

## 議案第70号 指定管理者の指定について (港区立特別養護老人ホーム港南の郷等)

### 1 施設名称等

施設名称	所在地
港区立特別養護老人ホーム港南の郷 港区立高齢者在宅サービスセンター港南の郷 港区立地域包括支援センター港南の郷 港区立ケアハウス港南の郷	東京都港区港南三丁目3番23号

### 2 事業者選定の経過

港区立特別養護老人ホーム港南の郷等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) 港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会委員

	氏名	役職等
委員長	鳥羽 美香	文京学院大学 人間学部 教授
副委員長	有賀 謙二	港区保健福祉支援部長
委員	柴崎 祐美	法政大学 現代福祉学部 助教
//	高橋 明美	明星大学 人文学部 非常勤講師
//	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
//	野上 宏	港区保健福祉支援部 保健福祉課長
//	重富 敦	港区保健福祉支援部 介護保険課長

## (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8日(木)	公募要項、選考基準、選考方法等
第2回	令和3年6月22日(火)	応募事業者の財務状況等分析 第一次審査(書類審査) 第一次審査通過者の決定 第二次審査の選考方法
第3回	令和3年7月6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決定

## (3) 港区指定管理者選定委員会

令和3年7月29日(木)に開催された港区指定管理者選定委員会において、港区立特別養護老人ホーム港南の郷等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	社会福祉法人恩賜財団済生会支部東京都済生会
代表者	支部長 南 靖武
所在地	東京都港区三田一丁目4番17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) 港区に法人本部を置き110年の歴史を有し、法人全体を含めると老人福祉施設121か所をはじめ、施設運営実績及び管理運営経験が豊富であり、指定期間中に安定して運営管理を行うことができる経営基盤を有しています。
- (2) 協力病院が、24時間救急対応可能であることなど、港区内にある同法人の医療機関との連携が十分なされている点が評価できます。
- (3) 特別養護老人ホームでは、経験ある看護師の配置や法人内協力病院との連携により、重度の方々への対応が十分整備された体制となっており、ショートステイでも終末期の利用者や医療処置の利用者の積極的な受け入れが提案されており、良質なサービス提供が期待できます。

- (4) 高齢者在宅サービスセンターでは、自治会やビルの管理者とも連携した円滑な送迎や選択式レクリエーションプログラム、利用者の主体性を尊重した小グループ活動が充実している点が評価できます。
- (5) 地域包括支援センターでは、地域特有の課題への取組が見られ、都営住宅の巡回訪問員との定期的な情報共有や男性の介護予防事業への参加の促進など時代のニーズにもあった提案がされており、地域特性を十分理解している点が評価できます。
- (6) ケアハウスでは、共同生活の場であるものの自立した生活を送っていただく場として、入居者の生活相談や利便性、主体的な行動への支援など、入居者の暮らしに寄り添った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（継続）

港区立特別養護老人ホーム港南の郷  
港区立高齢者在宅サービスセンター港南の郷  
港区立地域包括支援センター港南の郷  
港区立ケアハウス港南の郷  
指定管理者候補者選考委員会  
報 告 書

令和3年7月6日

港区立特別養護老人ホーム港南の郷等  
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	5
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

本報告書は港区立特別養護老人ホーム港南の郷、港区立高齢者在宅サービスセンター港南の郷、港区立地域包括支援センター港南の郷及び港区立ケアハウス港南の郷の指定管理者候補者を選考するにあたり、「港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会」における審査の経過及び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。

「港区立特別養護老人ホーム港南の郷等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、港区立特別養護老人ホーム、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港区立ケアハウス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。

港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者には、1事業者からの応募となりましたが、現状の課題を捉え、かつ、区民サービスの向上に向けた様々な提案を受けることができました。第二次審査では、4つの施設からなる複合施設の特性を活かした安全安心を支える充実した体制を整え、関係機関等と連携し、港区の地域包括ケアシステムの一翼を担う地域に根差した提案を受けることができ、指定管理者を公募した目的が十分達成されたものと感じています。

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特別養護老人ホーム条例、港区立高齢者在宅サービスセンター条例、港区立地域包括支援センター条例及び港区立ケアハウス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7月6日

港区立特別養護老人ホーム港南の郷等  
指定管理者候補者選考委員会  
委員長 鳥羽美香

# 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	社会福祉法人恩賜財団済生会支部東京都済生会
代表者	支部長 南 靖武
所在地	東京都港区三田一丁目4番17号

## 2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立特別養護老人ホーム港南の郷 港区立高齢者在宅サービスセンター港南の郷 港区立地域包括支援センター港南の郷 港区立ケアハウス港南の郷	東京都港区港南三丁目3番23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) 港区に法人本部を置き110年の歴史を有し、法人全体を含めると老人福祉施設121か所をはじめ、施設運営実績及び管理運営経験が豊富であり、指定期間中に安定して運営管理を行うことができる経営基盤を有しています。
- (2) 協力病院が、24時間救急対応可能であることなど、港区内にある同法人の医療機関との連携が十分なされている点が評価できます。
- (3) 特別養護老人ホームでは、経験ある看護師の配置や法人内協力病院との連携により、重度の方々への対応が十分整備された体制となっており、ショートステイでも終末期の利用者や医療処置の利用者の積極的な受け入れが提案されており、良質なサービス提供が期待できます。
- (4) 高齢者在宅サービスセンターでは、自治会やビルの管理者とも連携した円滑な送迎や選択式レクリエーションプログラム、利用者の主体性を尊重した小グループ活動が充実している点が評価できます。
- (5) 地域包括支援センターでは、地域特有の課題への取組が見られ、都営住宅の巡回訪問員との定期的な情報共有や男性の介護予防事業への参加の促進など時代のニーズにもあった提案がされており、地域特性を十分理解している点が評価できます。
- (6) ケアハウスでは、共同生活の場であるものの自立した生活を送っていただく場として、入居者の生活相談や利便性、主体的な行動への支援など、入居者の暮らしに寄り添った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合わせた)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

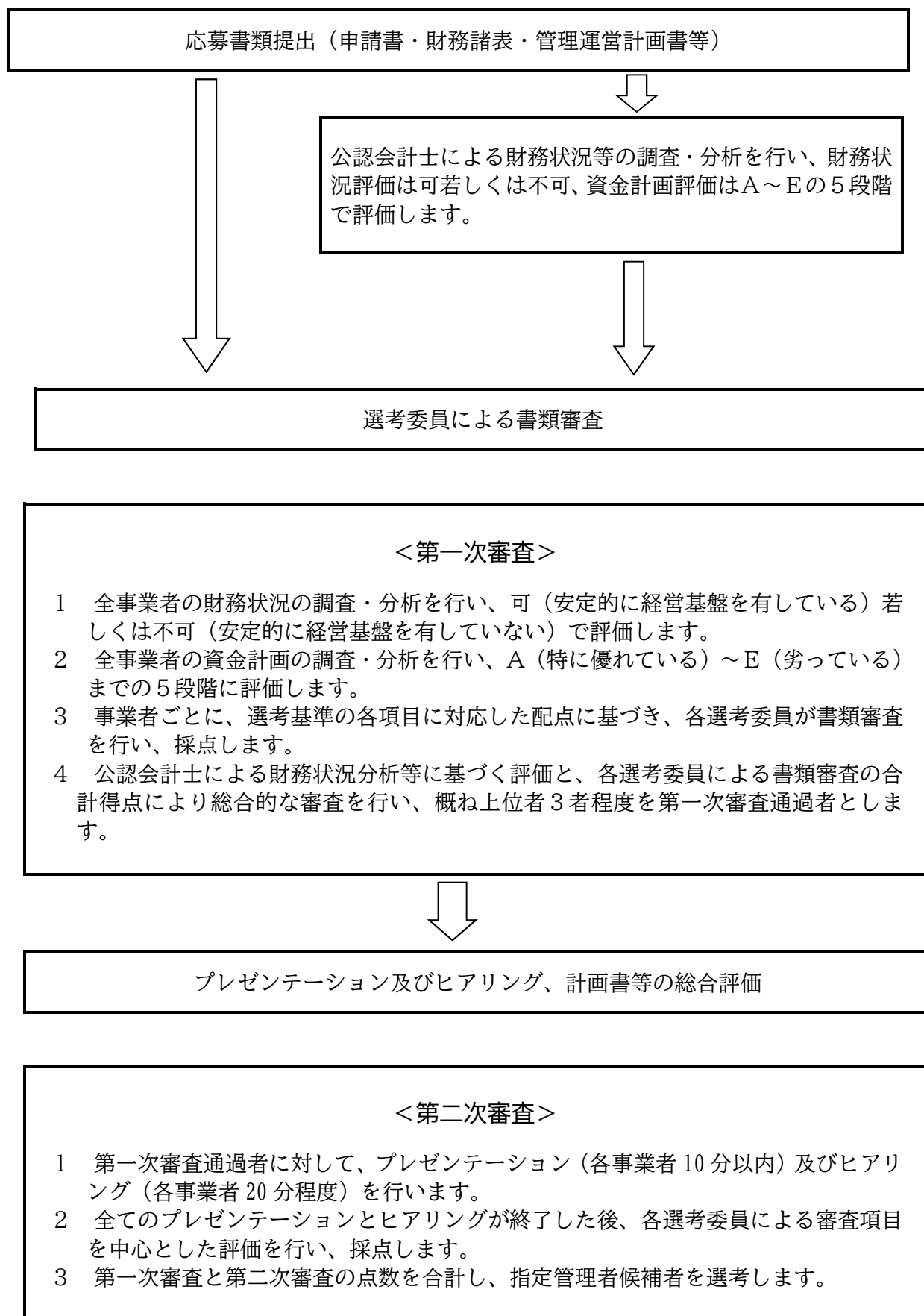
委員長	鳥羽美香	文京学院大学 人間学部 教授
副委員長	有賀謙二	港区保健福祉支援部長
委員	柴崎祐美	法政大学 現代福祉学部 助教
//	高橋明美	明星大学 人文学部 非常勤講師
//	松浦恵理子	特定非営利活動法人 市民シンクタンクひと・まち社 事務局長
//	野上宏	港区保健福祉支援部 保健福祉課長
//	重富敦	港区保健福祉支援部 介護保険課長

