

東京都台東区立ケアハウス松が谷等の指定管理者候補者の選定結果について

1 対象施設

(1) 東京都台東区立ケアハウス松が谷

所在地：台東区松が谷四丁目4番3号

施設内容：①施設概要

敷地面積 850.28㎡

鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造

地上8階地下2階

②事業概要

原則として、60歳以上の者で、日常生活の維持は可能であるが、高齢等のため独立して生活することに不安がある入居者に、以下のサービスを提供する。

a. 1日3食の提供 b. 共同浴室での入浴準備 c. 緊急時の対応

d. 生活相談 等

〈定員 38名〉

(2) 東京都台東区立まつがや高齢者在宅サービスセンター

所在地：台東区松が谷四丁目4番3号

施設内容：①施設概要

敷地面積 850.28㎡

鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造 地上8階地

下2階のうち2階の一部

②事業概要

日中の食事・入浴の提供とその介護、生活等についての相談・助言、健康状態の確認等、日常生活上の世話と機能訓練を行う。

〈定員 35名〉

2 指定管理者候補者

名称：社会福祉法人 東京援護協会

所在地：台東区東上野三丁目18番11号

代表者：理事長 中村 明彦

主な業務内容：第一種社会福祉事業（特別養護老人ホーム、軽費老人ホームの経営）、第二種社会福祉事業（老人デイサービスセンターの経営、老人短期入所事業の経営等）を行う。

3 指定期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日までの5年間

4 選定の経過の概要

- 6月20日 保健福祉委員会（指定管理者の選定方法の報告）
- 7月16日 募集要項説明会及び現地見学会
- 8月21日 応募締め切り
- 9月12日 第1回委員会（対象施設の視察及び選考基準の決定）
- 9月20日 応募団体の施設視察調査
- 10月11日 第2回委員会（書類審査）
- 11月 1日 第3回委員会（面接審査）

5 選定手続き

（1）選定方法

台東区指定管理者制度運用指針3（1）「公募の原則」及び（4）「複合施設等の一括指定」を適用し、公募型プロポーザル方式により事業者を募集し、選定を行う。

（2）選定手順

外部有識者と区職員による指定管理者候補者選定委員会を開催し、応募者から提出された事業計画書等について審査をした。区は、選定委員会の審査結果を踏まえ、指定管理者候補者を決定した。

6 選定委員会構成員

	氏名	役職等
委員長	宮崎 牧子	大正大学教授
委員	笠原 禎志	中小企業診断士
委員	高田 裕一	入谷地区民生委員
委員	仲田 賢太郎	企画財政部経営改革担当課長

7 選考基準

基本項目	細目（審査内容）	審査の視点
①団体の実績・安全性	団体の理念、経営方針等	応募団体が、区の当該分野における基本的な政策や計画、あるいは施設の設置目的や性格等を十分に理解した上で、それらに適合した管理運営に対する理念や基本方針を持っているか。
	類似施設の管理運営実績	類似施設の管理運営の実績を有しており、成果を上げているか。
	物的・人的能力	事業計画書に記載された業務を遂行するために必要な人的・物的基盤を有しており、または確保できる見込みがあるか。

