

墨田区特別養護老人ホームはなみずきホーム及び墨田区はなみずき 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はなみずきホーム及び墨田区はなみずき高齢者在宅サービスセンター（墨田区八広三丁目22番14号）

2 指定の期間

令和8年4月1日から令和10年3月31日まで（2年間）

3 指定管理者とする団体

- (1) 名称
社会福祉法人 賛育会
- (2) 所在地
東京都墨田区太平三丁目17番8号
- (3) 代表者氏名
理事長 平野 昭宏
- (4) 沿革
大正15年9月 法人設立
昭和27年5月 社会福祉法人設立
- (5) 同種事業の実績（自治体からの受託運営等）
 - ア 本区での実績
平成18年度～ 墨田区特別養護老人ホームはなみずきホーム指定管理者
墨田区はなみずき高齢者在宅サービスセンター指定管理者
墨田区特別養護老人ホームたちばなホーム指定管理者
墨田区たちばな高齢者在宅サービスセンター指定管理者（令和3年3月31日まで）
 - イ 他自治体での実績
区立特別養護老人ホーム指定管理者 1施設

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4号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、現指定管理者による施設の管理運営状況を評価した結果、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。

- (4) 施設の統廃合若しくは機能転換又は改築、大規模修繕、移転等（次条において「施設の廃止等」という。）の予定（検討中を含む。）がある場合

(2) 選定経過

墨田区指定管理者選定委員会において、主管部検討部会（外部委員を含む。）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①利用者サービスの向上、②効率的・効果的な施設の運営、③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はなみずきホーム及び墨田区はなみずき高齢者在宅サービスセンターの設置目的を効果的・効率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はなみずきホーム及び墨田区はなみずき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5つの運営方針を定めている。

- ア 平等で高いレベルのサービスの提供
- イ サービスの標準化と法令遵守の徹底
- ウ 法人全体での事故発生防止、苦情対応、感染症対策
- エ 人権の擁護と快適な生活環境の提供
- オ 住み慣れた町で自立した生活を営むための支援

(2) 主な提案内容

ア 利用者サービスの向上に関する提案

- ① 機能回復訓練員を中心に多職種が連携し、専門性の高い生活機能及び健康維持管理支援を実施する。
- ② 施設サービス計画に基づく個別性の高い介護支援、閉じこもり予防、入浴サービス、生活機能の維持向上を図るための支援を行う。
- ③ 介護度が重度の方や医療ニーズの高い方を積極的に受入れる。
- ④ 家族との連絡ノートを活用や、介護支援専門員・高齢者支援総合センターとの連携により、在宅での介護負担が軽減するための支援を行う。

イ 効率的・効果的な施設の運営に関する提案

- ① 指定管理料（提案額）：特別養護老人ホーム 79,626,000円
高齢者在宅サービスセンター 37,066,000円
- ② 介護用品等はスケールメリットを活かし、法人単位で共同購入する。
- ③ 区内団体やボランティアを活用し、利用者の生活向上支援を行う。
- ④ 日計稼働表を利用し、スタッフへの経営意識教育を行う。

ウ 事業計画の遂行能力に関する提案

- ① 法人内での職種別・経験別研修、担当者会による研修を開催し、職員のスキルアップを図る。
- ② 緊急時には近隣の施設の応援が得られるよう危機管理委員会を設置する。また、町会・自治会との防災協定の締結、避難訓練の実施、水・食料、衛生材料の備蓄により、危機管理体制を構築する。
- ③ 法人内に感染対策委員会を設置し、感染症専門医・看護師による施設への訪問指導、改善を行う。

6 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	施設	令和4年度	令和5年度	令和6年度
利用数	特養	19,712人	20,187人	20,162人
	高在	11,218人	11,562人	11,573人
施設稼働率	特養	96%	99%	98%
	高在	70%	72%	72%
指定管理料	特養	52,614,000円	52,773,000円	61,296,975円
	高在	12,290,458円	8,212,000円	2,340,368円

項目	施設	令和4年度	令和5年度	令和6年度
利用料金収入等	特養	255,716,933円	265,098,023円	274,075,005円
	高在	129,989,640円	135,864,820円	133,745,052円

(2) 施設の管理運営状況に関する評価

ア 業務運営

- ① 医師や看護師による日常の健康管理に加え、協力医療機関や近隣施設と連携した迅速な医療対応を行っている。
- ② 多職種が連携し、寝たきり状態を防ぎ自立した生活を送れるよう、生活機能の維持・向上を図るための多様な支援を行っている。
- ③ 季節行事やクラブ活動、児童館等との交流を通じ、利用者の興味・関心に応じて生活を充実させる取組を行っている。

