

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8年4月1日から令和13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5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) 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28年度～ 墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム指定管理者
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
 - 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 2施設 ※複合施設1施設を含む。
区立高齢者在宅サービスセンター指定管理者 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5つの運営方針を定めている。

- ア 関係諸法令の遵守を徹底する組織づくり
- イ 入居者一人ひとりのニーズや課題の明確化
- ウ 入居者や家族が主体となった介護計画の作成
- エ 入居者の意思の尊重
- オ 地域に開かれた施設づくり

(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 チームアプローチを意識し、詳細な希望や総合的ニーズを聞き取り、サービスの課題に反映させる。
- ② 緊急ショートステイの受入れのため、夜間看護師を配置し、24時間看護体制を整える。
- ③ 利用時の様子を記録した連絡シートを渡すほか、行事やイベントを事前に告知する。
- ④ グループにおける学会を通じ、全国各地の施設の困難事例や業務改善事例を事業運営に活かす。

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 40,900,000円
高齢者在宅サービスセンター 15,500,000円
- ② 法人のスケールメリットを活かした取組（内部統制、研修、人事制度）を実施する。
- ③ SNS等を活用し、事業所内の取組を気軽に見ることができる仕組みを作る。
- ④ 協力病院との24時間の医療連携体制に基づき、急変時の対応や看取りケアを行う。

ウ 事業計画の遂行能力に関する提案

- ① 法人本部と各施設間で運営体制を自己点検できる仕組みを活かす。
- ② 法人独自の職員目標管理制度の下、資格取得やスキルアップができる仕組みを構築する。また、専門職同士の情報交換、知識共有や研鑽ができる環境を活かす。
- ③ 施設内での感染拡大に備え、非常災害対策と同様にBCPに基づく発生時フローを明確にし、法人並びに各事業所で連携することにより迅速な対応を行う。

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	31,133人	31,201人	30,736人
	高在	8,783人	8,981人	9,113人
施設稼働率	特養	99.2%	99.4%	97.7%
	高在	42.3%	43.3%	43.8%
指定管理料	特養	1,154,000円	197,000円	5,350,182円
	高在	8,089,000円	7,855,000円	3,436,508円
利用料金収入等	特養	407,613,821円	408,606,295円	420,500,207円
	高在	64,361,787円	89,276,145円	92,877,012円

(2) 施設の管理運営状況に関する評価

ア 業務運営

- ① 画一化した集団ケアとならないよう、入居者個人のこれまでの生活を踏まえた個別ケアの作成に力を入れている。
- ② 日常的なレクリエーションや誕生会等の行事に加え、ひな祭りや夏祭りといった季節行事などのイベントを企画することで、健康維持や閉じこもり予防を図っている。
- ③ 食事は健康維持における重要な要素であるとし、個人の心身の状態に合わせるだけでなく、季節感や彩りにも配慮して食への興味を喚起する工夫を行っている。

イ 運営体制・管理体制

- ① 全国規模で事業を展開するグループ法人として、人事、研修、内部統制等における他施設との協力体制が構築されている。
- ② 24時間の看護体制により、柔軟、かつ、きめ細やかな対応ができる。
- ③ 法人全体で災害対策に力を入れており、夜間の被災を想定した防災訓練や入居者及び職員用の飲用水・非常食等の備蓄、防災対策委員会の設置などにより、非常時における運営を可能とする仕組みが整っている。

審査結果

12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（38点×12人＝456点）	304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)	17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)	223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)	(115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)	(108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）	227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)	92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)	35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)	53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)	27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)	20点
3 事業計画の遂行能力（36点×12人＝432点）	285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)	82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)	82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)	13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)	95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)	(31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)	(36点)
ウ 苦情処理体制は明確か (4点×12人＝48点)	(28点)
合計（100点×12人＝1200点）	816点

特別養護老人ホームなりひらホーム・なりひら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	社会福祉法人カメラア会
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	<ul style="list-style-type: none"> ・適切に利用者一人一人の介護計画を作成する。 ・入居者本人、家族に対して介護計画の説明に終わることなく希望を十分に確認し、入居者、入居者家族が主体となった介護計画を作成する。
(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	<ul style="list-style-type: none"> ・法人の運営方針に基づき事業計画を策定する。 <ol style="list-style-type: none"> ① 施設の運営に必要な人材育成と活用に向けた仕組み（階層別研修、介護福祉士取得支援等） ② 地域の雇用促進の取組 ③ 法令の遵守にむけた取組 ④ 地域や文化交流に向けた取組と教育機関との連携に向けた取組（子ども向けワークショップ、囲碁教室、学生の実習） ⑤ 施設の管理運営に関する取組
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	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者サービスの向上に向けたケアマネジメントを実践する。 ・チームアプローチを意識して詳細な希望や総合的なニーズを聞き取り、調査を通じて聴取した情報を施設介護サービスの課題に反映させる。 ・緊急ショート受入のため、夜間看護師を配置し 24 時間の看護体制を実施する。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者サービスの向上に向けたケアマネジメントを実践する。 ・利用時の様子を記録した連絡シートを渡すほか、行事・イベントを事前に告知するなど、利用の促進に向けた取組を行う。
(3) 利用者サービスの向上につながる独自の提案があり、実現が可能なか	<ul style="list-style-type: none"> ・職員数拡大による人材育成の強化、首都圏 5 都県での運営による大規模災害、感染症対応など、広域連携を強化する。 ・法人独自の介護職員実務者研修の受講環境を整え、介護福祉士の取得支援を実施する。 ・グループにおける学会（名称：チームケア学会）を通じて、困難事例、事業所の業務改善事例など、全国各地の取組を事業運営に生かす。
(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	<ul style="list-style-type: none"> ・意見箱を設置し、特養入所者や施設利用者より広く受け付ける体制をとり、毎月の苦情対応委員会で協議する仕組みを活かす。 ・介護サービス利用者に毎年満足度アンケートを実施し要望を活かす。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・施設運営における関連諸法令の遵守を徹底し、所轄官庁による実地指導・運営指導を通じ適正な運営を実現する。また、内部監査体制を充実させ、安定的な施設運営に努める。 ・法人のスケールメリットを活かした取組（内部統制、研修、人事制度）を実施する。
(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	<ul style="list-style-type: none"> ・業者の選定については、“指名競争入札”により公正かつ適正価格での取引が行える業者を選定の上、業務委託契約を取り交わす。 ・物価高騰の社会情勢下であっても、できる限り適正な価格交渉となるよう法人内他拠点の節減情報を共有し、積極的に対応する。
(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	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理料（提案額）：特養 40,900,000 円 高在 15,500,000 円

