

赤坂地区総合支所管理課

議案第67号 指定管理者の指定について

(港区立赤坂いきいきプラザ等)

1 施設名称等

施設名称	所在地
港区立赤坂いきいきプラザ	東京都港区赤坂六丁目4番8号
港区立青山いきいきプラザ	東京都港区南青山二丁目16番5号
港区立青南いきいきプラザ	東京都港区南青山四丁目10番1号

2 事業者選定の経過

赤坂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、優良な候補者を一事業者選考した後、港区指定管理者選定委員会の審議を経て決定しました。応募事業者は2事業者でした。

(1) 赤坂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	中島 博子	港区赤坂地区総合支所長
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	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
//	吉田 宗史 (第1回) 山本 睦美 (第2、3回)	港区高輪地区総合支所管理課長 港区高輪地区総合支所管理課長 事務取扱高輪地区総合支所長
//	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
第2回	令和3年6月22日(火)	財務状況等分析結果の報告について 第一次審査通過事業者の決定について 第二次審査基準について(プレゼン テーションについて)
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)について 指定管理者候補者の選考結果について

## (3) 港区指定管理者選定委員会

令和3年7月28日(水)に開催された港区指定管理者選定委員会において、赤坂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	ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体	
代表事業者	名称	株式会社ピーウォッシュ
	所在地	東京都豊島区長崎五丁目1番23号
	代表者	代表取締役社長 漆原 雅明
構成事業者	名称	太平ビルサービス株式会社
	所在地	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号
	代表者	代表取締役会長 狩野 伸彌

## 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) ひとり暮らしの高齢者の利用促進のためのスマートフォンの活用術、リモート旅行などの事業、仕事を持った高齢者向けの土日・夜間のヨガ講座などの提案、男性の利用を促進するためのメンズストレッチ、カメラ講座等の事業、様々な事業や講座が具体的に提案されており、高齢者のいきがいくりの場の提供としての提案が評価できます。
- (2) 介護予防運動指導員等の有資格者を配置し、ボクササイズ、フォークダンス教室等フレイル予防を主とした介護予防事業が具体的に提案されています。また、青山いきいきプラザの体育館を活用した、世代間交流運動会など健康づくりの場の提供としての提案が評価できます。
- (3) 老人クラブなどの自主活動への支援やひとり暮らし高齢者に向けた年末年始の交流事業の提案などに加え、保育園・小学校等との交流事業や家族で参加する世代間交流事業の提案など、ふれあい、コミュニティ活動の場の提供としての提案が評価できます。
- (4) 新型コロナウイルス感染症対策としての感染予防対策や浴室利用者への声かけ、状況に応じての看護師とのヒアリングなど、日常的に利用者への安全・安心が配慮されている点や災害時の区民避難所としての体制が確保されている点が評価できます。
- (5) 高齢者施設を複数・長期間経験し、すべての業務に精通した人材を施設長候補者として予定するとともに、各施設に正規の常勤を主とした職員配置を計画しており、安定的な施設運営が見込める点が評価できます。

## 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

赤坂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

赤坂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	1
II	選考経過について	2
III	選考対象者について	5
IV	選考結果について	5
V	最終選考結果について	8

## はじめに

本報告書は、赤坂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、「赤坂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。

「赤坂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、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。

赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者には、2事業者から応募があり、様々な提案を受けることができました。いずれの提案も現状の課題を的確に捉え、かつ、将来を見据えた大変優れた提案であったため、選考作業は困難を極めましたが、指定管理者を公募した目的が十分達成されたものと大変喜ばしく感じています。

応募いただいた事業者の皆様には深く感謝するとともに、選ばれた事業者には、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

赤坂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	ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体
代表者	株式会社ピーウォッシュ 代表取締役社長 漆 原 雅 明
所在地	東京都豊島区长崎五丁目1番23号 株式会社ピーウォッシュ内

### 【共同事業者名】 ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体

代表団体	名 称：株式会社ピーウォッシュ 代表者：代表取締役社長 漆原 雅明 所在地：東京都豊島区长崎五丁目1番23号
構成団体	名 称：太平ビルサービス株式会社 代表者：代表取締役会長 狩野 伸彌 所在地：東京都新宿区西新宿六丁目22番1号

## 2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立赤坂いきいきプラザ	東京都港区赤坂六丁目4番8号
港区立青山いきいきプラザ	東京都港区南青山二丁目16番5号
港区立青南いきいきプラザ	東京都港区南青山四丁目10番1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) ひとり暮らしの高齢者の利用促進のためのスマートフォンの活用術、リモート旅行などの事業、仕事を持った高齢者向けの土日・夜間のヨガ講座などの提案、男性の利用を促進するためのメンズストレッチ、カメラ講座等の事業、様々な事業や講座が具体的に提案されており、高齢者のいきがづくりの場の提供としての提案が評価できます。
- (2) 介護予防運動指導員等の有資格者を配置し、ボクササイズ、フォークダンス教室等フレイル予防を主とした介護予防事業が具体的に提案されています。また、青山いきいきプラザの体育館を活用した、世代間交流運動会など健康づくりの場の提供としての提案が評価できます。
- (3) 老人クラブなどの自主活動への支援やひとり暮らし高齢者に向けた年末年始の交流事業の提案などに加え、保育園・小学校等との交流事業や家族で参加する世代間交流事業の提案など、ふれあい、コミュニティ活動の場の提供としての提案が評価

できます。

- (4) 新型コロナウイルス感染症対策としての感染予防対策や浴室利用者への声かけ、状況に応じての看護師とのヒアリングなど、日常的に利用者への安全・安心が配慮されている点や災害時の区民避難所としての体制が確保されている点が評価できます。
- (5) 高齢者施設を複数・長期間経験し、すべての業務に精通した人材を施設長候補者として予定するとともに、各施設に正規の常勤を主とした職員配置を計画しており、安定的な施設運営が見込める点が評価できます。

## II 選考経過について

### 1 選考の方法

#### (1) 第一次審査

応募法人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2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	中島 博子	港区赤坂地区総合支所長
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	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
//	吉田 宗史 (第1回) 山本 睦美 (第2、3回)	港区高輪地区総合支所管理課長 港区高輪地区総合支所管理課長 事務取扱高輪地区総合支所長
//	金田 耕治郎	港区保健福祉支援部高齢者支援課長

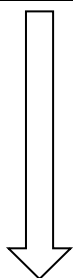


### 3 公認会計士

坂本 亮	坂本亮公認会計士事務所
------	-------------

### 4 選考の進め方

応募書類提出（申請書・財務諸表・管理運営計画書等）



公認会計士による財務状況等の調査・分析を行い、財務状況評価は可若しくは不可、資金計画評価はA～Eの5段階で評価します。



選考委員による書類審査

#### <第一次審査>

- 1 全事業者の財務状況の調査・分析を行い、可（安定的に経営基盤を有している）若しくは不可（安定的に経営基盤を有していない）で評価します。
- 2 全事業者の資金計画の調査・分析を行い、A（特に優れている）～E（劣っている）までの5段階に評価します。
- 3 事業者ごとに、選考基準の各項目に対応した配点に基づき、各選考委員が書類審査を行い、採点します。
- 4 公認会計士等による財務状況分析に基づく評価と、各選考委員による書類審査の合計得点により総合的な審査を行い、概ね上位者3者程度を第一次審査通過者としてします。



プレゼンテーション及びヒアリング、計画書等の総合評価

#### <第二次審査>

- 1 第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション（各事業者15分程度）及びヒアリング（各事業者15分程度）を行います。
- 2 全てのプレゼンテーションとヒアリングが終了した後、各選考委員による審査項目を中心とした評価を行い、採点します。
- 3 第一次審査と第二次審査の点数を合計し、指定管理者候補者を選考します。

## 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（火曜日） 午後1時～1時45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（金曜日）  
イ 現地見学会 4月16日（金曜日）  
ウ 質問書受付 4月16日（金曜日）～4月26日（月曜日）  
エ 質問への回答 5月10日（月曜日）  
オ 申請・計画書類受付 5月20日（木曜日）～5月25日（火曜日）

