

福祉施設整備担当  
障害者福祉課

議案第80号 指定管理者の指定について  
(港区立障害者グループホーム南青山)

1 施設名称等

施設名称	所在地
港区立障害者グループホーム南青山	東京都港区南青山二丁目6番3号

2 事業者選定の経過

港区立障害者グループホーム南青山指定管理者候補者選考委員会で1事業者を選考した後、港区指定管理者選定委員会の審議を経て指定管理者候補者を決定しました。応募事業者は7事業者でした。

(1) 港区立障害者グループホーム南青山指定管理者候補者選考委員会

	氏名	役職等
委員長	丸山 晃	立教大学コミュニティ福祉研究所 研究員
副委員長	山本 睦美 (令和6年3月31日まで)	港区保健福祉支援部長
	大澤 鉄也 (令和6年4月1日から)	
委員	杉浦 ひとみ	東京アドヴォカシー法律事務所 弁護士
委員	山内 善洋	東京メンタルクリニック 医師
委員	野上 宏 (令和6年3月31日まで)	港区保健福祉支援部保健福祉課長
	重富 敦 (令和6年4月1日から)	

(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6年2月1日(木)	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6年6月12日(水)	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6年6月24日(月)	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6年8月1日(木)に開催された令和6年度第4回港区指定管理者選定委員会にて、港区立障害者グループホーム南青山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	社会福祉法人大三島育徳会
代表者	理事長 田中 雅英
所在地	東京都世田谷区鎌田三丁目16番6号

### 4 指定期間

令和7年4月1日から令和17年3月31日まで(10年)

### 5 選定の理由

- (1) 入居者の個々の特性に応じた支援や、入居者が女性のみであることに対して、施設長をはじめとする配置職員の3分の2を女性とするなどの配慮により、入居者に寄り添った支援を行えること。また、スマートフォンやタブレット等のICTやイラスト等のビジュアルを活用し情報を分かりやすく伝えるなど、入居者の自己選択や意思決定ができるように支援することで、本人の自己決定支援を重視した施設運営を行えること。
- (2) 長年看護師として障害者施設の管理者を経験した施設長のもと、精神科病院での勤務経験が豊富な職員や強度行動障害に関する研修を受けた職員等、知的・精神それぞれの障害に精通した職員の配置を提案しているほか、協力医療機関を確保し、関係機関等との連携を具体的に提案しており、専門分野に応じた体制を確保していること。また、法人本部よる緊急時及び日常におけるバックアップ体制が提案されており、法人としての熱意、安定感、入居者への配慮が十分に期待できること。

(3) 通過型グループホーム（精神障害者）の特徴を捉え、自社で運営する作業所や就労支援事業所との連携など具体的な支援策を提案しており、3年後の自立について実効的な支援が期待できること。また、「住宅確保要配慮者居住支援法人」の認証を受けており、入居者の住まい探しについてバックアップ体制が整っていること。

## 6 今後の予定

令和7年4月1日 指定管理者による管理運営の開始

港区立障害者グループホーム南青山  
指定管理者候補者選考委員会  
報 告 書

令和6年7月2日

港区立障害者グループホーム南青山  
指定管理者候補者選考委員会

## 目 次

はじめに

I	選考した指定管理者候補者について	2
II	選考経過について	3
III	選考対象者について	6
IV	選考結果について	6
V	最終選考結果について	12

## はじめに

本報告書は、港区立障害者グループホーム南青山の指定管理者候補者を選考するに当たり、「港区立障害者グループホーム南青山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。

「港区立障害者グループホーム南青山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、障害者グループホーム南青山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。

審査に当たっては、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。

港区立障害者グループホーム南青山指定管理者候補者には、7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。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、港区立障害者グループホーム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6年7月2日

港区立障害者グループホーム南青山  
指定管理者候補者選考委員会  
委員長 丸山 晃

# 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 大三島育徳会
代表者	理事長 田中 雅英
所在地	東京都世田谷区鎌田三丁目16番6号

## 2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立障害者グループホーム南青山	東京都港区南青山二丁目6番3号

## 3 指定期間 令和7年4月1日から令和17年3月31日まで（10年）

## 4 選考の理由

- (1) 入居者の個々の特性に応じた支援や、入居者が女性のみであることに対して、施設長をはじめとする配置職員の3分の2を女性とするなどの配慮により、入居者に寄り添った支援を行えること。また、スマートフォンやタブレット等のICTやイラスト等のビジュアルを活用し情報を分かりやすく伝えるなど、入居者の自己選択や意思決定ができるように支援することで、本人の自己決定支援を重視した施設運営を行えること。
- (2) 長年看護師として障害者施設の管理者を経験した施設長のもと、精神科病院での勤務経験が豊富な職員や強度行動障害に関する研修を受けた職員等、知的・精神それぞれの障害に精通した職員の配置を提案しているほか、協力医療機関を確保し、関係機関等との連携を具体的に提案しており、専門分野に応じた体制を確保していること。また、法人本部よる緊急時及び日常におけるバックアップ体制が提案されており、法人としての熱意、安定感、入居者への配慮が十分に期待できること。
- (3) 通過型グループホーム（精神障害者）の特徴を捉え、自社で運営する作業所や就労支援事業所との連携など具体的な支援策を提案しており、3年後の自立について実効的な支援が期待できること。また、「住宅確保要配慮者居住支援法人」の認証を受けており、入居者の住まい探しについてバックアップ体制が整っていること。

## 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。

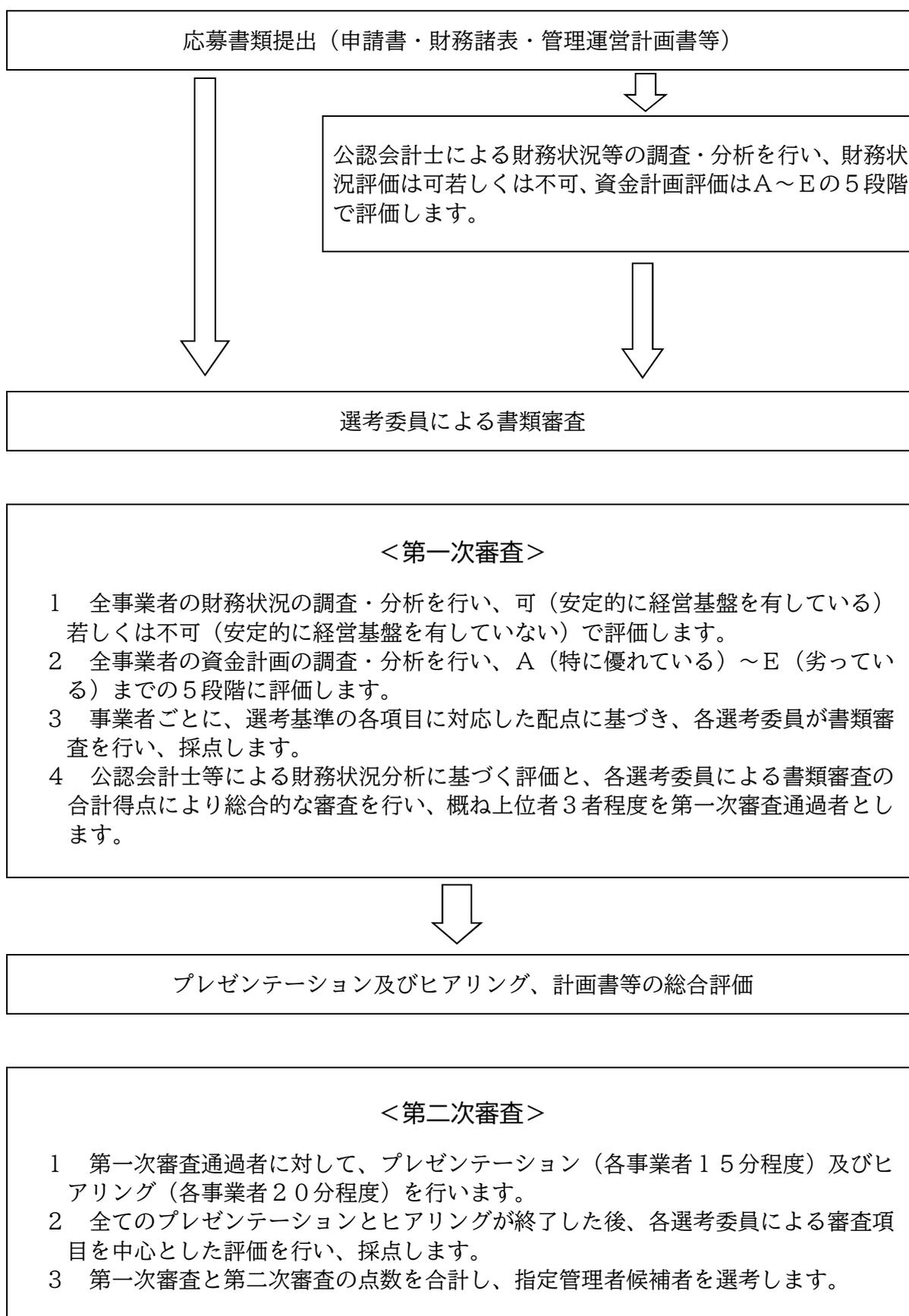
### 2 選考委員会の構成

委員長	丸山 晃	立教大学コミュニティ福祉研究所 研究員
副委員長	山本 睦美 (令和6年3月31日まで)	港区保健福祉支援部長
	大澤 鉄也 (令和6年4月1日から)	
委員	山内 善洋	東京メンタルクリニック 医師
〃	杉浦 ひとみ	東京アドヴォカシー法律事務所 弁護士
〃	野上 宏 (令和6年3月31日まで)	保健福祉支援部保健福祉課長
	重富 敦 (令和6年4月1日から)	

### 3 公認会計士

坂本 亮	坂本亮公認会計士事務所
------	-------------

## 4 選考の進め方



## 5 選考委員会等の開催状況及び経過

### (1) 第1回選考委員会

日 時 令和6年2月1日(木曜日) 午後2時から午後3時30分まで  
場 所 港区役所 保健福祉支援部会議室  
議 題 委員の委嘱について  
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

### (2) 公募手続き

ア 公募要項説明会 令和6年3月 1日(金曜日)  
イ 現地見学会 3月 1日(金曜日)  
ウ 申請受付(第一次提出) 2月19日(月曜日)～5月24日(金曜日)  
エ 質問書受付 2月19日(月曜日)～3月 7日(木曜日)  
オ 質問への回答 3月21日(木曜日)

### (3) 第2回選考委員会(第一次審査)

日 時 令和6年6月12日(水曜日) 午前9時から午前11時30分まで  
場 所 港区役所 保健福祉支援部会議室  
議 題 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

### (4) 第3回選考委員会(第二次審査)

日 時 令和6年6月24日(月曜日) 午前9時から午後0時30分まで  
場 所 港区役所 915会議室  
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	A事業者	—
2	B事業者	—
3	C事業者	—
4	D事業者	—
5	E事業者	—
6	F事業者	—
7	G事業者（社会福祉法人大三島育徳会）	東京都世田谷区鎌田三丁目16番6号

### Ⅳ 選考結果について

#### 1 第一次審査

##### (1) 財務状況分析等について

公認会計士による財務状況調査分析等報告書に基づき説明がありました。

##### ア 財務状況評価

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

##### イ 資金計画評価

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

##### (2) 選考基準表に基づく採点

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

順位	事業者の名称	財務状況 評価	資金計画 評価	合計点数 (1,000点満点)
1	G事業者 (社会福祉法人大三島育徳会)	可	A	716点
2	F事業者	可	B	703点
3	A事業者	可	A	689点
4	D事業者	可	A	662点
5	E事業者	可	A	649点
6	B事業者	可	A	607点
7	C事業者	可	B	593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
G事業者 (社会福祉法人大三島育徳会)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 障害者雇用では、当法人内の高齢者事業所が、当法人の障害者グループホーム等の利用者の訓練先、就労先となっており、東京都の「心のバリアフリー」好事例企業に認定されている点が高く評価できる。</li> <li>・ 入居者への支援の考え方や具体的な取組を、詳細かつ網羅的に記載しており、充実した支援が期待できる。</li> <li>・ 関係機関との連携や危機管理対応について説得力があり、安全かつ的確に対応できると感じた。</li> <li>・ 算定を見込む加算が3つのみで、入居者のより良い支援につながるのか、加算の計上の考え方を確認する必要がある。</li> </ul>

F事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の整備に至る経緯を非常に理解している。既に地元アプローチをしている点も評価できる。全体を通して熱意があり好感を持てる。</li> <li>・危機管理に関して、発生時の対応だけでなく、発生しないように予防についても地域としっかり連携を行うとしており、地域との連携体制に言及している点が非常に良い。</li> <li>・提案事業について、日中自立支援生活支援コーディネーターを提案していることや、行政関係機関との連携について具体的で現実的な提案をしており、高く評価できる。</li> <li>・懸念点として、公認会計士の指摘もあり、本部経費の高さ、事業費全体の高さは、今後確認が必要である。</li> <li>・その他経費の積算根拠の説明が全くなされていない点があり、説明が不十分と感じた。</li> </ul>
A事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・危機管理に関して想定する緊急事態が非常に細かく、具体的で、職員への危機意識の浸透にも力を入れた提案である。</li> <li>・区立施設の役割への理解や行政との円滑な影響が期待できると感じた反面、開設までのスケジュールにおいて、入居者への支援の質を担保するための職員の確保や育成については、不十分な面がある。</li> <li>・障害者の法定雇用率が未達成であることは課題で、6年目以降に法定雇用率の達成を見込むことは若干取組が遅い。</li> </ul>
D事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グループホームでは令和7年度から地域連携推進会議が義務化されるが、具体的に地域連携の項目で触れている点と、港区の地域性への理解が高い点が評価できる。</li> <li>・職員体制で、知的障害者のフロアと精神障害者のフロアに分けて検討しており、両方兼務するスタッフも考慮してシミュレーションしている点が良い。</li> <li>・施設管理に関する再委託の内容、開設準備に関する積算根拠が不明瞭である。</li> <li>・事件事故の初動対応では、内容により対応に違いが生じることが違いが明確になっていない。特に虐待は、通常の事件事故と同じように捉えてしまっていると感じた。</li> </ul>
E事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者に寄り添う姿勢が感じられ、食事の専門職員の配置が豊かな生活に欠かせないという食へのこだわりは、評価できる。</li> <li>・類似施設の管理運営実績が乏しいためか、基本的に算定すべき</li> </ul>

	<p>加算が算定されていない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・配置予定の職員数と人件費が合っていなかったり、開設準備段階でレンタルオフィスを借りる積算方法の妥当性や、収支計画について疑義を感じた。</li> </ul>
B事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自主事業で、地域におけるピアサポーター育成等を提案していることはとても魅力的だと感じた。</li> <li>・本グループホームは知的障害者と精神障害者が2つのフロアに分かれて生活するため、入居者への支援の質が担保できるだけの職員配置になっているか、不安である。</li> <li>・資金・収支計画が非常に低く、最初の5年間は定期昇給がない上、人員配置も現実味が感じられない。</li> <li>・再委託先の選定方法が未定になっていて、準備不足であり、受託する強い意思が感じられない。</li> </ul>
C事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・非常に熱意を感じられ、共感を覚えるところがあった。職員の配置も手厚く、丁寧に検討している。</li> <li>・全体を通して色々やりたい思いは分かるが、選考において区が求める提案に回答していない部分が多々あった。</li> <li>・入居者への支援方針は、具体的な提案が読み取れない。</li> <li>・再委託先が未定となっているものが多く、準備不足であるという印象を受けた。</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15分のプレゼンテーションを行った後、管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容に基づき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 (1,500点満点)	第一次審査点数 (1,000点満点)	第二次審査点数 (500点満点)
1	G事業者（社会福祉 法人大三島育徳会）	1,068点	716点	352点
2	F事業者	1,051点	703点	348点
3	A事業者	1,025点	689点	336点