### 3 公認会計士

辰巳尚	合同会社たつみ会計事務所
-----	--------------



## 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8日(木曜日) 午後6時～午後8時30分  
場 所 港区役所 915 会議室(テレビ会議)  
議 題 公募要項(案)について  
指定管理者候補者の選考基準(案)及び選考方法(案)について

### (2) 公募手続き

ア 公募要項説明会 令和3年4月27日(火曜日)  
イ 申請受付(第一次提出) 4月15日(木曜日)～5月14日(金曜日)  
ウ 質問書受付 4月19日(月曜日)～5月6日(木曜日)  
エ 質問への回答 5月13日(木曜日)  
オ 申請受付(第二次提出) 4月15日(木曜日)～5月28日(金曜日)

### (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6時35分～午後7時15分  
場 所 港区役所 911 会議室(テレビ会議)  
議 題 第一次審査通過事業者の決定について  
第二次審査について(プレゼンテーションについて)

### (4) 第3回選考委員会(第二次審査)

日 時 令和3年7月6日(火曜日) 午後2時～午後3時  
場 所 港区役所 911 会議室  
議 題 第二次審査(第一次審査通過事業者によるプレゼンテーション及びヒアリング)  
第二次審査採点及び指定管理者候補者の選考について

## Ⅲ 選考対象者について

No	事業者の名称	所在地
1	社会福祉法人恩賜財団済生会支部東京都済生会	東京都港区三田一丁目4番17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

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

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 (2,205点満点)
1	社会福祉法人恩賜財団済生会支部 東京都済生会	可	B	1,774点

※ 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
社会福祉法人 恩賜財団済生会支 部東京都済生会	<ul style="list-style-type: none"><li>・協力病院でもある同法人が運営する医療機関との連携が十分なされていることや、職員間の研修の実施など法人の強みが活かされた提案である。</li><li>・看護師の手厚い配置で、重度者の受け入れや終末期の方のショートステイ利用の受け入れ体制が構築されており区立施設としての積極性を感じる。</li><li>・職員の定着に向け、働く職員の負担軽減を図る具体的な取組が示されている。</li></ul>

以上の点を総合的に勘案して、応募1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1事業者が10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20分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 (3,185点満点)	第一次審査点数 (2,205点満点)	第二次審査点数 (980点満点)
1	社会福祉法人 恩賜財団済生会支 部東京都済生会	2,670点	1,774点	896点

### (3) 選考経過

各委員が第一次審査通過1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
社会福祉法人 恩賜財団済生会支 部東京都済生会	・提案内容や受け答えを踏まえ、業務内容をしっかり理解していると感じた。 ・施設長予定者の受け答えが的確で思慮深く感じたため、施設長予定者の能力や事業者の意欲が高く評価できる。 ・将来の人材確保の面でやや不安を感じたが、事業の理解度や熱意が伝わった。

## V 最終選考結果について

### 最終選考結果

選考委員会の総意として、「社会福祉法人恩賜財団済生会支部東京都済生会」を港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者として選考します。

会 議 名	第1回港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和3年4月8日（木）午後6時から午後8時30分まで
開 催 場 所	区役所9階 915会議室（テレビ会議）
委 員	<出席者> 7名 鳥羽委員長、柴崎委員、高橋委員、松浦委員 有賀保健福祉支援部長、野上保健福祉課長、重富介護保険課長
事 務 局	保健福祉支援部高齢者支援課長 金田 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係長 中村 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者相談支援係長 橋本
会 議 次 第	1 開会・挨拶 2 委員委嘱 3 委員紹介 4 委員長の選出 5 議題 （1）公募要項（案）について （2）指定管理者候補者の選考基準（案）及び選考方法（案）について 6 その他 7 閉会
配 付 資 料	資料1 港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会設置要綱 資料2 港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会委員名簿 資料3 港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者公募要項（案） 資料4 公募要項様式集（案） 資料5 港区立特別養護老人ホーム港南の郷業務基準書 資料6 港区立高齢者在宅サービスセンター港南の郷業務基準書 資料7 港区立地域包括支援センター港南の郷業務基準書 資料8 港区立ケアハウス港南の郷業務基準書 資料9 港区立特別養護老人ホーム港南の郷等業務仕様書 資料10 港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考基準（第一次審査・第二次審査採点表）（案） 資料11 指定管理者候補者の選考方法（案） 資料12 今後のスケジュール 参考資料1 施設概要等一覧 参考資料2 港区施設案内（高齢者施設）リーフレット
会議の結果及び主要な発言	
（発言者）	1 開会・挨拶 2 委員委嘱

	<p>3 委員紹介</p> <p>4 委員長の選出</p>
事務局 D委員	<p>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。 鳥羽委員を推薦します。 (委員一同、異議なし)</p>
委員長 事務局	<p>(就任の挨拶)</p> <p>副委員長は要綱第5条第3項の規定により、有賀保健福祉支援部長となります。</p>
	<p>5 議題</p> <p>(1) 公募要項(案)について (事務局から資料3の説明)</p>
D委員	<p>公募要項の「2 施設の維持管理(2)安全・安心に関する業務」の中で、緊急時の対応や業務継続計画に関することが書かれていますが、新型コロナウイルス感染症への対策はこの中に含まれていると考えてよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>新型コロナウイルス感染症を含む感染症対策については、公募要項「1 公募の手続・手順(6)計画書類の提出(第二次提出)」の③に記載していますが、前回の公募の時は、感染症対策は特別養護老人ホームや高齢者在宅サービスセンターという限定した施設での提案になっていました。また、内容についても、予防策と発生時の連絡体制を中心としていました。今回は、感染症予防対策として具体的な職員の健康管理や衛生管理、また、発生時の具体的なシミュレーションや、業務継続計画といった内容についても、きちんと提案をしていただくということで、項目を充実させています。今回、新型コロナウイルス感染症という言葉は使っていないのですが、施設においては、新型コロナウイルス感染症だけではなく、ノロウイルスや、通常のインフルエンザ等も含まれることから、感染症対策という表現にしています。ご意見を踏まえ、③を「新型コロナウイルス感染症をはじめとした」という文言に修正させていただきます。</p>
C委員	<p>公募要項「4 運営経費に関する事項(1)指定管理料の支払 ア 職員人件費」というところで、米印の一つ目についてご説明をいただきたいです。「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」ということは、予算オーバーした場合に差額をさらに指定管理料として支払うという理解でよろしいのでしょうか。</p>
事務局	<p>人件費は、基本的には提案していただいた額の範囲内でお支払いすることになりますが、もし当初の提案額よりも実績が下回った場合は、差額を区へ戻していただくこととなります。</p>
C委員	<p>今のご説明で理解しましたけれども、事業者の方々にはこのところ誤解のないようにご説明いただけるということでよろしいでしょうか。</p>
事務局 F委員	<p>この点については説明会においても、しっかりとわかるように説明します。 公募要項「1 公募の手続・手順(1)申請者の資格 ク 本店、支店、事業所等が、一都三県」とありますが、一都三県に絞らないと具合が悪いのでしょうか。どうしても一都三県に本店等がなければならない理由があれば教えてください。</p>
事務局	<p>この港区で施設運営をしていく上での危機管理対応という観点から、近隣の三県に限定させていただいているという状況がございます。</p>
F委員	<p>公募要項「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」に「選考された事業者は辞退することはできません」とありますが、辞退を希望する事</p>