### (3) 第2回選考委員会（第一次審査）

日 時 令和3年6月22日（火曜日） 午後1時15分～2時15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（火曜日） 午後1時10分～3時30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	A事業者	
2	ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体	
	(代表団体) 株式会社ピーウォッシュ	東京都豊島区长崎五丁目1番23号
	(構成団体) 太平ビルサービス株式会社	東京都新宿区西新宿六丁目22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調査分析等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、運転資金調達の確実性、事業計画との整合性、経費見積りなど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 (1,470点満点)
1	ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体		A	1,113
	(代表団体) 株式会社ピーウォッシュ	可		
	(構成団体) 太平ビルサービス株式会社	可		
2	A事業者	可	A	969

#### ※ 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
A事業者	<ul style="list-style-type: none"><li>・施設の運営実績として老人福祉センターを多数運営している施設管理は評価できる。</li><li>・男性の利用促進事業として、図書館との連携事業（パンフレット設置、連携事業、出前講座）の提案はよい。</li><li>・人材確保や独自の研修評価制度はよい。</li><li>・介護予防事業の実績が少なく、具体的な提案に欠ける。</li><li>・区内高齢者関連施設との連携についての記載が少ない。</li><li>・施設長候補者が施設長としての実務経験が少ない。</li><li>・常勤職員が施設長の1名のみで、他は契約社員で構成されていることから施設の職員体制に不安がある。</li></ul>
ピーウォッシュ・ 太平ビルサービス 共同事業体	<ul style="list-style-type: none"><li>・一人暮らし高齢者の利用を促進する取組として、リモート旅行や生活習改善講座など魅力的な提案がされている。</li><li>・有資格者による科学的根拠に基づく介護予防事業やフレイル予防の取組は期待できる。</li><li>・健康づくりの自主グループづくりや介護予防に取り組む団体を支援する提案は評価できる。</li><li>・男性の利用を促進するための取組として、多数の企画の提案がある。</li><li>・年末年始のひとり暮らし高齢者同士の交流促進事業の提案はよい。</li><li>・施設長候補者は経験年数が長く、また、人員配置も明確なため、管理運営に安心感がある。</li><li>・全体的に事業提案については、具体的な提案となっており、実行性が期待できる。</li></ul>

以上の点を総合的に勘案して、採点集計表の順位のとおり、2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2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 (2,170点満点)	第一次審査点数 (1,470点満点)	第二次審査点数 (700点満点)
1	ピーウォッシュ・太平洋ビルサービス共同事業体	1,637	1,113	524
2	A事業者	1,418	969	449

### (3) 選考経過

各委員が第一次審査通過2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
A事業者	<ul style="list-style-type: none"><li>・施設休館中の年末年始に簡単な運動ができるように動画を配信する事業は期待したい。</li><li>・介護予防、健康づくりに関して、具体的な事業提案に欠ける。</li><li>・各施設長候補者の中で、施設長を経験している者が1名しかいない。</li><li>・常勤は施設長1名のみで、他職員は契約社員であることから、経験ある職員を配置できるのか不安がある。</li><li>・施設長候補者は、応募にあたり、赤坂・青山地域を巡るなどの意欲と誠実さは感じられるが、質疑応答の多くを法人職員が回答していて主体性の部分に不安を感じる。</li></ul>

<p>ピーウォッシュ・ 太平ビルサービス 共同事業体</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者のいきがいづくり・学びの場として、スマートフォンの活用に関する様々な講座や、参加者自身が得意とすることを講座にするなどの点は評価できる</li> <li>・介護予防事業について、利用者へ体力測定評価表を提供し成果の見える化まで意識した工夫があるなど、具体性・実現性のあるプログラムを提案している。</li> <li>・男性の利用者増や夜間・土日の利用者増という課題を理解し、それを改善するための具体的提案がされている。</li> <li>・利用者の安全・安心の確保について、運営スタッフ以外に清掃スタッフまでも顔色・体調をチェックしているのはよい。</li> <li>・施設長候補者が業務をよく把握しており、また、質疑応答に誠実に答えているところに、施設長としての意欲と安定感が感じられた。</li> </ul>
--	---

## V 最終選考結果について

### 最終選考結果

選考基準に基づき最も高い総合評価を与えられるのは、「ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体」です。選考委員会の総意として、「ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体」を赤坂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。

会 議 名	第1回赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理候補者選考委員会
開 催 日 時	令和3年4月6日（火） 13時から13時45分まで
開 催 場 所	芝地区総合支所2階会議室
委 員 員	<p>〈出席者〉 7名          大淵 修一委員、岡本 多喜子委員、松浦 恵理子委員、師岡 文男委員、          中島 博子委員、吉田 宗史委員、金田 耕治郎委員          ※なお、岡本委員長、大淵委員、松浦委員及び師岡委員は、リモートでの          出席です。          〈欠席者〉 なし</p>
事 務 局	赤坂地区総合支所管理課長 赤坂地区総合支所管理課施設運営担当係長、担当
傍 聴 者	なし
会 議 次 第	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開会</li> <li>2 委員委嘱について</li> <li>3 委員の紹介について</li> <li>4 委員長、副委員長の選出について</li> <li>5 議題審議              議題1 公募要項について              議題2 第一次審査・第二次審査（審査方法、選考基準）について</li> <li>6 今後のスケジュールについて</li> <li>7 閉会</li> </ol>
配 付 資 料	<p>資料1 赤坂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</p> <p>資料2 赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員名簿</p> <p>資料3 赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者公募要項（案）</p> <p>資料3-2 業務基準書等公募に係る関連資料（案）</p> <p>資料4 第一次・第二次審査の進め方（案）</p> <p>資料5 赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者第一次審査選考基準・採点表（案）</p> <p>資料6 赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者第二次審査選考基準・採点表（案）</p> <p>資料7 館だより</p> <p>資料8 選考スケジュール（案）</p>

会議の結果及び主要な発言

(発言者)	
赤坂地区総合支所長	1 開会 (開会の挨拶)
事務局	2 委員委嘱について オンライン開催のため、委嘱状を事前に郵送しております。
	3 挨拶 (各委員より自己紹介)
事務局 C委員	4 委員長の選出 委員長は、要綱第5条第2項の規定により、委員の互選で選任します。 岡本委員を委員長として推薦します。 (委員一同、異議なし)
委員長 委員長	(就任のあいさつ) 副委員長は、要綱第5条第3項の規定により、中島博子赤坂地区総合支所長となります。
委員長	5 議題審議 議題1 指定管理者公募要項(案)について (事務局より配布資料の説明) (事務局より公募要項の案について説明) 事務局から公募要項の案についてご説明いただきました。委員の皆様からご意見、ご質問がございましたらよろしくお願いたします。
D委員 事務局	施設の維持管理における安全安心に関する業務の部分で、新型コロナウイルス感染症についてはどのような対策をとっていくのか、港区の方針で決まったものがあったら教えてください。 新型コロナウイルス感染症の対応については区の指針に基づいて対応しています。区が作成しているガイドラインを公募要項の指針一覧に追加します。
C委員 事務局	生活支援コーディネーターとの連携は想定されていますか。 関係機関や地域と連携した事業の提案を求める際に関係機関の中に含むと考えておりますが、明記します。
A委員	管理運営基準に関連法令の遵守という形で、関連するいくつかの法律が並んでいます。この中に高齢者虐待防止法を追加していただきたいです。いきいきプラザで接する職員が利用者の様子を見て心配する等、様々な部分でいきいきプラザにも発見機能があると思います。



