

港区立港南いきいきプラザ
指定管理者候補者選考委員会
報 告 書

令和5年7月4日

港区立港南いきいきプラザ
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	4
IV	選考結果について	5
V	最終選考結果について	7

はじめに

本報告書は、港区立港南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、「港区立港南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。

「港区立港南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、港南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。

港区立港南いきいきプラザ指定管理者候補者から提案された内容は、施設の設置目的を十分に理解した上で、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ものでした。応募事業者が1事業者で、他事業者の提案内容と比較することができなかつたため、主に応募事業者の指定管理者候補者としての適格性について審議することとなりましたが、指定管理者を公募した目的は十分達成されたものと考えます。

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5年7月4日

港区立港南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

【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 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
港区立港南いきいきプラザ	東京都港区港南四丁目2番1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）

4 選考の理由

- (1) 高齢者のいきがづくり・健康づくりの取組、ふれあいの場としての取組及び利用者の安全への取組等、法人のこれまでの実績を踏まえ、そのノウハウを生かした具体的で実現性の高い提案がされています。施設の設置目的や使命を理解し、高齢者を取り巻く社会状況に合わせて、地域の拠点となる高齢者施設として関係機関と連携し、利用者が地域での暮らしやいきがいを共に創り高めあうことのできる事業を積極的に行う姿勢が感じられます。
- (2) 日常業務における利用者等への聞き取り、ご意見箱の設置、アンケート調査や利用者懇談会、各種定例会等の実施により、積極的に利用者のニーズを把握して改善につなげる体制となっており、利用者の満足度の向上が期待できます。
- (3) 高齢者施設としての人員配置や職員育成について、明確で安定的かつ質の高い運営が見込める提案内容となっており、高く評価できます。
- (4) 施設長候補者は、高齢者施設の施設長や公共運動施設での指導経験があり、信頼が感じられます。また、施設が果たすべき役割や現状・課題を深く理解しており、施設長としての熱意や積極性についても高く評価できます。
- (5) スポーツ施設の運営実績が豊富であるなど安定感があり、安心して施設を任せることができると考えられます。

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1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。