### (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
G事業者（社会福祉 法人大三島育徳会）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の個々の特性に応じた支援の仕方や、入居者が女性のみであることに対する配慮が具体的に述べられており、利用者に寄り添った支援が期待できる。</li> <li>・タブレット等を活用し、必要な情報を分かりやすく伝え、入居者の自己選択や意思決定ができるように支援するとしており、本人の自己決定支援を重視した施設運営が期待できる。</li> <li>・障害や医療等の専門分野に応じた支援体制や、かつ、法人本部による緊急時及び日常におけるバックアップ体制が提案されており、熱意や安定感を感じた。</li> <li>・通過型グループホーム（精神障害者）の特徴を捉え、自社で運営する作業所や就労支援事業所との連携など具体的な支援策を提案しており、3年後の自立について実効的な支援が期待できる。また、「住宅確保要配慮者居住支援法人」の認証を受けており、入居者の住まい探しについてバックアップ体制が整っている。</li> <li>・看護師を配置すること、提携病院との連携が可能であることにより、入居者の安心感に繋がることを期待できる。</li> <li>・施設長の経験が豊富であり、リスクマネジメントや設備管理も経験が十分にある。また、法人としての経験も、質疑応答において十分に感じられた。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各分野の担当から説明する姿勢は、それぞれ任せきりの印象を受けた一方、熱意は感じた。</li> <li>・地域連携の具体的な取組内容が他社に比べて弱く、地域に対する理解が不足している点が認められたため、開設準備期間中に区と協議するなど、緊密な連携を取る必要がある。</li> <li>・プレゼンテーションの内容に若干具体性が足りなかった。</li> </ul>
F事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・青山地域に対する思いが強い。地域の歴史についてもよく分かっていて、強い意欲を感じた。</li> <li>・施設長の経験・人材育成方針はよい。人材確保についても経験者を採用する方針が良い。</li> <li>・施設の美観を大切にす観点がよい。</li> <li>・地域性に強みがあり、地域貢献の意欲が評価できる。</li> <li>・自主事業として、プラネタリウムやコーラスイベント等を提案しており、港区らしい先進的なイベントと評価できる。</li> <li>・プレゼンにおいては、入居者の説明が少なく具体的なイメージが描けない。外観先行の印象でそのような事業者に任せすることに不安を感じた。</li> <li>・地域性以外の内容が薄く、施設運営に対する説明が少なかった。また、提案が全体として一般的な水準の印象であると感じた。</li> <li>・地域以外の提案項目、特に精神ではなく知的障害者支援に対する専門性が見えない、説得力に欠けると感じた。</li> <li>・本部経費、開設準備経費について、質疑応答で適切な説明が得られなかった。</li> </ul>
A事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設長の受け答えに柔軟性かつ熱意があり適性が高い。他事業者と比べ、施設長の意欲が優れていると感じた。</li> <li>・職員とのコミュニケーション、人材育成に注力している姿勢が示された。</li> <li>・入居者に対する支援姿勢として、自己決定支援を挙げたことが評価できる。</li> <li>・障害施設への進出は初めてだが、構成団体の力を借りることや法人として失敗できないことから前向きに評価した。</li> <li>・職員定着策が意欲的で評価できる。</li> <li>・入居者支援、専門性についても期待でき、そつなくこなす印象を受けた。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域との連携提案は現実的だが、事業者ならではのノウハウや工夫が感じられず、不十分であると感じた。</li> <li>・代表団体の事業の中心が障害分野でないことに不安を感じた。</li> <li>・その他経費に関する説明の具体性が乏しく、二次審査で敢えて問うても変わらなかった点は評価できない。</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 大三島育徳会」です。選考委員会の総意として、「社会福祉法人 大三島育徳会」を港区立障害者グループホーム南青山指定管理者候補者として選考します。

会 議 名	第1回港区立障害者グループホーム南青山指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和6年2月1日（木） 午後2時から午後3時30分まで
開 催 場 所	区役所2階 保健福祉支援部会議室
委 員 員	出席者 5名 丸山委員長、山本副委員長、杉浦委員、山内委員、野上委員
事 務 局	保健福祉支援部福祉施設整備担当課長 奥村 保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当係長 内村 保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当 笠岡 保健福祉支援部障害者福祉課障害者施設係長 高尾 保健福祉支援部障害者福祉課障害者施設係 荒井
会 議 次 第	1 開会・挨拶 2 委員委嘱 3 委員紹介 4 委員長選出 5 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 6 今後のスケジュール 7 閉会
配 付 資 料	資料1 港区立障害者グループホーム南青山指定管理者候補者選考委員会設置要綱 資料2 委員名簿 資料3 公募要項（案） 資料4 公募要項【様式集】 資料5 業務基準書 資料6 第一次審査選考基準・採点表（案） 資料7 第二次審査選考基準・採点表（案） 資料8 今後のスケジュール 参考資料1 障害者グループホーム芝浦概要 参考資料2 （仮称）南青山二丁目公共施設パース図
会議の結果及び主要な発言	
	1 開会  2 委員委嘱 （委嘱状の交付）席上配付  3 委員紹介 （各委員から自己紹介）

4 委員長選出  
(互選により丸山委員長を選出)

5 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

(事務局から資料3～資料7について説明)

委員長

ご意見、ご質問があればお願いします。

E委員

本施設は知的障害者5名、精神障害者5名で全て女性ということですが、例えば宿直など、職員配置における安全性や専門性という点から、女性に対する配慮等の提案を求めているかがでしょうか。職員配置の提案の【様式14】等に考え方を提示してもらうなど工夫していただければと思います。

事務局

区では同性介助を原則としており、宿直も、区立グループホーム芝浦は入居者が男性なので、宿直も男性としています。そのため、グループホーム南青山でも、宿直は女性とすることを考えています。E委員のご指摘の通り、提案書等で具体的な提案を求めてまいります。

B委員

確かに男性の施設で男性の職員が宿直に入るのは良いと思いますが、女性がいると分かっている施設に対して、外部から誰かが侵入することを防ぐためには、必ずしも職員は女性ではなく男性が入った方が安心な部分もあると思っています。運営側の意見を今後、参考にしながら選定を進めていこうと思っています。

A委員

入居者の年齢層は限られていますか。特に知的障害者は結構長く入居されるので、比較的老化が早い傾向がある障害の方もおり、障害への配慮だけではなく高齢者対応も必要になってくると思います。

事務局

18歳以上65歳未満です。65歳以上になると介護保険制度での対応に移行します。

A委員

介護や高齢者対応が必要になった場合は、障害者グループホームの利用は終了となりますか。

事務局

介護認定を受けて介護保険の施設に移っていただくことが原則ですが、入居者の健康や老化など様々な状況があるため、健康上のことや、老化が早いといったこともあるので、関係者と連携を取り意見を聞きながら、入居者にとってどのような支援が一番ふさわしいのかを見極めながら判断していくことになると考えています。

E委員

資料5の業務基準書で、3の(1)「(ア)家賃等の徴収に関すること。」とあるが、これは公の施設の使用料として徴収するものを家賃と呼んでいるのでしょうか。利用料金制なので、使用料を徴収するのではなく、あくまでも利用料金として事業者が受け取るものを家賃と称しているということでしょうか。

事務局

そのとおりです。

E委員

業務基準書の2ページ目で「毎月の家賃等は、使用実績報告書及び使用料収納報告書に～」とあります。利用料金制と言いつつも使用料収納報告書と記載されているので、言葉が混在していると思います。

事務局

記載を整理します。

D委員

グループホーム芝浦など、既存の施設も家賃ですか。

事務局

グループホーム芝浦は平成26年度に開設し、これまでは使用料として徴収していま

	<p>したが、令和6年4月からの新たな指定管理期間からは利用料金制を導入し、使用料ではなく家賃として徴収します。それに合わせて、グループホーム南青山でも、家賃として指定管理者が徴収します。</p>
D委員	<p>1次審査と2次審査でそれぞれ200点と100点、2対1の割合になっていますが、応募が1者だけの場合でも基本的には審査することになるわけですよね。その場合、最低ラインの基準はありますか。</p>
事務局	<p>選考の最低ラインは、1次審査と2次審査共に満点の60%以上を目安とすることを基本としています。また、応募事業者が1者だった場合も審査をお願いします。</p>
D委員	<p>承知しました。この60%とは、5人の委員の総数なのか、それとも合議で決まった最終的な点数になるのか、その辺りはいかがですか。</p>
事務局	<p>まず採点していただき、選考委員会の席上で各委員のコメント等を聞いて、採点を修正されることもあると思います。そこで最終的に出た点数の総合計のことです。</p>
E委員	<p>評価する際に、資料6の3の(3)「相当の知識及び経験を有する者の配置」だけ、どういう視点なのか迷います。ここは相当の知識及び経験を有する者の配置について、具体的な計画提案があるかないかの質問なので、なければ0点という、2択の質問になっています。例えば、どういうことをその採点で求めているのかを明確にした方が採点者としては分かりやすいと思います。</p>
事務局	<p>ここは、提案されているものがより具体的であるかどうか、そういったところを委員に見ていただきたいと考えています。あるかないかではなくて、その内容が妥当か、期待できるものか、そういったことがきちんと分かるように、提案が具体的であるとか、表現を変えるなど工夫したいと思います。</p>
E委員	<p>確かに5の(5)は「～具体性があり、実現性のあるものか。」という聞き方をしています。一通り同じような視点で見て、整理していただければと思います。</p>
事務局	<p>ご指摘いただいたように、例えば文章全体との統一性や、2択になっている表現を少し見直して修正します。</p>
D委員	<p>いわゆるジョイントベンチャー、複数団体に応募する場合がありますが、港区では過去に他の指定管理でもよいですが、そのような形式で公募したことはありますか。</p>
事務局	<p>JVを組んでいる事業者としては、港区立精神障害者支援センターにおいて、福祉施設運営法人とビル管理会社が手を組んで運営しています。</p>
A委員	<p>施設管理と運営という形態はよく分かりますが、それとは違う形でのJVもあり得るのでしょうか。</p>
事務局	<p>事業者の提案によりますが、知的障害者の支援に強い事業者と精神障害者の支援に強い事業者が手を組むことも考えられます。</p>
D委員	<p>本当に大事な点です。そういう提案があれば、むしろどのように運営していくのかをこちらもしっかり見ていかなければいけません。</p>
C委員	<p>資料5の7ページ(2)イ(イ)で「区民避難所(地域防災拠点)及び福祉避難所に指定されていない施設においても、～」という書き方がありますが、本施設が区民避難所、福祉避難所に指定されるかどうかは決まっていますか。</p>
事務局	<p>避難所には指定しません。</p>
C委員	<p>港区民の安全確保のために協力するということですね。若干記載が曖昧なので、もう少しはっきり分かるような書き方にいただければと思います。</p>
B委員	<p>知的障害者と精神障害者でフロアが別れると思いますが、精神障害者で知的障害が</p>

事務局	合併される方も精神障害者グループホームに入るという認識でいいでしょうか。精神と知的の区分は、画一的に判断するのではなく、区が設置する入居調整会議を通じた個別の入所判定を想定しています。
B委員 事務局	大きな枠組として知的障害者と精神障害者で別れているということですね。フロアが2フロアに分かれています。4階、5階になっておりますので、そういったところを分かりやすく整理するためにそのような表現を使っています。
B委員	分かりました。もう1点質問があります。精神障害者の方はどうしても病状が良い時と悪い時があって、良い時に恐らく施設に入って来られると思いますが、悪くなってしまった場合は、そのままの状態がずっと続く場合もあれば悪化して一時的な入院が必要な場合も多々あると思います。そのとき、入院ができるような病院とどのように連携を取って行くのかが気になります。事業者が繋がりのある病院から打診を受けるのか、主治医に連絡を取って入院対応をしていくのか、そのあたりは明確なものはないと思いますが、状況について少しお話いただければと思います。
事務局	既存の精神障害者のグループホームでもそうですが、入居期間中に病状が悪化して医療の助けが必要になった場合は、グループホームの職員が地域の保健師や相談支援専門員と相談、連携をしながら医療機関に繋いでいるので、本グループホームについても職員、保健師、相談支援専門員が連携しながら入居者の健康状態に応じて対応していくことを想定しています。
B委員 事務局	区の保健師が窓口になるということですね。 そのとおりです。
B委員 事務局	提携する病院の有無は、あまり選考基準には含まれませんか。 精神障害者の特性をよくご存じの事業者を選ぶ意味で、そういった関係機関との調整や情報交換を常に意識できているかは大事なことだと思います。精神障害者と知的障害者それぞれの特性を踏まえた医療機関等との連携について、【様式16】で提案を求めており、選考基準に含まれています。
A委員	精神障害者の場合に病院などの医療機関と連携を取ることは、何か根拠があって実施するものなのでしょうか。精神障害者の方たちが医療機関と関わるとか、医師と関わるようなことを大体どこの施設もやっているということですが、何か基準やガイドラインがあるのですか。
事務局	基準やガイドラインは明確にはなく、各グループホームが入居者の状況に応じて考えて連携を取って行っているのが現状です。
A委員 事務局	連携をしていないところもある可能性はありますか。 可能性はあります。ただ先ほども申し上げたとおり、既存のグループホームでは、体調管理のために服薬が必要になるなど医療機関等との連携を既に行っています。入居者の健康管理はグループホームの支援ではかなり重要な部分ですので、連携を抜きにしたグループホームの支援は、区としてはなかなか考えづらいところです。
D委員	最初の入居のときの利用者の入居調整会議には、指定管理者も入りますよね。その後、利用の決定を区が行って、例えば体調不良になったり長期入院になったり、いろいろあった場合はもちろん事業者からすると収入自体が減ってしまう。おそらく区にも相談があると思うが、利用者が入院しているからと言って不利益になるような利用解除を事業者はできないですよね。その場合、区の方で調整することになりますか。

