

【会議録】

会 議 名	第2回港区立赤羽幼稚園等複合施設における小規模多機能型居宅介護施設運営事業候補者選考委員会
開 催 日 時	令和8年1月21日（水曜日）午後6時30分から午後8時20分まで
開 催 場 所	港区役所本庁舎2階保健福祉支援部会議室
委 員 員	出席者 4名 鳥羽委員長、富井委員、野呂委員、白石委員 欠席者 1名 荒川副委員長
事 務 局	保健福祉支援部福祉施設整備担当課長 上野 保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当係長 内村 保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当 本間 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係長 塚本
会 議 次 第	1 開会 2 財務状況等分析結果の報告 3 議題 議題1 第一次審査通過事業者の決定について 議題2 第二次審査について 4 今後のスケジュール 5 閉会
配 付 資 料	資料1 財務状況等分析報告書 資料2 資金計画分析報告書 資料3 第一次審査（書類審査）採点集計表 資料4 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）選考基準・採点表（案） 資料5 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）の実施について（案） 資料6 第1回港区立赤羽幼稚園等複合施設における小規模多機能型居宅介護施設運営事業候補者選考委員会会議録
会議の結果及び主要な発言	
委員長	1 開会 本日、荒川副委員長から体調不良により欠席の申し出がありました。そのため、第一次審査の点数について、出席委員4名の点数をそれぞれ1.25倍し、小数点以下が生じた場合には四捨五入した点数を各委員の採点として取り扱いたいと考えますが、いかがでしょうか。 (全員了承)
公認会計士	2 財務状況等分析結果の報告 【財務状況分析 総合評価】A事業者・B事業者「可」 【資金計画分析 総合評価】A事業者・B事業者「A」 以上を報告
委員長	財務状況等の分析結果について、何か質問はありますか。

A委員	A事業者の財務状況について、売上高営業キャッシュフロー比率がマイナスで低い評価ですが、当期利益は黒字を確保しています。この二つは連動するものなのか、補足説明をお願いします。
公認会計士	<p>営業赤字、営業黒字とは、事業者の本業に関する利益を表し、当期利益とは、補助金や固定資産売却費用等の臨時収入のような本業の営業活動以外も含めたものです。</p> <p>3 議題 議題1 第一次審査通過事業者の決定について (事務局から説明)</p>
委員長	各委員から講評をお願いします。
A委員	<p>A事業者は、通いや宿泊の稼働率について、90%を超える非常に高い目標値を設定しており評価しました。</p> <p>安全対策・危機管理体制について、利用者の送迎車両の敷地内での徐行や一時停止の徹底、乗降時の職員による立会い、利用が集中する朝夕の注意喚起の強化、幼稚園などの運営者と連絡ルールを整備するという具体的な提案を評価しました。また、本社と近隣事業所による応援派遣体制の確立、熱中症対策でアイスノンなどの冷却用品を備蓄する提案が評価できます。</p> <p>地域等との交流、利用者の家族との信頼関係の構築について、世代間交流の実績が豊富であること、区の事業である「みんなとオレンジカフェ」等の活動への協力、看取りやグリーンケアについての提案を評価しました。</p> <p>利用者の満足度向上について、季節感を大切にした装飾、地域ゆかりの写真・作品の展示、職員の目が自然に行き届き、利用者同士が無理なく交流できるレイアウトの提案、温かいものを温かいまま提供するという食事提供のコンセプトは評価しましたが、栄養士監修の献立について、栄養士の配置をどのように考えているのか明記がなく、第二次審査に進んだ場合には、確認が必要だと思いました。</p> <p>高齢者や障害者の雇用について、シルバー人材センターの登用予定が具体性に欠け不明だったこと、障害者雇用率が未達成で今後の雇用の見通しが不透明な部分があるということで評価を下げました。</p> <p>また、予定管理者の経歴について、比較的短期間で交代されているため、その理由などは第二次審査に進んだ場合には、確認したいと思います。</p> <p>B事業者は、職員配置について、シルバー人材センターの職員を配置すると記載していますが、どのような役割を具体的に考えているか、提案書類から読み取れませんでした。</p> <p>安全対策・危機管理体制について、安全対策の共有と実行する仕組みの構築が重要と掲げているものの、具体的な言及がないため評価を下げています。</p> <p>苦情対応に当たり第三者委員会を設けていることは良い取組ですが、どういった方が第三者委員になるのか第二次審査に進んだ場合には確認したいです。</p> <p>地域等との交流、利用者の家族との信頼関係の構築について、記載が意気込みにとどまり、具体的な取組内容に欠けていました。</p> <p>認知症等への対応について、排せつ支援など他のサービス内容について言及がなかったことは残念でした。</p> <p>利用者の満足度向上について、宿泊費の設定が非常に安く、その点が評価できる反面、本当に運営ができるのか、少し疑問が残りました。法人内で価格設定を統一しているという記載はありましたが、この点は後ほど議論したいと思います。</p> <p>障害者の法定雇用率達成は評価しました。</p>

