

麻布地区総合支所管理課

議案第66号 指定管理者の指定について

(港区立南麻布いきいきプラザ等)

1 施設名称等

施設名称	所在地
港区立南麻布いきいきプラザ	港区南麻布一丁目5番26号
港区立ありすいきいきプラザ	港区南麻布四丁目6番7号
港区立麻布いきいきプラザ	港区元麻布三丁目9番11号
港区立西麻布いきいきプラザ	港区西麻布二丁目13番3号
港区立飯倉いきいきプラザ	港区東麻布二丁目16番11号

2 事業者選定の経過

麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会を設置し、優良な候補者を1事業者選考した後、港区指定管理者選定委員会での審議を経て決定しました。応募事業者は、1事業者でした。

(1) 麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会委員

	氏名	役職等
委員長	岡本 多喜子	明治学院大学名誉教授 チャレンジコミュニティ大学統括コーディネーター
副委員長	富田 慎二	港区麻布地区総合支所長
委員	大淵 修一	地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター 研究所高齢者健康増進事業支援室研究部長
//	松浦 恵理子	特定非営利活動法人市民シンクタンクひと・まち社 事務局長
//	師岡 文男	上智大学名誉教授 スポーツ庁前参与 港区スポーツ運営協議会副会長
//	白井 隆司	港区赤坂地区総合支所管理課長
//	金田 耕治郎	港区保健福祉支援部高齢者支援課長

(2) 選考委員会の開催状況

回数	開催年月日	審議内容
第1回	令和3年4月6日(火)	公募要項 第一次・第二次審査(審査方法、選考基準)
第2回	令和3年6月22日(火)	財務状況等の分析結果 第一次審査(書類審査)通過事業者の決定 第二次審査の方法
第3回	令和3年6月29日(火)	第二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング) 指定管理者候補者の選考結果

(3) 港区指定管理者選定委員会

令和3年7月28日(水)に開催された令和3年度第1回港区指定管理者選定委員会において、麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会で選考された事業者が、指定管理者候補者として選定されました。

3 選定された事業者

名称	セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体	
代表団体	名称	セントラルスポーツ株式会社
	代表者	代表取締役社長 後藤 聖治
	所在地	東京都中央区新川一丁目21番2号茅場町タワー
構成団体	名称	株式会社東急コミュニティー
	代表者	代表取締役 雑賀 克英
	所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号

4 指定期間

令和4年4月1日から令和9年3月31日まで(5年)

5 選定の理由

- (1) 類似施設の管理運営の実績が豊富であり、事業運営と施設管理のそれぞれを専門とした事業者が共同事業体を組むことで、円滑で安定した施設管理が期待できます。また、施設長予定者が専門性を持ち合わせた経験豊かな人材であり、意欲や積極性があると評価できます。

- (2) 感染症対策やBCPの作成等について、具体的な提案があり、非常時にも迅速かつ適切な対応が期待できます。
- (3) 「ウォーキング」「坂巡り」等、歴史や国際性、坂の多い地形という麻布地区の地域特性をよく理解した事業提案が評価できます。
- (4) ICT活用事業や利用支援のための具体的な提案や、eスポーツやEMSトレーニング等、新たな事業に積極的に取り組む姿勢が評価できます。
- (5) 自主活動グループ支援の取組として、グループの形成やグループ間での情報共有について具体的な提案が評価できます。

6 今後の予定

令和4年4月1日 指定管理者による管理運営の開始

麻布地区港区立いきいきプラザ
指定管理者候補者選考委員会
報 告 書

令和3年6月29日

麻布地区港区立いきいきプラザ
指定管理者候補者選考委員会

目 次

はじめに

I	選考した指定管理者候補者について	2
II	選考経過について	3
III	選考対象者について	6
IV	選考結果について	6
V	最終選考結果について	8

はじめに

本報告書は、麻布地区港区立いきいきプラザの指定管理者候補者を選考するにあたり、「麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会」における審査の経過並びに結果について報告するものです。

港区が定めた「港区指定管理者制度運用指針」では、民間事業者等が持つノウハウやアイデア、専門性などを活用することにより、多様化する区民ニーズへの柔軟かつ迅速な対応や効率的で効果的な区民サービスの提供が可能となる施設については、積極的に指定管理者制度の導入を進めるとしています。

「麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会」は、このような視点を踏まえた上で、港区立いきいきプラザの設置目的を最大限に活かし、効率的・効果的に区民サービスを提供することができる候補者の選考を行いました。

審査にあたっては、常に厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めました。

麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者の公募では、応募事業者は1事業者でありましたが、提案された内容は、地域の特性や事業者としての豊富な実績を十分に活かすことができる優れたものでした。選考においては、主に応募事業者の指定管理者候補者としての適確性について審議し、指定管理者を公募した目的が十分達成されたものと考えています。

今回選考された事業者には、港区立いきいきプラザ条例に定める目的の達成に向け、指定管理者として十二分に力を発揮されることを強く期待いたします。

令和3年6月29日

麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会
委員長 岡本多喜子

I 選考した指定管理者候補者について

1 指定管理者候補者

名 称	セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体
代表者	セントラルスポーツ株式会社 代表取締役社長 後 藤 聖 治
所在地	東京都中央区新川一丁目21番2号茅場町タワー セントラルスポーツ株式会社内

【共同事業者名】セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体

代表団体	名 称：セントラルスポーツ株式会社 代表者：代表取締役社長 後藤 聖治 所在地：東京都中央区新川一丁目21番2号茅場町タワー
構成団体	名 称：株式会社東急コミュニティー 代表者：代表取締役 雑賀 克英 所在地：東京都世田谷区用賀四丁目10番1号

2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立南麻布いきいきプラザ	港区南麻布一丁目5番26号
港区立ありすいきいきプラザ	港区南麻布四丁目6番7号
港区立麻布いきいきプラザ	港区元麻布三丁目9番11号
港区立西麻布いきいきプラザ	港区西麻布二丁目13番3号
港区立飯倉いきいきプラザ	港区東麻布二丁目16番11号

3 指定期間 令和4年4月1日から令和9年3月31日まで（5年）

4 選考の理由

- (1) 類似施設の管理運営の実績が豊富であり、事業運営と施設管理のそれぞれを専門とした事業者が共同事業体を組むことで、円滑で安定した施設管理が期待できます。また、施設長予定者が専門性を持ち合わせた経験豊かな人材であり、意欲や積極性があると評価できます。
- (2) 感染症対策やBCPの作成等について、具体的な提案があり、非常時にも迅速かつ適切な対応が期待できます。
- (3) 「ウォーキング」「坂巡り」等、歴史や国際性、坂の多い地形という麻布地区の地域特性をよく理解した事業提案が評価できます。

- (4) ICT活用事業や利用支援のための具体的な提案や、eスポーツやEMSトレーニング等、新たな事業に積極的に取り組む姿勢が評価できます。
- (5) 自主活動グループ支援の取組として、グループの形成やグループ間での情報共有について、具体的な提案が評価できます。

II 選考経過について

1 選考の方法

(1) 第一次審査

応募は1事業者のみで、この事業者から提出された申請書類及び計画書類について、財務関係書類、基本的事項の適格審査、計画書類に対する評価をもとに総合的な審査を行い、第一次審査通過者として1事業者を選考しました。

(2) 第二次審査

第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション及びヒアリングを行い、(第一次審査と第二次審査とを併せた)総合評価により指定管理者候補者を選考しました。

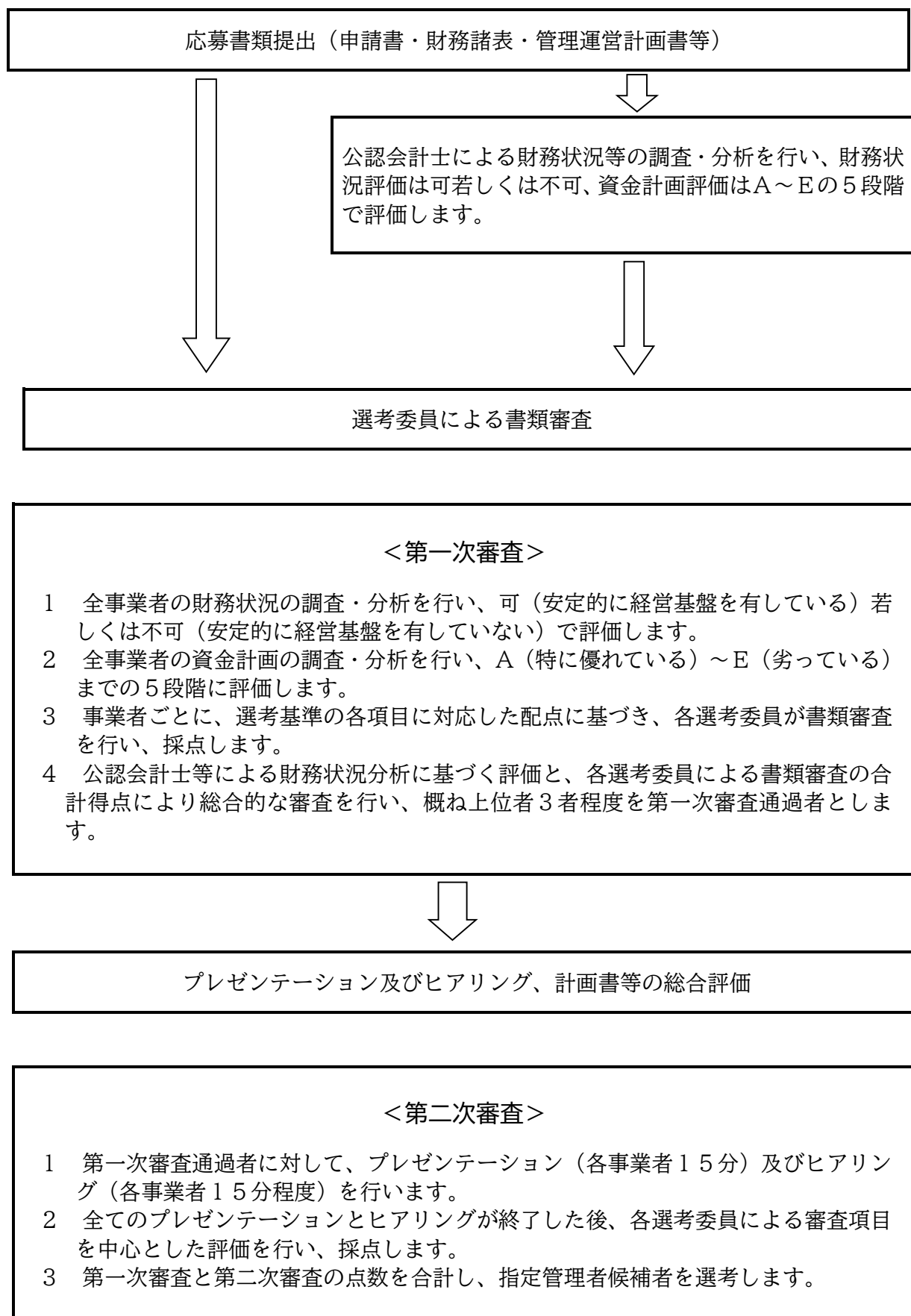
2 選考委員会の構成

委員長	岡本多喜子	明治学院大学名誉教授 チャレンジコミュニティ大学統括コーディネーター
副委員長	富田慎二	港区麻布地区総合支所長
委員	大淵修一	地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター 研究所高齢者健康増進事業支援室研究部長
//	松浦恵理子	特定非営利活動法人市民シンクタンクひと・まち社 事務局長
//	師岡文男	上智大学名誉教授 スポーツ庁前参与 港区スポーツ運営協議会副会長
//	白井隆司	港区赤坂地区総合支所管理課長
//	金田耕治郎	港区保健福祉支援部高齢者支援課長

3 公認会計士

坂本 亮	坂本亮公認会計士事務所
------	-------------

4 選考の進め方



5 選考委員会等の開催状況及び経過

(1) 第1回選考委員会

日 時 令和3年4月6日(火) 午前10時55分～午前11時40分
場 所 港区役所 2階芝地区総合支所会議室
※一部委員はリモートで出席
議 題 委員委嘱
委員長、副委員長の選出
公募要項について
第一次審査・第二次審査(審査方法、選考基準)について

(2) 公募手続き

ア 公募要項説明会 令和3年4月16日(金)
イ 現地見学会 4月16日(金)
ウ 質問書受付 4月16日(金)～4月26日(月)
エ 質問への回答 5月10日(月)
オ 申請・計画書類受付 5月20日(木)～5月25日(火)

(3) 第2回選考委員会(第一次審査)

日 時 令和3年6月22日(火) 午前10時55分～午前11時40分
場 所 港区役所 2階芝地区総合支所会議室
※一部委員はリモートで出席
議 題 財務状況等分析結果について
第一次審査(書類審査)通過事業者の決定について
第二次審査の方法について

(4) 第3回選考委員会(第二次審査)

日 時 令和3年6月29日(火) 午前10時40分～午後0時10分
場 所 港区役所 9階915会議室
※一部委員はリモートで出席
議 題 第二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)について
指定管理者候補者の選考結果について

Ⅲ 選考対象者について

No	事業者の名称		所在地
1	セントラルスポーツ・東急コミュニティー 共同事業体		東京都中央区新川一丁目21番2号 茅場町タワー セントラルスポーツ株式会社内
	代表団体	セントラルスポーツ株式会社	東京都中央区新川一丁目21番2号 茅場町タワー
	構成団体	株式会社東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号

Ⅳ 選考結果について

1 第一次審査

(1) 財務状況分析等について

公認会計士による財務状況等分析報告書に基づき説明がありました。

ア 財務状況評価

各法人より提出された財務諸表（決算報告）を基に、財務規模、収益性、安全性について、数値及び比率分析等により、安定的に継続して指定管理業務を行うことができるか否かを、可若しくは不可の絶対評価を行いました。

イ 資金計画評価

各法人より提出された資金計画書を基に、資金・収支計画の正確性、安全性、収支見込の妥当性、運転資金調達の実現性、事業計画との整合性、経費見積りの妥当性などについて数値及び比率分析により、A～Eの5段階総合評価を行いました。

(2) 選考基準表に基づく採点

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計による選考を実施しました。

順位	事業者の名称		財務状況 評価	資金計画 評価	合計点数 (1,400点満点)
1	セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体			A	1,065点
	代表団体	セントラルスポーツ株式会社	可		
	構成団体	株式会社東急コミュニティー	可		

