

品川区立環境学習交流施設
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和3年8月31日

品川区立環境学習交流施設
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	7

はじめに

本報告書は、品川区立環境学習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、品川区立環境学習交流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。

なお、本施設は、令和元年度、公募型プロポーザル方式により施設の設計・運営を行う事業者が選定されている。その後、令和3年7月15日に本施設条例の公布を受け、当該候補者を指定管理者候補者として総合的に審議し、このたび選定したものである。

品川区立環境学習交流施設の指定管理者候補者は、令和元年度のプロポーザル実施時において特に優れた点として評価した点に加え、令和元年度から開始した開設準備により、区の現状やニーズを捉え、より具体性がある提案や将来を見据えた提案もあるなど、条例に定める目的が十分達成されたものであった。

令和3年8月31日

品川区立環境学習交流施設指定管理者候補者選定委員会

委員長 榎本 圭介

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	アクティオ株式会社
代表者	代表取締役 淡野 文孝
所在地	東京都目黒区東山一丁目5番4号KDX中目黒ビル6階

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立環境学習交流施設	東京都品川区豊町二丁目1番30号

3 指定期間

令和4年5月1日から令和9年3月31日まで（4年11カ月）

4 候補者の選定経過

令和元年度、公募型プロポーザル方式により、施設の設計・運営を行う事業者を選定した。本選定委員会において、当該候補者を指定管理者候補者として審議・選定した。

5 評価項目・配点

別添1「品川区立環境学習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

事業計画については、令和元年度から開始した開設準備段階から、地域や区内公共施設との連携、関係所管との調整が綿密に行われており、具体性が高い計画であるとともに、区内における回遊性の向上が期待できる。

また、戸越公園の自然を積極的に活用した魅力ある講座・イベント計画が提案されていることにあわせ、展示物を活用したポイント制の導入など、新規・継続利用者の誘致について具体的に計画されており、開設後も安定した事業の拡充を見込むことができる。

管理運営能力については、人員配置をはじめとして十分な体制が考えられているとともに、多岐分野で豊富な施設運営実績と経験があり、信頼性が高い。同社実績の128施設にのぼる指定管理施設と定期的な情報共有の仕組みを持っており、横のつながりが強みとして評価できることに加え、財務基盤も概ね良好であり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
アクティオ株式会社	東京都目黒区東山一丁目5番4号KDX中目黒ビル6階

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

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、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	中村 敏明	品川区都市環境部長
副委員長	河内 崇	品川区都市環境部環境課長
委員	鈴木 和彦	品川区都市環境部都市計画課長
委員	高梨 智之	品川区防災まちづくり部公園課長

(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3年8月26日(木曜日) 午前10時から午前11時

場 所 議会棟5階第五委員会室

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

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

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>

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

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 3 8 0 点)	財務状況評価 (満点 2 0 点)	総合点数 (満点 4 0 0 点)
アクティオ株式会社	3 3 2	1 2	3 4 4

※評価基準は別添 1 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
・令和元年度から開始した開設準備段階から、地域との連携、関係所管との調整が綿密に行われており、具体性が高い事業計画になっている。 ・戸越公園の自然を積極的に活用し、魅力ある講座・イベント計画が提案されており、開設後も安定した事業の拡充を見込むことができる。 ・展示物を活用したポイント制の導入など、新規・継続利用者の誘致について具体的に計画されている点が評価できる。 ・品川歴史館やしながわ水族館との連携事業等が計画されており、区内における回遊性の向上が期待できる。 ・管理運営にあたり、人員配置をはじめとして十分な体制が考えられている。 ・経営分析結果について、概ね良好と判断できる。

2 指定管理者候補者選定委員会の概要

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、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	榎本 圭介	品川区総務部長
委員	中村 敏明	品川区都市環境部長
委員	後藤 真太郎	立正大学大学院 地球環境科学研究科 地球環境科学部 環境システム学科 教授
委員	山本 達也	清泉女子大学 文学部 地球市民学科 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3年8月31日（火曜日） 午後4時から午後5時

場 所 第二庁舎5階251会議室

審議内容 提案内容・財務分析結果

事業者のプレゼンテーション、ヒアリング

指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果

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。

<財務状況評価>

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。

(5) 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。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 380 点)	財務状況評価 (満点 20 点)	総合点数 (満点 400 点)
アクティオ株式会社	331	14	345

※評価基準は別添 1 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
・来館者数の目標設定について、豊富な施設運営経験の裏付けがあるとともに、熱意を持って提案されており、信頼性が高い。 ・多岐にわたる分野で施設の運営実績が十分にあることに加え、同社実績の 128 施設にのぼる指定管理施設と定期的な情報共有の仕組みを持っており、横のつながりが強みとして評価できる。 ・区内事業者への啓発として、企業との連携等のアイデアが考えられている。 ・経営分析結果について、総合的に安定感がある。 ・提案されている立正大学との連携に加え、今後、区と包括協定を締結している区内 6 大学との連携をお願いしたい。 ・建物に区の連携自治体の木材が使われているため、開設後は交流先の現地体験・交流事業の実施と、施設を利用する方の多様性に考慮した運営に期待する。

IV 最終選定結果について

評価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相応しいと判断できるため、アクティオ株式会社を品川区立環境学習交流施設指定管理者候補者として選定する。

	選考基準に対する候補者の状況	配点
1. 環境学習交流施設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。		
	区民の効果的な環境学習・環境啓発につながる魅力ある事業内容、集客効果が見込める計画となっているか。	5点×3
	新規利用者、継続利用者を獲得するため、サービス向上に向けた努力がされているか。	5点×2
2. 環境学習交流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。		
	適切な施設の維持管理、環境負荷軽減の取り組み、情報管理、危機管理対策が図られるものであるか。	5点
	環境学習展示の効果的かつ継続的な運用が見据えられているか。	5点
	経費縮減の縮減に向けた努力がされているか。	5点
3. 環境学習交流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。		
	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。（財務分析結果に基づく評価）	5点
	経営、理念が区が期待している点と合致しているとともに、具体性および実現性があるか。	5点
	管理責任および運営体制が明確であるとともに、具体的な人材育成、勤務条件が考えられているか。	5点
	開設後の5年間、安定した運営と事業の拡充を見込めるか。	5点
4. 環境学習交流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。		
	事業実施にあたり、十分な実績を有し、本計画に生かせる点を有しているか。	5点×2
	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。	5点×2
	地域への貢献度が十分に感じられ、各主体との連携・協力について効果的な仕組みとなっているか。	5点×2
	戸越公園の特性を十分理解した上で、ソフト面の視点で公園との一体的な運用が可能であるとともに、まちの回遊性の向上につながるものと認められるか。	5点×2
	合計	100点

