

資料 1

(貸付料の支払)

第5条 本件土地の貸付料は、次のとおりとし、乙は甲に対し、毎月25日限り翌月分の貸付料を、甲の発行する納入通知書により支払う。

区分	期間	月額貸付料
事業準備期間	令和5（2023）年12月18日から 令和7（2025）年11月17日まで	69,064円
事業運営期間	令和7（2025）年11月18日から 令和57（2075）年11月17日まで	690,646円
原状回復期間	令和57（2075）年11月18日から 令和58（2076）年5月17日まで	69,064円

仮称新橋六丁目保健福祉施設の地域福祉促進と住民参加 に関する請願

二、請願の趣旨

仮称新橋六丁目特別養護老人ホーム及び知的障害者施設等に関する基本方針ならびに同施設設置・運営事業者選定の公募条件について、地元の意見等が反映されますよう、次のことを早急にご検討賜りたく要望いたします。

一、計画されている福祉施設などの運営について、実績のある社会福祉法人などを、公募対象とすることと思われませんが、そうした社会福祉事業分野に意欲を有する新たな社会福祉法人などの参画や地域住民等との連携が図れる機会を与えていただきたくお願い致します。

二、小学校跡地という区民の貴重な財産である土地が、地域にとっても有効利用できま
すようご配慮いただきたくお願い致します。

資料 3 新橋協定書

(入所者の決定)

第28条 事業者は、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及び知的障害者更生施設の入退所者の決定について、東京都の基準及び区が別途定めた基準に従い、公平・公正に行うものとする。

(運営協議会)

第29条 事業者は、複合施設の円滑な運営と地域との融和を図るため、区と協力し運営協議会を設置する。

2 運営協議会の組織等は、別途定めるものとする。

(情報公開)

第30条 事業者は、複合施設の運営及び事業者の提供するサービスについて、事業者及び利用者以外の第三者が評価する制度を導入するなど、情報を公開し、開かれた運営に努めるものとする。

(事業の追加)

第31条 区は、複合施設において本協定及び公募要項に定めた以外の事業を新たに追加する場合は、事業の内容、実施方法等について事前に事業者と協議し、実施するものとする。

2 事業者は、事業の実施が困難な場合、その理由を区に説明し、承認を得るものとする。

(付帯事業の承認)

第32条 事業者は、複合施設において本協定及び公募要項に定めた以外の新たな事業を実施する場合、事前に区の承認を得なければならない。

(第三者への委託)

第33条 事業者は、法令等に反しない場合に限り、運営業務（受託業務を含む。）を、区へ届け出た上で、第三者に委託することができる。

(事業運営の対応)

第34条 事業者は、自己の責任及び費用において運営に関して必要となる近隣対応を実施する。

(運営上の許認可等)

第35条 事業者は、施設の運営及び維持管理のために必要な一切の許認可について、自己の責任及び費用において取得する。

2 区は、事業者からの要請がある場合、事業者による前項に定める許認可の申請、届出等に必要な協力をする。

資料 4 青山スクエア

い。

(第三者に及ぼした損害)

第24条 事業者は、工事の施工により第三者に損害を及ぼした場合、当該損害に関連する紛争を解決しなければならない。

2 区は、前項の規定による紛争の解決に当たって、必要な協力をするものとする。

(事業者による完成検査)

第25条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、高齢者福祉施設全体の完成検査及び備品のテスト等を行う。

2 区は、事業者が行う完成検査に立ち会うことができる。

(事業者の債務不履行による本協定の解除)

第26条 高齢者福祉施設の完成前に次に掲げる事由が発生したときは、区は、催告することなく本協定を解除することができる。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により本協定の一部又は全部が不履行となり、本協定の目的を達成することが困難となるおそれがあるとき。

(2) 事業者に係る法人の解散等の手続について申立てがなされたとき。

(3) 事業者の責めに帰すべき事由により、高齢者福祉施設の完成予定日から3か月を経過しても高齢者福祉施設が完成しないとき又は完成する見込みがないと明らかに認められるときであって、本協定の目的を達成することが困難となるおそれがあるとき。

