

港区立障害者グループホーム南青山
指定管理者候補者選考委員会
報 告 書

令和6年7月2日

港区立障害者グループホーム南青山
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	2
II	選考経過について	3
III	選考対象者について	6
IV	選考結果について	6
V	最終選考結果について	12

はじめに

本報告書は、港区立障害者グループホーム南青山の指定管理者候補者を選考するに当たり、「港区立障害者グループホーム南青山指定管理者候補者選考委員会」における審査の経過及び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。

「港区立障害者グループホーム南青山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、障害者グループホーム南青山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。

審査に当たっては、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。

港区立障害者グループホーム南青山指定管理者候補者には、7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、港区立障害者グループホーム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します。

令和6年7月2日

港区立障害者グループホーム南青山
指定管理者候補者選考委員会
委員長 丸山 晃

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	社会福祉法人 大三島育徳会
代表者	理事長 田中 雅英
所在地	東京都世田谷区鎌田三丁目16番6号

2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立障害者グループホーム南青山	東京都港区南青山二丁目6番3号

3 指定期間 令和7年4月1日から令和17年3月31日まで（10年）

4 選考の理由

- (1) 入居者の個々の特性に応じた支援や、入居者が女性のみであることに対して、施設長をはじめとする配置職員の3分の2を女性とするなどの配慮により、入居者に寄り添った支援を行えること。また、スマートフォンやタブレット等のICTやイラスト等のビジュアルを活用し情報を分かりやすく伝えるなど、入居者の自己選択や意思決定ができるように支援することで、本人の自己決定支援を重視した施設運営を行えること。
- (2) 長年看護師として障害者施設の管理者を経験した施設長のもと、精神科病院での勤務経験が豊富な職員や強度行動障害に関する研修を受けた職員等、知的・精神それぞれの障害に精通した職員の配置を提案しているほか、協力医療機関を確保し、関係機関等との連携を具体的に提案しており、専門分野に応じた体制を確保していること。また、法人本部による緊急時及び日常におけるバックアップ体制が提案されており、法人としての熱意、安定感、入居者への配慮が十分に期待できること。
- (3) 通過型グループホーム（精神障害者）の特徴を捉え、自社で運営する作業所や就労支援事業所との連携など具体的な支援策を提案しており、3年後の自立について実効的な支援が期待できること。また、「住宅確保要配慮者居住支援法人」の認証を受けており、入居者の住まい探しについてバックアップ体制が整っていること。

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3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。

