

高輪地区総合支所管理課

## 議案第93号 指定管理者の指定について

### (港区立高輪区民センター)

#### 1 施設名称等

施設の名称	所在地
港区立高輪区民センター	港区高輪一丁目16番25号

#### 2 事業者選定の経過

港区立高輪区民センター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の審議を経て決定しました。応募事業者は3事業者でした。

##### (1) 港区立高輪区民センター指定管理者候補者選考委員会委員

委員長	白石 賢	東京都立大学都市環境学部教授
副委員長	山本 睦美 (令和5年3月31日まで) 白井 隆司 (令和5年4月1日から)	港区高輪地区総合支所長
委員	岩崎 克也	東海大学建築都市学部教授
//	黒田 美亜紀	明治学院大学法学部教授
//	増田 裕士 (令和5年3月31日まで) 金田 耕治郎 (令和5年4月1日から)	港区芝浦港南地区総合支所管理課長

## (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5年2月7日(火)	候補者の選考方法について 公募要項について 選考基準について
第2回	令和5年6月15日(木)	応募事業者の財務状況等について 第一次審査(書類審査) 第二次審査の方法について
第3回	令和5年7月4日(火)	第二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング) 候補者の決定について

## (3) 港区指定管理者選定委員会

令和5年8月2日(水)に開催された令和5年度第4回港区指定管理者選定委員会において、港区立高輪区民センター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	社会福祉法人奉優会
代表者	理事長 香取 寛
所在地	東京都世田谷区駒沢一丁目4番15号 真井ビル

## 4 指定期間

令和6年4月1日から令和11年3月31日まで(5年)

## 5 選定の理由

- (1) ICTを活用し、区民センターでの活動内容をデジタルコンテンツとして配信する等、施設へ足を運ばない区民への対応についても考えられており、新たな事業展開が期待できます。
- (2) 展示ギャラリーの残響効果を活用したコンサートの提案等、施設を有効的に活用するための具体的な提案が評価できます。

(3) 近年増加傾向にある親子世代の利用促進など、地域特性を踏まえた取組の提案がされており、事業者の意欲・積極性が評価できます。

(4) 類似施設における豊富な実績に加え、地域特有の課題を的確に把握しており、地域の拠点としての役割を踏まえた安定的な施設運営が期待できます。

## 6 今後の予定

令和6年4月1日 指定管理者による管理運営の開始

港区立高輪区民センター  
指定管理者候補者選考委員会  
報 告 書

令和5年7月4日

港区立高輪区民センター  
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	2
III	選考対象者について	6
IV	選考結果について	6
V	最終選考結果について	9

## はじめに

本報告書は、港区立高輪区民センターの指定管理者候補者を選考するにあたり、「港区立高輪区民センター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。

「港区立高輪区民センター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、区民センター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。

港区立高輪区民センター指定管理者候補者には、3事業者から応募があり、様々な提案を受けることができました。いずれの提案も現状の課題を的確に捉え、かつ、将来を見据えた大変優れた提案であったため、選考作業は困難を極めましたが、指定管理者を公募した目的が十分達成されたものと大変喜ばしく感じています。

応募いただいた事業者の皆様には深く感謝するとともに、選ばれた事業者には、港区立区民センター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します。

令和5年7月4日

港区立高輪区民センター  
指定管理者候補者選考委員会  
委員長 白石 賢

## 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	社会福祉法人奉優会
代表者	代表取締役 香取 寛
所在地	東京都世田谷区駒沢1丁目4番15号真井ビル

### 2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立高輪区民センター	東京都港区高輪1丁目16番25号

### 3 指定期間 令和6年4月1日から令和11年3月31日まで（5年）

### 4 選考の理由

- (1) ICTを活用し、区民センターでの活動内容をデジタルコンテンツとして配信する等、施設へ足を運べない区民への対応についても考えられており、新たな事業展開が期待できます
- (2) 展示ギャラリーの残響効果を活用したコンサートの提案等、施設を有効的に活用するための具体的な提案が評価できます。
- (3) 近年増加傾向にある親子世代の利用促進など、地域特性を踏まえた取組の提案がされており、事業者の意欲・積極性が評価できます。
- (4) 類似施設における豊富な実績に加え、地域特有の課題を的確に把握しており、地域の拠点としての役割を踏まえた安定的な施設運営が期待できます。

## 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3事業者を選考しました。

#### (2) 第二次審査

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

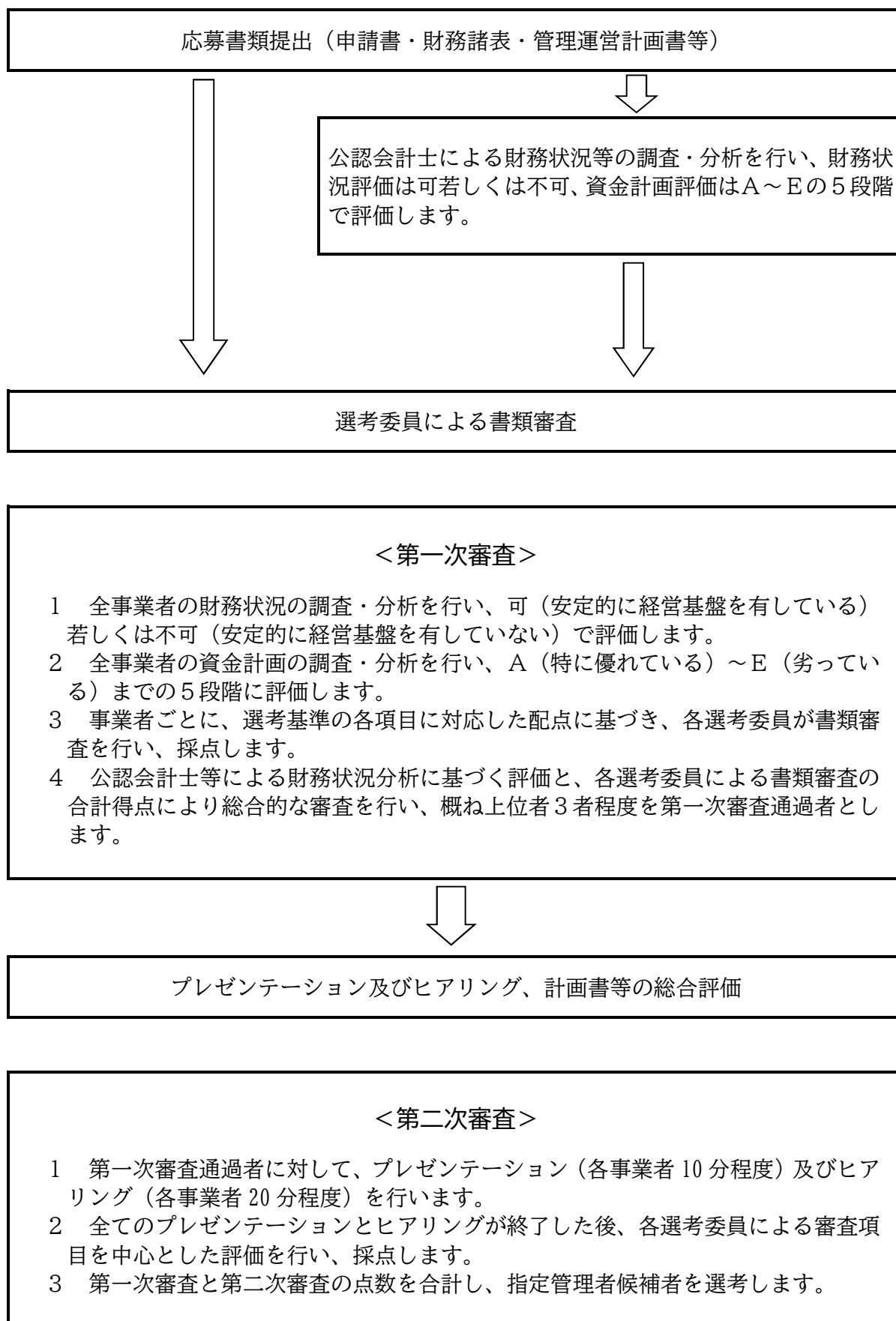
## 2 選考委員会の構成

委員長	白石 賢	東京都立大学都市環境学部教授
副委員長	山本 睦美 (令和5年3月31日まで) 白井 隆司 (令和5年4月1日から)	港区高輪地区総合支所長
委員	岩崎 克也	東海大学建築都市学部教授
//	黒田 美亜紀	明治学院大学法学部教授
//	増田 裕士 (令和5年3月31日まで) 金田 耕治郎 (令和5年4月1日から)	港区芝浦港南地区総合支所管理課長

## 3 公認会計士

Census Consulting 株式会社	平山 友暁
------------------------	-------

## 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5年2月7日(火曜日) 11時30分～12時00分  
場 所 Teamsによるオンライン会議  
議 題 委員の委嘱について  
委員の紹介について  
選考委員会の運営について  
委員長選出について  
公募要項について  
第1次及び第2次審査基準(案)について  
今後のスケジュールについて

### (2) 公募手続き

ア 公募要項説明会 令和5年2月28日(火曜日)  
イ 現地見学会 2月28日(火曜日)  
ウ 申請受付 2月20日(月曜日)～5月26日(金曜日)  
エ 質問書受付 2月20日(月曜日)～3月3日(金曜日)  
オ 質問への回答 3月17日(金曜日)

### (3) 第2回選考委員会(第一次審査)

日 時 令和5年6月15日(木曜日) 19時25分～20時10分  
場 所 Teamsによるオンライン会議  
議 題 財務状況等分析結果の報告について  
第一次審査通過事業者の決定について  
第二次審査基準について(プレゼンテーションについて)  
今後のスケジュール

### (4) 第3回選考委員会(第二次審査)

日 時 令和5年7月4日(火曜日) 13時00分～15時30分  
場 所 港区高輪地区総合支所4階会議室A・B  
議 題 第二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)  
候補者の決定について

### Ⅲ 選考対象者について

No	事業者の名称	所在地
1	事業者A	
2	事業者B	
3	社会福祉法人奉優会	東京都世田谷区駒沢1丁目4番15号 真井ビル

### Ⅳ 選考結果について

#### 1 第一次審査

##### (1) 財務状況分析等について

公認会計士による財務状況調査分析等報告書に基づき説明がありました。

##### ア 財務状況評価

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

##### イ 資金計画評価

各法人より提出された資金計画書を基に、資金・収支計画の正確性、安全性、収支見込の妥当性、運転資金調達の確実性、事業計画との整合性、経費見積も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 (1050点満点)
1	社会福祉法人奉優会	可	A	826
2	事業者A	可	A	749
3	事業者B	可	A	718

##### ※ 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
事業者A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 類似施設の施設運営の実績が多数あり、職員配置も十分な体制が整えられています。</li> <li>・ 全ての事業のオンラインでの応募受付、参加費等のキャッシュレス化など、デジタルを積極的に活用しつつ、高齢者等のデジタルが苦手な方をしっかりと支える姿勢が評価できます。</li> <li>・ 地域、大学、他自治体との連携した事業実施が期待できますが、一部、具体性に欠ける提案がありました。</li> </ul>
事業者B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 配置人員が少ない時間帯が生じるなど、人員体制をはじめとした管理運営計画全体に不安を持ちました。</li> <li>・ 事業者の拠点も遠方にあり、施設や周辺状況を詳細に把握すること、緊急時における本社のバックアップ等は難しいと感じました。</li> <li>・ これまで積み上げてきた運営ノウハウを生かして新しい事業の提案、地域と信頼関係を築こうとする姿勢は評価できます。</li> </ul>
社会福祉法人奉優会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 類似施設での施設運営の実績が多数あり、職員体制、施設の安全管理等に対する法人の体制も整っており、安定的な施設運営が期待できます。</li> <li>・ 施設の維持管理やイベント等の事業運営において、地域拠点としての役割や現状の課題を把握した上で、一步踏み込んだ具体性かつ実現性のある提案がされています。</li> <li>・ 人員体制の強化等、現状の課題に対する具体的改善策が提示されており、本施設の管理運営に対する意欲を感じました。</li> </ul>

