令和８年９月１５日　資料№.８
保 健 福 祉 常 任 委 員 会

高齢者支援課

議案第９４号　指定管理者の指定について
（港区立特別養護老人ホーム白金の森等）

１　施設名称等

施　設　名　称	所　在　地
港区立特別養護老人ホーム白金の森	東京都港区白金台五丁目２０番５号
港区立高齢者在宅サービスセンター白金の森	
港区立地域包括支援センター白金の森	

２　事業者選定の経過

港区立特別養護老人ホーム白金の森等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、１事業者でした。

（１）港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者選考委員会

	氏　　名	役　　職　　等
委 員 長	鳥羽　美香	文京学院大学　人間学部　教授
副委員長	荒川　正行 （令和８年３月３１日まで）	港区保健福祉支援部長
	重富　敦 （令和８年４月１日から）	
委　　員	和氣　康太	明治学院大学　社会学部　教授
委　　員	柴崎　祐美	東京家政大学　人文学部　講師
委　　員	富井　友子	十文字学園女子大学 人間生活学部　准教授
委　　員	重富　敦 （令和８年３月３１日まで）	港区保健福祉支援部保健福祉課長
	相川　留美子 （令和８年４月１日から）	
委　　員	清水　雅美	港区保健福祉支援部介護保険課長

（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５日（木）	公募要項（案）について 指定管理者候補者の選考基準（案）と選考方法（案）について
第２回	令和８年６月２４日（水）	第一次審査通過事業者の決定について 第二次審査について（プレゼンテーションについて）
第３回	令和８年７月６日（月）	第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング） 第二次審査採点及び指定管理者候補者の選考について

（３）港区指定管理者選定委員会

令和８年７月２８日（火）に開催された令和８年度第４回港区指定管理者選定委員会にて、港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者選考委員会で選考された事業者が、指定管理者候補者として選定されました。

３　選定された事業者

名　称	社会福祉法人　奉優会
代表者	理事長　香取　寛
所在地	東京都世田谷区駒沢一丁目４番１５号　真井ビル

４　指定期間

令和９年４月１日から令和１９年３月３１日まで（１０年）

５　選定の理由

（１）法人の理念及び基本的な考え方が明確に整理されています。また、特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンター及び地域包括支援センターを一体的に運営するとともに、地域連携拠点としての機能強化や多様な主体との連携を重視する運営方針が示されており、地域福祉の向上への寄与が期待できます。

（２）ＤＸを活用した介護記録及びケアプラン作成支援並びに各種見守りセンサー等の導入など、介護現場における業務負担の軽減と生産性の向上を図る具体的な提案がされ

ています。また、職員が利用者支援に注力できる環境を整備することにより、持続可能な施設運営に資する取組が期待できます。

（３）利用者の生活の質の向上を重視した運営方針が示されている点が評価できます。日常生活における快適性の向上や個別ニーズへの対応を重視し、施設サービスから在宅サービスまで切れ目のない支援を行う考え方が示されており、利用者本位のサービス提供が期待できます。

（４）特別養護老人ホームにおいては、港区のエンディングプラン事業との連携、ＡＣＰ（人生会議）の実施及び看取り後のグリーフケアなど、利用者及び家族の意思を尊重した看取り介護に関する取組が具体的に提案されています。また、提携医療機関との連携や 24 時間の医療支援体制の構築など、質の高いサービス提供が期待できます。

（５）地域包括支援センターにおいては、高齢者虐待防止、成年後見制度の活用促進、終活支援など、権利擁護に関する幅広い取組が提案されています。また、港区社会福祉協議会や関係機関との連携を重視しており、地域の高齢者や家族介護者を支える相談支援機能の充実が期待できます。

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

港区立特別養護老人ホーム白金の森等
指定管理者候補者選考委員会
報　告　書

令和８年７月６日

港区立特別養護老人ホーム白金の森等

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 8

はじめに

本報告書は、港区立特別養護老人ホーム白金の森、港区立高齢者在宅サービスセンター白金の森及び港区立地域包括支援センター白金の森の指定管理者候補者を選考するにあたり、「港区立特別養護老人ホーム白金の森等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。

「港区立特別養護老人ホーム白金の森等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、特別養護老人ホーム白金の森等の設置目的を最大限に活かし、効率的・効果的に区民サービスを提供することができる候補者の選考を行いました。

審査にあたっては、常に厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めました。

港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者には、1事業者からの応募となりましたが、現状の課題を的確に捉え、かつ、区民サービスの向上に向けた様々な提案を受けることができたため、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、港区立特別養護老人ホーム条例、港区立高齢者在宅サービスセンター条例及び港区立地域包括支援センター条例に定める目的の達成に向け、指定管理者として十二分に力を発揮されることを強く期待します。

令和８年７月６日

港区立特別養護老人ホーム白金の森等
指定管理者候補者選考委員会
委員長　鳥　羽　美　香

Ⅰ　選考した指定管理者候補者について

１　指定管理者候補者

名　称	社会福祉法人　奉優会
代表者	理事長　香取　寛
所在地	東京都世田谷区駒沢一丁目４番１５号　真井ビル

２　対象施設

施設の名称	所在地
港区立特別養護老人ホーム白金の森 港区立高齢者在宅サービスセンター白金の森 港区立地域包括支援センター白金の森	東京都港区白金台五丁目２０番５号

３　指定期間　　令和９年４月１日から令和１９年３月３１日まで（１０年）

４　選考の理由

（１）法人の理念及び基本的な考え方が明確に整理されています。また、特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンター及び地域包括支援センターを一体的に運営するとともに、地域連携拠点としての機能強化や多様な主体との連携を重視する運営方針が示されており、地域福祉の向上への寄与が期待できます。

（２）ＤＸを活用した介護記録及びケアプラン作成支援並びに各種見守りセンサー等の導入など、介護現場における業務負担の軽減と生産性の向上を図る具体的な提案がされています。また、職員が利用者支援に注力できる環境を整備することにより、持続可能な施設運営に資する取組が期待できます。

（３）利用者の生活の質の向上を重視した運営方針が示されている点が評価できます。日常生活における快適性の向上や個別ニーズへの対応を重視し、施設サービスから在宅サービスまで切れ目のない支援を行う考え方が示されており、利用者本位のサービス提供が期待できます。

（４）特別養護老人ホームにおいては、港区のエンディングプラン事業との連携、ＡＣＰ（人生会議）の実施及び看取り後のグリーフケアなど、利用者及び家族の意思を尊重した看取り介護に関する取組が具体的に提案されています。また、提携医療機関との連携や 24 時間の医療支援体制の構築など、質の高いサービス提供が期待できます。

（５）地域包括支援センターにおいては、高齢者虐待防止、成年後見制度の活用促進、終活支援など、権利擁護に関する幅広い取組が提案されています。また、港

区社会福祉協議会や関係機関との連携を重視しており、地域の高齢者や家族介護者を支える相談支援機能の充実が期待できます。

Ⅱ　選考経過について

1　選考の方法

（1）第一次審査

応募法人から提出された申請書類及び計画書類について、財務関係書類、基本的事項の適格審査、計画書類に対する評価をもとに総合的な審査を行い、第一次審査通過者として1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	鳥　羽　美　香	文京学院大学　人間学部　教授
副委員長	荒　川　正　行 （令和8年3月31日まで）	港区保健福祉支援部長
	重　富　　敦 （令和8年4月1日から）	
委　　員	和　氣　康　太	明治学院大学　社会学部　教授
委　　員	柴　崎　祐　美	東京家政大学　人文学部　講師
委　　員	富　井　友　子	十文字学園女子大学　人間生活学部　准教授
委　　員	重　富　　敦 （令和8年3月31日まで）	港区保健福祉支援部保健福祉課長
	相　川　留美子 （令和8年4月1日から）	
委　　員	清　水　雅　美	港区保健福祉支援部介護保険課長

3　公認会計士

坂　本　　亮	Cenxus Transaction 株式会社

４　選考の進め方

応募書類提出（申請書・財務諸表・管理運営計画書等）

公認会計士による財務状況等の調査・分析を行い、財務状況評価は可若しくは不可、資金計画評価はＡ～Ｅの５段階で評価します。

選考委員による書類審査

＜第一次審査＞

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

プレゼンテーション及びヒアリング、計画書等の総合評価

＜第二次審査＞

1　第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション（各事業者１５分以内）及びヒアリング（各事業者２０分程度）を行います。
2　全てのプレゼンテーションとヒアリングが終了した後、各選考委員による審査項目を中心とした評価を行い、採点します。
3　現行の指定管理者が参加している場合は、一次審査及び二次審査が完了し、それぞれの審査点を合計したのち、最終的な審査合計点を算出する際に一次審査点に、総合評価平均に対応する加減点割合を乗じて得た点数で加減点を行います。
4　第一次審査と第二次審査の点数と３の加減点を合計し、指定管理者候補者を選考します。

５　選考委員会等の開催状況及び経過

（１）第１回選考委員会

日　時　　令和８年２月５日（木曜日）　午後８時１０分～午後８時２０分

場　所　　港区役所　研修室

議　題　　公募要項（案）について

指定管理者候補者の選考基準（案）と選考方法（案）について

（２）公募手続き

ア	公募要項説明会	令和８年２月２６日（木曜日）
イ	現地見学会	２月２７日（金曜日）
ウ	申請受付（第一次提出）	２月１６日（月曜日）～５月　８日（金曜日）
エ	質問書受付	２月１６日（月曜日）～３月１１日（水曜日）
オ	質問への回答	３月１６日（月曜日）
カ	計画書類等受付（第二次提出）	２月１６日（月曜日）～５月２２日（金曜日）

（３）第２回選考委員会(第一次審査)

日　時　　令和８年６月２４日（水曜日）　午後６時００分～午後７時５０分

場　所　　港区役所　５１２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６日（月曜日）　午前９時３０分～午前１０時３０分

場　所　　港区役所　５１２会議室

議　題　　第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

第二次審査採点及び指定管理者候補者の選考について

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 （社会福祉法人　奉優会）	東京都世田谷区駒沢一丁目４番１５号　真井ビル

Ⅳ　選考結果について

１　第一次審査

（１）財務状況分析等について

公認会計士による財務状況調査分析等報告書に基づき説明がありました。

ア　財務状況評価

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

イ　資金計画評価

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

（２）選考基準表に基づく採点

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

順位	事業者の名称	財務状況評価	資金計画評価	合計点数（1,960 点満点）
1	Ａ事業者 （社会福祉法人　奉優会）	可	Ａ	1,495 点

※　財務状況評価基準

可（安定的に経営基盤を有している）、不可（安定的に経営基盤を有していない）

※　資金計画評価基準

Ａ：特に優れている、Ｂ：優れている、Ｃ：普通、Ｄ：やや劣っている、Ｅ：劣っている

（３）選考経過

各委員が各候補者の提案内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
Ａ事業者 （社会福祉法人 奉優会）	・港区の高齢者特性を踏まえた理念・基本的な考えが整理され、ＤＸの取組も具体的である。医療機関・家族会との連携、複合的課題への対応、職員育成の体制も評価できる。 ・権利擁護、意思決定支援、ＡＣＰに言及し、時流に合った提案である。看取り介護や終活の提案にも具体性があり、評価した。 ・全体的に完成度が高い提案内容となっており、地域包括支援センターについてもよく業務を理解している提案となっている。 ・看取り介護研修の回数や認知症対応の具体性には課題がある。一方、地域包括支援センターにおける民生委員等との地域連携は高く評価できる。 ・職員育成や１ｏｎ１面談、ＤＸによる業務削減時間の提示は評価できる。職員負担軽減と持続可能な運営への姿勢が示されている。 ・地域連携拠点としての姿勢が明確である。ＤＸ・ＩＣＴを活用しつつ、人が必要な支援に人員を充てる計画であり、効率化と支援の両立が期待できる。

以上の点を総合的に勘案して、採点集計表の順位のとおり応募１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１事業者が１５分以内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	第一次審査点数（1,960 点満点）	第二次審査点数（980 点満点）	総合点数（2,940 点）	現行指定管理者加減点	総合点数（加減点反映後）
1	Ａ事業者（社会福祉法人　奉優会）	1,495 点	692 点	2,187 点	74 点	2,261 点

（３）選考経過

各委員が第一次審査通過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（社会福祉法人奉優会）	・プレゼンテーションはインパクトがやや薄かった。誠実な説明姿勢は伝わったが、権利擁護については、より具体的な回答を聞きたかった。 ・プレゼンテーションを通じ、安定した事業運営が可能な事業者であることは確認できた。継続的な施設運営への一定の安心感が得られた。 ・安定した運営は期待できるが、施設長予定者から今後の具体的な取組をより明確に聞きたかった。 ・施設長予定者の意欲は感じられたが、災害時対応について、ＤＭＡＴやＤＷＡＴとの関係を自身の言葉で説明があると、より安心できた。 ・災害時等の緊急局面で迅速かつ的確に対応できるか説明内容からはやや不明確であった。 ・医療的ケアについてしっかり提案がされていた点と、ＡＣＰの取組について意欲的であると感じ取れた。

Ⅴ　最終選考結果について

最終選考結果

選考委員会の総意として、「社会福祉法人奉優会」を港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者として選考します。

【会議録】

会　議　名	第１回港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者選考委員会
開催日時	令和８年２月５日（木）午後８時 10 分から午後８時 20 分まで
開催場所	区役所９階　研修室
出　席　者	（出席者）　６名 鳥羽委員長、和氣委員、柴崎委員、富井委員 重富保健福祉課長、清水介護保険課長 （欠席者）　１名 荒川保健福祉支援部長
事　務　局	保健福祉支援部高齢者支援課長　白石 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係長　塚本 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者相談支援係長　羽場
会議次第	１　開会・挨拶 ２　委員委嘱 ３　委員紹介 ４　委員長の選出 ５　議題 （１）公募要項（案）について （２）指定管理者候補者の選考基準（案）と選考方法（案）について ６　その他 ７　閉会
配付資料	資料１　港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者選考委員会設置要綱 資料２　港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者選考委員会委員名簿 資料３　港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者公募要項（案） 資料４　港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者選考基準（第一次審査・第二次審査採点表）（案） 資料５　港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者の選考方法（案） 資料６　今後のスケジュール 資料７　公募要項様式集等関連資料一覧 参考資料１　施設概要等一覧 参考資料２　港区施設案内（高齢者施設）リーフレット

