

品川区立東大井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5年6月28日

品川区福祉部公の施設の
指定管理者候補者選定委員会

目

次

はじめに

I	選定した指定管理者候補者について	1
II	選定対象事業者について	2
III	選定経過について	2
IV	最終選定結果について	5

はじめに

本報告書は、品川区立東大井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、品川区立東大井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。

品川区立東大井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5年6月28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	株式会社大起エンゼルヘルプ
代表者	代表取締役 小林 由憲
所在地	東京都荒川区東尾久一丁目1番4号5階

2 対象施設

施設名称	品川区立東大井地域密着型多機能ホーム
所在地	品川区東大井五丁目8番12号

3 指定期間

令和6年4月1日から令和11年3月31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6年3月31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（以下「基本方針」という。）」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

利用者の個別性に対応した生活の実現のため、利用者の要望をベースに専門職が連携して生活支援を行っている。加えて、緊急時の受け皿として、臨時の高齢者の受入れにも対応できる体制を整えており、区の施策に連携して取り組むことが可能である。

また、これまでの施設運営の経験を活かすとともに、社会情勢等の変化にも対応しつつ、直面する諸課題に前向きに取り組む姿勢が伺える。海外人材の採用や業務支援システムの活用等の過程で運営体制の安定化が見込まれ、指定期間の着実な施設運営を期待できる。

Ⅱ 選定対象事業者について

事業者の名称	所在地
株式会社大起エンゼルヘルプ	東京都荒川区東尾久一丁目1番4号5階

公募の結果、上記1社から申請があり、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、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	今井 裕美	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	川原 由香乃	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5年6月5日（月） 午前11時10分から正午まで

場 所 第二庁舎5階253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) 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個別性に配慮したサービス提供について	画一的なプログラムを設定せず、個人の生活リズムの尊重を最優先に、適宜専門職による具体的な提案を取り入れながら、個別性に対応した生活の実現を図っている。 また、社会とのつながりなど多面的な視点での支援方法を検討し、利用者満足度の向上に向けた取組みが認められる。
②緊急時の受入れ態勢について	介護者不在等の認知症高齢者の緊急時の受け皿として、事前に想定されていない依頼を受けた場合にも対応可能な態勢を整えている。

(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 大起エンゼルヘルプ	277 点	28 点	305 点

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	品川区総務部長
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	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	今井 裕美	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5年6月28日(水) 午後1時から午後2時30分まで

場 所 第二庁舎5階253会議室

審議内容 指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果
施設運営の計画・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を評価した。

(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	
① 現指定管理者としての取組みについて	開設から15年間、社会情勢や介護保険制度、関係法令の改正などによる施設運営を取り巻く環境の変化に対応しつつ、意思決定支援と尊厳の保持を念頭に多角的に利用者支援を行っている。また、昨今の介護人材確保や業務支援システムの導入などの諸課題に前向きに取り組む、海外人材の採用や見守りシステムの活用につなげている様子が確認できた。
② 施設の地域開放について	介護保険法においても「施設の社会資源としての開放」がうたわれており、コロナ禍以前は料理教室を食堂で実施するなど、地域開放の実績もある。 これまで以上に「地域の中の施設」として、区と協力しながら地域への施設開放が進められることを期待する。
③ 人材確保について	介護の分野に限らず、今後人材確保が容易になることは想定されにくい。ベテラン職員による指導・育成が行われていることが充分に見受けられるが、既に導入された見守りシステムの他にも、将来を見据えて更なるDXの取り組みを検討してもらいたい。

(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 大起エンゼルヘルプ	261 点	26 点	287 点

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。

品川区立北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5年6月28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、品川区立北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、品川区立北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。

品川区立北品川高齢者多世代交流支援施設の指定管理者候補者には、5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。選定した指定管理者候補者は、区の現状やニーズを捉え、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5年6月28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 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	社会福祉法人奉優会
代表者	理事長 香取 眞恵子
所在地	東京都世田谷区駒沢 1 - 4 - 1 真井ビル 5 階

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立北品川高齢者多世代交流支援施設	東京都品川区北品川一丁目 2 9 番 1 2 号

3 指定期間

令和 6 年 4 月 1 日から令和 11 年 3 月 31 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

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) 他自治体における類似施設を含めた指定管理の豊富な実績があることから、事業者のノウハウを活かした、効率的・効果的な事業展開が期待できる。
- (2) 人員体制について専門的な知識を持つ職員を配置し、さらに多様な事業を計画し提案している点は、区民に安心・安全なサービスの提供が可能であることから評価できる。
- (3) 施設の運営のみならず、近隣の在宅介護支援センターや区内ゆうゆうプラザ、区の関係機関、地元商店会など、本施設を中心として幅広い地域連携を視野に入れている提案は、他の事業者にはないものであり、地域に開かれた新しい拠点としての役割も期待できる。

II 選定対象事業者について

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

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、運営体制や事業計画等の提案事項、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	今井 裕美	品川区福祉部長
副委員長	川原 山香乃	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	大澤 幸代	品川区子ども未来部子ども育成課長
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 5 年 6 月 5 日（月曜日） 午前 9 時 0 0 分から午前 1 1 時 0 0 分まで