B委員	<p>A事業者とB事業者共通で、夜間の対応について、第二次審査に進んだ場合には、確認したいと思います。</p> <p>A事業者は、本施設がどのようなエリアにあるか検討された上での提案という印象を受けました。基本的な運営方針にも関連しますが、施設にある駐車場1台分に加えて、他の場所の駐車場代を資金計上しており、小多機の具体的な施設運営をイメージしていると感じました。</p> <p>安全対策・危機管理体制について、本社が品川区にあり比較的バックアップ体制をとりやすい点を評価しました。また、感染症対策についても管理者、法人としても体制がとれている様子があり評価しました。</p> <p>利用登録者の確保について、病院、医療機関、地域包括支援センターと連携し、退院支援や在宅復帰支援をするという点、認知症を抱えている人にも対応できる事業者である点を評価しました。</p> <p>予定管理者は施設の立上げ経験が豊富な方と理解しました。</p> <p>B事業者は、全体的に具体性に欠けており、もう少し踏み込んで書いてもらいたかったです。施設特性を踏まえた安全対策についても、具体的な提案がありませんでした。</p> <p>地域等との交流について、関係性構築のため運営推進会議を活用するとのことですが、地域との関係づくりは事業者から関わりを持たない限り、変わらないという研究結果があります。運営推進会議を活用し報告するだけでは地域や家族との関係性は作りづらいと考え、低く評価しました。</p>
C委員	<p>総合的な点では、A事業者は具体的で意欲を感じられ、B事業者は質問へ回答しているものの、具体性に乏しく内容が薄いという印象を受けました。</p> <p>A事業者は、基本的な運営方針や人人体制などについて具体的に書かれており、評価しました。</p> <p>予定管理者について、施設の立上げを任せ、立上げ後にはすぐに次の施設へ異動されてしまうのではないかと、という印象を持ちました。立上げ後も継続した持続性のある運営ができるかという点では少し疑問が残り、評価を下げています。</p> <p>安全対策・危機管理体制について、事件・事故対策や感染症対策は平常時にどれだけ職員研修をしているのか、内容に乏しい部分がありました。第二次審査に進んだ場合には確認したいと思います。子どもたちが通る歩行者動線と車両動線の安全対策は、比較的現場をよく見た上での提案となっており、評価しました。</p> <p>権利擁護等の取組や苦情対応について、しっかりと体制をとり、具体的に押さえるべき点は押さえていると思います。</p> <p>認知症等への対応について、実績に基づいた提案がされていると感じ、評価しました。</p> <p>障害者の法定雇用率は未達成のため、評価を下げました。</p> <p>B事業者は、具体性に乏しいです。</p> <p>人材確保について、インドネシア国立職業訓練校での特定技能（介護）人材養成コースの開設は評価できますが、具体的な雇用に繋がるのか疑問が残ります。法人概要でも非常勤職員が多い状況なので、第二次審査に進んだ場合には、確認する必要があると思いました。</p> <p>安全対策・危機管理体制についても、内容に乏しく、危機意識をどのように持っているのか不安に感じました。特に歩行者動線と車両動線の問題について、具体性に乏しいので安全対策を取れるのか疑問を感じました。インフルエンザや新型コロナウイルス等の感染症対策に関する予防の観点での意識が薄いなど感じました。</p> <p>地域等との交流などについて、一般論しか記載していない印象です。</p> <p>認知症等への対応について、認知症の方は個人に対する尊厳を意識して持ちな</p>