(4) 正当な理由なく、高齢者福祉施設の工事が30日以上中断されたとき又は事業者が本事業を放棄したと認められるとき。

2 前項の規定により本協定の全部が解除された場合、締結済みの本事業の関連契約は終了する。

(建設中における本協定解除に伴う損害賠償)

第27条 高齢者福祉施設の完成前に、本協定が解除された場合、事業者は、区に対し、当該解除により区が被った損害を賠償しなければならない。

2 前項の場合において、区及び事業者は、賠償義務及びその額について、協議により解決するよう努めなければならない。

(施設の運営)

第28条 事業者は、本協定の有効期間中、事業を実施するため、本協定に定められた条件及び事業者の提案等に従って高齢者福祉施設を建設し、所有し、及び自らの責任で常に良好な状態で運営しなければならない。

2 地域密着型特別養護老人ホームは、介護保険法(平成9年法律第123号)に基づく地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護及び指定(予防)短期入所生活介護事業者として整備し、運営しなければならない。

3 認知症高齢者グループホームは、介護保険法に基づく認知症対応型共同生活介護事業者として整備し、及び運営しなければならない。

4 社会情勢の変化等により、各施設の準拠法令及び運営基準等が改定された場合は、区は事業者と協議の上、その取扱いを決定するものとし、事業者はその決定に従って本事業を実施する。

(運営に係る遵守事項)

第29条 事業者は、本事業を実施するに当たって、次に掲げる事項を区との協議の上、遵守しなければならない。

(1) 事故の防止のための対策を講ずるとともに、万一、事故が発生した場合には、速やかに必要な措

置を講じ、区及び関係者に対して事故発生の際を報告することとともに、改善策を講ずること。

(2) 非常災害に備え、対策を講ずること。

(3) 虐待の防止及び人権擁護に必要な措置を講ずること。

(4) 個人情報保護に係る法令等を守り、個人情報保護に必要な措置を講ずること。

(5) 入所者等からの苦情を解決するために誠意をもって必要な措置を講ずること。

(6) 職員の資質の向上及び必要な資格取得を図るため、研修機関が実施する研修や施設内の研修への参加の機会を計画的に確保すること。

(7) 入居者等のニーズへの対応を常に検証し、サービス水準の向上に努めること。

(8) 東京都若しくは区による指導監査における指摘事項又は東京都福祉サービス第三者評価等の客観的な指標において、サービス水準が劣ると認められる事項については、速やかに改善に努めること。

(9) サービスの質の担保及びサービス水準の向上に関し、区が指導又は助言を行った場合には誠実に対応すること。

(10) 施設の共有部分等において、営利を目的とする活動又は公の秩序を害する行為をしないこと。

(11) 地元町会、自治会その他関係団体と友好な関係を築くよう努めること。

(特別養護老人ホーム及び認知症高齢者グループホーム入所者の決定)

第30条 事業者は、特別養護老人ホームの入所者の決定について、東京都の基準及び区が別に定めるところにより、公平公正に行うものとする。

2 事業者は、認知症高齢者グループホームの入居者の決定について、区職員を含めた判定会議を設置し、公平公正に行うものとする。

3 事業者は、利用者負担額について、「居住、滞在及び宿泊並びに食事の提供にかかる利用者等に関する指針」(平成17年9月7日厚労省419号)を参照し、区と協議の上、利用しやすい居住費等を設定することとする。

4 事業者は、入所者の決定及び受入について、高齢者福祉施設完成後速やかに実施しなければならない。

(運営協議会)

第31条 事業者は区と協力し、高齢者福祉施設の円滑な運営と地域との交流又は調整を図るための組織として、地元区民等が参加する運営協議会(認知症高齢者グループホーム運営推進会議を含む。)を設置する。

2 運営協議会の組織、規約等は、別途定める。

(情報公開)

第32条 事業者は、高齢者福祉施設の運営及び事業者の提供するサービス等について、事業者及び利用者以外の第三者が評価する制度を導入するなど、開かれた運営に努めなければならない。

(事業の追加)

