

赤坂地区総合支所管理課  
高齢者支援課

議案第71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サン・サン赤坂等)

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サン・サン赤坂 港区立高齢者在宅サービスセンター サン・サン赤坂 港区立赤坂子ども中高生プラザ	東京都港区赤坂六丁目6番14号
港区立赤坂子ども中高生プラザ青山館	東京都港区北青山三丁目4番1-201号

2 事業者選定の経過

港区立特別養護老人ホームサン・サン赤坂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2事業者でした。

(1) 港区立特別養護老人ホームサン・サン赤坂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
//	阿部 真美子	聖徳大学 児童学部 教授
//	岩崎 雅美	東京家政大学 子ども学部 准教授
//	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
//	西川 克介	港区子ども家庭支援部 子ども家庭課長

## (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18日(金)	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2日(金)	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、港区立特別養護老人ホームサン・サン赤坂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	社会福祉法人東京聖労院
代表者	理事長 和田 敏明
所在地	東京都清瀬市中里五丁目91番2

## 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) 特別養護老人ホームや通所介護施設の高齢者施設と学童クラブなどの児童施設の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) 利用者の安全確保を図るため、高齢者施設の職員と児童施設の職員を構成員とする「施設安全対策委員会」を設置し、毎月、進捗管理や課題の共有を行うなど、施設が一体となった組織的な提案がされており、積極的な施設運営が期待できます。
- (3) 高齢者施設のカフェスペースを活用し、地域の町会、民生委員・児童委員、区民団体等と連携しながら、児童施設を利用する子どもたちのダンスの発表等地域の幅広い世代が気軽に集まれる企画が提案されており、地域性や施設の特性を理解した多世代の交流が期待できます。

- (4) 特別養護老人ホームでは、看取りについて入所時から説明し看取り後のフォローができていない点や重度化対応、医療対応、個別ケアのほか、入所者が常に身ぎれいでいられるよう支援に積極的に取り組む点などが評価できます。
- (5) 高齢者在宅サービスセンターでは、個別機能訓練計画の中で機能回復に向けた支援や認知症高齢者への専用アセスメント、担当職員を固定した小スペースでの対応、作業療法、音楽療法、アニマルセラピー等の具体的な提案があり、良質なサービス提供が期待できます。
- (6) 子ども中高生プラザでは、本館、青山館の季節ごとの行事に加え、両館の連携・交流行事の提案や職員の合同研修などの一体的な運営が具体的に示されているほか、法人版ネウボラとして妊娠期からの一貫した支援の提案や自主事業として開設記念行事やフードドライブの取組などが評価できます。

## 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サン・サン赤坂  
港区立高齢者在宅サービスセンターサン・サン赤坂  
港区立赤坂子ども中高生プラザ  
港区立赤坂子ども中高生プラザ青山館  
指定管理者候補者選考委員会  
報 告 書

令和3年7月2日

港区立特別養護老人ホームサン・サン赤坂等  
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サン・サン赤坂、港区立高齢者在宅サービスセンターサン・サン赤坂、港区立赤坂子ども中高生プラザ及び港区立赤坂子ども中高生プラザ青山館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サン・サン赤坂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サン・サン赤坂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及び港区立子ども中高生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。

港区立特別養護老人ホームサン・サン赤坂等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。いずれの提案も事業者の持つ専門性や高齢者施設と児童施設を併せ持った当施設の特色を最大限活かした大変優れた提案であり、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及び港区立子ども中高生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7月2日

港区立特別養護老人ホームサン・サン赤坂等  
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	社会福祉法人東京聖労院
代表者	理事長 和田 敏明
所在地	東京都清瀬市中里五丁目 91 番 2

## 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サン・サン赤坂 港区立高齢者在宅サービスセンターサン・サン赤坂 港区立赤坂子ども中高生プラザ	東京都港区赤坂六丁目 6 番 14 号
港区立赤坂子ども中高生プラザ青山館	東京都港区北青山三丁目 4 番 1 - 201 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) 特別養護老人ホームや通所介護施設の高齢者施設と学童クラブなどの児童施設の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) 利用者の安全確保を図るため、高齢者施設の職員と児童施設の職員を構成員とする「施設安全対策委員会」を設置し、毎月、進捗管理や課題の共有を行うなど、施設が一体となった組織的な提案がされており、積極的な施設運営が期待できます。
- (3) 高齢者施設のカフェスペースを活用し、地域の町会、民生委員・児童委員、区民団体等と連携しながら、児童施設を利用する子どもたちのダンスの発表等地域の幅広い世代が気軽に集まれる企画が提案されており、地域性や施設の特性を理解した多世代の交流が期待できます。
- (4) 特別養護老人ホームでは、看取りについて入所時から説明し看取り後のフォローができてきている点や重度化対応、医療対応、個別ケアのほか、入所者が常に身ぎれいでいられるよう支援に積極的に取り組む点などが評価できます。
- (5) 高齢者在宅サービスセンターでは、個別機能訓練計画の中で機能回復に向けた支援や認知症高齢者への専用アセスメント、担当職員を固定した小スペースでの対応、作業療法、音楽療法、アニマルセラピー等の具体的な提案があり、良質なサービス提供が期待できます。

- (6) 子ども中高生プラザでは、本館、青山館の季節ごとの行事に加え、両館の連携・交流行事の提案や職員の合同研修などの一体的な運営が具体的に示されているほか、法人版ネウボラとして妊娠期からの一貫した支援の提案や自主事業として開設記念行事やフードドライブの取組などが評価できます。

## 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

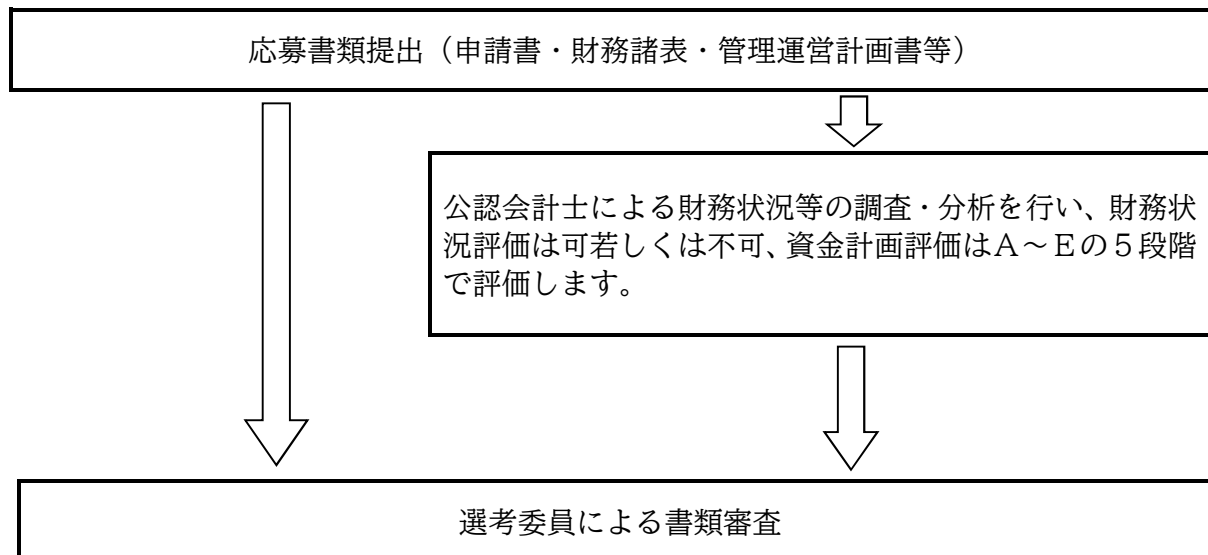
委員長	鳥羽美香	文京学院大学 人間学部 教授
副委員長	有賀謙二	港区保健福祉支援部長
委員	柴崎祐美	法政大学 現代福祉学部 助教
//	高橋明美	明星大学 人文学部 非常勤講師
//	松浦恵理子	特定非営利活動法人 市民シンクタンクひと・まち社 事務局長
//	阿部真美子	聖徳大学 児童学部 教授
//	岩崎雅美	東京家政大学 子ども学部 准教授
//	野上宏	港区保健福祉支援部 保健福祉課長
//	重富敦	港区保健福祉支援部 介護保険課長
//	西川克介	港区子ども家庭支援部 子ども家庭課長