場 所 第二庁舎5階253会議室

審議内容 提案内容、過去の施設運営実績、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。

（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

【社会福祉法人奉優会】

（１）運営体制について

職員配置は、常勤職員３名、非常勤２名、委託職員１名であり、おおむね適正な配置計画といえる。

（２）事業計画について

他区での事業や施設実績も多く、事業メニューも豊富であり、新しい施設の事業者として期待感が持てる提案内容である。

（３）地域等との連携について

近隣の在宅介護支援センターや区内ゆうゆうプラザ、区の関係機関、地元商店会など、本施設を中心として幅広い地域連携を視野に入れている提案は、他の事業者にないものであり評価できる。

【次ページへ続く】

(4) 運営収支について

5年間の収支計画は、人件費の増額が3年11以降に見込まれているものの、区があらかじめ提示した金額に収めている。

【事業者 A】

(1) 運営体制について

類似施設の運営実績もあり、他施設と兼任をしない職員配置や、法人本部からの緊急時の支援体制等は実現性の高い内容になっている。

(2) 事業計画について

施設の利用率向上を意識した上で、介護予防から多世代交流事業、子育て支援事業まで、多様な事業を具体的に計画できている。

(3) 地域等との連携について

既設の施設では町会等との連携を行っているが、本公募において北品川地区の地域性や多世代交流、介護予防の通いの場を推進する具体的な提案には至っていない。

(4) 運営収支について

収支計画は5年間すべて区の提示額に収めており、光熱水費や事業運営費等に経費縮減に関する意識が感じられる。

【事業者 B】

(1) 運営体制について

- ・人員配置が他の事業者と比較して一番少ない。このような施設運営に関しての見通し不足を感じる。
- ・区内に事業所を構えているため、災害時の対応に協力的である点や緊急時のサポート体制が期待できる。

(2) 事業計画について

- ・任意提案事業として、多世代交流を意識した個性的な提案がされている。
- ・新規事業に取り組む意欲は感じるものの、全体的に提案内容に具体性が見受けられず不安が残る。

(3) 運営収支について

収支計画が単年度分の提案のため、指定期間5年間の収支の増減がわからない。

【次ページへ続く】

【事業者 C】

(1)運営体制について

施設長 1 名、副施設長 1 名、受付・事務スタッフ 4 名は適正な人員数だが、施設責任者（施設長候補者）の人材に関して具体的な提案がされていない。

(2)事業計画について

多様な提案をあげているが、東京圏での指定管理実績がないため、人的資源の確保の面や地域ニーズを把握した提案になっているか評価が難しい。

(3) 地域等との連携について

「人間関係を構築し、コミュニケーションを密にする」といった内容であり、地域において具体的にどのように連携するのか明らかでない。

(4) 運営収支について

- ・ 5 年間の運営収支計画は、他事業者と比べて一番高い金額となっている。
- ・ 運営収支計画の施設管理費において修繕費を加算していることについて具体的な提案がない点や、自主事業経費が 0 円で計上されている点が懸念される。

【事業者 D】

(1)運営体制について

正規職員 4 名と非常勤職員 2 名に加え、事業者独自の提案として地域子育て拠点事業 2 名と一時預かり保育事業 2 名の配置を計画している。

(2)事業計画について

- ・ 保育事業者から高齢者との交流に目線を向けた「孫との食育」などの事業計画は目新しく感じる。
- ・ 地域子育て拠点や一時預かり保育事業は、保育事業者の強みを生かした提案であるが、保育・子育ての視点がやや強く出ており、高齢者を主体とした本施設の設置目的にはそぐわない印象を受ける。

(3) 運営収支について

2 年目から区の提示額を超えており、徐々に増額していく計画だが、地域子育てや一時預かり保育事業に関する経費が運営収支計画にすべて含まれているか提案から読み取れない点が懸念される。

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。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。

順位	事業者の名称	提案内容評価 (満点 450 点)	財務状況等評価 (満点 50 点)	総合点数 (満点 500 点)
1	社会福祉法人奉優会	380	36	416
2	事業者 A	341	40	381
3	事業者 C	311	34	345
4	事業者 D	275	36	311
5	事業者 B	267	28	295

※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

指定管理者候補者選定予備委員会の上位3事業者を対象として、プレゼンテーション・ヒアリングのほか、選定予備委員会の審査結果を参考にしつつ、運営体制や事業計画等の提案事項、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	今井 裕美	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5年6月28日(水曜日) 午前9時00分から正午まで

場 所 第二庁舎5階253会議室

審議内容 提案内容、過去の施設運営実績、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) 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

【社会福祉法人奉優会】

- ・他自治体における類似施設を含めた指定管理実績が豊富であり、提案事業も充実した内容であることから、事業者のノウハウを活かした事業運営が期待できる。
- ・運営収支計画において人件費の低い点が見受けられるが、本部経費も含め、事業費に応じた適正な配分が必要である。