※ 財務状況評価基準

可（安定的に経営基盤を有している）、不可（安定的に経営基盤を有していない）

※ 資金計画評価基準

A：特に優れている、B：優れている、C：普通、D：やや劣っている、E：劣っている

(3) 選考経過

各委員が各候補者の提案内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体	<ul style="list-style-type: none">・麻布地区の地域特性である国際性や坂が多い地形等をよく理解した事業提案が評価できる。・警察・消防とも連携した提案がよいと感じた。・感染症対策についての取組が具体的に提案されている。・災害時対応について、研修やBCPに基づく職員参集体制、法人のバックアップの取組が評価できる。・eスポーツやEMSトレーニング等を積極的に取り入れる姿勢が評価できる。・仕事を持つ高齢者を考慮した事業提案が評価できる。・正規職員の割合が低く、質の高いサービスを提供するうえでやや不安がある。

以上の点を総合的に勘案して、上記事業者を第一次審査通過者としました。

2 第二次審査

(1) プレゼンテーション及びヒアリング

第一次審査通過事業者がそれぞれ15分のプレゼンテーションを行った後、管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容に基づき15分程度のヒアリングを行い、選考基準により審査しました。

(2) 採点結果

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計と第一次審査の合計点を合算した総合点数をもとに順位付けしました。

順位	事業者の名称	総合点数 (2,100点満点)	第一次審査点数 (1,400点満点)	第二次審査点数 (700点満点)
1	セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体	1,585点	1,065点	520点

(3) 選考経過

各委員が第一次審査通過事業者の管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体	<ul style="list-style-type: none">・情報格差という社会的課題に対して、ICTを活用した利用者への支援や事業のリモート対応等のサービス提供を提案している点が評価できる。・自主活動グループの支援について、基本を押さえつつ、さらなる工夫をした具体的な提案となっている。・複合施設を世代間交流の場としてうまく活用する提案となっている。・共同事業体として管理運営するにあたり、安全性を向上させるという意図が理解できた。・訪問や家族への発信、口コミという情報発信の提案に成果があることを期待したい。・施設長予定者が、専門性を持ち合わせた経験豊かな人材であり、意欲や積極性が感じられる。・得意分野であるフィットネス系の事業は充実しているが、文化系事業や学びについては、より具体的な施策が必要だと思う。・BCPの考え方がしっかり定められているが、高齢者への配慮についてもう少し工夫がほしいと思う。

V 最終選考結果について

最終選考結果

選考委員会では、2,100点満点中1,585点という採点結果となり、提案の内容、事業者の体制ともに評価できるものでした。選考委員会の総意として、「セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体」を麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者として選考します。

麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会会議録

会 議 名	第1回麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和3年4月6日(火) 午前10時55分から午前11時40分まで
開 催 場 所	港区役所2階芝地区総合支所会議室
委 員 員	出席者 7名 岡本委員長、大淵委員、松浦委員、師岡委員、 冨田麻布地区総合支所長、白井赤坂地区総合支所管理課長、金田高齢者支援課長 ※岡本委員長、大淵委員、松浦委員、師岡委員はリモートによる出席 欠席者 なし
事 務 局	麻布地区総合支所管理課長 麻布地区総合支所管理課施設運営担当係長 麻布地区総合支所管理課管理係担当者
傍 聴 者	なし
会 議 次 第	1 開会 2 委員委嘱 3 委員の紹介 4 委員長、副委員長選出 5 議題審議について (1) 公募要項について (2) 第一次及び第二次審査(審査方法、選考基準)について 6 今後のスケジュールについて
配 付 資 料	資料1 麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会設置要綱 資料2 麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会委員名簿 資料3 麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者公募要項(案) 資料3-2 業務基準書等公募に係る関連資料(案) 資料4 第一次・第二次審査の進め方(案) 資料5 麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考 第一次審査選考基準・採点表(案) 資料6 麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考 第二次審査選考基準・採点表(案) 資料7 館だより 資料8 選考スケジュール(案)

会議の結果及び主要な発言

	<p>1 開会、挨拶 (麻布地区総合支所長挨拶)</p> <p>2 委員委嘱 (委嘱状の交付)</p> <p>3 委員の紹介 (全委員自己紹介)</p> <p>4 委員長選出</p>
事務局	互選により、岡本委員を委員長として推薦します。
全委員	異議なし
委員長	副委員長は、要綱第5条第3項の規定により、冨田委員を選任します。
	<p>5 議題審議について (1) 公募要項について</p>
事務局	・公募要項(案)の説明
委員長	公募要項案に関して、何かご意見ありますか。
E委員	麻布地区の特色として大使館が多いということなどを挙げていましたが、外国籍の方や海外との行き来ある方と接触している方が利用されているなど、他地区に比べて新型コロナウイルスに関する感染のリスクが高い状況があるのでしょうか。
事務局	他の地域に比べて、感染リスクの高い利用者が特段多いという状況はありません。いずれの施設においても感染リスクはありますので、感染防止対策に取り組んでまいります。
C委員	ひとり暮らしの高齢者は孤立しがちになるという特性があります。ひとり暮らしの高齢者に対して声かけを行うなどの配慮を、要項の中に盛り込むよう提案します。
事務局	ご提案いただいた内容を要項へ盛り込みます。
A委員	麻布いきいきプラザは令和6年に新しく移転するとのことですが、応募事業者は資金収支計画等をどのように算定することになっていますか。
事務局	指定管理料は、現状の仮施設で5年間運営する場合を想定してご提案いただきます。施設の詳細が固まった段階で、新施設での運営に必要な指定管理料を再度見積もり、

	協議のうえ協定の内容を変更します。
C委員	介護予防事業と保健事業の一体実施ということが課題になっています。その主眼は、保健所と介護予防施設の情報共有です。いきいきプラザは新たな窓口として、新しい機能が必要になるので、その旨を追記したほうがよいと思います。
G委員	保健事業と介護予防の一体的な実施について、国からも言われています。厚生労働省から指針が示されている中で、現在、区でどのように実施していくかを検討しております。
事務局	公募要項に追加できるか検討します。
C委員	港区は、フレイルいわゆる老年症候群に関するデータを把握されています。そのデータを共有することで、孤立しがちな一人暮らしの方々のフレイル予防につなげることができると思います。港区が把握しているデータを活用できるようにご配慮いただきたいです。
事務局	ご意見を踏まえて、検討します。
A委員	南麻布いきいきプラザは、竣工から30年以上経っています。港区では、施設の改修を計画的に行うプロジェクトがあると伺いましたが、南麻布いきいきプラザはその計画に入っていますか。
事務局	港区では、「港区公共施設マネジメント計画」に沿って、区有施設の改修を行っています。南麻布いきいきプラザもこの計画の中に含まれています。
事務局	(2) 第1次及び第2次審査（審査方法、審査基準）について ・第1次及び第2次審査基準（案）の説明
委員長	第1次・第2次審査方法、選考基準・採点表について、何かご意見ありますか。
E委員	類似施設の管理運営経験がない事業者の応募があった場合は、どのような対応をするのでしょうか。
事務局	応募資格の一つとして、類似施設の管理運営実績があることと表記しています。よって、経験がない事業者は、応募資格がないこととなります。
E委員	喫茶事業に関する取組を審査するにあたり、基準になるような方針があったら教えてください。
事務局	特に指針はありません。資料9に喫茶コーナーの概要を示していますので、その内容を参考にして、提出されたアイデアを総合的に判断いただきます。

C委員	個人情報保護の重要性を理解した適切な取組についての項目ですが、現在、個人情報保護の認証機関からの認証があると思います。そのような認証を取得している場合には、明記するように、様式の中に入れていただきたいです。
事務局	様式15に追記します。
A委員	浴場の利用について、全部中止してしまうと、いきいきプラザのお風呂だけを頼りにしている利用者は大変だと思います。 現状下で、どのように実施していますか。
事務局	令和2年4月から5月までの非常事態宣言時には、すべてのいきいきプラザで浴場利用を中止していました。現在は、利用人数の制限や備品の消毒などの感染防止対策を徹底したうえで実施しています。
事務局	6 今後のスケジュールについて ・資料8 麻布地区いきいきプラザ指定管理者候補者選考スケジュール（予定）を説明
委員長	全体のスケジュールをご説明いただきました。この予定でよろしいですか。
全委員	はい。
委員長	それでは、麻布地区の審議は、以上になります。 4地区の審議で出た共通事項についての修正や意見については、4地区で共有し、募集要項等に反映していただいてもよろしいでしょうか。
事務局	承知しました。 7 閉会 本日の委員会は、以上をもって閉会します。

会 議 名	第2回麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和3年6月22日（火） 午前10時55分から午前11時40分まで
開 催 場 所	港区役所2階芝地区総合支所会議室
委 員 員	出席者 7名 岡本委員長、大淵委員、松浦委員、師岡委員、 冨田麻布地区総合支所長、白井赤坂地区総合支所管理課長、金田高齢者支援課長 ※岡本委員長、大淵委員、松浦委員、師岡委員はリモートによる出席 欠席者 なし
事 務 局	麻布地区総合支所管理課長 麻布地区総合支所管理課施設運営担当係長 麻布地区総合支所管理課管理係担当者
傍 聴 者	なし
会 議 次 第	1 開 会 2 財務状況等分析結果について（公認会計士・坂本 亮氏） 3 議題審議 議題1 第一次審査（書類審査）通過事業者の決定について 議題2 第二次審査の方法について （1）プレゼンテーションについて （2）追加要望資料の有無について 4 今後のスケジュールについて 5 閉 会
配 付 資 料	資料1 財務状況分析報告書 資料2 資金計画分析報告書 資料3 第一次審査（書類審査）集計表 資料4 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）審査表 資料5 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）の方法について 資料6 第1回麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理候補者選考委員会会議録
会議の結果及び主要な発言	
公認会計士	1 開会、挨拶 2 公認会計士からの財務状況分析結果報告 【財務状況分析（可・不可評価）】 事業者A-1：「可」 事業者A-2：「可」 【資金計画分析（A～E評価）】

	事業者A：「A」
事務局	様式12「資金・収支計画書」に誤りがありました。 5年間の収入金額と、令和6・7年度の人件費のうち交通費の金額を、様式に転記する際に誤って記載してしまったため、修正させていただきたいと思います。 なお、指定管理料については、変更はありません。
委員長	それでは、財務状況等分析結果のご報告について、質疑応答に入ります。
A委員	資金・収支計画書の誤りについて、どのように考えればよろしいでしょうか。
公認会計士	資金計画分析については、正しいものを前提として評価を行いました。 金額をきちんと確認してほしいとは思いますが、この点については様々な考え方があると思います。
C委員	今年はコロナ禍ということもあり、確認作業が十分でなかったのではないかと思います。この点については、あまり重視しなくてもよいのではないのでしょうか。
委員長	わかりました。今後、注意していただきたいと思います。 他にご意見ございますか。なければ、財務状況等分析結果の質疑応答を終了します。
	3 議題の審議 議題1 第一次審査通過者の決定について
事務局	第一次審査結果の説明 ・事業者Aは、1400点満点中1065点で、76.1%を獲得しています。
委員長	それでは、第一次審査について審議いたします。 まず、採点の結果について各委員から講評をお願いします。
C委員	3①類似事業における管理運営の実績について、実績が豊富にあるため10点としました。 4①経験豊かで実績がある施設長が配置される計画について、経歴を拝見すると期間中に60歳を超える施設長予定者が多いと思い、4点としました。 4⑨職員体制・勤務体系についての項目は、非正規の職員が多く、正規・非正規の割合が変わるとよいと思い、2点としました。 7②令和4年度受託経費が適正かという項目については、非常勤の専門職等が多く、処遇もよくないと思われるため、職員を大切にほしいと考えて、2点としました。 全般を通してよく書かれており、印象はよかったです。
D委員	私は4点を基本に評価しました。 4①施設長の経歴について、統括責任者は1年程度の経験しかないという点を考慮し、3点としました。 次に、5の地域との拠点としての計画性の①麻布地区の特性という項目について、国

際性や坂が多い地形等を考慮した企画をしていること、高齢者のニーズを掘り起こしていることを評価して、10点としました。

さらに、②高齢者のいきがづくりの項目について、仕事を持つ人の参加を促す工夫をしている点の評価しました。

また、⑥災害時の取組については、災害時対応の研修の全職員への実施やBCPに基づく職員の参集体制、しっかりした法人のバックアップを評価しました。

人件費について、4点としていますが、C委員と同様に専門職の処遇がよくないと感じました。

E 委員

私は3点を基準として判断しました。

4①経験豊かで実績がある施設長が配置される計画となっているかという項目について、応募資料では判断できないと感じました。

大部分が黒塗りとなっており、高齢者のレクリエーションや介護予防健康づくりにどの程度関わってきたのか、実績を積んだ職員なのかということがわからないと思ったため、2点と評価しました。

次に、5②高齢者のいきがづくりや学びの場の提供という項目については、高齢者にスマートフォンをどう活用してもらうか、ICTをどうするのかということについて、意欲的に書かれていたため、8点としました。

5③介護予防や健康づくりの場の提供という項目について、情報発信の工夫や事業に参加していない人に対する働きかけという点で意欲的だったため、8点としました。

5④のふれあい、コミュニティ活動の場の提供という項目について、研究論文で高齢者の脳活に非常に有効だといわれているeスポーツ・ゲームを積極的に取り入れる姿勢を評価して8点としました。

続いて、6①提案事業計画について、ICT教室の強化や、地域との交流について具体的に書かれていたため、8点としました。

6②自主事業について、利用者還元や地元とのタイアップについて具体性があったため、4点としました。

8指定管理者としての抱負という項目では、生きがいややりがいを強調しながら、踏み込んだ文章になっていたため、4点としました。

F 委員

3管理運営実績について、安定した運営実績があり、運営と維持管理をそれぞれ専門とする事業者の共同事業体であるため、安定した管理運営が見込めると思い、高く評価しました。

また、4管理運営計画のうち⑧感染症予防に関する取組については、区が求める水準を超えていることが読み取れました。

さらに、事業者独自の取組も示している点の評価しました。

次に、5①事業計画の地域特性という項目については、麻布地区の国際色豊かな地域特性や坂が多い地形、伝統のある歴史等を理解していることが読み取れます。

そして、その特色を生かしながら、スマートフォンの活用を取り入れることで、高齢者のデジタル化への対応という社会的な課題に対応する事業を組み入れる工夫をしている点を高く評価しました。