事務局	現在の区の規定上でも、一定期間を置いて、例えば入院で長期不在の場合は指定管理者の意向だけではなくて区も交えて適宜調整、協議するなど、他の施設で適当なのかどうかも含めて協議していく流れになります。
D委員	その辺りは、指定管理者だけではなく、区の方としても是非取り組んでいただければと思います。
A委員	また、地域との連携という部分では、今回に関して言うと非常に長い期間いろいろ話し合いが行われてきた経過があり、重要な点かと思うので事業者の提案をしっかりと見ていきたいと思っています。
事務局 委員長	施設と地域の連携事例みたいなものが、全国的に何かありますか。私たちがこの提案が良いのか悪いのかを判断する際に基準となるような事例があったら教えていただきたいと思っています。
事務局 委員長	委員に採点いただく際に、事前に参考資料という形でお付けしたいと思っています。公募要項及び様式集そして選考の基準等、いろいろとご意見ご質問をいただきましたが、いくつか論点があったと思います。採点表では、特に3番目の管理運営計画の「(3) 相当の知識及び経験を有する者の配置」の評価の視点などですね。ここは書きぶりを検討することになるかと思っています。ご指摘いただいた修正事項等は、事務局対応ということでよろしく願います。他にご意見等がなければ、審査方法や様式は、以上でよろしいでしょうか。
全委員 委員長	(異議なし) 本日いただいたご意見を基に資料3、4、5、6、7の公募要項、それから様式集と採点表等について最終的な修正をしていきたいと思っています。最終的な文言の修正等は委員長と副委員長に一任ということにさせていただければと思いますが、よろしいでしょうか。
全委員	(異議なし)
	<b>6 今後のスケジュール</b> (事務局から資料8について説明)
D委員	応募事業者が1者の場合も審査しますが、仮に公募期間内に応募がなかった場合はどうなりますか。
事務局	応募がなかった場合は再公募になります。ただ、そうなるとスケジュールが遅れてしまうので、開設時期に影響が出てしまう恐れが高いです。そのような事態にならないように、事前に都内や地域で実績のある事業者へ通知をするなど情報をお伝えして、声掛けを積極的に行いたいと考えています。
委員長	2月19日に公募要項の発表になりますので、そこに向けて事務局の方で作業を進めてください。それではスケジュールも含めて議題は終了しましたので、事務局から連絡や調整をお願いします。
事務局	(第2回と第3回の選考委員会の日程調整、現地見学の日程調整の事務連絡)
	<b>7 閉会</b> 本日の委員会は以上をもって閉会します。

会 議 名	第2回港区立障害者グループホーム南青山指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和6年6月12日（水） 午前9時から午前11時30分まで
開 催 場 所	区役所2階 保健福祉支援部会議室
委 員	出席者 5名 丸山委員長、大澤副委員長、杉浦委員、山内委員、重富委員
公認会計士	坂本亮公認会計士事務所 坂本亮
事 務 局	保健福祉支援部福祉施設整備担当課長 北野澤 保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当係長 内村 保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当 笠岡 保健福祉支援部障害者福祉課長 宮本 保健福祉支援部障害者福祉課障害者施設係長 高尾 保健福祉支援部障害者福祉課障害者施設係 漆家
会 議 次 第	1 開会 2 委員紹介 3 財務状況等分析結果の報告 4 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） 5 今後のスケジュール 6 閉会
配 付 資 料	資料1 財務状況調査・分析報告書 資料2 資金計画調査・分析報告書 資料3 第一次審査（書類審査）採点集計表 資料4 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）採点表 資料5 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）の実施について（案） 資料6 第1回港区立障害者グループホーム南青山指定管理者候補者選考委員会会議録
会議の結果及び主要な発言	
公認会計士	1 開会  2 委員紹介 （4月1日付異動により新たに就任した委員から自己紹介）  3 財務状況等分析結果の報告 【財務状況分析 総合評価】A～F事業者「可」 【資金計画分析 総合評価】A、B、D、E、G事業者「A」

## C、F事業者「B」

以上を報告

委員長

財務状況等の分析結果について何か質問はありますか。

A委員

事業者の規模は、施設を運営していくことに関連して評価されますか。

公認会計士

直接的な関係はないと思いますが、規模が大きい企業の方が安定性はあります。1年で会社の規模が急激に大きくなるとは考えにくく、今回は10年という長い期間、運営することから、長い社歴があることは一定の安定性を担保することにつながると思います。

A委員

それは評価に入っていますか。

公認会計士

評価に入れています。3ページの分析結果一覧表に加味されています。

A委員

資金計画について、この事業に関しての適切な水準はありますか。

公認会計士

人件費で変わってくるころではあり、大きい事業所は人を多く配置することで、それだけ運営を手厚くすることを意味しているのです、そのこと自体否定するものではありません。逆に、人員は少なくともやっていくことは可能だと思います。金額の多寡で必ずしもよし悪しの判断をするのではなく、今回の事業に関して、どういった水準のものを区として求めていくのか、これが判断の基準になると思います。

E委員

資金計画について、C事業者とF事業者のその他経費の算定過程が示されていないため、問題ありと評価されています。両事業者とも開設時の事業費自体が高く、それに比例していると思いますが、評価がBとされていることは、経費の算定過程が示されていないからであり、水準自体は特段問題ないと受けとめてよろしいでしょうか。

公認会計士

今おっしゃられた通り、中身がよく分からない、はっきりしないということで、評価を落としています。金額の水準を本当は念頭に置きたいところではありますが、幾らでないかと駄目という水準は募集要項にも恐らく明示していないと思いますので、それをもって評価を下げることは難しいです。

E委員

その他経費の割合で捉えても、常識的な幅の中に収まっているということですか。

公認会計士

そのとおりです。

### 4 議題審議

#### 議題1 第一次審査通過事業者の決定について

(事務局から説明)

委員長

各委員は講評をお願いいたします。

E委員

A事業者は社会福祉法人同士の共同事業体だと思いますが、その点で利用者支援の充実、安心感に繋がると考え高く評価しました。また、危機管理に関しても想定する緊急事態が非常に細かく、具体的で、職員への危機意識の浸透にも力を入れるという提案であるため高く評価しました。さらに、複合施設としての運営と連携について、安全管理から入る視点が非常に良かったです。提案事業も、自立に繋げる考え方が非常に優れていると思いました。環境配慮に関しては、食品ロス等の視野の広さを感じたため高く評価しました。一方、両法人とも障害者の法定雇用率未達成は大きな課題かと思います。6年目以降に法定雇用率の達成を見込むことは若干取組が遅いと思い、その点を低く評価しました。

B事業者は、資金・収支計画が非常に低い金額です。最初の5年間は定期昇給がな

く、人員配置も現実味が感じられません。再委託先の選定方法も未定になっていて準備不足であり、受託する強い意思は感じられませんでした。施設長予定者も施設長経験が乏しかったので、マイナス面が多かったです。

C事業者は非常に熱い思いを感じる提案内容でした。実績等を見ると実力のある法人であると思いましたが、全体を通して色々やりたい思いは分かりますが、求める提案に回答していない部分も多々ありました。また、再委託先も未定でB事業者と同じく、準備不足であるという印象を受け低く評価しました。

D事業者は、端的に非常に分かりやすく、まとまった提案であると思いますが、ややあっさりしている部分も多かったです。例えば事件事故の初動対応は、事件事故の内容によって対応に違いが生じるとは思いますが、その違いはあまり明確になっていません。特に虐待は、通常の事件事故と同じように捉えており、もう少し違いの認識を打ち出してくれればよかったと思います。加えて、開設準備に関して、地元にもどのように入り対応していくかの言及がなかったです。地域との連携交流に関しても、この施設は非常に開設に至るまでの歴史がある施設なので、それを踏まえた提案をしてほしかったです。

E事業者は、全体的に分かりやすい提案で、頷ける内容が多かったと思います。入居者に寄り添う姿勢も感じられ、食事の専門職員の配置が豊かな生活に欠かせないという、食へのこだわりは前向きに受け止められました。一方で、類似施設の管理運営実績が乏しいためか、基本的に算定すべき加算が算定されておらず、その点は低く評価しました。

F事業者は、施設整備に至る歴史的経緯を非常に理解している法人であると感じました。既に地元アプローチをしている点も評価できます。全体を通して提案書を読むと熱意があり、好感を持てる事業者であると思います。危機管理に関しては、発生時の対応だけでなく、発生しないように予防についても地域としっかり連携を行うとしており、地域との連携体制に言及している点は非常に良かったです。また、提案事業は日中生活支援を軸に、他事業者の提案にはない、やさしい提案になっている点を高く評価しました。ただ、懸念点として、先ほど公認会計士から話があったように、本部経費の高さ、事業費全体が1億4000万円からスタートして最終的には2億円近くになる割高さは、今後確認が必要かと思います。

G事業者は、施設長が看護師であることは珍しく、施設長歴が非常に長いので、そうした点に安心感がある事業者だと思いました。また、障害者雇用に関しても、東京都の好事例企業に認定されているところも高く評価できると思います。各入居者への支援の考え方や具体的な取組に関しても、詳細かつ網羅的に記載していると思います。マイナス点は、算定を見込む加算が3つのみで、入居者のより良い支援をするような取組につながるのか、その辺りをもう少し頑張ってもらいたいと思います。また、F事業者と同様ですが事業費が若干高く、内容は今後確認が必要です。

C委員

E委員の講評と概ね同様に考えています。私が一番重視したのは地域との関係です。これまでいろいろあった施設なので、地域との関係を非常に重視してくれている指定管理者が良いだろうと考えています。その視点で見ると、町会に加入すると言っているのがA事業者であり、高く評価しました。

D事業者も地域との関わりを既に有しているところは評価したいと思います。

E事業者も町会に加入するとしているので、高く評価しました。

また、この地域の方々は非常に建物の美観を強く意識されていて、本施設のサイン表示等の調整をしている最中だと思いますが、その記述があったのはF事業者でしたので高く評価しました。

B委員

C事業者は評論的な記述が多く事実誤認もあり、全体的に低く評価しています。私の評価もC委員、E委員と同様です。ただ、どの事業者も熱心に考えて作成している印象であり、どの事業者が選考されたとしても悪くないと思います。

A事業者はマイナス点がないイメージです。ただ、資料だけで判断すると、F事業者とG事業者の方が安全な経営がなされると思いました。

知的障害と精神障害は合併される場合が多いため、明確な切り分けは難しいと思います。恐らく事業者によって対応の上手い下手の濃淡があると思いますが、資料から見る限りではどこも大差はない印象でした。

A委員

意識した点は本人の意思を尊重しているのか、周りから見たときに本人を尊重しているのかではなく、本人がどのように思っているのかをどのように捉えているのか注視しました。危機管理に関しては、なるべく具体的な提案となっているか、チェックしました。

A事業者とG事業者は、人員配置が評価できると思いました。

F事業者は、危機管理に関して比較的丁寧にルール化が出来ていると思いました。

また、地域との関係について丁寧な対応が記載されており、高く評価しました。

知的障害者と精神障害者双方への支援は、F事業者は両者の違いを意識して目配りが出来ていると思いました。一方で、G事業者はこの点についてあまり差異や特徴を理解していなかった点が若干ありました。

G事業者は、施設長予定者が比較的現場を離れている方であると感じ、施設長の運営の仕方によってかなり施設は変わると思うため、若干心配であると感じました。

また、危機管理の観点では、個人情報保護の観点で、G事業者が若干本人の視点が欠けていると思いました。この点は、F事業者についても同じように感じました。

C事業者は非常に熱意を感じられ、共感を覚えるところがありました。職員の配置もかなり丁寧に設置すると記載されており、好意的に点数を付けましたが、良い方向に転ぶか悪い方向に転ぶか分からない事業者であるとも思いました。

D委員

A事業者は、複合施設としての運営とか連携はとても具体的で良い提案であると思いました。また、区立施設の役割への理解や行政との円滑な影響が期待できると感じた反面、開設までのスケジュールで支援の質を担保するための職員の確保や育成は、若干厳しいと感じました。

B事業者は、自主事業で地域におけるピアサポーター育成等を提案していることはとても魅力的だと感じましたが、本グループホームは知的障害者と精神障害者が2つのフロアに分かれて生活するため、支援の質が担保できるだけの職員配置になっているかどうか疑問に感じました。また、再委託の内容と委託先が全く明確ではないところが気になりました。

C事業者は、開設準備段階から地域住民への理解促進を促す提案等があり、全体を通して熱意と想いが前面に出ていて、現実的な提案も見られる点は評価しますが、それが港区の地域性の理解や今回のグループホームの特徴の点での理解においては全く見られない気がしました。また、利用者への支援方針では、具体的な提案が読み取れない点は残念でした。

D事業者は、令和7年度からグループホームでは地域連携推進会議が義務化されますが、それに具体的に地域の連携で触れている点と、港区の地域性への理解が極めて高いと感じました。職員体制も知的障害者のフロアと精神障害者のフロアに分けて検討しており、両方兼務するスタッフも考慮してシミュレーションしている点は高く評価します。ただ、施設管理に関する再委託の内容、開設準備に関する積算根拠が不明瞭であり、評価できません。

E事業者は、自主事業で季節を感じる提案等が多くありました。危機管理体制の対応も具体的に提案されており、高く評価しました。ただ、配置予定の職員数と人件費が若干合わないと思ったり、開設準備段階でレンタルオフィスを借りる積算方法と合計金額が合っていないため、おそらく誤記載かと思いますが、そういう点で疑義が残りました。

F事業者は、提案事業で日中自立支援生活支援コーディネーターを提案していることや、行政関係機関との連携では具体的に現実的な提案をしており、高く評価しました。ただ、日中自立生活支援コーディネーターの人件費の計上がなく、受託経費の見積もりが、非常勤職員の夜勤手当は読み取れるが本給が入っているのか読み取れませんでした。また、光熱水費でガス代が異常に桁が違うぐらい高い点、法務経費の積算根拠の説明が全くなされていない点等で若干説明不十分と感じました。

G事業者は、関係機関との連携や危機管理対応は、とても説得力があり評価しました。一方で、区内の中小企業の活用と障害者雇用の促進に関しては、もう少し踏み込んだ提案を期待したいところでした。

本施設は、4階5階のグループホーム以外に、1階の区民協働スペースと備蓄倉庫、2階3階の小規模多機能型事業があります。全体の施設管理の部分と、グループホームの運営という2つの指定管理になるため、例えばNPO法人や社会福祉法人で事業運営だけ行ってきた団体も、支援以外の建物全体の管理運営、維持、メンテナンスも全部やらなければいけないため、その視点で専門業者と一緒に行うということです。そういう意味でF事業者は再委託のところできちんとすごく細かく挙げられていて、建物のマネジメント部分ではよく理解している点は高評価でした。逆にD事業者やE事業者は、そのようなことはパッケージで業者に高い金額で丸投げしているため、恐らく申請事業者としてはあまり分かっていない印象で、金額の内容が言い値で挙げている印象がありました。一方、いくつかの項目は委託先が不明で、例えばB事業者は、そもそも再委託の委託先全部未定のままで出しているの、今回の金額の根拠も分からない点が気になりました。

委員長

以上の講評を踏まえ、再度、配点表の様式3を確認し、評価が3ポイント以上離れている箇所の確認を行います。評価が3ポイント以上離れているところが2か所あり、3-5の「区と密接に連携した円滑な管理運営」が、B委員が10点でD委員は4点、それから7-1「区内中小企業の活用、シルバー人材センター活用等の高齢者の雇用促進に向けた取組」が、同じくB委員が4点、D委員が1点で3ポイント離れています。

B委員

C事業者の3-5の10点について、他事業者は8点でC事業者を10点にした理由は、円滑な管理運営の考え方になっているかということです。体調を崩した精神障害者の場合は急な病状の悪化もあり、その際にどうするのかという視点で見たときに、医療機関や入院施設とより迅速に連携し、対応できると感じたため、C事業者

