

赤坂地区港区立いきいきプラザ
指定管理者候補者選考委員会
報 告 書

令和3年6月29日

赤坂地区港区立いきいきプラザ
指定管理者候補者選考委員会

目 次

はじめに

I	選考した指定管理者候補者について	1
II	選考経過について	2
III	選考対象者について	5
IV	選考結果について	5
V	最終選考結果について	8

はじめに

本報告書は、赤坂地区港区立いきいきプラザの指定管理者候補者を選考するにあたり、「赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会」における審査の経過並びに結果について報告するものです。

港区が定めた「港区指定管理者制度運用指針」では、民間事業者等が持つノウハウやアイデア、専門性などを活用することにより、多様化する区民ニーズへの柔軟かつ迅速な対応や効率的で効果的な区民サービスの提供が可能となる施設については、積極的に指定管理者制度の導入を進めるとしています。

「赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会」は、このような視点を踏まえた上で、いきいきプラザ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考を行いました。

審査にあたっては、常に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ました。

赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者には、2事業者から応募があり、様々な提案を受けることができました。いずれの提案も現状の課題を的確に捉え、かつ、将来を見据えた大変優れた提案であったため、選考作業は困難を極めました。指定管理者を公募した目的が十分達成されたものと大変喜ばしく感じています。

応募いただいた事業者の皆様には深く感謝するとともに、選ばれた事業者には、港区立いきいきプラザ条例に定める目的の達成に向け、指定管理者として十二分に力を発揮されることを強く期待いたします。

令和3年6月29日

赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会
委員長 岡本 多喜子

I 選考した指定管理者候補者について

1 指定管理者候補者

名 称	ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体
代表者	株式会社ピーウォッシュ 代表取締役社長 漆 原 雅 明
所在地	東京都豊島区长崎五丁目1番23号 株式会社ピーウォッシュ内

【共同事業者名】 ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体

代表団体	名 称：株式会社ピーウォッシュ 代表者：代表取締役社長 漆原 雅明 所在地：東京都豊島区长崎五丁目1番23号
構成団体	名 称：太平ビルサービス株式会社 代表者：代表取締役会長 狩野 伸彌 所在地：東京都新宿区西新宿六丁目22番1号

2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立赤坂いきいきプラザ	東京都港区赤坂六丁目4番8号
港区立青山いきいきプラザ	東京都港区南青山二丁目16番5号
港区立青南いきいきプラザ	東京都港区南青山四丁目10番1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（5年）

4 選考の理由

- (1) ひとり暮らしの高齢者の利用促進のためのスマートフォンの活用術、リモート旅行などの事業、仕事を持った高齢者向けの土日・夜間のヨガ講座などの提案、男性の利用を促進するためのメンズストレッチ、カメラ講座等の事業、様々な事業や講座が具体的に提案されており、高齢者のいきがづくりの場の提供としての提案が評価できます。
- (2) 介護予防運動指導員等の有資格者を配置し、ボクササイズ、フォークダンス教室等フレイル予防を主とした介護予防事業が具体的に提案されています。また、青山いきいきプラザの体育館を活用した、世代間交流運動会など健康づくりの場の提供としての提案が評価できます。
- (3) 老人クラブなどの自主活動への支援やひとり暮らし高齢者に向けた年末年始の交流事業の提案などに加え、保育園・小学校等との交流事業や家族で参加する世代間交流事業の提案など、ふれあい、コミュニティ活動の場の提供としての提案が評価

できます。

- (4) 新型コロナウイルス感染症対策としての感染予防対策や浴室利用者への声かけ、状況に応じての看護師とのヒアリングなど、日常的に利用者への安全・安心が配慮されている点や災害時の区民避難所としての体制が確保されている点が評価できます。
- (5) 高齢者施設を複数・長期間経験し、すべての業務に精通した人材を施設長候補者として予定するとともに、各施設に正規の常勤を主とした職員配置を計画しており、安定的な施設運営が見込める点が評価できます。

II 選考経過について

1 選考の方法

(1) 第一次審査

応募法人から提出された申請書類及び計画書類について、財務関係書類、基本的事項の適格審査、計画書類に対する評価をもとに総合的な審査を行い、第一次審査通過者として2事業者を選考しました。

(2) 第二次審査

第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション及びヒアリングを行い、(第一次審査と第二次審査とを併せた) 総合評価により指定管理者候補者を選考しました。