【次ページに続く】

・ボランティア活用に関して、ボランティアの育成から活動まで視野に入れた養成講座の開催は、他の事業者の提案ではなく、介護予防事業等での活躍が期待できる。
【事業者 A】 ・類似施設の指定管理実績があり、財務経営状況も良好であるため、安定的な運営が期待できるが、地域の新しい拠点としての提案が他事業者と比べてやや不足している。 ・ZEB Ready 取得施設である本施設を受託するにあたり、環境に配慮した取組みに対する認識が弱いと感じた。
【事業者 C】 ・SDGs への取組みに関する提案があり、区の方針にも則った環境に配慮した施設の維持管理を期待できる。 ・事業については、本施設の地域性を踏まえた提案に至っておらず、カフェの設置を含めて自主事業の実行性に懸念がある。 ・事業者が想定する施設長候補者について、高齢者施設での経験を有するのかが不明であり、本施設を任せることへ不安を感じた。

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 360 点)	財務状況等評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
1	社会福祉法人奉優会	294	28	322
2	事業者 A	260	32	292
3	事業者 C	238	28	266

※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、社会福祉法人奉優会を品川区立北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。

【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。		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。		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。

品川区立就学前乳幼児教育施設
(品川区立ふりすくーる西五反田)
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和5年9月7日

品川区子ども未来部公の施設の
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、品川区立就学前乳幼児教育施設（品川区立ぷりすくーる西五反田）の指定管理者候補者を選定するにあたり、「子ども未来部指定管理者候補者選定予備委員会」および「子ども未来部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。

「子ども未来部指定管理者候補者選定予備委員会」および「子ども未来部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、品川区立ぷりすくーる西五反田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。

品川区立ぷりすくーる西五反田の指定管理者候補者には、これまでの運営実績を十分に踏まえるとともに、現状の課題をとらえ、将来を見据えた提案もあるなど、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5年9月7日

子ども未来部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	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
品川区立ぶりすくーる西五反田	東京都品川区西五反田三丁目9番9号

3 指定期間

令和6年4月1日から令和11年3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

別添のとおり。

6 選定理由

- (1) 前指定管理者からスムーズな移行を実現し、安定した運営状況が確認できた。
- (2) 社会福祉法人として高齢者施設・障害者施設を多く運営していることの経験、ノウハウを、就学前乳幼児教育施設での特別に支援が必要な児童、その保護者への対応に生かしている。
- (3) 区が目指している幼保連携型認定こども園への移行について、提案内容から同じ目的を持っていることが確認でき、また人員体制についても概ね全ての職員が保育士資格・幼稚園教諭の両方の資格・免許をもっている。

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	柏原 敦	品川区子ども未来部長
副委員長	立木 征泰	品川区子ども未来部保育課長
委員	藤村 信介	品川区子ども未来部子ども育成課長
委員	石井 健太郎	品川区子ども未来部保育支援課長
委員	今井 達也	品川区子ども未来部保育教育運営担当課長

(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5年9月1日（金曜日） 15時から15時45分

場 所 第二庁舎8階 研修室

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

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を評価した。

(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	
(1) 前指定管理者であるNPO法人からの移行について	NPO 法人で働いていた職員の大多数がそのまま福栄会で働くこととなり、開設当初から培ってきた運営ノウハウが福栄会にスムーズに取り入れられ、人の部分、運営の部分ともにスムーズに移行できたと感じている。
(2) 安全確保への取り組みについて	指定管理ではあるが区立として運営しているため、基本的な取り組みは区の保育園、幼稚園等と同じような扱いであり、事故・けがの際は保育課へも共有している。 また、独自でマニュアル等の見直しも行い、区の保育課とも密接に連携しながら安全確保に取り組んでいることが確認できた。
(3) 1期目の成果について	社会福祉法人として高齢者施設、障害者施設を運営しており、その強みを生かした保育・教育理念である。また、障害児者支援施設の指定管理も受けており、その強みも生かしている印象がある。

(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。

順位	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)
1	社会福祉法人福栄会	382	40	422

※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	久保田 善行	品川区企画部長
委員	吉田 正幸	株式会社保育システム研究所 代表
委員	塚田 耕太郎	塚田法律事務所 弁護士
委員	柏原 敦	品川区子ども未来部長

(2) 指定管理者候補者選定委員会の開催概要

日 時 令和5年9月7日（木曜日） 15時から16時5分

場 所 本庁舎5階第五委員会室

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。

委員の意見

(1) 配慮を必要とする園児への支援について

臨床心理士の意見をもとにケース会議を開き、一人ひとりの園児に対し職員が共有し、同じように関わっていける体制が整っていることが確認できた。

(2) 保育士の質の向上のための取り組み

区のプログラムを実施するとともに、法人による研修、東京都の研修などそれぞれの職員の適正にあった研修を受講し、人材育成に取り組んでいた。

(3) 地域との連携について

新型コロナウイルス感染症により、ここ数年は連携ができていなかったが、今年度からシルバーセンターや小学校との連携を予定しており、地域に対し積極的な姿勢が感じられた。

(4) 認定こども園化について

数名を除き、概ね全ての職員が保育士資格・幼稚園教諭の両方の資格・免許を持っており、将来的に幼保連携型認定こども園の移行を目指している区の方針に沿った人員体制であることが確認できた。