会議の結果及び主要な発言

（発言者）	１　開会・挨拶 ２　委員委嘱 ３　委員紹介 ４　委員長の選出

	５　議題 ※　本選考委員会において港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会と共通する事項については【共通事項】と記載する。 ※　港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会における委員の発言で本選考委員会に共通する事項については、議事の最後に記載する。 （１）　公募要項（案）について
事務局	（事務局から説明）
委員長	ご質問、ご意見などございますでしょうか。 （特になし）
委員長	公募要項について、港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会で決定したとおりとします。
	（２）指定管理者候補者の選考基準（案）と選考方法（案）について
事務局	（事務局から説明） ご質問、ご意見などございますでしょうか。 （特になし）
委員長	選考基準と選考方法について決定いたします。
	６　その他
事務局	（今後のスケジュールについて説明）
	７　閉会
委員長	それでは、以上をもちまして、第１回港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者選考委員会を終了いたします。
	港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会での共通事項 【共通事項】
Ｄ委員	公募要項の地域包括支援センターの人員配置説明の際、福祉総合窓口の体制を来年度から変更なさる旨のご説明があったかと思います。それについて、変更点とか、審査にあたり知っておいたほうが良い点など、区独自で体制を変えるのか、そういったところを少し補足頂ければと思います。
事務局	福祉総合窓口につきましては、現在検討中ですが、令和９年度の区役所改革において、現在各地区総合支所に常置している高齢者相談センターの職員を令和９年度以降は、各地区総合支所に常置ではなくオンラインなどの ICT を活用した相談による柔軟な対応ができるようにする方向で検討を進めています。 各地区総合支所に常置ではなくなる場合も、オンラインで対応するに当たって常置１名確保はこれまでと変わりません。
委員長	事務局から説明のあった、現行事業者の管理運営実績を踏まえた加減点の反映を行うか行わないかについてはいかがでしょうか。
Ｄ委員	一次審査点の５％相当分を加点というところですが、一次審査点というのは、平

	均得点率が 90%以上の場合、資料４の 145 点の５％相当という認識でよろしいでしょうか。
事務局	一次審査及び二次審査の合計点に、一次審査得点の５％を加点するという仕組みです。
Ｄ委員	事業者が得点した分の５％ということですね。
Ｆ委員	この考え方というのは、もともと現行の指定管理者のモチベーションの向上というところから議論が始まっています。選考評価にこれまでの管理運営実績の評価を加えるといった仕組を採用するかしないかをこの選考委員会で決める必要があります。 ただ一方で、新規参入事業者の参入意欲を抑制してしまう可能性もあるので、この仕組みを採用するかどうかという話になります。 ５％、３％という加減点の割合は、全庁的に統一になりますか。
事務局	デフォルトの数字は公募要項に記載のとおりです。
Ｆ委員	５％では高すぎるから３％でという議論も可能ですか。
事務局	導入する場合の加減点率については、制度所管課で統一的に設定しているため、変更不可となります。
Ｂ委員	申請者の資格のエに「港区内の高齢者の特性について把握している者」とあり、これは圧倒的に現在の事業者が有利になります。 例えば地方から、実績も抜群、非常に高評価だというような法人が東京でやってみたいと思って参入してくる、となったときに、「次のアからクの全てに該当する者」とあると、その時点で応募できないので、この要件は参入障壁になってしまいます。全て該当するというところを抜けば、その部分は該当しなくても、申し込むことができるが、現在の事業者が圧倒的に有利になります。 モチベーションという点でいえば、今一生懸命やっていれば、次また選ばれる確率が高くなります。たかが５％、されど５％ということになり、最後まで競えば、その５％で決まる、ということになります。契約ではないが、頑張ってやっていれば５％のボーナス得点をあげます、といって、次の審査をするときに、やっぱり５％は大きいから１％とか３％とかにするのは信義に反するのではないか、ということが気になります。
Ｆ委員	現在の指定管理者にはこれまでこの仕組みについてどういう情報提供をしていますか。
事務局	令和４年度以降に管理運営状況を評価する仕組みが始まり、頑張れば次の公募の際に評価が反映されます、ということは説明会で伝えています。
Ｂ委員	ルール通りにやるのなら問題ないが、この委員会で加減点評価について決めるというのも大丈夫なのか、という心配もあります。それと、こういう加減点評価があると、他の法人が参入する際に私たちが選考されるはずがないと思うのではないでしょうか。公平にはなっていないから、公募という点ではどうなんだろうかという点が心配です。
Ｄ委員	あくまで一次審査に当たっての加点であって、二次審査にこの加点が影響することはない、という認識で良いでしょうか。
Ｆ委員	一次審査の点数は持ち越します。合計の総合得点を算出する際に、この５％、３％というのは効いてくる可能性はあります。

Ｃ委員	加減点割合表の下、「なお、加減点は、一次審査及び二次審査が完了し、それぞれの審査点を合計したのち、最終的な審査合計点を算出する前に行います」というのは、どこで加点をするのでしょうか。
事務局	二次審査まで完了した段階で、最後に一次審査の合計点の５％または３％に相当する点数を加点します。
Ｃ委員	そうすると、現行の指定管理者は一次審査をクリアできなければその恩恵には預かれないということでしょうか。
事務局	書類選考においては他の法人と同様の立場で選考し、最後に加減点を行い５％を加えるという形になります。現行事業者には、頑張っておかないと次の選考で加点にならず減点にもなる可能性もあるということを伝えています。 仮に 60％未満の評価だと加減の「減」が適用されるので自己申告及び区側の評価の結果、例えば「Ｃ」が続けば、点数が減らされるというデメリットの部分も当然発生します。ただ、しっかり運営すれば「Ｂ」以上の評価は得られるケースは多いと思われます。　なぜこういう制度を提案しているか、というと「事業者から選ばれる自治体」になる必要がある、と区の中で議論がありました。指定管理者制度が広がる中で、公募をかけても、参入する事業者の他の自治体との取り合いになっている状況もあります。港区としては、しっかり管理運営をすれば次の公募の際にきちんと評価をすることで、事業者の参入意欲を高める必要があると考えこの仕組みを提案しています。 区の提案どおり、この仕組みを取り入れた方が良い、またはそれは違うのではないか、という点が議論の論点になります。
Ｆ委員	令和４年に指定管理者制度の見直しをした際に、指定管理者に対する区の関係が「委託-受託」の関係ではなく、区政を共に向上させていくパートナーである、ということをかなり強く明記しています。現在既に良好な管理運営ができている指定管理者であれば、公募はするが、長く付き合っていくべき相手だろうということで、今回の選考での５％、３％という加点を設けています。 ただ一方で参入障壁になるということもありますが、パートナーで評価がＳということであれば、これからも末長く指定管理者を担っていただきたいという考えが当時の議論にあり、パートナーについては必要な評価をしようという考えとなります。
Ｄ委員	90％以上の「Ｓ」を取るというのは非常に難しいのでしょうか。または一定程度であれば「Ｓ」「Ａ」になるのですか。
事務局	区分的には「Ａ」の評価が多くなっています。
Ｄ委員	かなり「Ｓ」評価は高いということですね。
Ｂ委員	もし現行事業者を継続するのであれば、公募ではなく現在の事業者を評価して、問題がないなら引き続き指定管理者とするのであれば何の問題もないのではないでしょうか。公募という形なのでどんな事業者でも参入の意思を示せるが、あらかじめこういう加点方式を使っていることが良いのかといったことがあります。それと選考方式を現行事業者に口頭などでなく、明確に伝えておくことが大事です。それができているのなら、個人的には決められたルールのとおりやっても問題ないと思われます。
Ｄ委員	現行事業者の評価はホームページで公表されるんですよね。この公募要項を見

	て、今、施設の管理運営を担っている指定管理者がどういう評価を得ているのかは分かるので、こういう加点を得ている良い事業者が有利なんだな、と思いました。そこにトライするか、という判断を各事業者にして頂くということになろうかと思います。それをもっと超えたサービス、気概を持った事業者の参入がそれによって出てくるのであれば、それも良しとして今回のこの加減点をやってみるのは価値があるのではないでしょうか。
委員長	現行事業者が公募に参加した場合の管理運営実績を加減点評価として選考評価に反映させるということでよろしいでしょうか。 （委員、一同異議なし）
Ｂ委員	申請者の資格「港区内の高齢者の特性について把握している者」の条件については、都内事業者以外の参入が困難となるため、これは削除した方が個人的には良いかと感じます。
Ｆ委員	この資格要件は、どのように確認をするのでしょうか。
Ｂ委員	まだ案の段階なので削除することが可能なら削除する、あるいは複雑な庁内手続き等があるのなら、このまま残してもいいとは思いますが。
事務局	「港区内の高齢者の特性について把握している者」は資格要件ですので、基本的にはそれを満たしているかどうかということになります。資格要件で新規参入を妨げる必要性は高くないと思われます。 ただ、選考過程の中で、当然港区の施設の指定管理者ですから港区のことはよく知って頂きたいですし、知っている事業者であるが故に、委員の皆様の評価も高くなると思われます。 入口の資格要件として申込みを制限する必要は無いと感じましたので、もし委員の皆様のご意見で削除した方が良いということになりましたら、そこの部分を削除という取扱いにさせて頂ければと思います。
委員長	こちらは削除でよろしいでしょうか。 （委員、一同異議なし）
委員長	それでは削除ということで、お願いいたします。
Ｄ委員	管理運営実績の評価は１年に１回する、ということでよろしいですか。
事務局	指定管理評価票による管理運営実績の評価は毎年実施し、公表することになっております。
Ａ委員	それをホームページに掲載しているわけですね。
Ｂ委員	モニタリングに関する項目に、第三者評価の実施というのがありますね。東京都では福祉サービスは第三者評価を受けていますが、港区でも必ず受けることという方針にしているのでしょうか。ここを見ると、東京都がやっている第三者評価機関とは違い区が契約した実施機関がやる、と読めるんです。東京都は実施機関と事業者が契約して第三者評価のサービスを受けるのですが、それとは違うものと考えて良いですか。
Ｆ委員	違うものです。指定期間の中間年度で実施することが基本となり、５年であれば３年目に区が第三者評価機関と契約して評価してもらうという仕組みで、これは福祉施設に限らず図書館とか公園などで実施されています。
Ｂ委員	図書館や公園なども評価しているような事業者が、福祉サービスをきちんと評価できるのか、という疑問も出てきます。そういう一般的な業者が、特別養護老人

	ホームとか地域包括支援センターといった施設をちゃんと評価できるのか不安です。
事務局	現在も区は東京都が推奨する毎年という頻度で第三者評価を行っております。通常他の指定管理の施設については中間年に一回受けましょう、ということが基本的なルールです。 一方、今ご審議頂いている福祉施設は東京都において毎年実施した方が望ましい、ということで、施設は区が契約した第三者評価機関による評価を毎年受けています。
Ｆ委員	公園とか図書館と同じ表現を記載しているけれど、福祉施設に関しては毎年実施している、ということですね。
Ａ委員	「福祉施設は」というのが主語になる、ということですね。
Ｄ委員	「定められた受審頻度を遵守して下さい。ただし、契約は区が行います。」ということですね。
事務局	そのとおりです。表現については修正いたします。
Ｂ委員	業務の引継ぎ等の項目に「労働環境確保策の一環としての雇用継続について」という記載がありますが、例えばＡ法人がやっていたが、今回の公募で落選してＢ法人に変わると、その場合Ａ法人にいた従業員がＢ法人に移籍したいといった場合の継続雇用は、あくまでもお願いか、それとも従業員の権利という話なのでしょうか。
事務局	強制できないので「お願い」という表現になっておりますが、以前に高齢者在宅サービスセンターで指定管理者の変更があった際には前法人の職員を可能な限り継続雇用していただくことを区として希望させて頂きました。
委員長	申請者の資格の（１）削除、モニタリングに関する項目の（３）第三者評価の表現についても修正するということに決まりました。 最終的な文言については事務局と調整し確定させて頂ければと思います。 （２）指定管理者候補の選考基準（案）と選考方法（案）について
委員長	事務局採点にした方が良い項目についてですが、第一次審査採点表で、現在は③類似施設の運営実績、④施設長の勤務した実績、が事務局採点となっています。その他に事務局採点にした方が良い項目があるというご意見がございましたらお願いいたします。
Ｂ委員	項目番号⑳「資金・収支計画書、受託経費見積書について」は事務局採点で良いと思いますが、どうでしょうか。例えば何かの業務を再委託して、どこの事業者に頼むとか、その価格等がこの計画書に出てくるが、それが正当なものなのか、私は判断できないので事務局で評価して頂いた方が良いのかなと思っています。
委員長	様式の 10、11 についてですね。
Ｂ委員	事務局採点というのは、事務局が決定するということですか。
事務局	事務局で採点結果を提示して、それを選考委員会でご確認頂くことになります。委員による差が生じなく、あまり論点にならない部分は事務局の方で一律で審査した方が良いのではという考えがありましてこのような提案をしております。
委員長	項目番号⑳「資金・収支計画書、受託経費見積書について」については事務局採