最後に、10の区内中小企業の活用や、11の高齢者や障害者の活用促進については、それぞれ実績が高いと考え、どちらの項目も5点としました。

G委員	<p>全体として、区が指定管理者に求める内容を理解している提案だと考えています。</p> <p>4 管理運営計画については、特に人材育成について、職員のレベルや役職、専門性に合った研修制度が充実していると思いました。</p> <p>また、感染症対策については、日常的な衛生管理から発生時の対応、業務継続まで具体的な取組が示されているため、8点としました。</p> <p>一方で、職員の配置については、正規職員の割合が低く、質の高いサービスを提供する上でやや不安があったため、低く評価しました。</p> <p>次に、事業の提案については、高齢者がいきいきプラザへの教室の参加をきっかけとして自主的なグループ形成に繋がる支援まで示されている点、介護予防事業に参加したことがない人を取り込むための工夫、自主活動グループの相談会の実施等の支援について具体的な取組が示されている点を評価しました。</p> <p>最後に、ICTの活用という点では、考え方については示されていましたが、具体的な事業の内容、名称についての言及がなく、より具体的な内容が欲しいと思いました。</p> <p>全体として、いきいきプラザの事業に対する理解度や、施設の安全管理、事業内容も含めて、施設を安定して運営できるレベルだと感じました。</p>
B委員	<p>4 管理運営計画に関する項目のうち、⑧感染予防に関する取組が適切かという項目について、ハード整備に関しては空気清浄機等の配慮があった一方で、ソフト面に関して、もっと提案していただきたいと思いました。</p> <p>⑩いきいきプラザの運営に対する基本的な考え方について、防犯や防災に関しては、麻布警察や麻布消防署の協力を求めている点を評価しました。</p> <p>続いて、5の地域の拠点としての計画性について、①麻布地区の特性という項目では、坂めぐりのイベントや、警察・消防との連携等の提案が非常に良いと思いました。</p> <p>最後に、6効率的で質の高いサービスの提供という項目について、①提案事業として、パソコンが使えない多くの高齢者のためのICT教室強化や、ありすの庭の活用・EMSトレーニング等の珍しい取組の提案があったため、高い評価としました。</p> <p>総じて、指定管理者としては適切だと考えています。</p>
A委員	<p>全体的には、よく書かれていると思いました。</p> <p>4 ⑨職員体制について、経験豊かな職員を施設長として配置していることを高く評価しました。</p> <p>ICTの強化ということについては、良い点だと思いました。</p> <p>5 ⑦喫茶事業に関する項目について、シルバー人材を活用して一定の味を保証するために、非常に考えられている点でもありますが、特徴があるものを提供する工夫をしてほしいと考え、2点としました。</p> <p>5 ④ふれあい、コミュニティの活動の場については、提案としては非常によいのですが、具体的なことが書かれてなかったことが気になりました。</p> <p>5 ②高齢者のいきがづくり学びの場について、仕事を持つ高齢者にも対応するプログラムを評価して10点としました。</p>
委員長	<p>その他、採点内容についてご意見、ご質問はありませんか。</p> <p>各委員会からの意見を受けて、点数を修正される委員はいらっしゃいますか。</p>

	修正の希望がないようなので、事務局から改めて採点結果の発表をお願いします。
事務局	それでは、改めて採点結果を発表します。事業者Aの合計評価点は、1400点満点中1065点で、得点率は76.1%です。
委員長	それでは、今の点数を受けまして、第一次審査の点数を確定します。 続きまして、第一次審査通過者を決定したいと思います。ご意見はありますか。 ないようなので、第一次審査通過事業者は、事業者Aに決定します。
	議題2 第二次審査について
事務局	第二次審査について説明 「第二次審査について」の審議内容については、芝地区港区いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会でご審議いただいた次の5点の内容を共有したいと考えています。 ・出席者は4人以内とし、統括施設長予定者と各法人の説明者1人ずつは必ず出席すること ・プレゼンテーションは、プロジェクターを用いて実施すること ・プレゼンターは統括施設長予定者とする ・追加資料は、A3片面1枚程度を作成すること ・様式13は、各館施設長予定者全員分を提出すること
委員長	ありがとうございます。その内容でよいと思います。 他にご意見はありますか。
E委員	様式13は、経歴だけではなく、いきいきプラザの管理運営に関わる業務にどの程度どのように関わってきたのか、具体的にわかるよう作り変えていただきたいです。 港区の施設に適合する仕事にどの程度携わってきたかについて、事業者へ資料を提出するよう求めてください。
事務局	改めて追加資料を提出するよう事業者に求めます。
C委員	定年前の職員をいきいきプラザの施設長予定者に起用している印象があります。 キャリアパスとして、「最後の職場」という考えでいきいきプラザの施設長を務められては困ります。 生き生きとした施設にするために、「この人たちが必要なんだ」という理由やその基本的な考え方を説明する資料をいただきたいです。 さらに、専門職の活用が非常に重要なため、なぜ専門職の職員が非常勤なのかということについて、理由書をいただいた方がよいと思います。
事務局	いただいたご意見のとおり、専門職の職員配置についてどのように考えているのかということの資料を事業者に提出するよう求めます。

事務局	<p>4 今後のスケジュールについて</p> <p>次回第3回選考委員会は6月29日（火）午前10時50分から参集で開催します。第二次審査として、プレゼンテーションとヒアリングを行い、指定管理者候補者を決定します。</p>
委員長	<p>第二次審査のスケジュールをご説明いただきました。この予定でよろしいですか。</p>
全委員	<p>はい。</p>
委員長	<p>それでは、麻布地区の審議は、以上になります。</p> <p>4地区の審議で出た共通事項の意見については、4地区で共有してください。</p>
事務局	<p>承知しました。</p>
委員長	<p>5 閉会</p> <p>本日の委員会は、以上をもって閉会します。</p>

会 議 名	第3回麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和3年6月29日（火） 午前10時40分から午後0時10分まで
開 催 場 所	港区役所9階915会議室
委 員	出席者 7名 岡本委員長、大淵委員、松浦委員、師岡委員、 冨田麻布地区総合支所長、白井赤坂地区総合支所管理課長、金田高齢者支援課長 ※師岡委員はリモートによる出席 欠席者 なし
事 務 局	麻布地区総合支所管理課長 麻布地区総合支所管理課施設運営担当係長 麻布地区総合支所管理課管理係担当者
傍 聴 者	なし
会 議 次 第	1 開会 2 議題審議 議題1 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）について 議題2 指定管理者候補者の選考結果について 3 閉会
配 付 資 料	資料1 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）選考基準・採点表 資料2 第一次審査・第二次審査採点集計表 資料3 第2回麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会 会議録 参考資料 第一次審査採点集計表
会議の結果及び主要な発言	
委員長	1 開会、挨拶 2 議題の審議 議題1 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）について （事業者Aによるプレゼンテーション） それでは、質疑に入ります。
C委員	施設長予定者等について、任期中に60歳を超える職員が多いと感じました。 ステップアップの道がないために、施設長のやる気がなくなってしまうのではないかと

	<p>という懸念があります。</p> <p>この点について、資料をご提出いただきましたが、再度、考えをお聞かせください。</p> <p>また、介護予防事業等を実施するにあたり、専門職の活用は非常に重要だと思います。</p> <p>非常勤という自由な働き方を選択する職員を採用するだけでは、組織体制として不十分なのではないかと思いますが、御社として専門職の職員を積極的にどのように活用していくのかということについて、考えをお聞かせください。</p>
事業者A-1	<p>年齢が高い職員を起用するメリットは、多数あると思っています。</p> <p>例えば、年齢が近いために、高齢の利用者や地域の町会や老人クラブの方々により安心感を持っていただけるというメリットがあると思います。</p> <p>また、弊社には専門職のコースと管理職のコースがあり、お客様と接することができる現場を希望する職員もいるため、施設長のやる気がなくなるということはないと考えています。</p> <p>続いて、専門職の活用について、弊社には、常勤での雇用を望む職員向けの制度を設けています。</p> <p>職員がやる気を持って働けるように、業務体制だけではなく、賃金等の待遇面も含めて労働環境を整えていきたいと思っています。</p>
D委員	<p>高齢者の中には、スポーツが得意な人だけでなく、スポーツに興味がない人も多いと思います。</p> <p>いきいきプラザへ行くことが難しい人や今までスポーツに縁のなかった人の参加を促すために、何か工夫は考えていますか。</p> <p>次に、広報活動以外に直接働きかける方法をどのように考えているのか、また、EMSトレーニングの対象者をどのように考えているのかを伺いたと思います。</p> <p>最後に、BCP計画や計画に沿った対応、職員への周知について、どのように考えているのかをお聞かせください。</p>
事業者A-1	<p>スポーツに興味のない方には、文化系教室に参加していただくことを考えています。</p> <p>広報みなど以外の情報発信として、ポスティングや、コロナ禍収束後には訪問を考えています。</p> <p>さらに、SNSを使って家族向けにPRすることで、家族から参加を促していただくという取組を考えています。</p> <p>次に、EMSトレーニングについては、利用者の中で今後の体力が心配な方を対象として考えています。</p> <p>3年後には、団塊の世代が全員、後期高齢者となることを考慮して、トレーニングのレベルを考えていく必要性を感じたため、利用者がEMSトレーニングによって、ずっと体力を維持していけるような事業を考えています。</p> <p>最後に、BCPについて、災害時にはまず職員及び家族の安否確認が第1に大事だと考えています。</p> <p>BCPには、職員が何分で施設にたどり着けるかのシミュレーションや区民避難所開設の仕方、住民の受入、関係各所との連絡・連携、地区のインフラの状態、施設の損壊状況による復旧目途等を記載しています。</p> <p>また、いきいきプラザは区民避難所に指定されているため、構成企業にもご助力いた</p>

	<p>だいて、人員の確保をします。</p>
F委員	<p>共同事業体として管理運営をする理由をお聞かせください。</p> <p>また、ICTの活用を提案していますが、具体的にどのように高齢者にアプローチしていくのかを教えてください。</p>
事業者A-1	<p>共同事業体を組んだ理由・メリットについて、単独で指定管理者を務める場合、構成企業の職員は派遣職員として勤務するため、施設管理についての港区からの指示を派遣元のビル管理事業者等へ直接受けることができず、間接的に、代表企業職員が指示を出すこととなります。</p> <p>しかし、大きな災害や問題が発生したときには、できる限りスピーディーに対応する必要があります。</p> <p>そこで、共同事業体を組み、構成企業の職員が直接対応することでスピードアップを図りたいと考えています。</p> <p>さらに、構成企業は港区内に管理センターを持っており、より早く、より多くの人間を投入することができるため、非常時の対応力は増すと考えています。</p> <p>次に、ICTの具体的な活用について、情報格差を解消することで、高齢者の生活をより豊かすることができると考えています。</p> <p>現在のコロナ禍では、遠方にご家族がいる場合、全くコミュニケーションがとれていない状況にあると思います。</p> <p>そこで、スマホ教室でグループライン等の使い方を習得することができれば、遠方の家族と顔を見て会話することが可能になります。</p> <p>他には、カメラ機能を使って撮った写真のほのぼのの作品展への出展や、電子決済アプリを利用してキャッシュレス化することで、ひたくり等の被害に遭う恐れが減るといった効果や、地図アプリを利用することで、迷子にならずに移動できるようになるといった効果が期待できます。</p> <p>このような内容を、教室事業に組み込んでいきたいと考えています。</p>
G委員	<p>ICTの活用について、利用者のICTデジタル機器の利用や活用支援の提案がありましたが、施設で提供する事業においてICT活用という点で具体的な提案があるのか教えてください。</p> <p>また、自主活動グループの支援について、活動内容や成果の見える化という提案がありましたが、どのようなことを考えているのか具体的にお聞かせください。</p>
事業者A-1	<p>まず、ICTの活用について、現状では、対面でのやりとりを心配されている方々に対して、ICTを活用して事業を提供するということを考えています。</p> <p>次に、自主活動グループの支援について、グループで活動している方々を一堂に会して情報共有できる場を設けていこうと考えています。</p> <p>各々で活動されているグループで、横の繋がりを持っている方は少ないと思います。</p> <p>他の自主活動グループの活動内容を情報共有することで、様々な発展に繋げることができると考えています。</p>
E委員	<p>EMSトレーニングは、効果を得るためには週3日以上トレーニングが必要です。</p>

グループづくりや達成目標の設定等、成果を感じられる仕組みや、週3日以上トレーニングに通ってもらえるようなアイデアが具体的にあれば、教えてください。

また、EMSトレーニングの安全性は様々な論文からもわかっていますが、使用中に違和感があったときには、ケアすることが大切だと思います。

次に、ICTの活用について、高齢者は機械の操作をなかなか覚えられません。そこで、うまくいかないときに、すぐに横で教えられる人が必要だと思います。困ったときにケアできる仕組み、施設で体験を重ねて少しずつ覚えてもらうという流れをつくる仕組みについて、どのように考えているのかお聞かせください。

最後に、大学生講師を活用するという提案について、ICTについては、大学生の常識と高齢者の常識が大きく異なるため、高齢者が機械をうまく操作できないときに丁寧なフォローができるよう、大学生を教育する必要があると思いますが、何か工夫は考えていますか。

事業者A-1 EMSトレーニングに関して、週3回以上習慣的に来ていただくためには、できるだけ効果を実感していただくことが必要だと思っています。

「やればやるほど、たくさん歩くことができる」と感じることで、より頑張ることができるのだと思います。

いきいきプラザへ行く習慣のある利用者は、週3日以上の利用を実現できると思いますが、いきいきプラザへ通うことが難しくなってしまった方々を救っていくために、訪問して参加を促していく必要は生じるのではないかと考えています。

訪問については、状況を鑑みて港区の所管課と相談しながら、取り組んでいきます。続いて、ICTの活用に関連して、例えば、ZOOMを使ったオンライン運動教室を様々な自治体で実施しています。

そこで、ある高齢者がどうしても音声の設定ができず、電話でサポートしながら設定するというのを10回程繰り返しましたが、11回目からご自身で設定できるようになったということがあります。この経験から、高齢者は覚えられないということではなく、覚えるのに時間がかかるのだと考えています。

