

議案第 8 8 号 指定管理者の指定について  
(港区立大平台みなと荘)

1 施設名称等

| 施 設 名 称    | 所 在 地                   |
|------------|-------------------------|
| 港区立大平台みなと荘 | 神奈川県足柄下郡箱根町大平台 2 9 4 番地 |

2 事業者選定の経過

港区立大平台みなと荘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、2 事業者でした。

(1) 港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会

|       | 氏 名    | 役 職 等                                |
|-------|--------|--------------------------------------|
| 委 員 長 | 篠原 靖   | 跡見学園女子大学 観光コミュニティ学部<br>観光デザイン学科 准教授  |
| 副委員長  | 白井 隆司  | 港区産業・地域振興支援部長                        |
| 委 員   | 抜井 ゆかり | 株式会社トラベル・キッチン 代表取締役<br>立教大学観光学部 兼任講師 |
| 委 員   | 吉田 真人  | グランドニッコー東京 台場 営業部 副部長                |
| 委 員   | 寺戸 尚美  | 港区産業・地域振興支援部観光政策担当課長                 |

## (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8年2月4日（水）  | 選考の進め方及び公募要項（案）について<br>第一次及び第二次審査選考基準・採点表（案）について                        |
| 第2回 | 令和8年7月2日（木）  | 第一次審査通過事業者の決定について<br>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3回 | 令和8年7月15日（水） | 応募事業者によるプレゼンテーション及び質疑回答<br>ア A事業者<br>イ B事業者<br>第二次審査採点及び指定管理者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8年7月31日（金）に開催された令和8年度第6回港区指定管理者選定委員会にて、港区立大平台みなと荘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 | 富士屋ホテル株式会社          |
| 代表者 | 代表取締役社長 安藤 昭        |
| 所在地 | 神奈川県足柄下郡箱根町宮ノ下359番地 |

## 4 指定期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日まで（5年）

## 5 選定の理由

- (1) 長年のホテル運営で培った飲食・接客分野のノウハウを活用し、施設単独でも利用者満足度を高める運営が期待できます。特に飲食サービスを施設の魅力向上の重要な要素として位置付け、利用者ニーズに応じた洋食導入の検討などの食事内容の充実や多様な食事形態への対応に加え、売店を喫茶コーナーとして活用する構想など、滞在価値の向上につながる提案がありました。

- (2) 箱根エリアで運営するホテル、日帰り温浴施設、ゴルフ場等との連携を生かし、グループ施設で利用できる優待券の提供など、付加価値の創出を提案しています。また、地域資源とグループ施設を組み合わせた自主事業や利用促進策が示されており、施設の魅力向上が期待できます。
- (3) 利用者ニーズの変化を踏まえた客室のベッド化の提案や、チェックイン・チェックアウト時間及び日帰り入浴時間の見直しの検討など、施設の現状や課題を分析した上で改善策が提案されています。現状維持にとどまらず、施設価値の向上を目指す姿勢があり、施設運営に向けた意欲が高いです。
- (4) 独自の研修カリキュラムによる人材育成体制を有するとともに、箱根地域の運営施設との連携により人員不足時や災害時に相互支援が可能な体制を構築しています。また、危機管理や運営支援に関する取組が提案されており、安定的かつ継続的な施設運営が期待できます。
- (5) 苦情や事故等の発生時における区への迅速な報告体制を構築するとともに、サービス内容の変更に当たっては利用者の意見や利用実態を踏まえて段階的に進める考え方を持ち、食事内容や客室環境の改善についても、現在の利用者層や利用状況を踏まえながら検討する姿勢であり、区立保養施設として利用者に寄り添った運営が期待できます。

## 6 今後の予定

令和9年4月1日 指定管理者による管理運営の開始

港区立大平台みなと荘  
指定管理者候補者選考委員会  
報 告 書

令和8年7月15日

港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会

## 目 次

|     |                       |   |
|-----|-----------------------|---|
| 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 .....      | 9 |

## はじめに

本報告書は、港区立大平台みなと荘の指定管理者候補者を選考するにあたり、「港区立大平台みなと荘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。

「港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会」は、このような視点を踏まえた上で、港区立大平台みなと荘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指定管理者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。

港区立大平台みなと荘指定管理者候補者には、2事業者から応募があり、様々な提案を受けることができました。いずれの提案も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、港区立大平台みなと荘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8年7月15日

港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会  
委員長 篠原 靖

## 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 | 富士屋ホテル株式会社          |
| 代表者 | 代表取締役社長 安藤 昭        |
| 所在地 | 神奈川県足柄下郡箱根町宮ノ下359番地 |

### 2 対象施設

| 施設の名称      | 所在地                 |
|------------|---------------------|
| 港区立大平台みなと荘 | 神奈川県足柄下郡箱根町大平台294番地 |

### 3 指定期間 令和9年4月1日から令和14年3月31日まで（5年）

### 4 選考の理由

- (1) 長年のホテル運営で培った飲食・接客分野のノウハウを活用し、施設単独でも利用者満足度を高める運営が期待できる。特に飲食サービスを施設の魅力向上の重要な要素として位置付け、利用者ニーズに応じた洋食導入の検討などの食事内容の充実や多様な食事形態への対応に加え、売店を喫茶コーナーとして活用する構想など、滞在価値の向上につながる提案であった。
- (2) 箱根エリアで運営するホテル、日帰り温浴施設、ゴルフ場等との連携を生かし、グループ施設で利用できる優待券の提供など、付加価値の創出を提案している。また、地域資源とグループ施設を組み合わせた自主事業や利用促進策が示されており、施設の魅力向上が期待できる。
- (3) 利用者ニーズの変化を踏まえた客室のベッド化の提案や、チェックイン・チェックアウト時間及び日帰り入浴時間の見直しの検討など、施設の現状や課題を分析した上で改善策が提案されている。現状維持にとどまらず、施設価値の向上を目指す姿勢があり、施設運営に向けた意欲が高い。
- (4) 独自の研修カリキュラムによる人材育成体制を有するとともに、箱根地域の運営施設との連携により人員不足時や災害時に相互支援が可能な体制を構築している。また、危機管理や運営支援に関する取組が提案されており、安定的かつ継続的な施設運営が期待できる。
- (5) 苦情や事故等の発生時における区への迅速な報告体制を構築するとともに、サービス内容の変更にあたっては利用者の意見や利用実態を踏まえて段階的に進める考え方をもち、食事内容や客室環境の改善についても、現在の利用者層や利用状況を踏まえながら検討する姿勢であり、区立保養施設として利用者に寄り添った運営が期待できる。

## 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。

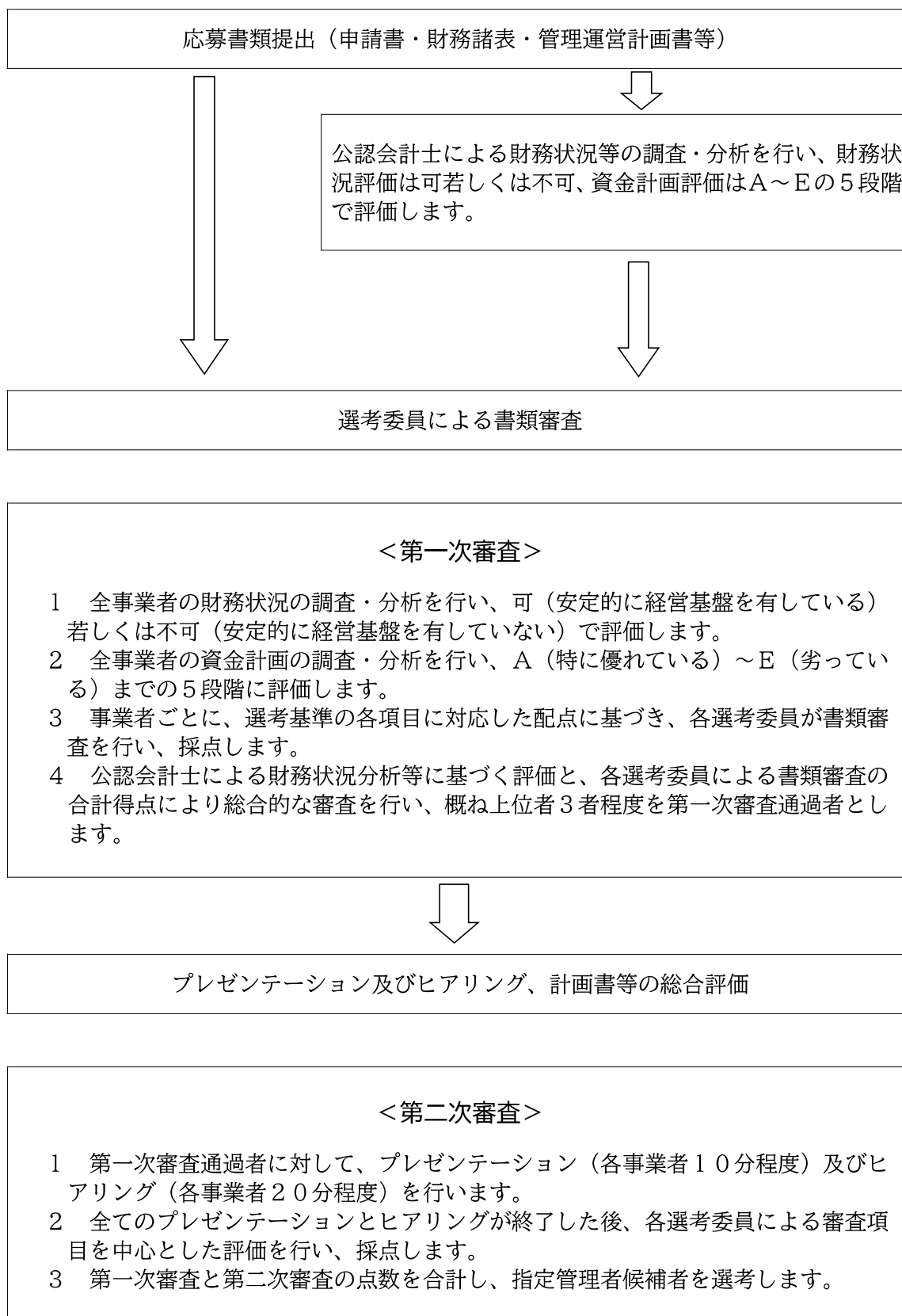
### 2 選考委員会の構成

|      |        |                                      |
|------|--------|--------------------------------------|
| 委員長  | 篠原 靖   | 跡見学園女子大学 観光コミュニティ学部<br>観光デザイン学科 准教授  |
| 副委員長 | 白井 隆司  | 港区産業・地域振興支援部長                        |
| 委員   | 抜井 ゆかり | 株式会社トラベル・キッチン 代表取締役<br>立教大学観光学部 兼任講師 |
| 委員   | 吉田 真人  | グランドニッコー東京 台場 営業部 副部長                |
| 委員   | 寺戸 尚美  | 港区産業・地域振興支援部観光政策担当課長                 |

### 3 公認会計士

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 平山 友暁 | Cenxus Consulting株式会社 |
|-------|-----------------------|

#### 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8年2月4日（水曜日） 10時から正午まで  
場 所 芝公園区民協働スペース  
議 題 選考の進め方及び公募要項（案）について  
第一次及び第二次審査選考基準・採点表（案）について

### (2) 公募手続

ア 公募要項発表 令和8年2月16日（月曜日）  
イ 公募説明会・現地見学会 3月 6日（金曜日）  
ウ 質問書受付 2月16日（月曜日）から  
3月13日（金曜日）まで  
エ 質問への回答 3月23日（月曜日）  
オ 申請書類の受付 2月16日（月曜日）から  
5月22日（金曜日）まで

### (3) 第2回選考委員会（第一次審査）

日 時 令和8年7月2日（木曜日） 18時から20時まで  
場 所 港区役所 911会議室  
議 題 第一次審査通過事業者の決定について  
第二次審査基準について（プレゼンテーションについて）

### (4) 第3回選考委員会（第二次審査）

日 時 令和8年7月15日（水曜日） 10時から正午まで  
場 所 港区役所 912会議室  
議 題 応募事業者によるプレゼンテーション及び質疑回答  
ア A事業者  
イ B事業者  
第二次審査採点及び指定管理者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（富士屋ホテル株式会社） | 神奈川県足柄下郡箱根町宮ノ下<br>359番地 |
| 2  | B事業者             |                         |

### Ⅳ 選考結果について

#### 1 第一次審査

##### （1）財務状況分析等について

公認会計士による財務状況調査分析等報告書に基づき説明がありました。

##### ア 財務状況評価

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

##### イ 資金計画評価

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

##### （2）選考基準表に基づく採点

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

| 順位 | 事業者の名称               | 財務状況<br>評価 | 資金計画<br>評価 | 合計点数<br>(1,075点満点) |
|----|----------------------|------------|------------|--------------------|
| 1  | A事業者<br>(富士屋ホテル株式会社) | 可          | A          | 925点               |
| 2  | B事業者                 | 可          | A          | 869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

