

第5期老人福祉センター横浜市蓬萊荘指定管理者 第2回選定委員会 議事録

開催日時	令和8年7月31日（金） 13時30分～16時15分
開催場所	港南区役所5階 特別会議室
出席者	大和田委員、金尾委員、齊木委員、柴田委員、田中委員（計5名）
欠席者	なし
開催形態	議題1 面接審査（プレゼンテーション及び質疑応答）は公開 議題2 審議は非公開 傍聴人 1名
議 題	はじめに 1 指定管理者応募団体の面接審査 2 審議
面接審査 ・質疑	1 指定管理者応募団体の面接審査 1 団体あたり10分間のプレゼンテーションを実施し、その後、質疑応答を行った。団体のプレゼンテーションの概要は次のとおりである。 《応募団体A エフィラグループ株式会社》 ・「誰ひとり取り残さない街をつくる。」を理念とし、高齢者介護、障害福祉、保育等の多様な事業を展開する法人グループの総合力を生かした運営を提案。 ・蓬萊荘の運営方針として、「働くシニアの地域デビュー支援」や「多世代交流やデジタル活用による居場所づくり」、「介護予防と見守りによる地域支援」の3点を掲げた。 ・単身高齢者の増加やフレイル予防を地域課題と捉え、見守り体制や相談機能の充実を提案。 ・リハビリ型デイサービス等で培った専門的ノウハウを活用した介護予防事業を実施する。 ・保育事業や障害福祉事業との連携による多世代・多様な交流機会の創出が可能である。 ・グループ全体の広報力や事業ネットワークを活用し、新規利用者の開拓と施設利用促進を図る提案であった。 《応募団体B 社会福祉法人同塵会》 ・港南区内で地域ケアプラザを含む多数の高齢者福祉施設を運営する実績を踏まえ、「高齢者の健康づくりと社会参加を支える地域福祉の拠点」として蓬萊荘を運営していくことを提案。 ・現在の職員体制を可能な限り継承し、利用者サービスの継続性を重視する方針を示した。 ・計画的な施設保全や予防保全による長寿命化、災害時対応体制の強化を提案した。 ・高齢者の社会的孤立、地域とのつながりの希薄化を地域課題と捉え、一人でも参加しやすい交流事業や地域ケアプラザ等との連携を提案した。 ・事業展開は介護予防、社会参加、健康づくり及び地域交流の4つの視点から進め、地域ケアプラザ等で培った高齢者支援や介護予防のノウハウを活用するとした。 ・既存事業を基本的に継続しつつ、新規講座や相談事業の充実により利用者拡大を図る提案であった。

[主な質疑応答]

《応募団体A エフィラグループ株式会社》

〈委員〉蓬莱荘は開館から50年経過しており、今後も修繕箇所が増加することが考えられる。修繕についてどう考えている？

〈応募団体A〉グループ全体で200以上の拠点を所有しており、本部に管理部という専門部署を設置して施設管理・修繕を一括対応している。そのノウハウは蓬莱荘にも還元できると考えている。

〈委員〉修繕について、2011年に設立された会社とのことで、比較的まだ新しい施設の管理が多いのではないかと。

〈応募団体A〉賃貸契約テナントを借りて拠点を運営しているため、中には築年数が経っている施設もある。管理部では毎月数十件の修繕対応を行っているため、古い施設における修繕対応の実績はある。

〈委員〉高齢者施設では人材確保が課題であるが、人材確保は難しいか。また、事故防止や利用者対応をどのように徹底するのか。

〈応募団体A〉高齢者福祉以外にも多様な事業を展開しているため、幅広い人材募集が可能である。他団体等と比較し、確保しやすい状況ではある。また、虐待防止研修を年2回実施しており、事故等があった際には必ず報告・共有し再発防止につなげている。

〈委員〉収益を上げることが難しい地域にも積極的に拠点を展開しているとのことだが、そのような運営を可能としている経営基盤について伺いたい。

〈応募団体A〉特定事業だけに依存せず、グループ全体で利益を確保する事業構造となっている。そのため、採算性が低い地域であっても地域ニーズを踏まえた拠点展開が可能であり、そのことが法人の強みであると考えている。