項目	社会福祉法人カメラア会																		
(4) 区民の雇用や区内企業の活用を図る取組があるか	<ul style="list-style-type: none">・業者の選定については、地域活性の観点から墨田区内の業者に積極的に入札参加の機会を創出する。・地域行事の共催、支援を行い施設と地域社会との一体感、共存共栄の醸成を目指す。																		
(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	<ul style="list-style-type: none">・法人スキームを活かし、生活相談員の知見を深める情報交換、困難事例への対策共有により受入機能を強化する。・SNS 等も活用し、事業所内の取組を地域の方が気軽に見ることができる仕組みを作り、必要な情報の見える化を実施する。・協力病院と連携を図り、24 時間の医療連携体制による急変時の対応、看取りケアを実践する。																		
3 事業計画の遂行能力																			
(1) 経営状況及び財政基盤は安定しているか	<table><tr><td>・売上</td><td>令和 6 年：5,048,745 千円</td><td>令和 5 年：4,990,641 千円</td></tr><tr><td>・営業利益</td><td>令和 6 年：87,554 千円</td><td>令和 5 年：228,357 千円</td></tr><tr><td>・経常利益</td><td>令和 6 年：81,068 千円</td><td>令和 5 年：217,342 千円</td></tr><tr><td>・流動比率</td><td>令和 6 年：170%</td><td>令和 5 年：170%</td></tr><tr><td>・固定長期適合率</td><td>令和 6 年：93%</td><td>令和 5 年：92%</td></tr><tr><td>・自己資本比率</td><td>令和 6 年：47%</td><td>令和 5 年：45%</td></tr></table>	・売上	令和 6 年：5,048,745 千円	令和 5 年：4,990,641 千円	・営業利益	令和 6 年：87,554 千円	令和 5 年：228,357 千円	・経常利益	令和 6 年：81,068 千円	令和 5 年：217,342 千円	・流動比率	令和 6 年：170%	令和 5 年：170%	・固定長期適合率	令和 6 年：93%	令和 5 年：92%	・自己資本比率	令和 6 年：47%	令和 5 年：45%
・売上	令和 6 年：5,048,745 千円	令和 5 年：4,990,641 千円																	
・営業利益	令和 6 年：87,554 千円	令和 5 年：228,357 千円																	
・経常利益	令和 6 年：81,068 千円	令和 5 年：217,342 千円																	
・流動比率	令和 6 年：170%	令和 5 年：170%																	
・固定長期適合率	令和 6 年：93%	令和 5 年：92%																	
・自己資本比率	令和 6 年：47%	令和 5 年：45%																	
(2) 職員構成、職員数及び組織の管理・運営体制は適切か	<p>【特養】常勤職員 44 名、非常勤職員 35 名</p> <p>【高在】常勤職員 12 名、非常勤職員 11 名</p>																		
(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	<ul style="list-style-type: none">・法人、施設、事業所の管理者及び職員の資格経験に基づき、適正に配置する。・法人独自の職員目標管理制度の下、職員が資格取得、専門職としてのスキルアップができる仕組みをもちながら、湖山グループのスキームも活かし、専門職同士の情報交換、知識共有や研鑽ができる環境を活かしていく。																		
(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	<ul style="list-style-type: none">・個人情報保護規程に基づき、適切に管理する。・情報セキュリティの考え方（ルール）を明確にする。																		
(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	<ul style="list-style-type: none">・災害発生時、重大事故発生時の法人並びに施設体制を明確にする。・施設長を中心とした事故防止委員会を設置する。・グループ内医師からのオンライン指導を活かし、初期対応から再発防止策まで、感染拡大を防ぐための対応を実施する。・苦情解決、要望反映の取組を行う。（施設内の合議体で審議・決定。法人全体で共有し再発防止に努める。）・適切に情報公開の仕組みをもちながら、情報発信を行う。																		