各委員が応募事業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<br>(富士屋ホテル株式会社) | <ul style="list-style-type: none"><li>・チェーンホテルとしてのバックアップ体制や人材育成体制、災害時対応など、安定的な運営を支える仕組みが整備されている。</li><li>・利用者満足度向上に向けた取組や、多様な食事提供、地域資源を活用した自主事業など、サービス向上に関する提案が具体的。</li><li>・人件費やリネン費を含む管理運営経費が高いこと、スマートチェックインやQRコードオーダーなどの取組が利用者層と適合するかについて確認が必要。</li></ul>          |
| B事業者                 | <ul style="list-style-type: none"><li>・類似施設の運営実績を有しており、安定した施設運営への安心感がある。</li><li>・高齢者への配慮を踏まえたサービスやアメニティの充実、地域との連携を重視した提案である。</li><li>・料理内容の充実や日帰り利用プランなど、利用促進につながる現実的かつ実施可能性の高い提案である。</li><li>・提案書全体の具体性がやや不足しており、苦情対応や食事対応、送迎バス運行等について、より具体的な説明を求める必要がある。</li></ul> |

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

## 2 第二次審査

### (1) プレゼンテーション及びヒアリング

第一次審査通過2事業者がそれぞれ10分のプレゼンテーションを行った後、管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容に基づき20分のヒアリングを行い、選考基準により審査しました。

### (2) 採点結果

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計と第一次審査の合計点を合算した総合点数をもとに順位付けしました。

| 順位 | 事業者の名称               | 総合点数<br>(1,575 点満点) | 第一次審査点数<br>(1,075 点満点) | 第二次審査点数<br>(500 点満点) |
|----|----------------------|---------------------|------------------------|----------------------|
| 1  | A事業者<br>(富士屋ホテル株式会社) | 1,350 点             | 925 点                  | 425 点                |
| 2  | B事業者                 | 1,214 点             | 869 点                  | 345 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A事業者（富士屋ホテル株式会社） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・箱根エリアにおける豊富な運営実績を有しており、地域特性や施設の現状を十分に理解した上で提案がなされていた。プレゼンテーションにおいても、施設の課題や利用者ニーズを具体的に把握していることが確認できた。</li> <li>・サービス品質の向上を重視する姿勢が明確であり、食事内容の充実やベッド化の検討など、将来的な利用者ニーズを見据えた提案である。</li> <li>・区への連絡体制や危機管理体制について具体的な説明があり、問題発生時の迅速な報告体制や運営面でのバックアップ体制に安心感がある。</li> <li>・バス事業の具体的な展開方法については、更なる検討の余地がある。</li> </ul> |
| B事業者             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・類似施設の運営実績が豊富であり、安定した施設運営が期待できる。</li> <li>・ハーフバイキングや選べる枕など、利用者満足度向上に向けたサービス提案である。</li> <li>・提案内容は理念的・抽象的な説明が多く、施設の課題認識や改善方策について具体性に欠ける。</li> <li>・夜間の運営体制や安全対策、サービス向上に向けた取組について、具体性に欠けていた。</li> </ul>                                                                                                         |

## V 最終選考結果について

### 最終選考結果

選考基準に基づき最も高い総合評価を与えられるのは、「富士屋ホテル株式会社」です。  
選考委員会の総意として、「富士屋ホテル株式会社」を港区立大平台みなと荘指定管理者候補者として選考します。

## 【会議録】

|              |                                                                                                                                                                                               |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会 議 名        | 第1回港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会                                                                                                                                                                    |
| 開 催 日 時      | 令和8年2月4日（水） 午前10時から正午まで                                                                                                                                                                       |
| 開 催 場 所      | 芝公園区民協働スペース                                                                                                                                                                                   |
| 委 員          | 出席者 5名<br>篠原靖委員長、白井隆司副委員長、抜井ゆかり委員、吉田真人委員、寺戸尚美委員<br>欠席者 なし                                                                                                                                     |
| 事 務 局        | 地域振興課長、地域振興課地域振興係                                                                                                                                                                             |
| 会 議 次 第      | 1 開会<br>2 委員委嘱<br>3 委員紹介<br>4 委員長選出<br>5 議題1 選考の進め方及び公募要項（案）について<br>議題2 第一次及び第二次審査選考基準・採点表（案）について<br>6 今後のスケジュール<br>7 閉会                                                                      |
| 配 付 資 料      | 資料1 港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会設置要綱<br>資料2 選考の進め方<br>資料3 委員名簿<br>資料4 公募要項（案）一式<br>資料5 公募要項【様式集】<br>資料6 業務基準書（案）一式<br>資料7 第一次審査選考基準・採点表<br>資料8 今後のスケジュール<br><br>参考資料1 施設案内チラシ等<br>参考資料2 施設条例、規則、要綱 |
| 会議の結果及び主要な発言 |                                                                                                                                                                                               |
| 事務局          | 1 開会<br>（事務局から開会のあいさつ）<br><br>2 委員委嘱<br>（事務局から委嘱状の交付）                                                                                                                                         |

|     |                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>3 委員紹介<br/>(各委員の挨拶)</p> <p>4 委員長選出<br/>港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会設置要綱第5条第2項の規定に基づき、互選により篠原委員を委員長に選出<br/>同要綱第5条第3項の規定により、産業・地域振興支援部長を副委員長に選出</p> <p>5 議題<br/>(1) 議題1 選考の進め方及び公募要項(案)について<br/>(2) 議題2 第一次及び第二次審査選考基準・採点表(案)について</p> |
| 事務局 | (事務局から資料2～8について説明)                                                                                                                                                                                                                |
| 委員長 | 事務局からの説明について、何かご質問、ご意見はございますか。                                                                                                                                                                                                    |
| A委員 | みなと荘の利用促進に関しては、指定を受けた事業者が実施するという事でよろしいでしょうか。                                                                                                                                                                                      |
| 事務局 | 基本事業だけでなく自主事業も含めて、いろいろな形で利用を促進していく提案をいただきたいと考えています。                                                                                                                                                                               |
| B委員 | 物価が上がっていくことを考慮し、それを伝え、知ってもらった上で運営してもらう形にしないといけないと思います。                                                                                                                                                                            |
| C委員 | <p>宿泊業においては特に人件費が高くなってきています。コロナ前と比べて単価は3割程度アップしている状況を前提に置かなければなりません。特に箱根地区は人が雇いにくい状況にあります。他の観光地と比べても1割5分程度単価が違います。物価上昇や単価の違いを考慮して補助していかないと、想定しているサービスは得られないかと思います。</p> <p>資金計画を立てる上で、ベースとなる金額はいくらになりますか。</p>                      |
| 事務局 | <p>公募要項内に、指定管理料の実績を示しており、施設の維持管理や人件費等の運営に係るすべての費用について、利用料金収入やその他の事業収入も踏まえ、指定管理料を算出してもらいます。</p> <p>物価高騰分は、指定管理料の中で事業者が見積るものと考えております。物価高騰を考えると、今回の公募ではこれまでの指定管理料以上の資金計画が出てくるものかと思えます。</p>                                           |
| A委員 | 当初計画より、収入や支出に乖離があるのはよくないという視点で審査するべきでしょうか。                                                                                                                                                                                        |

|     |                                                                                                                                 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事務局 | 現実的な収入・支出となっているかを審査いただきたいと考えております。5か年の計画をする上で、物価高騰等により計画から乖離してしまう部分が出てくることも想定されます。大幅な物価高騰などについては、状況に応じて予算措置をして指定管理料を充てることもあります。 |
| B委員 | 途中で修繕のために休業する期間が長いため、抱えている人材をどうするのかも考えないといけないと思います。<br>バス事業は申し込む側からは分かりにくいと思いますので、例示をすることはできますか。例示がない中で考えてもらうしかないのでしょうか。        |
| 事務局 | 公募要項（6）（＊2）「バス事業について」において、現在のバス事業の概要を掲載しております。                                                                                  |
| 委員長 | 販売促進という観点から、着地型観光のような仕組みができるとよいと思います。バス事業にかかわらず、このような施設運営プラスアルファの事業などを提案いただける様式になるとよいと思いますが、いかがでしょうか。                           |
| 事務局 | 自主事業の提案を記載する様式に、具体的に例示を記載します。                                                                                                   |
| 委員長 | 稼働率が95%と非常に高く、販売促進をする必要があるのかという議論もありますが、いかがでしょうか。                                                                               |
| 事務局 | 全25部屋あり、1部屋は5名定員ですが、最近の利用形態は、2・3人で利用する少人数旅行が多い傾向があります。1泊あたりの利用人数を増やすという点で販売促進を行うことはできるかと思います。                                   |
| C委員 | 1人部屋希望の人が25人いた場合は、それで埋まってしまうのでしょうか。                                                                                             |
| 事務局 | 原則、2人以上からの利用となっており、利用日の2か月前に抽選を行います。1人利用は、抽選後利用日の10日前まで受け付けていません。                                                               |
| B委員 | 「3世代旅」や「孫子旅」というプランが最近は出てきていますが、事業者側からこのような旅の提案をする部分はありますか。                                                                      |
| 事務局 | 様式9「利用者の満足度向上のための取組」や様式14「自主事業についての提案」で提案内容を記載できるかと思います。                                                                        |
| A委員 | 応募事業者は、定員5名で資金計画を計算してくるのでしょうか。指定を受けた後に2人利用や1人利用が多く、事前のシミュレーションと合わないということも考えられると思います。                                            |
| C委員 | おそらく、平均利用人数等で提案してくると思われます。                                                                                                      |

|     |                                                                                                                                |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 委員長 | 現在も十分利用者は楽しんでおられるかと思いますが、委員の皆さまの視点で、どのようなサービスをしてあげたらいいのか、何かありますでしょうか。                                                          |
| D委員 | どのようなニーズがあり、どこに満足され、どこに改善を求める声が多いのか、施設管理上の現状や課題などは、応募事業者にどのように情報提供されますか。<br>指定を受けた後も利用者の声を聞いて、どう改善していくのかという経営努力を審査していけたらと思います。 |
| 委員長 | アンケートの結果等を次の事業にどう還元するのかというのは必要です。アンケート結果を提示するとともに、その内容を踏まえて提案してもらうというのはどうでしょうか。                                                |
| 事務局 | 平均利用人数については、利用実績を事業概要という公表している資料に掲載しており、その内容を見ていただければ確認することができます。<br>また、アンケートを集計していますので、応募事業者が確認できるようにしたいと思います。                |
| 委員長 | 公募要項の中にもアンケートの内容を踏まえた上で、提案してもらうことを追記するのはいかがでしょうか。                                                                              |
| 事務局 | 追記します。                                                                                                                         |
| E委員 | バス事業の提案を受けるにあたっては、応募事業者にわかりやすいように、現状どういうルートで運行しているのか情報提供する必要があると思います。                                                          |
| 委員長 | 運行の時間帯とか回遊の仕方とかも研究して、利便性の高い回り方等を提案してもらった方がよいと思います。バス事業の詳細は公募要項に追記するのはいかがでしょうか。                                                 |
| 事務局 | 追記します。                                                                                                                         |
| E委員 | バス事業の利用実績についても、1日どのくらいの利用者がいるのか、どういったバスで運行しているのか例示してあげるといいかと思います。                                                              |
| 事務局 | 公募要項の別紙として、利用実績が分かるものを用意します。                                                                                                   |
| C委員 | 貸切で運行するバスの費用は、区の方で負担するということですか。                                                                                                |
| 事務局 | 運営費用は、区が指定管理料の中で負担しています。利用者は1回1,900円お支払いいただいています。                                                                              |

|     |                                                                                                                                            |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C委員 | その収入は事業者側、区側どちらに入るのでしょうか。                                                                                                                  |
| 事務局 | 事業者に入ります。その利用者からの収入を含めて、指定管理料がどれだけ必要なかを提案していただきます。                                                                                         |
| 委員長 | 収入の取扱いを含めて、月別の稼働数も公募要項発表時に提示してください。                                                                                                        |
| 事務局 | 公募要項、公募要項別紙として資料を整えます。                                                                                                                     |
| E委員 | 現評価結果の公募選考への反映について、「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」という記載については、現行事業者のみにしかかからない表現であり、新規参入を阻まないかというところが気になります。削除した方がよろしいかと思います。           |
| A委員 | 現行事業者の評価結果を審査に反映させる点について、新規応募者の参入ハードルが高くなる恐れがあります。よりよい提案を受けるためには、本施設についての導入はしない方がよいのではないかと思います。                                            |
| 全委員 | 異議なし                                                                                                                                       |
| D委員 | 安全に運営してもらうために、建物の構造上、事故が起こる可能性や、事業者に気を付けてほしいということはあるですか。                                                                                   |
| 事務局 | お風呂場が滑りやすいということがあり、現在はマットを敷いています。お風呂場の壁には天然木を使用しており、そのささくれでけがをしたというケースがありました。令和5年の工事でお風呂場の床材を変更しています。                                      |
| 委員長 | その他の意見が無ければ、終了させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。<br>本日の会議を踏まえ、事務局で修正作業をさせていただき、最終的な文言の整理につきましては委員長、副委員長一任ということで進めさせていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。 |
| 事務局 | 6 今後のスケジュール<br>(事務局から事務連絡)                                                                                                                 |
| 委員長 | 7 閉会<br>(委員長から閉会の挨拶)                                                                                                                       |

