

墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム及び墨田区なりひら 高齢者在宅サービスセンターの指定管理者の指定について

1 施設の名称

墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム及び墨田区なりひら高齢者在宅
サービスセンター（墨田区業平五丁目6番2号）

2 指定の期間

令和3年4月1日から令和8年3月31日まで（5年間）

3 指定管理者とする団体

（1）名称

社会福祉法人 カメリア会

（2）所在地

東京都江東区亀戸三丁目36番13号

（3）代表者氏名

理事長 湖山 泰成

（4）沿革

平成18年12月 社会福祉法人設立

（5）事業の実績（自治体からの受託運営）

ア 本区での実績

平成28年度～ 墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム及び墨田区
なりひら高齢者在宅サービスセンター指定管理者

平成30年度～ いきいきプラザ指定管理者

イ 他自治体からの受託運営

荒川区 特別養護老人ホーム「サンハイム荒川」指定管理者

渋谷区 特別養護老人ホーム「渋谷区つばめの里・本町東」指定管理者

川崎市 母子生活支援施設「ヒルズすえなが」指定管理者

4 選定経過及び選定理由

（1）募集内容

指定管理者の選定に当たっては、「指定管理者の指定の手続等に関する要綱」第2
条第5号エ及びオに規定する公募しないこととする特別な事情に該当している。

また、現指定管理者は、施設の管理運営状況において、主管部検討部会での評価
を踏まえ、墨田区指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という。）で審議した
結果、区が定める水準を充たしている。

以上のことから、公募によらず、現指定管理者を指名した。

指定管理者の指定の手続等に関する要綱（抄）

（公募によらない指定管理者の指定）

第2条 指定管理者の指定に当たって公募しないこととする特別な事情があると認める場合は、次に掲げる
場合とする。

次に掲げる施設において現に公募（予め募集要項に明記する場合に限る。）を経て指定管理業務を行って
いる事業者で、当該指定期間における指定管理者事業評価の結果が区が定める水準を充たしているものを
引き続き選定する場合

エ 特別養護老人ホーム

オ 高齢者在宅サービスセンター

(2) 選定経過

選定委員会において、主管部検討部会での審査を経た現指定管理者について、申請書類等に基づき、評価項目である利用者サービスの向上、効率的・効果的な施設の運営、事業計画の遂行能力の3項目に関する審査を行った。

(3) 選定理由

審査の結果、現指定管理者は、評価項目の評価の合計点が設定した水準を超えたことから、墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム及び墨田区なりひら高齢者在宅サービスセンターの設置目的を効率的・効果的に実現することが期待できるため選定した。

5 事業計画の要点

(1) 管理運営の方針

墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム及び墨田区なりひら高齢者在宅サービスセンターの設置目的及び指定管理者制度の趣旨を踏まえ、以下のとおり運営を行う。

法令を遵守し、適正で安定的な業務の運営

利用者や家族の希望・ニーズを尊重した個別性の高いサービスの提供

法人が運営する近隣施設との連携による効率的・効果的な施設運営

適切な職種・職員数の配置、研修制度等を活用した人材育成

(2) 主な提案内容

ア 利用者サービスの向上に関する提案

(ア) 利用者に対して画一的なケアとならないように、個別ケアの確立に向けた取組を実施する。法人内の各施設の活動を法人内で共有し、活用するための事例研究会を開催する。

(イ) 定期的に、顧客満足度調査を実施し、その結果を利用者にフィードバックするとともに、改善に活用する。

(ウ) 入居者とその家族の意向を踏まえたターミナルケア、季節感を大切に食事の提供、レクリエーションや季節の行事、入居者のプライバシーに配慮した排泄ケアを実施する。(特養)

イ 効率的・効果的な施設の運営に関する提案

(ア) 指定管理料(提案額)

・特別養護老人ホーム 1,154,000円

・高齢者在宅サービスセンター 1,089,000円

(イ) 地域の潜在的介護人材の創出・強化の一助となるように、地域住民及び利用者家族へ向けた合同介護教室を開催する。

(ウ) 施設の空き状況を公開し、利用率の向上に努める。(高在)

ウ 事業計画の遂行能力に関する提案

(ア) 法令を遵守し、事業に必要な人員を配置する。また、法人が設定する研修の年間計画に基づき、職責や実務に応じた階層別研修を実施し、人材を育成する。

(イ) 職員のスキルアップとして、法人が行う介護福祉士の実務者研修制度を通じて、資格取得を支援する。

(ウ) 感染症対策として、標準予防策を徹底するとともに、発生時は感染予防委員会を設置し、感染源の排除、感染経路の遮断など拡大防止策を検討し、実施する。

【参考】現指定管理者による施設の管理運営状況

(1) 施設の利用状況・指定管理料等の推移

項目		平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
利用者数	特養	26,102人	25,664人	27,018人	-
	高在	13,348人	12,792人	13,140人	-
施設稼働率	特養	94.1%	92.5%	97.1%	-
	高在	66.3%	63.5%	65.4%	-
指定管理料	特養	0円	0円	0円	0円
	高在				
利用料金収入	特養	368,248,806円	363,566,831円	387,742,861円	-
	高在	142,945,425円	128,833,782円	126,224,456円	-