D委員	<p>だけ10点とし、他の事業者は8点にしました。</p> <p>7-1は、内容に当たり障りがなく、特段減点がなかったため、4点としました。</p> <p>1点から5点の内、3点を基準にして、特に優れている内容があれば4点とし、特に提案が具体的ではなかった場合は2又は1を付けています。</p> <p>3-5は、区と連携というよりも、「うちの場合はこうなので、区にこうして欲しい。」という思いを感じ、連携部分で円滑さが欠けると思いかなり低く評価しました。</p> <p>7-1も、「現在自分の事業所ではこういうことをやっている。」という記述はありますが、具体的に今回どのように中小企業やシルバー人材センターを活用するのか、あまり読み取れませんでした。</p>
委員長	<p>評価は変更しないということでよろしいでしょうか。</p> <p>(B委員、D委員変更なし)</p>
委員長 事務局	<p>それでは、事務局より一次選考の集計結果を報告してください。</p> <p>集計結果は、A事業者が689点、B事業者が607点、C事業者が593点、D事業者が662点、E事業者が649点、F事業者が703点、G事業者が716点です。C事業者を除く6事業者が満点の6割を超えています。</p>
委員長	<p>委員の皆様、得点の変更はありますか。</p> <p>(全委員変更なし)</p>
委員長	<p>続いて、第一次審査の通過事業者を決定します。今回7社の応募がありました。何社を一次審査通過者とするか、ご意見がありましたらお願いします。</p>
A委員	<p>3社が良いと思います。</p>
C委員	<p>2社ではどちらかの視点になりますが、3社あれば違う軸が見えるかも知れないため、3社が良いと思います。</p>
委員長	<p>それでは、第一次審査通過者の数は3社で決定したいと思います。よろしいでしょうか。</p> <p>(全委員承認)</p> <p>G事業者が1番、F事業者が2番、A事業者が3番です。この3者を第一次審査通過としてよろしいでしょうか。</p> <p>(全委員承認)</p>
委員長	<p>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)</p> <p>(第二次審査選考基準について、事務局から説明)</p> <p>第二次審査選考基準について、ご意見ご質問ありますか。</p> <p>(全委員承認)</p>
A委員 事務局	<p>(第二次審査の審査方法について、事務局から説明)</p> <p>施設長予定者も同席するとのことですが、発言はされるのでしょうか。</p> <p>施設長予定者からの説明を求めるか否かを含め、ご検討いただければと思います。</p>
D委員	<p>施設長としての熱意や考え方を聞くなど、様々な方法が考えられます。</p>
C委員	<p>ただ座っているだけではなく発言はしてもらいたいです。プレゼンテーションの上手な人に指定管理者になってもらいたいわけではないので、施設長予定者がプレゼンテーションすることを必須にする必要はないと思います。</p>

E委員	プレゼンテーションを施設長に求める必要はないと思いますが、短時間でも良いので、意気込みをプレゼンテーションの中に盛り込むことは良いと思います。
委員長	必ずプレゼンテーションの中で、施設長予定者の熱意、意気込みを発言してもらうということによろしいでしょうか。 (全委員承認)
E委員	資金計画分析でその他経費の指摘があったこともあり、その他経費に関する積算の説明を求めてもよいかと思います。
委員長	その他経費は、プレゼンテーションの中で各事業者に積算を示していただくことにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。 (全委員承認)
事務局	一次審査では、南青山二丁目地域との連携の重要性や、精神障害者と知的障害者の2つのグループホームの特徴についてご議論いただきました。プレゼンテーションで触れてもらうことについては、いかがでしょうか。
委員長	入居者への対応、地域との関係や連携・交流、その他の経費の積算根拠の3点を必ずプレゼンテーションの中で説明するようにすれば、あとはどのようにプレゼンテーションの15分を割り振るかは事業者任せということですね。審査する側からすると、その3点を中心に、意欲、実現性、マネジメントの体制は恐らく評価できると思いますがいかがでしょうか。 (全委員承認)
	<b>5 今後のスケジュール</b> (事務局から説明)
	<b>6 閉会</b> 本日の委員会は以上をもって閉会します。

会 議 名	第3回港区立障害者グループホーム南青山指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和6年6月24日（月） 午前9時から午後0時30分まで
開 催 場 所	区役所9階 915会議室
委 員	出席者 5名 丸山委員長、大澤副委員長、杉浦委員、山内委員、重富委員
事 務 局	保健福祉支援部福祉施設整備担当課長 北野澤 保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当係長 内村 保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当 笠岡 保健福祉支援部障害者福祉課長 宮本 保健福祉支援部障害者福祉課障害者施設係長 高尾 保健福祉支援部障害者福祉課障害者施設係 漆家
会 議 次 第	1 開会 2 第二次審査実施概要について 3 事業候補者によるプレゼンテーション及び質疑回答 （1）A事業者（35分間） （2）F事業者（35分間） （3）G事業者（35分間） 4 第2次審査採点及び事業候補者の選定について 5 その他 6 閉会
配 付 資 料	資料1 第二次審査実施概要 資料2-1 第二次審査採点基準表（A事業者） 資料2-2 第二次審査採点基準表（F事業者） 資料2-3 第二次審査採点基準表（G事業者） 資料3 第二次審査における共通質問事項趣旨 資料4 第一次審査・第二次審査集計結果（※採点終了後、机上配布） 参考資料 第一次審査集計結果
会議の結果及び主要な発言	
	1 開会  2 第二次審査実施概要について （事務局から説明）  3 事業候補者によるプレゼンテーション及び質疑回答 障害者グループホーム南青山の第二次審査を始めます。

	(A事業者のプレゼンテーション)
委員長	A事業者の質疑を開始します。
E委員	福祉の現場で人材の確保、職員の定着が課題であると思いますが、御社で工夫している点があれば教えてください。また、本施設において、どのように取り組むのか教えてください。
A事業者	<p>永年勤続している職員に対して旅行をプレゼントする取組等を行っており、職員に「この法人に入って良かった」「他に行かなくて良かった」と思ってもらえるような処遇を作っていきたいと考えています。明るく、楽しく、明日は良くなる、来年は良くなると思えるよう仕事をしており、そのような取組のおかげで、一番古い施設は25年間運営していますが、20年以上の在籍者もおり、10年以上になる者も半数を超えています。平均の勤続年数でも10年を超えています。</p> <p>本施設での取組は、管理者が各職員とどれだけしっかりとコミュニケーションを取れるか、職員の不平不満等をどれだけ解決できるかという点が大事であり、1on1ミーティングを行うなど、本人の意向、質問をフォローしていく体制を取りたいと考えています。また、研修も目的と目標を共有し、本人がこの施設で働くことに対するモチベーションを明確にできるようにしていきたいと思っています。</p>
E委員	職員の確保や定着に寄与できる福祉・介護職員処遇改善加算などを算定しなかった理由を教えてください。また、今後、本施設の運営の中で加算を検討し、サービス向上・報酬獲得につなげる意思はありますか。
A事業者	書いていないだけで実際には加算を算定するつもりです。必要に応じて、加算の追加もしっかりと行っていきたいと考えています。
C委員	「地域との連携・交流」に関連して、入居者の交流は、グループホームから街に出ていき、グループホームへ地域の人々を取り込んでいく、といった交流案は考えていますか。
A事業者	地域の方々にグループホームがどのような場所で、入居者がどのような生活をしているのかを知ってもらうことが大事だと思っており、そうした呼びかけをしていきたいと思っています。また、今回のプレゼンには載せていませんが、シルバー人材センターの活用等に関して、レクリエーションの調理補助、文化活動の実施を考えています。そのような取組もなるべく地域の目が入るようにしていきたいと思っています。
C委員	様式23と24でそれぞれ対象者別の支援の内容が具体的に書いてありますが、端的に言って、両者の支援内容の重点の相違点はどこにありますか。
A事業者	知的障害者に関しては現状の機能の維持向上と、なるべく本人がより良い生活、楽しむような生活、自発的な意欲に向けて取り組んでいきたいと考えています。精神障害者は基本的に通過型のグループホームであり、将来的に地域に出て、一人暮らしや家族のもとに帰るケースがあるので、IADLの向上も含め、生活の維持向上を重点的に行っていくつもりです。
C委員	最初に共同事業体の説明をいただいた際、代表団体は高齢者施設とのことでした。共同事業体として、高齢者福祉の団体を代表団体として取り組む利点を教えてください。
A事業者	お互いに協力しながら、共同事業体としてこの事業の運営を行っていきたいと考えています。足りない部分は補い、また高齢者の分野で我々の今までの経験を生かせる部分は活用していきたいと思っています。

B委員	<p>2点質問があります。</p> <p>1点目は、精神障害者について、原則3年間の通過型グループホームで過ごした後、家庭生活等に戻って生活する方、単身で自立した生活か就労に繋がっていく方は、割合としてどれぐらいでしょうか。</p> <p>2点目は、完治が難しい方は、その後継続的なサポートや別の施設に移りますか。</p>
A事業者	<p>1点目の単身生活か家庭に戻るかは、本人の希望を最大限配慮します。家族が反対した場合、反対される理由は何なのか、懸念する内容は何か、しっかりと調査していきます。3年間の期限が原則として定まっているため、ゴールに向けて早期から支援を行っていくことは考えております。仮に地域でひとり立ちを始めたときに、調子を崩される可能性は当然あると思われるので、継続的な支援を行うだけでなく、本人の状態によっては、例えば訪問看護等の医療の視点で継続的な支援が必要なのか、家事がどうしても苦手な部分があればヘルパーが必要なのか等をしっかりと酌み上げていくことで、本人が調子を崩す兆候が見られたときに早期に対応できる仕組みを作り上げたいと思います。あくまで大事なのは「本人がどういう生活をしたいか」を必ず考える支援であると考えています。</p>
B委員	<p>2点質問があります。</p> <p>1点目は、危機管理で、事故対応の準備で「防げない事故と防ぐべき事故」で明確に分けて対応するとあるが、具体的に防げない事故とはどのようなものでしょうか。</p> <p>2点目は、防ぐべき事故は御社の過去のリスク管理の中で経験があると思いますが、具体的な事例を教えてください。</p>
A事業者	<p>外出先で本人が事故を起こした場合は防げない事故と考えます。また、基本的に本人の行動特性は踏まえますが、それでも衝動的な行動で頭をぶつけることや、転ぶことはあるため、そのようなことも防げない事故と考えます。被害の最小化と早期対応はしっかり行いますが、防げない事故としっかりと区別し、職員のミスにより起こりうる事故は、発生ゼロに向けた取組をしっかりと行っていくことを考えています。</p> <p>また、高齢者の施設でも事故があった際、保険会社の判断で、施設に過失があるのかないのか、防ぎようがなかったのか、例えば、個室の中でお年寄りが自身でベッドから立ち上がって転んで怪我をした場合は、職員がいない中で起こったことで防ぎようがないため、「賠償責任がない」という判断になります。そういう意味で、最終的には防げない事故と見ることになります。</p>
A委員	<p>職員が知的の方あるいは精神の方と接触する中で理解してもらえない、言い分が伝わらないといった葛藤が多く起きてくるのではないかと思います。利用者と職員との間の接触に関する問題、人間関係についてどのように考えていますか。</p> <p>また、先程、長期間職員が勤めてくれる施設が良い施設と発言がありましたが、仮に「とにかく気持ちよく職員はやってくれ」という極端な理解をしてしまうと、本人の意思尊重というより、職員が何をしても許されてしまう危険性を感じたため、職員が当事者と接する中での葛藤の問題あるいはストレスをどのように解消するか、接し方をどのように指導してもらうのか、職員に気持ちよく長期間勤めてもらう以外の基準がなければ難しいと思いますが、どのような考えがありますか。</p>
A事業者	<p>職員が楽しければそれでいいということではありません。高齢者施設では、高齢者に寄り添う介護が求められており、個別の様々なケアが大事だと言われている中</p>

	<p>で、そういったことを理解した上で仕事が好きの人が当然必要であり、その人たちに良いところで働いてほしいということです。専門的な知識は身につけてもらう必要があります。甘やかすことは一切していません。きついことでも発言し、方向性が違えば指導を行い、しっかりと管理します。懸念は全くありません。</p> <p>障害分野では、障害特性により本人からの主張が色々ありますが、人が求める、してほしいこと等は発生の理由が違うだけで、大きく変わるものではありません。援助という意味では特に何か違うわけではないため、高齢者の方々の必要なことを受けとめてきた経験はこちらにも活かしますし、ベースとなる「障害者理解」は当然研修で教えるなどしていきます。</p>
D委員	今回の事業では、利用者の支援だけではなく施設管理の側面もありますが、施設全体の管理の考え方、方針を端的にお願いします。
A事業者	施設の管理面は、親しくしているビルメンテナンスの企業と連携します。警備も指定管理者に委ねられるため、日本を代表する警備会社に委託することを現在調整しています。何かあればすぐに駆けつける対応をしてもらうよう、連携していきます。定員配置は、建物の管理者に相当する人は、365日対応します。
委員長	A事業者の質疑を終了します。
	(F事業者のプレゼンテーション)
委員長	F事業者の質疑を開始します。
E委員	福祉の現場で人材の確保、職員の定着が課題であると思いますが、御社で工夫している点があれば教えてください。また、本施設での人材確保・定着について、どのように取り組むのか教えてください。
F事業者	人材確保は、働く方の人柄、福祉への考え方を重視して採用したいと思います。ハローワークも活用しながら選考には時間をかけてまいります。また現在、本施設で働いてもらう予定で、既に何名か面接しています。現職員からの紹介で、転職先を探している方等をリクルートすることもあります。
E委員	職員の確保や定着を促す意味で「福祉・介護職員処遇改善加算」がありますが、それを算定しなかった理由を教えてください。
F事業者	漏れていたら申し訳ないですが、現在は「福祉・介護職員処遇改善加算」を全事業所で取得しているため、今回でも加算を算定します。
E委員	開設準備を10月から3月に行うと思いますが、金額を見ると大きな金額であると感じました。ただ、提案書を見ると具体的な根拠があまり示されていなかったので補足をお願いします。
F事業者	光熱水費を若干多めに積んでいる部分もあるかと思いますが、今回内定をいただいた場合は、2人の専門職員を開設準備に専任で従事させます。具体的には、高齢者向けのイベントやJFA（公益財団法人日本サッカー協会）と連携したスポーツイベント等を地域の方々と実施したいと思います。
C委員	地域との関係をすごく重視をしていただいてありがたいと思いますが、既に地域の方々とどのくらい接触しましたか。
F事業者	6～7人です。
C委員	そこで得た情報をまとめていて、プレゼン資料の3ページ目の4番「透明性の確保」は確かにそうだと思いますが、「情報を積極的に公開する」ことについて、具体