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

|              |                                                                                                                                                                                 |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会 議 名        | 第2回港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会                                                                                                                                                      |
| 開 催 日 時      | 令和8年7月2日（木） 午後6時から午後8時まで                                                                                                                                                        |
| 開 催 場 所      | 港区役所9階 911会議室                                                                                                                                                                   |
| 委 員 員        | 出席者 6名<br>篠原靖委員長、白井隆司副委員長、抜井ゆかり委員、吉田真人委員、寺戸尚美委員、平山公認会計士<br>欠席者 なし                                                                                                               |
| 事 務 局        | 地域振興課長、地域振興課地域振興係                                                                                                                                                               |
| 会 議 次 第      | 1 開会<br>2 財務状況等分析結果について<br>3 議題1 第一次審査通過事業者の決定について<br>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）<br>4 今後のスケジュール<br>5 閉会                                                                     |
| 配 付 資 料      | 資料1 財務状況調査・分析報告書<br>資料2 資金計画調査・分析報告書<br>資料3 第一次審査（書類審査）採点集計表<br>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<br>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）<br><br>参考資料 第1回港区立大平台みなと荘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 |                                                                                                                                                                                 |
| 委員長          | 1 開会<br>（委員長挨拶）                                                                                                                                                                 |
| 公認会計士        | 2 財務状況等分析結果について<br>【財務状況（総合評価）】A事業者「可」 B事業者「可」<br>【資金計画（総合評価）】A事業者「A」 B事業者「A」                                                                                                   |
| 公認会計士        | （分析結果の補足）<br>資金収支計画分析報告書4ページの収支計画に「その他」という項目がありますが、主として指定管理者本社の本部経費が計上される項目です。例えば、人事部門が当該施設で従事する職員の給与計算を行うなど、現場では発生しない経費を積み上げたものです。本部経費が指定管理料全体の15%を超える場合は高い水準であると考えら           |

|                       |                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | れますが、両事業者ともその基準は超えていません。社会通念上、妥当な水準であると受け止めています。本部経費の算定根拠については、事業者ヒアリング等で確認することが望ましいと考えます。                                                                                                               |
| 委員長                   | 財務状況等の分析結果について、ご質問はありますか。                                                                                                                                                                                |
| E委員                   | A事業者の有利子負債が多額で財務的にリスクがあるという状況は、宿泊業界ではよくあることなののでしょうか。事業者固有の問題なののでしょうか。                                                                                                                                    |
| 公認会計士                 | IT業界や建設業界など、業種によって借入比率に差はありますが、事業者固有の事象であると考えられます。高い水準で借入金が売上を上回っている印象を受けます。                                                                                                                             |
| D委員                   | A、B事業者の財務リスクは、単純に比較できるものではないと思いますが、安定した経営という面ではどちらの方がリスクが大きいのでしょうか。                                                                                                                                      |
| 公認会計士                 | 一概にどちらのリスクが大きいとは言えませんが、両事業者を比較すると、A事業者のリスクは慢性的に積み上がっているものであり、短期間で解消するものではないと考えます。一方、B事業者のリスクは単発的なものと考えられます。B事業者の決算書からは具体的な内容を確認できませんでしたが、将来的に会社経営の根底を揺るがす可能性がないとはいえないので、プレゼンテーションの際に確認していただいてもいいかもしれません。 |
| C委員                   | 今回の分析は、各事業者のホテル事業の中だけで比較していますか。                                                                                                                                                                          |
| 公認会計士                 | 今回は、指定管理期間における応募事業者の財務的リスクを確認しています。例えば、短期的な倒産リスクの有無等を確認しているため、一事業のみではなく、事業者全体を対象として分析しています。                                                                                                              |
| C委員                   | 両事業者とも「可」という評価をいただいています。財務リスクの結果に偏らずに、企画提案書の内容の議論、審査をしてもよいのでしょうか。                                                                                                                                        |
| 公認会計士                 | 「可」との評価については、当該事業者を審査対象として取り扱うことが妥当であるとの判断を示すものです。なお、「可」と評価したからといって、事業者に問題がないことや、5年間の運営を保証するものではありません。                                                                                                   |
| 委員長                   | その他、財務状況分析結果、資金計画分析結果について、何かご質問はございますか。                                                                                                                                                                  |
| 全委員                   | 質問なし                                                                                                                                                                                                     |
| 3 議題                  |                                                                                                                                                                                                          |
| 議題1 第一次審査通過事業者の決定について |                                                                                                                                                                                                          |
| 事務局                   | (事務局が第一次審査通過事業者の決定までの流れ、採点表の集計結果について説                                                                                                                                                                    |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>明)</p> <p>事業者Aは1, 075点満点中931点です。</p> <p>事業者Bは1, 075点満点中878点です。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 委員長 | 採点結果について、各委員の皆さまから順に講評をお願いします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| C委員 | <p>A事業者の提案書は、具体的かつ詳細に記載されているとの印象を受けました。主に自主事業の提案では、大平台周辺のグループ施設との連携提案があり、高く評価しました。一方、B事業者は、全体として概括的な記載が多く、公募要項に示す基準を満たす内容は記載されているものの、具体性にやや欠けるとの印象を受けました。</p> <p>バスの利用について、着地型観光のような仕組みをどう展開していけるのか、プレゼンテーションの際に伺いたいと思います。</p>                                                                                                                                                                                                              |
| A委員 | <p>A事業者については、提案書が分かりやすく整理されており、従業員教育や災害時のバックアップ体制も整備されていることから、安定した運営が期待できると感じました。施設長候補者の経験や、自主事業における地域理解を踏まえた提案も高く評価しています。</p> <p>一方で、指定管理料はこれまでと比較して高い印象を受けました。また、雨天時のアトラクションやスマートチェックイン等の提案については評価できるものの、施設の特色や利用者層との適合性については確認が必要と感じました。</p> <p>B事業者については、提案内容がやや分かりにくく、苦情対応の具体的な運用や、アレルギー・宗教食への対応体制が見えにくい印象を受けました。一方で、災害時のバックアップ体制については評価できると感じました。</p> <p>また、両事業者に共通して、広報活動については、利用対象者に対してどのような情報発信を行い、利用促進につなげていくのかが十分には見えませんでした。</p> |
| B委員 | <p>A事業者については、提出資料が整理されており、提案内容も分かりやすいものでした。チェーンホテルとしてのバックアップ体制や人材育成体制、顧客満足度向上に向けた具体的な取組、地域との連携や情報発信の強みを評価しました。</p> <p>一方で、施設長候補者に支配人経験がないことや、QRコードオーダーの導入については利用者層との適合性に懸念があります。また、自主事業や満足度向上策については、施設独自の特色を生かした提案がもう少しあるとよいと感じました。</p> <p>B事業者については、類似施設の運営実績が豊富で安心感があります。アメニティの充実や備品整備、高齢者への配慮、地元住民向けの温泉招待や利用券配付、特別料理や日帰りパックなどの提案を評価しました。</p> <p>一方で、苦情対応については具体性がやや不足しており、「誠意を持って対応する」といった表現だけでは、対応方法が十分に伝わりにくい印象を受けました。</p>             |
| D委員 | <p>A事業者、B事業者ともに、安定的かつ継続的な施設運営が期待できる提案でした。</p> <p>A事業者については、「効率的で質の高いサービスの提供」を高く評価しました。利用者満足度の向上につながる提案が具体的であり、多様な食事提供や連泊利用者への配慮、箱根の魅力を生かした自主事業も評価できる内容でした。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>一方で、収支計画についてはA事業者の方が費用負担が大きく、特に人件費及びリネン費が高い印象を受けたため、「資金・収支計画及び受託経費見積書」の項目ではB事業者を高く評価しました。</p> <p>B事業者については、高齢の利用者が多い施設の特性を踏まえたハーフバイキング方式の提案を高く評価しました。</p> <p>区の施設であることを踏まえると、費用を抑えながらサービス向上を図る視点も重要であると考えます。費用面については確認したい点があるため、プレゼンテーションにおいて積算根拠や考え方を確認したいです。</p>                                                                                                                                                                                     |
| E委員 | <p>A事業者については、収支計画において全体的に経費が高く、特に人件費やりネン費が気になりました。一方で、職員確保や人材育成のバックアップ体制、箱根町防災計画を踏まえた危機管理、近隣施設との連携による保守管理体制は評価できます。</p> <p>また、スマートチェックインやスマートオーダーなど新たな取組を提案している点は評価しましたが、高齢の利用者が多い施設との適合性には懸念があります。自主事業については、自社グループとの連携が中心であり、施設独自の提案という点ではやや物足りないものでした。</p> <p>B事業者については、収支計画は適正な内容と判断しました。地元人材の採用を重視している点や、区への報告を意識した運営体制、食品ロス削減への取組、地域との連携を重視した提案は評価できます。</p> <p>また、料理のアップグレードや日帰りパックなどのサービス向上策に加え、自主事業についても現実性のある提案がなされており、実施可能性を踏まえた内容であると感じました。</p> |
| 事務局 | <p>バス事業については、評価に3段階の差があり、各委員の受け止め方も異なると考えられるため、意見交換をお願いします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| D委員 | <p>B事業者は様式13の記載が概括的であり、どのバスを使用し、どのルートでどのように送迎する予定なのかを十分に把握できず、安全に運行できるか不安があったため4点としました。A事業者は具体的に記載されており、バス運行のイメージを持つことができたため6点としました。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| C委員 | <p>バス事業については、過去にクレームがありましたか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 事務局 | <p>運行にあたってはクレームはありません。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| C委員 | <p>企画の内容は事業者によって異なりますが、安全運行については、バス協会に加入しているバスを使用する想定であるため、安全面での懸念は少ないと考えます。B事業者の提案内容については、具体的な内容が十分に確認できませんでした。A事業者は、自社グループの入浴券などの付随サービスを含めた提案内容であり、その点を評価しました。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| A委員 | <p>両事業者とも、建物のメンテナンスやりネンについて同一の事業者が関わっているに</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|     |                                                                                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>もかわらず、料金に差がある点が気になります。依頼内容の違い等により、再委託先から異なる金額が提示されているものと推察されますが、相当の差があるとの印象を受けました。この点については、プレゼンテーションの場で事業者を確認したいと考えます。</p> |
| C委員 | <p>発注範囲に差があると考えます。どの項目について、どの程度メンテナンス等を実施してもらう想定なのかという趣旨の質問を、両事業者に行うことが望ましいと考えます。</p>                                         |
| 事務局 | <p>A事業者とB事業者を直接比較する形での質問は差し支えがあるため、提案金額の内訳を深掘りするような質問とするようお願いします。</p>                                                         |
| 委員長 | <p>各委員から今後の論点を整理いただきましたので、これらを踏まえてプレゼンテーションに臨みたいと考えます。</p> <p>今の議論を踏まえて採点表の修正がある場合は、事務局に採点表をお預けください。</p>                      |
| 事務局 | <p>採点の再集計<br/>(採点変更部分を説明)</p> <p>A事業者は1,075点満点中925点です。</p> <p>B事業者は1,075点満点中869点です。</p>                                       |
| 委員長 | <p>採点の再集計結果に基づき、A事業者及びB事業者の双方を第二次審査に進めることとしてよろしいでしょうか。</p>                                                                    |
| 全委員 | <p>異議なし。</p>                                                                                                                  |
| 委員長 | <p>A事業者、B事業者ともに第一次審査通過者として決定します。</p>                                                                                          |
| 事務局 | <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)<br/>(事務局から第二次審査のプレゼンテーションの方法について説明)</p>                                                     |
| 委員長 | <p>第二次審査基準についてご意見はございますか。</p>                                                                                                 |
| 全委員 | <p>意見なし</p>                                                                                                                   |
| 委員長 | <p>それでは第二次審査基準について(プレゼンテーションについて)は、資料のとおり決定します。</p>                                                                           |
| 事務局 | <p>4 今後のスケジュール<br/>(事務局から、今後のスケジュールについて説明)</p> <p>5 閉会</p>                                                                    |

|     |              |
|-----|--------------|
| 委員長 | (委員長から閉会の挨拶) |
|-----|--------------|