「評価・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：工夫・改善を要する 1：問題がある

品川区立上大崎特別養護老人ホーム
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和3年9月14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	8

はじめに

本報告書は、品川区立上大崎特別養護老人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、品川区立上大崎特別養護老人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。

品川区立上大崎特別養護老人ホーム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3年9月14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 堀越 明

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 愛生福祉会
代表者	理事長 増井 香織
所在地	愛知県名古屋市北区鳩岡町一丁目 7 番地 20

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立上大崎特別養護老人ホーム	東京都品川区上大崎 3 丁目 1 0 番 7 号

3 指定期間

令和 4 年 6 月 1 日から令和 9 年 5 月 3 1 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

他自治体に本部を持つ社会福祉法人でありながら、区との連携を重視し、利用者のみならず地域のニーズをくみ取りながら丁寧な施設運営が行われている。

また、クリニックを併設している特徴を最大限に活かして感染症対策を連携して行うとともに、看取りにも力を入れることで利用者の家族からの好評を得ていることが認められる。

さらに、法人の方針として、人材派遣制度は使用せず、直接雇用を重視しており、人件費も適正と判断できる。また、財務基盤の安定性も確認できるため、指定期間中の充実した施設運営を見込むことができる。

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 愛生福祉会	愛知県名古屋市北区鳩岡町一丁目7番地20

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	伊崎 みゆき	品川区福祉部長
副委員長	宮尾 裕介	品川区福祉部高齢者福祉課長
委員	菅野 令子	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	松山 香里	品川区福祉部障害者福祉課長

(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3年9月2日（木曜日） 午前9時から午前10時30分まで

場 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

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)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人愛生福祉会	286	28	314

(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離職率について 一般的に、新規施設では有期雇用および本部から開業時の要員として入る職員が相当数存在する。本施設においても、欠員等が生じた場合には本部（名古屋）からの手厚いサポートがあることが認められる。 なお、開業3年間の離職率は全国でも高い傾向にあり、この施設の離職率が極端に高いわけではないと感じている。 ②コロナ禍における利用率について 日頃から利用者・家族本位の手厚いケアを行っていることに加えて、本施設の特色でもあるクリニックが併設されていることが利用者に安心感を与え、高い利用率につながっているように見受けられる。 【次ページへ続く】

③地域交流スペースの運営について

地域に開かれた施設という前提のもとに施設整備・指定管理者選定が行われた経緯があることから、法人も地域開放に工夫を重ね、力を入れて運営している様子が見られる。

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	堀越 明	品川区企画部長
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	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	伊崎 みゆき	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3年9月14日（火曜日） 午前9時から正午まで

場 所 本庁舎5階第五委員会室

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) 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)
社会福祉法人愛生福社会	309	30	339

(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 I C Tの活用について ベッドに設置したセンサーによって、利用者の行動や眠りの質を遠隔でも確認し、質の向上につなげる取り組みを行っている様子が確認できた。今後、さらなる活用により、夜間の職員負担軽減につながっていくようになると、より良いのではないか。 ②品川区での施設運営について 指定管理者候補者は、他自治体に本部を持ち、区外でも施設運営を行っているが、本施設については、品川区の看板を背負って運営しているという自負が強く感じられた。区からのアドバイスを受け、地域の声を反映した運営が継続されることを期待する。 ③利用率確保の工夫について 利用者およびその家族に、施設としての方針を明確に伝える方針が、コロナ禍におけるニーズを掴むことにつながっているようである。職員負担の増加につながらない範囲で、取り組みを継続してもらいたい。

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、指定管理者候補者として選定する。

【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。		10 (5点×2)
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。		10 (5点×2)
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。		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: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。

品川区立小山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3年9月14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	8

はじめに

本報告書は、品川区立小山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、品川区立小山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。

品川区立小山地域密着型多機能ホーム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3年9月14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 堀越 明

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 新生寿会
代表者	理事長 佐々木 健
所在地	岡山県井原市木之子町 2 4 1 6 番地 1

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立 小山地域密着型多機能ホーム	東京都品川区小山 7 丁目 1 4 番 4 号

3 指定期間

令和 4 年 3 月 1 日から令和 9 年 2 月 2 8 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

法人本部や同じ運営主体であるきのこエスポアール病院の専門的な認知症ケアのノウハウを活用し、重度の認知症の利用者についても積極的に受け入れている。運営に当たっては、区と緊密に連携するとともに、利用者・利用者家族の想いを尊重し、本人の嗜好に合わせた季節食材を食事に取り入れる等、利用者に寄り添ったサービス提供を行っている。

法人の方針として、手厚い人員配置を実施しており、個人の負担軽減につながっている。また、法人独自の新人研修や強みを生かした認知症ケア研修を充実させ、フォローアップを丁寧に行うことで、離職率が低く抑えられていることに加え、コロナ禍でも高い利用率を保ち、財務基盤も安定している。

これらのことから、指定期間中の充実した施設運営を見込むことができる。

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 新生寿会	岡山県井原市木之子町 2416 番地 1

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	伊崎 みゆき	品川区福祉部長
副委員長	宮尾 裕介	品川区福祉部高齢者福祉課長
委員	菅野 令子	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	松山 香里	品川区福祉部障害者福祉課長

(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3年9月2日（木曜日） 午前9時から午前10時30分まで

場 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

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)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人新生寿会	285	30	315

(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人材確保について 研修制度や資格取得支援の充実、利用者の高い満足度等が、施設の魅力向上につながっているのではないか。加えて、品川介護福祉専門学校の卒業生を継続的に採用するなど、品川区の事業所として職員の採用・定着を安定的に行う仕組みが構築されているように見受けられる。 ②入所調整について 待機者との面談を通じ、客観性・公平性・個別性に配慮した入所調整が実施されている。結果として落選した待機者に対しても、丁寧な説明を実施することにより関係性を継続し、友好的な信頼関係の構築に努めている様子を読み取ることができる。 【次ページへ続く】

③法人体制について

認知症専門病院である「きのこエスポアール病院」が母体であり、利用者主体の認知症ケアのノウハウを有する法人である。法人内研修も充実しており、職員の育成やノウハウの継承が行われているようである。

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	堀越 明	品川区企画部長
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	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	伊崎 みゆき	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3年9月14日（火曜日） 午前9時から正午まで

