

赤坂地区総合支所管理課

議案第 9 2 号 指定管理者の指定について
(港区立赤坂いきいきプラザ等)

1 施設名称等

施 設 名 称	所 在 地
港区立赤坂いきいきプラザ	東京都港区赤坂六丁目 4 番 8 号
港区立青山いきいきプラザ	東京都港区南青山二丁目 1 6 番 5 号
港区立青南いきいきプラザ	東京都港区南青山四丁目 1 0 番 1 号

2 事業者選定の経過

赤坂地区港区立いきいきプラザ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、3 事業者でした。

(1) 赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会

	氏 名	役 職 等
委 員 長	野呂 千鶴子	国際医療福祉大学大学院 医療福祉学研究科教授
副委員長	荒川 正行 (令和 8 年 2 月 5 日まで)	港区赤坂地区総合支所長
	浦田 幹男 (令和 8 年 2 月 6 日から 令和 8 年 3 月 3 1 日まで)	
	重富 敦 (令和 8 年 4 月 1 日から)	
委 員	大淵 修一	地方独立行政法人 東京都健康長寿医療センター研究所 高齢者健康増進事業支援室研究部長
委 員	中田 晴美	駒沢女子大学看護学部看護学科教授 (令和 8 年 3 月 3 1 日まで)
		北里大学看護学部看護学科教授 (令和 8 年 4 月 1 日から)

委 員	師岡 文男	上智大学名誉教授
委 員	小笹 美由紀	港区高輪地区総合支所管理課長
委 員	白石 直也 (令和8年3月31日まで)	港区保健福祉支援部高齢者支援課長
	安達 佳子 (令和8年4月1日から)	

(2) 選考委員会の開催状況

回 数	開催年月日	審議内容
第1回	令和8年2月4日(水)	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
第2回	令和8年6月9日(火)	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)
第3回	令和8年7月3日(金)	事業候補者によるプレゼンテーション 及び質疑応答 第二次審査採点及び事業候補者の選考 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、赤坂地区港区立いきいきプラザ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		ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体
代表団体	名 称	株式会社ピーウォッシュ
	代表者	代表取締役 漆原 雅明
	所在地	東京都豊島区長崎五丁目1番23号
構成団体	名 称	太平ビルサービス株式会社
	代表者	代表取締役会長 狩野 伸彌
	所在地	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号

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）高齢者のいきがづくり、学びの場として、デコパージュ（手芸）や植物講座、ゴルフ講座などの「誰もが参加しやすい事業」、仕事帰りの疲労回復講座や週末夜のジャズ鑑賞会などの「就労者も参加できる事業」、マネー講座や夜活ラウンジなどの「60代からの早期利用促進事業」の3つを柱とする提案が評価できます。
- （2）介護予防運動指導員等の有資格者を配置し、足踏みエアロビクスや男の健康づくり事業等の介護予防事業が、具体的に提案されています。また、モチベーションの維持と離脱防止策として、運動後のお茶会等による仲間との交流機会の提供や、事業参加離脱者へのフォローなどが提案されており、継続的な利用へ導く介護予防、健康づくりの場としての提案が評価できます。さらに、連絡が取れない離脱者には、必要に応じて高齢者相談支援センターと連携するなど、セーフティネットを意識した提案が評価できます。
- （3）施設スタッフが、利用者と地域コミュニティの架け橋となって、地域行事への参加につなげる提案など、施設と地域社会の結びつきを深めるコミュニティ活動が評価できます。さらに、コミュニティ・メッセージボードの設置提案など、区民同士による共助の仕組みづくりも評価できます。
- （4）区民がいきいきプラザへ避難した際の、町会、自治会と施設との役割分担や、協働で対処するための「自治会と作る区民避難所運営マニュアル」の作成提案など、利用者及び地域住民の安全・安心に向けた具体的な提案が評価できます。
- （5）施設と本社の役割分担が明確なことから、施設による検証と本社による監査など、重層的な管理体制が評価できます。また、高齢者施設での勤務経験が豊富で、業務に精通した人材を施設長候補者として予定しており、安定的な施設運営が見込める点も評価できます。

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

赤坂地区港区立いきいきプラザ 指定管理者候補者選考委員会 報 告 書

令和8年7月3日

赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者
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	4
III	選考対象者について	8
IV	選考結果について	8
V	最終選考結果について	12

はじめに

本報告書は、赤坂地区港区立いきいきプラザの指定管理者候補者を選考するにあたり、「赤坂地区港区立いきいきプラザ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。

「赤坂地区港区立いきいきプラザ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、港区立いきいきプラザ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。

赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者には、3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、港区立いきいきプラザ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3日

赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会
委員長 野呂 千鶴子

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

【共同事業体の場合】

名 称	ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体
代表団体	名 称：株式会社ピーウォッシュ 代表者：代表取締役 漆原 雅明 所在地：東京都豊島区長崎五丁目1番23号
構成団体	名 称：太平ビルサービス株式会社 代表者：代表取締役会長 狩野 伸彌 所在地：東京都新宿区西新宿六丁目22番1号

2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立赤坂いきいきプラザ	東京都港区赤坂六丁目4番8号
港区立青山いきいきプラザ	東京都港区南青山二丁目16番5号
港区立青南いきいきプラザ	東京都港区南青山四丁目10番1号

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) 高齢者のいきがづくり、学びの場として、デコパージュ（手芸）や植物講座、ゴルフ講座などの「誰もが参加しやすい事業」、仕事帰りの疲労回復講座や週末夜のジャズ鑑賞会などの「就労者も参加できる事業」、マネー講座や夜活ラウンジなどの「60代からの早期利用促進事業」の3つを柱とする提案が評価できます。
- (2) 介護予防運動指導員等の有資格者を配置し、足踏みエアロビクスや男の健康づくり事業等の介護予防事業が、具体的に提案されています。また、モチベーションの維持と離脱防止策として、運動後のお茶会等による仲間との交流機会の提供や、事業参加離脱者へのフォローなどが提案されており、継続的な利用へ導く介護予防、健康づくりの場としての提案が評価できます。さらに、連絡が取れない離脱者には、必要に応じて高齢者相談支援センターと連携するなど、セーフティネットを意識した提案が評価できます。
- (3) 施設スタッフが、利用者と地域コミュニティの架け橋となって、地域行事への参加につなげる提案など、施設と地域社会の結びつきを深めるコミュニティ活動が評価できます。さらに、コミュニティ・メッセージボードの設置提案など、区民同士による

共助の仕組みづくりも評価できます。

- (4) 区民がいきいきプラザへ避難した際の、町会、自治会と施設との役割分担や、協働で対処するための「自治会と作る区民避難所運営マニュアル」の作成提案など、利用者及び地域住民の安全・安心に向けた具体的な提案が評価できます。
- (5) 施設と本社の役割分担が明確なことと、施設による検証と本社による監査など、重層的な管理体制が評価できます。また、高齢者施設での勤務経験が豊富で、業務に精通した人材を施設長候補者として予定しており、安定的な施設運営が見込める点も評価できます。

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3事業者を選考しました。

(2) 第二次審査

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

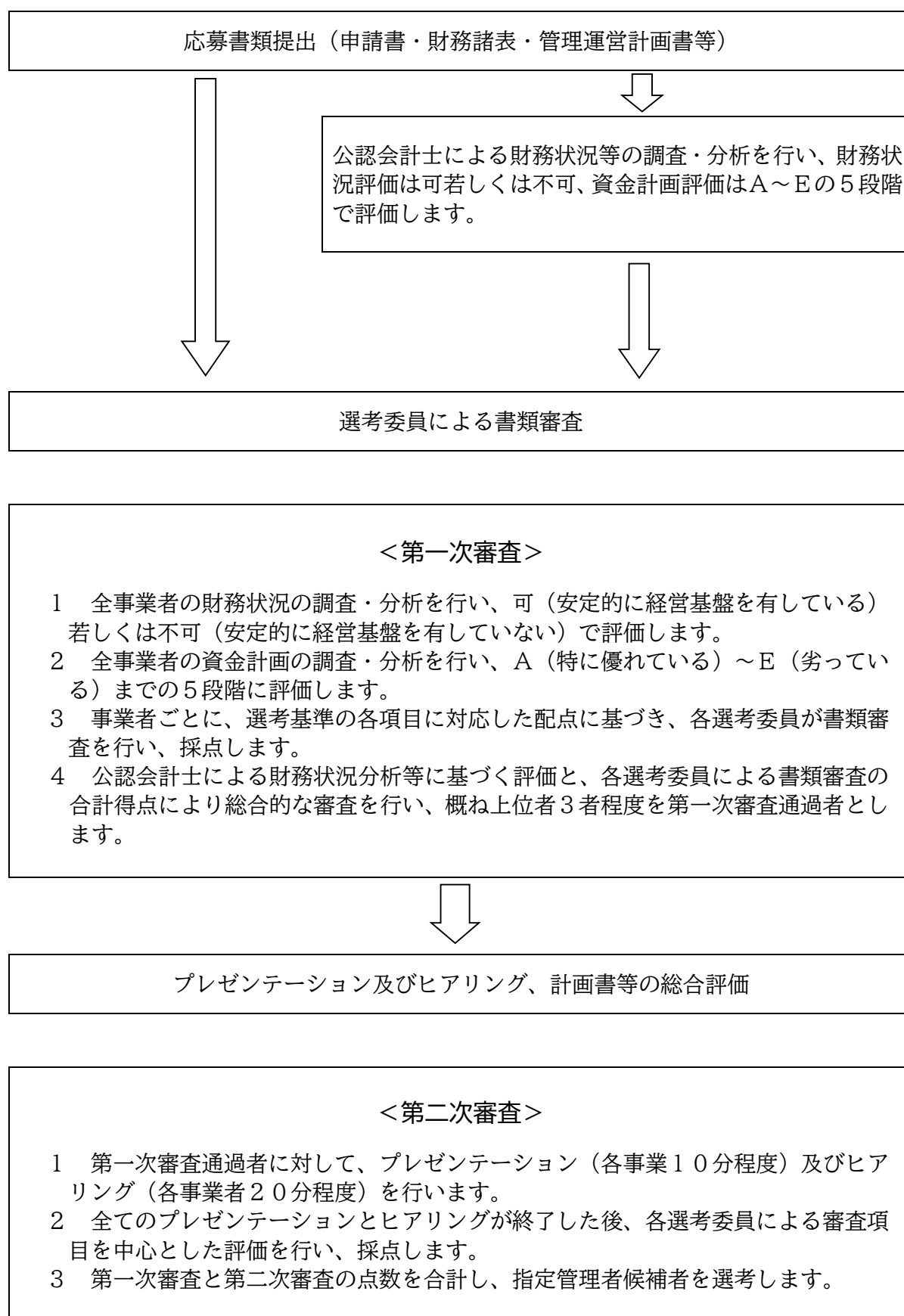
2 選考委員会の構成

委員長	野呂 千鶴子	国際医療福祉大学大学院 医療福祉学研究科教授
副委員長	荒川 正行 (令和8年2月5日まで)	港区赤坂地区総合支所長
	浦田 幹男 (令和8年2月6日から 令和8年3月31日まで)	
	重富 敦 (令和8年4月1日から)	
委員	大淵 修一	地方独立行政法人 東京都健康長寿医療センター研究所 高齢者健康増進事業支援室研究部長
委員	中田 晴美	駒沢女子大学看護学部看護学科教授 (令和8年3月31日まで)
		北里大学看護学部看護学科教授 (令和8年4月1日から)
委員	師岡 文男	上智大学名誉教授
委員	小笹 美由紀	港区高輪地区総合支所管理課長
委員	白石 直也 (令和8年3月31日まで)	港区保健福祉支援部高齢者支援課長
	安達 佳子 (令和8年4月1日から)	

3 公認会計士

坂本 亮	Cenxus Transaction 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） 午後7時15分～午後7時45分
場 所 オンライン会議
議 題 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) 公募手続き

ア 公募要項説明会 令和8年2月25日（水曜日）
イ 現地見学会 2月25日（水曜日）
ウ 申請受付 2月16日（月曜日）～5月22日（金曜日）
エ 質問書受付 2月16日（月曜日）～3月6日（金曜日）
オ 質問への回答 3月19日（木曜日）

(3) 第2回選考委員会（第一次審査）

日 時 令和8年6月9日（火曜日） 午前11時10分～正午
場 所 オンライン会議
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3日（金曜日） 午後3時20分～午後5時30分
場 所 港区役所 915会議室
議 題 事業候補者によるプレゼンテーション及び質疑応答
第二次審査採点及び事業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	事業者A（ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体）	東京都豊島区長崎五丁目1番23号 株式会社ピーウォッシュ内
2	事業者B	—
3	事業者C	—

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 (1,470点満点)
1	事業者A（ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体）		A	1,195点
	（代表団体） 株式会社ピーウォッシュ	可		
	（構成団体） 太平ビルサービス株式会社	可		

2	事業者B	可	B	981点
3	事業者C	可	A	415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
事業者A（ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体）	・ 障害者雇用率が4.1%と高く、障害者の事前実習やトライアル雇用を行っている点が高く評価できる。 ・ 収支計画の透明性や事業の具体性・実現性が高く、提案全体の完成度は非常に高い。特に、詳細な積算根拠や研修体系の充実、地域特性を踏まえた多様な事業提案など、実務に落とし込まれた具体性が際立っている。 ・ 災害時の応急対応について、役割分担があらかじめ整理されているため、非常に安心感を持てるなど、様々な運営の工夫を高く評価した。 ・ 一人暮らし高齢者の増加の傾向といった赤坂青山地区の特徴を捉えている。 ・ いきいきプラザ＝高齢者対象と思い敬遠している60歳代をいかに取り込むのかという提案を高く評価できる。 ・ 地域との共助という考えに基づいた防災対応が考えられていた点を高く評価した。 ・ 苦情対応の仕組みや災害対応について、フローや役割分担が明確であり、安定した運営が期待できる。 ・ 青南と赤坂の勤務人員配置について、夜間の1名体制に不安を感じる。
事業者B	・ 「ふれあい、コミュニティ活動の場の提供についての具体的提案」については、今までの実績が述べられており、興味深い部分もあり、高く評価した。 ・ 福祉避難所の経験がかなりあるように見受けられ、非常時の災害チームの準備など、何か発生した時には安心して任せられる。

	・ 正規職員を核として、さらに看護師を各館に配置している点で安心感がある。 ・ 特養の運営経験が豊富なために、介護が必要な方への対応に視点が行ってしまっているという印象を受けた。 ・ 提案内容はコンセプトや方針の提示にとどまる部分が多く、具体性や実効性の面ではやや弱さが見受けられる。特に、事業計画や地域連携の提案については抽象度が高く、現場での展開イメージが掴みにくい印象を受けた。
事業者C	・ 区指定の様式以外のフォーマットで提出された書類が一部あったため、該当する評価項目については最低点とする。 ・ 提案内容自体には魅力的な内容もあるが、応募にあたってのルールを逸脱している時点で、指定管理者の候補者としての要件を満たしていない。 ・ 魅力的な部分もあるが、施設長候補者全員が福祉関連、介護予防等の経験がない点に不安を感じる。

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、第二次選考委員会通過基準の6割を満たしている上位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。

※二次審査において、委員1名が欠席であったため、他6名の委員の点数を1.17倍としました。

順位	事業者の名称	総合点数 (2,172点満点)	第一次審査点数 (1,470点満点)	第二次審査点数 (702点満点)
1	事業者A（ピーウ オッシュ・太平ビ ルサービス共同事 業体）	1,725点	1,195点	530点