教室のように来所していただく事業では、わからないときにすぐサポートできる職員を置き、横でしっかりとサポートします。

最後に、大学生の活用について、大学生に対する教育研修をしっかりと行った上で、徐々に慣れていただくことを考えています。

B委員 麻布地区には、保育園や子ども中高生プラザ等と併設している複合施設がありますが、その効果的な運営について配慮することがあれば、教えてください。

また、人気がある教室、ない教室をスクラップアンドビルドしていくために、工夫する点を教えていただければと思います。

事業者A-1 まず、複合施設を効果的に運営するために、相互の交流を積極的に推進していきたいと考えています。

例えば、稽古の成果発表の場である演芸会に、保育園の子どもたちを招待し、歌や踊りを発表してもらい、世代間交流を図るという事業を考えています。

他には、園児の卒園時に、折り紙で作った大きな壁画をプレゼントするという事業を考えています。

A委員	<p>壁画が段々と完成していく様子を見ること、完成した壁画を園児にプレゼントし、喜んでもらうということを通して、高齢者に喜んでいただけていると思っています。</p> <p>次に、いきいき教室のスクラップアンドビルドについては、情報収集をしながら、時代やニーズの変化とともに、内容の変更や新たな教室の追加を検討していきたいと考えています。</p> <p>構成企業として共同事業体で管理運営するにあたり、単独事業者へ職員を派遣する場合との違いを教えてください。</p> <p>また、参加者の拡大という点について、訪問という提案がありましたが、より具体的な提案はありますか。</p> <p>最後に、「教室に通っている高齢者に役割を持ってもらう活動」についてどのように考えているのかお聞きしたいと思います。</p>
事業者A-2	<p>共同事業体として管理運営する場合は、非常事態や法令の改正の際にも、本部がバックアップすることで、適切にフォローアップすることができます。</p> <p>それらにより、安全・安心の確認・管理をさらによくすることができると思っています。</p>
事業者A-1	<p>利用者の拡大について、認知していただくことが大事だと思っています。</p> <p>そのための手段として、広報みなどが有効だと思いますが、他には、SNS等で発信することで家族から伝えていただくという認知の方法もあると思っています。</p> <p>また、利用者からの友人紹介という認知の広がり方があると思っています。</p> <p>利用者により施設だと思っていただければ、口コミで広がっていくという効果が期待できると思います。</p> <p>そのために、友人に紹介したくなるような施設の運営を心がけていきます。</p> <p>コロナ禍収束後は、高齢者のご自宅に訪問し、話を聴いていただくという取組を積極的に行いたいと考えています。</p> <p>次に、自主活動グループの役割等について、いきいき教室をスタートとして、教室の参加者の中から、同様のことをやってみたいという方や適性のある方にお声がけして、自主的に活動できる支援を行っていく予定です。</p>
委員長	<p>他にご質問はありますか。</p> <p>ないようなので、ヒアリングは以上となります。</p>
事務局	<p>議題2 指定管理者候補者の選考結果について</p> <p>第二次審査結果の説明</p> <p>事業者Aは、2100点満点1585点で、75.5%を獲得しています。</p> <p>さて、前回の選定委員会で審査した資料のうち様式12「資金・収支計画書（事業計画）」について、新たな提案事業の収支も加算すべきところを加算していなかったことが判明しました。</p> <p>これは、新たな提案事業は別立てで作成することになっていたため、事業者が全体の資金・収支計画についても別立てにするものと認識し、加算しなかったことによるものです。</p>

	<p>つきましては、様式28で提案のあった「新たな事業提案に関する資金計画」の収支を加算した様式12の資料を再提出させていただきます。</p> <p>具体的には、今回の指定期間中の各年度の支出合計が初年度は2,900万円、2年目以降は2,700万円程度加算されます。そのため、審査項目7「資金・収支計画及び受託経費」の採点について、委員の皆様にお諮りしたいと思います。</p> <p>なお、今回の増額分を加算した額は、現在の指定期間に計画された指定管理料とほぼ同額で、現行予算内で執行可能な額です。</p>
委員長	<p>第一次審査の採点について、修正はありますか。</p> <p>ないようなので、第一次審査結果は変更なしとさせていただきます。</p> <p>次に各委員から講評をお願いします。</p>
C委員	<p>①いきがづくり、学びの場について、ICTの活用をチャレンジ目標としていることや、地域共生によって地域の持続可能性を追求するというコンセプトがよいと思い、16点としました。</p> <p>②介護予防、健康づくりの項目について、健康づくりと介護予防の一体的な実施ということを、組織を挙げて取り組もうとしている点を評価し、16点としました。</p> <p>③ふれあい、コミュニティ活動については、地域特性の分析がよかったということと、訪問や家族を媒介にして本人に伝えるという情報発信の工夫があったため、16点としました。</p> <p>④利用者及び地域住民の安心安全について、共同事業体を組むことで安全性を向上させるという意図が理解できたため、20点としました。</p> <p>⑤施設長予定者の考え方について、様々な質問に対して一つひとつ丁寧に答えていたこと、全般をよく把握していたと感じられたことから、15点と評価しました。</p>
D委員	<p>①高齢者のいきがづくり、学びの場の項目では、どのように事業を広げていくのかという点について、関係機関との連携等について言及がなく、広報とポスティングのみの提案だったため、低く評価しました。</p> <p>②介護予防、健康づくりの項目では、EMSトレーニングをどのくらい効果的に使うのかわかりませんでした。ICTやeスポーツを取り入れながら事業を提案していくことを評価し、12点としました。</p> <p>③ふれあい、コミュニティ活動についても、ICTを活用しながら人との関係性を広げる取組の提案がよいと思いました。</p> <p>④安全・安心の項目について、共同事業体を組むことで、感染症予防・衛生管理を徹底できると思いました。</p> <p>また、BCPの考え方がしっかりしていると感じました。</p> <p>⑤施設長予定者について、それぞれの質問に対して十分に答えていたため、安心して任せられると感じました。</p>
E委員	<p>①高齢者のいきがづくり、学びの場という項目では、得意の分野であるフィットネス系の事業は充実していましたが、文化系事業や学びについては、より具体的な施策が必要だと思い、通常レベルと評価しました。</p> <p>②介護予防、健康づくりについては、様々なプログラムを取り上げようという意欲は</p>

	<p>感じたため、16点としました。</p> <p>⑤責任者候補の考え方では、きちんとしたプレゼンテーションをしており、役割分担が明確で、やる気や積極性を感じられたので12点としました。</p>
F委員	<p>①高齢者のいきがづくりに関しては、啓発や呼び込みにもう少し工夫があればよかったと考え、12点と評価しています。</p> <p>②介護予防、健康づくりについては、自主活動グループの情報交換等基本を押さえつつ、さらなる工夫をしようとする姿勢が見られたため、16点としています。</p> <p>③ふれあい、コミュニティ活動の場に関しましてはICTに力点を置くなど、課題への対応も意識していたため、16点としました。</p> <p>⑤施設長予定者については、意欲があり、安心感のある高齢者対応ができる人材だと感じました。意欲や専門性を評価し、12点としました。</p>
G委員	<p>②介護予防、健康づくりの項目では、自主活動グループへの支援について、相談会の実施という提案だけでなく、他のグループとの情報共有、活動内容の共有の場ということも考えられているという点を評価し、16点としました。</p> <p>③ふれあい、コミュニティ活動の場については、情報格差という課題への対策として、ICTの活用や利用支援、事業におけるリモート対応等、ICTを活用した事業のサービス提供を考えているということが確認できたため、16点としました。</p> <p>⑤施設長予定者は、受答えがしっかりしていて、意欲も感じることであったため、12点としました。</p>
B委員	<p>①高齢者のいきがづくり、学びの場について、麻布地区の地域特性をきちんととらえているという点、スポーツ系や文化系それぞれに応じた教室がある点がよかったと思われ、16点と評価しました。</p> <p>②介護予防、健康づくりの場について、EMSトレーニングやeスポーツの提案があった点を評価し、16点としています。</p> <p>③ふれあい、コミュニティ活動の場という項目で、折り紙の壁画の卒園プレゼント等、複合施設を世代間交流の場としてうまく活用する提案を評価し、16点としました。</p> <p>④事業者及び地域の安全・安心という項目は、BCPは定められているものの、高齢者への配慮についてもう少し工夫がほしいと思ったため、15点としました。</p> <p>⑤施設長予定者の考え方等については、購買部等経験豊富で、考え方がしっかりしており、意欲が感じられたため、12点と評価しました。</p>
A委員	<p>全体的によい提案だったと評価しました。</p> <p>自主的に来ない高齢者の人たちをどのように呼び込むかという課題に対して、訪問や口コミ、家族への発信という手段で、実際に成果があれば、素晴らしいと思います。ぜひ、実践してみたいという期待を込めて、評価をしました。</p> <p>また、施設長予定者は、確かに年齢的には高めですが、非常に経験値が高いという意味で、よい人材を採用していると思いました。</p>
委員長	<p>その他、採点内容についてご意見、ご質問はありませんか。</p> <p>各委員会からの意見を受けて、点数を修正される委員はいらっしゃいますか。</p>

	修正の希望がないようなので、事務局から改めて採点結果の発表をお願いします。
事務局	それでは、改めて採点結果を発表します。事業者Aの合計評価点は、2100点満点中1585点で、得点率は75.5%です。
委員長	それでは、今の点数の発表を受けまして、第二次審査の点数を確定します。 続きまして、第二次審査通過者を決定したいと思います。ご意見はありますか。 ないようなので、当委員会として、麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者は、事業者Aと決定します。 それでは、麻布地区の審議は、以上になります。
	3 閉会
委員長	本日の委員会は、以上をもって閉会します。

麻布地区港区立いきいきプラザ
指定管理者公募要項

令和3年4月
港 区

目 次

I 施設の概要

- 1 指定管理者制度導入の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 港区立いきいきプラザの設置目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 3 麻布地区港区立いきいきプラザ運営の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 4 麻布地区港区立いきいきプラザの概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
 - (1) 施設の概要
 - (2) 休館日・開館時間
 - (3) 利用対象者
 - (4) 敬老室等の無料公開
 - (5) 使用料
- 5 指定期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

II 指定管理者が行う業務

- 1 事業運営・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
 - (1) 基本事業
 - (2) 提案事業
 - (3) 自主事業
 - (4) 職員体制
- 2 施設の維持管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
 - (1) 施設の維持管理業務
 - (2) 施設の利用に関する業務
 - (3) 安全・安心に関する業務
- 3 麻布いきいきプラザの移転・開設準備等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
- 4 管理運営の基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
 - (1) 関係法令の遵守
 - (2) 区が定める指針等の遵守
 - (3) 再委託の禁止
 - (4) 地域との連携及び福祉サービスの向上
 - (5) 区と指定管理者の役割及び管理責任の分担
- 5 運営経費に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
 - (1) 指定管理料の支払
 - ア 職員人件費
 - イ 光熱水費
 - ウ 修繕費
 - エ 事業運営費
 - オ 施設管理経費
 - カ その他経費
 - (2) 備品購入の取扱い
 - (3) 収入
 - (4) 銀行口座の開設
 - (5) 損害賠償保険
 - (6) その他

Ⅲ 選定手続

- 1 公募の手続・手順・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
 - (1) 申請者の資格
 - (2) 複数の団体による共同申請
 - (3) 公募の日程
 - (4) 公募説明会及び現地見学会
 - (5) 申請手続
 - (6) 計画書類の提出
 - (7) 提出書類に関する留意事項
 - (8) 応募に関する留意事項
 - (9) 質疑の受付及び回答
 - (10) 申請書類の受付
- 2 指定管理者候補者の選考・選定・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
 - (1) 指定管理者候補者の選考
 - (2) 指定管理者候補者の選定
 - (3) 基本的な選考基準
 - (4) 審査結果の通知
 - (5) 第二次審査用資料の提出

Ⅳ 決定後の手続

- 1 基本協定書・年度協定書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
 - (1) 協定の締結
 - (2) 基本協定書の主な事項
 - (3) 年度協定書の主な事項
- 2 災害時協定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
 - (1) 協定の締結
 - (2) 災害時協定書の主な事項
- 3 事業計画書及び収支予算書の作成・・・・・・・・・・・・・・ 27
 - (1) 事業計画書及び収支予算書の作成
 - (2) 事業報告書及び収支決算書の作成
- 4 業務の引継ぎ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
- 5 情報の公表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
 - (1) 応募書類等
 - (2) 選考・選定過程の情報
 - (3) 指定管理業務に関する情報
- 6 モニタリング等の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
 - (1) モニタリングの実施
 - (2) 第三者評価の実施
 - (3) 労働環境モニタリングの実施及び賃金給付状況シートの提出
 - (4) 監査の実施
- 7 指定の取消し等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29
 - (1) 指定の取消しと業務の停止
 - (2) 事業の継続が困難となった場合の措置
- 8 問合せ先・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30

I 施設の概要

1 指定管理者制度導入の趣旨

港区では、多様化する区民ニーズへの柔軟かつ迅速な対応や効率的で効果的な区民サービスを提供するため、公の施設の管理・運営を包括的に代行させる指定管理者制度を積極的に導入しています。

今回、「麻布地区港区立いきいきプラザ」の管理・運営について、民間事業者等が持つノウハウやアイデア、専門性などを活用するため、指定管理者を広く募集します。応募にあたっては、「港区指定管理者制度運用指針」に基づく区の方針を十分に認識し、また、施設の設置目的等を理解のうえ、本要項に基づく創意工夫のある提案を期待しています。

いきいきプラザの管理・運営にあたっては、「高齢者のいきがづくり、学びの場」、「介護予防、健康づくりの場」、「ふれあい、コミュニティ活動の場」の3つの機能・役割を具現化し、高齢者をはじめとする区民の様々な活動の拠点として、地域に密着した施設となるよう取り組んでください。

2 港区立いきいきプラザの設置目的

いきいきプラザは、港区立いきいきプラザ条例（平成22年港区条例第10号、以下「条例」といいます。）に基づき、高齢者のいきがづくり並びに介護予防及び健康づくりを支援するとともに、区民の相互交流及び自主的活動の促進を図ることを目的とした施設です（条例第1条）。高齢者の様々な活動の場となるほか、幅広い世代の交流や地域コミュニティ活動等にも寄与するものです。

3 麻布地区港区立いきいきプラザ運営の趣旨

麻布地区は、港区の西部に位置し、西側は渋谷区、南側は高輪地区、東側は芝地区、北側は赤坂地区に接しています。

歴史的な建造物が数多く存在し、国立新美術館など多くの美術館も立地していて、歴史と芸術・文化の「まち」であるとともに、都心の良好な立地条件に支えられて、区内にある大使館の半数以上が麻布地区内に立地し、外資系企業も多く集まるなど、国際的な都市活動が展開されている「まち」でもあります。

また、閑静で環境に恵まれた住宅地と商業・オフィスが融合した街並みが広がる地区であると同時に、都心有数の繁華街である六本木や商店街として古くから賑わいのある麻布十番などを有する地区でもあります。

港区の中では、比較的高齢化率の低い地区ですが、将来は確実に高齢化が進行する見通しです。介護を必要とする高齢者も、また、元気な高齢者も、長年住み慣れた地域でいきいきとした生活を送れる環境を整備していくことが必要です。

麻布地区には、5館のいきいきプラザ（南麻布・ありす・麻布・西麻布・飯倉各いきいきプラザ）が設置されています。

「地域交流フェスティバル」「芋煮会」「男性の炊出し練習会」等、異世代交流を行うなど、5館それぞれが特色ある個性をもちながら事業を実施しています。

さらに、5館が連携して、地区内での合同事業や世代間交流も活発に行い、麻布地区全体の高齢者の元気づくりの場として、地域に根ざした施設運営を行っています。

麻布地区の利用者は、各教室や事業に対して、運動系・文化系に偏らず、質の高い充実した内容を求める傾向があります。また、館職員との冗談も交えた会話など親しく交流することを望まれる方が多く、各館も、暖かな質の高い区民サービスを心掛けて利用者と接しています。

