

- 第43号議案
- 第44号議案
- 第45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

施設の名称	所在地
品川区立北品川つばさの家	品川区北品川三丁目7番21号
品川区立西大井つばさの家	品川区西大井五丁目7番24号
品川区立西大井福祉園	品川区西大井五丁目7番24号
品川区立かがやき園	品川区西大井六丁目2番14号

### 2. 指定管理者候補者

施設の名称	選定した指定管理者候補者
品川区立北品川つばさの家	(名称) 社会福祉法人 げんき (代表者) 理事長 杉本 照夫 (所在地) 品川区東大井五丁目5番13号 リージア大井町ゼームス坂 1F
品川区立西大井つばさの家	(名称) 社会福祉法人 福栄会 (代表者) 理事長 西村 信一 (所在地) 品川区東品川三丁目1番8号
品川区立西大井福祉園	(名称) 社会福祉法人 福栄会 (代表者) 理事長 西村 信一 (所在地) 品川区東品川三丁目1番8号
品川区立かがやき園	(名称) 社会福祉法人 福栄会 (代表者) 理事長 西村 信一 (所在地) 品川区東品川三丁目1番8号

### **3. 指定期間**

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで

### **4. 指定管理者候補者の選定**

令和8年3月31日をもって現指定管理者の指定期間の終期を迎えることから、品川区指定管理者制度活用に係る基本方針に基づき、公募型プロポーザル方式により行った。

候補者の選定にあたっては、選定委員会を設置し、総合的に審議した上で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「品川区立北品川つばさの家・品川区立西大井つばさの家・品川区立西大井福祉園・品川区立かがやき園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。

品川区立北品川つばさの家  
指定管理者候補者選定結果等  
報 告 書

令和6年11月15日

品川区立北品川つばさの家  
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	3
II	選定対象事業者について	4
III	選定経過について	4
IV	最終選定結果について	8

## はじめに

本報告書は、品川区立北品川つばさの家の指定管理者候補者を選定するにあたり、「品川区立北品川つばさの家指定管理者候補者選定予備委員会」および「品川区立北品川つばさの家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。

「品川区立北品川つばさの家指定管理者候補者選定予備委員会」および「品川区立北品川つばさの家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、品川区立北品川つばさの家の設置目的を最大限に活かし、効率的・効果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。

品川区立北品川つばさの家の指定管理者候補者には、1事業者から応募があり、様々な提案を受けた。現状の課題を捉え、将来を見据えた提案もあるなど、指定管理者を公募した目的が十分達成されたものであった。

令和6年11月15日

品川区立北品川つばさの家  
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	社会福祉法人げんき
代表者	理事長 杉本 照夫
所在地	東京都品川区東大井五丁目5番13号 リージア大井町ゼームス坂1F

### 2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立北品川つばさの家	東京都品川区北品川三丁目7番21号

### 3 指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで（5年間）

### 4 候補者選定方式・理由

令和8年3月31日をもって現指定管理者の指定期間の終期を迎えることから、品川区指定管理者制度活用に係る基本方針に基づき、公募型プロポーザル方式により行った。

### 5 評価項目・配点

別添のとおり。

### 6 選定理由

施設に即した具体的な選定基準に基づき、指定管理者としての適格性について総合的に審査し、評価した結果、指定管理者候補者選定委員会において8割を超える得点率となり、全会一致で申請者が指定管理者候補者として適していると認められたため。

- (1) 利用者の個性や主体性を尊重し、本人の意思や心身の状況に沿った支援を丁寧に行っていくという運営方針について評価できる。また、面談・電話等による情報共有や必要な社会資源の提供など家族支援の充実に努めている点について評価できる。

- (2) 空床期間において一時的に利用できる体験型グループホーム実施の提案があり、自立生活や地域移行の体験、アセスメント等への有効活用が期待できるうえ、既存資源を有意義に活用して区民のニーズにこたえようとする積極的な姿勢について評価できる。
- (3) 区内において7施設、うち3グループホームの運営実績があり、離職率の低さおよび妥当性の高い収支計画から、安定的な人材確保や施設運営が期待できる。