イ 運営体制・管理体制

- ① これまでの施設運営を通じて培った、病院をはじめとした様々な機関・施設との連携が可能であるという強みを活かし、利用者の意向に沿った柔軟できめ細かいサービスを提供する運営体制が整っている。
- ② 他自治体の施設で経験した水害による被災の教訓を活かした災害対応や、法人が運営する病院と連携した感染症対策など、緊急時の管理運営体制が構築されている。
- ③ 多様化するニーズに対応できる幅広い視点を持った人材を育成するため、法人事務局が中心となって多様で計画的な研修制度を設けている。

審査結果

1 2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
	社会福祉法人賛育会
1 利用者サービスの向上（38点×12人＝456点）	347点
(1) 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×12人＝24点)	20点
(2) 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 (28点×12人＝336点)	263点
ア 施設の設置目的を達成し、利用者にあった居宅サービス及び短期入所サービスとなる事業計画となっているか (14点×12人＝168点)	(131点)
イ 施設の設置目的を達成し、利用者にあった通所サービスとなる事業計画となっているか (14点×12人＝168点)	(132点)
(3) 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 (4点×12人＝48点)	35点
(4) 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 (4点×12人＝48点)	29点
2 効率的・効果的な施設の運営（26点×12人＝312点）	187点
(1) 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 (10点×12人＝120点)	86点
(2) 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 (4点×12人＝48点)	23点
(3) 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×12人＝72点)	26点
(4) 区民の雇用や区内企業の活用を図る取組があるか (4点×12人＝48点)	38点
(5) 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×12人＝24点)	14点
3 事業計画の遂行能力（36点×12人＝432点）	306点
(1) 経営状況及び財政基盤は安定しているか (10点×12人＝120点)	79点
(2) 職員構成、職員数及び組織の管理・運営体制は適切か (10点×12人＝120点)	88点
(3) 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 (2点×12人＝24点)	18点
(4) 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×12人＝24点)	13点
(5) 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 (12点×12人＝144点)	108点
ア 災害その他緊急時の危機管理体制は明確か (4点×12人＝48点)	(37点)
イ 感染症対策は適切であり、施設内での感染症発生時の体制は明確か (4点×12人＝48点)	(39点)
ウ 苦情処理体制は明確か (4点×12人＝48点)	(32点)
合計（100点×12人＝1200点）	840点

特別養護老人ホームはなみずきホーム・はなみずき高齢者在宅サービスセンター
指定管理者 申請者提案概要

項目	社会福祉法人 賛育会
1 利用者サービスの向上	
(1) 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	・地域医療・福祉を担う歴史ある法人として、平等に高いレベルのサービスを提供する。
(2) 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	・多職種連携による専門性の高い生活機能の維持及び健康管理を行う。 ・法人全体で事故発生防止、苦情対応、感染対策に取り組む。
ア 施設の設置目的を達成し、利用者にあった居宅サービス及び短期入所サービスとなる事業計画となっているか	【居宅サービス】 ・施設サービス計画に基づく個別性の高い介護支援、閉じこもり予防、生活機能の維持向上を図るための専門的な支援を実施する。 ・尊厳のある看取りケア、認知症ケアを行う。 【短期入所サービス】 ・自宅での生活習慣を尊重した個別ケアを実践する。 ・介護支援専門員と連携し、在宅での介護負担を軽減するための支援を行う。
イ 施設の設置目的を達成し、利用者にあった通所サービスとなる事業計画となっているか	【デイサービス】 ・連絡ノートの活用や介護の悩み相談により、在宅介護の負担軽減を図る。 ・ボランティアや児童館等との交流を通じ、地域の生活者としてその人らしい生活の実現を図る。
(3) 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	・重介護、重度認知症、医療ニーズの高い利用者を積極的に受け入れる。 ・生活機能の向上を図るため、多職種が連携し専門的な支援を行う。
(4) 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	・苦情対策委員会や法人苦情等受付窓口を設置し、広く要望・苦情に対処する。 ・利用者懇談会や家族懇談会、満足度調査、面談や電話相談を実施する。
2 効率的・効果的な施設の運営	
(1) 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	・住み慣れた町で自立した生活を営むための支援を行う。 ・地域との連携、地域貢献を行う。（防災協定、施設見学会、青少年福祉教育への協力） ・施設長会議等により法人情報を共有し、法令遵守とサービスの向上、安全で的確な施設運営、稼働率の向上を図る。
(2) 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	・適正な人件費執行のため、施設・法人単位で人事計画を定める。 ・スケールメリットを活かし、法人単位で介護用品等を共同購入する。
(3) 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	・指定管理料（提案額）：特養 79,626,000円 高在 37,066,000円
(4) 区民の雇用や区内企業の活用を図る取組があるか	・委託・購入先の選定の際に区内企業に参加を求め、積極的に活用する。 ・ボランティアを活用し、利用者の生活向上を支援する。
(5) 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	・定期的なニーズ把握により、サービス内容の見直しと充実を図る。 ・日計稼働率表を利用し、スタッフへ経営意識教育を行う。
3 事業計画の遂行能力	

