品川区立杜松特別養護老人ホームおよび
品川区立杜松地域密着型多機能ホーム
指定管理者候補者選定結果等
報告書

令和6年6月4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　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

はじめに

本報告書は、品川区立杜松特別養護老人ホームおよび品川区立杜松地域密着型多機能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、品川区立杜松特別養護老人ホームおよび品川区立杜松地域密着型多機能ホーム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。

品川区立杜松特別養護老人ホームおよび品川区立杜松地域密着型多機能ホームの指定管理者候補者には４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充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６月４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	社会福祉法人奉優会
代表者	理事長　香取　寛
所在地	東京都世田谷区駒沢一丁目４番１５号　真井ビル

２　対象施設

施設名称	品川区立杜松特別養護老人ホーム 品川区立杜松地域密着型多機能ホーム
所在地	東京都品川区豊町四丁目２４番１５号

３　指定期間

令和６年１２月１日から令和１１年１１月３０日まで

４　候補者選定方式・理由

両施設は、開設以来指定管理者制度を導入し 、選定された現指定管理者について、１期目終了時に非公募で選定し、更新を行ってきた。しかしながら、現指定期間の満了をもって指定管理者を継続しない旨の申し出があったことから、「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

各項目について、公募要項に忠実な提案が積み重ねられ、施設運営に対する強い熱意が感じることができ、着実な運営が期待できる。

令和６年１２月１日からの指定期間開始に向けて短期間の引き継ぎが迫られる中、他地区での実際の経験を踏まえた引継ぎの想定が評価できる。

看護小規模多機能型居宅介護の実践例が多く、事業の立て直しに向けた具体性のある取り組みが期待できる。

Ⅱ　選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	事業者Ａ	－
2	事業者Ｂ	－
3	事業者Ｃ	－
4	社会福祉法人奉優会	東京都世田谷区駒沢１－４－１５　真井ビル５階

公募の結果、上記４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、現事業者からの引き継ぎの考え方、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	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	松山　香里	品川区福祉部障害者支援課長

（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６年５月１６日（木）　午前９時３０分から正午まで
場　　所　第二庁舎６階多目的室
審議内容　施設運営の計画・引き継ぎの考え方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

応募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（応募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

各委員が各事業者の提案内容の評価について審議した。

委員の意見
【社会福祉法人奉優会】 （１）施設管理の基本方針 ・第九期介護保険事業計画等の内容にも触れながら、区の今後の福祉施策を協働して実現していく意向を読み取ることができる。 ・各項目について具体的な数値目標が定められており、効果検証を容易に行うことができる点が評価できる。 （２）人材確保 ・過去３年間継続して離職率が国平均を下回っており、職員が定着していることが認められる。 ・都内に多数の事業所を展開しており、規模も大きいことから、スケールメリットを生かした人材確保を進めることが見込まれる。 （３）財務評価について ・資金の回転状況に問題はないが、利益率の低下が懸念材料。
【事業者Ａ】 （１）利用者満足度向上のための取り組み ・年間を通して多様なイベントを用意することで、利用者の生活の質の向上を図ろうとする点が感じられる。 ・食事内容でも季節感を感じられるよう献立を検討することにより、日々の生活に変化を与えるような工夫が見られる。 （２）サービスの継続性の確保 ・離職率は、全国平均と大きな差はない。ただし、非常に早期の段階から外国人材の受け入れを進めてきたノウハウの蓄積があり、人材確保が

困難な現状の中でも他事業者に比して優位性が認められる。 （３）財務評価について ・事業活動が赤字となっている点が懸念材料である。
【事業者Ｂ】 （１）区との連携の確保 ・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、区が目指すべき方向性を踏まえた施設運営の提案が認められる。 ・近隣に拠点を有しているスケールメリットも期待することができる。 （２）地域との交流および関係機関との連携 ・既存の運営施設と一体となった催しを行うことにより、これまで以上に広範囲を巻き込んだ地域との交流が可能となる。 ・災害時にも複数施設でのフォロー体制を組むことが提案されている。 （３）財務評価について ・事業活動が赤字から黒字に転換したことが改善材料。
【事業者Ｃ】 （１）個別性に配慮したサービス提供体制の確保 ・食事の選択制や、イベントの充実に関する提案はあるものの、いずれも抽象的な表現が多く、具体的な内容を読み取ることが困難な内容と感じられる。 （２）地域との交流および関係機関との連携 ・現指定管理者が事業から撤退する一因となった看護小規模多機能型居宅介護について、全国平均に比べて非常に高い基準に計算されており、実現性に疑問が残る。 （３）財務評価について ・資金の回転状況等も良好、総合的に経営は安定。

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。予備委員会の上位３事業者を選定対象者として、指定管理者候補者選定委員会に引き継いだ。