以上の点を総合的に勘案して、採点集計表の順位のとおり上位3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3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 (1,550点満点)	第一次審査点数 (1,050点満点)	第二次審査点数 (500点満点)
1	社会福祉法人奉優会	1,226	826	400
2	事業者A	1,109	749	360
3	事業者B	982	718	264

## (3) 選考経過

各委員が第一次審査通過3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
事業者A	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 世代間や団体間の交流を推進しようという姿勢は良かったものの、具体性が不足していました。</li><li>・ 施設長候補者の施設長としての実績自体は少ないものの、考え方が明確であり、十分な能力を有していると感じました。</li><li>・ 音楽、文化芸術などの事業展開も考えており、法人としての取組意欲を感じました。</li><li>・ 共生や連携など現在求められているキーワードを的確に踏まえており、地域の拠点としての本施設の役割を十分発揮することが期待できます。</li></ul>
事業者B	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 拠点が遠方であり、都内での類似施設の運営実績もないことから、区や地域団体等との様々な連携が難しいように感じられるため、安定した管理運営に不安が残りました。</li><li>・ 施設長候補者の人柄や対応能力について、確認が出来ませんでした。</li><li>・ 新たな観点での独自性ある提案があったことは、評価できます。</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物管理等に関する事業提案が多く、プレゼンテーションにおいてもソフト面に関する事業提案が不足していました。</li> </ul>
社会福祉法人奉優会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ICTを活用し、区民センターでの活動内容をデジタルコンテンツとして配信する等、施設に足を運べない区民への対応についても考えられており、新たな事業展開が期待できます。</li> <li>・ 展示ギャラリーの残響効果を活用したコンサート等、施設を有効的に活用するための具体的な提案が評価できます。</li> <li>・ 近年増加傾向にある親子世代の利用促進など、地域特性を踏まえた取組の提案がされており、事業者の意欲・積極性が評価できます。</li> <li>・ 類似施設の豊富な実績に加え、本地域特有の課題を的確に把握しており、安定的な施設運営が期待できます。</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、「社会福祉法人奉優会」です。選考委員会の総意として、「社会福祉法人奉優会」を港区立高輪区民センター指定管理者候補者として選考します。

# 【会議録】

会 議 名	第1回港区立高輪区民センター指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和5年2月7日（火）午前11時30分から午前12時00分まで
開 催 場 所	Teamsによるオンライン会議
委 員	<出席者> 5名 白石委員長、山本副委員長、岩崎委員、黒田委員、増田委員 <欠席者> なし
事 務 局	高輪地区総合支所管理課長 沼倉 高輪地区総合支所管理課管理係 清水、高見澤
会 議 次 第	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開会・挨拶</li> <li>2 委員委嘱</li> <li>3 委員の紹介</li> <li>4 選考委員会の運営について</li> <li>5 委員長選出</li> <li>6 議題審議 議題1 公募要項（案）について 議題2 第1次及び第2次審査基準（案）について</li> <li>7 今後のスケジュールについて</li> <li>8 閉会</li> </ol>
配 付 資 料	<p>資料1 港区立高輪区民センター指定管理者候補者選考委員会設置要綱</p> <p>資料2 委員名簿</p> <p>資料3 公募要項（案）</p> <p>資料4 公募要項【様式集】</p> <p>資料5 業務基準書（案）</p> <p>資料6 業務仕様書一式（案）</p> <p>資料7 選考の進め方〔審査フロー図〕（案）</p> <p>資料8 第一次審査表（案）</p> <p>資料9 第二次審査表（案）</p> <p>資料10 今後のスケジュール（案）</p> <p>添付資料1 施設パンフレット</p> <p>添付資料2 港区立区民センター条例</p> <p>添付資料3 港区立区民センター条例施行規則</p>

会議の結果及び主要な発言

(発言者)	
事務局	<p>1 開会・挨拶 (高輪地区総合支所長挨拶)</p> <p>2 委員委嘱</p> <p>3 委員の紹介 (各委員より自己紹介)</p> <p>4 選考委員会の運営について (事務局より資料1について説明)</p> <p>5 委員長選出 資料1の第5条2項の規定により、委員長は委員の互選により選出します。 白石委員を委員長に推薦します。 (委員一同・異議なし)</p>
D委員	
事務局	<p>資料1の第5条3項の規定により、副委員長は高輪地区総合支所長とします。</p> <p>6 議題審議 議題1 公募要項(案)について (事務局より資料3について説明)</p>
委員長	<p>質問、意見等ありますか。</p>
D委員	<p><u>資料3の14ページに(3)公募の日程があり、予め、応募を予定する団体は対応できるかもしれませんが、公募要項発表から説明会までのスケジュールが短いように感じるので、次回の公募時は、若干日程に余裕を持っていたらと思います。</u></p>
事務局	<p><u>次回の公募の際に検討させていただければと思います。</u></p>
A委員	<p><u>資料3の21ページ⑩「SDGs～」について、SDGsの中で、年齢が特化しているように見えます。年配者が積極的に利用してもらいたい気持ちも分かりますが、港区では外国人が多いため、外国人を考慮する表現も工夫できれば良いと思いました。</u></p>
事務局	<p><u>高輪区民センターの第三者評価で、若年層の利用が少ない指摘があったため、項目を作成する際に年齢を記載した経緯があります。外国人も含めて特段限定をせずに「あらゆる人」がより利用してもらえる方が重要なため、「年齢」を削除する方向で検討します。</u></p>
A委員	<p><u>D委員に質問です。資料3の13ページ1(1)申請者の資格 カ申請者が該当してはいけないことの項目にある(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は、債務者を想定していると思いますが、債務者が債権者に申立てられた場合はどうなりますか。</u></p>

D委員	<u>この文言からは、申立てられた債務者は欠格事由に該当しないと考えられます。</u>
A委員	<u>申立てられている場合は欠格事由に該当しないのか、公募要項にある記載が正しいのか事務局で確認をお願いします。</u>
事務局	<u>区民センターに限った記載ではないため、改めて全庁的に適正な言葉か、従来通りかを確認します。</u>
委員長	その他、ご意見がなければ、公募要項を決定いたしますが、よろしいでしょうか。 (委員一同・異議なし)
委員長	本日の審議での皆様のご意見をもとに、公募要項を修正します。最終的な文言の調整については、委員長・副委員長に一任ということで進めさせていただきます。 (委員一同・異議なし)
委員長	議題2 第1次及び第2次審査基準(案)について (事務局より資料7、資料8、資料9について説明)
D委員	<u>資料8の審査項目「1 財務状況分析」「2 資金計画分析」に配点がありませんが、この配点分は「4 資金計画」に吸収されますか。また「1 財務状況分析」「2 資金計画分析」の配点が「5 管理運営計画」に比べて若干低い印象を受けます。</u>
事務局	<u>「1 財務状況分析」「2 資金計画分析」は次回の委員会で公認会計士に依頼をして、公認会計士が評価をします。公認会計士が評価の財務状況分析の評価は、通常であれば「可」が大前提となります。また、「4 資金計画」については、全体の配点の10%と配分が決まっております。</u>
委員長	<u>財務状況分析が「不可」の時点で選考はできないことによろしいですね。</u>
事務局	<u>その通りです。</u>
C委員	<u>第一次審査と第二次審査の比率が2対1は、第一次審査(210点)と第二次審査(100点)の比率の意味ですか。</u>
事務局	<u>その通りです。</u>
E委員	<u>資料9の採点表について、応募事業者を1枚に集約していますが、基本的に1事業者に対し1枚でとした方が良いと思います。</u>
事務局	<u>採点表は、1事業者に対し1枚に修正します。</u>
A委員	高輪と赤坂は音楽ホールがありますが、赤坂ではホールの特徴を生かした審査項目がありましたが、高輪はホールに特化した審査項目は設けていないのでしょうか。
事務局	高輪区民センターは、音楽スタジオもあるため、音楽ホールや音楽スタジオを総合的に活用し、地域住民とのネットワークの強化を実現できる提案をしていただきたいと考えています。
A委員	音楽ホールのことも含めて提案する必要があるということですね。
事務局	その通りです。
委員長	その他、ご意見がなければ、第一次・第二次審査表を決定いたしますが、よろしいでしょうか。

委員長	<p>(委員一同・異議なし)</p> <p>本日の審議での皆様のご意見をもとに、第一次・第二次審査表を修正します。最終的な文言の調整については、委員長・副委員長に一任ということで進めさせていただきます。</p> <p>(委員一同・異議なし)</p> <p>7 今後のスケジュールについて (事務局より資料10について説明)</p> <p>8 閉会 (閉会の挨拶)</p>
-----	---

※委員長における質疑や講評等に関する発言について、「委員」として表記しています。  
 ※下線は、芝浦港南区民センター等指定管理者候補者選考委員会での発言を、各地区共通事項にかかる発言として再掲しています。

# 【会議録】

会議名	第2回港区立高輪区民センター指定管理者候補者選考委員会
開催日時	令和5年6月15日（木）午後7時25分から午後8時10分まで
開催場所	Teamsによるオンライン会議
出席者	出席者 5名 白石委員長、白井副委員長、岩崎委員、黒田委員、金田委員 欠席者 なし
事務局	高輪地区総合支所管理課長 櫻庭 靖之
会議次第	1 開会 2 財務状況等分析結果の報告について 3 議題審議 議題1 第一次審査通過事業者の決定について 議題2 第二次審査基準について（プレゼンテーションについて） 4 今後のスケジュール 5 閉会
配付資料	<p>【配布資料】</p> <p>資料1 高輪地区港区立区民センター 財務状況等分析報告書</p> <p>資料2 高輪地区港区立区民センター 資金計画分析報告書</p> <p>資料3 高輪地区港区立区民センター指定管理者候補者選考委員会 第一次審査得点集計表・コメント一覧</p> <p>資料4 高輪地区港区立区民センター指定管理者候補者第二次審査 選考基準・採点表</p> <p>資料5 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）の方法について</p> <p>資料6 第二次審査実施に関する留意事項（案）</p> <p>資料7 第1回高輪地区港区立区民センター指定管理者候補者 選考委員会会議録</p> <p>【その他】</p> <p>応募事業者申請書類・計画書類</p>

会議の結果及び主要な発言

(発言者)	
委員長	<p>1 開会          (開会の挨拶)          (変更委員から自己紹介)          (事務局より配布資料の確認)</p>
A委員	<p>2 財務状況等分析結果の報告について          (公認会計士より資料1、資料2の説明)          C事業者は、事業が社福、公益、収益の三つに分かれています、評価する際は一括評価ですか。</p>
公認会計士	はい。
A委員	資金収支内訳から事業間区分の繰り入れをしているところがありますが、公益を減らして社福に資金移動もしています。恐らくこの事業は指定管理が行う収益事業と理解しましたが、公益を圧縮して社福にお金を移していると考えました。単体で収益事業を運営している見方はしませんか。
公認会計士	状況に応じて部門別で見るのか、事業全体で見るのかは考えられると思いますが、報告書は全体で検討しています。
A委員	ちなみにB事業者の現場管理費が本部の事務管理費と別に付けていますが、何を想定しますか。
公認会計士	事務管理費は本社の中で発生する管理者の給与等であり、現場管理費は区民センター内の業務と兼任した管理者の給与等と推察します。
A委員	B事業者は地域マネージャーの様な者を付けていましたが、そのような方ですか。
公認会計士	そのようなイメージです。
A委員	分かりました。
委員長	他に質問はありますか。 (委員一同、異議なし)
	<p>3 議題審議          議題1 第一次審査通過事業者の決定について          (事務局より資料3の説明)</p>
委員長	各委員の皆様、講評をお願いします。
C委員	総じてC社に関しては、具体性のある提案でした。例えば様式18、エネルギーの話では具体的な部屋の温度の記載があり、また催し物に関しては「月に何回行きます」等、他の提案よりは一歩踏み込まれた提案をされていました。B社も悪くはありませんが、C社とA社の中間にB社がいたと理解しました。A社は他の施設でも通用する事業者であると感じました。なるべく我々に分かりやすく伝えようとする誠意がB社とC社は見られました。
D委員	A社は一部に具体性に欠けると思ったところがあり、一方で、C社は具体性がある記述が多かった点を評価しました。B社は提案書の書き方で損をしているとこ