## II 選定対象事業者について

事業者の名称	所在地
社会福祉法人げんき	品川区東大井五丁目5番13号 リージア大井町ゼームス坂1F

## 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

応募団体から提出された申請書類および計画書類について、提案事項、過去の施設運営実績、財務分析の評価などを基に総合的な審査を行った。

#### (1) 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	松山 香里	品川区福祉部障害者支援課長
委員	東野 俊幸	品川区福祉部福祉計画課長
委員	佐藤 慎	品川区福祉部障害者施策推進課長

#### (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5日(火曜日)午後3時40分から4時20分まで

場 所 障害者支援課審査会室

審議内容 提案内容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

提案内容について、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について説明を行った。

#### <財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表をもとに、財政規模・収益性・安全性についての数値等の分析を行い、さらに運営に関する基本的な考え方・理念等の提案により、安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か総合的に評価した。

### (4) 会議要旨

各委員が各候補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"><li>・利用者ミーティングを毎月実施するなど、利用者の気持ちを尊重し、本人の意思や心身の状況に沿った支援を丁寧に行っていきたいという運営方針を評価した。</li><li>・働きやすい職場環境を作り、心体ともに充実させてサービスの質の向上に取り組むことで利用者の満足度を向上させたいという運営方針を評価した。</li><li>・職員の離職率の低さと「障害・高齢両方の福祉サービス経験者の配置」を行う計画であることを評価した。</li><li>・家族の高齢化や親なき後を見据え、社会資源の活用に関する情報提供や成年後見制度等の勉強会の開催など、家族に対しても支援を充実させたいという考えを評価した。</li><li>・空床期間における一時的に利用できる体験型グループホーム実施の提案あり。自立生活や地域移行の体験、アセスメント等への有効活用が期待できることを評価した。</li><li>・体験型グループホームを実施する場合、空きが出てから体験入居までの期間は、どのくらいを考えているのか。また、どのような手順で実施する予定なのかについて、詳細を説明していただきたい。</li><li>・食事提供は、どのように実施するのかを確認していただきたい。</li></ul>



- ・建物の築年数が経過していく中で、管理運営にあたり、具体的にどのようなところに改修や修繕の手を入れたいかを確認していただきたい。
- ・在職職員について離職率を低下させる取り組みとして、どのようなことを行っていきたくいかを確認していただきたい。
- ・新規採用する職員の人材確保の取り組みについて、どのようなことを行っていきたくいかを確認していただきたい。
- ・法人内で種別の異なる事業を複数展開しているが、就労から児童等分野を越えた人事異動があるのか、どのようなメリットがあるのか、人事異動の考え方とともに教えていただきたい。

(5) 選定基準に基づく採点表

選定予備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)
社会福祉法人げんき	306	24	330

※評価基準は別添のとおり

2 指定管理者候補者選定委員会の概要

応募団体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、提案事項、過去の施設運営実績、財務分析の評価を行い、指定管理者候補者を選定した。

(1) 選定委員会委員名簿

委員長	柏原 敦	品川区長室長
委員	寺嶋 清	品川区福祉部長
委員	川手 信行	昭和大学医学部 リハビリテーション医学講座教授 医師
委員	紙子 達子	紙子法律事務所 弁護士

(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11月15日(金曜日) 午後2時から午後3時

場 所 品川介護専門学校 特別講義室2・3

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・提案内容・財務分析結果

応募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

各事業者がそれぞれ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について説明を行った。

<財務状況評価>

各法人より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(4) 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。

(5) 会議要旨

各委員が各候補者の提案内容の評価について審議した。

委員の意見

- ・毎月のミーティングで利用者から職員への要望や不満、どうすればもっと生活が楽しくなるかなどをヒアリングするといった、本人の意思を尊重し気持ちに寄り添ったサポートを行う方針であることを評価した。