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）
社会福祉法人奉優会	２９２	２４	３１６
事業者Ａ	２４４	１６	２６０
事業者Ｂ	２３３	２４	２５７
事業者Ｃ	１９１	３２	２２３

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）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６月４日（火）午前９時１５分から正午まで
場　　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・引き継ぎの考え方・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）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（応募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

各委員が各事業者の提案内容の評価について審議した。

委員の意見
【社会福祉法人奉優会】 ・公募要項の内容に忠実な提案が積み重ねられており、指定管理者の指定を受けるための熱意が強く感じられた。 ・看護小規模多機能型居宅介護の運営に当たり、他区における病院との退院時の連携、居宅介護支援事業所との調整等の具体例に基づいた改善提案がなされている。 ・短期間で行うこととなる現指定管理者からの引き継ぎについても、他地区での実際の経験に基づく具体的な提案がなされている。 ・苦情解決の方法、情報公開に対する姿勢等についての提案は、一般的な内容に終始する内容となっている。
【事業者Ａ】 ・行事等の取り組みを充実させることで、利用者の生活の質を高めることにとどまらず、関係者を含めた満足度の向上が図れる提案となっている。 ・法人の理念として掲げられている内容を、区の福祉施策の中にどのよう

に落とし込んでいくのか、具体性に欠ける部分があるように感じられた。 ・事業変更に係る提案の内容および現事業者からの引き継ぎについて、その手法やスケジュールの設定にやや想定の甘さが見受けられた。 ・歴史と伝統を踏まえた地域との交流活動が期待できる。
【事業者Ｂ】 ・公開されている限られた情報の中で、現指定管理者の収支状況を分析し、原因の解消に向けた具体的な取り組み方法が示されている。 ・職員に対して、高い水準を要求しているように感じられ、離職率の高さおよび十分な職員確保が可能であるかが懸念される。 ・地域の状況への理解もあり、区と協働した運営が期待できる。 ・区内で運営する拠点との一定的な運営を行うことにより、効率性を高める取り組みの具体性について、やや疑問が残る。

（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）
社会福祉法人奉優会	２８６	３０	３１６
事業者Ａ	２３０	２２	２５２
事業者Ｂ	２３１	２４	２５５

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、社会福祉法人奉優会を指定管理者候補者として選定する。

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　別添

【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

品川区立大原児童発達支援センターおよび
大原児童センター指定管理者候補者選定結果等
報　告　書

令和6年8月9日

品川区立大原児童発達支援センターおよび

大原児童センター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　・・・・・・・・・・・・・・・2

Ⅱ　選定対象事業者について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

Ⅲ　選定経過について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

Ⅳ　最終選定結果について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

はじめに

本報告書は、品川区立大原児童発達支援センターおよび大原児童センターの指定管理者候補者を選定するにあたり、「品川区立大原児童発達支援センターおよび大原児童センター指定管理者候補者選定予備委員会」および「品川区立大原児童発達支援センターおよび大原児童センター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。

「品川区立大原児童発達支援センターおよび大原児童センター指定管理者候補者選定予備委員会」および「品川区立大原児童発達支援センターおよび大原児童センター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うえで、両センター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。

品川区立大原児童発達支援センターおよび大原児童センターの指定管理者候補者の選定においては、応募事業者から様々な提案を受けた。選定した指定管理者候補者からは、両センターの一体的な運営を意識した効率的で効果的な運営を実現するための提案がある等、品川区立大原児童発達支援センター条例および品川区立児童センター条例に規定する指定管理者の適正を満たすものであった。

令和６年８月９日

品川区立大原児童発達支援センターおよび
大原児童センター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	株式会社学研ココファン・ナーサリー
代表者	代表取締役　山崎　知恵
所在地	東京都品川区西五反田二丁目 11 番 8 号

2　対象施設

施設の名称	所在地
品川区立大原児童発達支援センター	東京都品川区戸越六丁目 16 番 1 号（1F・2F）
品川区立大原児童センター	東京都品川区戸越六丁目 16 番 1 号（3F）

3　指定期間

令和７年９月１日から令和１２年３月３１日まで（４年７か月間）

4　候補者選定方式

公募型プロポーザル方式

5　評価項目・配点

別紙のとおり

6　選定理由

（１）両センターにおける企画提案内容が充実しており、子どもに関連する施設の運営実績が豊富なこと等からも企画提案内容の実現性が高く、安定的な運営が期待できる。

（２）１法人であるメリットを活かし、両センターを一体的に効率よく運営することが期待できる。

（３）事業内容および管理運営経費については、区と協議のうえ柔軟に対応する姿勢が評価できる。

（４）公認会計士による事業者経営分析の結果等を踏まえ、業務遂行の基本能力となる経営基盤を有していると判断した。

Ⅱ　選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	株式会社学研ココファン・ナーサリー	東京都品川区西五反田二丁目 11 番 8 号
2	事業者Ｂ	―
3	事業者Ｃ	―