麻布地区には、ひとり暮らしの高齢者が約1,304人住んでいます。日頃からひとり暮らしの高齢者が孤立しないよう、地域と交流する機会づくりにも取り組んでいます。

※ 麻布地区の人口等については、「港区の高齢者の状況」（資料1）を参照してください。

4 麻布地区港区立いきいきプラザの概要

(1) 施設の概要

今回募集の対象となる麻布地区のいきいきプラザ5館の概要は以下のとおりです。

施設名	所在地・電話	開設年月日	建設年月	敷地面積	建物の構造・延床面積	備 考
南麻布 いきいき プラザ	南麻布 1-5-26 Tel.(5232)9671	平成 3 (1991)年 3月 18日	平成 2 (1990)年 3月	1,766.14 m ²	RC造地下 1 階地上 3 階建 3751.88 m ²	高齢者在宅サービスセンター・高齢者相談センター、シルバー人材センター併設
ありす いきいき プラザ	南麻布 4-6-7 Tel.(3444)3656	平成 26 (2014)年 9月 1日	平成 26 (2014)年 5月	4,116.07 m ²	RC造 4 階建 5,017.91 m ²	本村保育園、麻布子ども中高生プラザ併設
麻布 いきいき プラザ	元麻布 3-9-11 Tel.(3408)7888	昭和 39 (1964)年 11月 1日	平成 17 (2005)年 4月	1,693.75 m ²	Sプレハブ 2 階建 343.44 m ²	仮施設
西麻布 いきいき プラザ	西麻布 2-13-3 Tel.(3486)9166	平成 26 (2014)年 11月 1日	平成 26 (2014)年 9月	1,580.54 m ²	SRC一部RC地下 1 階地上 7 階建 5,425.29 m ²	西麻布保育園、あっぴい西麻布災害対策住宅併設
飯倉 いきいき プラザ	東麻布 2-16-11 Tel.(3583)6366	昭和 44 (1969)年 4月 1日	平成 12 (2000)年 5月	566.15 m ²	S造 2 階建 646.92 m ²	

※ 現在、仮施設で運営している麻布いきいきプラザについては、みなとりサイクル清掃事務所作業連絡所用地(元麻布3-9-6)で、同作業連絡所と合築整備し、諸室を増やすなど施設規模を拡充します。新たな施設での運営開始は、令和6年4月を予定しています。

※ 各施設の詳細は、「麻布地区いきいきプラザ施設概要」（資料2）及び「麻布地区いきいきプラザ諸室の設備」（資料3）を参照してください。

※ いきいきプラザは、併設施設(区有施設部分)を含む全体の主たる建物管理者として建物を管理します。

(2) 休館日・開館時間（条例第4条）

ア 休館日

12月29日から1月3日まで

ただし、区と協議の上、機器保守点検等の理由により臨時に休館日を設けることができます。また、区と協議の上、休館日や開館時間外の時間に事業を実施することができます。

イ 開館時間

午前9時から午後9時30分まで（日曜日は午前9時から午後5時まで）

(3) 利用対象者（条例第6条）

ア 区内に住所を有する者

イ 区内の事務所又は事業所に勤務している者

ウ 前記（ア・イ）に掲げる者を主な構成員とする団体

エ 前記（ア・イ・ウ）に掲げるもののほか、区長が適当と認める者

(4) 敬老室等の無料公開

区内に住所を有する60歳以上の者を対象に、敬老室や浴室等を無料公開しています。

ア 対象者

区内に住所を有する60歳以上の者

イ 利用時間

(ア) 敬老室等 午前9時から午後5時まで

(イ) 浴室 「麻布地区いきいきプラザ施設概要」（資料2）を参照してください。

※ 浴室の利用時間については、当面は現行の利用時間での運営とします。利用者の需要に応じて運用を変更する場合は、区との協議が必要です。

(5) 使用料（条例第9条から第11条）

集会室等の利用は、利用者から条例に定める使用料を徴収し、区に納入します。また、定められた期間内の取消しについては、使用料を還付します。

各施設の使用料は、条例のとおりです。

なお、使用料には、維持管理経費の変動、施設の運営状況を定期的に反映させる必要があるため、区では3年を目途に使用料の見直しを行うこととしています。

5 指定期間

令和4年4月1日から令和9年3月31日まで（5年）

Ⅱ 指定管理者が行う業務

1 事業運営

(1) 基本事業

指定管理者が行う事業に関する業務は、下記のとおりです。

条例第3条に基づき、いきいきプラザは次の業務を行います。

- ア 高齢者の生きがいをづくりの支援に関すること。
- イ 介護予防及び健康づくりの支援に関すること。
- ウ 区民の相互交流及び自主的活動の支援に関すること。
- エ 高齢者の利用に供するため、敬老室等を無料で公開すること。
- オ いきいきプラザ施設の利用に関すること。
- カ その他区長が必要と認める事業

なお、現在のいきいきプラザで実施している事業については、「いきいきプラザ事業の体系」(別紙1)のとおりです。

※ 業務の詳細については、業務基準書(別紙2)及び業務仕様書(別紙3～別紙12、20)を参照してください。

※ 介護予防事業の実施に当たっては、各年度の事業計画書を策定する中で、実施する事業及びその実施期数等について、高齢者支援課と協議の上、実施してください。「令和3年度麻布地区いきいきプラザ介護予防事業一覧」(別紙13)を参照してください。

(2) 提案事業

条例第1条に定める目的を達成するため、条例第3条に基づく事業を提案してください。事業を計画する場合は、本施設が高齢者向け施設であることを十分認識の上、地域の特性を踏まえた効果的な事業を提案してください。

なお、提案事業は、事前に区と協議の上決定し、指定管理料の範囲内で実施します。

※ 令和4年度以降の麻布地区いきいきプラザ継続事業一覧(資料4)については、指定期間中は区と協議の上、事業を継続実施してください。

※ 事業実施については、「港区立いきいきプラザ事業実施要綱」を参照してください。

(3) 自主事業

上記(1)(2)のほか、本施設の設置目的に合致し、かつ、本業務の実施を妨げない範囲において、施設の利用率向上等を図るための事業を自主的に行うことができます。

なお、自主事業については、事前に区と協議の上決定し、事業に係る経費は事業者の負担とします。

(4) 職員体制

- ア 事業を実施するため、必要な知識、技能及び経験等を有する職員を配置し、施設の管理運営に支障がないよう配慮すること。
- イ 理学療法士、健康運動指導士又は介護予防運動指導員を常時配置、看護師又は保健師を必要に応じて配置し、個別指導を行えるようにすること。理学療法士、健康運動指導士については、地方独立行政法人東京都健康長寿医療センターにおける「包括的高齢者運動トレーニング」の講習を受けること。
- ウ 公の施設としての心構えを認識し、従事職員教育、接遇教育等を徹底し、情報の共有化を図ることで利用者及び区民への接遇等が常に良好となるよう努めること。

2 施設の維持管理

(1) 施設（併設施設を含む建物全体）の維持管理業務

指定管理者が行う維持管理に関する業務は、下記のとおりです。詳細については、業務基準書（別紙2）及び維持管理に関する業務一覧（別紙14）を参照してください。複合施設の場合は、複合施設の建物の管理者として維持管理業務を行います。ただし、複合施設内の各施設の運営は、それぞれの施設が責任をもって行います。

- ア ガラス清掃等の全体部分に係る清掃を行うこと。
- イ 設備等の点検を行うとともに、不具合が発生した場合は対処すること。
- ウ 設備の大規模な修繕が必要な場合は、修繕計画書等を作成し区に提出すること。
- エ 消防法令、建築基準法令等に基づく点検（防火対象物点検等）に立会うこと。
- オ 施設の維持管理に関するほか下記の業務を行うこと。
 - (ア) 施設・付属設備の管理及び物品等の取扱いに関する業務
 - ※麻布地区共同備品の取扱いについては、資料5を参照してください。
 - (イ) 1件130万円（税込）以下の軽易な修繕及び整備
 - (ウ) 施設内の清潔の保持、整頓その他の環境整備に関する業務
 - (エ) 併設施設の責任者と情報を共有する等、日常的に連携を図ること。
 - (オ) 建物全体の消防計画を作成すること。

(2) 施設の利用に関する業務

- ア 区内に住所を有する60歳以上の高齢者の利用に供するため、敬老室、浴室等を無料で開放すること。
- イ 施設予約システムによる貸室に関すること。
- ウ 貸室等の利用に関すること。
- エ 施設の利用方法に関すること。

(3) 安全・安心に関する業務

- ア 災害及び事故の発生などの緊急時において、「港区危機管理基本マニュアル(改訂版)」(別紙15)に基づき、「緊急対応マニュアル」を作成し、利用者等の避難誘導、関係機関への通報、傷病者の医療機関への搬送の付添い、安全確保、通報・連絡等の迅速かつ的確な対応を行うこと。
- イ 休日・夜間の連絡体制を確立すること。
- ウ 区有施設等安全点検及び点検報告(日常点検・総点検・エレベーター点検確認)「港区有施設の安全管理に関する要綱」、「港区有施設安全管理業務実施要領」に基づく安全管理体制の整備、日常安全点検等を実施すること。
- エ 震災及び新型インフルエンザ等が発生した場合を想定し、「港区業務継続計画」に基づき、開館時間外の災害、その他あらゆる緊急事態及び非常事態に際して、従事職員用の食料等の確保や業務体制の整備など速やかに対応できる体制を整えること。なお、港区防災対策基本条例の規定に基づく、事業者の責務を負うものとする。
- オ AED日常作動点検を行い、保守管理を行うこと。
- カ 上記アからオまでを適切に遂行するために、事件・事故の際の対応を定め、職員研修の実施等を行うこと。
- キ 利用者に対する見守り、声掛け、相談、高齢者相談センター(地域包括支援センター)への引継ぎなど様々な支援を行うこと。
- ク 麻布地区総合支所等との防災無線や避難所運営等の訓練に参加又は協力すること。
- ケ 本施設は、区民避難所(地域防災拠点)に指定されているため、区が区民避難所(地域防災拠点)を開設した際には、別途締結する災害時協定に基づき対応すること。なお、麻布いきいきプラザは現在、仮施設のため区民避難所(地域防災拠点)には指定していないが、合築整備後の令和6年4月以降は区民避難所(地域防災拠点)に指定する予定。
- コ 区が本施設を津波避難ビルに指定した際には、別途締結する津波避難ビルに関する協定に基づき対応すること。(現在、該当施設はありません。)
- サ 災害時は、区の指示に基づき区民の安全確保のため協力すること。
- シ 管理する個人情報の保護をはじめ情報セキュリティについては、本業務に従事するすべての者が「港区情報安全対策指針」を遵守し、漏えいの防止等の適正な管理に努めること。
- ス 複合施設では、他の施設の管理者と協力し、非常時に備え協力体制を整えとともに日常訓練を行うこと。

3 麻布いきいきプラザの移転・開設準備

麻布いきいきプラザは移転・改築し、令和6年4月から新たな施設での運営を予定しています。

- (1) 移転・開設準備に伴う業務や職員の配置等及び移転・開設後の運営等については、別途協議します。
- (2) 麻布いきいきプラザにかかる指定管理料は、現状の仮施設での運営によるものとして計上してください。

4 管理運営の基準

(1) 関係法令の遵守

指定管理者は、以下に掲げるものをはじめとした関係法令等を遵守し、施設の管理運営を行ってください。

- ア 港区立いきいきプラザ条例
- イ 港区立いきいきプラザ条例施行規則（以下「規則」といいます。）
- ウ 港区立いきいきプラザ運営要綱
- エ 港区立いきいきプラザ登録要綱
- オ 港区立いきいきプラザ事業実施要綱
- カ 港区地域支援事業実施要綱
- キ 介護保険法
- ク 公衆浴場法及び施行規則
- ケ 地方自治法
- コ 労働関係法（労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法等）
- サ 港区個人情報保護条例及び施行規則
- シ 港区情報公開条例及び施行規則
- ス 港区環境基本条例
- セ 港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例及び施行規則
- ソ 港区有施設の安全管理に関する要綱
- タ 港区防災対策基本条例
- チ 港区暴力団排除条例
- ツ 障害者の雇用の促進等に関する法律
- テ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ト 高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律
- ナ その他施設の管理運営業務及び各種事業実施に関わる各種法令・条例等

(2) 区が定める指針等の遵守

以下の主な指針等を十分認識の上、積極的に区と連携してください。

- ア 港区基本計画
- イ 港区地域保健福祉計画
- ウ 港区高齢者保健福祉計画
- エ 港区介護保険事業計画
- オ 麻布地区版計画書

- カ 港区公共施設マネジメント計画及び個別実行計画
- キ 港区指定管理者制度運用指針
- ク 港区情報安全対策指針
- ケ 港区環境率先実行計画及び港区環境マネジメントシステムハンドブック
- コ 港区区有施設受動喫煙防止対策基本方針
- サ 港区行政情報多言語化ガイドライン（別紙16）
- シ （社）港区シルバー人材センター及び障害者就労施設等への優先発注
- ス 区内中小事業者への優先発注
- セ 港区の契約における暴力団等排除措置要綱
- ソ 港区職員のハラスメントの防止等に関する要綱
- タ 港区職員接遇マニュアル「あったかマナーみなど」
- チ 区民の声への対応マニュアル（別紙17）
- ツ 港区職員の障害を理由とする差別の解消の推進に関する要綱
- テ 港区が発注する契約に係る業務に従事する労働者等の労働環境確保の促進に関する要綱（別紙21）
- ト 港区危機管理基本マニュアル（改訂版）（別紙15）
- ナ MINATO 新型コロナウイルス感染症拡大防止ガイドライン
- ニ 港区立いきいきプラザ再開の手引き（別紙21）

（3）再委託の禁止

指定管理業務の全部又は主たる部分を再委託することはできません。ただし、清掃・警備及び設備の保守点検など専門性の高い個別業務等については、区の事前承認を得た場合に限り、再委託ができます。

（4）地域との連携と福祉サービスの向上

ア 地元町会・自治会や、その他関係団体など、地域と良好な関係を築くため、地域の行事やイベントに参加するなど、積極的に交流を図ること。

イ 地域の高齢者相談センター（地域包括支援センター）や介護予防総合センター（※）等の関係機関や団体、ボランティアと協力し、地域交流や連携、地域コミュニティ事業や介護予防普及啓発事業を実施すること。

