

港区立障害者グループホーム高浜 指定管理者公募要項

令和6年11月
港 区

目 次

I	施設の概要	1
1	指定管理者制度導入の趣旨	1
2	港区立障害者グループホーム高浜の設置目的とその役割	1
	(1) 港区立障害者グループホーム高浜の設置目的	1
	(2) 港区立障害者グループホーム高浜の役割	1
3	港区立障害者グループホーム高浜の概要	1
	(1) 名称	1
	(2) 所在地	2
	(3) 事業内容	2
	(4) 施設規模	2
	(5) 施設設備	2
	(6) グループホームの類型	3
	(7) 開設年月日	3
	(8) 利用定員	3
	(9) 利用することができる者	3
	(10) 利用者負担について	4
4	指定期間	4
5	利用料金制度の採用	5
II	指定管理者が行う業務	5
1	事業運営	5
	(1) 基本事業	5
	(2) 提案事業	5
	(3) 自主事業	6
	(4) 職員体制	6
2	施設の維持管理	7
	(1) 施設の維持管理業務	7
	(2) 安全・安心に関する業務	8
3	管理運営の基準	8
	(1) 関係法令等の遵守	8
	(2) 区が定める指針等への対応	9
	(3) 個人情報保護	9
	(4) 再委託の禁止	9
	(5) 地域との連携	10
	(6) 区と指定管理者の役割及び管理責任の分担	10
4	運営経費等に関する事項	13
	(1) 指定管理料の支払	13
	(2) 従事する職員の最低賃金水準額	15
	(3) 備品購入の取扱い	15

(4) 収入	15
(5) 損害賠償保険	15
(6) 消費税及び事業所税	15
(7) 消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）への対応	15
(8) 銀行口座の開設	16
(9) その他	16
Ⅲ 選定手続	16
1 公募の手続・手順	16
(1) 申請者の資格	16
(2) 複数の団体による共同申請	17
(3) 公募の日程	17
(4) 公募説明会及び現地見学会	17
(5) 申請手続	18
(6) 計画書類の提出	19
(7) 提出書類に関する留意事項	22
(8) 応募に関する留意事項	22
(9) 質疑の受付及び回答	23
(10) 申請書類の受付	23
2 指定管理者候補者の選考・選定	24
(1) 指定管理者候補者の選考	24
(2) 指定管理者候補者の選定	24
(3) 基本的な選考基準	24
(4) 審査結果の通知	25
(5) 第二次審査用資料の提出	25
Ⅳ 決定後の手続	25
1 基本協定書・年度協定書	25
(1) 協定の締結	25
(2) 基本協定書の主な事項	25
(3) 年度協定書の主な事項	26
2 災害時協定	26
(1) 協定の締結	26
(2) 災害時協定書の主な事項	26
3 事業計画書及び収支予算書の作成	27
(1) 事業計画書及び収支予算書の作成	27
(2) 事業報告書及び収支決算書の作成	27
4 開設準備	27
5 情報の公表	27
(1) 応募書類等	27
(2) 選考・選定過程の情報	28
(3) 指定管理業務に関する情報	28

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

I 施設の概要

1 指定管理者制度導入の趣旨

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

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

2 港区立障害者グループホーム高浜の設置目的とその役割

（１）港区立障害者グループホーム高浜の設置目的

港区立障害者グループホーム高浜では、自宅で単身生活を送ることが困難な知的障害者等に対し、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号。以下「障害者総合支援法」といいます。）に基づく事業である共同生活援助等のサービスを提供し、入浴、排せつ及び食事等の介護、調理、洗濯及び掃除等の家事、生活等に関する相談及び助言、通所先その他関係機関との連絡その他の必要な日常生活上の支援を行います。これらの事業を行うことにより、地域社会における障害者の自立した生活の援助をすることを目的とします。

（２）港区立障害者グループホーム高浜の役割

昼夜を同じ施設で過ごす障害者支援施設（入所施設）への入所とは異なり、一般的に、障害者向けのグループホームは、少人数の障害者が、昼間は他の生活介護事業所等に通所し、主として帰宅後の夜間において世話人や生活支援員から必要な支援を受けながら、共同生活を送る場です。

その他、港区立障害者グループホーム高浜においては、自宅から自立を目指して入居する場としての本来の役割に加え、障害者の地域移行に関する課題を解決するため、現在入所施設に入所していてグループホーム等での生活が可能と見込まれる人も港区立障害者グループホーム高浜の入居対象とします。