公募の結果、５事業者から応募があり、そのうち１事業者は欠格事由に該当し失格、別の１事業者は応募を辞退したことにより、上表に示す３事業者が審査の対象となった。

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

応募事業者から提出された応募申請書および企画提案書を基に、企画提案内容、施設の運営実績、事業者経営分析の結果等について総合的に審査した。

（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	佐藤　憲宜	品川区子ども未来部長
委員	藤村　信介	品川区子ども未来部子ども育成課長
委員	佐藤　慎	品川区福祉部障害者施策推進課長
委員	松山　香里	品川区福祉部障害者支援課長

（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６年８月２日（金） 午後１時１５分から午後３時まで
場　　所	第二庁舎６階　多目的室
審議内容	企画提案内容および事業者経営分析結果検討 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

応募申請書等を基に、法人概要、企画提案内容、事業者経営分析の結果（公認会計士が財務状態および経営成績を評価した内容）について審査した。

（4）会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

事業者の名称	委員の意見
株式会社学研ココファン・ナーサリー	● 児童発達支援センターにおける障害特性別支援の考え方が具体的に明示されており安心感がある。 ● 児童センターの事業におけるこども意見箱の設置等、実際の設置には他館との調整が必要だが、利用者への配慮が評価できる。 ● 法人規模からも、多種多様な人材の確保に期待感がある。 ● 事業者の中で唯一、統括責任者の配置が提案されており、区との連携を重視している点も安心感がある。 ● 施設規模に対し、全体的に人員およびコストに過剰感があるものの、収支バランスおよび人件費単価は区内施設と比較しても同水準である。
事業者B	● 児童発達支援センターについては、特に重心児・医ケア児に力点が置かれており、事業者の強みを活かした提案と認められるが、通所定員が10名と限定的である。 ● 児童センターにおける「目安箱の設置」「こどもかいぎ」の実施は利用者への配慮が評価できる。 ● 宅食事業の提案等、特徴的な工夫がされている。 ● 収支全体の金額が一番低いが、人員配置と事業内容によるものと思われる。 ● 構成法人に医療法人社団が加わっている点はメリットと感じにくい。
事業者C	● 児童発達支援センターは全体的に、限定的なサービス提供の提案であり、他事業者と比較するとやや見劣りする。 ● オンライン相談については、追加の経費（指定管理料）がなく提供できるのであれば、事業者Bが提案しているLINE相談よりもコストメリットが認められる。 ● 法人規模が小さく、本施設にどれほどの人材を投入できるか懸念である。 ● 収支全体の金額が3事業者の中で中間的である。全体的な収支バランスは妥当であるが、一人当たりの人件費単価、人件費率が事業者の中で一番高いのは懸念である。

（５）選考基準に基づく採点結果

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した。

順位	事業者の名称	センター別評価		総合評価（1000 点満点）
		大原児童発達支援センター（500 点満点）	大原児童センター（500 点満点）	
1	株式会社学研ココファン・ナーサリー	379	375	754
2	事業者Ｂ	327	331	658
3	事業者Ｃ	300	307	607

2　指定管理者候補者選定委員会の概要

応募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踏まえ、企画提案内容、過去の施設運営実績、経営分析結果等の評価を行い、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	品川区区長室長
委員	寺嶋　清	品川区福祉部長
委員	中田　洋二郎	立正大学心理学部名誉教授
委員	佐藤　晃子	川口短期大学こども学科准教授

（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８月９日（金） 午後１時１５分から午後４時１０分まで
場　　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 選定対象事業者のプレゼンテーションおよびヒアリング 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

指定管理者候補者選定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

各事業者が企画提案内容についてプレゼンテーションした後、委員によるヒアリングを行い、選考基準により審査した。

（５）会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

事業者の名称	委員の意見
株式会社学研ココファン・ナーサリー	● 障害特性別支援の考え方が具体的で総合力が感じられる提案内容であった。 ● 子どもに関する施設の運営実績も豊富で、経営分析の結果からも安定性が認められる。 ● 事業規模や経費についても柔軟に協議に応じるとの姿勢も評価できる。 ● １法人でセンターを運営するとの提案は、効率的な運営が期待できる。 ● 給食業務、送迎業務、施設の維持管理業務に至るまで、具体的に提案されている。全体的にバランスの取れた提案内容であり、実現性が一番高いと思われる。
事業者Ｂ	● 重心児・医ケア児への支援は重要であり、そこに特化した提案内容は魅力的であるが、それ以外の障害特性のある児童の支援の必要性を考えた場合、重心児・医ケア児に特化するとの提案は、全体のバランスに欠けると感じた。 ● 児童センターにおける「こども宅食事業」等、特徴的な工夫がされている点は評価できる。 ● 構成法人の中の一つである医療法人社団については、直接的に利用者の対応はしないという点について、メリットには感じられなかった。
事業者Ｃ	● 提案内容は、抽象的な部分が多い。全体的に具体性に乏しく、実現性に懸念がある。 ● 事業内容が限定的であり、提案内容以上の拡大について対応する姿勢は感じられなかった。 ● 提案内容やプレゼンテーションから、事業者から熱意を感じる部分が少なかった。

