

第41号および第42号議案 指定管理者の指定について

1. 管理を行わせる施設

- (1) 名称
品川区立八潮南特別養護老人ホーム
品川区立八潮南認知症高齢者グループホーム
- (2) 所在地
品川区八潮五丁目9番2号

2. 指定管理者候補者

- (1) 名称 社会福祉法人品川総合福祉センター
- (2) 代表者 理事長 永田 元
- (3) 所在地 東京都品川区八潮五丁目1番1号

3. 指定期間

令和8年5月1日から令和13年4月30日まで

4. 指定管理者候補者の選定

公募型プロポーザル方式により、本施設の管理運営等を行う事業者を選定した。

品川区福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会において総合的に審議し、当該候補者を指定管理者候補者として選定した。

5. 指定管理者候補者の選定までの経緯

別紙「品川区立八潮南特別養護老人ホームおよび品川区立八潮南認知症高齢者グループホーム指定管理者候補者選定結果等報告書」のとおり

6. 今後のスケジュール

指定管理者の指定議決後、指定管理者指定通知書を送付し、管理運営等に関する協議を行った上で、協定を締結する。また、本施設は現在、増改築計画を進めているため、増改築後の運営に向けた協議や準備等を行う。

なお、増改築による品川区立八潮南特別養護老人ホームおよび品川区立八潮南認知症高齢者グループホームの定員増加に伴う条例改正については、施設整備を行ったのち、改めて議案を提出する。

別 紙

品川区立八潮南特別養護老人ホームおよび
品川区立八潮南認知症高齢者グループホーム
指定管理者候補者選定結果等
報告書

令和6年12月19日

品川区福祉部公の施設の
指定管理者候補者選定委員会

目 次

はじめに

I	選定した指定管理者候補者について	1
II	選定対象事業者について	2
III	選定経過について	2
IV	最終選定結果について	5

はじめに

本報告書は、品川区立八潮南特別養護老人ホームおよび品川区立八潮南認知症高齢者グループホームの指定管理者候補者を選定するにあたり、「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」における審査の経過ならびに結果について報告するものである。

品川区指定管理者制度活用に係る基本方針では、「多様化する区民ニーズを的確に捉えた満足度の高いサービスを効果的・効率的に提供するため、公の施設の管理に民間事業者の能力やノウハウを活用しつつ、区民サービスの向上と経費の節減を図る」としており、区として指定管理者制度の活用を進めている。

「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」は、このような視点を踏まえた上で、品川区立八潮南特別養護老人ホームおよび品川区立八潮南認知症高齢者グループホームの設置目的を最大限に活かし、効果的・効率的に区民サービスを提供することができる候補者の選定を行った。

審査にあたっては、厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めた。

品川区立八潮南特別養護老人ホームおよび品川区立八潮南認知症高齢者グループホームの指定管理者候補者には1事業者から応募があり、本選考過程で様々な提案を受けた。選定した事業者は、これまでの運営実績を十分に踏まえるとともに、現状の課題を捉え、将来を見据えた提案もあるなど、品川区立特別養護老人ホーム条例および品川区立地域密着型多機能ホームおよび品川区立認知症高齢者グループホーム条例に規定する指定管理者の適性を満たすものであった。

令和6年12月19日

福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会
委員長 柏原 敦

I 選定した指定管理者候補者について

1 選定した指定管理者候補者

名称	社会福祉法人品川総合福祉センター
代表者	理事長 永田 元
所在地	東京都品川区八潮五丁目1番1号

2 対象施設

施設名称	品川区立八潮南特別養護老人ホーム 品川区立八潮南認知症高齢者グループホーム
所在地	東京都品川区八潮五丁目9番2号

3 指定期間

令和8年5月1日から令和13年4月30日まで

4 候補者選定方式・理由

現指定管理者の指定期間の終期である令和8年4月30日をもって、開設から15年（当初の運営期間終了後、公募によらない選定により連続して10年）を経過することから、「品川区指定管理者制度活用に係る基本方針」に基づき、公募により選定した。

5 評価項目・配点

別添「福祉部公の施設の指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点」のとおり

6 選定理由

地域に根差したサービス提供を行っており、現在の課題点を十分に把握し、課題に対しての積極的な提案が見られる。

今後実施する増改築工事における課題点なども把握しており、区と連携をしながら対応していく姿勢が見られた。また、増改築後の施設を活かした提案もあり、引き続き安定した運営管理が期待できる。

II 選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	社会福祉法人品川総合福祉センター	東京都品川区八潮五丁目1番1号

公募の結果、上記1事業者から申請があり、応募要件を満たしていることが確認できたため、選定対象事業者とした。

III 選定経過について

1 指定管理者候補者選定予備委員会の概要

選定対象事業者から提出された申請書類および計画書類について、今後の施設運営計画、財務分析の評価などを基に総合的な審査を行った。

(1) 指定管理者候補者選定予備委員会委員名簿

委員長	寺嶋 清	品川区福祉部長
副委員長	東野 俊幸	品川区福祉部福祉計画課長
委員	松山 香里	品川区福祉部障害者支援課長
委員	菅野 令子	品川区福祉部高齢者福祉課長

(2) 指定管理者候補者選定予備委員会の開催概要

日 時 令和6年11月8日(金)

午後1時35分から午後2時5分まで

場 所 品川区役所 議会棟3階 審査会室

審議内容 施設運営の計画・実績および財務分析結果検討

総合評価(指定管理者候補者選定委員会への報告事項)検討

(3) 指定管理者候補者選定予備委員会の審議内容

ア 書面審査について

選定対象事業者からの提案内容について、選考基準により審査した。

イ 財務分析等について

公認会計士による財務状況分析(選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安定性についての数値等の分析)について説明を行った。