	的にどのように運営やサービスの情報を地域に公開しますか。
F 事業者	地域連携推進会議で年に 1 回は関係者が地域の方々と打合せを行います。日頃から顔が見えて、定期的にお話を共有できる場があれば良いと思います。今回は住民の方からも、「お茶でも飲みながら話をする場を設けてくれたら良いな」と、要望をいただいています。そういった要望があることは非常にありがたいと思っており、ぜひ実現したいと考えています。
C 委員	御社の共同生活援助事業の実績を見る限り、主な利用者は精神障害者がほとんどかと思えます。今回は知的障害者も対象となりますが、御社での知的障害者への支援の経験について教えてください。
F 事業者	日中支援型のグループホームで施設長をやっていた経験があります。私が所属していた地域は知的障害の方が非常に多い地域で、入居者の半数程度は知的障害者であり、そうした方々の支援の経験を活かして直接的な支援を行っていきます。
C 委員	施設長予定者自らに経験値がある、ということでよろしいですか。
F 事業者	そのとおりです。私の経験を職員にきちんと伝え、的確な支援というよりも一人ひとりに寄り添った支援をしていきたいと思えます。知的障害者といっても、それぞれの個性、性格は違うため、そこをしっかりと受けとめられるような支援ができるよう、努力します。
	また、補足すると、精神のグループホームは通過型ですが、精神障害者の中には知的障害が重なっている方もいます。これまでの弊社の経験上、一定数の知的障害者がいるので、支援実績は多くはありませんが、数十年間積み上げてきました。
B 委員	地域との交流スペース「井戸端ステーション」を設置するとのことですが、ここは先ほどおっしゃっていた、地域の方と利用者が直接話したり、意見交換を行ったりする場所ということでよろしいですか。
F 事業者	そのような使い方もありますが、高齢者も含めた地域の方同士で話せるような場所というイメージです。
B 委員	これまで地域住民は相当不安もあって反対されている方もいたということですが、そうした方の意見を伺う窓口にもなる場所ですか。
F 事業者	施設に反対する方が増えてきてしまった場合は、一旦受けとめる必要があるため、受けとめた上で施設としてできることは行い、できないことは港区に報告、相談して、より良い形で地域の方々と施設運営ができるように努力してまいります。
B 委員	精神の方も知的の方も病状の波があると思えますが、病状がちょっと悪くなってきたり、意思疎通も難しくなってきたりするなど、攻撃的になって物を投げたりとか興奮しているような場合、なかなか施設内では対応が難しい場合もあると思えます。入院が必要な方の提携先の病院入院や、往診が必要な場合の提携先など、対応と考えを教えてください。
F 事業者	当社の既存のグループホームでも、これまで主治医がいる病院に繋いだり、受け入れ先の調整を行ってきました。「これだから安全」という絶対的な保証はありませんが、今まで実績としてやってきた対応の仕方を本グループホームでも実施していきたいと思えます。
A 委員	プレゼンの冒頭で、施設の外観を美しくとりましたが、とても興味深いと思えました。施設的美観は単に綺麗にすればよい、というわけではないですが、美観に関心を持つということと、利用者が得られるメリットはどのように考えていますか。

F 事業者	美観は地域住民の方から要望があり、南青山のお洒落な町に相応しい洗練された外観にしてほしいというご意見から、花や緑を植えて町の方々と一緒に管理したいと考えています。その際に、自然と地域住民との交流の場が生まれます。当社は港区内の他の場所でも、花を通して地域住民と交流しており、住民の方が通った際に「いつもありがとう」の言葉をいただき、そこからコミュニケーションが生まれ、障害者も自分が受け入れてもらっているという意識につながっています。
D 委員	提案事業の中で、日中自立生活支援コーディネーターの配置がありますが、具体的に説明をお願いします。
F 事業者	がん患者や免疫機能障害の方の医療機関にコーディネーター・ナースが居りまして、本施設にはそのような経験者の採用を見込んでおります。医療との連携ができ、かつ、患者に対して医療の立場で支援を提供されてきた方が、実際にグループホームの中で支援することで、より寄り添った支援ができるだけではなく、入居者の精神的な安定に繋がるきっかけや、逆に不安定になり得るスイッチのトリガーを早く見いだすことができ、安心して生活出来るようになることが期待され、一つの安心感に繋がると思うため今回の提案事業として入れました。
D 委員	職員の配置について、日中自立生活支援コーディネーター等を含め、ローテーションがほしい20時くらいまでで一旦止まり、日中にやや偏りがある印象を受けました。2フロアあることで利用者が帰ってくる時間帯などと重なり、ちょうどローテーションが一旦切れて1人になってしまう時間帯がかなりある印象がありますが、支援に必要な職員の配置についてどのような計画がありますか。
F 事業者	特に精神の通過型の利用者に関しては、入居当初は不安定になりがちなので、逆に日中に人員を多く確保する必要があると考えています。入居者が安定していくに従って、人員はフレキシブルに対応していこうと思っています。開設当初に日中に職員を多く配置して、入居者の安定をまず最優先で配置します。利用者の状況に応じてシフトは調整します。
E 委員	先ほどの開設準備の質問に対する回答の中で、「光熱水費を若干多めに」の発言がありましたが、「多めに」をどのように解釈して良いのか分かりませんでした。補足をお願いします。
F 事業者	施設管理は、図面等非公表な部分も多々ありますが、バスユニットが大きく毎回お湯の入替をすると光熱水費が高騰してしまいます。これらを我々の方で算出した結果として、この程度上がってしまうということです。実際に設置してある機器や利用者に応じて、まだコスト削減する余地は残っていると思います。ただ利用者側に影響が出ないようにするため、担当の中で「この程度は見込んでもいいだろう」という金額を提示した資料です。
委員長	F 事業者の質疑を終了します。
	(G事業者のプレゼンテーション)
委員長	G事業者の質疑を開始します。
E 委員	福祉現場での人材確保職員定着は課題ですが、御社の場合、働きやすい職場環境作りに相当力を入れていることはプレゼンテーションからも伺えました。この南青山二丁目の施設での人材確保、採用計画についてどのように考えていますか。
G 事業者	私共には障害者支援局がありまして、そこから数名の職員を異動させる予定です。

	<p>また、高齢者のグループホームが今年閉鎖しましたので、経験者は現在障害局で研修を行っているため、その経験者を異動させる予定です。さらに、私共はハローワークととても長く連携しており、かつ、都立城南職業能力開発センターとも連携しているため、そちらから多くの職員を採用したいと考えています。</p>
E 委員	<p>職員を確保、定着させる上で加算の必要性も考える必要があります。御社が算定している加算が3項目で大丈夫なのかと若干心配しています。福祉・介護職員処遇改善加算について算定しなかった理由を教えてください。</p>
G 事業者	<p>加算は3つを予定しています。福祉・介護職員処遇改善加算は、今回のプロポーザルのタイミングでは今年度の改正等々がありましたので、未確定なことの記載は控えることにしました。運営することとなった場合は取得する予定です。</p>
E 委員	<p>この他にも、サービス向上や報酬の獲得に繋がるような加算もあると思います。そうした加算を活用する意思がありますか。</p>
G 事業者	<p>活用していきたいと考えています。正確な情報収集を行い、齟齬がないように取り組むため、港区と相談しながら行いたいと考えています。</p>
E 委員	<p>日中支援加算も算定されていませんが、活用する意向はありますか。</p>
G 事業者	<p>取得するために調整します。</p>
C 委員	<p>プレゼン資料のタグ16の3(3)に「女性限定に留意したケア」との表現がありますが、具体的には女性の入居者には女性職員が対応するということですか。</p>
G 事業者	<p>原則として同性介助を考えています。当法人が運営している作業所、グループホームにおいても、同性介助を徹底しています。</p>
C 委員	<p>プレゼン資料のタグ26の6(1)に職員の退職が「21か月間ゼロ」とありますが特別養護老人ホームの職員となっています。障害者サービスに関わる職員の退職についてはどうなのか気になります。</p>
G 事業者	<p>当法人の障害者支援局は前年度に退職者が出ました。ただ、入職後に障害への理解がなかなか難しかったことがありました。今後は、例えば事前見学の実施、体験、実習等で経験を踏まえた上で判断いただきたく、受け入れ方について課題として認識し検討中です。</p>
C 委員	<p>プレゼン資料のタグ18にて「住まい探しへのバックアップ体制がある」ことを利点の1つとして謳われていますが、この部分はどのような効果と成果がありますか。</p>
G 事業者	<p>我々は、高齢者、障害者、働きづらい方を支援することを考えております。支援としては、まずは部屋を探します。その後、我々が借り主となってサブリースで貸します。その後、我々が見守りを行い自立支援を行います。現在、精神障害者1人を支援しています。</p> <p>また、我々は「はたらくサポートとうきょう」という東京都が実施する「働きたいが働きづらい」方の支援を行っています。自立のために、まず住居を確保し、見守りをし、少しずつ就労してもらいます。</p>
C 委員	<p>類似施設の資料では、知的障害者が主な利用者とのことでしたが、精神障害者への支援の経験値等があれば、紹介してください。</p>
G 事業者	<p>グループホームの運営をしておりますが、直近で精神疾患の重複がある方がいらっしゃいました。妄想のある方で、男性職員に対して恋愛の気持ちを抱き、お腹に赤ちゃんができてしまった妄想でした。最寄り駅で、駅中の皆さんに大きな声で伝え</p>

	<p>ることがありましたが、事前に駅側へ情報を伝えておき、連携しておくことですぐ連絡が入り、施設長が駆けつけることができました。そこで状況を説明し、安全に本人の保護が出来ました。以後、かかりつけの先生と調整し、受診、適切な診断につなげました。</p>
C委員	<p>精神障害者への支援に大きく取り組むのは今回が初めてですか。</p>
G事業者	<p>20年行っている作業所の運営につきましても、精神症状が出る方々がおり、そういう方にケアをしていました。具体的には、不安になると利用者に殴りかかってしまう、職員に向けられてしまう、といったことがありますので、そのイライラを引き出さないようなケアで、本人にとって心地良い環境作り、人間関係、職員との関係作りも大事にし、少しでも本人が落ち着いて過ごせるような工夫をしてきました。作業所には精神保健福祉士もおり、日常的に発生する状況に個別で対応しています。また本施設の職員予定者には、松沢病院の勤務経験者もおり、双方の相談体制を取れることが強みになるかと思えます。</p>
B委員	<p>グループ内に就労支援移行施設、作業所がありますが、通過型グループホームを利用する精神障害者の方は、自立を目指す上でグループ内の施設に行っていただく形を考えていますか。また、他の施設も考えていると思いますが、そちらで精神のケア、状態を確認できるよう、御社には看護師が常時在籍していますか。</p>
G事業者	<p>当法人の看護師との相談体制が整っています。更に、必要に応じて駆けつけることができます。現状の作業所には常時看護師がいます。グループホームも特別養護老人ホームの敷地内にありまして、その看護師と連携しています。すぐに駆けつけられる体制、緊急時の体制があります。</p> <p>本施設では、看護師の職員を配置し、精神分野に特化した看護師が週に一度は来る予定です。</p>
A委員	<p>プレゼン資料のタグ19（4）職員の専門性向上と、（5）地域住民への障害理解の促進について具体的にどのようなことを考えていますか。</p>
G事業者	<p>専門性の向上は、職員に向けての強度行動障害の研修、サービス管理責任者の研修等の様々な研修に職員を派遣し、知識等を蓄積しています。加えて、我々の役員の中に社会福祉学科の大学の先生が二人おり、障害者支援局で専門的な研修体制を取っています。</p>
A委員	<p>それは今だけでなく、常時研修は続けていますか。</p>
G事業者	<p>続けています。</p>
A委員	<p>地域住民の障害理解の促進は、具体的に何か考えていますか。</p>
G事業者	<p>町会、自治体、民生委員等と一緒に清掃活動を行い、町会の催事行事に協働し出向きます。一方で、施設をご覧いただけたらと思っています。プライバシーの問題もあるので、入居者またはご家族の同意を得た上で、施設見学、施設公開をしたいと考えています。また、町会にお許しをいただいて、1階のフリースペースを障害理解促進の拠点としたいと思っています。例えば、保護者に向けた障害理解の説明、町会への説明を私たちは実践してきましたが、何より当事者と一緒にその場所に居合わせて色々な話をする、障害のある方が直接言葉を語りかけてくれるような機会も考えています。</p>
A委員	<p>プレゼン資料のタグ26でいくつかの賞を取られていますが、例えば「世田谷区男女共同参画先進事業者表彰」「東京都女性活躍大賞優秀賞」の受賞について教えてく</p>

	<p>ださい。</p>
G事業者	<p>女性が活躍できる法人を心がけております。女性でも社会で働くことができ、家庭があつて、結婚、育児があつても働き続けることができる、それを法人が配慮しながら働きやすいと思える職場を目指しています。</p>
D委員	<p>プレゼン資料のタグ17様式23で、意思決定支援のことが述べられていました。タブレットやスマートフォンを使って意思決定支援をしていく取組を聞いたことがあります。例えば意思形成とか意思表示等の様々な区分がある中で、御法人ではICTをどのように活用していくか、意思決定支援の方針について教えてください。</p>
G事業者	<p>タブレット、スマートフォンに動画、写真や絵を映し、それを選択肢の一つとします。どちらが良いのか、ご覧いただきながら本人の判断を仰ぎます。私たちは選択肢を伝えることが大事であると考えています。そのための一つのツールです。</p>
D委員	<p>共同生活援助におけるリスクマネジメントについて、例えば事故もあればヒヤリハットもあると思いますが、職員にどのような教育を行いますか。どのような方針でヒヤリハットや事故に臨んでいくのかを教えてください。</p>
G事業者	<p>ヒヤリハットはそれぞれの経験、それまでの指導によってかなり違うことを経験しています。職員が「ヒヤッとした」「不安だな」と思ったことは全部伝え、それを共有して「この職員はそれが不安なんだ」ということを周りが知ることによって、「そのときはこうしたらいいよ」とチームワークを育んでいこうと考えています。対策についても皆で考えて実行できるように、終礼、ミーティングの場で行っています。本施設についても、例えば外出時の交通事故が懸念されますが、予測を立てて、例えば当面職員が見守って一緒に幹線道路まで出るとか、そのような見守り体制を整え、予測を持った支援を考えています。事故は事故報告書、さらにはすぐに再発防止のための仮説を立て対策を立て実行することを繰り返して行います。</p> <p>長年報告を受けていると、ヒヤッとしたところの内容で、職員の力のレベルが反映されます。新人でヒヤッとすると、ベテランでヒヤッとすると、しっかりと見定めて、育成に職員指導に活かしていくことが大切であり、ヒヤリハットの事例は積極的に上げてもらえる風潮を作っています。</p>
E委員	<p>地域との連携協働の前提として確認しますが、南青山二丁目に障害者グループホームを整備するという点に関して、かなり時間を要した歴史がありますが、この歴史に対する受けとめについて教えてください。</p>
G事業者	<p>プロポーザルに参加した理由を述べるべきでした。2021年に南青山で児童相談所を含む総合的な複合施設を作るときの反対意見に、「一等地に似合わない」という意見がありました。同様な経験として、我々も認知症のグループホームを駅近くの団地内で作る時に経験しました。その際、認知症を理解してもらうことに苦しみました。その経験を活かし、今回のグループホームも地域の皆さんに障害理解を進めて地域共生社会を作っていきたいと思えます。</p>
委員長	<p>G事業者の質疑を終了します。</p>
	<p><b>4 第2次審査採点及び事業候補者の選定について</b></p>
委員長	<p>各委員は、講評をお願いします。</p>
E委員	<p>3事業者それぞれが一次審査で高い点数を取ったところであり、どこも安心できる、どこに任せても大丈夫だろうというような印象です。いずれの事業者も、評価</p>

できない部分は基本的にありませんでした。

A事業者は、施設長予定者は非常に柔軟性が感じられ、良い施設長になれる適性の高さを感じました。職員とのコミュニケーションを重視する姿勢も話していたので、人材育成に関しても、かなり力を入れてやっていただけるような施設長だと思います。また提案内容の実現性の部分では、研修もかなり充実させているということも確認できました。入居者への対応も、入居者の意思、自己決定を尊重し、支援するというスタンスをしっかりと感じました。地域との連携交流は、色々と網羅されていて現実的な提案となっていると思いました。ただ、この事業者ならではの工夫はあまり感じませんでした。