ウ ボランティアや研修者を積極的に受け入れ、福祉サービス全体の向上と相互理解に努めること。

※ 介護予防総合センターは、介護予防の専門性を有する中核的施設として、新規事業の開発・提供や職員専門研修の実施などにより、いきいきプラザ等での介護予防事業の質の向上を支援します。

(5) 区と指定管理者の役割及び管理責任の分担

ア 役割分担 (◎：主体的な役割 ○：補助・助言・指導する役割)

項 目	区	指定管理者
設置者としての責務	◎	
いきいきプラザの管理運営	○ 条例・規則事項	◎
施設の管理（設備、物品の管理）	○	◎
施設の占有・行為許可	◎	
苦情対応	○	◎
緊急時の対応（事件・事故等）	◎（※）	◎（※）
施設の安全対策 （安全点検・整備・改修等）	◎（※）	◎（※）
広報・PR	○	◎
事業運営	○	◎

(※) 設置者としての責任は港区にあり、管理責任は指定管理者にあることを示します。

イ 管理責任の分担

○：主たる分担者

項 目	内 容	管理責任分担	
		区	指定管理者
1 法令等の変更	(1) 指定管理業務に影響を及ぼす法令等の変更	○	
	(2) 上記以外の指定管理者自身に影響を及ぼす法令等の変更		○
2 税制の変更	(1) 指定管理業務に影響を及ぼす税制の変更	○	
	(2) 上記以外の一般的な税制の変更		○
3 物価変動	(1) 指定期間中の物品費、人件費等物価変動に伴う経費の増加		○
4 金利変動	(1) 指定期間中の金利変動に伴う経費の増加		○
5 書類	(1) 区が作成した書類	○	
	(2) 指定管理者が作成した書類		○
	(3) 両者記名捺印した協定書	相互で協議	
6 指定管理者の指定	(1) 区の事由により指定管理者の指定が議会で議決されない場合	○	
	(2) 指定管理者候補者の事由により指定管理者の指定が議会で議決されない場合		○
7 指定管理業務の変更及び経費の変動	(1) 区の事由による指定管理業務の変更に伴う経費の増加	○	
	(2) 上記以外の事由による指定管理業務の変更及び経費の増加		○
8 住民対応	(1) 地域との協調		○
	(2) 指定管理業務及び自主事業の内容に対する住民からの苦情、要望等		○
	(3) 上記以外の区政全般への苦情、要望等	○	
9 環境問題	(1) 施設又は用地からの有害物質等の発生	○	
	(2) 指定管理業務及び自主事業に起因する有害物質の排出・漏洩、騒音、振動、光、臭気等に関するもの		○

10	不可抗力	(1)	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の区又は指定管理者の責めに帰すことのできない自然的又は人為的な現象）による被害の発生、拡大及び施設・設備の復旧	○	
		(2)	不可抗力によるもので、指定管理者の対応の遅れ、施設管理の不備等による被害の発生、拡大及び施設・設備の復旧		○
11	施設の損傷	(1)	指定管理者の故意又は過失によるもの		○
		(2)	施設の設計・構造上の瑕疵によるもの	○	
		(3)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの（1件130万円を超えるもの）	○	
		(4)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの（1件130万円以下のもの）		○
12	備品（I種）の損傷	(1)	指定管理者の故意又は過失によるもの		○
		(2)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの	○	
13	施設等の保守点検	(1)	区の事由による保守点検の増加	○	
		(2)	指定管理者の責め及び保守点検の不備による保守点検の増加		○
14	第三者への賠償	(1)	指定管理者の責めに帰すべき事由により第三者に生じた損害		○
		(2)	上記以外の事由により第三者に生じた損害	○	
15	セキュリティ	(1)	指定管理者の警備不備による情報漏洩、犯罪発生等		○
		(2)	上記以外の事由による情報漏洩、犯罪発生等	○	
16	使用料等の管理	(1)	施設利用者から徴収又は収納した使用料、区から予め交付した還付のための使用料、事業に伴う金銭の盗難・紛失		○
17	指定期間の終了	(1)	指定期間終了の場合（指定期間の満了以前の取消し等による場合を含む。）における区又は区が指定するものに対する業務の引継ぎに要する費用		○
		(2)	指定期間終了の場合（指定期間の満了以前の取消し等による場合を含む。）における原状復帰に要する費用		○

（備考）

2-(1) 消費税率の変更を想定した規定です。

2-(2) 収益関係税、外形標準課税など指定管理者自身に影響を及ぼす税制の変更を想定した規定です。

5 運営経費に関する事項

(1) 指定管理料の支払

指定管理料の額は、提案のあった経費を上限とし、区の予算の範囲内で支払うものとし、支払方法、支払時期については、基本協定書・年度協定書で定めます。

受託経費見積書は、区が定める次の6つの経費区分に従って作成してください。

なお、区の会計事務と同様、原則、経費区分間の流用はできないものとし、やむを得ない理由で流用する際は、区と協議の上決定するものとし、

ア 職員人件費

施設に勤務する職員等（管理運営体制に記載した職員等）にかかる人件費

※ 事業計画に基づく施設職員の確実な配置及び当該職員の人件費を保障する観点や、指定管理者の経営努力による経費節減が見込まれないことから、予算額と実績額の差額を清算します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。

※ 人件費の積算に当たっては、職員（再委託した業務に従事する職員を含みます。）の最低賃金水準額を遵守してください。最低賃金水準額は、「港区が発注する契約に係る業務に従事する労働者等の労働環境確保の促進に関する要綱」により定めた金額と同額です。令和3年度は、（一般事務・時給額）1,100円です。なお、金額は、毎年度見直します。

イ 光熱水費

施設の維持管理に必要な電気料金、ガス料金、水道料金

複合施設においては、併設施設の方も取りまとめて指定管理者が支払い、清算を行います。ただし、南麻布いきいきプラザに併設している、港区立高齢者在宅サービスセンター、港区立地域包括支援センター及び、ありすいきいきプラザに併設している港区立麻布子ども中高生プラザからは、区が決定した分担割合をもとに徴収してください。また、徴収する分の光熱水費は、指定管理料支出予算額に含めないでください。

※ 光熱水費（電気、ガス、水道代）については、予算額と実績額の間乖離が生じる可能性が高いことから、予算額と実績額の差額を清算します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。

ウ 修繕費

施設の修繕に必要な経費

※ 指定管理者が作成した修繕計画に基づき区が優先順位を設定し、1件130万円以下の建物躯体や建物設備の保全のための軽易な修繕及び整備費用（併設施設との共有部分を含む。）については、指定管理料に含めます。

※ 1件130万円を超える修繕は、指定管理料とは別に区が実施しますので受託経費見積には含めないでください。

※ 予算額と実績額の間乖離が生じる可能性が高いことから、予算額と実績額の差額を清算します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。

※ 現行施設の修繕や整備等の実績については、「令和元年度麻布地区いきいきプラザ修繕実績一覧」（資料6）を参照してください。

エ 事業運営費

施設で実施する各種事業に必要な経費

※ 再委託による予定金額と決定金額の差額及び実績が見込みを下回ったことにより発生した執行残額を清算します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。

オ 施設管理経費

施設の維持管理に必要な保守・検査業務、清掃業務、警備業務、廃棄物処理等にかかる経費

※ 実績については、「令和2年度各種業務一覧」（資料7）を参照してください。

※ 再委託による予定金額と決定金額の差額を清算します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。

カ その他経費

上記のいずれにも該当しない経費

本社が労務管理などの業務を一括して行うために施設（事業所）が負担する経費、施設を本社などが支援するために必要な経費、民間企業等の利益など。

「その他経費」における本部経費の内訳について

事務管理費：本社（本部）等による施設支援に係る人件費、会議費、出張費等

運 営 費：本社（本部）等による施設支援に係るシステム維持管理費、賃借料、光熱水費、リース料等

租 税 公 課

※ 経費の計上にあたっては、本社が担う役割や業務内容、利益の算定方法など積算根拠を明らかにする資料を必ず添付してください。

(2) 備品購入の取扱い

1点予定価格5万円（税込）を超える備品については、区が必要と認めた場合に限り、区が購入し、無償で貸与します。備品の管理は指定管理者の責務とします。

(3) 収入

いきいきプラザの使用料はIの4の（5）のとおりです。

管理運営業務は原則として区からの指定管理料で措置します。なお、事業実施に要する経費のうち、参加者個人に直接かかる経費（材料費、見学施設入場料など）は区の考えに基づいて徴収できます。その他については、区と指定管理者が協議の上決定します。

(4) 銀行口座の開設

本業務の実施に係る支出及び収入を適切に管理するため、本業務に固有の銀行口座を開設し、適切な運用を図るものとしてします。

(5) 損害賠償保険

施設運営にあたり、指定管理者が業務を行うに当たって施設に損害が生じた場合に対応する「施設賠償責任保険」と、施設利用者等に損害が生じた場合の損害賠償額を担保するための「第三者賠償保険」に必ず加入します。指定管理者が加入すべき保険の基準は、「特別区自治体総合賠償責任保険制度」(別紙 18) で定める金額とし、指定管理者が負担することとします。

(6) その他

ア いきいきプラザの経費は、区の「一般会計」と「介護保険会計(地域支援事業交付金対象)」から支出されており、運営事業の中で介護予防事業に係る経費(人件費及び事業運営費)のみ、後者に分類されます。そのため、両会計の執行状況が混在しないよう、明確に区分して管理してください。

イ その他、本要項に定めのない事項については、区と指定管理者が協議の上決定し、協定書により定めます。

Ⅲ 選定手続

1 公募の手続・手順

(1) 申請者の資格

地方自治法第244条の2第3項に規定する法人その他の団体で、次のアからカに該当する者

ア いきいきプラザ施設の運営に熱意を持ち、施設の効用を最大限に発揮するとともに効率的な管理運営が図ることができる者

イ 指定期間中、事業の管理運営を安定して行う物的能力、人的能力を有している者。

ウ 港区議会議員、区長、副区長、教育長並びに地方自治法第180条の5第1項に規定する委員会の委員及び委員が、無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役若しくはこれらに準ずべき者、支配人又は清算人となっていない法人や、その他団体。また、区が資本金、基本金その他これらに準ずるものの二分の一以上を出資している法人その他の団体であって、区議会議員以外の者が役員等となっているものも可とします。

エ 高齢者のいきがづくり事業、健康増進事業、介護予防事業、世代間交流事業に関し知識または経験を有していること。また、老人福祉センター、老人憩いの家など、これらに類する事業運営を行っている事業者であること。

オ 本店、支店、事業所等のいずれかが、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県内のいずれかにある法人又はその他の団体であること。

カ 団体又はその代表者が以下のいずれにも該当しないこと。

- (ア) 地方自治法施行令第167条の4第2項及び第167条の5第1項（同項を準用する場合を含む。）の規定により港区における一般競争入札等の参加を制限されている者
- (イ) 法律行為を行う能力を有しない者
- (ウ) 破産法に基づく破産手続き開始の申立てをしている者
- (エ) 会社更生法に基づく更生手続き開始の申立てをしている者
- (オ) 民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てをしている者
- (カ) 国税又は地方税を滞納している者
- (キ) 地方自治法第244条の2第11項の規定により指定管理者の指定の取消し（法人格の変更等に伴う指定の取消しを除く。）を受けてから2年間が経過していない者
- (ク) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条に掲げる暴力団、又は暴力団若しくはその構成員若しくはその構成員でなくなった日から5年を経過していない者の統制下にある団体

(2) 複数の団体による共同申請

- ア 複数の団体で共同事業体（以下「グループ」といいます。）を結成し、グループとして申請することも可能です。その場合は、申請時にグループを結成し、適切な名称を設定の上、代表団体（他の団体は構成団体とします。）を定めてください。グループ内のすべての団体が上記（1）申請者の資格（エを除く）に該当することが必要です。
- イ グループで、法人等を設立する場合は、指定管理者の指定の議決までに、法人登記事項証明書又はそれに代わる書類等を提出してください。
- ウ 当該グループの代表団体及び構成団体は、別のグループ又は単独により申請することはできません。
- エ 代表団体及び構成団体の変更は原則として認めません。ただし、区が業務遂行上の支障がないと判断した場合に限り、変更できるものとします。
- オ 次ページ(5)③及び③に掲げる書類は、構成団体ごとに作成してください。

(3) 公募の日程

公募要項発表	令和3年 4月 9日（金）
公募説明会	令和3年 4月16日（金）午前10時から
現地見学会	令和3年 4月16日（金）午後1時から
質疑受付	令和3年 4月16日（金）午前9時から 令和3年 4月26日（月）午後5時まで
質疑回答	令和3年 5月10日（月）
申請受付	令和3年 5月20日（木）午前9時から 令和3年 5月25日（火）午後5時まで
第一次審査（書類審査）	令和3年 6月22日（火）予定

第二次審査（プレゼンテーション）	令和3年 6月29日（火）予定
指定管理者候補者選定	令和3年 7月下旬予定
指定管理者の指定	令和3年10月下旬予定

（４）公募説明会及び現地見学会

ア 公募説明会

- （ア）日時 令和3年4月16日（金）午前10時から
（イ）場所 高輪地区総合支所4階会議室（港区高輪一丁目16番25号）

イ 現地見学会

- （ア）日時 令和3年4月16日（金）午後1時から
（イ）場所 西麻布いきいきプラザ（港区西麻布二丁目13番3号）

※ 時間までに現地へお集まりください。

ウ 参加申込

参加申込書【様式I】を令和3年4月15日（木）正午までに、下記の提出先へメールで送信してください。（送信未達を防ぐため、送信後に電話にて連絡をお願いします。）

（ア）提出先

港区六本木五丁目16番45号
港区麻布地区総合支所管理課施設運営担当 駒井、漆家
TEL：03-5114-8805
E-mail: minato77@city.minato.tokyo.jp

（イ）注意事項

- ・会場の都合上、1者2名まででお願いします。
- ・見学会については、原則利用者が使用している部分の写真撮影はできません。
- ・駐車場はありませんので、来館・移動の交通手段は、公共交通機関をご利用ください。

（５）申請手続

応募を希望する事業者は、下記の書類を提出してください。

提出書類	様式	部数		
		正本	副本①	副本②
① 指定管理者指定申請書	様式1	1部	—	—
「共同事業者の場合」				
[A]共同事業者構成書	様式A	1部	1部	12部
[B]共同事業者協定書兼委任状	様式B	1部	—	—
[C]宣誓書	様式C	1部	—	—
[D]安定運営の取組	様式D	1部	1部	12部
② 宣誓書	様式2	1部	—	—