2	事業者B	1,355点	981点	374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
事業者A（ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体）	・施設長候補者の受答えが誠実。本社の方の的確なフォローからも本社と現場の役割分担が確立されていると感じた。 ・利用者アンケートと、参加者の健康状態がどう改善されたのかの数値や利用者の定着率など、定性と定量の両面で検証するなど、費用対効果を意識するとともに、本部監査も導入するなど、重層性が評価できる。 ・提案は、実現の可能性が高く、ユニークなアイデアもあった。 ・来館者と顔の見える関係性を持っている点は高く評価する。 ・しっかりと地域を捉えた上で取り組みが行われている。 ・地域コミュニティにアウトリーチすることで新しい利用者を獲得する等、利用促進につなげていく姿勢を感じた。 ・安心安全の取組として、連絡が取れなくなった離脱者に対するフォローを行い、必要に応じて高齢者相談センターと連携するなど、セーフティネットをしっかりと認識している点が評価できる。 ・緊急時、赤坂の夜間1名体制を青山3名体制でバックアップするという点に少し不安を感じる。
事業者B	・送迎用に法人所有車両の利用を検討する点は意欲的で評価できる。 ・危機管理について、例えば感染症対策を利用者目線で考えている点は評価できる。 ・提案内容の具体性が乏しい。 ・赤坂・青山の地域特性への理解が浅い。 ・元気な高齢者を対象とした施設運営の経験がないため、具体性に欠けることは仕方ないとしても、弱みをどう修正していくかという説明がなかったことが残念。

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、「ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体」です。選考委員会の総意として、「ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体」を赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者として選考します。

【会議録】

会 議 名	第1回赤坂地区港区立いきいきプラザ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（水曜日）午後7時15分から午後7時45分まで
開 催 場 所	オンライン会議
委 員	出席者 6名 野呂委員長、大淵委員、中田委員、師岡委員、小笹委員、白石委員 欠席者 1名 荒川委員
事 務 局	赤坂地区総合支所管理課長 木下 施設運営担当係長 江尻、管理係 瀬場
会 議 次 第	1 開 会 2 委員委嘱 3 委員紹介 4 委員長、副委員長の選出 5 審議事項 議題1 公募要項（案）について 議題2 第一次及び第二次審査選考基準・採点表（案）について 6 今後のスケジュール 7 閉 会
配 付 資 料	資料1 赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会設置要綱 資料2 赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会委員名簿 資料3 赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者公募要項（案） 資料4 赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者公募要項様式集（案） 資料5 業務基準書（案） 資料6 第一次・第二次審査の進め方（審査フロー図）（案） 資料7 赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会第一次・第二次審査選考基準・採点表（案） 資料8 今後のスケジュール 参考資料1 施設パンフレット 参考資料2 港区立いきいきプラザ等の機能強化に向けた検討状況について
会議の結果及び主要な発言	
事務局	1 開会 2 委員委嘱 （委嘱状を机上交付。オンライン会議参加者は郵送にて交付。） 3 委員の紹介 4 委員長及び副委員長の選出 （互選によりA委員を委員長に選出。副委員長は「赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会設置要綱」に基づき、赤坂地

	区総合支所長とする。) 5 議題審議 議題1 公募要項(案)について 議題2 第一次及び第二次審査選考基準・採点表(案)について ※議題1と議題2は関連する事項のため、一括審議 (配布資料確認後、公募要項(案)について説明) ※本選考委員会において芝、麻布、高輪地区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。 ※芝、麻布、高輪地区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。
委員長	質問、意見等ありますか。
G委員	【共通事項】 資料3の28ページ(4)は削除することと整理されたと思いますが、32ページ(2)に次期公募選考への反映という文言があります。こちらでも削除でよいと思いますが、次回に備えて残すのでしょうか。もし残すのであれば反映する可能性がありますなどという表現の方がよいのでしょうか。28ページ(4)は今回の公募に関することだから削除する一方で、32ページ(2)は残すのかどうかの確認をしたいです。
委員長	32ページ(2)の最後の行にある加減点評価に反映しますというのは加減点評価の考え方を残していくということを含んでいるかだと思います。
G委員	先ほどまでの議論で今回の選考にあたっては門戸を狭めることにもつながるということで28ページ(4)は削除としたと思います。一方で32ページ(2)は、指定管理者として指定された後に区が指定管理者による管理運営状況をモニタリングしていく内容なので、今回の公募ではなくて、次回の公募を見据えたものとして残すという考えもあるのでしょうか。
委員長	これまでの議論からいくと、加減点という考え方自体が現行の事業者も新規参入の事業者も同じ条件で競合させていくということだったと思います。ここで加減点評価を反映させるという表現を残すとするとこれまでの議論とずれてしまうのではないかと思います。いかがでしょうか。
G委員	現時点で明確に決まっていなくてあれば削除で良いと思います。結果として区として必要ということであれば、事業者が決まった段階で予め伝えておけば後から条件を追加したと受け取られることにはならないと思います。今回公募要項を公開する段階でこの表現を残すということは先ほどの公募の基準と不一致になるのではと思います。
委員長	いかがでしょうか。
F委員	今後のことについてまだ決定していないという状況であれば、今ここで記載する必要はないと思います。

委員長	モニタリングという趣旨であれば、32 ページ（赤坂地区：31 ページ）6（1）のモニタリングの実施という部分でこのような評価が入るということを確認していただければ良いのではないかと思いますがいかがでしょうか。
B 委員	削除して問題ないと思います。
委員長	それでは、32 ページ（2）管理運営実績の次期公募選考への反映については、削除ということによろしいでしょうか。 （委員一同了承）
事務局	削除いたします。
委員長	他にご意見はございますか。なければ公募要項、第一次審査及び第二次審査について、一部修正の上、決定させていただきます。よろしいでしょうか。 （委員一同了承） 以上で議題審議は終了しました。 今回の赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会で新たに加わった意見については、芝地区、麻布地区、高輪地区の公募要項等にも反映されますので、それぞれの正副委員長と調整した上で公募を進めていきたいと思います。 6 今後のスケジュールについて （事務局から今後のスケジュールについて説明） 7 閉会 以上をもちまして、第1回赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会を閉会します。 芝地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会での共通事項【共通事項】
G 委員	<u>公募要項4 ページ（赤坂地区：3 ページ）の指定管理料について、館ごと、年度の実績を出すことはできるのでしょうか。新しく申請する事業者にとってはどのくらいの費用がかかるかは気になるところです。</u>
事務局	<u>事業者から質問があった際は出す方向で検討していきます。</u>
B 委員	【共通事項】 <u>現事業者は施設の状況を十分に把握しているため、基本的には有利になります。その中で加減点をするということになった経緯の説明と妥当性について教えてください。</u>
事務局	指定管理者の公募については、早めに募集をかけることで、事業者が

	提案書を作る期間を長くする、また安定した区民サービスを継続的に提供する必要があることから既存事業者の評価を行い、それに伴って加減点するということを、令和5年度に決定しました。ただし加減点の導入についてはあくまでも選考委員会の中で議論して決定することになっています。
B 委員	事業者に競争してもらうのが良いと思うので、加減点については、この中で議論していければと思います。
事務局	加減点については区の考え方ではありますが、今回の公募でどうするかは選考委員会で決めるものですので、議論をお願いします。
E 委員	加減点については、どういう資料をもって評価するのでしょうか。
事務局	区で作成している、令和4年度～令和6年度の3年度分の指定管理施設評価票の評価を平均したもので加減点を行います。現在の指定管理者から応募があったときには、一次審査と二次審査が終わったタイミングで、3年度分の評価結果により、加減点するという流れを想定していました。
委員長	応募事業者の他自治体における実績に対する評価はどのように行うのでしょうか。
事務局	評価項目の類似施設の管理運営実績で評価します。
F 委員	加減点について既存事業者が有利に感じられますが、管理運営が悪ければ減点されるということもありますので、選考のやり方としては考えられるものであります。新規参入についても、前回の公募より公募期間を長く取っているため、担保はできていると考えられます。
委員長	すべての事業者に対して、類似施設の管理運営実績を評価し、現行の事業者については、毎年の評価票に基づく評価も行うという整理で良いのでしょうか。
事務局	そのとおりです。
委員長	【共通事項】 応募事業者が1者の場合は1者で審査を進めて良いのでしょうか。採点基準として60%以上の点数の獲得を求めています、いかがでしょうか。
G 委員	応募事業者が1者であっても、1者に対して厳正な審査をするということで良いと思います。他施設の選考委員会でも60%以上という基準としています。
B 委員	基準に基づいて最低ラインを60%としていることは理解しました。ただ、既存の事業者を固定化してしまう可能性が高くなることは、区民のためにも良くないので、これまでの管理運営実績を加減点評価として選

	考評価に反映することについては、もう一度議論させていただきたいと 思います。
D委員	B委員に賛成します。1者しか応募してこないという状況を作らない ためにも現行事業者への加減点は見直す必要があると思います。区の方 針という説明があったが、平等に競える基準作りが必要だと思います。
事務局	今回、区の新たな取り組みとして加減点を導入したが、新規参入を拒 むつもりで作ったわけではありません。想定される以上の提案を出せる 新規事業者、意欲のある事業者に応募してほしいと思っています。新規 参入の支障にならない程度のハードルとしてこの公募要項案を出させて いただきました。
C委員	安定的にサービスを提供していく事業者を確保することとても大事 だと思いますが、逆に加点をしなくてもしっかりとサービスを提供でき る事業者であれば、自然と点数は高くなるだろうと思います。また、今 までの評価が低い場合に評価を振り返り、改善が出来ていなければ自然 と減点になるので、あえて加減点がなくても良いと感じました。
A委員	委員の皆様も言うように管理運営実績で、既存の業者も、新規参入の 業者も評価をされるため、公平性を担保できるのではないかと思います。 二次審査の最後で加減点を積み上げるというのは、どうしても入れ ないといけないのでしょうか。
事務局	各委員から懸念いただいた加減点の導入については、新規参入の障壁 になることや、既存の事業者はしっかりと事業提案を行えば十分な合格 点を取れるノウハウを持っていると考えられるため、本施設は加減点を 加えることが適さない施設と判断します。安定的な区民サービスを継続 することについても、準備期間においてしっかりと引き継ぎや、管理監 督者である区の指導でサービス低下をさせないような工夫をすれば問題 ないと考えます。公募要項も修正します。ただ選考する事業者の提案内 容を見定めるためにも、最低ラインは設けておきたいと思います。
委員長	【共通事項】 資料7 選考基準・採点表の加算がある項目について説明してくださ い。 (事務局から資料7 選考基準・採点表について説明)
事務局	一次審査と二次審査について、おおむね2対1の配点をするというこ とが区のルールでもあるので、重点項目を選んで加算し、調整しまし た。
B委員	資料7 選考基準・採点表の項目にある資金収支計画書の「資金」とは どういう意味でしょうか。
事務局	指定管理者には区が指定管理料を支払っているため、指定管理者が資 金を調達することはありません。そのため、人件費等の経費をどれだけ

	合理的に提案できるかを採点する項目となっています。
B 委員	【共通事項】 資金調達については委員が把握できるところではないので、資金という表現は削って収支計画が妥当かを判断したほうが良いと思います。
事務局	評価項目の表現は修正します。
D 委員	【共通事項】 資料 7 選考基準・採点表の項目 5「効率的で質の高いサービスの提供」の項目については、目新しい、区民がわくわくするような事業の提案をすることで点数が上げられる項目にできれば良いのではないのでしょうか。
事務局	事務局の考えとしても、事業者の提案の中でいかに魅力的な事業を行っていくかを求める項目としているため、収支面の合理性の観点ではなく、事業者の提案内容を採点していただければと思います。そのため、B 委員と認識は一緒だと考えています。
C 委員	【共通事項】 質の高いサービスを提供できるかという観点であれば、「効率的」という文言を削除してはいかがでしょうか。「効率的」というのは、いかにお金をかけない、人手をかけないといったことなので、どれだけ満足できるサービスを提供できるかを評価するというのであれば、削ったほうが内容はすっきりするのではないのでしょうか。
事務局	「効率的」という文言を「魅力的」に修正します。
C 委員	【共通事項】 様式 3、10 については、企業として運営・経営がしっかりと行えているかを確認する部分ですが、区民サービスを提供する前に自分たちの安全配慮義務等が整っている事業者任せたいと思いますが、事務局はいかがでしょう。
事務局	様式 10 労働環境チェックシートで、就業規則が適正に作成されているかなど、会社の労働環境を保つ体制が取れているかを確認します。
C 委員	それは資料 7 選考基準・評価表のどこに反映されるのでしょうか。
事務局	反映している項目はありませんので、資料 7 選考基準・採点表に項目を追加し、一次審査の総合点を 205 点から 210 点に引き上げます。
C 委員	【共通事項】 様式 10 の労働環境チェックシートは港区共通のものでしょうか、項目を追加しても良いものなのでしょうか。今年度から会社規模に関わらず全員にストレスチェックを行うようになったので、「労働安全衛生法に関する事項」にストレスチェックの実施を入れるとさらに法律に準拠したものになるので良いと思います。

事務局	<u>労働環境チェックシートの確認事項に追記する方向で調整します。</u>
C委員	<u>様式 19 の再委託を予定している業務について、再委託先の会社の経営状況等はどのように判断したら良いのでしょうか。例えば様式 32 で再委託先の事業概要を参考で付けてもらったりするのは如何でしょうか。</u>
事務局	<u>区が再委託を認める業務は公表されているため、区としては予定している業務が不当でなければ、この段階で審査ができるものと考えています。また、実務的には再委託の業務については指定管理者から協議があり、その段階で適していると判断して承認をするため、そこは任せていただければと思います。様式 32（赤坂地区：様式 30）は事業者としての基本的な考え方を問うものであり、再委託をどのようにしていくかということとは関係ありません。</u>
G委員	【共通事項】 <u>様式 14 の「施設長」について、施設長とは統括館長のことを指すのでしょうか。それとも施設ごとの館長を指すのでしょうか。施設ごとの館長であれば、様式 14 は複数出す必要がありますか。また、様式 19 の再委託について、再委託先の企業が区内事業者かがわかる様式が良いと思いますが、いかがでしょうか。</u>
事務局	<u>様式 14 については公募要項 22 ページ（赤坂地区：21 ページ）で施設ごとに提出するよう記載があるので、施設ごとに提出してもらいます。様式 19 については委託予定先の所在地が入ったものに変更します。</u>
B委員	<u>1 者しか応募がなかった場合の話ですが、この場合であっても最低ラインを下回っていれば選考しないということになると思いますが、前回の得点割合を教えてください。</u>
事務局	<u>どの地区もおおむね 70%を超えています。</u>
B委員	【共通事項】 <u>最低ライン基準を 70%に引き上げても良いかと思いますが、いかがでしょうか。</u>
事務局	<u>いきいきプラザに限らず、子ども中高生プラザや公園、道路管理の指定管理者においても最低ラインを 60%にしている事例が多く、70%を優に超えてほしいという思いはこちらも同じではありますが、最低ラインを確認する部分のため、60%とさせていただきます。</u>
B委員	<u>承知しました。</u>
E委員	【共通事項】 <u>資料 6 の第二次審査の時間配分について、委員の先生が多いのでヒアリング時間をもう少し長く取ってはいかがでしょうか。事業者のプレゼンテーションは 10 分、委員からのヒアリングは 20 分としてはいかがで</u>