3 港区立障害者グループホーム高浜の概要

（１）名称

港区立障害者グループホーム高浜（以下「グループホーム高浜」といいます。）

(2) 所在地

東京都港区芝浦四丁目3番28号 カナルサイド高浜6階

(3) 事業内容

主として知的障害者に対し、障害者総合支援法等に基づく次の事業を行う。

ア 共同生活援助

イ 短期入所（空室を活用する空床型）

ウ その他区長が必要と認める事業

(4) 施設規模

ア 構 造：鉄筋コンクリート造

イ 階 数：地上19階

ウ 敷地面積：1,712.01㎡

エ 延べ床面積：9,219.49㎡

（内訳）うち、約435.67㎡（グループホーム高浜占有部分）

1フロアあたり、約485㎡

※階構成 グループホーム高浜は、網掛け部分

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

(5) 施設設備

ア 6階（グループホーム高浜）

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

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

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

イ １階～５階及び７階～１９階（参考）

（ア）１階～３階：私立認可保育園

（イ）４階：障害福祉サービス事業所

（ウ）５階：小規模多機能型居宅介護施設

（エ）７階～１５階：特別区人事・厚生事務組合事務所・宿泊所

（オ）１６階～１９階：区民向け住宅

（６）グループホームの類型

知的障害者グループホーム（入居期限を定めない「滞在型グループホーム」とします。）

（７）開設年月日

令和８年１月１日（予定）

（８）利用定員

知的障害者６名（男性３名、女性３名）

（９）利用することができる者

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

	共同生活援助を利用できる者	短期入所を利用できる者
（１）	港区民	港区民
（２）	東京都「愛の手帳」所持者	東京都「愛の手帳」所持者
（３）	共同生活援助に係る法第二十二条第八項の障害福祉サービス受給者証の交付を受けていること。	短期入所に係る法第二十二条第八項の障害福祉サービス受給者証の交付を受けていること。
（４）	就労移行支援、就労継続支援、生活介護等の日中活動の場に通所していること（予定含む）	

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

イ 利用対象者

本施設の利用対象者として想定する障害者は、移動を伴うことにより、昼夜で異なる生活環境において、自立した生活を送ることができる又はその可能性のある知的障害者です。また、夜間支援としては、後述の宿直体制において、安全・

安心な生活を送ることができる者とします。

※次のような方は、本施設の利用はできません。

①伝染性の疾患を有すると認められる者

②障害者総合支援法第5条第6項に規定する療養介護の利用又は同条第11項に規定する障害者支援施設への入所が適切であると認められる者

③区長が共同生活に著しい支障を来す行為を行うおそれがあると認めるに当たり十分な理由がある者

ウ 利用者の決定

本施設の共同生活援助を利用する利用者の決定は、区が行います。決定に当たり、区は施設の設置目的を踏まえ、公平・公正な観点から利用者を選定するため、障害者福祉課長を会長とした港区立障害者グループホーム入居調整会議による審査を行うこととします。また、審査に当たっては、実務的な観点から指定管理者の意見についても参考として聴取するため、港区立障害者グループホーム入居調整会議の委員になっていただきます。

(10) 利用者負担について

利用者には、次の費用負担があります。

ア 障害者総合支援法のサービスに要する費用（厚生労働省が定める基準額）

※障害者総合支援法の利用者負担上限額（サービス利用の対価としての法定額）は、所得に応じて月毎に一定の負担額が必要ですが、生活保護世帯及び区民税非課税世帯の利用者負担上限月額は0円です。

イ 障害者総合支援法第29条に係る、食事の提供に要する費用、居住若しくは滞在に要する費用その他の日常生活に要する費用又は創作的活動若しくは生産活動に要する費用のうち厚生労働省令で定める費用（以下「特定費用」といいます。）なお、家賃や食材料費等の金額は以下の金額を上限とします。

家賃	月額 20,000円
光熱水費	月額 6,000円を超えない範囲 (共用分、居室分含む。)
食材料費	月額 33,000円を超えない範囲
食費調整費	食事提供において調理に必要となるものに係る費用であって、利用者に負担させることが適当と認められるもの
日用品費	日常生活において通常必要となるものに係る費用であって、その利用者に負担させることが適当と認められるもの
行政手続代行費	実費負担

4 指定期間

令和8年1月1日から令和17年3月31日まで（9年3か月間）

5 利用料金制度の採用

- (1) 項番Ⅰの3の(10)に係る障害者総合支援法のサービスに要する費用及び特定費用は、指定管理者の利用料金収入とします。
- (2) 条例に定める減免・還付手続を行ってください。
- (3) 家賃等は、条例で定める額を上限とし、その範囲内において区の承認を得て定めることとします。

Ⅱ 指定管理者が行う業務

1 事業運営

(1) 基本事業

指定管理者が行う事業に関する業務は、以下のとおりです。詳細については、業務基準書を参照してください。

ア 障害者総合支援法第5条第17項に規定する共同生活援助

イ 障害者総合支援法第5条第8項に規定する短期入所

上記ア、イの基本事業の具体的な業務は、次のとおりです。

- (ア) 入浴、排せつ及び食事等の介護
- (イ) 調理、洗濯及び掃除等の家事
- (ウ) 健康管理、金銭管理等の日常生活等に関する相談及び助言
- (エ) 通所先やその他関係機関との連絡その他の必要な日常生活上の支援
- (オ) 地域での自立した生活を送るための日常生活に必要な支援及び指導
- (カ) その他日常生活に必要な支援及び指導

ウ 上記ア、イの基本事業のほか、次の付帯業務を含みます。

- (ア) 利用料金等の徴収に関すること。
 - ① 障害者総合支援法のサービスに要する費用の徴収
 - ② 特定費用（家賃、食費及び光熱水費等）の利用者の実費負担額の徴収
- (イ) 障害者総合支援法第6条の自立支援給付について、同法第29条の規定に基づき、国民健康保険法（昭和33年法律第192号）第45条第5号に規定する国民健康保険団体連合会（以下「国保連」といいます。）に対し、請求事務を行うこと。
- (ウ) その他次に業務に関すること。
 - ① 事業計画書及び収支予算書の作成
 - ② 事業報告書及び収支決算書の作成
 - ③ 区等関係機関との連絡調整等

(2) 提案事業

港区立障害者グループホーム条例第1条に定める目的を達成するため、同条例第

3条第3号に基づく事業（その他区長が定める事業）を提案してください。

事業を計画する場合は、共同生活援助の制度上、原則として日中のサービス提供については訓練等給付費が算定されないものとされていることを踏まえつつ、本施設が知的障害者の地域社会における自立生活を支援するための施設であることに配慮し、利用者が心身の不調により日中の通所サービスを利用できない場合や週末、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に定める休日及び年末年始（1月2日及び同月3日並びに12月28日から同月31日まで）（以下「休日等」といいます。）における利用者の自立生活を支援するために、効果的で効率的な事業を検討する必要があります。