事務局	<p>業者を辞退不可とする法的な根拠があるのか教えてください。</p> <p>辞退につきましては、法的な拘束力は特にございませんが、選定された以上は辞退をしないでくださいという、こちらのお願いとなります。</p>
D委員	<p>公募要項「3 管理運営の基準」について、現在、虐待のことが問題となっていると思います。関係法令の中に、高齢者の虐待防止というものが含まれていないように感じますが、その点はいかがでしょう。</p>
事務局	<p>こちらには必要な関係法令の名称を明記させていただきます。</p>
A委員	<p>高齢者虐待関係もここに入るといったことで、理解してよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>記載していないものを追記させていただきます。</p>
C委員	<p>公募要項に障害者の雇用や障害を理由とする差別の解消などが入っています。障害者を雇用する可能性もあるので、障害者虐待防止法についても追記をお願いできますか。</p>
事務局	<p>ご提案いただいたとおり、追記します。</p>
D委員	<p>ケアハウスは、一般型の自立した高齢者が利用するという理解で、介護は提供していないということよろしいですか。</p>
事務局	<p>こちらのケアハウス港南の郷は、自立した方を対象とした施設で、介護サービスは提供していません。</p>
B委員	<p>公募要項「1 公募の手続・手順（6）計画書類の提出（第二次提出）」②地域包括支援センターについての提案のところ、「⑧認知症の区民及び家族への支援」という記載がありますが、この家族というのは、認知症の方のご家族というところ限定しているものなののでしょうか。それとも、広く一般的に介護家族という考えなのか、少し読み取りに迷ったので、確認させていただきたいと思います。</p>
事務局	<p>こちらの記載につきましては、認知症の方と、その認知症の方を介護される家族の支援と考えております。</p>
B委員	<p>もう少し広く家族の範囲を取ってもいいのかなという印象を持ちました。</p>
事務局	<p>今、委員がおっしゃったように、認知症の方とその方を介護する家族だけではなくて、認知症の方以外で介護が必要な方を介護している家族も含めた記載になるようにします。</p>
C委員	<p>公募要項「1 公募の手続・手順(6)計画書類の提出(第二次提出)」③のケアハウスについて、先ほど自立した方が入るといった話でしたが、④で「介護サービスを必要とする入居者へのケアに対する考え方」という記載があります。このあたりはどのように認識すればよいですか。</p>
委員長	<p>外部サービスを利用されるという前提だとは思いますが、いかがですか。</p>
事務局	<p>委員長がおっしゃるように外部の介護サービスの提供を受けるという前提で、事務局としては、区の地域包括支援センターとの連携というものも考えています。</p>
C委員	<p>入居する時には自立しているけれども、その後介護サービスが必要になったら外部のものを使うという前提で、事業者の方には理解していただくということですね。</p>
事務局	<p>はい。</p>
C委員	<p>公募要項「(6) 計画書類の提出（第二次提出）」②の「⑦複合化、複雑化した課題への対応について」について、現在の地域包括支援センターには包括的支援体制の構築の要としての役割も期待されていると思いますが、ここに「包括的な」といった言葉が入るとより良いと思います。</p>
事務局	<p>ご意見のとおり、包括的に様々な複合化した課題に対応できる体制ということで、</p>



	こちらに記載できるようにします。
	(2) 指定管理者候補者の選考基準(案)及び選考方法(案)について (事務局から資料10、11について説明)
E委員	資料11について、プレゼンテーションの時間が10分程度という表現がありますが、程度という曖昧な表現だと公平性が担保できないので、時間をきっちり決めるべきだと思います。
事務局	10分以内でのプレゼンテーションという表記に改めます。
A委員	時間を計って、ベルで知らせるような感じでしょうか。
事務局	例えば、終了の1分前に1回お知らせをし、10分経ったところで説明の途中でもそこで終わらせていただくというような対応とします。
D委員	特別養護老人ホームの審査項目ですが、特別養護老人ホームは介護度が高い方が入所されている状況なので、「②重度化した入所者及び認知症症状を有する入所者への対応」や「③医療処置を必要とする入所者に対する具体的な提案」となっています。しかし、実際は、リハビリや機能回復訓練というのも特別養護老人ホームの重要な役割の一つで、利用者になるべく健康で長く生活できるようにということも大事なことでと思います。現状は、それができてない施設も多くなっているようで、重要な課題と感じていますが、この視点は①の快適性という部分で評価するということになりませんか。配点の観点からいくと、そのところが弱く、どうしても医療施設という側面が大きくなるのかなと感じます。
G委員	①の快適性という言葉から、リハビリや機能回復訓練というところを読み込むのは難しいという気がしています。リハビリや機能回復訓練といったものを評価するような審査項目を設けた方がいいと感じました。
事務局	ご指摘を受けまして、健康な生活に向けたリハビリや機能回復訓練の提案ということで、もう1つ審査項目を設けます。
委員長	審査項目を一つ増やして、⑧まで作るということですね。
事務局	はい。合計点は変わらないような形で調整させていただきます。
G委員	第一次審査採点表の共通部分の「⑩再委託業務」について、採点する際、どう評価すればよいか、少々悩ましいのでこちらを評価するものさしを教えてください。
事務局	こちらについては、業務を効果的に、また着実に行う上で、再委託の必要性や区内事業者の利用など、委員の皆様の専門的な見地からご審査いただければと考えています。
A委員	必要性も含めてということでしょうか。
事務局	はい。
G委員	区内中小企業や高齢者雇用という点を主軸に考えて採点するということでよいですか。
事務局	はい。区内事業者かどうか、また適当な事業者が予定されているかどうかということを中心に審査いただければと考えております。
A委員	第一次審査採点表の共通2⑬について、これも「新型コロナウイルス感染症対策をはじめ」としたという文言を追加ということではよろしいですか。
事務局	はい。そのように記載を改めます。
F委員	採点項目数がとても多いように感じます。限られた期間で、様式もそれぞれ30枚ほど見なくてはなりません。採点に向けた効率化をしっかりと図ることが、適正な評価に

	つながるのではないのでしょうか。
D委員	前回担当させていただいたとき、資料が多く非常に時間がかかった覚えがあります。それぞれ様式が決められていますが、伸ばして書く事業者がいらっしゃるような記憶があり、資料が膨大になった理由の一つのように感じました。例えば、A4裏表1枚など、制限していただくということが必要なのかと思います。
事務局	効率的にできるよう、審査していただく書類は枚数を制限するなど、できるだけ簡潔に提案内容をまとめていただくようにします。
A委員	応募事業者の方に資料枚数を守ってもらうことで、スリム化を図るということでよろしいですか。
事務局	はい。
D委員	第一次審査採点表の「共通1 安定的な経営基盤」の財務状況と資金計画は、私たちは判断しなくていいという理解でよろしいですか。
事務局	こちらについては、公認会計士の方に判断していただくので、委員の方に審査していただく必要はありません。
E委員	財務状況はどう評価するのですか。例えば、不可であればその時点で失格となるのか、判断基準を教えてください。また、資金計画で、A～Eと5段階ありますが、DやEは失格となりますか。それとも、点数化するのですか。
事務局	まず、財務状況については、不可となった場合は失格という扱いにさせていただきます。また、資金計画については、公認会計士の方から評価についてご説明をいただき、Dがついたとしても、業務を行えるだけの体力があるというような公認会計士の方の判断があれば、その後の審査に進んでいただきます。
F委員	第二次審査は、第二次審査用の資料の提出を許しますか。それとも、これまで出された資料の中からプレゼンテーションを行ってもらいますか。
事務局	現時点では、プレゼンテーションの資料の作成を認める予定です。
F委員	プレゼンテーションの内容が、審査項目に沿ったものになるには限らないように思います。熱意や抱負、利用者への配慮等ほどの切り口からの内容であっても聞けるものですが、これらの審査項目だと、その項目に沿ってプレゼンテーションしてもらわないと評価しづらいと感じます。もう少し幅広く、人間性や情熱、やる気といった項目が良いのではないのでしょうか。プレゼンテーションの中で触れなかった審査項目があることで、貴重な事業者を落としてしまうことは避けなければならないと思います。
事務局	こちらの第二次審査については、あらかじめ審査項目や採点の視点を明らかにした上で、採点の視点を示して、資料を作り込む、あるいは説明をしていただくように考えています。
委員長	限られた時間ではすべては網羅できないとは思いますが、通常は、第一次審査用に提出した書類の中にすべての項目についての方針を書き込んでいただくので、その上でプレゼンテーションを聞いて、合わせて評価するというようなやり方だと思います。他の委員の方はどのように考えますか。
E委員	第二次審査は、人となりを見るものだと思います。事業の能力自体は書類である程度わかるのですが、施設長自らが話す機会を設けていただいて、その人となりや熱意を包括的に判断してこそ、プレゼンテーションが意味のあるものとなるように思いますので、審査項目は調整いただければと思います。
G委員	審査項目①～④に関しては、大方第一次審査の様式で判定がつくものなので、第二

	<p>次審査で改めてここに何をかぶせて、どう評価するのかがわかりにくいように思います。</p>
委員長 事務局	<p>はい、いかがでしょうか。第二次審査の項目を少々変えるということでしょうか。ご指摘がありましたように、まず、プレゼンテーションは施設長に行っていただくということ、また審査項目については、その施設長あるいは指定管理者としての熱意や人となり等が判断できるような審査項目にさせていただきます。</p>
F委員 事務局	<p>選考方法で、「第一次審査ポイントと第二審査ポイントを合計した総合ポイントをもとに決めます」とありますが、及第点はありますか。</p> <p>事務局の方では、概ね6割ぐらいと考えておりますが、こちらについても選考方法に明記したいと考えております。</p>
F委員 事務局	<p>6割いかないとなると、決定する事業者はないということになりますか。</p>
B委員 事務局	<p>はい。</p> <p>第二次審査のプレゼンテーションについて、先ほど、実際にその施設を運営する施設長が出席するというご説明がありましたが、出席だけではなくてプレゼンテーションを行うのも、その施設長というふうに限定するのか、単に出席すればいいだけなのかというところを確認させてください。</p>
事務局	<p>プレゼンテーションしていただく方を施設長のみ限定することは考えていませんが、プレゼンテーションの中で、施設長からもご説明をしていただくように、説明会でも周知します。</p>
委員長 事務局	<p>各施設の事情で誰がプレゼンテーションするか決まってくるかと思います。</p> <p>こちらについては、他の委員の方のご意見もお伺いできればと思います。プレゼンテーション自体を施設長にさせていただくか、あるいは必ずどこかで発言をしていただくか、ご意見をいただければと思います。</p>
D委員	<p>プレゼンテーション慣れしている方が話すと私たちも聞きやすいし、説得力があるように感じます。人となりの評価という考えもありますけれども、それで判断するのは非常に難しいことだと考えます。あまり施設長で限定しなくてもいいのかもしれないと思います。</p>
C委員	<p>確かに上手い下手はあるのですが、これから指定管理者になれば施設の顔になる方ですので、ある程度はそういった説明能力が必要でしょうし、法人の中でそのような育成もされているだろうと思います。流れるようなというほどは求めませんが、ご自身のお考えが説明できるというところは伺いたいというふうに思っております。</p>
B委員	<p>上手い下手はありますが、下手でも熱意は伝わるものだと思いますので、施設長が望ましいかなというふうに私は考えます。</p>
委員長 事務局	<p>はい。意見が分かれていますね。</p> <p>委員の皆様からいただいたご意見を踏まえて、原則として、施設長がプレゼンテーションを行っていただくということで、場合によっては同行者のフォローも可能というような形はいかがでしょうか。</p>
委員長	<p>(委員一同、異議なし)</p> <p>今回色々挙がった指摘事項等について、正副委員長にお預けいただくということでもよろしいでしょうか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p>