- ・体験型グループホームについて、空きが出る事が判明したのち区内障害者支援施設等入所（居）候補者選定会議を経て次の利用者が決まるまでの期間、グループホームへの入居を希望する区民のニーズに応える、空室となった部屋を資源として有効活用する考えであることが確認できた。
- ・食事提供については、食材配達を活用しながらバランスのとれた食事を手作りで提供し、また利用者の希望に基づいてデリバリーや外食も取り入れるなど、利用者に食事を楽しんでもらうことに比重を置いた考え方が特徴的であった。
- ・利用者の高齢化を深刻な問題と捉え、手すりやナースコールの設置などバリアフリー化を目指した改修工事を検討しており、施設の安全性や利用者満足度の向上が期待できる。
- ・職員の離職を防ぐ取り組みとして、新規職員に対して月に1回面談を実施し、不安を取り除いて定着を図るフォローアップ体制を評価した。
- ・採用時に、職務内容を知るために職員の生の声を聞く、雰囲気を知る、職場の様子を見学する等の取り組みを行っている。法人内で種別の異なる事業を展開しているため分野を越えた人事異動もあるが、業種は異なっても法人の規模が大きくないため、関連業務のイメージを持ちやすいといったメリットがある。法人の理念に共感した人が入職しているため、グループホームに限定せず、安定的に働けていることが確認できた。

以上の点を総合的に評価し、採点を行った。

#### (6) 選定基準に基づく採点表

選定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 (400 点満点)
社会福祉法人げんき	304	28	332

※評価基準は別添のとおり

## IV 最終選定結果について

選定基準に基づき総合的に評価した結果、社会福祉法人げんきは指定管理者候補者として適格であると判断したため、品川区立北品川つばさの家の指定管理者候補者として選定する。

品川区立北品川つばさの家指定管理者候補者選定基準 評価項目・配点

別添

施設名：北品川つばさの家

選定基準に対する候補者の状況	配点	採点	備考
<b>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。</b>			
(1)利用者の利用にあたって品川区との連携が確保されているか。	5	1 2 3 4 5	
(2)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)	1 2 3 4 5 (×2)	
(3)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)	1 2 3 4 5 (×3)	
<b>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。</b>			
(1)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	1 2 3 4 5	
(2)管理経費の縮減に向けた努力がされているか。	5	1 2 3 4 5	
<b>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。</b>			
(1)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)	1 2 3 4 5 (×2)	
(2)収支計画に具体性、実現性があるか。	5	1 2 3 4 5	
(3)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)	1 2 3 4 5 (×2)	
<b>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。</b>			
(1)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、重度化予防や自立支援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)	1 2 3 4 5 (×3)	
(2)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	1 2 3 4 5	
(3)家族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)	1 2 3 4 5 (×2)	
(4)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	1 2 3 4 5	
合計	100		

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

品川区立西大井福祉園・西大井つばさの家  
指定管理者候補者選定結果等  
報 告 書

令和6年11月15日

品川区立西大井福祉園・西大井つばさの家  
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	3
II	選定対象事業者について	4
III	選定経過について	4
IV	最終選定結果について	8

## はじめに

本報告書は、品川区立西大井福祉園・西大井つばさの家の指定管理者候補者を選定するにあたり、「品川区立西大井福祉園・西大井つばさの家指定管理者候補者選定予備委員会」および「品川区立西大井福祉園・西大井つばさの家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。

「品川区立西大井福祉園・西大井つばさの家指定管理者候補者選定予備委員会」および「品川区立西大井福祉園・西大井つばさの家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、品川区立西大井福祉園・西大井つばさの家の設置目的を最大限に活かし、効率的・効果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。

品川区立西大井福祉園・西大井つばさの家の指定管理者候補者には、1事業者から応募があり、様々な提案を受けた。現状の課題を捉え、将来を見据えた提案もあるなど、指定管理者を公募した目的が十分達成されたものであった。

令和6年11月15日

品川区立西大井福祉園・西大井つばさの家  
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	社会福祉法人福栄会
代表者	理事長 西村 信一
所在地	東京都品川区東品川三丁目1番8号

## 2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立西大井福祉園・西大井つばさの家	東京都品川区西大井五丁目7番24号

## 3 指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで（5年間）

## 4 候補者選定方式・理由

令和8年3月31日をもって現指定管理者の指定期間の終期を迎えることから、品川区指定管理者制度活用に係る基本方針に基づき、公募型プロポーザル方式により行った。

## 5 評価項目・配点

別添のとおり。

## 6 選定理由

施設に即した具体的な選定基準に基づき、指定管理者としての適格性について総合的に審査し、評価した結果、指定管理者候補者選定委員会において8割を超える得点率となり、全会一致で申請者が指定管理者候補者として適していると認められたため。