③	定款、寄附行為又はこれに類するもの（最新のものの）	—	1部	3部	—
④	法人の登記事項証明書（全部事項証明書） （申請日前3か月以内に発行されたもの）	—	1部	3部	—
⑤	印鑑証明書（申請日前3か月以内に発行されたもの）	—	1部	3部	—
⑥	預金残高証明書（最新の決算期末日現在のもの）	—	1部	3部	—
⑦	事業者の概要				
	<<公益法人の場合>>				
	ア 法人（団体）等の概要 ・事業経歴、役員（理事・評議員）名簿、法人運営に関する基本的な考え方、理念、障害者雇用率 等	様式3	1部	1部	12部
	イ 決算書類（直近の決算期3期分） ・収支計算書（収支計算書、正味財産増減計算書、貸借対照表、財産目録、計算書類に対する注記）	様式自由	1部	1部	3部
	ウ 事業報告書（直近の決算期3期分）	様式自由	1部	1部	3部
	エ 収支予算書（今年度に係るもの）	様式自由	1部	1部	3部
	オ 事業計画書（今年度に係るもの）	様式自由	1部	1部	3部
	カ 監事の監査報告書	様式自由	1部	1部	3部
	<<NPO 法人の場合>>				
	ア 法人（団体）等の概要 ・事業経歴、役員名簿、法人運営に関する基本的な考え方、理念、障害者雇用率 等	様式3	1部	1部	12部
	イ 決算書類（直近の決算期3期分） ・収支計算書（収支計算書、貸借対照表、財産目録）	様式自由	1部	1部	3部
	ウ 事業報告書（直近の決算期3期分）	様式自由	1部	1部	3部
	エ 監事の監査報告書 ※上記のイ～エについては、特定非営利活動促進法及び内閣府令に基づくものを提出してください。	様式自由	1部	1部	3部
	<<医療法人の場合>>				
	ア 法人（団体）等の概要 ・事業経歴、役員名簿、法人運営に関する基本的な考え方、理念、障害者雇用率 等	様式3	1部	1部	12部
	イ 損益計算書（直近の決算期3期分）	様式自由	1部	1部	3部
	ウ 貸借対照表（直近の決算期3期分）	様式自由	1部	1部	3部
	エ 株主資本等変動計算書（直近の決算期3期分）	様式自由	1部	1部	3部
	オ 付属明細書（直近の決算期3期分）	様式自由	1部	1部	3部
	カ 監事の監査報告書 ※上記のイ～カについては、病院会計準則に従ったものを提出してください。エについては、社員総会での承認日を付記してください。オについては、法人税確定申告書に添付した勘定科目内訳書の写しで代替しても可	様式自由	1部	1部	3部

	<p>いませんが、その場合には税務署に提出した全てのものを提出し、謄本である旨の代表者の署名、捺印を付してください。都道府県提出決算書を別途作成している場合には、当該決算書の写しも提出してください。</p>				
	<p><<株式会社の場合>> ア 法人（団体）等の概要 ・事業経歴、役員名簿、法人運営に関する基本的な考え方、理念、障害者雇用率 等 イ 決算書類（直近の決算期3期分） ・営業報告書 ・貸借対照表 ・損益計算書 ・注記事項（重要な会社方針、貸借対照表注記、損益計算書注記） ・株主資本等変動計算書 ・付属明細書 ※決算書類は、会社法及び会社法計算施行規則に従ったものを提出してください。 ※連結決算を行っている親会社又は子会社がある場合は、連結財務諸表も提出してください。 ※株主資本等変動計算書は、社員総会又は株主総会での承認日を付記してください。 ※付属明細書は、法人税確定申告書に添付した勘定科目内訳書の写しで代替することも可能です。その場合、税務署に提出した全てのものを提出し、謄本である旨の代表者の署名、捺印を付してください。 なお、申請書類提出時点において、既に最近の決算期末日が到来している法人で、未だ決算が確定していない場合には、直近の決算期末の経営成績及び財政状態の参考となる資料（例：試算表、予想損益計算書、予想貸借対照表）。ただし、過去3期分の決算書等とは別に提出してください。 ウ 監査報告書 ※会計監査人（公認会計士又は監査法人）の監査を受けている場合には、会計監査人の監査報告書も提出してください。</p>	様式3	1部	1部	12部
		様式自由	1部	3部	—
		様式自由	1部	3部	—
⑧	法人税、消費税、法人事業税、地方消費税の納税証明書（直近の決算期2期分に係るもの）	—	1部	3部	—
⑨	担保提供資産について	様式4	1部	3部	—
⑩	債務の保証について	様式5	1部	3部	—

⑪	類似施設の管理運営実績について (施設名・所在地・規模等) 老人福祉センター、老人憩いの家等、類似施設の運営状況 ・施設長の運営姿勢、組織運営の方針 ・地域社会への取組 ・施設の特徴あるサービス内容 ・その他	様式 6	1 部	1 部	1 2 部
	施設運営に関する実績一覧	様式 7	1 部	1 部	1 2 部
	施設管理に関する実績一覧	様式 8	1 部	1 部	1 2 部
⑫	情報セキュリティ確認チェックシート	様式 9	1 部	1 部	1 2 部
⑬	労働環境チェックシート	様式 10	1 部	1 部	1 2 部

(6) 計画書類の提出

申請者は、下記の計画書類を提出してください。

No.	提出書類	様式	提出部数		
			正本	副本①	副本②
法人等の団体に関する書類					
①	・計画書類等提出書	様式 11	1 部	1 部	1 2 部
②	・資金・収支計画書 (令和4年度から令和8年度まで) ※麻布いきいきプラザは、令和6年4月に移転・改築に伴い開設する予定ですが、指定管理料の算定は、現状の仮施設での運営によるものとして計上してください。 ※各年度における受託経費の増減理由も記載してください。 ※「その他の経費」は、一括計上は不可です。本部経費については、必ず内訳を記載してください。	様式 12	1 部	1 部	1 2 部
	「その他経費」における本部経費の内訳について 事務管理費：本社(本部)等による施設支援に係る人件費、会議費、出張費等 運 営 費：本社(本部)等による施設支援に係るシステム維持管理費、賃借料、光熱水費、リース料等 租税公課 ※消費税率は、10%で算定してください。				
③	・給与・報酬・賃金等に関する規程(最新のもの) (※人件費の積算内訳)	様式自由	1 部	1 部	1 2 部
④	・施設長予定者の勤務した実績	様式 13	1 部	1 部	1 2 部

管理運営計画に関する書類					
⑤	苦情解決及びサービス評価・サービス向上の取組 ア 職員の確保・育成計画(職員研修に関する計画も含む。) イ 苦情解決及びサービス評価の取組 ウ 顧客満足度(CS)への具体的な取組 エ その他接客力の向上のための取組	様式 14	1部	1部	12部
⑥	利用者の安全・安心の確保 ア 個人情報保護に関する考え方と具体的な取組 イ 環境に配慮した施設運営の取組 ウ 夜間・休日等の緊急対応や地震・防災等、危機管理への取組 エ 浴室等、施設内における事故防止に対する提案	様式 15	1部	1部	12部
	オ 感染症予防に関する取組 新型コロナウイルス感染症対策等の施設内の衛生管理、職員の健康管理、感染症発生時の対応等の具体的なシミュレーション、業務継続に向けた取組	様式 15-2	1部	1部	12部
⑦	職員配置について(知識・経験を有する者) 管理運営体制(職員体制・勤務体系の考え方) ・指定管理施設の職員配置表 ※港区が定める「指定管理施設職員の雇用区分確認表」(別紙19)に基づき作成 ・職員ローテーション表 (雇用区分別 ①月～金 ②土 ③日)	様式 16 様式 17	1部	1部	12部
⑧	再委託を予定している業務 ①委託内容 ②委託を行う理由 ③委託予定金額 ④委託予定先及び選定理由 ※委託先の条件は、港区の入札参加資格があること、港区における暴力団等の排除措置を受けていないことです。また、区内中小企業やシルバー人材センターなどを積極的に活用してください。	様式 18	1部	1部	12部
⑨	いきいきプラザの運営に対する基本的な考え方 ア いきいきプラザの運営に対する取組や考え方 イ 利用者の安全確保(セキュリティを含む。)への考え方 ウ 指定管理者が変更となる際の引継ぎ準備(対応や姿勢等)についての具体的な計画	様式 19	1部	1部	12部
地域の拠点としての計画性					

⑩	<p>関係機関や地域※と連携した事業の具体的提案 ア 麻布地区の国際性や地域特性を理解した、具体的な事業の提案 イ 関係機関や地域との連携・交流の具体的提案 ウ 高齢者相談センター(地域包括支援センター)や介護予防総合センター等との連携についての具体的提案(いきいきプラザの利用頻度が下がった人へのフォローを含む) エ 地域の高齢者の施設に対するニーズ掘り起こしについての具体的提案 ※関係機関や地域とは、生活支援コーディネーター、町会・自治会、ボランティア団体、企業、NPO、商店会、老人クラブ、その他地域内で活動する全ての団体や人を指します。</p>	様式 20	1 部	1 部	1 2 部
	<p>いきいきプラザの事業についての具体的提案 ア 「高齢者のいきがづくり、学びの場」の提供についての具合的提案 ・ ひとり暮らし高齢者や男性の利用者等を促進するための具体的提案 ・ 仕事を持っている高齢者も参加できるような土日・夜間の事業の実施に関する具体的提案</p>	様式 21	1 部	1 部	1 2 部
	<p>イ 「介護予防、健康づくりの場」の提供についての具体的提案 ・ 高齢者の介護予防事業についての具体的提案(継続的に取り組むための支援を含む。) ・ 高齢者の健康づくりの自主グループづくりと活動支援についての具体的提案(活動場所、時間帯の提供の提案を含む。)</p>	様式 22	1 部	1 部	1 2 部
⑪	<p>ウ 「ふれあい、コミュニティ活動の場」の提供についての具体的提案 ・ 家族での参加など、世代間交流事業の展開についての具体的提案 ・ 老人クラブなど高齢者の自主的活動支援、老人クラブ間の交流の促進についての考え方と具体的提案 ※老人クラブについては、「老人クラブ一覧」(資料8)を参照してください。 ・ ひとり暮らし高齢者等に向けた年末年始の事業についての具体的提案</p>	様式 23	1 部	1 部	1 2 部
	<p>エ 地域共生社会の実現に向けたいきいきプラザの役割とそのための具体的提案</p>	様式 24	1 部	1 部	1 2 部
	<p>オ 災害時の応急対応に関する考え方 ・ 区が区民避難所(地域防災拠点)※を開設した場合の管理運営体制(職員体制・勤務体系の考え方) ・ 区民避難所(地域防災拠点)運営支援業務に関する基本的な考え方 ※区民避難所(地域防災拠点)の役割等については「港区地域防災計画震災編」を参照してください。</p>	様式 25	1 部	1 部	1 2 部

	カ 喫茶事業に関する取組 ・ ありすいきいきプラザにおける喫茶事業の役割、メニュー、サービス対象、料金設定の考え方 ※「喫茶コーナーの概要」(資料9)を参照してください。	様式 26	1 部	1 部	1 2 部
効率的で質の高いサービスの提供					
⑫	提案事業 ア いきいきプラザの3つの機能・役割を担い、施設の利用率向上を図るための新たな事業(実施にあたっては、区と協議していただきます。)	様式 27	1 部	1 部	1 2 部
	イ 新たな事業提案に関する資金計画	様式 28	1 部	1 部	1 2 部
⑬	自主事業 ア 自主事業を展開したいという希望がありましたら、ご提案ください。 ※自主事業計画書は施設運営の趣旨や、前述の指定管理者の業務を参考にご提案ください。	様式 29	1 部	1 部	1 2 部
	イ 自主事業に関する資金計画	様式 30	1 部	1 部	1 2 部
⑭	・ 令和4年度受託経費見積書 ※各項目の内訳を示してください。 ※その他経費は、一括計上は不可です。本部経費については必ず内訳を記載してください。 その他経費」における本部経費の内訳について 事務管理費：本社(本部)等による施設支援に係る人件費、会議費、出張費等 運 営 費：本社(本部)等による施設支援に係るシステム維持管理費、賃借料、光熱水費、リース料等 租税公課 算定の考え方や方法を明らかに示す資料等を添付してください。	様式 31	1 部	1 部	1 2 部
⑮	・ 指定管理者としての抱負	様式 32	1 部	1 部	1 2 部
その他					
⑯	・ 複合施設としての効果的な管理運営についての具体的な提案	様式 33	1 部	1 部	1 2 部
⑰	・ 区内中小事業者の活用及び区民雇用の促進についての考え方	様式 34	1 部	1 部	1 2 部
⑱	・ 高齢者、障害者の雇用促進についての考え方	様式 35	1 部	1 部	1 2 部
⑲	・ 麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者公募提案書内容等概要	様式 36	1 部	1 部	1 2 部

(7) 提出書類に関する留意事項

ア 申請書類、計画書類提出後の内容変更は、提出締切日まで受け付けます。

- イ 上記のほか、区が必要とする書類の提出を求めることや、ヒアリングを実施する場合があります。
- ウ 申請書類等の著作権は、申請者に帰属します。ただし、提出された応募書類は返却できません。区の責任において一定期間保管後、廃棄します。
- エ 提出書類にはインデックスをつけ、通し番号を入れてください。**
- オ 書類は、A4判片面で作成してください（ただし、【様式36】は除く）。
- カ 副本②については、法人名など応募事業者が特定できる部分をマスキング（黒塗り）のうえ、提出してください。
- キ 上記のほか、電子媒体（CD-R）に正本及び副本②を入力したものを1部提出してください。書類を電子ファイルで提出する際には、日本マイクロソフト株式会社製「Word」又は「Excel」を使用してください。
- ク 区は、指定管理者の選考結果及び提案内容等を公表する場合、その他区が必要と認めるときは、無償で提出書類の全部又は一部を使用できるものとします。ただし、公開することにより応募者に明らかに不利益を与えると認められる書類については、公表しません。
- ケ 提出書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

(8) 応募に関する留意事項

- ア 選考委員会委員等との接触について
公募要項の公表日以降、公募説明会・現地見学会等区が提供する機会を除き、本件提案に関して、選考委員及び区職員等への接触は、禁止します。接触の事実が認められた場合は、失格となる場合があります。
- イ 応募の辞退について
応募書類を提出した後、辞退する場合は、辞退届（様式自由）を提出してください。
- ウ 費用の負担について
提案や指定後の協議に対しての参加報酬・交通費及び受託のための準備等に係る経費は、応募者の負担とします。
- エ グループによる応募の構成団体の変更について
グループによる応募の場合、代表団体及び構成団体の変更は原則として認めません。