項目	社会福祉法人 賛育会
(1) 経営状況及び財政基盤は安定しているか	・売上 令和6年：14,040,697千円、令和5年：13,299,705千円 ・営業利益 令和6年：252,143千円、令和5年：△15,809千円 ・経常利益 令和6年：253,469千円、令和5年：8,942千円 ・流動比率 令和6年 220%、令和5年：271% ・固定長期適合率 令和6年：86%、令和5年：83% ・自己資本比率 令和6年：59%、令和5年：61%
(2) 職員構成、職員数及び組織の管理・運営体制は適切か	【特養】 ・常勤職員28名、非常勤職員14名 【高在】 ・常勤職員7名、非常勤職員等15名
(3) 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	・管理責任者は高齢者介護施設事業に22年従事している。 ・介護福祉士、作業療法士、理学療法士等の多職種が在籍している。 ・階層別研修や役割強化研修などを実施し、人材育成を計画的に進める。
(4) 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	・情報公開は規程に定めた所定の方法で開示し、ホームページ上で公開する。
(5) 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	・危機管理委員会を設置するとともに、町会・自治会との防災応援協定締結や避難訓練を実施する。 ・事故対策委員会を設置し、事故の検証と改善を図る。

区立特別養護老人ホーム等の次期指定管理期間中の管理運営について

1 趣旨

墨田区が設置する特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設。以下「特養」という。）等は、社会福祉法人賛育会が整備中の特養（以下「新特養」という。）が令和9年度（予定）に開設された後、廃止又は大規模修繕を予定している。（令和7年9月22日 区民福祉委員会報告）

そのため、各特養の次期指定管理期間中の施設の管理運営を次のように行うこととする。

2 各施設の管理運営

(1) 特養はなみずきホーム及び特養たちばなホーム

ア 指定管理期間

2年とするが、新特養の開設日が確定した後、延長又は短縮する場合がある。

イ 指定管理料

(ア) 指定管理期間を延長又は短縮する場合

指定管理者の提案額（年間額）を基準に、延長又は短縮した日数を加味し指定管理料を算定する。

(イ) 新特養への移転に係る費用

指定管理料には含めず、別途、社会福祉法人賛育会と協議する。

(2) 特養なりひらホーム

ア 大規模修繕に向けた定員調整

令和10年度以降に予定している大規模修繕中は、廃止した特養はなみずきホームに移転して運営するが、特養なりひらホームと特養はなみずきホームの定員に24床の差（短期入所生活介護を除く。）が生じることから、令和8年度以降に定員調整を行う。

イ 指定管理料

(ア) 大規模修繕前（定員調整中）

指定管理者の提案額（年間額）を基準に、定員調整で生じる収支差額を加味して算定する。

(イ) 大規模修繕中（特養はなみずきホームへの移転中）

廃止前の特養はなみずきホームの運営に要した経費を基準に算定する。

(ウ) 大規模修繕後

定員調整により減じた定員を数か月で回復させることとし、指定管理料は上記

(ア)と同様の考え方で算定する。

(エ) 特養なりひらホームと特養はなみずきホーム間の移転に係る費用

指定管理料には含めず、別途、社会福祉法人カメリア会と協議する。

3 各施設の指定管理に関する概要

【特養はなみずきホーム（はなみずき高齢者在宅サービスセンターを含む。）】

定員	52床
指定管理者	社会福祉法人 賛育会
指定管理期間	令和8年4月1日から令和10年3月31日まで ※延長又は短縮する場合がある。
その他（予定）	・令和9年度中に利用者は新特養へ移転する。 ・指定管理期間終了後に施設を廃止する。

【特養たちばなホーム】

定員	56床
指定管理者	社会福祉法人 賛育会
指定管理期間	令和8年4月1日から令和10年3月31日まで ※延長又は短縮する場合がある。
その他（予定）	・令和9年度中に利用者は新特養へ移転する。 ・指定管理期間終了後に施設を廃止する。

【特養なりひらホーム（なりひら高齢者在宅サービスセンターを含む。）】

定員	76床
指定管理者	社会福祉法人 カメリア会
指定管理期間	令和8年4月1日から令和13年3月31日まで
その他（予定）	・令和8年度以降に定員調整を行う。 ・令和10年度以降に廃止した特養はなみずきホームに移転し、大規模修繕工事を行う。

（参考）

社会福祉法人賛育会が整備中の新特養（174床）は令和9年度中に開設予定である。