E委員	<p>ろがあり、高得点にはなりませんでした。</p> <p>A事業者は法人として類似施設の施設運営の実績が多数ある点を評価しました。また職員の配置についても十分な体制であること、デジタル活用について特にすべての事業をオンラインで応募できるようにし、高齢者等のデジタルが苦手な方にもしっかり支援する姿勢が良かったです。B事業者はA社とC社が港区での運営実績があるのに対しB社は無いように見受け、地域の状況を詳細に把握することが難しいと感じました。ただ、これまで積み上げてきた運営ノウハウを生かした新しい事業の提案、地域と信頼関係を築こうとする姿勢は評価しました。C事業者は、類似施設での施設運営の実績が多数ある点で安定的に施設運営ができ、職員体制、施設の安全管理等についても法人としての体制が整っていると感じました。全体3社まとめてみますと、提案書類を見る限りではどの事業者も運営を行う点では最低ラインを超えていると感じました。今後二次審査で各事業者の意気込み等を確認します。</p>
B委員	<p>順位は、A、C、Bの順で付けました。実績は、特に問題ないと感じました。資金計画については、A事業者は高いところが見られましたが、体制的に人を厚く配置していて、その内容が人件費の増だとみられ、金額の差は妥当の範囲と考え、AとCを評価しました。B事業者は、常勤職員の昇給がない等の部分で評価を普通にしました。管理運営計画については、AとCは体制的にも問題ありませんが、Bは人員体制が不安定であり、時間帯によっては人員体制が少ない時間が生じるところを見受けられました。効率的なサービスでは、A事業者が安全安心な環境を強調した点とデジタル化事業として参加費等のキャッシュレス化等に取り組む姿勢、また、利用者にデジタル対応をする取組を評価しました。AとCの事業者が区民センターをよく理解している点と、B事業者は拠点も遠方にあり、施設の状況、周辺の状況を把握する点においてAとCの差を詰めることが厳しかったと提案書を見て感じました。</p>
A委員	<p>人員がB事業者は現行体制より1人減る様子で、C事業者が現行より1人増え、A事業者は現行並みで、恐らくB事業者が一番多忙な時期に1名体制になる点が気になりました。ただB事業者は大手企業で、もし本部からバックアップ体制がうまくいけば防災時や様々なところで手厚くする等の企業のノウハウを持ち込める気がしました。C事業者はかなり細かい点に気が付いていると感じました。現在の状況では足りないところがあるため、人員体制を増やしたいのではないかと思います。A事業者は地域の事を詳しく、地域との連携関係、特に大学等の連携関係や他の自治体との連携をアピールされていました。</p>
委員長	<p>意見交換に移ります。評価が分かれている資料3の様式22のB事業者とC事業者について、A委員とD委員から意見をお願いします。</p>
A委員	<p>B事業者が再委託を予定しているホールの保守管理に対して、管理者を付けていない点が気になりました。ホールを運営するにはテクニカルに全般的にバックアップする事業者が必要な気がします。</p>
D委員	<p>再委託を予定する業務で3社は、ほぼ同じような業務内容を同じようなところに頼むと感じました。ただ同じところに頼む場合でもA事業者は予定金額が高いことが多かったため、低い点数を付けました。</p>
委員長	<p>C事業者についてお願いします。</p>
D委員	<p>C事業者は、再委託の選定理由が具体的に記載されており、相見積もりを取って</p>

A委員	選定を行っていることが分かりました。そのため、高評価としました。
委員長	C事業者は貸室の用品費の見積もりがないため、評価を下げました。それ以外は大きな差はありません。
A委員	他に意見等がありますか。 (委員一同、異議なし)
事務局	事務局に質問ですが、B事業者が自主事業としてコミュニティカフェや喫茶スペースの活用等を行う場合、これは勝手に行って問題ないですか。
委員長	提案をいただき、こちらが問題ないか判断します。自主事業になるため、区の負担はせずに事業者の責任で行うことが原則になります。
委員長	講評と意見交換を踏まえ採点の修正等がありますか。 (委員一同、異議なし)
委員長	第一次審査の順位を事務局からお願いします。 (事務局から順位発表)
委員長	第一次審査通過事業者を決定します。意見等ありますか。
B委員	3社とも、60%以上の得点率となっていること、第一位の事業者と第三位の事業者を比較すると、得点率で10%程度の差となっていること、これらを考えると、3社とも二次審査に進め、プレゼンテーションの場でそれぞれの事業者の考えを確かめたいと考えます。
委員長	意見等ありますか。 (委員一同、異議なし)
委員長	第二次審査に進むのはA事業者、B事業者、C事業者の3社と決定します。
委員長	議題2 第二次審査基準について(プレゼンテーションについて) (事務局より資料4、資料5及び資料6の説明)
C委員	資料6に記載の追加資料は公平性の観点も含めて3者に提出を求めますか。
委員長	記載の有無に関わらず、3者同様に補足資料として提出することが公平だと思います。
委員長	今の意見でよろしいですか。 (委員一同、異議なし)
委員長	追加資料を3者に求めます。
事務局	承知しました。
委員長	A社は地区の特性を踏まえた資料作成するようお願いしてください。
事務局	承知しました。
委員長	それでは、只今の議論を踏まえ各事業者には、追加資料として、①イベントの事業計画や年間のスケジュールがわかる資料1枚(A3判1面)、②地域や区民センターの特性等を踏まえた概要版資料1枚(A3判1面)の提出を求めると同時に、プレゼンテーションには、本部経費を中心に資金計画の質問に答えられる方の出席を指示したいと思います。
事務局	承知しました。
	4 今後のスケジュール (事務局から事務連絡)

委員長	5 閉会 (閉会の挨拶)
-----	-----------------

※委員長における質疑や講評等に関する発言について、「委員」として表記しています。

# 【会議録】

会 議 名	第3回港区立高輪区民センター指定管理者候補者選考委員会
開 催 日	令和5年7月4日（火）午後1時から午後3時30分まで
開 催 場 所	高輪地区総合支所4階会議室A・B
委 員 員	<出席者> 5名 白石委員長、白井副委員長、岩崎委員、黒田委員、金田委員
事 務 局	高輪地区総合支所管理課長 櫻庭 靖之
会 議 次 第	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開会</li> <li>2 議題審議 <ol style="list-style-type: none"> <li>議題1 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）について</li> <li>議題2 事業候補者の選定について</li> </ol> </li> <li>3 閉会</li> </ol>
配 付 資 料	<p>【配布資料】</p> <p>資料1 第2回港区立高輪区民センター指定管理者候補者選考委員会議事録（案）</p> <p>資料2 港区立高輪区民センター指定管理者候補者選考委員会第一次審査得点集計表</p> <p>資料3 港区立高輪区民センター指定管理者候補者第二次審査選考基準・採点表</p> <p>資料4 第一次審査・第二次審査得点集計表（※第二次審査終了後、机上配布）</p> <p>【事業者提出資料】</p> <p>資料A-1 提案事業概要版、A-2 提案追加資料</p> <p>資料B-1 提案事業概要版、B-2 提案追加資料</p> <p>資料C-1 提案事業概要版、C-3 提案追加資料</p>

会議の結果及び主要な発言

(発言者)	
委員長	<p>1 開会 (開会の挨拶) (事務局より配付資料の確認)</p> <p>2 議題審議 議題1 第二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)について (事務局より資料2、資料3について説明)</p>
委員長 C委員	<p>【事業者Aのプレゼンテーション】 質問をお願いします。 高輪区民センターの一番の特徴は駅と直結しているところです。そうすると交通弱者、車が無い方、公共交通機関でないと移動できない方が積極的に来られる施設となります。それを踏まえ御社が企画するイベント等で交通弱者に特化したものがあれば、教えてください。</p>
事業者A	<p>「0歳からのファミリーコンサート」は、未就学児のお子様、ベビーカーを引いて会場にお越しいただける方々に、気軽にコンサートに足を運べる機会の提供を考えています。ベビーカーを引きながら、そのまま駅直結型で入って来れる利点を生かしたもので、現在他施設でもかなり人気の高いコンサートになります。コンサートはぜひ当社の自主事業として行いたいと考えます。また、実際に本部で実施している「共生社会の取組」はかなり力を入れており、バリアフリーの演劇を行っています。障害者、足の悪い方も駅直結で入って来られる事業として本部の事業も誘致する形で実施したいと考えます。</p>
D委員	<p>展示ギャラリーの稼働率があまり高くない印象ですが、稼働率向上のためにどのような工夫を考えていますか。また、展示以外に使用する考えもありますか。再委託の予定業務はどのような理由で再委託先を決定しているのか、具体的に教えてください。</p>
事業者A	<p>展示室の利用率があまり高くないことは、認識しています。従って、展示室がある特徴を踏まえ行いたいことは、資料イの3、4、5番です。特に3番「地域防災力向上展」は、避難訓練付きコンサートとの連携を考えています。ホールの利用率は、特に高いため、例えば利用者団体に新たに一緒に展示室を利用したコンサートのPRになるようなものを当団体から提案し、一緒にセットで使用してもらう等の利用率向上ができると考えます。また、新たな展示室の使い方として、単純に展示するだけではなく、大学との連携も考えています。大学が展示と講演会を兼ねること、小さい規模のコンサートを展示室で行いながら関連する展示を行い、事業と施設をコラボレーションする形で、当団体の事業を示すことで利用者の方に使い方について想起していただき、利用率のアップに繋げることを考えています。再委託は、専門性を重視し、ホールの管理、設備は安全・安心に施設利用していただくことが大前提のため、そのような観点から事業者を選択します。選択に当たり提示するものに関しては、相見積もりを取り、最安値で委託します。</p>

	<p>ホールに再委託をかけることが多いですが、基本的にホールの利用者に満足して使用してもらえることを考えています。しかし、職員はある一定のレベルまでしか操作関係ができないため、そのレベルを超える範疇は専門の委託業者に依頼し、利用者の満足度を上げようと考えます。「ホール利用計画書」を事前に提出していただき内容を確認して振り分けます。</p>
E委員	<p>施設長候補者は、今回施設長として赴任することが初めての様子ですが、今回高輪区民センターを運営するに当たり最も重視すること、施設長としてどのような運営を行いますか。</p>
事業者A	<p>区民センターが人と人、地域、施設を繋ぐ結節点である考えを持ちます。人と人との交流が生まれる場所として、より交流が生まれるような形を創れる事業を展開し運営したいと考えます。</p>
B委員	<p>施設長候補者に質問です。「人と人との繋がりを重視する」ことについて、組織をまとめるうえで心がけていること、意識していること、重視したいことはありますか。</p>
事業者A	<p>職員間のコミュニケーションを第一に考えています。意思疎通を行える環境を整えることが重要だと考えます。現在は、様々なツールがあるため、意思疎通をしっかりと取りたいと思います。</p>
B委員	<p>本部に質問です。施設長候補者の経歴を応募の際に披露していただいています。事業者の中には、選考段階で示した施設長候補者が、実際には選考後違うケースもあります。あくまでも現時点の候補者とは言えますが、余程の事情変更がない限りは施設長候補者に担ってもらおうべきと考えていますが、本部の考えは如何でしょうか。</p>
事業者A	<p>当団体は今回の候補者を5年間施設長として責任を持って任せます。</p>
A委員	<p>施設長候補者の平成30年以前の経歴について教えてください。</p>
事業者A	<p>大学卒業後、伝統芸能を企画制作する会社におりました。公共ホール側にコンテンツを販売していました。伝統芸能のアーティストをプロデュースするマネジメント業務を約15年間行っていました。その後、指定管理業務に就いた経歴となります。</p>
A委員	<p>板橋区、足立区はこちらの団体ではないですか。</p>
事業者A	<p>はい。別の指定管理事業者に勤めています。</p>
A委員	<p>前の団体と比べ、現在の団体の社風はどのように感じますか。</p>
事業者A	<p>人的、金銭的な面でも潤沢であり、考えられる幅が広がると感じます。港区は、拠点となる大きな千人規模の文化施設が入れる場所がないため、各地域に根差したセンターがあるところでは、センターが出先機関となって地域に密着した事業展開がされていると考えます。</p>
A委員	<p>高輪地区の地域特性として「人口が最も多い」とありますが、人口が多いと逆に区民センターに來れない方もいます。そうすると、來るだけが区民センターの役割ではないかもしれません。その際に区民センターの役割をどのように考えますか。</p>
事業者A	<p>情報の結節点でもあると考えるため、現在の様々なICT技術を駆使し、事業の取組等を報告の形で動画サイトにアップしたり、SNSで報告したりするなど、行っている事業を広く皆さんに知っていただいたうえで来ていただく足がかりになり、來れないお客様にもある程度センターでの取組、地域との繋がり、交流を示</p>