（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。

順位	事業者の名称	センター別評価		総合評価（800 点満点）
		大原児童発達支援センター（400 点満点）	大原児童センター（400 点満点）	
1	株式会社学研ココファン・ナーサリー	312	315	627
2	事業者Ｂ	273	266	539
3	事業者Ｃ	236	242	478

Ⅳ　最終選定結果について

選考基準に基づき、最も高い評価を得たのは株式会社学研ココファン・ナーサリーであった。よって同事業者を、品川区立大原児童発達支援センターおよび大原児童センターの指定管理者候補者として選定する。

別紙

品川区立大原児童発達支援センター・大原児童センター　指定管理者選考基準兼配点表

条例規定項目		評価項目（選考基準）		評価方法	配点 児発センター	配点 児童センター
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。	(1)	利用者の平等な利用と利用のしやすさが確保されているか。	個別評価	15 (5点×3)	15 (5点×3)
		(2)	利用者の個別性（障害の状態や年齢層等）に配慮しているか。		10 (5点×2)	10 (5点×2)
		(3)	利用者満足度の向上を図る提案か。		5	5
2	センター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はかるものであること。	(1)	本施設の適切な維持および管理が図られるものであるか。	共通評価	10 (5点×2)	10 (5点×2)
		(2)	収支計画に具体性、実現性があるか。 また、管理経費の縮減に向けた努力がなされているか。		10 (5点×2)	10 (5点×2)
3	センター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。	(1)	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)	10 (5点×2)
		(2)	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。		15 (5点×3)	15 (5点×3)
4	センター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。	(1)	企画提案は、センターごとの設置目的およびインクルージョンを実現させるための内容となっているか。 また、区や関係機関との連携が図れているか。		5	5
		(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	5
		(3)	保護者等の要望・意見等を汲み上げるものとなっているか。		5	5
		(4)	地域との交流、連携が図られているか。		5	5
		(5)	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	5
				センター別得点	**100**	**100**
				総合得点	**200**	

採点評価基準（6段階）

5：極めて優れており、提案力・実現性・信頼性が高い。
4：優れた内容であり、魅力を感じる。
3：平均的・標準的な内容で、指定にあたり問題がない。
2：工夫・理解力が不足しており、やや問題がある。
1：大規模な改善が必要で、問題がある。
0：採択できない内容である。

品川区立品川産業支援交流施設
指定管理者候補者選定結果等

報　告　書

令和6年9月4日

品川区立品川産業支援交流施設

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　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10

はじめに

本報告書は、品川区立品川産業支援交流施設の指定管理者候補者を選定するにあたり、「指定管理者候補者選定予備委員会」および「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。

「指定管理者候補者選定予備委員会」および「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、品川区立品川産業支援交流施設の設置目的を適切に理解し、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。

品川区立品川産業支援交流施設の指定管理者候補者には、2事業者から応募があり、様々な提案を受けた。当該施設の設置目的を達成するための具体的な提案もあり、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9月4日

品川区品川産業支援交流施設指定管理者候補者選定委員会
委員長　久保田　善行

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	品川ビジネスクラブ・マグネットスタジオ共同事業体
代表者	桑村　正敏
所在地	東京都品川区北品川５－５－１５　大崎ブライトコア３階・４階

2　対象施設

施設の名称	所在地
品川区立品川産業支援交流施設	東京都品川区北品川 5-5-15 大崎ブライトコア

3　指定期間

令和 7 年 4 月 1 日から令和 12 年 3 月 31 日まで（5 年）

4　候補者選定方式

品川区簡易型プロポーザル方式（公募型）

5　評価項目・配点

別添１「品川区立品川産業支援交流施設指定管理者候補者評価項目」のとおり。

6　選定理由

（１）公共施設という性格を理解しており、区民に寄り添ったサービスを提供している。地域に根差した提案内容であり、施設の設置目的と一致している。

（２）現行の指定管理者として３階、4 階ともに高い稼働率で運営している実績から、一定の収益を確保することが期待できる。

（３）提案内容では、創業支援策について知恵を出して実践しており、説明にも熱意が感じられた。

（４）工房について、設備の充実を図ることやリニューアル計画等、具体的な提案があった点が評価できる。

Ⅱ　選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	品川ビジネスクラブ・マグネットスタジオ共同事業体（事業者Ａ）	東京都品川区北品川５－５－１５　大崎ブライトコア３階・４階
2	事業者Ｂ	―