第33条 区は、高齢者福祉施設において本協定及び公募要項に定める事業以外の事業を新たに追加する場合は、事業の内容、実施方法等について事前に事業者と協議する。

2 事業者は、前項の事業の実施が困難と判断した場合、その理由を区に説明し、区の理解を求めるものとする。

(付帯事業の承認)

第34条 事業者は、高齢者福祉施設において本協定及び公募要項に定める事業以外の新たな事業を実施する場合、事前に区の承認を得なければならない。

令和2年6月19日 資料No.1
建設常任委員会

地域交通課

平成30年度の公共駐車場事業収入の債権回収状況について

麻布十番公共駐車場の指定管理者であった一般社団法人日本駐車場工学研究会に対して、令和元年5月に、平成30年度の納付金第4四半期分の請求手続きを行いました。

その際、すでに納付書を通知し、請求していた第2四半期分、第3四半期分が納付されていない状況であったことから、第4四半期分に合わせて請求額 45,552,368 円について、督促状を発行し請求しました。

債務者から法人自身の経営状況が悪化しているとの申出があったことから、納付方法の協議を行い、分納計画を立てさせるとともに、分納誓約書を提出させ債権の回収を行ってきました。

現在の回収状況は、以下のとおりです。

なお、令和2年3月12日付けで、破産手続きが開始され、また、令和2年7月27日には財産状況報告集会が予定されています。

引き続き、港区債権管理条例に基づき、債務者への対応に努めます。

記

- 1 債務者
名称：一般社団法人日本駐車場工学研究会
所在：東京都港区西新橋二丁目8番1号
- 2 破産手続開始日
令和2年3月12日
- 3 平成30年度分の債権回収額
未納額 45,552,368 円
回収額 31,552,368 円
残 額 14,000,000 円

4 主な経緯

令和元年5月27日	平成30年度公共駐車場事業収入未納を確認 未納額：45,552,368 円
令和元年5月30日	区から督促状の交付
令和元年6月17日	区から再督促状の交付
令和元年6月28日	事業者から公共駐車場事業収入の分納 ① 14,450,000 円
令和元年6月28日	区から再督促状の交付
令和元年7月11日	事業者から分納誓約書の提出
令和元年7月11日	区から納付書の通知
令和元年7月25日	事業者から公共駐車場事業収入の分納 ② 7,000,000 円
令和元年8月16日	区から納付書の通知
令和元年8月23日	事業者から公共駐車場事業収入の分納 ③ 8,000,000 円
令和元年9月11日	区から納付書の通知
令和元年10月3日	事業者から分納誓約書の提出
令和元年10月10日	区から納付書の通知
令和元年10月10日	区から納付書の通知（遅延利息金）
令和元年10月28日	区から納付書の通知
令和元年10月29日	事業者から公共駐車場事業収入の分納 ④ 2,000,000 円
令和元年10月29日	事業者から分納誓約書の提出
令和元年11月8日	区から納付書の通知
令和元年11月25日	事業者から分納誓約書の協議
令和元年12月13日	事業者から分納誓約書の提出
令和元年12月13日	区から納付書の通知
令和元年12月16日	区から納付書の通知
令和元年12月20日	事業者から公共駐車場事業収入の分納 ⑤ 102,368 円
令和元年12月27日	区に東京国税庁から国税徴収法に基づく国税等の滞納処分のための意見照会
令和2年1月24日	区から 14,000,000 円及び遅延利息金の一括請求督促状の送付
令和2年2月5日	区に事業者代理人弁護士から破産手続開始の受任通知が送達 2/10
令和2年3月12日	区に事業者の破産手続開始通知書が送達

資料 6

9 財政援助団体等監査への協力等について <一般社団法人日本駐車場工学会> (街づくり支援部 地域交通課)

ア 指摘の内容

指定管理者に対し、準備書類等について事前に通知していたにもかかわらず、監査指定日（平成 31 年 1 月 22 日）に必要書類（総勘定元帳）が準備されていなかったため、税理士による書類確認ができず、後日、別日程（平成 31 年 1 月 28 日）での再監査となった。