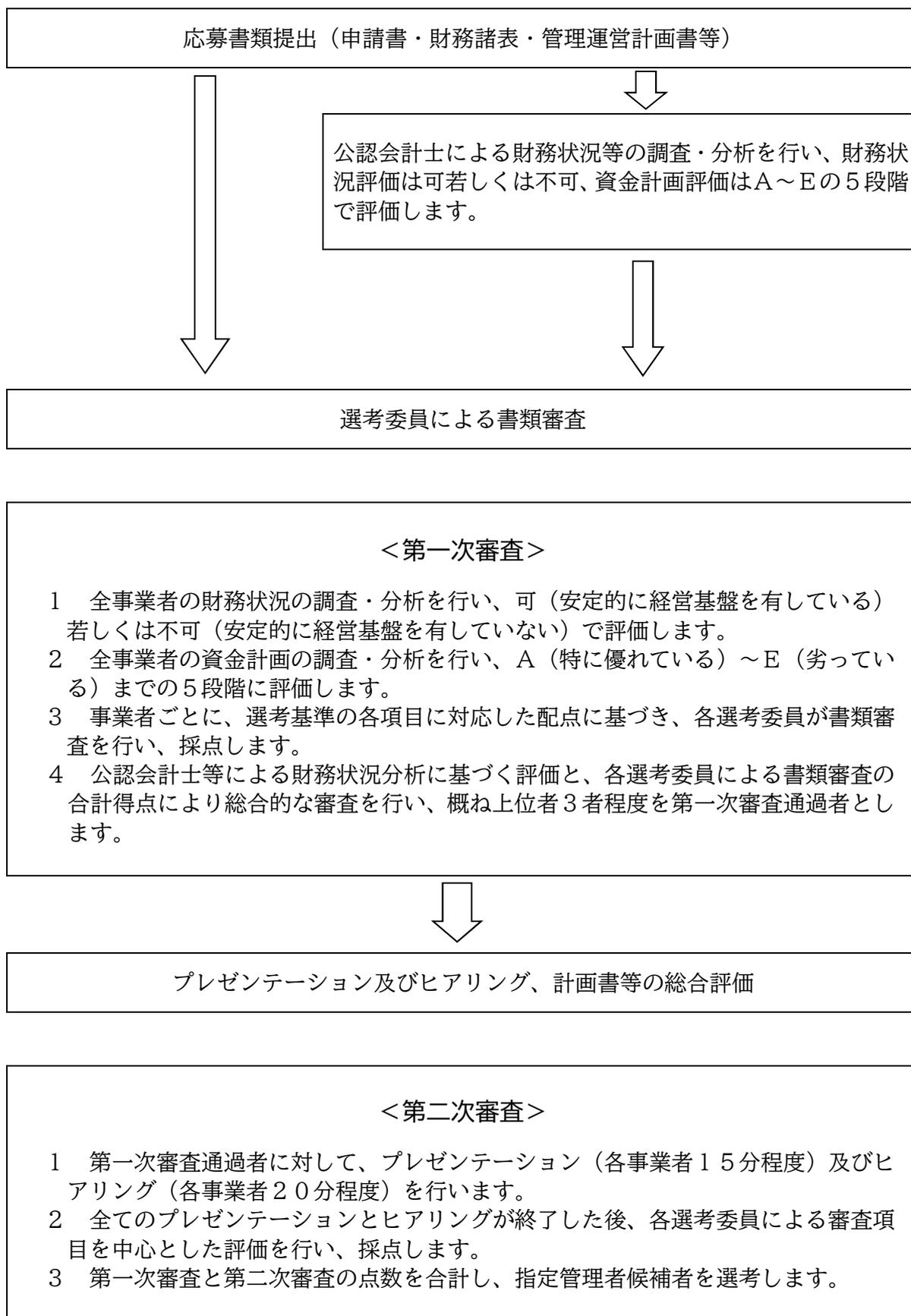
2 選考委員会の構成

委員長	丸 山 晃	立教大学コミュニティ福祉研究所 研究員
副委員長	山 本 睦 美 (令和6年3月31日まで)	港区保健福祉支援部長
	大 澤 鉄 也 (令和6年4月1日から)	
委員	山 内 善 洋	東京メンタルクリニック 医師
〃	杉 浦 ひ と み	東京アドヴォカシー法律事務所 弁護士
〃	野 上 宏 (令和6年3月31日まで)	保健福祉支援部保健福祉課長
	重 富 敦 (令和6年4月1日から)	

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



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6年2月1日(木曜日) 午後2時から午後3時30分まで
場 所 港区役所 保健福祉支援部会議室
議 題 委員の委嘱について
候補者の選考方法について
公募要項について
選考基準について

(2) 公募手続き

ア 公募要項説明会 令和6年3月 1日(金曜日)
イ 現地見学会 3月 1日(金曜日)
ウ 申請受付(第一次提出) 2月19日(月曜日)～5月24日(金曜日)
エ 質問書受付 2月19日(月曜日)～3月 7日(木曜日)
オ 質問への回答 3月21日(木曜日)

(3) 第2回選考委員会(第一次審査)

日 時 令和6年6月12日(水曜日) 午前9時から午前11時30分まで
場 所 港区役所 保健福祉支援部会議室
議 題 応募事業者の財務状況等について
第一次審査(書類審査)
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6年6月24日(月曜日) 午前9時から午後0時30分まで
場 所 港区役所 915会議室
議 題 第二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)
候補者の決定について