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、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	川島　淳成	品川区地域振興部長
委員	宮澤　俊太	品川区地域振興部地域活動課長
委員	小林　徹	品川区地域振興部地域産業振興課長
委員	栗原　あゆみ	品川区地域振興部 創業・スタートアップ支援担当課長

（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 8 月 28 日（水曜日）　13 時 30 分から 15 時

場　　所　品川区立中小企業センター　4 階第 2 会議室

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

提案事項の書面審査、公認会計士による財務状況分析結果の評価を行った。

<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）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。

事業者の名称	委員の意見
品川ビジネスクラブ・マグネットスタジオ共同事業体（事業者 A）	・現行の指定管理者であり安定的な運営が見込める。 ・施設ができた経緯や設置目的も理解しているので、区の課題についても認識している。 ・3、4F ともに稼働率が高く、一定の収益を確保することが期待できる。 ・工房設備の充実・リニューアル計画等、具体的な提案があった点は評価できる。 ・昨今の物価高騰の中、5 年間の収支計画が同じという点は不安が残る。 ・新規事業が提案されており支出額の増加が見込まれるはずだが、収支計画に連動していない。 ・現行の指定管理者であり、細かい部分が把握できており、詳細な提案ができている。 ・施設開設から 10 年が経過したが、ハード面での計画が 3 期目に記載がないのは残念。 ・産業振興事業について、現行の指定管理者としての実績があり、自信が伺える。

事業者 B	・区内で大規模なコワーキングスペースを運営しており、様々なノウハウがある点は評価できる。 ・開設 3 年目で A 社相当のコワーキングスペース会員数を確保できている点は評価できる一方で、イベントホール等の類似施設の実績が少ないため、収益の確保ができるか不安が残る。 ・労務環境について、連続勤務は原則 12 日までとする等、健全な労務環境を確保できると言い難い部分がある。 ・人材育成について、外部機関の評価を得ており実績がある点や研修システムについて社内のものを利用する点は強み。 ・スタッフ体制について、現 SHIP スタッフをそのまま雇用すると記載あるが、現行の指定管理者に確認がとれているのか、本当に雇用が継続できるか等不安が残る。 ・3F イベントホール、4F 会議室等はホームページで 24 時間予約受付可能という点は評価できる。 ・全体を通して、具体的な提案が少なかった点が評価につながらなかった。 ・CVC 機能（社内において、外部スタートアップに投資をする活動）を有している点は大きく、金融機関等との連携は A 社より B 社の方が期待できる。 ・品川区スタートアップ・エコシステムへの主体参加と記載があり、区の事業に注目している。

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

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。

順位	事業者の名称	運営実績、能力（60 点満点）	基本方針（40 点満点）	事業運営計画書（160 点満点）	収支計画書（60 点満点）	産業振興事業に関する提案書（80 点満点）	総合点数（400 点満点）
1	品川ビジネスクラブ・マグネットスタジオ共同事業体	54	31	123	39	53	**300**
2	事業者 B	37	27	102	36	46	**248**

※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、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	久保田　善行	品川区企画経営部長
委員	川島　淳成	品川区地域振興部長
委員	大森　整	国立研究開発法人理化学研究所 主任研究員　工学博士
委員	外村　玲子	中村合同特許法律事務所　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 9 月 4 日（水曜日）　13 時 30 分から 16 時 20 分

場　　所　品川区立中小企業センター　2 階中講習室

審議内容　提案内容

応募事業者のプレゼンテーション、ヒアリング

財務分析結果

指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果

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について

各応募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　財務分析結果について

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。

事業者の名称	委員の意見
品川ビジネスクラブ・マグネットスタジオ共同事業体（事業者 A）	・現行の事業者として堅実な運営をしている点と、創業を支援するという施設の主旨を理解し、それを実践している点が高評価であった。 ・産業振興事業や自主事業についての提案が具体的であり、今後の展開に関して、質疑でも明確に回答があったため高評価となった。

	・工房のリニューアル提案について具体的なアイデアがあった点が評価できる。一方で、新たな機器の導入、リニューアル費用がどの程度かかるか懸念される。 ・施設を単純に貸し出すだけではなく、有益な空間になるよう運営するために努力していることが感じられた。 ・広報戦略については、Xのフォロワー数が千人を超えるなど、ＳＮＳ利用数が増えていることが収益増の一端となっていると考えられる。だたし、ＳＮＳも様々なツールがあり適切に情報発信するためには、顧客層に即したものを使い分けていく必要がある。
事業者B	・産業振興事業や自主事業について提案に具体性がなく、公共の施設の管理運営を任せて良いか不安が感じられた。 ・事業運営について、具体的な提案が少なく、質問に対する回答でも工房等ものづくりに関する具体的回答が得られなかった。 ・人員配置について労働基準法は遵守しているものの、スタッフの構成について、女性の比率、女性役員の割合、障害者雇用率がどの程度かなどのアピールをしても良いと感じる。 ・品川区民に寄り添い、SHIPをより良い施設にしたいという熱意が感じられなかった。 ・提案内容自体は前向きな印象であり、期待感が感じられ、現代社会のニーズにどうしたらマッチするかを考えているという点は評価できる。 ・起業家へ投資を行っている点等は評価するものの、起業家を自社の投資対象として抱え込んでしまう不安もあり、公共施設の運営事業者として任せられるか疑問が残る。