(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 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400)
1	社会福祉法人福栄会	288	30	318

IV 最終選定結果について

選考基準に基づき審査した結果、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、品川区立就学前乳幼児教育施設（ぶりすくーる西五反田）の指定管理者候補者として選定する。

品川区立ぷりすくーる西五反田指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点

選考基準に対する候補者の状況		配点
1 ぷりすくーる西五反田を利用する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)	「乳幼児教育における質の高い保育・教育実績の提供」について、安定的に提供できる体制となっているか。	10
(2)	伝統文化の継承や国際理解教育、交流事業、公開保育、保育者参加の保育、異文化に触れる機会の開催など、特色ある保育・教育の取り組みについて、安定的に提供できる体制となっているか。	5
(3)	ふれあい交流室利用者への相談に適切に対応するとともに、効果的な周知・解決への方策を持っているか。	5
(4)	利用者や近隣住民の苦情に適切に対応し、サービス改善・向上に繋げる方策があるか。	5
2 ぷりすくーる西五反田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)	公の施設の管理者として、利用者が快適に利用できる適切な施設維持管理の考えをもっているか。	10
(2)	事故防止対策や非常時・緊急時の連絡体制や防災対策が整備されているか。	5
(3)	事業計画に対する収支計画は、過大・過少見積などの問題はないか。	5
(4)	財務分析を行うなど、管理経費の縮減に対する考えをもっているか。	5
3 ぷりすくーる西五反田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か。		
(1)	安定した就学前乳幼児教育を提供できる人員配置と財務状況であるか。	10
(2)	人員配置計画は、各関係法令を遵守するものとなっているおり、保育部門をはじめ、幼児教育部門、ふれあい交流室、各事業が円滑に業務遂行できる職員体制となっているか。	5
(3)	指定期間中、安定した業務を遂行するための職員研修体制はとられているか。	5
(4)	適正な労働環境のもとで適切かつ安定的な業務の履行が確保されるよう、指定管理者およびその従業員の労働関係法令等の遵守がされているか。	5
4 ぷりすくーる西五反田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)	ぷりすくーる西五反田の設置目的を達成するための事業計画となっているか。	10
(2)	ぷりすくーる西五反田の設置目的を達成するための体制は整っているか。	5
(3)	「保育園と幼児教育を併設し、保育園と幼稚園の良いところを活かす」という視点および関係機関との連携が図れる計画内容となっているか。	5
(4)	個人情報の保護および情報公開について、組織的な対応がとられているか。	5
合 計		100

評価点数

5点:特に優れている 4点:優れている 3点:普通 2点:やや問題がある 1点:問題がある

品川区立平塚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5年9月29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、品川区立平塚高齢者多世代交流支援施設の指定管理者候補者を選定するにあたり、「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」における審査の経過ならびに結果について報告するものである。

品川区指定管理者制度活用に係る基本方針では、「多様化する区民ニーズを的確に捉えた満足度の高いサービスを効果的・効率的に提供するため、公の施設の管理に民間事業者の能力やノウハウを活用しつつ、区民サービスの向上と経費の節減を図る」としており、区として指定管理者制度の活用を進めている。

「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」は、このような視点を踏まえた上で、品川区立平塚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。

品川区立平塚高齢者多世代交流支援施設の指定管理者候補者は、これまでの運営実績を十分に踏まえるとともに、現状の課題を捉え、将来を見据えた提案もあるなど、品川区立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5年9月29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 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	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
品川区立平塚高齢者多世代交流支援施設	東京都品川区平塚二丁目10番20号

3 指定期間

令和6年3月1日から令和11年2月28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特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・事業を実施しているほか、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っており、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つながりを大切にし、効果的なボランティア活用を活かすなど、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	今井 裕美	品川区福祉部長
副委員長	川原 由香乃	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	石井 健太郎	品川区子ども未来部保育支援課長
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5年9月14日（木曜日） 午前9時00分から午前10時00分まで

場 所 議会棟5階第四委員会室

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 450 点)	財務状況等評価 (満点 50 点)	総合点数 (満点 500 点)
社会福祉法人 福栄会	366	38	404

※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 利用者が孤立しないような様々なイベント・事業を実施しているほか、高齢者および子育て世代に対する福祉サービスの情報提供等のサポート体制が整っている。 ②施設の設置目的について 子育て支援事業であるオアシスルーム・ポップンルームの運営だけでなく、おもちゃ図書館を通じた高齢者から子どもへの玩具の受け渡しや、選んだ玩具で共に遊ぶなど、多世代交流のきっかけとなる様々な取り組みが行われている。 ③多世代の利用者を巻き込んだ事業運営について 子育て世代からの要望を汲んだ事業展開を行うだけでなく、高齢者が事業の講師やイベント時のボランティアに取り組むなど、多世代の利用者を巻き込んだ施設運営を行っている。また、中高生など若い世代の活躍の場となっていることも評価できる。

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	久保田 善行	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	今井 裕美	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5年9月29日（金曜日） 午後1時30分から午後2時30分まで