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

（3）自主事業

上記（1）（2）のほか、本施設の設置目的に合致し、かつ、本業務の実施を妨げない範囲で、施設の効用を増加させる事業を自主的に行うことができます。自主事業を提案する場合は、事業内容・経費明細について管理運営計画書に記載してください。具体的な事業内容としては、利用者に対して行う季節など一定の期間ごとに実施するレクリエーション事業等を想定しています。

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

（4）職員体制

ア 職員配置

障害者総合支援法に定めるサービス提供に必要な人員配置は、利用者数や利用者の障害支援区分によって異なります。具体的には、管理者、サービス管理責任者、世話人及び生活支援員の配置が必要です。

本施設においては、Ⅰの3の（9）のイの利用対象者に記載した利用者を想定し、事業運営（（1）基本事業、（2）提案事業、（3）自主事業）を円滑に行うために必要な人員配置を提案してください。

グループホーム高浜の運営に必要な人員配置等の検討を行うに当たっては、Ⅱの1の事業運営（2）提案事業の実施において、利用者が心身の不調により通所先等に通所できない場合のサービス提供を求めていることを十分に理解した上で、適切な人員配置を検討し、提案してください。

人員配置による訓練等給付費の見込みの算出に当たっては、都内の障害福祉サービス提供事業者に適用される東京都による訓練等給付費の加算が行われることを前提とした費用計算を行ってください。また、事業を実施するために必要な知識、経験等を有する職員を配置し、利用者への適切な支援や施設の管理運営に支障がないように配慮してください。

人員配置基準の詳細は、以下の省令等をご確認ください。

○指定基準省令

「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害者福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年9月20日厚生労働省令第171号）」

○解釈通知

「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害者福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準について（平成18年12月6日障発第1206001号）」

イ 夜間支援

障害者グループホームでは、単なる衣食住の確保だけではなく、急病や事故等の発生に備えた夜間支援が必要です。

利用者が安心して生活を送ることができる環境を整備するため、グループホーム高浜では夜間の支援体制を宿直としてください。

なお、宿直の場合、労働基準法上、宿直勤務は一人当たり一週間に一度を限度とすることとされています。

ウ その他

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

本施設の運営のために職員を採用するに当たっては、職員が業務を遂行する際に必要な公の施設の職員としての心構えを確認し、施設運営者は、職員教育、接遇教育等を徹底し、利用者及び区民への接遇等が良好なものとなるよう努めてください。

2 施設の維持管理

（1）施設の維持管理業務

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

ア 消防法令、建築基準法令等に基づく点検（防火対象物点検等）に立会うこと。

イ 施設の日常清掃

ウ 廃棄物の処理

エ 施設の維持管理に関するほか下記の業務を行うこと。

（ア）施設・付属設備の管理及び物品等の取扱いに関する業務

（イ）1件130万円（税込）以下の軽易な修繕及び整備

（ウ）施設内の清掃の保持、整頓その他の環境整備に関する業務

（エ）併設施設の責任者と情報を共有する等、日常的に連携を図ること。

オ 省エネルギー、省資源、グリーン購入に配慮した管理運営に努めること。

(2) 安全・安心に関する業務

ア 災害や事故の発生などの緊急時において、「港区危機管理基本マニュアル（改訂版）」（別紙２）に基づき、「緊急対応マニュアル」を作成し、利用者等の避難誘導、関係機関への通報、傷病者の医療機関への搬送の付き添い、安全確保、通報・連絡等の迅速かつ的確な対応を行うこと。

イ 休日・夜間の連絡体制を確立すること。

ウ 区有施設等安全点検及び点検報告（日常点検・総点検・エレベーター点検確認）「港区有施設の安全管理に関する要綱」（別紙３）、「港区有施設安全管理業務実施要領」（別紙４）に基づく安全管理体制の整備、日常安全点検等を実施すること。

エ 新型インフルエンザ及び新型コロナウイルス等の感染症に対する日常の感染症対策やグループホーム内で感染者が出た場合の安全管理体制や連絡体制等を確保すること。

オ 震災、新型インフルエンザ及び新型コロナウイルス等が発生した場合を想定し、「港区業務継続計画」を踏まえ、あらゆる緊急事態、非常事態に際して、利用者及び従事職員用の食料等の確保や業務体制の整備など速やかに対応できる体制を整えること。なお、港区防災対策基本条例の規定に基づく、事業者の責務を負うものとする。

カ 上記アからカまでを適切に遂行するために、事件・事故の際の対応を定め、職員研修の実施等を行うこと。

キ 利用者に対する見守り、声掛け、相談、区の関係機関への引継ぎなど様々な支援を行うこと。

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

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

コ 災害時は区の指示に基づき区民の安全確保のため協力すること。

サ 管理する個人情報の保護をはじめ情報セキュリティについては、本業務に従事するすべての者が「港区情報安全対策指針」（別紙５）を遵守し、漏えいの防止等の適正な管理に努めること。