	しょうか。
F 委員	E 委員と同じでなるべく質疑応答に時間を割いたほうが良いと思います。
G 委員	プレゼンテーションは 10 分以内、ヒアリングは 20 分程度としたら良いと思います。
事務局	そのように修正します。
E 委員	麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会での共通事項 【共通事項】 芝地区の選考委員会の議論で一次審査、二次審査の最低ラインの話があり、第一次審査と第二次審査合わせて満点の 60%と最低ラインをお決めになったかと思います。私は一次審査の段階で 60%に満たない事業者は二次審査に進むべきではないのではと考えますが、いかがでしょうか。 また、資料 7 の選考基準・採点表について、重要項目は傾斜配点で点数を 2 倍にしている項目がありますが、現在実施しているいきいきプラザ等機能強化検討委員会を踏まえ、機能強化検討委員会での課題の箇所は 2 倍よりも厚めに傾斜をかけたほうが良いと思います。例えば、項番 4 の（2）「高齢者の生きがいづくり、学びの場」、（3）「介護予防、健康づくりの場」、（4）（赤坂地区：（5））「ふれあい、コミュニティ活動の場」の項目です。高齢者が自宅に引きこもらずに外出し、いきいきプラザに来館して様々な活動に参加することは、地域コミュニティの一員として生活するうえで大変重要です。また、介護予防や健康寿命にもつながることから、項目の配点を高くすることで、この点に長けた事業者を選んだ方がより良い運営になると思います。
委員長	一次審査の合計点数である 210 点の 60%に満たない事業者については、二次審査に進むべきではないという意見がありましたが、どうでしょうか。
事務局	ご指摘のとおり、選考の最低ラインにつきましては、第一次審査と第二次審査それぞれ満点の 60%という趣旨となります。
委員長	事務局から最低ラインについては第一次審査と第二次審査それぞれ満点の 60%という話がありました。委員の皆様から承認が得られた際には先ほどの芝地区についても適用したいと思いますが、いかがでしょうか。
B 委員	賛成です。
委員長	では、一次審査と二次審査それぞれ満点の 60%を最低ラインとして設定することとします。 次に、資料 7 選考基準・採点表について、いきいきプラザ等機能強化委員会での課題を反映させ、資料 7 項番 4（2）「高齢者の生きがいづくり、学びの場」、（3）「介護予防、健康づくりの場」、（4）（赤坂地区：（5））「ふれあい、コミュニティ活動の場」の項目について傾斜配点を付し、審

	<u>査をしてはどうか、という意見について、いかがでしょうか。</u>
B 委員	<u>その場合、いきいきプラザ等機能強化検討委員会にも参加している委員の方から、内容を説明いただき、同委員会への理解、知識を同じ水準にしたうえで、評価に傾斜をつけるといった対応が必要になると考えます。</u> <u>また、地域包括ケアについては、より住民が主体となることが重要です。仕事を定年退職した後に役割や居場所がなくなることが、生きがいの喪失につながるという課題があります。そのため、区が主催し参加者を募る形から、住民と行政がともに作り上げていく方向へとシフトしている流れがあります。事業者が提案して事業を実施するだけでなく、住民が主体的に参加し、世代間連携も含めた地域交流が生まれるような仕組みづくりの提案を求めるべきではないかと思います。</u>
委員長	<u>この点について、様式の中で反映可能な箇所はありますか。</u>
事務局	<u>様式 22「高齢者の生きがいづくり、学びの場」や、様式 23「介護予防、健康づくりの場」、様式 24「ふれあい、コミュニティ活動の場」で委員の皆様にご判断いただければと思います。</u>
B 委員	<u>既存の様式でも良いですが、様式の中に項目立てても良いと思います。項目として追加するか、既存の項目の中で審査するかについては、他の委員の皆様の意見を伺いたいと思います。</u>
委員長	<u>B 委員から住民が主体となり高齢者がいきいきと過ごすために、住民が自主的に地域づくりに参画する仕組みづくりについての提案を求めているかどうかという意見がありました。様式 22、23、24 に項目を追加するか既存の項目の中で審査するかについて、いかがでしょうか。</u>
事務局	<u>様式 24 の「ふれあい、コミュニティ活動の場」に文言を加える形で検討させていただければと思います。いかがでしょうか。</u>
B 委員	<u>問題ございません。</u>
G 委員	<u>いきいきプラザ等機能強化検討委員会の検討を踏まえた配点については、事務局案においてすでに十分に考慮された設定になっていると思います。また、様式 24 の表記については、事務局の提案に賛成です。</u>
委員長	<u>同委員会での検討内容については、すでに十分に考慮された形で配点がなされていると思います。</u> <u>また、B 委員の提案を踏まえ、住民主体で地域のつながりを育む仕組みづくりを促すよう、様式 24 を整理し、進めたいと思います。</u> <u>他にご意見がありましたらお願いいたします。</u>
E 委員	【共通事項】 <u>資料 7 選考基準・採点表の第二次審査の採点表について確認です。項番 5 に「責任者候補の考え方等」とありますが、責任者の方は出席しなければならぬという文言はどこかに記載がありますでしょうか。</u>

事務局	<u>資料3 公募要項の 27 ページ（赤坂地区：26 ページ）の項番 2（1）（ウ）に施設長候補者を含む原則 3 名以内と記載しております。</u>
E 委員	【共通事項】 <u>資料7 選考基準・採点表項番 5 の「責任者」とは、本部の事業担当者をさすのではなく施設長を指しているのであり、施設長がどのように考えているかを見る項目ということでよろしいでしょうか。</u>
事務局	<u>そのような認識で間違いありません。</u> <u>また、公募要項（案）と文言統一のため、「責任者候補者」から「施設長候補者」に修正します。</u>
G 委員	【共通事項】 <u>施設長候補者を含む原則 3 名以内ということは、麻布地区の場合 5 館あるため施設長候補者が 5 名いると思いますが、そのうちどなたか代表的な方も含んだ 3 名という認識でよろしいでしょうか。</u>
事務局	<u>お見込みのとおりです。</u>

※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。
※下線部分は、芝地区・麻布地区のいきいきプラザ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回赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和8年6月9日（火曜日）午前11時10分から正午まで
開 催 場 所	オンライン会議
委 員	（出席者） 6名 野呂委員長、大淵委員、中田委員、師岡委員、 小笹委員、安達委員 （欠席者） 1名 重富委員 （その他） 坂本公認会計士
事 務 局	赤坂地区総合支所管理課長 木下 施設運営担当係長 江尻、管理係 瀬場、品川
会 議 次 第	1 開 会 2 財務状況等分析結果の報告 3 審議事項 議題1 第一次審査通過事業者の決定について 議題2 第二次審査基準について（プレゼンテーションについて） 4 今後のスケジュール 5 閉 会
配 付 資 料	資料1 財務状況調査・分析報告書 資料2 資金計画調査・分析報告書 資料3 第一次審査（書類審査）採点集計表 資料4 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）採点表 資料5 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）の実施について（案） 資料6 第1回赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会会議録 資料7 赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会委員名簿 参考資料 港区立いきいきプラザ等機能強化検討委員会最終のまとめ
会議の結果及び主要な発言	
委員長	1 開会 （開会の挨拶） 開会に際し、連絡事項がございます。 他地区の選考委員会との共通事項についてです。いきいきプラザの指定管理者候補者選考委員会は、芝地区、麻布地区、赤坂地区、高輪地区の四地区で開催となっております。いずれかの地区の選考委員会において、ご議論いただき了承された事項のうち、全地区に共通する事項については、本選考委員会の会議録にも「再掲」といった形で、掲載させていただき、了承事項とさせていただきます。 （人事異動に伴う委員の変更について説明） 最後になりますが、本日は、財務状況分析をしていただきました、公認会

	計士にもご出席いただいておりますので、よろしくお願いします。 それでは、議事に入る前に、事務局から、本日の資料と流れについて、説明をお願いします。																						
事務局	本日、お送りした資料は、PDFファイルで64ページのものとなっております。PDFファイルを開けていただき、次第をご覧ください。 委員の皆様にはお忙しい中、採点いただきありがとうございます。本日の選考委員会では、議題1として、応募があった事業者の提案について、みなさまからの採点状況をまとめてございますので、それをもとにご審議いただき、第一次審査の通過事業者を決定していただきます。その後、議題2として、第二次審査のプレゼンテーション及びヒアリングに関する事項をご審議いただき、決定いただければと存じます。事務局からの説明は以上です。																						
公認会計士	2 財務状況等分析結果の報告 それでは次第の項番2「財務状況等分析結果の報告について」です。 (1) 財務状況等分析結果 <table><tr><td colspan="2">事業者</td><td>総合評価</td></tr><tr><td rowspan="2">共同事業体</td><td>A-1</td><td>可</td></tr><tr><td>A-2</td><td>可</td></tr><tr><td colspan="2">B</td><td>可</td></tr><tr><td colspan="2">C</td><td>可</td></tr></table> (2) 資金収支計画結果 <table><tr><td>事業者</td><td>総合評価</td></tr><tr><td>事業者A</td><td>A</td></tr><tr><td>事業者B</td><td>B</td></tr><tr><td>事業者C</td><td>A</td></tr></table>	事業者		総合評価	共同事業体	A-1	可	A-2	可	B		可	C		可	事業者	総合評価	事業者A	A	事業者B	B	事業者C	A
事業者		総合評価																					
共同事業体	A-1	可																					
	A-2	可																					
B		可																					
C		可																					
事業者	総合評価																						
事業者A	A																						
事業者B	B																						
事業者C	A																						
委員長	(3) 分析結果に対する質疑応答 ありがとうございました。委員の皆様から、ご意見・ご質問などがあればお願いします。 私からは、資金計画について質問があります。様式12の資金・収支計画書に書かれている「その他経費」の割合が、指定管理料全体に対して適切とお考えでしょうか。それぞれの事業者についてお教え願います。																						
公認会計士	事業者AとBは、その他経費は全体の10%程度ですが、事業者Cについては非常に少ない金額となっております。しかしながら、3事業者ともに特段違和感のない数字に思われます。																						
委員長	他の委員の皆様からご意見ご質問などありますでしょうか。無いようであれば、財務状況等分析の報告については以上とさせていただきますと思いますが、皆様よろしいでしょうか (委員一同、異議なし) (公認会計士退席)																						
	3 議題審議 議題1 第一次審査通過事業者の決定について																						

委員長	引き続き、次第 項番 3 の「議題 1 第一次審査通過事業者の決定について」に入ります。 まず、事業者 C につきまして、一部、区指定の様式以外のフォーマットで提出された書類がありましたので、事務局と相談の結果、すでに委員の皆様へ事務局よりご連絡している通りではありますが、該当する評価項目については最低点での採点をお願いさせていただきました。 では、事務局から説明をお願いします。
事務局	事務局から説明いたします。34 ページ資料 3「第一次審査採点集計表」に、委員の皆様の点数をまとめて記載しておりますので、ご確認をお願いいたします。 今回、応募があったのは三事業者です。各事業者の第一次審査評価合計点及び得点率は、事業者 A 1,193 点、81%、事業者 B 982 点、67%、事業者 C 412 点、28%でした。 事務局からの説明は以上です。
委員長	事務局からの説明は終わりました。これより審議に入ります。 委員の皆様から、それぞれ採点結果に対する講評をいただいた後、第一次審査通過事業者を決定してまいります。 では、採点の結果について、各委員の皆様から順に講評をお願いします。講評に際しては、事業者ごとに高く評価した項目と低く評価した項目を中心にご説明をお願いいたします。なお、全員の講評をいただいた後、他の委員のご意見を踏まえ、ご自身の採点を修正される方がいるか確認をさせていただく時間をとらせていただきます。そのため、まずは、講評のみご発言いただければと存じます。
B 委員	事業者 C の様式違いについてもう少し説明をお願いします。事業者 C の提出資料には、全てのページに様式名が書かれていましたので、どの様式が区指定の様式外なのか、なぜ最低点なのかを説明いただいてから審議を進めていただきたいと思います。
事務局	事業者 C に関しては、区指定の様式で提出されているものもありましたが、これから述べる様式については、提出資料に様式第何号と記載されていますが、区が指定している様式ではないものになります。 まず、様式第 15 号、16 号、20 号、21 号、22 号、23 号、23 の 2 号、24 号、25 号、26 号、27 号、28 号、29 号、30 号、31 号です。 これらの様式は、区が指定しているものではないものとして、最低点を評価していただくようお願いしているものになります。
B 委員	規程の中で、区指定の様式を使用するよう明示されているのでしょうか。こういった軽微な変更も認められてないということが、公募要項で読み取れるのかを確認させてください。
事務局	様式に関しまして、必ず区指定の様式で提出することと明記しているものはありませんが、第 1 回選考委員会にて事務局から提示した様式で提出することを確認させていただいています。事業者 C が、オリジナルの様式で提出をしているために、事業者 A、事業者 B との比較が困難なため、委員長と相談した結果、事業者 C に関しましては、最低点で採点をしていただくことに決定しました。

委員長	私の方からも少し意見を言わせていただきたいと思います。 この件について、事務局から申請資料が手元にない状態で相談を受けました。そのため、著しく様式が違うかと思いましたが、第1回選考委員会の議事録にも区が指定した様式を使うこととは記録に残っていないということでしたので、一応、審査対象にするという判断をしました。その後、自分の手元に事業者Cの書類が届いた時に、B先生が違和感として捉えられたように、指定の様式とほぼ同じ内容で書いていると思い、再度、事務局に問い合わせました。その結果として、区指定の様式はホームページに掲載しており、それに沿って他事業者は提案書を作成していますが、事業者Cのみが項目を押さえつつ、オリジナルのフォーマットを使っているということを理解しました。以上になりますが、いかがでしょうか。
B委員	ありがとうございます。これについては、委員に再度確認は行わず、事務局の説明どおりに判断するということでしょうか。私としては、全体的に高い点数ではありませんでしたが、内容を読み込むことができましたので、通常通り採点してはどうかと思った次第です。
委員長	私から少し説明させていただきます。この話を最初に事務局からいただいた時には、委員長で判断してくださいという話でした。先ほど言ったように、事業者Cからの書類を見ない中では判断が難しかったため、本当に委員長判断で決めていいかということを事務局に再度確認しましたが、最終的に委員長判断ということでした。 著しくルールを逸脱しているとは言い切ることができないと考えました。また、事業者からの提出時に受理しないという方法もあったかと思いますが、既に受理されていたため、扱いについて事務局と相談した結果、最低点とするという判断をさせていただきました。事務局からは、いかがでしょうか。
事務局	受理については、指定した様式で書かれたところもあったため、一旦受理をして、その後、委員長と相談の結果、今回判断をさせていただきました。
委員長	B委員をはじめ、他の委員の方がいかがでしょうか。 私からの意見ですが、何かこういうことが起こった時に、委員長に判断を任せるといような一文がどこかに入っていれば、今回の判断が妥当であると言い切れるかと思いますが、委員会規定には記載がないことが今回の課題と感じています。B委員、お願いします。
B委員	規定の確認などを行った上での判断ということなので、今回の判断に従うことに賛成しています。ただし、この件については、さりと流す話ではなく、規程のこの部分に該当しないとか、説明会の時にこの様式を使うよう説明したにもかかわらず、従わなかったなどのような明確な理由がなければ、事業者Cの採点が高かった場合、区民にご迷惑をおかけすることになるかもしれません。今の説明で私は理解できましたが、問い合わせを受けた際に、理由をしっかりと説明できるよう事務局において、今一度、整理をするということで、審議を進めることに賛成します。