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

|              |                                                                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会 議 名        | 第3回港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会                                                                                                            |
| 開 催 日 時      | 令和8年7月15日（水） 午前10時から正午まで                                                                                                              |
| 開 催 場 所      | 港区役所9階 912会議室                                                                                                                         |
| 委 員          | 出席者 5名<br>篠原靖委員長、白井隆司副委員長、抜井ゆかり委員、吉田真人委員、寺戸尚美委員<br>欠席者 なし                                                                             |
| 事 務 局        | 地域振興課長、地域振興課地域振興係                                                                                                                     |
| 会 議 次 第      | 1 開会<br>2 第二次審査実施概要について<br>3 応募事業者によるプレゼンテーション及び質疑回答<br>（1）A事業者（30分間）<br>（2）B事業者（30分間）<br>4 第二次審査採点及び指定管理者候補者の決定について<br>5 その他<br>6 閉会 |
| 配 付 資 料      | 資料1 第二次審査実施概要<br>資料2-1 第二次審査採点基準表（A事業者）<br>資料2-2 第二次審査採点基準表（B事業者）<br>資料3 第一次審査・第二次審査集計結果（※採点終了後、机上配付）<br><br>参考資料1 第一次審査集計結果          |
| 会議の結果及び主要な発言 |                                                                                                                                       |
| 委員長          | 1 開会<br>（委員長挨拶）                                                                                                                       |
| 事務局          | 2 第二次審査実施概要について<br>（事務局から資料1について説明）                                                                                                   |
| 委員長          | 事務局からの説明について何か質問はありますか。<br>（委員一同 質問なし）                                                                                                |
|              | 3 応募事業者によるプレゼンテーション及び質疑回答                                                                                                             |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 委員長  | <p>それでは、事業者のご案内をお願いします。</p> <p>(A事業者入場)</p> <p>(A事業者プレゼンテーション)</p>                                                                                                                                                                                                 |
| 事務局  | 質問のある方は順次お願いします。                                                                                                                                                                                                                                                   |
| A委員  | 類似施設の運営実績に関連して、運営受託事業が貴社の事業全体の中でどのような位置付けにあるのでしょうか。本業であるホテル事業を行う中で、当該施設のような運営受託業務をどのように捉えているのか教えてください。                                                                                                                                                             |
| A事業者 | <p>当社はホテル運営を本業としており、直営以外のホテルの運営受託についても現在1施設で実績があります。運営受託は、当社の強みを生かせる事業であり、機会があれば積極的に受託したいと考えていますが、新たな施設や地域での受託にあたっては、投入できる経営資源に限りがあるため、箱根エリア内での受託については特に積極的に取り組みたいと考えています。大平台みなと荘は、当社の拠点である湯本と宮ノ下の中間に位置しており、人員面でのバックアップ体制を構築しやすい立地であると認識しています。</p>                 |
| A委員  | 外部委託費について、提案書では比較的高い金額が記載されています。見積額と実際の運営時の金額との差について、どの程度の見込みであるのか教えてください。                                                                                                                                                                                         |
| A事業者 | <p>外部委託費については、実際には下がる余地があると考えています。指定管理者として応募するにあたり、まずは当社の既取引先から見積りを取得したところ、当社として想定していた範囲の金額でした。一方で、現行実績と比較すると高い水準であったため、現在のみなと荘の委託先にも確認し、より低い見積りを得ています。</p> <p>提案額は、当社取引先による見積りと現行委託先による見積りを踏まえ、両者を勘案して積み上げたものです。現行の委託内容で不足がない場合には、現在の委託先との契約を継続することも検討していきます。</p> |
| B委員  | 光熱水費について、5年間の算定額が令和6年度を基準としてほぼ変動しない内容となっていますが、今後の物価やエネルギー価格の上昇を踏まえると、見込みがやや甘いのではないかと感じます。御社の考え方を教えてください。                                                                                                                                                           |
| A事業者 | <p>中東情勢等の影響により、令和8年3月から5月にかけて光熱費が上昇している状況は認識しています。一方で、価格変動には一定のタイムラグがあり、通年で見れば落ち着く時期もあると考えています。</p> <p>また、令和9年の9月以降に空調設備の改修が予定されていると聞いています。宿泊施設において最もエネルギー使用量が大きい設備は空調であるため、設備更新によりエネルギー使用量の抑制も期待できると考えています。</p>                                                   |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B 委員  | <p>支配人予定者について、宿泊業務やブライダル事業、保養所の営業責任者としての経験は確認できましたが、支配人そのものの経験がない点について懸念はないでしょうか。</p>                                                                                                                                                                   |
| A 事業者 | <p>支配人予定者は、宿泊業務、ブライダル事業、他社保養所の営業責任者としての経験を有しており、当社としては十分に対応できるものと考えています。</p> <p>当社のホスピタリティを港区民の皆様にも提供したいという意欲を持っており、限られた人員体制の中でも高いサービスを提供できるよう、教育体制を整えています。現場でお客様と接する経験も豊富であり、その経験を生かした運営が期待できると考えています。</p>                                             |
| D 委員  | <p>食堂や浴室など、各サービスの提供時間について、どのような運営を想定しているのか教えてください。</p>                                                                                                                                                                                                  |
| A 事業者 | <p>基本的には現行のサービス時間を維持する考えです。</p> <p>ただし、改善の余地がある点として、チェックアウトからチェックインまでの時間が短いことが挙げられます。現在は 11 時チェックアウト、14 時チェックインですが、近年は清掃時間の確保のため、15 時チェックインとするホテルが多いです。清掃等の委託費に影響がない範囲で、時間設定については見直しを検討したいです。</p> <p>また、日帰り入浴についても、浴室清掃の時間確保の観点から、開始時間の見直しを検討したいです。</p> |
| D 委員  | <p>危機管理について、大平台みなと荘という施設特有のリスクとして、どのような点に留意すべきと考えているか教えてください。</p>                                                                                                                                                                                       |
| A 事業者 | <p>館内を見学した際、建物が分かれており、施設内の動線に一定の距離があると認識しています。通路には余裕があり、大きな問題はないと考えています。</p> <p>また、従業員寮が館内にあるため、夜間に職員が滞在する場合には、緊急時対応の面で有効であると考えています。一方で、フロントが出入口付近に限られることから、他の出入口からの侵入リスクにも注意が必要です。ただし、館内には複数のカメラが設置されているため、一定の安全管理が可能であると考えています。</p>                   |
| D 委員  | <p>寝具をベッドタイプに変更する提案について、実施する場合の費用感や課題をどのように考えているか教えてください。</p>                                                                                                                                                                                           |
| A 事業者 | <p>ベッドタイプへの変更には一定の費用が必要となるため、区において計画的な設備改修として検討いただく必要があると考えています。</p> <p>当社が指定管理を受託している他施設では、リニューアルに伴い布団タイプからベッドタイプへ変更した実績があります。その際、一部の和室は残したものの、実際には和室の稼働率が最も低い状況でした。近年は利用者のベッド希望が強く、利用者ニーズを踏まえると、ベッド化のニーズは高いものと認識しています。</p>                            |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E 委員  | 経費について、特にリネン費の割合が高いように見受けられます。貴社の他施設と比較しても、リネン費は高い水準なのか確認させてください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| A 事業者 | 一般的なホテル運営では、リネン費は2. 数%と一定度に収まりますが、大平台みなと荘では館内着として浴衣ではなくセパレート型の作務衣が使用されています。当社施設でも同様の運用を行っている施設がありますが、浴衣に比べてコストは大きく高くなります。すでに利用者が作務衣に慣れている中で、浴衣に戻すことは利用者サービスの面から望ましくないと考えており、そのためリネン費を高めに設定しています。                                                                                                                                                                                            |
| E 委員  | 苦情対応や危機管理において、区への連絡体制が提案書上では十分に読み取れませんでした。現場で解決した後の事後報告にとどまるのか、自治体への連絡体制をどのように考えているのか教えてください。                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| A 事業者 | 苦情やトラブルが発生した場合には、まず利用者との間での解決を優先しますが、担当者レベルでは速やかに電話等で区に連絡します。<br>書面での報告については、事案の整理や改善策を取りまとめた上で提出する必要がありますため、一定の時間を要する場合があります。一方で、第一報については速やかに行う考えです。社内では、経営陣や各施設長に対して、LINE WORKS 等を活用した連絡体制を整えています。災害時には電話が不通となる可能性もあるため、PHSなどの連絡手段の確保にも留意しています。                                                                                                                                           |
| E 委員  | 利用料金の収入計画において、追加収入として料理・飲料の売上を見込んでいますが、その収入規模について実現可能性をどのように考えていますか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| A 事業者 | 料理・飲料収入については、現行事業者の実績水準を確認した上で設定しています。収入は宿泊者数の増減に大きく左右されますが、当社としては食事及び飲料の充実に関心を入れていると考えています。<br>一方で、大平台みなと荘は高い稼働率を維持しており、宿泊者数を大幅に増やすことによる収入拡大は現実的ではないと認識しています。そのため、指定管理料の抑制を図るためには、飲食部門を中心とした収益確保が重要になると考えています。<br>また、着地型観光やツアー商品の造成については、実施に相応の手間や経費を要することから、大きな収益源とすることは難しいと考えています。むしろ、当社グループが保有する施設との連携による付加価値向上が有効であると考えており、日帰り入浴施設やゴルフ場などのグループ施設で利用できる優待券の提供などにより、利用者満足度の向上を図っていきたいです。 |
| E 委員  | 食事について、当初は和食で開始するとのことですが、貴社の得意分野である洋食を将来的に取り入れる考えはありますか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| A 事業者 | まずは利用者の声を丁寧に聞きながら検討していきます。ランチ営業等では洋食の提供も可能であり、当社が運営する施設であることが利用者に認識されれば、洋食に関                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>する要望も出てくると考えています。</p> <p>当社施設では、フランス料理と和食を提供している施設もあれば、和食のみの施設もあります。厨房設備の状況によって対応可能な内容が変わるため、現地確認を行った上で、段階的に検討していきます。</p>                                                                                                                                                     |
| C委員  | <p>第一次審査でも意見が出ていましたが、特に食事に関する期待は大きく、本日の説明を聞いても、利用者ニーズや施設の方向性を一定程度把握していると感じました。</p> <p>ベッド化や食事内容の多様化についても、他施設の動向を踏まえた説明があり、現状維持にとどまらない前向きな提案であると受け止めています。</p> <p>一方で、着地型観光や地域資源を活用した付加価値の創出については、採算面で難しい面があることは理解しますが、先進事例も踏まえながら、施設の魅力向上につながる取組を検討していただきたいと思いますが、どうお考えでしょうか。</p> |
| A事業者 | <p>周辺散策や外部事業者との連携によるパッケージづくりは、他施設でも取り組んでいます。サイクリングなどの取組も考えられますが、大平台周辺は勾配もあるため、実施には条件整理が必要です。</p> <p>また、ホテルでも外部事業者との連携商品を造成していますが、実績としては大きく伸びていない面もあります。そのため、利用状況を見ながら、段階的に取り組む必要があると考えています。</p>                                                                                  |
| C委員  | <p>地域資源を活用した付加価値の創出については、単に観光コースを設定するだけでなく、その土地ならではの魅力や物語性を見出し、利用者に伝えていくことが重要であると考えます。先進事例では、地域の自然資源に着目したストーリーづくりによって新たな誘客につながっている例もあり、大平台みなと荘においてもそのような視点での取組に期待したいです。</p> <p>また、グループ内の施設との具体的な連携として、例えば入浴割引券の提供などは想定できますが、それ以外の連携についてどのように考えていますか。</p>                         |
| A事業者 | <p>宮ノ下のベーカリーで販売している商品を、大平台みなと荘でも販売できる体制を整えることなどを検討していきます。</p> <p>また、直営施設では通常行っていない割引についても、指定管理施設であり、利用者が港区民等に限定されることを踏まえ、区民向けの優待として提供することを検討していきます。</p> <p>(A事業者退場)</p> <p>(B事業者入場)</p> <p>(B事業者プレゼンテーション)</p>                                                                   |
| 事務局  | <p>質問のある方は順次お願いします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |

|       |                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A 委員  | 大平台みなと荘のサービス品質向上について、貴社の大きな方針だけでなく、この施設だからこそ実施できる具体的な取組があれば教えてください。                                                                                                                                               |
| B 事業者 | 大平台みなと荘の地域性を踏まえ、地産地消や箱根ならではの魅力を取り入れていきます。具体的には、寄木細工のお土産や工房との連携、食事面では大平台ならではの湯葉、小田原の練り物など、周辺地域の特色を生かした取組を検討していきます。                                                                                                 |
| A 委員  | 御殿場や熱海を含めて複数施設を運営しており、合同研修も行っているとのことですが、運営上の連携について具体的に教えてください。                                                                                                                                                    |
| B 事業者 | 御殿場、熱海を含めて 10 施設を運営しており、箱根エリアでは 7 施設を運営しています。箱根エリア内の施設はいずれも車で 15 分以内の距離にあるため、繁忙期や急な欠員が生じた場合には、エリア内で人員を流動的に配置することができます。共通のシフト管理により、スタッフが特定の施設のみで勤務するのではなく、複数施設で対応できる体制を整えています。                                     |
| B 委員  | 苦情対応について、提案書ではやや曖昧な印象を受けました。パート、アルバイトを含む非正規職員への教育や、苦情対応マニュアルの整備状況について教えてください。                                                                                                                                     |
| B 事業者 | 当社には教育部門があり、全国の施設に対して定期的に研修を実施しています。サービス教育やパソコンスキル等の研修を行っており、社員だけでなくパート、アルバイトも参加しています。苦情対応についても、こうした教育制度の中で対応力の向上を図っています。                                                                                         |
| B 委員  | 夜間の人員配置について、職員ローテーション表を見る限り、22 時以降の体制が不明確に感じられました。実際の夜間体制について教えてください。                                                                                                                                             |
| B 事業者 | 夜間については、再委託先の警備業者による 2 名体制を想定しています。20 時から翌朝 8 時までの 12 時間勤務とし、休憩を交代で挟みながら対応します。緊急時には支配人へ速やかに連絡できる体制を整えます。                                                                                                          |
| D 委員  | 夜間体制について、警備員が主に対応するように見受けられます。備品不足や事故、緊急対応などもすべて警備員が対応するのか確認させてください。                                                                                                                                              |
| B 事業者 | 夜間警備は 20 時から翌朝 8 時まで 2 名体制ですが、フロントスタッフも 23 時まで、また朝 7 時から勤務するため、その時間帯はフロントと警備を合わせた 3 名体制となります。<br>警備員のための時間帯に事故等が発生した場合には、応急対応ができるよう教育訓練を行うとともに、第一報を支配人へ速やかに入れる体制を整えます。また、館内に居住可能なスタッフがいることも確認しており、必要に応じて同時に連絡します。 |