基本項目	細目（審査内容）	審査の視点
①団体の実績・安全性	物的・人的能力	施設の管理運営に関する専門的知識や資格、経験を十分に有し、かつ、熱意や意欲を持っているか。
	団体の財務状況	安定的な運営が可能な財政基盤があるか。
②区の求める管理水準の確保	施設の設置目的に合致した管理運営	施設の管理運営に係る事業計画の内容が、施設の効用を最大限に発揮し、施設の設置目的に沿った成果が得られるものであるか。
		地域の住民や関係団体等との連携や協働による事業展開が図られるものであるか。
	施設の維持管理計画	具体的な維持管理計画となっているか。安全、快適等が念頭に置かれているか。
	区民の平等利用の確保	公の施設としての役割を踏まえ、区民の平等利用に留意されているか。
	人員の配置計画	施設の管理責任者、管理体制が明確に示されているか。
		施設の管理運営にあたる人員が合理的に配置されているか。
有資格者などの配置は適切か。		
労働法令の遵守や、雇用・労働条件への適切な配慮がなされているか。		
③サービス向上への取組み	利用者に対するサービスの向上	利用者の要望・意見・苦情等を把握し、改善に結びつける方策がとられているか。
		利用者のために有益な情報提供を適時かつ十分に行えるよう考えられているか。
		定期的に評価し、改善に結びつける方策がとられているか。
	自主事業	自主事業の内容が、施設の設置目的に合致しており、かつ利用者にとって魅力的なものとなっているか。
		現実的な収入見込みであるか。
		支出の抑制が図られているか。
	管理・運営についての提案	施設の現状を正しく認識し、今後の施設のあり方について具体的かつ適切な提案があるか。
		施設の利用者の増加や利便性を高めるための実施可能な提案があるか。
		複数施設間の有機的な連携が図られる提案があるか。
		施設の設置目的に応じた営業・広報活動に関する効果的な提案があるか。
④運営効率化への取組み	管理経費の効率化	効率的な運営を行うための実施可能な提案があるか。
		管理運営に支障が生じない、現実的な経費見積もりがなされているか。
		清掃、警備、設備の保守点検などの業務を再委託する場合、それらが適切な水準で行われ、経費が最小限となるよう工夫されているか。

基本項目	細目（審査内容）	審査の視点
④運営効率化への取組み	管理経費の効率化	効率的な管理運営のための創意工夫が見られるか。
	収入の確保	収入を増加するための実施可能な提案があるか。
⑤危機管理・安全確保の取組み	緊急時対策・防災対策	緊急時の対応を適切に行うための対策が講じられているか。
	個人情報の管理	個人情報の管理体制は適切か。
⑥職員育成の取組み	職員の研修計画	職員の専門的知識・技能を向上させる職員研修計画となっているか。
⑦施設固有の性質等による項目	ケアハウス固有の業務に関する取組み	生活相談及び健康相談に関して、入居者の心身状況等を把握するための対応や入居者の権利擁護に関する考え方が、具体的かつ適切なものとなっているか。
		余暇活動及び生きがい活動の支援に関して、実施方針や取組みが、具体的かつ適切なものとなっているか。
		健康増進及び介護予防の視点に立った支援に関して、実施方針及び入居者が要介護状態にならないよう支援するための考え方と取組みが、具体的かつ適切なものとなっているか。
		入居者が要介護状態になった場合の対応について、実施方針や取組みが、具体的かつ適切なものとなっているか。
		定期的な行事の実施について、入居者にとって魅力的な行事となっているか、また独創的なものとなっているか。
		地元町会との連携等地域に開かれた施設の運営について、実施方針や取組みが、具体的かつ適切なものとなっているか。
		給食について、入居者の身体状況に応じたメニューや調理法、嗜好調査、食の安全性の確保等の考え方や取組みが具体的かつ適切なものとなっているか。
		入退所にあたっての援助方針について、実施方針や取組みが、具体的かつ適切なものとなっているか。
	高齢者在宅サービスセンター固有の業務に関する取組み	介護予防に関する事業の提案が具体的かつ適切であり、独創的なものとなっているか。
		送迎業務についての提案が具体的かつ適切なものであるか。
		医療を必要とする高齢者への緊急対応についての提案が具体的かつ適切なものであるか。
		レクリエーションの取組みについての提案が具体的かつ適切なものであり、独創的なものとなっているか。
		家族との連携及び交流についての提案が具体的かつ適切なものであるか。