F事業者は青山が創業地ということで、青山に対する地域愛は非常に感じましたが、若干そちらが強過ぎて、施設運営に係る熱量はあまりプレゼンテーションの中では感じられなかったのが少し残念でした。ただ、その中でも施設長予定者の経験値は非常に高いと思いました。その経験を職員に浸透させていく思いも強く感じられ、姿勢は良いと思いました。人材の確保も、人柄重視で経験者採用を強くアピールしていましたが、選考に時間をかける姿勢は非常に良いと思いました。また、青山が創業地とあって、事前に様々なアプローチをしているようで、施設整備に至る歴史も踏まえた内容になっており、意欲は3事業所の中で一番強いと思いました。

G事業者はプレゼン全体がチーム全体で臨もう、答えに詰まったら全員でサポートしようという姿勢は、良いチームであるという印象を受けました。その上で、施設長予定者もグループホームを統括する立場から、施設長の経歴が長い中で、一回現場から離れた上で経験を活かして活動する姿勢を感じました。看護師の安心感、松沢病院との連携等も安心材料に繋がっていたと思います。入居者への対応も利用者の思いも受けとめつつ、女性ならではの視点も取り入れていくところは非常に良かったです。押し付けないことで利用者本位も感じられて、その点は非常に良いと思いました。ただ、地域との連携は3事業者の中で最も弱いと思いました。

A委員

A事業者は、「職員が長く在籍している」という視点が気になりました。まずは、利用者の話をすると思ったので、その辺りが一番気になりました。それ以外は特に問題を感じませんでした。

F事業者はとても特徴的でした。施設の外観から変えていくという提案で、この事業者に賭けてみることも良いと感じましたが、余りにも利用者の姿が見えてこなかった点が残念です。

G事業者は非常にそれぞれの分野で経験もあって、利用者への配慮が滲み出てくる様な感じでした。それぞれの担当者が率先して話をする姿勢からも熱意を非常に感じ、安定感が一番大きかったと思います。

B委員

A事業者は無難な印象で特段問題はないと感じました。代表者のバイタリティとか施設長予定者の熱心なイメージを受け、好印象でした。

F事業者は特徴があり、地域住民との交流で特色を出していること、地域との密着をしっかりと考えて行ってきた部分があると思いました。

G事業者は、今回、精神障害者対象のグループホームは通過型であり、自社で運営している作業所や就労支援事業所との連携をしっかりと取りながら、3年後の自立に繋げていくことは悪くないなと感じましたが、F事業者をちょっと見てみたいところがあり、評価しました。食事やスポーツに関するイベントを多く実施し、港区ら

C委員	<p>しい先進的なイメージが見えたので、F事業者の提案を新しく感じました。</p> <p>A事業者は、施設長予定者自身がともしっかりしており、3事業者の中で一番であると感じましたし、意欲も強く感じました。ただ、障害分野への進出は、代表団体はおそらく初めてなので、失敗できないという意味で法人として全力で取り組むため、逆に期待して良いと思いました。地域との連携は、認識はすごくしっかりしているが、特筆するような取組はないと感じました。</p> <p>F事業者は、ここは地元業者の認識、意欲がすごくあると感じる一方で、それだけしかないという印象が残り、全体的に弱いと感じました。地域との連携の部分は重点を置いていると評価しました。比較的A事業者とF事業者は高く評価しました。</p> <p>G事業者は、プレゼンとプレゼン資料に若干具体性が無かったです。チーム一丸でプレゼンに臨んでいたことは評価が分かれると思います。むしろそれぞれに任せきりの感じがして、全員が行っている意味で一丸ですが、相互理解が出来ていないという印象でした。特に意欲の面で、回答は一般的でした。支援方針の印象は最初に看護師の話を持ってきていて売りにしたいのだと思いますが、暮らしの支援が6番目に書いてあったので印象的に順序が逆ではないかと思いました。看護師を前に持ってきた意図があったと思います。入居者の住まい探しは、具体的な取組を提案していたので、成否はともかく他の2事業者に比べると評価しました。</p>
D委員	<p>A事業者は、中心となる事業者が障害専門ではない部分で専門の事業所とコラボしてでも事業展開したい意欲、それから職員定着への熱心さ等は評価しました。ただ、地域特性の理解は、あまり十分ではないと思いました。その他経費の根拠の自身はそれほど以前と変更はなく、割合で取ってしまうところは、若干疑問が残る点でした。総じて、利用者支援の熱意、それぞれの専門性はコラボする法人と施設長予定者との経験等でカバーして行こうとする姿勢が見え、そつなく出来ると思いました。</p> <p>F事業者で評価できるのは、地域への理解と貢献、意欲でした。皆さんの発言通り、ここが創業地であるという意味では、地域と一緒に事業を行っていききたいという意欲はとても感じられた反面、それが強過ぎて、特に精神障害以外の障害者に対する支援方針や専門性が十分あるとはいえない点は、説得力に欠けていると思いました。やはり本部経費と準備経費の根拠は、必ずしも十分とは言えなく、積算等が甘く、ざっくりした印象があって、この部分は確実に適切な運営が出来るのか個人的には後ろ向きになりました。</p> <p>G事業者は色々な経験がある事業者のようで、施設管理方針、スタッフの配置、女性スタッフ中心で展開していこうという点等は評価できると思いましたが、折角のプレゼンなのに資料と支援内容が少しもったいない点がありました。元々の資料の域を出るものはそれほど多くなかったと思っています。ただそういう意味で、元々の資料を含めて施設管理方針等も含めて、悪くはないかなと思った点がありました。ただ、G事業者も地域への理解は必ずしも十分ではなく、都内の自治体にある他の事業所等と連携して、とにかくバックアップしていく姿勢は受け取れましたが、地域の理解は若干不安が残った点でもありました。</p>
事務局	<p>第一次、第二次審査を含めた合計点数は、A事業者が1,025点、F事業者1,051点、G事業者が1,068点、合計点数1位はG事業者です。</p>

委員長	<p>委員の皆さま、得点の変更はありますでしょうか。</p> <p>(全委員変更なし)</p> <p>無いようなので、合計点数1位のG事業者を指定管理候補者として決定してよろしいですか。</p> <p>(全委員承認)</p> <p>それでは、G事業者を指定管理候補者として決定します。(結論)</p> <p>【その他】</p> <p>(事務局から今後の流れを説明)</p> <p>閉会</p>
-----	--

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

# 港区立障害者グループホーム南青山 指定管理者公募要項

令和6年2月  
港 区

# 目 次

I	施設の概要	1
1	指定管理者制度導入の趣旨	1
2	港区立障害者グループホーム南青山の設置目的とその役割	1
	(1) 港区立障害者グループホーム南青山の設置目的	1
	(2) 港区立障害者グループホーム南青山の役割	1
3	港区立障害者グループホーム南青山の概要	1
	(1) 名称	1
	(2) 所在地	2
	(3) 事業内容	2
	(4) 施設規模	2
	(5) 施設設備	2
	(6) グループホームの種類	3
	(7) 開設年月日	3
	(8) 利用定員	3
	(9) 利用することができる者	3
	(10) 利用者負担について	4
4	指定期間	5
5	利用料金制度の採用	5
II	指定管理者が行う業務	5
1	事業運営	5
	(1) 基本事業	5
	(2) 提案事業	6
	(3) 自主事業	6
	(4) 職員体制	6
2	施設の維持管理	8
	(1) 施設の維持管理業務	8
	(2) 安全・安心に関する業務	8
3	管理運営の基準	9
	(1) 関係法令等の遵守	9
	(2) 区が定める指針等への対応	10
	(3) 個人情報保護	10
	(4) 再委託の禁止	10
	(5) 地域との連携	11
	(6) 区と指定管理者の役割及び管理責任の分担	11
4	運営経費等に関する事項	13
	(1) 指定管理料の支払	13

(2) 従事する職員の最低賃金水準額 .....	15
(3) 備品購入の取扱い .....	15
(4) 収入 .....	15
(5) 損害賠償保険 .....	15
(6) 消費税及び事業所税 .....	15
(7) 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 .....	16
(8) 銀行口座の開設 .....	16
(9) その他 .....	16
<b>Ⅲ 選定手続</b> .....	17
<b>1 公募の手続・手順</b> .....	17
(1) 申請者の資格 .....	17
(2) 複数の団体による共同申請 .....	17
(3) 公募の日程 .....	18
(4) 公募説明会及び現地見学会 .....	18
(5) 申請手続 .....	19
(6) 計画書類の提出 .....	20
(7) 提出書類に関する留意事項 .....	23
(8) 応募に関する留意事項 .....	23
(9) 質疑の受付及び回答 .....	23
(10) 申請書類の受付 .....	24
<b>2 指定管理者候補者の選考・選定</b> .....	24
(1) 指定管理者候補者の選考 .....	24
(2) 指定管理者候補者の選定 .....	24
(3) 基本的な選考基準 .....	25
(4) 審査結果の通知 .....	26
(5) 第二次審査用資料の提出 .....	26
<b>Ⅳ 決定後の手続</b> .....	26
<b>1 基本協定書・年度協定書</b> .....	26
(1) 協定の締結 .....	26
(2) 基本協定書の主な事項 .....	26
(3) 年度協定書の主な事項 .....	27
<b>2 災害時協定</b> .....	27
(1) 協定の締結 .....	27
(2) 災害時協定書の主な事項 .....	27
<b>3 事業計画書及び収支予算書の作成</b> .....	27
(1) 事業計画書及び収支予算書の作成 .....	27
(2) 事業報告書及び収支決算書の作成 .....	27
<b>4 開設準備</b> .....	28
<b>5 情報の公表</b> .....	28
(1) 応募書類等 .....	28

(2) 選考・選定過程の情報.....	28
(3) 指定管理業務に関する情報.....	28
<b>6 モニタリング等の実施.....</b>	<b>28</b>
(1) モニタリングの実施.....	28
(2) 第三者評価の実施.....	29
(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.....	29
(4) 監査の実施.....	29
<b>7 指定の取消し等.....</b>	<b>29</b>
(1) 指定の取消しと業務の停止.....	29
(2) 事業の継続が困難となった場合の措置.....	30
<b>問合せ先.....</b>	<b>30</b>

## 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・運営を包括的に委任する指定管理者制度を積極的に導入しています。

今回、「港区立障害者グループホーム南青山」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。応募に当たっては、「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 港区立障害者グループホーム南青山の設置目的とその役割

#### (1) 港区立障害者グループホーム南青山の設置目的

港区立障害者グループホーム南青山では、自宅で単身生活を送ることが困難な知的障害者等に対し、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号。以下「障害者総合支援法」といいます。）に基づく事業である共同生活援助等のサービスを提供し、入浴、排せつ及び食事等の介護、調理、洗濯及び掃除等の家事、生活等に関する相談及び助言、通所先その他関係機関との連絡その他の必要な日常生活上の支援を行います。これらの事業を行うことにより、地域社会における障害者の自立した生活の援助をすることを目的とします。

#### (2) 港区立障害者グループホーム南青山の役割

昼夜を同じ施設で過ごす障害者支援施設（入所施設）への入所とは異なり、一般的に、障害者向けのグループホームは、少人数の障害者が、昼間は他の生活介護事業所等に通所し、主として帰宅後の夜間において世話人や生活支援員から必要な支援を受けながら、共同生活を送る場です。

その他、港区立障害者グループホーム南青山においては、自宅から自立を目指して入居する場としての本来の役割に加え、障害者の地域移行に関する課題を解決するため、現在入所施設に入所してグループホーム等での生活が可能と見込まれる人も港区立障害者グループホーム南青山の入居対象とします。

### 3 港区立障害者グループホーム南青山の概要

#### (1) 名称

港区立障害者グループホーム南青山（以下「グループホーム南青山」といいます。）

(2) 所在地

東京都港区南青山二丁目6番3号 (仮称) 南青山二丁目公共施設 4階・5階

(3) 事業内容

主として知的障害者、精神障害者等に対し、障害者総合支援法等に基づく次の事業を行う。

- ア 共同生活援助
- イ その他区長が必要と認める事業

(4) 施設規模

- ア 構造：鉄筋コンクリート造
- イ 階数：地上5階
- ウ 敷地面積：670.44 m<sup>2</sup>
- エ 延べ床面積：1,649.71 m<sup>2</sup>

(内訳) うち、約640 m<sup>2</sup> (1フロアあたり約320 m<sup>2</sup>。グループホーム南青山占有部分)

※階構成 グループホーム南青山は、網掛け部分

5階	精神障害者グループホーム (5室)		
4階	知的障害者グループホーム (5室)		
3階	小規模多機能型居宅介護施設 訪問看護事業所		
2階			
1階	区民協働スペース	防災備蓄倉庫	地域用備蓄倉庫及び会議室

(5) 施設設備

- ア 4階 (知的障害者)

入居者個室5室、世話人室、事務室、脱衣室2室、浴室2室、トイレ、洗濯室、ダイニング、キッチン、倉庫、バックヤード

※併設の区民協働スペース、小規模多機能型居宅介護施設と入口は別です。

個室	広さ	共用部	広さ
入居者個室(個室A)トイレ付	12.87 m <sup>2</sup>	世話人室	10.55 m <sup>2</sup>
入居者個室(個室B)トイレ付	12.87 m <sup>2</sup>	事務室	14.80 m <sup>2</sup>
入居者個室(個室C)トイレ付	12.87 m <sup>2</sup>	脱衣室(1)	6.00 m <sup>2</sup>
入居者個室(個室D)トイレ付	12.87 m <sup>2</sup>	脱衣室(2)	6.89 m <sup>2</sup>
入居者個室(個室E)トイレ付	12.87 m <sup>2</sup>	浴室(1)	4.95 m <sup>2</sup>
		浴室(2)	4.79 m <sup>2</sup>
		トイレ	6.00 m <sup>2</sup>
		洗濯室	6.47 m <sup>2</sup>
		ダイニング	25.65 m <sup>2</sup>
		キッチン	12.13 m <sup>2</sup>
		倉庫(1)	6.74 m <sup>2</sup>
		倉庫(2)	6.84 m <sup>2</sup>
		バックヤード	6.18 m <sup>2</sup>

イ 5階（精神障害者）

入居者個室5室、世話人室、事務室、脱衣室2室、浴室2室、トイレ、洗濯室、ダイニング、キッチン、倉庫、バックヤード

※併設の区民協働スペース、小規模多機能型居宅介護施設と入口は別です。

個室	広さ	共用部	広さ
入居者個室(個室A)トイレ付	12.86 m <sup>2</sup>	世話人室	10.55 m <sup>2</sup>
入居者個室(個室B)トイレ付	12.86 m <sup>2</sup>	事務室	14.80 m <sup>2</sup>
入居者個室(個室C)トイレ付	12.86 m <sup>2</sup>	脱衣室(1)	6.89 m <sup>2</sup>
入居者個室(個室D)トイレ付	12.86 m <sup>2</sup>	脱衣室(2)	6.89 m <sup>2</sup>
入居者個室(個室E)トイレ付	12.86 m <sup>2</sup>	浴室(1)	4.79 m <sup>2</sup>
		浴室(2)	4.79 m <sup>2</sup>
		トイレ	6.00 m <sup>2</sup>
		洗濯室	6.47 m <sup>2</sup>
		ダイニング	25.65 m <sup>2</sup>
		キッチン	12.13 m <sup>2</sup>
		倉庫(1)	6.74 m <sup>2</sup>
		倉庫(2)	6.84 m <sup>2</sup>
		バックヤード	6.18 m <sup>2</sup>