|      |                                                                                                                                                                                                            |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D委員  | 休館日の設定が提案書上明確ではありませんでした。保守管理や修繕を行う上で、休館日を設定しなくても支障がないのか教えてください。                                                                                                                                            |
| B事業者 | 港区との協議事項になりますが、通常時であれば半年間に3日程度の休館日を設定することで、利用者がいる状態では対応が難しい保守管理や修繕についても実施可能と考えています。                                                                                                                        |
| E委員  | 料理による利用者満足度向上として、利用者参加型メニューやハーフバイキングの提案がありましたが、他施設での実績や導入の意図について教えてください。                                                                                                                                   |
| B事業者 | 利用者参加型メニューについては、利用者からの提案を料理に反映する取組を箱根地区の2施設で実施しており、好評を得ています。<br>ハーフバイキングについては、メイン料理は席まで提供しつつ、利用者が一部を選べる形式とすることで、選ぶ楽しみを感じていただけたと考えています。                                                                     |
| E委員  | 提案している新たなサービスのうち、選べる枕や湯たんぽについて、導入の意図や発案の経緯を教えてください。                                                                                                                                                        |
| B事業者 | 選べる枕については、他施設で実施しており利用者から好評を得ていることから、好みに応じた快適な睡眠環境を提供するため導入を提案しました。<br>また、湯たんぽについては、ゆったりと落ち着いて過ごしていただくサービスの一環として、温泉を活用した提供を考えています。                                                                         |
| E委員  | 人材確保について、地域人材を活用する提案がありますが、現在の社会状況では地域で人材を確保することが難しい面もあります。貴社の対応について教えてください。                                                                                                                               |
| B事業者 | 箱根地域では人材確保が課題となっている施設もありますが、当社では7施設とも人材難の状況にはありません。複数の求人媒体を活用していることに加え、エリア制により繁忙施設へスタッフを応援配置できる体制を整えています。<br>また、全社的なバックアップスタッフ部門があり、調理、フロント、レストラン等の即戦力人材を必要に応じて派遣できる仕組みを設けています。                            |
| C委員  | 施設の現状や提案内容を踏まえ、大平台みなと荘が抱える課題や、今後改善が期待される点について教えてください。また、食事、バス運行、区との連携などの観点から、施設の魅力向上に向けた考えを教えてください。                                                                                                        |
| B事業者 | 施設設備については、建築後相当の年数が経過していることから、継続的な修繕や設備更新が必要であると認識しています。特に空調設備については、施設運営上重要な設備であると考えています。<br>また、食事については、料理そのものの品質に加え、スタッフによる説明や観光案内などを通じて、利用者満足度の向上を図りたいと考えています。<br>バス事業については、箱根地域内にとどまらず、御殿場や小田原方面の観光資源との |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>連携も検討していきます。</p> <p>区との連携については、日頃から情報共有や意見交換を行いながら、利用者サービスの向上に取り組んでいきます。</p> <p>(B事業者退場)</p> <p>(事務局が採点表を回収・集計)</p>                                                                                                                                                                                                                 |
| 委員長 | <p>4 第二次審査採点及び指定管理者候補者の決定について</p> <p>それでは、事務局から集計結果の発表をお願いします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 事務局 | <p>資料3の第一次審査・第二次審査集計結果をご覧ください。第二次審査の結果は、A事業者が500点満点中425点、B事業者が500点満点中345点です。第一次審査の点数を合わせると、A事業者が1575点満点中1350点、B事業者が1575点満点中1214点です。</p>                                                                                                                                                                                                |
| 委員長 | <p>集計結果を踏まえて各委員から、講評をお願いします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| A委員 | <p>A事業者は、サービス品質を重視する姿勢が明確であり、箱根エリアで長年事業を行ってきた経験を踏まえ、地域特性や施設の立地を的確に捉えていました。提案内容も具体的であり、施設運営に対する理解が深いと感じました。</p> <p>一方、B事業者は受託への意欲は感じられたものの、業務全体に関する説明がやや抽象的であり、具体的な気づきや改善提案の深まりが十分ではありませんでした。第一次審査及び第二次審査を通じて、A事業者を評価しました。</p>                                                                                                          |
| B委員 | <p>A事業者は地元事業者として箱根エリア内で営業しており、大平台みなと荘の現状に対する理解や分析がしっかりしている印象を受けました。提出資料では明確でなかった内容についても、現地や利用状況を踏まえて検討していることが確認でき、受託後に施設をより良くしていこうとする姿勢が感じられました。</p> <p>ただし、バス事業については十分に具体化されていない面があり、その点は減点しました。</p> <p>B事業者については、運営体制について一定の理解はあるものの、夜間体制の具体性に不安を感じました。また、新たな取組についても、他施設の事例を踏まえて検討していることは分かりましたが、具体案が十分に示されず、改善に向けた意欲が見えにくかったです。</p> |
| D委員 | <p>B事業者は、理念的な説明が多く、具体的にどのように実施するのかが分かりにくい部分がありました。</p> <p>A事業者については、説明者が受託後にどの程度運営に関与するのかが気になりました。常に課題を把握し、利用者の声を聞きながら改善していく姿勢が、現場に引き継がれるのかという点には不安もあります。</p> <p>B事業者の選べる枕やハーフバイキングといった細かな工夫は良いと感じましたが、</p>                                                                                                                            |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | 再委託による警備体制や長時間勤務、救急搬送等が発生した場合の対応には不安が残りました。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| E 委員 | <p>A事業者は、指定管理者選考に応募した理由として、箱根エリア内に拠点を有し、大平台みなと荘の立地を生かせる点を具体的に説明しており、応募理由に納得感がありました。</p> <p>提案書からは十分に読み取れなかった区への連絡体制についても、ヒアリングでは、報告書の提出前であっても担当者に速やかに連絡を取る考えが示されていました。</p> <p>また、全体的にコストが高いことを認識した上で、今後削減を図る必要があるとの認識も示されていました。リネン費が高い理由についても一定の説明があり、施設課題については他施設の状況も踏まえ、ベッド化などサービス向上への意欲が確認できた点を評価しました。</p> <p>B事業者については、安定的な運営は期待できますが、食事、安全対策、サービス向上について、なぜその改善が必要なのか、どのように改善するのかという具体的な提案が十分ではありませんでした。現状維持を求めるのであれば一定の評価はできますが、より質の高いサービスを期待する観点では、積極性が不足していると感じたため、A事業者を評価しました。</p> |
| C 委員 | <p>B事業者については、運営する上では大きな問題はないと感じています。</p> <p>一方で、今後のみなと荘に新しい魅力や発展を期待する観点では、A事業者の提案により大きな期待を感じました。高齢化に伴うベッド化のニーズや、洋食を含めた食事のグレードアップなど、今後のマーケットの状況を踏まえた提案が示されていました。施設の将来的な発展につながる可能性を感じたことから、A事業者を高く評価しました。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 委員長  | 皆様からの講評を聞いた上で、点数の変更をする方はいますか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 全委員  | 変更なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 委員長  | それでは、港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会として、A事業者を指定管理者候補者として選考したいと思いますが、よろしいでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 全委員  | 異議なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 委員長  | 異議はなかったので、A事業者を指定管理者候補者として決定します。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 事務局  | <p>5 その他<br/>(事務局から事務連絡)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 委員長  | <p>6 閉会<br/>(委員長からの閉会の挨拶)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

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

# 港区立大平台みなと荘 指定管理者公募要項

令和8年2月  
港 区

# 目 次

## I 施設の概要

- 1 指定管理者制度導入の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 港区立大平台みなと荘の設置目的・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 港区立大平台みなと荘の概要・・・・・・・・・・・・・・ 1
  - (1) 名称
  - (2) 所在地
  - (3) 施設規模
  - (4) 開設年月日
  - (5) 開館時間
  - (6) 休館日
  - (7) 利用対象者
  - (8) 利用料金
  - (9) 指定管理料等
  - (10) その他
- 4 指定期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 5 利用料金制度の採用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

## II 指定管理者が行う業務

- 1 事業運営・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
  - (1) 基本事業
  - (2) 提案事業
  - (3) 自主事業
  - (4) 職員体制
- 2 施設の維持管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
  - (1) 施設の維持管理業務
  - (2) 安全・安心に関する業務
- 3 管理運営の基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
  - (1) 関係法令等の遵守
  - (2) 区が定める指針等の遵守
  - (3) 個人情報保護
  - (4) 再委託の禁止
  - (5) 地域との連携
  - (6) 区と指定管理者の役割及び管理責任の分担
- 4 運営経費に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
  - (1) 指定管理料の支払
  - (2) 指定管理料の清算
  - (3) 従事する職員の最低賃金水準額
  - (4) 備品購入の取扱い
  - (5) 収入
  - (6) 宿泊料金の減額制度について
  - (7) キャッシュレス決済の推進
  - (8) 損害賠償保険
  - (9) 消費税及び事業所税

- (10) 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
- (11) 銀行口座の開設
- (12) その他

### Ⅲ 選定手続

- 1 公募の手続・手続・・・ 16
  - (1) 申請者の資格
  - (2) 複数の団体による共同申請
  - (3) 公募の日程
  - (4) 公募説明会及び現地見学会
  - (5) 申請手続
  - (6) 計画書類の提出
  - (7) 提出書類に関する留意事項
  - (8) 応募に関する留意事項
  - (9) 質疑の受付及び回答
  - (10) 申請書類の受付
- 2 指定管理者候補者の選考・選定・・・ 24
  - (1) 指定管理者候補者の選考
  - (2) 指定管理者候補者の選定
  - (3) 基本的な選考基準
  - (4) 審査結果の通知
  - (5) 第二次審査用資料の提出

### Ⅳ 決定後の手続

- 1 基本協定書・年度協定書・・・ 26
  - (1) 協定の締結
  - (2) 基本協定書の主な事項
  - (3) 年度協定書の主な事項
- 2 事業計画書及び収支予算書の作成・・・ 27
  - (1) 事業計画書及び収支予算書の作成
  - (2) 事業報告書及び収支決算書の作成
- 3 業務の引継ぎ等・・・ 27
- 4 情報の公表・・・ 28
  - (1) 応募書類等
  - (2) 選考・選定過程の情報
  - (3) 指定管理業務に関する情報
- 5 モニタリング等の実施・・・ 28
  - (1) モニタリングの実施
  - (2) 第三者評価の実施
  - (3) 労働環境モニタリングの実施及び賃金給付状況シートの提出
  - (4) 監査の実施
- 6 指定の取消し等・・・ 29
  - (1) 改善勧告・改善報告
  - (2) 指定の取消しと業務の停止
  - (3) 事業の継続が困難となった場合の措置

## I 施設の概要

### 1 指定管理者制度導入の趣旨

港区では、多様化する区民ニーズへの柔軟かつ迅速な対応や効率的で効果的な区民サービスを提供するため、公の施設の管理・運営を包括的に代行させる指定管理者制度を積極的に導入しています。

今回、港区立大平台みなと荘の管理・運営について、民間事業者等が持つノウハウやアイデア、専門性などを活用するため、指定管理者を広く募集します。応募にあたっては、「港区指定管理者制度運用指針」(別紙1)に基づく区の方針を十分に認識し、また、施設の設置目的等を理解のうえ、本要項に基づく創意工夫のある提案を期待しています。

### 2 港区立大平台みなと荘の設置目的

区民の健康と福祉の増進を図ることを目的として設置された保養施設です。自然とふれあい、元気回復を図り、家族や友人との交流を促進するとともに、区民が安心して利用できる安らぎの場を提供することを目的としています。

### 3 港区立大平台みなと荘の概要

#### (1) 名称

港区立大平台みなと荘

#### (2) 所在地

神奈川県足柄下郡箱根町大平台294

#### (3) 施設規模

- |         |                                                           |
|---------|-----------------------------------------------------------|
| ①構 造    | 鉄筋コンクリート造                                                 |
| ②階 数    | 本館 地下1階・地上4階<br>別館 地上4階                                   |
| ③敷地面積   | 8,805.09㎡                                                 |
| ④延べ床面積  | 7,453.13㎡ (職員宿舎を含む)                                       |
| ⑤客 室    | 25室 定員125名                                                |
| (内訳)    | 和洋室(2ベッド+8畳)4室(本館4室) 定員5名<br>和室(12畳) 21室(本館7室、別館14室) 定員5名 |
| ⑥その他の施設 | レストラン、広間、大浴場、露天風呂、サウナ、カラオケルーム、キッズルーム、遊戯室、喫茶コーナー 等         |
| ⑦用途地域   | 商業地域・無指定地域 容積率400%・建ぺい率80%                                |
| ⑧自然公園法  | 普通地域 高さ制限13m以下                                            |
| ⑨温 泉    | 箱根大平台温泉組合権利20口(1口毎分1.8ℓ)                                  |

- ・泉 質 … ナトリウム・塩化物泉・弱アルカリ性・低張性・高温泉
- ・泉 温 … 源泉67.7℃
- ・P H … 源泉8.4
- ・適応症 … 神経痛、筋肉痛、関節痛、五十肩、運動麻痺、関節のこわばり、うちみ、くじき、慢性消化器病、痔疾、冷え性、病後回復期、疲労回復、健康増進、きりきず、やけど、慢性皮膚病、虚弱児童、慢性婦人病
- ・禁忌症 … 急性疾患（特に熱のある場合）、活動性の結核、悪性腫瘍、重い心臓病、呼吸不全、腎不全、出血性疾患、高度の貧血、その他一般に病勢進行中の疾患、妊娠中（特に初期と末期）

