

福祉施設整備担当

障害者福祉課

議案第85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高浜)

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高浜	東京都港区芝浦四丁目3番28号

2 事業者選定の経過

港区立障害者グループホーム高浜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4事業者でした。

(1) 港区立障害者グループホーム高浜指定管理者候補者選考委員会

	氏名	役職等
委員長	石渡和実	東洋英和女学院大学人間科学部 名誉教授
副委員長	新宮弘章	港区保健福祉支援部長
委員	鄭理香	こどもメンタルクリニック芝 院長
委員	福田健太郎	福田勝野法律事務所 弁護士
委員	重富敦	港区保健福祉支援部保健福祉課長

(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6年10月28日(月)	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7年3月7日(金)	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7年4月7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7年5月8日（木）に開催された令和7年度第1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高浜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	特定非営利活動法人 MOTHER 12
代表者	理事長 田中 都
所在地	東京都港区芝五丁目27番1号三田SSビル

4 指定期間

令和8年1月1日から令和17年3月31日まで（9年3か月間）

5 選定の理由

- (1) 男女の利用者が同一フロアで過ごすことに対し、異性を意識して居心地が悪いと感じる利用者には共有スペースで過ごす時間を少なくするなど、利用者への配慮が具体的に述べられており、入居者に寄り添った支援が期待できること。また、選択肢を例示したり、具体例を挙げたりすることで本人の意見を引き出そうとするなど、自己決定を重視した支援が期待できること。
- (2) 将来的に利用者が高齢化、重度化した場合でもグループホームでの生活を長く続けられるよう、職員のスキルアップを図り、医療ケア、入浴介助を行う等の支援を具体的に提案しており、滞在型グループホームとしての支援体制が期待できること。また、知的障害のみの場合と重複障害の場合で服薬や指導方法に異なる対応が必要であることなど、グループホームの現場をよく理解した上での提案がなされており、細部にまで目が行き届いた支援が期待できること。
- (3) 法人が運営しているグループホームが港区内にあり、職員のバックアップ体制が充実していることに加え、施設長予定者のこれまでの施設長としての勤務実績も十分であり、安定した施設運営が期待できること。また、栄養士による旬の食材を使用した調理など、利用者の生活の質を良くしたいというグループホームの運営への思い・考え方が述べられており、法人としての熱意、安定感、入居者への配慮が期待できること。

6 今後の予定

令和8年1月1日 指定された指定管理者による管理開始

港区立障害者グループホーム高浜
指定管理者候補者選考委員会
報 告 書

令和7年4月7日

港区立障害者グループホーム高浜
指定管理者候補者選考委員会

目 次

はじめに

I	選考した指定管理者候補者について	1
II	選考経過について	1
III	選考対象者について	5
IV	選考結果について	5
V	最終選考結果について	9

はじめに

本報告書は、港区立障害者グループホーム高浜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高浜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高浜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高浜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。

港区立障害者グループホーム高浜指定管理者候補者には、4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7年4月7日

港区立障害者グループホーム高浜
指定管理者候補者選考委員会
委員長 石渡 和実

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	特定非営利活動法人 MOTHER 12
代表者	理事長 田中 都
所在地	東京都港区芝五丁目27番1号三田SSビル

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高浜	東京都港区芝浦四丁目3番28号

3 指定期間 令和8年1月1日から令和17年3月31日まで（9年3か月間）

4 選考の理由

- (1) 男女の利用者が同一フロアで過ごすことに対し、異性を意識して居心地が悪いと感じる利用者には共有スペースで過ごす時間を少なくするなど、利用者への配慮が具体的に述べられており、入居者に寄り添った支援が期待できること。また、選択肢を例示したり、具体例を挙げたりすることで本人の意見を引き出そうとするなど、自己決定を重視した支援が期待できること。
- (2) 将来的に利用者が高齢化、重度化した場合でもグループホームでの生活を長く続けられるよう、職員のスキルアップを図り、医療ケア、入浴介助を行う等の支援を具体的に提案しており、滞在型グループホームとしての支援体制が期待できること。また、知的障害のみの場合と重複障害の場合で服薬や指導方法に異なる対応が必要であることなど、グループホームの現場をよく理解した上での提案がなされており、細部にまで目が行き届いた支援が期待できること。
- (3) 法人が運営しているグループホームが港区内にあり、職員のバックアップ体制が充実していることに加え、施設長予定者のこれまでの施設長としての勤務実績も十分であり、安定した施設運営が期待できること。また、栄養士による旬の食材を使用した調理など、利用者の生活の質を良くしたいというグループホームの運営への思い・考え方が述べられており、法人としての熱意、安定感、入居者への配慮が期待できること。

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2事業者を選考しました。

(2) 第二次審査

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

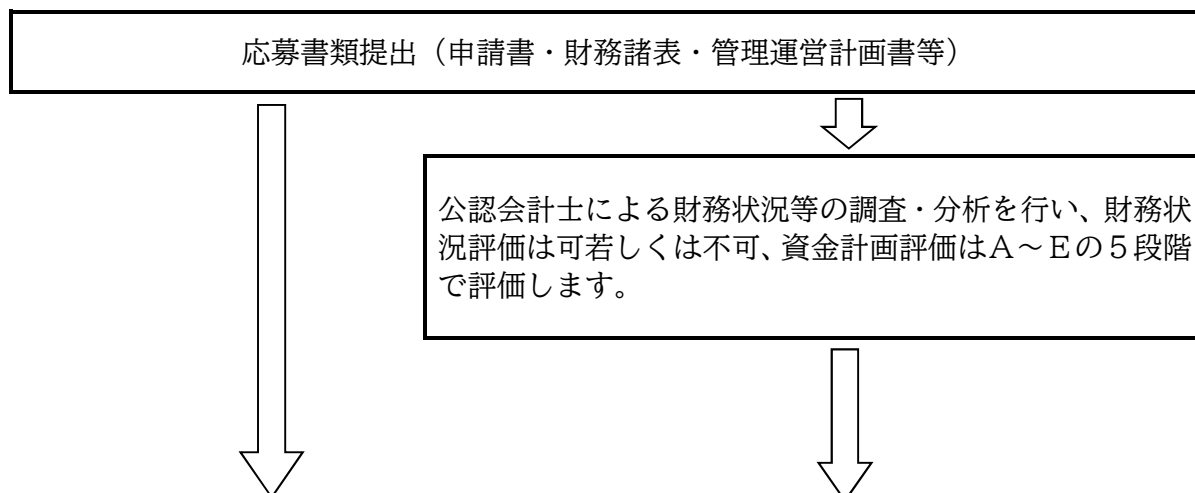
2 選考委員会の構成

委員長	石 渡 和 実	東洋英和女学院大学人間科学部 名誉教授
副委員長	新 宮 弘 章	港区保健福祉支援部長
委員	鄭 理 香	こどもメンタルクリニック芝 院長
//	福 田 健太郎	福田勝野法律事務所 弁護士
//	重 富 敦	保健福祉支援部保健福祉課長

3 公認会計士

外 狩 敦 史	C e n x u s F A S株式会社
---------	-----------------------

4 選考の進め方



選考委員による書類審査

<第一次審査>

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



プレゼンテーション及びヒアリング、計画書等の総合評価

<第二次審査>

- 1 第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション（各事業者15分程度）及びヒアリング（各事業者20分程度）を行います。
- 2 全てのプレゼンテーションとヒアリングが終了した後、各選考委員による審査項目を中心とした評価を行い、採点します。
- 3 第一次審査と第二次審査の点数を合計し、指定管理者候補者を選考します。

5 選考委員会等の開催状況及び経過

(1) 第1回選考委員会

日 時 令和6年10月28日(月曜日)
午後6時30分から午後7時50分まで
場 所 港区役所 912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11月18日(月曜日)
イ 現地見学会 11月18日(月曜日)
ウ 申請受付(第一次提出) 11月 8日(金曜日)～
令和7年 2月14日(金曜日)
エ 質問書受付 令和6年11月 8日(金曜日)～12月9日(月曜日)
オ 質問への回答 12月16日(月曜日)

(3) 第2回選考委員会(第一次審査)

日 時 令和7年3月7日(金曜日) 午後6時30分から午後9時00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7年4月7日(月曜日) 午後2時から午後4時10分まで
場 所 港区役所 研修室
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（特定非営利活動法人 MOTHER 12）	東京都港区芝五丁目27番1号三田SSビル
3	C事業者	—
4	D事業者	—

Ⅳ 選考結果について

1 第一次審査

（1）財務状況分析等について

公認会計士による財務状況調査分析等報告書に基づき説明がありました。

ア 財務状況評価

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段階の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	B事業者（特定非営利活動法人 MOTHER 12）	可	A	799点
2	A事業者	可	A	681点

3	C事業者	可	A	590点
4	D事業者	可	B	544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
A事業者	・虐待防止研修やリスクマネージャー研修などの職員研修を実施することとしており、職員育成に対する積極性が感じられる。 ・提案事業の週末、祝日等の支援について、お菓子作りや公共交通機関を使った外出など利用者と職員が一緒にできる内容を提案しており、好感が持てる。 ・知的障害者のグループホーム運営の実績が豊富である一方、利用者が高齢化した時の対応は職員を増やした配置をするとの記載しかないなど、具体的なサービス提供に踏み込んだ記載が無く、評価しがたい。 ・利用者や利用者家族、近隣住民からの苦情対応が同じ対応になっていること、第三者委員に委託することの記載から自己解決の意識が低いと感じた。 ・開設準備期間に身体拘束に関する研修や外部研修などの研修を実施する記載があるが、研修費用の計上が無く詳細を詰め切れていない印象がある。
B事業者（特定非営利活動法人MOTHER12）	・提案書類全体をとおして、グループホームの実態を良く理解した上での具体的な記載が多く、現場を意識した提案がされている点が評価できる。 ・キャリアパス制度によるスキルアップや昇給する仕組みなど、職員のキャリア育成に積極的に取り組んでおり、職層に応じた研修計画が整っている点が評価できる。 ・男女が同一フロアで生活するという施設特性を理解し同性介助を原則としていることや、栄養士による調理など食事を

	大切にしている点が評価できる。 ・危機管理体制について、利用者の勤務先、病院等も含めた緊急時の連絡体制や災害時における 2 週間分の備蓄内容が記載されているなど具体的な提案があり、評価できる。 ・職員人件費について、給与規定や給料表からの算出方法が不明な点や小規模事業者であり、財政基盤に不安があることが懸念される。
C 事業者	・同性スタッフを配置し利用者に安心してもらえるような環境づくりをはじめ、男女同一フロアで過ごすことへの対応が明確に提案されており、意欲を感じる。 ・施設長予定者が精神科病院勤務経験者であることから、医療機関との連携に期待が持てる。 ・グループホームの自主事業等で養成したピアサポーターを区の事業で活用することを提案している点は魅力的だと感じた。 ・管理者とサービス管理責任者が兼務であること、世話人全員が非常勤職員であることや施設長予定者にこれまで施設長や管理者としての実績がなく、人員体制に不安がある。 ・職員ローテーション表における朝夕に非常勤職員が 1 名となる時間帯があり、支援体制に不安がある。 ・再委託先がすべて未定となっていることや、シルバー人材センター職員との食事会の開催、生ゴミを家庭用処理機により処理して作った堆肥として活用するなど、グループホームでの実現可能性に疑問が生じる提案がされており、準備不足であると感じた。
D 事業者	・人員体制については、正規職員を中心とした配置を提案しており評価できる。 ・資金収支計画上の見積額が高く、本部経費も相当額を見込んでいるものの、他の資料と整合の図れない経費もあり、経費の妥当性に懸念がある。 ・資金収支計画に食材費が含まれていない一方で、自主事業が指定管理料に含まれているなど、経費の妥当性を評価しづらい。 ・入院時支援特別加算や長期入院時支援特別加算など多くの加算を見込んでいるものの、該当の加算が必要ない状況とな