場 所 第二庁舎6階261会議室

審議内容 指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果

施設運営の計画・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を総合的に評価した。

(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	271	32	303

※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 平成31年の開設当初から新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けるなか、法人として利用者や地域との関係を絶やさずに、地域の身近な交流・活動の場として地道に施設運営を行ってきたことが、現在の世代間交流やボランティア活用につながっている。 ③幅広い世代に向けた施設運営について 現在、利用の少ない20代から50代の区民に向けて、SNS等を活用した施設のPRを計画している。新たな指定期間においては、幅広い世代に向けた積極的な施設・イベント周知により、さらなる世代間交流を期待したい。 ③収支計画等の実現可能性について 積極的な事業提案について高く評価できるため、それらを実現可能とする実施計画ならびに収支計画を策定し、その履行に努められたい。

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平塚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。

【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。 ・オアシスルームおよびポップンルーム運営事業において、保育士等の資格を有する者の配置が余裕を持って計画できるか。 ・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。 | 1:問題がある。 |
| 2:工夫・理解が不足しており、やや問題がある。 | |

品川区立心身障害者福祉会館・
品川区立発達障害者支援施設・
品川区立上大崎つばさの家
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和5年 10 月 17 日

品川区立心身障害者福祉会館・品川区立発達障害者支援施設・
品川区立上大崎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、障害者支援課が所管する3施設「品川区立心身障害者福祉会館・品川区立発達障害者支援施設・品川区立上大崎つばさの家」の指定管理者候補者を選定するにあたり、「品川区立心身障害者福祉会館・品川区立発達障害者支援施設・品川区立上大崎つばさの家指定管理者候補者選定予備委員会」および「品川区立心身障害者福祉会館・品川区立発達障害者支援施設・品川区立上大崎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。

品川区立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。

「品川区立心身障害者福祉会館・品川区立発達障害者支援施設・品川区立上大崎つばさの家指定管理者候補者選定予備委員会」および「品川区立心身障害者福祉会館・品川区立発達障害者支援施設・品川区立上大崎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、上記3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。

上記3施設は、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、各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5年10月17日

品川区立心身障害者福祉会館・
品川区立発達障害者支援施設・
品川区立上大崎つばさの家
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 対象施設および選定した指定管理者候補者

施設の名称	選定した指定管理者候補者
品川区立心身障害者福祉会館 (旗の台五丁目2番2号)	(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
品川区立発達障害者支援施設 (上大崎一丁目20番12号)	(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
品川区立上大崎つばさの家 (上大崎一丁目20番12号)	(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 指定期間

令和6年4月1日から令和11年3月31日(5年間)

3 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。

4 評価項目・配点

別添1「品川区立心身障害者福祉会館指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点」

別添2「品川区立発達障害者支援施設指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点」

別添3「品川区立上大崎つばさの家指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点」

のとおり

5 選定理由

施設に即した具体的な選考基準に基づき、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、3施設ともに指定管理者候補者選定委員会において7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) 品川区立心身障害者福祉会館

生活介護において、行動障害のある方や重度の障害のある方、医療的ケアのある

方を多く受け入れている。権利擁護の観点より、利用者への支援についても必要に応じて第三者委員が施設を訪問し、ヒアリングを行う等、実施している各サービスの向上に向けた取り組み体制が整っていること等、今後も「心身障害者福社会館」の設置目的に沿った施設運営が期待できる。

(2) 品川区立発達障害者支援施設

就労継続支援 B 型事業において、工賃アップにつながる取り組みを進めており、一般企業への就職に繋げた実績がある。発達障害者を支援する施設の中心的役割を担えるよう、区内の連携体制の強化を提案する等、今後も「発達障害者支援施設」の設置目的に沿った施設運営が期待できる。

(3) 品川区立上大崎つばさの家

区立のグループホームと法人立のグループホーム合計 3 施設を運営し、連携することで夜間等のサポート体制が構築できている。成年後見制度の勉強会を開催する等、高齢化・重度化する入所者への対応を行っていることから、今後も「上大崎つばさの家」の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

施設の名称	選定対象事業者
品川区立心身障害者福社会館 (旗の台五丁目 2 番 2 号)	(名称) 社会福祉法人 品川総合福祉センター (所在地) 東京都品川区八潮五丁目 1 番 1 号
品川区立発達障害者支援施設 (上大崎一丁目 20 番 12 号)	(名称) 社会福祉法人 げんき (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
品川区立上大崎つばさの家 (上大崎一丁目 20 番 12 号)	(名称) 社会福祉法人 げんき (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

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	今井 裕美	品川区福祉部長
副委員長	松山 香里	品川区障害者支援課長
委員	東野 俊幸	品川区福祉計画課長
委員	川崎 由布子	品川区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概要

日 時 令和5年10月4日(水) 午前10時～正午

場 所 品川区役所障害者支援課審査会室

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>

選定対象事業者から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を評価した。

(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。

施設の名称	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)
品川区立心身障害者福祉会館	社会福祉法人 品川総合福祉センター	278点	28点	306点
品川区立発達障害者支援施設	社会福祉法人 げんき	264点	24点	288点
品川区立上大崎 つばさの家	社会福祉法人 げんき	257点	24点	281点

