

第120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 品川区立東品川わかくさ荘
- (2) 所在地 東京都品川区東品川三丁目1番5号

2. 指定管理者候補者

- (1) 名 称 社会福祉法人福栄会
- (2) 代表者 理事長 西村 信一
- (3) 所在地 東京都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

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「品川区立東品川わかくさ荘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

品川区立東品川わかさ荘
指定管理者候補者選定結果等
報告書

令和7年8月21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、品川区立東品川わかくさ荘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、品川区立東品川わかくさ荘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。

品川区立東品川わかくさ荘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、品川区立高齢者住宅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21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 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

施設名称	品川区立東品川わかくさ荘
所在地	東京都品川区東品川三丁目1番5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 候補者選定方式・理由

本施設は、平成18年4月1日以来指定管理者制度を導入し、指定期間満了時に非公募で選定し、更新を行ってきた。令和3年の「品川区指定管理者制度活用に係る基本方針」の改定において、公募によらない選定は、「当初の運営期間の終了後、連続して10年」とすることとなったため、現指定期間の満了時点で同要件に該当するものとして、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

居住者の状態に応じた対応ができることや有資格者の対応等に関して法人内の横断的な職員体制の整備等の提案により、安定した運営を見込むことができる。また、これまで多数の居住者を受け入れていることや入居後の要介護になった場合の対応・現状の対応実績も安定しているので今後も期待できる。

Ⅱ 選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	社会福祉法人福栄会	東京都品川区東品川三丁目1番8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	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35分から正午まで

場 所 品川区役所 第二庁舎5階 251会議室

審議内容 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) 入居者が安心・安全な暮らしを営むための環境整備・維持管理の取り組みについて ・緊急通報装置や朝夕の巡回を始め、入居者の安全を確認するための取り組みをすることで、安全な生活を構築している。 ・防犯カメラの設置による防犯対策や、火災発生に備えた防災訓練の実施などを行い、緊急事態に対処できる環境を整備している。
(2) 利用者満足度と入居者の孤立防止に向けた取り組みについて ・イベントや地域活動について、チラシの掲示や館内放送を用いて周知することで地域交流の機会に繋げている。 ・エアコン使用の呼びかけをはじめとした熱中症の予防をはじめ、状況や要望に応じた対応を行っている。
(3) 財務評価について ・事業活動は改善しており財政状態は特に問題ないものの、赤字が継続しており、現状が続くと将来的な不安がある

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	施設別評価		総合点数 (満点 400 点)
	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状評価 (満点 40 点)	
社会福祉法人福栄会	2 9 5	3 2	3 2 7

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21日（木）午前11時から正午まで

場 所 品川区役所 第二庁舎5階 261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
・ 居住者の状態に応じた対応ができることや有資格者の対応等に関して法人内で横断的な体制確保が期待できる。 ・ 多数の居住者を受け入れているこれまでの対応の実績は評価できる。 ・ 入居後の要介護になった場合の対応や現状の対応実績も安定しているので今後も期待できる。

(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 400 点)
	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状評価 (満点 40 点)	
社会福祉法人福栄会	2 9 8	3 4	3 3 2

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、社会福祉法人福栄会を指定管理者候補者として選定する。

【住宅施設】

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。		
入居にあたって品川区との連携が確保されているか。		5
入居者の個別の相談や急病等に適切に対応できる人的体制が確保されているか。		10 (5点×2)
入居者が孤立しないよう地域のイベントへの案内や福祉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
自治会活動への支援や入居者の要望・意見等を汲みあげる体制の確保と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