- (1) 高い稼働率で各事業を運営できる人員を配置する計画であることや、個々の能力に合わせた作業の提供、利用を促進するための周知を予定していることを評価した。
- (2) グループホーム事業について、区や障害福祉サービスに関係する事業所が参加する「品川区障害者グループホーム連絡会」を実施し、課題の検討や支援内容、自治体の動向等情報交換を行う計画であることを評価した。
- (3) 生活介護および就労継続支援B型事業について、利用者の重度化・高齢化を見据えた取り組みとして、法人内の理学療法士と連携した機能訓練などの介護予防を実施



することや、グループホームにおいて区内バックアップ施設と協力し看護師による健康状態の把握や緊急時に対応できる応援体制を構築する計画であることを評価した。

- (4) 食事提供について、利用者の重度化・高齢化を見据えてバランスのとれた食事内容を提供するため、各年齢層にあわせたエネルギー量や栄養素量を算定し、個々に合わせた適切な栄養マネジメントを行なう計画であることを評価した。
- (5) グループホーム事業について、退所者が出た際の区への速やかな報告およびその後の手続きについて、区と連携の上、空床期間をなるべく出さないように行いたいとの考え方を評価した。
- (6) 区内において、16施設うち1入所施設・5生活介護・2短期入所の運営実績があるほか、常勤職員の離職率の低さや良好な財務基盤から、安定的な運営が期待できる。

## II 選定対象事業者について

事業者の名称	所在地
社会福祉法人福栄会	品川区東品川三丁目1番8号

## 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

応募団体から提出された申請書類および計画書類について、提案事項、過去の施設運営実績、財務分析の評価などを基に総合的な審査を行った。

#### (1) 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	松山 香里	品川区福祉部障害者支援課長
委員	東野 俊幸	品川区福祉部福祉計画課長
委員	佐藤 慎	品川区福祉部障害者施策推進課長

#### (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5日（火曜日）午後4時20分から5時00分まで

場 所 障害者支援課審査会室

審議内容 提案内容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

提案内容について、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について説明を行った。

#### <財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表をもとに、財政規模・収益性・安全性についての数値等の分析を行い、さらに運営に関する基本的な考え方・理念等の提案により、安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か総合的に評価した。

### （4） 会議要旨

各委員が各候補者の提案内容の評価について審議した。

#### 委員の意見

- ・ 高い稼働率で各事業を運営できる人員を配置する計画であることを評価した。
- ・ グループホーム事業について、区や障害福祉サービスに関係する事業所が参加する「品川区障害者グループホーム連絡会」を実施し、課題の検討や支援内容、自治体の動向等情報交換を行う計画であることを評価した。
- ・ 生活介護および就労継続支援 B 型事業について、利用者の重度化・高齢化を見据えた取り組みとして、法人内の理学療法士と連携した機能訓練などの介護予防を実施することや、グループホームにおいて区内バックアップ施設と協力し看護師による健康状態の把握や緊急時に対応できる応援体制を構築する計画であることを評価した。
- ・ 食事提供について、利用者の重度化・高齢化を見据えてバランスのとれた食事内容を提供するため、各年齢層にあわせたエネルギー量や栄養素量を算定し、個々に合わせた適切な栄養マネジメントを行なう計画であることを評価した。

- ・退所者が出た際の区への速やかな報告およびその後の手続きについて、区と連携の上、空床期間をなるべく出さないように行いたいとの考え方を評価した。
- ・就労継続支援 B 型事業について、稼働率を向上させるため、どのような取り組みを予定しているのか。その取り組みについて具体的に説明していただきたい。
- ・建物の築年数が経過していく中で、管理運営にあたり、具体的にどのようなところに改修や修繕の手を入れたいかを確認していただきたい。
- ・法人内で種別の異なる事業を多角的に展開しているが、分野を越えた人事異動があるのか、どのようなメリットがあるのか、人事異動の考え方とともに教えていただきたい。