	った場合に収支のバランスが取れなくなる可能性も想定でき、資金収支計画に懸念が残る。 ・提案書類に具体性が無く、一般論や論評にとどまる内容もあり、障害者グループホーム高浜のこととして考えられたもののなのか疑問がある。
--	---

以上の点を総合的に勘案して、採点集計表の順位のとおり2事業者を第一次審査通過者とした。

2 第二次審査

(1) プレゼンテーション及びヒアリング

第一次審査通過2事業者がそれぞれ15分のプレゼンテーションを行った後、管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容に基づき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	B事業者（特定非営利活動法人MOTHER12）	1,191点	799点	392点
2	A事業者	1,013点	681点	332点

(3) 選考経過

各委員が第一次審査通過2事業者の管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
B事業者（特定非営利活動法人MOTHER12）	・ 職員の定着率が高いことは利用者の安心感や信頼関係の構築につながるため、評価できる。 ・ 利用者の気持ちを考えたアットホームで温かみのある印象を受けた。 ・ 栄養士資格を有する職員を中心に、その日新鮮な食材を用いた食事を手作りするなど、利用者の生活の質を向上させようという思いやりが伝わった。 ・ 法人として担える部分と地域や行政に託せる部分を考えて運営を提案しており、グループホームも地域の一員として利用者の暮らしを支えていくという考え方が非常に心強い。 ・ 障害の程度が重度の方、強度行動障害のような支援が難しい方の暮らしへ深く踏み込んでいない印象があるものの、施設運営の経験を通じて法人全体として個々の職員の経験値の成長が期待できる。 ・ 小規模な法人で理事長の影響が大きい印象があり、法人としての後継者の育成についてはやや懸念がある。
A事業者	・ 施設長予定者の誠実で前向きな姿勢については、良い印象を受けた。 ・ 誠実な質疑、施設長予定者の経歴や人柄は、今後の施設運営を任せるに当たり、安心感がある。 ・ 職員研修について、リモート研修などの工夫はあるものの、都内に法人拠点がなく、職員のバックアップ体制については不安が残る。 ・ 都内に法人拠点がなく、提案内容を現実的に実行へ移せるのか、施設運営について詳細を詰め切れていない印象を受けた。 ・ 知的障害者グループホームの実績は豊富にあるものの、利用者の地域での暮らしを支えるという視点があまり感じられなかった。

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、「特定非営利活動法人MOTHER12」

ER12」です。選考委員会の総意として、「特定非営利活動法人MOTHER12」を
港区立障害者グループホーム高浜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高浜指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和6年10月28日（月）午後6時30分から午後7時50分まで
開 催 場 所	港区役所本庁舎9階912会議室
委 員	出席者 5名 石渡委員、鄭委員（オンライン）、福田委員、新宮委員、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 本間 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 緒方
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 議題1 公募要項（案）について 議題2 第一次及び第二次審査基準（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高浜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 選考基準（案） 資料5 公募要項【様式集】（案） 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
会議の結果及び主要な発言（メモ）	
	1 開会・挨拶 （事務局より開会・挨拶） 2 委員委嘱 （委嘱状の交付）席上配布

	3 委員紹介 (各委員から自己紹介) 4 委員長選出 (互選により委員長を選出) 5 議題 議題1 公募要項(案)について 議題2 第一次及び第二次審査基準(案)について (事務局から資料1～資料7について説明)
委員長	資料の説明が終わりました。今の説明について、意見や質問がある委員はいますか。
C委員	1点目、施設の利用定員について、男女各3名の合計6名ですが、例えば男性が3名利用しており、女性が2名しか利用していない場合、新たに男性が入居を希望しても、空いている1室には入居できないという理解であっていますか。2点目、短期入所について、男女利用の定員の枠の制限がかかりますか。女性が2名しか入っていないときの空き室は、女性の短期利用しかできないのか、男性の短期利用も認めますか。3点目、男性と女性で部屋に建物構造上の違いがありますか。そこは事業者の自由であるのか等を教えてください。
事務局	1点目、男性3室、女性3室の居室エリアへ行くには、セキュリティゾーンを通過しないと入れない仕様となっています。したがって、例えば男性3名の居室に空きが生じて、女性はいれません。2点目、短期入所は空床型としているため、先程の発言どおり、例えば女性2名しか入居しておらず1つ空いているのであれば、女性1名を募集します。男性がそこに入ることはセキュリティゾーン上考えておりません。3点目、建物構造上は男女共に同じ仕様です。
C委員	物理的に完全に男女で分かれていますね。基本的には生物上というか生まれたときの性または戸籍上の性で分ける考え方でしょうか。
A委員	私の経験上、割と発達障害者の方は自分の性に違和感をもつ方が多いことはかなり深刻になっている例もあります。入居するときの原則はどのようなものでしょうか。
事務局	本人の尊厳は大前提になりますが、グループホームは共同生活をする場なので、他の利用者が驚いてしまったり、落ち着いて過ごせないようなことが無いように、という観点も同じ程度重要と考えます。最終的には、入居調整会議の中で判断出来ればと思っています。
C委員	様式について、「片面1枚以内としてください。」と指定がございますが、これは様式によっては2項目あるいは3項目、4項目あります。項目の数に限らず1枚ですか。添付資料を付ける、あるいは別紙で説明してきたような応募事業者の採点については、指定違反で、どんなに良いことが書いてあっても0点の扱いにしますか。考え方を教えてください。
事務局	複数項目があっても1枚に収めていただきます。今回1枚にした理由は、【様式27】まである資料をすべて確認し、採点いただく際の委員の負担を軽減することに加え、事業者側に要点を絞り1枚でまとめて、説明できるかという事務能力を見られるようにと考え、片面1枚以内と指定しました。応募事業者から資料を受け付ける際に資料の過不足を事務局が確認するため、明らかな指定違反や0点の想定はし

	ていません。 C委員 業務基準書について、2ページ目に専有部と共有部の区分があります。この一棟が港区所有の建物なので区分所有のマンション等のいわゆる専有部共用部という考え方は多分適用されないと思います。したがって「ここがいわゆる専有部です。ここがいわゆる共有部です。」と明確にしてあげないと物理的な管理の対象が明確にならないと思いますが、応募する事業者が「ここが管理の対象です」とイメージできるような説明資料は公募の中で提示されますか。
事務局	説明会を行う際に、セキュリティの問題上その場で回収しますが、平面図を示そうと考えています。その平面図で、「この部分が専有部である」ことを提示します。全体的な管理の部分については、大家となる課が他にありますが、そこを中心に色々と今詰めている状況です。説明会のときに説明できる内容は説明します。内容によっては、説明会で説明できないものは事業者が決まってから調整させていただくところも出てくると思っています。
C委員	管理の指定を受けた事業者が、例えば事故が発生したときに、そこが自分の管理を受けている対象の範囲内なのか或いはそうではないのか、どちらの責任なのかの区別が問題になるケースもあるかもしれません。物理的な範囲を画するということはおそらく委託の最初できちんと明確にしておく必要があると思います。「人を預かる施設」ということで事故が発生したときの責任範囲を明確にするためにも、線引きは慎重に明確にした方が良いと思いました。
事務局	6階が専有部分になりますが、公募の段階で示せる内容に限界もあるため、説明会の場等を使って、事業者には情報提供することになります。しゅん工後は、建物の大家となる課が建物全体を取り仕切り、入居施設がみんな集まり、しゅん工図面に基づいた管理区分の話をします。C委員が懸念されている内容は、選考委員会で指定管理者候補者を選考した後、運営開始前に「基本協定書」や「年度協定書」を締結する中で、御指摘の観点を盛り込みたいと思います。
B委員	男女のワンフロア6人で、そして6階の高層階であるため、安全面と管理体制が一番ポイントかと思います。想像するに非常に軽度と言いますか、基本的には安全に過ごせる人が大前提の入居になると思います。ただ、何かあったときの医療連携や主治医との連携のようなバックアップ体制が今後必要と思います。
E委員	パースや完成イメージと図面はマストかと思いますので、回収でも良いのでそれをしっかり見ていただいた上での提案になるように、事務局で工夫をお願いします。ちなみにエレベーターは専用ですか。住宅などと一緒ですか。
事務局	保育園は専用のエレベーターがありますが、それ以外は共有です。
E委員	特別区人事・厚生事務組合が所管する施設も小規模多機能も全部共用ですか。
事務局	共有です。ただし、フロアに入ったときにセキュリティがあるため、他の施設の人は入れません。
E委員	現地説明会を行っても建設中で何のイメージももてないと思うので、説明会での図面提示等はよろしくお願いします。あと説明会のときに事務局からしっかり記載してほしいと念押ししてほしいことがあります。【様式10】のその他経費の金額は書いてもらえますが、右側の「備考（算出根拠等）」もしっかり書いてほしいこと、あと【様式16】も「未定」ではなく、これも含めて準備とかやる気が示されると思うので、しっかり書いていただきたいと思います。あと【様式22】で、算定を見込んでいる加算についても「このようなサービスを行いたいのので、この加算が必要だ。」