委員長	ありがとうございました。それでは講評に移らせていただきたいと思います。G委員、よろしくお願いいたします。
G委員	事業者Cにつきましては、事業者の書式に対する認識の誤りがありましたので、このような採点になっています。 事業者Aと事業者Bを比較すると、事業者Aに高い点数を採点しています。その理由として、事業者Bは、自主事業やシルバー人材センターの活用等など、全体的に内容をきちんと押さえていましたが、対象が高齢者に偏っている印象を受けました。事業者Aが良かった点として、評価項目の項番4の「(1) 地域特性を理解した具体的な事業の提案」と「(2) 高齢者の生きがい作り、学びの場の提供についての具体的提案」を高い評価にしていますが、一人暮らし高齢者の増加の傾向といった赤坂青山地区の特徴を捉えていること、さらに様式22では、いきいきプラザ＝高齢者対象と思い敬遠している60歳代をいかに取り込むのかという提案がされているところを高く評価しました。 また、項番4の「(7) 災害時の応急対応に対する考え方」、様式26になりますが、地域との共助という考えに基づいた防災対応が考えられていた点を高く評価しました。以上になります。
委員長	ありがとうございました。続いて、F委員お願いします。
F委員	私も事業者Cについては、様式の齟齬があったということで、低い採点となっています。 事業者Aと事業者Bについては、事業者Aは全体的に具体的な事業を示しているという点を高く評価しました。事業者Bは全体的にまとまってはいますが、区が目指す60歳代の取り込みを考えると、事業者Aが優れていると思います。類似施設の運営について、事業者Bは、特養の運営経験が豊富なために、介護が必要な方への対応に視点が行ってしまっているという印象を受けましたので、採点に差をつけ低めにしています。 人員体制等については、両事業者とも大きな差はありませんでしたが、事業者Bについては正規職員を核にしている点と看護師を各館に配置している点で安心感がありました。一方で全体の配置人員数という点からみると、事業者Aのほうが各館に配置している人員数も多く、目が行き届く点を評価しています。 運営についても、事業者Aは幅広い提案をいただいています。例えば、災害時の応急対応について、役割分担があらかじめ整理されているため、非常に安心感を持てるなど、様々な運営の工夫を高く評価しています。以上になります。
委員長	続いてD委員よろしくお願いいたします。
D委員	私もこの中では事業者Aを高く評価をしています。一方で、事業者Bを見ると、様式14の施設長候補者の勤務実績において、福祉系の仕事に従事した経験がなく、法人本部での経歴しか記載がない方が1名入っており、こういった方を候補者として予定していることは如何なことかと思ひ低い評価をしています。 事業者Aの優れている点は、特に項番4の「(4) 体育館を活用した高齢者の健康づくり事業についての具体的提案」と「(5) ふれあい、コミュニティ活動の場の提供についての具体的提案」をはじめ、総じて大変

	すばらしい計画を立てていただいております、ここを高く評価した結果、総合的に事業者Aが高い評価になりました。
委員長	ありがとうございました。C委員、よろしくお願いいたします。
C委員	私も3社を比較すると、事業者Aが高い評価になりました。 事業者Aの優れているところは、一つ目が、施設長候補者に介護予防運動指導員や健康運動指導士などの資格を有する人を配置している点、二つ目に、感染症対策や事故防止策といった安全面について、基本的なことに加えハード面の対策が取られているところを高く評価しています。三つ目として、項番4「地域の拠点としての計画性」について、いきいきプラザを拠点として、アウトリーチすなわち外に出ていく活動を提案している点、四つ目が、地域の様々な機関や住民の方と、施設やグループの特徴を踏まえた連携の仕方を細かく分析して記載されているところを高く評価しました。 全体的には、高齢者だけではなく、様々な世代の人たちに参加いただけるように、いきいきプラザの敷居を低くし、地域の集いの場として利用いただくことで、結果として高齢者の介護予防につなげていきたいという意欲を感じました。 一方で事業者Bは、基本的なところは書かれていますが、他の委員も言及されていたように、高齢者に偏った提案であったため、もう少し幅広い年齢層の取り込みを意識した、地域の拠点としての活動が提案されていれば良かったと思います。
委員長	ありがとうございます。B委員、よろしくお願いいたします。
B委員	事業者Cについては、様式間違いがなければ、点数も悪くなく、比較対象になるかなと考えると、少し残念に思っています。 事業者Aですが、外部機関からの認証も取っているということもあり、全体的に高い点数になっています。特筆するべきところは、障害者雇用率が4.1%と高く、加えてトライアル雇用も行っている点を高く評価しました。 事業者Bについては、皆様から意見があったように、特別養護老人ホーム等の運営には強みがありそうですが、いきいきプラザについては評価が難しいと感じています。一方で、項番4の「(7) 災害時の応急対応に対する考え方」については、福祉避難所の経験がかなりあるように見受けられ、非常時の災害チームの準備など、何か発生した時には安心して任せられると思い4点にしています。さらに「(8) 平時における災害発生時に備えるための取組」についても、しっかりしていると思い4点にしています。
委員長	ありがとうございます。続いてE委員お願いします。
事務局	E委員は、公務によりまだ出席できていないため、事前に預かっている講評を事務局より代読させていただきます。 事業者Cについては、提案内容自体には魅力的な内容もありますが、応募にあたってのルールを逸脱している時点で、指定管理者の候補者とする訳にはいきません。 事業者Aについては、全体として、収支計画の透明性や事業の具体性・

A委員

実現性が高く、提案全体の完成度は非常に高いと評価しています。特に、詳細な積算根拠や研修体系の充実、地域特性を踏まえた多様な事業提案など、実務に落とし込まれた具体性が際立っています。また、苦情対応の仕組みや災害対応についても、フローや役割分担が明確であり、安定した運営が期待できます。総じて、本施設の指定管理者として十分に相応しい水準にあると判断できます。

事業者Bについては、全体として、施設管理実績は豊富であり、組織的な制度設計も整っている点は評価できます。一方で、提案内容はコンセプトや方針の提示にとどまる部分が多く、具体性や実効性の面ではやや弱さが見受けられます。特に、事業計画や地域連携の提案については抽象度が高く、現場での展開イメージが掴みにくい印象を受けました。総合的には、指定管理者を担い得る一定の水準には達しているものの、物足りない印象を受けました。以上になります。

それでは最後に私から説明します。

まず事業者Cについては、魅力的な部分もありましたが、例えば、施設長候補者については、高齢の方が多く、また全ての方が福祉関連、介護予防等の経験がない点に少し不安を感じる内容でした。また、非常に引っかかった部分が、項番3の「(11) 職員体制・勤務体系計画」と「(12) いきいきプラザの運営に対する基本的な考え方」に書かれている看護師が看護師と書かれている点です。2003年の名称変更から時間が経っているにも関わらず、間違いに気が付かず使用している点で、信頼性を疑ってしまいました。

事業者A、事業者Bについては、他の委員も言われたように、いずれも候補者になるだけの提案があったと思っています。その中でも事業者Aの方が、提案が具体的であり、特に項番4の「(8) 平時における災害発生時に備えるための取組」では、他地区の候補者からも提案がなかった「フェーズフリー」や「マイ・タイムラインの作成」など、具体的な提案がされている点に、この事業者の強みを感じました。

また、世代間交流については、項番5の「(2) 自主事業計画」の中で触れられていました。一方で、テストマーケティングを活用した提案事業への移行フローの記述があり、考え方については理解できますが、この表現を使うことに少し違和感があるため、第3回選考委員会で事業者Aへ確認したいと思います。また、安定した障害者雇用は行っていると感じました。

事業者Aで気になる点は、項番3の「(11) 職員体制・勤務体系計画」です。青南と赤坂の勤務人員配置について、何かあったときは応援を出すとは書いてありますが、これだけの人員で本当に大丈夫なのかと感じました。これは「(12) いきいきプラザの運営に対する基本的な考え方」にも影響することだと思います。

次に事業者Bの方ですが、全体的に具体性が乏しいこと、写真でスペースを埋めているページが多数あるという印象を受けました。

先ほど言われましたように、項番4の「(7) 災害時の応急対応に対する考え方」、「(8) 平時における災害発生時に備えるための取組」については、福祉避難所の経験が十分に生かされていると感じました。

他のページについても、かなり写真を多用されており、例えば、項番4の各提案については、一般論的なところが多く、具体的な提案にはなっておらず、写真を見てイメージしてくださいといったスタンスを感じてしまいました。一方で、項番4の(5)「ふれあい、コミュニティ活動の

	場の提供についての具体的提案」については、今までの実績が述べられており、興味深い部分もありましたので、加点しています。 最後に、項番3の「(2) 施設長候補者の勤務した実績」について、2番目、3番目の方について、資格や経験について疑問があり、介護予防の事業展開ができるのかについて少し疑問を呈したところです。 以上となります。ありがとうございました。 それでは、他の委員の意見を伺い、ご自身の点数を修正されたい方がいらっしゃれば、ご発言をお願いします。 D委員、よろしくお願いします。
D委員	事業者Bの項番3の「(12) いきいきプラザの運営に対する基本的な考え方」と、事業者Cの項番1の「(1) 類似施設の管理運営実績」、事業者Cの項番3の「(11) 職員体制・勤務体系計画」について修正します。
C委員	事業者Cの項番2の「(1) 収支計画及び受託経費」と、項番3の「(11) 職員体制・勤務体系計画」について修正します。
A委員	事業者Bの項番3の「(2) 施設長候補者の勤務した実績」と、事業者Cの項番3の「(11) 職員体制・勤務体系計画」について修正します。
F委員	事業者Aの項番1の「(1) 類似施設の管理運営実績」と、事業者Bの項番1の「(1) 類似施設の管理運営実績」について修正します。
委員長	事務局から修正後の採点集計をお願いします。
事務局	事務局より改めて第一次審査の集計結果を発表します。 事業者Aは1,195点、得点率 81%、事業者Bは981点、得点率 67%であり、第一次審査の選考の目安となる 60%を満たしています。事業者Cは415点、得点率は28%と60%を満たしていませんでした。事務局からの説明は以上です。
委員長	事業者A及び事業者Bについて、目安となる得点率 60%を満たしているため、第一次審査を通過とします。事業者Cについては、得点率60%を満たしていないため、第一次審査は不通過となります。いかがでしょうか。 (委員一同了承)
委員長	ありがとうございます。先ほど、B委員からの指摘があったように、不通過となった事業者Cについては、理由を説明できるよう事務局でまとめてください。
委員長	議題2 第二次審査基準について（プレゼンテーションについて） ※ 本選考委員会において芝、赤坂、高輪地区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。 ※ 芝、赤坂、高輪地区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	(事務局から第二次審査のプレゼンテーション・ヒアリング実施方法に

	について説明)
委員長	事務局からの説明が終了しました。委員のみなさまからご質問やご意見がありましたらお願いします。 では、資料5及び先ほど事務局から説明のありましたとおりとさせていただきます。よろしいでしょうか。 (委員一同了承)
事務局	4 今後のスケジュール (今後のスケジュールについて説明)
委員長	委員の皆様から確認事項など、ありますか。 (委員一同なし)
委員長	5 閉会 では、以上をもちまして、第2回赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会を閉会します。 本日はありがとうございました。
B委員	芝地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会での共通事項 【共通事項】 <u>第二次審査では事業者が指定管理者として運営を担っていくうえで、どの部分を重視しているかを確認することが重要と考えます。そのため、A3用紙1枚に提案のポイントをまとめてもらい、説明していただくことが効果的と考えます。</u>
委員長	<u>他の、委員は、いかがでしょうか。</u> <u>(委員一同賛成)</u>
委員長	<u>では、そのとおり決定します。</u>

※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。

※下線部分は、芝地区のいきいきプラザ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。

【会議録】

会 議 名	第3回赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和8年7月3日（金） 午後3時20分から午後5時30分まで
開 催 場 所	港区役所9階915会議室
委 員	（出席者） 6名 野呂委員長、大淵委員、中田委員、師岡委員、 重富委員、安達委員 （欠席者） 1名 小笹委員
事 務 局	赤坂地区総合支所管理課長 木下 施設運営担当係長 江尻、管理係 瀬場、品川
傍 聴 者	なし
会 議 次 第	1 開会 2 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 3 議題審議 議題1 事業候補者によるプレゼンテーション及び質疑応答 議題2 第二次審査採点及び事業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）の実施について 資料2 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）選考基準・採点表【事業者A・B】 資料3 プレゼンテーション概要版 資料【事業者A・B】 資料4 第一次審査・第二次審査採点集計表 資料5 第2回赤坂地区港区立いきいきプラザ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	
（発言者）	
委員長 事務局	1 開会 （開会の挨拶） （配布資料の確認）
委員長	続いて、本日出席予定でしたF委員ですが、急遽、欠席となったため、対応策について事務局より説明をお願いします。
事務局	港区プロポーザル方式実施ガイドラインでは、対応策の例として、選考委員5名中1名が欠席した場合、出席した委員の点数を1.25倍とするとしていま

	す。本選考委員は7名ですので、本日、出席いただいている委員の皆様の点数を1.17倍することで対応したいと考えています。 事務局からは以上です。
委員長	委員の皆様からご質問、ご意見があればお願いします。 (委員一同、異議なし) では、事務局からの説明のとおり、出席いただいている委員の皆様の点数を1.17倍することで対応します。 2 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 (事務局より、プレゼンテーションの流れ、採点方法について説明) 3 議題審議 議題1 事業候補者によるプレゼンテーション及び質疑応答
委員長	それでは、事業者Aによるプレゼンテーションを行います。 (事業者Aプレゼンテーション) (事業者Aプレゼンテーション終了後、質疑応答)
E委員	昨年度、港区ではいきいきプラザに関する機能強化の検討委員会を開催して、報告書をまとめていますが、報告書を見てどのように受け止められたのか、感想や問題意識があればお聞かせください。
事業者A	私も検討委員会を傍聴したことがありますが、浴室の利用促進と利用者数拡大に向けた事業運営が、これからの課題の一つと受け止めています。また、委員会では、延べ人数だけではなく、誰が利用しているのかの分析の必要性も議論されており、当社としてできる限り協力させていただきたいと考えています。
E委員	次に、高齢者の中でも若手である60代の参加者が少ない、男性利用者が少ないという課題の中、様々な提案をいただいておりますが、他事業者の取り組み事例や利用者のニーズを調べるなど、何らかの裏付けがあって提案であるのか教えてください。
事業者A	利用者とコミュニケーションをとりながらニーズを聞き出し、何が必要なのかを検討することが大切と考えています。例えば、様式22で提案している「お仕事帰りの疲労回復コンディショニング」は、過去に同様の事業を夜間に開催して、満員となりました。このように、過去の経験を踏まえた上での提案となっています。また、利用者アンケートや、独自の考察に基づいた提案をさせていただきます。

E 委員	最後に、社員のスキルアップについての質問です。提案資料の中には、社員の職務スキルやコミュニケーション能力に加え、専門知識を高める研修が書かれていますが、魅力的なメニューなどを考えるためには、社員自身がいろいろな体験や外部から刺激を受けて、柔軟な発想力を持つことが必要だと思います。何か自由な発想を引き出す取り組みや、仕組みがあれば、教えてください。
事業者 A	例えば、次年度について議論する事業計画会議の中で、職員からのアイデアを吸い上げ、反映しています。さらに、それを実施前の企画書へ落とし込んだ際に、もう一度、チェックして、問題なければ開催するという方法をとっています。また、日頃から利用者はもちろん職員とのコミュニケーションを大切にしています。大きなイベント後には、反省を含めて、いろいろな対話を社員と行っており、こういった活動を通じて社員のアイデアを吸い上げています。
G 委員	利用者数は、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準に、未だに戻っていない状況の中、新たな利用者獲得のための様々な提案をしていますが、来館につながるしっかりとした仕組みを考えていただきたいと思います。
事業者 A	新型コロナウイルス感染症拡大後に来館しなくなった利用者が、どういった方なのかを調べて、その方にあったアプローチ方法を考えていきます。また、町会や自治会といったコミュニティへ積極的に参加して、情報を入手するとともに、町会等のいきいきプラザ対象年齢の方への働きかけを行うなど、様々な活動を通じて、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準へ戻していきたいと考えています。
D 委員	3点質問があります。一つ目は、一人暮らし高齢者や男性の利用促進として提案されている「大人の夜活ラウンジ」ですが、夜の会と聞くとアルコールを想起してしまうのですが、それと健康との兼ね合いを含め、どのように運営されるのか教えてください。
事業者 A	アイデア段階での提案ですが、青山いきいきプラザにはリラクゼーションルームがありますので、このスペースに椅子やテーブルを配置して、仕事帰りの方が、読書や趣味に関する調べものなど、自分の時間を持つことができる空間を提供したいと考えています。また、マッサージチェアもありますので、働いている 60 代のくつろぎと趣味が楽しめる憩いの場となれば、新しい利用者の獲得につながるのではないかと考えています。
D 委員	アイデアとして良いと思いますが、今の案は書斎や図書館といった個のための場所に聞こえたのですが、もう少し交流の場としての役割が必要と思いました。例えば、イギリスにあるパブは、単なるお酒を飲む場所ではなく、地域の情報交換や憩いの場として機能してきたと聞いています。夜活ラウンジも、パブリックビューイングなどを開催することで、共通の話題を語れる場としての

