

大島福社会館
指定管理者(候補者)の推薦について

令和元年8月

江東区公の施設に係る指定管理者選定評価委員会
(福祉部所管施設専門部会)

目 次

I	施設の概要	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1
II	指定管理者（候補者）	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1
III	選定方法	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 2
IV	選定結果	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 4

《 参考資料 》

選定基準	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1 1	
第一次審査	評価基準	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1 2
	審査結果	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1 3
第二次審査	評価基準	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1 5
	審査結果	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1 6
総合結果	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1 7	

I 施設の概要

1 施設概要

江東区大島福社会館

所在地 江東区大島四丁目5番1号
設置の目的 区内に居住する高齢者及び障害者に施設を提供し、その福祉の増進を図るため。
設置条例 江東区福社会館条例（昭和44年3月江東区条例12号）
設置時期 昭和54年4月1日

2 指定期間

令和2年4月1日から令和7年3月31日まで（5年間）

II 指定管理者(候補者)

1 指定管理者(候補者)の概要

(1) 名称 株式会社 明日葉（以下、A法人と表記）
所在地 港区芝四丁目13番3号 PMO田町東10F
代表者 代表取締役 大隈 太嘉志
従業員数 2,158名
資本金 5,100万円
江東区における事業実績 なし

(2) 名称 [REDACTED]（以下、B法人と表記）
所在地 [REDACTED]
代表者 [REDACTED]
従業員数 [REDACTED]
資本金 [REDACTED]
江東区における事業実績 [REDACTED]

Ⅲ 選定方法

1 公募選定の方法

(1) 第一次審査

応募申込み時に提出された書類について、事業計画書、収支計画書を基に審査を行い、総合的な審査を行った。その結果、配点の6割以上の得点を獲得した2法人を選定した。

(2) 第二次審査

第一次審査を通過した2法人に対して、現地視察及びヒアリング、プレゼンテーションを行い、総合評価により指定管理者候補者を選定した。

2 選定の経過

日付	会議名	内容
令和元年4月23日	第1回指定管理者選定評価委員会福祉部所管施設専門部会	募集要項(案)の決定 選定基準(案)の決定 評価基準(案)の決定
令和元年5月13日	第1回公の施設に係る指定管理者選定評価委員会	募集要項、選定基準、評価基準の決定
令和元年5月27日	第2回公の施設に係る指定管理者選定評価委員会	募集要項、選定基準、評価基準の再決定
令和元年5月27日		募集要項の配布開始
令和元年6月12日		施設見学会
令和元年6月19日		募集締切
令和元年7月3日	第2回指定管理者選定評価委員会福祉部所管施設専門部会	第一次審査通過法人決定
令和元年7月23日		第一次審査通過法人現地視察 第一次審査通過法人プレゼンテーション 港区男女平等参画センター
令和元年7月25日		第一次審査通過法人現地視察 第一次審査通過法人プレゼンテーション [REDACTED]
令和元年8月2日	第4回指定管理者選定評価委員会福祉部所管施設専門部会	推薦候補者の選定

3 部会員名簿

指定管理者選定評価委員会福祉部所管施設専門部会

	職 名	氏 名
部会長	福祉部長	堀田 誠
副部会長	福祉推進担当部長	武田 正孝
部会員	福祉部 福祉課長	梅村 英明
〃	長寿応援課長	加藤 章子
〃	地域ケア推進課長	伊藤 裕之
〃	介護保険課長	川辺 雅嗣
〃	障害者施策課長	内藤 貴子
〃	障害者支援課長	黒澤 智仁
外部有識者		

IV 選定結果

1 応募状況

施設見学会参加事業者数 2 法人

申込み事業者数 2 法人

2 第一次審査の結果(書類審査)

指定管理者(候補者)は以下のとおり表記する。

株式会社 明日葉

A 法人

B 法人

評価項目	合計点	A 法人	B 法人
I. 基本理念	15	12	12
II. 事業計画	80	60	56
III. 地域連携	20	13	15
IV. 法人本部の支援	25	18	19
V. 開設前の準備	5	3	3
VI. 運営管理	35	30	27
VII. 財務診断	20	14	14
合計	200	150	146
評価段階		B	B


3 第二次審査の結果(プレゼンテーション・ヒアリング)

評価項目	合計点	A法人	B法人
I. 提案の実現性	20	16	15
II. 経営理念・運営方針	20	17	15
III. 管理体制	20	16	16
IV. 施設運営	20	15	14
V. 総合所見	20	17	15
合 計	100	81	75

4 総合結果

評価項目	合計点	A法人	B法人
第一次審査	200	150	146
第二次審査	100	81	75
合 計	300	231	221
評価段階		B	B

5 専門部会としての意見

	応募事業者	専門部会としての意見
A法人	株式会社 明日葉	当該法人は、苦情相談手順・個人情報保護など、法人で体制が整っている。また、人材配置をしつつ運営経費を抑えた収支計画は区の民営化方針に合致する。家族向け講座・相談事業は、福祉会館の利用者を高齢者から家族や支援者まで広げる提案で創意が認められる。
B法人		施設運営に対する区・利用者のニーズを把握し、また地域住民や関係団体との連携は、既存実績を生かし良好であった。しかし、新規の事業展開への具体性が乏しく、提案された運営経費がほぼ区立と同程度であったことから、民営化の成果が読み取れなかった。