### 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



#### <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 公認会計士による財務状況分析等に基づく評価と、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10分以内）及びヒアリング（各事業者20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18日（金曜日） 午後6時～午後7時30分  
場 所 港区役所 915 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2日（金曜日） 午後6時～午後7時30分  
場 所 港区役所 912 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	社会福祉法人東京聖労院	東京都清瀬市中里五丁目 91 番 2
2	B 事業者	

## 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 (3,100点満点)
1	社会福祉法人東京聖労院	可	B	2,406点
2	B事業者	可	B	1,917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
社会福祉法人 東京聖労院	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法人として職員の育成計画の作成、倫理委員会の設置や、オンブズマン制度の導入により、確実な業務運営が期待できる。</li> <li>・地域の特性を明確に捉えており、地域特性を生かした家族・地域との連携、育成と定着を見据えたボランティアの育成など具体的な提案がされている。</li> <li>・看取りについての提案や重度化対応、医療ケアなど具体的な提案から積極性を感じる。</li> <li>・子ども中高生プラザは、法人版ネウボラとして切れ目のない子育て支援やフードドライブによる地域への貢献が評価できる。</li> </ul>
B事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通所介護における送迎等で丁寧な対応が特徴的である。</li> <li>・全員が正規職員であること、研修等人材育成に力を入れていて定着率が高いことは評価できる。</li> <li>・提案内容に具体性が欠ける。</li> <li>・赤坂という地域特性を押さえているとは言い難い。</li> <li>・子ども中高生プラザについて、中高生の居場所づくりの記述が弱い。</li> </ul>

以上の点を総合的に勘案して、応募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 (4,500点満点)	第一次審査点数 (3,100点満点)	第二次審査点数 (1,400点満点)
1	社会福祉法人 東京聖労院	3,575点	2,406点	1,169点
2	B事業者	2,918点	1,917点	1,001点

### (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
社会福祉法人 東京聖労院	<ul style="list-style-type: none"><li>・利用者の尊厳を大切にする運営という法人の方針が職員にも伝わっている。</li><li>・災害時のバックアップ、人材育成、人材確保が強みとして確認できた。</li><li>・地域性の理解が十分あり、さらに理解を進めながら、着実に事業を運営していく意気込みが見られた。</li><li>・高齢者施設と児童施設の連携も期待できる。</li><li>・子ども中高生プラザの本館・青山館の施設長予定者は業務をよく把握しており、的確で誠実な回答が評価できる。</li></ul>
B事業者	<ul style="list-style-type: none"><li>・一貫した採用、人材育成プロジェクトは前向きに評価できる。</li><li>・日々の利用者への接し方について、ヒアリングの感触からは不安が残った。</li><li>・赤坂の地域性、特色を活かした事業運営が手薄であると感じた。</li><li>・子ども中高生プラザでのオンライン工場見学等の工夫された事業提案があった。</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、「社会福祉法人東京聖労院」です。選考委員会の総意として、「社会福祉法人東京聖労院」を港区立特別養護老人ホームサン・サン赤坂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サン・サン赤坂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	<p>&lt;出席者&gt; 9名  鳥羽委員長、柴崎委員、高橋委員、松浦委員、岩崎委員  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、西川子ども家庭課長</p> <p>&lt;欠席者&gt; 1名  阿部委員</p>
事 務 局	保健福祉支援部高齢者支援課長 金田 赤坂地区総合支所管理課長 白井 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係長 中村 赤坂地区総合支所管理課施設運営担当係長 鈴木
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サン・サン赤坂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サン・サン赤坂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サン・サン赤坂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サン・サン赤坂業務基準書 資料6 港区立高齢者在宅サービスセンターサン・サン赤坂業務基準書 資料7 港区立赤坂子ども中高生プラザ及び港区立赤坂子ども中高生プラザ青山館業務基準書 資料8 港区立特別養護老人ホームサン・サン赤坂等業務仕様書 資料9 港区立特別養護老人ホームサン・サン赤坂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10 指定管理者候補者の選考方法（案） 資料11 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 参考資料3 港区立赤坂子ども中高生プラザのご案内 参考資料4 港区立赤坂子ども中高生プラザ青山館のご案内

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 3 委員紹介 4 委員長の選出
事務局 D委員	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)
委員長 事務局	(就任の挨拶) 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。
	5 議題
D委員	(1) 公募要項(案)について (事務局から資料3の説明) 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。
事務局	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。なお、本日欠席の委員からも、こちらについてご意見をいただいております。新型コロナウイルス感染症についての記載はあるか、という質問でした。委員の皆様からのご意見を踏まえ、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。
C委員	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。
事務局	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。
C委員	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。
事務局	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。
F委員	公募要項「1 公募の手続・手順(1)申請者の資格 キ 本店、支店、事業所等が、

事務局	<p>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ぬ理由があれば教えてください。</p>
F委員	<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>
事務局	<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「選定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>
D委員	<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>
事務局	<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か。</p>
A委員	<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。 児童虐待と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>児童、高齢者ともに、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しますか。</p>
事務局	<p>ご提案いただいたとおり、追記します。</p>
E委員	<p>（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9、10について説明） 資料10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。</p>
事務局	<p>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。</p>
A委員	<p>時間を計って、ベルで知らせるような感じでしょうか。</p>
事務局	<p>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。</p>
D委員	<p>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すか。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。</p>
G委員	<p>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。</p>
事務局	<p>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</p>



	<p>ここで、もう1つ審査項目を設けます。</p>
委員長	<p>審査項目を一つ増やして、⑧まで作るということですね。</p>
事務局	<p>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。</p>
G委員	<p>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。</p>
事務局	<p>こちらについては、業務を効果的に、また着実にを行う上で、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。</p>
A委員	<p>必要性も含めてということでしょうか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
G委員	<p>区内中小企業や高齢者雇用という点を軸に考えて採点するということでよいですか。</p>
事務局	<p>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。</p>
A委員	<p>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。</p>
事務局	<p>はい。そのように記載を改めます。</p>
F委員	<p>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。</p>
D委員	<p>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。</p>
事務局	<p>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。</p>
A委員	<p>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はよろしいですか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
D委員	<p>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。</p>
事務局	<p>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。</p>
E委員	<p>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。</p>
事務局	<p>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。</p>
F委員	<p>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。</p>
事務局	<p>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。</p>

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とは限らないように思います。熱意や抱負、利用者への配慮等は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。
委員長	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。
事務局	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。
F委員	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。
事務局	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。
F委員	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。
事務局	はい。
B委員	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。
事務局	プレゼンテーションしていただく方を施設長のみに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。
委員長	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。
I委員	施設長にさせていただくのは、望ましいと思いますが、一方で、プレゼンテーションの上手い下手で差がついてしまうことが、若干懸念されます。それを避けるため、今回は、施設長に限らないでプレゼンテーションを行っていただき、質疑応答のところで、必ず施設長に回答していただく形をとりました。いかがでしょうか。
事務局	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

	<p>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も私達も聞きやすいし、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よろしいでしょうか。</p>
	<p>(委員一同、異議なし)</p>
	<p>6 その他</p> <p>(事務局から資料11について説明)</p>
D委員	<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>
事務局	<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サン・サン赤坂等指定管理者候補者選考委員会						
開 催 日 時	令和3年6月18日（金）午後6時から午後7時30分まで						
開 催 場 所	区役所9階 915会議室（テレビ会議）						
出 席 者	（出席者） 9名 鳥羽委員長、柴崎委員、高橋委員、松浦委員、阿部委員、岩崎委員 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 （欠席者） 1名 西川子ども家庭課長						
事 務 局	保健福祉支援部高齢者支援課長 金田 赤坂地区総合支所管理課長 白井 赤坂地区総合支所管理課施設運営担当係長 鈴木						
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サン・サン赤坂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="400 1839 898 2011"> <thead> <tr> <th>事業者</th> <th>可否判断</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A事業者</td> <td>可</td> </tr> <tr> <td>B事業者</td> <td>可</td> </tr> </tbody> </table>	事業者	可否判断	A事業者	可	B事業者	可
事業者	可否判断						
A事業者	可						
B事業者	可						