以上の点を総合的に評価し、採点を行った。

（６）　選考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。

順位	事業者の名称	運営実績、能力（60 点満点）	基本方針（40 点満点）	事業運営計画書（160 点満点）	収支計画書（60 点満点）	産業振興事業に関する提案書（80 点満点）	総合点数（400 点満点）
1	品川ビジネスクラブ・マグネットスタジオ共同事業体	52	35	129	36	64	**316**
2	事業者 B	39	27	104	36	46	**252**

※評価基準は別添のとおり

Ⅳ 最終選定結果について

選考基準に基づき最も高い評価を得たのは品川ビジネスクラブ・マグネットスタジオ共同事業体であったため、品川区立品川産業支援交流施設の指定管理者候補者として選定する。

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
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充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 ・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 ・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 ・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
・ 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。

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

別添

【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

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
・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。

・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、空きが出ること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。

別添

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

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
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。				
	(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)	
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。				
	(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	
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。				
	(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)	
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。				
	(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、運転資金調達の確実性、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	３１１	３４	３４５

※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。

別添

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
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。				
	(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)	
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。				
	(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	
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。				
	(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)	
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。				
	(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が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が期待できる。

・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。

別添

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

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
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。				
	(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）	
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。				
	(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	
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。				
	(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）	
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。				
	(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

品川区立戸越台特別養護老人ホームおよび
品川区立戸越台在宅サービスセンター
指定管理者候補者選定結果等
報告書

令和6年12月6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、品川区立戸越台特別養護老人ホームおよび品川区立戸越台在宅サービスセンター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、品川区立戸越台特別養護老人ホームおよび品川区立戸越台在宅サービスセンター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。

品川区立戸越台特別養護老人ホームおよび品川区立戸越台在宅サービスセンター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充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在宅サービスセンター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６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　小濵　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	品川区立戸越台特別養護老人ホーム 品川区立戸越台在宅サービスセンター
所在地	東京都品川区戸越一丁目１５番２３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

両施設は、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

眺望を活かしたイベントの企画運営や中学生の授業・ボランティア等の受入れなど施設特性を活かした効果的な提案が見られる。

外国籍の介護人材確保・資格取得支援にも積極的に取り組むなど、業界全体で課題となっている人材確保等をはじめ、指定管理者として諸課題に取組む姿勢が感じられる。

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

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	柏木　通	品川区教育委員会事務局学務課長

（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１２日（火）　午前１１時００分から正午まで
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）利用者の満足度を向上させる取り組みや重度化・介護予防に向けた取り組みについて ・　利用者意見を反映した行事の実施や、利用者の生活歴や嗜好の情報を反映した食事の提供を行っている。 ・　重度化等防止にかかる介助方法について「介護職員のスキルアップシート」を活用し、職員間で認識を平準化している。 （２）施設の特性を活かした事業運営や人材の確保・定着に向けた取り組みについて ・　眺望を活かしたイベントの企画運営や中学生の授業・ボランティア等の受入れなど、施設特性の効果的な活用が読み取れる。 ・　魅力ある職場を目指し東京都の認証を受けており、また外国籍の介護人材確保・資格取得支援にも積極的に取り組んでいる。 （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	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）
社会福祉法人三徳会	２８１	２４	３０５

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６日（金）午後２時から午後３時まで
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
・　法人で中期的な計画を策定し、業界全体で課題となっている人材確保等をはじめ、指定管理者として諸課題に取組む姿勢が感じられる。 ・　中学生との世代間交流を通じて高齢者や認知症の理解を深め、将来の地域のサポーターの育成を目指すなど、中学校併設の特性を生かした提案が見られる。 ・　終末期でも可能な限り経口摂取が出来るよう、口腔ケアに注力しており、利用者の個別性に配慮した食事の提供が期待できる。 ・　長年に渡る施設運営で、斬新な提案は見られないものの現行運営に沿った着実な提案内容となっており、安定した運営が期待できる。

（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）
社会福祉法人三徳会	２８１	２６	３０７

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。

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

別添

【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

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

別添

【通所系サービス施設】

	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。		
	利用者の平等な利用と利用のしやすさ（送迎体制、利用案内、サービスにつなげる体制等）が確保されているか。	5
	利用者の個別性（心身状況・障害内容等）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）
	利用者が年間を通じて参加できるプログラムの充実等、サービスの向上に努めているか。	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、介護予防や自立支援に向けた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