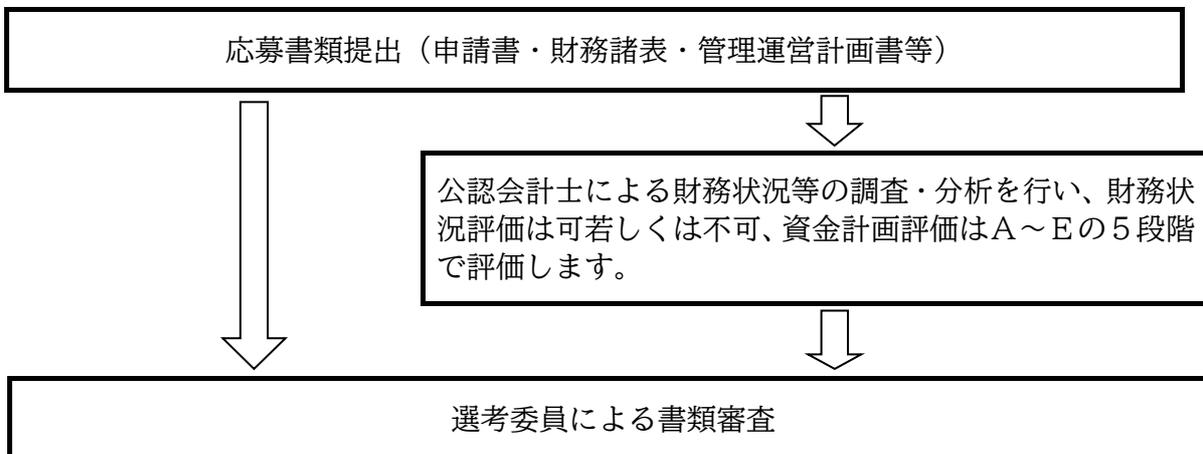
2 選考委員会の構成

委員長	岡本 多喜子	明治学院大学 名誉教授 チャレンジコミュニティ大学統括コーディネーター
副委員長	中島 博子	港区赤坂地区総合支所長
委員	大淵 修一	地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター研究所 高齢者健康増進事業支援室研究部長
//	松浦 恵理子	市民シンクタンクひと・まち社 事務局長
//	師岡 文男	上智大学 名誉教授 スポーツ庁前参与 港区スポーツ運営協議会副会長
//	吉田 宗史 (第1回) 山本 睦美 (第2、3回)	港区高輪地区総合支所管理課長 港区高輪地区総合支所管理課長 事務取扱高輪地区総合支所長
//	金田 耕治郎	港区保健福祉支援部高齢者支援課長

3 公認会計士

坂本 亮	坂本亮公認会計士事務所
------	-------------

4 選考の進め方



<第一次審査>

- 1 全事業者の財務状況の調査・分析を行い、可（安定的に経営基盤を有している）若しくは不可（安定的に経営基盤を有していない）で評価します。
- 2 全事業者の資金計画の調査・分析を行い、A（特に優れている）～E（劣っている）までの5段階に評価します。
- 3 事業者ごとに、選考基準の各項目に対応した配点に基づき、各選考委員が書類審査を行い、採点します。
- 4 公認会計士等による財務状況分析に基づく評価と、各選考委員による書類審査の合計得点により総合的な審査を行い、概ね上位者3者程度を第一次審査通過者とします。

プレゼンテーション及びヒアリング、計画書等の総合評価

<第二次審査>

- 1 第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション（各事業者15分程度）及びヒアリング（各事業者15分程度）を行います。
- 2 全てのプレゼンテーションとヒアリングが終了した後、各選考委員による審査項目を中心とした評価を行い、採点します。
- 3 第一次審査と第二次審査の点数を合計し、指定管理者候補者を選考します。

5 選考委員会等の開催状況及び経過

(1) 第1回選考委員会

日 時 令和3年4月6日（火曜日） 午後1時～1時45分
場 所 港区役所 2階芝地区総合支所会議室
※一部委員はリモートで出席
議 題 委員委嘱
委員長、副委員長の選出
公募要項について
第一次審査・第二次審査（審査方法、選考基準）について

(2) 公募手続き

ア 公募要項説明会 令和3年4月16日（金曜日）
イ 現地見学会 4月16日（金曜日）
ウ 質問書受付 4月16日（金曜日）～4月26日（月曜日）
エ 質問への回答 5月10日（月曜日）
オ 申請・計画書類受付 5月20日（木曜日）～5月25日（火曜日）

(3) 第2回選考委員会（第一次審査）

日 時 令和3年6月22日（火曜日） 午後1時15分～2時15分
場 所 港区役所 2階芝地区総合支所会議室
※一部委員はリモートで出席
議 題 財務状況等分析結果について
第一次審査（書類審査）通過事業者の決定について
第二次審査の方法について

(4) 第3回選考委員会（第二次審査）

日 時 令和3年6月29日（火曜日） 午後1時10分～3時30分
場 所 港区役所 9階915会議室
※一部委員はリモートで出席
議 題 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）について
指定管理者候補者の選考結果について

Ⅲ 選考対象者について

No	事業者の名称	所在地
1	A事業者	
2	ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体	
	(代表団体) 株式会社ピーウォッシュ	東京都豊島区长崎五丁目1番23号
	(構成団体) 太平ビルサービス株式会社	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号