	点でよろしいでしょうか。
Ｆ委員	この項目は事務局採点にしても良い項目なのでしょうか。あと人件費、職員の配置だとか、そういうものとこの資金計画が整合しているか、とか人件費が定期昇給もしっかりされているかとか、そういうところを見ていく部分もあるので、他の項目との関連性も見ながら、資金計画も妥当かというのを各委員に採点して頂く、ということで、私はそれが妥当だろうと思います。
Ｂ委員	おっしゃることは分かりました。例えば、法人の理念として、こういうところに力を入れていますと書いてあるのに、実際の収支の計画書ではその部分が薄くなっていたり、ただ積算の根拠の妥当性がよく分からないところもあります。
Ｆ委員	自分はこういう評価軸で採点した、ということでそれぞれ評価して頂くしかないのかな、と思います。
Ｂ委員	分かりました。
Ｄ委員	項目番号⑳ですが、資金・収支計画書については、公認会計士に依頼する資金計画書とは別のものという理解でしょうか。同じものを見て評価するとなると、私たちの評価の方が専門家よりも点数的に高くなるのか確認させて下さい。
Ｆ委員	定められた指定期間の間に資金がショートすることなく、あるいは借入金の返済等もなく、という安定性の面を見る、というのが公認会計士による評価となります。ここで不可とかC、D等の評価になると先に進めないという最低限の入口をチェックするのが公認会計士で、その後、全体の事業項目や審査項目の整合を見て、妥当だろうかというのが我々に委ねられるということになります。
Ｄ委員	項目番号⑩再委託業務について、の様式 18 ですがこれを見てこれが妥当かどうかということをどう評価したらいいのか困る印象があります。これは事務局採点にはならないのでしょうか。
事務局	再委託は原則、指定管理者が行う業務について、より専門性を高めるため、業務の専門性が低いところについては再委託するという制度です。再委託業務の内容や再委託する理由といったところ等を審査して頂きます。
Ｆ委員	本来なら指定管理者自ら行わなければならない業務を再委託していたり、あるいはグループ会社に再委託を行うことで金額が高止まりしてしまっていないかというような観点で見ていくことになります。
事務局	委託予定先ですが、区の公の施設ですので港区内の事業者を活用されているか否かは評価対象となるのでご配慮頂きたいとは思います。
Ｂ委員	申請者によって物価変動の考慮の仕方が違ってくるので物価変動の影響を考慮する旨の記載はいらないのではないでしょうか。10 年間の物価変動を考慮した上で資料を作成して提出するより、現時点での物価を前提として提出するのが良いのではないでしょうか。
Ｆ委員	物価高騰は考慮しないようにするか、物価高騰は何％とこちらで指定して同じルールにしないと、見通しの暗いところと明るいところに分かれてしまうのではないでしょうか。
事務局	物価変動の影響を考慮するという表現は基本的には区のフォーマットとなっております。 この文言を入れている意図は、公募提案額が毎年予算を編成する過程で、一つの目安となっているためです。そのため、当然今後の物価スライドも考慮して 10 か

	年の計画を指定管理者の提案時に示すべきではないか、という考えのもと、この表があります。 　物価変動を考慮して作成することが、10 年という長期の指定管理期間の中で妥当か否か、という点は検討させて下さい。
Ａ委員	高齢者在宅サービスセンターの項目の採点表の⑥番、訪問介護と通所介護の複合サービスについての考え方についてはいかがでしょうか。
Ｆ委員	ここはどういった提案を望んでいるのですか。
事務局	現状、通所介護というサービスはすべての施設に通ずるのですが、訪問介護事業所が少ない、訪問介護のヘルパーがなかなか見つからないという区の行政課題があります。令和９年に予定されている介護保険制度の改正を見据えると、これまでの通所介護と訪問介護を同一の種別として統一するサービス種別が新設されるのではないかという動きがある中で、仮に通所介護と訪問介護を両方やりますという事業者がいた場合、通所介護と訪問介護合体型の新しいサービスが提供できる公の施設として条例の改正が必要になる可能性があります。 　こういった制度改正も見据えて、通所介護事業に加えて訪問介護事業もやります、もしくはやる方向で検討します等の前向きな提案を頂きたいと考えています。 　今後を見据えた予見力がどの程度あるのか、加えて訪問介護事業が人材確保や報酬面等で厳しい状況にあって、区の公の施設であるが故の訪問介護の提供ができないか、港区ならではの通所介護事業のオプションとして、期待値を込めて提案していただきたいと思ったのですが、まだ制度的に何も改正されていないものですから、各事業者の気概というか今後の見通しを伺いたいという思いがありました。
Ａ委員	先程の資金計画書の中には盛り込まれていないけれども、そういう事態になったら改めて予算組みをしましょうということでしょうか。
事務局	公募時の条件とは社会的背景が変わった場合は、そこについては指定管理料の協議などは可能と捉えております。
Ａ委員	応募事業者にそういう意図が今の段階でそこまで通じるでしょうか。これを見て、もしかして訪問介護もやらなくちゃいけなくなるのか、というような誤解を生むということはないでしょうか。
事務局	厚生労働省のホームページ等様々な審議会での検討課題の中で、この通所介護と訪問介護との合体型の新しいサービス種別の検討というのは進んでおりますので、公募に申込みする介護事業者ならば、少なからずこの情報についてはリサーチまたは察知しておいて頂きたいし、非常に前向きにご提案いただきたいという思いは持っております。 　一方、様式 29 の「カ」なんですが、「訪問介護と通所介護の複合サービスについての考え方」について、我々が思っているような提案が来るのか、といったところはやはり補足等が必要かと思われます。
Ｂ委員	そういう複合型サービスみたいなものをやったら報酬が上がるとか、そういうインセンティブでもなければ、今の段階ではアイデアの域は出ないのではないでしょうか。先行の事例で見ると、介護保険のサービスと障害者のサービスを共生型サービスとしてやってみたが、広がってはいません。 　アイデアはアイデアで良いのだけれど、そういった先行き不透明なものを審査

	の対象にして点数をつけるというのはどうか、それよりもっと大事なことがあるのではという感じもします。 　個人的には抱き合わせ的なものは全面的に反対ではないが、この審査表に入れるのはどうかなと思います。
事務局	区としては制度改正を踏まえて、条例改正が必要な場合は、区として政策的にこれがやはり必要だという意思決定を行った上で条例の改正を提案し、議会の議決を経てから、実際にこのサービスを開始していくことになります。区の意思決定として複合サービスをやることが決まった暁には、新しい指定管理者と別途協議していくことになります。
Ｂ委員	もしやるのなら、新しいタイプのサービスが出てきたときに、そういうものを前向きに考えますか、とか、もう少し一般論として出してみてはどうでしょうか。 　10 年も経つと恐らくいろいろ新しいものが出てくる可能性もあります。その際にそういったものに前向きに取り組む気持ちはありますか、といった表現にしておいた方が良いのではないでしょうか。二つのサービスを組み合わせてという話よりは、新しいことに対して一生懸命頑張ろうと思っていますか、とか、そのような話にしておけば良いのではないでしょうか。
Ａ委員	書き方を変えるというのは一案かと思いました。アンテナの高い事業者なら、この様式に、そういった複合サービスが出来るなら積極的に考えていきます、とかそういった予知能力の部分については審査できるのかな、と思いました。あとは港区に対する理解度というところも、現状港区がこういう状況なので、こういう制度ができれば積極的に取り組みたいとか、こういう制度が出来れば良いと考えているとか、面白そうな意見が出そうな感じがしました。
事務局	表現については委員長と調整させて頂ければと思います。
Ｇ委員	様式の 16 ですが、職員の確保、人材育成に関する考え方はとても大事な視点だと思っていますが、考え方と現状が乖離している施設は結構多いと思っています。現状の離職率とか、定着しているかどうかを書いていただけるような項目を追加してほしいと思っています。
事務局	その事業者の離職率や直近 1 年間の退職者は何人かなどは区としても非常に有用な情報だと思いますので、様式の中にそれを記入頂けるようにしたいと思います。
Ｄ委員	外国人材の活用のような視点は必要ではないでしょうか。外国籍の介護者も最近非常に増えていますので、そのことについての考えとか、どのように育成しているとか、キャリアをどう考えているかなど、そういうことも重要な要素になってきていると思います。
事務局	外国人の雇用なしに施設の運営は成り立たないような状況ですので、外国籍の介護者の採用率の記載などについても、検討させて頂きます。
Ｂ委員	正規職員だけで計算する施設と非正規も含めて計算する施設もあるから、離職率の計算の仕方はきちんと記載しておかないといけないのではないでしょうか。 　あと外国籍の人材の活用は、港区は認めて推奨していますか。
事務局	外国人労働者の活用策といったところについては国のルールとなります。離職率の記入の仕方は工夫したいと思います。
Ｂ委員	将来絶対人材が不足するから、うちの法人は外国に事務所を作って、外国人の人

	材を港区の事業所に送り込んで充足させます、というような記載があったとき、どう評価するのか、という話になります。港区として基本方針を特に示していないけれど、実態としては広まっているのではないでしょうか。そういうところの判断基準がちょっと気になりました。
Ｄ委員	二次審査の採点表の３に「家族との協調」とあるのですが、入所施設を中心とした施設なら家族との協調でも良いが在宅を中心としているところでは、「家族との協調」だけでは済まないかな、と思っておりまして、そうするとこの採点表はこのままで良いのかと感じました。
事務局	通所介護事業所として運営していく中で、お住まいになっているところにいるキーパーソンの方との関係性もやはり高齢者在宅サービスセンターとしては非常に重要な関わりがあるということを実感しております。特別養護老人ホームなどの入所施設もそうなのですが、通所介護事業所である高齢者在宅サービスセンターにおいても少なからず在宅のご家族やキーパーソンの方との関係性というのは重要だというところで、項目としては共通でご提案をしております。
Ｄ委員	離れて住んでいるご家族であれば協調とか共生ということになりますが、家族介護者であるかどうかというところの違いは大きいかと思って意見させて頂きました。家族と地域は関わり方が違うので別にした方が良いと思われます。 利用者の権利擁護に対する考え方とか、家族介護者支援についてとか、在宅の場合ですと家族の方からの虐待なども想定するような項目も加えられるのではないでしょうか。
委員長	一次審査の採点表で、家族と地域に関する項目はどの辺りですか。
Ｄ委員	項目⑮の様式 23 ですね。これは施設も在宅も共通の様式なんですね。
事務局	共通です。
Ｃ委員	様式 23 の中に、連携だけではなく家族介護者支援という踏み込んだ言葉があっても良いかもしれません。
Ｂ委員	求められる能力は単なる交流というよりは、支援なんでしょう。家族介護者支援ということに対する意識を評価していきたいと思います。
委員長	文言を修正するということでよろしいでしょうか。 （委員、一同異議なし）
Ｂ委員	二次審査採点表の、４利用者の権利擁護のところで、成年後見制度の活用や福祉サービス等との連携とあります。この福祉サービスというのは、訪問介護や通所介護じゃなく、日常生活自立支援事業などを指しているのではないでしょうか。福祉サービス等との連携と書いてしまうと、通所介護などとの連携みたいになってしまうから、修正した方が分かりやすいのではないでしょうか。
委員長	ここは、福祉サービスという文言ではなくて日常生活自立支援というような文言に修正するということでお願いいたします。
事務局	修正いたします。
Ｆ委員	私の経験上二次審査項目は４～５項目だったので、７項目というのは、とても多く思われるが、一次審査の資料を見て点数をつけるわけではないので、二次審査の 10 分以内のプレゼンテーションと 20 分の質疑の中で、これらを全部網羅したやり取りをしなければならないという心構えで良いのでしょうか。
事務局	第３回選考委員会で求める資料等について第２回選考委員会で議論いたしま

	す。
Ｆ委員	分かりました。それから、資料４共通採点表の審査項目⑥利用者の権利擁護についてと、資料４の２地域包括支援センター部分の個別採点表の審査項目④は、内容が重複していると思われますが、この狙いは何でしょうか。
事務局	共通採点表審査項目⑥は、特別養護老人ホーム入所者や高齢者在宅サービスセンター利用者の権利を職員がどのように擁護するかについての提案を求め、個別採点表審査項目④は、地域包括支援センターが担う地域の高齢者の権利擁護について提案を求めるものです。表記については、書きやすい、分かり易い表現に修正します。
委員長	選考の目安を一次審査と二次審査それぞれの 60%とすること、また、応募事業者が１者だった場合も審査を継続し、設定した選考の目安に達することを条件に選考することはよろしいでしょうか。 （委員、一同異議なし）

※下線部分は、港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会での各施設に共通する意見や指摘を再掲しています。

会　議　名	第２回港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者選考委員会
開催日時	令和８年６月24日（水）午後６時から午後７時50分まで
開催場所	区役所５階　512会議室
出　席　者	（出席者）　７名 鳥羽委員長（Ｗｅｂ参加）、和気委員、柴崎委員、富井委員 重富保健福祉支援部長、相川保健福祉課長、清水介護保険課長
事　務　局	保健福祉支援部高齢者支援課長　安達 保健福祉支援部高齢者施策推進担当課長　市橋 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係長　山川 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者相談支援係長　羽場
会議次第	１　開会 ２　第１回選考委員会議事録概要について ３　財務状況等分析結果について ４　議題 議題１　第一次審査通過事業者の決定について 議題２　第二次審査について（プレゼンテーションについて） ５　今後のスケジュール ６　閉会
配付資料	資料１　第１回港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者選考委員会会議録 資料２　財務状況調査・分析報告書 資料３　資金計画調査・分析報告書 資料４　第一次審査（書類審査）採点集計表 資料５　第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）採点表 資料６　第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）の方法について