ウ 1階～3階（参考）

(ア) 1階：区民協働スペース、地域用備蓄倉庫及び会議室、防災備蓄倉庫

(イ) 2階・3階：小規模多機能型居宅介護施設及び訪問看護事業所

(6) グループホームの類型

ア 知的障害者グループホーム

入居期限を定めない「滞在型グループホーム」とします。

イ 精神障害者グループホーム

東京都障害者グループホーム支援事業取扱要領に基づくおおむね3年間を入居期限とする「通過型グループホーム」とします。

(7) 開設年月日

令和7年4月1日（予定）

(8) 利用定員

ア 4階：知的障害者5名

イ 5階：精神障害者5名

(9) 利用することができる者

ア 要件

共同生活援助を利用できる者は次の(1)から(3)までの要件を満たす者です。

	共同生活援助(知的障害)を利用できる者	共同生活援助(精神障害)を利用できる者
(1)	区内に住所を有すること	区内に住所を有すること
(2)	東京都愛の手帳交付要綱(昭和四十二年三月二十日付四十二民児精発第五十八号)に基づき愛の手帳の交付を受けていること	精神障害者保健福祉手帳を所持していること又は自立支援医療(精神通院医療)を受給していること
(3)	共同生活援助に係る法第二十二条第八項の障害福祉サービス受給者証の交付を受けていること。	共同生活援助に係る法第二十二条第八項の障害福祉サービス受給者証の交付を受けていること。

#### イ 利用対象者

本施設の利用対象者として想定する障害者は、移動を伴うことにより、昼夜で異なる生活環境において、自立した生活を送ることができる、又はその可能性のある知的障害者及び精神障害者(身体障害を重複して持つ者を含む。)です。また、夜間支援としては、後述の宿直体制において、安全・安心な生活を送ることができる者とします。

※その他、次のような方は、本施設の利用はできません。

- ①伝染性の疾患を有すると認められる者
- ②障害者総合支援法第5条第6項に規定する療養介護の利用又は同条第11項に規定する障害者支援施設への入所が適切であると認められる者
- ③区長が共同生活に著しい支障を来す行為を行うおそれがあると認めるに当たり十分な理由がある者

#### ウ 入居対象者の性別

入居対象者は女性とします。

#### エ 入居者の決定

本施設の共同生活援助を利用する入居者の決定は、区が行います。決定に当たり、区は施設の設置目的を踏まえ、公平・公正な観点から入居者を選定するため、障害者福祉課長を会長とした港区立障害者グループホーム入居調整会議による審査を行うこととします。また、審査に当たっては、実務的な観点から指定管理者の意見についても参考として聴取するため、港区立障害者グループホーム入居調整会議の委員になっていただきます。

### (10) 利用者負担について

入居者には、次の費用負担があります。

#### ア 障害者総合支援法のサービスに要する費用(厚生労働省が定める基準額)

※ 障害者総合支援法の利用者負担上限額(サービス利用の対価としての法定額)は、所得に応じて月毎に一定の負担額が必要ですが、生活保護世帯及び区民税非課税世帯の利用者負担上限月額は0円です。

#### イ 障害者総合支援法第29条に係る、食事の提供に要する費用、居住若しくは滞在

に要する費用その他の日常生活に要する費用又は創作的活動若しくは生産活動に要する費用のうち厚生労働省令で定める費用（以下「特定費用」といいます。）  
 なお、家賃や食材料費等の金額は以下の金額を上限とします。

家賃	月額 20,000円
光熱水費	月額 6,000円を超えない範囲 (共用分、居室分含む。)
食材料費	月額 33,000円を超えない範囲
食費調整費	食事提供において調理に必要となるものに係る費用であって、入居者に負担させることが適当と認められるもの
日用品費	日常生活において通常必要となるものに係る費用であって、その入居者に負担させることが適当と認められるもの
行政手続代行費	実費負担

## 4 指定期間

令和7年4月1日から令和17年3月31日まで（10年）

## 5 利用料金制度の採用

- (1) 項番Ⅰの3の(10)に係る障害者総合支援法のサービスに要する費用及び特定費用は、指定管理者の利用料金収入とします。
- (2) 条例に定める減免・還付手続を行ってください。
- (3) 家賃等は、条例で定める額を上限とし、その範囲内において区の承認を得て定めることとします。

## 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、以下のとおりです。詳細については、業務基準書を参照してください。

#### ア 障害者総合支援法第5条第17項に規定する共同生活援助

○上記の基本事業の具体的な業務は、次のとおりです。

- (ア) 入浴、排せつ及び食事等の介護
- (イ) 調理、洗濯及び掃除等の家事
- (ウ) 健康管理、金銭管理等の日常生活等に関する相談及び助言
- (エ) 通所先やその他関係機関との連絡その他の必要な日常生活上の支援
- (オ) 地域での自立した生活を送るための日常生活に必要な支援及び指導
- (カ) その他日常生活に必要な支援及び指導

イ 上記の基本事業のほか、次の付帯業務を含みます。

(ア) 利用料金等の徴収に関すること。

① 障害者総合支援法のサービスに要する費用の徴収

② 特定費用（家賃、食費及び光熱水費等）の入居者の実費負担額の徴収

(イ) 障害者総合支援法第6条の自立支援給付について、同法第29条の規定に基づき、国民健康保険法（昭和33年法律第192号）第45条第5号に規定する国民健康保険団体連合会（以下「国保連」といいます。）に対し、請求事務を行うこと。

(ウ) その他次に業務に関すること。

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

③ 区等関係機関との連絡調整等

## (2) 提案事業

港区立障害者グループホーム条例第1条に定める目的を達成するため、同条例第3条第3号に基づく事業（その他区長が定める事業）を提案してください。

事業を計画する場合は、共同生活援助の制度上、原則として日中のサービス提供については訓練等給付費が算定されないものとされていることを踏まえつつ、本施設が知的障害者及び精神障害者等の地域社会における自立生活を支援するための施設であることに配慮し、入居者が心身の不調により日中の通所サービスを利用できない場合や週末、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に定める休日及び年末年始（1月2日及び同月3日並びに12月28日から同月31日まで）（以下「休日等」といいます。）における入居者の自立生活を支援するために、効果的で効率的な事業を検討する必要があります。

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、施設の効用を増加させる事業を自主的に行うことができます。自主事業を提案する場合は、事業内容・経費明細について管理運営計画書に記載してください。具体的な事業内容としては、入居者に対して行う季節など一定の期間ごとに実施するレクリエーション事業等を想定しています。

なお、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

### ア 職員配置

障害者総合支援法に定めるサービス提供に必要な人員配置は、入居者数や入居者の障害支援区分によって異なります。具体的には、管理者、サービス管理責任

者、世話人及び生活支援員の配置が必要です。

本施設においては、Ⅰの3の(9)のイの利用対象者に記載した入居者を想定し、事業運営((1)基本事業、(2)提案事業、(3)自主事業)を円滑に行うために必要な人員配置を提案してください。

グループホーム南青山の運営に必要な人員配置等の検討を行うに当たっては、Ⅱの1の事業運営(2)提案事業の実施において、入居者が心身の不調により通所先等に通所できない場合のサービス提供を求めていることを十分に理解した上で、適切な人員配置を検討し、提案してください。

人員配置による訓練等給付費の見込みの算出に当たっては、都内の障害福祉サービス提供事業者に適用される東京都による訓練等給付費の加算が行われることを前提とした費用計算を行ってください。また、事業を実施するために必要な知識、経験等を有する職員を配置し、入居者への適切な支援や施設の管理運営に支障がないように配慮してください。

人員配置基準の詳細は、以下の省令等をご確認ください。

○指定基準省令

「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害者福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準(平成18年9月20日厚生労働省令第171号)」

○解釈通知

「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害者福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準について(平成18年12月6日障発第1206001号)」

イ 夜間支援

障害者グループホームでは、単なる衣食住の確保だけではなく、急病や事故等の発生に備えた夜間支援が必要です。

入居者が安心して生活を送ることができる環境を整備するため、グループホーム南青山では夜間の支援体制を宿直としてください。

なお、宿直の場合、労働基準法上、宿直勤務は一人当たり一週間に一度を限度とすることとされています。

ウ その他

本施設の運営のために職員を採用するに当たっては、職員が業務を遂行する際に必要な公の施設の職員としての心構えを確認し、施設運営者は、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良好なものとなるよう努めてください。

## 2 施設の維持管理

### (1) 施設の維持管理業務

グループホーム南青山は、小規模多機能型居宅介護施設・訪問看護事業所、区民協働スペース、地域用備蓄倉庫及び会議室等からなる複合施設「(仮称)南青山二丁目公共施設」の4階と5階に入る施設となります。

複合施設の主たる管理者は、グループホーム南青山を管理する指定管理者であり、グループホームの専有部分、共用部の維持管理及び空調等建物全体の設備の維持管理を業務とします。

併設施設の専有部分の清掃等は各施設運営者が行います。指定管理者は、他の施設を運営する事業者との情報共有等、日常的に連携を図り、効率的な運営を行ってください。

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、別紙業務基準書を参照してください。

#### ア 設備機器に係る業務

各設備機器類の保守点検業務

\*有資格者による日常点検、法定点検、定期点検等を実施して安全を確保してください。

#### イ 警備防災業務

不法侵入・挙動不審者の取り締まり、防火管理及び施錠、施設内外の巡回及び点検等。また、機械警備により、侵入者に対する万全の対策を行うこと。

#### ウ 消防法令、建築基準法令等に基づく点検（防火対象物点検等）に立会うこと。

#### エ 施設の日常、定期及び特別清掃

#### オ 廃棄物の処理

#### カ 障害者用駐車スペース、施設利用者用駐輪場の管理

#### キ 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(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

(エ) 併設施設の責任者と情報を共有する等、日常的に連携を図ること。

(オ) 建物全体の消防計画を作成すること。

#### ク 植栽の管理（害虫駆除を含む）を行うこと。

#### ケ 省エネルギー、省資源、グリーン購入に配慮した管理運営に努めること。

### (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、入居者等の避難誘導、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)、「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 新型インフルエンザ及び新型コロナウイルス等の感染症に対する日常の感染症対策やグループホーム内で感染者が出た場合の安全管理体制や連絡体制等を確保すること。
- オ 震災、新型インフルエンザ及び新型コロナウイルス等が発生した場合を想定し、「港区業務継続計画」に基づき、あらゆる緊急事態、非常事態に際して、入居者及び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。
- カ AED日常作動点検を行い、保守管理を行うこと。
- キ 上記アからカ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。
- ク 入居者に対する見守り、声掛け、相談、区の関係機関への引継ぎなど様々な支援を行うこと。
- ケ 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。
- 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。
- ス 複合施設であるため、他の施設の管理者と協力し、非常時に備え協力体制を整えとともに日常訓練を行うこと。

### 3 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 港区立障害者グループホーム条例及び施行規則
- イ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律
- ウ 地方自治法
- エ 労働関係法(労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法等)
- オ 個人情報の保護に関する法律
- カ 港区情報公開条例及び施行規則
- キ 港区環境基本条例

- ク 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
- ケ 港区有施設の安全管理に関する要綱
- コ 港区防災対策基本条例
- サ 港区暴力団排除条例
- シ 障害者の雇用の促進等に関する法律
- ス 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- セ 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
- ソ 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障害者就労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
- ス その他施設の管理運営業務及び各種事業実施に関わる指針等

## (3) 個人情報保護

指定管理者は、指定管理業務を行うに当たり、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、再委託ができます。

再委託を行う場合においては、区内中小企業やシルバー人材センターなどを積極的に活用してください。

(5) 地域との連携

(仮称)南青山二丁目公共施設の整備は、整備する施設の内容や需要、費用対効果などについて、地域住民と長きに渡り話し合ってきたことから、地域住民の関心が非常に高い施設です。

入居者が地域で自分らしく暮らすというグループホームの目的を達するため、地元町会・自治会や、その他関係団体などが開催する地域の行事やイベントに参加するなど、積極的に交流を図ってください。

(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		指定管理者	港区
設置者としての責務		—	◎
グループホーム南青山の管理運営		◎	○ 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			管理責任分担	
			港区	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)	施設的设计・構造上の瑕疵によるもの	○	
		(3)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの（1件130万円を超えるもの）	○	
		(4)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの（1件130万円以下のもの）		○
12	備品（I種）の損傷	(1)	指定管理者の故意又は過失によるもの		○
		(2)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの	○	

13	施設等の保守点検	(1)	区の事由による保守点検の増加	○	
		(2)	指定管理者の責め及び保守点検の不備による保守点検の増加		○
14	第三者への賠償	(1)	指定管理者の責めに帰すべき事由により第三者に生じた損害		○
		(2)	上記以外の事由により第三者に生じた損害	○	
15	セキュリティ	(1)	指定管理者の警備不備による情報漏洩、犯罪発生等		○
		(2)	上記以外の事由による情報漏洩、犯罪発生等	○	
16	家賃等の管理	(1)	入居者から徴収又は収納した家賃等、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 運営経費等に関する事項

### (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。

資金・収支計画書及び受託経費見積書は、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	<p>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</p> <p>※ 職員配置表で配置することとした職員の人件費について積算してください。</p> <p>※ 人件費の積算に当たっては、職員の定期昇給を加味するとともに、区が定める最低賃金水準額を遵守してください。（最低賃金水準額については項番Ⅱ4（2）を参照）</p> <p>※ 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</p>
---------	---

	<p>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（余剰金）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。</p>
イ 光熱水費	<p>施設の維持管理に必要な電気料金、ガス料金、水道料金等</p> <p>※ 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（余剰金）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。</p>
ウ 修繕費	<p>施設や設備等の修繕、備品等の修理に必要な経費</p> <p>※ 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。</p> <p>※ 1件130万円(税込)を超える修繕又は修理は、指定管理料とは別に区が実施します。</p> <p>※ 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（余剰金）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。</p> <p>※ 入居者が退去した場合の原状回復工事は、修繕費で対応してください。</p>
エ 事業運営費	<p>施設で実施する各種事業に必要な経費</p> <p>※ 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。</p>
オ 施設管理経費	<p>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</p> <p>※ 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。</p>
カ その他経費	<p>本社（本部）等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（本部）等が支援するために必要な経費、企業の利益など、上記のア～オのいずれにも該当しない経費</p> <p>※ 「その他経費」は、一括計上は不可です。次に内訳に基づいて記載してください。</p>

	<p style="text-align: center;"><b>「その他経費」の内訳について</b></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>          指定管理者が納付すべき消費税や事業所税 等</p>
--	---

※各経費の計上に当たっては、算定の考え方や根拠等を明らかにする資料を必ず添付してください。

## (2) 従事する職員の最低賃金水準額

指定管理者は、本施設に配置される職員（再委託及び人材派遣会社により配置する職員を含む。）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」で定める金額と同額（令和6年度 一般事務・時給額：1,180円）です。

最低賃金水準額は、毎年度見直します。また、最低賃金法（昭和34年法律第137号）に基づく地域別最低賃金額が最低賃金水準額を上回ったときは、地域別最低賃金額を最低賃金水準額とします。

## (3) 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。

## (4) 収入

項番Ⅰの3の(10)に係る利用料金としてのグループホーム南青山の障害者総合支援法のサービスに要する費用及び特定費用は指定管理者の収入とし、管理運営業務に係る経費は原則として利用料金収入と区からの指定管理料で措置します。