Ⅳ 選考結果について

1 第一次審査

(1) 財務状況分析等について

公認会計士による財務状況調査分析等報告書に基づき説明がありました。

ア 財務状況評価

各法人より提出された財務諸表（決算報告）を基に、財務規模、収益性、安全性について、数値及び比率分析等により、安定的に継続して指定管理業務を行うことができるか否かを、可若しくは不可の絶対評価を行いました。

イ 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及び比率分析により、A～Eの5段階総合評価を行いました。

(2) 選考基準表に基づく採点

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計による選考を実施しました。

順位	事業者の名称	財務状況 評価	資金計画 評価	合計点数 (1,470点満点)
1	ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体		A	1,113
	(代表団体) 株式会社ピーウォッシュ	可		
	(構成団体) 太平ビルサービス株式会社	可		
2	A事業者	可	A	969

※ 財務状況評価基準

可（安定的に経営基盤を有している）、不可（安定的に経営基盤を有していない）

※ 資金計画評価基準

A：特に優れている、B：優れている、C：普通、D：やや劣っている、E：劣っている

(3) 選考経過

各委員が各候補者の提案内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
A事業者	<ul style="list-style-type: none">・施設の運営実績として老人福祉センターを多数運営している施設管理は評価できる。・男性の利用促進事業として、図書館との連携事業（パンフレット設置、連携事業、出前講座）の提案はよい。・人材確保や独自の研修評価制度はよい。・介護予防事業の実績が少なく、具体的な提案に欠ける。・区内高齢者関連施設との連携についての記載が少ない。・施設長候補者が施設長としての実務経験が少ない。・常勤職員が施設長の1名のみで、他は契約社員で構成されていることから施設の職員体制に不安がある。
ピーウォッシュ・ 太平ビルサービス 共同事業体	<ul style="list-style-type: none">・一人暮らし高齢者の利用を促進する取組として、リモート旅行や生活習改善講座など魅力的な提案がされている。・有資格者による科学的根拠に基づく介護予防事業やフレイル予防の取組は期待できる。・健康づくりの自主グループづくりや介護予防に取り組む団体を支援する提案は評価できる。・男性の利用を促進するための取組として、多数の企画の提案がある。・年末年始のひとり暮らし高齢者同士の交流促進事業の提案はよい。・施設長候補者は経験年数が長く、また、人員配置も明確なため、管理運営に安心感がある。・全体的に事業提案については、具体的な提案となっており、実行性が期待できる。

以上の点を総合的に勘案して、採点集計表の順位のとおり、2事業者を第一次審査通過者としました。

2 第二次審査

(1) プレゼンテーション及びヒアリング

第一次審査通過2事業者がそれぞれ15分のプレゼンテーションを行った後、管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容に基づきヒアリングを行い、選考基準により審査しました。

(2) 採点結果

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計と第一次審査の合計点を合算した総合点数をもとに順位付けしました。

順位	事業者の名称	総合点数 (2,170点満点)	第一次審査点数 (1,470点満点)	第二次審査点数 (700点満点)
1	ピーウォッシュ・太平洋ビルサービス共同事業体	1,637	1,113	524
2	A事業者	1,418	969	449

(3) 選考経過

各委員が第一次審査通過2事業者の管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
A事業者	<ul style="list-style-type: none">・施設休館中の年末年始に簡単な運動ができるように動画を配信する事業は期待したい。・介護予防、健康づくりに関して、具体的な事業提案に欠ける。・各施設長候補者の中で、施設長を経験している者が1名しかいない。・常勤は施設長1名のみで、他職員は契約社員であることから、経験ある職員を配置できるのか不安がある。・施設長候補者は、応募にあたり、赤坂・青山地域を巡るなどの意欲と誠実さは感じられるが、質疑応答の多くを法人職員が回答していて主体性の部分に不安を感じる。

<p>ピーウォッシュ・ 太平ビルサービス 共同事業体</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者のいきがいづくり・学びの場として、スマートフォンの活用に関する様々な講座や、参加者自身が得意とすることを講座にするなどの点は評価できる ・介護予防事業について、利用者へ体力測定評価表を提供し成果の見える化まで意識した工夫があるなど、具体性・実現性のあるプログラムを提案している。 ・男性の利用者増や夜間・土日の利用者増という課題を理解し、それを改善するための具体的提案がされている。 ・利用者の安全・安心の確保について、運営スタッフ以外に清掃スタッフまでも顔色・体調をチェックしているのはよい。 ・施設長候補者が業務をよく把握しており、また、質疑応答に誠実に答えているところに、施設長としての意欲と安定感が感じられた。
--	---

V 最終選考結果について

最終選考結果

選考基準に基づき最も高い総合評価を与えられるのは、「ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体」です。選考委員会の総意として、「ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体」を赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者として選考します。