	役割を付加したり、ファシリテーターや講師を招いた魅力的な企画を実施することで、世代を超えた方々が集まってくる可能性が広がると思います。また、高齢者もスマホが使えるか否かで、友人の広がりを含めたその後の人生が変わってくるといっても過言ではないかと思しますので、スマホを使ってつながりを拡大していくといった考えも、今回の提案には含まれているということでしょうか。
事業者 A	はい、利用者全体をつなげていくことも考えております。例えば、青山いきいきプラザには中央ホールがありますので、そこを活用して何かを企画すること、今後の発展にはつながっていくと思います。今回提案している様々な活動をつなげることで、いきいきプラザが、区民の皆さまの活動の拠点となるような、そんな場にしていきたいと考えています。
D 委員	最後の質問ですが、運営方針の 3 番目に地域施設や地域団体との地域・世代交流の推進を掲げていますが、この中に町会や自治会との連携の具体的な取り組みが書かれていないのは何か理由があるのでしょうか。
事業者 A	提案書には町会や自治会との連携に触れていませんが、町会等とコミュニケーションは、とても大事なことで考えています。例えば、地域と利用者の橋渡しをするコーディネーターの役割を持つことも考えています。また、町会や自治会とは顔の見える関係を築いていきたいと思っています。町会、自治会には、多くの高齢者もおられるため、関係を築くことでいきいきプラザに来館いただき、健康維持や生きがいにつなげていける流れになれば良いと思っています。
事業者 A	補足ですが、様式 21 には町会、自治会、商店街との具体的な連携に触れており、行事イベントへの協力や集会所への出張講座などを実施することで、連携を深めていきたいと考えています。
C 委員	私からは、職員体制についてお伺います。施設長候補者の履歴を見ると、比較的短期間で異動している印象を受けるのですが、指定管理期間中の施設長の異動について、考え方をお聞かせください。
事業者 A	指定管理期間は、人事異動なく務めさせていただきます。
C 委員	ありがとうございます。常勤職員を配置される計画がとても良いと思うのですが、施設長以外の職員についても、指定管理期間中は基本的に大きな人事異動はないということでしょうか。
事業者 A	はい、その通りです。出産などのやむを得ない理由を除けば、5 年間、同じ職員メンバーで勤務する予定です。また、非常勤職員についても、契約時に勤務先を指定していますので異動はありません。
C 委員	ありがとうございます。次に、夜間は常勤職員 1 名体制となる館があります

	が、緊急時等のバックアップ体制について、具体的に教えてください。
事業者A	夜間の1名体制については、コア館となる青山いきいきプラザを3名体制にしているため、他館で何かあった時、すぐに応援に行ける体制を組んでいます。また、日ごろからどこの館でも勤務ができるよう教育を行っています。地理的には青山から赤坂が一番離れていますが、自転車で10分以内に駆けつけますので安心してください。
C委員	最後に、介護予防事業を含めた各事業の評価について、具体的にどのように行っているのか教えてください。
事業者A	事業の評価については、利用者アンケートや利用者からの生の声などの中から問題点を見つけだし、改善に繋げています。また介護予防事業については、3つのステップで実施していますが、例えば、教室参加後の健康度評価については、体力測定や主観的健康感の確認などを行い、その結果を利用者へフィードバックするとともに、インストラクターが改善点を見つけ、次のステップに繋げていきます。また、新たな提案として、自身の履歴をいつでも確認できる介護予防チャレンジノートを作成することで、モチベーションアップを図りながら、必要に応じて医師につなげていきたいと考えております。 また、事業評価については、利用者アンケート以外にも出席率や潜在的なニーズの分析などを行うことで、定期的な改善を行っていきます。併せて、本社による定期監査を行うことで、授業内容の適切性や費用対効果などについて、外部的な視点も取り入れて評価していくことを考えています。
B委員	1つ目は、介護予防事業について、モチベーション維持と離脱防止が課題になっていますが、どういう方法で改善するのか教えてください。2つ目は、災害への取り込みとして、「地域とともに作る区民避難所運営マニュアル」とありますが、こういった方に声掛けを行い、どのように作っていくのかを教えてください。
事業者A	1つ目の介護予防事業のモチベーション維持についてですが、利用者の続けていきたいと思う気持ちがとても大事だと思っています。例えば、介護予防のことだけではなく、生活のことなどについても、指導員や看護師へ気軽に相談できる環境を整えるなどのアフターフォローに力を入れています。 また、初めて参加される方には、実際の事業の様子を見学いただき、事業の目的や楽しさをお伝えしています。 今回、新たに「運動後のおしゃべりクールダウン」を提案しています。これは、教室終了後、講師と参加者がリラックスした雰囲気の中で、お茶を飲みながらコミュニケーションをとることで、新たなコミュニティが生まれる機会を提供したいと考えています。
B委員	離脱した方は、施設側で分かる仕組みがあるのでしょうか。

事業者A	出席簿で管理していますので、参加されなかった方には必ず電話連絡して、理由をお伺いしています。連絡が取れない場合には、高齢者相談センターと連携して、情報共有しながら対応しています。 2つ目の「地域とともに作る区民避難所運営マニュアル」ですが、災害時には多くの地域の方が、避難所としていきいきプラザを利用されるため、町会や自治会との協力しながら、地域全体で助け合いながら避難所を運営したいと考えています。具体的な方法としては、避難所が開設した時の町会といきいきプラザの役割分担や手順を町会と一緒に作りたいと考えています。
A委員	浴室利用者への安全管理について質問です。浴室利用は怪我等のリスクが高いと思いますが、誰が利用していて、どういう状態なのかといった、一人一人の行動や健康状態の管理、支援の継続性について、基本的な考え方を教えてください。
事業者A	入館時、受付にて個人カードと交換でロッカーの鍵をお渡ししているため、いま誰が利用しているのかを把握しています。そのため、一人だけの利用の場合は、巡回の頻度を高めるといった対応を行っています。また、足が不自由といった健康面に問題がある方が利用される場合は、複数人利用の場合でも巡回頻度を高めています。このように、受付時に利用者の状態を観察し、何か通常と違うようであれば看護師が積極的に声掛けを行い、体調確認や血圧測定などにより、事故を未然に防ぐ取り組みを行っています。 繰り返しになりますが、利用者の身体の状態を含め、誰が利用されているのかを把握した上で、お風呂の運営を今後も行っていきます。
A委員	個人管理ができていると考えてよいでしょうか
事業者A	はい、その通りです。
A委員	複数人参加の事業も多いかと思いますが、健康管理や危機対応についての考えについて教えてください。
事業者A	他の事業についても、職員が事業開始前に必ず見回りを行い利用者の状況を確認しています。また、入館時には受付を必ず通るため、何か気が付いたことがあれば、お声かけしています。外部講師もいますので、授業中に何かあった場合の緊急連絡フローも用意しています。
A委員	わかりました。最後の質問ですが、プレゼンテーションの中で、様々な事業提案をされていますが、どのような形で評価するのか教えてください。
事業者A	実施後のアンケート結果や参加人数、出席率などから、改善、継続、ステップアップについて検討していきます。また、アンケートでは聞き出せないこともあるため、利用者の表情や会話の中から抽出していきたいと考えています。

A委員	ありがとうございます。例えば、「介護予防・健康づくり」では、健康習慣の定着が大事な目標になるのかと思いますが、達成度をどう評価して、改善に上げていくかの考えを教えてください。
事業者A	年間を通しての参加者数や利用者アンケート、ヒアリングなどから評価しています。その評価のもと、次年度の取り組みについて職員間で議論を行い、事業の改善に繋がっています。
事業者A	また、利用者の傾向や継続率、利用者の健康数値の変化についても把握しながら評価しています。
事務局	それでは、これで終了となります。 事業者の方、本日はご提案をいただき、ありがとうございました。 (事業者A終了・退席)
事務局	事業者Bによるプレゼンテーションを行います。 (事業者Bプレゼンテーション) (事業者Bプレゼンテーション終了後、質疑応答)
E委員	1点目ですが、昨年度、港区ではいきいきプラザに関する機能強化の検討委員会を開催して、報告書をまとめているますが、その報告書を見てどのように受け止められたのか、感想や問題意識があればお聞かせください。
事業者B	高齢者の中でも比較的若い男性の利用促進と、独居の方の世間からの孤立を防ぐために、いきいきプラザをどのように運営していくのかが、大きな課題であると感じています。
E委員	仮に指定管理者となった場合、どのように区と連携して、機能強化の報告書を踏まえた取り組みを行っていくのか、その姿勢や決意について聞かせてください。
事業者B	我々は、別の区でいくつかの指定管理事業を運営させていただいており、区との連携の重要性を非常に理解しております。事業の内容はもちろん、利用者からの要望、苦情をいただくことも多々あるかと思いますが、つぶさに区に連絡、相談して、課題に取り組んでいきます。
E委員	施設長候補者の2人はいかがでしょうか。
事業者B	基本的には今ご説明したとおりですが、施設長はより区民に近い立場にいますので、区との全体的な話し合いだけではなく、利用者の個別の問題にも全面的にサポートしていきます。

E 委員	ありがとうございます。次に資金計画・収支計画についてですが、人件費を5年間で見ると毎年の上げ幅が1パーセントに統一されています。これは常勤、非常勤同様の扱いになっているのでしょうか。物価高の中で上げ幅1%は低い印象を受けたのですが、こういった考えで設定しているのでしょうか。
事業者B	1%は定期昇給部分だけであり、決算状況に応じて、次年度に調整の上、職員へ追加で支払う形をとっています。この追加分を指定管理料で賄うか、法人予算で賄うのかは、別の問題であると考えています。
G 委員	施設長候補者の中で、介護支援専門員資格失効中と記載されている方がいますが、これから研修を受けるということでしょうか。
事業者B	既に研修を受けています。
G 委員	赤坂、青山の高齢者を調べたときに、どのような特色があると捉えていますか、また、その特色に対してどのようにアプローチをしていきたいと考えているかを教えてください。
事業者B	当社は、港区近隣において施設運営を行っていますが、実際に港区で運営しているわけではないため、リアルな現状を理解しているかどうか、定かではありません。しかし、共通して言えることは、かなりハイソサイティーな方も対象になると考えており、実施する事業も高度な内容を取り揃えておく必要があると考えています。その中でも、特に ICT に対する関心が高いと思いますので、スマートフォン講習も実用性を加味してブラッシュアップする必要があると思っています。
D 委員	2点質問があります。1点目は施設長候補者の57歳の方についてです。資料を見ると、長く法人本部の仕事されており、現場で利用者との接する実体験が少ないと思われますがいかがでしょうか。
事業者B	利用者が法人本部に来ることもありますし、本部担当であっても現場へサポートで入ることが日常的にあるため、現場のことはよく分かっています。専門職で一つのことを経験するより、様々な専門職と一緒に利用者の話を聞いているため、多岐にわたって理解できていると思います。
D 委員	直接、ユーザに接する経験もあるということでしょうか。
事業者B	はい、その通りです。
D 委員	2点目ですが、「赤坂つながるウェルネス・ラボ」として「60歳代からの早期利用促進、ひとり暮らし高齢者の孤立防止、介護予防の入口づくり、地域・世代間交流のきっかけづくりを一体化したプログラムを推進」と書かれていま

	すが、一体化したプログラムとはどういう意図があるのでしょうか。
事業者B	既存事業の入口として、しっかりと位置付けていきたいと考えており、早期利用促進、独居の方の孤立予防、さらに介護予防の入口づくり、地域活動への参加に躊躇されている方などが参加しやすいプログラムを提案していきたいと思っています。
事業者B	補足すると、各事業を個別ではなく、一つの考え方で、組み合わせて提案するということです。
C委員	多世代がつながる交流について色々と記載がありますが、具体的にはどうやって世代間交流を促進しようとしているのか教えてください。
事業者B	他施設の事例で紹介すると、高齢者、子ども、子育て世代といった方が共同で参加するイベント・催し物を企画をして、それに参加していただくことを足掛かりにして、継続的な取り組みに繋げる仕掛け作りを行ったことがあります。例えば、親子のクッキー作りや、学生ボランティアと高齢者との合同イベントなど、多世代交流の場を作っていきたいと思っています。
C委員	赤坂地区の場合、こういった機関や人と連携していこうと考えていますか。
事業者B	例えば、学校や企業などの中でボランティア活動に関心がある方と、一緒に取り組める活動を考えています。
B委員	いきいきプラザでは、男性利用者の取り込みが課題ですが、何をすればよいのか、考えがあれば教えてください。
事業者B	男性を無理に勧誘するのではなく、関心がありそうなイベントをきっかけに、一度参加して楽しんでもらい、次回への興味に繋げていく流れが良いと考えています。
B委員	何か実績はありますか。
事業者B	はい。男性の関心が高い囲碁、将棋のイベントへ、個別の声掛けでお誘いし、それをサークル化するために、顔のつながりができるような会を頻繁に開催して、最終的には自主グループ会に繋げていったという実例があります。
B委員	2点目は、御社は社会福祉法人の経験が豊富かと思いますが、社会福祉施設といきいきプラザでは、運営にあたり、同じなのか違うのか、どのような違いを考えて運営する必要があるのか教えてください。
事業者B	通常の事業の提供だけではなく、その地域で暮らしていくためにどのような楽しみを我々が提供できるのか、さらに3年後 5年後 10年後には介護施設に

	入所する必要があるかもしれませんので、その時にどういったサービスや情報を提供できるか、どういった繋ぎ方ができるかというところまで含めて考えられることが、我々としての強みと思っています。 また、特別老人ホームには、必ず地域交流スペースがあり、自治会や近隣の方などが利用されており、自分たちの活動を自主的に行っています。少し形が違うかもしれませんが、いきいきプラザの運営に生かせる部分があると思っています。
B 委員	御社が指定管理者になった場合、社会福祉施設といきいきプラザの違いを踏まえて、運営方針をプロジェクト的に検討する計画がありますか。
事業者 B	基本的に社会福祉施設は、介護保険に準じたサービスを提供する形ですが、いきいきプラザの場合は元気な高齢者本人のニーズが主になってくると思いますので、ニーズを吸い上げるところから始めていく必要があると考えています。そして、我々も勉強が必要かと思いますが、ニーズに合ったサービスを提供することが大事であると思っています。
B 委員	最後の質問ですが、ここだけは他社に負けないという御社の強みがあれば、お聞かせください。
事業者 B	法人としての強みは、特別老人ホームをはじめ、通所介護サービスなど幅広く事業展開しているため、利用者のライフサイクルを意識して、サービスの組み立てができるという点が強みの一つだと思っています。いきいきプラザを利用している介護保険対象者になる手前の方々が、5年後10年後に、どういった状況に陥る可能性があるのか、またそれを少しでも遅らせるために、我々は何ができるのかという点を考えながら提供することができます。 また、ある程度の規模のグループが運営している法人の一つのため、グループでの連携や、有事災害時にもグループ間の人的連携ができる体制が整っています。災害時の対応実績も、他社に比べて豊富な点も自負できる場所だと思っています。
A 委員	プレゼンテーション資料の「いきいきプラザ運営に対する」の中に「他区の元気高齢者向け事業において培った改善型運営」とありますが、具体的にどういったものなのか説明をお願いします。
事業者 B	計画、実行で終わりではなく、そこからの振り返りや、その後のフィードバック、利用者からの意見をしっかりと分析して次の活動に活かしていくことを組織的に取り組んでいますので、その取り組みを取り入れて運営していきます。
A 委員	赤坂・青山地区の地理的な問題や、いきいきプラザの立地面について、どのように考えているのか教えてください。