A委員 事業者A	すことがセンターとしての役割と考えます。 現行の動画サイトをご存じですか。 拝見しました。
A委員 事業者A	足りない点はありますか。 動画自体を変えるよりは、動画を見る環境にない方達や、動画まで行き着かない方達のケア、動画の見方、スマートフォンの使い方からの展開としてフォローできると考えます。
A委員 事業者A	提案書にある防災避難訓練付きのコンサートを実際に行ったことがありますか。 類似施設で行ったことがあります。かなり人気のコンテンツで、多くの応募があります。実際に地震発生や災害発生を想定し、地震の訓練を当団体と観客が一緒になってできることは、お客様の安心感に繋がり、また、そこから得られるニーズや要望をアンケートから引き出して、施設運営に反映することができると考えます。
C委員 事業者A	職員の人材育成について、具体的にどのような研修等を考えていますか。 4月冒頭に1年間の研修スケジュールをオープンし、全員に提示します。内容は、情報セキュリティ、コンプライアンス、接遇が中心となります。その他に公の施設を預かる者についての発想の転換をさせる研修を上半期に受講します。別途にeラーニング関係があります。eラーニング関係は、業者と提携し、1人当たり2講座ずつ年間に受講し、勤務時間中に受講します。受講は、すべて受講報告書を一人ずつ提出させ、本部でチェックして管理するところで人材育成をしてまいります。それがOff-JTです。一方OJTは非常に大切に、OJTは施設長が職員の窓口の対応の対応を見たり、職員担当者のコミュニケーションを見たりして、その都度アドバイスを行います。それがOJTとOff-JTの両立です。
	【事業者Bのプレゼンテーション】
委員長	質問をお願いします。
C委員 事業者B	会社が大阪にあるということで、都内や関東の御社の実績はありますか。 現在、関東での指定管理者としての実績は、ありません。
C委員 事業者B	高輪区民センターを受託された場合、職員は大阪から来ますか。また「現地採用」とありますが、どのようなバランス感覚で人を配置しますか。 指定管理者の組織を一つ設けています。現在指定管理者の新規案件に特化した部隊をつくっています。ただ運営の実績が現在関東にないため、大阪から転勤、出張を行い受託した際は異動転勤を考えています。
C委員 事業者B	外国人雇用は、何名かいらっしゃるようですが、どの程度いますか。 現在、当社は社員従業員合わせて約5,000名です。その内約4%が外国人を雇用しています。中には技能実習生もいます。
D委員 事業者B	5,000名の従業員の内、女性の割合を教えてください。また、女性管理職は、どの程度いますか。 正社員は5,000名の内約1,500名で、その内女性管理職は約1%です。女性正社員の比率も約10%です。現場で働く従業員は約3,500名おり、そのうちの約半分が女性従業員です。
D委員 事業者B	今後、正規職員の中でも女性管理職を増やす方針はありますか。 現在、会社で女性管理職を増やす経営方針を掲げています。

D委員	展示スペースを有効活用するための考えを教えてください。自習スペースの開放等も含めてお聞かせください。
事業者B	展示スペースで行うことは具体的に考えていませんが、自習スペースを子どもから大人まで開放することによって、様々学んでいただくことを考えています。
D委員	職員のローテーションについて、4名の運営を予定されていますが、比較的少ないと感じました。常勤に何かあった際に関西が主な拠点ということで若干不安がありますが、対応はどのように考えますか。
事業者B	東京本部に約100名の職員が常駐しています。その中で事務に長けた者、営業に長けた者等、バックアップ要員は東京本部にいるため、緊急時のフォローアップは可能と考えます。
E委員	職員体制について常勤職員は3名ですが、高輪は大きいホールがあるためホールの管理は非常に高度な専門性が求められます。現在、イベント等があると作業量としてはかなりの負担になると思いますが、御社は委託ではなく常勤職員が行う体制と提案されています。イベントがあると事前準備から当日の運営まで少ない職員で対応することになりますが、ホールの運営管理の考え方を教えてください。
事業者B	東京本部の職員が人材不足や設営の応援を行うことが可能と考えます。指定管理者ではありませんが、実際に普段常駐する人間だけでは足りない時は、本部から応援に行く対応を取るため、人手不足の時は本部からの応援が可能です。
E委員	ホールは音響あるいは照明の調節など、通常の一般的な事務職員にはできないような部分もありますが、その点についてどのように考えていますか。
事業者B	東京本部の中に設備、電気工事士、照明を普段工事する者、エンジニアが20人程度います。当社の本業部分になりますが、修繕も行っているため技術者も普段東京都内を約5名巡回させて点検等を行っています。技術的な部分は設備員、工事部の人間で対応できると考えています。
E委員	区民センターは地域のコミュニティの拠点となる施設になりますが、元々の公募要項の提案項目にもありましたが、区内施設との連携について、子どもや高齢者の施設と連携した取組は求められるところと思いますが、具体的な考えを教えてください。
事業者B	港区の近隣の保育園、幼稚園、学校等にアクセスを行い、営業活動を行った後に施設を何か利用いただけるようなものになれば良いと考えます。
B委員	今日プレゼンテーションに臨まれた、2人は社内的にどの位置付けで、どのようなメンバーで参加されたか教えてください。
事業者B	私たちは、現在、指定管理業務を新規で取得することに特化した部門のメンバーです。
B委員	公募要項に「施設長候補の方を同席」と記載がありますが、その辺は特に考慮しないで臨まれたのでしょうか。
事業者B	施設長候補者を提案書に載せている者はいますが、本日来られなくなりました。
B委員	今回は、区民センターの指定管理のため、建物の維持管理だけではなくソフト的な部分で事業を企画立案して事業を展開していくところが一つの役割になりますが、それはこの体制で示した施設長、副施設長の2名が行うのか、それとも本部で企画立案するのか、どのように事業展開しますか。
事業者B	事業展開は、常駐する施設長、副施設長だけでは、なかなか動くに動けないこと



	もあるため、本部の連携が必要だと思います。これまで大阪で行ってきた内容が本部と施設長等と一緒に立案し、本部の情報発信ができる部門があるため、現場だけに任せずに連携して行うイメージです。
B委員	関西で指定管理を受けている実績が多いですが、そちらの地域から大変喜ばれている指定管理事業を教えてください。
事業者B	高齢者福祉施設が多いですが、フリースペースにカフェをつくったことです。当社は、飲食店の経営を行っているため、飲食店のノウハウを活かした事業は、喜びの声を聞きました。
A委員	様式11「受託経費見積書」の中でエリアマネージャーを設定されていますが、施設長、エリアマネージャー、本部との関係やエリアマネージャーの役割を教えてください。
事業者B	現場は、施設長を中心に管理を考えています。普段、港区の担当者との窓口は、施設長になると考えます。エリアマネージャーの役割は、金銭面と施設がうまく稼働するためのサポートの位置付けになります。
A委員	様式11に「大阪本社応援費」「現場管理費」がありますが、こちらの関係を教えてください。また、現場管理費は何を指していますか。
事業者B	バックアップ部隊の経費を現場管理費として計上しています。今回は、大阪からの応援が見込まれるため、出張費で計上しました。
A委員	自己負担額が多いように感じますが、よいのでしょうか。
事業者B	今回の事業の考え方として、当社は民間企業で社会貢献という位置付けで、大阪でも同様に行っています。
A委員	様式21の「物的支援」について教えてください。
事業者B	物的支援は、備蓄品を何かあった際に物的に必要な時に提供します。
A委員	様式10の受託見積もりの定期昇給について、非常勤は定昇が入り常勤は定昇がありませんが、なぜそのような積算をしましたか。こちらからの要請では定昇を見込むこととしましたが、常勤の正規の定昇は見込まれていませんか。
事業者B	誤って記載したと思われます。
C委員	施設長が出席できなかったとのことですが、年齢を教えてください。
事業者B	67歳です。
C委員	来れなかった理由を教えてください。
事業者B	体調不良です。
D委員	ビルの清掃等を専門とする企業であるのに、清掃業務を再委託して他社に出す理由を教えてください。自社で行う選択肢はありませんか。
事業者B	自社で行う選択肢はあります。協力業者に再委託するケースは、労務管理と補働体制が整わない現場がある際に再委託する現場があります。複数人居る現場はほぼ自社で対応し、1人現場は再委託している現場が多いです。
D委員	清掃業務はかなり額が大きいです。高輪も1人業務なので再委託ということですか。
事業者B	日常的な清掃は、自社での対応を考えます。ただ、定期的な清掃として床を機械で洗う作業は、協力業者に依頼します。今回の施設は、自社で対応する予定です。
【事業者Cのプレゼンテーション】	

委員長	質問をお願いします。
C委員	24の類似施設の実績について、港区の施設の実績があるということですが、他の自治体と港区の違いを教えてください。
事業者C	港区の特徴は財政的な余裕、サービスの多さ、福祉・公的サービスの充実です。ただ提供されるサービスに対して区民の目が厳しいです。当社が港区で事業運営する上で気を付けることは、区役所の考え方や持っている情報をしっかりと情報共有しながら目指す場所がぶれないように区民サービスを行うことです。法人理念と関係しますが、港区が目指す高輪区民センターがどのようなことを表現していくことが大事だと考えます。
C委員	施設長候補者はゲーム制作をされていた経験を活かせるとのことですが、どう活かすのか具体的に教えてください。
事業者C	ゲーム開発においてゲームの楽しさは、様々なアイテムをゲームに盛り込んでゲームをやり続けるような仕組みづくりです。例えばコンサートを開催するだけでなく、コンサート中に曲の説明を行った方がより観客との距離感が縮まり演奏者が曲や演奏に対しての思いを話す様々なアイテムを盛り込んだ企画を開催するなど、ゲーミフィケーションを取り組みます。
D委員	展示スペースを有効活用するための考えと障害者雇用について、法人の中で具体的に現在どの程度の割合か教えてください。また、施設長として、高輪をさらに良くするために一番何が必要か教えてください。
事業者C	展示ギャラリーは、昨年度からミニ音楽サロン、ミニ音楽コンサートを開催し、想像以上の人が集まりました。展示ギャラリーは、残響効果があるため、使用用途を柔軟に考えたサービスの提供として、展示ギャラリーの活用を引き続き検討します。 障害者雇用は、提案書の7番に記載があります。法人で2.5%の法定雇用率を達成しています。 高輪地域は、色々な知識や経験者の人材ネットワークの宝庫のため、いかに当法人が高輪地区の地域に溶け込み地域の方々と交流する中で、様々なアイデアを汲み上げて形にしてイベント等で反映することが、地域に溶け込んだネットワークづくりと考えます。
E委員	新規の利用促進と開拓について、具体的な取組を教えてください。
事業者C	全般的に高齢者層の利用が高まる中、高輪地区の特性として親子世代の人口が増加している点に着眼しています。昨年度は、親子で参加できるイベントとして、図書館と共催した絵本の読み聞かせとリトミック講座を行いました。結果は大反響で、親子で参加できホールが広い場での参加可能なイベントを取り組むことによって、口コミで親子世代に浸透していく取組を強化していきたいと考えます。
E委員	効果はありましたか。
事業者C	講座イベントの告知をするとすぐ反響があります。かなりの応募者数で抽選になります。リトミックや絵本の読み聞かせイベントは父親が参加し、子どもを連れて来る傾向があるところは、高輪地区の特性と感じます。他にも子どもの寄席や子どもジャズ講座、子どもを主体としたゲーム講座を企画しています。
E委員	子育てひろば等の子どもの施設とは別に、子育て世代の利用者を取り込むために、区民センターで行うものとしてはどのようなものがありますか。
事業者C	区民ホールは会場が広く大きな音響でスクリーンを投影できるので、様々な工夫