会議の結果及び主要な発言

（発言者）

１　開会
２　第１回選考委員会議事録概要について
３　財務状況等分析結果について
（公認会計士による財務状況分析及び資金計画分析結果報告）
① 財務状況分析結果

事業者	可否判断
Ａ事業者	可

② 資金計画調査・分析結果

事業者	総合評価
Ａ事業者	Ａ

公認会計士	財務状況分析では、概ねＢ評価で、売上約 200 億円、当期利益約４億円、自己資本比率 50%超と財務規模・収益性ともに良好です。特段のリスク事項は確認されませんでした。また、資金計画分析でも、特段の問題はありません。人件費を中心に確認しましたが、常勤職員一人当たりの報酬も妥当な水準です。本部の事務管理経費の計上についても合理的と判断します。 （公認会計士退席） ４　議題 議題１　第一次審査通過事業者の決定について
委員長	各委員から講評をお願いします。
Ｄ委員	全体として安定した提案内容で、高評価の点数が多くなっています。港区の高齢者の特性を十分踏まえた理念・基本的考え方がしっかり書かれており、ＡＩを導入した介護記録、ケアプランの作成支援等 DX への取組も具体的に記載されていました。特別養護老人ホームの看取り介護についても丁寧に記載があり、提携医療機関との連携や家族会との連携も評価できます。高齢者在宅サービスセンターもサービス内容が具体的に記載されており、地域包括支援センターにおいては、複合化した課題への対応も具体的な記載がされています。職員研修・資格取得支援の体制も評価が高いです。
Ｃ委員	全体として積極的な提案がなされていると感じています。権利擁護・意思決定支援・ACP（人生会議）について言及があり、今の時流に合った記載を評価しました。DX についても前向きな姿勢が見えます。特別養護老人ホームの看取り介護については、看取り後のカンファレンスや遺族への心理的ケアについての記載が良い点でした。高齢者在宅サービスセンターは食事提供において工夫が見られるなど、全体的によく考えられた提案内容となっており、４点を中心に高く評価しました。また、地域包括支援センターは権利擁護・終活の提案に工夫が見られ評価しました。
Ｂ委員	具体的な提案内容で、完成度が高い資料となっており、高い評価を付けています。ショートステイ等の各事業でも写真・図表を活用し分かりやすい提案となっています。全体として良好であり問題はありません。地域包括支援センターについても業務をよく理解している提案となっています。
Ｇ委員	全体的にやや低めの採点としました。全体的に無難にまとめている感じがしますが、一方で防災対応として施設全体の訓練を年何回やっているのかなど、評価したい情報が不足していると思いました。利用者の生活の快適性については具体的に明記されており高く評価しました。
Ｆ委員	特段問題はありません。特別養護老人ホームの看取り介護の考え方について研修が年１回との記載があり、少ないと感じました。高齢者在宅サービスセンターの認知症対応については一般論にとどまっている部分があります。地域包括支援センターにおける民生委員等地域連携の取組を高く評価しました。
Ｅ委員	全体として体系的でまとまっています。様式 14 の運営理念が整理されており、様式 16 の職員育成も多面的な記載がされていました。離職率が年々上昇している点は残念ですが、1on1 面談の実施や定量的数値の記載は評価できます。DX

	については睡眠見守りセンサーなどの取組による具体的な業務削減時間の記載があり、持続可能性、職員負担軽減に向けた取組、生産性の向上に積極的に取り組もうとする姿勢は良いと思います。全体的に高い評価としました。
Ａ委員	地域という概念を前面に打ち出していることは良いと思います。地域連携拠点としての意気込みが感じられます。DX・ICT の積極的な活用と、人が必要な部分には人を充てるメリハリのある計画が見受けられました。ただし、離職率の上昇は気になります。個人情報保護やデジタルチェックリストの活用など、効率化と人への注力のバランスは良い提案だと感じました。
委員長	点数を修正したい方はいますか。
Ｆ委員	研修が年１回という点を踏まえ、評価を低めにしましたが、グリーフケアへの取組を改めて確認しましたので、２点から３点に修正します。
Ｇ委員	職員育成の取組について、離職率が毎年上昇しているため２点にしていましたが、課題への具体的な対策が記載されていることを評価し、２点から３点に修正します。また、福祉避難所の管理運営体制についても改めて提案内容を確認し、２点から３点に修正します。
Ａ委員	様式 28（医療ニーズの高い方への医療支援体制）について、24 時間体制・医療連携が必要となってくると思いますが、夜間にも看護師は配置されていますか。
事務局	様式 12 に夜間配置のローテーションが記載されており、夜間も配置されている提案となっております。
事務局	修正後の合計点は 1,495 点、得点率は選考の目安である 60％を上回っております。
委員長	Ａ事業者の採点表をこれで確定としてよろしいですか。Ａ事業者を第一次審査通過事業者として決定したいと思いますが、いかがでしょうか。 （委員一同、異議なし）
委員長	Ａ事業者を第一次審査通過事業者として決定します。
	<u>議題２　第二次審査について（プレゼンテーションについて）</u> ※　本選考委員会において港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会と共通する事項については【共通事項】と記載する。 ※　港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会における委員の発言で本選考委員会に共通する事項については、議事の最後に記載する。
事務局	（事務局から資料５及び資料６について説明）
委員長	ご質問やご意見はありますか。 （特になし）
委員長	では、事務局から説明がありましたとおり、港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会で決定した内容どおりとします。
	５　今後のスケジュール
事務局	（事務局から今後のスケジュールについて説明）

	６　閉会
委員長	以上をもちまして、第２回港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者選考委員会を閉会します。
	港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会での共通事項
	【共通事項】
Ｂ委員	10 分のプレゼンテーションに対して、資料がＡ３判１枚では少ないと思うので、パワーポイント資料の投影を認めていただきたいです。また、事業者ごとに話す内容にばらつきが出ないように、フォーカスする箇所を決めて事業者に事前に通知するべきだと思います。
Ｅ委員	確認ですが、プレゼンテーション用資料は第一次審査資料の内容に基づいたものを提出してもらうという認識でよろしいでしょうか。
事務局	そのとおりです。
Ｄ委員	皆様と同意見で、事業者に対してフォーカスポイントを伝えるべきだと思います。また、地域包括支援センターを含むグループについては、含まないグループよりも少し長めにプレゼンテーションの時間を確保していただきたいです。
Ｃ委員	事業者に開示するフォーカスポイントはタイトルのみとするか、説明書きも付けるのかどちらですか。
事務局	タイトルのみとしたいと思います。 委員の皆様のご意見を踏まえ、地域包括支援センターを含むグループはプレゼンテーションを 15 分以内とします。パワーポイント等の投影も可とします。繰り返しになりますが、プレゼンテーションで説明していただきたい内容のタイトルのみ事業者に伝え、プレゼンテーションを実施していただきます。
委員長	それでは、第二次審査の審査方法について事務局からの説明のとおり決定ということでよろしいでしょうか。 （委員一同、異議なし）

※下線部分は、港区立特別養護老人ホーム港南の郷等指定管理者候補者選考委員会での各施設に共通する意見や指摘を再掲しています。

会　議　名	第３回港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者選考委員会
開催日時	令和８年７月６日（月）午前９時30分から午前10時30分まで
開催場所	区役所５階　512会議室
委　　員	＜出席者＞　７名 鳥羽委員長、和氣委員、柴崎委員、富井委員 重富保健福祉支援部長、相川保健福祉課長、清水介護保険課長
事　務　局	保健福祉支援部高齢者支援課長　安達 保健福祉支援部高齢者施策推進担当課長　市橋 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係長　山川 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者相談支援係長　羽場
会議次第	１　開会 ２　第二次審査実施概要について ３　議題審議 議題１　第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング） 議題２　第二次審査採点及び指定管理者候補者の選考について ４　閉会
配付資料	資料１　第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）の方法について 資料２　第二次審査採点基準表（Ａ事業者） プレゼンテーション用資料（Ａ事業者）

会議の結果及び主要な発言

（発言者）	１　開会 ２　第二次審査実施概要について ３　議題審議 議題１　第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）
委員長	準備ができましたでしょうか。では、今から15分間のプレゼンテーションに入ります。それでは、始めてください。 （Ａ事業者がプレゼンテーションを実施）
委員長	プレゼンテーションを終了します。ありがとうございました。それでは質疑応答を行います。委員の皆様、何かご質問はありますでしょうか。
Ｄ委員	権利擁護について、特別養護老人ホームと高齢者在宅サービスセンターの利用者への対応は、丁寧なご説明だったかと思いますが、一方で業務の中で大きな柱の一つとなる地域包括支援センター部分で、家族介護者支援、居宅介護支援事業所のケアマネジャーとの連携についてなど、家族介護者を孤立させないための支援について補足していただきたい。
Ａ事業者	居宅介護支援事業所のケアマネジャーとは、自治体と共催した権利擁護の研修を実施しており、どこの地域に行っても同じ共通認識を持てるようにというサポートをしています。支援体制としましては、養護者支援という観点をきちんと職員に教えつつ、

	家族を孤立させないという意味では、家族同士のトラブルがあった場合は、全体を見渡してサポートができる支援を考えていきたいと思っています。多職種連携の事例検討会をやってみたり、施設内でも事例を取り上げて検討会を行っています。
Ｃ委員	権利擁護について、施設利用者の身体拘束に関する内容が中心でしたが、在宅の方の権利擁護については、社協等他機関と連携しながらどのように支援していくのかお聞かせいただきたい。
Ａ事業者	社会福祉協議会とは地域支援事業や成年後見制度について取り組んでいますが、共有するケースが発生した場合には、直ぐに共有し、どの段階でどのように支援するか協議させていただいています。また、行政や弁護士とも連携しながら対応しています。
Ｂ委員	福祉避難所について具体的な内容を教えてください。また、白金の地域特性をどのように認識していますか。
Ａ事業者	福祉避難所としては、まず既存利用者の安全を確保した上で、介護現場以外の人員体制もしっかり確保していますので、その中で、区から開設の要請があれば窓口を設置して受入体制を整えていきたいと考えています。地域特性については高齢者単身世帯が多いことを課題と認識しており、地域共生社会の中核施設として、特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンター、地域包括支援センターと三位一体となって、また、民生委員やボランティアの方々とも連携しながら、役割を果たしていきたいと考えています。
Ｂ委員	大規模災害時に被災者が施設に殺到した場合はどのように対応しますか。
Ａ事業者	区やいきいきプラザ等と連携して対応していきます。全員を受け入れることは難しいですが、受け入れる方、他の避難所へ案内が必要な方など、殺到した場合でも対応できるように訓練を行っています。
Ｂ委員	参集力はどのくらい確保できていますか。
Ａ事業者	職員がどのような状況なのか、本部が把握できるシステムを構築しており、災害発生後 30 分以内に全職員の状況把握が可能な体制となっています。
Ａ委員	24 時間の医療処置体制について、具体的な内容を教えてください。
Ａ事業者	提携医療機関との緊急連絡フローを整備しており、また、24 時間看護師配置の他、介護職も夜間４～５名を常時配置します。夜間の急変時には連絡先が明確になっており、既往歴も病院と共有済みのため、スムーズな受入対応が可能となっています。
Ａ委員	地域包括支援センターのあんしん未来・終活サポート事業について、実践している取組の内容を教えてください。
Ａ事業者	港区と社会福祉協議会が行っている事業ですが、普及啓発を地域包括支援センターでは行っており、本人らしさという部分をきちんと反映させていきたいと考えています。昨年は医療機関と ACP（人生会議）についての取組を実施し、エンディングノートの書き方講座を実施したところ、定員 30 名が満員となりました。
Ｅ委員	受託経費見積書において、定期昇給率が１％と低く、また、10 年間の途中から増額がないというのはどのようにお考えですか。平均勤続年数が４年と短いが、人件費水準と職員定着率の因果関係について分析はされていますか。
Ａ事業者	人件費については、５年目以降の見通しが難しい部分があり、据え置きとしております。法人全体の正規職員の離職率は 14％程で、少ない数字ではないと認識しています。短期離職者の多さが課題であり、定着率改善に取り組んでいるところです。
Ｅ委員	障害者法定雇用率が今月から 2.7％になりましたが、いつ頃達成を見込んでいますか。

Ａ事業者	法人でバックアップ体制を整えており、積極的に受け入れていく方針です。上半期中の達成を目指しています。
Ｅ委員	ヒヤリハットの対応事例を教えてください。
Ａ事業者	転倒・移乗事故を中心に原因分析と対応策を各施設で情報共有し、改善策を全施設に展開する体制を整えています。
Ｆ委員	介護者支援・介護離職防止支援について、区民講座の今後の拡充策をお聞かせください。
Ａ事業者	オンライン講座を開催したり、曜日を変更したり試行錯誤しましたが、実際のところ、届けたい方に届いていない現状があります。認知症サポーター養成講座等で企業に出向くことも増えてきていますので、そこから発展させていけたらと考えています。
委員長	以上でヒアリングを終了します。事業者の皆様、ありがとうございました。ご退出いただいて結構です。 （Ａ事業者退出） それでは、採点に移ります。各委員は「資料２」の採点表に採点をお願いします。 （採点・集計）
事務局	Ａ事業者の第二次審査の得点率は、選考の目安である 60％を上回っております。
委員長	それでは、第二次審査の採点結果について、各委員の皆様から講評をいただきたいと思います。
Ｄ委員	施設長予定者の意欲は感じられたが、マネジメントについて不安を感じました。また、審査項目２の部分で、施設長予定者から DMAT、DWAT の言葉が出てこなかったので、大規模災害時の対応に少し不安を感じました。
Ｃ委員	全体的に普通の提案で、インパクトが薄かったです。誠実さは伝わりましたが、権利擁護についてもう一歩踏み込んだ回答が聞きたかったです。
Ｂ委員	全体的にまとまった普通の提案でしたが、安心して任せられる感じがします。
Ｇ委員	提案書類がとても良かったのでプレゼンテーションでも期待しましたが、もう少し、具体的な説明が欲しかったです。
Ｆ委員	安定した運営は行っていただけそうだと思いました。施設長予定者の方については、回答部分で具体的な取組について、もう少し答えて欲しかったのですが、熱意は感じ取れました。４を中心に点数を付けました。
Ｅ委員	インパクトはなく、採点は３点を中心で、終活への取組は評価し、４点を付けました。今日のプレゼンテーションで安定した事業運営をしてくれそうだという確認はできました。
Ａ委員	４点を中心に点数を付けました。安定した運営を行っていただけそうですが、災害時等緊急時の局面できちんと対応していただけるか、少し疑問は残りました。
委員長	その他、ご意見や点数を修正したい方はいますか。
Ｄ委員	審査項目３の地域特性への配慮の部分で２点を付けましたが、地域包括支援センターを特別養護老人ホームや高齢者在宅サービスセンターのサービスの入口と捉えているところが気になり、地域の中核施設という認識があまりないように感じました。権利擁護の部分でも高齢者虐待予防についてほとんど説明がなく、さらに居宅介護支援事業所との連携についてもあまり話がなく、包括的ケアマネジメント支援業務のことも説明が一言もなく、家族介護者支援、地域特性の部分があまり捉えきれていないという感じがしまして２点としました。
Ａ委員	審査項目３について、地域包括支援センターの他、高齢者在宅サービスセンター、