D委員 事務局	<p>6 その他 (事務局から資料12について説明)</p> <p>今後のスケジュールで、第二次計画書類の提出締切後、各委員に送付されるのが6月4日(金)予定となっています。送付はなるべく前倒しをしていただいて、審査に時間をかけられるような配慮をお願いします。</p> <p>こちらは目安とさせていただきますが、できるだけ早く、各委員の手元にお届けできるよう努力します。</p> <p>7 閉会</p>
------------	---

会 議 名	第2回港区立特別養護老人ホーム港南の郷等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）午後6時35分から午後7時15分まで									
開 催 場 所	区役所9階 911会議室（テレビ会議）									
出 席 者	<出席者> 7名 鳥羽委員長、柴崎委員、高橋委員、松浦委員 有賀保健福祉支援部長、野上保健福祉課長、重富介護保険課長									
事 務 局	保健福祉支援部高齢者支援課長 金田 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者相談支援係長 橋本									
会 議 次 第	1 開会 2 第1回選考委員会会議録概要について 3 財務状況等分析結果について 4 議題 議題1 第一次審査通過事業者の決定について 議題2 第二次審査について（プレゼンテーションについて） 5 今後のスケジュール 6 閉会									
配 付 資 料	資料1 第1回港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会会議録 資料2 財務状況調査・分析報告書 資料3 資金計画調査・分析報告書 資料4 第一次審査（書類審査）採点集計表 資料5 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）採点表 資料6 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									
会議の結果及び主要な発言										
(発言者)	1 開会 2 第1回選考委員会会議録概要について 3 財務状況等分析結果について （公認会計士による財務状況調査・分析及び資金計画調査・分析結果報告） ① 財務状況調査・分析結果 <table border="1" data-bbox="427 1704 924 1805"> <tr> <td>事業者</td> <td>可否判断</td> </tr> <tr> <td>A事業者</td> <td>可</td> </tr> </table> ② 資金計画調査・分析結果 <table border="1" data-bbox="427 1854 924 1955"> <tr> <td>事業者</td> <td>総合評価</td> </tr> <tr> <td>A事業者</td> <td>B</td> </tr> </table>		事業者	可否判断	A事業者	可	事業者	総合評価	A事業者	B
事業者	可否判断									
A事業者	可									
事業者	総合評価									
A事業者	B									
A委員 公認会計士	資料3の中で、評価項目のうち人件費の点数が低い要因を教えてください。 人件費の水準が1人当たり600～700万円と若干高い水準で記載されているため、 点数を低くしました。									

A委員	評価が低いことにより業務を委託する上で問題はありませんか。
公認会計士	業務を委託するという意味では特に大きな問題は無いと見込んでいます。
A委員	財務状況分析でここ数年赤字決算であり、資産規模が縮小しているようですが、施設運営を行う今後5年間は問題ないですか。
公認会計士	今後5年間お願いするという意味では継続性に問題はないと判断しています。
A委員	長期的には厳しい経営になりますか。
公認会計士	キャッシュは出ていかないものの、おそらく過去に投資した分の収益を上げられず3期続けて赤字なので、長期的には少し心配はあります。ただし、もともと法人の規模が大きいため、赤字の要因が片付けば長期的に安全かもしれませんが、あくまで将来の予測でしかありません。少なくとも今後5年間に関しては継続については問題ありません。
委員長	資料2の中で財政規模の評価を低くつけた項目について、理由を説明してください。
公認会計士	総資産の回転率について得点が低いのですが、多角的に見れば問題ありません。(公認会計士退席)
	4 議題
	議題1 第一次審査通過事業者の決定について
委員長	各委員から講評をお願いします。
D委員	共通項目、管理運営計画のところは高く評価しました。これは法人の体制もあると思いますが、非常に職員の育成や尊厳を守る権利擁護がなされています。キャリアパスを見越した研修をしたり、職員を育成もされています。第三者委員による苦情相談や、外部からの目も入っています。コロナ禍でeラーニングも活用していることも高く評価できます。職員体制も正規雇用の常勤職員を基本としているので高い評価となりました。安全危機管理は、しっかりしていると思いました。在宅サービスとの連携や、万が一のときの、全国レベルの応援体制を高く評価しました。家族との連携については、特養入所者の家族への近況報告が年2回ということで少ないと疑問に思いました。家族・地域・関係機関との連携・交流や地域ボランティア等との連携についての考え方は高評価とします。特別養護老人ホームについては重度化した人への対応、医療処置を必要とする人の対応、看取りについて高く点数をつけています。寝たきりに近い方でも五感に働きかけるということで、その人の感性に呼びかけたり、重度化した人に向けては入所時から延命の希望を確認して重度化に向けての体制を整えながら看取りをしていること、ショートステイでも、終末期の利用者を受け入れる等、非常に重度な利用者の受入に力を入れていると思いました。高齢者在宅サービスセンターは、安全対策で利用者保有の車椅子まで点検していることを高く評価しています。送迎についても、ルートマップを作っており、自治会やビルの管理者とも連携していることを高く評価しています。地域包括支援センターは、権利擁護について、家族介護者支援とあわせて、実践している様にお見受けしたので、高評価としました。最後のケアハウスは、入居者のコミュニティについて記述が少ないため、低めの評価としました。
C委員	評価したところは、まず、職員の確保育成について、長期勤務者が多いことからワークライフバランスが取れていることが見て取れることです。非常に育成体制は優れていると見ました。防災、感染症対策については、運営が大規模であること、医療と

の連携等非常にこの事業者の利点を活かしていると見ています。特養入所者の家族との連携では、確かに家族への近況報告が年2回となっていますが、その他に4回広報紙を出している点で隔月で連絡しているものであると思っております。また、リモート面会を特養で実施したり、あるいは図書館等の連携も入れたり、他が考えつかないような連携方法を取り入れていると考えています。ボランティアの育成に関してはボランティア担当職員を配置しながら、しっかり地域の方との関係を作ろうとしていることがわかりました。特別養護老人ホームについて、ナースの配置は厚く、重度化された方々にも丁寧に対応されていること、ショートステイでの看取りも対応している部分を評価しています。高齢者在宅サービスセンターはやはりプログラムが充実していること、小グループでの活動が充実していることを評価しています。地域包括支援センターにつきましては、都営住宅の巡回員との連携、認知症の利用者へのパッケージプログラム作成を独自の取組として評価しています。ケアハウスに関してはコンビニの設置などを考えながら暮らしやすさというところに心を砕いていると思えました。

B委員

高く評価したところは、職員の確保について、育成と定着に対する取組ができているところです。安全対策、危機管理も全体的に高く評価しました。法人のバックアップや地域との連携、それから、感染症対策も教育の充実や認定看護師との連携など積極的に体制づくりを実践していると思えました。地域との関係についても地域特性を踏まえた提案がなされていると感じました。また高齢者、障害者の雇用促進では実績もあります。非常勤職員は高齢者の新規採用を積極的に行っていると感じました。個別サービスについては、特養はやはり法人内の医療機関との連携が強みであり、看護師配置が行われ、重度者対応がしっかりしていると思えました。高齢者在宅サービスセンターも非常に個別的な取組であったり、多彩なメニューの工夫を全体的に感じております。地域包括支援センターも地域特有の課題への取組が見られました。ケアハウスも入居者コミュニティの支援というところは入居者の主体的な行動を支援しようとしていると感じました。

G委員

共通項目・個別項目ともに高いレベルでの安定感のある提案内容であると思えます。特に安全対策危機管理の面で、組織、医療との繋がりという組織の強みを活かした具体的な提案がなされていると思えます。あと職員体制はほぼ100%正規職員という体制になっていますけれども、そこに法人としての矜持や姿勢も感じ、また基幹業務である給食調理やデイサービスの送迎などの再委託の方針や考え方が非常にしっかりして、安心感、信頼感が持てると思えます。特養について、重度化した入所者、認知症症状を有する入所者、医療処置を有する入所者への対応について評価しました。特に職員の育成から始まり人材の配置、病院との連携など万全な体制がとられているという印象を持ちました。高齢者在宅サービスセンターについても、利用者のバイタル管理であったり、認知症症状を有する利用者への留意事項の共有について、安心感のある施設運営が期待できるという印象を持ちました。

F委員

全体の資料の構成から本当に手堅い提案がされていると感じています。ほぼ正規職員で固めているということで、企業の姿勢が感じられます。また個別項目に関しても、細かい提案がされている点で高く評価しています。その中でも特に特別養護老人ホームの入所者の機能回復訓練、健康管理の考え方などは、非常にきめ細かなトレーニングメニューや、回復のメニューが丁寧に記載されているところが、特に目を引きました。全体的には安心してお任せできる事業者であるという認識を持っております。