〈委員〉地域活動の担い手不足が課題となっているが、どう認識しているか。

〈応募団体A〉民生委員、社会福祉協議会、ボランティア団体等の活動を支える人材の高齢化・固定化が課題と認識している。港南台エリアは団地が多く、住民の入れ替えが進んでいるので、高齢者もいるが子どもたちもいる。その子どもたちも担い手になるのではないかと考える。まずは地域活動を知ってもらい、関心を持ってもらうことは老人福祉センターとしてやるべきことであると考えている。

〈委員〉関係団体等との連携、情報交換はどのように行うのか。

〈応募団体A〉講座や個別相談を通じての地域ケアプラザ、専門機関、ケアマネジャー等との連携を重視する。老人福祉センターを相談の入口として位置付け、必要な支援機関へつないでいく。

〈委員〉財政基盤について、売上が増加している一方で利益が減少している要因は何か。

〈応募団体A〉利益減少の主な要因は、本業の収益悪化ではなく、一時的な会計処理による特別損失の計上である。提案書に記載したとおり、会計基準の変更等に伴う特別損失が発生しており、その影響が決算数値に反映されている。また、令和7年度にグループ関連事業としてプロバスケットボールのチームの経営を開始し、それに伴うスポンサー料支出も発生しており、これも利益減少要因の一つである。これらはいずれも一時的又は特殊要因によるものであり、事業運営そのものの収益力が低下しているわけではない。高齢者福祉事業だけでなく、障害福祉、保育、医療関連事業等を含めた多角的な事業展開により、グループ全体として安定した経営基盤を有している。

〈委員〉現蓬莱荘職員の継続雇用についてどのように考えているか。 〈応募団体A〉原則として本人の希望があれば継続雇用する。雇用にあたって、特定のスキル・資格等を要求するのではなく、弊社の理念に共感いただけるかどうかを大事にし、地域に受け入れられる運営体制を目指す。 〈委員〉災害時に福祉避難所を速やかに開設できる体制はあるか。 〈応募団体A〉横浜市内に多数の拠点があり、被災していない地域から応援職員を派遣できる。グループ全体のネットワークを活用して対応する。 〈委員〉蓬莱荘の高齢者施設というイメージを払拭し、新規利用者を増やすための工夫はあるか。 〈応募団体A〉弊社の新たな取り組みとして、既存の高齢者施設のイメージを変えるデイサービスの展開を始めるなど、様々な取組を進めており、若い高齢者も参加しやすい雰囲気づくりを行っている。蓬莱荘においても、積極的な広報や多様なプログラムにより利用促進を図る。 〈委員〉地域サポーター養成講座等で育成した人材に対し、どのような活躍の場や就労の機会を提供するのか。 〈応募団体A〉地域サポーター養成講座などで学んだ方が、地域で活躍できる仕組みを整えたいと考えている。グループが運営する保育園や高齢者施設等において、ボランティア活動や成果発表の場を提供し、利用者の生きがいや社会参加にもつなげていきたいと考えている。また、グループ内には多数の事業所や拠点があるため、希望に応じて就労に関する相談や求人情報の紹介を行うことも可能である。ボランティア、地域活動、就労など多様な選択肢を用意し、元気な高齢者が地域の担い手として活躍できるよう支援していく。 〈委員〉新規事業や新しい講座が多数提案されているが、現在実施されている講座や事業との関係をどのように考えているのか。現在利用者から支持を得ている講座、OB会等は継続されるのか。 〈応募団体A〉提案した新規事業をそのまま全面的に導入することや、既存事業を大きく入れ替えることは想定していない。現在実施されている講座や事業には利用者から支持されているものが多く、それらを基本的に継続する考えである。運営開始後は、まず現行事業の内容や利用状況を十分に把握した上で、必要に応じて新たな要素を加えていく方針である。OB会についても継続する。 〈委員〉地域との結び付きが重要であるが、自治会等との関わりをどう考えるか。 〈応募団体A〉他の事業所では自治会町内会に参加している事例もあり、地域との連携を重視している。必要に応じて自治会等との関係づくりを進めていく。 〈委員〉収支予算書に計上されている事務経費にはどのような経費が含まれているか。 〈応募団体A〉事務経費には本部での労務管理、経理管理等にかかる人件費やシステム管理経費が含まれている。 〈委員〉高齢者の趣味の教室の費用について、現在の教室事業の実施状況と比較すると金額が大きい印象を受けるが、どのような想定で予算を組んでいるのか。 〈応募団体A〉予算は「参加者数×参加費」の単純計算ではなく、講師謝金、教材費、材料費などを含めて積算している。現在の運営状況を踏まえ、前期・後期それぞれ20講座程度の実績に加え、一定の新規事業も見込み、年間30講座程度を想定している。
--