	ショートステイを併せた地域特性への配慮が感じられました。尊厳の保持、チームケア、チームオレンジ、終活サポート等の取組を評価しました。ただし、もう少し踏み込んで提案していただきたい部分もありましたので、５点から４点に修正します。
Ｄ委員	医療的ケアについてしっかり提案がされていた点と、ACP の取組について意欲的であると感じ取れたので、２点から３点に修正します。
委員長	それでは、第二次審査の採点結果について、事務局より発表いただきたいと思います。
事務局	Ａ事業者の第二次審査の合計点は 692 点、第一次審査の合計点は 1,495 点で、第一次審査と第二次審査ともに選考の目安である 60%を上回っております。Ａ事業者は現行指定管理者であるため管理運営実績の加減点として 74 点（評価Ｓ、第一次審査得点の５％相当を加算）が加算されます。加算後の点数は 2,261 点となります。
委員長	Ａ事業者を、港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者として選考してよろしいでしょうか。 （委員一同、異議なし）
委員長	それでは、Ａ事業者を港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者として選考します。
	４　閉会
委員長	以上をもちまして、第３回港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者選考委員会を閉会します。

グループ１

港区立特別養護老人ホーム白金の森
港区立高齢者在宅サービスセンター白金の森
港区立地域包括支援センター白金の森

指定管理者公募要項

令和８年２月

港　　区

目　　次

目次

Ⅰ　施設の概要 1
　１　指定管理者制度導入の趣旨 1
　２　施設の設置目的 1
　３　施設の概要 2
　　（１）名称 2
　　（２）所在地 2
　　（３）施設規模 2
　　（４）開設年月日 2
　　（５）休館日・開館時間 2
　　（６）利用対象者 3
　　（７）利用料金 3
　　（８）指定管理料等 3
　　（９）その他 4
　４　指定期間 4
　５　利用料金制度の採用 5
Ⅱ　指定管理者が行う業務 6
　１　事業運営 6
　　（１）基本事業 6
　　（２）提案事業 7
　　（３）自主事業 7
　　（４）職員体制 7
　２　施設の維持管理 9
　　（１）施設の維持管理業務 9
　　（２）安全・安心に関する業務 9
　３　管理運営の基準 10
　　（１）関係法令等の遵守 10
　　（２）区が定める指針等への対応 11
　　（３）個人情報保護 11
　　（４）再委託の禁止 12
　　（５）地域との連携 12
　　（６）区と指定管理者の役割及び管理責任の分担 12
　４　運営経費等に関する事項 14
　　（１）　指定管理料の支払 14
　　（２）従事する職員の最低賃金水準額 17
　　（３）備品購入の取扱い 18

（４）収入 18
（５）キャッシュレス決済の推進 18
（６）損害賠償保険 19
（７）消費税及び事業所税 19
（８）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 19
（９）銀行口座の開設 19
（10）その他 19
Ⅲ　選定手続 20
１　公募の手続・手順 20
（１）申請者の資格 20
（２）複数の団体による共同申請 21
（３）公募の日程 21
（４）公募説明会及び現地見学会 21
（５）申請手続（第一次提出） 22
（６）計画書類の提出（第二次提出） 24
（７）提出書類に関する留意事項 29
（８）応募に関する留意事項 30
（９）質疑の受付及び回答 30
（10）申請書類の受付 30
２　指定管理者候補者の選考・選定 31
（１）指定管理者候補者の選考 31
（２）指定管理者候補者の選定 31
（３）基本的な選考基準 31
（４）現評価結果の公募選考への反映 33
（５）審査結果の通知 33
（６）第二次審査用資料の提出 33
Ⅳ　決定後の手続 34
１　基本協定書・年度協定書 34
（１）協定の締結 34
（２）基本協定書の主な事項 34
（３）年度協定書の主な事項 35
２　災害時協定 35
（１）協定の締結 35
（２）災害時協定書の主な事項 35
３　事業計画書及び収支予算書の作成 35
（１）事業計画書及び収支予算書の作成 35
（２）事業報告書及び収支決算書の作成 35
４　業務の引継ぎ等 35
５　情報の公表 36
（１）応募書類等 36

（２）選考・選定過程の情報……36
（３）指定管理業務に関する情報……36
６　モニタリング等の実施……36
（１）モニタリングの実施……36
（２）第三者評価の実施……37
（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……37
（４）監査の実施……37
７　指定の取消し等……37
（１）改善勧告・改善報告……37
（２）指定の取消しと業務の停止……38
（３）事業の継続が困難となった場合の措置……38

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、「港区立特別養護老人ホーム白金の森」、「港区立高齢者在宅サービスセンター白金の森」及び「港区立地域包括支援センター白金の森」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　施設の設置目的

この施設は、特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンター及び地域包括支援センターを併設した複合施設です。

（１）特別養護老人ホーム

日常生活の全般にわたって常時介護を必要とし、家庭での生活が困難な高齢者に、食事や入浴等の日常生活上の必要な介護サービスのほか、健康管理、生活指導、機能回復訓練、レクリエーション等のサービスを提供することを目的として設置した施設です。

（２）高齢者在宅サービスセンター

区内における在宅の高齢者の福祉の向上を図るため、介護保険法第８条第７項に規定する通所介護（以下「通所介護」という。）及び介護保険法第１１５条の４５第１号ロに規定する第１号通所事業（以下「第１号通所事業」という。）等のサービスを提供することを目的として設置した施設です。

（３）地域包括支援センター

地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、その保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的として設置した施設です。

３　施設の概要

（１）名称

ア　港区立特別養護老人ホーム白金の森

イ　港区立高齢者在宅サービスセンター白金の森

ウ　港区立地域包括支援センター白金の森（高輪地区高齢者相談センター）

（２）所在地

東京都港区白金台五丁目２０番５号

（３）施設規模

ア　構　　造　　鉄筋コンクリート造

イ　階　　数　　地上４階

ウ　敷 地 面 積　　３，０７６.３２㎡

エ　延べ床面積　　４，５２６.５４㎡

（ア）特別養護老人ホーム　　３,７７９．６１㎡

（イ）高齢者在宅サービスセンター　　６４５．３９㎡

（ウ）地域包括支援センター　　１０１．５４㎡

（４）開設年月日

ア　特別養護老人ホーム：昭和６３年９月１日

イ　高齢者在宅サービスセンター：昭和６３年１０月１日

ウ　地域包括支援センター：平成１８年４月１日

（５）休館日・開館時間

ア 特別養護老人ホーム

≪休館日≫なし

≪開館時間≫２４時間

イ 高齢者在宅サービスセンター

≪休館日≫ 日曜日、年末年始（１月１日から同月３日まで及び１２月２９日から同月３１日まで）

≪開館時間≫ 午前９時～午後５時

ウ 地域包括支援センター

≪休館日≫なし

≪開館時間≫ 月曜日から土曜日 午前９時～午後７時３０分

日曜日、祝日及び年末年始 午前９時～午後５時

※港区立地域包括支援センター条例施行規則第２条に基づき、在宅介護・介護予防に関すること、その他区長が必要と認めることに係る相談は、電話にて上記時間外も対応可能な体制をとること。

※年末年始は、１月１日から同月３日及び１２月２９日から同月３１日です。

（６）利用対象者

ア　特別養護老人ホーム

港区立特別養護老人ホーム条例第５条で定める者

イ　高齢者在宅サービスセンター

港区立高齢者在宅サービスセンター条例第４条で定める者

ウ　地域包括支援センター

港区立地域包括支援センター条例第５条で定める者

（７）利用料金

ア　特別養護老人ホーム

港区立特別養護老人ホーム条例第７条で定める額

イ　高齢者在宅サービスセンター

港区立高齢者在宅サービスセンター条例第８条で定める額

ウ　地域包括支援センター

港区立地域包括支援センター条例第６条の２で定める額

（８）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。

指定期間中に大規模改修等で利用を休止する可能性がありますので、年度協定等で指定管理料を見直します。

ア　特別養護老人ホーム

		令和４年度	令和５年度	令和６年度
収入		560,249,263 円	536,933,445 円	567,195,529 円
	指定管理料	85,851,366 円	81,892,046 円	86,027,701 円
	利用料金収入	455,349,104 円	445,946,344 円	466,081,035 円
	その他収入（講座参加費等）	19,048,793 円	9,095,055 円	15,086,793 円
支出		542,540,991 円	521,006,206 円	558,197,847 円
	職員人件費	316,692,481 円	317,078,013 円	331,741,016 円
	光熱水費	39,398,570 円	28,715,975 円	34,565,691 円
	修繕費	5,158,916 円	4,046,086 円	10,687,812 円
	事業運営費	116,305,643 円	110,319,786 円	119,155,325 円
	施設管理経費	16,800,000 円	16,236,514 円	16,175,491 円
	その他経費	48,185,381 円	44,609,832 円	45,872,512 円

イ　高齢者在宅サービスセンター

		令和４年度	令和５年度	令和６年度
収入		78,746,510 円	83,338,737 円	87,269,939 円
	指定管理料	12,113,043 円	11,918,981 円	14,398,447 円

	利用料金収入	64,521,368 円	59,085,468 円	67,787,105 円
	その他収入（講座参加費等）	2,112,099 円	12,334,288 円	5,084,387 円
支出		78,248,659 円	73,296,393 円	78,163,585 円
	職員人件費	50,595,223 円	48,852,601 円	49,780,213 円
	光熱水費	6,818,941 円	4,970,031 円	5,982,484 円
	修繕費	120,000 円	31,460 円	142,340 円
	事業運営費	14,112,931 円	12,464,782 円	13,499,912 円
	施設管理経費	0 円	0 円	0 円
	その他経費	6,601,564 円	6,977,519 円	8,758,636 円

ウ　地域包括支援センター

		令和４年度	令和５年度	令和６年度
収入		66,706,221 円	67,251,918 円	74,293,932 円
	指定管理料	60,976,795 円	60,880,287 円	68,204,694 円
	利用料金収入	5,729,426 円	6,371,631 円	6,089,238 円
	その他収入（講座参加費等）	0 円	0 円	0 円
支出		66,881,893 円	69,115,803 円	75,198,257 円
	職員人件費	56,701,684 円	52,410,253 円	61,159,212 円
	光熱水費	1,162,738 円	828,310 円	997,056 円
	修繕費	0 円	0 円	79,200 円
	事業運営費	4,010,068 円	4,735,054 円	5,117,058 円
	施設管理経費	978,403 円	967,370 円	1,073,055 円
	その他経費	4,029,000 円	5,174,816 円	6,772,676 円

（参考）ひとり暮らし高齢者等見守り推進事業過去３年分委託料

令和８年度末までの指定期間では、本事業は委託で行っており、ウの指定管理料には含まれていません。令和９年度から、指定管理業務の一部とするため、本事業に係る費用の参考として記載します。

委託料	令和４年度	令和５年度	令和６年度
	20,416,167 円	20,419,000 円	26,770,000 円
（備考）相談員人数	３名	３名	４名

※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。

（９）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.foryou.or.jp/corp1/shirokanenomori/

４　指定期間

令和９年４月１日から令和１９年３月３１日まで（１０年）

５　利用料金制度の採用

（１）項番Ｉ３（７）に係る利用料金は指定管理者の収入とします。
（２）条例に定める減免・還付手続を行ってください。
（３）利用料金の額は項番Ｉ３（７）を上限とし、その範囲内において区の承認を得て定めることとします。

Ⅱ　指定管理者が行う業務

１　事業運営

（１）基本事業

指定管理者が行う事業に関する業務は、以下のとおりです。詳細については、紙業務基準書（別紙２）及び業務仕様書（別紙３）を参照してください。

ア　特別養護老人ホームの事業に関する業務（港区立特別養護老人ホーム条例第４条に基づき実施）

（ア）介護保険法に関すること。

・介護福祉施設サービス
・短期入所生活介護
・介護予防短期入所生活介護

（イ）老人福祉法に関すること

・老人福祉法に基づくやむを得ない事由による措置

（ウ）定員

定員		多床室	従来型個室
入所	９０名	２４室	０室
ショートステイ	８名		

（エ）その他

・認知症状による、著しい行動障害のある入所者の介護の対応についても配慮すること。
・特別養護老人ホーム入所者の決定にあたっては、港区特別養護老人ホーム入所指針及び同入所基準により作成された入所順位名簿のとおりに入所させること。

イ　高齢者在宅サービスセンターの事業に関する業務（港区立高齢者在宅サービスセンター条例第３条に基づき実施）

（ア）介護保険法に関すること。

・通所介護
・第１号通所事業

（イ）送迎、入浴、食事の提供、機能訓練、介護方法の指導その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する事業に関すること。

（ウ）定員

一般・予防型	３５名

（エ）その他

・利用者の給食調理業務を行うこと。
・利用者の私物洗濯や寝具、リネン等の提供を行うこと。
・利用者の送迎を行うこと。なお、送迎は住居のドア（集合住宅の場合は利用者の専用部分の入り口）から施設までとします。また、サービス提供区域（港区

内）
の範囲内で送迎ができない事を理由に、サービス提供を拒否しないこと。

ウ　地域包括支援センターの事業に関する業務（港区立地域包括支援センター条例第４条に基づき実施）

（ア）介護保険法第１１５条の４５第１項第１号ニに規定する第一号介護予防支援事業（居宅要支援被保険者に係るものを除く。）及び１１５条の４５第２項第１号から第３号までに掲げる包括的支援事業

（イ）介護保険法第８条の２第１６項に規定する介護予防支援事業

（ウ）その他区長が必要と認める事業

（２）提案事業

港区立特別養護老人ホーム条例第１条、港区立高齢者在宅サービスセンター条例第１条及び港区立地域包括支援センター条例第１条に定める目的を達成するため、港区立特別養護老人ホーム条例第４条、港区立高齢者在宅サービスセンター条例第３条及び港区立地域包括支援センター条例第４条に基づく事業を提案してください。

事業を計画する場合は、本施設が高齢者の福祉を図る介護保険施設並びに地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、その保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することであることを十分に認識の上、地域の特性を踏まえた効果的な事業を提案してください。

なお、提案事業は、事前に区と協議の上決定し、指定管理料の範囲内で実施します。

（３）自主事業

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。自主事業は、事前に区と協議の上決定し、事業に係る経費は事業者の負担とします。