② 資金計画調査・分析結果

事業者	総合評価
A事業者	B
B事業者	B

I 委員

資料3の中でA事業者の人件費が高いことについて、正規職員と非正規職員とでは人件費の額が異なるのでしょうか。

公認会計士

一般論として、看護師及び介護士は派遣で対応した場合のほうが人件費は高くなります。

A 委員

資料2の中で財務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

A事業者は、法人の規模と比較し経常利益が少なく、経常利益率も低いです。一般的な会社の経常利益率は5%~10%なので、収益性が低いため、低めの点数をつけました。しかし、公益性のある業態である以上、必ずしも収益性が高い事業者ばかりではありません。安全面を重視するが故であり、総合的に問題はありません。総資産の回転率も、どちらの事業者も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

A事業者は全体的に非常に意欲を感じます。管理運営計画では、キャリアパスを明示して職員のやる気を引き出す取組があり、高い評価をつけました。安全対策や内部監査、外部監査といったセキュリティ対策もしっかりしています。1週間分の食料備蓄があり、災害時も安心です。感染症対策では、試薬を使用した手洗いの抜打ち検査を高く評価しました。

特別養護老人ホームについて、A事業者は利用者の身繕い等を丁寧に行うなど、気持ち良く生活できるよう支援を行うという取組が素晴らしいです。看取りは入所時から説明をして、看取り後のフォローもできているので高く評価します。B事業者はクラブ活動等の一般的な提案がされていますが、機能回復訓練は個別機能訓練ができるという点を評価しました。高齢者在宅サービスセンターの個別機能訓練計画について、A事業者で、介助の必要度を数値化することは利用者の励みになるので高く評価しました。B事業者は送迎等での丁寧な対応が特徴的です。

子ども中高生プラザでは、A事業者は子どもたちの意見を大事にした企画が考えられています。特に、妊娠期から継続的に支援を行う仕組みに高い評価をつけました。B事業者の回答は一部具体性に欠けます。

C 委員

A事業者、B事業者ともに平均以上の運営ができると思います。

A事業者は運営体制で法人として倫理委員会を持っていたり、育成計画を作成していたり、オンブズマン制度を取っていたりと、確実な業務運営が期待できると思います。また、家族参加の多様なイベントや地域の拠点として地域の大学との交流に非常に力を入れており、高い評価を付けました。特別養護老人ホームにおいては重度化に対応した介護を行っており、高齢者在宅サービスセンターにおいては、パーセルインデックス(ADLを数値で評価する方法)を使用して科学的な機能回復に向けた支援をしている点も高く評価しました。子育てにおいては、ネウボラ等の妊娠期からの一貫した支援が素晴らしく、フードドライブ等地域連携に注力している点も高く評価し

ました。

B事業者はグループ全体で体系的研修をしており、管理運営計画は評価しました。ただし、特別養護老人ホームにおいては平均的運営ができると思いますが、特徴的なもの、具体性に欠けています。高齢者在宅サービスセンター、子ども中高生プラザも同様です。

B委員

A事業者は全体的に丁寧に記載されており、期待できる内容です。地域特性を活かした家族・地域との連携、育成と定着を見据えたボランティアの育成を評価しました。特別養護老人ホームにおいては重度化対応、医療処置、看取り、個別ケアにも積極性を感じます。ただし、協力医療機関のバックアップ体制については直接聞いてみたいと思います。高齢者在宅サービスセンターも全体的に十分な内容です。赤坂子ども中高生プラザも非常に具体的で、20周年記念式典等の提案については歴史を大切にしており、地域への還元にもなる非常に重要な式典になると思います。

一方、B事業者の記載は淡泊で、もう少しPRすべきところがあったと思います。

I委員

大きく点数が分かれたポイントが3点あります。1点目が運営理念、施設運営に対する基本的な考え方について、A事業者は自らの立ち位置と姿勢を具体的に示している、行動指針を明示しており、職員を人材として位置付けて、地域・利用者・行政との関係性を踏まえてどのように運営していくかが詳細な業務内容とともに記載されていることを高く評価しました。また、利用者の尊厳を守る取組については、A事業者は法人理念と合致しており、具体的にどう実現するのかが記載されているので高く評価しました。B事業者は内容が物足りないです。2点目が特別養護老人ホームの医療処置を必要とする入所者に対する具体的な提案と看取り介護についての考え方について、A事業者は直接雇用をしていることと常勤看護師を8名雇用していること、内科が非常に充実しており他の科目も近隣医療機関と連携を取ること、看取り介護は個別看取りとともにチームケア、記録の共有、家族へのケアに言及していることで高く評価しました。3点目がA事業者は赤坂子ども中高生プラザと青山館の自主事業の提案について、20周年記念イベントやフードロスを含めているのに対して、B事業者は赤坂地区の地域性を活かした自主的な取組が読み取れなかったことで低く評価しました。全体的に高齢者分野には精通しているようですが、赤坂子ども中高生プラザの記述が弱く、少し低めの評価になっています。

H委員

A事業者、B事業者ともに特別養護老人ホームの医療的な体制、職員体制、安全の体制等の基本的な事柄は基準以上です。しかし、入所者の尊厳のくみ取り方はB事業者のほうが優れています。また、B事業者は職員の採用に意欲があり、介護福祉士資格取得支援体制が整っていることから、人材の活かし方が良いと思います。さらに非正規雇用がない点やバックアップ体制も安定性があると感じます。

一方、A事業者は再委託が多く、公共事業である以上、区の雇用を活性化することも本事業の役割だと思っています。

子ども中高生プラザについては、A事業者の遊具等に関する衛生管理が不十分です。また、B事業者はイベントに偏重しており、子どもたちがゆったりとした時間を過ごす生活の基本とのバランスが心配で、居場所づくり等受け入れ姿勢が弱いです。いじめや虐待防止のために、つなぎ目のない支援は日本が目指すべき方向であり、職員が子どもの気持ちを聞くことが大切ですが、両事業者とも普通でした。

G委員

全体的にA事業者が優勢です。A事業者は提案全体を通じて具体的であり、安心感があります。特に安全対策、危機管理、情報セキュリティ、防災、福祉避難所運営、

感染症対策の記載が非常に詳細で徹底的な点を高く評価します。また、特別養護老人ホームは、重度介護者や認知症高齢者への対応が具体的であり、適切なアセスメントによる丁寧な受け入れ体制が構築されていることが確認できました。さらに、高齢者在宅サービスセンターは認知症高齢者への専用アセスメントや担当職員を固定した小スペースでの対応、作業療法、音楽療法、アニマルセラピー等の具体的な提案があり、施設運営への意欲を強く感じ取れます。加えて、児童施設との複合施設であることを意識した世代間交流、地域連携等にも積極的な姿勢が感じられます。ただし、非正規職員の割合が若干高いので、人材活用、配置の考え方を確認する必要があります。また、基幹業務である給食調理、デイサービス送迎は再委託しているため、日常の業務管理や非常時対応についても確認が必要です。

次にB事業者について、全体的に通り一遍で具体性に乏しく、設問に対する的外れな提案もあります。ただし、管理運営体制では全員正規職員であり、研修等人材育成に力を入れていて定着率が高いことは評価できます。再委託の範囲も限定的であり、給食調理や送迎等の基幹業務を直営で行う点は評価できますが、本当にできるのか確認する必要があります。

F委員 A事業者がB事業者よりも具体性があります。特に、地域に根差した記載が具体的です。B事業者は赤坂という地域特性を押さえているとは言い難いです。

E委員 A事業者が優位な結果になりました。ほとんどの提案に具体性があり、利用者に安定的なサービスを提供できる体制が確保されています。人材確保、育成において、B事業者の配置計画は果たして実現できるのか。A事業者は人材育成の考え方が明確に示されています。地域との連携が明確に示されていた点を高く評価しました。