(2) 施設の管理運営状況に関する評価

ア 業務運営

- (ア) 利用者一人ひとりの1日の行動把握を行い、ニーズや課題を明確化させることで、健康の維持・増進に活かしている。
- (イ) 利用者個人の施設利用以前の日々の過ごし方を踏まえた介護計画を策定している。
- (ウ) 食事サービスについては、味覚・嗅覚・温度感覚刺激の調整を行うことで、食への興味を喚起している。
- (エ) 季節性のある行事を開催している。

イ 運営体制・管理体制

- (ア) 人員配置については、法人全体として協力体制が図られ、サービスレベルが維持されている。また、職員に対して、適切な研修も随時行われている。
- (イ) 事故防止等のマニュアルは適切に整備され、徹底が図られている。
- (ウ) 施設の突発的な不具合が発生した際も、法人が運営する他施設との連携により、必要なサービスが継続されている。

審査結果（墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム）

8名の委員が評価し、その合計点により審査を行った。

評価項目（配点）	得点
	社会福祉法人 カメラア会
1 利用者サービスの向上（40点×8人＝320点）	218点
利用者にとって平等に利用できる環境が整えられているか （2点×8人＝16点）	11点
施設の設置目的を達成するための事業計画となっているか （30点×8人＝240点）	158点
利用者サービスの向上につながる独自の提案があり、実現が可能か （5点×8人＝40点）	30点
利用者の要望・意見等を聴くための手段と業務改善の取組があるか （3点×8人＝24点）	19点
2 効率的・効果的な施設の運営（25点×8人＝200点）	124点
施設の設置目的を踏まえた管理・運営方針となっているか （9点×8人＝72点）	47点
施設の維持管理経費を節減するための積極的な取組があるか （3点×8人＝24点）	16点
提案額は、事業計画を実現するための適正な額となっているか （6点×8人＝48点）	27点
区民の雇用や区内企業の活用を図る取組があるか （5点×8人＝40点）	25点
利用者の増加策や施設稼働率（利用率）向上への取組は効果的か （2点×8人＝16点）	9点
3 事業計画の遂行能力（35点×8人＝280点）	188点
経営状況及び財政基盤は安定しているか （10点×8人＝80点）	56点
職員構成、職員数及び組織の管理・運営体制は適切か （10点×8人＝80点）	50点
管理責任者及び職員の資格や経験は適切であり、職員のスキルアップに向けた取組は十分か （3点×8人＝24点）	19点
個人情報保護の徹底及び積極的な情報公開を行う計画となっているか （2点×8人＝16点）	10点
災害その他緊急時の危機管理体制及び苦情処理体制は明確か （10点×8人＝80点）	53点
合計（100点×8人＝800点）	530点

審査結果（墨田区なりひら高齢者在宅サービスセンター）

8名の委員が評価し、その合計点により審査を行った。

評価項目（配点）	得点
	社会福祉法人 カメラア会
1 利用者サービスの向上（40点×8人＝320点）	209点
利用者にとって平等に利用できる環境が整えられているか （2点×8人＝16点）	11点
施設の設置目的を達成するための事業計画となっているか （30点×8人＝240点）	148点
利用者サービスの向上につながる独自の提案があり、実現が可能か （5点×8人＝40点）	30点
利用者の要望・意見等を聴くための手段と業務改善の取組があるか （3点×8人＝24点）	20点
2 効率的・効果的な施設の運営（25点×8人＝200点）	126点
施設の設置目的を踏まえた管理・運営方針となっているか （9点×8人＝72点）	47点
施設の維持管理経費を節減するための積極的な取組があるか （3点×8人＝24点）	18点
提案額は、事業計画を実現するための適正な額となっているか （6点×8人＝48点）	27点
区民の雇用や区内企業の活用を図る取組があるか （5点×8人＝40点）	25点
利用者の増加策や施設稼働率（利用率）向上への取組は効果的か （2点×8人＝16点）	9点
3 事業計画の遂行能力（35点×8人＝280点）	189点
経営状況及び財政基盤は安定しているか （10点×8人＝80点）	57点
職員構成、職員数及び組織の管理・運営体制は適切か （10点×8人＝80点）	50点
管理責任者及び職員の資格や経験は適切であり、職員のスキルアップに向けた取組は十分か （3点×8人＝24点）	19点
個人情報保護の徹底及び積極的な情報公開を行う計画となっているか （2点×8人＝16点）	10点
災害その他緊急時の危機管理体制及び苦情処理体制は明確か （10点×8人＝80点）	53点
合計（100点×8人＝800点）	524点