がらその人らしさに寄り添っていくことが大事だと思いますが、そのあたりは具体性が乏しく、認知症への意識・関心を事業者として、どのように捉えているのか、二次審査に進んだ場合には、確認する必要があると感じました。

D委員

A事業者は、提案内容が具体的であり、今後事業をやっていくという意欲が感じられたため、評価しました。

基本的な運営方針について、地域包括支援センターや医療機関などとの連携を基盤に、重度化や医療ニーズ、看取りまで見据えた包括的な受け皿だと書かれています。具体的な連携について触れておらず、一般論的な記載だと感じました。看取りまで視野に入れ、グリーンケアまで書かれているものの、そのような体制をとれるのか、裏付けの記載が乏しいです。

人員体制及び人材の確保・育成について、法人全体のバックアップ体制があり、中途採用や外国人採用についても具体性があり評価できます。予定管理者は、短期間でキャリアが転々としており、資格についても認知症介護実践者研修、認知症対応型サービス管理者研修のみで、他の資格を有していないため、評価が低いです。

安全対策・危機管理体制について、本社が品川区にあり、港区と近く応援体制を取りやすく評価できます。また、複合施設としての具体的な安全面、危機管理面の安全対策、連携という記述も評価しました。

地域等との交流について、「みんなとオレンジカフェ」などの交流会の具体的な提案や、通い、訪問、泊まりに応じた内容もよく書かれていました。

利用者の満足度向上について、港区の上限を踏まえた上で宿泊費用4,500円を提案し、根拠として継続的に安定的な経営をするためとありましたが、適切な設定か疑問に思いました。

障害者法定雇用率は未達成で、評価できません。

B事業者は、関西方面で展開されている事業者のようで首都圏での実績は浅いと感じました。

人材確保について一般論に留まっており、もう少し具体的に書いてもらいたかったです。施設長予定者が理学療法士であるという点、巡回後に対応するためのノウハウとか、PTやOTを活用するという記載もあり、施設長がPTなのかなと推測しましたが、OTの採用の予定の記載はありませんでした。

幼稚園との複合施設であるという点では、危機管理などももう少し踏み込んで検討してもらいたかったです。全体的なリスクマネジメントの中では関西エリア、関東エリアの両方に拠点があることはメリットになるのではと思います。

利用者の満足度向上について、利用者とともに買い出しから調理まで行うというのは難易度が高いと思うので、これまでの小多機で実績があるのかと疑問が残りました。また、集団ではなく個別のレク活動を提案しており、宿泊費用がすごく安いことなどの書きぶりから、泊りを中心に考えている事業者だと思いました。小多機が訪問、通い、宿泊の組み合わせのサービスであることをどのように考えているのか、既存施設の運営実績がどのようなものか、疑問に思いました。

障害者雇用率は達成しており、評価できます。

両事業者とも今までの経験上このような部分にこんな成果がでていているということ、利用者確保やターミナルケア、認知症のケアなど全体的にもう少し記述してもらいたかったです。

委員長

それでは、各委員の講評を踏まえて意見交換をお願いします。

C委員

安全対策・危機管理体制について、A事業者はBCPの作成について感染症編と自然災害編と分けて作成しており、意識されていると思いました。B事業者は感染症対策についての記載がほとんどない点が気になりました。コロナ禍を経験し、いまだに面制限をかけている施設もあるなか、感染症対策のBCPがないの