	と、しっかり漏れのないよう記入していただけるよう、説明会で念押しをお願いします。
A委員	4階に障害福祉サービス事業所がありますが、具体的にどのような事業所か決まっていますか。
事務局	身体障害者を対象にした生活介護の事業所です。元々建て替えの前にも入っていた施設で、一時移転し戻って来る予定です。
A委員	「身体障害者の生活介護」で利用者限定ですね。そうしたらグループホームの入居者が利用することは有り得ないですね。
D委員	おそらく二次審査のプレゼンテーションのときに「施設長候補者は来ていただきたい」とご案内すると思いますが、それはどの段階で明らかになりますか。一次審査の結果発表と同時ですか。
事務局	一次審査の結果通知を発送する際に、二次選考の実施概要も別紙で送りますので、そのときにお知らせします。
D委員	一次審査と二次審査は二週間しか空いていなくて、日程調整等で苦労するかもしれないため、説明会のときでも良いと思いますが、早めに教えた方が親切かと思います。それからもう1点、資料6第一次審査選考基準・採点表（案）の項番5（1）3つ目に「これまでの利用者負担と比較し」と書いてありますが、これは事業者のほかで経営されているところの利用者負担と比較するのか、これまで区の同様の施設と比較するのか、どちらですか。
事務局	区の同様の施設との比較という意味合いですが、記載が分かりづらいので訂正します。
D委員	正解は区の他の施設ですね。
事務局	今のD委員からの意見になりますが、二次審査の直前のお知らせで施設長候補者を「二次審査のヒアリング・プレゼンテーションに出てきてください。」とした場合、予定が埋まってしまい出られない等の可能性がありますので、公募要項24ページ項番2を若干修正させていただき、第二次審査のプレゼンテーション・ヒアリングにおいては「施設長候補者にもご出席いただくことを基本とする」ことを追記し、予めそのように予定していただけるようにするのはいかがでしょうか。
	また、利用者負担額については、現在区立の障害者グループホームは既に運営中の「障害者グループホーム芝浦」という知的障害者のグループホームが1か所、現在工事中で来年4月にオープン予定の知的と精神の方の10名で女性のみを対象とするグループホームが1か所あります。後者の施設は、運営開始に向けて詳細を詰めているところですが、運営中の芝浦と比較して利用者負担額等が大きく乖離しないようにと進めています。そのため、今回の高浜に関しましても、採点の考え方は「芝浦がすごく安くて高浜がすごく高い」ということにはならない観点でお願いできればと思います。そのような観点が分かりやすい表現に修正するのはいかがでしょうか。
	最後に補足ですが、資料6と資料7は、あくまで各委員が採点で使っていただく様式で、事業者には見せない資料です。資料7は実際に第2回の選考委員会において「本当に採点項目がこれで良いのか」を改めてご審議いただく予定です。
委員長	ぜひ修正をお願いします。ほかに委員の皆さんお気づきのことはありますか。
	もし今後何か気づいたら事務局に連絡していただき、最終的に完成したものに関しては、委員長、副委員長にお任せいただくということによろしいですか。

全委員 委員長	(異議なし) 一次審査及び二次審査ともに満点の6割以上の得点が必要ということ、応募が1者の場合でも審査を行うこと、その1者があまり良くなければ再公募がありうることにしても、よろしいでしょうか。
全委員 委員長 C委員	(異議なし) 事務局から説明いただいた資料関連は、以上でよろしいでしょうか。 採点について、例えば資料6の3(6)で「開設までに行う業務内容が時系列に明確に記載されているか。」の「開設まで」がどのぐらいのタイムラインになるか分かりません。これは【様式17】に指定のフォントで収まるということでもよろしいでしょうか。検証を行ったことはありますか。11ポイント以上で改行して、「何年何月何日これを行う」とすると書き切れなくなると、採点もなかなか厳しく物理的にシミュレーションが無意味になります。
事務局	高浜以外にも指定管理者候補者選考も行っており、他の選考でも御指摘の項目と同じような内容の提案を受けていますが、1ページで収めている事業者が多く、1ページがすごく短いとは考えてはいません。今、アとイを等間隔に並べていますが、両方合わせて1ページとすると、事務局としては十分なスペースで表現いただけるだろうと考えています。
委員長	他によろしいでしょうか。それでは議題については以上です。6番目の今後のスケジュールをお願いします。 資料8 今後のスケジュール (事務局から資料8について説明) (第2回及び第3回の選考委員会の日程調整、現地見学会の日程調整)
委員長	見学希望の委員は事務局にお伝えいただければということですね。そうしましたら、この場でお諮りすることは以上でよろしいでしょうか。それでは色々大事なご指摘をいただきましたが割とスムーズに進行出来たと思います。ご協力ありがとうございました。 では、第1回の指定管理者候補者選考委員会は以上で終了となります。お疲れ様でした。

※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。

会 議 名	第2回港区立障害者グループホーム高浜指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和7年3月7日（金）午後6時30分から午後9時まで
開 催 場 所	港区役所本庁舎2階保健福祉支援部会議室
委 員	出席者 5名 石渡委員、鄭委員（オンライン）、福田委員、新宮委員、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 本間 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 緒方
会 議 次 第	1 開会・挨拶 2 財務状況等分析結果の報告 3 議題 議題1 第一次審査通過事業者の決定について 議題2 第二次審査基準について（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	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高浜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（メモ）	
公認会計士	1 開会・挨拶 （事務局より開会・挨拶） 2 財務状況等分析結果の報告 【財務状況分析 総合評価】A～D事業者「可」 【資金計画分析 総合評価】A、B、C事業者「A」、D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。
E委員	資金計画と財務状況という2つの分析があって、総合評価では4事業者いずれもお任せしても大丈夫、と受け止めてよろしいですか。
公認会計士	問題ありません。
E委員	資料2の2ページの評価結果一覧について、B事業者の評価項目③が1点となっているのは、先ほど説明があった債務超過によるものと思いますが、グループホームの運営に関しては指定管理料と利用料金という財源の裏付けがしっかりしている中で、資金調達の確実性がマイナス1とか1になっていることは、気にする必要はないのか、気になる状況なのか教えてください。
公認会計士	若干懸念はあります。ただ、先程の発言どおり収入も見込めているため、資金調達の観点で今後運営が難しい状況かという点、そこまでではないと思います。
E委員	4つの事業者の指定管理料を比べると、突出して伸び率が高い事業者もいるため、そのような事業者に対し、伸び率に関してどういった視点でヒアリングを行えばよいのか、アドバイスをください。
公認会計士	資金計画は、何を根拠にして伸びを計画しているのかが大事なところだと思います。考えられるものとして、例えば、物価高騰、人件費高騰等を見込んでいると思いますが、それ以外の特殊要因として「この事業年度にはこれを入れている、みたいなものがあれば教えてください」とヒアリングをかけると、その事業者の計画の妥当性が補完でき、有意義なヒアリングになると思います。
A委員	資料1の3ページについて、様々な要因のうち、「安全性」が一番大事であることが分かりましたが、「収益性」は、B事業者がかなり高い得点です。「収益性」は、持っている財源の中からいかに利益を上げているか、という理解でよろしいですか。
公認会計士	その理解で合っています。
D委員	資料1の3ページについて、B事業者の「安全性」と「リスク要因」を見ると、仮にB事業者が選考された場合、この事業者に任せて問題ないか、不安が出てくると思います。問題ないと言える根拠があれば、教えてください。
公認会計士	例えば、事業者Bは借入金がありますが、役員の親近者、家族、周りの身内等からの借入金であると資料に記載されていました。その方からの借入れが途絶えてしまうと、B事業者の運営がうまく回らなくなってしまうかもしれないので、その方自身をもっと貸し出せるような資金余力がある方なのか、それとも厳しい状況なのか等を、一つの視点として入れていただくと判断しやすくなると思います。
D委員	その過程を抜きにして、可否判断は「可」の評価ですね。
公認会計士	例えば、銀行等から借入れがすぐに行えるようなパイプがあるかもしれないですし、役員のさらに周りの家族周りや親戚周りとか親しい関係の会社等から借入れができる可能性も考えられるため、債務超過だからすぐに任せられない、とまではいかない点から判断しています。
C委員	同じくB事業者が気になります。我々が見ることのできる資料を拝見すると、株式会社等の営利団体ではないと見受けられます。その上で、近親者からの借入れはありますが、返済に対する圧力はかなり低いかなと思います。その意味では流動性は確保されていて、借入れは塩漬けになっている団体かもしれないと見受けられます。そうすると、帳簿上だけでは難しいかもしれませんが、それなりの安全性もあると想像が働きます。

	ます。その辺りの観点から、私の理解は合っているのか、間違っているのか教えてください。
公認会計士	私も同じように思います。外部の他社である銀行等からの借入れとなると、契約でがっちり元本の返済時期や利息の支払い等のルールが守れないのであれば、早期に回収させてください、という事態に繋がってきます。したがって、資金繰りが急激に悪化することが考えられますが、B事業者の借入れは役員や身内の家族からの借入れなので、今すぐ返済してくださいという話にはなりにくいところから、先程の発言の考え方になってくると思います。
C委員	そうすると、B事業者の「収益性」は高い評価のため、現状の事業の中でもそれなりの収益があること、現在確保している人材との組み合わせでは、開業準備もそれなりの余力はあると見受けられる団体ですか。
公認会計士	収益性が伸びていますが、全体の規模感が一番小さいです。売上規模も利益規模も両方です。今後の余裕があるかと言うと、規模の面で厳しい面があると感じます。
C委員	新しく人を雇い入れたときに、事業が開始するまでの間は持ちこたえられるという感覚はありますか。
公認会計士	そうですね。ここ3期ぐらいは債務超過ではありますが、利益は少しずつ出てきている状況です。そのような意味では、赤字が続いていてさらに債務超過でどうしようもない状況ではありません。若干余力がある状況と捉えられます。
	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 (事務局から説明)
委員長	各委員から、講評をお願いします。
E委員	評価は各項目の様式ごとに4事業者並べて比較をした上で、一貫性がどうなのか等の評価をしました。結果は、B事業者が頭1つ抜き出ていました。 A事業者は、知的のグループホームの実績が豊富な社会福祉法人と理解しました。全体的にステレオタイプな印象を受けました。私が評価を低くしたところは、苦情対応や利用者以外の者との関係性です。例えば、利用者の家族と近隣住民では苦情の質が恐らく異なりますが、提案書を見ると同じ対応でまとめられていることに疑問を感じました。あと、実際はそうではないかもしれませんが、安易にオンブズマンであったり第三者委員に依存してしまったり、自己解決する気概が提案書の中から感じられないという印象を受けました。再委託の部分はそこまで配点が高くないでしょうが、東京しごと財団への委託ばかりで、実現性はどうかと思いました。開設準備も、やや具体性に乏しいと思いました。そうしたところから、グループホーム全体の経営のイメージがどれだけでできているのか、疑問に感じた点がA事業者の感想です。良い点は、提案事業の土日休日支援について好感を持ちました。自主事業も無理のない提案をされていると思いました。 B事業者は、資料を見る限りNPO法人かと思います。管理運営実績は港区のみということで、実績がやや乏しく不安な部分もありますが、提案書全体を読むと平易な言葉で非常に分かりやすく、また具体的で細部に目が行き届いている印象でした。施設長予定者の抱負も、4事業者の中で唯一良い抱負を述べている印象でした。職員のキャリア育成も手厚く、研修計画も良好な内容です。危機管理体制も具体的で、事故防止や虐待防止の委員会のあり方や研修内容は良いと思いました。防災備蓄等もきめ

細かく書かれていました。利用者支援も同性介助の明記があり、食事の大切さを強調されていました。高齢者雇用や再委託に関して、シルバー人材センターにどのような業務が適しているのか、業務の切り出しをしてくれている姿勢も良いと思います。ただ、指定管理料は、定期昇給による人件費の増加分が3%という説明はありましたが、給与規定や給料表からどのように導き出されているのか分からなかったため、その辺りは先ほど公認会計士のアドバイスもありましたが、ヒアリングで改めて確認を取りたいと思います。

C事業者は、精神障害者グループホームが実績の中心である法人かと思います。不動産賃貸や飲食店経営もあり手広くやっている事業者かと思いましたが、評価は私の中では一番低いです。施設長予定者とサービス管理責任者が兼務であり、世話人全員が非正規かつ非常勤職員となっており、研修計画も同様に弱いと感じ、「人にお金を使わない」と言ったら言い過ぎですけども、その辺りが疑問に思いました。委託先も「すべて未定」は準備不足で熱意不足であり、業務のイメージが欠如していると思います。男女同一フロアの対応と同性スタッフの配置は良いかと思いましたが、全体を見たときに、運営を任せるには不安であると感じました。