(9) 質疑の受付及び回答

- ア 質問書の受付
質問書【様式Ⅱ】に必要事項を記入し、下記の提出先に、メールで送信してください。（送信未達を防ぐため、事前に電話にて連絡をお願いします。）これ以外での方法（持参、郵送、電話、口頭等）又は期間を過ぎたものは、受け付けません。
- (ア) 質疑受付期間 **令和3年4月16日(金)から4月26日(月)まで(必着)**
平日の午前9時から午後5時まで

(イ) 提出先 港区六本木五丁目16番45号
港区麻布地区総合支所管理課施設運営担当 駒井、漆家
TEL: 03-5114-8805
E-mail: minato77@city.minato.tokyo.jp

イ 質問回答

令和3年5月10日(月)を目途に、全ての質疑に対する回答書をメールで送信し、港区ホームページでも公表します。なお、回答の際は、質問をした法人名や団体名は公表しません。

この回答書は、本要項と一体のものとして、要項と同様の効力を有します。なお、意見の表明と解されるものや質疑の内容(質問内容が不明瞭なもの)によっては、回答しないことがあります。

(10) 申請書類の受付

申請を希望する法人又は団体は、次により申請してください。

区にこれらの書類を提出した事業者を申請者とします。

ア 提出期間 令和3年5月20日(木)から5月25日(火)まで
平日の午前9時から午後5時まで

※ 提出日時の事前予約

申請書類の確認を行いますので、5月19日(水)午前9時から5月24日(月)午後5時までに次の提出先へ電話連絡し、提出日時を予約の上来所願います。

※ 申請書類、計画書類提出後の内容変更は、提出締切日まで受け付けます。

イ 提出先 港区六本木五丁目16番45号
港区麻布地区総合支所管理課施設運営担当
TEL: 03-5114-8805

2 指定管理者候補者の選考・選定

(1) 指定管理者候補者の選考

ア 指定管理者候補者は、「麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会(以下「選考委員会」といいます。)」において選考します。

イ 審査方法は、応募者から提出された書類による第一次審査と、第一次審査通過者に対するプレゼンテーション等を含めた第二次審査を予定しています。

ウ プレゼンテーション等を含めた第二次審査では、施設長予定者が対応してください。なお、出席者は原則3名までとします。

エ 審査の過程において、選考委員による事業所の視察を行うこともあります。

オ 審査の結果、ふさわしい候補者がいない場合、選考しない場合があります。

カ 指定管理者候補者として選考された事業者は、辞退することはできません。

(2) 指定管理者候補者の選定

ア 選考委員会が選考した指定管理者候補者について、全庁的な視点から港区指定管理者選定委員会で審議した上で、区として指定管理者候補者を選定します。

- イ 指定管理者として指定されるまでの間に候補者に事故のあるときは、選定されなかった応募者のうちから新たに候補者を選定することがあります。
- ウ 指定管理者の指定は、港区議会での議決を経て行います。

(3) 基本的な選考基準

- ア 安定的な経営基盤を有していること
(公認会計士による財務状況及び資金計画の分析を実施します。)
- イ 業務の実績について
 - (ア) 類似施設の管理運営実績
- ウ 管理運営に関する事項について
 - (ア) 職員の確保・育成に対する考え方
 - (イ) 苦情解決及びサービス評価の取組
 - (ウ) 顧客満足度(CS)への具体的な取組
 - (エ) 接遇力の向上のための取組
- エ 利用者の安全・安心の確保
 - (ア) 個人情報保護に関する考え方と具体的な取組
 - (イ) 環境に配慮した施設運営の取組
 - (ウ) 夜間・休日等の緊急対応や地震・防災等、危機管理の体制
 - (エ) 浴室等、施設内における事故防止に対する具体的な提案
 - (オ) 感染症予防に関する取組
- オ 職員配置について
 - (ア) 管理運営体制(職員体制・勤務体系の考え方)
 - (イ) 施設運営に関する基本的な考え方
- カ 再委託をしている業務
- キ いきいきプラザの運営に対する基本的な考え方
 - (ア) いきいきプラザの運営に対する取組みや考え方
 - (イ) 利用者の安全確保(セキュリティを含む。)への考え方
 - (ウ) 指定管理者変更時の引継ぎ準備の具体的な計画
- ク 関係機関や地域(※1)との連携した事業の提案について
 - (ア) 麻布地区の国際性や地域特性を理解した、具体的な事業の提案
 - (イ) 関係機関や地域との連携・交流の具体的提案
 - (ウ) 高齢者相談センターや介護予防総合センター等との連携についての具体的提案
(いきいきプラザの利用頻度が下がった人へのフォローを含む)
 - (エ) 地域の高齢者の施設に対するニーズ掘り起しについて具体的提案
- ケ いきいきプラザの事業についての具体的提案
 - (ア) 「高齢者のいきがづくり、学びの場」の提供の具体的提案
 - (イ) 「介護予防、健康づくりの場」の提供についての具体的提案
 - (ウ) 「ふれあい、コミュニティ活動の場」の提供についての具体的提案
 - (エ) 地域共生社会の実現に向けたいきいきプラザの役割とそのための具体的提案

- コ 災害時の応急対応に関する考え方
 - (ア) 区が区民避難所（地域防災拠点）（※2）を開設した場合の管理運営体制
 - (イ) 区民避難所（地域防災拠点）運営支援業務に関する基本的な考え方
- サ 喫茶事業に関する取組
- シ 効率的で質の高いサービスの提供
 - (ア) いきいきプラザの3つの機能・役割を担い、施設の利用率向上を図るための提案事業計画
 - (イ) 自主事業計画
 - (ウ) 受託経費見積書
 - (エ) 指定管理者としての抱負
- ス その他
 - (ア) 複合施設としての効果的な管理運営についての具体的提案
 - (イ) 区内中小事業者の活用及び区民雇用の促進についての考え方
 - (ウ) 高齢者、障害者の雇用促進の考え方
 - (エ) 提案書内容等概要

※1 関係機関や地域とは、生活支援コーディネーター、町会・自治会、ボランティア団体、企業、NPO、商店会、老人クラブ、その他地域内で活動する全ての団体や人を指します。

※2 区民避難所（地域防災拠点）の役割等については、「港区地域防災計画震災編」を参照してください。

- (4) 審査結果の通知

審査結果は、第一次審査、第二次審査ともに応募者全員に文書で通知します。
- (5) 第二次審査用資料の提出

第一次審査通過者は、第二次審査におけるプレゼンテーション用資料の提出を求める場合があります。詳細は、第一次審査通過者に連絡します。

IV 決定後の手続

1 基本協定書・年度協定書

- (1) 協定の締結

区議会の議決を経た後、指定管理者として指定し、区は指定管理者と協定を締結します。

締結する協定書は、指定期間を通じた包括的な施設の管理・運営に関する基本的事項を規定する基本協定書と、年度ごとの管理・運営業務や指定管理料に関する事項を規定する年度協定書の2種類です。

(2) 基本協定書の主な事項

- ア 指定期間
- イ 業務の範囲
- ウ 施設の運営
- エ 施設の維持管理
- オ 区が支払うべき経費
- カ 保険の加入
- キ 自主事業（※自主事業がある場合）
- ク 区と指定管理者の役割分担
- ケ 業務の再委託
- コ 事業計画書、事業報告書等の提出
- サ 業務の引継ぎ
- シ 利用者アンケート実施
- ス モニタリング
- セ 第三者評価
- ソ 緊急時の対応
- タ 環境への配慮
- チ 管理運営業務を行うに当たって保有する個人情報の保護及び関係書類の整理・保管
- ツ 情報セキュリティ
- テ 指定の取消し及び管理業務の停止
- ト 損害賠償
- ナ 権利義務の譲渡の禁止
- ニ 目的外使用の禁止
- ヌ 施設・設備等の原状回復
- ネ 区と指定管理者の管理責任の分担
- ノ その他区長が必要と認める事項

(3) 年度協定書の主な事項

- ア 目的
- イ 協定の期間
- ウ 指定管理料の額
- エ 指定管理料の支払
- オ 指定管理料の清算
- カ 協議

2 災害時協定

(1) 協定の締結

港区内で地震等の災害が発生した際の応急対応を迅速かつ的確に行うため、区と指定管理者は災害時協定を締結し、災害時等における役割分担を明確にします。

(2) 災害時協定書の主な事項

- ア 災害の範囲
- イ 指定管理者としての位置づけ
- ウ 区民避難所（地域防災拠点）運営支援業務
- エ 要請期間及び方法
- オ 業務履行の義務及び免除
- カ 費用負担
- キ 損害補償
- ク 災害時の情報共有
- ケ 守秘義務
- コ 平時からの備え
- サ 協議
- シ 効力

3 事業計画書及び収支予算書の作成

(1) 事業計画書及び収支予算書の作成

年間の事業計画書及び収入・支出の概算予定書の提出等

(2) 事業報告書及び収支決算書の作成

区が指示する事業報告書の提出（毎月の施設利用実績、施設の維持管理業務の実績等）、収支決算書の提出等

4 業務の引継ぎ

指定管理者は、指定期間開始前の期間内に準備業務を行うものとします。特に利用者にとって円滑に新たな指定管理者への移行を実現するため、区や関係機関と指定管理者による移行準備を実施してください。

指定管理者指定の議決の後、準備業務に入っていただきますので、引継ぎの具体的な計画（Ⅲの1の（6）⑨ウ）を提案してください。

指定管理者が変更となる場合には、新たな指定管理者は、事業者が交替することにより、利用者に不安や影響を与えないよう、入念な引継ぎに努めてください。

また、指定期間終了時又は指定の取消しによって管理運営業務が終了する際は、次期指定管理者が円滑にかつ支障なく業務を遂行できるよう引継ぎ業務を実施してください。

引継ぎ等にかかる経費は、区が経費を負担する引継ぎ項目を除き、新たな指定管理者が負担します。

※ 労働環境確保策の一環としての雇用継続の要請について

新たに指定管理者となる事業者には、当該指定管理の協定締結前から当該業務に従事していた職員のうち希望する労働者については新たに指定管理の協定を締結する事業者による継続雇用をお願いします。

5 情報の公表

(1) 応募書類等

公募時に提出された書類は、理由のいかんを問わず返却しません。申請書類、計画書類等の著作権は、申請者に帰属します。

ただし、区は公表等する場合には、申請書類、計画書類等の内容を無償で使用できるものとします。

なお、申請書類、計画書類等は、港区情報公開条例の規定に基づき、公開請求の対象になります。

(2) 選考・選定過程の情報

指定管理者候補者の選考・選定過程に関する情報（応募書類、選考委員会報告書、公募時質問項目、選定委員会選定調書、選考委員会会議録・選定委員会会議録等）は、原則公表します。なお、事業者名については、決定事業者のみ公表の対象とします。

(3) 指定管理業務に関する情報

基本協定書、年度協定書、事業計画書等の事業運営に係る書類、第三者評価及び労働環境モニタリングの結果等、指定管理業務に関する情報は原則公表します。

6 モニタリング等の実施

(1) モニタリングの実施

指定管理者は、毎月の業務実績等の報告書を定められた期日までに提出し、区へ報告します。区は報告に基づき施設の運営状況等を確認します。また、指定管理者に対する月次モニタリングとして、チェックシート等を活用し、施設の運営状況等の把握に努めます。

また、指定管理者は、施設利用上の問題等の解決策を検討し、業務を円滑に実施するため、必要に応じて、情報交換や業務の調整を図る場を設けます。

このほか、指定管理者は、利用者懇談会などを開催し（おおむね4か月に1回程度）、意見箱の設置等による利用者等の意見・要望の聴取等、利用者ニーズの把握を行います。

区が行うモニタリングは、月次モニタリング及び年度終了時モニタリング等があり、モニタリング等の結果は、指定管理施設検証シートとして取りまとめ、ホームページで公表します。

(2) 第三者評価の実施

区は、指定管理者に対し、指定期間の中間年に1回、第三者評価機関又はこれに類するものによる評価の受審を義務付け、その結果を業務運営の改善指導に活用します。第三者評価機関との契約は区が行います。なお、福祉施設については、東京都の制度があり、対象施設については、定められた受審頻度を遵守してください。

(3) 労働環境モニタリングの実施及び賃金給付状況シートの提出

区は、公の施設として利用者の安全・安心の確保をはじめ、区民・利用者サービス維持・向上の観点から、指定期間の2年目に社会保険労務士による労働環境モニタリングを実施します。社会保険労務士との契約は区が行います。

また、施設で勤務する職員（業務の一部を第三者へ再委託をする場合に施設で勤務する職員についても含みます。）に支給される賃金について、最低賃金水準額を満たしているか確認をするため、職種ごとに最も低額の賃金の支給を受けている職員に関する賃金状況給付シートの提出が必要となります。

(4) 監査の実施

ア 地方自治法第199条第7項の規定により、区長又は監査委員が必要と認めるときは、指定管理者が行う管理業務に係る出納関連の事務について、監査を行うことがあります。

イ 港区では、公正性、透明性をより一層確保するため、平成13年度から外部監査人（公認会計士や弁護士等）による包括外部監査を実施しており、公の施設の管理に関する業務に関し、包括外部監査の対象となる場合があります。

7 指定の取消し等

(1) 指定の取消しと業務の停止

指定管理者が次のいずれかに該当する場合は、指定の取消し又は業務の停止を命じることがあります。その場合において、指定管理者に損害が生じても、区はその賠償の責めを負いません。

ア 指定管理者がⅢの1の(1)に該当しなくなったとき。

イ 区が行う施設への実地調査に応じず、又は虚偽の報告をし、若しくは調査を妨げたとき。

ウ 実地調査の結果に基づく区の指示に、正当な理由なく従わないとき。

エ 経営状況が悪化し、管理運営を継続することが著しく困難となったとき。

オ 協定に違反したとき。

カ 応募書類の内容に虚偽があることが判明したとき。

キ 違法行為や非行行為に関与するなど、当該指定管理者に管理業務を行わせておくことが、社会通念上不相当と判断されるとき。

ク その他指定管理者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難になったとき。

ケ 指定管理者から協定解除の申出があり、その理由を合理的なものと認めたとき。

コ 災害時協定に基づく区民避難所（地域防災拠点）運営支援業務を実施するため、指定管理業務の継続が困難になったとき。

サ 不可抗力の事由により、業務の継続が困難になったとき。

(2) 事業の継続が困難となった場合の措置

ア 事業の継続が困難となり、指定が取り消される場合でも、次の指定管理者が円滑かつ支障なく施設の管理運営業務を遂行できるよう、適切な引継ぎを行わなければなりません。

イ 不可抗力等、指定管理者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、管理継続の可否について協議することとします。

8 問合せ先

〒106-8515 港区六本木五丁目16番45号

港区麻布地区総合支所管理課施設運営担当 駒井、漆家

TEL：03-5114-8805 FAX：03-3583-3782