	<p>ではと疑問に思いましたが、他の委員の皆さんはどのように捉えましたか。</p> <p>両事業者とも自然災害については記載されていましたが、感染症は高齢者にとって健康リスクになるので、そのあたりを少し配慮していただく必要があると思いました。</p>
A委員	<p>B事業者について、感染症に関する記述が乏しいという点はC委員の意見と同様です。BCPの策定はすでに義務化されているため、B事業者は策定が当然と考えて記述を除いたのか、感染症はもう大丈夫だと思われるのであれば、疑問を持つところです。高齢者にとって健康リスクが高いという点では、インフルエンザ、コロナ含めて未だに対応が求められているので、そのような感染症への対応にしっかり取り組むという考え方は記載してほしかったです。</p>
D委員	<p>宿泊費用について、結構差がありますが、港区内の既存施設の宿泊費用を見ると、A事業者の設定が高いというよりも、B事業者の設定が低いと感じました。</p>
A委員	<p>利用者にとっては、宿泊費用は安い方が好まれることは理解できます。ただ、B事業者の価格帯で10年間の安定運営ができるのか、判断に迷いました。</p>
D委員	<p>既存施設の宿泊費用と比べると、B事業者は安すぎるように感じました。</p>
C委員	<p>A事業者は港区の上限額を踏まえているという点と、金額の根拠が記載されているので点数を高くしました。B事業者は安くて大丈夫かなと不安に思ったところがあり、点数を低くしました。港区の価格帯で合わせているというA事業者の方が地域性を捉えていると思い評価しました。</p>
事務局	<p>宿泊費用が安すぎ、運営が維持できるのかという意見がありましたが、両事業者ともに提案している宿泊費用等に基づき資金収支計画書を作成し、それを公認会計士が分析した上で問題なしと判断されていることを補足します。</p>
B委員	<p>食費は、両事業者とも港区内の他社の実費の平均を出し、料金設定をしているため、点数の差はつけていません。</p> <p>また、おやつ代の考え方も大きな差ではないと思い採点しました。</p>
C委員	<p>A事業者の様式17-Uについて、評価を修正します。</p>
D委員	<p>A事業者の様式17-Uについて、評価を修正します。</p>
委員長	<p>それでは、事務局から第一次審査の集計結果を報告してください。</p>
事務局	<p>A事業者782点、B事業者697点です。</p>
委員長	<p>第一次審査通過事業者について、今回の応募は2事業者であり、第一次審査通過を何事業者とするか、ご意見をお願いいたします。</p>
A委員	<p>2事業者とも基準である満点の6割を超えています。2事業者とも通過させることが適当だと思います。</p>
委員長	<p>第一次審査通過はA事業者、B事業者の2事業者でよろしいでしょうか。</p> <p>(全員了承)</p>

	<p>議題2 第二次審査について (第二次審査の選考基準について、事務局から説明)</p>
委員長	第二次審査選考基準について、ご意見ご質問はありますか。
A委員	資料5について、事業者によるプレゼンテーションは公平を期すため明確に基準内とし、選考委員によるヒアリングの時間は掘り下げて質問したい内容が生じた場合に備え、幅があった方が良く考えます。プレゼンテーション15分以内、ヒアリング20分程度としてはいかがでしょうか。
D委員	15分以内と書いた場合に、事業者のプレゼン終了が早すぎてしまうことはないですか。
事務局	別の公募において、予定時刻よりも早く事業者のプレゼンテーションが終了してしまう場合もありましたが、その後速やかにヒアリングに移り議論をしていただいたことがあります。また、第二次審査のヒアリング時間が5名で20分が適切かどうか、という点もご議論いただければと思います。
A委員	質問への回答時間を見込んで、委員1名あたり4分程度の質問時間は、妥当な時間だと思います。
委員長	第二次審査は、プレゼンテーション15分以内、ヒアリング20分程度としたいと思いますが、いかがでしょうか。
	(全員了承)
	4 今後のスケジュール (事務局から説明)
委員長	5 閉会 以上を持ちまして第2回選考委員会を終了します。

※委員長における質疑や講評等に関する発言については、「委員」として表記しています。

※「A委員」「B委員」の表記は、発言順にA委員、B委員としています。