シ 複合施設であるため、他の施設の管理者と協力し、非常時に備え協力体制を整えとともに日常訓練を行うこと。

3 管理運営の基準

(1) 関係法令等の遵守

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

ア 港区立障害者グループホーム条例及び施行規則

- イ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律
- ウ 地方自治法
- エ 労働関係法（労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法等）
- オ 個人情報の保護に関する法律
- カ 港区情報公開条例及び施行規則
- キ 港区環境基本条例
- ク 港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例及び施行規則
- ケ 港区有施設の安全管理に関する要綱
- コ 港区防災対策基本条例
- サ 港区暴力団排除条例
- シ 障害者の雇用の促進等に関する法律
- ス 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- セ 障害者虐待の防止、障害者の養護者に対する支援等に関する法律
- ソ その他施設の管理運営業務及び各種事業実施に関わる各種法令・条例等

（２）区が定める指針等への対応

以下の主な指針等を十分認識の上、積極的に区と連携してください。

- ア 港区指定管理者制度運用指針
- イ 港区情報安全対策指針
- ウ 港区環境マネジメントシステムハンドブック
- エ 港区区有施設受動喫煙防止対策基本方針
- オ 港区行政情報多言語化ガイドライン
- カ （公社）港区シルバー人材センター及び区内障害者就労施設等への優先発注
- キ 区内中小事業者への優先発注
- ク 港区の契約における暴力団等排除措置要綱
- ケ 港区職員のハラスメントの防止等に関する要綱
- コ 港区職員接遇マニュアル「あったかマナーみなと」
- 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当たり、個人情報を取り扱う場合は、関係法令等を遵守し、その取扱いに十分留意し、漏えい、滅失及びき損の防止、その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じてください。

（４）再委託の禁止

指定管理業務の全部又は主たる部分を再委託することはできません。

ただし、清掃・警備及び設備の保守点検など専門性の高い個別業務等については、

区の事前承認を得た場合に限り、再委託ができます。

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

(5) 地域との連携

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

(6) 区と指定管理者の役割及び管理責任の分担

ア 役割分担（◎：主体的な役割 ○：補助・助言・指導する役割）

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

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

イ 管理責任の分担（○：主たる分担者）

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

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

		(3)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの（1件130万円を超えるもの）	○	
		(4)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの（1件130万円以下のもの）		○
12	備品（I種）の損傷	(1)	指定管理者の故意又は過失によるもの		○
		(2)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの	○	
13	施設等の保守点検	(1)	区の事由による保守点検の増加	○	
		(2)	指定管理者の責め及び保守点検の不備による保守点検の増加		○
14	第三者への賠償	(1)	指定管理者の責めに帰すべき事由により第三者に生じた損害		○
		(2)	上記以外の事由により第三者に生じた損害	○	
15	セキュリティ	(1)	指定管理者の警備不備による情報漏洩、犯罪発生等		○
		(2)	上記以外の事由による情報漏洩、犯罪発生等	○	
16	家賃等の管理	(1)	利用者から徴収又は収納した家賃等、事業に伴う金銭の盗難・紛失		○
17	指定期間の終了	(1)	指定期間終了の場合（指定期間の満了以前の取消し等による場合を含む。）における区又は区が指定するものに対する業務の引継ぎに要する費用		○
		(2)	指定期間終了の場合（指定期間の満了以前の取消し等による場合を含む。）における原状復帰に要する費用		○

※（備考）

2-(1) 消費税率の変更を想定した規定です。

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

4 運営経費等に関する事項

(1) 指定管理料の支払

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

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

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

ア 職員人件費	施設に勤務する職員等（管理運営体制に記載した職員等）にかかる人件費 ※ 職員配置表で配置することとした職員の人件費について積算してください。 ※ 人件費の積算に当たって、職員の定期昇給がある場合は加味してください。また、区が定める最低賃金水準額を遵守してください。（最低賃金水準額については項番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。 ※ 区は「港区電力調達方針」に基づき、区有施設に再生可能エネルギー100%電力を導入しています。本施設においても、令和9年11月以降、再生可能エネルギー100%電力を導入する予定です。
ウ 修繕費	施設や設備等の修繕、備品等の修理に必要な経費 ※ 指定管理者が作成した修繕計画に基づき区が優先順位を設定し、1件130万円(税込)以下の建物躯体や建物設備の保全のための軽易な修繕及び整備費用（併設施設部分を含む。）については、指定管理料に含めます。 ※ 1件130万円(税込)を超える修繕又は修理は、指定管理料と

	は別に区が実施します。 ※ 予算額と実績額の間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。 ※ 利用者が退去した場合の原状回復工事は、修繕費で対応してください。
エ 事業運営費	施設で実施する各種事業に必要な経費 ※ 当該経費について清算はありません。ただし、事業の中止等で実績が事業計画における見込みを下回ったことによる執行残額は区に返還します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。
オ 施設管理経費	施設の維持管理に必要な保守・検査業務、清掃業務、警備業務、廃棄物処理等にかかる経費 ※ 当該経費について清算はありません。ただし、事業の中止等で実績が事業計画における見込みを下回ったことによる執行残額は区に返還します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。
カ その他経費	本社（本部）等が労務管理などの業務を一括して行うために施設（事業所）が負担する経費、施設を本社（本部）等が支援するために必要な経費、企業の利益など、上記のア～オのいずれにも該当しない経費 ※ 「その他経費」は、一括計上は不可です。次に内訳に基づいて記載してください。 「その他経費」の内訳について 事務管理経費 本社（本部）等による施設支援に係る、人件費等、会議費、出張費等 運営費 本社（本部）等による施設支援に係るシステム維持管理費、賃借料、光熱水費、リース料等 租税公課 指定管理者が納付すべき消費税や事業所税 等