なお、利用料金収入が想定より下回った場合は、災害等のやむをえない場合を除き、指定管理料での損金補填等はいりません。

## (5) 損害賠償保険

施設運営に当たり、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保証額の最低水準は、「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) 消費税及び事業所税

### ア 消費税

消費税法第2条第1項第8号において、課税対象となる「資産の譲渡等」について、「事業として対価を得て行われる資産の譲渡及び貸付け並びに役務の提供

をいう」と規定されていることから、指定管理料は、原則として、その全額が消費税の課税対象となります。なお、社会福祉施設等、公の施設の種類と内容によって非課税として取り扱われる場合もあります。

#### イ 事業税

利用料金制を採用している公の施設で指定管理者が事業主体とみなされる場合は、事業所税の課税対象となる可能性があります。なお、各施設・各指定管理者の具体的な判定については、管轄する都税事務所に確認願います。

### (7) 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月から導入された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。

### (8) 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。

### (9) 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、次のアからオの全てに該当する者

ア グループホーム南青山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 に規定する委員会の委員が、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 共同生活援助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 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)経営不振の状態（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項に基づき更正手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等。）にある者

(ウ)国税又は地方税を滞納している者

(エ)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

(オ)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を結成の上、申請することも可能です。その場合は、申請時まで共同事業体を結成し、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。共同事業体のすべての団体が上記(1)申請者の資格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 当該共同事業体の代表団体及び構成団体は、本公募において別の共同事業体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。

### (3) 公募の日程

公募要項発表	令和6年2月19日(月)
公募説明会・現地見学会受付	令和6年2月29日(木) 正午まで
公募説明会・現地見学会	令和6年3月1日(金)
質疑受付	令和6年2月19日(月) から 令和6年3月7日(木) まで
質疑回答	令和6年3月21日(木)
申請受付	令和6年2月19日(月) から 令和6年5月24日(金) まで
第一次審査(書類審査)	令和6年6月12日(水) 予定
第二次審査(プレゼンテーション)	令和6年6月24日(月) 予定
指定管理者候補者選定	令和6年8月上旬予定
指定管理者の指定	令和6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

- ・日時 令和6年3月1日(金) 午後1時～2時
- ・場所 赤坂図書館多目的ホール(港区南青山一丁目3番3号 青山一丁目タワー3階)

#### イ 現地見学会

- ・日時 令和6年3月1日(金) 午後2時30分～3時30分
- ・場所 港区南青山二丁目6番3号

#### ウ 参加申込

所定の申込書を令和6年2月29日(木) 正午までに、メールで送付してください。(説明会場の都合上、1団体2名まででお願いします。)

(5) 申請手続

応募を希望する事業者は、下記の書類を提出してください。

	提出書類	様式	提出部数		
			正本	副本①	副本②
①	指定管理者指定申請書	-	1部	-	-
	※共同事業者の場合は次の様式も提出してください。				
	[A]共同事業者構成書	様式A	1部	2部	8部
	[B]共同事業者協定書兼委任状	様式B	1部	-	-
	[C]宣誓書	様式C	1部	-	-
	[D]安定運営の取組	様式D	1部	2部	8部
②	宣誓書	様式1	1部	-	-
③	法人（団体）等の概要	様式2	1部	2部	8部
④	定款、寄附行為又はこれに類するもの ※最新のもの	-	1部	2部	-
⑤	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	2部	-
⑥	印鑑証明書 ※申請日前3か月以内に発行されたもの	-	1部	2部	-
⑦	預金残高証明書 ※最新の決算期末日現在のもの	-	1部	2部	-
⑧	決算書類等 ※直近の決算期3期分に係るもの  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">書類例</div> [株式会社] 貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表、事業報告、付属明細書、連結財務諸表（該当する団体のみ） [社会福祉法人] 資金収支計画書、事業活動計算書、貸借対照表、計算書類の注記、事業報告、付属明細書、財産目録 [NPO法人] 活動計算書、貸借対照表、計算書類の注記、財産目録、事業報告書	-	1部	2部	-

⑨	監査報告書 ※直近の決算期3期分に係るもの ※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	-	1部	2部	-
⑩	事業計画書及び収支予算書 ※公益法人等、法令で作成が義務付けられている団体のみ提出 ※申請日に属する事業年度のもの	-	1部	2部	-
⑪	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	2部	-
⑫	担保提供資産について	様式3	1部	2部	-
⑬	債務の保証について	様式4	1部	2部	-
⑭	類似施設の管理運営実績について	様式5	1部	2部	8部
⑮	団体の事業概要等パンフレット、類似施設のしおり(代表的な類似施設のみで可)	-	1部	2部	8部
⑯	情報セキュリティ確認チェックシート	様式6	1部	2部	8部
⑰	労働環境チェックシート	様式7	1部	2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
管理運営計画に関する書類					
①	計画書類等提出書	様式8	1部	2部	8部
②	資金・収支計画書 (令和7年度から令和16年度まで)	様式9	1部	2部	8部
③	受託経費見積書 (令和7年度から令和16年度まで)	様式10	1部	2部	8部
④	給与・報酬・賃金等に関する規程 ※最新のもので、人件費の積算内訳の根拠となるもの	-	1部	2部	8部
⑤	職員配置表 ※「指定管理施設雇用区分確認表」に基づき作成	様式11	1部	2部	8部

⑥	職員ローテーション表 (雇用区分別 ①月～金 ②土 ③日・祝日)	様式 12	1部	2部	8部
⑦	施設長予定者の勤務した実績	様式 13	1部	2部	8部
⑧	管理運營業務における相当の知識及び経験を有する者の配置 ア 職員体制、勤務体系及び提携事業所との連携 イ 緊急時及び日常におけるバックアップ体制 ウ 職員育成の研修計画 エ 生活支援員の経歴又は採用予定者の募集方法・条件	様式 14	1部	2部	8部
⑨	再委託を予定している業務 ア 委託内容 イ 委託を行う理由 ウ 委託予定金額 エ 委託予定先及び選定理由(区内中小企業、シルバー人材センター、障害者就労施設を積極的に活用してください。)	様式 15	1部	2部	8部
⑩	施設の設置目的に従い、区と密接に連携した円滑な管理運営 ア 指定管理者としての理念、管理運営の基本方針 イ 区立施設としての役割への理解 ウ 区や関係機関(医療機関、就労先等)との連携及び協力体制 エ 入所施設等からの地域移行と障害者を支援する家族、通所先等との連携への取組	様式 16	1部	2部	8部
⑪	開設までの具体的な取組・職員配置・経費の概算	様式 17 様式 17-2	1部	2部	8部
⑫	複合施設としての運営・連携	様式 18	1部	2部	8部
安全対策・危機管理について					
⑬	個人情報保護に関する考え方と具体的な取組	様式 19	1部	2部	8部
⑭	危機管理体制について(事件・事故、虐待) ア 事故防止、防犯、虐待防止に対する考え方と具体的な取組 イ 事件・事故等発生時の連絡体制及び初動対応について	様式 20	1部	2部	8部

	危機管理体制について（災害） ア 防災に対する考え方と具体的な取組 イ 災害発生時の連絡体制について ウ 災害発生時以降の対応、入居者の健康・衛生管理の考え方と具体的な取組	様式 20-2	1 部	2 部	8 部
⑮	感染症対策の考え方と具体的な取組	様式 21	1 部	2 部	8 部
効率的で質の高いサービスの提供について					
⑯	各入居者への支援の考え方と具体的な取組 ア 各入居者（入居者が女性であることを含む）へのきめ細かな支援の考え方と具体的な取組 イ 入居者の重度化、高齢化、親なき後の支援の考え方と具体的な取組 ウ 家賃、光熱水費、食材料費等の費用について	様式 22	1 部	2 部	8 部
⑰	知的障害者への具体的な支援について ア 1日の支援の流れ イ 重点的に支援する内容 ウ 中長期的な支援の考え方	様式 23	1 部	2 部	8 部
⑱	精神障害者への具体的な支援について ア 1日の支援の流れ イ 重点的に支援する内容 ウ 通過型グループホームとしてのおおむね3年間の具体的な支援内容とスケジュール	様式 24	1 部	2 部	8 部
⑲	知的障害者及び精神障害者への支援を同一施設で行うことによる具体的な取組	様式 25	1 部	2 部	8 部
⑳	算定を見込んでいる加算	様式 26	1 部	2 部	8 部
㉑	提案事業	様式 27	1 部	2 部	8 部
㉒	環境に配慮した施設運営の取組	様式 28	1 部	2 部	8 部
㉓	自主事業	様式 29	1 部	2 部	8 部
地域連携について					
㉔	地域との連携・交流の具体的な提案	様式 30	1 部	2 部	8 部
その他					
㉕	区内中小企業の活用、シルバー人材センター活用等の高齢者の雇用促進に向けた取組	様式 31	1 部	2 部	8 部
㉖	今後の障害者法定雇用率の達成見込みと障害者の雇用促進に向けた取組	様式 32	1 部	2 部	8 部

## (7) 提出書類に関する留意事項

- ア 申請書類、計画書類提出後の内容変更は、提出締切日まで受け付けます。
- イ 上記のほか、区が必要とする書類の提出を求めることや、ヒアリングを実施する場合があります。
- ウ 申請書類等の著作権は、作成した団体に帰属します。ただし、提出された応募書類は返却できません。区の責任において一定期間保管後、廃棄します。
- エ 書類は、A4判で作成してください。
- オ 副本②については、法人名など応募事業者が特定できる部分をマスキング（黒塗り）のうえ、提出してください。
- カ 上記のほか、電子媒体（CD-R）に正本及び副本を入力したものを1部提出してください。
- キ 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。
- ク 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禁止  
公募要項の公表日以降、公募説明会・現地見学会等の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  
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  
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 共同事業体の構成団体の変更  
共同事業体による応募の場合、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  
所定の質問書に必要事項を記入し、下記の提出先に、メールで送信してください。送信未達を防ぐため、事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6年2月19日（月）～令和6年3月7日（木）（必着）
- (イ) 提出先 港区保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当  
担当 内村、笠岡

TEL 03-3578-2335

メールアドレス minato02@city.minato.tokyo.jp

## イ 質問回答

令和6年3月21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 令和6年2月19日（月）から5月24日（金）まで  
平日の午前9時から午後5時まで（ただし、正午から午後1時の間は除く。）

※ 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せん。

イ 提出先 港区芝公園一丁目5番25号 港区役所3階  
港区保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当  
担当 内村、笠岡  
電話：03-3578-2335

## 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、「港区立障害者グループホーム南青山指定管理者候補者選考委員会（以下「選考委員会」といいます。）」において選考します。

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

ウ 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 法人等の団体について

(ア) 資金・収支計画

(イ) 給与・報酬・賃金等に関する規定

(ウ) 受託経費見積

ウ 管理運営計画について

(ア) 職員配置

(イ) 職員ローテーション

(ウ) 施設長予定者の勤務実績

(エ) 管理運営業務における相当の知識及び経験を有する者の配置

(オ) 再委託を予定している業務

(カ) 施設の設置目的に従い、区と密接に連携した円滑な管理運営の考え方

(キ) 開設までの具体的な取組・職員配置・経費の概算

(ク) 複合施設としての運営・連携

エ 安全対策・危機管理について

(ア) 個人情報保護に関する考え方と具体的な取組

(イ) 危機管理体制に対する考え方と具体的な取組

(ウ) 感染症対策の考え方と具体的な取組

オ 効率的で質の高いサービスの提供について

(ア) 各入居者への支援の考え方と具体的な取組

(イ) 知的障害者への具体的な支援について

(ウ) 精神障害者への具体的な支援について

(エ) 知的障害者及び精神障害者への支援を同一施設で行うことによる具体的な取組

(オ) 算定を見込んでいる加算

(カ) 提案事業

(キ) 環境に配慮した施設運営の取組

(ク) 自主事業

カ 地域連携について

(ア) 地域との連携・交流の具体的な提案

キ 区内中小企業の活用、シルバー人材センター活用等の高齢者の雇用促進に向けた具体的な取組

ク 障害者法定雇用率の達成見込みと障害者の雇用促進に向けた具体的な取組

#### (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・運營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
- 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 管理運營業務を行うに当たって保有する個人情報の保護及び関係書類の整理・保管
- ツ 情報セキュリティ
- テ 指定の取消し及び管理業務の停止
- ト 損害賠償

- ナ 権利義務の譲渡の禁止
- ニ 目的外使用の禁止
- ヌ 施設・設備等の原状回復
- ネ 区と指定管理者の管理責任の分担
- ノ その他区長が必要と認める事項

### (3) 年度協定書の主な事項

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

## 2 災害時協定

### (1) 協定の締結

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

### (2) 災害時協定書の主な事項

- ア 災害の範囲
- イ 福祉避難所（又は一時受入れ場所）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 開設準備

- (1) グループホーム南青山は、令和7年4月1日開設予定です。開設に向けて、速やかな施設管理、運営ができるよう、開設準備に必要な一切の業務を事業者へ別途委託します。開設準備業務の内容は協議を行った上で、別途委託契約を締結します。
- (2) 開設準備期間は、令和6年10月から令和7年3月までの約6か月間を予定しています。詳細については区と協議して定めるものとします。施設引渡しまでの開設準備室の執務場所は区では用意しませんので、開設準備期間中の業務場所は指定管理者で確保してください。
- (3) 施設の引渡しは、令和7年2月下旬（予定）とします。なお、工事の進捗により変更になる場合があります。
- (4) 開設準備業務には、施設引渡し後の建物・備品等の維持管理を含みます。
- (5) 開設準備期間の職員については、事業者は開設準備に必要な職員を配置するものとします。

## 5 情報の公表

### (1) 応募書類等

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

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

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

### (2) 選考・選定過程の情報

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

### (3) 指定管理業務に関する情報

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

## 6 モニタリング等の実施

### (1) モニタリングの実施

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

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

このほか、指定管理者は、入居者等との個別面談等により意見・要望の聴取等、利用者ニーズの把握を行います。また、区は、入居者や近隣住民代表等から構成する運営協議会を定期的に開催する予定です。

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年目と7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1の(1)に該当しなくなったとき。

イ 区が行う施設への実地調査に応じず、又は虚偽の報告をし、若しくは調査を妨

- げたとき。
- ウ 実地調査の結果に基づく区の指示に、正当な理由なく従わないとき。
  - エ 経営状況が悪化し、管理運営を継続することが著しく困難となったとき。
  - オ 協定に違反したとき。
  - カ 応募書類の内容に虚偽があることが判明したとき。
  - キ 違法行為や非行行為に関与するなど、当該指定管理者に管理業務を行わせておくことが、社会通念上不相当と判断されるとき。
  - ク その他指定管理者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難になったとき。
  - ケ 指定管理者から協定解除の申出があり、その理由を合理的なものとして認められたとき。
  - コ 不可抗力の事由により、業務の継続が困難になったとき。

## (2) 事業の継続が困難となった場合の措置

- ア 事業の継続が困難となり、指定が取り消される場合でも、次の指定管理者が円滑かつ支障なく施設の管理運営業務を遂行できるよう、適切な引継ぎを行わなければなりません。
- イ 不可抗力等、指定管理者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、管理継続の可否について協議することとします。

## 問合せ先

〒105-8511 港区芝公園一丁目5番25号  
港区保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当 担当：内村、笠岡  
電話：03-3578-2335  
メールアドレス：minato02@city.minato.tokyo.jp