場 所 本庁舎5階第五委員会室

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>

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。

(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)
社会福祉法人新生寿会	308	30	338

(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職員の資格取得率について 介護福祉士資格の取得率が80%を超えており、他の社会福祉法人に比べても高い水準ではないか。また、福利厚生が手厚く、本人の意思で資格の取得に取り組む環境が整っているようだが、より一層の推進策を実施してもらいたい。 ②新型コロナウイルス感染症対策について 区が実施しているPCR検査の積極的な活用や、保健所等との連携による館内の消毒を徹底している様子が見られる。法人が独自に定める行動指針も参照しながら、今後も職員一人ひとりが感染対策の強化に取り組んでいくことが重要である。 ③経営面での工夫について 職員への手厚い資格取得助成により、ステップアップへの意欲が高まり、結果的に離職率が低くなっていることが考えられる。また、個別のニーズを極力を吸い上げるため、余裕のある人員配置が行われ、結果として、一人当たりの負担低下につながっている。人件費が法人の過度な負担とまらない範囲で、取り組みを継続してもらいたい。

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、指定管理者候補者として選定する。

【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。		10 (5点×2)
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。		10 (5点×2)
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。		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: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。

品川区立大井林町
地域密着型多機能ホ－ム
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和3年9月14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	8

はじめに

本報告書は、品川区立大井林町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、品川区立大井林町地域密着型多機能ホームの設置目的を最大限に活かし、効果的・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。

品川区立大井林町地域密着型多機能ホーム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3年9月14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 堀越 明

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 さくら会
代表者	理事長 前田 武昭
所在地	品川区南大井五丁目 1 9 番 1 号

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立 大井林町地域密着型多機能ホーム	東京都品川区東大井 4 丁目 9 番 1 号

3 指定期間

令和 4 年 6 月 1 日から令和 9 年 5 月 3 1 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

施設に併設された高齢者住宅、訪問看護ステーションに加え、近隣のかかりつけ薬局等との連携を重視し、利用者の個別性に配慮したケアが展開されている。「通い」・「泊まり」のほか、「訪問」にも力を入れており、個別のニーズを掴みながらのサービス提供が適切に行われている。

職員についても余裕をもった配置を行っているため、負担軽減が図られており、結果として離職率も低く抑えられている。コロナ禍においても、利用率への影響を限定的なものとし、必要な事業収入が確保されている。

これらのことから、指定期間中の充実した施設運営を見込むことができる。

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 さくら会	品川区南大井五丁目19番1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	伊崎 みゆき	品川区福祉部長
副委員長	宮尾 裕介	品川区福祉部高齢者福祉課長
委員	菅野 令子	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	松山 香里	品川区福祉部障害者福祉課長

(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3年9月2日（木曜日） 午前9時から午前10時30分まで

場 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

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)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人さくら会	260	28	288

(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在宅生活継続のためのケアの実施について 併設の訪問看護ステーション、近隣のかかりつけ薬局等との連携を重視したケアを展開しており、在宅生活を継続するための機能訓練や認知症ケアの質の向上に努めていると見受けられる。 ②利用者の個別支援について 個人のニーズに合わせ、生活環境の改善や外出機会の確保等、様々な支援への取り組みを読み取ることができる。また、感染症が流行した昨年度は、施設への通い控えが見られる中、戸別訪問を積極的に実施し、利用者の意見を聞く機会を設けるような努力がなされている。 【次ページへ続く】

③地域活動の実施について

新型コロナウイルス感染症の感染防止対策を講じつつ、目標として掲げている「地域の中の多世代交流」の実現に注力していた様子である。町会のパトロールやあいさつ運動には、職員に加え利用者の継続的な参加を促し、積極的な交流が図られるような取り組みを更に進めてもらいたい。

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	堀越 明	品川区企画部長
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	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	伊崎 みゆき	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3年9月14日（火曜日） 午前9時から正午まで

場 所 本庁舎5階第五委員会室

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) 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)
社会福祉法人さくら会	262	24	286

(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課題および対応策について 地域との交流について 地域と一体となり「地域の中の多世代交流」という目標として掲げているが、コロナ禍にあっても持続可能な取り組みの模索が課題である。地域内での活動に参加することで地域に貢献し、利用者と地域のつながりを深められるよう地道に活動を継続してほしい。 ②併設施設との連携について 本施設と併設となる高齢者住宅・訪問看護・在宅介護支援センターと適宜情報共有を行いながら、利用者の生活を支えている。利用者のニーズを把握するためにも周辺との連携を密にしながら、サービス提供を実施してもらいたい。 ③サービス提供時の工夫について 「通い」・「泊まり」だけでなく、「訪問」に力を入れている。安否確認や服薬支援、食事の準備等で在宅生活の継続に向けて、さらなる支援の強化を期待する。

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、指定管理者候補者として選定する。

【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。		10 (5点×2)
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。		10 (5点×2)
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。		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: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。

品川区立東五反田
地域密着型多機能ホ－ム
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和3年9月14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	8

はじめに

本報告書は、品川区立東五反田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、品川区立東五反田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。

品川区立東五反田地域密着型多機能ホーム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3年9月14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 堀越 明

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 新生寿会
代表者	理事長 佐々木 健
所在地	岡山県井原市木之子町 2 4 1 6 番地 1

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立 東五反田地域密着型多機能ホーム	東京都品川区東五反田 4 丁目 1 1 番 6 号

3 指定期間

令和 4 年 5 月 1 日から令和 9 年 4 月 3 0 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

客観的かつ公平な入所ができるよう、新規入所者を決定する際には待機者 3 名との面談を必ず実施している。落選者についてもフォローアップを継続的に行うことで、関係を切らない工夫を行っている。

また、登録エリアを上大崎・東五反田地域に限定することで、地域のニーズを把握し、きめ細やかな対応につなげることができている。

さらに、近隣からのパートを活用するなど、派遣職員に頼らない経営が行われている。開設以来継続して非常に高い登録者を維持しており、日常のサービス提供により高い水準の収入を確保している。財務基盤が十分に安定していることが確認できるため、指定期間中の充実した施設運営を見込むことができる。

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 新生寿会	岡山県井原市木之子町 2416 番地 1

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	伊崎 みゆき	品川区福祉部長
副委員長	宮尾 裕介	品川区福祉部高齢者福祉課長
委員	菅野 令子	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	松山 香里	品川区福祉部障害者福祉課長

(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3年9月2日（木曜日） 午前9時から午前10時30分まで