B委員	を凝らせば、子育て世代に喜んでもらえるイベントを開催できると感じます。施設長候補者に質問です。今までコロナ禍で活動が制限されていましたが、今後コミュニティが復活する中で施設長として重視すること、特に力を入れたいものを教えてください。
事業者C	利用者にヒアリングした結果、団体の支援として団体の活動や取組を、デジタル上で発信する取組をしました。結果は、大反響で現在 YouTube にチャンネルを持っています。今後もデジタル上で利用者の活動や案内を継続して発信したいと考えています。
B委員	本部に質問です。事業者の中には、選考段階で示した施設長と実際に配置する施設長が違うケースがあります。あくまで候補者のため、余程の事情変更以外は施設長候補者になっていただきたいのですが、本部の考えを教えてください。
事業者C	選定されれば問題なく施設長候補者を着任予定とします。
A委員	危機管理について、日常の気づきの可視化とグループ運営の情報共有がありますが、その他に工夫する点や実際に共有後に改善を行ったことはありますか。
事業者C	事件・事故が発生した際は、自治体にすぐ報告し、グループウェアを使用して、常駐、そして法人本部に報告される仕組みとなっています。軽微な内容は、事業部で判断しますが、内容は法人全体のコンプライアンス委員会等に向け、その上で判断します。事例は、グループウェア上にずっと残るため、各事業所事業部のリスクマネジメント会議で振り返り再発防止を図ります。
A委員	実際にうまく改善した例、グループウェアを見て改善した例はありますか。
事業者C	雪の日に利用者が外で転倒し際は、すぐに情報を共有しました。再発防止策を一斉に配信し、写真をあげて確認を行い、スピード感を持って対応できるところがウェブでの共有の良い点だと思います。
A委員	施設長候補者に質問です。YouTube の登録者数を増やす工夫はありますか。
事業者C	YouTube チャンネルを基に Instagram、Facebook、Twitter 等の媒体を活用しながら幅を広げていきたいです。利用団体者も自分のホームページや YouTube チャンネルを持つ方がいるため、もっと周知活動を広げていきたいと考えます。特に音楽団体等は、ホームページ、YouTube 発信を行っているため、例えば港区の観光大使を巻き込み登録者数を増やす活動も考えています。
A委員	高輪地区における知識の多い人材を発掘し巻き込むための工夫はありますか。
事業者C	団体登録時に窓口で雑談を交えて情報収集を小まめに行っています。その際にジョイントでイベントの開催やセンターと一緒にイベントの企画提案を行います。窓口の鍵の貸し出しだけでなく、定期的なコミュニケーションを心がけて継続することは、企画や様々なイベントに繋がると考えています。
C委員	人材育成に関して、どのように内部の若手、ベテランを育てていますか。
事業者C	法人での研修、事業部門での研修、事業者部門での研修、階層別研修等スキルと知識とを学べる機会を数多く用意しています。基本的に法人は、障害者差別、労務、その他予算づくり等も含めて大きな研修となります。現場で行う研修は、ホスピタリティ、区民センターの場合は、貸室のシステムの使い方等ローカルに合ったものと基本的なこと、段階的に研修できるようにしています。事業部は、人材育成プロジェクトを運営しており、プロジェクトには各施設責任者が出てきて、月に 1 回集まりフィードバックを行い人材育成に取り組んでいます。

委員長 事務局	<p>議題2 事業候補者の選定について</p> <p>それでは、事務局から集計結果の発表をお願いします。</p> <p>お配りした資料4「第一次審査・第二次審査得点集計表」をご覧ください。</p> <p>第二次審査の総合得点は、500点満点中、事業者Aが360点、事業者Bが264点、事業者Cが400点です。</p> <p>第一次、第二次審査を合わせた得点は1,550点満点で、合計得点及び総合順位は、1位は、事業者Cで1,226点、得点率は79.1%、2位は、事業者Aで1,109点、得点率は71.5%、3位は、事業者Bで982点、得点率は63.4%です。</p> <p>事務局からの説明は以上です。</p>
委員長 C委員	<p>講評をお願いします。</p> <p>事業者Aは、類似施設の経験を活かし連携が期待できると感じました。もう少し言葉の強さと施設長候補者の生の声が聞きたかったです。事業者Bは、大阪に拠点があるということで、東京で運営ができるのか不安が残りました。一番大きいのは、施設長候補者の欠席でした。施設長候補者の人柄や対応能力を確認することができませんでした。事業者Cはデジタルコンテンツを上手く活用する期待がありました。また、24施設行った内、港区は財政力がある一方で、利用者目線が厳しいことについては共感し、理解していると感じました。展示ギャラリーの残響音を使っのコンサートや年4回のコラボレーション事業、YouTube配信も評価します。特にICTを上手く利用し今後の新しい区民センターのあり方をつくり上げていけそうな期待感を持ちました。</p>
D委員	<p>A事業者は、類似施設の実績をベースにした企画が色々できそうであると評価しました。世代間や団体間の交流を推進する姿勢や施設長候補者も意欲があり評価しましたが、具体性に欠ける部分が気になりました。B事業者は災害対応が比較的スムーズにできると感じました。企画した新規事業は、他と異なる観点があり、その点はすごく良いと思いました。ただ都内での実績がなく、様々な連携がすぐには難しそうと感じました。人員体制の面でも弱さを感じました。また、施設長候補者本人がいないこと、提案書の記載も非常に抽象的なため判断が難しかったです。C事業者は、類似施設の実績も豊富で安心しました。展示スペースの有効活用と施設に足を運べない区民への対応もこちらから聞く前に考えている点は評価しました。また、団体間のコラボレーション、施設長候補者が高輪地区の課題をきちんと把握して、意欲があり、積極性もありました。それからデジタルを活用する点で強みがあると思い、高評価となりました。</p>
E委員	<p>A事業者は、施設長候補者と法人の担当者に運営の考え方を確認することができて評価しました。B事業者の良かった点は、法人の今までの指定管理者としてのノウハウを踏まえた新しい事業提案でした。マイナスは、施設長候補者が体調不良で出席できなかったため、事業に対する意欲が十分に評価できなかったことです。また、施設管理ではホール管理も含めて専門性が高い施設管理の中で、本部の職員が対応できるのか、若干疑問を感じました。C事業者は、全体的に安定感があり、これまでの類似実績も踏まえていました。利用促進策についても地域特性を踏まえ、高齢者だけではなく若い世代、親子も含め利用することができる工夫ある取組の確認が取れました。全体を通して地域特性を踏まえた提案になっていると評価しました。</p>
B委員	<p>A事業者の施設長候補者は施設長経験が少ないですが、考え方はしっかりしてい</p>

A委員	<p>ました。音楽、文化芸術での事業展開も考えていると感じました。また、法人含めて意欲を感じました。事業も共生、連携の現在求められているキーワードを押しやえたり、区民センターの公の役割の発揮に期待して評価しました。B事業者は指定管理者としては全体的に疑問を感じました。建物管理が中心でソフトがあまりプレゼンの中で語られなく期待ができませんでした。経費も出張費、昇給、再委託について疑問を持つ内容でした。C事業者は、安定感を感じました。また、事業計画について、地域特性を捉えて具体性を感じました。デジタルの可能性は必要ですが、施設のためリアルなコミュニティをもう少し今後は強化し、取り戻すというような、デジタルと併用して行う視点を語って欲しかったです。</p> <p>A事業者は、施設の管理や事業運営に関して安定的に取り組めるとは思いますが、説明に若干具体性に欠ける感じがしました。B事業者は、バックアップ体制に依存しすぎていると感じました。現場にあまり力が無い様子で、理解もしていませんでした。施設長候補者が来ていなかったのが残念でした。C事業者は、元々法人の規模が大きく安定感があり、施設長が今まで行っていたため、よく理解していました。経験から考えていたことを今後も拡大する動きが見えたため、今後も良くなると思いました。</p>
委員長	<p>講評を踏まえ、質問意見等点数の変更はありますか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p>
委員長 事務局	<p>事務局から、あらためて点数の発表をお願いします。</p> <p>それでは、審議後の採点結果を改めてお知らせします。</p> <p>合計得点と総合順位は、1位は、事業者Cで1,226点、得点率は79.1%、2位は、事業者Aで1,109点、得点率は71.5%、3位は、事業者Bで982点、得点率は63.4%です。</p>
委員長	<p>事務局からの説明は以上です。</p> <p>最終の審査結果はこの点数で確定し、事業者Cを港区立高輪区民センター指定管理者候補者として選考することとしますが、よろしいですか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p>
委員長	<p>事業者Cを指定管理者候補者として選考いたします。</p>
委員長	<p>3 閉会 (閉会の挨拶)</p>

※委員長における質疑や講評等に関する発言について、「委員」として表記しています。

港区立高輪区民センター  
指定管理者公募要項

令和5年2月  
港 区

# 目 次

I	施設の概要	1
1	指定管理者選考の趣旨	1
2	区民センターの設置目的	1
3	区民センターの概要	1
	(1) 施設の名称、所在地、施設規模	
	(2) 開館時間・休館日	
	(3) 利用対象者	
	(4) 使用料	
	(5) 施設の特徴	
	(6) 指定管理料	
4	指定期間及び留意点	4
II	指定管理者が行う業務	
1	事業運営	5
	(1) 基本事業	
	(2) 提案事業	
	(3) 自主事業	
	(4) 職員体制	
	(5) 広報等	
2	施設の維持管理	6
3	安全・安心に関する業務	6
4	管理運営の基準	7
	(1) 関係法令等の遵守	
	(2) 区が定める指針等への対応	
	(3) 個人情報保護	
	(4) 再委託の禁止	
	(5) 地域等との連携	
	(6) 区と指定管理者の役割及び管理責任の分担	
5	運営経費に関する事項	11
	(1) 指定管理料の支払	
	ア 職員人件費	
	イ 光熱水費	
	ウ 修繕費	
	エ 事業運営費	
	オ 施設管理経費	

カ その他経費

- (2) 備品購入の取扱い
- (3) 収入
- (4) 銀行口座の開設
- (5) 損害賠償保険
- (6) 消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）への対応
- (7) その他

### Ⅲ 選定手続

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

### Ⅳ 決定後の手続き

- 1 基本協定書・年度協定書 ..... 25
  - (1) 協定の締結
  - (2) 基本協定書の主な事項
  - (3) 年度協定書の主な事項
- 2 災害時協定 ..... 26
  - (1) 協定の締結
  - (2) 災害時協定書の主な事項
- 3 事業計画書及び収支予算書の作成 ..... 27
  - (1) 事業計画書及び収支予算書の作成
  - (2) 事業報告書及び収支決算書の作成
- 4 業務の引継ぎ等 ..... 27



5	情報の公表	28
	(1) 応募書類等	
	(2) 選考・選定過程の情報	
	(3) 指定管理業務に関する情報	
6	モニタリング等の実施	28
	(1) モニタリングの実施	
	(2) 第三者評価の実施	
	(3) 労働環境モニタリングの実施及び賃金給付状況シートの提出	
	(4) 監査の実施	
	(5) 区民センター指定管理者間の連携	
7	指定の取消し等	29
	(1) 指定の取消しと業務の停止	
	(2) 事業の継続が困難となった場合の措置	

# I 施設の概要

## 1 指定管理者制度導入の趣旨

港区（以下「区」という。）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・運営を包括的に委任する定管理者制度を積極的に導入しています。

今回、指定管理者の公募を行う「港区立高輪区民センター（以下「高輪区民センター」という。）」の管理・運営については、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 高輪区民センターの設置目的

高輪区民センターは、港区立区民センター条例（昭和61年港区条例第31号。以下「条例」という。）に基づき、区民の相互交流と自主的活動の促進を図り、区民福祉の増進に寄与することを目的とした施設です。

「自主的地域活動の支援」「地域活動情報の収集及び提供」「地域活動に資する講座等の開催」及び「区民センター施設の利用」等、それぞれに関する事業を行い、上記の目的を達成することを目指します。

## 3 高輪区民センターの概要

### (1) 施設の名称、所在地、施設規模

名称（開設年月日）	所在地	施設規模	備考
高輪区民センター （平成7年4月1日）	港区高輪一丁目16番25号 高輪コミュニティーぷらざ1～3階	鉄筋鉄骨コンクリート一部鉄筋コンクリート造 地上18階、地下3階 敷地面積：3832.20㎡ 高輪区民センターの延床面積6428.20㎡	高輪地区総合支所、区立図書館、区立住宅、食堂等併設