事務局	追記します。
C委員	ひとり暮らしの高齢者は孤立しがちであるため、そういった利用者に対する配慮を要項の中に盛り込むのもよいと思います。
事務局	盛り込みます。
C委員	高齢者の閉じこもり防止事業や来館のきっかけづくりを積極的に行っているが、一方で施設を利用していたが、利用の頻度が下がっている方々へのフォローも必要です。いきいきプラザのような自発的に利用するタイプの施設だと、多忙等を理由に施設から離れる方が多いのではないかと思います。具体的に書くとすると、やめられた方々へのフォローということで書いていただければいいのではないかと考えています。
事務局	追記します。
C委員	個人情報保護の重要性を理解し適切な取組となっているかという部分についてですが、個人情報保護の認証機関の認証があると聞いております。それらを取得している場合は、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	明記します。
F委員	高齢者相談センター、介護予防総合センターとの連携も、いきいきプラザにおいては非常に重要な事項です。公募要項内に記載してありますが、しっかりと具体的な提案をしていただけるよう区の計画等を要項内で提示していただければと思います。また、いきいきプラザの事業で、介護予防、健康づくりの場の提供についての提案を求めています。今年度から新たな地域保健福祉計画を踏まえた提案をしていただけるように要項内で提示した方がよいと思います。
事務局	区が定める指針に「地区版計画」「港区地域保健福祉計画」「港区高齢者保健福祉計画」を追記します。
E委員	青山いきいきプラザの体育館を活用した高齢者の健康づくりの事業の具体的な提案を求めています。前回の指定管理者選定の際にも求めているのでしょうか。
事務局	提案として記載されることはあっても、項目として求めておりませんでした。あらためて別様式で提案を求めるものです。青山いきいきプラザの体育館は、赤坂・青山地域で数少ない屋内の運動のできる施設です。体育館を活用した健康づくり事業の提案を求めたいと思います。
E委員	はい、ありがとうございます。大変結構な考えだと思います。その高齢者の健康づくりということももちろん中心に置きながら、世代間・多世代として、ファミリー、お孫さんの世代ともうまく交流できるようなことも考えていただけるとよいと思います。
事務局	ふれあい、コミュニティ活動の場としての提案も求めており、委員ご指摘の世代間交流の提案もこうしたところで求めていくことができると考えます。

E委員	施設の概要を見ると、施設の建設・開設が昭和であり、特に赤坂いきいきプラザは建設から48年が経過していますが、施設の老朽化についての考え、また建替えやメンテナンスの計画等、区の方針があれば併せて教えてください。
事務局	3館の建替え予定は現状ありませんが、区では施設の長寿命化計画、ファシリティマネジメント計画を策定しており、計画に基づいて施設を維持管理しております。 なお、青山いきいきプラザでは令和7年度に大規模改修工事、赤坂いきいきプラザでも令和7年度に中規模改修工事を実施予定です。また、青南いきいきプラザは令和4年度に空調設備等の改修工事を予定しています。
E委員	承知しました。1点お願いですが、施設の概要の年月日の欄に西暦も追加していただけるとありがたいです。
C委員	赤坂いきいきプラザは、障害者グループホームと併設となっているかと思えます。障害者グループホームは24時間稼働しているかと思えますが、夜間の緊急時の体制等はどのようになっているか教えていただけますでしょうか。
事務局	グループホームの管理運営については、障害者福祉課が担当しています。夜間にグループホーム内で設備故障などがあった場合には、障害者福祉課で対応する体制を整えています。赤坂管理課では、障害者福祉課と連携を取りながら進めていきます。
C委員	後期高齢期になると介護予防に熱心に取り組めないという方がいらっしゃいます。その理由を調査すると、やることがない、毎週外出することがないといった意見があがっています。そこで、国では体のケアやトレーニングの指導というサービスではなく、高齢者の社会参加による介護予防を目的とした就労的アクティビティの導入を検討しています。チャレンジとしてこういった就労的アクティビティを取り入れた提案を指定管理の公募要項の中にも入れていただければ、高齢化率の高い赤坂地区の特性を生かせると思えます。
事務局	調整します。
D委員	男性利用者が増加しづらい現状について教えてください。
事務局	男性の利用促進については、前回の公募でも提案を求めていましたが、今回の公募において別様式で考え方を求めるものです。 現行の指定管理者につきましても、男性のための料理教室などの事業を実施しておりますが、全体の割合として見ると男性の利用増加が進んでいないというところが現状です。そのため、今回の公募要項で促進できる事業提案を求めていると考えています。
E委員	施設自体にどのような設備や部屋があり、どのように活用されているかを知りたいので、施設のパンフレットや資料をお送りいただければと思います。
委員長	その他意見がなければ、ただいまの審議を踏まえ一部修正した上で、赤坂地

	<p>区港区立いきいきプラザ指定管理者公募要項を決定したいと思います、よろしいでしょうか。 (委員一同承諾)</p>
委員長	<p>議題2 第一次審査・第二次審査(審査方法、選考基準)について (事務局より第一次審査・第二次審査の審査方法、選考基準について説明) 事務局から第一次及び第二次審査の審査方法、選考基準案についてご説明いただきました。ご意見、ご質問がございましたらよろしくお願いたします。</p>
B委員	<p>第一次審査の項目について、先ほどの公募要項の審議で各委員から意見のあった体育館の活用、世代間交流、就労的アクティビティなどの新たな提案や男性利用者の促進については、審査表の中で分かるように項目を整理していただきたいと思います。</p>
委員長	<p>現在、一次審査200点、二次審査100点という割合で採点を実施しておりますが、採点項目が増えた場合は105点や110点になっても構わないのではないかと思います。先ほど審議した新しい項目を増やすことで他の項目が削られるといったことにならないようにしてください。無理に200点に合わせなくてもよいのではないかと思います。一次審査と二次審査の点数比を2対1にすることにこだわらず、公募施設の特色を反映した採点項目としていただけるとお願いたします。</p>
事務局	<p>今回の委員会でいただいたご意見を採点表に反映します。</p>
委員長	<p>そのほかご意見はございますか。なければ、第一次及び第二次審査(審査方法、選考基準)について一部修正の上、決定いたします。 (委員一同、承認)</p>
事務局 委員長	<p>6 今後のスケジュールについて (事務局より今後のスケジュールを説明) 質問等ありますか。 (委員一同、質問等なし)</p>
委員長	<p>7 閉会 (閉会の挨拶)</p>

【会議録】

会 議 名	第2回赤坂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） 13時15分から14時15分まで
開 催 場 所	芝地区総合支所2階会議室
委 員	<p>〈出席者〉 7名          大淵 修一委員、岡本 多喜子委員、松浦 恵理子委員、師岡 文男委員、          中島 博子委員、山本 睦美委員、金田 耕治郎委員          ※なお、岡本委員長、大淵委員、松浦委員及び師岡委員は、リモートでの出席です。          〈欠席者〉 なし</p>
事 務 局	赤坂地区総合支所管理課長 赤坂地区総合支所管理課施設運営担当係長、担当
傍 聴 者	なし
会 議 次 第	<p>1 開会          2 財務状況等分析結果の報告について          3 議題審議          議題1 第一次審査通過事業者の決定について          議題2 第二次審査基準について（プレゼンテーションについて）          4 今後のスケジュール          5 閉会</p>
配 付 資 料	<p>資料1 赤坂地区港区立いきいきプラザ 財務状況等分析報告書          資料2 赤坂地区港区立いきいきプラザ 資金計画分析報告書          資料3 赤坂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          第一次審査得点集計表・コメント一覧          資料4 赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者第二次審査          選考基準・採点表          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          （案）          資料6 第1回赤坂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</p>

会議の結果及び主要な発言

(発言者)																		
委員長	1 開会 (開会の挨拶) (高輪地区総合支所管理課長の変更に伴う山本睦美委員の紹介) (公認会計士 挨拶)																	
委員長	2 財務状況等分析結果の報告について それでは次第の項番 2 「財務状況等分析結果の報告について」です。																	
公認会計士	(1) 財務状況等分析結果 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">事業者</th> <th>総合評価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">A</td> <td>可</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">共同事業体</td> <td>B-1</td> <td>可</td> </tr> <tr> <td>B-2</td> <td>可</td> </tr> </tbody> </table> (2) 資金収支計画結果 <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業者</th> <th>総合評価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業者A</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>事業者B</td> <td>A</td> </tr> </tbody> </table> (3) 分析結果に対する質疑応答 A委員 公認会計士 A委員 事業者Aは常勤1名ですが、その人は賃金が高くないですよ。そのとおりです。常勤1名を有期雇用の契約職員として採用しているのが事業者Aの特徴となっています。 このことは、これから審査する計画の中に影響すると思いましたので、確認いたしました。 (公認会計士退席)	事業者		総合評価	A		可	共同事業体	B-1	可	B-2	可	事業者	総合評価	事業者A	A	事業者B	A
事業者		総合評価																
A		可																
共同事業体	B-1	可																
	B-2	可																
事業者	総合評価																	
事業者A	A																	
事業者B	A																	
事務局	3 議題審議 議題1 第一次審査通過事業者の決定について (事務局より、第一次審査の採点状況等の説明) 資料3「第一次審査得点集計表」として、各委員の点数を反映させた集計表があります。現在、事業者Aは970点、事業者Bは1,112点となっています。つきましては、各委員から提案内容に対する講評をいただき、審議の後、第一次審査の評価点として確定をお願いします。																	
C委員	標準より劣るとして点を付けた項目について、理由です。 事業者Aについて、老人福祉センターの運営実績は、いきいきプラザのような提案型の事業運営や介護予防に関しては実績として弱いのではないかと、また、施設長の実績が十分ではないと感じました。職員の育成については、待遇																	