また、再監査の際に、非常勤職員（本社要員）、その他職員（正社員）の人件費確認の為、当該職員の賃金台帳等の提示を求めたところ、個人情報であることを理由に提示されなかった。

さらに、常勤職員（パート職員）の人件費について、指定管理者が提出した月別経費集計と、月別給与一覧表合計額を照合したところ、4 月～10 月は一致したが、11 月から 3 月分について両者が一致しなかった。不一致の理由を指定管理者に尋ねたが、明確な回答が得られなかった。

指定管理者は、基本協定書に基づき、施設の運営状況、業務の収支状況や経費の執行の内訳等を区へ報告しなければならないとしている。このことから指定管理施設の経費に関する台帳等を整備し、収支状況等を明らかにしておくべきである。

監査委員による監査は、地方自治法の規定に基づき実施しているものであり、指定管理者は、区の監査に適切に対応することとされている。

所管課は、指定管理業務実施にかかる経費の使途について、しっかりと把握するとともに、区の監査においてその使途について説明を求められた際には、人件費が適正に支出されているかを確認するために不可欠な賃金台帳等をはじめとする会計書類等を迅速、的確に提示するよう強く指導すべきである。

イ 講じた措置の概要

平成 31 年 3 月に、財政援助団体等監査は、指定管理業務実施にかかる経費の使途を把握する必要があること、人件費が適正に支出されているかを確認するために賃金台帳等をはじめとする会計書類等が不可欠であることを説明し、関係書類等を提出するよう指導しました。

今後は、毎月の定例会の中で指定管理施設の運営状況、収支状況や経費の執行内訳等を区に報告するとともに、監査に当たっては関係書類等を整備し、適切に対応するよう徹底します。

10 設備点検における指摘事項への対処について

<一般社団法人日本駐車場工学会>
(街づくり支援部 地域交通課)

ア 指摘の内容

平成 29 年 5 月、11 月に実施した消防設備点検において、点検業者からスプリンクラー配管の錆による腐食、泡消火器の液漏れによる原液タンクの交換、自動火災報知設備の光電式スポット型感知器 9 個の不作動による交換等が指摘されていたが、監査当日（平成 31 年 1 月 22 日）時点でも対応が行われておらず、平成 30 年度中に対応予定となっていた。

また、平成 30 年 2 月に実施した建築設備法定点検（建築基準法第 12 条）において指摘された常閉防火扉の作動不良 23 か所、非常用照明の不点灯 51 灯等安全に関わる不具合についても、施設の老朽化による他の設備の改修等を優先するため、修繕が行われておらず、監査日時点において修繕の見込みが立っていなかった。

消防設備を正常に作動させるよう維持管理することは、利用者等の安全安心を確保するうえで極めて重要である。点検結果における指摘事項に対しては、早急に対処し、施設の安全管理を徹底すべきである。

イ 講じた措置の概要

令和元年 5 月 10 日に令和元年度からの新指定管理者に対し、利用者等の安全安心を確保する観点から、大至急、消防設備点検における指摘事項への対処をするよう指導しました。

大規模な工事については、工事期間及び経費を精査し、令和 2 年度に対応することとしました。

消防設備点検等で指摘された事項について項目リストを作成させ、毎月、指定管理者と相互に進捗状況を確認し、再発防止に努めています。

11 経費区分について

<一般社団法人日本駐車場工学会>
(街づくり支援部 地域交通課)

ア 意見の内容

基本協定では、光熱水費と修繕費を清算項目としている。

建築基準法第 12 条に基づく建築設備点検 948,240 円は清算項目である修繕費として支出された。当該経費は、施設の安全な維持管理に必要な点検を行う経費であり、委託料で支出すべきである。