D事業者は、認知症高齢者施設を中心としたグループホームの企業かと思いますが、指定管理料が、伸び率はともかく、とにかく高いです。確認が必須かと思います。本部経費も1700万円で相当な金額のため、使い道等も確認する必要があるかと思いましたが、また、14というかなり多くの数の加算を見込んでいるため、人件費が膨らんでいる要因になっているかと思いますが、加算が得られない場合あるいは加算が必要ない状況が生じたときに、収支バランスをどのように取るかという懸念を感じています。人員体制は正規職員中心の体制で好感を持ちました。研修育成にも意気込みを感じました。危機管理等もリアリティがあり、提案自主事業も良いかと思いましたが、後半の様式26、27のその他の部分の内容について、課題の趣旨を取り違えたような文言になっていることが若干勿体ないかと思いましたが、

D委員

どの事業者も、実際に施設運営されているので、一定のノウハウに基づいた提案になっています。

提案資料は、AとBが具体的に書かれていることもありますし、内容もしっかりしていて点数を高くしています。指定管理料が特に一番妥当だと思ったのがA事業者、B事業者です。安心感があるかと思っています。

C事業者は正規職員が2名しかおらず、施設長予定者が施設長としての経験がありません。指定管理料が安いことも不安材料です。

D事業者は逆に指定管理料が高すぎます。資金・収支計画には食材費がなく、自主事業が指定管理料に入っており、加算を非常に多く提案していますが、必要ない場合の収支は大丈夫か、収支計画面で非常に不安材料があるという評価です。

各事業者とも点差はあまり開いていませんが、危機管理体制の様式の18、採点表4(1)について、B事業者は結構良いことが書かれていましたが、様式6を見ると4者の中でB事業者だけ、情報セキュリティの認証がないです。セキュリティだけで選ぶ訳ではありませんが、書いてある内容よりも低めに評価しました。

B委員

A事業者は、そつのない印象で安心して読みましたが、具体性が少なかったり、何となくサラッと書いているところがあつたりしたため、平均的という印象です。

B事業者は、全体的に文面や資料の細やかさ、現場感等が分かりやすく、熱意があることから、一番高く評価しました。規模が一番小さいですが、先ほど公認会計士の

C委員	先生から、その辺りはどうなのかということをお願いいただき、問題ないということで、B事業者の財務に関しては少し安心しました。様式 15 の緊急時のバックアップ体制が良いなと思ったり、4-1 では具体的な室内設備やヘルメットの話だったり、具体性があると思い、危機管理体制に関してプラスに見ています。食事へのこだわりがあることも、具体的で良いと思いました。全ての提案が具体的でした。加えて、適切なケアができているとか、かなり現場に近いコメントが多かったので非常に読みやすく、評価は高くつけました。 C事業者は、精神科病院勤務経験のある人を施設長に配置予定であり、病院との連携、夜勤、バックアップ体制等について、プラスに評価しました。また、様式 23 のピアサポートもプラスポイントとしました。 D事業者も全体的に安定しており、経験値が高い事業者であると感じました。 資金・収支計画等で表れているか、人員体制をどのように組むのか、それがその他の記述と整合しているのかの観点と、必要な項目が入っているのかどうかを前提に置いて、問いと答えが合っていないければ評価ができないという意味で、辛めの評価をつける方向で整理しました。このような観点から見たときに、A事業者及びB事業者は基本的には整合性が取れているため、全体的な評価が高くなっています。 A事業者は、「研修費」が挙げられていないと思いました。研修は色々やると書いてあるため、それをどのように行うのか、危機管理体制でヒヤリハットがあれば「提出する」「会議を開く」と書かれていますが、どこで誰が会議をするのか全く見えません。ただ、積極性は感じられました。 B事業者は、非常に具体性に富んだ記述が多いと感じ、評価を高くしました。港区に類似の施設があるということで、「財務基盤が厳しそう」「小規模事業者」である反面、マンパワーで乗り越える部分も色々あると感じました。ただ、総務業務等を再委託する事業者が前面にドンと出ており、ここがどのような団体なのかよく分からない部分があります。この辺りは具体的に聞かなければならないと思いました。 C事業者は、全体的に予算も低めですが、まず人員が足りるのかが疑問です。朝夕に非常勤が一、二名体制で大丈夫か、というところが率直な感想です。施設長も経験者ではなく、恐らく精神障害に対する思いは強いと思う反面、例えば採用予定者が精神保健福祉士、社会福祉士という専門職の方であり、知的障害者のグループホームの職員、生活支援員や世話人としての適格性を有しているのか否か、私としてはよく分かりません。専門性と現場で求められていることのニーズ等のミスマッチが生じているのではないかと思います。外部委託に関して、業者も特定されていなくて未定であり、評価のしようがないため、ここは1点と評価が低くなっています。また、「コンポストの活用」「シルバー人材の食事会」等の実現可能性が本当にあるのか、事業者から出てくる事業系のごみをコンポストにして堆肥として利用していることはありそうなので、駄目とも思えない反面、本来事業系のごみは適切に処分すべきことを辺りの植木に言えばよい、といった安易な発想だとすると、いかがなものかと思いました。したがって、全体的に大丈夫かなと思い、評価が低かったです。 D事業者は、予算が極めて高く、人件費も非常に高く、常勤職員を雇うと書いてある一方、他の資料では人数が違うなど、資料上で人数が整合していませんでした。高額な管理費を見ておきながら、本部で雇っている大人数の職員がどのような役割分担になっているのか分かりません。余剰人員をたくさん抱えていながら、何かやっているのではないかと疑いたくなる感覚がありました。また、外部委託はしないようです。
-----	---

	が、清掃費が計上されているなど、全体的に整合性が取れない部分に関しては評価できません。特定技能実習生の採用は、このグループホームの応募のためにこの資料作ったのかが分からなくて、よその資料をコピペしているのかと思いました。後半は論評に留まっていて、具体的にどうするのかという部分が見えてこないところがありました。この辺りも評価できないため、評価を下げました。 A事業者は、多くの事業所を運営していて、知的の専門性が高いことが分かります。ただ、高齢化対応は「職員を増やす」と書いてありますが、具体的なサービスとして何をするかは書いておらず、「必要となったら入所施設に移行します」とあります。この事業者は地方にある大きな事業者であるとのことから、グループホームは大きな建物で、地方にあるからこそできる支援をしていると思いますが、港区でのグループホームの運営という点を考えると、入所施設のことが気になりました。全体的に知的障害の支援は実績もあり、安心してお任せできると思い、それなりの得点としました。 B事業者は、既に港区でグループホームを運営しており、港区の実態や関係機関との連携等がかなり具体的でした。この内容でやっていただければ、利用者はそれなりに安定して、日々豊かな生活を送ることができるであろう、という記載がされていました。4事業者の中では比較的小きな組織であり、財務については色々不安もあると思いますが、小さいなりに回し方が分かっているかと思われるため、今回のグループホームの運営は良い支援を目指すことができると思い、高い評価にしています。 C事業者は、精神障害の実績はとても豊富であり、ピアサポーターを有効活用することはとても高く評価しますが、それが故に夜勤をピアサポーターの方に任せることも書かれていて、それは知的障害の支援としては、とても不安が残ります。精神のグループホームの運営では評価できると思いますが、ここに書かれていることをそのまま受け取った場合、知的障害者のグループホームでは若干不安もあるため、A事業者、B事業者よりは低い評価にならざるを得ませんでした。 D事業者は、認知症の支援やグループホーム等も含めて手広くやっていることはよく分かりますが、C委員の発言どおり、どれも一般論として書かれており、港区の知的障害者グループホーム向けの記載は非常に乏しいと思わざるを得ませんでした。知的障害の支援が、どれだけ分かっているのかも疑問を感じています。加算で要求している項目も、これで加算が取れるはずはない、と思わざるを得ませんでした。回答になっていない提案も多々あり、最後の高齢者の雇用や障害者の雇用に関しては一般論として書かれており、自社が行う視点も全くなく、知的障害者のグループホームの運営がどこまで任せられるか、本部のバックアップ体制として実際に港区で運営するにあたり事務所を新たに作るとの記載がありますが、実現できるのか疑問を感じました。D事業者にはとても任せられない、というのが率直な評価です。
A委員	
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。まず、C事業者の様式13です。B委員が10点、C委員が4点です。点数が離れているため、評価の説明をお願いします。 C委員 施設長予定者の勤務実績について、「施設長予定者は、経験豊かで実績がある責任者であり、高い意欲が感じられるか」、評価視点として書かれています。今回出された様式13では、「共同生活援助、作業療法士、サービス管理責任者基礎受講済み」という実績が昨年5月からの実績となっています。それ以前の経験は別の経験であり、グループホームとしての経験はない、あるいは乏しいと言わざるを得ないと考え、評価は4点としました。

B委員	施設長経験は、C委員がおっしゃるとおりだと思います。私が勤務する中でグループホームのスタッフや施設の方とお会いする機会が結構あるので、プラスとして見た部分があります。知的障害者の方で病院に来る方の困っている点、病気の話、生活のことなどを話すときに、精神科の臨床経験がある方とない方では理解度が異なるので、経験がある方達がいた方がよいと思い、プラスに評価しました。
委員長	それぞれ視点が異なるところで、評価が異なることは確認できましたが、評価はこのままでよろしいでしょうか。
B委員	8点に変更します。
委員長	次に、C事業者の様式15について、B委員が15点、C委員が3点です。
B委員	バックアップ体制がきちんと書かれていたので、プラスに評価しています。
C委員	他の委員がどのように読んだのか、このような解釈ができる、ということを教えていただき、評価の参考にさせていただければと考えています。皆さん、どのように読みましたか。疑問点として、今回の入居者が男性と女性に分かれていて、「世話人あるいは生活支援の方々」で同性の介助の観点をまず入れなければならないと思います。それから、そのような現場で色々活躍する方について、精神保健福祉士、社会福祉士等の資格がまず必要であるのかないのか。必要ないにしても、資格がある方がよいのか否か。先ほどのB委員の発言から、「医師との連携を問うには経験者がいる方が有用」とあり、私も納得しました。ただ、現場の世話人は、資格が必要なのか、あるいはあった方が望ましいものですか。
事務局	法的な制度や区の募集要項上、資格を有する方の配置を求めています。実態として、知的障害者のグループホームで資格保持者もいますが、必ずしも多くないです。大体1割程度が資格保持者です。
C委員	今のお話を伺い、平均的な採用方法でもなく、ミスマッチ感がぬぐえないため、6点にします。
委員長	次に、C事業者の様式16について、C委員が1点、D委員が4点です。
C委員	様式16の記載内容は予定先が全部未定になっていて、金額についても分からないため評価のしようがなく、1点です。
D委員	再委託する考えがあるかどうか、という視点で評価しました。再委託を予定している業務がきちんとされていれば良く、例えばD事業者は書いていませんでしたが、C事業者は委託内容を記載しており、その差です。
委員長	次に、D事業者の様式11、12について、B委員が10点、C委員が4点です。
B委員	資金・収支計画との整合性があまり分かっていなかったため、シンプルに常勤職員を置いていけばプラスにしましたが、人件費等のバランス部分をよく理解していなかったため、6点にします。
C委員	様式11では常勤が4人、非常勤が10人、非正規が3人となっていますが、様式9の人件費は常勤職員のみ、と読めます。様式10では、常勤職員7人分として職員の人件費が挙げられていて、うまく理解できないため、4点にしました。
委員長	次に、D事業者の様式15について、C委員が3点、E委員が12点です。
C委員	様式15の評価の対象から、私はこれを読んでも何をおっしゃりたいのかよく分からない上に、例えば募集方法のところで「日本人の生産労働人口の減少を背景に、特定技能実習生を積極的に採用、ビジネス日本語の習得に向けた専門講座の受講などワンランクアップの育成カリキュラムを実践している」と言われても、私はここを読んだ瞬間に、これは別の物を書いたのかと思いました。記載を間違えていると思