研修が中心でサービス提供に関する記述等がありませんでした。事故防止に対する提案に具体性に乏しいと感じました。施設長が非常勤の嘱託職員である点が不安です。いきいきプラザ運営に対する基本的な考え方ですが、施設・設備維持の統括を委託するように読み取れました。専門性のある施設維持管理を委託することはいいですが、メンテナンスを全て委託するという点が気になりました。

高齢者の生きがいづくり事業や男性利用者を促進する事業、介護予防健康づくり事業等の提案については、利用者が主体的に参加するプログラムや独自の提案が乏しいと感じました。災害時の応急対応ですが、人員体制の記述が不十分のため不安を感じました。

介護予防等に関心のない高齢者を取り込むための提案ですが、記述内容がアドバイスや相談にとどまっており、それだと人は動かないのではないかと思います。自主事業計画は、遊びの内容が中心であり港区民に適しているのか疑問に感じました。

資金収支計画については、施設長の人件費が安く不安を感じました。区内の雇用促進については積極的な施設を感じることはできませんでした。総評としては事業者Bと比較して劣っていると感じました。以上です。

D委員

事業者Aと事業者Bで点差を付けた項目についてです。

管理運営実績について、事業者Aの施設長は館長の経験が1年のみで実務経験が少ないように感じました。事業者Bは2011年から実績があるため差をつけました。環境に配慮した施設運営の取組ですが、事業者Aは最低限と判断しました。感染症予防の取組については、事業者Aが最低限の実施に対して、事業者Bは館内放送で一斉換気を実施する等を行っています。この取組は二次審査でもう少し聞いてみたいと思います。職員体制ですが、事業者Aの常勤職員が統括の施設長のみであるということに不安を感じました。

介護予防、健康づくりの場の提供については、事業者Bが科学的根拠に基づく介護予防を挙げていて、利用者のモチベーション向上につながると感じました。体育館を活用した事業の提案ですが、事業者Aの提案は、体育館でなくても出来そうですので、もう一工夫欲しいと感じました。

資金計画ですが、事業者Aは人件費が安いと感じます。また、事業運営費の規模はAもBも同じくらいなのですが、事業者Aは廃棄物処理費が大変安く見積もられている印象があり、全体的に適切な事業運営費になっているのか不安があります。区内中小企業者の活用について、事業者Aは、区内事業者を優先発注すると記載していますが、再委託先は他区が本社のようなようです。一方、事業者Bは仕事のブランクがあっても地域の方を採用し研修を行うという記載がありました。

点数としては事業者AとBで差がつかしました。以上です。

E委員

事業者Aの方が優れていると感じた点は、人材確保の面、あるいは独自の研修評価制度を持っているという点です。

逆に事業者Bの方が優れていると感じた点は、介護予防や健康づくりの場の提案、体育館を活用した事業提案、コミュニティ活動の場の提案などで、より具体的な計画を持っているという点です。

今後は、ITの活用、世代間交流、ゲームを活用した取組などが重要だと考えていますが、これらについてはどちらの事業者も詳細な提案がありましたので非常に優れた提案と評価しました。

その他の項目については、差がつくところはありませんでした。総合的には僅差ですが事業者Aの方が勝っているというのが私の評価です。以上です。

F 委員

事業者Aについて、職員体制ですが正規職員が現時点で65歳の施設長予定者1名であり、残りが契約社員のみ体制には不安があります。男性の利用者を促進する提案は、図書館との連携がよいと思いました。介護予防については、具体的な記述がほしいです。ふれあい、コミュニティの場について、年末年始の一人暮らしの高齢者向けにツールを提供するというだけでは、交流活動の提案として弱いと感じました。高齢者の経験を生かす事業については、受け手が面白いと思わないと成立しませんが、そのコーディネート力に不安があります。

事業者Bは、高齢者の生きがいづくりの提案について、一人暮らしの高齢者向けにリモート旅行や生活習慣改善講座を提供するのは面白いと思います。介護予防健康づくりの提案でも、フレイル予防の推進や健康づくりの自主グループづくりについて期待します。ふれあい、コミュニティの場の提案で、事業者Aと異なり、年末年始の一人暮らし高齢者向けに高齢者同士の交流促進事業を提案していたのが良かったです。また、いきいきプラザの施設だけでなく小学校など地域の資源を活用した事業の提案が利用率の向上に繋がるのではないかと思います。また、ナッジ理論を活用して事業展開も期待できると思います。以上です。

G 委員

事業者Aについては、施設長の経験が浅く正規職員が1名であり、安定的な運営に不安があります。また関係機関との連携について、高齢者相談センターやらくっちゃとの連携の記載が不足していると感じます。介護予防事業については、高齢者の事業参加以外に担い手のとしての参加も提案されており、高齢者の社会参加に繋がることを評価します。

事業者Bですが、施設長の経験年数・職員配置などは事業者Aと比較して手厚いと感じます。また、今後、高齢者の増加に伴い介護予防事業について、区が提供できる範囲が限られてくる中で、介護予防に取り組む団体を支援する提案がされており、評価しました。

全体としては、事業者Bの方が人員配置も含めた管理運営計画が明確なため、得点が高くなっています。以上です。

B 委員

事業者Aですが、施設長の経験の浅さや常勤が1名のみの部分については、療法士などの専門職の配置がされていたので、評価しました。また、高齢者の生きがいづくりや男性の利用促進、所管との連携などは意気込みが感じられたので評価しています。介護予防事業にはもう少し具体的提案が欲しいところでしたが、積極的な姿勢は評価できます。

事業者Bは、地域に根付く自主事業などに具体的提案があり、意気込みも感じられる点を評価しています。したがって、B事業者の点数を高くしました。以上です。

A 委員

事業者Aですが、管理運営の実績については老人福祉センターなどを多数手

がけて施設管理は評価しました。職員体制についてですが、施設長は高齢者雇用と感じました。施設長以外が非常勤だということを考えても問題だと思います。男性利用者の促進は図書館との交流等参加しやすい工夫がされていたので評価を高くしました。

事業者Bについても、男性利用者の促進については多数の企画があるので、評価を高くしました。

全体的な印象として事業者Aの提案はアイデアは面白いが具体性が弱いと感じ、事業者Bは具体的提案が多かったです。したがって事業者Aと事業者Bでは、事業者Bを評価し、かなり得点差がつきました。以上です。

委員長

それでは、委員の皆様からの発言を聞いて、採点を修正されたい方はいらっしゃいますか。

C委員

事業者Aの地域の拠点としての計画性の「③男性の利用者を促進するための具体的提案」について修正します。

A委員

事業者Aの管理運営実績の「①類似施設における管理運営の実績」について修正します。

E委員

事業者Bの管理運営計画に関する「①経験豊かで実績がある施設長が配置される計画」について修正します。

委員長

事務局から修正後の採点集計をお願いします。

事務局

各事業者の合計得点は、事業者Aが969点、事業者Bが1,113点となり、順位は1位が事業者B、2位が事業者Aとなります。

委員長

それでは、第一次審査通過者の決定をしたいと思います。ご意見をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

C委員

ぜひ、両事業者のプレゼンテーションを聞きたいと思いますが、いかがでしょうか。

(委員一同、異議なし)

委員長

それでは、1位が事業者B、2位が事業者Aとし、事業者A及び事業者Bを第一次審査通過とします。

事務局

議題2 第二次審査基準について(プレゼンテーションについて)

(事務局より、第二次審査の説明)

委員長

プレゼンテーションは、パワーポイントを使用いただき、A3片面1枚で要点をまとめた付属資料もつけていただくのが良いかと思います。

(各委員、異議なし)

委員長

プレゼンテーションの参加者は4名以内とし、プレゼンテーションは施設長候補者に行っていただきたいです。また各事業者から1名参加いただくのがいかがでしょうか。事業者Bの場合は共同事業者のため、それぞれの事業者から1名出ただけであればと思いますがいかがでしょうか。