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

（２）従事する職員の最低賃金水準額

指定管理者は、本施設に配置される職員（再委託及び人材派遣会社により配置する職員を含む。）の最低賃金水準額を遵守してください。最低賃金水準額は、「港区が発注する契約に係る業務に従事する労働者等の労働環境確保の促進に関する要綱」で定める金額と同額（令和７年度 一般事務・時給額：１,３６０円、看護師・時給額：１,７００円）です。

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

（３）備品購入の取扱い

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

（４）収入

項番Ⅰの３の（１０）に係る利用料金としてのグループホーム高浜の障害者総合支援法のサービスに要する費用及び特定費用は指定管理者の収入とし、管理運営業務に係る経費は原則として利用料金収入と区からの指定管理料で措置します。

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

（５）損害賠償保険

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

指定管理者が加入すべき保険の保証額の最低水準は、「特別区自治体総合賠償責任保険制度」で定める金額とします。

（６）消費税及び事業所税

ア 消費税

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

イ 事業税

利用料金制を採用している公の施設で指定管理者が事業主体とみなされる場合は、事業所税の課税対象となる可能性があります。なお、各施設・各指定管理者の具体的な判定については、管轄する都税事務所に確認願います。

（７）消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）への対応

令和５年１０月から導入された消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）において、利用料金等の収受に際し、登録番号、適用税率、消費税額等を記載した

適格請求書（インボイス）の利用者への交付が想定されます。指定管理者においては、インボイスの事業者登録をはじめ、必要な対応をお願いします。

（８）銀行口座の開設

本業務の実施に係る支出及び収入を適切に管理するため、本業務に固有の銀行口座を開設し、適切な運用を図るものとします。

（９）その他

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

Ⅲ 選定手続

１ 公募の手続・手順

（１）申請者の資格

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

ア グループホーム高浜の運営に熱意を持ち、施設の効用を最大限に発揮するとともに効率的な管理運営を図ることができる者

イ 指定期間中、事業の管理運営を安定して行う物的能力、人的能力を有している者

ウ 港区議会議員、区長、副区長、教育長並びに地方自治法第１８０条の５に規定する委員会の委員が、無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役若しくはこれらに準ずべき者、支配人又は清算人となっていない法人や、その他の団体。区が資本金、基本金その他これらに準ずるものの二分の一以上を出資している法人その他の団体であって、区議会議員以外の者が役員等となっているものは可とする。

エ 共同生活援助及びこれらに類する事業運営を行っている事業者であること。

オ 団体又はその代表者が以下のいずれにも該当しないこと。

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

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

（ウ）国税又は地方税を滞納している者

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

（オ）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条に掲げる暴力団、

又は暴力団若しくはその構成員でなくなった日から5年を経過していない者の統制下にある団体

(2) 複数の団体による共同申請

- ア 複数の団体で共同事業体を結成の上、申請することも可能です。その場合は、申請時までには共同事業体を結成し、適切な名称を設定の上、代表団体（他の団体は構成団体とします。）を定めてください。共同事業体のすべての団体が上記（1）申請者の資格（構成団体はエを除く。）に該当することが必要です。
- イ 共同事業体で、法人等を設立する場合は、指定管理者の指定の議決までに、法人登記事項証明書又はそれに代わる書類等を提出してください。
- ウ 当該共同事業体の代表団体及び構成団体は、本公募において別の共同事業体又は単独により申請することはできません。
- エ 代表団体及び構成団体の変更は原則として認めません。ただし、区が業務遂行上の支障がないと判断した場合に限り、変更できるものとします。

(3) 公募の日程

公募要項発表	令和6年11月 8日（金）
公募説明会・現地見学会受付	令和6年11月15日（金）正午まで
公募説明会・現地見学会	令和6年11月18日（月）
質疑受付	令和6年11月 8日（金）から 令和6年12月 9日（月）まで
質疑回答	令和6年12月16日（月）
申請受付	令和6年11月 8日（金）から 令和7年 2月14日（金）まで
第一次審査（書類審査）	令和7年 3月 7日（金）予定
第二次審査（プレゼンテーション）	令和7年 3月21日（金）予定
指定管理者候補者選定	令和7年 5月上旬予定
指定管理者の指定	令和7年 6月下旬予定

(4) 公募説明会及び現地見学会

- ア 公募説明会
- ・日時 令和6年11月18日（月）
午前10時から午前11時まで
 - ・場所 港区役所本庁舎 2階 保健福祉支援部会議室
- イ 現地見学会
- ・日時 令和6年11月18日（月）
午後2時から午後2時30分まで
 - ・場所 港区芝浦四丁目3番28号
- ウ 参加申込
- 所定の申込書を令和6年11月15日（金）正午までに、メールで送付してく

ださい。（説明会場の都合上、1団体2名まででお願いします。）

(5) 申請手続

応募を希望する事業者は、下記の書類を提出してください。共同事業体の場合、③から⑰に掲げる書類は、団体ごとに作成してください。

提出書類		様式	提出部数		
			正本	副本①	副本②
①	指定管理者指定申請書	-	1部	-	-
	※共同事業体の場合は次の様式も提出してください。				
	[A]共同事業体構成書	様式A	1部	2部	8部
	[B]共同事業体協定書兼委任状	様式B	1部	-	-
	[C]宣誓書	様式C	1部	-	-
	[D]安定運営の取組	様式D	1部	2部	8部
②	宣誓書 ※共同事業体の場合は提出不要（参考様式Cで可）	様式1	1部	-	-
③	法人（団体）等の概要	様式2	1部	2部	8部
④	定款、寄附行為又はこれに類するもの ※最新のもの	-	1部	2部	-
⑤	法人の登記事項証明書（全部事項証明書） ※申請日前3か月以内に発行されたもの	-	1部	2部	-
⑥	印鑑証明書 ※申請日前3か月以内に発行されたもの	-	1部	2部	-
⑦	預金残高証明書 ※直近の決算期末日現在のもの ※本社として応募される場合は、本社の主要取引口座に関する証明書のみで可	-	1部	2部	-
⑧	決算書類等 ※直近の決算期3期分に係るもの 書類例 [株式会社] 貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表、事業報告、付属明細書、連結財務諸表（該当する団体のみ） [社会福祉法人] 資金収支計画書、事業活動計算書、貸借対照表、計算書	-	1部	2部	-