### (2) 開館時間・休館日

#### ア 開館時間

午前9時から午後9時30分まで。ただし、区長が必要と認めるときは、この限りではありません。

（例）区民センターイベント時の開館時間短縮など。

#### イ 休館日

（ア）年末年始（12月29日から1月3日まで）

（イ）臨時休館日

施設設備点検等、区長が必要と認めるときは、臨時に休館することができます。

臨時休館に際しては、事前に区の承認を受けて、区民等への事前の周知を図ること。

### (3) 利用対象者

条例第5条、第6条及び同施行規則第2条、第3条、第4条等の規定に基づき、利用登録手続きを行った次に掲げる者

- ア 区内に住所を有する者
- イ 区内の事務所または事業所に勤務している者
- ウ 前記（ア・イ）に掲げる者を主な構成員とする団体
- エ 前記（ア・イ・ウ）に掲げるもののほか、区長が適当と認める者

#### (4) 使用料

使用料については、下表に定める使用料を収納し区に納入することとします。

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

#### ア 施設の概要及び使用料

種 別	面積 (㎡)	定員 (人)	使用料 (円)			設備	主な目的	注意 事項	
			午前	午後	夜間				
1 階	区民ホール	225 (舞 台 68)	224	5,800	9,000	9,000	楽屋1・2・3	講演会、音楽 会、演劇、ダン ス等	
	集会室	118	75	2,700	3,600	3,600		会議、講習会、 ダンス等	
	音楽 スタジオ	81	30	1,800	2,400	2,400	スクリーン (開閉式)	音楽、ダンス等	
	ホワイエ	95.48	—	—	—	—		区民ホール利 用者の休憩、談 話等	
2 階	第一 創作室	59	30	1,300	1,800	1,800		絵画、工芸等	
	第二 創作室	59	30	1,300	1,800	1,800		絵画、工芸等	
	展示ギャラ リー	133	—	3,000	4,000	4,000		絵画、工芸等の 発表	施設に 直接予 約
3 階	講習室	71	40	1,600	2,200	2,200		講習会、研修会 等	

会議室	37	16	900	1,100	1,100		会議等	
和室	30畳	30	1,800	2,400	2,400	舞台	舞踊、演芸、茶道、華道等	
サークル室	54					ロッカー		登録団体用
授乳室	3.4							
ラウンジ	60						区民センター利用者の休憩、談話等	
印刷コーナー	—					印刷機		

イ 付帯設備及び使用料

付帯設備の種別	使用施設	使用料 (円)
平台 (セット)	区民ホール	100
金びょうぶ		—
舞台照明装置		—
フローアークンセント (1 個)		—
ホール音響セット		—
コンサート用グランドピアノ		1,600
アップライトピアノ	音楽スタジオ	100
楽器用増幅器		—
ドラムセット		—
音響セット (マイク 2 本付)	集会室、和室、音楽スタジオ	—
ちゅう房機器	講習室	—
スポットライト	展示ギャラリー	—
映写機	共有	—

映像機器セット (ビデオプロジェクター)		-
-------------------------	--	---

※使用料（円）欄に「-」の表示のある付帯設備は、無料貸与です。

※「午前」は、午前9時から正午まで、「午後」は午後1時から午後5時まで、「夜間」は、午後5時30分から午後9時30分までです。

※上記の付帯設備使用料は、午前・午後・夜間それぞれの金額です。

※付帯設備使用料の減額は、ありません。

#### (5)施設の特徴

高輪区民センターのホールは、音楽の音響効果が高い設計となっているほか音楽スタジオもあり、利用団体も多くあります。

#### (6)指定管理料

本施設の過去の指定管理料については、下表のとおりです。

なお、記載額は過去の実績を参考として示したものであり、本提案における指定管理料の上限額ではありません。

		令和元年度	令和2年度	令和3年度
指定管理料実績		57,557,687円	56,193,083円	48,660,726円
【内訳】	職員人件費	22,457,643円	23,415,133円	20,827,680円
	光熱水費	0円	0円	0円
	修繕費	925,100円	365,750円	891,660円
	事業運営費	4,995,200円	3,368,200円	4,559,000円
	施設管理経費	24,969,208円	24,913,000円	18,231,014円
	その他経費	4,210,536円	4,131,000円	4,151,372円

※指定管理料実績は、項番Ⅱ5（1）における予算額と実績額の差額を清算した後の指定管理料の額です。

## 4 指定期間及び留意点

令和6年4月1日から令和11年3月31日まで（5年間）

※現行の施設予約システムの更新に伴い、令和5年10月から新システムの運用が開始する予定です。

※区内にある区民センター

港区には、高輪区民センターをはじめ5つの区民センターがあります。

番号	区民センターの名称	所在地
1	麻布区民センター	港区六本木五丁目16番45号 麻布地区総合支所2階
2	赤坂区民センター	港区赤坂四丁目18番13号 赤坂コミュニティーぷらざ3階
3	高輪区民センター	港区高輪一丁目16番25号 高輪コミュニティーぷらざ3階

4	芝浦港南区民センター	港区芝浦四丁目13番1号 トリニティー芝浦1階
5	台場区民センター	港区台場一丁目5番1号 台場コミュニティーぷらざ1階

※高輪コミュニティーぷらざとは

高輪地区総合支所、高輪図書館、区立の区民向け住宅シティハイツ高輪及び高輪区民センターの複合施設です。

## 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、別添業務基準書及び業務仕様書を参照してください。

- ア 自主的地域活動の支援に関すること。
- イ 地域活動情報の収集及び提供に関すること。
- ウ 地域活動に資する講座等の開催に関すること。
- エ 区民センター施設（以下「施設」といいます。）の利用に関すること。
  - （ア）施設予約システムによる貸室に関すること。
  - （イ）貸室等の利用案内等に関すること。
  - （ウ）施設の利用方法に関すること
- オ 「基本事業として継続実施する事業」（別紙2）に掲げる事業
- カ 上記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

条例第1条に定める目的を達成するため、条例第2条の2に基づく事業を提案してください。本施設が地域コミュニティの場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

前記(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。

ただし、利用者の活動の妨げにならないよう配慮してください。

なお、自主事業は、事前に区と協議の上決定します。自主事業に係る経費は、指定管理者負担とし、事業収入も指定管理者の収入として全額別会計となりますので、指定管理料には含めません。

#### (4) 職員体制

ア 事業を実施するため、必要な知識、技能及び経験等を有する職員を配置し、施設の管理運営に支障がないよう配慮すること。

- イ 利用者が区民センター区民ホールに付帯する設備（音響・照明等）を適切に運用できる体制を整えること。
- ウ 公の施設としての心構えを認識し、従事職員教育、接遇教育等を徹底し、利用者及び区民への接遇等が常に良好となるよう努めること。
- エ 施設長1名及び副施設長1名以上を置くこと。また、その職には、常勤職員を充てること。
- オ 施設長は、類似施設等での施設長経験の有無を問わず、施設の管理運営の経験が1年以上ある者を充てること。
- カ 施設長は、施設等の管理運営について、所属職員を指揮監督し、業務を統括するとともに、自らも職員として職務を行うこと。

## (5) 広報等

- ア 区が指定する広報誌等に、指定した日付までに区民センター事業の情報を提供すること。
- イ 区ホームページ内の区民センターのページに指定管理者のリンクを貼付するときは、指定管理者が作成した区民センター単独のページにリンクさせること。（指定管理者自体のホームページを直接リンクしないこと。）

## 2 施設の維持管理

指定管理者が行う維持管理に関する業務は、下記のとおりです。詳細については、別添業務基準書及び業務仕様書を参照してください。

- (1) 高輪コミュニティぷらざ全体の管理は区が行います。区と常に連携を図り、施設の管理運営を行うこと。
- (2) 消防法令等に基づく業務を行うこと。
- (3) 建築基準法令等に基づく点検業務等を行うこと。
- (4) 施設の維持管理に関する業務の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（税込）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

## 3 安全・安心に関する業務

- (1) 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3）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。
- (2) 休日・夜間の連絡体制を確立すること。
- (3) 区有施設等安全点検及び点検報告（日常点検・総点検・エレベータ点検確認）「港区有施設の安全管理に関する要綱」（別紙4）、「港区有施設安全管理業務実施要領」（別紙5）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。
- (4) 震災及び新型インフルエンザ等が発生した場合を想定し、「港区業務継続計画」に基づき、開館時間外の災害その他あらゆる緊急事態、非常事態に際して、従事職員用の食料等の確保や業務体制の

整備など速やかに対応できる体制を整えること。なお、港区防災対策基本条例の規定に基づく、事業者の責務を負うものとする。

- (5) AEDの日常作動点検を行い、保守管理を行うこと。
- (6) 上記(1)から(5)までを適切に遂行するための「災害時行動マニュアル」の作成、職員研修の実施等を行うこと。
- (7) 利用者に対する見守り、声掛け、相談など様々な支援を行うこと。
- (8) 高輪地区総合支所との防災無線や避難所運営等の訓練に協力すること。
- (9) 本施設は、区民避難所(地域防災拠点)に指定されているため、区が区民避難所(地域防災拠点)を開設した際には、別途締結する災害時協定に基づき対応すること。また、区が実施する総合防災訓練等に協力すること。
- (10) 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。
- (11) 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。
- (12) 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6)を遵守し、漏えいの防止等の適正な管理に努めること。

## 4 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 港区立区民センター条例及び同条例同施行規則
- イ 港区立区民センター運営要綱
- ウ 港区立区民センター登録要綱
- エ 港区立区民センターの利用等に関する要領
- オ 地方自治法
- カ 労働関係法(労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法等)
- キ 個人情報の保護に関する法律
- ク 港区情報公開条例及び同条例同施行規則
- ケ 港区環境基本条例
- コ 港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例及び同条例同施行規則
- サ 港区有施設の安全管理に関する要綱
- シ 港区防災対策基本条例
- ス 港区暴力団排除条例
- セ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ソ 障害者の雇用の促進等に関する法律
- タ 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) 区が定める指針等への対応

以下の主な指針等を十分認識の上、積極的に区と連携してください。



- ア 港区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 (公社) 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と」
  - 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
  - ス その他区が定める方針等
- ※「区が定める指針等の一覧」(別紙7)を参照してください。

### (3) 個人情報保護

指定管理者は、指定管理業務を行うにあたり、個人情報を取り扱う場合は、関係法令等を遵守し、その取扱いに十分留意し、漏えい、滅失及びき損の防止、その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じてください。

### (4) 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、再委託することができます。

### (5) 地域等との連携

- ア 地域に開かれた施設として、地元町会・自治会、商店会、学校、近隣施設、その他関係団体など、地域と良好な関係を築くため、地域の行事やイベントに参加するなど、積極的に交流を図ること。
- イ 区内各区民センター(4、5ページ参照)との情報共有を図るため、各指定管理者と連携し、施設長会等を少なくとも月に1回開催すること。
- ウ 地区内の他の施設や複合施設内の他の施設と連携を密にし、情報の共有を図ること。
- エ 区が情報共有の場を開催するときは、必ず出席すること。

### (6) 区と指定管理者の役割及び管理責任の分担

ア 役割分担(◎：主体的な役割 ○：補助・助言・指導する役割)

項目	区	指定管理者
設置者としての責務	◎	—
区民センターの管理運営	○ 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
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（税込）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（税込）以下のもの）		○
12	備品（I種）の損傷	(1)	指定管理者の故意又は過失によるもの		○
		(2)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの	○	
13	施設等の保守点検	(1)	区の事由による保守点検の増加	○	
		(2)	指定管理者の責め及び保守点検の不備による保守点検の増加		○
14	第三者への賠償	(1)	指定管理者の責めに帰すべき事由により第三者に生じた損害		○
		(2)	上記以外の事由により第三者に生じた損害	○	
15	セキュリティ	(1)	指定管理者の警備不備による情報漏洩、犯罪発生等		○
		(2)	上記以外の事由による情報漏洩、犯罪発生等	○	
16	使用料等の管理	(1)	施設利用者から徴収又は収納した使用料、区から予め交付した還付のための使用料、事業に伴う金銭の盗難・紛失		○

