

港区立障害者グループホーム高浜  
指定管理者候補者選考委員会  
報 告 書

令和7年4月7日

港区立障害者グループホーム高浜  
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	1
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	9

## はじめに

本報告書は、港区立障害者グループホーム高浜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高浜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高浜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高浜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。

港区立障害者グループホーム高浜指定管理者候補者には、4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7年4月7日

港区立障害者グループホーム高浜  
指定管理者候補者選考委員会  
委員長 石渡 和実

# 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	特定非営利活動法人 MOTHER12
代表者	理事長 田中 都
所在地	東京都港区芝五丁目27番1号三田SSビル

## 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高浜	東京都港区芝浦四丁目3番28号

## 3 指定期間 令和8年1月1日から令和17年3月31日まで（9年3か月間）

## 4 選考の理由

- (1) 男女の利用者が同一フロアで過ごすことに対し、異性を意識して居心地が悪いと感じる利用者には共有スペースで過ごす時間を少なくするなど、利用者への配慮が具体的に述べられており、入居者に寄り添った支援が期待できること。また、選択肢を例示したり、具体例を挙げたりすることで本人の意見を引き出そうとするなど、自己決定を重視した支援が期待できること。
- (2) 将来的に利用者が高齢化、重度化した場合でもグループホームでの生活を長く続けられるよう、職員のスキルアップを図り、医療ケア、入浴介助を行う等の支援を具体的に提案しており、滞在型グループホームとしての支援体制が期待できること。また、知的障害のみの場合と重複障害の場合で服薬や指導方法に異なる対応が必要であることなど、グループホームの現場をよく理解した上での提案がなされており、細部にまで目が行き届いた支援が期待できること。
- (3) 法人が運営しているグループホームが港区内にあり、職員のバックアップ体制が充実していることに加え、施設長予定者のこれまでの施設長としての勤務実績も十分であり、安定した施設運営が期待できること。また、栄養士による旬の食材を使用した調理など、利用者の生活の質を良くしたいというグループホームの運営への思い・考え方が述べられており、法人としての熱意、安定感、入居者への配慮が期待できること。

## 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。

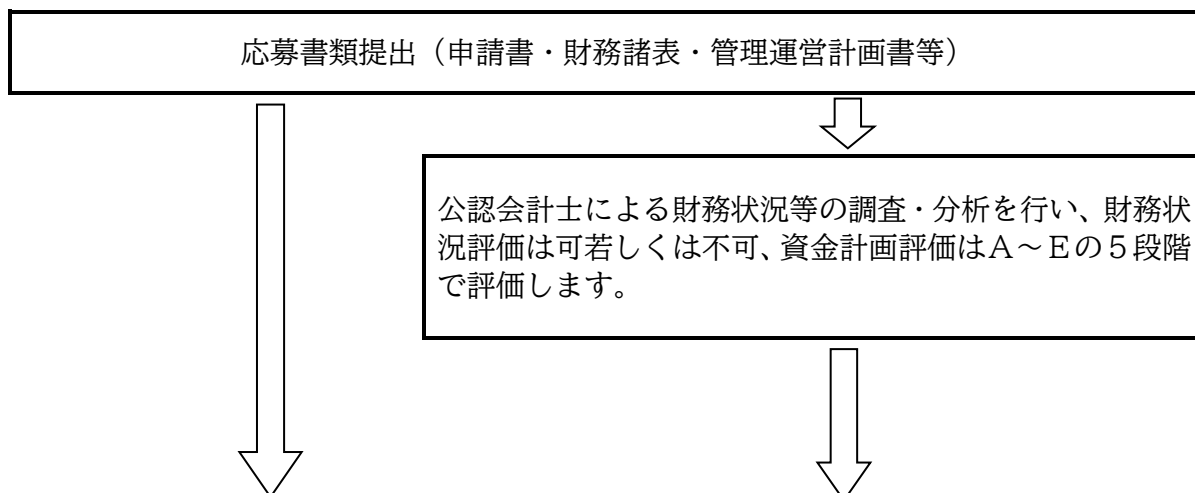
### 2 選考委員会の構成

委員長	石 渡 和 実	東洋英和女学院大学人間科学部 名誉教授
副委員長	新 宮 弘 章	港区保健福祉支援部長
委員	鄭 理 香	こどもメンタルクリニック芝 院長
//	福 田 健太郎	福田勝野法律事務所 弁護士
//	重 富 敦	保健福祉支援部保健福祉課長

### 3 公認会計士

外 狩 敦 史	Cenxus FAS株式会社
---------	----------------

### 4 選考の進め方



## 選考委員による書類審査

### <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20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6年10月28日(月曜日)  
午後6時30分から午後7時50分まで  
場 所 港区役所 912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11月18日(月曜日)  
イ 現地見学会 11月18日(月曜日)  
ウ 申請受付(第一次提出) 11月 8日(金曜日)～  
令和7年 2月14日(金曜日)  
エ 質問書受付 令和6年11月 8日(金曜日)～12月9日(月曜日)  
オ 質問への回答 12月16日(月曜日)

### (3) 第2回選考委員会(第一次審査)

日 時 令和7年3月7日(金曜日) 午後6時30分から午後9時00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7年4月7日(月曜日) 午後2時から午後4時10分まで  
場 所 港区役所 研修室  
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（特定非営利活動法人 MOTHER 12）	東京都港区芝五丁目27番1号三田SSビル
3	C事業者	—
4	D事業者	—

### 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段階の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	B事業者（特定非営利活動法人 MOTHER 12）	可	A	799点
2	A事業者	可	A	681点