E委員	<p>す。</p> <p>相当力のある事業者で、期待が持てました。人材の確保は、他の委員もおっしゃっておられたことに加えて、働く職員の負担軽減も十分図るような提案がされていると感じました。特別養護老人ホームについては、細かな認知症対応への具体的な取組が記述されているため、高く評価しました。地域包括支援センターについて、男性の介護への参加推進などの時代のニーズに合った記述をしてくれていると思いました。全体的に本当に良い手本のような提案ではないかと感じましたので、高い評価をしました。</p>
A委員	<p>医療的な対応、重度者への対応がよくできている事業者だという印象です。港区内にある同法人の医療機関との連携が十分なされているというところが、この事業者の強みであると思いました。特別養護老人ホームの中での重度化した入所者への対応、認知症症状を有する利用者への対応、そして医療処置を必要とする方への具体的な提案について、また看取り介護、ショートステイ、食事提供等、本当にきめ細かく計画を立てていました。この事業者は医療色が強いという感じはしますが、逆に言えば、重度の方の緊急ショートステイであったり、終末期の方のショートステイの受け入れを検討したり、他の法人ではできないような内容を提案していらっしゃるのではないかと思います。また、食事の面でも、連携病院の言語聴覚士の方が月1回来所して、嚥下についての評価をしたり訓練をしたりという部分も高く評価をしました。</p>
委員長	<p>講評を踏まえて、点数の修正はありますか。</p> <p>（「ありません」との声）</p> <p>（事務局から点数の発表）</p>
委員長	<p>第一次審査採点表を確定して良いですか。</p> <p>（委員一同、異議なし）</p>
委員長	<p>それではA事業者を第一次審査通過ということで決定します。</p>
A委員 事務局 委員長	<p>議題2 第二次審査について（プレゼンテーションについて）</p> <p>（事務局から資料5及び資料6について説明）</p> <p>プレゼンテーションは時間が来たら終了ですか。</p> <p>10分で強制的に終了します。</p> <p>それでは第二次審査の審査方法について、事務局からの説明のとおり決定ということよろしいでしょうか。</p> <p>（委員一同、異議なし）</p>
	<p>5 今後のスケジュール</p> <p>（事務局から今後のスケジュールについて説明）</p>
	<p>6 閉会</p>



会議名	第3回港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会
開催日時	令和3年7月6日（火）午後2時から午後3時まで
開催場所	区役所9階 911会議室
委員	（出席者） 7名 鳥羽委員長、柴崎委員、高橋委員、松浦委員 有賀保健福祉支援部長、野上保健福祉課長、重富介護保険課長
事務局	保健福祉支援部高齢者支援課長 金田 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者相談支援係長 橋本
会議次第	1 開会 2 第二次審査実施概要について 3 議題審議 議題1 第二次審査（第一次審査通過事業者によるプレゼンテーション及びヒアリング） 議題2 第二次審査採点及び指定管理者候補者の選考について 4 閉会
配付資料	資料1 第二次審査採点基準表（A事業者） 資料2 プレゼンテーション用資料（A事業者）
会議の結果及び主要な発言	
（発言者）	1 開会 2 第二次審査実施概要について 3 議題審議 議題1 第二次審査（第一次審査通過事業者によるプレゼンテーション及びヒアリング）
委員長	準備ができましたでしょうか。では、今から10分間のプレゼンテーションに入ります。それでは、始めてください。
委員長	（A事業者がプレゼンテーションを実施） プレゼンテーションを終了します。ありがとうございました。それでは質疑応答を行います。委員の皆様、何かご質問はありますでしょうか。
D委員	機能訓練における介護職員との連携について教えてください。
A事業者	生活リハビリについて理学療法士と介護職員が協力し、個人の身体状況を踏まえてもともとお持ちの身体能力を維持できるよう取り組んでまいります。
C委員	特別養護老人ホームにおける看取りで一番大切だと考えられていることはありますか。
A事業者	ご本人様がどのようなご意向をお持ちなのかを大切にしています。ご家族様についてもなるべくご本人様の気持ちを代弁するようお願いするとともに、医師から丁寧な説明をすることでご家族がなるべく迷われないようサポートしてまいります。
D委員	入所の際に看取りについて説明される予定ですか。
A事業者	特別養護老人ホームに入所することを生活の一大転機と捉え、医師の説明を踏まえ

	てご家族で考えていただくようご案内します。
B委員	高齢者相談センターのPR活動について、ターゲットの年齢層と効果見込みをお聞かせください。
A事業者	ターゲットの年齢層としては、高齢者自身や介護されているご家族を主に考えておりますが、子育て世帯が多い港南地区においてはダブルケア問題も考慮し子育て世代の方へもPRする予定です。効果については相談件数がひと月千件単位でくるのではないかと見込んでいます。
A委員	ショートステイで医療的ニーズが高い方を積極的に受け入れた場合、地域医療機関との連携が不可欠かと思われませんが、お考えをお聞かせください。
A事業者	かかりつけ医や協力病院との連携を目指します。
B委員	正規の介護職員について介護福祉士の資格をすでにお持ちの方を採用していますか。
A事業者	はい、そうです。
B委員	新規採用職員は介護福祉士の資格を保有見込みと考えて採用しているということですか。
A事業者	はい、そうです。
D委員	介護福祉士の資格をお持ちでない職員を育てる環境は整っていますか。
A事業者	必要な資格を取得する際は業務時間中に研修を受けていただき、施設が費用負担することで正規職員と非正規職員の両方のスキルアップに繋げていきます。
C委員	介護福祉士の資格をお持ちでない方の採用予定はありますか。
A事業者	現時点では資格をお持ちの方を採用するという方針です。
A委員	ケアハウスの入居者について、年齢とともに体の状態が変化していくと考えられますが、それに対する工夫はありますか。想定している事例があれば教えてください。
A事業者	時間の経過とともに認知症が進行する方がいらっしゃる想定しています。その場合、まずは高齢者相談センターと協力し、ケアマネジャーが決まっていく中でどういった支援が必要なのか模索していきます。
委員長	時間になりましたので、ヒアリングを終了いたします。事業者の皆様、ありがとうございました。
	議題2 第二次審査採点及び指定管理者候補者の選考について
委員長	第二次審査の採点の集計が終わりました。それでは、本日の第二次審査の採点結果について、各委員の皆様から1分程度講評をいただきたいと思っております。
C委員	事業の理解度や熱意も高く、施設長予定者も力強い印象で、全体として高く評価しました。実現性については将来の人材確保の面でやや不安を感じたため、普通という評価です。
B委員	施設長予定者の受け答えが的確で思慮深く感じたため、施設長予定者の能力や事業者の意欲を高く評価しました。本部との連携もしっかりできるだろうと思っております。
D委員	説明や受け答えの姿勢から安心して任せられる事業者だと思います。施設長予定者を含め説明されていた方々が施設のことをよく理解されていたことから、事業運営に対する姿勢を高く評価しました。
G委員	提案内容や受け答えを踏まえ、業務内容をしっかり理解していると感じました。施設長予定者については、現場の声を聞いてバランスよく施設運営していただける期待を持てる人材だと思い、高く評価しました。

F委員	プレゼンテーション及びヒアリングの内容を踏まえると全体として普通との判断ですが、施設運営に対する姿勢は安定している印象です。
E委員	本部との連携も信頼でき、資料内容も綺麗にまとまっていて非常にわかりやすく、事業運営に対して自信を感じたため、全体的に高く評価しました。
A委員	プレゼンテーションの内容を踏まえ、全体として高く評価しました。事業運営に関する姿勢については、現状維持という印象を受けたので普通との評価です。
委員長	各委員からの講評を踏まえ、ご意見はありますでしょうか。また、ご自身の本日の採点について、修正はございますか。 (委員一同、修正等なし)
委員長	それでは、事務局より集計結果の説明をお願いします。
事務局	採点を集計した結果、本日の第二次審査の得点は、A事業者が896点となりました。次に、「第一次審査の得点」と「第二次審査の得点」の総合点についてです。「第一次審査1,774点、第二次審査896点で、総合点2,670点」となり、順位としては、1位A事業者です。なお、総得点3,185点の6割にあたる1,911点は上回っています。報告は以上です。
委員長	よろしいでしょうか。 (委員一同、異議なし)
委員長	それでは、事務局から説明のあった集計結果をもって、当委員会の最終得点として確定いたします。よって、A事業者を港区立特別養護老人ホーム港南の郷等の指定管理者候補者として選考します。これで、港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会の第二次審査を終了します。
	4 閉会

## グループ2

港区立特別養護老人ホーム港南の郷  
港区立高齢者在宅サービスセンター  
港南の郷  
港区立地域包括支援センター  
港南の郷  
港区立ケアハウス港南の郷

### 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 施設の設置目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 施設の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
  - (1) 名称
  - (2) 所在地
  - (3) 施設規模
  - (4) 開設年月日
  - (5) 休館日・開館時間
  - (6) 利用対象者
- 4 指定期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 5 利用料金制度の採用・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
  - (1) 施設の維持管理業務
  - (2) 安全・安心に関する業務
- 3 管理運営の基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
  - (1) 関係法令等の遵守
  - (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
  - (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
  - (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（第一次提出）
  - (6) 計画書類の提出（第二次提出）
  - (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・・・・・・・・・・ 25
  - (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・・・・・・・・・・ 27
  - (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
  - (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・・・・・・・・ 28
  - (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 業務の引継ぎ等・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29
- 5 情報の公表・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29
  - (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・・・・・・・・・・・・・・・・ 30
  - (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 31
  - (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