運営に関する基本的な考え方・理念等の提案を踏まえ、安定的・継続的に指定管理業務を行うことができるか総合的に評価した。

(4) 会議要旨

各委員が選定対象事業者の提案内容の評価について審議した。

委員の意見	
(1) 区との連携の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・既に区内での事業展開の実績がある事業者として、区の福祉施策への深い理解があり、区や関係機関との緊密な連携を図り、施設の入所・利用や多様な課題解決を行う姿勢が見られた。 ・次期指定期間中に実施される増改築工事中の施設の管理運営に加え、工事終了後の定員数が増加した環境での運営についても、区との連携を踏まえた提案がなされている。
(2) 収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の運営状況を踏まえ、稼働率の確保、支出の抑制策等による現実的な収支計画が提案されている。ただし、人件費比率が平均に比べ高い点が見受けられた。 ・特に認知症高齢者グループホームにおいては、これまで安定して高い水準の稼働率を維持されており、増改築工事により定員数が1ユニット分（9名）増加する環境にあっても一定の稼働率の達成を見込むことができる。
(3) 財務評価について	<ul style="list-style-type: none"> ・過半数の拠点が赤字となっていて、直近の事業活動収益が黒字から赤字状態になっている。継続的な積立金の取り崩しが確認されるなど、財政状態の悪化に対する注意が必要である。

以上の点を総合的に評価し、採点を行った。

(5) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人 品川総合福祉センター	298	16	314

2 指定管理者候補者選定委員会の概要

選定対象事業者のプレゼンテーション・ヒアリングのほか、指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果を参考にしつつ、今後の施設運営計画、財務分析の評価を行い、指定管理者候補者を選定した。

(1) 指定管理者候補者選定委員会委員名簿

委員長	柏原 敦	品川区区長室長
委員	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	遠藤 征也	一般財団法人長寿社会開発センター事務局長
委員	寺嶋 清	品川区福祉部長

(2) 指定管理者候補者選定委員会の開催概要

日 時 令和6年12月19日(木) 午前11時から正午まで
場 所 品川区役所 議会棟5階 第四委員会室
審議内容 指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果
施設運営の計画・財務分析結果
選定対象事業者のプレゼンテーション、ヒアリング
指定管理者候補者の選定

(3) 指定管理者候補者選定予備委員会の審査の経過および結果について

指定管理者候補者選定予備委員会の審査の経過および結果について報告した。

(4) 指定管理者候補者選定委員会審議内容

ア プレゼンテーションおよびヒアリング

選定対象事業者がプレゼンテーションを行った後、ヒアリングを行い、選定基準により審査した。

イ 財務分析等について

公認会計士による財務状況分析(選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安定性についての数値等の分析)について説明を行った。

運営に関する基本的な考え方・理念等の提案を踏まえ、安定的・継続的に指定管理業務を行うことができるか総合的に評価した。

(5) 会議要旨

各委員が選定対象事業者の提案内容の評価について審議した。

委員の意見
<ul style="list-style-type: none">・ 施設運営への熱意と意気込みが感じられ、それを裏付けるサービス向上・利用者満足度向上に向けた具体的な取り組みが見られる。・ 地域特性に精通しており、増改築を活かした地域貢献・交流の取り組みの提案も行うなど、地域に根差した施設運営が期待できる。・ 増改築工事による課題を把握しており、対応策の提案に加え、区と積極的に協力し対応していく姿勢が見られる等、今後も区と連携した運営管理が期待できる。

(6) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人 品川総合福祉センター	279	26	305

IV 最終選定結果について

選考基準に基づき審議を行った結果、当該施設の指定管理者として適格であると判断したため、社会福祉法人品川総合福祉センターを指定管理者候補者として選定する。

【入所系サービス施設】

選考基準に対する候補者の状況	配点
1. 利用者の平等な利用およびサービスの向上を図るものであること。	
利用者の入所にあたって品川区との連携が確保されているか。	5
利用者の個別性(心身状況等)に配慮したサービス提供体制が確保されているか。	10 (5点×2)
年間を通じたプログラムの充実、食事内容を含む食事提供体制の改善、利用者の金銭の適正な管理、医療機関との連携等、サービスの向上に向けた努力がされているか。	15 (5点×3)
2. 公の施設の適切な維持および管理ならびに管理に係る経費の縮減を図るものであること。	
施設の適切な維持および管理が図られるものであるか。	5
管理経費の縮減に向けた努力がされているか。	5
3. 公の施設の管理を安定して行う物的能力および人的能力を有しているものであること。	
福祉サービスを安定的に提供できる経営基盤を有しているか。	10 (5点×2)
収支計画に具体性、実現性があるか。	5
福祉サービスを円滑かつ継続的に提供できる人的体制(研修体制を含む)があるか。	10 (5点×2)
4. 公の施設の設置目的を達成するために十分な能力を有していること。	
事業計画は施設の設置目的を満たす内容になっているか。また、重度化予防(特養)や自立支援(知的障害者入所施設)等の新たな課題への取組みや方向性を示しているか。	15 (5点×3)
事故防止対策、非常時・緊急時の連絡体制等の安全管理について配慮されているか。	5
家族(保護者)会との懇談等を通じて要望・意見等を汲みあげる他、地域との交流事業の実施、関係機関との連携が図られているか。	10 (5点×2)
苦情解決、個人情報の管理および情報公開等について体制を整備しているか。	5
合計	100

〈評点・評語〉

5：特に優れている 4：優れている 3：指定にあたり問題がない 2：やや問題がある 1：問題がある