事業者B	赤坂地区にどういった方が住んでいるか、詳しく知っていますと言えるほどの情報を持っていません。この事業参加にあたり、調べたり、歩いたりという程度です。その上での見解ですが、地形的に坂道が多く、お年寄りや体が不自由な方に対して、あまり優しくない地形だと思います。我々が何か移動手段を提供できるわけではありませんが、今後の課題になると思っています。
A委員	いまご説明いただいた地理的な特性を持っている場所で、新規利用者へ介護予防を提供することになると思いますが、どういった工夫をしていこうとしているのか、現時点で考えがあれば教えてください。
事業者B	移動手段が日々の一番の問題かと思いますが、幸いながら、我々は介護サービス用の様々な車を保有しており、そういった車を動員することが可能です。個別に事情がある方に関しては、見放すのではなく、特別扱いでもなく、何かできないかということを考えていきたいと思っています。
A委員	例えば、そういった車両を利用して、定期便を運行するなど、何かアイデアがありますか。
事業者B	指定管理料も問題もあるため、必要性を考慮した上で、考えていきます。なお、緊急時にはもちろん対応したいと考えています。
A委員	最後の質問ですが、「管理運営計画に関する事項」に「感染症対応・災害対応は、法人・グループ施設のノウハウに基づく独自の取り組みにより徹底した体制を構築」とありますが、この独自の取り組みについて教えてください。
事業者B	わかりやすい例で説明すると、災害対応や感染症対策としてBCP（事業継続計画）を作成するかと思いますが、このBCPに関しては、特にコロナ禍を経て法人として積極的に取り組んできました。例えば、災害対応や感染症対応に特化した車両を法人で保有しています。また、コロナ禍では、衛生材料や医師、看護師を、クラスターが発生した施設に派遣する必要が実際に発生しましたが、あらかじめ物資を装備して、医療従事者などをすぐに現地へ向かわせるための車両を各地に手配しました。また、施設で体調を崩した利用者がいた時、会社で保有している検査キットを配布するなどの対応も行いました。 さらに、被災地支援もいくつか経験をしています。現地では、食事やトイレ、シャワーなどが問題になるため、キッチンカーやキャンピングカーなどを各地に分散配置して、有事の際に運用できる体制をとっています。
A委員	私からの質問は、以上になります。
事務局	それでは、これで終了となります。 事業者の方、本日はご提案をいただき、ありがとうございました。 （事業者B終了・退席）

委員長	それでは、事業者A Bの採点表に記入をお願いします。事務局は集計をお願いします。 議題2 指定管理者候補者の選考結果について
事務局	それでは、スクリーンへ投影しております資料をご覧ください。 第二次審査の合計得点は、702点満点中、事業者A529点、事業者B365点、また、第一次審査及び第二次審査の合計得点は、2,172点満点中、事業者A1,724点、得点率79%、事業者B1,346点、得点率62%となります。集計結果については以上です。
委員長	それでは、委員の皆様との意見交換を経て、最終的な指定管理者候補者を決定してまいりたいと思います。 では、E委員から順に講評をお願いします。講評に際しては、評価が高かった点、評価が低かった点などを中心にお話をいただくようお願いします。
E委員	事業者Aについて、全体的な感想として、施設長候補者の受け答えがしっかりしていました。また、本社の方が的確にフォローする場面もあり、現場とバックオフィスの役割分担も確立されており、バランスも良好と思いました。 個別に見ると、町会・自治会との関係を礎にして、地域コミュニティにアウトリーチすることで、新しい利用者の開拓を目指すなど、利用促進につなげていく積極的な姿勢も伺えて良いと思いました。事業の検証についても、利用者アンケートなどの定性データや、参加者の健康状態がどう改善したかという数値や、利用者の定着率などの定量データの両面で検証するなど、費用対効果を意識するとともに、本部監査も導入するなど、重層性が評価できます。また、安心安全の取組として、連絡が取れなくなった離脱者に対するフォローを行い、必要に応じて高齢者相談センターと連携するなど、セーフティネットをしっかりと認識している点も評価できます。また、いきいきプラザ等機能強化検討委員会による報告書の内容についても、しっかりとした協力姿勢を示していたことも良かったと思います。 事業者Bについては、リハーサル不足と、委員の質問中に発言してくるなどの姿勢が良い印象ではありませんでした。また、「赤坂つながるウェルネス・ラボ」をはじめ、提案に具体性が欠けており、質問に対する回答もジャストアイデアで答えている感じでした。一方で、送迎用に法人所有車両の利用を検討する点は魅力的に感じましたが、全体としては、具体性を補強するプレゼンテーションになっていなかったと思いました。
G委員	事業者Aを高く評価しました。マイナス点としては、緊急時には、赤坂の夜間1名体制を青山3名体制でバックアップするという点に少し不安を感じた事と、青山の特徴である体育館の活用について、提案が不十分であったと思います。 事業者Bについては、介護施設の経験は豊富ですが、元気な高齢者について

	は理解が足りないという印象でのため、全体的に低い評価となっています。
D委員	事業者Bについては、元気な高齢者のための施設の運営経験がないため、具体的な中身が乏しいと感じました。 事業者Aは、十分でない点もありましたが、提案内容は、実現の可能性が高く、ユニークなアイデアものあったため、高い評価としました。
C委員	事業者Aを高く評価した点としては、個別評価と事業全体の評価の両面を見ながら運営する体制が伝わってきた点と、来館しなくなった利用者へのフォローや、地域拠点として高齢者を見守っていくという姿勢を評価しました。一方で、赤坂の夜間1名体制については、私も不安に感じました。 事業者Bについては、赤坂地区のどのような施設があるのかの事前確認も含め、もう少し調査した上で提案いただけるとよかったかと思いました。
B委員	事業者Aについては、他地区の候補事業者を見ても、介護予防の離脱者をフォローしている事業者が少ない中、しっかりと対応している点を評価しました。評価項目3のふれあい、コミュニティ活動の場については、メッセージボードの設置などの新しい提案があり、積極的な姿勢が感じられました。また、災害への取組として、地域とともにつくる区民避難所運営マニュアルの提案がありましたが、他地区のいきいきプラザでも、地域住民とプロジェクトを組んで課題に取り組むといった広がりにつながればよいと思い、高く評価しました。 事業者Bについては、元気な高齢者を対象とした施設運営の経験がないため、具体性に欠けることは仕方ないとしても、弱みをどう修正していくかという説明がなかったことが残念でした。介護予防については、本事業者が特別老人ホームを独自運営しているため、いきいきプラザからそちらへの導線を注意しなければならないと感じました。運営についても具体性が欠けていたため、低い評価となっています。一方、災害対応の実績については、事業者の経験が役立つと思い高く評価しています。
A委員	私は、事業者Aを高く評価をしています。しかしながら、事業の評価については、アウトプットの評価止まりで、PDCAサイクルを回して改善するところまでは、感じられませんでした。一方で、いろいろなユニークな提案もあり、真摯に回答していた点は評価できます。また、来館者と顔の見える関係性を持っている点も高く評価しました。最後に、しっかりと地域を捉えた上で取り組みが行われている点も評価しています。 事業者Bについては、地域特性の把握ができておらず、いきいきプラザ等機能強化検討委員会の報告書の読み込みもできていないなど、積極性を感じることができませんでした。一方で、危機管理については、例えば感染症対策を利用者目線で考えている点を評価しました。以上です。
委員長	委員の皆様の講評をお聞きし、ご自身の採点を修正したい方がいれば、挙手にてお知らせください。

G委員	事業者Aの項番3「ふれあい・コミュニティ活動の場について」と事業者Bの項番4「利用者及び地域住民の安全安心の確保について」を修正します。
B委員	事業者Aの項番5「運営に関わる意欲及び積極性、並びに提案の実現性及び継続性の確保等について」を修正します。
委員長	では、最終の審査結果を確定したいと思います。 事務局から改めて、点数の発表をお願いします。
事務局	第二次審査の合計得点は、702点満点中、事業者A 530点、事業者B 374点、第一次審査及び第二次審査の合計得点は、2,172点満点中、事業者A 1,725点、得点率 79%、事業者B 1,355点、得点率 62%です。 集計結果については以上です。
委員長	集計の結果から、本選考委員会として、事業者Aを赤坂地区港区立いきいきプラザの指定管理者候補者として決定します。事務局から、事業者名の発表をお願いします。
事務局	事務局から発表させていただきます。 事業者Aは、「ピーウオッシュ・太平ビルサービス共同事業体」となります。 本日、ご決定いただいた事業者につきましては、7月28日に庁内の指定管理者選定委員会での審議を経たうえで、最終的に指定管理者候補者として選定をされることとなります。その後、9月開会予定の港区議会第三回定例会にて、議案として審議が行われる予定になります。委員の皆様にはお願いになりますが、議案を港区議会に提出するまでの間、ご自身が委員であることは、外部へ漏らさないようご協力をお願いします。また、この選考委員会で知り得た情報については、それ以降も決して外部へ漏らさないようお願いいたします。 事務局からは以上です。
委員長	3 閉会 以上をもちまして、第3回赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会を閉会します。

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

赤坂地区港区立いきいきプラザ 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
1	指定管理者制度導入の趣旨	1
2	港区立いきいきプラザの設置目的	1
3	赤坂地区港区立いきいきプラザ運営の趣旨	1
4	赤坂地区港区立いきいきプラザの概要	2
	(1) 施設の概要	2
	(2) 休館日・開館時間	2
	(3) 利用対象者	3
	(4) 敬老室等の無料公開	3
	(5) 使用料	3
	(6) 指定管理料等	3
	(7) その他	4
5	指定期間	4
II	指定管理者が行う業務	5
1	事業運営	5
	(1) 基本事業	5
	(2) 提案事業	5
	(3) 自主事業	5
	(4) 職員体制	6
2	施設の維持管理	6
	(1) 施設の維持管理業務	6
	(2) 施設の利用に関する業務	6
	(3) 安全・安心に関する業務	6
3	管理運営の基準	8
	(1) 関係法令等の遵守	8
	(2) 区が定める指針等への対応	8
	(3) 個人情報保護	9
	(4) 再委託の禁止	9
	(5) 地域との連携	9
	(6) 区と指定管理者の役割及び管理責任の分担	9
4	運営経費等に関する事項	12
	(1) 指定管理料の支払	12
	(2) 従事する職員の最低賃金水準額	14
	(3) 備品購入の取扱い	14
	(4) 収入	14
	(5) キャッシュレス決済の推進	14
	(6) 損害賠償保険	15
	(7) 消費税及び事業所税	15

(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	15
(9) 銀行口座の開設	15
(10) その他	16
Ⅲ 選定手続	17
1 公募の手続・手順	17
(1) 申請者の資格	17
(2) 複数の団体による共同申請	17
(3) 公募の日程	18
(4) 公募説明会及び現地見学会	18
(5) 申請手続	19
(6) 計画書類の提出	20
(7) 提出書類に関する留意事項	24
(8) 応募に関する留意事項	25
(9) 質疑の受付及び回答	25
(10) 申請書類の受付	26
2 指定管理者候補者の選考・選定	26
(1) 指定管理者候補者の選考	26
(2) 指定管理者候補者の選定	27
(3) 基本的な選考基準	27
(4) 審査結果の通知	28
(5) 第二次審査用資料の提出	28
Ⅳ 決定後の手続	29
1 基本協定書・年度協定書	29
(1) 協定の締結	29
(2) 基本協定書の主な事項	29
(3) 年度協定書の主な事項	30
2 災害時協定	30
(1) 協定の締結	30
(2) 災害時協定書の主な事項	30
3 事業計画書及び収支予算書の作成	30
(1) 事業計画書及び収支予算書の作成	30
(2) 事業報告書及び収支決算書の作成	30
4 業務の引継ぎ等	30
5 情報の公表	31
(1) 応募書類等	31
(2) 選考・選定過程の情報	31
(3) 指定管理業務に関する情報	31
6 モニタリング等の実施	31
(1) モニタリングの実施	31
(2) 第三者評価の実施	32

(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	32
(4) 監査の実施.....	32
7 指定の取消し等	32
(1) 改善勧告・改善報告	32
(2) 指定の取消しと業務の停止.....	33
(3) 事業の継続が困難となった場合の措置.....	33
問合せ先	33

I 施設の概要

1 指定管理者制度導入の趣旨

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

今回、「赤坂地区港区立いきいきプラザ」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」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上、本要項に基づく創意工夫のある提案を期待しています。

いきいきプラザの管理・運営に当たっては、「高齢者のいきがづくり、学びの場」、「介護予防、健康づくりの場」、「ふれあい、コミュニティ活動の場」の3つの機能・役割を具現化し、高齢者をはじめとする区民の様々な活動の拠点として、地域に密着した施設となるよう取り組んでください。

2 港区立いきいきプラザの設置目的

いきいきプラザは、港区立いきいきプラザ条例(平成22年港区条例第10号、以下「条例」といいます。)に基づき、高齢者のいきがづくり並びに介護予防及び健康づくりを支援するとともに、区民の相互交流及び自主的活動の促進を図ることを目的とした施設です(条例第1条)。高齢者の様々な活動の場となるほか、幅広い世代の交流や地域コミュニティ活動等にも寄与するものです。

3 赤坂地区港区立いきいきプラザ運営の趣旨

赤坂地区は、港区の北部に位置し、西側は渋谷区、北側は新宿区、東側は千代田区、南側は麻布地区、東側の一部は芝地区と接しています。

赤坂地区のいきいきプラザ3館が立地する赤坂・青山は、港区の中でも高齢者の割合が最も高い地域で、ひとり暮らしの高齢者が1,512人(令和7年1月1日現在)住んでいます。

高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるように、また、高齢者が自宅に引きこもりがちにならないように、気軽に外出し、交流が図れるよう、赤坂地区いきいきプラザでは様々な事業を実施しています。例として、国内外から観光客が集まる土地柄をいかし、近隣の様々な名勝をみんなで歩くことで健康づくりを進める「レッツ・ウォーキング」や、近隣の放課GO→クラブや保育園とともに節分、七夕等の季節行事を通じた世代間交流など多彩な事業展開をしています。

赤坂地区のいきいきプラザは3館により構成されており、その中で青山いきいきプラザ(以下「青山」という)が取りまとめの館としての中核館となり、体育館を有し、

平日の夜間（水曜日除く）、土曜日、日曜日には個人利用による稼働率が高くなっています。

赤坂いきいきプラザ（以下「赤坂」という）、青南いきいきプラザ（以下「青南」という）は、青山と比較して小規模ですが、敬老室、集会室、浴室等を有し、地域に密着し、高齢者の方々に親しまれた施設として利用されています。

また、赤坂地区いきいきプラザ3館では、地域の皆さんの協力のもと、世代間交流事業「愛・愛まつり」（青山にて実施）、館利用者の日頃の成果の発表の「合同演芸会」（赤坂区民センター）などの合同事業を行い、地区内の交流を深めています。

※ 赤坂地区の人口等については、「港区の高齢者の状況」（資料1）を参照してください。

4 赤坂地区港区立いきいきプラザの概要

（1）施設の概要

今回募集の対象となる赤坂地区のいきいきプラザ3館の概要は以下のとおりです。

施設名	所在地・電話	開設年月日	建設年月	敷地面積	建物の構造・延床面積	備 考
青山 いきいき プラザ	南青山 2-16-5 Tel(3403)2011	昭和 58 (1983) 年 1 月 19 日	昭和 57 (1982) 年 11 月	1,152.45 m ²	SRC造地下2階 地上2階建 2,471.33 m ²	
赤坂 いきいき プラザ	赤坂 6-4-8 Tel(3583)1207	昭和 48 (1973) 年 4 月 1 日	昭和 48 (1973) 年 3 月	503.09 m ²	RC造3階建 848.70 m ²	障害者グループホームカーサ赤坂併設
青南 いきいき プラザ	南青山 4-10-1 Tel(3423)4920	昭和 58 (1983) 年 2 月 9 日	昭和 58 (1983) 年 1 月	499.48 m ²	RC造2階建 654.98 m ²	