A委員 A事業者について、高く評価しました。A事業者は赤坂の地域性をよく捉え、具体的な取組が詳述されており、非常に分かりやすく具体性に富んだ提案です。特に差が出た箇所は管理運営計画についての提案で、A事業者は複合施設のメリットを活かした具体的な記述がありましたが、B事業者は一般的なスローガンが記載されているだけでした。安全対策、危機管理については、A事業者、B事業者ともに具体的な内容が乏しいです。特別養護老人ホームについては、A事業者は認知症対応、医師の直接雇用等の取組がありますが、B事業者はショートステイ等の空床利用が詳述されておらず、協力医療機関との関係にも不安要素があります。高齢者在宅サービスセンターについても、B事業者は内容の記述が乏しいです。赤坂子どもプラザについて、A事業者はフードドライブ、ネウボラ、職業体験等の複合施設を活用した具体的な取組が記載されていますが、B事業者は多様性の認識に疑問が残ります。

委員長 講評を踏まえて点数の修正はありますか。

H委員 B事業者の特別養護老人ホームの施設での快適性と看取り介護、ショートステイについての提案と高齢者在宅サービスセンターにおけるサービス提供の提案について、新しい環境に対して心理的な抵抗感がある利用者へのケアを高く評価しておりましたが、他の委員の講評を受けて点数を修正します。

B委員 快適性についてニーズの把握、入浴、クラブ活動の3点だけなのだろうかということで、物足りなさを感じたため低めの評価としておりましたが、皆様の講評を受けて、B事業者の特別養護老人ホームの快適性と看取り介護についての提案、高齢者在宅サービスセンターでのサービス提供の提案について点数を修正します。

F委員 私もB委員と同様に、日々の生活における快適性について具体性が欠けていたため、低い評価としておりましたが皆様との意見交換を踏まえ、B事業者の特別養護老人ホ

E委員	<p>ームでの快適性の提案について評価を修正します。</p> <p>B事業者の高齢者在宅サービスセンターでの快適性の提案について、それぞれに配慮すべきポイント等の記載がなく、提供サービスの項目だけ示されていたため、少し厳しい採点をしておりました。しかし項目は示されており、一定の配慮はしているということで、評価を修正します。</p>
委員長	<p>(事務局から点数の発表)</p> <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事業者とB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 A委員	<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>A事業者とB事業者で、第一次審査の点数に差がありますが、第二次審査で逆転できるということでよろしいでしょうか。</p>
事務局 委員長	<p>逆転は可能となります。</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で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サン・サン赤坂等指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和3年7月2日（金）午後6時から午後7時30分まで
開 催 場 所	区役所9階 912会議室
委 員 員	（出席者） 10名 鳥羽委員長、柴崎委員、高橋委員、松浦委員、阿部委員、岩崎委員 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、西川子ども家庭課長
事 務 局	保健福祉支援部高齢者支援課長 金田 赤坂地区総合支所管理課長 白井 赤坂地区総合支所管理課施設運営担当係長 鈴木
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資料（A事業者） 資料3 第二次審査採点基準表（B事業者） 資料4 プレゼンテーション資料（B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	特養の提案に利用者の身づくろいを整えるとあります。これは利用者の尊厳に配慮したものであると思いますが、職員や入所者自身も負担が大きいため希望する人のみ実施しているのがほとんどです。どの利用者にも実施する予定でしょうか。
A事業者	ご家族にはたとえ重度であっても、できる限り清潔な状態でいさせてあげたいという思いがございますので、どのような方でも実施していこうという気概でいます。
D委員	職員の負担が大きいのと思いますが、職員はこの件についてどのように理解していますか。
A事業者	職員の負担というふうには思っておりません。これは職員の方から発案された取組

	であり、我々の伝統でもあります。
B委員	高齢者施設についてお伺いします。カフェスペースを活用した世代交流促進事業について、法人が用意した場所に集まっていた話が多かったのですが、地域の町内会に参加する等の、施設側から参加していく事例もあれば教えてください。
A事業者	赤坂地域は、とても区民活動が活発な地域でありまして、青少年対策赤坂地区委員会という活動がとても活発だと認識しております。その活動に積極的に参加するという形で、様々な行事に参加する予定です。顔の見える関係をそこで築いていくということでございます。
H委員	感染症対策について、おもちゃとか遊具の消毒はどのように実施されていますか。
A事業者	遊具の消毒については、1日3回、午前・午後・その他子供たちのいない時間を見計らって、次亜塩素酸を含む布巾で拭いています。また、床などもスチーマーで毎日消毒を実施しております。
H委員	対策されているのが分かりました。次に、中高生等に対して、学びや地域貢献に関心を持ってもらうためのアプローチについて具体的に教えてください。
A事業者	中高生は何か目的を持って、児童館に来ることが多いです。例えばバンドの練習で来館されることもあり、その成果を発表する場がほしいという要望を受けることもあります。そこで地域の方にご協力をいただきながら、地域のイベントに出演させていただいたこともあります。子どもたちの意見、自主性を尊重して、子どもたちと一緒に膝を突き合わせて話すような関係づくりをしながら、中高生の学びへの関心や、地域への貢献の場を作っていきたいと考えております。
C委員	国家資格を有しない職員に対しては、法人内の支援制度を活用して、事業への専門性を高める育成を実施していくことですが、法人内の支援制度について、具体的に教えてください。
A事業者	法人として初任者研修、実務者研修を実施できる機関として登録されており、無資格者が未経験で採用された職員は、法人実施の初任者研修の受講を、採用1年目に必修にしております。初任者研修を修了後、実務者研修を受講します。国家試験受講については、受験費用全額を補助する制度がございます。
I委員	配慮を要する子どもの居場所づくりを推進するにあたって、これまでの実践経験を踏まえて、具体的にどのようなことを一番留意していきたいと考えているか教えてください。
A事業者	例えば子どもの障害に対して配慮する場合、まずは保護者の方から要望、特徴を入念にヒアリングした後、できる限り担当者をつけてマンツーマン、もしくはそれに近い形で対応をさせていただいております。個別の空間が必要な場合は、可能な限り個別の空間を用意する、また、連絡票を活用して当日の利用の様子を保護者の方にお伝えしております。
A委員	災害や感染症の発生等、1施設では対応が困難な事態が発生することが想定されますが、このような状況における法人内、他施設、地域との連携について具体的にどのように考えていらっしゃるか教えてください。
A事業者	まず、法人が4拠点ございますので、法人本部に連絡して職員の応援体制を調整することを基本としております。社会福祉協議会の応援制度に登録しておりますので、人員が不足する場合は、そちらも活用して人員体制を確保します。児童施設も同様に、他の施設の職員と連携をしながら体制を整えます。職員が体調を崩し、職員体制に穴ができることもありました。他の施設からヘルプ派遣をしてい