	い、これは評価ができないと考え、3点をつけました。
委員長	C委員が指摘するところは、外国籍の職員採用の特定技能者ですね。そのような方たちに対して、日本語の習得、障害者支援にかなり力を入れていることですが、私はこの点は割とすんなり理解できました。
C委員	特定技能実習生の採用も、グループホームの中ではあり得るという理解でよろしいですか。
委員長	実際やっているところもあります。グループホームに限らず、かなり福祉現場に特定技能実習生は採用されています。
C委員	その意味では私の誤解があります。改めて検討します。
委員長	変えなければならないわけではないため、C委員の視点で評価をお願いします。
E委員	他の事業者と比較したとき、B事業者はやっぱり良いなと思いますが、その次にD事業者の様式15は研修計画も必要なものは一応書かれていて、多様な働き方を支える意味での柔軟な勤務時間等も含めて書かれていました。 この様式のオーダーには一応答えて充足していると受け止め、「やや良い」という評価で12点としました。
委員長	次に、D事業者の様式20です。A委員が6点、B委員が15点、C委員が6点です。
A委員	効率的で質の高いサービスは、現在の福祉関係の事業者に求められており、虐待防止等も含めて大事になってくる場所だと思います。ただ、とても抽象的で切実な課題に対して、教科書に書いてあるようなことしか書かれていない気がします。ただ、大事なところはそれなりにピックアップしていると思い、私は6点をつけました。
C委員	「バリアフリー化や移動手段の確保」あるいは「介護用設備を導入」、「リハビリテーションと体力維持」との記載がありますが、そもそも、グループホームに存在するニーズなのかが分かりませんでした。これはいかがですか。今回の公募では、室内の設備はできており、そこを利用することだと思っていたため、改造や改装等はまず想定されていないと考えていました。また、技術の活用、介護ロボット遠隔医療云々も、グループホームのための記述ではないと思いました。先進的なことに取り組まれていることは分かりますが、問いに答えていないですし、この施設を前提とした検討なのかというところが分からなかったのが6点にしました。
B委員	D事業者の提案は全体として、このグループホームの話なのか、と疑問に感じる内容が多かったです。ただ、色々な取組を行い、経験値があると思いました。「心理的サポート」として、他の事業者になかった記載があり、プラスに評価しました。
委員長	次に、D事業者の様式24について、C委員が1点、D委員が4点です。
C委員	「エネルギー効率化、省エネ家電の使用、空調の変更」「自動センサー式の照明や空調システムの採用」「雨水貯留タンクの設置」「バリアフリーな設計で屋上緑化」等がと書かれていますが、こういった施設の改変は今回の施設の性質上できないと考えており、実現可能性のないことを書いているので評価できませんでした。効率的で質の高いサービス提供に関するものということでは、どう評価してよいのか分からないことが率直なところでは。他の委員の意見も踏まえて再度検討します。
D委員	他の事業者と比べた場合の相対評価になりますが、環境に配慮したということと大体リサイクルが出てきますが、C事業者はリサイクル系のものしかなく、他の事業者は他のエネルギー効率、例えば空調や照明等のエネルギーの効率化全般のことを意識しており、評価しました。
委員長	各委員からの講評を踏まえ、ご自身の採点について振り返る時間を設けます。採点

	を見直したい方はいらっしゃいますか。
D委員	C事業者の3-(1)施設運営に関する基本的な考え方、管理運営体制を8点から6点に修正させてください。
B委員	C事業者の3-(2)施設長予定者の勤務した実績を10点から8点、3-(4)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を15点から6点に修正させてください。
	D事業者の3-(1)施設運営に関する基本的な考え方、管理運営体制を10点から6点、5-(2)利用者支援の考え方を15点から12点に修正させてください。
C委員	C事業者の3-(4)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を3点から6点に修正させてください。
	D事業者の3-(4)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を3点から9点、5-(6)環境に配慮した施設運営の取組を1点から2点に修正させてください。
委員長 事務局	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。 A事業者が681点、B事業者が799点、C事業者が590点、D事業者が544点です。
委員長	A事業者とB事業者は60%以上の得点ですが、C事業者は10点、D事業者は56点基準まで足りません。この辺りをどのように判断するのか、いかがでしょうか。
E委員	第1回選考委員会において、通過基準を6割以上としたことを踏まえたうえで、提案内容を比較すると、二次審査についてはA事業者及びB事業者をヒアリング対象にすればよいと思います。
委員長	一次審査を通過するのはA事業者とB事業者の2者です。よろしいでしょうか。 (全委員承認)
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) (第二次審査選考基準について、事務局から説明) 第二次審査選考基準について、ご意見ご質問ありますか。 (全委員承認)
	4 今後のスケジュール (事務局から説明)
	5 閉会 本日の委員会は以上をもって閉会します。

※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。

※「A委員」「B委員」の表記は、採点表や選考委員会会議録の間で同一の人物をA委員、B委員として統一します。

会 議 名	第3回港区立障害者グループホーム高浜指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和7年4月7日（月）午後2時00分から午後4時10分まで
開 催 場 所	港区役所9階 研修室
委 員	出席者 5名 石渡委員、鄭委員、福田委員、新宮委員、重富委員
事 務 局	保健福祉支援部福祉施設整備担当課長 上野 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 本間 保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当 利田 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 緒方
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）B事業者（35分間） 4 第二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 第二次審査採点基準表（A事業者） 資料2－1 第二次審査採点基準表（B事業者） 資料3 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（メモ）	
（発言者）	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高浜指定管理者候補者選考委員会の第二次審査を始めます。

事務局	(A事業者のプレゼンテーション) A事業者の質疑をお願いします。
E委員	港区内や東京都内には類似施設や活動拠点は無いということでしょうか。その場合、職員の体調不良等により、当日の突発的な人員不足が発生した場合、職員補充の対応等、どのように対応することを予定しているか教えてください。
A事業者	現時点で近隣に類似施設や活動拠点はございません。そのため、当日の突発的な職員不足への補充は、勤務時間を変更可能な職員での対応や、管理者自身が対応することを予定しています。
E委員	例えば新型コロナウイルスやインフルエンザに感染したことにより、中長期での職員の欠員が発生した場合は、都内近郊から職員を探すことになるか、青森から派遣することになるのでしょうか。
A事業者	長期的な欠員が予想される場合、青森からの派遣を検討しています。法人としては500名程度の職員を抱えているため問題ないと考えています。
E委員	職員配置は、様式で提出されているローテーションでは平日の日中に5、6人の生活支援員が配置されていますが、基本的に平日の日中においては、利用者は通所先に行くことが想定されるため、極端に言えば1名程度でもよいのではないかと思います。このような配置にした趣旨を説明してください。
A事業者	通所を休んだ場合の日中支援や買い出し、掃除等の対応を想定しています。
E委員	区側で職員配置が過剰である等の意見があった場合、資金収支や人員配置の計画の見直しに依拠することは可能でしょうか。
A事業者	対応可能です。
E委員	もう1点、同性介助を基本とする旨の提案になっていますが、例えば夜間宿直中に嘔吐や失禁等で衣服が汚れた場合など、同性介助できない場合も想定されます。どのように対応されますか。
A事業者	当施設の利用者は、基本的に障害の程度が軽度の方を想定されていると聞いているため、2名での宿直体制も検討はしていたものの、結果的に1名の配置としています。突発的な場合はご自身で対応できる範囲で対応いただきつつ、やむを得ず異性介助となる場合は、十分に配慮しながら異性介助を行うことも想定しています。
D委員	グループホーム高浜の施設管理者として就任が予定されている方は、現状、他の施設の管理者を務められています。グループホーム高浜に専従されるという認識でよいでしょうか。
A事業者	ご認識のとおり、グループホーム高浜に専従する体制とします。
D委員	緊急事態やトラブル等が発生した場合は施設管理者の判断で対応される体制をとられるという認識でよいでしょうか。
A事業者	基本的にはそうなりますが、我々のみで判断することが難しい場合は、区や法人とも相談しながら判断したいと考えています。
D委員	法人との連絡体制は基本的には電話やメールでの連絡体制をとられるということでしょうか。また緊急時には法人の方が青森から東京に出てきて体制構築をされるということもあり得るのでしょうか。
A事業者	連絡体制はご認識のとおりです。緊急時の対応も事案により体制を構築できるようにしていきたいと考えています。
C委員	グループホーム高浜で就業する職員の採用はどこで行われる予定でしょうか。
A事業者	基本的に東京で採用した方をグループホーム高浜に就業させることを想定してい

	ます。
C委員	研修等はどのように実施される予定でしょうか。
A事業者	例えば新任職員向けの研修は、研修講師を青森から東京へ派遣することや、WEBでのリモート研修により行うことを想定しています。職員が研修のため青森に行くことは想定していません。
C委員	予算の内訳に研修費の項目がありませんでしたが、どのように対応される予定でしょうか。
A事業者	法人側の予算で計上しているため、グループホーム高浜側の予算には含まれていません。
C委員	東京で採用した職員と青森の職員の間で、相互交流や組織としての一体性の醸成ということも必要だと思われそうですが、どのようにお考えでしょうか。
A事業者	東京にも事務所を設ける予定であり、フォローしていきたいと考えています。
C委員	そうなると採用活動や諸々の準備は、人手不足の情勢等も考慮すると相当程度厳しくなることが想定されますが、開所までに間に合うという想定でしょうか。
A事業者	間に合う想定ではありますが、どうしても困難である場合には青森から人員を派遣して対応することを想定しています。
B委員	既存の施設は、青森市近郊で運営されているということでしょうか。
A事業者	青森市内で運営しています。
B委員	港区は東京の中でも特徴ある地区だと考えますが、地域に溶け込むためにどのように工夫される予定でしょうか。また地域の医療機関との連携はどのようにお考えでしょうか。
A事業者	医療機関との連携は、施設利用者が普段から利用する医療機関と協力していきたいと考えております。
B委員	何かあったときの対応は青森から派遣するとのことですが、青森から数時間で東京まで来られるとはいえ、体制としては問題ないでしょうか。
A事業者	人員は多少多めに配置しているため、基本的にはその中でやりくりできる想定です。それでも足りないときは、青森から派遣することも考えているところです。
A委員	職員に対し様々な研修を実施されているとのことですが、外部研修はどのようなものを想定されていますか。
A事業者	虐待防止や口腔ケア、個人情報保護関係の研修実施を予定しています。
A委員	法人では障害者区分が5～6の程度が重い方や、強度行動障害の方も対応しているとのことですが、強度行動障害の方への対応研修はどのように実施しているか教えてください。
A事業者	強度行動障害の研修は外部研修やオンラインでの研修を実施しています。また、研修を受講した職員から他の職員へのフィードバックも実施しています。
A委員	災害発生時の対応として、太田通勤寮との連携を示されていますが、太田通勤寮とはどのようなつながりがあるのか教えてください。
A事業者	太田通勤寮から我々の施設に来ていただいている方がおり、そのつながりで今回応募するにあたり協力を依頼したところです。
A委員	今後障害者も重度化・高齢化していくことが想定されますが、対策としては具体的にどのようにお考えでしょうか。
A事業者	障害者対応だけでなく、介護福祉士の技術・知識を習得し、高齢者介護の観点も積極的に取り入れたいと考えています。