17	指定期間の終了	(1)	指定期間終了の場合（指定期間の満了以前の取消し等による場合を含む。）における区又は区が指定するものに対する業務の引継ぎに要する費用	○
		(2)	指定期間終了の場合（指定期間の満了以前の取消し等による場合を含む。）における原状復帰に要する費用	○

(備考)

2-(1) 消費税率の変更を想定した規定です。

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

## 5 運営経費に関する事項

運営の詳細については、事業開始前に区と指定管理者で協議し決定します。また、事業開始後も適正な運営を図るため、区と事業者は定期的に協議を行います。

### (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、区が定める次のアからカまでの6つの経費区分に従って作成してください。

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

#### ア 職員人件費

施設に勤務する職員等（管理運営体制に記載した職員等）にかかる人件費

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

清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。

※ 人件費の積算に当たっては、職員（再委託した業務に従事する職員を含みます。）の最低賃金水準額を遵守してください。最低賃金水準額は、「港区が発注する契約に係る業務に従事する労働者等の労働環境確保の促進に関する要綱」第5条第1項第2号により定めた金額と同額です。令和5年度は、1,160円（一般事務・時給額）です。なお、金額は、毎年度見直します。

「港区指定管理者制度導入施設における最低賃金水準額に関する手引き」（別紙8）を参照してください。

#### 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

※ 光熱水費については、区が負担します。

#### 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（税込）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（税込）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

※ 当該経費について、清算はありません。ただし、事業の中止等で実績が事業計画における見込みを下回ったことによる執行残額は区に返還します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。

※ 電話料金は区が負担します。なお、貸室利用者への貸出用モバイルルーターに係る費用については指定管理料に含めます。

#### 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、警備業務等にかかる経費

※ 当該経費について、清算はありません。ただし、事業の中止等で実績が事業計画における見込みを下回ったことによる執行残額は区に返還します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。

※ 建物全体の清掃・廃棄物処理及び共有施設（廊下、エレベーター等）の管理経費は、区が負担します。

#### カ その他経費

上記のいずれにも該当しない経費

本社(本部)等が労務管理等の業務を一括して行うために、施設(事務所)が負担する経費、施設を本社(本部)等が支援するために必要な経費、民間企業等の利益等。

※ **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** 消費税、事業所税等

※ 経費の計上にあたっては、本社(本部)等が担う役割や業務内容、利益の算定方法等、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

ア 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、所有します。備品の管理は指定管理者の責務とします。

イ 指定管理者の備品等を施設内に持ち込む場合は、事前に区と協議するとともに、シール等で区の備品等と明確に区別してください。

なお、現在区民センターにある備品については、別紙9「備品一覧表」を参照してください。

### (3) 収入

区民センターの使用料は、区の収入となります。使用料は、2ページI-3-(4)のとおりです。管理運営業務は、原則として区からの指定管理料で措置します。なお、事業実施に要する経費のうち、参加者個人に直接かかる経費(材料費など)は実費徴収できます。ただし、実費徴収がある場合は、事業ごとにその詳細を明らかにしてください。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。

なお、参加者個人に直接かかる経費を対面で徴収する場合は、指定管理者においてキャッシュレス決済端末または二次元コードを用意し、キャッシュレス決済が可能となる環境を整備してください。

#### (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) 消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）への対応

令和5年10月から導入が予定されている消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）において、利用料金等の収受に際し、登録番号、適用税率、消費税額等を記載した適格請求書（インボイス）の利用者への交付が想定されます。指定管理者においては、インボイスの事業者登録をはじめ、必要な対応をお願いします。

#### (7) その他

##### ア パソコン等システム機器の導入について

事業運営に必要なパソコン、パソコン周辺機器（ネットワーク配線工事含む）、ソフト等のシステム機器類を使用する場合は、指定管理者の費用負担で準備し、指定管理料には含みません。

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

ウ 令和3年度の実績については、「利用実績」（別紙10）と「支出実績表」（別紙11）を参照してください。

### Ⅲ 選定手続

#### 1 公募の手続・手順

##### (1) 申請者の資格

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

ア 区民センター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を図ることができる者

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

ウ 港区議会議員、区長、副区長、教育長並びに地方自治法第180条の5第1項に規定する委員会の委員及び委員が、無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役若しくはこれらに準ずべき者、支配人又は清算人となっていない法人や、その他の団体。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の団体であって、区議会議員以外の者が役員等となっているものも可とする。

エ 区民センター事業、及びこれらに類する事業運営を行っている事業者であること。

オ 本店、支店、事業所等のいずれかが、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県内のいずれかにある法人又はその他の団体であり、緊急の危機管理等に迅速に対応できること。

カ 団体又はその代表者が以下のいずれにも該当しないこと。(選考期間中も含まれます。)

(ア) 地方自治法施行令第167条の4第2項及び第167条の第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) 破産法に基づく破産手続き開始の申立てをしている者

(ウ) 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

(エ) 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

(オ) 国税又は地方税を滞納している者

(カ) 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

(キ) 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(エを除く)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 次ページ(5)①に掲げる書類はグループとして作成し、③から⑬に掲げる書類は代表団体及び構成団体ごとに作成してください。

## (3) 公募の日程

公募要項発表	令和5年 2月20日(月)
合同公募説明会参加申込期限	令和5年 2月24日(金)
合同公募説明会	令和5年 2月28日(火)
施設見学会	令和5年 2月28日(火)
質疑受付	令和5年 2月20日(月) から 令和5年 3月 3日(金) まで
質疑回答	令和5年 3月17日(金)
申請受付	令和5年 2月20日(月) から
※事前予約が必要です。	令和5年 5月26日(金) まで

第一次審査（書類審査）	令和5年 6月27日（火）予定
第二次審査（プレゼンテーション）	令和5年 7月4日（火）予定
指定管理者候補者選定	令和5年 7月下旬予定
指定管理者の指定	令和5年10月予定

#### (4) 合同公募説明会及び施設見学会

公募に係る説明会を実施します。応募を予定する団体は、ご参加ください。

なお、施設の内観・外観や設備等の見学を目的とした、施設見学会も開催します。

合同公募説明会	高輪区民センター区民ホール（5区民センター（4ページ参照）合同開催） 令和5年2月28日（火）午前10時から午前11時まで
施設見学会開催日時	令和5年2月28日（火）午前11時から正午まで
参加人数	各団体2名以内
申込方法	合同公募説明会及び施設見学会参加申込書【様式I】に必要事項を記入の上、メールで送付してください。 その際、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5年2月20日（月）から2月24日（金）午後5時まで
申込先	高輪地区総合支所管理課管理係 清水 高見澤 TEL：03-5421-7124 メールアドレス： <a href="mailto:minato80@city.minato.tokyo.jp">minato80@city.minato.tokyo.jp</a>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・当日は、公共の交通機関をご利用ください。駐車場の利用はできません。</li> <li>・見学会については、原則利用者が使用している部分の写真撮影はできません。</li> <li>・質問は、質問書【様式II】でのみ受け付けます。</li> </ul>	

#### (5) 申請手続

応募を希望する事業者は、下記の書類を提出してください。なお、書類の不備は、審査時の減点対象又は失格の対象となりますので、ご注意ください。

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	1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	1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	1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	1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	1部	—
⑥	預金残高証明書（最新の決算期末日現在のもの）	—	1部	1部	—
⑦	事業者の概要				
	<<公益法人の場合>>				
	ア 法人（団体）等の概要 ・事業経歴、役員（理事・評議員）名簿、法人運営に関する基本的な考え方、理念、障害者雇用率 等	様式3	1部	1部	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	8部
	ウ 事業報告書（直近の決算期3期分）	様式自由	1部	1部	8部
	エ 収支予算書（今年度に係るもの）	様式自由	1部	1部	8部
	オ 事業計画書（今年度に係るもの）	様式自由	1部	1部	8部
	カ 監事の監査報告書	様式自由	1部	1部	8部
	<<NPO法人の場合>>				
	ア 法人（団体）等の概要 ・事業経歴、役員名簿、法人運営に関する基本的な考え方、理念、障害者雇用率 等	様式3	1部	1部	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、貸借対照表、財産目録）	様式自由	1部	1部	8部
	ウ 事業報告書（直近の決算期3期分）	様式自由	1部	1部	8部
	エ 監事の監査報告書 ※上記のイ～エについては、特定非営利活動促進法及び内閣府令に基づくものを提出してください。	様式自由	1部	1部	8部
	<<医療法人の場合>>				
	ア 法人（団体）等の概要 ・事業経歴、役員名簿、法人運営に関する基本的な考え方、理念、障害者雇用率 等	様式3	1部	1部	8部
	イ 損益計算書（直近の決算期3期分）	様式自由	1部	1部	8部
	ウ 貸借対照表（直近の決算期3期分）	様式自由	1部	1部	8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	8部
	オ 付属明細書（直近の決算期3期分）	様式自由	1部	1部	8部
	カ 監事の監査報告書	様式自由	1部	1部	8部

<p>※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。</p>				
<p>&lt;&lt;株式会社の場合&gt;&gt;  ア 法人（団体）等の概要  ・事業経歴、役員名簿、法人運営に関する基本的な考え方、理念、障害者雇用率 等  イ 決算書類（直近の決算期3期分）  ・営業報告書  ・貸借対照表  ・損益計算書  ・注記事項（重要な会社方針、貸借対照表注記、損益計算書注記）  ・株主資本等変動計算書  ・付属明細書</p> <p>※決算書類は、会社法及び会社法計算施行規則に従ったものを提出してください。  ※連結決算を行っている親会社又は子会社がある場合は、連結財務諸表も提出してください。  ※株主資本等変動計算書は、社員総会又は株主総会での承認日を付記してください。  ※付属明細書は、法人税確定申告書に添付した勘定科目内訳書の写しで代替することも可能です。その場合、税務署に提出した全てのものを提出し、謄本である旨の代表者の署名、捺印を付してください。  なお、申請書類提出時点において、既に最近の決算期末日が到来している法人で、未だ決算が確定していない場合には、直近の決算期末の経営成績及び財政状態の参考となる資料（例：試算表、予想損益計算書、予想貸借対照表）。ただし、過去3期分の決算書等とは別に提出してください。</p>	<p>様式3</p> <p>様式自由</p>	<p>1部</p> <p>1部</p>	<p>1部</p> <p>1部</p>	<p>8部</p> <p>—</p>

	ウ 監査報告書 ※会計監査人（公認会計士又は監査法人）の監査を受けている場合には、会計監査人の監査報告書も提出してください。	様式自由	1部	1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	1部	—
⑨	担保提供資産について	様式4	1部	1部	—
⑩	債務の保証について	様式5	1部	1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	様式6	1部	1部	8部
	施設運営に関する実績一覧（任意）	様式6-2	1部	1部	8部
	施設管理に関する実績一覧（任意）	様式6-3	1部	1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	1部	8部
⑬	労働環境チェックシート	様式8	1部	1部	8部

#### (6) 計画書類の提出

申請者は、下記の計画書類を提出してください。

No.	提出書類	様式	提出部数		
			正本	副本①	副本②
①	計画書類等提出書	様式9	1部	1部	8部
資金計画等に関する書類					

②	<p>資金・収支計画書（令和6年度から令和10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。 ※経費削減の具体的な取組について記載してください。 ※「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。</p> <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> 消費税、事業所税等</p>	様式10	1部	1部	8部
③	<p>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）</p>	様式自由	1部	1部	8部
④	<p>受託経費見積書（令和6年度） ※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><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> 消費税、事業所税等</p>	様式11	1部	1部	8部
管理運営計画に関する書類					
⑤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設長予定者の勤務した実績</li> <li>・施設長としての抱負</li> </ul>	様式12	1部	1部	8部
⑥	<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）</li> <li>・職員配置表 ※港区が定める「指定管理施設職員雇用区分確認表（別紙12）」に基づき作成</li> <li>・職員ローテーション表 （雇用区分別 ①月～金 ②土 ③日）</li> </ul>	<p>様式13 様式13-2  様式13-3</p>	1部	1部	8部