（４）職員体制

関係法令を熟知し、事業を実施するために必要な知識及び経験等を有する職員を配置し、施設の管理運営が円滑に行われるよう配慮してください。特に、それぞれの業務について関係法令等に定めがある場合には、必要となる資格者等を適正に配置して本業務を実施してください。また、指定管理者は、公の施設の職員としての心構えを認識し、従事職員教育、接遇教育等を徹底し、利用者及び区民への接遇等が常に良好となるよう努めてください。

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

ア　特別養護老人ホーム

介護保険法に基づく「東京都指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営に関する条例」、「東京都指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する条例」

及び「東京都指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する条例」に示された所定の職員を配置し、兼務についても同基準を遵守してください。

なお、医療的ケア（胃ろう、インシュリン注射等）の必要な利用者を定員の１０～２５％程度受け入れるとともに、看護を２４時間行えるよう、看護師等の人員を配置してください。

また、認知症状による、著しい行動障害のある入所者の受け入れを行えるよう、介護職員の人員を配置してください。

イ　高齢者在宅サービスセンター

介護保険法に基づく「東京都指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する条例」及び「東京都指定介護予防サービス等の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する条例」に示された所定の職員を配置し、兼務についても同基準を遵守してください。

また、利用者への入浴サービスほかのサービス提供向上を目的とした、介護職等を配置してください。

追加配置の目安

	特別養護老人ホーム	高齢者在宅サービスセンター
看護師	法定人員＋２名以上	法定人員＋２名以上
介護職	法定人員＋２名以上	法定人員＋１名以上

ウ　地域包括支援センター

介護保険法に基づく「港区地域包括支援センターにおける包括的支援事業の実施に係る人員に関する基準等を定める規則」に示された人員を満たす配置をしてください。

また、介護保険法に基づく「港区指定介護予防支援等に係る事業の人員及び運営並びに介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準等を定める条例施行規則」に示された人員を満たす配置をしてください。

なお、上記規則及び高輪地区高齢者人口推計から算出した人員配置（予定）は下表のとおりです。

年度	令和９年度	令和 10 年度	令和 11 年度	令和 12 年度	令和 13 年度
人員数	８人	８人	８人	９人	９人
年度	令和 14 年度	令和 15 年度	令和 16 年度	令和 17 年度	令和 18 年度
人員数	９人	９人	９人	１０人	１０人

上記に加えて、次の（ア）～（カ）の人員を配置してください。

（ア）認知症支援コーディネーター　１人以上の保健師その他それに準ずる者
（認知症支援コーディネーター事業実施要綱に基づく）

（イ）認知症地域支援推進員　１人以上

（ウ）ケアプランナー（介護支援専門員）　１人以上

（エ）福祉総合窓口職員　１人

（オ）港区ひとり暮らし高齢者等見守り推進事業に専従するふれあい相談員　４

人以上
（カ）その他事業等の実施に係る人員　１人以上
また、総合相談等への対応強化のための人員を配置してください。

２　施設の維持管理

（１）施設の維持管理業務

指定管理者が行う維持管理に関する業務は、下記のとおりです。

本施設は、特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンター及び地域包括支援センターとの複合施設であり、主たる管理者は特別養護老人ホームの施設長が施設の維持管理等に関する責務を負うものとします。

また、高齢者在宅サービスセンター及び地域包括支援センターは、特別養護老人ホームと情報の共有等、日常的に連携を図ることとします。

詳細については、別紙業務基準書、業務仕様書を参照してください。

ア　定期清掃業務
イ　冷房機・空調・給排水及び衛生設備保守点検業務
ウ　電気設備保守点検業務
エ　警備保安業務
オ　自家用電気工作物の保安管理業務
カ　昇降機（小荷物昇降機を含む）設備保安点検業務
キ　消防用設備保守点検業務
ク　害虫駆除業務
ケ　植栽管理業務
コ　施設の維持管理に関するほか下記の業務を行うこと。
（ア）施設・付属設備の管理及び物品等の取扱いに関する業務
（イ）１件２００万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
サ　その他区が必要と認める業務

（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」（別紙４）に基づき、「緊急対応マニュアル」を作成し、利用者等の避難誘導、関係機関への通報、傷病者の医療機関への搬送の付き添い、安全確保、通報・連絡等の迅速かつ的確な対応を行うこと。
イ　休日・夜間の連絡体制を確立すること。
ウ　区有施設等安全点検及び点検報告（日常点検・総点検・エレベーター点検確認）
「港区有施設の安全管理に関する要綱」（別紙５）、「港区有施設安全管理業務実施要領」（別紙６）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（別紙７）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

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、利用者家族及び関係団体への引継ぎなど様々な支援を行うこと。

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

コ　本施設は、福祉避難所に指定されていることから、区が福祉避難所を開設した際には、別途締結する災害時協定に基づき対応すること。

サ　区が本施設を津波避難ビルに指定した際には、別途締結する津波避難ビルに関する協定に基づき対応すること。

シ　災害時は区の指示に基づき、止水板等の速やかな設置など、区民の安全確保のため協力すること。

ス　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８）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　港区立特別養護老人ホーム条例及び施行規則

イ　港区立高齢者在宅サービスセンター条例及び施行規則

ウ　港区立地域包括支援センター条例及び施行規則

エ　社会福祉法

オ　介護保険法

カ　老人福祉法

キ　地方自治法

ク　労働関係法（労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法等）

ケ　高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律

コ　共生社会の実現を推進するための認知症基本法
サ　個人情報の保護に関する法律
シ　港区情報公開条例及び施行規則
ス　港区環境基本条例
セ　港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例及び施行規則
ソ　港区有施設の安全管理に関する要綱
タ　港区防災対策基本条例
チ　港区暴力団排除条例
ツ　障害者の雇用の促進等に関する法律
テ　障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
ト　障害者虐待の防止、障害者の養護者に対する支援等に関する法律
ナ　港区認知症支援コーディネーター事業実施要綱
ニ　港区初期集中支援事業実施要綱
ヌ　港区ひとり暮らし高齢者等見守り推進事業実施要綱
ネ　その他施設の管理運営業務及び各種事業実施に関わる各種法令・条例等

（２）区が定める指針等への対応

以下の主な指針等を十分認識の上、積極的に区と連携してください。

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

（３）個人情報保護

指定管理者は、指定管理業務を行うにあたり、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。

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

（５）地域との連携

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

（６）区と指定管理者の役割及び管理責任の分担

ア 役割分担（◎：主体的な役割　○：補助・助言・指導する役割）

項　　目		港区	指定管理者
設置者としての責務		◎	－
特別養護老人ホーム等の管理運営		○ 条例・規則事項	◎
	施設の管理（設備、物品の管理）	○	◎
	施設の占用・行為許可	◎	－
	苦情対応	○	◎
	緊急時の対応（事件・事故等）	◎（※）	◎（※）
	施設の安全対策（安全点検・整備・改修等）	◎（※）	◎（※）
	広報・PR	○	◎
事業運営		○	◎

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

イ　管理責任の分担（○：主たる分担者）

項　　目				管理責任分担	
				港区	指定管理者
1	法令等の変更	(1)	指定管理業務に影響を及ぼす法令等の変更	○	
		(2)	上記以外の指定管理者自身に影響を及ぼす法令等の変更		○
2	税制の変更	(1)	指定管理業務に影響を及ぼす税制の変更	○	
		(2)	上記以外の一般的な税制の変更		○
3	物価変動	(1)	指定期間中の物品費、人件費等物価変動に伴う経費の増加		○
4	金利変動	(1)	指定期間中の金利変動に伴う経費の増加		○

5	書類	(1)	区が作成した書類に起因する事項	○	
		(2)	指定管理者が作成した書類に起因する事項		○
		(3)	両者記名捺印した協定書に起因する事項	相互で協議	
6	指定管理者の指定	(1)	区の事由により指定管理者の指定が議会で議決されない場合	○	
		(2)	指定管理者候補者の事由により指定管理者の指定が議会で議決されない場合		○
7	指定管理業務の変更及び経費の変動	(1)	区の事由による指定管理業務の変更に伴う経費の増加	○	
		(2)	上記以外の事由による指定管理業務の変更及び経費の増加		○
8	住民対応	(1)	地域との協調		○
		(2)	指定管理業務及び自主事業の内容に対する住民からの苦情、要望等		○
		(3)	上記以外の区政全般への苦情、要望等	○	
9	環境問題	(1)	施設又は用地からの有害物質等の発生	○	
		(2)	指定管理業務及び自主事業に起因する有害物質の排出・漏洩、騒音、振動、光、臭気等に関するもの		○
10	不可抗力	(1)	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の区又は指定管理者の責めに帰すことのできない自然的又は人為的な現象）による被害の発生、拡大及び施設・設備の復旧	○	
		(2)	不可抗力によるもので、指定管理者の対応の遅れ、施設管理の不備等による被害の発生、拡大及び施設・設備の復旧		○
11	施設の損傷	(1)	指定管理者の故意又は過失によるもの		○
		(2)	施設の設計・構造上の瑕疵によるもの	○	
		(3)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの（１件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		○

※　表中の指定管理料に影響を及ぼす項目については、区と協議の上で指定管理料を決定します。

（備考）

２-(1)　消費税率の変更を想定した規定です。

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

４　運営経費等に関する事項

（１）指定管理料の支払

指定管理料は、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は考慮せず、作成してください。各年度の指定管理料については、区と協議の上で決定します。

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。

特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンターの指定管理業務に係る費用については、介護報酬で賄うことを原則とします。ただし、職員人件費、光熱水費、事業運営費及び施設管理経費は、区の求める水準を満たすための費用または区が負担することとしている費用を指定管理料で支払います。詳細は、公募要項別紙９を参照してください。

ア　職員人件費	施設に勤務する職員等（職員配置表に記載した職員等）にかかる人件費（福利厚生含む） ※ 職員配置表で配置することとした職員の人件費について積算してください。 ※ 人件費の積算に当たって、職員の定期昇給がある場合は加味してください。また、区が定める最低賃金水準額を遵守してください。（最低賃金水準額については項番Ⅱ４（２）を参照） ※ 特別養護老人ホーム及び高齢者在宅サービスセンターの指定管理料として支払う人件費は以下に限定され、区と協議の上、予算の範囲内で支払います。 ・看護職員及び介護職員の加配分 ・管理栄養士１名分を除く調理に従事する職員（調理業務を外部委託しない場合） （参考　現行特別養護老人ホーム：看護職員８名分、介護職員５名分） 施設運営に要する条例基準配置分の人件費は介護報酬で賄うこととし、指定管理料に含みません。 ※ 地域包括支援センターにおいては、認知症支援コーディネーター１人以上、福祉総合窓口職員１人、ふれあい相談員４人以上の経費を、その他職員とそれぞれ分けて積算してください。 ※ 事業計画に基づく施設職員の確実な配置及び当該職員の人件費を保障する観点や、指定管理者の経営努力による経費節減が見込まれないことから、予算額と実績額の差額（余剰金）を清算します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。
イ　光熱水費	施設の維持管理に必要な電気料金、ガス料金、水道料金等 ※ 光熱水費（電気、ガス、水道代）については、予算額と実績額の間に乖離が生じる可能性が高いことから、予算額と実績額の差額（余剰金）を清算します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。 ※ 指定管理料として支払う光熱水費は、公募要項別紙９に記載のある項目のみとなります。施設運営に要する光熱水費の残りの額は介護報酬で賄うこととし、指定管理料に含みません。
ウ　修繕費	施設や設備等の修繕、備品等の修理に必要な経費

<table>
<tr><td></td><td>※ 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（併設施設部分を含む。）については、指定管理料に含めます。
※ 1 件 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に乖離が生じる可能性が高いことから、予算額と実績額の差額（余剰金）を清算します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。</td></tr>
<tr><td>エ　事業運営費</td><td>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。
※ 特別養護老人ホームは対象となりません。
※ 高齢者在宅サービスセンターについてはサービス提供数に応じて以下の費用を特別加算として指定管理料で支払います。
・入浴加算
介護保険の介護報酬の入浴加算のみでは、入浴サービスを希望する利用者に対応する人員の配置が困難なため、不足する人件費相当額を入浴人数に応じて区が負担
・送迎加算
送迎に伴う費用の一部を送迎数に応じて区が負担
・食差額負担
食事代における利用者負担金を 500 円とすることを目的として、食事の提供に伴う費用の一部を昼食提供数に応じて区が負担
（前提として、食事は施設で調理をしてください。弁当給食は不可です。食材費、委託料は提供を見込んでいる食数分の利用者負担金との差額を計上してください。提供を見込んでいた食数を超過する利用者負担金については非清算とします。）
※ その他の施設運営に要する事業運営費の残りの額は原則介護報酬で賄うこととし、指定管理料に含みません。ただし、上記の特別加算及び介護報酬で賄うことが難しいと想定される消耗品費、リース料等については区による査定を受けることを前提として計上が可能です。（査定は毎年実施します。）
高齢者在宅サービスセンター事業運営費実績
<table>
<tr><td>令和４年度</td><td>令和５年度</td><td>令和６年度</td></tr>
<tr><td>9,960,648 円</td><td>10,710,998 円</td><td>13,499,912 円</td></tr>
</table>
※ 地域包括支援センターにおいては、事業運営費は指定管理料で措置します。認知症支援コーディネーター事業、福祉総合</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>窓口、港区ひとり暮らし高齢者等見守り推進事業のみにかかる経費を、その他通常事業とそれぞれ分けて積算してください。
※ ただし、明確に分けられる費用のみ分けて積算することとし、按分は認めません。</td></tr>
<tr><td>オ　施設管理経費</td><td>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、防災備蓄等にかかる経費

※ 当該経費について清算はありません。ただし、事業の中止等で実績が事業計画における見込みを下回ったことによる執行残額は区に返還します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。
※ その他の施設運営に要する施設管理経費の残りの額は介護報酬で賄うこととし、指定管理料に含みません。
施設管理経費実績
<table>
<tr><td></td><td>令和４年度</td><td>令和５年度</td><td>令和６年度</td></tr>
<tr><td>特養</td><td>16,800,000 円</td><td>16,315,824 円</td><td>16,175,491 円</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>カ　その他経費</td><td>本社（本部）等が労務管理などの業務を一括して行うために施設（事業所）が負担する経費、施設を本社（本部）等が支援するために必要な経費、企業の利益など、上記のア～オのいずれにも該当しない経費