場 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

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)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人新生寿会	287	32	319

(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人材確保について 職員確保に当たっては、品川介護福祉専門学校の卒業生の採用を継続的に行うなど、派遣職員等に依存しない運営がなされている。また、資格取得支援の充実に加え、法人の研修体系も確立しており、職員の意欲向上につながっているように感じられた。 ②入所調整について 待機者との面談を通じ、客観性・公平性・個別性に配慮した入所調整を行っており、とりわけ落選者に対しても丁寧な説明を実施することにより、関係性が途切れることなく信頼関係の構築に努めていることがうかがわれる。 【次ページへ続く】

③法人体制について

認知症専門病院である「きのこエスポアル病院」における利用者主体の認知症ケアの取り組みについて、法人内研修でも十分に活用しており、職員の育成やノウハウの継承が行われている。

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	堀越 明	品川区企画部長
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	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	伊崎 みゆき	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3年9月14日（火曜日） 午前9時から正午まで

場 所 本庁舎5階第五委員会室

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) 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)
社会福祉法人新生寿会	302	30	332

(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認知症啓発活動について 区の施策を活用しながら、認知症に関する啓発活動の実施に力を入れて取り組んでいる。認知症当事者が働ける環境づくりとしての「ピアサポートカフェ」の実施についても、現在調整が行われているようであり、今後の展開が大いに期待される。 ②きのこエスポアール病院の協力体制について 直接の教育や研修だけでなく、オンラインでリアルタイムに医師と連携を取ること、医療的側面でも助言や指示を受けている。法人としての強みを生かし、今後も病院との連携を強化して利用者に対する質の高い支援に向けた取り組みを継続してもらいたい。 ③小規模多機能型居宅介護・グループホーム一体での看取り体制について 小規模多機能型居宅介護においてできる限り在宅での生活の継続を支援し、在宅生活が困難となった段階でグループホームに入居するという仕組みが作られている。両機能が一体となっているため、利用者にとってなじみのある空間で生活し続けてもらい、最期を迎えるための体制が整っている。

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、指定管理者候補者として選定する。

【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。		10 (5点×2)
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。		10 (5点×2)
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。		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: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。

品川区立大井林町高齢者住宅
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和3年9月14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	8

はじめに

本報告書は、品川区立大井林町高齢者住宅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、品川区立大井林町高齢者住宅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。

品川区立大井林町高齢者住宅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、品川区立大井林町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3年9月14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 堀越 明

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 さくら会
代表者	理事長 前田 武昭
所在地	東京都品川区南大井五丁目19番地1号

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立大井林町高齢者住宅	東京都品川区東大井四丁目9番1号

3 指定期間

令和4年6月1日から令和9年5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

現指定管理者である社会福祉法人さくら会は、平成24年6月から現在まで、品川区立大井林町高齢者住宅の指定管理業務を受託し、適切に管理運営を行っている実績がある。また、同一建物内に、同法人が運営する施設（在宅介護支援センター、訪問看護ステーション、地域密着型多機能ホーム）があり、効率的かつ的確な運営を推進してきた実績を踏まえ、現指定管理者を候補者として特定することとした。

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 さくら会	東京都品川区南大井五丁目19番地1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	伊崎 みゆき	品川区福祉部長
副委員長	菅野 令子	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	宮尾 裕介	品川区福祉部高齢者福祉課長
委員	松山 香里	品川区福祉部障害者福祉課長

(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3年9月2日（木曜日） 午前9時から午前10時30分まで

場 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

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)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人さくら会	268	28	296

(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選択サービスの増加理由について 開設から一定の年数が経過し、高齢化に伴い、提供を希望するサービス量が増加している。運営法人は、今後もサービス量の増加に対して、対応できる体制が認められる。 ②選択サービスの提案について 運営法人がサービス内容（通院の付添い、買い物代行、掃除、洗濯など入居者の状況に応じたもの）を工夫・検討して入居者へ提供している。 ③入居者の介護サービスの利用率および利用状況について 基本的に元気高齢者が入居するが、最も高い要介護度は「3」の方がおり、入居者の約25%が介護サービスの利用をしている。併設する品川区立大井林町地域密着多機能ホームの利用者もあり、その他にも訪問医療、訪問看護、訪問介護、通所サービスの利用がある。介護が必要になった場合について、適切にサービス利用に繋げている。

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	堀越 明	品川区企画部長
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	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	伊崎 みゆき	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3年9月14日（火曜日） 午前9時から正午まで

場 所 本庁舎5階第五委員会室

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>

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。

(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)
社会福祉法人さくら会	270	24	294

(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介護認定度が重度化した場合の対応について 医療や介護など様々な事業所と連携をしてできる限り本人の意思を確認する環境を作っており、介護認定の重度化した場合、病院や他施設へ移るケースや、併設施設との連携により看取ったケースがある。 【次ページへ続く】

②生活力向上を目指したプログラムについて

入居者同士の横の繋がりを意識させる交流事業を企画し、社会的な生活力を向上させる事業を実施している。入居者の参加率も高く、地域との交流事業も実施している。

③生活支援サービスの強みについて

生活支援サービスの中で入居者の生活状況を常に把握し、在宅介護支援センターと連携することで、必要な方を介護サービスに繋げている。また、特に単身高齢者の抱えている問題の相談に乗っている。

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、社会福祉法人さくら会を指定管理者候補者として選定する。

【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。		10 (5点×2)
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。		10 (5点×2)
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。		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: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。

品川区立大崎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3年9月14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	10

はじめに

本報告書は、品川区立大崎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、品川区立大崎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。

品川区立大崎高齢者多世代交流支援施設の指定管理者候補者は、区の現状やニーズを捉え、より具体性がある提案や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3年9月14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 榎本 圭介

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	生活協同組合・東京高齢協
代表者	理事長 田尻 孝二
所在地	東京都豊島区南大塚 3-4-3-12 高原ビル 4 階

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立大崎高齢者多世代交流支援施設	東京都品川区大崎二丁目 7 番 13 号

3 指定期間

令和 4 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日まで

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

事業計画について、施設利用者や地域高齢者が事業実施の担い手になる仕組み作りや乳幼児親子から高齢者までの地域住民を対象としたイベントの実施等、他自治体での実績を踏まえた実現性の高い具体的な提案であり、区民が気軽に集まり、交流を図ることができる地域の身近な施設としての運営拡充を期待できる。

運営収支についても、提案内容に沿った実現性の高い提案であり、経費節減に向けた努力もされている点が評価できることに加え、管理運営を安定的に行える経営基盤を有していると評価できる。