A委員	利用者ご本人だけではなく、ご家族の支援も大切になってきますが、ご家族の対応も東京で採用した職員が対応することになるのでしょうか。それとも法人が持つ知見なども活用しながら対応されるのでしょうか。
A事業者	基本的には東京が窓口となり対応する予定です。ご家族とも情報共有等を行いながら、ご家族のご意見やお気持ちを聞きながら支援につなげていきたいと考えています。
A委員	例えば家族会を定期的 to開催するなど、何か考えていれば教えてください。
A事業者	ご家族に来所いただいて、実際の生活を見ていただきながらお話しする機会を定期的に設けていきたいと考えています。また、今後地域連携推進会議を開催するにあたり、利用者のご家族にも積極的に参画いただきながら、開かれたグループホームを目指していきたいと考えています。
E委員	障害者雇用は、障害者雇用率の基準を指定期間中に達成したいと記載いただいておりますが、どのように取り組んでいく予定か教えてください。
A事業者	法人では施設を利用いただいている方を雇用することで取組を進めています。
E委員	最後に施設長の意気込みをお聞かせください。
A事業者	施設管理者となる私自身、港区で初めて働くことになりますが、利用者やそのご家族もグループホーム高浜に入居されるのはもちろん初めてとなり、お互い初めてのこととなります。利用者がどのような考えで、どのように生活したいかをお聞きするのを楽しみにしているとともに、一緒に作り上げていきたいと考えています。
事務局	A事業者の提案に対する質疑は以上となります。
	(B事業者のプレゼンテーション)
事務局	B事業者の質疑を開始します。
E委員	施設の管理体制を教えてください。
B事業者	理事長が現在運営している施設の管理者を務めておりますが、今後グループホーム高浜の施設管理者に就任する予定です。このため、副理事長が現在運営している施設の管理者を引き継ぐ予定です。また、サービス管理責任者は男女1名ずつ配置を予定しております。
E委員	様式12の職員ローテーションでは、土日の職員配置は朝食から夕食前まで生活支援員1名の体制となっています。土日は利用者が通所せずグループホーム内に留まるケースが多いと思われますが、職員1名体制下で災害や不測の事態等が発生した場合、どのように利用者の安全・安心を確保していくのか、考えを聞かせてください。
B事業者	利用者の希望に基づき、利用者一人に職員が一人つき、外出等に対応する予定です。このためグループホーム内の職員配置は1名になっていますが、実態上は職員を複数人配置する予定です。
E委員	ローテーション表上は1名になっていますが、別途シフト表があるということでしょうか。
B事業者	今回宿直1名が条件になっているため、常勤管理者を1名配置するとともに、非常勤を含め7名で週1回ずつ宿直を回す予定です。他の施設とのサービス・職員負担の平準化を図る観点からローテーションさせる予定としています。
E委員	ローテーションさせる場合、利用者と職員の信頼関係構築に影響があると思いますがどのようにお考えでしょうか。
B事業者	サービス管理責任者を2名配置予定であり、また同じ職員が週2～3回は勤務する

	ため、入れ替わり立ち代わりにはならない想定です。また業務管理システムの導入により情報共有・連絡は密に取れることから、連携の面でも大きな影響はないと考えています。
D委員	施設管理者は他施設との兼任ではないということでしょうか。
B事業者	ご認識のとおり、専従となります。
D委員	直近3年間債務超過となっていますが、借入金の返済計画はどのような想定か教えてください。
B事業者	ここ数年は年1,000万円程度返済できています。借入金の使途は立ち上げ時の施設整備にかかったものであり、開設当初の数年は返済できていなかったものの、あと数年で返済できる見込みです。
D委員	比較的小規模な団体ということで、例えば役員に病気等不測の事態が生じた場合の体制はどのように考えていますか。
B事業者	法人運営の面では、どの役員もほかの役員が務める業務を代替できるよう、体制を構築しています。サービス提供面では、港区の他の福祉事業者との連携を進めており、業務提携等も視野に入れています。
D委員	料理が美味しそうだと評価していますが、施設内で調理して提供しているのでしょうか。
B事業者	ご認識のとおり、施設内で調理して提供しています。仕入れの状況に応じて、適宜旬のものを提供することもあります。また、栄養士資格所持者が調理を主に対応しつつ、他の職員も手伝いながら調理を行っています。
C委員	今回の施設は男女3人ずつの定員となっていますが、介助体制としては異性介助、同性介助のどちらになるか教えてください。
B事業者	基本的には同性介助を想定しています。ただし宿直は1名体制のため、異性介助になる場合もあります。また看護師は女性職員のみとなります。
C委員	比較的小規模な事業経営をされているため、アットホームさが売りだと思いますが、事業継続性には課題があると考えています。借入金の返済は最近順調というお話しがありましたが、金融機関から借り入れているのでしょうか。
B事業者	借入元は理事長である私の個人資産から貸し出しています。
C委員	それでは債権者との関係で、急遽施設運営が立ち行かなくなるといったことはあまり想定されないという認識でよいでしょうか。
B事業者	ご認識のとおりです。
C委員	職員の採用は近年厳しい状況だと思いますが、どのように考えているか教えてください。
B事業者	当法人では採用にあたり、既存職員の紹介も多いことから、職員の満足度は高いと認識しています。待遇面だけではなく、仕事に対する満足感を得られる職場だと評価されていると考えています。
C委員	様式16に記載されている総務業務等を再委託する事業者との関係性を教えてください。
B事業者	当該法人はNPO法人のバックオフィス業務のバックアップを行っている法人です。NPO法人の運営に関することや経理等のアドバイスをいただいています。経理等に関する業務について、当初は業務代行を行いつつ、徐々に自ら作業できる体制に移行していただくことを予定しています。
C委員	個人情報や秘密情報は、業務委託に当たりどのように取り扱われるか教えてください。

	い。
B事業者	個人情報等に関する覚書は交わしていますが、委託している業務は主に経理が中心となるため、帳簿等の情報は提供しているものの、個人情報等に当たるものは渡していません。
B委員	介護業界全体として離職者が多い傾向にあると思いますが、採用やキャリアパスを考えていく上で重視されている部分があれば教えてください。
B事業者	障害者福祉に関する私たちの姿勢に共感してもらえるケースが多いと感じています。新たに採用する職員にもそうした姿勢・気持ちが伝わって応募に来てくれているものと思っています。
A委員	看護師の業務は、医療系業務に専念していると認識してよろしいでしょうか。
B事業者	ご認識のとおりです。利用者の方が病院に行く際の同行や、服薬管理、爪切りなどを行っています。
A委員	利用者の高齢化も進んできていますが、特定の病院との連携等、医療機関との連携体制について教えてください。
B事業者	様式 25 でお示ししているとおり、様々な医療機関と連携しています。
A委員	先ほどお話しいただいた総務業務等を再委託する事業者との連携について、どのようなアドバイスがあるのか教えてください。
B事業者	業務改善・効率化、DX導入等を中心に、福祉事業に関する内容というよりは事業経営に関する助言をいただいています。
事務局	B事業者の提案に対する質疑は以上となります。
	4 第二次審査採点及び事業候補者の選定について
委員長	各委員は、講評をお願いします。
E委員	全体的にB事業者のほうが好印象でした。 A事業者は、第一次審査から私の評価はあまり高くありませんでしたが、実際に会って話をお伺いする中で施設長の前向きな姿勢を含め、良い印象を持ちました。ただし、やはり東京と青森の間での職員のバックアップ体制は、リモート研修等様々な工夫はされていましたが、不安を払拭するまでには至りませんでした。 B事業者は、非常にしっかりした考え方をお持ちの法人で、職員の定着率、満足度が高いことは評価できるポイントだと感じました。港区クオリティという話もありましたが、食事も美味しそうで、他の既存施設で感じる問題意識を何とかしようという意思が感じられました。雰囲気としても利用者の気持ちを考えた暖かみのあるよい印象が感じられました。ただし、施設長の影響が大きい法人である印象があり、10年間で考えたときに後継者の育成は、やや懸念がある印象です。
D委員	私は、B事業者を高く点数を付けました。 A事業者は、誠実に質疑を行っていた印象で、施設長予定者の経歴や人柄は非常に安心感があると感じられました。ただし、東京・青森間の体制の件など、時折自信なさそうな態度が見て取れた点が、不安感が払拭されなかったことにつながったと思います。 B事業者は、利用者と職員が同じ食事をとっているという点からも、利用者に寄り添った事業運営をしている印象を受けました。施設長に着任予定の理事長の経歴や施設への思いから、安心して施設運営を任せられると感じました。 ただし、理事長に全面的に頼っている印象を受けたので、その点不安ではあります。

C委員	私はA事業者、B事業者の双方力がある事業者であり、僅差ではあるものの、B事業者がよいと感じました。 A事業者は、他の委員もご指摘のとおり、青森を拠点としていることから、現実的にこの提案を実行することができるのか、まだ詰め切れていない印象を受けました。事業者選定前から投資させるわけにもいかないため非常に難しい点ではありますが、東京に拠点がない中、東京で職員を採用し、グループホームに就業させるということは準備期間を考えてもなかなか難しいのではないかと感じました。 B事業者は、理事長に対し大変良い印象を受けました、ただし、個人資金を投入しており、理事長の考え方が大きく影響する中で事業活動をされている点、また理事長に万が一のことが起こった場合にどう継承していくのかという点は、事業規模が小さいからこそその弱みであると感じました。 港区の地域性を考えたときに、大きな法人が運営する施設、小さな法人が運営する施設と、多様な事業者が運営する施設が存在するということが好ましいと考え、B事業者を選定したいと感じました。
B委員	私はB事業者が良いと思いました。 A事業者のほうが青森での実績もあることからそつなく、安定感があり、全国的に施設が足りていない中で関東圏に進出してきてくれると良いという気持ちはありましたが、実際に職員の採用や東京・青森間の距離の問題は懸念があり、点数を下げさせていただきました。 B事業者は、人柄の良さや温かさが感じられ、利用者の生活の質を向上させようという思い、安心感がありました。他の委員からも指摘があるとおり、何かあったときや後継者をどうするのかという問題はあると感じましたが、満足度が高い提案であったB事業者が良いと考えます。
A委員	事前に資料を確認していた段階では、A事業者は全体をカバーしていると感じ、B事業者は情報が少し足りないという印象を受けていましたが、今日プレゼンテーションをお聞きして、B事業者のような組織が港区にあるということは非常に大きな意味があると感じました。 B事業者は、自分たちの法人でやりきれない部分はいかに地域や行政に託せるか、という点を考えられており、港区の地域としていかに暮らしを支えていくのかという点が考慮されており、非常に心強く感じました。 A事業者は、グループホームとして26寮240人も抱えているという実績はあるものの、地域の暮らしを支えるという観点はあまり感じられませんでした。 障害の程度が重度の方や強度行動障害のような支援が難しい方の暮らしをどうするのかという点が一番の課題ではありますが、B事業者はまだそこまで深く踏み込めていない印象はありつつ、今後こうした施設運営の経験を通じて職員の方々も成長していけそうだという印象を感じましたので、今日のプレゼンテーションを聞いて、B事業者に高得点をつけさせていただきました。
事務局	第一次、第二次審査を含めた合計点数は、A事業者が1,013点、B事業者が1,191点、合計点数1位はB事業者です。
委員長	委員の皆様、得点の変更はありますでしょうか。 (全委員変更なし)