(各委員、異議なし)

委員長

その他追加資料ですが、他の施設長の略歴が入っているものが欲しいです。準備いたします。

事務局

それでは、このような形でプレゼンテーションを実施するという事によろしいでしょうか。

委員長



	(委員一同、異議なし)
事務局	4 今後のスケジュール 事務局からスケジュールについて説明
委員長	5 閉会 以上をもちまして、第2回赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者 選考委員会を閉会します。

【会議録】

会 議 名	第3回赤坂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） 13時10分から15時30分まで
開 催 場 所	港区役所9階915会議室
委 員	<p>〈出席者〉 7名          大 瀨 修一委員、岡本 多喜子委員、松浦 恵理子委員、師岡 文男委員、          中島 博子委員、山本 睦美委員、金田 耕治郎委員          ※なお師岡委員は、リモートでの出席です。          〈欠席者〉 なし</p>
事 務 局	赤坂地区総合支所管理課長 赤坂地区総合支所管理課施設運営担当係長、担当
傍 聴 者	なし
会 議 次 第	<p>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・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</p>
配 付 資 料	<p>資料1 赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者第二次審査 選考基準・採点表【事業者A】【事業者B】          資料2 赤坂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 第一次審査・第二次審査 得点集計表（※採点終了後、机上配布）          資料3 第2回赤坂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1 赤坂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 第一次審査得点集計表</p>

会議の結果及び主要な発言

(発言者)	
委員長	<p>1 開会          (開会の挨拶)          (配布資料の確認)</p>
委員長	<p>2 審議議題          議題1 第二次審査(プレゼンテーション・ヒアリング)について          (事務局より、プレゼンテーションの流れ、採点方法について説明)          それでは、事業者Aによるプレゼンテーションを行います。          (事業者Aプレゼンテーション)          (事業者Aプレゼンテーション終了後、質疑応答)</p>
C委員	<p>1 点目は、施設長予定者の勤務経験が短いようですが、どのような経歴か教えてください。</p> <p>2 点目は、介護予防について御社がいきいきプラザを運営する場合、利用者の身体と認知機能が虚弱にならないためにどのような対策や働きかけをしていくのか、教えてください。</p>
事業者A	<p>1 点目については、1 人目の統括館長候補は勤務をはじめて3 年です。その前の38 年間は百貨店に勤務し、接客業のノウハウを培っており、この経験を高齢者施設でも生かしています。2 人目は現在高齢者施設で副館長を2 年半経験しており、男性利用者の増加を狙った講座も担当してきました。前職は図書館勤務であり、提案した図書館との連携事業をする際も経験を生かせると考えています。3 人目は孤立防止・生きがい推進担当を経験しており、マネジメント業務も経験があります。</p> <p>2 点目については、介護予防や生活習慣病等をターゲットとしたプログラムを検討し、利用者の脳疾患や身体の虚弱、転倒や骨折などを未然に防ぐ講座を展開したいと考えています。また、統括館長候補者は東京都健康長寿医療センターの医師が開催する認知症の支援連絡会議に参加しており、初期認知症の方の対応方法について情報交換し助言をもらっています。</p>
D委員	<p>1 点目は、独自のモニタリングや研修を実施しているようですが、外部からの視点をどのように取り入れているのか教えてください。</p> <p>2 点目は、防災の記述の中で帰宅困難者の受け入れを想定されているが、どのような備えをしているのか教えてください。</p>
事業者A	<p>1 点目については、第三者評価委員を通じて外部評価をしています。また、指定管理者協会に加盟し、外部評価を3年に1回程度の割合で行っているため、いきいきプラザでも導入したいと考えています。</p> <p>2 点目については、スタッフの3日分の非常食を備蓄し、レストラン部門のある施設では、そこにある食材も提供できるようにしています。帰宅困難者の受け入れについては、行政側と災害協定を結んで対応したいと考えています。</p>

F 委員	<p>東日本大震災の時には災害協定の整備が進んでいない中で館長等が対応した実績もあるので、そのような経験も生かしていきたいと思います。</p> <p>介護予防に関心のない高齢者を取り込む提案として、高齢者が講師として日本文化等を教えるというものを挙げていますが、具体的に高齢者と外国人や若い世代をどのようにマッチングするのか教えてください。</p>
事業者 A	<p>一例として、利用者の方に英会話の得意な方がいて、その方に講座を持っていただき講師として活躍していただく事業を実施しています。また、ボランティアに参加しない理由の統計を取ると、やりたい活動がないという理由が大きな割合を占めていました。しかしながら、高齢者施設で開催するお祭り等で囲碁や将棋を子どもに教える機会を設けると、多くの高齢者が参加しました。このことから、子どものためになる事業に対して強い関心を持たれると思ひまして、子どもたちを支援できる自主事業等を展開していきたいと思っております。</p>
G 委員	<p>1 点目は、港区の地域包括支援センターや介護予防総合センターとどのように連携していくのか教えてください。</p> <p>2 点目は、応募書類を確認すると他自治体の施設において有料で事業提供しているものがあるようですが、港区で事業をする場合の費用負担の考え方について教えてください。</p>
事業者 A	<p>1 点目については、現在の例でいうと、高齢者支援施設と連携し、帰り道が分からず徘徊してしまう高齢者の対応を学ぶ研修をしたり、施設の職員に介護予防体操の講師をしてもらう等を行っています。港区で事業を行う場合にも介護予防事業は継続する必要があると考えていますので、センターとの連携をしっかりと進めたいと思っております。</p> <p>2 点目については、基本的に事業の参加費は無料を考えていますが、材料費や保険代について一部徴収する事業もあると考えています。</p>
E 委員	<p>1 点目は、高齢者と若い世代の交流事業を成功させるには、施設職員のサポートが不可欠だと思いますが、どのように考えていますか。</p> <p>2 点目は、立場の違う人が複数で接遇等をチェックする独自のセルフモニタリングを実施しているとのことですが具体的にどのような立場の方がチェックをしているのか教えてください。</p>
事業者 A	<p>1 点目については、交流事業には施設職員（事業者）のサポート、コーディネート力が重要だと考えますので、注力していきます。</p> <p>2 点目については、モニタリングを実施するのは、企画政策、財務、IT 部門等の施設管理を担当していない者が仕様書どおり履行できているか、事故が起こらないように実施できているかをチェックしています。</p>
B 委員	<p>施設長候補者の方にお伺いします。</p> <p>1 点目は、ご自身が赤坂青山地域をどのようにとらえているか教えてください。また、地域の愛着を育むための事業を提案頂いているが、施設長として一番やりたいことは何でしょうか。</p> <p>2 点目は図書館連携で何を目指していくのかを教えてください。</p>
事業者 A	<p>1 点目については、今回の機会をもらい、赤坂・青山周辺を歩きました。青山に関しては若い方が多く、赤坂は歴史的な場所が多いという地域という印象</p>