以上のことから、事業者のノウハウを活用した、施設の設置目的の内容を満たす良質で効果的なサービスの効率的な提供が期待できることから、生活協同組合・東京高齢協を指定管理者候補者として特定することとした。

Ⅱ 選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	生活協同組合・東京高齢協	東京都豊島区南大塚 3-4-3-12 高原ビル 4 階
2	事業者 B	—
3	事業者 C	—

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、提案事項、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	伊崎 みゆき	品川区福祉部長
副委員長	菅野 令子	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	廣田 富美恵	品川区子ども未来部子ども育成課長
委員	寺嶋 清	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 3 年 9 月 2 日（木曜日） 午前 1 0 時 4 0 分から正午まで

場 所 第二庁舎 5 階 2 5 1 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

ア 書面審査

選定対象事業者からの提案内容について、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。

① 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 450 点)	財務状況評価 (満点 50 点)	総合点数 (満点 500 点)
生活協同組合・東京高齢協	333	30	363
事業者 B	249	30	279
事業者 C	303	20	323

※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
【生活協同組合・東京高齢協】 (1) 運営体制について 緊急時の対応等については、法人本部の指定管理施設統括者が区へ報告し、施設長をサポートするとしており、バックアップ体制がとられていると考えられる。 (2) 事業計画について 全館型多世代交流イベントの提案内容について、事業者から具体的な内 【次ページへ続く】

容を聞かないと分からないが、いろいろな世代が満遍なく交流という形になれば良い提案である。

(3) 地域等との連携について

地域の拠点として、地域をどれだけ巻き込むかが一番重要である。様々な関係機関との連携を提案しているが、具体的な提案内容を知りたい。

(4) 利用者対応について

利用者懇談会について、どのように実施したらうまく進めていけるか事業者から具体的な提案内容を聞いて審査をお願いしたい。

(5) 運営収支について

人件費をかなり抑えている印象があり人材確保に懸念はあるが、年度協定締結時などに事業者と綿密に連携を図り、労働単価等の実態に即した形で事業運営を実施できればと考える。

(6) 財務評価について

C評価(ややBに近い)であったものの、2期を比較すると減少しているが、直近の収支は黒字に転換しており、良好な状態といえる。判断は難しいが内部留保もしっかりとあることから、経営成績は良好と言える。

【事業者B】

(1) 運営体制について

- ・ 人員配置については、他事業者と比較して人件費が高く見積もられており、手厚い配置となっている。
- ・ 5年間の指定期間の中で2年間を、現状維持というのは、引継ぎ期間を含めても長いと感じた。

(2) 事業計画について

ピアサポートは、お互い当事者同士が支え合う仕組みであり、関係者には専門性は必要と考えるが、具体的な事業内容と費用がわからない部分が懸念である。

(3) 運営収支について

総額に対しての人件費が占める割合が高いので、事業運営費とのバランスについて懸念がある。

【次ページへ続く】

(4) 財務評価について

C評価(ややBに近い)であったものの、2期比較で増収増益で、利益率も上昇している。利益率は8%台と良く経営成績は上向きであるが、事業規模が小さいので安定感はない。

【事業者C】

(1) 運営体制について

職員について、常勤3名、非常勤4名の適正な配置計画となっている。

(2) 事業計画について

- ・「協同労働のまちづくり講座」や「みんなのおうち」という提案内容について、具体的な内容がよく分からない。
- ・事業の提案がたくさんあり、施設の現在の利用状況を見ると実現できるのかどうか。また、文化センターの生涯学習の事業と重なる部分が多いと感じる。

(3) 運営収支について

5年間の運営収支計画の中で、人件費が増えていくが、総額は3事業者の中で一番安価である。

(4) 財務評価について

C評価(ややD寄り)であり、財政状態は平均を下回る。利益額や利益率に多くは望めないが、なかなか良好な状況になってきている。

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、提案事項、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	榎本 圭介	品川区総務部長
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	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	伊崎 みゆき	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3年9月14日(火曜日) 午後1時30分から午後3時30分まで

場 所 本庁舎5階第五委員会室

審議内容 指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果

提案内容・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

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。

(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)
生活協同組合・東京高齢協	272	24	296
事業者 B	216	24	240
事業者 C	260	16	276

※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
【生活協同組合・東京高齢協】 ・事業計画について、施設利用者や地域高齢者が事業実施の担い手になる仕組み作り、乳幼児親子から高齢者までの地域住民を対象としたイベント等、実現性の高い具体的な提案であり、施設の設置目的を満たす内容となっている点が評価できる。 ・運営収支について、施設管理、事業の規模や内容に沿った実現性の高い提案となっており、加えて経費節減に向けた努力もされている点が評価できる。 ・経営分析結果について、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といえる。 ・他自治体で同種の事業を指定管理で実施していることから、業務の遂行に安 【次ページへ続く】

定感があると評価できる。

【事業者 B】

- ・ 事業計画について、施設の設置目的を満たす内容であるか不安がある。
- ・ 事業開始までの準備および引継ぎの考え等、事業承継の提案内容について、円滑かつ継続的に提供できるのか人的資源の面で、不安がある。
- ・ 全般的に、指定管理者として依頼することに、不安のある提案内容だった。

【事業者 C】

- ・ 事業計画について、提案内容が多岐にわたる点や地域連携等の点では評価できるが、一方で、事業者内で各種事業が細分化され、内容が共有されていない等の懸念がある。
- ・ 経営分析結果について、他者と比較して、施設の管理運営を安定的に行える経営基盤について不安がある。
- ・ 指定管理者としての役割について、全般的な把握や認識が不足しているように、ヒアリング時に感じた。

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、生活協同組合・東京高齢協を指定管理者候補者として選定する。

【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。		10 (5点×2)
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。		10 (5点×2)
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。		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: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。

品川区立区民住宅・品川区営住宅
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和3年9月27日

品川区立区民住宅・品川区営住宅
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、品川区立区民住宅・品川区営住宅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、品川区立区民住宅・品川区営住宅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。

品川区立区民住宅・品川区営住宅の指定管理者候補者には、本選考過程で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3年9月27日

品川区立区民住宅・品川区営住宅指定管理者候補者選定委員会

委員長 堀越 明

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	株式会社品川宅建管理センター
代表者	代表取締役 田中 敏昭
所在地	東京都品川区東中延 1 丁目 4 番 5 号カリフル東中延 1 0 1