※ 令和8年～9年に青山いきいきプラザにて大規模改修を予定しており、一部期間（令和9年1月～3月予定）は臨時休館します。休館中は赤坂いきいきプラザ及び青南いきいきプラザのプログラム充実を図り、青山いきいきプラザの利用者を受け入れます。

また、令和9～10年に赤坂いきいきプラザで中規模改修、令和9年に青南いきいきプラザで中規模改修を予定しています。詳細については別途協議いたします。

※ 各施設の詳細は、「赤坂地区いきいきプラザ施設概要」（資料2）及び「赤坂地区いきいきプラザ諸室の設備」（資料3）を参照してください。

※ いきいきプラザは、併設施設(区有施設部分)を含む全体の主たる建物管理者として建物を管理します。

（2）休館日・開館時間

ア 休 館 日

12月29日から1月3日まで

ただし、区と協議の上、機器保守点検等の理由により臨時に休館日を設けることができます。また、区と協議の上、休館日や開館時間外の時間に事業を実施することができます。

イ 開館時間

午前9時から午後9時30分まで（日曜日は午前9時から午後5時まで）

(3) 利用対象者

ア 区内に住所を有する者

イ 区内の事務所又は事業所に勤務している者

ウ 前記（ア・イ）に掲げる者を主な構成員とする団体

エ 前記（ア・イ・ウ）に掲げるもののほか、区長が適当と認める者

※ 体育館（青山）は上記エとして、区外者の個人利用があります。

(4) 敬老室等の無料公開

区内に住所を有する60歳以上の者を対象に、敬老室や浴室等を無料公開しています。

ア 対象者

区内に住所を有する60歳以上の者

イ 利用時間

(ア) 敬老室等

午前9時から午後5時まで

(イ) 浴室 「赤坂地区いきいきプラザ施設概要」（資料2）を参照してください。

※ 浴室の利用時間については、当面は現行の利用時間での運営とします。利用者の需要に応じて運用を変更する場合は、区との協議が必要です。

(5) 使用料

集会室等の利用は、利用者から条例に定める使用料を徴収し、区に納入します。また、定められた期間内の取消しについては、使用料を還付します。

各施設の使用料は、条例のとおりです。なお、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〕の改定可否を検討することとしています。

(6) 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		189,344,312 円	187,468,560 円	194,473,141 円
	指定管理料	189,344,312 円	187,468,560 円	194,473,141 円
	利用料金収入	0 円	0 円	0 円
	その他収入（講座参加費等）	0 円	0 円	0 円
支出		196,902,190 円	194,227,456 円	200,034,799 円
	職員人件費	96,542,931 円	97,024,717 円	97,714,860 円
	光熱水費	13,958,032 円	12,326,016 円	13,058,767 円
	修繕費	6,941,770 円	7,067,401 円	7,579,660 円

事業運営費	41,200,686 円	40,402,908 円	44,078,098 円
施設管理経費	16,386,771 円	15,284,414 円	15,132,414 円
その他経費	21,872,000 円	22,122,000 円	22,471,000 円

※指定管理料は、項番Ⅱ 4（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。

（７）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。

青山いきいきプラザ

<https://akasakaarea-ikiikiplaza.com/aoyama/index.html>

赤坂いきいきプラザ

<https://akasakaarea-ikiikiplaza.com/akasaka/index.html>

青南いきいきプラザ

<https://akasakaarea-ikiikiplaza.com/seinan/>

5 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）

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、下記のとおりです。

条例第3条に基づき、いきいきプラザは次の業務を行います。

- ア 高齢者の生きがいづくりの支援に関すること。
- イ 介護予防及び健康づくりの支援に関すること。
- ウ 区民の相互交流及び自主的活動の支援に関すること。
- エ 高齢者の利用に供するため、敬老室等を無料で公開すること。
- オ いきいきプラザ施設の利用に関すること。
- カ その他区長が必要と認める事業

なお、現在のいきいきプラザで実施している事業については、「いきいきプラザ事業の体系」（別紙1）のとおりです。

※ 業務の詳細については、業務基準書（別紙2）及び業務仕様書（別紙3～別紙9）を参照してください。

※ 介護予防に係る事業の実施に当たっては、各年度の事業計画書を策定する中で、実施する事業及びその実施期数等について、高齢者支援課と協議の上、実施してください。「令和7年度赤坂地区いきいきプラザ介護予防等事業一覧」（別紙10）を参照してください。

(2) 提案事業

港区立いきいきプラザ条例第1条に定める目的を達成するため、同条例第3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、本施設が高齢者向け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。

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。

※ 令和9年度以降の赤坂地区いきいきプラザ継続事業一覧（資料4）については、指定期間中は区と協議の上、事業を継続実施してください。

※ 事業実施については、「港区立いきいきプラザ事業実施要綱」を参照してください。

(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ます。

(4) 職員体制

- ア 関係法令を熟知し、事業を実施するために必要な知識、技能及び経験等を有する職員を配置し、施設の管理運営に支障がないよう配慮すること。
- イ 介護予防事業を行うに当たっては別紙3～5に示されている人員を適切に配置すること。また、看護師又は保健師を必要に応じて配置すること。
- ウ 公の施設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、情報の共有化を図ることで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。
- エ 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すること。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。

2 施設の維持管理

(1) 施設の維持管理業務

指定管理者が行う維持管理に関する業務は、下記のとおりです。詳細については、業務基準書（別紙2）及び維持管理に関する業務一覧（別紙11）を参照してください。

- ア ガラス清掃等の全体部分に係る清掃を行うこと。
- イ 設備等の点検を行うとともに、不具合が発生した場合は対処すること。
- ウ 設備の大規模な修繕が必要な場合は、修繕計画書等を作成し区に提出すること。
- エ 消防法令、建築基準法令等に基づく点検（防火対象物点検等）に立会うこと。
- オ 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（税込）以下の軽易な修繕及び整備
 - （ウ）施設内の清潔の保持、整頓その他の環境整備に関する業務
 - （エ）併設施設の責任者と情報を共有する等、日常的に連携を図ること。
 - （オ）建物全体の消防計画を作成すること。

(2) 施設の利用に関する業務

- ア 区内に住所を有する60歳以上の高齢者の利用に供するため、敬老室、浴室等を無料で開放すること。
- イ 施設予約システムによる貸室に関すること。
- ウ 貸室等の利用に関すること。
- エ 施設の利用方法に関すること。

(3) 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12）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」、「港区有施設安全管理業務実施要領」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 13 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、従事職員用の食料等の確保や業務体制の整備など速やかに対応できる体制を整えること。
 - 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、高齢者相談センター（地域包括支援センター）への引継ぎなど様々な支援を行うこと。
 - ケ 赤坂地区総合支所等との防災無線や避難所運営等の訓練に参加又は協力すること。
 - コ 本施設は、区民避難所に指定されていることから、区が区民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。また、港区地域防災計画震災資料編震2-10-3「区民避難所（地域災害拠点）、福祉避難所一覧表」を確認し、施設近隣の避難所を把握し、災害時に連携協力をする事。
 - 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。（現在、該当施設はありません。）
 - シ 区が本施設を自主避難施設として開設する場合には、区の指示のもと、運営支援を行うこと。
 - ス 区が本施設を小災害発生時の一時滞在場所として設置する場合には、区の指示のもと、避難者の受入れ及び支援を行うこと。
 - セ 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。
 - ソ 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」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 港区立いきいきプラザ条例
- イ 港区立いきいきプラザ条例施行規則（以下「規則」といいます。）
- ウ 港区立いきいきプラザ運営要綱
- エ 港区立いきいきプラザ登録要綱
- オ 港区立いきいきプラザ事業実施要綱
- カ 港区地域支援事業実施要綱
- キ 港区介護予防・日常生活支援総合事業実施要綱
- ク 介護保険法
- ケ 公衆浴場法及び施行規則
- コ 地方自治法
- サ 労働関係法（労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法等）
- シ 個人情報の保護に関する法律
- ス 港区情報公開条例及び施行規則
- セ 港区環境基本条例
- ソ 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
- タ 港区有施設の安全管理に関する要綱
- チ 港区防災対策基本条例
- ツ 港区暴力団排除条例
- テ 障害者の雇用の促進等に関する法律
- ト 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ナ 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
- ニ 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 港区有施設受動喫煙防止対策基本方針
- オ 港区行政情報多言語化ガイドライン
- カ （公社）港区シルバー人材センター及び区内障害者就労施設等への優先発注
- キ 区内中小事業者への優先発注
- ク 港区の契約における暴力団等排除措置要綱
- ケ 港区職員のハラスメントの防止等に関する要綱
- コ 港区職員接遇マニュアル「あったかマナーみなど」

- サ 港区職員の障害を理由とする差別の解消の推進に関する要綱
- シ 港区が発注する契約に係る業務に従事する労働者等の労働環境確保の促進に関する要綱
- ス 港区基本計画
- セ 港区地域保健福祉計画
- ソ 赤坂地区版計画書
- タ 港区地域防災計画
- チ 港区公共施設マネジメント計画及び個別実行計画
- ツ その他施設の管理運営業務及び各種事業実施に関わる指針等

(3) 個人情報保護

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

(4) 再委託の禁止

指定管理業務の全部又は主たる部分を再委託することはできません。

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

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

(5) 地域との連携

ア 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。

イ 地域の高齢者相談センター（地域包括支援センター）や介護予防総合センター（※）等の関係機関や団体、ボランティアと協力し、地域交流や連携、地域コミュニティ事業や介護予防普及啓発事業を実施すること。

ウ ボランティアや研修者を積極的に受け入れ、福祉サービス全体の向上と相互理解に努めること。

※ 介護予防総合センター（ラクっちゃ）は、介護予防の専門性を有する中核的施設として、新規介護予防事業等の開発・提供や職員専門研修の実施などにより、いきいきプラザ等での介護予防事業の質の向上を支援します。

(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	◎	—
いきいきプラザの管理運営	○ 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		○

（備考）

2-(1) 消費税率の変更を想定した規定です。

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

4 運営経費等に関する事項

（1）指定管理料の支払

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

資金・収支計画書及び受託経費見積書は、区が定める次の6つの経費区分に従うとともに、人件費や物価の変動の影響を考慮の上、作成してください。

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

ア 職員人件費	施設に勤務する職員等（職員配置表に記載した職員等）にかかる人件費 ※ 職員配置表で配置することとした職員の人件費について積算してください。 ※ 人件費の積算に当たって、職員の定期昇給がある場合は加味してください。また、区が定める最低賃金水準額を遵守してください。（最低賃金水準額については項番Ⅱ 4（2）を参照） ※ 事業計画に基づく施設職員の確実な配置及び当該職員の人件費を保障する観点や、指定管理者の経営努力による経費節減が見込まれないことから、予算額と実績額の差額（余剰金）を清算します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます
イ 光熱水費	施設の維持管理に必要な電気料金、ガス料金、水道料金等 ※ 光熱水費（電気、ガス、水道代）については、予算額と実績額の間に乖離が生じる可能性が高いことから、予算額と実績額の差額（余剰金）を清算します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。 ※ カーサ赤坂のガス・水道料金については、取りまとめて指定管理者が支払い、徴収してください。なお、徴収する分の光熱水費は、指定管理料支出予算額に含めないでください。

ウ 修繕費	施設や設備等の修繕、備品等の修理に必要な経費 ※ 指定管理者が作成した修繕計画に基づき区が優先順位を設定し、1 件 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。 ※ 現行施設の修繕や整備等の実績については、「令和 6 年度赤坂地区いきいきプラザ修繕実績一覧」（資料 5）を参照してください。
エ 事業運営費	施設で実施する各種事業に必要な経費 ※ 当該経費について清算はありません。ただし、事業の中止等で実績が事業計画における見込みを下回ったことによる執行残額は区に返還します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。
オ 施設管理経費	施設の維持管理に必要な保守・検査業務、清掃業務、警備業務、廃棄物処理等にかかる経費 ※ 当該経費について清算はありません。ただし、事業の中止等で実績が事業計画における見込みを下回ったことによる執行残額は区に返還します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。 ※ 実績については、「令和 7 年度保守点検等一覧」（資料 6）を参照してください。
カ その他経費	本社（本部）等が労務管理などの業務を一括して行うために施設（事業所）が負担する経費、施設を本社（本部）等が支援するために必要な経費、企業の利益など、上記のア～オのいずれにも該当しない経費 ※ 「その他経費」は、一括計上は不可です。次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

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

(2) 従事する職員の最低賃金水準額

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

令和8年度

職種	時間単価（円）	職種	時間単価（円）
一般事務	1, 570	看護師	2, 000
保育士	1, 740	保健師	2, 000
一般作業	1, 570	栄養士	2, 000
給食調理	1, 570	検査技師	2, 530
心理判定員	2, 530	歯科衛生士	2, 530
理学・作業療法士	2, 530	診療放射線技師	2, 530
その他職種	1, 570		

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

項番Ⅰ4（5）に係る使用料は区の歳入とし、管理運営業務に係る経費は原則として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。

(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

施設運営に当たり、指定管理者が業務を行うに当たって施設に損害が生じた場合に対応する「施設賠償責任保険」と施設利用者等に損害が生じた場合の損害賠償額を担保するための「第三者賠償保険」に必ず加入します。

指定管理者が加入すべき保険の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」(別紙 14) 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。ただし、老人福祉法に規定する老人福祉センター(本件公募については青南いきいきプラザが該当)に関する事業については社会福祉事業に位置付けられ、消費税法で非課税事業の扱いとなります。

また、別紙4「介護予防事業仕様書」における「Ⅲみんなと元気塾」に係る経費についても消費税法施行令第14条の2第3項第12号の規定に基づき非課税となります。

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、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

ア いきいきプラザの経費は、区の「一般会計」と「介護保険会計（地域支援事業交付金対象）」から支出されており、運営事業の中で介護予防事業に係る経費（人件費及び事業運営費）のみ、後者に分類されます。そのため、両会計の執行状況が混在しないよう、明確に区分して管理してください。

イ その他、本要項に定めのない事項については、区と指定管理者が協議の上決定し、協定書により定めます。

Ⅲ 選定手続

1 公募の手続・手順

(1) 申請者の資格

地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に規定する法人その他の団体で、次のアからオの全てに該当する者

ア いきいきプラザ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。

エ 高齢者のいきがづくり事業、健康増進事業、介護予防事業、世代間交流事業に関し知識又は経験を有していること。また、老人福祉センター、老人憩いの家など、これらに類する事業運営を行っている事業者であること。

オ 団体又はその代表者が以下のいずれにも該当しないこと。

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

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

(ウ) 国税又は地方税を滞納している者。

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

(オ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条に掲げる暴力団、又は暴力団若しくはその構成員でなくなった日から 5 年を経過していない者の統制下にある団体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	令和８年２月２５日（水）
現地見学会	令和８年２月２５日（水）
質疑受付	令和８年２月１６日（月）から 令和８年３月 ６日（金）まで
質疑回答	令和８年３月１９日（木）
申請受付	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１９日（金）
第二次審査（プレゼンテーション）	令和８年７月３日（金）
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２５日（水） 午前１０時～１１時
- ・場所 港区役所 ９１１会議室

イ 現地見学会

- ・日時 令和８年２月２５日（水）
- ・場所 午後 ０時００分 港区立青南いきいきプラザ
午後 ０時４０分 港区立青山いきいきプラザ
午後 ２時１０分 港区立赤坂いきいきプラザ