※ 「その他経費」は、一括計上は不可です。次の内訳に基づいて記載してください。

「その他経費」の内訳について
事務管理経費
本社(本部)等による施設支援に係る、人件費等、会議費、出張費等
運営費
本社(本部)等による施設支援に係るシステム維持管理費、賃借料、光熱水費、リース料等
租税公課
指定管理者が納付すべき消費税や事業所税　等</td></tr>
</table>

<u>※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。</u>

（２）従事する職員の最低賃金水準額

指定管理者は、本施設に配置される職員（再委託及び人材派遣会社により配置する職員を含む。）の最低賃金水準額を遵守してください。最低賃金水準額は、「港区が発注する契約に係る業務に従事する労働者等の労働環境確保の促進に関する要

綱」で定める金額と同額（令和８年度時給額 一般事務：1,570 円、保育士：1,740 円、看護師・栄養士：2,000 円）です。

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

※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。

（３）備品購入の取扱い

１点予定価格５万円（税込）を超える備品については、区が必要と認めた場合に限り、区が購入し無償で貸与します。備品の管理は指定管理者の責務とします。

（４）収入

ア　特別養護老人ホーム並びに高齢者在宅サービスセンターの介護報酬に関しては、利用料金として事業者の収入となります。

管理運営業務のうち、区の求める水準を満たすための費用または区が負担することとしている費用については、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、災害等のやむをえない場合を除き、指定管理料での損金補填等は行いません。

イ　地域包括支援センターの介護報酬に関しては、利用料金として事業者の収入とし、人件費に充ててください。ただし、年度協定書に定める予定額を上回る収入があった場合、事業者の収入とし、事業運営にかかる費用に充てることを可能とします。

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

（５）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（４）の収入を利用者から直接収納する場合、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 参加者に直接かかる経費を収納する場合	指定管理者

（６）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補償額の最低水準は、「特別区自治体総合賠償責任保険制度」で定める金額とします。

（７）消費税及び事業所税

ア　消費税

消費税法第２条第１項第８号において、課税対象となる「資産の譲渡等」について、「事業として対価を得て行われる資産の譲渡及び貸付け並びに役務の提供をいう」と規定されていることから、指定管理料は、原則として、その全額が消費税の課税対象となります。なお、社会福祉施設等、公の施設の種類と内容によって非課税として取り扱われる場合もあります。

イ　事業所税

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、管轄する都税事務所に確認願います。

（８）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。

（９）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。

（10）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、次のアからキの全てに該当する者

ア　介護保険施設等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　社会福祉法第２２条に規定する社会福祉法人であること。

ウ　介護保険法第７０条第２項各号及び第１１５条の２２第２項各号の規定に該当しない法人であること。

エ　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

オ　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及び委員が、無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役若しくはこれらに準ずべき者、支配人又は清算人となっていない法人や、その他の団体。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。

カ　介護保険サービス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。

キ　団体又はその代表者が以下のいずれにも該当しないこと。

（ア）地方自治法施行令第１６７条の４第２項及び第１６７条の５第１項（同項を準用する場合を含む。）の規定により港区における一般競争入札等の参加を制限されている者

（イ）経営不振の状態（会社更生法（平成１４年法律第１５４号）第１７条第１項に基づき更正手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成１１年法律第２２５号）第２１条第１項に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等。）にある者。

（ウ）国税又は地方税を滞納している者

（エ）指定管理者の指定の取消し（法人格の変更等に伴う指定の取消しを除く。）を受けてから２年間が経過していない者

（オ）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条に掲げる暴力団、又は暴力団若しくはその構成員でなくなった日から５年を経過していない者の統制下にある団体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の上、申請することも可能です。その場合は、申請時まで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（構成団体はカを除く。）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	令和８年２月２６日（木）
現地見学会	令和８年２月２７日（金）
質疑受付	令和８年２月１６日（月）から 令和８年３月　２日（月）まで
質疑回答	令和８年３月１６日（月）
申請受付（第一次提出）	令和８年２月１６日（月）から 令和８年５月　８日（金）まで
申請受付（第二次提出）	令和８年２月１６日（月）から 令和８年５月２２日（金）まで
第一次審査（書類審査）	令和８年６月１５日（月）予定 ６月１６日（火）予定
第二次審査（ﾌﾟﾚｾﾞﾝﾃｰｼｮﾝ）	令和８年７月　６日（月）予定 ７月　７日（火）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

ア　公募説明会

日　　時	令和8年2月２６日（木）午後2時から4時まで
場　　所	港区役所９階研修室
参加人数	各事業者２名以内
申込方法	参加を希望する場合は、公募説明会参加申込書（様式３５）に必要事項を記入の上、メールで送付してください。 ※送信未達を防ぐため、事後に電話にて連絡をお願いします。

申込期間	令和８年２月１６日（月）から２月２４日（火）午後５時まで
申 込 先	港区保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係 e-mail：minato22@city.minato.tokyo.jp ＴＥＬ：０３（３５７８）２４４８
留 意 点	・公募要項及び同様式集は、予め、ホームページからダウンロードの上、ご参加ください。

イ　現地見学会

日　　時	令和８年２月２７日（金）午前９時３０分～ ※時間は変更になる場合があります。
参加人数	施設の都合上、各事業者１名（２名以上はご遠慮願います。）でお願いします。
申込方法	参加を希望する場合は、現地見学会参加申込書（様式３６）に必要事項を記入の上、メールで送信してください。 ※送信未達を防ぐため、事後に電話にて連絡をお願いします。
申込期間	令和８年２月１６日（月）から２月２４日（火）午後５時まで
申 込 先	港区保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係 e-mail：minato22@city.minato.tokyo.jp ＴＥＬ：０３（３５７８）２４４８
留 意 点	１　現地集合・現地解散とします。 ２　施設の利用時間内での見学となりますので利用者等への問いかけ等無用な接触は固くお断りします。また、職員への質問もご遠慮ください。 ３　見学当日は、利用者へのサービス提供上、ご覧になれない設備もありますので、予め、ご承知おきください。 ４　写真撮影など記録を要す場合は、必要最小限の範囲とし、利用者等が写りこまないように十分な配慮をしてください。 ５　見学中は、事前に手指消毒を行い、マスク着用にご協力お願いいたします。館内のものは触らないでください。

（５）申請手続（第一次提出）

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⑯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①	副本②
①	指定管理者指定申請書	様式１－１ 様式１－２ 様式１－３	１部	－	－
	※共同事業体の場合は次の様式も提出してください。				
	［Ａ］共同事業体構成書	様式Ａ	１部	１部	11 部
	［Ｂ］共同事業体協定書兼委任状	様式Ｂ	１部	－	－

	［C］宣誓書	様式C	1部	－	－
	［D］安定運営の取組	様式D	1部	1部	11部
②	宣誓書 ※共同事業体の場合は提出不要（参考様式Cで可）	様式２－１	1部	－	－
③	法人（団体）等の概要	様式３	1部	1部	11部
④	定款、寄附行為又はこれに類するもの ※最新のもの	－	1部	1部	－
⑤	法人の登記事項証明書（全部事項証明書） ※申請日前３か月以内に発行されたもの	－	1部	1部	－
⑥	印鑑証明書 ※申請日前３か月以内に発行されたもの	－	1部	1部	－
⑦	預金残高証明書 ※直近の決算期末日現在のもの ※本社として応募される場合は、本社の主要取引口座に関する証明書のみで可	－	1部	1部	－
⑧	決算書類等 ※直近の決算期３期分に係るもの 書類例 ［株式会社］ 貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表、事業報告、付属明細書、連結財務諸表（該当する団体のみ） ［社会福祉法人］ 資金収支計画書、事業活動計算書、貸借対照表、計算書類の注記、事業報告、付属明細書、財産目録 ［ＮＰＯ法人］ 活動計算書、貸借対照表、計算書類の注記、財産目録、事業報告書	－	1部	1部	－
⑨	監査報告書 ※直近の決算期３期分に係るもの ※会計監査人（公認会計士又は監査法人）の監査を受けている場合には、会計監査人の監査報告書も提出	－	1部	1部	－
⑩	事業計画書及び収支予算書 ※公益法人等、法令で作成が義務付けられている団体のみ提出 ※申請日に属する事業年度のもの	－	1部	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 ※直近の決算期２期分に係るもの ※本社として応募される場合は、本社所在地に係る地方税の証明書のみで可	－	1部	1部	－

⑫	担保提供資産について	様式４	１部	１部	－
⑬	債務の保証について	様式５	１部	１部	－
⑭	類似施設の管理運営実績について （施設名・所在地・規模等） 類似施設の運営状況 ・ 施設長の運営姿勢、組織運営の方針 ・ 地域社会への取組 ・ 施設の特色あるサービス内容 ・ その他 ※施設のしおりやパンフレットを参考添付してください。	様式６	１部	１部	11 部
⑮	情報セキュリティ確認チェックシート	様式７	１部	１部	11 部
⑯	労働環境チェックシート	様式８	１部	１部	11 部

（６）計画書類の提出（第二次提出）

申請者は、下記の計画書類を提出してください。

No.	提出書類	様式	提出部数		
			正本	副本①	副本②
管理運営計画に関する書類					
①	計画書類等提出書	様式９	１部	１部	11 部
②	資金・収支計画書 （令和９年度から令和１８年度まで）	様式 10	１部	１部	11 部
③	受託経費見積書 （令和９年度から令和１８年度まで）	様式 11	１部	１部	11 部
④	給与・報酬・賃金等に関する規程 ※最新のもので、人件費の積算内訳の根拠となるもの	－	１部	１部	11 部
⑤	施設運営に関する基本的な考え方、管理運営体制（職員体制・勤務体系） 職員配置表 ※「指定管理施設雇用区分確認表」に基づき作成 職員ローテーション表 （雇用区分別　①月～金　②土　③日・祝日）	様式 12	１部	１部	11 部

⑥	施設長予定者の勤務実績	様式 13	1 部	1 部	11 部
⑦	港区内の高齢者の特性を踏まえた以下の考え方等 ・ 運営理念について ・ 施設運営に対する基本的な考え方 ・ 指定管理者として安定的な運営を継続していくための考え方 ・ １０年間の施設運営で想定される課題に対する展望、及び対応方針について	様式 14	1 部	1 部	11 部
⑧	・ 施設利用者の尊厳を守る取組、権利擁護に関する考え方と具体的な取組について	様式 15	1 部	1 部	11 部
⑨	・ 介護人材不足を解消するための確保対策について ・ 職員の確保・人材育成の課題に対する取組（外国籍の職員の雇用についても含む。） ア　法人における職員離職率について イ　職員の確保及び育成計画 ウ　職場環境改善についての取組 エ　接遇についての取組	様式 16	1 部	1 部	11 部
⑩	・ 苦情解決及びサービス評価の取組 ア　利用者からの苦情、意見への対応 イ　利用者アンケートについて ウ　第三者評価の受審、結果公表、その後の対応について、 エ　その他（職員が利用者に対し不適切な対応を行った場合の取組について） ・ 顧客満足度（CS）への具体的取組	様式 17	1 部	1 部	11 部
⑪	・ 再委託を予定している業務 ア　委託内容 イ　委託を行う理由 ウ　委託予定金額 エ　委託予定先及び選定理由 ※委託先の条件は、港区の入札参加資格があること、港区における暴力団等の排除措置を受けていないこと。 ※区内中小企業やシルバー人材センターなどを積極的に活用してください。	様式 18	1 部	1 部	11 部

安全対策・危機管理について					
⑫	・ 個人情報保護及び情報セキュリティの取組 個人情報をどのように適正に管理していくのか、施設従事者全員にどのように研修を行い、周知徹底させるのか、また、事務室等のネットワーク機器の情報セキュリティ対策について、実効性のある取組	様式 19	1 部	1 部	11 部
⑬	・ 地震・台風等の災害に対する施設の防災対策や熱中症対策、入所（利用）者の安全確保、職員体制等を含め、災害等に対する考え方について ・ 災害時の福祉避難所開設・運営について、特養入所者やデイサービス利用者の安全確保や必要なサービスを提供しながら、職員体制等を含め、どのように要支援者を受入れ、福祉避難所を開設・運営していくのか、平常時の訓練方法や災害備蓄品の管理等も併せた考え方	様式 20	1 部	1 部	11 部
⑭	・ デイサービス利用者送迎時等における安全な車両運行と適切な付添いについて、事故が発生しない取組や事故発生時の対応等、ハード・ソフト両面での取組	様式 21	1 部	1 部	11 部
⑮	・ 入所（利用）者の安全確保への基本的な考え方や事故予防に対する具体的な取組 ア　施設内にて事件･事故が発生した時やヒヤリハットが発生した時の対応(施設としての対応、区への連絡体制、職員への指導及び管理者の対応) イ　夜間･休日等の緊急対応や災害時における危機管理への取組 ウ　建物及び設備等の経年劣化対応や修繕に係る考え方及び取組 エ　設備の予防保守に対する考え方	様式 22	1 部	1 部	11 部