	類の注記、事業報告、付属明細書、財産目録 [NPO法人] 活動計算書、貸借対照表、計算書類の注記、財産目録、 事業報告書				
⑨	監査報告書 ※直近の決算期3期分に係るもの ※会計監査人（公認会計士又は監査法人）の監査を受けて いる場合には、会計監査人の監査報告書も提出	-	1部	2部	-
⑩	事業計画書及び収支予算書 ※公益法人等、法令で作成が義務付けられている団体の み提出 ※申請日に属する事業年度のもの	-	1部	2部	-
⑪	法人税、消費税、法人事業税、地方消費税の納税 証明書 ※直近の決算期2期分に係るもの ※本社として応募される場合は、本社所在地に係る地方 税の証明書のみで可	-	1部	2部	-
⑫	担保提供資産について	様式3	1部	2部	-
⑬	債務の保証について	様式4	1部	2部	-
⑭	類似施設の管理運営実績について	様式5	1部	2部	8部
⑮	団体の事業概要等パンフレット、類似施設のし おり（代表的な類似施設のみで可）	-	1部	2部	8部
⑯	情報セキュリティ確認チェックシート	様式6	1部	2部	8部
⑰	労働環境チェックシート	様式7	1部	2部	8部

（６）計画書類の提出

申請者は、下記の計画書類を提出してください。

No.	提出書類	様式	提出部数		
			正本	副本①	副本②
管理運営計画に関する書類					
①	計画書類等提出書	様式 8	1 部	2 部	8 部
②	資金・収支計画書 (令和 7 年度から令和 16 年度まで)	様式 9	1 部	2 部	8 部

③	受託経費見積書 (令和7年度から令和16年度まで)	様式10	1部	2部	8部
④	給与・報酬・賃金等に関する規程 ※ 最新のもので、人件費の積算内訳の根拠となるもの	-	1部	2部	8部
⑤	職員配置表 ※「指定管理施設雇用区分確認表」に基づき作成	様式11	1部	2部	8部
⑥	職員ローテーション表 (雇用区分別 ①月～金 ②土 ③日・祝日)	様式12	1部	2部	8部
⑦	施設長予定者の勤務実績	様式13	1部	2部	8部
⑧	区と密接に連携した円滑な管理運営 ア 障害者を支援する施設を運営する上での基本方針や理念 イ 港区で施設運営するにあたっての意気込み ウ 区や関係機関（医療機関、就労先等）との連携及び協力体制、本部のバックアップ体制	様式14	1部	2部	8部
⑨	管理運営業務における相当の知識及び経験を有する者の配置 ア 採用予定者の募集方法・条件、職員の定着策 イ 職員育成の研修計画を含めた具体的な取組 ウ 世話人、生活支援員及び夜間体制の配置の考え方と根拠 エ 職員の採用、育成や、職員欠員時における本部等のバックアップ体制	様式15	1部	2部	8部
⑩	再委託を予定している業務（清掃・警備及び設備の保守点検など専門性の高い個別業務に限る） ア 委託内容 イ 委託を行う理由 ウ 委託予定金額 エ 委託予定先及び選定理由（区内中小企業、シルバー人材センター、区内障害者就労施設を積極的に活用してください。）	様式16	1部	2部	8部
⑪	開設までの具体的な業務内容・研修計画・経費の概算 ア 業務内容（具体的なスケジュール、職員配置等） イ 研修計画	様式17 様式17-2	1部	2部	8部

安全対策・危機管理について					
⑫	危機管理体制について（事件・事故、虐待等） ア 事故防止、防犯、虐待防止に対する考え方と具体的な取組 イ 事件・事故等発生時の連絡体制及び初動対応について ウ 個人情報保護に関する具体的な取組やルール、事故事例と再発防止策 エ 高層階にあることを踏まえた日常的な安全対策及び非常時の避難体制の考え方	様式 18	1 部	2 部	8 部
	危機管理体制について（災害） ア 防災に対する考え方と具体的な取組 イ 災害発生時の連絡体制について ウ 災害発生時以降の対応、利用者の健康・衛生管理の考え方と具体的な取組 エ 感染症対策の考え方と具体的な取組	様式 18-2	1 部	2 部	8 部
効率的で質の高いサービスの提供について					
⑬	利用者支援の考え方と具体的な取組（日常の支援） ア 男女が同一フロアで過ごすことの良い点・課題となる点とその支援方法や配慮する内容 イ 利用者の意見の汲み取りや意思決定を支援する上での考え方と具体的な取組 ウ 家賃、光熱水費、食材料費等の費用の根拠	様式 19	1 部	2 部	8 部
⑭	利用者支援の考え方と具体的な取組（将来的な状況変化や障害の重複化） ア 利用者が将来的に重度化、高齢化した場合の支援の考え方と具体的な取組 イ 知的障害以外の障害（身体障害、精神障害など）のある重複障害者への支援の考え方と対応事例	様式 20	1 部	2 部	8 部
⑮	利用者以外の関係者との対応や他機関との連携、協力に関する取組 ア 利用者家族、近隣住民からの苦情への対応方法 イ カナルサイド高浜内の他施設との連携、協力に関する取組	様式 21	1 部	2 部	8 部
⑯	算定を見込んでいる加算	様式 22	1 部	2 部	8 部