ウ 参加申込

所定の申込書を令和８年２月２０日（金）午後５時までに、メールで送付してください。（会場の都合上、１団体２名まででお願いします）

エ 連絡先

港区赤坂地区総合支所管理課施設運営担当 担当 江尻、瀬場

電話 ０３－５４１３－７２７３

メールアドレス minato50@city.minato.tokyo.jp

(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⑩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 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	10 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	10 部
②	宣誓書 ※共同事業体の場合は提出不要（様式 C で可）	様式 2	1 部	-	-
③	法人（団体）等の概要	様式 3	1 部	1 部	10 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	様式自由	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	様式自由	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	様式自由	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）老人福祉センター、老人憩いの家等、類似施設の運営状況 ・施設長の運営姿勢、組織運営の方針 ・地域福祉への取組 ・施設の特色あるサービス内容 ・その他	様式6	1部	-	10部
	施設運営に関する実績一覧	様式7	1部	-	10部
	施設管理に関する実績一覧	様式8	1部	-	10部
⑮	情報セキュリティ確認チェックシート	様式9	1部	-	10部
⑯	労働環境チェックシート	様式10	1部	-	10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
法人等の団体に関する書類					
①	指定管理者計画書類等提出書	様式 11	1 部	1 部	10 部

②	資金・収支計画書 (令和9年度から令和13年度まで) ※改修工事期間中における施設の休館は考慮せずに作成してください。 ※各年度における受託経費の増減理由も記載してください。 ※「その他の経費」は、一括計上は不可です。本部経費については、必ず内訳を記載してください。 「その他経費」における本部経費の内訳について 事務管理費:本社(本部)等による施設支援に係る人件費、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 ※消費税率は、10%で算定してください。	様式12	1部	1部	10部
③	受託経費見積書(令和9年度分)	様式13	1部	1部	10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	様式自由	1部	1部	10部
管理運営計画に関する書類					
⑤	施設長候補者の勤務実績 ※施設ごとに提出してください。	様式14	1部	-	10部
⑥	苦情解決及びサービス評価・サービス向上の取組 ア 職員の確保・育成計画(職員研修に関する計画も含む。) 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 その他接遇力の向上のための取組	様式15	1部	-	10部
⑦	利用者の安全・安心の確保 ア 個人情報保護に関する考え方と取組 イ 環境に配慮した施設運営の取組 ウ 夜間・休日等の緊急対応や地震・防災等、危機管理への取組 エ 浴室等、施設内における事故防止に対する取組 オ 感染症対策に関する取組 カ 建物及び設備等の経年劣化対応や修繕の考え方と取組	様式16	1部	-	10部

⑧	職員配置について（知識・経験を有する者） 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） ・ 指定管理施設の職員配置表 ※「指定管理施設雇用区分確認表」（別紙 15）に基づき作成してください。 ・ 職員ローテーション表 （雇用区分別 ①月～金 ②土 ③日） ※施設ごとに提出してください。	様式 17 様式 18	1 部	-	10 部
⑨	再委託を予定している業務 ①委託内容 ②委託を行う理由 ③委託予定金額 ④委託予定先及び選定理由 ※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 19	1 部	-	10 部
⑩	いきいきプラザの運営に対する基本的な考え方 ア いきいきプラザの運営に対する考え方や取組 イ 利用者の安全確保への考え方 ウ 指定管理者が変更となる際の引継ぎ準備（対応や姿勢等）についての具体的な計画	様式 20	1 部	-	10 部
地域の拠点としての計画性					
⑪	関係機関や地域（※）と連携した事業の具体的提案 ア 赤坂地区の地域特性を理解した具体的な事業の提案 イ 関係機関や地域との連携・交流の具体的提案 ウ 高齢者相談センター（地域包括支援センター）や介護予防総合センター等との連携についての具体的提案（いきいきプラザの利用頻度が下がった人へのフォローを含む） ※関係機関や地域とは、生活支援コーディネーター、町会・自治会、ボランティア団体、企業、NPO、商店会、老人クラブ、医療機関、警察署、消防署その他地域内で活動する全ての団体や人を指します。	様式 21	1 部	-	10 部

⑫	いきいきプラザの事業についての具体的提案 ア 「高齢者の生きがいづくり、学びの場」の提供についての具体的提案 ・ 誰もが参加しやすい事業の具体的提案（男性利用者向け事業など） ・ 仕事を持っている高齢者も参加できるような土日・夜間の事業の実施に関する具体的提案 ・ 高齢者の生きがいづくりや介護予防のための継続的な施設利用につながるような60歳代からの早期利用促進のための具体的提案	様式 22	1 部	-	10 部
	イ 「介護予防、健康づくりの場」の提供についての具体的提案 ・ 高齢者の介護予防事業についての具体的提案（継続的に取り組むための支援を含む。） ・ 高齢者の健康づくりの自主グループづくりと活動支援についての具体的提案（活動場所等の提供の提案を含む。）	様式 23	1 部	-	10 部
	・ 体育館（青山いきいきプラザ）を活用した高齢者の健康づくり事業の具体的提案	様式 23-2	1 部	-	10 部
	ウ 「ふれあい、コミュニティ活動の場」の提供についての具体的提案 ・ 地域・世代間交流事業の充実についての具体的提案（地域・世代間交流事業を拡充するためのコーディネート機能強化のための取組を含む） ・ 老人クラブなど高齢者の自主的活動支援、老人クラブ間の交流の促進についての考え方と具体的提案 ※老人クラブについては、「老人クラブ一覧」（資料7）を参照してください。 ・ ひとり暮らし高齢者向け事業の具体的提案（年末年始事業含む） ・ 区民が主体となり、地域・世代間交流を含めた地域のつながりを育めるような仕組みづくりについての具体的提案	様式 24	1 部	-	10 部
	エ いきいきプラザの認知度を高めるための広報活動の具体的提案 ・ 新規利用者獲得のため、利用者が各施設の情報を分かりやすく取得し、目的に沿って利用する施設を選択できるよう、従来の広報手段に加え、ICTを用いた広報活動についての具体的で効果的な提案	様式 25	1 部	-	10 部

	オ 災害時の応急対応に関する考え方 ・ 区が区民避難所（地域防災拠点）※を開設した場合の管理運営体制（職員体制・勤務体系の考え方） ・ 区民避難所（地域防災拠点）運営支援業務に関する基本的な考え方 ※区民避難所（地域防災拠点）の役割等については「港区地域防災計画震災編」を参照してください。	様式 26	1 部	-	10 部
	カ 平時における災害発生時に備えるための取組 ・ 高齢者向けの防災や災害時対応の講座実施等日常的な利用者への啓発活動の具体的提案（施設利用者も交えた避難訓練の実施や、警察・消防等と連携した事業の具体的提案含む）	様式 27	1 部	-	10 部
魅力的で質の高いサービスの提供					
⑬	提案事業 いきいきプラザの3つの機能・役割を担い、施設の利用率向上を図るための新たな事業（実施に当たっては、区と協議していただきます。）	様式 28	1 部	-	10 部
⑭	自主事業 自主事業を展開したいという希望がありましたら、ご提案ください。 ※自主事業は施設運営の趣旨や、前述の指定管理者の業務を参考にご提案ください。	様式 29	1 部	-	10 部
その他					
⑮	区内中小企業の活用及び高齢者を含む区民雇用の促進についての考え方	様式 30	1 部	-	10 部
⑯	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 31	1 部	-	10 部
⑰	赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者公募提案内容等概要	様式 32	1 部	-	10 部

（7）提出書類に関する留意事項

- ア 申請書類、計画書類提出後の内容変更は、提出締切日まで受け付けます。
- イ 上記のほか、区が必要とする書類の提出を求めることや、ヒアリングを実施す

る場合があります。

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

エ 提出書類の文字フォント及びサイズは、UDフォント、11ポイント以上とし、A4判タテ1枚（両面可）で作成し、ファイルに左綴じにしてください。

オ ファイルの表紙と背表紙には「赤坂地区港区立いきいきプラザ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、ファイルのはじめに提出書類一覧表を目次として綴じてください。正本のみ、法人名を明記したシールを貼付してください。また、申請書類には、前記（5）の見出しを、計画書類には前記（6）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。

カ 副本①は正本をそのまま複写、副本②については、法人名など応募事業者が特定できる部分をマスキング（黒塗り）の上、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①②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。

（8）応募に関する留意事項

ア 選考委員会委員等との接触禁止

公募要項の公表日以降、公募説明会・現地見学会等区が提供する機会を除き、本件提案に関して、選考委員及び区職員等への接触は、禁止します。接触の事実が認められた場合は、失格となる場合があります。

イ 応募の辞退

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

ウ 費用の負担

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

エ 共同事業体の構成団体の変更

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

（9）質疑の受付及び回答

ア 質問書の受付

所定の質問書に必要事項を記入し、下記の提出先に、メールで送信してください。送信未達を防ぐため、事後に電話にて連絡をお願いします。これ以外の方

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6日（金）（必着）
午前9時から午後5時まで

（イ）提出先 港区赤坂地区総合支所管理課施設運営担当 江尻、瀬場
電話 03-5413-7273
メールアドレス minato50@city.minato.tokyo.jp

イ 質問回答

令和8年3月19日（木）を目途に、全ての質疑に対する回答書をメールで送信します。港区ホームページでも公表します。なお、回答の際は、質問をした団体名は公表しません。

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

(10) 申請書類の受付

申請を希望する法人又は団体は、次により申請してください。
区にこれらの書類を提出した事業者を申請者としてします。

- ア 提出期間 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 港区赤坂四丁目18番13号 赤坂コミュニティーぶらぎ2階
港区赤坂地区総合支所管理課施設運営担当
電話：03-5413-7273

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、「赤坂地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会（以下「選考委員会」といいます。）」において選考します。
- イ 審査方法は、応募者から提出された書類による第一次審査と、第一次審査通過者に対するプレゼンテーション等を含めた第二次審査を予定しています。
- ウ 第二次審査では、提案書に記載した施設長候補者を含む原則3名以内で対応し

てください。

エ 審査の過程において、事業所の視察を行うこともあります。

オ 審査の結果、ふさわしい候補者がいない場合、選考しない場合があります。

カ 指定管理者候補者として選考された事業者は、辞退することはできません。

(2) 指定管理者候補者の選定

ア 選考委員会が選考した指定管理者候補者について、全庁的な視点から港区指定管理者選定委員会で審議した上で、区として指定管理者候補者を選定します。

イ 指定管理者として指定されるまでの間に候補者に事故のあるときは、選定されなかった応募者のうちから新たに候補者を選定することがあります。

ウ 指定管理者の指定は、港区議会での議決を経て行います。

(3) 基本的な選考基準

ア 安定的な経営基盤を有していること

(公認会計士による財務状況及び資金計画の分析を実施します。)

イ 業務の実績について

類似施設の管理運営実績

ウ 収支計画及び受託経費について

エ 管理運営計画

(ア) 適切な労働環境の確保

(イ) 施設長候補者の勤務した実績

(ウ) 職員の確保・育成に対する考え方

(エ) 苦情解決及びサービス評価の取組、顧客満足度(CS)向上への取組

(オ) 個人情報保護に関する考え方と取組

(カ) 環境に配慮した施設運営の取組

(キ) 夜間・休日等の緊急対応や地震・防災等、危機管理への取組

(ク) 浴室等、施設内における事故防止に対する取組

(ケ) 感染症対策に関する取組

(コ) 建物及び設備等の経年劣化対応や修繕の考え方と取組

(サ) 職員体制・勤務体系計画

(シ) いきいきプラザの運営に対する基本的な考え方(再委託を予定している業務含む)

オ 地域の拠点としての計画性

(ア) 関係機関や地域と連携した事業の具体的提案

(イ) 「高齢者のいきがづくり、学びの場」の提供の具体的提案

(ウ) 「介護予防、健康づくりの場」の提供についての具体的提案

(エ) 「ふれあい、コミュニティ活動の場」の提供についての具体的提案

(オ) いきいきプラザの認知度を高めるための広報活動の具体的提案

(カ) 災害時の応急対応(区民避難所を開設した場合の管理運営体制)に対する考え方

(キ) 平時における災害発生時に備えるための取組

カ 魅力的で質の高いサービスの提供

(ア) 提案事業計画

(イ) 自主事業計画

キ その他

(ア) 区内中小企業の活用及び高齢者を含む区民雇用の促進

(イ) 障害者の雇用促進について

(ウ) 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

※1 関係機関や地域とは、生活支援コーディネーター、町会・自治会、ボランティア団体、企業、NPO、商店会、老人クラブ、その他地域内で活動する全ての団体や人を指します。

※2 区民避難所（地域防災拠点）の役割等については、「港区地域防災計画震災編」を参照してください。

(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、指定期間を通じた包括的な施設の管理・運営に関する基本的事項を規定する基本協定書と、年度ごとの管理・運營業務や指定管理料に関する事項を規定する年度協定書の2種類です。

(2) 基本協定書の主な事項

- ア 指定期間
- イ 業務の範囲
- ウ 施設の運営
- エ 施設の維持管理
- オ 区が支払うべき経費
- カ 保険の加入
- キ 自主事業（※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 管理運營業務を行うに当たって保有する個人情報の保護及び関係書類の整理・保管
- ツ 情報セキュリティ
- テ 指定の取消し及び管理業務の停止
- ト 損害賠償
- ナ 権利義務の譲渡の禁止
- ニ 目的外使用の禁止
- ヌ 施設・設備等の原状回復
- ネ 区と指定管理者の管理責任の分担
- ノ その他区長が必要と認める事項

(3) 年度協定書の主な事項

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

2 災害時協定

(1) 協定の締結

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

(2) 災害時協定書の主な事項

- ア 災害の範囲
- イ 区民避難所（地域防災拠点）運営支援業務
- ウ 要請期間及び方法
- エ 業務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。

指定管理者指定の議決の後、準備業務に入っていただきますので、引継ぎの具体

的な計画（Ⅲの１の（６）⑩ウ）を提案してください。

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。

なお、区が経費を負担する項目に係る引継ぎについては、令和９年１月から実施し、本業務については別途委託契約を締結します。

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、計画書類等の内容が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4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、指定管理者に対し、指定期間の中間年に1回、第三者評価機関又はこれに類するものによる評価の受審を義務付け、その結果を業務運営の改善指導に活用します。第三者評価機関との契約は区が行います。なお、福祉施設については、東京都の制度があり、対象施設については、定められた受審頻度を遵守してください。

（３）労働環境モニタリングの実施及び賃金給付状況シートの提出

区は、公の施設として利用者の安全・安心の確保をはじめ、区民・利用者サービス維持・向上の観点から、指定期間の2年目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、港区立いきいきプラザ条例第 21 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 区が行う施設への実地調査に応じず、又は虚偽の報告をし、若しくは調査を妨げたとき。

カ 調査の結果に基づく区の改善指示に、正当な理由なく従わないとき。

キ 応募書類の内容に虚偽があることが判明したとき。

ク 違法行為や非行行為に関与するなど、当該指定管理者に管理業務を行わせておくことが、社会通念上不相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

107-8516 港区赤坂四丁目18番13号
港区赤坂地区総合支所管理課施設運営担当
電話：03-5413-7273
FAX：03-5413-2019
メールアドレス：minato50@city.minato.tokyo.jp

港区立赤坂いきいきプラザ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23年4月1日～平成28年3月31日	株式会社ピーウォッシュ・太平ビルサービス株式会社共同事業体	5
2	平成28年4月1日～令和4年3月31日※	株式会社ピーウォッシュ・太平ビルサービス株式会社共同事業体	2
3	令和4年4月1日～令和9年3月31日	ピーウォッシュ・太平ビルサービス共同事業体	2

※ 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