	<p>です。また、青南いきいきプラザの近くには幼稚園や小学校、大きな運動施設がありましたので、これらを生かして児童や利用者と交流の場を作りたいと思いました。</p> <p>2点目については、現在担当している施設でも男性利用者が少ないのが現状です。ただ、図書館は情報収集の場として男性の利用も多いので、図書館に施設や事業の紹介をしていただいたり、図書館の情報を施設で発信したりすることができればと考えています。</p>
A委員	<p>職員体制は、非正規の契約社員の常勤というのは、どのような雇用体系か、教えてください。</p>
事業者A	<p>指定管理期間が定められていますので、1年毎の契約社員という形で雇用します。ただ、勤務状況に問題がなければ、双方合意のもと雇用を継続します。正規の常勤者については、指定期間が切れた場合でも別の施設に異動させ雇用維持に努めます。</p>
A委員	<p>応募書類の中で、青山いきいきプラザの夜間の職員体制の記述がありますが、理学療法士1名とシルバー人材センター1名となっています。理学療法士は非正規で契約社員だけれども常勤という扱いになると思いますが、夜間緊急時の対応は責任を持って行っていただけると考えてよろしいですか。</p>
事業者A	<p>非正規だから責任がないということはございません。必ず責任あるものが1名いるような夜間体制を作ります。</p>
A委員	<p>応募書類の中で、民生委員と連携してひきこもりの人たちを訪ねるという記載がありますが、実際にどこかの施設で実践されていますか。また効果はどのくらいあるのか教えてください。</p>
事業者A	<p>現在の施設では、地域ごとの民生委員の集まりに参加し情報収集をする他、館だよりを高齢者の方にお渡しいただくようお願いしています。また、既に施設を利用している方で外出が難しくなってしまった方の情報共有もしています。さらに、民生委員自身が活動の推進をしているサークルなどに出向いて出前講座を実施することもしています。民生委員の方からは、施設と一緒に活動できることについて、喜びの声を頂いています。</p> <p>(事業者A終了・退席)</p>
委員長	<p>事業者Bによるプレゼンテーションを行います。</p> <p>(事業者Bプレゼンテーション)</p> <p>(事業者Bプレゼンテーション終了後、質疑応答)</p>
C委員	<p>現在考えているプログラムの中で、利用者が主体となって参加するプログラムをどのくらい計画しているのか教えてください。</p>
事業者B	<p>これまでの実績としては、老人クラブの方にお越しいただき、保育園児に盆踊りを指導してもらうことをしています。今後も老人クラブの方たちに講師になってもらう事業を開催したいと考えています。また、施設利用者とお話している中でその方が英語が得意ということを知り、英会話教室の講師をお願いしたこともあります。</p>
D委員	<p>浴室巡回が30分に1回という説明で、巡回間隔が開いている印象を受けま</p>

	<p>す。いかがでしょうか。</p>
事業者B	<p>30分に1回というのは、最低頻度の巡回時間です。浴室利用者は受付で管理しており、浴室利用者が1人になる場合や、以前に具合が悪くなった方が利用される場合には、その都度こまめに巡回する対応をしています。また清掃スタッフについては、30分に1回とは別の間隔で清掃及び巡回をしています。来館された際は体調・顔色を確認し、懸念がある場合には看護師とのヒアリングも実施しています。</p>
D委員	<p>科学的根拠に基づいた介護予防事業とはどのようなものか、利用者はどのように成果を実感することができるのか、具体的な説明をお願いします。</p>
事業者B	<p>介護予防運動主任指導員の資格を持った職員が、介護予防センターへ情報収集等を行い、新規プログラムの作成に反映させています。利用者の方へは、介護予防の個別支援システムを活用し、体力測定の評価表などを提供しています。</p>
F委員	<p>1点目は、土日や夜間に実施している事業のニーズはどのくらいあるのか教えてください。</p> <p>2点目は、赤坂小学校のプールを活用した介護予防事業の提案がありますが、これは館独自の事業として実施する予定なのかということをお教えてください。</p>
事業者B	<p>1点目については、これまでの実績として、土曜日開催の事業には多くの参加があります。一方、日曜日に開催する事業は集客に苦勞しています。利用者には話を聞くと、日曜日はお孫さんと会う方や、自分の時間を過ごすために外出しない方が多いとのことでした。今後は高齢者の中でもさらに若い層を利用者として取り込む必要性がありますので、こういう方たち向けの事業を土曜日に開催したいと考えています。</p> <p>2点目については、介護予防事業として水中トレーニングを実施しています。当社の総合フィットネスクラブの運営経験を活かし、プールを活用した運動を館事業として行いたいと考えています。</p>
G委員	<p>1点目は、施設利用者を増やす取り組みを行っており、実際に利用者が増えているようですが、施設利用者が増えた一番のポイントを教えてください。</p> <p>2点目は、更なるサービスの向上を目指す中で、法人としてどのように職員の育成にあたっていくのか具体的に教えてください。</p>
事業者B	<p>1点目については、館事業を増やしてきたことで利用者が増えています。新規事業は利用者のご意見を聞いて企画等を行います。いかに魅力的な事業を多数提供できるかが利用率の向上に繋がるポイントだと考えています。</p> <p>2点目については、職員個人の目標を設定する他、本社のバックアップを受けながら運営や防災関係の研修を多数実施しています。</p>
E委員	<p>1点目は、応募書類で提案されているスマートフォンの活用術についての具体的な内容を教えてください。</p> <p>2点目は、ボクササイズ事業を提案されていますが、高齢者がやるには危険が伴うかと思いますので、安全対策について教えてください。</p> <p>3点目は、まだ施設を利用していない方をどう取り込んでいくのか具体的な施策を教えてください。</p>

事業者B	<p>1点目については、実績として、スマートフォンの業者に来てもらい、端末の起動から検索までの初心者向け講座を開催しました。スマートフォンの活用は高齢者に必要不可欠なもので、今後はZOOMの活用や動画の閲覧などステップアップした講座を開催したいと思います。また、対面でのフォローやアドバイスなど、個別でもスマートフォンの活用支援を行いたいと考えています。</p> <p>2点目については、座って出来るボクササイズプログラムというものがありますので、参加者の体調や年齢に合わせて講師の方と内容を検討したいと考えています。</p> <p>3点目については、老人クラブの活動を支援することで、新たなグループや新たな利用者を獲得してきたいと考えています。</p>
B委員	<p>1点目ですが、施設長候補者として、赤坂地区ならではの提案事業を一つ紹介してください。</p> <p>2点目ですが、出張講座について、施設利用のきっかけがつかめない方たちをどのように取り込んでいくのか、具体的なイメージを教えてください。</p>
事業者B	<p>1点目については、多世代交流、地域交流の場として提案した多世代交流運動会に力を入れて取り組みたいと考えております。</p> <p>2点目については、出張講座は、アパートや自治会の会議室で実施することを想定しています。高齢者相談センターと協力・連携し、どのような方がいて、どのような運動や講座が適切か見極めながら実施したいと考えています。また、老人クラブの活動の場が少ないという話も聞いていますので、館内でやる出張講座なども含めて推進したいと考えています。</p>
A委員	<p>共同事業体の方に質問です。区民避難所を開設する際は、共同事業体としてどのように関わるのでしょうか。</p>
事業者B	<p>区民避難所の開設については、現場主導です。現場で開設できるような体制を構築しています。実際に清掃員や受付スタッフとして、共同事業体の職員を常時配置します。また、共同事業体では365日24時間体制の管制センターを構築しており、緊急対応ができる体制を整えています。</p>
A委員	<p>介護予防に関心のない方に対して、どのように施設を知っていただき、意欲を持って来館していただくか、アイデアがありましたら教えてください。</p>
事業者B	<p>女性の利用者が多いので、利用されている女性に施設や事業を紹介し、女性から誘っていただき夫婦で利用してもらえようようにしたいと思っています。また、地域訪問事業の中での声掛けなども続けていきたいと思っています。60歳代の若い層の取り込みが今後の課題ですので、現在利用して頂いている方たちの話を聞きながら、今後の集客に繋げたいと考えています。</p>
A委員	<p>施設長予定者の方は、利用者の年齢に近づいてくる頃かと思いますが、なにか感じることはありますか。</p>
事業者B	<p>現在の利用者は自分の親世代が非常に多いです。ですので自分自身というよりは自分の両親と比較して、その中でのアイデアなどを現場に出していきたいと思っています。また、自分が利用できる年齢に近づいてきて、元気な施設利用者を見ると、健康づくりや運動の必要性を感じます。</p> <p>(事業者B終了・退席)</p>