	ただき、協力しながら運営しております。
C委員	特養についてお伺いいたします。医療処置定員3割はかなり多いとは思いますが、想定している医療処置というのは具体的にどのような方々を想定していますか。
A事業者	具体的に、胃ろうは約10名で、その他、在宅酸素、インスリン、吸引、バルーンカテーテルを考えています。一時的に点滴が必要な方にも対応をさせていただこう考えています。
C委員	点滴を実施する場合の、ドクターとの連携についても教えてください。
A事業者	配置医の指示のもとに実施するため、配置医が不可であると判断した場合は受け入れられませんが、見通しが立つのであれば、施設で対応するつもりでおります。
委員長	ヒアリングを終了します。ありがとうございました。
	(B事業者がプレゼンテーションを実施)
委員長	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	危機管理について、大災害に備えて、施設近隣に職員を家賃補助制度で住ませるとのことですが、その初動体制は、どの程度の被害に、どの程度の職員で参集して、どの程度の期間で考えておられますか。
B事業者	災害発生時の拠点は東京の場合、渋谷を中心にカバーします。神奈川は、藤沢市のSSTというところが拠点になりエリアをカバーします。職員は、半径1kmから2kmの職員を集め、通信手段は、災害に強いワントークといわれる通信方法を法人で使用します。
C委員	特養と児童施設の両施設長予定者にお伺いします。地域の住民からもご信頼を得たいというお話がありましたが、どのような形で地域との交流を進める予定であるか教えていただけますか。
B事業者	特養に関しては、主に近隣の自治会と連携をとり、共同でイベントを実施させていただきたいと考えております。 児童福祉事業に関しては、顔の見える関係を築くことが一番大事であると思っております。自治会との交流、小学校との交流といった関係機関と顔を合わせてお話をする機会を設けることにより、交流を図っております。その中で、地域からニーズがあったクリスマス会等のイベントに、自治会の方を招いて開催して参りました。こうした行事等を通じて交流を図っていきたいと考えております。
C委員	赤坂地域の特性はどのように把握されて、ご理解されておりますか。
B事業者	古くから住まわれている方と、新しく移入された方と二分されている地域であると思っております。私どもは主に前者とお話をすることが多くなるのではないかと予想しています。
H委員	様々な年齢の子どもが利用しますが、子どもたちが施設に入ってくる時に、どのような言葉をお掛けになりますか、
B事業者	「こんにちは」とあいさつします。その後の関係性、状況、子どもたちとの距離感等を考えてあいさつも変えます。
H委員	お子さんの反応はどうですか。なかなか反応しないお子さんにはどのような声掛けを行いますか。
B事業者	普通のコミュニケーションを繰り返し行います。ただ、子どもたちが距離をとりたいと思っていると感じた時には距離をとります。これを繰り返していると、1か月後

	に子ども側から突然「おはよう」と声をかけてくるようになったこともありますので、相手に応じて対応していきたいと考えております。
H委員	大勢の子どもたちを相手にする施設ですが、それ故に1人あたりに接する時間が少なくなってしまうこともあると思います。どのように配慮されていきますか。
B事業者	個別の行事を組んだりすることによって、会話を引き出し、感じ取ることを意識して実行することが大事であると感じています。
H委員	特養についてお伺いします。看取り介護を利用される方もおられますが、こうした人生の最期の局面で、人としての尊厳はどのようなものであるとお考えですか。
B事業者	尊厳をもって対応するのは当然ですが、最終的に看取りを含めて、ご自身らしく過ごしていただくよう対応していきます。
H委員	外出等も含めて対応しているということでしょうか。
B事業者	昨今はコロナウイルスの流行により控えてはおりますが、外出を希望される方が多いため、如何にリスクを回避して外出をするか考える必要があると思います。
B委員	人材育成について質問です。勤務しながら資格取得が行えるとのことですが、採用時点での有資格者と無資格者の比率と、それぞれのその後の定着率について、大体の数字で結構なので教えていただけますか。
B事業者	ここ数年で、法人としては新卒の学卒者の採用にかなり力を入れて取り組んでまいりました。本年度については45名の学卒者の採用に至りましたが、4年制大学卒の方の比率が高いです。資格のない職員に関しても当法人に入職していただくことで、働きながら学んで3年経てば実務経験もクリアできます。そのタイミングで介護士の資格がスムーズにとれるように、施設、法人ぐるみで支援を進めております。一方で、中途採用の方についても昨今は経験者の方よりも、介護を初めて経験されるという方の比率が少し増えてきています。当法人の強みはこうした介護の経験が浅い方、これから経験していきたい方でも、学びながら働ける環境を用意できることです。
I委員	児童福祉施設長予定者にお伺いします。配慮を要する子どもの居場所づくりを推進するにあたって、これまでの実践経験を踏まえて、具体的にどのようなことを一番留意していきたいと考えているか教えてください。
B事業者	他の子どもたちと明らかな差をつけないことが一番大事であると考えています。例えば、おやつを食べるなどの他の子どもたちとの当たり前の日常に呼び込む、こういう配慮がとても大事だと考えております。自分だけ何か違う、差がついていると感じさせない居場所づくりが大事だと考えています。
C委員	特養の内容についてお伺いします。24時間シート等のご活用と伺いましたが、24時間シートは全員アセスメントを取られるのでしょうか。
B事業者	基本的に全員を目指して取ります。もちろんシートの中で作っていくところと、あとはセンサーも有効に活用して、その人のリズムを把握していくよう進めます。
C委員	24時間シートをどのように活用してケアへ活かしますか。
B事業者	利用者の生活リズムの情報であるため、真夜中のトイレへの対応等へ一番活かすことができるかと思います。
A委員	障害者雇用率について、未達成となっております。理由について教えていただけますか。
B事業者	法人が開設してから、5年の間に急速に事業拡大を進めているため、どうしても新規開設の事業所において目標を達成できておりません。既存施設においては達成しておりますが、同時に新規開設の施設についてもクリアしていくことが課題であると考

A委員	えております。
B事業者	具体的な取組を教えてください。
B委員	既に障害者を雇用して、継続して働いていただくサイクルを確立している施設はいくつかあります。そこで機能している仕組みを未達成の施設へ展開していき、どこの施設でも達成できる流れを作っていきたいと考えています。
B事業者	ボランティアの育成について、具体的に教えてください。ボランティア育成方法、定着への取組、モチベーション向上の働きかけ等、考えておられることがあれば教えてください。
B委員	子ども中高生プラザについて回答します。ボランティアにはまずニーズをお伝えします。例えば運動であれば、運動だけ一緒にすればよいということではなく、そこから親子支援を我々はしたい、親子の関係性の構築につなげていきたい旨を伝えます。結果についてもフィードバックさせていただき、ボランティア自身に変化を感じていただくことが大事であると考えています。
B事業者	高齢者施設はいかがですか。
E委員	子どもが募集するのではなく、ボランティアの方から、こういったことができるだとか、こういったことをやりたいというようなネットワークを通じて、様々なボランティアが出入りできる開かれた施設を目指しています。
B事業者	児童施設において、子どもの悩みや日々の変化に気づくための取組を教えてください。
委員長	家庭環境が社会性に繋がっていくと考えており、親と子の関係性や家庭の状況について、「昨日何を食べたか」といった会話や、何気ない話から感じとる取組をしております。日常的な会話で差を感じとることが大事であると考えております。
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。
委員長	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 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
H委員	まず中高生プラザから述べます。B事業者については赤坂地区についての理解が不足していると思われました。A事業者の方が、実現性は安定性と安心感があり、これらを考慮して高得点となっております。B事業者は中高生プラザの施設長予定者の回答がワンパターンで、利用者に対しての対応に不安が残ります。オンライン工場見学等の工夫は面白いと感じましたが、日々の利用者への接し方について、本日のヒアリングの感触から不安が残ったため、減点としております。高齢者施設に関しては、昨今の運営方針は管理主義的な傾向があると感じておりますので、利用者の生き方や、尊厳に対する配慮を採点に反映させております。
I委員	A事業者、B事業者共に、提案書類の内容通りであったと感じました。法人として、利用者に対する姿勢と、ケアの力量の差が見られたと感じております。オンラインの活用という部分でB事業者は優れておりましたが、赤坂の地域性、特色を活かした事業運営が手薄であった部分で評価が分かれませんでした。
C委員	A事業者に関して、地域性の理解も十分あり、更に理解を進めながら、着実に事業を運営していく意気込みが見られました。赤坂で事業をしたいと意欲を感じております。施設長予定者に関しては緊張しながらも、的確、誠実に答えておられましたので