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立区民住宅「ファミリー 西品川」外 5 団地 243 戸および 品川区営住宅「荏原七丁目」外 1 2 団地 439 戸	品川区西品川 1 - 1 6 - 2 外 1 8 か所 (詳細は別添 1 のとおり)

3 指定期間

令和 4 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 3 1 日まで (5 年間)

4 候補者選定方式

公募型プロポーザル方式により、指定管理者候補者として審議・選定した。

5 評価項目・配点

別添 2 「品川区立区民住宅・品川区営住宅指定管理者候補者 評価項目」のとおり。

6 選定理由

- (1) 入居者サービス向上のための提案は、区民住宅の入居率向上のため、魅力的なりノベーションの提案など実現性が高いものとなっている。また、区営住宅においては、生活困窮者に福祉的な配慮がされている点が施設の設置目的と一致する。
- (2) 施設運営について、個別事例を社内全員で共有して次に活かす仕組みとなっているなど評価できる事項があった。特に人員体制について業務時間外の連絡体制も明解で、区民に安心・安全なサービスの提供が可能である。
- (3) 当区において指定管理者として 15 年の管理実績があり、業務経験が豊富である。また、財務基盤も良好であり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
株式会社品川宅建管理センター	東京都品川区東中延1丁目4番5号 カリフル東中延101

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

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、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	中村 敏明	品川区都市環境部長
副委員長	竹田 昌弘	品川区都市環境部住宅課長
委員	鈴木 和彦	品川区都市環境部都市計画課長
委員	森 一生	品川区都市環境部木密整備推進課長
委員	長尾 樹偉	品川区都市環境部建築課長

(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3年9月7日（火曜日） 午後1時30分から午後2時30分

場 所 第二庁舎5階254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審議内容

ア 書面審査

事業者からの提案内容について、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。

①財務状況評価

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
・建物管理においては、安全性を最優先に入居者と協働して管理運営を行い、また、生活困窮者には、福祉的な配慮もされており評価できる。 ・業務時間外は夜間・休日受付専用センター（提携会社）により、24時間365日対応できる提案となっている。また、連絡体制も明解である。 ・入居者サービス向上のための提案は、設備のグレードアップや住戸内のリノベーションなど、実現性が高いものとなっている。 ・月1回の建物巡回のタイミングを活かして高齢者の見守りをする提案があった。コロナ禍でもあるため、直接訪問しなくても周囲の状況から早期に異変に気付くことを期待する。 ・技術力・価格等を比較し、優良な区内業者を積極的に活用する方針は評価できる。 ・指定管理者として15年の実績があり、区営住宅の建替えに伴う非定型業務の円滑な実施からも、入居者および自治会と信頼関係が築けていることがわかる。 ・財務分析結果について、財政状態は優れていると判断できる。

(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。

事業者の名称	提案内容評価 (満点950点)	財務状況評価 (満点50点)	総合点数 (満点1000点)
株式会社品川宅建管理センター	740	40	780

※評価基準は別添2のとおり

2 指定管理者候補者選定委員会の概要

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、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	堀越 明	品川区企画部長
委員	中村 敏明	品川区都市環境部長
委員	小池 孝子	東京家政学院大学現代生活学部 生活デザイン学科 教授
委員	柄澤 昌樹	柄澤法律事務所

(2) 指定管理者候補者選定委員会の開催概要

日 時 令和3年9月27日（月曜日） 午後3時から午後4時30分

場 所 第二庁舎4階災害対策本部室

審議内容 提案内容・財務分析結果

事業者のプレゼンテーション、ヒアリング

指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果

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。

①財務状況評価

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。

(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
・ 苦情・相談・要望等の難しい事例については、社内パソコン内の掲示板で共有することによって、取締役9名含め、全員が情報共有して対応しているとともに、次に活かす仕組みとなっており評価できる。 ・ 滞納者については状況を丁寧にヒアリングしたうえで、区と相談して分割納付などにより解決を図っている。 ・ 区民住宅の立地条件を踏まえ、魅力ある住戸内のリノベーションやホームページによる周知の工夫など、入居率向上への提案が具体的であった。 ・ 区営住宅の高齢者等の見守りについては、コロナ禍で直接会うことが難しくても、玄関先まで巡回したり、問い合わせがあれば個々の状況に応じた対応を行うなど工夫が感じられる。 ・ 入居者が安心して住めるよう、住宅内入居者死亡費用特約付きの住宅総合保険を案内している例のように、入居者の多様なニーズ把握に努めていただきたい。 ・ 業務時間外は提携会社が入居者からの電話連絡を受け付けるが、緊急の事案の場合はすぐに職員と連携を図り、設備業者の手配、消防署や警察署への連絡判断など、一連の対応の流れができています。 ・ これまでの経験に裏打ちされた自信を感じられた。これまで同等、また、それ以上のサービスを期待する。

(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。

事業者の名称	提案内容評価 (満点760点)	財務状況評価 (満点40点)	総合点数 (満点800点)
株式会社品川宅建管理センター	594	32	626

※評価基準は別添2のとおり

IV 最終選定結果について

評価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相応しいと判断できるため、株式会社品川宅建管理センターを品川区立区民住宅・品川区営住宅指定管理者候補者として選定する。

指定管理者が管理を行う住宅一覧
(指定期間R4.4.1～R9.3.31)

