

第118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 品川区立平塚橋高齢者多世代交流支援施設
- (2) 所在地 東京都品川区西中延一丁目2番8号

2. 指定管理者候補者

- (1) 名 称 社会福祉法人三徳会
- (2) 代表者 理事長 小濱 哲二
- (3) 所在地 東京都品川区中延一丁目8番7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

施設の設置目的や事業内容などに特別な理由がある場合は、公募によらず特定の事業者を選定することができるものとする「品川区指定管理者制度の活用に係る基本方針」の規定により、現行の指定管理者を指定管理者候補者として選定した。

選定にあたっては、指定管理者候補者選定予備委員会での審議を経た後、指定管理者候補者選定委員会にてプレゼンテーションおよびヒアリングを実施した上で、総合的に審議・評価を行った。

5. 指定管理者候補者の選定までの経緯

別紙「品川区立平塚橋特別養護老人ホームおよび品川区立平塚橋高齢者多世代交流支援施設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。

別紙

品川区立平塚橋特別養護老人ホームおよび
品川区立平塚橋高齢者多世代交流支援施設
指定管理者候補者選定結果等
報告書

令和7年8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、品川区立平塚橋特別養護老人ホームおよび品川区立平塚橋高齢者多世代交流支援施設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、品川区立平塚橋特別養護老人ホームおよび品川区立平塚橋高齢者多世代交流支援施設の設置目的を十分に理解し、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。

品川区立平塚橋特別養護老人ホームおよび品川区立平塚橋高齢者多世代交流支援施設の指定管理者候補者は、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高齢者多世代交流支援施設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7年8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	社会福祉法人三徳会
代表者	理事長 小濱 哲二
所在地	東京都品川区中延一丁目8番7号

2 対象施設

施設名称	品川区立平塚橋特別養護老人ホーム 品川区立平塚橋高齢者多世代交流支援施設
所在地	東京都品川区西中延一丁目2番8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

施設の設置目的や事業内容などに特別な理由がある場合は、公募によらず特定の事業者を選定できるものとする「品川区指定管理者制度の活用にかかる基本方針」の規定に基づき、公募方式によらず現行の指定管理者を指定管理者候補者として特定して選定した。

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

特別養護老人ホームについては、自宅での暮らしの延長線を目指した利用者の個別性に十分に配慮した柔軟なサービス提供や単発ワークシェアリングなどの人材確保に一定の成果があり着実な運営を見込むことができる。

高齢者多世代交流支援施設については、幅広い利用者に対して、多くの事業を実施できており、もりあげ隊等のボランティアを活用し、地域と連携した運営ができています。そのため、継続した事業運営によって、幅広い利用者からのニーズをくみ取りながら、さらなる成果を期待することができる。

Ⅱ 選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	社会福祉法人三徳会	東京都品川区中延一丁目8番7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

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	菅野 令子	品川区福祉部高齢者福祉課長
委員	東野 俊幸	品川区福祉部福祉計画課長
委員	樫村 潤	品川区福祉部高齢者地域支援課長

(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7年7月25日（金）

午前11時10分から午前11時35分まで

場 所 品川区役所 第二庁舎5階 251会議室

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。

以上により、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) 特別養護老人ホームについて	・ 本人・家族から生活歴やニーズをくみ取り、自宅での生活の延長を意識した家庭的なケアの実践が見込める。 ・ 多彩な季節行事の企画や併設施設のイベントへの参加によって、入居者の満足度向上が見込める。 ・ 特定技能外国人の採用や単発のワークシェアリングの活用によって介護人材の確保に努め、幅広く人材を採用できる。
(2) 高齢者多世代交流支援施設について	・ 多世代の利用のためにも立地が良く、幅広い世代を受け入れるノウハウを他のゆうゆうプラザにも波及させることができる。 ・ 近隣にある荏原平塚学園の子どもからの認知度の高さを活かし、子どもたちをターゲットとした独自の取組みの提案が見込める。 ・ 高齢者施設というイメージが強いため、さらに多世代を呼び込むための仕掛けを考える必要がある。
(3) 財務評価について	・ 財政状態は良好だが、慢性的な人手不足に伴う派遣職員比率の増加が潜在的なコスト増となっている。

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	施設別評価		総合点数 (満点 800 点)
	特別養護老人 ホーム (満点 400 点)	高齢者多世代 交流支援施設 (満点 400 点)	
社会福祉法人三徳会	3 0 7	3 2 2	6 2 9

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7年8月19日（火）午前11時から正午まで

場 所 品川区役所 第二庁舎5階 251会議室

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
・ 利用者懇談会や日々の記録、個別のヒアリングを通じてニーズを丁寧にくみ取ってケアに反映させるなど着実な運営姿勢が見られる。 ・ 明確な運営方針のもとケアの質の向上を軸とした取組みにより、利用者・家族・職員への好循環が期待できる。 ・ 多世代交流事業を含めた様々な取り組みを実施しており、その実績により、利用者のみならず、地域からも高い期待が寄せられている。 ・ 他のゆうゆうプラザに対するモデルケースとして、積極的に情報の収集や発信を行うことで、事業の先導役としても期待できる。

(6) 選考基準に基づく採点

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	施設別評価		総合点数 (満点 800 点)
	特別養護 老人ホーム (満点 400 点)	高齢者多世代 交流支援施設 (満点 400 点)	
社会福祉法人三徳会	3 2 6	3 2 7	6 5 3

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、社会福祉法人三徳会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り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

【貸出施設】

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。		
運営にあたって区やその他関係機関との連携が確保されているか。		5
利用者の安全性が確保されるよう適切な取組みは行われているか。		10 (5点×2)
利用者が孤立しないようイベント実施やサービスの情報提供などの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。		
施設の管理運営を安定的に行え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
円滑かつ継続的に施設運営を行える人的資源を有しているか。		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。		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
利用者の要望・意見等を汲みあげる体制の確保の他、事業の企画・運営、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