# 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、「港区立特別養護老人ホーム港南の郷」、「港区立高齢者在宅サービスセンター港南の郷」、「港区立地域包括支援センター港南の郷」及び「港区立ケアハウス港南の郷」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」（別紙1）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。

## 2 施設の設置目的

この施設は、特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンター、地域包括支援センター及びケアハウスを併設した複合施設です。

### （1）特別養護老人ホーム

日常生活の全般にわたって常時介護を必要とし、家庭での生活が困難な高齢者に、食事や入浴等の日常生活上の必要な介護サービスのほか、健康管理、生活指導、機能回復訓練、レクリエーション等のサービスを提供することを目的として設置した施設です。

### （2）高齢者在宅サービスセンター

区内における在宅の高齢者の福祉の向上を図るため、介護保険法第8条第7項に規定する通所介護（以下「通所介護」という。）及び介護保険法第115条の4第1号に規定する第1号通所事業（以下「第1号通所事業」という。）等のサービスを提供することを目的として設置した施設です。

### （3）地域包括支援センター

地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、その保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的として設置した施設です。

### （4）ケアハウス

居宅において生活することが困難な高齢者の健やかな生活の維持を図り、福祉の増進に寄与することを目的に設置した施設です。

### 3 施設の概要

#### (1) 名称

- ア 港区立特別養護老人ホーム港南の郷
- イ 港区立高齢者在宅サービスセンター港南の郷
- ウ 港区立地域包括支援センター港南の郷（芝浦港南地区高齢者相談センター）
- エ 港区立ケアハウス港南の郷

#### (2) 所在地

東京都港区港南3丁目3番23号

#### (3) 施設規模

ア 構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
イ 階数	地上8階 地下1階
ウ 敷地面積	5,424.96㎡
エ 延べ床面積	9,363.50㎡
(ア) 特別養護老人ホーム	4,772.28㎡
(イ) 高齢者在宅サービスセンター	515.65㎡
(ウ) 地域包括支援センター	84.49㎡
(エ) ケアハウス	3,991.08㎡

#### (4) 開設年月日

- ア 特別養護老人ホーム：平成8年7月29日
- イ 高齢者在宅サービスセンター：平成8年6月24日
- ウ 地域包括支援センター：平成18年4月1日
- エ ケアハウス：平成8年8月1日

#### (5) 休館日・開館時間

- ア 特別養護老人ホーム
  - 《休館日》なし
  - 《開館時間》24時間
- イ 高齢者在宅サービスセンター
  - 《休館日》日曜日、年末年始
  - 《開館時間》午前9時～午後5時
- ウ 地域包括支援センター
  - 《休館日》なし
  - 《開館時間》月曜日から土曜日 午前9時～午後7時30分
  - 日曜日、祝日及び年末年始 午前9時～午後5時
  - 緊急の連絡・相談等については、開館時間外であっても連絡可能



な体制を確保すること

エ ケアハウス

≪休館日≫なし

≪開館時間≫24時間

※年末年始は、1月1日から同月3日及び12月29日から同月31日です。

#### (6) 利用対象者

ア 特別養護老人ホーム

港区立特別養護老人ホーム条例第5条で定める者

イ 高齢者在宅サービスセンター

港区立高齢者在宅サービスセンター条例第4条で定める者

ウ 地域包括支援センター

港区内に住所を有する介護保険の被保険者及びその家族等

エ ケアハウス

港区立ケアハウス条例（平成7年条例第51号）第4条で定める者

## 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年間）

## 5 利用料金制度の採用

(1) 特別養護老人ホーム及び高齢者在宅サービスセンター、地域包括支援センターの利用料金は指定管理者の収入とします。

(2) 利用料金の額は(3)を上限とし、その範囲内において区の承認を得て定めるととします。

(3) 利用料金

ア 特別養護老人ホーム

港区立特別養護老人ホーム条例第7条で定める額

イ 高齢者在宅サービスセンター

港区立高齢者在宅サービスセンター条例第8条で定める額

ウ 地域包括支援センター

港区地域包括支援センター条例第6条の2で定める額

## 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。詳細については、別紙業務基準書及び業務仕様書を参照してください。

#### ア 特別養護老人ホームの事業に関する業務（港区立特別養護老人ホーム条例第4条に基づき実施）

##### (ア) 介護保険法に関すること

- ・介護福祉施設サービス
- ・短期入所生活介護
- ・介護予防短期入所生活介護

##### (イ) 老人福祉法に関すること

- ・老人福祉法に基づくやむを得ない事由による措置

##### (ウ) 定員

定員		多床室	従来型個室
入所	90名	29室	6室
ショートステイ	10名		

##### (エ) その他

- ・認知症状による、著しい行動障害のある入所者の介護の対応についても配慮すること。
- ・特別養護老人ホーム入所者の決定にあたっては、港区特別養護老人ホーム入所指針及び同入所基準により作成された入所順位名簿のとおりに入所させること。

#### イ 高齢者在宅サービスセンターの事業に関する業務（港区立高齢者在宅サービスセンター条例第3条に基づき実施）

##### (ア) 介護保険法に関すること。

- ・通所介護
- ・第1号通所事業

##### (イ) 送迎、入浴、食事の提供、機能訓練、介護方法の指導その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する事業に関すること。

##### (ウ) 定員

一般・予防型	30名
--------	-----

##### (エ) その他

- ・利用者の給食調理業務を行うこと。
- ・利用者の私物洗濯や寝具、リネン等の提供を行うこと。

- ・利用者の送迎を行うこと。なお、送迎は住居のドア（集合住宅の場合は利用者の専用部分の入り口）から施設までとします。また、サービス提供区域（港区内）の範囲内で送迎ができない事を理由に、サービス提供を拒否しないこと。

ウ 地域包括支援センターの事業に関する業務（港区立地域包括支援センター条例第4条に基づき実施）

- (ア) 介護保険法第115条の4第1項第1号ニに規定する第一号介護予防支援事業（居宅要支援被保険者に係るものを除く。）及び115条の4第2項第1号から第3号までに掲げる包括的支援事業
- (イ) 介護保険法第8条の2第16項に規定する介護予防支援事業
- (ウ) その他区長が必要と認める事業

エ ケアハウスの事業に関する業務（港区立ケアハウス条例第3条に基づき実施）

- (ア) 施設の提供に関する事
- (イ) 食事の提供に関する事
- (ウ) 入浴の提供に関する事
- (エ) 生活に係る相談及び助言に関する事
- (オ) その他区長が必要と認める事
- (カ) 定員

種 別	部屋数	定員
単身用	36室	36名
世帯用	4室	8名

(2) 提案事業

港区立特別養護老人ホーム条例第1条、港区立高齢者在宅サービスセンター条例第1条、港区立地域包括支援センター条例第1条及び港区立ケアハウス条例第1条に定める目的を達成するため、港区立特別養護老人ホーム条例第4条、港区立高齢者在宅サービスセンター条例第3条、港区立地域包括支援センター条例第4条及び港区立ケアハウス条例第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、本施設が高齢者の福祉を図る介護保険施設並びに地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、その保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することであることを十分に認識の上、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。

(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で、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。自主事業は、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

事業を実施するための必要な知識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に配慮してください。特に、それぞれの業務について関係法令等に定めがある場合には、必要となる資格者等を適正に配置して本業務を実施してください。

また、公の施設としての心構えを認識し、従事職員教育、接遇教育を徹底し、利用者及び区民への接遇等が常に良好となるように努めてください。

##### ア 特別養護老人ホーム

介護保険法に基づく「指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営に関する基準」、「指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準」及び「指定介護予防サービス等の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準」に示された所定の職員を配置し、兼務についても同基準を遵守してください。

なお、医療的ケア（胃ろう、インシュリン注射等）の必要な利用者を定員の10～25%程度受け入れられるよう、看護師等についての人員配置体制をとること。

##### イ 高齢者在宅サービスセンター

介護保険法に基づく「指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準」及び「指定介護予防サービス等の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準」に示された所定の職員を配置し、兼務についても同基準を遵守してください。

なお、利用者への入浴サービスほかのサービス提供向上を目的とした、看護師を配置してください。

##### ウ 地域包括支援センター

介護保険法に基づく「港区地域包括支援センターにおける包括的支援事業の実施に係る人員に関する基準を定める規則」に示された人員を満たす配置をしてください。

また、介護保険法に基づく「港区指定介護予防支援等に係る事業の人員及び運営並びに介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準等を定める条例施行規則」に示された人員を満たす配置をしてください。

##### エ ケアハウス

老人福祉法に規定される老人福祉施設であることや特定施設入所者生活介護

事業者の指定を受ける基準を満たした人員配置をしてください。

## 2 施設の維持管理

### (1) 施設の維持管理業務

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。

本施設は、特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンター、地域包括支援センター及びケアハウスとの複合施設であり、主たる管理者は特別養護老人ホームの施設長が施設の維持管理等に関する責務を負うものとします。

また、高齢者在宅サービスセンター、地域包括支援センター及びケアハウスは、特別養護老人ホームと情報の共有等、日常的に連携を図ることとします。

詳細については、別紙業務基準書、業務仕様書を参照してください。

- ア 定期清掃等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 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。
- エ 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
  - (イ) 1件130万円以下の軽易な修繕及び整備
  - (ウ) 施設内の清掃の保持、整頓その他の環境整備に関する業務
- オ その他区が必要と認める業務