B委員	<p>高評価としています。B事業者も一般的な事業運営は可能であると思いますが、なぜ赤坂で運営したいのかという理由が見えなかったところ、地域性についての理解度が低く、地域との関係構築が難しいと思いました。施設長予定者については誠実に回答している部分が伺えたため高得点としております。</p> <p>私もA事業者を高く評価しております。A事業者はプレゼンテーション及び資料の見栄えでは劣る部分がありますが、ヒアリングでの受け答えも的確であり、誠実さを感じました。事業運営に向けて準備をされていることが感じ取れました。地域福祉も意識されていると感じたため高く評価しております。B事業者は、特段劣ることはありませんが、一般的な提案に終始していたこと、地域福祉の視点があまり感じ取れなかったとことで、低めの評価としております。施設長予定者については児童施設の施設長予定者と高齢施設の施設長予定者で施設への理解度に差があると感じております。</p>
D委員	<p>私もA事業者を高く評価しております。質問に対して丁寧に回答していることから誠実さが伝わってきました。利用者の尊厳を大切にした運営という法人の方針が職員にも伝わっていることも高く評価しています。B事業者は赤坂の地域性について理解が不十分であることから低い評価としております。</p>
J委員	<p>私もA事業者を高く評価しています。地域性に特化した記述も多く、実績を踏まえた自信を感じられる内容でした。私は提出資料自体もA事業者が提出したものを評価しています。B事業者については児童施設におけるオンライン冷凍食品工場見学について、ただオンラインで実施するのではなく、工夫が見て取れたため高く評価しました。地域に対する理解の差が両者の点数の差につながった結果です。</p>
G委員	<p>A事業者が優位であると評価しています。A事業者は第一次審査においても具体的かつ安定感も感じられましたが、今回のプレゼンテーションで、改めてそこを確認できたと思います。実績に裏打ちされた安定感、安心感が見とれました。特に法人全体での災害時のバックアップ、人材育成、或いは人材確保が強みとして確認できました。また質問への誠実な対応や的確な回答も高く評価しています。B事業者は第一次審査時に若干不安を感じましたが、今回の審査で若干挽回できた印象です。特に一貫した採用、人材育成プロジェクトは前向きに評価できる部分であると思いました。しかし、地域性のとらえ方について若干経験不足であることが差として採点に反映されております。</p>
F委員	<p>私はA事業者を上位としました。比較的バランスがしっかり取れている事業者であると感じられました。一方、B事業者については実現性について、低めの評価をしております。子ども中高生プラザに対する類似施設として、母子生活支援施設を2施設運営しているという実績があり、施設長予定者も母子生活支援施設の施設長のような印象です。大型の児童センター、児童館である子ども中高生プラザは、これらの施設とは少し違うアプローチが必要であると考えています。乳幼児から高校生までの幅広い年齢層が来所する施設においては、法人及び施設長実績を考えると、実現性の部分で劣ると考えました。施設長予定者については、A事業者よりも劣っていた印象を受けたため、差をつけました。</p>
E委員	<p>私は若干A事業者が優位であると評価しました。A事業者は非常に堅実だと思いました。安心して任せられる印象は強いが、目新しい提案は少ないと感じました。B事業者は、人材育成に注力している部分は評価できます。地域性に対する理解については、これからの取り組み、意気込みについてのアピールが足りなかったと感じて</p>

A委員	<p>おります。</p> <p>私もA事業者を高得点としております。A事業者は地域に対する理解、医療的なケア、重度者の受け入れ等が特徴であったと思います。子ども中高生プラザと高齢者施設の連携も実施していける印象を受け、期待できると思いました。B事業者は、地域の理解が乏しいことも挙げられますが、全般的に実現の可能性が少し乏しかったと思いました。また、支援のあり方も、イベント中心の支援という印象がプレゼンテーションでも強く出ておりましたので、少し低めの評価になりました。</p>
委員長	<p>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。</p> <p>(委員一同、修正等なし)</p>
委員長 事務局	<p>それでは、事務局より集計結果の説明をお願いします。</p> <p>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1,169点、B事業者が1,001点となりました。</p> <p>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。A事業者が「第一次審査2,406点、第二次審査1,169点で、総合点3,575点」、B事業者が「第一次審査1,917点、第二次審査1,001点で、総合点2,918点」となり、順位としては、1位がA事業者、2位がB事業者です。なお、どちらも総得点4,500点の6割にあたる2,700点は上回っています。報告は以上です。</p>
委員長	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p>
委員長	<p>それでは、事務局から説明のあった集計結果をもって、当委員会の各事業者の最終得点として確定いたします。</p> <p>よって、A事業者を港区立特別養護老人ホームサン・サン赤坂等の指定管理者候補者として選考します。</p>
4 閉会	

## グループ3

港区立特別養護老人ホーム

サン・サン赤坂

港区立高齢者在宅サービスセンター

サン・サン赤坂

港区立赤坂子ども中高生プラザ

港区立赤坂子ども中高生プラザ

青山館

## 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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
  - (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
  - (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
  - (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
  - (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・手続 . . . . . 15
  - (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 . . . . . 29
  - (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 . . . . . 31
  - (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 . . . . . 32
  - (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 . . . . . 32
  - (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 . . . . . 33
- 5 情報の公表 . . . . . 33
  - (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 . . . . . 33
  - (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 . . . . . 35
  - (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サン・サン赤坂」、「港区立高齢者在宅サービスセンターサン・サン赤坂」、「港区立赤坂子ども中高生プラザ」3施設を併せた複合施設及び「港区立赤坂子ども中高生プラザ」の分館である「港区立赤坂子ども中高生プラザ青山館」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

### (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45第1号口に規定する第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) 子ども中高生プラザ

児童が心身ともに健やかに成長し、豊かな情操をはぐくむ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サン・サン赤坂     | } | 複合施設（3施設） |
| イ 港区立高齢者在宅サービスセンターサン・サン赤坂 |   |           |
| ウ 港区立赤坂子ども中高生プラザ          |   |           |

エ 港区立赤坂子ども中高生プラザ青山館 赤坂子ども中高生プラザの分館

(2) 所在地

ア 複合施設 東京都港区赤坂6丁目6番14号  
イ 赤坂子ども中高生プラザ青山館 東京都港区北青山3丁目4番1-201号

(3) 施設規模

ア 複合施設  
(ア) 構造 鉄筋コンクリート造  
(イ) 階数 地上4階 地下1階  
(ウ) 敷地面積 5,559.92㎡  
(エ) 延べ床面積 8,268.06㎡  
① 特別養護老人ホーム 5,818.89㎡  
② 高齢者在宅サービスセンター 680.12㎡  
③ 子ども中高生プラザ 1,769.05㎡  
イ 赤坂子ども中高生プラザ青山館  
(ア) 構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造  
(イ) 階数 地上20階のうち、2階部分  
(ウ) 敷地面積 8817.98㎡ (都営住宅部分を含む)  
(エ) 延べ床面積 858.03㎡ (屋外運動場 179.93㎡を除く)  
(オ) 併設施設 区立認可保育園(1階)、都営住宅(4~20階)

(4) 開設年月日

ア 複合施設 平成15年5月1日  
イ 赤坂子ども中高生プラザ青山館 令和2年4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(1月1日から同月3日まで及び12月29日から同月31日まで)  
《開館時間》午前9時~午後5時  
ウ 子ども中高生プラザ  
(ア) 子ども中高生プラザの開館日・開館時間

開館日	通年 (国民の祝日に関する法律に定める休日、12/29~31、1/2~3を除く)
開館時間	9:30~20:00

(イ) 各事業の実施日・実施時間

事業名	事業実施日	事業実施時間
学童クラブ	① 月曜日~金曜日 ② 土曜日 ③ 三季休業期間の平日 (国民の祝日に関する法律に定める休日、12/29~31、1/2~3を除く)	①下校時~19:00 ②8:00~17:00 ③8:00~19:00
子育てひろば	通年 (国民の祝日に関する法律に定める休日、12/29~31、1/2~3を除く)	通年 10:00~18:00

(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 子ども中高生プラザ

(ア) 児童及び児童の保護者その他の関係者

(イ) 区長が適当と認める者

## 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 子ども中高生プラザ  
施設の利用は、無料です。

## 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	80名	30室	24室
ショートステイ	20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
- ・認知症対応型通所介護

・介護予防認知症対応型通所介護

(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事。

(ウ) その他区長が必要と認める事業

(エ) 定員

一般・予防型	30名
認知症対応型	10名

(オ) その他

・利用者の送迎は、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。

・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。

・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。

ウ 子ども中高生プラザの事業に関する業務

港区立子ども中高生プラザ条例第3条で、次のように定めています。

(ア) プラザ施設の利用に関する事。

(イ) 児童の自主活動に関する事。

(ウ) 中学生、高校生等の文化、芸術活動等に関する事。

(エ) 児童の体力増進に関する事。

(オ) 児童の相談に関する事。

(カ) 子育て支援に関する事。

(キ) 学童クラブに関する事。

(ク) 児童に係る情報の収集及び提供に関する事。

(ケ) 地域組織等との連携、協力及び交流に関する事。

(コ) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事業

## (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条及び港区立子ども中高生プラザ条例第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条及び港区立子ども中高生プラザ条例第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、①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や、②赤坂地区における中核的児童施設として児童が心身ともに健やかに成長し、豊かな情操をはぐくむことを目的としてい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」及び「指定居宅サービス等の事業の人員、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」に示された人員を満たす配置をし、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