〈委員〉多くの新規事業や講座が提案されているが、どのような考え方で事業内容を検討したのか。他法人と比較した場合の特徴は何か。

〈応募団体A〉提案した事業は、法人が持つ強みを最大限活用するという観点で企画した。特に、リハビリ型デイサービスでの介護予防や健康づくりに関する専門的なノウハウを生かした事業を提案している。新規講座については、法人で運営する他施設で実施し実績のある事業や、利用者ニーズが高かった事業を参考に選定した。既存事業との調和を図りながら、法人独自の強みを活かした事業展開を行いたい。

《応募団体B 社会福祉法人同塵会》

〈委員〉指定管理者となった場合、現在の所長・副所長・スタッフは継続されるのか。利用者に寄り添える人材の確保や育成をどのように考えているか。

〈応募団体B〉現在の利用者満足度は高いと認識しており、職員については可能な限り継続雇用したい。仮に継続できない場合でも優秀な人材を確保する。

〈委員〉自然災害への対応や福祉避難所としての取組についてどのように考えているか。

〈応募団体B〉法人全体で防災体制を構築しており、災害時には法人内のネットワークも活用しながら対応する。市の要請に応じて福祉避難所を開設し、要援護者の受入れを行う考えである。

〈委員〉老朽化した施設の修繕や改修についてどのように進める考えか。

〈応募団体B〉安全確保を最優先に、修繕計画に基づき計画的な維持管理を行う。小規模な修繕は積極的に実施し、大規模修繕については市や区と協議しながら進める。

〈委員〉現在利用している人だけでなく、まだ利用したことのない高齢者や施設を知らない人へのアプローチはどのように行うのか。

〈応募団体B〉短期講座や単発講座、イベントなどを実施し、誰でも参加しやすい環境づくりを行う。また、地域ケアプラザや民生委員、広報媒体を活用した周知に加え、法人のSNSも活用して利用促進を図る。口コミによる周知も重要と考えている。

〈委員〉収支予算書に計上している事務経費が少ないように感じたが、どのような内容を想定しているのか。

〈応募団体B〉事務経費には、法人本部による事務支援や会計・契約事務等の管理費を含んでいる。本部職員による施設運営のフォローに係る経費等も含めて積算している。

〈委員〉現在の職員を継続雇用する場合、法人理念や運営方針を浸透させるための研修はどのように実施するのか。

〈応募団体B〉運営開始後はまず法人理念を共有し、個人情報保護、ヒヤリハット、感染症、熱中症、接遇、認知症対応などの法定・実務研修を年間計画に基づいて毎月実施する。本部職員も定期的に訪問し、運営面の支援や指導を行う。