※評価基準は別添1～3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
3施設とも提出された計画書から事業実績や法人の各種規定等について確認できた。以下の事項のうち、資料では読み取れないものを選定委員会において確認された。 (1) 品川区立心身障害者福祉会館について ・生活介護において、東京都重症心身障害児(者)通所事業の指定を受けていること、行動障害のある方や医療的ケアの必要な方を多く受け入れていることは評価できる。 ・障害者地域活動支援センターでは、手話や点字などの講習会のほか、手話通訳者や要約筆記者を区の様々な事業に派遣するなど、区全体の障害者施策推進の取

り組みを支えている。

- ・今後の独自事業として、手話関連事業の充実を図ることが提案されているが、具体的な展開を確認されたい。
- ・利用者の人権擁護、虐待防止の取り組みを継続していることは確認できた。
- ・会館まつりの開催にあたっては、障害者団体はもとより、地元町会・商店街と協力して実行委員会形式で実施している。

(2) 品川区立発達障害者支援施設について

- ・就労継続支援B型では目標工賃の達成や一般企業へ繋げた実績を評価する。
- ・今後の独自事業として、関係機関との連携・協力を行う会議体の発足が提案されているため、内容など確認されたい。

(3) 品川区立上大崎つばさの家について

- ・地域主催のボッチャ体験や防災フェアなどの地域イベントに積極的に参加し、日ごろのコミュニケーションとともに交流をさらに深めていることを評価する。
- ・入居者の高齢化・重度化にともなう課題に対し、法人運営の他のグループホームとの連携した取り組みについて、確認されたい。

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	久保田 善行	品川区企画部長
委員	今井 裕美	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開催概要

日 時 令和5年10月17日（火）午前10時00分から正午まで

場 所 品川区役所第二庁舎 251 会議室

審議内容 指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果

施設運営の計画・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のか否かを評価した。

(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。

施設の名称	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)
品川区立心身障害者福祉会館	社会福祉法人 品川総合福祉センター	272 点	26 点	298 点
品川区立発達障害者支援施設	社会福祉法人 げんき	270 点	26 点	296 点
品川区立上大崎 つばさの家	社会福祉法人 げんき	273 点	26 点	299 点

※評価基準は別添 1～3 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) 品川区立心身障害者福祉会館について ・ 権利擁護の観点から、利用者への支援について、利用者アンケートの他、第三者委員が施設を訪問し、支援内容を確認するとともに、必要に応じて利用者へのヒアリングを行う等、実施している各サービスについて、利用者のサービス向上に向けた取り組みをしている点について評価できる。 ・ 現場のニーズを把握し、独自事業として居宅介護事業所の開設を検討している点、手話通訳者の技術等をレベルアップさせるために障害者団体と協議の上で全国統一試験の導入を検討している点が評価できる。

(2) 品川区立発達障害者支援施設について

- ・就労継続支援 B 型事業について、工賃アップに繋がる前向きな取り組みを展開していることは評価できる。利用者に合った作業の提供をさらに進めていただきたい。
- ・発達障害者を支援する施設の中心的役割を担えるよう、法人内事業をはじめ、思春期サポート事業、相談支援センター、障害者支援課、保健センター、学校、就労支援センター、ハローワーク、福祉施設、ひきこもり関係、生活困窮関係、若者支援関係等との連携が提案されている。区内の連携体制の推進強化に期待する。

(3) 品川区立上大崎つばさの家について

- ・区立のグループホームと法人立のグループホーム合計 3 施設を運営し、連携することで、夜間等のサポート体制を構築している点が評価できる。
- ・高齢化・重度化する入所者への対応として、社会福祉協議会と連携の上、成年後見制度の勉強会を開催し、本人・家族への支援を丁寧に行っている点が評価できる。

IV 最終選考結果について

選考基準に基づき総合的に評価した結果、3 施設とも指定管理者候補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。

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。		
利用者の利用にあたって区やその他関係機関との連携が確保され、事業の周知が適切に行われているか。		5
利用者の個別性（障害の状態等）に配慮したサービス提供体制が確保され、利用者満足度の向上に向けた努力がされているか。		10 (5点×2)
2.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なされているか		5
3.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)
収支計画の実現可能性および指定管理料が適正であるか。		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。		
施設の設置目的を満たす運営実績や今後の独自事業の実施予定があるか。		15 (5点×3)
事故防止・虐待防止・感染症対策、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。		10 (5点×2)
家族の要望・意見等を汲み上げるものとなっているか。		5
地域との交流が図られているか。		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

採点基準（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。

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。		
利用者の利用にあたって区やその他関係機関との連携が確保され、事業の周知が適切に行われているか。		5
利用者の個別性（障害の状態等）に配慮したサービス提供体制が確保され、利用者満足度の向上に向けた努力がされているか。		10 (5点×2)
2. 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なされているか。		5
3. 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)
収支計画の実現可能性および指定管理料が適正であるか。		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。		
施設の設置目的を満たす運営実績や今後の独自事業の実施予定があるか。		15 (5点×3)
事故防止・虐待防止・感染症対策、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。		10 (5点×2)
家族の要望・意見等を汲み上げるものとなっているか。		5
地域との交流が図られているか。		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