##### (1) 通所介護及び介護予防通所介護

介護保険法に基づく「指定居宅サービス等の人員、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事業の人員、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。

##### (2) 認知症対応型通所介護及び介護予防認知症対応型通所介護

介護保険法に基づく「地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準」及び「指定地域密着型介護予防サービスの事業の人員、設備及び運営並びに指定地域密着型介護予防サービス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」に示された人員を満たす配置をし、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 子ども中高生プラザ

##### (ア) 施設長

これまでに児童福祉施設（児童厚生施設・養護施設・保育園等）及びこれに類する施設に3年以上勤務したことがあり、施設運営について熟知した者を配置してください。本館・分館それぞれに専任で配置し、本館の施設長は2館を統括します。

##### (イ) 副施設長

これまでに児童福祉施設（児童厚生施設・児童養護施設・保育園等）及びこれに類する施設に勤務した経験があり、施設運営について熟知した者を配置してください

##### (ウ) 職員

- ① 児童福祉施設勤務経験者を含み、児童福祉施設の設備及び運営に関する基準（昭和23年厚生省令第63号）第38条に規定に該当する者を配置してください。
- ② 障害児の受入れについては、港区児童館等における障害児受入れに関する実施要綱（平成23年22港子第2434号）第5条に基づき、適正な職員配置を行ってください。
- ③ 赤坂地区の国際色豊かな環境を踏まえ、多言語対応についても想定した適正な職員配置を行ってください。

##### (エ) 学童クラブ担当職員

港区放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成26年度条例第29号）第10条第3項の規定に該当する者を配置してください。職員数については、学童クラブの定員120名（本館）及び80名（分館）に対応するため、同条例第10条第2項及び第4項並びに同条例施行規則第3条第1項の規定に基づき、放課後児童指導員を本館は最低6名（うち3名は補助員可）、分館は最低4名（うち2名は補助員可）配置する提案を行ってください。

また、本館の学童クラブは、屋外の渡り廊下を隔てて部屋が2つに分かれていることを考慮したうえで職員配置の提案をしてください。

##### ※ 職員数の考え方

1グループ（支援の単位）ごとに、2名以上の放課後児童支援員を配置することとし、1グループを構成する児童の数は、おおむね40名以下とします。ただし、1グループに配置する放課後児童支援員は1名を除き補助員（放課後児童支援員を補助する者）をもってこれに代えることができます。

## 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。

特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンター及び子ども中高生プラザの複合施設については、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及び子ども中高生プラザは、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。

なお、赤坂子ども中高生プラザ青山館の維持管理については、併設の都営住宅、防災センター、青山保育園との情報共有等、日常的に連携を図ることとします。

また本館と共通の業務等については契約等において工夫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。

	項目	複合施設	青山館
ア	定期清掃業務	○	○
イ	冷暖房・空調・給排水及び衛生設備保守点検業務	○	○
ウ	電気設備保守点検業務	○	○
エ	警備保安業務	○	○
オ	自家用電気工作物の保安管理業務	○	
カ	昇降機（小荷物昇降機を含む）設備保守点検業務	○	○
キ	消防用設備保守点検業務	○	○
ク	害虫駆除業務	○	○
ケ	植栽管理業務	○	植栽なし
コ	その他区が必要と認める業務	○	○
サ	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	○	○

### (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 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、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 港区立子ども中高生プラザ条例及び施行規則
- エ 社会福祉法
- オ 介護保険法
- カ 老人福祉法
- キ 児童福祉法
- ク 子ども・子育て支援法
- ケ 児童福祉施設の設備及び運営に関する基準
- コ 港区放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準を定める条例及び施行規則
- サ 港区学童クラブ条例及び施行規則
- シ 港区学童クラブ運営要綱

- ス 港区児童館における障害児の受入れに関する実施要綱
- セ 港区学童クラブおやつ代・お楽しみ会費助成要綱
- ソ 港区子育てひろば事業実施要綱
- タ 地方自治法
- チ 労働関係法（労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法等）
- ツ 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
- テ 児童虐待の防止等に関する法律
- ト 港区個人情報保護条例及び施行規則
- ナ 港区情報公開条例及び施行規則
- ニ 港区環境基本条例
- ヌ 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
- ネ 港区有施設の安全管理に関する要綱
- ノ 港区防災対策基本条例
- ハ 港区暴力団排除条例
- ヒ 障害者の雇用の促進等に関する法律
- フ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ヘ 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
- ホ 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 第４次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）	◎	○
	施設の占有・行為許可		◎
	苦情対応	◎	○
	緊急時の対応（事件・事故等）	◎（※）	◎（※）
	施設の安全対策（安全点検・整備・改修等）	◎（※）	◎（※）
	広報・PR	◎	○
事業運営		◎	○

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

イ 管理責任の分担

○：主たる分担者

項 目	内 容	管理責任分担	
		区	指定管理者
1 法令等の変更	(1) 指定管理業務に影響を及ぼす法令等の変更	○	
	(2) 上記以外の指定管理者自身に影響を及ぼす法令等の変更		○
2 税制の変更	(1) 指定管理業務に影響を及ぼす税制の変更	○	
	(2) 上記以外の一般的な税制の変更		○
3 物価変動	(1) 指定期間中の物品費、人件費等物価変動に伴う経費の増加		○
4 金利変動	(1) 指定期間中の金利変動に伴う経費の増加		○
5 書類	(1) 区が作成した書類に起因する事項	○	
	(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、支払方法、支払時期については、基本協定書・年度協定書で定めます。

受託経費見積書は、区が定める次の6つの経費区分に従って作成してください。

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

#### ア 職員人件費

施設に勤務する職員等（管理運営体制に記載した職員等）に係る人件費

※ 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。

※ 赤坂子ども中高生プラザ青山館については、電気料金の算定は不要です、ガス料金は給湯器のみの使用です。

## 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

ア 特別養護老人ホーム並びに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。子ども中高生プラザの利用料は、無料です。

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（材料費など）は区の考え方に基づいて徴収できます。

学童クラブの育成料は、区の収入とし、育成料の収入に係る事務は区が行います。学童クラブのおやつ代・お楽しみ会費は区が定める金額を保護者負担とし、指定管理者が徴収します。

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、次のアからク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（子ども中高生プラザを除く）

ウ 港区内の高齢者及び児童等の特性について把握している者

- エ 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
- オ 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。
- カ 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。
- キ 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。
- ク 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（カを除く）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 18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18日(金)予定
第二次審査(プレゼンテーション)	令和3年7月2日(金)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	(1) 複合施設 令和3年4月28日(水) 午前10時から (2) 青山館 令和3年4月28日(水) 午前9時から 各1時間程度 ※指定日のみとなります。
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	10部	11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	10部	11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	—	1部	3部	—