品川区立中延特別養護老人ホームおよび
品川区立中延在宅サービスセンター
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、品川区立中延特別養護老人ホームおよび品川区立中延在宅サービスセンター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、品川区立中延特別養護老人ホームおよび品川区立中延在宅サービスセンター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。

品川区立中延特別養護老人ホームおよび品川区立中延在宅サービスセンター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充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在宅サービスセンター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	品川区立中延特別養護老人ホーム 品川区立中延在宅サービスセンター
所在地	東京都品川区中延六丁目８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　候補者選定方式・理由

両施設は、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

利用者の個別性に応じたサービス提供、手厚い職員体制の整備等により安定した運営を見込むことができる。離職率も低く抑えられており、職員の人材確保・定着支援にも特色が認められる。

現在設計を進めている大規模改修工事にあたっても、これまでの区との連携状況や提案内容を踏まえると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	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	松山　香里	品川区福祉部障害者支援課長

（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６年１１月８日（金）
　　午後１時０５分から午後１時３５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）施設の安定的な管理運営にかかる取り組み ・ 利用者に合わせたサービス提供や手厚い看護師配置等による受入れ体制の強化により、高い稼働実績を有している。 ・ 大規模改修工事を見据えた施設の維持補修や工事期間中の近隣施設からのバックアップ体制を期待できる。 （２）人材の確保と職場定着に向けた取り組み ・ 大学・専門学校からの実習生や実習終了後のアルバイトを積極的に受入れた結果、安定した人材確保を実現している。また、離職率も全国平均と比して低くなっており、職場定着支援が奏功していることが伺える。 （３）財務評価について ・ 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	３００	１６	３１６

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１０時から午前１１時まで
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
・ 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提案されている。 ・ ボランティアの受入れ等を通じて、元気な高齢者・地域住民には活動場所を提供し、見守りが必要な子どもには居場所・食事を提供するなど、積極的な地域貢献・交流の提案が見られる。 ・ 大規模改修工事の前後および工事期間中における協力体制や、緊急時の受入れ要請への応答等、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	２９９	２８	３２７

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。

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

別添

【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

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

別添

【通所系サービス施設】

	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。		
	利用者の平等な利用と利用のしやすさ（送迎体制、利用案内、サービスにつなげる体制等）が確保されているか。	5
	利用者の個別性（心身状況・障害内容等）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）
	利用者が年間を通じて参加できるプログラムの充実等、サービスの向上に努めているか。	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、介護予防や自立支援に向けた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

品川区立大井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、品川区立大井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、品川区立大井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。

品川区立大井認知症高齢者グループホームの指定管理者候補者は、これまでの運営実績を充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	株式会社ケアサークル恵愛
代表者	代表取締役　長崎　雄太
所在地	東京都品川区大井六丁目１０番１号　後町ビル

2　対象施設

施設名称	品川区立大井認知症高齢者グループホーム
所在地	東京都品川区大井六丁目２０番５号

3　指定期間

令和７年８月１日から令和１２年７月３１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係る基本方針」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

１ユニット運営の利点である利用者に寄り添った環境整備の容易さを活かし、入居前からの習慣や通い先を維持できるような生活支援をしている。利用者家族を伴った一泊旅行や施設主催の夏祭り等特徴的なプログラムも取り入れることで、利用者満足度の向上を図っている。

また、グループ会社である調剤薬局との連携により、日々の利用者支援のうち服薬管理等の医療的な支援において、より細やかな対応が期待できる。

Ⅱ　選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	株式会社 ケアサークル恵愛	東京都品川区大井六丁目１０番１号　後町ビル

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６年１１月８日（金）
　　午後２時０５分から午後２時３５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

今後の施設運営計画、過去の施設運営実績の評価等を行った。

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

各委員が各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）サービス提供体制について ・一泊旅行や日帰り旅行などを取り入れ、利用者の個別性に配慮することを重視したサービスを提供できている。 ・利用者の買い物や通院などの外出を通じて地域との継続的な関わりを持つとともに、グループホーム職員が地元町会の役員となり、行事の企画等に積極的に参加することで、地域との結びつきを強めている。 （２）管理運営にかかわる取組み ・廃棄処分チェック表などの独自の取組みや、デジタル化の推進などにより経費の削減に努めている。 ・入社年次にあわせた研修や、初任者研修・介護福祉士への補助など人材育成にも力を入れている。 （３）財務評価について ・財務比率は良好だが、事業規模が小さく、人件費率も高くなっているため、今後の運営も注意深く観察する必要がある。

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	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）
株式会社 ケアサークル恵愛	２９６	１２	３０８

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）午後１時から午後２時まで
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