〈委員〉施設見学を踏まえ、優先的に改善したい設備や修繕箇所はあるか。

〈応募団体B〉トイレの環境整備を実施したいと考えている。区と相談しながら、できるだけ早く計画的に設備改善を進めていきたい。

〈委員〉令和7年度実績において、前年度比で売上は増加している一方、営業利益は減少しているが、その要因をどのように分析しているか。。

〈応募団体B〉物価高騰の影響により、人件費をはじめとした各種経費が増加したことが主な要因である。

〈委員〉「誰でもしやすい環境づくり」行うとのことだが、利用経験のない高齢者へのアプローチについて、具体的な利用促進策をどのように考えているか。

〈応募団体B〉地域ケアプラザの運営経験をふまえ、口コミによる効果が大きいと感じている。そのため、利用者が友人や知人を誘いたくなるような質の高い事業や講座を提供し、施設の魅力向上に努めるとともに、利用者への接遇、コミュニケーションは大事にしていきたい。

〈委員〉職員配置について、現行より人数を増やしている理由は何か。

〈応募団体B〉公募要項で求められている1日7名体制を満たすため、現行より職員数を増やした計画としている。

〈委員〉施設の老朽化に対する機能的保全や修繕について、どのように取り組む考えか。

〈応募団体B〉修繕費の費用基準が施設ごとにあるため、指定管理者が対応できる範囲の修繕については積極的に実施したいと考えている。利用者の利便性向上につながる設備改善を進めるほか、大規模修繕については横浜市へ要望し、協議しながら対応していく。また、修繕にあたっては故障してから対応するのではなく、設備の状態を把握しながら予防的に対応する。

〈委員〉福祉避難所の開設・運営について、実際に災害が発生した際の対応体制をどのように考えているか。

〈応募団体B〉災害時の対応は不確実な要素もあるが、法人全体のネットワークを活用し、各施設が連携して対応する。職員や施設の安全を確保したうえで、可能な限り速やかな福祉避難所運営に取り組む考えである。

〈委員〉現在の蓬莱荘利用者は趣味や交流、生きがいづくりを目的として来館している方が多く、ボランティア活動の文化が十分に根付いているとは言えない。こうした状況を踏まえ、ボランティア活動をどのように位置付け、どのような考え方で進めていくのか。

〈応募団体B〉ボランティア活動については、指定管理者になった後すぐに導入したり、利用者に参加を求めたりすることは考えておらず、長期的な視点で活動を担う人材を育成していきたい。施設運営だけでなく、地域活動や自治会活動にもつながる取組として推進する考えである。

〈委員〉自主事業での夜間講座の実施にあたり、参加費はどのように考えているか。

〈応募団体B〉昼間の事業より高額にする考えはなく、同程度またはそれ以下の金額を想定している。実施にあたっては区役所と協議しながら検討していく。

〈委員〉既存の講座や教室を卒業したOB会の活動は継続できるか。

〈応募団体B〉利用者から支持されている既存事業は基本的に継続する考えである。そのうえで、法人が運営する地域ケアプラザのノウハウを活用し、新たな事業も取り入れていきたい。また、OB会等の活動も基本的に継続する方針である。

〈委員〉世代間交流について、具体的にどのような取組を想定しているのか。若い世代と高齢者がどのような形で交流することを考えているのか。

〈応募団体B〉学生を講師役として高齢者へスマートフォンの使い方を教える講座や、若い世代が指導するeスポーツなどを想定している。若い世代が得意とする分野を高齢者へ伝えることで、自然な交流や相互理解につなげたいと考えている。また、近隣の保育園等との連携により、子どもと高齢者が交流する機会も設けたい。高齢者にとっては生きがいや楽しみにつながり、子どもにとっても高齢者と接する貴重な経験になると考えている。

〈委員〉地域との連携について、具体的にどのような団体や地域活動と連携し、どのように進めていく考えか。

〈応募団体B〉まずは連合自治会の定例会や地域イベントなどに積極的に参加し、顔の見える関係づくりと信頼関係の構築を進める。そのうえで、地域が老人福祉センターに求めること、施設が地域に協力できることを相互に確認しながら連携を深めていきたい。地域の課題やニーズを共有し、地域と施設が助け合える関係を構築することが重要と考えている。