採点基準（6段階）

5：極めて優れており、提案力・実現性・信頼性が高い。
 3：平均的・標準的な内容で、指定にあたり問題がない。
 1：大規模な改善が必要で、問題がある。

4：優れた内容であり、魅力を感じる。
 2：工夫・理解力が不足しており、やや問題がある。
 0：採択できない内容である。

選考基準に対する候補者の状況		配点
1. 入居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区やその他関係機関との連携が確保され、事業の周知が適切に行われているか。	5
	利用者の個別性（障害の状態等）に配慮したサービス提供体制が確保され、利用者満足度の向上に向けた努力がされているか。	10 (5点×2)
2. 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なされているか。	5
3. 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)
	収支計画の実現可能性および指定管理料が適正であるか。	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。		
	施設の設置目的を満たす運営実績や今後の独自事業の実施予定があるか。	15 (5点×3)
	事故防止・虐待防止・感染症対策、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。	10
	家族の要望・意見等を汲み上げるものとなっているか。	5
	地域との交流が図られているか。	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

採点基準（6段階）

5：極めて優れており、提案力・実現性・信頼性が高い。

3：平均的・標準的な内容で、指定にあたり問題がない。

1：大規模な改善が必要で、問題がある。

4：優れた内容であり、魅力を感じる。

2：工夫・理解力が不足しており、やや問題がある。

0：採択できない内容である。

品川区立健康センター
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和5年11月10日
品川区立健康センター
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	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、品川区立健康センター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、品川区立健康センター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。

品川区立健康センターの指定管理者候補者には、5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5年11月10日

品川区立健康センター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	住友不動産エスフォルタ・NTTファシリティーズ共同事業体
代表者	住友不動産エスフォルタ株式会社 代表取締役 内木場 浩二
所在地	東京都新宿区西新宿三丁目1番4号

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立品川健康センター	東京都品川区北品川三丁目11番22号
品川区立荏原健康センター	東京都品川区西五反田六丁目6番20号

3 指定期間

令和6年4月1日から令和11年3月31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1「品川区立健康センター指定管理者候補者 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への理解が深く、安全・安心に基づく施設運営を基本とし、区民の健康増進増進につながる具体的かつ実現可能な提案があり高い評価ができる内容であった。
- (2) 利用者の利便性の向上や多様化する区民ニーズに対応する新たなサービス提案がされており、利用者満足の高い施設運営が期待できる。
- (3) 環境負荷低減に関する取り組み意欲が高く、省エネルギー技術の導入により、施設におけるCO2の排出量および光熱水費の削減に大きな効果を期待できる。
- (4) 他自治体等において豊富な実績があることに加え、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

No	事業者の名称	所在地
1	事業者A	—
2	事業者B	—
3	住友不動産エスフォルタ・NTTファシリティーズ共同事業体	東京都新宿区西新宿三丁目1番4号
4	事業者D	—
5	事業者E	—

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、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	阿部 敦子	品川区健康推進部長
副委員長	若生 純一	品川区健康推進部健康課長
委員	小林 剛	品川区企画部施設整備課長
委員	三井 崇司	品川区文化スポーツ振興部 スポーツ推進課長
委員	石橋 美佳	品川区保健所品川保健センター所長

(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5年9月8日（金曜日） 13時から17時

場 所 本庁舎7階 健康課会議室

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

選考基準に基づき、提案事項の書面審査、財務分析結果の評価を行った。

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>

事業者から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
事業者A	・各項目の提案内容が非常に多く、事業運営への意欲や熱意を感じる。 ・他自治体の運営実績が豊富で安定的な運営が期待できる。 ・健康増進や利用者サービスの向上と関係が薄い提案が含まれており、実現可能性に懸念がある。 ・荏原健康センターの建物維持管理について、設備員の巡回日数が少なく、体制として不安が残る。
事業者B	・施設の設置目的を理解した運営方針が示されていた。 ・荏原健康センターの開館時間延長など、利用者サービス向上につながる提案があった。

	・各提案内容の具体性がなく、実施計画等に疑問が残る。 ・健康増進事業に関する提案が、区の既存事業と重複する内容で独創性が感じられない。
住友不動産エスフォルタ・NTTファシリティーズ共同事業体	・運営実績に基づく安定感のある運営が期待できる。 ・安全安心を基礎とした運営体制等、区の方針を理解した提案となっている。 ・各提案が具体的で、実現可能性が高い内容となっている。 ・安定的した収入が見込まれており、区の財政負担の軽減につながる計画となっている。
事業者D	・仮移転前の荏原健康センター利用者へのフォローを行うなどの姿勢が見られた。 ・特定の利用者層に偏った提案が多く、区の現状や課題の把握が不足している。 ・全体的に提案内容の独自性が少なく、運営に関する意欲が感じられなかった。 ・品川健康センターの夜間の建物維持管理体制がとられておらず、人員体制等に不安がある。
事業者E	・健康増進とつながりが薄い提案が多く、区の方針や課題への理解が不十分である。 ・共同事業体の役割分担が不明瞭で、運営体制に疑問残る。 ・学生インターンの受け入れ等が提案されているが、人員配置や計画に関する体制について懸念がある。 ・地域団体との事業連携が提案されていたが、具体性がなく、実施内容が不透明である。