8 審査結果

(1)得点

・ケアハウス松が谷

審査項目		配点	得点
書類 審査	① 団体の実績・安定性	80点	68点
	② 区の求める管理水準の確保	80点	63点
	③ サービス向上への取組み	100点	86点
	④ 運営効率化への取組み	40点	31点
	⑤ 危機管理・安全確保の取組み	40点	31点
	⑥ 職員育成の取組み	20点	16点
	⑦ ケアハウス固有の業務に関する取組み	40点	34点
	書類審査採点計	400点	329点
	得点率%	100%	82.3%
面接 審査	① 団体の実績・安定性	20点	17点
	② 区の求める管理水準の確保	20点	17点
	③ サービス向上への取組み	40点	36点
	④ 運営効率化への取組み	20点	16点
	⑤ 危機管理・安全確保の取組み	20点	17点
	⑥ 職員育成の取組み	20点	18点
	⑦ ケアハウス固有の業務に関する取組み	40点	32点
	面接審査採点計	180点	153点
	得点率%	100%	85.0%
採点合計 (a)		580点	482点
得点率%		100%	83.1%

・まつがや高齢者在宅サービスセンター

審査項目		配点	得点
書類審査	① 団体の実績・安定性	80点	67点
	② 区の求める管理水準の確保	80点	63点
	③ サービス向上への取組み	100点	88点
	④ 運営効率化への取組み	40点	30点
	⑤ 危機管理・安全確保の取組み	40点	31点
	⑥ 職員育成の取組み	20点	16点
	⑦ 高齢者在宅サービスセンター固有の業務に関する取組み	40点	36点
	書類審査採点計	400点	331点
	得点率%	100%	82.8%
面接審査	① 団体の実績・安定性	20点	16点
	② 区の求める管理水準の確保	20点	17点
	③ サービス向上への取組み	40点	38点
	④ 運営効率化への取組み	20点	15点
	⑤ 危機管理・安全確保の取組み	20点	17点
	⑥ 職員育成の取組み	20点	18点
	⑦ 高齢者在宅サービスセンター固有の業務に関する取組み	40点	32点
	面接審査採点計	180点	153点
	得点率%	100%	85.0%
採点合計 (b)		580点	484点
得点率%		100%	83.4%
採点総計 (a + b)		1,160点	966点
得点率%【合格基準70%以上】		100%	83.3%

(2) 指定管理者候補者の主な提案内容

①共通事項

- ・地域の皆様にとって、困ったときや災害時に信頼される「いざという時に頼れる施設づくり」を目指して、活力ある事業経営を行い、地域に貢献していく。
- ・良好な労働環境を保持し、有益な人材を長期間確保することで、高度で安定したサービスを提供し続けるとともに、求人や育成等にかかる費用の抑制を徹底する。

②ケアハウス

- ・定期的に、看護師による健康相談及び健康講座を実施し、血圧や体重測定、健康を維持するために必要な情報を提供する。
- ・食事が入居者にとって安全で健康維持の源となり、楽しみの場となるように、口腔内や身体の状態に配慮した食事提供に努める。
- ・生きがいを持ってお過ごしいただくため、健康づくり活動や、外出行事、入居者同士の意見交換の場である茶話会等の余暇活動支援を行う。

③高齢者在宅サービスセンター

- ・運動機能や栄養状態といった個々の要素の改善だけではなく、心身機能の改善や環境調整などを通じて、一人ひとりの生きがいや自己実現のための取組みを支援していく。
- ・誕生日会や季節毎の納涼会、忘年会等の他、バスハイク、午後の活動時間を利用して行う人工炭酸泉による足湯サービスなど、レクリエーション活動を充実していく。

(3) 選定委員会における主な意見

- ・東京都内で多数の施設を運営しており、規模が大きいため安心感がある。
- ・季節行事や食事が充実しており、基本的なサービスの高さを評価した。
- ・地域とのつながりを大切にしていると感じた。今後も地域のための施設として継続した運営を期待する。
- ・築年数が古くなってきているため、サービス等他の魅力をアピールすることによって、利用率向上に繋げていくことを期待したい。

9 今後の予定

令和7年4月1日

指定管理者との協定締結
指定管理業務開始