3	C事業者	可	A	590点
4	D事業者	可	B	544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
A事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・虐待防止研修やリスクマネージャー研修などの職員研修を実施することとしており、職員育成に対する積極性が感じられる。</li> <li>・提案事業の週末、祝日等の支援について、お菓子作りや公共交通機関を使った外出など利用者と職員が一緒にできる内容を提案しており、好感が持てる。</li> <li>・知的障害者のグループホーム運営の実績が豊富である一方、利用者が高齢化した時の対応は職員を増やした配置をするとの記載しかないなど、具体的なサービス提供に踏み込んだ記載が無く、評価しがたい。</li> <li>・利用者や利用者家族、近隣住民からの苦情対応が同じ対応になっていること、第三者委員に委託することの記載から自己解決の意識が低いと感じた。</li> <li>・開設準備期間に身体拘束に関する研修や外部研修などの研修を実施する記載があるが、研修費用の計上が無く詳細を詰め切れていない印象がある。</li> </ul>
B事業者（特定非営利活動法人MOTHER12）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案書類全体をとおして、グループホームの実態を良く理解した上での具体的な記載が多く、現場を意識した提案がされている点が評価できる。</li> <li>・キャリアパス制度によるスキルアップや昇給する仕組みなど、職員のキャリア育成に積極的に取り組んでおり、職層に応じた研修計画が整っている点が評価できる。</li> <li>・男女が同一フロアで生活するという施設特性を理解し同性介助を原則としていることや、栄養士による調理など食事を</li> </ul>

	<p>大切にしている点が評価できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・危機管理体制について、利用者の勤務先、病院等も含めた緊急時の連絡体制や災害時における2週間分の備蓄内容が記載されているなど具体的な提案があり、評価できる。</li> <li>・職員人件費について、給与規定や給料表からの算出方法が不明な点や小規模事業者であり、財政基盤に不安があることが懸念される。</li> </ul>
C事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同性スタッフを配置し利用者に安心してもらえるような環境づくりをはじめ、男女同一フロアで過ごすことへの対応が明確に提案されており、意欲を感じる。</li> <li>・施設長予定者が精神科病院勤務経験者であることから、医療機関との連携に期待が持てる。</li> <li>・グループホームの自主事業等で養成したピアサポーターを区の事業で活用することを提案している点は魅力的だと感じた。</li> <li>・管理者とサービス管理責任者が兼務であること、世話人全員が非常勤職員であることや施設長予定者にこれまで施設長や管理者としての実績がなく、人員体制に不安がある。</li> <li>・職員ローテーション表における朝夕に非常勤職員が1名となる時間帯があり、支援体制に不安がある。</li> <li>・再委託先がすべて未定となっていることや、シルバー人材センター職員との食事会の開催、生ゴミを家庭用処理機により処理して作った堆肥として活用するなど、グループホームでの実現可能性に疑問が生じる提案がされており、準備不足であると感じた。</li> </ul>
D事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人員体制については、正規職員を中心とした配置を提案しており評価できる。</li> <li>・資金収支計画上の見積額が高く、本部経費も相当額を見込んでいるものの、他の資料と整合の図れない経費もあり、経費の妥当性に懸念がある。</li> <li>・資金収支計画に食材費が含まれていない一方で、自主事業が指定管理料に含まれているなど、経費の妥当性を評価しづらい。</li> <li>・入院時支援特別加算や長期入院時支援特別加算など多くの加算を見込んでいるものの、該当の加算が必要ない状況とな</li> </ul>

	<p>った場合に収支のバランスが取れなくなる可能性も想定でき、資金収支計画に懸念が残る。</p> <p>・提案書類に具体性が無く、一般論や論評にとどまる内容もあり、障害者グループホーム高浜のこととして考えられたものなのか疑問がある。</p>
--	--

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	B事業者(特定非営利活動法人MOTHER12)	1,191点	799点	392点
2	A事業者	1,013点	681点	332点

### (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
B事業者（特定非営利活動法人MOTHER12）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 職員の定着率が高いことは利用者の安心感や信頼関係の構築につながるため、評価できる。</li> <li>・ 利用者の気持ちを考えたアットホームで温かみのある印象を受けた。</li> <li>・ 栄養士資格を有する職員を中心に、その日新鮮な食材を用いた食事を手作りするなど、利用者の生活の質を向上させようという思いやりが伝わった。</li> <li>・ 法人として担える部分と地域や行政に託せる部分を考えて運営を提案しており、グループホームも地域の一員として利用者の暮らしを支えていくという考え方が非常に心強い。</li> <li>・ 障害の程度が重度の方、強度行動障害のような支援が難しい方の暮らしへ深く踏み込んでいない印象があるものの、施設運営の経験を通じて法人全体として個々の職員の経験値の成長が期待できる。</li> <li>・ 小規模な法人で理事長の影響が大きい印象があり、法人としての後継者の育成についてはやや懸念がある。</li> </ul>
A事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設長予定者の誠実で前向きな姿勢については、良い印象を受けた。</li> <li>・ 誠実な質疑、施設長予定者の経歴や人柄は、今後の施設運営を任せるに当たり、安心感がある。</li> <li>・ 職員研修について、リモート研修などの工夫はあるものの、都内に法人拠点がなく、職員のバックアップ体制については不安が残る。</li> <li>・ 都内に法人拠点がなく、提案内容を現実的に実行へ移せるのか、施設運営について詳細を詰め切れていない印象を受けた。</li> <li>・ 知的障害者グループホームの実績は豊富にあるものの、利用者の地域での暮らしを支えるという視点があまり感じられなかった。</li> </ul>

## 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、「特定非営利活動法人MOTHER

ER12」です。選考委員会の総意として、「特定非営利活動法人MOTHER12」を港区立障害者グループホーム高浜指定管理者候補者として選考します。