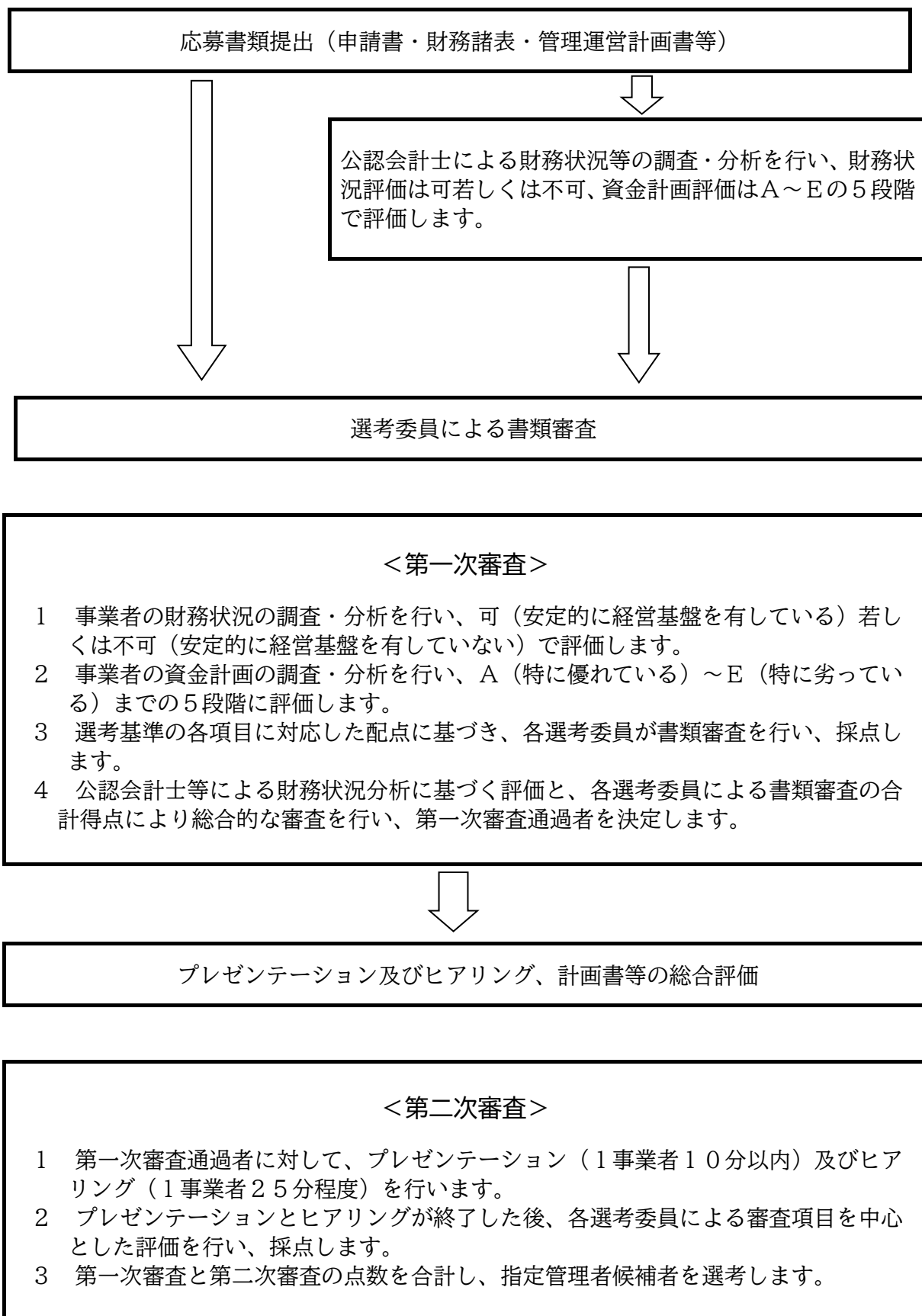
2 選考委員会の構成

委員長	岡本 多喜子	明治学院大学 名誉教授
副委員長	長谷川 浩義 (令和5年3月31日まで) 上村 隆 (令和5年4月1日から)	港区芝浦港南地区総合支所長
委員	師岡 文男	上智大学 名誉教授
〃	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
〃	鈴木 雅紀 (令和5年3月31日まで) 白石 直也 (令和5年4月1日から)	港区保健福祉支援部高齢者支援課長

3 公認会計士

伊藤 圭佑	伊藤圭佑公認会計士事務所
-------	--------------

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5年2月9日(木曜日) 午前10時～午前11時
場 所 オンライン会議
議 題 委員の委嘱について
公募要項について
選考基準について

(2) 公募手続

ア 公募要項説明会及び現地見学会 令和5年2月27日(月曜日)
イ 質問書受付 2月20日(月曜日)～3月3日(金曜日)
ウ 質問への回答 3月15日(水曜日)
エ 申請受付 2月20日(月曜日)～5月26日(金曜日)

(3) 第2回選考委員会(第一次審査)

日 時 令和5年6月27日(火曜日) 午後6時～午後6時45分
場 所 オンライン会議
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5年7月4日(火曜日) 午前9時30分～午前10時45分
場 所 港区芝浦港南地区総合支所 103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	ピーウォッシュ・太平ビルサー ビス共同事業体	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

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

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

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、運転資金調達の実現性、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 (1,175点満点)
1	ピーウォッシュ（A-1）・太平ビルサービス（A-2）共同事業体	（A-1）可 （A-2）可	A	912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:標準的、D:劣っている、E:特に劣っている

(3) 選考経過

各委員が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
ピーウォッシュ ユ・太平ビルサ ービス共 同事業 体	<ul style="list-style-type: none">・スポーツ施設の運営実績が豊富であり、安心感のある運営が期待できます。・高齢者施設での経験が豊富かつ専門的知識・資格を有する職員を配置することで、質の高いサービスの提供が期待できます。また、区民の積極的な採用を考えており、区民雇用の促進が期待できます。・利用者の安全・安心の確保について、緊急時における警備会社と構成団体の管制センターによる一次対応や警察及び消防との連携、アクアルームの巡回頻度を増やす取組が高く評価できます。・高齢者のいきがづくりや学びの場の提供について、仕事を持っている高齢者や男性高齢者へ提案が実現性のある具体的なものであり評価できます。・地域共生社会に向けた取組の一環として、施設の利用率向上を図るための新たな事業及び喫茶事業については、地域活動への関わりを模索する計画があるとより良いです。

以上の点を総合的に勘案して、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

第一次審査通過事業者が10分以内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25分程度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算出しました。

順位	事業者の名称	総合点数 (1,675点満点)	第一次審査点数 (1,175点満点)	第二次審査点数 (500点満点)
1	ピーウォッシュユ・太平ビルサービス共同事業体	1,293点	912点	381点

(3) 選考経過

各委員が第一次審査通過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
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">・スポーツ施設の運営実績が豊富で、安定感があり、安心して運営を任せられると考えられます。・施設長候補者は、施設が果たすべき役割や現状・課題を深く理解しており、長としての熱意や積極性についても高く評価できます。・港南地域の特性、施設の設置目的や使命を理解しながら、地域との関係性を構築しようとしている点を評価しました。・プレゼンテーション及びヒアリングでは、高齢者の生きがいくくりや健康づくりの具体的取組について詳細に触れられているとともに、利用者個々の状況を踏まえた働きかけや関係機関との連携について聞くことができ、期待が持てました。

V 最終選考結果について

最終選考結果

総合得点 1,675 点に対する得点率は 77.2%であり、提案書の内容、事業者の体制ともに評価できるものでした。選考基準に基づき、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」を港区立港南いきいきプラザ指定管理者候補者として選考します。