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	B事業者	—
3	C事業者	—
4	D事業者	—
5	E事業者	—
6	F事業者	—
7	G事業者（社会福祉法人大三島育徳会）	東京都世田谷区鎌田三丁目16番6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 (1,000点満点)
1	G事業者 (社会福祉法人大三島育徳会)	可	A	716点
2	F事業者	可	B	703点
3	A事業者	可	A	689点
4	D事業者	可	A	662点
5	E事業者	可	A	649点
6	B事業者	可	A	607点
7	C事業者	可	B	593点

※ 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
G事業者 (社会福祉法人大三島育徳会)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 障害者雇用では、当法人内の高齢者事業所が、当法人の障害者グループホーム等の利用者の訓練先、就労先となっており、東京都の「心のバリアフリー」好事例企業に認定されている点が高く評価できる。 ・ 入居者への支援の考え方や具体的な取組を、詳細かつ網羅的に記載しており、充実した支援が期待できる。 ・ 関係機関との連携や危機管理対応について説得力があり、安全かつ的確に対応できると感じた。 ・ 算定を見込む加算が3つのみで、入居者のより良い支援につながるのか、加算の計上の考え方を確認する必要がある。

F事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の整備に至る経緯を非常に理解している。既に地元アプローチをしている点も評価できる。全体を通して熱意があり好感を持てる。 ・危機管理に関して、発生時の対応だけでなく、発生しないように予防についても地域としっかり連携を行うとしており、地域との連携体制に言及している点が非常に良い。 ・提案事業について、日中自立支援生活支援コーディネーターを提案していることや、行政関係機関との連携について具体的で現実的な提案をしており、高く評価できる。 ・懸念点として、公認会計士の指摘もあり、本部経費の高さ、事業費全体の高さは、今後確認が必要である。 ・その他経費の積算根拠の説明が全くなされていない点があり、説明が不十分と感じた。
A事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・危機管理に関して想定する緊急事態が非常に細かく、具体的で、職員への危機意識の浸透にも力を入れた提案である。 ・区立施設の役割への理解や行政との円滑な影響が期待できると感じた反面、開設までのスケジュールにおいて、入居者への支援の質を担保するための職員の確保や育成については、不十分な面がある。 ・障害者の法定雇用率が未達成であることは課題で、6年目以降に法定雇用率の達成を見込むことは若干取組が遅い。
D事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・グループホームでは令和7年度から地域連携推進会議が義務化されるが、具体的に地域連携の項目で触れている点と、港区の地域性への理解が高い点が評価できる。 ・職員体制で、知的障害者のフロアと精神障害者のフロアに分けて検討しており、両方兼務するスタッフも考慮してシミュレーションしている点が良い。 ・施設管理に関する再委託の内容、開設準備に関する積算根拠が不明瞭である。 ・事件事故の初動対応では、内容により対応に違いが生じると思うが違いが明確になっていない。特に虐待は、通常の事件事故と同じように捉えてしまっていると感じた。
E事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者に寄り添う姿勢が感じられ、食事の専門職員の配置が豊かな生活に欠かせないという食へのこだわりは、評価できる。 ・類似施設の管理運営実績が乏しいためか、基本的に算定すべき

	<p>加算が算定されていない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配置予定の職員数と人件費が合っていなかったり、開設準備段階でレンタルオフィスを借りる積算方法の妥当性や、収支計画について疑義を感じた。
B事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・自主事業で、地域におけるピアサポーター育成等を提案していることはとても魅力的だと感じた。 ・本グループホームは知的障害者と精神障害者が2つのフロアに分かれて生活するため、入居者への支援の質が担保できるだけの職員配置になっているか、不安である。 ・資金・収支計画が非常に低く、最初の5年間は定期昇給がない上、人員配置も現実味が感じられない。 ・再委託先の選定方法が未定になっていて、準備不足であり、受託する強い意思が感じられない。
C事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・非常に熱意を感じられ、共感を覚えるところがあった。職員の配置も手厚く、丁寧に検討している。 ・全体を通して色々やりたい思いは分かるが、選考において区が求める提案に回答していない部分が多々あった。 ・入居者への支援方針は、具体的な提案が読み取れない。 ・再委託先が未定となっているものが多く、準備不足であるという印象を受けた。