各委員が各事業者の提案内容の評価について審議した。

委員の意見
・「利用者のできることは利用者自身が行えるよう支援する」という利用者主体の日常生活を実現できるよう、手厚い支援体制を構築している。 ・目標設定やプログラム策定にあたって創意工夫が行われるよう、外部研修や職員間の意見交換を活用し、支援の定型化防止に取組んでいる。 ・グループ会社の薬局と連携することで、薬の管理に対し専門的な支援が期待できる。 ・町会に加入しており、町会活動を通じて施設に対する地域理解の獲得や地域貢献を進めている。地域の一員として区立施設の果たす役割が体現されている。

（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）
株式会社 ケアサークル恵愛	２７８	２０	２９８

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、株式会社ケアサークル恵愛を指定管理者候補者として選定する。

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

別添

【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

品川区立東品川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　・・・・・・・・・・・・・・・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　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

はじめに

本報告書は、品川区立東品川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、品川区立東品川高齢者多世代交流支援施設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。

品川区立東品川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充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　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
品川区立東品川高齢者多世代交流支援施設	東京都品川区東品川三丁目３２番１０号

3　指定期間

令和７年９月１日から令和１２年８月３１日まで（５年間）

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

多世代のだれもが楽しめるような様々なイベント・事業を実施しており、さらに、施設を利用する高齢者および子育て世代に対し、適切な福祉サービスの情報提供を行うなど、身近な相談窓口としてのサポート体制が整っている。

また、これまで築いてきた利用者や地域との信頼・関係性を大切にし、効果的なボランティア活用につなげているなど、利用者ニーズを丁寧にくみ取りながら施設運営ができていることから、今後も「高齢者多世代交流支援施設」という設置目的に沿った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　福栄会	東京都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

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、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	樫村　潤	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	東野　俊幸	品川区福祉部福祉計画課長
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（金曜日）　午後２時３５分から午後３時０５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

今後の施設運営計画、過去の施設運営実績の書面審査、財務分析の評価等を行った。

＜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）	財務状況等評価 （満点 40 点）	総合点数 （満点 400 点）
社会福祉法人　福栄会	298	32	330

※評価基準は別添のとおり

（５）　会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

委員の意見
①　利用者へのサービス提供について 任意提案事業にあるトレーニングマシンの設置については、事故防止やマシンを利用した事業の構築など、丁寧な実施計画が必要である。器具を設置するだけでなく、プラスアルファのある事業とされたい。 ②　施設の設置目的への取り組み 高齢者の施設利用については、個人の利用を主体として広がりを見せていることは評価できる。今後は、多世代交流を進めるためにも、子育て世代や中間層を取り込むような工夫が必要である。 ③　事業運営について 高齢者と多世代が直接的に交流するだけではなく、それぞれが同じ空間で過ごし、時間を共有できることもひとつの交流である。そういった機会に焦点を置いた事業を実施していることは評価できる。

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、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	一般社団法人 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（木曜日）　午後２時００分から午後３時００分まで

場　　所　品川区役所　議会棟５階　第４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・実績・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）　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について説明を行った。

<財務状況等評価>

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。

（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）	財務状況等評価 （満点 40 点）	総合点数 （満点 400 点）
社会福祉法人　福栄会	290	32	322

※評価基準は別添のとおり

（６）　会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

委員の意見
① 現指定管理者としての取組みについて 本施設が開設した令和 2 年度の指定管理開始より、高齢者および多世代に向けた事業の実施や施設の管理について、豊富な知識や多くの経験を基盤とした安定的な運営を行っており、高く評価できる。 ② 多世代交流を促進する事業実施について ｅスポーツを利用した事業実施は、現在の利用者に対してだけではなく、20 代から 50 代の区民も取り込んだ多世代交流の手法としては良い提案だと考える。組織としてのノウハウを活用して、実現に向けて取り組んでもらいたい。 ③ 事業および収支計画について 利用者がボランティアとして施設運営や自主事業に関わり、共に活動することによる人件費の抑制など、コスト削減にも取り組んでいる。事業実施計画の遂行に向けて、さらなる工夫に努められたい。

Ⅳ 最終選定結果について

選考基準に基づき総合的に評価した結果、指定管理者候補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品川区立東品川高齢者多世代交流支援施設の指定管理者候補者として選定する。

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

別添

【貸出・事業拠点施設】

	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・安心が担保されるような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。 ・事業者やサービスの周知方法に工夫が見られるか。	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
	・円滑かつ継続的に提供できる人的資源を有しているか。 ・本社（本部）のバックアップ体制は整っているか。	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。	10（5点×2）
	・災害発生時等の非常時・緊急時における対応フローが明示され、利用者の安全確保について 配慮されているか。 ・事故防止対策に向けた取り組みが実行されているか。	10（5点×2）
	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：極めて優れており、提案力・実現性・信頼性が高い。　4：優れた内容であり、魅力を感じる。

3：平均的・標準的な内容で、指定にあたり問題がない。

2：工夫・理解が不足しており、やや問題がある。　1：問題がある。