### (2) 安全・安心に関する業務

- ア 災害や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2）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き添い、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」（別紙3）及び「港区有施設安全管理業務実施要領」（別紙4）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 「港区業務継続計画」等に基づき、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、利用者家族及び関係団体への引継ぎなど

様々な支援を行うこと。

- ク 芝浦港南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、福祉避難所に指定されています。このため、区が福祉避難所を開設した際には、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」（別紙5）を遵守し、漏えいの防止等の適正な管理に努めること。

### 3 管理運営の基準

#### (1) 関係法令等の遵守

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 港区立特別養護老人ホーム条例及び施行規則
- イ 港区立高齢者在宅サービスセンター条例及び施行規則
- ウ 港区立地域包括支援センター条例及び施行規則
- エ 港区立ケアハウス条例及び施行規則
- オ 社会福祉法
- カ 介護保険法
- キ 老人福祉法
- ク 地方自治法
- ケ 労働関係法（労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法等）
- コ 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
- 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 障害者虐待の防止、障害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

下記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 港区指定管理者制度運用指針
- イ 港区情報安全対策指針
- ウ 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
- エ 港区区有施設受動喫煙防止対策基本方針
- オ 港区行政情報多言語化ガイドライン
- カ (社)港区シルバー人材センター及び区内障害者授産施設等への優先発注
- キ 区内中小事業者への優先発注
- ク 港区の契約における暴力団等排除措置要綱
- ケ 港区職員のハラスメントの防止等に関する要綱
- コ 港区職員接遇マニュアル「あったかマナーみなど」
- サ 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
- シ 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

※「区が定める指針等の一覧」(別紙6)を参照してください。

## (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

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。

## (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	指定管理者	港区
設置者としての責務	—	◎
港区立特別養護老人ホーム等の管理運営	◎	○ 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)	区が作成した書類に起因する事項	○	
		(2)	指定管理者が作成した書類に起因する事項		○
		(3)	両者記名捺印した協定書に起因する事項	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えい、犯罪発生等		○
		(2)	上記以外の事由による情報漏えい、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）に係る人件費

※ 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

※ 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。

## 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

※ 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。

## 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

事務管理経費

本社(本部)等による施設支援に係る、人件費等、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、様式に定める内訳を記載し、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

ア 特別養護老人ホーム及び高齢者在宅サービスセンターの介護報酬に関しては、利用料金として事業者の収入となります。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(材料費など)は区の考え方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。

イ 地域包括支援センターの介護報酬に関しては、利用料金として事業者の収入となります。ただし、年度協定書に定める予定額を上回る収入があった場合、清算時に清算金として区に戻入します。

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。

ウ ケアハウスの使用料及び光熱水費は、区の収入とします。

(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制度」

で定める金額とします。

(6) その他

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、次のアからケにすべてに該当する者

ア 介護保険施設等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れる者

イ 社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人であること

ウ 介護保険法115条の2第2項各号の規定に該当しない法人であること。

エ 港区内の高齢者の特性について把握している者

オ 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

カ 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、その他の団体。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する。

キ 介護保険サービス及びこれらに類する事業運営を行なっている事業者であること。

ク 本店、支店、事業所等が、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。

ケ 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」という。）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（キを除く）に該当することが必要です。
- イ 共同事業体で、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 17頁（5）③及び⑦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15日（木）
公募説明会	令和3年4月27日（火）
現地見学会	令和3年4月28日（水）
質疑受付	令和3年4月19日（月）から 令和3年5月 6日（木）まで
質疑回答	令和3年5月13日（木）
申請受付（第一次提出）	令和3年4月15日（木）から 令和3年5月14日（金）まで
申請受付（第二次提出）	令和3年4月15日（木）から 令和3年5月28日（金）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7月 6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 (Microsoft Teams によるオンライン開催)

日 時	第1回 令和3年4月27日(火) 午前9時30分から午前11時30分まで 第2回 令和3年4月27日(火) 午後1時30分から午後3時30分まで ※各回とも同一の内容になります。
参加人数	各事業者2名以内
申込方法	公募説明会参加申込書(様式33)に必要事項を記入のうえ、FAXで送付してください。 ※送信未達を防ぐため、必ず電話にて連絡をお願いします。
申込期間	令和3年4月19日(月)から4月23日(金)まで 午前9時から午後5時まで
申 込 先	港区保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係 TEL:03(3578)2422 FAX:03(3578)2419
留 意 点	・公募要項及び同様式集は、予め、ホームページからダウンロードの上、ご参加ください。 ・4月26日(月)に、「Microsoft Teams」の招待メールをお送りいたします。

イ 現地見学会

日 時	令和3年4月28日(水) ※指定日のみとなります。 午後2時から1時間程度
参加人数	施設の都合上、原則、各事業者1名以内
申込方法	現地見学会参加申込書(様式34)に必要事項を記入のうえ、FAXで送信してください。 ※送信未達を防ぐため、必ず電話にて連絡をお願いします。
申込期間	令和3年4月19日(月)から4月23日(金)まで 午前9時から午後5時まで
申 込 先	港区保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係 TEL:03(3578)2422 FAX:03(3578)2419
留 意 点	1 現地集合・現地解散とします。 2 施設の利用時間内での見学となりますので利用者等への問い合わせ等無用な接触は固くお断りします。また、職員への質問もご遠慮ください。 3 見学当日は、利用者へのサービス提供上、ご覧になれない設備もありますので、予め、ご承知おきください。 4 写真撮影など記録を要す場合は、必要最小限の範囲とし、利用者等が写りこまないように十分な配慮をしてください。 5 見学中は、事前に手指消毒を行い、見学中は常時マスクを着用してください。館内のものは触らないでください。

(5) 申請手続（第一次提出）

応募を希望する事業者は、下記の書類を令和3年5月14日（金）までに提出してください。作成に当たり、(7)「提出書類に関する留意事項」を確認してください。

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	様式A	1部	7部	8部
	[B]共同事業体協定書兼委任状	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	7部	8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				
	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	7部	8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
⑧	法人税、消費税、法人事業税、地方消費	—	1部	3部	—

	税の納税証明書 (直近の決算期2期分に係るもの)				
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) 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 ・ 施設の特色あるサービス内容 ・ その他 ※施設のしおりやパンフレットを参考添付してください。	【様式6】	1部	7部	8部
	施設運営に関する実績一覧(任意)	【様式6-2】	1部	7部	8部
	施設管理に関する実績一覧(任意)	【様式6-3】	1部	7部	8部
⑫	情報セキュリティ確認チェックシート	【様式7】	1部	7部	8部
⑬	労働環境チェックシート	【様式8】	1部	7部	8部

(6) 計画書類の提出(第二次提出)

申請者は、下記の計画書類を令和3年5月28日(金)までに提出してください。

作成に当たり、(7)「提出書類に関する留意事項」を確認してください。

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9】	1部	7部	8部
②	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10】	1部	7部	8部
	「その他経費」における本部経費の内訳について 事務管理経費 本社(本部)等による施設支援に係る、人件費等、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				



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	7部	8部
④	・施設長予定者の勤務した実績を記載した書類	【様式11】	1部	7部	8部
管理運営計画に関する書類					
⑤	・運営理念について ・施設運営に対する基本的な考え方 ・指定管理者として安定的な運営を継続していくための考え方	【様式12】	1部	7部	8部
⑥	・利用者の尊厳を守る取組、権利擁護に関する考え方と具体的な取組について	【様式13】	1部	7部	8部
⑦	・介護人材不足を解消するための、確保対策について ・職員の確保・人材育成に関する考え方 ア 職員の確保及び育成計画 イ 待遇についての取組	【様式14】	1部	7部	8部
⑧	・苦情解決及びサービス評価の取組 ①利用者からの苦情、意見への対応、②利用者アンケートについて、③第三者評価の受審、結果公表、その後の対応について、④その他（職員が利用者に対し不適切な対応を行った場合の取組について具体的な対応等を記述してください。） ・顧客満足度（CS）への具体的な取組	【様式15】	1部	7部	8部
⑨	・管理運営体制（職員体制・勤務体系の考え方） ①職員体制 ②勤務体系 ※港区が定める「指定管理施設雇用区分確認表」（様式16参考）に基づき職員配置表を作成 ※職員ローテーション表 （雇用区分別 ①月～金 ②土 ③日 ④祝日）	【様式16】	1部	7部	8部
⑩	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。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すること。	【様式17】	1部	7部	8部

安全対策・危機管理について					
⑪	・個人情報保護・情報セキュリティに関する考え方と具体的な取組	【様式 18】	1 部	7 部	8 部
⑫	・地震・台風等の災害に対する、施設の防災対策、入所（利用）者の安全確保、災害時の職員体制等、災害に対する考え方について ・区が福祉避難所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） ・福祉避難所運営支援業務に関する基本的な考え方	【様式 19】	1 部	7 部	8 部
⑬	・入所（利用）者の新型コロナウイルス感染症をはじめとした感染予防対策 ・感染症対策における、職員の健康管理、施設内の衛生管理 ・感染症発生時の対応等、具体的なシミュレーション ・業務継続に向けた取組	【様式 20】	1 部	7 部	8 部
⑭	・利用高齢者の安全確保（セキュリティを含む）の基本的な考え方や事故予防に対する具体的な取組 ① 施設内にて事件や事故が発生した時やヒヤリハットが発生した時の対応（施設としての対応、区への連絡体制、職員への指導及び管理者の対応） ② 夜間・休日等の緊急対応や災害時における危機管理への取組 ③ 建物および設備等の経年劣化対応や修繕に係る考え方及び取組	【様式 21】	1 部	7 部	8 部
地域の拠点としての計画性					
⑮	・利用者の家族と職員の連携・交流の具体的な提案 ・関係機関や地域（小中学校、高校、企業、町会、自治会等）との連携・交流についての考え方と具体的提案 ・在宅の元気高齢者との関わりについての具体的提案 ・施設運営における地域ボランティアとの連携についての考え方と具体的な取組	【様式 22】	1 部	7 部	8 部
効率的で質の高いサービスの提供					