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3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3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20分のヒアリングを行い、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 (1,500点満点)	第一次審査点数 (1,000点満点)	第二次審査点数 (500点満点)
1	G事業者（社会福祉 法人大三島育徳会）	1,068点	716点	352点
2	F事業者	1,051点	703点	348点
3	A事業者	1,025点	689点	336点

(3) 選考経過

各委員が第一次審査通過3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
G事業者（社会福祉 法人大三島育徳会）	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の個々の特性に応じた支援の仕方や、入居者が女性のみであることに対する配慮が具体的に述べられており、利用者に寄り添った支援が期待できる。 ・タブレット等を活用し、必要な情報を分かりやすく伝え、入居者の自己選択や意思決定ができるように支援するとしており、本人の自己決定支援を重視した施設運営が期待できる。 ・障害や医療等の専門分野に応じた支援体制や、かつ、法人本部による緊急時及び日常におけるバックアップ体制が提案されており、熱意や安定感を感じた。 ・通過型グループホーム（精神障害者）の特徴を捉え、自社で運営する作業所や就労支援事業所との連携など具体的な支援策を提案しており、3年後の自立について実効的な支援が期待できる。また、「住宅確保要配慮者居住支援法人」の認証を受けており、入居者の住まい探しについてバックアップ体制が整っている。 ・看護師を配置すること、提携病院との連携が可能であることにより、入居者の安心感に繋がることを期待できる。 ・施設長の経験が豊富であり、リスクマネジメントや設備管理も経験が十分にある。また、法人としての経験も、質疑応答において十分に感じられた。

	<ul style="list-style-type: none"> ・各分野の担当から説明する姿勢は、それぞれ任せきりの印象を受けた一方、熱意は感じた。 ・地域連携の具体的な取組内容が他社に比べて弱く、地域に対する理解が不足している点が認められたため、開設準備期間中に区と協議するなど、緊密な連携を取る必要がある。 ・プレゼンテーションの内容に若干具体性が足りなかった。
F事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・青山地域に対する思いが強い。地域の歴史についてもよく分かっていて、強い意欲を感じた。 ・施設長の経験・人材育成方針はよい。人材確保についても経験者を採用する方針が良い。 ・施設の美観を大切にす観点がよい。 ・地域性に強みがあり、地域貢献の意欲が評価できる。 ・自主事業として、プラネタリウムやコーラスイベント等を提案しており、港区らしい先進的なイベントと評価できる。 ・プレゼンにおいては、入居者の説明が少なく具体的なイメージが描けない。外観先行の印象でそのような事業者に任せすることに不安を感じた。 ・地域性以外の内容が薄く、施設運営に対する説明が少なかった。また、提案が全体として一般的な水準の印象であると感じた。 ・地域以外の提案項目、特に精神ではなく知的障害者支援に対する専門性が見えない、説得力に欠けると感じた。 ・本部経費、開設準備経費について、質疑応答で適切な説明が得られなかった。
A事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・施設長の受け答えに柔軟性かつ熱意があり適性が高い。他事業者と比べ、施設長の意欲が優れていると感じた。 ・職員とのコミュニケーション、人材育成に注力している姿勢が示された。 ・入居者に対する支援姿勢として、自己決定支援を挙げたことが評価できる。 ・障害施設への進出は初めてだが、構成団体の力を借りることや法人として失敗できないことから前向きに評価した。 ・職員定着策が意欲的で評価できる。 ・入居者支援、専門性についても期待でき、そつなくこなす印象を受けた。

	<ul style="list-style-type: none"> ・地域との連携提案は現実的だが、事業者ならではのノウハウや工夫が感じられず、不十分であると感じた。 ・代表団体の事業の中心が障害分野でないことに不安を感じた。 ・その他経費に関する説明の具体性が乏しく、二次審査で敢えて問うても変わらなかった点は評価できない。
--	---

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、「社会福祉法人 大三島育徳会」です。選考委員会の総意として、「社会福祉法人 大三島育徳会」を港区立障害者グループホーム南青山指定管理者候補者として選考します。