委員長	<p>それでは、事業者A Bの採点表に記入をお願いします。事務局は集計をお願いします。</p>
	<p>2 審議議題</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>第二次審査の事業者Aの合計得点は700点満点中455点、事業者Bの合計得点は700点満点中524点です。第一次審査・第二次審査を合わせまして、事業者Aの合計得点は、2,170点満点中1,424点で得点率は65%です。事業者Bの合計得点は2,170点満点中1,637点で得点率は75%です。</p>
委員長	<p>委員の皆様から事業者A、Bそれぞれの講評をお願いします。標準より劣る点や秀でている点を中心に説明してください。</p>
C委員	<p>事業者Aについては、介護予防、健康づくりの場の項目について、具体的なプログラムの提示が弱かったため、標準より劣るとしました。ふれあい、コミュニティの場の項目は、年末年始の動画配信等新しい事業提案に期待を込めて、点数を高くしました。責任者候補者の考え方ですが、地域特性を掴もうという意欲は感じられましたが、責任者の方が回答している場面が少なかったため、標準より劣るとしました。</p> <p>事業者Bについては、高齢者の生きがいづくり、学びの場の部分が、老人クラブに頼り利用者の主体性が弱いため、標準より劣るとしました。介護予防、健康づくりの場は、工夫しているということで点数を高くしました。責任者候補者の誠実さと全業務を把握しての受け答えに意欲を感じられたため、点数を高くしました。</p>
D委員	<p>事業者Aについては、高齢者のいきがいづくり、学びの場については、高齢者の力を引き出そうとしていることを評価しました。責任者候補の考え方については、ご自身で地域を巡って情報収集されたということで意欲があると判断し、点数を高くしました。</p> <p>事業者Bについては、高齢者のいきがいづくり、学びの場の項目について、スマートフォンの活用や参加者の得意とすることを講座にするという内容に工夫がみられたため点数を高くしました。また、介護予防、健康づくりの場についても、提案事業の成果の見える化の部分に具体的な説明がありましたので、点数を高くしました。責任者候補の考え方についても、利用者の意向を把握してよりよいサービスを提供してきたいという意欲を感じられたため、点数を高くしました。</p>
E委員	<p>高齢者の生きがいづくり、学びの場については、事業者A、Bどちらも具体性が感じられたため、点数を高くしました。介護予防、健康づくりの場については、事業者Bは具体性があり、実現性も高いということで、点数を高くしました。ふれあい、コミュニティ活動の場については、企画内容の具体性、実現性、ユニーク性などを評価し事業者Aに高い点数をつけました。利用者の安心・安全の確保については、事業者Bのみに高い点数をつけています。責任者候補者の考え方については、両者とも意欲を感じられたため高い点数をつけました。</p>
F委員	<p>事業者Aについては、高齢者の生きがいづくり、学びの場の部分では、利用</p>



者の興味を重視して事業展開を考えているのが良いと思いました。ただ、責任者候補の方が最後の部分でしかお話されず、大半を法人の方がお話されていたので、そこが施設長としてどうかと感じました。

事業者Bについては、介護予防、健康づくりの場の項目で、いきいきプラザ施設だけではなく、赤坂小学校のプール等、地域の資源を活用した提案が良いと思いました。利用者の安心・安全の部分についても、運営スタッフ以外に清掃スタッフも気かけ、顔色などもチェックしている、看護師とのヒアリングというのが良いと思いました。また、責任者候補者がほぼ全ての事業と地域の状況を把握されていて信頼が持てると思いました。

G委員

事業者Aについては、施設長としての経験をもっている職員が1人しかいないことや、他の職員が1年ごとの契約で、経験のある職員を配置することができるといふ点に不安を感じました。また、介護予防、健康づくりの場については、具体性が弱く、説明も少なかったと感じ、標準より劣るとしております。責任者候補の考え方については、質疑応答で施設長候補者が回答する部分が非常に少なかったため、標準より劣るとしてあります。

事業者Bについては、土日夜間や男性利用者の利用促進など課題をしっかりと把握し、それに対応した具体的提案があると感じ評価しています。また、施設長候補者が全体を把握している点も評価しました。

B委員

事業者Aについては、高齢者のいきがづくりや介護予防、ふれあい、コミュニティ活動の場について、課題はとらえているけども具体性が弱かったと感じました。利用者の安全・安心の確保についてはある程度できていると判断し、評価しました。責任者候補者に誠実さは感じたのですが、主体性の部分に不安があると感じました。

事業者Bについては、具体的なプログラム提案がありましたので、高齢者の生きがづくり、介護予防の項目については、点数を高くつけています。危機管理体制の部分については、共同事業体の説明が弱かったですが、組織的な体制は取れていると感じたので評価しました。責任者候補者についても、安定感があり自分の言葉で答えられていて、考え方も明確であり、これからの期待を持てる評価しました。

A委員

事業者Aについては、介護予防、健康づくりの場の部分が弱かったという印象です。ふれあい、コミュニティ活動の場については色々と考えている点の評価しました。利用者の安全確保の点は、特に浴室巡回の部分などについてもう少し何か欲しかったという印象です。責任者候補の考え方ですが、責任者の方はそれなりにしっかりしていたと思うのですが、この事業者の職員体制全体に不安があります。

事業者Bについては、高齢者のいきがづくり、介護予防、ふれあいコミュニティ活動の場というところはそれなりに出来ていると思いました。ただ、利用者の安全確保の点は、少し弱かったという印象です。施設長候補者の考え方はしっかりしていてよかったと思い、高い点数をつけました。

委員長  
事務局

皆様からの講評を聞いて、点数の変更をされたい方はいらっしゃいますか。  
採点表に一か所、誤記載がありましたので修正をお願いします。修正した結果、事業者Aの第二次審査の合計得点は449点となり、第一次、第二次審査の

委員長	合計得点は1,418点となります。得点率は65%です。 その他変更等はありませんか。 (委員一同、修正なし)
委員長	それでは、事業者Aは2,170点満点中1,418点、得点率65%、事業者Bは2,170点満点中1,637点、得点率75%ということで、点数の高い事業者Bを赤坂地区の指定管理者候補としたいと思いますが、よろしいでしょうか。 (委員一同、異議なし)
委員長	3閉会 以上をもちまして、第3回赤坂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閉会します。

赤坂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	赤坂地区港区立いきいきプラザ運営の趣旨	1
4	赤坂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	管理運営の基準	6
	(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) 地域との連携と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	
4	運営経費に関する事項	10
	(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・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
  - (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
  - (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、「赤坂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 赤坂地区港区立いきいきプラザ運営の趣旨

赤坂地区は港区の北部に位置し、西側は渋谷区、北側は新宿区、東側は千代田区、南側は麻布地区、東側の一部は芝地区と接しています。

赤坂地区のいきいきプラザ3館が立地する赤坂・青山は、港区の中でも高齢者の割合が最も高い地域です。

高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるように、また、高齢者が自宅に引きこもりがちにならないように、気軽に外出し、交流が図れるよう、赤坂地区いきいきプラザでは様々な事業を実施しています。例として、国内外から観光客が集まる土地柄をいかし、近隣の様々な名勝をみんなで歩くことで健康づくりを進める「レッツ・ウォーキング」や、近隣の放課GO→クラブや保育園とともに節分、七夕等の季節行事を通じた世代間交流など多彩な事業を展開しています。

赤坂地区のいきいきプラザは3館により構成されており、その中で青山いきいきプラザ（以下「青山」という）が取りまとめの館としての中核館となり、体育館を有し

平日の夜間（水曜日除く）、土曜日、日曜日には個人利用による稼働率が高くなっています。

赤坂いきいきプラザ（以下「赤坂」という）、青南いきいきプラザ（以下「青南」という）は、青山と比較して小規模ですが、敬老室、集会室、浴室等を有し、地域に密着し、高齢者の方々に親しまれた施設として利用されています。

また、赤坂地区いきいきプラザ3館では、地域の皆さんの協力のもと世代間交流事業「愛・愛まつり」（青山にて実施）、館利用者の日頃の成果の発表の「合同演芸会」（赤坂区民センター）などの合同事業を行い、地区内の交流を深めています。

※ 赤坂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 赤坂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赤坂地区のいきいきプラザ3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
青山 いきいき プラザ	南青山 2-16-5 Tel.(3403)2011	昭和 58 (1983) 年 1 月 19 日	昭和 57 (1982) 年 11 月	1,152.45 m <sup>2</sup>	SRC造地下2階 地上2階建 2,471.33 m <sup>2</sup>	
赤坂 いきいき プラザ	赤坂 6-4-8 Tel.(3583)1207	昭和 48 (1973) 年 4 月 1 日	昭和 48 (1973) 年 3 月	503.09 m <sup>2</sup>	RC造3階建 848.70 m <sup>2</sup>	障害者グループホームカーサ赤坂併設
青南 いきいき プラザ	南青山 4-10-1 Tel.(3423)4920	昭和 58 (1983) 年 2 月 9 日	昭和 58 (1983) 年 1 月	499.48 m <sup>2</sup>	RC造2階建 654.98 m <sup>2</sup>	

※ 各施設の詳細は、「赤坂地区港区立いきいきプラザ施設概要」（資料2）及び「赤坂地区港区立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。