⑯	・環境に配慮した施設運営の取組	【様式 23】	1 部	7 部	8 部
⑰	・ボランティアの育成及び具体的な活用方法について ・実習生の受入れ及び指導体制についての基本的な考え方 ・効率的で質の高いサービスの提供に向けた自主事業等の提案	【様式 24】	1 部	7 部	8 部
⑱	・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 25】	1 部	7 部	8 部
受託経費見積書					
⑲	<p>・受託経費見積書 ※各内訳を示し、積算根拠を明らかにする資料を添付してください。 ※「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。</p> <p>「その他経費」における本部経費の内訳について</p> <p>事務管理経費 本社(本部)等による施設支援に係る、人件費等、会議費、出張費等</p> <p>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</p> <p>租税公課</p>	【様式 26】	1 部	7 部	8 部
施設別事業計画書					
⑳	<p>・特別養護老人ホームについての提案</p> <p>① 利用者が施設で生活するうえでの快適性</p> <p>② 入所者の機能回復訓練や健康管理の考え方</p> <p>③ 重度化した入所者及び認知症状を有する入所者への対応</p> <p>④ 医療処置を必要とする入所者に対する具体的な提案</p> <p>⑤ 看取り介護についての考え方</p> <p>⑥ ショートステイ運営、空床利用への提案</p> <p>⑦ 食事提供の考え方、具体的な提案</p> <p>⑧ 協力医療機関との連携体制</p>	【様式 27】	1 部	7 部	8 部

⑳	<p>・高齢者在宅サービスセンターについての提案</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 利用者が快適に過ごすためのサービス提供の考え方</li> <li>② 利用者の健康管理・安全対策・緊急時の対応について</li> <li>③ 認知症症状を有する利用者に対するケア、具体的な取組</li> <li>④ 送迎サービスについての具体的な提案</li> <li>⑤ 入浴サービスについての具体的な提案</li> <li>⑥ 食事提供の考え方、具体的な取組</li> <li>⑦ 施設内レクリエーションの取組についての具体的な提案</li> </ol>	【様式 28】	1 部	7 部	8 部
㉑	<p>・地域包括支援センターについての提案</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① サービス提供の考え方</li> <li>② 介護予防ケアマネジメント及び介護予防普及啓発の考え方と具体的な取組</li> <li>③ 指定介護予防支援事業所としての目標と具体的な取組</li> <li>④ 専門職の役割と連携の考え方</li> <li>⑤ 権利擁護業務についての考え方と具体的な取組</li> <li>⑥ 地域のケアマネジャー支援についての考え方と具体的な取組</li> <li>⑦ 様々な複合化した課題への包括的な支援についての考え方と具体的な取組</li> <li>⑧ 認知症等の介護が必要な区民及び家族への支援についての考え方と具体的な取組</li> </ol>	【様式 29】	1 部	7 部	8 部
㉒	<p>・ケアハウスについての提案</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 入居者が生活するうえでの快適性</li> <li>② 入居者の施設での過ごし方</li> <li>③ サービス提供の内容・特色について</li> <li>④ 介護サービスを必要とする入居者へのケアに対する考え方</li> <li>⑤ 食事提供の考え方、高齢者に適した献立の具体的な提案</li> <li>⑥ 入居者の健康管理・安全対策、緊急時の対応について</li> <li>⑦ 入居者コミュニティの支援</li> </ol>	【様式 30】	1 部	7 部	8 部

その他					
②④	・区内中小企業者の活用及び区民雇用の促進についての考え方 ・高齢者、障害者の雇用促進についての考え方	【様式 32】	1 部	7 部	8 部
申請書総括					
②⑤	・提案の概要	様式自由 A 3 片面 1 枚まで	1 部	7 部	8 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、作成した団体に帰属します。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 提出書類の文字フォントは、可能な限り UDF(本文については BIZ UD 明朝 Medium、見出し(項目)については BIZ UD ゴシック)、12 ポイントを使用し、A4 判タテ 1 枚(両面可。所定様式が定められているものやパンフレット類を除く。)、で作成して下さい。
- オ 副本①は正本をそのまま複写、副本②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。
- カ 正本並びに副本①②は、ファイル(A4 判、2 穴)に提出一覧表を各ファイルの目次としてセットし、提出書類を順序どおりに綴じ込み指定部数を提出してください。
- キ 申請書類、計画書類はそれぞれ別のファイルに左綴じにしてください。ファイルの背表紙、表紙に『申込施設名(第一次・第二次申請書類・計画書類の別)』のテプラ等のシールを貼り、正本、副本①のみ法人名を明記したシールを貼ってください。また、申請書類には、前記(5)の①から⑬の見出しを、計画書類には前記(6)の①から⑳の見出しをインデックスでつけ、見出し毎に通し番号のページを付してください。  
(例)『港南の郷(第一次提出申請書類)』、『港南の郷(第二次提出計画書類)』  
等
- ク 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。
- ケ 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。

コ 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（様式35）の受付

質問書に必要事項を記入し、下記の提出先に、FAX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19日（月）～令和3年5月6日（木）（必着）  
午前9時から午後5時まで

（イ） 提出先 港区保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係

TEL 03-3578-2422

FAX 03-3578-2419

##### イ 質問回答

令和3年5月13日（木）を目途に、全ての質疑に対する回答書をメールで送信します。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

(ア) 第一次提出書類 令和3年4月15日(木)から5月14日(金)まで  
平日の午前9時から午後5時まで

(イ) 第二次提出書類 令和3年4月15日(木)から5月28日(金)まで  
平日の午前9時から午後5時まで

※ 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。

※ 申請書類提出後の計画内容の変更は、提出期限まで受け付けます。

イ 提出先 港区芝公園一丁目5番25号 港区役所2階

港区保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係

TEL 03-3578-2422

FAX 03-3578-2419

## 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、「港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会（以下選考委員会という）」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。

なお、原則として施設長予定者がプレゼンテーションを行います。

ウ 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。

エ 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。

オ 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分析を実施します。)

イ 管理運営について

(ア) 類似施設の運営

ウ 管理運営計画について

(ア) 運営理念についての考え方

(イ) 施設運営に対する基本的な考え方

- (ウ) 指定管理者として安定的な運営を継続していくための考え方
- (エ) 利用者の尊厳を守る取組と権利擁護についての考え方
- (オ) 介護人材不足を解消するための、確保対策について
- (カ) 職員の確保・育成に対する考え方
- (キ) 苦情解決及びサービス評価の取組
- (ク) 顧客満足度（CS）への具体的な取組
- (ケ) 管理運営体制（職員体制・勤務体系の考え方）
- (コ) 再委託を予定している業務
- (サ) 指定管理者の変更がある場合の引継ぎについて
- エ 安全対策・危機管理について
  - (ア) 個人情報保護・情報セキュリティに関する考え方と具体的な取組
  - (イ) 地震・台風等の災害に対する危機管理への取組（マニュアルの整備）
  - (ウ) 区が福祉避難所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）
  - (エ) 福祉避難所運営支援業務に関する基本的な考え方
  - (オ) 感染症対策の考え方
  - (カ) 利用高齢者の安全確保（セキュリティを含む。）への基本的な考え方や事故予防に対する具体的な取組
  - (キ) 施設内にて事件や事故が発生した時及びヒヤリハットが発生した時の対応
  - (ク) 夜間・休日等の緊急対応や災害時における危機管理への取組
  - (ケ) 建物及び設備等の経年劣化対応や修繕に係る考え方及び取組
  - (コ) 体育館や運動場等における事故防止に対する提案
- オ 地域の拠点としての計画性について
  - (ア) 利用者の家族と職員の連携・交流の具体的な提案
  - (イ) 関係機関や地域との連携・交流についての具体的提案
  - (ウ) 在宅の元気高齢者との関わりについての具体的提案
  - (エ) 施設運営における地域ボランティアとの連携の考え方と具体的な取組
- カ 効率的で質の高いサービスの提供について
  - (ア) 環境に配慮した施設運営の取組
  - (イ) ボランティアの育成及び具体的な活用方法について
  - (ウ) 実習生の受入及び指導体制についての基本的な考え方・提案
  - (エ) 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
  - (オ) 受託経費見積書
  - (カ) 指定管理者としての抱負
- キ 施設別事業計画書
  - (ア) 特別養護老人ホームについての提案
  - (イ) 高齢者在宅サービスセンターについての提案
  - (ウ) 地域包括支援センターについての提案
  - (エ) ケアハウスについての提案



(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 福祉避難所運営支援業務
- ウ 要請期間及び方法
- エ 協力履行の義務及び免除
- オ 費用負担
- カ 損害補償
- キ 災害時の情報共有
- ク 守秘義務
- ケ 平時からの備え
- コ 協議
- サ 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 業務の引継ぎ等

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、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、

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6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います。

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Ⅰ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るとき。
- コ 災害時協定に基づく福祉避難所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。

## 問合せ先

〒105-8511

港区芝公園一丁目5番25号

港区 保健福祉支援部 高齢者支援課 高齢者施設係 担当：全(ぜん)、北野

TEL：03-3578-2422 FAX：03-3578-2419