地域の拠点としての取組					
⑯	・ 家族介護者支援についての考え方と具体的な提案 ・ 関係機関や地域(小中学校、高校、企業、町会、自治会等)との連携・交流についての考え方と具体的提案 ・ 在宅の元気高齢者との関わりについての具体的提案 ・ 施設運営における地域ボランティアとの連携についての考え方と具体的な取組	様式 23	1 部	1 部	11 部
効率的で質の高いサービスの提供					
⑰	・ ボランティアの育成及び具体的な活用方法について ・ 実習生の受入れ及び指導体制についての基本的な考え方	様式 24	1 部	1 部	11 部
⑱	・ 環境に配慮した施設運営の取組	様式 25	1 部	1 部	11 部
⑲	・ 介護サービスにおけるＤＸや介護補助員の活用等による業務の効率化･生産性の向上･職員の負担軽減の取組	様式 26	1 部	1 部	11 部
⑳	・ 複合施設としての効果的な管理運営についての具体的な提案	様式 27	1 部	1 部	11 部
施設別事業計画書					
㉑	・ 特別養護老人ホームについての提案 ア　利用者が施設で生活するうえでの快適性や尊厳の保持 イ　入所者の機能回復訓練や健康管理(口腔衛生、栄養管理、寝たきり防止、重度化防止、ＡＤＬの良好な維持・改善等）の考え方 ウ　重度化した入所者及び認知症状を有する入所者への対応や医療処置を必要とする入所者に対する具体的な提案 エ　看取り介護についての考え方 オ　ショートステイ運営､空床利用への提案 カ　食事提供の考え方、具体的な提案 キ　協力医療機関、連携体制 ク　入所者の家族との関わり方について	様式 28	1 部	1 部	11 部

㉒	・ 高齢者在宅サービスセンターについての提案 ア　利用者が快適に過ごすためのサービス提供の考え方 イ　利用者の健康管理（口腔衛生、栄養管理、ＡＤＬの良好な維持・改善等）・安全対策・緊急時の対応について ウ　認知症症状を有する利用者に対する具体的な取組、認知症初期症状における適切なケアについて エ　入浴・送迎サービス、食事提供の考え方、具体的な取組 オ　施設内レクリエーションの取組についての具体的な提案 カ　通所介護事業に対する展望とその対応について	様式 29	1 部	1 部	11 部
㉓	・ 地域包括支援センターについての提案 ア　地域の高齢者が安心して暮らせるような総合的な区民サービス提供の考え方 イ　自立支援・重度化防止を重視した介護予防ケアマネジメント及び介護予防普及啓発への考え方と具体的な取組 ウ　専門職の役割と連携及び職員定着化を図るための育成体制についての具体的な取組 エ　高齢者の権利擁護について、地域包括支援センターの役割と具体的な取組 オ　複合化した課題へ対応するための包括的・継続的ケアマネジメントについての具体的な取組 カ　「新しい認知症観」に基づいた、本人・家族・地域住民が共に支え合う地域づくりの考え方と具体的な取組 キ　様々な不安や悩みがある介護者に対する支援と、介護離職の防止に向けた具体的な取組	様式 30	1 部	1 部	11 部
その他					
㉔	・ 区内中小企業の活用、シルバー人材センター活用等の高齢者の雇用促進に向けた取組	様式 32	1 部	1 部	11 部

㉕	・ 今後の障害者法定雇用率の達成見込みと障害者の雇用促進に向けた取組 ※次期指定期間における団体の障害者法定雇用率の達成見込みと達成に向けた取組、本施設における障害者の雇用や障害者就労施設等の雇用促進に向けた取組について記載してください。	様式 33	1 部	1 部	11 部
㉖	・ 法人本社（本部）との連携について 施設運営にあたり、法人本社（本部）がどのように施設をバックアップするのか、職員体制や取組	様式 34	1 部	1 部	11 部
申請書総括					
㉗	・ 提案の概要	様式自由 Ａ３片面 １枚	1 部	1 部	11 部

※　様式３１は使用しません。

（７）提出書類に関する留意事項

ア　申請書類、計画書類提出後の内容変更は、提出締切日まで受け付けます。

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

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

エ　提出書類の文字フォントは、可能な限り UDF(本文については BIZ UD 明朝 Medium、見出し（項目）については BIZ UD ゴシック)、１２ポイントを使用し、Ａ４判タテ 1 枚（両面可。所定様式が定められているものやパンフレット類を除く。)、で作成して下さい。

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

カ　正本並びに副本①②は、ファイル（Ａ４判、２穴）に提出一覧表を各ファイルの目次としてセットし、提出書類を順序どおりに綴じ込み指定部数を提出してください。

キ　申請書類、計画書類はそれぞれ別のファイルに左綴じにしてください。ファイルの背表紙、表紙に『申込施設名（第一次・第二次申請書類・計画書類の別)』のテプラ等のシールを貼り、正本、副本①のみ法人名を明記したシールを貼ってください。また、申請書類には、前記（５）の①から⑯の見出しを、計画書類には前記（６）の①から㉗の見出しをインデックスでつけ、見出し毎に通し番号のページを付してください。

（例)『白金の森（第一次提出申請書類)』、『白金の森（第二次提出計画書類)』等

ク　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（Ｗｏｒ

ｄ形式またはＥｘｃｅｌ形式。ＰＤＦ形式は不可。）を１部提出してください。

ケ　区は、指定管理者の選考結果及び提案内容等を公表する場合、その他区が必要と認めるときは、無償で提出書類の全部又は一部を使用できるものとします。

ただし、公開することにより応募者に明らかに不利益を与えると認められる書類については公表しません。

コ　提出書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

（８）応募に関する留意事項

ア　本要項に定める手続き以外の手法により、選考委員又は関係者に本選考に対する助言等を直接または間接的に求めた場合は、失格となる場合があります。

イ　応募書類を提出した後、辞退する場合は、辞退届（様式自由）を提出してください。

ウ　提案や指定後の協議に対しての参加報酬・交通費及び受託のための準備等に係る経費は、応募者の負担とします。

エ　共同事業体による応募の場合、代表団体及び構成団体の変更は原則として認めません。

（９）質疑の受付及び回答

ア　質問書の受付

所定の質問書に必要事項を記入し、下記の提出先に、メールで送信してください。送信未達を防ぐため、事後に電話にて連絡をお願いします。これ以外での方法（持参、郵送、電話、口頭等）又は、期間を過ぎたものは受け付けません。

（ア）　質疑受付期間　令和８年２月１６日（月）から令和８年３月２日（月）午後５時まで

（イ）　提 出 先　港区保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係
担当：五十嵐
ＴＥＬ　０３－３５７８－２４４８
メールアドレス　minato22@city.minato.tokyo.jp

イ　質問回答

令和８年３月１６日（月）を目途に、全ての質疑に対する回答書をメールで送信します。港区ホームページでも公表します。なお、回答の際は、質問をした団体名は公表しません。

この回答書は、本要項と一体のものとして、要項と同様の効力を有します。なお、意見の表明と解されるものや質疑の内容（質問内容が不明瞭なもの）によっては、回答しないことがあります。

(10) 申請書類の受付

申請を希望する法人又は団体は、次により申請してください。

区にこれらの書類を提出した事業者を申請者とします。

ア　提出期間

（ア）第一次提出書類　令和８年２月１６日（月）から５月８日（金）まで
平日の午前９時から午後５時まで

（イ）第二次提出書類　令和８年２月１６日（月）から５月２２日（金）まで
平日の午前９時から午後５時まで

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

※　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、計画書類提出後の内容変更は、提出締切日まで受け付けます。

イ　提 出 先　港区芝公園一丁目５番２５号　港区役所２階
港区保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係
電話０３－３５７８－２４４８

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、「港区立特別養護老人ホーム白金の森等指定管理者候補者選考委員会（以下選考委員会という）」において選考します。

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

ウ　審査の過程において、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について

類似施設の管理運営実績

ウ　資金・収支計画及び受託経費について

資金・収支計画書及び受託経費見積書

エ　管理運営計画について

（ア）運営理念について

（イ）施設運営に対する基本的な考え方

（ウ）指定管理者として安定的な運営を継続していくための考え方

（エ）10 年間の施設運営で想定される課題に対する展望、及び対応方針について

（オ）施設利用者の尊厳を守る取組、権利擁護に関する考え方と具体的な取組

（カ）介護人材不足を解消するための確保対策

（キ）職員の確保・人材育成の課題に対する取組

（ク）苦情解決及びサービス評価の取組

（ケ）顧客満足度（CS）への具体的取組

（コ）再委託を予定している業務

オ　安全対策・危機管理について

（ア）個人情報保護及び情報セキュリティの取組

（イ）地震・台風等の災害に対する施設の防災対策や熱中症対策、入所（利用）者の安全確保、職員体制等を含め、災害等に対する考え方について

（ウ）災害時の福祉避難所開設・運営について

（エ）デイサービス利用者送迎時等における安全な運行と適切な付添いについて

（オ）入所（利用）者の安全確保への基本的な考え方や事故予防に対する具体的な取組

カ　地域の拠点としての取組

（ア）家族介護者支援についての考え方と具体的な提案

（イ）関係機関や地域(小中学校、高校、企業、町会、自治会等)との連携・交流についての考え方と具体的提案

（ウ）在宅の元気高齢者との関わりについての具体的提案

（エ）施設運営における地域ボランティアとの連携についての考え方と具体的な取組

キ　効率的で質の高いサービスの提供について

（ア）ボランティアの育成及び具体的な活用方法について

（イ）実習生の受入れ及び指導体制についての基本的な考え方

（ウ）環境に配慮した施設運営の取組

（エ）介護サービスにおけるＤＸや介護補助員の活用等による業務の効率化・生産性の向上・職員の負担軽減の取組

（オ）複合施設としての効果的な管理運営についての具体的な提案

ク　施設別事業計画について

（ア）特別養護老人ホームについての提案

（イ）高齢者在宅サービスセンターについての提案

（ウ）地域包括支援センターについての提案

ケ　その他

（ア）区内中小企業の活用、シルバー人材センター活用等の高齢者の雇用促進に向けた取組

（イ）今後の障害者法定雇用率の達成見込みと障害者の雇用促進に向けた取組

（ウ）法人本社（本部）との連携について。施設運営にあたり、法人本社（本部）がどのように施設をバックアップするか、職員体制や取組

（４）現評価結果の公募選考への反映

サービス提供の担い手である指定管理者のモチベーションの向上を図るため、公募選考に現行の指定管理者が参加した場合、これまでの管理運営実績（指定管理施設評価票による評価結果）を加減点評価として選考評価に反映します。

評価の対象となる管理運営実績は、現行の指定期間の初年度から第二次審査日の属する年度の前年度までで、当該期間の全ての指定管理施設評価票の平均得点率から算出された総合評価平均を基に加減点を行います。

加減点数は、現行の指定管理者の一次審査点に、総合評価平均に対応する加減点割合（下表のとおり）を乗じて得た点数（小数点以下切り捨て）とします。

平均得点率	総合評価平均	加減点割合
９０％以上	S	一次審査点の５％相当分加点
８０％以上９０％未満	A	一次審査点の３％相当分加点
６０％以上８０％未満	B	加減点なし
６０％未満	C	一次審査点の３％相当分減点

なお、加減点は、一次審査及び二次審査が完了し、それぞれの審査点を合計したのち、最終的な審査合計点を算出する前に行います。

（５）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。

（６）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　災害時協定

（１）協定の締結

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

（２）災害時協定書の主な事項

ア　災害の範囲

イ　福祉避難所（特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンター）運営支援業務

ウ　要請期間及び方法

エ　協力履行の義務及び免除

オ　費用負担

カ　損害補償

キ　災害時の情報共有

ク　守秘義務

ケ　平時からの備え

コ　協議

サ　効力

３　事業計画書及び収支予算書の作成

（１）事業計画書及び収支予算書の作成

年間の事業計画書及び収入・支出の概算予定書の提出等

（２）事業報告書及び収支決算書の作成

区が指示する事業報告書の提出（毎月の施設利用実績、施設の維持管理業務の実績等）、収支決算書の提出等

４　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。

指定管理者が変更となる場合には、新たな指定管理者は、事業者が交替することにより、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。

引継ぎ等に係る経費は、区が経費を負担する項目（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。

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かつ支障なく業務を遂行できるよう引継業務を実施してください。

※労働環境確保策の一環としての雇用継続について

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。

5　情報の公表

（1）応募書類等

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

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

なお、申請書類、計画書類等は、港区情報公開条例の規定に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（選考委員会報告書、公募時質問項目、選考委員会会議録・選定委員会会議録等）は、原則公表します。なお、事業者名については、決定事業者のみ公表の対象とします。

（3）指定管理業務に関する情報

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

6　モニタリング等の実施

（1）モニタリングの実施

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

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

このほか、指定管理者は、利用者懇談会などを開催し（おおむね６か月に１回程度）、意見箱の設置等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取りまとめ、ホームページで公表します。

（２）第三者評価の実施

区は、東京都の制度に基づき、指定管理者に対し、毎年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。なお、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年目と７年目に社会保険労務士による労働環境モニタリングを実施します。社会保険労務士との契約は区が行います。

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

（４）監査の実施

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

イ　港区では、公正性、透明性をより一層確保するため、平成１３年度から外部監査人（公認会計士や弁護士等）による包括外部監査を実施しています。公の施設の管理に関する業務に関し、包括外部監査の対象となる場合があります。

７　指定の取消し等

（１）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、港区立特別養護老人ホーム条例第１１条、港区立高齢者在宅サービスセンター条例第１４条並びに港区立地域包括支援センター条例１１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Ⅲの１の（１）に該当しなくなったとき
イ　本業務の遂行に際し、不正行為があったとき。
ウ　区に対し虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
エ　指定管理者が区との協定の内容を履行せず、又はこれらに違反したとき。
オ　区が行う施設への調査に応じず、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りません。
イ　不可抗力等、指定管理者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、管理継続の可否について協議することとします。

問合せ先

〒１０５－８５１１
港区芝公園一丁目５番２５号
港区　保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係　担当：五十嵐・佐竹
ＴＥＬ：０３－３５７８－２４４８
メールアドレス：minato22@city.minato.tokyo.jp

令和８年９月１５日資料№８－２
保 健 福 祉 常 任 委 員 会

高齢者支援課

港区立特別養護老人ホーム白金の森等における指定管理者及び応募事業者数について

No.	指定期間	指定管理者名	応募事業者数
1	平成１８年４月１日～平成２３年３月３１日	社会福祉法人恩賜財団済生会支部東京都済生会	8
2	平成２３年４月１日～平成２８年３月３１日	社会福祉法人奉優会	3
3	平成２８年４月１日～令和４年３月３１日※	社会福祉法人奉優会	3
4	令和４年４月１日～令和９年３月３１日	社会福祉法人奉優会	1

※　新型コロナウイルス感染症の影響を受け、指定期間を１年延長