6 財務状況審査

	応募事業者	専門部会としての評価
A法人	株式会社 明日葉	会社組織の見直しにより会社資産を整理したことにより、成長性が一旦低下したが、組織見直しの効果も効率性上昇の形で表れている。来期以降の収益性改善も見込めることから、令和2年度から5年間の指定管理受託に問題はない。
B法人		財務の安全性は、短期、長期ともに3期連続で評価が上がっており改善が進む。3期連続の増収増益で経費のバランスもよく、安定した財務状況である。令和2年度から5年間の指定管理受託に問題はない。

詳細は別紙「財務状況診断」のとおり（P 7～8）

7 外部有識者への意見聴取

氏名：

略歴：

意見等：P 9 参照

令和元年8月2日

江東区公の施設に係る指定管理者選定評価委員会
福祉部専門部会 部長殿

江東区大島福祉会館における指定管理候補者の推薦について

標記の件について、次のとおり意見を付します。

【選定手順について】

選定基準、募集要項は事前確認している。

一次審査、二次審査とも選定基準、募集要項に基づき、適正に実施された。

応募法人は、明日葉と [REDACTED] の2社だが、 [REDACTED]

[REDACTED] 江東区が民間委託を進めることは理解しているが、民間法人が応募したいと魅力を感じるよう、区立の福祉会館の価値を高めることも重要である。

【法人について】

明日葉は、昨年と比べ、福祉会館への認識が深まったと感じた。

福祉会館を高齢者本人だけの施設だと限定して考えず、家族や友人、関係者も含めた、いろいろな人が係わっていく場所とすることが、将来の方向だと思う。多世代交流事業も、福祉会館をたくさんの区民に開放していこうとする考えが認められる。

[REDACTED] 運営実績があるので、地域や関係機関と連携が具体的ある。また、職員配置に対する安定感もある。どちらの法人も運営可能と思うが、福祉会館を広く開放し、すべての人に平等に利用してもらおうとする意気込みを評価し、採点結果のとおり明日葉を第一位とすることに了承する。

【今後の施設運営に関して】

福祉会館に関する区長への手紙等から、高齢者と子供との交流の場が少ないとの要望がある。これは、福祉会館での取り組みが周知不足になっているためで、PR活動を工夫すべきと感じる。

また、福祉会館と老人福祉センターとの区別が外部から見るとわかりにくい。福祉会館も高齢者だけの施設ではなく、家族や子供も利用できる多世代交流施設など、年齢や地域にとらわれない事業の展開を望む。例えば、福祉会館を潜在看護師や介護人材の育成の場として活用していくあり方もあると考える。

氏名 [REDACTED]

《 参考資料 》

選定基準	.....	P 1 1	
第一次審査	評価基準	.....	P 1 2
	審査結果	.....	P 1 3
第二次審査	評価基準	.....	P 1 5
	審査結果	.....	P 1 6
総合結果	.....	P 1 7	

江東区大島福祉会館選定基準

指定管理者の候補者の選定に当たっては、江東区公の施設に係る指定管理者の指定手続きに関する条例第5条の規定により、次に掲げる選定基準に照らし総合的に審査し、最も適当と認める法人等を選定することとなっている。

- (1) 利用者の平等な利用の確保及びサービスの向上が図られるものであること
- (2) 公の施設の効用を最大限に発揮するものであること
- (3) 公の施設の適切な維持及び管理並びに管理に係る経費の縮減が図られるものであること
- (4) 公の施設の管理を安定して行う人員、資産その他の経営の規模及び能力を有していること
- (5) その他区長等が必要と認める事項

当該条例の定めに従い、今回、応募された申請については、次の項目に基づき審査を行う。

- (1) 利用者の平等な利用の確保及びサービスの向上が図られるものであること
- (2) 福祉会館の効用を最大限に発揮するものであること
- (3) 福祉会館の適切な維持及び管理並びに管理に係る経費の縮減が図られるものであること
- (4) 福祉会館及の管理を安定して行う人員、資産その他の経営の規模及び能力を有していること
- (5) 福祉会館の事業計画が区の方針を理解したものであること
- (6) 福祉会館の事業計画が地域の特性を理解し、地域と連携したものであること

江東区福祉会館指定管理者評価基準（第一次審査）

区分	評価基準	配点	区分別配点	項目数				
【部会員採点】								
I. 基本理念								
II. 事業計画								
III. 地域連携								
IV. 法人本部の支援								
V. 開設前の準備								
【事務局採点】								
VI. 運営管理								
VII. 財務診断								
配点・項目数 合計						200		26

※ 6割以上の得点で一次審査通過(120点)

福祉会館指定管理者評価基準（第一次審査評価結果）平均

区分	評価基準	配点	区分別配点	項目数	明日葉 (平均点)	
【部会員採点】						
I. 基本理念						
II. 事業計画						
III. 地域連携						
IV. 法人本部の支援						
V. 開設前の準備						
【事務局採点】						
VI. 運営管理						
VII. 財務診断						
配点・項目数 合計		200		26	149.7	145.7

※ 6割以上の得点で一次審査通過(120点)

福祉会館指定管理者評価基準（第二次審査）

区分	評価基準	配点
I. 提案の実現性		
II. 経営理念・運営方針		
III. 管理体制		
IV. 施設運営		
V. 総合所見		
配点合計		100

※ 一次審査と二次審査の合計得点の8割以上をA評価、6割以上をB評価、6割未満をC評価とする。

江東区福社会館指定管理者評価基準（第二次審査評価結果）平均

区分	評価基準	配点	明日葉 (平均点)	
I. 提案の実現性				
II. 経営理念・運営方針				
III. 管理体制				
IV. 施設運営				
V. 総合所見				
配点合計		100	80.7	74.5

※ 一次審査と二次審査の合計得点の8割以上をA評価、6割以上をB評価、6割未満をC評価とする。