（４）開設年月日

平成10年9月10日

（５）開館時間

①宿泊利用

チェックイン : 午後2時から      チェックアウト : 午前11時まで

②休憩利用

正午から午後4時まで

（６）休館日

無休とします。ただし、区長が必要と認めるときは、臨時に休業日を定めることができます。

（７）利用対象者

港区立大平台みなと荘条例第4条、第6条及び同条例施行規則第3条に基づき、規定の利用者登録手続を行った、区民もしくは区内在勤者及びその同行者

（８）利用料金

現在の利用料金は、次の表（令和2年4月1日改定）のとおりです。

維持管理経費の変動、施設の運営状況を踏まえ、区では定期的（5年を目途）に使用料（利用料金の上限額）の改定要否を検討することとしています。なお、全庁的に区有施設の使用料改定を見送りしたことを踏まえ、令和7年度の見直しは見送りました。次回の利用料金見直しについては、さらに次の指定管理期間（令和14年4月1日～令和19年3月31日）における指定管理候補者の公募開始前の令和12年を予定しています。

| 利用区分 | 一部屋の<br>利用人数 | 利用料金     |         |           |         | 備考               |
|------|--------------|----------|---------|-----------|---------|------------------|
|      |              | 休前日等の利用  |         | 休前日等以外の利用 |         |                  |
|      |              | 大人       | 子ども     | 大人        | 子ども     |                  |
| 宿泊   | 1 人          | 14,500 円 |         | 11,500 円  |         | 1 人 1 泊<br>2 食付き |
|      | 2 人          | 12,000 円 | 6,000 円 | 9,000 円   | 4,500 円 |                  |
|      | 3 人          | 12,000 円 |         | 9,000 円   |         |                  |
|      | 4 人          | 10,000 円 |         | 7,000 円   |         |                  |
|      | 5 人          | 10,000 円 |         | 7,000 円   |         |                  |
| 休憩   |              | 500 円    | 250 円   | 500 円     | 250 円   | 1 人 1 回          |

※ 「休前日等」は、土曜日、祝日の前日、年末年始（12月29日～1月3日）です。

※ 大人：中学生以上、子ども：4歳以上小学生まで

※ 違約金は、下表（令和2年4月1日改定）のとおりです。

| 違約金の発生期間 | 利用日の6日前から |          |
|----------|-----------|----------|
| 金 額      | 6日前～3日前   | 利用料金の30% |
|          | 2日前       | // 40%   |
|          | 1日前       | // 50%   |
|          | 当日        | // 全額    |

#### （9）指定管理料等

本施設の過去の指定管理料等については、下表のとおりです。

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

|        | 令和4年度         | 令和5年度         | 令和6年度         |
|--------|---------------|---------------|---------------|
| 収入     | 397,071,974 円 | 313,939,368 円 | 452,611,193 円 |
| 指定管理料  | 192,128,098 円 | 222,667,037 円 | 202,629,184 円 |
| 利用料金収入 | 171,904,187 円 | 75,337,795 円  | 200,026,800 円 |
| その他収入  | 33,039,689 円  | 15,934,536 円  | 49,955,209 円  |
| 支出     | 440,129,966 円 | 321,092,043 円 | 481,224,854 円 |
| 職員人件費  | 126,156,061 円 | 85,487,115 円  | 121,134,432 円 |
| 光熱水費   | 54,343,151 円  | 36,376,274 円  | 56,195,884 円  |
| 修繕費    | 1,482,900 円   | 6,458,375 円   | 5,319,718 円   |
| 事業運営費  | 154,245,134 円 | 94,696,409 円  | 191,377,005 円 |
| 施設管理経費 | 70,387,191 円  | 73,632,049 円  | 78,553,305 円  |
| その他経費  | 33,515,529 円  | 24,441,821 円  | 28,644,511 円  |

※指定管理料は、項番Ⅱ4（1）における予算額と実績額の差額を清算した後の指定管理料の額です。

※自主事業に係る収入及び経費は含みません。

※令和5年度は外壁等改修工事のため、令和5年9月1日から令和6年3月31日まで臨時休業していました。

※令和9年9月1日から令和10年3月31日まで、受変電・設備改修工事のため、臨時休業予定です。工事期間における利用料金収入の減少等を想定したうえで、資

金・収支計画を策定ください。

※利用料金収入については、「施設利用状況」（参考資料１）を参考にしてください。

#### （１０）その他

現在の指定管理者が作成している当該施設のホームページはこちらです。

<https://www.ohiradai-minatosou.com/>

## ４ 指定期間

令和９年４月１日から令和１４年３月３１日まで（５年間）

## ５ 利用料金制度の採用

- （１）項番Ⅰ３（８）の利用料金は指定管理者の収入とします。
- （２）利用料金について条例に定める減額・還付手続を指定管理者が行ってください。
- （３）利用料金の額は条例で定める使用料を上限とし、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、業務基準書のとおりです。

業務にあたっては以下の点について留意してください。なお、業務基準書については、申請団体の提案内容によっては、指定管理者の指定後に調整することがあります。

- ア 関係法令及び条例の規定を遵守し、適正な管理運営を行うこと。
- イ 利用者に対して適切なサービスの提供を行うこと。
- ウ 施設、付属設備及び物品の保全を適切に行うこと。
- エ 業務に関連して取得した個人に関する情報を適切に取り扱うこと。

#### （２）提案事業

港区立大平台みなと荘条例第１条に定める目的を達成するための事業を提案してください。事業を計画する場合は、本施設が区民保養施設であることを十分に認識の上、地域の特性を踏まえた効果的な事業を提案してください。

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。なお、現在、指定管理者がバス事業として港区とみなと荘間の直行バス及び直行バスの運行に必要なツアーバスを運行しています。利用者の利便性を引き続き確保する

ために、バス事業についても提案してください。

※ バス事業は、本来、指定管理者が行う施設の管理運営業務ではありませんが、高齢者を中心に、区民ニーズのある事業であるため、提案事業として公募することにご協力をお願いします。

### (3) 自主事業

上記(1)(2)のほか、本施設の設置目的に合致し、かつ、本業務の実施を妨げない範囲で、施設の利用率向上等を図るための事業を自主的に行うことができます。

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、事業収入も指定管理者の収入となります。本公募要項内で説明する指定管理料の積算とは全額別会計となります。

### (4) 職員体制

ア 指定管理者は公の施設であることを十分に認識し、従事職員教育、接遇教育等を徹底し、利用者及び区民への接遇等が常に良好となるよう努めること。

イ 指定管理者は、施設等の管理業務を適切に行うため、施設等管理責任者として、支配人を配置すること。

ウ 支配人は正規職員（常勤）を充てること。

エ 支配人は施設等の管理運営について、所属職員を指揮監督し、業務を統括するとともに、自らも職員として職務を行うこと。

オ 運営にあたっては、下表を基準に人員を配置した上で、必要に応じ専門知識、経験、資格等を有する専門員を配置すること。

| 職名                                | 業務内容         |
|-----------------------------------|--------------|
| 支配人<br>(※常勤の正規職員とする)              | 総括           |
| 総務マネージャー                          | 事務運営管理業務総括   |
| フロントマネージャー                        | 支配人補佐、接客業務総括 |
| 接客・フロント員                          | フロント・運営業務    |
| 料飲マネージャー                          | 配膳業務総括       |
| 接客・料飲員                            | 接客配膳業務・運営業務  |
| 調理長<br>(※調理師免許を有する。)              | 厨房運営業務総括     |
| 調理員<br>(※調理師免許を有する。)              | 厨房運営業務       |
| 調理員<br>(※栄養士資格を有する。調理師との兼務を可とする。) | 厨房運営業務       |
| 調理補助員                             | 厨房運営業務補助     |
| 洗い場担当員                            | 厨房運営業務補助     |

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 保安警備員 | 夜間のフロント代行業務、警備防災業務 |
| 常駐設備員 | 設備管理保守業務           |
| 清掃員   | 清掃業務               |

カ 指定管理者は労働基準法その他労働関係法令を遵守し、業務基準書及び業務基準書別冊で規定した業務を遂行するために必要な業務執行体制及び人員を確保すること。

キ 施設長（支配人）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。

※参考様式 1 1 「職員配置表・雇用区分確認表」に基づき、雇用区分を明記すること。

## 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、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 環境衛生に係る業務

イ 警備防災業務

ウ 設備機器に係る業務

エ 設備保守管理常駐業務

オ 設備機器修繕業務

カ その他、次の業務を行うこと。

（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 2 0 0 万円以下の軽易な修繕及び整備

（ウ）施設内の清掃の保持、整頓その他の環境整備に関する業務

### （2）安全・安心に関する業務

ア 災害や事故の発生などの緊急時において、「港区危機管理基本マニュアル（改訂版）」（別紙 2）に基づき、「緊急対応マニュアル」を作成し、箱根町の被害想定に基づいた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 災害等に際して、従事職員及び一時的に施設に滞在することになった利用者（並びに入所者）の食料や飲料水等を購入し、適切に管理すること。指定期間満了時において消費期限を超えていない物については、次期指定管理者に引き継ぐこと。なお、現在の備蓄物資は次のとおりであり、購入にかかる費用は区が指定管理料で措置する。

| 備蓄物資          | 令和 7 年度保有数                                 | 購入予定数                            |
|---------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| 水・食料          |                                            |                                  |
| スーパー保存水       | 1,920L                                     | 毎年度 312L                         |
| アルファ米（五目ごはん）  | 250 食                                      | 令和 12 年度 100 食<br>令和 13 年度 150 食 |
| アルファ米（わかめごはん） | 100 食                                      | 令和 12 年度 100 食                   |
| コーンピラフ        | 100 食                                      | 令和 13 年度 100 食                   |
| カレーピラフ        | 100 食                                      | 令和 13 年度 100 食                   |
| 白粥            | 160 食                                      | 令和 10 年度 100 食                   |
| ビスケット         | 200 食                                      | 令和 10 年度 140 食<br>令和 12 年度 60 食  |
| クラッカー         | 200 食                                      | 令和 10 年度 40 食<br>令和 12 年度 60 食   |
| けんちん汁         | 300 食                                      | 令和 9 年度 200 食<br>令和 10 年度 100 食  |
| 粉ミルク（アレルギー対応） | 6,400g                                     | 毎年度 6,400g                       |
| その他備蓄品        |                                            |                                  |
| 簡易トイレ         | 1800 枚                                     | 消費・欠損時に随時補充                      |
| 災害多人数用救急箱     | 2 個                                        | 消費・欠損時に随時補充                      |
| 扇風機           | 4 台                                        | 消費・欠損時に随時補充                      |
| 石油ストーブ        | 4 台                                        | 消費・欠損時に随時補充                      |
| 手回し携帯ラジオ      | 3 個                                        | 消費・欠損時に随時補充                      |
| LED ランタン      | 30 個                                       | 消費・欠損時に随時補充                      |
| ヘルメット大人用      | 125 個                                      | 消費・欠損時に随時補充                      |
| ヘルメット小人用      | 9 個                                        | 消費・欠損時に随時補充                      |
| ヘルメットスタンド     | 26 個                                       | 消費・欠損時に随時補充                      |
| 衛生用品          |                                            |                                  |
| 紙おむつ（乳幼児用）    | M サイズ 1 パック（52 枚入り）<br>L サイズ 1 パック（44 枚入り） | 令和 11 年度各 1 パック                  |
| 紙おむつ（成人用）     | M～L サイズ 10 パック（1 パック 20 枚入り）               | 令和 11 年度 10 パック                  |
| 生理用ナプキン       | 10 パック（1 パック 昼用 28 枚、夜用 15 枚）              | 令和 11 年度 10 パック                  |

- オ 震災・風水害及び新型インフルエンザ等が発生した場合を想定し、「港区業務継続計画」を踏まえ、開館時間外の災害その他あらゆる緊急事態、非常事態に際して、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。
- カ AEDの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 利用者に対する見守り、声掛け、相談、警察への引継ぎなど様々な支援を行うこと。
- ケ 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。
- コ 管理する個人情報の保護をはじめ情報セキュリティについては、本業務に従事するすべての者が「港区情報安全対策指針」（別紙5）を遵守し、漏えいの防止等の適正な管理に努めること。

### 3 管理運営の基準

#### （１）関係法令等の遵守

指定管理者は、以下に掲げるものをはじめとした関係法令等を遵守し、施設の管理運営を行ってください。

- ア 港区立大平台みなと荘条例
- イ 港区立大平台みなと荘条例施行規則
- ウ 港区立大平台みなと荘の利用に関する要綱
- エ 地方自治法
- オ 労働関係法（労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法等）
- カ 個人情報の保護に関する法律
- キ 港区情報公開条例
- ク 港区環境基本条例
- ケ 箱根町廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例
- コ 港区有施設の安全管理に関する要綱
- サ 港区防災対策基本条例
- シ 港区暴力団排除条例
- ス 障害者の雇用の促進等に関する法律
- セ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- 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（神奈川県や箱根町の条例等も含む。）