所管課は、指定管理者から提出された報告書等の内容を確認するとともに、指定管理者に対し、経費区分を精査し支出するよう指導されたい。

イ 講じた措置の概要

令和元年 5 月に新指定管理者に対し基本協定に基づく経費区分について改めて説明し、精査した上で支出するよう指導しました。

今後は、報告書等の内容から経費区分を精査し支出を確認するとともに、再発防止に努めてまいります。

令和元年決算特別委員会（9月30日付質疑）

○委員（石渡ゆきこ君） この前の指定管理業者である一般社団法人日本駐車場工学会、実は指定管理の選考の際にも選考委員会で経営状況について不安の声が上がっています。さらには、1次審査の財務状況分析の中でも資金力と借入金の返済能力に心配があるとまで言われていました。平成28年には借入金が約5億円になって、それで平成29年には資金が回らなかったということで、令和2年3月12日付で破産開始決定がされて手続が進行中です。そもそも異常というか、不可思議なことがいっぱいある一般社団法人で、この法人自体が代表理事の1人会社みたいな経営状態です。駐車場問題のエキスパートということをして売りにして多くの自治体の駐車場の指定管理を一手に請け負っていたのですが、その経理内容については自転車操業的とまで書かれてしまっている。それだけではないのです。令和元年には資金が回らなくなったということで、代表理事が某参議院議員に経営不振の打開策を相談しに行ったら、その議員から事業承継を勧められて、その紹介された相手方に対価も取らずに事業譲渡してしまっているというような不思議なことをしております。破綻した法人といっても自治体の一部との契約は残っているのです、実は委託料が二千数百万円入ってくるような、そういったような事情もあったのですが、その国会議員の仲介した会社がなぜか対価を取らずにおいしい部分だけ持って行ってしまっています。通常事業譲渡の場合には契約書を結んで、そこで社員の保全などを図るのですが、管財人に事情を聞くと、必ずしも全員が採用されたというわけではない。従業員も守らない、資金援助も受けさせてもらえないと、そんな事業譲渡契約を結ぶメリットが一体どこにあるのかという非常に不思議な契約をしております。

さらには、その会社から派遣された従業員が直前のこの法人に乗り込んでいろいろな資料を持って行ってしまって、現在の資産状況、最後の破綻した状況が全く分からなくなっています。私も破産申立書をよく見ますが、こういう申立てというのはあまりないケースの破産で、申立書を書いた弁護士も非常に困ったのではないかと考えています。通常、こういうものは事件屋が入ったものとか、あとは詐欺会社や何かでないということとは普通はないのです。このおかしい点といえば、そういう意味では貸付金として実体がない研究会に約3,000万円もの貸付がされていたり、理事長個人が1,000万円もの貸付を個人的にしていたりと、そういったような非常におかしいものがあります。

本件に関しては仮差押えなどを早期に対応すべきではないかということ、弁護士から担当者は提案も受けていたようなのですが、未収金が発覚した2019年5月から、破産が申し立てられた2020年3月まで、法的な手段は取られませんでした。法的回収に踏み切るかどうかというのは、実は結構専

専門性が高い判断なのです。私の今回の質問の意図というものは、こういった専門性が高い法的回収に踏み切る必要性があるものは、交渉で任意の支払いをするかどうかというようなことについても、専門的な分野である程度そこを統一的に判断する必要があるのではないかと、そういう問題意識です。現在のこの法人について、現在破産手続が進んでいるということなのですが、現状はどのような状況なのか、そこだけ教えてください。

○地域交通課長（海老原輔君） 大変失礼いたしました。昨年度の収入額につきましては約１億６,０００万円でございます。

また、現在の手続状況でございますが、令和２年３月１２日付で破産手続を開始しております。令和２年７月２７日に財産状況報告会を開催いたしました。現在、破産手続が続いており、次の財産状況報告集会は令和２年１０月２７日に開催される予定です。

○委員（石渡ゆきこ君） 破産の場合でも、配当があって少しでも財産の回収に成功できることがあります。そうでなくても、なぜ破産に至ったのかというような破産者側の事情をしっかりと知る、これは私ども、情報の配当という言い方をいたしますが、情報の配当についてもしっかりと確認して、区民と、そして我々議会にしっかりと説明していただく必要があると思います。当分この形だと破産手続は終わらないと思いますので、所轄が契約管財になるか分かりませんが、破産手続にしっかりと参加して、報告をよろしく願います。