## (5) 選定基準に基づく採点表

選定予備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)
社会福祉法人福栄会	304	32	336

※評価基準は別添のとおり

## 2 指定管理者候補者選定委員会の概要

応募団体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、提案事項、過去の施設運営実績、財務分析の評価を行い、指定管理者候補者を選定した。

### (1) 選定委員会委員名簿

委員長	柏原 敦	品川区長室長
委員	寺嶋 清	品川区福祉部長
委員	川手 信行	昭和大学医学部 リハビリテーション医学講座教授 医師
委員	紙子 達子	紙子法律事務所 弁護士

### (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11月15日（金曜日） 午後3時から午後3時50分

場 所 品川介護専門学校 特別講義室2・3

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・提案内容・財務分析結果

応募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

各事業者がそれぞれ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について説明を行った。

##### ①財務状況評価

各法人より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

##### ②資金計画評価

各法人より提出された資金計画書を基に資金・収支計画の正確性・安全性・収支見込みの妥当性、運転資金調達の実現性、事業計画との整合性、経費見積もりの妥当性などについて数値および比率分析により評価を行った。

### (4) 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。

### (5) 会議要旨

各委員が各候補者の提案内容の評価について審議した。

#### 委員の意見

・就労継続支援B型事業では、個々の能力に合わせた作業の提供や、取り組みについて、各相談支援センターや特別支援学級、法人の情報誌等で紹介する等周知していることで稼働率向上を期待できる。

- ・非常勤の離職について、学生を多く採用していることから、卒業の影響で常勤と比べて離職率が高いが状況であるが、ハローワークや学校と連携することで採用を期待できる。
- ・利用者の権利擁護について、相談支援センターの職員や家族と調整の上、状況に応じて施設で成年後見制度の利用を進めていく考えであることを評価した。
- ・地域連携推進会議の開催について、町会を交えて行うことや、事業所の見学を、近隣のグループホーム、相談支援センターに声掛けして行うことを期待する。
- ・建物の改修や修繕について、外壁や外階段のひび割れ、塗装の剥離、雨漏り等、建物修理計画を作成し、区と協議しながら行っていく計画であることを評価した。
- ・人事異動について、法人内で種別の異なる事業を含めて経験することにより、スキルを身に着けるための工夫がされており、職員の成長や定着につながることを期待する。
- ・利用者のリハビリについて理学療法士、作業療法士が利用者ごとに個別のリハビリ計画を作成し、職員が支援する体制をとっている等、工夫が見られる点を評価した。

以上の点を総合的に評価し、採点を行った。

#### (6) 選定基準に基づく採点表

選定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 (400 点満点)
社会福祉法人福栄会	3 1 1	3 4	3 4 5

※評価基準は別添のとおり

## IV 最終選定結果について

選定基準に基づき総合的に評価した結果、社会福祉法人福栄会は指定管理者候補者として適格であると判断したため、品川区立西大井福祉園・西大井つばさの家の指定管理者候補者として選定する。

## 品川区立西大井福祉園・西大井つばさの家指定管理者候補者選定基準 評価項目・配点

施設名：西大井福祉園・西大井つばさの家

選定基準に対する候補者の状況	配点	採点	備考
<b>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。</b>			
(1)利用者の利用にあたって品川区との連携が確保されているか。	5	1 2 3 4 5	
(2)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)	1 2 3 4 5 (×2)	
(3)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)	1 2 3 4 5 (×3)	
<b>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。</b>			
(1)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	1 2 3 4 5	
(2)管理経費の縮減に向けた努力がされているか。	5	1 2 3 4 5	
<b>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。</b>			
(1)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)	1 2 3 4 5 (×2)	
(2)収支計画に具体性、実現性があるか。	5	1 2 3 4 5	
(3)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)	1 2 3 4 5 (×2)	
<b>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。</b>			
(1)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、重度化予防や自立支援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)	1 2 3 4 5 (×3)	
(2)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	1 2 3 4 5	
(3)家族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)	1 2 3 4 5 (×2)	
(4)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	1 2 3 4 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