⑰	提案事業・自主事業の提案	様式 23	1 部	2 部	8 部
	ア 公募要項（P. 5）に基づく提案事業における具体的な提案 イ 公募要項（P. 6）に基づく自主事業における具体的な提案				
⑱	環境に配慮した施設運営の取組	様式 24	1 部	2 部	8 部
地域連携について					
⑲	地域との連携・交流の具体的な提案	様式 25	1 部	2 部	8 部
その他					
⑳	区内中小企業の活用、シルバー人材センター活用等の高齢者の雇用促進に向けた取組	様式 26	1 部	2 部	8 部
㉑	今後の障害者法定雇用率の達成見込みと障害者の雇用促進に向けた取組	様式 27	1 部	2 部	8 部

（７）提出書類に関する留意事項

- ア 申請書類、計画書類提出後の内容変更は、提出締切日まで受け付けます。
- イ 上記のほか、区が必要とする書類の提出を求めることや、ヒアリングを実施する場合があります。
- ウ 申請書類等の著作権は、作成した団体に帰属します。ただし、提出された応募書類は返却できません。区の責任において一定期間保管後、廃棄します。
- エ 書類は、A4判で作成してください。
- オ 副本②については、法人名など応募事業者が特定できる部分をマスキング（黒塗り）のうえ、提出してください。
- カ 上記のほか、電子媒体（CD-R）に正本及び副本①、②を入力したものを1部提出してください。
- キ 区は、指定管理者の選考結果及び提案内容等を公表する場合、その他区が必要と認めるときは、無償で提出書類の全部又は一部を使用できるものとします。
ただし、公開することにより応募者に明らかに不利益を与えると認められる書類については公表しません。
- ク 提出書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

（８）応募に関する留意事項

- ア 本要項に定める手続き以外の手法により、選考委員又は関係者に本選考に対する助言等を直接または間接的に求めた場合は、失格となる場合があります。
- イ 応募書類を提出した後、辞退する場合は、辞退届（様式自由）を提出してください。

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

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

(9) 質疑の受付及び回答

ア 質問書の受付

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

(ア) 質疑受付期間 令和6年11月8日（金）から同年12月9日（月）まで（必着）

(イ) 提出先 港区保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当

担当 本間・内村

電話：03-3578-2514・2335

メールアドレス minato02@city.minato.tokyo.jp

イ 質問回答

令和6年12月16日（月）を目途に、全ての質疑に対する回答書をメールで送信します。港区ホームページでも公表します。なお、回答の際は、質問をした団体名は公表しません。

この回答書は、本要項と一体のものとして、要項と同様の効力を有します。

なお、意見の表明と解されるものや質疑の内容（質問内容が不明瞭なもの）によっては、回答しないことがあります。

(10) 申請書類の受付

申請を希望する法人又は団体は、次により申請してください。

区にこれらの書類を提出した事業者を申請者としてします。

ア 提出期間 令和6年11月8日（金）から令和7年2月14日（金）まで

平日の午前9時から午後5時まで（ただし、正午から午後1時の間は除く。）

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

※申請書類提出後の計画内容の変更は、提出期限まで受け付けます。

イ 提出先 港区芝公園一丁目5番25号 港区役所3階

港区保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当

担当 本間・内村

電話：03-3578-2514・2335

2 指定管理者候補者の選考・選定

(1) 指定管理者候補者の選考

- ア 指定管理者候補者は、「港区立障害者グループホーム高浜指定管理者候補者選考委員会（以下「選考委員会」といいます。）」において選考します。
- イ 審査方法は、応募者から提出された書類による第一次審査と、第一次審査通過者に対するプレゼンテーション等を含めた第二次審査を予定しています。
- ウ 第二次審査では、施設長予定者に同席いただき、本施設管理運営に対する熱意や意気込みを伺う予定です。
- エ 審査の過程において、事業所の視察を行うこともあります。
- オ 審査の結果、ふさわしい候補者がいない場合、選考しない場合があります。
- カ 指定管理者候補者として選考された事業者は、辞退することはできません。

(2) 指定管理者候補者の選定

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

(3) 基本的な選考基準

- ア 安定的な経営基盤を有していること
(公認会計士による財務状況分析を実施します。)
- イ 法人等の団体について
 - (ア) 資金・収支計画
 - (イ) 給与・報酬・賃金等に関する規定
 - (ウ) 受託経費見積
- ウ 管理運営計画について
 - (ア) 職員配置
 - (イ) 職員ローテーション
 - (ウ) 施設長予定者の勤務実績
 - (エ) 区と密接に連携した円滑な管理運営
 - (オ) 管理運営業務における相当の知識及び経験を有する者の配置
 - (カ) 再委託を予定している業務
 - (キ) 開設までの具体的な業務内容・研修計画・経費の概算
- エ 安全対策・危機管理について
 - (ア) 事故防止、防犯、虐待防止に対する考え方と具体的な取組
 - (イ) 事件・事故等発生時の連絡体制及び初動対応について
 - (ウ) 個人情報保護に関する具体的な取組やルール、事故事例と再発防止策
 - (エ) 高層階にあることを踏まえた日常的な安全対策及び非常時の避難体制の