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

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 475 点)	財務状況評価 (満点 25 点)	総合点数 (満点 500)
1	住友不動産エスフォルタ・ NTTファシリティーズ 共同事業体	3 5 9	2 0	3 7 9
2	事業者 A	3 2 9	1 0	3 3 9
3	事業者 B	3 0 2	1 0	3 1 2
4	事業者 E	2 7 8	2 0	2 9 8
5	事業者 D	2 6 5	5	2 7 0

※評価基準は別添 1 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、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	品川区企画部長
委員	阿部 敦子	品川区健康推進部長
委員	田口 敦子	慶應義塾大学 看護医療学部 教授
委員	荒尾 裕子	公益財団法人 健康・体力づくり事業財団 研究員

(2) 指定管理者候補者選定委員会の開催概要

日 時 令和 5 年 1 1 月 1 0 日 (金曜日) 9 時から 1 5 時 2 0 分

場 所 第三庁舎 4 階会議室

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

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を評価した。

(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
事業者A	・他自治体の運営実績が豊富で安定的な運営が期待できる。 ・多くの新規事業が提案されており、運営に対する意欲を感じるが、事業者単独で実施困難な内容もあり、実現可能性については懸念がある。 ・建物維持管理にゼロカーボンの視点が取り入れられていた。
事業者B	・公共事業への理解があり、区の方針に沿った運営方針が示されていた。 ・全体的に提案内容が具体性に欠けていた。 ・荏原健康センターの開館時間延長などの新しい提案もあったが、実施効果の検証が不足している。

住友不動産エスフォルタ・NTTファシリティーズ共同事業体	・多様な利用者、区民ニーズの把握に努め、利用者サービスの向上につながる具体的な提案が示されていた。 ・施設の運営課題をよく認識しており、具体的な改善案が提案されていた。 ・建物維持管理に関する提案は、CO2の排出量および光熱水費の削減に大きな効果を期待できる内容であった。
事業者D	・財務分析に基づく評価が低く、安定的な運営が行えるか不安である。 ・多様な利用者についての検討が不十分で、提案に具体性が欠けていた。 ・建物維持管理について、環境負荷の軽減等の取り組みが不足している。
事業者E	・建物維持管理計画は、安定感があり評価できる。 ・区の運営方針や利用者ニーズの把握が不足している。 ・地域団体との連携についての提案が多く、健康センターの管理運営という本来の業務に関する提案が少なかった。

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 380 点)	財務状況評価 (満点 20 点)	総合点数 (満点 400 点)
1	住友不動産エスフォルタ・NTTファシリティーズ共同事業体	301	16	317
2	事業者A	284	8	292
3	事業者B	266	8	274
4	事業者E	256	16	272
5	事業者D	240	4	244

※評価基準は別添１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したため、住友不動産エスフォルタ・NTTファシリティーズ共同事業体を品川区立健康センターの指定管理者候補者として選定する。

評価項目	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。	
【運営方針に対する評価】 健康の保持・増進を図るための適切な運営方針となっているか。	5点×2
【利用者サービス向上に対する評価】 施設の利用促進につながる魅力的な利用者サービスとなっているか。	5点×2
【自主事業計画の実現性、独創性】 魅力的かつ実現可能な提案となっているか。	5点
【健康増進事業提案の実現性、独創性】 区の地域特性を適切にとらえ、多くの参加が見込まれる提案となっているか。	5点
2. 設置目的達成するために十分な能力を有し、熱意を持って取り組む姿勢があること。	
【事業運営計画・人員配置の具体性、適正性】 事業運営における実施計画、人員配置は具体的かつ適正か。また十分な管理体制がとられているか。	5点×3
【建物維持管理計画・人員配置の具体性、適正性】 建物維持における管理計画、人員配置は具体的かつ適正か。安全管理において十分な体制がとられているか。	5点×3
【運営に対する取り組み意欲、熱意】 健康センターの運営にあたり、高い取り組み意欲と熱意が感じられるか。	5点
3. 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。	
【建物維持管理に関する提案事項の実現性、有効性】 環境負荷の軽減や建物維持管理業務の効率化を図るなど、有効的かつ実現可能な提案となっているか。	5点×2
【事業運営経費の適正性】 事業運営経費は適正な金額となっているか。また経費節減に努めているか。	5点
【収入計画の適正性】 安定的な利用料収入が見込める計画となっているか。	5点
4. 運営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。	
【財務分析結果に基づく評価】 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。	5点
【運動施設の運営実績】 運動施設の運営について十分な実績を有しているか。	5点
【建物維持管理実績】 建物維持管理について十分な実績を有しているか。	5点
合計	100点

「評価・評語」

- | | |
|---------------|-------------|
| 5：特に優れている | 2：工夫・改善を要する |
| 4：優れている | 1：問題がある |
| 3：指定にあたり問題がない | |