※ 青山いきいきプラザは令和8年度に大規模改修を予定しています。工事に伴う業務や職員の配置については別途協議します。通常の運営によるものとして計上してください。

### (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

※ 体育館（青山）は上記エとして、区外者の個人利用があります。

(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 「赤坂地区港区立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、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したい場合は、区との協議が必要です。

(5) 使用料（条例第9条から第11条）

集会室等の利用について、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、赤坂地区港区立いきいきプラザ業務基準書（別紙2）及び各業務仕様書（別紙3～別紙12、別紙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することとしています。

令和3年度赤坂地区港区立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、同条例第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年度以降の継続事業（資料4）については、指定期間中は区と協議のうえ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してください。
- 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してください。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」の講習を受けてください。
- 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てください。

## 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、赤坂地区港区立いきいきプラザ業務基準書（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・附属設備の管理及び物品等の取扱いに関する業務
  - (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、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 赤坂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。
- 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。
- 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らるとともに日常訓練を行うこと。

## 3 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（平成 22 年港区条例第 10 号）
- イ 港区立いきいきプラザ条例施行規則（平成 22 年港区規則第 18 号。以下「規則」といいます。）
- ウ 港区立いきいきプラザ運営要綱（平成 22 年 12 月 28 日港保高第 1315 号）
- エ 港区立いきいきプラザ登録要綱（平成 22 年 12 月 28 日港保高第 1316 号）
- オ 港区立いきいきプラザ事業実施要綱（平成 23 年 3 月 15 日港保高第 1632 号）
- カ 港区地域支援事業実施要綱（平成 24 年 4 月 1 日港保高第 2316 号）
- 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、高齢者の擁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 赤坂地区版計画書
- 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）
- ナ 港区危機管理基本マニュアル（改訂版）（別紙15）
- ト MINATO 新型コロナウイルス感染症拡大防止ガイドライン
- ニ 港区いきいきプラザ再開の手引き（別紙22）

(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）	○	◎
施設の占用・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。

#### 4 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ます。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ます。

##### 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（別紙21）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、一般事務の時給額は、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、併設施設の分も取りまとめて指定管理者が支払い、清算を行います。

- ※ 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、「令和元年度赤坂地区港区立いきいきプラザ修繕実績一覧」（資料5）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、「令和元年度各種業務仕様書一覧」（資料6）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」(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）に該当する必要があります。
- 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 Ⅲの1の(5) ①に掲げる書類はグループとして作成し、③～③に掲げる書類は代表団体及び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

### 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 青山いきいきプラザ

※ 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

港区赤坂四丁目18番13号 赤坂コミュニティーぷらざ2階  
 港区赤坂地区総合支所管理課施設運営担当 鈴木（辰）、鈴木（優）  
 TEL：03-5413-7273  
 E-mail:minato50@city.minato.tokyo.jp

（イ）注意事項

- ・会場の都合上、1事業者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場・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	—	—
	<<共同事業体の場合>> [A]共同事業体構成書 [B]共同事業体協定書兼委任状 [C]宣誓書 [D]安定運営の取組	様式A 様式B 様式C 様式D	1部 1部 1部 1部	1部 — — 1部	12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）	—	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 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3  様式自由 様式自由	1部  1部 1部	1部  1部 1部	12部  3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
<b>&lt;&lt;NPO 法人の場合&gt;&gt;</b>				
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
<b>&lt;&lt;医療法人の場合&gt;&gt;</b>				
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かまいませんが、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。	様式自由	1部	1部	3部
<b>&lt;&lt;株式会社の場合&gt;&gt;</b>				
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） ・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	様式自由	1部	3部	—

	<p>ったものを提出してください。</p> <p>※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。</p> <p>※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。</p> <p>※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。</p> <p>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。</p> <p>ウ 監査報告書</p> <p>※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	様式6	1部	1部	1 2部
	・施設長の運営姿勢、組織運営の方針				
	・地域社会への取組 ・施設の特色あるサービス内容 ・その他				
	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	・指定管理者計画書類等提出書	様式 11	1 部	1 部	1 2 部
②	<p>・資金・収支計画書 (令和4年度から令和8年度まで) ※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。</p> <p>「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</p> <p>※消費税率は、10%で算定してください。</p>	様式 12	1 部	1 部	1 2 部
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	<p>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・育成に対する考え方(職員研修に関する考え方も含む。) 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</p>	様式 14	1 部	1 部	1 2 部
⑥	<p>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(公的機関等の認証等があれば記載してください。) 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</p>	様式 15	1 部	1 部	1 2 部
	<p>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</p>	様式 15-2	1 部	1 部	1 2 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) ・指定管理施設職員の職員配置表 ※ 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 赤坂地区の特性を踏まえた、利用者が地域での暮らしに生きがいを感じる事業の提案 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、町会・自治会、ボランティア団体、企業、NPO、商店会、老人クラブ、生活支援コーディネーター、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 「高齢者のいきがいづくり、学びの場」の提供についての具的提案 ・ ひとり暮らし高齢者の利用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
⑪	<p>・ 男性の利用を促進するための具体的提案</p>	様式 21-2	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
	<p>・ 体育館(青山いきいきプラザ)を活用した高齢者の健康づくり事業の具体的提案</p>	様式 22-2	1 部	1 部	1 2 部
	<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 ・ 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7)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>・ 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</p>	様式 23-2	1 部	1 部	1 2 部

	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	様式 24	1 部	1 部	1 2 部
	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。	様式 25	1 部	1 部	1 2 部
効率的で質の高いサービスの提供					
	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 26	1 部	1 部	1 2 部
⑫	イ 介護予防等に関心のない高齢者を取り込むための就労的アクティビティなどいきがづくりの新たな提案(実施にあたっては、区と協議していただきます。)	様式 26-2	1 部	1 部	1 2 部
	ウ 新たな事業提案に関する資金計画	様式 27	1 部	1 部	1 2 部
	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 28	1 部	1 部	1 2 部
⑬	イ 自主事業に関する資金計画	様式 29	1 部	1 部	1 2 部
	・ 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 ※消費税率は、10%で算定してください。	様式 30	1 部	1 部	1 2 部
⑭	・ 指定管理者としての抱負	様式 31	1 部	1 部	1 2 部
その他					
⑮	・ 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 32	1 部	1 部	1 2 部

⑰	・高齢者、障害者の雇用促進についての考え方	様式 33	1 部	1 部	1 2 部
⑱	・赤坂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 34	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 34】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、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  
巻末質問書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 港区赤坂四丁目18番13号  
赤坂コミュニティーぷらざ2階  
港区赤坂地区総合支所管理課施設運営担当  
鈴木(辰)、鈴木(優)  
TEL:03-5413-7273  
E-mail:minato50@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、提出に際しては、事前に下記に連絡の上、指定された日時に来所願います。」

※ 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。

ウ 提出先 港区赤坂四丁目18番13号 赤坂コミュニティーぷらざ2階  
港区赤坂地区総合支所管理課施設運営担当  
TEL:03-5413-7273

## 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、「赤坂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) 接遇についての取組
- 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) 赤坂地区の特性を踏まえた、利用者が地域での暮らしに生きがいを感じる事業提案
  - (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
- (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) 男性の利用を促進するための具体的提案
  - (ウ) 「介護予防、健康づくりの場」の提供についての具体的提案
  - (エ) 体育館（青山いきいきプラザ）を活用した高齢者の健康づくり事業の具体的提案
  - (オ) 「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
  - (カ) 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
  - (キ) 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 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新たな事業
  - (イ) 介護予防等に関心のない高齢者を取り込むための就労的アクティビティなどいきがづくりの新たな提案
  - (ウ) 自主事業計画
  - (エ) 受託経費見積書
  - (オ) 指定管理者としての抱負
- シ その他
  - (ア) 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
  - (イ) 高齢者、障害者の雇用促進の考え方
  - (ウ) 提案書内容等概要

※1 関係機関や地域とは、町会・自治会、ボランティア団体、企業、NPO、商店会、老人クラブ、生活支援コーディネーター、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、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、入念な引き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

〒107-8516

港区赤坂四丁目18番13号

港区赤坂地区総合支所管理課施設運営担当 鈴木、入道

TEL: 03-5413-7273 FAX: 03-5413-2019