考え方

- (オ) 防災に対する考え方と具体的な取組
- (カ) 災害発生時の連絡体制について
- (キ) 災害発生時以降の対応、入居者の健康・衛生管理の考え方と具体的な取組
- (ク) 感染症対策の考え方と具体的な取組
- オ 効率的で質の高いサービスの提供について
 - (ア) 利用者支援の考え方と具体的な取組（日常の支援）
 - (イ) 利用者支援の考え方と具体的な取組（将来的な状況変化や障害の重複化）
 - (ウ) 利用者以外の関係者との対応や他機関との連携、協力に関する取組
 - (エ) 算定を見込んでいる加算
 - (オ) 提案事業・自主事業
 - (カ) 環境に配慮した施設運営の取組
- カ 地域連携について
 - (ア) 地域との連携・交流の具体的な提案
- キ 区内中小企業の活用、シルバー人材センター活用等の高齢者の雇用促進に向けた具体的な取組
- ク 障害者法定雇用率の達成見込みと障害者の雇用促進に向けた具体的な取組

(4) 審査結果の通知

審査結果は、第一次審査、第二次審査ともに応募者全員に文書で通知します。

(5) 第二次審査用資料の提出

第一次審査通過者は、第二次審査におけるプレゼンテーション用資料の提出を求める場合があります。詳細は、第一次審査通過者に連絡します。

IV 決定後の手続

1 基本協定書・年度協定書

(1) 協定の締結

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

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

(2) 基本協定書の主な事項

- ア 指定期間
- イ 業務の範囲
- ウ 施設の運営

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

(3) 年度協定書の主な事項

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

2 災害時協定

(1) 協定の締結

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

(2) 災害時協定書の主な事項

- ア 災害の範囲
- イ 福祉避難所（又は一時受入れ場所）運営支援業務
- ウ 要請期間及び方法

- エ 協力履行の義務及び免除
- オ 費用負担
- カ 損害補償
- キ 災害時の情報共有
- ク 守秘義務
- ケ 平時からの備え
- コ 協議
- サ 効力

3 事業計画書及び収支予算書の作成

(1) 事業計画書及び収支予算書の作成

年間の事業計画書及び収入・支出の概算予定書の提出等

(2) 事業報告書及び収支決算書の作成

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

4 開設準備

(1) グループホーム高浜は、令和8年1月1日開設予定です。開設に向けて、速やかな施設管理、運営ができるよう、開設準備に必要な一切の業務を事業者に別途委託します。開設準備業務の内容は協議を行った上で、別途委託契約を締結します。

(2) 開設準備期間は、令和7年7月から令和7年12月までの約6か月間を予定しています。詳細については区と協議して定めるものとします。施設引渡しまでの開設準備室の執務場所は区では用意しませんので、開設準備期間中の業務場所は指定管理者で確保してください。

(3) 施設の引渡しは、令和7年11月中旬（予定）とします。なお、工事の進捗により変更になる場合があります。

(4) 開設準備業務には、施設引渡し後の建物・備品等の維持管理を含みます。

(5) 開設準備期間の職員については、事業者は開設準備に必要な職員を配置するものとします。

5 情報の公表

(1) 応募書類等

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

ただし、区は公表等する場合には、申請書類、計画書類等の内容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基づき、開示請求の対象になります。

(2) 選考・選定過程の情報

指定管理者候補者の選考・選定過程に関する情報（選考委員会報告書、公募時質問項目、選考委員会会議録・選定委員会会議録等）は、原則公表します。なお、事業者名については、決定事業者のみ公表の対象とします。

(3) 指定管理業務に関する情報

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

6 モニタリング等の実施

(1) モニタリングの実施

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

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

このほか、指定管理者は、利用者等との個別面談等により意見・要望の聴取等、利用者ニーズの把握を行います。また、区は、利用者や近隣住民代表等から構成する運営協議会を定期的に開催する予定です。

区が行うモニタリングは、月次モニタリング及び年度終了時モニタリング等があり、毎年度の管理運営実績については、指定管理施設評価票として取りまとめ、ホームページで公表します。

(2) 管理運営実績の次期公募選考への反映

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

(3) 第三者評価の実施

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

(4) 労働環境モニタリングの実施及び賃金給付状況シートの提出

区は、公の施設として利用者の安全・安心の確保をはじめ、区民・利用者サービス維持・向上の観点から、指定期間の2年目と7年目に社会保険労務士による労働

環境モニタリングを実施します。社会保険労務士との契約は区が行います。

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

（５）監査の実施

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

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

７ 指定の取消し等

（１）改善勧告・改善報告

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

（２）指定の取消しと業務の停止

区は、指定の取消しと業務の停止については、港区立障害者グループホーム条例第２０条に定めており、次のいずれかに該当する場合は、指定の取消し又は業務の停止を命じることがあります。その場合において、指定管理者に損害が生じて、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、事業の継続が困難になったとき。

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

サ 不可抗力の事由により、業務の継続が困難になったとき。

(3) 事業の継続が困難となった場合の措置

ア 事業の継続が困難となり、指定が取り消される場合でも、次の指定管理者が円滑かつ支障なく施設の管理運営業務を遂行できるよう、適切な引継ぎを行わなければなりません。

イ 不可抗力等、指定管理者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、管理継続の可否について協議することとします。

問合せ先

〒105-8511 港区芝公園一丁目5番25号

港区保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当 担当：本間・内村

電話：03-3578-2514・2335

メールアドレス：minato02@city.minato.tokyo.jp