#### （２）区が定める指針等の遵守

以下の主な指針等を十分認識の上、積極的に区と連携してください。

- ア 港区指定管理者制度運用指針

- イ 港区情報安全対策指針
  - ウ 港区環境マネジメントシステムハンドブック
  - エ 港区区有施設受動喫煙防止対策基本方針
  - オ 港区行政情報多言語化ガイドライン
  - カ (公社) 港区シルバー人材センター及び区内障害者授産施設等への優先発注
  - キ 区内中小事業者への優先発注
  - ク 港区の契約における暴力団等排除措置要綱
  - ケ 港区職員のハラスメントの防止等に関する要綱
  - コ 港区職員接遇マニュアル「あったかマナーみなと」
  - サ 港区職員の障害を理由とする差別の解消の推進に関する要綱
  - シ 港区が発注する契約に係る業務に従事する労働者等の労働環境確保の促進に関する要綱
  - ス その他施設の管理運営業務及び各種事業実施に関わる指針等
- ※ 別紙6「区が定める指針等の一覧」を参照してください。

### (3) 個人情報保護

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

### (4) 再委託の禁止

指定管理業務の全部又は主たる部分を再委託することはできません。

ただし、清掃・警備及び設備の保守点検など専門性の高い個別業務等については、区の事前承認を得た場合に限り、再委託ができます。

### (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          |                      | 港区           | 指定管理者 |
|--------------|----------------------|--------------|-------|
| 設置者としての責務    |                      | ◎            | —     |
| 大平台みなと荘の管理運営 |                      | ○<br>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200万円を超えるもの）                                     | ○ |   |
|    |           | (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200万円以下のもの）                                      |   | ○ |
| 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 | 使用料等の管理 | (1) | 施設利用者から徴収又は収納した使用料、区から予め交付した還付のための使用料、事業に伴う金銭の盗難・紛失               |   | ○ |
| 17 | 指定期間の終了 | (1) | 指定期間終了の場合（指定期間の満了以前の取消し等による場合を含む。）における区又は区が指定するものに対する業務の引継ぎに要する費用 |   | ○ |
|    |         | (2) | 指定期間終了の場合（指定期間の満了以前の取消し等による場合を含む。）における原状復帰に要する費用                  |   | ○ |

（備考）

2-(1) 消費税率の変更を想定した規定です。

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

## 4 運営経費に関する事項

### （1）指定管理料の支払

指定管理料の額は、提案のあった額を上限とし、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は、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（3）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

※ 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。

ウ 修繕費

施設や設備などの修繕、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200万円（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（併施設部分を含む。）については、指定管理料に含めます。

※ 1件200万円（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を清算します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。

エ 事業運営費

施設で実施する各種事業に必要な経費

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

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

※ 当該施設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。

※ エレベーターの定期交換部品については、別紙7エレベーター長期修繕計画表を参考に経費を算定してください。

カ その他経費

本社（本部）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）などが支援するために必要な経費、企業等の利益など、上記のア～オのいずれにも該当しない経費。

「その他経費」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) 指定管理料の清算

区が定める経費区分のうち、職員人件費、光熱水費、修繕費については、利用料金収入及び指定管理料の区分にかかわらず、当初予算額と実績額を比較し、余剰金が発生した場合は区へ返還します。

## (3) 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（【参考】令和8年度一般事務・時給額：1,570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。

※最低賃金水準額の根拠となる法令等は、今後、港区における公契約に関する例規等に変更になる可能性があります。変更になった場合は、別途お知らせいたします。

## (4) 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。

## (5) 収入

ア 項番I3（8）の利用料金（違約金を含む）は、指定管理者の収入とします。

イ 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。

事業実施に要する経費のうち、参加者個人に直接かかる経費（材料費など）は区の考え方に基づいて徴収できます。その他については、区と指定管理者が協議の上決定します。

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

ウ 宿泊に伴う食事の食材の金額は、食材購入費として次に定めるものとし、食事はこの金額により提供するものとします。

|         |                |            |
|---------|----------------|------------|
| 【食材購入費】 | 大人（中学生以上）      | 3,500円(税込) |
|         | 子ども（4歳以上小学生まで） | 2,700円(税込) |

エ 利用料金には、食材購入費と施設使用料が含まれています。

なお、違約金は、I3（8）のとおりです。

## (6) 宿泊料金の減額制度について

宿泊利用については、別途、利用料金の減額制度を設けます。

対象者は、「65歳以上の区民（年度内に65歳を迎える区民を含む。）」及び「身体障害者手帳」、「愛の手帳」、「戦傷病者手帳」、「被爆者健康手帳」、「精神障害者保健福祉手帳」、「特定医療費（指定難病）受給者証」、「東京都難病医療費等助成受給者証（一部疾病を除く）」、「障害程度（支援）区分認定通知書」の交付を受けた者で、年度内（4月1日から翌年3月31日まで）2泊を限度とします。

減額後の利用料金は、大人が3,200円、子どもが2,500円と設定します。

ただし、65歳以上の区民の減額による利用可能日は、土曜日、祝日の前日及び年末年始（12月29日から翌年1月3日まで）を除く宿泊分に限りです。対象となる手帳をお持ちの区民の減額による利用可能日については、除外日はありません。

また、一部屋の利用人数に基づく利用料金と減額対象者の利用料金の差額は、区が負担します。

## (7) キャッシュレス決済の推進

区は、PayPay 株式会社が提供する二次元コード決済である「PayPay」を全ての区有施設等の窓口で利用可能な決済サービスとするとともに、一定以上の収納件数が見込まれる場合はマルチ決済端末（クレジットカード、電子マネー、二次元コード）を配備しています。

指定管理者は、項番Ⅱ4（5）の収入を利用者から直接収納する場合は、区と協議の上、キャッシュレス決済の導入に向けた必要な対応をお願いします。キャッシュレス決済に係る費用負担の考え方は下表のとおりです。

| 収納内容                            | 月額利用料、決済手数料等の負担者 |
|---------------------------------|------------------|
| 使用料又は利用料金を収納する場合                | 区（指定管理料で措置）      |
| 基本事業や提案事業において参加者に直接かかる経費を収納する場合 |                  |
| 自主事業において参加者に直接係る経費を収納する場合       | 指定管理者            |

区が配備しているマルチ決済端末の月額費用や決済手数料については、業務基準書を参照ください。自主事業に係る経費の収納については、キャッシュレス端末の配備や、各カード会社等との契約事務を、指定管理者自身で行い、利用者の支払環境を整備することとします。

## (8) 損害賠償保険

施設運営にあたり、指定管理者が業務を行うに当たって施設に損害が生じた場合に対応する「施設賠償責任保険」と施設利用者等に損害が生じた場合の損害賠償額を担保するための「第三者賠償保険」に必ず加入します。指定管理者が加入すべき保険の基準は、「特別区自治体総合賠償責任保険制度」で定める金額とします。

## (9) 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。

### イ 事業所税

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、箱根町役場や神奈川県税事務所に確認願います。

## (10) 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。

## (11) 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。

## (12) 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、次のアからカの全てに該当する者

ア 保養施設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 旅館業法に基づく旅館やホテル、並びに地方公共団体・民間企業等の保養施設及びこれらに類する事業運営を行っている事業者であること。

オ 本店、支店、事業所等のいずれかが、東京都、神奈川県、山梨県、静岡県内のいずれかにある法人又はその他の団体であること。

カ 団体又はその代表者が以下のいずれにも該当しないこと。

(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項に基づき更生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時等。）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又は特殊知能暴力集団、準暴力団その他の犯罪集団に該当しない団体

## (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し、申請することも可能です。その場合は、申請時に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8年2月16日(月)                       |
| 公募説明会・現地見学会      | 令和8年3月6日(金)                        |
| 質疑受付             | 令和8年2月16日(月) から<br>令和8年3月13日(金) まで |
| 質疑回答             | 令和8年3月23日(月)                       |
| 申請書類の受付          | 令和8年2月16日(月) から<br>令和8年5月22日(金) まで |
| 第一次審査(書類審査)      | 令和8年7月2日(木) 予定                     |
| 第二次審査(プレゼンテーション) | 令和8年7月15日(水) 予定                    |
| 指定管理者候補者選定       | 令和8年8月上旬予定                         |
| 指定管理者の指定         | 令和8年10月下旬予定                        |

### (4) 公募説明会及び現地見学会

|                                                                                                    |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                                                                                               | 令和8年3月6日(金)<br>午前11時00分から午後1時30分まで                                                 |
| 場所(会場)                                                                                             | 港区立大平台みなと荘                                                                         |
| 参加人数                                                                                               | 1者につき2名以内                                                                          |
| 申込方法                                                                                               | 公募説明会・現地見学会参加申込書に必要事項を記入のうえ、メールで送付してください。<br>その際、送信未達を防ぐため、必ず電話にて連絡をお願いします。        |
| 申込期間                                                                                               | 令和8年2月25日(水) 午後5時まで                                                                |
| 申込時間                                                                                               | 午前9時から午後5時まで                                                                       |
| 申込先                                                                                                | 港区 産業・地域振興支援部 地域振興課 地域振興係<br>メール：minato03@city.minato.tokyo.jp<br>TEL：03(3578)2531 |
| 原則として、申込みをした全ての団体が、公募説明会・現地見学会へ参加できるものとします。また、車でお越しいただいても構いませんが、駐車場が満車の場合は、区ではご用意出来かねますので、ご了承ください。 |                                                                                    |

### (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⑥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    | 部数 |         |         |
|------|---------------------------|-------|----|---------|---------|
|      |                           |       | 正本 | 副本<br>① | 副本<br>② |
| ①    | 指定管理者指定申請書                | 【様式1】 | 1部 | —       | —       |
|      | 《共同事業体の場合》<br>[A]共同事業体構成書 | 参考様式A | 1部 | 1部      | 9部      |

|   |                                                                                                                                                                                                                     |       |    |    |    |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|----|----|
|   | [B]共同事業体協定書兼委任状                                                                                                                                                                                                     | 参考様式B | 1部 | —  | —  |
|   | [C]宣誓書                                                                                                                                                                                                              | 参考様式C | 1部 | —  | —  |
|   | [D]安定運営の取組                                                                                                                                                                                                          | 参考様式D | 1部 | 1部 | 9部 |
| ② | 宣誓書                                                                                                                                                                                                                 | 参考様式1 | 1部 | —  | —  |
| ③ | 法人（団体）等の概要                                                                                                                                                                                                          | 参考様式2 | 1部 | 1部 | 9部 |
| ④ | 定款、寄附行為又はこれに類するもの<br>※最新のもの                                                                                                                                                                                         | —     | 1部 | 1部 | —  |
| ⑤ | 法人の登記事項証明書（全部事項証明書）<br>※申請日前3か月以内に発行されたもの                                                                                                                                                                           | —     | 1部 | 1部 | —  |
| ⑥ | 印鑑証明書<br>※申請日前3か月以内に発行されたもの                                                                                                                                                                                         | —     | 1部 | 1部 | —  |
| ⑦ | 預金残高証明書<br>※直近の決算期末日現在のもの<br>※本社として応募される場合は、本社の<br>主要取引口座に関する証明書のみで可                                                                                                                                                | —     | 1部 | 1部 | —  |
| ⑧ | 決算書類等<br>※直近の決算期3期分に係るもの<br><br>書類例<br>[株式会社]<br>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）<br>[社会福祉法人]<br>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<br>[NPO法人]<br>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 | 1部 | —  |
| ⑨ | 監査報告書<br>※直近の決算期3期分に係るもの<br>※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 | 1部 | —  |
| ⑩ | 事業計画書及び収支予算書<br>※公益法人等、法令で作成が義務づけられている団体のみ提出<br>※申請日に属する事業年度のもの                                                                                                                                                     | —     | 1部 | 1部 | —  |
| ⑪ | 法人税、消費税、法人事業税、地方消費税の納税証明書<br>※直近の決算期2期分に係るもの<br>※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税証明書のみで可                                                                                                                                 | —     | 1部 | 1部 | —  |