〈委員〉提案されている事業計画や方針は魅力的であるが、どのように考えたか。また、利用者ニーズへの対応や既存事業との関係についてどのように考えているのか。

〈応募団体B〉法人が運営する複数の地域ケアプラザで実施している事業の中から、参加者の評価が高く、利用者が元気になる人気講座を共有・活用している。講師やノウハウを施設間で共有することが法人の強みである。一方で、地域によって求められる内容は異なるため、利用者の意見やニーズを丁寧に把握し、その地域に合った講座や事業を企画していく。既存事業を尊重しながら、新たな事業を段階的に取り入れていきたいと考えている。

2 審議

第5期老人福祉センター横浜市蓬莱荘の指定管理者を選定するにあたり、第1回選定委員会で定めた評価準項目に則り評価を行った結果、応募団体B「社会福祉法人同塵会」を指定候補者として選定した。なお、次点候補者を応募団体A「エフィラグループ株式会社」とした。

【委員からの意見・総評】

〈応募団体A エフィラグループ株式会社〉

- ・提出書類や説明内容は概ね充実しており、短い時間の中で施設運営に対する熱意が感じられた。
- ・高齢者福祉に若い世代が関心を持ち、積極的に関わろうとする姿勢に新しさや可能性を感じた。
- ・成長意欲や活力を感じ、これからに期待できるという印象であった。
- ・提案内容について、将来の構想や理想だけでは評価が難しく、実際に現在運営している施設でどのような取組を行っているのか、具体的な実績をより示してほしい。
- ・現在の講座やOB会を継続する考えが示されたことについては評価できるものの、新たな取組とのバランスや実現性について確認したい点もあった。
- ・財務面については事業規模が拡大している成長過程の法人という印象があり、今後の安定的な運営や財務状況については慎重に確認したい。

〈応募団体B 社会福祉法人同塵会〉

- ・経営基盤が安定しており、地域に根差した継続的な運営実績が評価できた。
- ・職員継続や地域連携に対する考え方が比較的具体的であり、地域利用者として一定の期待を持てた。
- ・利用者や地域の実情を踏まえた現実的な発言が多く、これまでの運営経験に裏付けられた説得力があった。
- ・利用者に寄り添う姿勢や人材を大切にする運営を期待したい。
- ・応募団体Aと比較すると、新しさや勢いという面では控えめな印象を受けたが、施設の立地や利用者層を考えると、安定性や継続性の観点から応募団体Bにやや優位性を感じた。
- ・財務面については、社会福祉法人として安定した経営基盤を有しており、自己資本や資金面にも一定の余力が認められることから、継続的かつ安定的な施設運営が期待できる。

	《選定及び評価方法等について》 ・応募団体A、Bともに提出書類やプレゼンテーションの内容は充実しており、いずれも指定管理者として十分な運営能力を有していると感じられたため、評価は非常に難しかった。 ・今回は既存運営法人ではなく、双方とも新規応募団体であり、新鮮であったが、一方で比較・評価が難しい案件であった。 ・事前の仮評価にあたっては、事務局の示した評価基準における「期待を大幅に上回る」「期待を上回る」などの評価区分については、行政が応募団体に何を期待しているのかが必ずしも明確ではなく、採点基準の解釈に苦慮した。 ・事前の仮評価にあたっては、事前に応募団体へ確認事項を照会できる仕組みや、追加資料を求める機会があれば、より適切な評価ができるのではないか。 ・プレゼンテーションについては、応募書類に記載された内容の説明が中心で、新たな情報や具体的な提案が少なかった印象である。 ・両団体の面接審査を実施する中では、言葉や資料だけではなく、利用者や地域に対する姿勢、人を大切にする考え方など、運営に対する思いや誠実さが伝わるかどうか重要な判断要素であった。 ・プレゼンテーション及び質疑応答については、応募団体の考え方や実現性をより深く確認できるよう、時間配分や審査方法について検討の余地がある。
審議結果	・社会福祉法人同塵会を老人福祉センター横浜市蓬莱荘の指定候補者とする（383点／575点）。 ・エフィラグループ株式会社を老人福祉センター横浜市蓬莱荘の次点候補者とする。（367点／575点）。