	無いようなので、合計点数 1 位の B 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。 (全委員承認) それでは、B 事業者を指定管理候補者として決定します。 5 その他 (事務局から今後の流れを説明) 6 閉会
--	---

※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。

※「A 委員」「B 委員」の表記は、採点表や選考委員会会議録の間で同一の人物を A 委員、B 委員として統一します。

港区立障害者グループホーム高浜 指定管理者公募要項

令和6年1 1 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高浜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高浜の設置目的	1
	(2) 港区立障害者グループホーム高浜の役割	1
3	港区立障害者グループホーム高浜の概要	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) グループホームの類型	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	4
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	5
	(3) 自主事業	6
	(4) 職員体制	6
2	施設の維持管理	7
	(1) 施設の維持管理業務	7
	(2) 安全・安心に関する業務	8
3	管理運営の基準	8
	(1) 関係法令等の遵守	8
	(2) 区が定める指針等への対応	9
	(3) 個人情報保護	9
	(4) 再委託の禁止	9
	(5) 地域との連携	10
	(6) 区と指定管理者の役割及び管理責任の分担	10
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	15
(8) 銀行口座の開設	16
(9) その他	16
Ⅲ 選定手続	16
1 公募の手続・手順	16
(1) 申請者の資格	16
(2) 複数の団体による共同申請	17
(3) 公募の日程	17
(4) 公募説明会及び現地見学会	17
(5) 申請手続	18
(6) 計画書類の提出	19
(7) 提出書類に関する留意事項	22
(8) 応募に関する留意事項	22
(9) 質疑の受付及び回答	23
(10) 申請書類の受付	23
2 指定管理者候補者の選考・選定	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	24
(4) 審査結果の通知	25
(5) 第二次審査用資料の提出	25
Ⅳ 決定後の手続	25
1 基本協定書・年度協定書	25
(1) 協定の締結	25
(2) 基本協定書の主な事項	25
(3) 年度協定書の主な事項	26
2 災害時協定	26
(1) 協定の締結	26
(2) 災害時協定書の主な事項	26
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	27
(2) 事業報告書及び収支決算書の作成	27
4 開設準備	27
5 情報の公表	27
(1) 応募書類等	27
(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

6	モニタリング等の実施	28
	(1) モニタリングの実施	28
	(2) 管理運営実績の次期公募選考への反映.....	28
	(3) 第三者評価の実施.....	28
	(4) 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	28
	(5) 監査の実施.....	29
7	指定の取消し等	29
	(1) 改善勧告・改善報告	29
	(2) 指定の取消しと業務の停止.....	29
	(3) 事業の継続が困難となった場合の措置.....	30
	問合せ先	30

I 施設の概要

1 指定管理者制度導入の趣旨

港区では、多様化する区民ニーズへの柔軟かつ迅速な対応や効率的で効果的な区民サービスを提供するため、公の施設の管理・運営を包括的に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高浜」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高浜の設置目的とその役割

（1）港区立障害者グループホーム高浜の設置目的

港区立障害者グループホーム高浜では、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高浜の役割

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高浜においては、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い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高浜の入居対象とします。

3 港区立障害者グループホーム高浜の概要

（1）名称

港区立障害者グループホーム高浜（以下「グループホーム高浜」といいます。）

(2) 所在地

東京都港区芝浦四丁目3番28号 カナルサイド高浜6階

(3) 事業内容

主として知的障害者に対し、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 短期入所（空室を活用する空床型）
- ウ 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19階

ウ 敷地面積：1,712.01㎡

エ 延べ床面積：9,219.49㎡

（内訳）うち、約435.67㎡（グループホーム高浜占有部分）

1フロアあたり、約485㎡

※階構成 グループホーム高浜は、網掛け部分

16階～19階	区民向け住宅
7階～15階	特別区人事・厚生事務組合事務所・宿泊所
6階	障害者グループホーム（6室）
5階	小規模多機能型居宅介護施設
4階	障害福祉サービス事業所
1階～3階	私立認可保育園

(5) 施設設備

ア 6階（グループホーム高浜）

利用者個室6室、キッチン、トイレ、浴室、脱衣室、洗濯室、事務室、世話人室、ダイニング、倉庫等

個室	広さ	共用部	広さ
利用者個室（個室1）トイレ付	18.89㎡	脱衣室（1）	3.69㎡
利用者個室（個室2）トイレ付	19.47㎡	脱衣室（2）	6.37㎡
利用者個室（個室3）トイレ付	19.86㎡	浴室（1）	4.20㎡
利用者個室（個室4）トイレ付	17.64㎡	浴室（2）	4.61㎡
利用者個室（個室5）トイレ付	17.45㎡	事務室	12.14㎡
利用者個室（個室6）トイレ付	17.85㎡	世話人室	6.68㎡
		トイレ・シャワー室 （世話人用）	4.10㎡
		だれでもトイレ	6.39㎡
		洗濯室	8.69㎡
		リビング・ダイニング	46.88㎡

	キッチン	12.41 m ²
	倉庫（１）	8.80 m ²
	倉庫（２）	3.51 m ²
	倉庫（３）	12.15 m ²

イ １階～５階及び７階～１９階（参考）

（ア）１階～３階：私立認可保育園

（イ）４階：障害福祉サービス事業所

（ウ）５階：小規模多機能型居宅介護施設

（エ）７階～１５階：特別区人事・厚生事務組合事務所・宿泊所

（オ）１６階～１９階：区民向け住宅

（６）グループホームの類型

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。）

（７）開設年月日

令和８年１月１日（予定）

（８）利用定員

知的障害者６名（男性３名、女性３名）

（９）利用することができる者

共同生活援助を利用できる者は次の（１）から（４）までの要件を、短期入所を利用できる者は次の（１）から（３）の要件を満たす者です。

	共同生活援助を利用できる者	短期入所を利用できる者
（１）	港区民	港区民
（２）	東京都「愛の手帳」所持者	東京都「愛の手帳」所持者
（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。	短期入所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。
（４）	就労移行支援、就労継続支援、生活介護等の日中活動の場に通所していること（予定含む）	

※区の措置（行政処分）により利用させる場合は、共同生活援助又は短期入所のいずれの利用についても上記要件は適用しません（虐待による場合や迷子等の保護を想定）。

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。

※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 利用者の決定

本施設の共同生活援助を利用する利用者の決定は、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・公正な観点から利用者を選定するため、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

利用者には、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、利用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、その利用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8年1月1日から令和17年3月31日まで（9年3か月間）

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

イ 障害者総合支援法第5条第8項に規定する短期入所

上記ア、イ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、金銭管理等の日常の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

ウ 上記ア、イの基本事業のほか、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）の利用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、利用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。）における利用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、利用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、利用者数や利用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利用者を想定し、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。

グループホーム高浜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、利用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、利用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。

利用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、グループホーム高浜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

施設長について、指定期間開始時には、特段の事情がない限り、公募時に提案した者を配置してください。また、施設長を指定期間中に交代する場合は、後任の経歴等を提出し、事前に区と協議することとします。

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

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 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。

イ 施設の日常清掃

ウ 廃棄物の処理

エ 施設の維持管理に関するほか下記の業務を行うこと。

（ア）施設・付属設備の管理及び物品等の取扱いに関する業務

（イ）1件130万円（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 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、利用者等の避難誘導、関係機関への通報、傷病者の医療機関への搬送の付き添い、安全確保、通報・連絡等の迅速かつ的確な対応を行うこと。

イ 休日・夜間の連絡体制を確立すること。

ウ 区有施設等安全点検及び点検報告（日常点検・総点検・エレベーター点検確認）「港区有施設の安全管理に関する要綱」（別紙３）、「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」を踏まえ、あらゆる緊急事態、非常事態に際して、利用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 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。

キ 利用者に対する見守り、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。

ク 芝浦港南地区総合支所等との防災無線や避難所運営等の訓練に参加又は協力すること。

ケ 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。

コ 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。

サ 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。

シ 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区内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

地元町会・自治会や、その他関係団体など、地域と良好な関係を築くため、地域の行事やイベントに参加するなど、積極的に交流を図ってください。

(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		—	◎
グループホーム高浜の管理運営		◎	○ 条例・規則事項
	施設の管理（設備、物品の管理）	◎	○
	施設の占用・行為許可	—	◎
	苦情対応	◎	○
	緊急時の対応（事件・事故等）	◎（※）	◎（※）
	施設の安全対策（安全点検・整備・改修等）	◎（※）	◎（※）
	広報・PR	◎	○
事業運営		◎	○

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

イ 管理責任の分担（○：主たる分担者）

項 目				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)	施設の設計・構造上の瑕疵によるもの	○	

		(3)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの（1件130万円を超えるもの）	○	
		(4)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの（1件130万円以下のもの）		○
12	備品（Ⅰ種）の損傷	(1)	指定管理者の故意又は過失によるもの		○
		(2)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの	○	
13	施設等の保守点検	(1)	区の事由による保守点検の増加	○	
		(2)	指定管理者の責め及び保守点検の不備による保守点検の増加		○
14	第三者への賠償	(1)	指定管理者の責めに帰すべき事由により第三者に生じた損害		○
		(2)	上記以外の事由により第三者に生じた損害	○	
15	セキュリティ	(1)	指定管理者の警備不備による情報漏洩、犯罪発生等		○
		(2)	上記以外の事由による情報漏洩、犯罪発生等	○	
16	家賃等の管理	(1)	利用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

指定管理料は、提案のあった額を上限とし、区の予算の範囲内で支払うものとします。支払方法、支払時期については、基本協定書・年度協定書で定めます。

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つの経費区分に従うとともに、人件費や物価の変動の影響を考慮の上、作成してください。

なお、原則、経費区分間の流用はできないものとし、やむを得ない理由で流用する際は、区と協議の上決定するものとします。

ア 職員人件費	施設に勤務する職員等（管理運営体制に記載した職員等）にかかる人件費 ※ 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。 ※ 人件費の積算に当たって、職員の定期昇給がある場合は加味してください。また、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） ※ 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（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。
イ 光熱水費	施設の維持管理に必要な電気料金、ガス料金、水道料金等 ※ 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に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。 ※ 区は「港区電力調達方針」に基づき、区有施設に再生可能エネルギー100%電力を導入しています。本施設においても、令和9年11月以降、再生可能エネルギー100%電力を導入する予定です。
ウ 修繕費	施設や設備等の修繕、備品等の修理に必要な経費 ※ 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）を超える修繕又は修理は、指定管理料と