	の)				
⑤	印鑑証明書（申請日前3か月以内に発行されたもの）	—	1部	3部	—
⑥	預金残高証明書（最新の決算期末日現在のもの）	—	1部	3部	—
⑦	事業者の概要				
	<<公益法人の場合>>				
	ア 法人（団体）等の概要 ・ 事業経歴、役員（理事・評議員）名簿、法人運営に関する基本的な考え方、理念、障害者雇用率等	【様式3】	1部	10部	11部
	イ 決算書類（直近の決算期3期分） ・ 収支計算書（収支計算書、正味財産増減計算書、貸借対照表、財産目録、計算書類に対する注記）	様式自由	1部	1部	3部
	ウ 事業報告書（直近の決算期3期分）	様式自由	1部	1部	3部
	エ 収支予算書（今年度に係るもの）	様式自由	1部	1部	3部
	オ 事業計画書（今年度に係るもの）	様式自由	1部	1部	3部
	カ 監事の監査報告書	様式自由	1部	1部	3部
	<<NPO法人の場合>>				
	ア 法人（団体）等の概要 ・ 事業経歴、役員名簿、法人運営に関する基本的な考え方、理念、障害者雇用率 等	【様式3】	1部	10部	11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	様式自由	1部	1部	3部
	※ 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。				
	<<医療法人の場合>>				
	ア 法人（団体）等の概要 ・ 事業経歴、役員名簿、法人運営に関する基本的な考え方、理念、障害者雇用率 等	【様式3】	1部	10部	11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
-- -- -- -- --				
<<株式会社の場合>>				
ア 法人（団体）等の概要	【様式3】	1部	10部	11部
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>				
イ 決算書類（直近の決算期3期分）				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業報告書</li> <li>・ 貸借対照表</li> <li>・ 損益計算書</li> <li>・ 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）</li> <li>・ 株主資本等変動計算書</li> <li>・ 付属明細書</li> </ul>				
※ 決算書類は、会社法及び会社法計算施行規則に従ったものを提出してください。				
※ 連結決算を行っている親会社又は子会社がある場合は、連結財務諸表も提出してください。				
※ 株主資本等変動計算書は、社員総会又は株主総会での承認日を付記してください。				

	<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	—
		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	<p>類似施設の管理運営実績について （施設名・所在地・規模等）</p> <p>類似施設の運営状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設長の運営姿勢、組織運営の方針</li> <li>・ 地域社会への取組</li> <li>・ 施設の特色あるサービス内容</li> <li>・ その他</li> </ul> <p>※施設のしおりやパンフレットを参考添付してください。</p>	【様式6】	1部	10部	11部
	施設運営に関する実績一覧（任意）	【様式6-2】	1部	10部	11部
	施設管理に関する実績一覧（任意）	【様式6-3】	1部	10部	11部
⑫	情報セキュリティ確認チェックシート	【様式7】	1部	10部	11部
⑬	労働環境チェックシート	【様式8】	1部	10部	11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	10部	11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	10部	11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	10部	11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	10部	11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	10部	11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	10部	11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 接遇についての取組	【様式 14】	1部	10部	11部



⑧	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 苦情解決及びサービス評価の取組 <ul style="list-style-type: none"> <li>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。）</li> </ul> </li> <li>・ 顧客満足度（CS）への具体的な取組</li> </ul>	【様式 15】	1 部	10 部	11 部
⑨	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理運営体制（職員体制・勤務体系の考え方） <ul style="list-style-type: none"> <li>① 職員体制</li> <li>② 勤務体系</li> </ul> </li> <li>※ 港区が定める「指定管理施設雇用区分確認表」に基づき職員配置表を作成</li> <li>※ 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）</li> </ul>	【様式 16】	1 部	10 部	11 部
⑩	<p>再委託を予定している業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> <p>※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。</p>	【様式 17】	1 部	10 部	11 部
安全対策・危機管理について					
⑪	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>	【様式 18】	1 部	10 部	11 部
⑫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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）</li> <li>・ 福祉避難所運営支援業務に関する基本的な考え方</li> </ul>	【様式 19】	1 部	10 部	11 部

⑬	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・感染症対策における、職員の健康管理、施設内の衛生管理</li> <li>・感染症発生時の対応等、具体的なシミュレーション</li> <li>・業務継続に向けた取組</li> </ul>	【様式 20】	1 部	10 部	11 部
⑭	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の安全確保(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</li> <li>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)</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>④ 体育館や運動場等における事故防止に対する提案（子ども中高生プラザのみ）</li> </ul>	【様式 21】	1 部	10 部	11 部
地域の拠点としての計画性					
⑮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の家族と職員の連携・交流の具体的な提案</li> <li>・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</li> <li>・在宅の元気高齢者との関わりについての具体的提案（高齢者施設のみ）</li> <li>・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</li> <li>・地域の特色（歴史、文化、国際性）を活かした児童健全育成の考え方と具体的な取組（子ども中高生プラザのみ）</li> <li>・児童の自主的な地域活動の推進についての考え方と具体的な取組（子ども中高生プラザのみ）</li> <li>・他の児童館、子ども中高生プラザ、総合支所等との連携・交流についての考え方と具体的な取組（子ども中高生プラザのみ）</li> </ul>	【様式 22】	1 部	10 部	11 部
効率的で質の高いサービスの提供					
⑯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境に配慮した施設運営の取組</li> </ul>	【様式 23】	1 部	10 部	11 部

⑰	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ボランティアの育成及び具体的な活用方法について</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>	【様式 24】	1 部	10 部	11 部
⑱	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 高齢者施設と児童施設が連携し、効率的な管理運営を行うための具体的な提案（サン・サン赤坂のみ）</li> </ul>	【様式 25】	1 部	10 部	11 部
受託経費見積書					
⑲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 受託経費見積書</li> <li>※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。</li> <li>※「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。</li> </ul> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>「その他経費」における本部経費の内訳について</p> <p><b>事務管理経費</b> 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><b>運営費</b> 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><b>租税公課</b></p> </div>	【様式 26】	1 部	10 部	11 部
施設別事業計画書					
⑳	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特別養護老人ホームについての提案</li> <li>① 利用者が施設で生活するうえでの快適性</li> <li>② 入所者の機能回復訓練や健康管理の考え方</li> <li>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</li> <li>④ 医療処置を必要とする入所者に対する具体的な提案</li> <li>⑤ 看取り介護についての考え方</li> <li>⑥ ショートステイ運営、空床利用への提案</li> <li>⑦ 食事提供の考え方、具体的な提案</li> <li>⑧ 協力医療機関との連携体制</li> </ul>	【様式 27】	1 部	10 部	11 部

②①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者在宅サービスセンターについての提案</li> <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> </ul>	【様式 28】	1 部	10 部	11 部
②②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子ども中高生プラザについての提案</li> <li>① 年間を通じた活動や行事について</li> <li>② 自主事業について</li> <li>③ 施設利用者の満足度向上に向けたサービス評価について</li> <li>④ 学童クラブの運営と家庭への支援について</li> <li>⑤ 子育てひろばの運営と家庭への支援について</li> <li>⑥ 利用者の各年代に応じた健全育成（自主性・協調性）について</li> <li>⑦ 中高生の居場所づくりについて</li> <li>⑧ 障害児対応をはじめ、配慮を必要とする子どもへの対応について</li> <li>⑨ 外国人や性的マイノリティの方への配慮について</li> <li>⑩ いじめや虐待防止について</li> <li>⑪ 本館・分館における事業・施設・職員の利活用について</li> </ul>	【様式 31】	1 部	10 部	11 部
その他					
②③	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・高齢者、障害者の雇用促進についての考え方</li> </ul>	【様式 32】	1 部	10 部	11 部
申請書総括					
②④	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案の概要</li> </ul>	様式自由 A 3 片面 1 枚まで	1 部	10 部	11 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、提出して下さい。
- 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下さい。
- 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③の見出しを、計画書類には前記(6)の①から④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)『サン・サン赤坂等(第一次提出申請書類)』、『サン・サン赤坂等(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サン・サン赤坂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考え方
  - (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(児童)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
  - (オ) 地域の特色(歴史、文化、国際性)を活かした児童健全育成の考え方と具体的な取組
  - (カ) 児童の自主的な地域活動の推進についての考え方と具体的な取組
  - (キ) 他の児童館、子ども中高生プラザ、総合支所等との連携・交流について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) 利用児童・生徒の自主活動に関する考え方と具体的提案
  - (オ) 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
  - (カ) 受託経費見積書
- 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) 子ども中高生プラザについての提案

#### (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

第一次審査通過者に、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。  
※赤坂子ども中高生プラザ青山館は区民避難所の指定はありません。

(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たとき。

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らない。

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

(1) 特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンターに係ること

〒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

(2) 子ども中高生プラザに係ること

〒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 担当：鈴木

TEL：03-5413-7273 FAX：03-5413-2019