|   |                   |        |     |     |     |
|---|-------------------|--------|-----|-----|-----|
| ⑫ | 担保提供資産について        | 参考様式 3 | 1 部 | 1 部 | —   |
| ⑬ | 債務の保証について         | 参考様式 4 | 1 部 | 1 部 | —   |
| ⑭ | 類似施設の管理運営実績について   | 参考様式 5 | 1 部 | —   | 9 部 |
| ⑮ | 情報セキュリティ確認チェックシート | 参考様式 6 | 1 部 | —   | 9 部 |
| ⑯ | 労働環境チェックシート       | 参考様式 7 | 1 部 | —   | 9 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            | 指定管理者計画書類等提出書                                                               | 参考様式 8   | 1 部  | 1 部 | 9 部 |
| ②            | 資金・収支計画書（事業計画）（*1）<br>（令和 9 年度から令和 1 3 年度まで）                                | 参考様式 9   | 1 部  | 1 部 | 9 部 |
| ③            | 受託経費見積書<br>（令和 9 年度から令和 1 3 年度まで）                                           | 参考様式 1 0 | 1 部  | 1 部 | 9 部 |
| ④            | 給与・報酬・賃金等に関する規程<br>※最新のもので、人件費の積算内訳の根拠となるもの                                 | —        | 1 部  | 1 部 | 9 部 |
| ⑤            | 指定管理施設職員の職員配置表<br>※「指定管理施設雇用区分確認表」に基づき作成                                    | 参考様式 1 1 | 1 部  | —   | 9 部 |
| ⑥            | 職員ローテーション表<br>（雇用区分別①月～金②土③日・祝日）                                            | 参考様式 1 2 | 1 部  | —   | 9 部 |
| ⑦            | 施設長予定者の勤務した実績                                                               | 参考様式 1 3 | 1 部  | —   | 9 部 |
| ⑧            | ・職員の確保・育成に対する考え方<br>・苦情解決及びサービス評価の取組<br>・顧客満足度（CS）への取組                      | 【様式 2】   | 1 部  | —   | 9 部 |
| ⑨            | ・個人情報保護に関する考え方と取組<br>・情報セキュリティの取組<br>・環境に配慮した施設運営の取組<br>・地震・噴火・台風等の危機管理への取組 | 【様式 3】   | 1 部  | —   | 9 部 |
| ⑩            | ・施設運営に関する基本的な考え方                                                            | 【様式 4】   | 1 部  | —   | 9 部 |
| ⑪            | 再委託を予定している業務                                                                | 参考様式 1 4 | 1 部  | —   | 9 部 |
| ⑫            | 保守管理、設備機器管理、清掃、保安警備<br>における質及び安全性の確保と効率化の<br>考え方                            | 【様式 5】   | 1 部  | —   | 9 部 |

|                 |                                                                                                                                              |         |     |     |     |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|-----|-----|
| ⑬               | ・適正で公平な事務執行に対する考え方<br>・区への連絡・報告体制                                                                                                            | 【様式 6】  | 1 部 | —   | 9 部 |
| ⑭               | 施設の安全確保の考え方                                                                                                                                  | 【様式 7】  | 1 部 | —   | 9 部 |
| ⑮               | 近隣施設や地域との連携・交流についての<br>具体的提案                                                                                                                 | 【様式 8】  | 1 部 | —   | 9 部 |
| 効率的で質の高いサービスの提供 |                                                                                                                                              |         |     |     |     |
| ⑯               | ・各サービス提供に関する考え方<br>・利用者の満足度向上のための取組                                                                                                          | 【様式 9】  | 1 部 | —   | 9 部 |
| ⑰               | みなと荘の認知度を高めるための広報活動の<br>提案                                                                                                                   | 【様式 10】 | 1 部 | —   | 9 部 |
| ⑱               | ・利用料金の設定についての提案<br>・利用料金支払方法や適正な会計管理の<br>取組についての考え方                                                                                          | 【様式 11】 | 1 部 | 1 部 | 9 部 |
| ⑲               | ・食事の提供の考え方と具体的提案<br>・食品衛生管理やアレルギー対応                                                                                                          | 【様式 12】 | 1 部 | —   | 9 部 |
| ⑳               | バス事業についての提案（＊2）                                                                                                                              | 【様式 13】 | 1 部 | 1 部 | 9 部 |
| ㉑               | 自主事業についての提案                                                                                                                                  | 【様式 14】 | 1 部 | 1 部 | 9 部 |
| その他             |                                                                                                                                              |         |     |     |     |
| ㉒               | 今後の障害者法定雇用率の達成見込みと<br>障害者の雇用促進に向けた取組<br>※次期指定期間における団体の障害者法定<br>雇用率の達成見込みと達成に向けた<br>取組、本施設における障害者の雇用や<br>障害者就労施設等の雇用促進に向けた<br>取組について記載してください。 | 【様式 15】 | 1 部 | 1 部 | 9 部 |

### （＊1）資金・収支計画書について

施設の改修工事や設備の部品交換作業などにより休業する場合、休業期間中の指定管理料は、休業期間は通常営業に伴う費用が発生しないため、その分を考慮して休業期間に応じた額とします。（令和9年9月1日から令和10年3月31日までは、受変電・設備改修工事を施工予定です。）

### （＊2）バス事業について

バス事業については、以下の内容を基に提案してください。

- ・区では車両を保有していないため、車両の調達を含めた提案をすること。
- ・現在のバス事業のサービス内容等を記載した「バス事業実施状況」（参考資料2）を参考にしてください。高齢者を中心にニーズがあるため、現在のサービス内容を下回ることが無ければ他のサービス内容の提案でも構いません。

### 【現在のバス事業の概要】

#### ア 直行バス

- ・港区とみなと荘間の直行便を設けています。
- ・港区内発とみなと荘発をみなと荘営業日に運行しています。
- ・集合場所を各総合支所の地区内（港区コミュニティバスの停留所をベース）に最低1か所設けています。
- ・利用料金については、現在の料金を基準に、区内と大平台間の公共交通機関の料金と大きな幅が生じない範囲で設定しています。

#### イ ツアーバス（直行バスの運行に付随する）

- ・現地周辺の観光施設へ送迎しています。
- ・港区内発のバスがみなと荘に到着した後に、そのバスをツアーバス用のバスとして運行しています。
- ・ツアーバスの利用希望者がいた場合に運行しています。

### （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、提出締切日の午後5時まで受け付けます。

イ 上記のほか、区が必要とする書類の提出を求めることや、ヒアリングを実施する場合があります。

ウ 申請書類等の著作権は、作成した団体に帰属します。ただし、提出された応募書類は返却できません。区の責任において一定期間保管後、廃棄します。

エ 提出書類の文字フォントは、UDフォント、11ポイント以上としてください。

オ 提出書類のサイズは、A4判で作成し、各提出書類の最初の書類の右肩にインデックスを貼り、A4判ファイルに綴じて提出して下さい。

カ ファイルの表紙と背表紙には「港区立大平台みなと荘指定管理者申込書類一式」と記入、正本、副本①、副本②をそれぞれ表示し、正本のみ、法人名を明記したシールを貼付してください。

カ 副本①は正本をそのまま複写、副本②は、法人名など応募事業者が特定できる部分をマスキング（黒塗り）のうえ、提出してください。

キ 上記のほか、電子媒体（CD-R）に正本及び副本②を入力したものを1部提出してください。

ク 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。

ケ 提出書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

コ 大平台みなと荘の利用実績や利用者からのアンケート内容（参考資料3）は、添付している資料を参考にしてください。

## (8) 応募に関する留意事項

- ア 本要項に定める手続以外の手法により、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

質問書に必要事項を記入し、以下の提出先に、メールで送信してください。

（送信未達を防ぐため、送信後に電話にて連絡をお願いします。）これ以外の方法（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8年2月16日（月）～令和8年3月13日（金）（必着）**  
**午前9時から午後5時まで**

（イ） 提出先 港区産業・地域振興支援部地域振興課地域振興係  
TEL 03-3578-2531  
メール：minato03@city.minato.tokyo.jp

### イ 質問回答

令和8年3月23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8年2月16日（月）～令和8年5月22日（金）（必着）**

平日の午前9時から午後5時まで

※ 申請書類の確認を行いますので、提出に際しては、事前に以下の提出先に連絡の上、指定された日時に来所願います。

※ 申請書類は郵送でも受付可能ですが、提出期限日までの必着とします。（郵便事故等であっても、期限日までに届いていない場合は、受付できません。到達確認の可能な方法で送付するか、以下提出先まで電話にて到達確認を行うなど、期限日までに確実に

届く方法で送付してください。

※ 申請書類、計画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  
港区産業・地域振興支援部地域振興課地域振興係  
TEL 03-3578-2531

## 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、港区立大平台みなと荘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 類似施設の管理運営実績  
（ア）類似施設の管理運営実績
- ウ 資金・収支計画書及び受託経費見積書  
（ア）資金・収支計画書の妥当性  
（イ）受託経費見積書の妥当性
- エ 管理運営計画について  
（ア）職員の確保・育成に対する考え方  
（イ）苦情解決及びサービス評価の取組  
（ウ）顧客満足度（CS）向上への取組  
（エ）個人情報保護に関する考え方と取組  
（オ）情報セキュリティの取組

- (カ) 環境に配慮した施設運営の取組
- (キ) 地震・噴火・台風等の危機管理への取組
- (ク) 施設運営に関する基本的な考え方
- (ケ) 施設長候補者の実績
- (コ) 指定管理施設職員の職員配置表
- (サ) 職員ローテーション表
- (シ) 再委託を予定している業務
- (ス) 保守管理、設備機器管理、清掃、保安警備における質及び安全性の確保と効率化の考え方
- (セ) 適正で公平な事務執行に対する考え方
- (ソ) 区への連絡・報告体制
- (タ) 施設の安全確保の考え方
- (チ) 近隣施設や地元地域との協調性や配慮
- オ 効率的で質の高いサービスの提供について
  - (ア) 各サービス提供に関する考え方
  - (イ) 利用者の満足度向上のための取組
  - (ウ) みなと荘の認知度を高めるための広報活動の提案
  - (エ) 利用料金の設定についての提案
    - 利用料金支払方法や適正な会計管理の取組についての考え方
  - (オ) 食事の提供の考え方と具体的提案
  - (カ) 食品衛生管理やアレルギー対応
  - (キ) バス事業についての提案
    - ① 事業の考え方と内容（ルート、集合場所、運行時間等）
    - ② 利用者の安全や、子どもから高齢者や障害者に配慮した取組
    - ③ 運行中に事故・災害等が発生した場合の対応、区への連絡・報告体制
  - (ク) 自主事業についての提案
- カ その他
  - (ア) 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（※自主事業がある場合）
- ク 区と指定管理者の役割分担
- ケ 業務の再委託
- コ 事業計画書、事業報告書等の提出
- サ 業務の引継ぎ
- シ 利用者アンケート実施
- ス モニタリング
- セ 第三者評価
- ソ 緊急時の対応
- タ 環境への配慮
- チ 管理運営業務を行うに当たって保有する個人情報の保護及び関係書類の整理・保管
- ツ 情報セキュリティ
- テ 指定の取消し及び管理業務の停止
- ト 損害賠償
- ナ 権利義務の譲渡の禁止
- ニ 目的外使用の禁止
- ヌ 施設・設備等の原状回復
- ネ 区と指定管理者の管理責任の分担
- ノ その他区長が必要と認める事項

### (3) 年度協定書の主な事項

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

## 2 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

## 3 業務の引継ぎ等

指定管理者は、指定期間開始前の期間内に準備業務を行うものとします。特に利用者にとって円滑に新たな指定管理者への移行を実現するため、区や関係機関と指定管理者による移行準備を実施してください。

引継ぎは、指定管理者指定の議決後、令和9年3月31日までに実施してください。

指定管理者が変更となる場合には、新たな指定管理者は、事業者が変更することにより、利用者に不安や影響を与えないよう、入念な引継ぎに努めてください。

また、指定期間終了時又は指定の取消しによって管理運営業務が終了する際は、次期指定管理者が円滑にかつ支障なく業務を遂行できるよう引継ぎ業務を実施してください。

引継ぎ等にかかる経費は、区が経費を負担する引継ぎ項目（利用者・入所者の個人情報に関する引継ぎなど、指定期間開始前の一定の期間、当該施設で直接引継ぎを行う必要があるもの）を除き、新たな指定管理者が負担します。施設内での直接引継ぎを行うことについては、区が新たな指定管理者と別途委託契約を締結します。※労働環境確保策の一環としての雇用継続について

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

## 4 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よる開示請求の対象となります。

### (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。

## 5 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、アンケート調査による利用者等の意見・要望の聴取等、利用者ニーズの把握を行います。

区が行うモニタリングは、月次モニタリング及び年度終了時モニタリング等があり、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とりまとめ、ホームページで公表します。

### (2) 第三者評価の実施

区は、指定管理者に対し、指定期間の中間年に1回、第三者評価機関又はこれに類するものによる評価の受審を義務付け、その結果を業務運営の改善指導に活用します。第三者評価機関との契約は区が行います。

### (3) 労働環境モニタリングの実施及び賃金給付状況シートの提出

区は、公の施設として利用者の安全・安心の確保をはじめ、区民・利用者サービス維持・向上の観点から、指定期間の2年目に社会保険労務士による労働環境モニタリングを実施します。社会保険労務士との契約は区が行います。

また、施設で勤務する職員（業務の一部を第三者へ再委託をする場合に施設で勤務する職員についても含みます。）に支給される賃金について、最低賃金水準額を満たしているか確認をするため、職種ごとに最も低額の賃金の支給を受けている職員に関する賃金状況給付シートの提出が必要となります。

### (4) 監査の実施

ア 地方自治法第199条第7項の規定により、区長又は監査委員が必要と認めるときは、指定管理者が行う管理業務に係る出納関連の事務について、監査を行うことがあります。

イ 港区では、公正性、透明性をより一層確保するため、平成13年度から外部監査人（公認会計士や弁護士等）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。

## 6 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、港区立大平台みなと荘条例第17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。その結果、区に損害・損失又は新たに区が負担することとなる費用が生じたときは、指定管理者がその賠償の責めを負う場合があります。また、当該指定の取消し等が命じられた場合において、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Ⅲ1（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、業務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らない。
- イ 不可抗力等、指定管理者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、管理継続の可否について協議することとします。

## 問合せ先

〒105-8511

港区芝公園一丁目5番25号

港区 産業・地域振興支援部地域振興課地域振興係 担当：遠藤・深澤

TEL：03-3578-2531 FAX：03-3438-8252