⑦	<ul style="list-style-type: none"> <li>・職員の確保、育成、活用方法に対する考え方</li> <li>ア 職員の安定的な確保方法</li> <li>イ 地域コミュニティの拠点としての区民センター職員をどのように育成・活用するのかについて記載してください。</li> <li>ウ 職員の接遇に関する考え方や具体的な取組（研修やフォローアップについて）</li> </ul>	様式14	1部	1部	8部
⑧	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の設置目的を理解した運営に対する考え方や取組</li> <li>・指定管理者が変更となる際の引継ぎ準備（対応や姿勢等）についての具体的な計画</li> </ul>	様式15	1部	1部	8部
⑨	<ul style="list-style-type: none"> <li>・苦情解決及びサービス評価の取組</li> <li>・顧客満足度（CS）への具体的な取組</li> </ul>	様式16	1部	1部	8部
⑩	個人情報保護に関する考え方と具体的な取組	様式17	1部	1部	8部
⑪	環境に配慮した施設運営のための節電、省エネルギー等の具体的な取組	様式18	1部	1部	8部
⑫	地震・感染症・防災等、危機管理や、夜間・休日等の緊急対応への取組	様式19	1部	1部	8部
⑬	法令遵守に関する考え方と具体的な取組	様式20	1部	1部	8部
⑭	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区が区民避難所（地域防災拠点※）を開設した場合の管理運営体制（職員体制・勤務体系の考え方）</li> <li>※区民避難所（地域防災拠点）の役割等については、港区ホームページの「港区地域防災計画（震災編）」を参照してください。</li> <li>・区民避難所（地域防災拠点）運営支援業務に関する基本的な考え方</li> </ul>	様式21	1部	1部	8部
⑮	<p>再委託を予定している業務</p> <p>①委託内容 ②委託を行う理由</p> <p>③委託予定金額 ④委託予定先及び選定理由</p> <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です。また、区内中小企業や港区シルバー人材センター等を積極的に活用してください。）</p>	様式22	1部	1部	8部
⑯	施設管理における安全確保（ヒヤリハット事例をどのように処理するか、事故発生防止に役立つ対策等）の考え方及び具体的な対策	様式23	1部	1部	8部

地域の拠点としての計画性に関する書類					
⑰	地域コミュニティの拠点としての高輪区民センターの考え方	様式24	1部	1部	8部
⑱	地域団体（※）との協働の考え方と具体的な取組 ※地域団体とは、町会・自治会、商店会、ボランティア団体、大学、企業（社会貢献活動）、NPO、その他地域内で活動する団体を指します。	様式25	1部	1部	8部
⑲	地区内の保育園、児童館、学童クラブ、子ども中高生プラザ、いきいきプラザ、小・中学校、図書館等との連携・交流を促進する具体的な取組及び事業	様式26	1部	1部	8部
効果的で質の高いサービスの提供に関する書類					
⑳	・高輪区民センターの施設運営に係る効果的で質の高いサービス提供の基本的な考え方及び具体的な提案 ・SDGsの誰一人取り残さない取組を推進し、あらゆる人に利用してもらえよう、区民センターとして提案する具体的な取組	様式27	1部	1部	8部
㉑	・地域及び施設の特性を生かした質の高い事業提供の基本的な考え方及び具体的な提案 ・各区民センターとの連携事業についての考え方	様式28	1部	1部	8部
㉒	高輪区民センターは、音楽の音響効果が高いホールや音楽スタジオがあり、音楽団体の利用も多くあります。この特性を生かし、地域住民とのネットワークを強化するための具体的な提案	様式29	1部	1部	8部
㉓	・地域活動情報の収集及び提供の考え方と具体的な提案 ・情報を幅広い世代へ分かりやすく提供するための具体的な取組	様式30	1部	1部	8部
㉔	・自主事業の具体的な提案（5ページⅡ-1-（3）を参照）	様式31	1部	1部	8部
㉕	・デジタル技術を活用した効果的な利用者サービス向上の具体的な提案 ・デジタル活用が苦手な利用者に対する対応や取組	様式32	1部	1部	8部
その他の書類					

②⑥	区との連携についての考え方及び具体的な提案	様式33	1部	1部	8部
②⑦	・区内中小事業者の活用及び区民雇用の促進についての考え方 ・高齢者・障害者の雇用促進についての考え方	様式34	1部	1部	8部
②⑧	高輪区民センター指定管理公募提案書等概要	様式35	1部	1部	8部

### (7) 提出書類に関する留意事項

- ア 申請書類（前記（5））、計画書類（前記（6））を提出期間内に提出してください。提出後の内容変更は、提出期限まで受け付けます。（23ページ（10）参照）
- 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 提出書類はA4判タテ1枚片面で作成してください。（所定様式が定められているもの、別で指示のあるもの、パンフレット類を除く。）
- 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サイズ、2穴）に提出一覧表をファイルの目次としてセットし、前記（5）の①～③、前記（6）の①～⑧のインデックス見出しを貼り、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 ファイルの背表紙、表紙に申込施設名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。
- ク 上記のほか、電子媒体（CD-R）に正本及び副本②（マスキングされたもの）を入力したものを1部提出してください。ファイル形式はPDF及びマイクロソフト社製Word又はExcelとします。
- 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 質問書の受付

【様式Ⅱ】に必要事項を記入し、下記の提出先に、メールで送信してください。(送信未達を防ぐため、事後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5年2月20日(月)から3月3日(金)まで(必着)  
午前9時から午後5時まで

(イ) 提出先 高輪地区総合支所 管理課 管理係 清水 高見澤  
TEL 03-5421-7124  
メールアドレス mianto80@city.minato.tokyo.jp

### イ 質問回答

令和5年3月17日(金)を目途に、全ての質疑に対する回答書をメールで送信し、併せて港区ホームページで公表します。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 令和5年2月20日(月)から5月26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。事前連絡がないものについては、受け付けません。

※申請書類提出後の内容変更は、提出期限まで受け付けます。

イ 提出先 港区高輪一丁目16番25号 高輪コミュニティーぷらざ4階  
高輪地区総合支所 管理課 管理係  
TEL 03-5421-7124

## 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、「港区立高輪区民センター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。

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 管理運営実績について

(ア)類似施設の管理運営実績

ウ 資金計画について

(ア)指定期間5年間の資金・収支計画

(イ)令和6年度受託経費

エ 管理運営計画について

(ア)施設長予定者の勤務した実績

(イ)施設長としての抱負

(ウ)管理運営体制（職員体制・勤務体系の考え方）

(エ)職員の確保・育成・活用方法に対する考え方

(オ)施設の設置目的を理解した運営に対する考え方や取組

(カ)指定管理者が変更となる際の引継ぎ準備（対応や姿勢等）についての具体的な計画

(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)個人情報保護に関する考え方と具体的な取組

(コ)環境に配慮した施設運営のための節電、省エネルギー等の具体的な取組

(サ)地震、感染症、防災等、危機管理や、夜間・休日等の緊急対応への取組

(シ)法令遵守に関する考え方と具体的な取組

(ス)区が区民避難所（地域防災拠点※1）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）

(セ)区民避難所（地域防災拠点）運営支援業務に関する基本的な考え方

(ソ)再委託を予定している業務

(タ)施設管理における安全確保の考え方及び具体的な対策

オ 地域の拠点としての計画性について

(ア)地域コミュニティの拠点としての高輪区民センターの考え方

(イ)地域団体（※2）との協働の考え方と具体的な取組

(ウ)地区内の保育園、児童館、学童クラブ、子ども中高生プラザ、いきいきプラザ、小・中学校、図書館等との連携・交流を促進する具体的な取組及び事業

## カ 効果的で質の高いサービスの提供について

- (ア)高輪区民センターの施設運営に係る効果的で質の高いサービス提供の基本的な考え方及び具体的な提案
- (イ)SDGsの誰一人取り残さない取組を推進し、あらゆる人に利用してもらえるよう、区民センターとして提案する具体的な取組
- (ウ)地域及び施設の特性（I-3高輪区民センターの概要参照）を生かした質の高い事業提供の基本的な考え方及び具体的な提案
- (エ)各区民センターとの連携事業についての考え方
- (オ)高輪区民センターの特性を生かした地域住民とのネットワークを強化する具体的な提案
- (カ)地域活動情報の収集及び提供の考え方と具体的な提案
- (キ)情報を幅広い世代へ分かりやすく提供するための具体的な取組
- (ク)自主事業の具体的な提案
- (ケ)デジタル技術を活用した効果的な利用者サービス向上の具体的な提案
- (コ)デジタル活用が苦手な利用者に対する対応や取組

## キ その他

- (ア)区との連携についての考え方及び具体的な提案
- (イ)区内中小事業者の活用及び区民雇用の促進についての考え方及び高齢者・障害者の雇用促進についての考え方
- ※1 区民避難所（地域防災拠点）の役割等については、港区ホームページ（港区地域防災計画震災編）を参照してください。
- ※2 地域団体とは、町会・自治会、商店会、ボランティア団体、大学、企業（社会貢献活動）、NPO、老人クラブ、その他地域内で活動する団体を指します。

## (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 決定後の手続き

### 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 備品の管理
- ス 利用者アンケート実施
- セ モニタリング
- ソ 第三者評価
- タ 緊急時の対応
- チ 環境への配慮
- ツ 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
- テ 情報セキュリティ
- ト 指定の取消し及び管理業務の停止
- ナ 損害賠償
- ニ 権利義務の譲渡の禁止
- ヌ 目的外使用の禁止
- ネ 施設・設備等の原状回復
- ノ 区と指定管理者の管理責任の分担
- ハ その他区長が必要と認める事項

## (3) 年度協定書の主な事項

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

## 2 災害時協定

### (1) 協定の締結

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

## (2) 災害時協定書の主な事項

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

## 3 事業計画書及び収支予算書の作成

### (1) 事業計画書及び収支予算書の作成

指定管理者は、指定期間中、年度ごとに、事業計画書及び収入・支出の概算予定書（以下「収支予算書」という。）を提出し、区の承認を得てください。

### (2) 事業報告書及び収支決算書の作成

指定管理者は、指定期間中、年度ごとに、各月の施設利用実績、施設の維持管理業務の実績等を記載した事業報告書及び収入・支出の実績に係る報告書（以下「収支決算書」という。）を提出し、区の承認を得てください。

## 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（2か月程度）に引継ぎを行うものとします。特に利用者にとって、円滑に新たな指定管理者への移行を実現するため、区、関係機関及び現行指定管理者と引継ぎを行ってください。指定管理者が変更となる場合には、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ず、入念な引継ぎに努めてください。

引継ぎは、指定管理者指定の議決の後、令和6年3月31日までに実施してください。引継ぎにかかる経費は、新・指定管理者が負担するものとします。

引継ぎに当たっては、必要に応じて、別途、区及び現行指定管理者と協議の上、業務引継計画を提出することとします。

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。

### ※労働環境確保策の一環としての雇用継続の要請について

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

## 5 情報の公表

### (1) 応募書類等

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

ただし、区は公表等する場合には、申請書類、計画書類等の内容を無償で使用できるものとします。なお、申請書類、計画書類等は、港区情報公開条例の規定に基づき、公開請求の対象になります。

### (2) 選考・選定過程の情報

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

### (3) 指定管理業務に関する情報

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

## 6 モニタリング等の実施

### (1) モニタリングの実施

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

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

このほか、指定管理者は、利用者懇談会などを開催し（区民センターで年に1回以上、5区民センター合同で年に1回）、意見箱の設置等による利用者の意見・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。

### (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、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。

#### (5) 区民センター指定管理者間の連携

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、情報交換や業務の調整を図る場として月1回、区民センターの施設長会を実施してください。施設長会では、モニタリングの結果、第三者評価の結果、利用者等の意見、要望、苦情等、施設利用上の問題等を共有し自施設の運営に活用してください。また、施設長会の他にも、必要に応じ、区民センター指定管理者間の情報交換及び業務の調整を図る場を設けてください。施設長会等を開催した場合は、区に報告書を提出してください。

## 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-1-(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半明したとき。

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

サ 不可抗力の事由により、業務の継続が困難になったとき。

### (2) 事業の継続が困難となった場合の措置

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

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

**【問合せ先】**

〒108-8581

港区高輪一丁目16番25号

港区 高輪地区総合支所 管理課 管理係 担当：清水 高見澤

TEL：03-5421-7124

メールアドレス：[minato80@city.minato.tokyo.jp](mailto:minato80@city.minato.tokyo.jp)

※ なお、区民センターの指定管理者の公募については、区ホームページに掲載し、お知らせしています。  
(<http://www.city.minato.tokyo.jp>)