	住 宅 名	所 在 地	最 寄 駅	規 模	戸 数	竣 工 年
区 営 住 宅	荏原七丁目	荏原7-8-3	東急目黒線 「西小山駅」徒歩5分	5階建	33	S44
	二葉一丁目	二葉1-4-25	東急大井町線 「下神明駅」徒歩2分	5階建	24	S45
	東大井三丁目(18号棟)	東大井3-6-18	京浜急行線 「鮫洲駅」徒歩4分	8階建	45	S48
	西大井六丁目	西大井6-10-21	JR横須賀線 「西大井駅」徒歩2分	5階建	40	S49
	南大井六丁目	南大井6-1-20	JR京浜東北線 「大森駅」徒歩5分	5階建	20	S51
	南大井一丁目	南大井1-13-7	京浜急行線 「立会川駅」徒歩5分	10階建	47	S51
	南大井五丁目	南大井5-7-10	京浜急行線 「立会川駅」徒歩5分	5階建	25	S52
	大井二丁目	大井2-1-25	東急大井町線 「下神明駅」徒歩4分	5階建	30	S53
	西大井六丁目第二(5号棟)	西大井6-17-5	JR横須賀線 「西大井駅」徒歩5分	3階建	9	S56
	西大井六丁目第二(7号棟)	西大井6-17-7	JR横須賀線 「西大井駅」徒歩5分	3階建	9	S56
	東大井三丁目(19号棟)	東大井3-6-19	京浜急行線 「鮫洲駅」徒歩4分	3階建	12	S56
	西五反田五丁目(13号棟)	西五反田5-6-13	東急目黒線 「不動前駅」徒歩3分	3階建	6	S61
	西五反田五丁目(14号棟)	西五反田5-6-14	東急目黒線 「不動前駅」徒歩3分	4階建	24	S61
	西大井六丁目第三	西大井6-2-16	東急大井町線 「中延駅」徒歩10分	6階建	46	H16
	西中延	西中延1-2-8	東急池上線 「荏原中延駅」徒歩5分	9階建	48	H28
	中延一丁目	中延1-10-12	東急池上線 「荏原中延駅」徒歩3分	5階建	21	H29
区 民 住 宅	ファミーユ西品川	西品川1-16-2	東急大井町線 「下神明駅」徒歩9分	4階建	2	H5
	ファミーユ小山	小山3-12-15	東急目黒線 「武蔵小山駅」徒歩4分	4階建	19	H7
	ファミーユ大井	大井1-14-1	JR京浜東北線 「大井町駅」徒歩4分	11階建	17	H9
	ファミーユ旗の台	旗の台5-13-9	東急池上・大井町線 「旗の台駅」徒歩2分	5階建	17	H9
	ファミーユ南大井	南大井5-19-9	JR京浜東北線 「大森駅」徒歩10分	9階建	56	H12
	ファミーユ下神明	西品川1-20-16	JR京浜東北線 「大井町駅」徒歩8分	25階建	132	H15

品川区立区民住宅・品川区営住宅 指定管理者候補者 評価項目

評価項目	配点
1 公的住宅に関する基本的な考え方	
基本的な考え方はどうか	配点5 (評価×1)
2 業務の執行体制	
①担当部署、人員、有資格者の配置はどうか ※本件業務のために必須の資格は、「防火管理者」、「宅地建物取引士」または「賃貸不動産経営管理士」	配点15 (評価×3)
②開設時間、開設日はどうか	配点10 (評価×2)
③緊急時対応の体制はどうか	配点10 (評価×2)
3 入居者管理計画	
①滞納者に対する納付指導対応はどうか	配点15 (評価×3)
②入居者や近隣からの相談等への対応はどうか	配点15 (評価×3)
③入居者サービス向上のための提案はどうか	配点15 (評価×3)
④業務に対する研修内容はどうか	配点5 (評価×1)
4 建物維持管理計画	
①設備等の保守点検、体制はどうか	配点15 (評価×3)
②区内業者活用に対する考え方はどうか	配点15 (評価×3)
③管理コスト節減プランの仕組みはどうか	配点15 (評価×3)
5 個人情報保護	
①個人情報保護の理解度はどうか	配点5 (評価×1)
②漏洩防止やセキュリティ対策はどうか	配点5 (評価×1)
③社員に対する研修内容はどうか	配点5 (評価×1)
6 環境に対する配慮	
①環境保護に対する考え方、取り組みはどうか	配点5 (評価×1)
②社員に対する研修内容はどうか	配点5 (評価×1)
7 障害を理由とする差別の解消の推進	
障害を理由とする差別の解消に対する考え方、取り組みはどうか	配点5 (評価×1)
8 管理運営能力および実績	
公的住宅等の管理経験戸数、規模はどうか	配点15 (評価×3)
9 団体の経営状況	
財務諸表等からの経営状況、能力はどうか	配点10 (評価×2)
10 その他	
他社との違いで特にアピールしたい事項	配点10 (評価×2)
合計	200点満点

《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:工夫・改善を要する 1:問題がある

品川区営自転車等駐車場
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和3年9月29日

品川区営自転車等駐車場
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、品川区営自転車等駐車場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、品川区営自転車等駐車場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。

品川区営自転車等駐車場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。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3年9月29日

品川区営自転車等駐車場指定管理者候補者選定委員会

委員長 堀越 明

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	日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社
代表者	代表取締役社長 下條 治
所在地	東京都品川区西五反田四丁目 32 番 1 号

2 対象施設

施設の名称	所在地
大井町駅東口区営自転車等駐車場外 22 施設	品川区東大井五丁目 20 番・21 番・22 番先、 品川区東大井六丁目 1 番先外 (詳細は別添 1 のとおり)

3 指定期間

令和 4 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日まで

4 候補者選定方式

公募型プロポーザル方式により、指定管理者候補者として審議・選定した。

5 評価項目・配点

別添 2 「品川区営自転車等駐車場指定管理者候補者 評価項目・配点」のとおり

6 選定理由

- (1) 品川区の現状や課題を認識しながら、地元に関与した経験やノウハウを活かして、多様化する区民ニーズに対応する効率的・効果的な運営が期待できる。
- (2) 利用者の利便性の向上に資する多様で満足度の高い新たなサービスの付加など、新しい技術を導入した具体的な提案と事業意欲がある。
- (3) 他自治体等において豊富な実績があることに加え、当区においても自転車等駐車場の運営実績があるほか、財政基盤も概ね良好であり安定的な運営が期待できる。

Ⅱ 選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社	東京都品川区西五反田四丁目 32 番 1 号
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

事業者から提出された申請書類および事業計画書類について、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	藤田 修一	品川区防災まちづくり部長
副委員長	稲田 貴稔	品川区防災まちづくり部土木管理課長
委員	鈴木 和彦	品川区都市環境部都市計画課長
委員	溝口 雅之	品川区防災まちづくり部道路課長
委員	川口 浩和	品川区防災まちづくり部交通安全担当課長

(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 3 年 9 月 8 日（水曜日） 午後 1 時 30 分から午後 2 時 50 分

場 所 第二庁舎 5 階 255 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審議内容

ア 書面審査

各事業者からの提案内容について、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>

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
日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社	・施設および付属設備の点検・保守業務の頻度が多く、適切な管理ができる提案となっている。 ・当日利用の空き状況のウェブ公開や QR コード決済といった新たな提案が多く、利用者の利便性を向上するための工夫がある。 ・定期更新機の 4 か国語対応や翻訳機の活用など、多言語対応へのサービス提案がある。 ・品川区を含め 23 区での管理運営実績があり、品川区の現状や実態に合わせた具体的な提案がある。
事業者 B	・施設および付属設備の維持管理や修繕の点できめ細やかなサービスの提案となっている。 ・雨合羽や傘の貸し出しなどサービス向上に資する具体的な提案がある。 ・独自のシェアサイクルの導入提案があるが、品川区としてすでに導入しているため、現実的な提案となっていない。 ・品川区の現状や実態をまだ十分に理解できていない。