品川区立かがやき園  
指定管理者候補者選定結果等  
報 告 書

令和6年11月15日

品川区立かがやき園  
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 . . . . .	3
II 選定対象事業者について . . . . .	4
III 選定経過について . . . . .	4
IV 最終選定結果について . . . . .	8



## はじめに

本報告書は、品川区立かがやき園の指定管理者候補者を選定するにあたり、「品川区立かがやき園指定管理者候補者選定予備委員会」および「品川区立かがやき園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。

「品川区立かがやき園指定管理者候補者選定予備委員会」および「品川区立かがやき園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、品川区立かがやき園の設置目的を最大限に活かし、効率的・効果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。

品川区立かがやき園の指定管理者候補者には、1事業者から応募があり、様々な提案を受けた。現状の課題を捉え、将来を見据えた提案もあるなど、指定管理者を公募した目的が十分達成されたものであった。

令和6年11月15日

品川区立かがやき園  
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	社会福祉法人福栄会
代表者	理事長 西村 信一
所在地	東京都品川区東品川三丁目1番8号

### 2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立かがやき園	東京都品川区西大井六丁目2番14号

### 3 指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで（5年間）

### 4 候補者選定方式・理由

令和8年3月31日をもって現指定管理者の指定期間の終期を迎えることから、品川区指定管理者制度活用に係る基本方針に基づき、公募型プロポーザル方式により行った。

### 5 評価項目・配点

別添のとおり。

### 6 選定理由

施設に即した具体的な選定基準に基づき、指定管理者としての適格性について総合的に審査し、評価した結果、指定管理者候補者選定委員会において8割を超える得点率となり、全会一致で申請者が指定管理者候補者として適していると認められたため。

- (1) 定期的な家族懇談会・連絡会の開催により、事業運営に関する情報共有や意見交換ができ、利用者や家族が安心して利用できる体制の構築や満足度の向上が期待できると評価した。

- (2) 生活介護・施設入所、短期入所の3事業を一体的に運営できるよう十分な常勤職員配置、夜間における必要なサポートを行うための夜勤職員の配置など、利用者が安心して過ごせるよう工夫された人員体制について評価した。
- (3) 利用者・家族・地域住民と一体的に楽しめるイベントの開催、合同防災訓練の実施や協力体制の確立など、地域との関係づくりや理解促進に努める取り組みについて評価した。
- (4) 区内において、16施設うち1入所施設・5生活介護・2短期入所の運営実績があるほか、常勤職員の離職率の低さや良好な財務基盤から、安定的な運営が期待できる。

## II 選定対象事業者について

事業者の名称	所在地
社会福祉法人福栄会	品川区東品川三丁目1番8号

## 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

応募団体から提出された申請書類および計画書類について、提案事項、過去の施設運営実績、財務分析の評価などを基に総合的な審査を行った。

#### (1) 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	松山 香里	品川区福祉部障害者支援課長
委員	東野 俊幸	品川区福祉部福祉計画課長
委員	佐藤 慎	品川区福祉部障害者施策推進課長

#### (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5日（火曜日）午後3時00分から3時40分まで  
場 所 障害者支援課審査会室

審議内容 提案内容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

提案内容について、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について説明を行った。

<財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表をもとに、財政規模・収益性・安全性についての数値等の分析を行い、さらに運営に関する基本的な考え方・理念等の提案により、安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か総合的に評価した。

(4) 会議要旨

各委員が各候補者の提案内容の評価について審議した。

委員の意見

- ・退所者が出た際の区への速やかな報告およびその後の手続きについて、区と連携のうえ、空床期間をなるべく出さないように行いたいとの考え方を評価した。
- ・高い稼働率で3事業を運営できる人員を配置する計画であることを評価した。
- ・定期的に家族懇談会・連絡会を開催し、事業運営状況の情報共有やサービス支援の在り方などについての意見交換を行うことで、利用者や家族が安心して利用できるサービスの提供体制や満足度の向上につながることを期待できると評価した。
- ・夜間時間に夜勤職員を2名配置するとのことであるが、具体的な業務内容として、どのようなスケジュールで何を行うのかを確認していただきたい。
- ・利用者が重度化・高齢化していく傾向にあるものと思われるが、ADLの低下を防止するために具体的にどのような考えでどのような取り組みを進めていきたいかを確認していただきたい。