	は別に区が実施します。 ※ 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。 ※ 利用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。
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。
オ 施設管理経費	施設の維持管理に必要な保守・検査業務、清掃業務、警備業務、廃棄物処理等にかかる経費 ※ 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。
カ その他経費	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 ※ 「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。 「その他経費」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 指定管理者が納付すべき消費税や事業所税 等

※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7年度 一般事務・時給額：1,360 円、看護師・時給額：1,700 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高浜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 グループホーム高浜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。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は可とする。

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、申請時までには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（構成団体はエを除く。）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11月 8日（金）
公募説明会・現地見学会受付	令和6年11月15日（金）正午まで
公募説明会・現地見学会	令和6年11月18日（月）
質疑受付	令和6年11月 8日（金）から 令和6年12月 9日（月）まで
質疑回答	令和6年12月16日（月）
申請受付	令和6年11月 8日（金）から 令和7年 2月14日（金）まで
第一次審査（書類審査）	令和7年 3月 7日（金）予定
第二次審査（プレゼンテーション）	令和7年 3月21日（金）予定
指定管理者候補者選定	令和7年 5月上旬予定
指定管理者の指定	令和7年 6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11月18日（月）
午前10時から午前11時まで
 - ・場所 港区役所本庁舎 2階 保健福祉支援部会議室
- イ 現地見学会
- ・日時 令和6年11月18日（月）
午後2時から午後2時30分まで
 - ・場所 港区芝浦四丁目3番28号
- ウ 参加申込
- 所定の申込書を令和6年11月15日（金）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。共同事業体の場合、③から⑦に掲げる書類は、団体ごとに作成してください。

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	-	-
	※共同事業体の場合は次の様式も提出してください。				
	[A]共同事業体構成書	様式A	1部	2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	2部	8部
②	宣誓書 ※共同事業体の場合は提出不要（参考様式Cで可）	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 ※直近の決算期末日現在のもの ※本社として応募される場合は、本社の主要取引口座に関する証明書のみで可	-	1部	2部	-
⑧	決算書類等 ※直近の決算期3期分に係るもの 書類例 [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	-	1部	2部	-

	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				
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 ※本社として応募される場合は、本社所在地に係る地方 税の証明書のみで可	-	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実績	様式13	1部	2部	8部
⑧	区と密接に連携した円滑な管理運営 ア 障害者を支援する施設を運営する上での基本方針や理念 イ 港区で施設運営するにあたっての意気込み 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、本部のバックアップ体制	様式14	1部	2部	8部
⑨	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 ア 採用予定者の募集方法・条件、職員の定着策 イ 職員育成の研修計画を含めた具体的な取組 ウ 世話人、生活支援員及び夜間体制の配置の考え方と根拠 エ 職員の採用、育成や、職員欠員時における本部等のバックアップ体制	様式15	1部	2部	8部
⑩	再委託を予定している業務(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に限る) 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、区内障害者就労施設を積極的に活用してください。)	様式16	1部	2部	8部
⑪	開設までの具体的な業務内容・研修計画・経費の概算 ア 業務内容(具体的なスケジュール、職員配置等) イ 研修計画	様式17 様式17-2	1部	2部	8部

安全対策・危機管理について					
⑫	危機管理体制について（事件・事故、虐待等） 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 ウ 個人情報保護に関する具体的な取組やルール、事故事例と再発防止策 エ 高層階にあることを踏まえた日常的な安全対策及び非常時の避難体制の考え方	様式 18	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、利用者の健康・衛生管理の考え方と具体的な取組 エ 感染症対策の考え方と具体的な取組	様式 18-2	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					
⑬	利用者支援の考え方と具体的な取組（日常の支援） ア 男女が同一フロアで過ごすことの良い点・課題となる点とその支援方法や配慮する内容 イ 利用者の意見の汲み取りや意思決定を支援する上での考え方と具体的な取組 ウ 家賃、光熱水費、食材料費等の費用の根拠	様式 19	1 部	2 部	8 部
	利用者支援の考え方と具体的な取組（将来的な状況変化や障害の重複化） ア 利用者が将来的に重度化、高齢化した場合の支援の考え方と具体的な取組 イ 知的障害以外の障害（身体障害、精神障害など）のある重複障害者への支援の考え方と対応事例	様式 20	1 部	2 部	8 部
⑮	利用者以外の関係者との対応や他機関との連携、協力に関する取組 ア 利用者家族、近隣住民からの苦情への対応方法 イ カナルサイド高浜内の他施設との連携、協力に関する取組	様式 21	1 部	2 部	8 部
	⑯ 算定を見込んでいる加算	様式 22	1 部	2 部	8 部

⑰	提案事業・自主事業の提案	様式 23	1 部	2 部	8 部
	ア 公募要項（P. 5）に基づく提案事業における具体的な提案 イ 公募要項（P. 6）に基づく自主事業における具体的な提案				
⑱	環境に配慮した施設運営の取組	様式 24	1 部	2 部	8 部
地域連携について					
⑲	地域との連携・交流の具体的な提案	様式 25	1 部	2 部	8 部
その他					
⑳	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 26	1 部	2 部	8 部
㉑	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 27	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①、②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 本要項に定める手続き以外の手法により、選考委員又は関係者に本選考に対する助言等を直接または間接的に求めた場合は、失格となる場合があります。
- イ 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 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11月8日（金）から同年12月9日（月）まで（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 本間・内村

電話：03-3578-2514・2335

メールアドレス minato02@city.minato.tokyo.jp

イ 質問回答

令和6年12月16日（月）を目途に、全ての質疑に対する回答書をメールで送信します。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てします。

ア 提出期間 令和6年11月8日（金）から令和7年2月14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す。

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 本間・内村

電話：03-3578-2514・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高浜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 第二次審査では、施設長予定者に同席いただき、本施設管理運営に対する熱意や意気込みを伺う予定です。
- エ 審査の過程において、事業所の視察を行うこともあります。
- オ 審査の結果、ふさわしい候補者がいない場合、選考しない場合があります。
- カ 指定管理者候補者として選考された事業者は、辞退することはできません。

(2) 指定管理者候補者の選定

- ア 選考委員会が選考した指定管理者候補者について、全庁的な視点から港区指定管理者選定委員会で審議した上で、区として指定管理者候補者を選定します。
- イ 指定管理者として指定されるまでの間に候補者に事故のあるときは、選定されなかった応募者のうちから新たに候補者を選定することがあります。
- ウ 指定管理者の指定は、港区議会での議決を経て行います。

(3) 基本的な選考基準

- ア 安定的な経営基盤を有していること
(公認会計士による財務状況分析を実施します。)
- 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) 区と密接に連携した円滑な管理運営
 - (オ) 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
 - (カ) 再委託を予定している業務
 - (キ) 開設までの具体的な業務内容・研修計画・経費の概算
- エ 安全対策・危機管理について
 - (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
 - (ウ) 個人情報保護に関する具体的な取組やルール、事故事例と再発防止策
 - (エ) 高層階にあることを踏まえた日常的な安全対策及び非常時の避難体制の

考え方

- (オ) 防災に対する考え方と具体的な取組
- (カ) 災害発生時の連絡体制について
- (キ) 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
- (ク) 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) 利用者支援の考え方と具体的な取組（日常の支援）
 - (イ) 利用者支援の考え方と具体的な取組（将来的な状況変化や障害の重複化）
 - (ウ) 利用者以外の関係者との対応や他機関との連携、協力に関する取組
 - (エ) 算定を見込んでいる加算
 - (オ) 提案事業・自主事業
 - (カ) 環境に配慮した施設運営の取組
- 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る場合があります。詳細は、第一次審査通過者に連絡します。

IV 決定後の手続

1 基本協定書・年度協定書

(1) 協定の締結

区議会の議決を経た後、指定管理者として指定し、区は指定管理者と協定を締結します。

締結する協定書は、指定期間を通し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
- ク 区と指定管理者の役割分担
- ケ 業務の再委託
- コ 事業計画書、事業報告書等の提出
- サ 業務の引継ぎ
- シ 利用者アンケート実施
- ス モニタリング
- セ 第三者評価
- ソ 緊急時の対応
- タ 環境への配慮
- チ 管理運営業務を行うに当たって保有する個人情報の保護及び関係書類の整理・保管
- ツ 情報セキュリティ
- テ 指定の取消し及び管理業務の停止
- ト 損害賠償
- ナ 権利義務の譲渡の禁止
- ニ 目的外使用の禁止
- ヌ 施設・設備等の原状回復
- ネ 区と指定管理者の管理責任の分担
- ノ その他区長が必要と認める事項

(3) 年度協定書の主な事項

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

2 災害時協定

(1) 協定の締結

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

(2) 災害時協定書の主な事項

- ア 災害の範囲
- イ 福祉避難所（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) グループホーム高浜は、令和8年1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7年7月から令和7年12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11月中旬（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、開示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（選考委員会報告書、公募時質問項目、選考委員会会議録・選定委員会会議録等）は、原則公表します。なお、事業者名については、決定事業者のみ公表の対象とします。

(3) 指定管理業務に関する情報

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

6 モニタリング等の実施

(1) モニタリングの実施

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

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

このほか、指定管理者は、利用者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、利用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、毎年度の管理運営実績については、指定管理施設評価票として取りまとめ、ホームページで公表します。

(2) 管理運営実績の次期公募選考への反映

サービス提供の担い手である指定管理者のモチベーションの向上を図るため、次期公募選考に現行の指定管理者が参加した場合、これまでの管理運営実績（指定管理施設評価票による評価結果）を加減点評価として選考評価に反映していく予定です（令和7年度に公募を開始する施設から適用予定）。

(3) 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。

(4) 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。

（５）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）改善勧告・改善報告

区は、モニタリング等を通じて、必要に応じて業務改善等を指導しますが、指定管理者が当該指導に従わない場合や業務の改善が図られない場合は、地方自治法第２４４条の２第１０項の規定に基づき、直ちに改善措置を講じるよう勧告することができます。勧告がなされた場合、指定管理者は直ちに改善措置を講じ、結果を区に報告する必要があります。

（２）指定の取消しと業務の停止

区は、指定の取消しと業務の停止については、港区立障害者グループホーム条例第２０条に定めており、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 本業務の遂行に際し、不正行為があったとき。

ウ 区に対し虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。

エ 指定管理者が区との協定の内容を履行せず、又はこれらに違反したとき。

オ 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。

カ 調査の結果に基づく区の改善指示に、正当な理由なく従わないとき。

キ 応募書類の内容に虚偽があることが判明したとき。

ク 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、社会通念上不適当と判断されるとき。

ケ 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。

コ 指定管理者から協定解除の申出があり、その理由を合理的なものと認めたとき。

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。

(3) 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：本間・内村
電話：03-3578-2514・2335
メールアドレス：minato02@city.minato.tokyo.jp