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	提案内容評価 (満点 950 点)	財務状況評価 (満点 50 点)	総合点数 (満点 1,000 点)
1	日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社	7 4 7	3 2	7 7 9
2	事業者 B	6 3 4	2 2	6 5 6

※評価基準は別添 2 のとおり

2 指定管理者候補者選定委員会の概要

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、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	堀越 明	品川区企画部長
委員	藤田 修一	品川区防災まちづくり部長
委員	藤井 敬宏	日本大学理工学部 交通システム工学科 教授
委員	海老原 佐江子	城南かがやき法律事務所 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 3 年 9 月 29 日(水曜日) 午後 2 時 00 分から午後 4 時 00 分

場 所 第二庁舎 5 階 252 会議室

審議内容 提案内容・財務分析結果

応募団体のプレゼンテーション、ヒアリング

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) 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

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>

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。

(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
日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社	・QRコード決済など新しい技術やサービスの導入についての具体的な提案がある。 ・利用者の利便性の向上を図るためのサービス性の高い更新計画となっている。 ・自転車等駐車場スタッフの人的配置が、利用実態に即した提案となっている。 ・品川区の現状や課題を認識しており、地元に関心した経験・ノウハウがある。
事業者 B	・雨合羽の貸し出しなど顧客目線のサービス提案となっている。 ・接遇や人材といったソフト面を重視して利用者をサポートする姿勢がみられる。 ・自転車等駐車場スタッフの全体の配置が不十分であり、体制面での不安がある。 ・品川区の現状や課題の把握が不足している。

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	提案内容評価 (満点 760 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 800 点)
1	日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社	5 8 8	2 4	6 1 2
2	事業者 B	4 8 4	1 6	5 0 0

※評価基準は別添 2 のとおり

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最も相応しいと判断できるため、日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社を品川区営自転車等駐車場指定管理者候補者として選定する。

指定管理者が管理を行う区営自転車等駐車場一覧

別添1

番号	名称	所在地	収容台数				
			定期利用		当日利用		計
			自転車	バイク	自転車	バイク	
1	大井町駅東口	東大井五丁目20～22番先 東大井六丁目1番先	541	65	227		833
2	大井町駅西口	大井一丁目7番9号	358	5	150	62	575
3	大井町駅西口第2	大井四丁目3・4番先	315	21	167		503
4	戸越公園駅第1	戸越五丁目10番先			106		106
5	戸越公園駅第2	戸越六丁目6番先			15		15
6	地下鉄戸越駅第1	平塚一丁目6番先	63	1			64
7	地下鉄中延駅第2	中延四丁目7番先	12		62	3	77
8	地下鉄中延駅第3	豊町六丁目24番先	58	12			70
9	新馬場駅	南品川二丁目9番先	38	39	19	9	105
10	旗の台駅第1	旗の台二丁目6番先	110	8			118
11	旗の台駅第2	旗の台二丁目7番先			62	2	64
12	五反田駅	東五反田五丁目27番先 西五反田二丁目2～5番先	216	48	187	33	484
13	大井競馬場前駅	勝島一丁目4・5番先	370	10	41	9	430
14	下神明駅	二葉一丁目1番先			141		141
15	戸越銀座駅	平塚一丁目5番1号	47		46	2	95
16	天王洲アイル駅第1	東品川二丁目5番先	212		55		267
17	天王洲アイル駅第2	東品川二丁目4番先		100			100
18	品川シーサイド駅	東品川四丁目12番先	364	20	121		505
19	大森駅水神口	南大井六丁目15番・ 18番・23番先	777	26	434		1,237
20	西大井駅	西大井一丁目3番・4番先 二葉二丁目26番6号	359	4	177		540
21	荏原町駅	中延五丁目1番1号	162	4	70		236
22	青物横丁駅	南品川二丁目4番先	162		168		330
23	立会川駅	南大井一丁目3番1号	151	66	119	7	343
区営自転車等駐車場(有料)合計			4,315	429	2,367	127	7,238

品川区営自転車等駐車場 指定管理者候補者 評価項目・配点

別添 2

評価項目(選考基準)	配点
1 区営自転車等駐車場の管理に関する基本的な考え方	20
①駐車場の管理に関する基本的な考え方	配点15 (5点×3)
②放置自転車対策に関する基本的な考え方	配点5 (5点×1)
2 業務遂行体制に関する事項	30
①担当部署の位置づけ、人員配置、雇用方法	配点5 (5点×1)
②管理システムの運用	配点10 (5点×2)
③業務時間、開設日等	配点5 (5点×1)
④緊急時対応	配点10 (5点×2)
3 自転車等駐車場利用者管理計画	35
①駐車場の適正な利用方法	配点10 (5点×2)
②利用者の声を反映させる仕組み	配点5 (5点×1)
③利用率向上のための方策	配点10 (5点×2)
④研修方策	配点5 (5点×1)
⑤防犯対策	配点5 (5点×1)
4 駐車場施設および付属設備の維持管理・修繕・更新(機器入替)計画	20
①施設や付属設備の維持管理(清掃や保守点検等)計画	配点10 (5点×2)
②施設や付属設備の修繕・更新(機器入替)計画	配点10 (5点×2)
5 サービス向上計画	15
①サービス向上のための方策について	配点15 (5点×3)
6 管理経費縮減計画	15
①管理経費縮減のための取り組み方策(効率的な人員配置計画等)	配点15 (5点×3)
7 個人情報保護に関する考え方	15
①個人情報保護に関する考え方	配点5 (5点×1)
②個人情報の管理方法、セキュリティ対策、既定の整備等	配点5 (5点×1)
③研修方策	配点5 (5点×1)
8 環境に対する配慮	10
①しながわエコリンクについて	配点5 (5点×1)
②研修方策	配点5 (5点×1)
9 障害者差別解消法への取り組み	5
①障害者差別解消法について(研修方策を含む)	配点5 (5点×1)
10 管理運営実績	15
①管理運営実績	配点15 (5点×3)
11 アピール事項	10
他社との違いで特にアピールしたいこと	配点10 (5点×2)
12 団体の経営状況	10
財務諸表等からの総合的経営能力	配点10 (5点×2)
合計	200点満点

《評価点》

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: 工夫・改善を要する

1: 問題がある