- ・在職職員の離職率を低下させる取り組みとして、どのようなことを行っていききたいかを確認していただきたい。
- ・新規採用する職員の人材確保の取り組みについて、どのようなことを行っていききたいかを確認していただきたい。

## (5) 選定基準に基づく採点表

選定予備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)
社会福祉法人福栄会	307	32	339

※評価基準は別添のとおり

## 2 指定管理者候補者選定委員会の概要

応募団体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、提案事項、過去の施設運営実績、財務分析の評価を行い、指定管理者候補者を選定した。

### (1) 選定委員会委員名簿

委員長	柏原 敦	品川区長室長
委員	寺嶋 清	品川区福祉部長
委員	川手 信行	昭和大学医学部 リハビリテーション医学講座教授 医師
委員	紙子 達子	紙子法律事務所 弁護士

### (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11月15日(金曜日)午後3時50分から午後4時40分

場 所 品川介護専門学校 特別講義室2・3

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・提案内容・財務分析結果

## 応募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) 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

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について説明を行った。

##### <財務状況評価>

各法人より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

#### (5) 会議要旨

各委員が各候補者の提案内容の評価について審議した。

#### 委員の意見

- ・夜勤職員については0時と3時の定期巡回や排泄介助が基本となるが、同性介助ができるよう常勤で男女1人ずつに加えアルバイトも配置するといった、利用者が安心して過ごせるよう工夫された人員体制であることを評価した。
- ・利用者の重度化・高齢化によるADL低下を防ぐ取り組みとして、法人の理学療法士が利用者ごとに作成した個別のプログラムの実施、嚥下機能を確認する口の体操や室内でできる簡単な運動等、利用者が楽しみながら取り組めるように考えられている点を評価した。
- ・各種手当の支給や自動車免許取得補助などの福利厚生面の充実、手厚い研修体制、有給休暇取得の取り組み等、プライベートとのバランスがとれた働きやすい環境が整っていることが離職の防止・抑制につながると期待できる。

- ・新規職員の人材確保については、積極的な実習生の受け入れや採用説明会、学校訪問を実施し、学校訪問では入職後2年以内の卒業生が近況報告も兼ねて参加する方針である。実習時から入職後においても先輩後輩の結びつきが強く、信頼関係の構築が見込める環境であり、職員の成長や定着につながることを期待できる。
- ・年に2回の虐待防止チェックリストの実施、2か月に1回の利用者に対する接し方の振り返り等、職員一人ひとりの日頃の小さな積み重ねによる気づきを大切にした虐待予防の取り組みに注力していること、意識醸成がされていることを確認できた。

以上の点を総合的に評価し、採点を行った。

#### (6) 選定基準に基づく採点表

選定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)
社会福祉法人福栄会	318	36	354

※評価基準は別添のとおり

## IV 最終選定結果について

選定基準に基づき総合的に評価した結果、社会福祉法人福栄会は指定管理者候補者として適格であると判断したため、品川区立かがやき園の指定管理者候補者として選定する。

品川区立かがやき園指定管理者候補者選定基準 評価項目・配点

別添

施設名：かがやき園

選定基準に対する候補者の状況	配点	採点	備考
<b>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。</b>			
(1)利用者の利用にあたって品川区との連携が確保されているか。	5	1 2 3 4 5	
(2)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)	1 2 3 4 5 (×2)	
(3)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)	1 2 3 4 5 (×3)	
<b>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。</b>			
(1)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	1 2 3 4 5	
(2)管理経費の縮減に向けた努力がされているか。	5	1 2 3 4 5	
<b>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。</b>			
(1)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)	1 2 3 4 5 (×2)	
(2)収支計画に具体性、実現性があるか。	5	1 2 3 4 5	
(3)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)	1 2 3 4 5 (×2)	
<b>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。</b>			
(1)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、重度化予防や自立支援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)	1 2 3 4 5 (×3)	
(2)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	1 2 3 4 5	
(3)家族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)	1 2 3 4 5 (×2)	
(4)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	1 2 3 4 5	
合計	100		

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