

品川区小山台住宅等跡地における高齢者福祉施設等の
指定管理者候補者（予定者） 公募要項
（特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、
（看護）小規模多機能型居宅介護等）

令和6年6月
品川区福祉部福祉計画課

目次

1.	公募の概要	1
2.	事業の概要	4
3.	応募資格	7
4.	指定管理者が行う業務	8
5.	運営経費に関する事項	9
6.	管理運営の基準等	10
7.	選定スケジュール	12
8.	事業者説明会	13
9.	質問および回答の方法について	14
10.	応募書類について	15
11.	企画提案書類について	17
12.	選定方法について	20
13.	応募に関する留意事項	20
14.	選定後の手続き等について	22
15.	指定議決後の手続き等について	22
16.	事務局・問合せ先	24

1. 公募の概要

(1) 趣旨

品川区小山台住宅等跡地における高齢者福祉施設等（以下「本施設」）は、財務省小山台住宅等の跡地を区が取得し、整備する施設で、品川区が令和9年12月頃（以下「開設日」）に開設することを予定しています。

区では、小山台住宅等跡地において多様な福祉ニーズへの対応等を目指して、本施設のほか、障害者（障害児）福祉施設、地域のにぎわい創出・防災力の向上に関する施設としての地域交流スペース、広場および防災備蓄倉庫の整備を計画しています。

本施設では、民間事業者がもつノウハウを活用し、効率的で効果的な管理運営を実現するため、地方自治法第244条の2第3項に基づき指定管理者制度を導入することを予定しています。指定管理者による運営は、今後、施設の設置条例の改正や指定管理者の指定に関する品川区議会（以下「区議会」）の議決等を経て、開設日から実施する予定です。

本公募においては、指定管理者候補者の予定者（以下「指定管理者候補者（予定者）」）となりうる主体を選定することとし、創意工夫ある管理運営について提案を求めます。

なお、小山台住宅等跡地において区が整備を進めている施設の指定管理者は、以下の3つに分けて指定される予定であり、本公募は①、②の指定管理者候補者（予定者）を一体的に選定するものとなります。

指定管理者①：特別養護老人ホーム、防災拠点型地域交流スペース

指定管理者②：認知症高齢者グループホーム、（看護）小規模多機能型居宅介護

指定管理者③：児童発達支援センター、就労継続支援B型、生活介護、広場空間

※小規模多機能型居宅介護については、看護小規模多機能型居宅介護の提案も可能とします。看護小規模多機能型居宅介護を提案する場合は、（様式A-1）の（4）において提案の考えを記述してください。

(2) 想定スケジュール

本施設に関しては、令和4～6年度に基本設計・実施設計を、令和7～9年度に新築工事を予定しています。

本公募により選定された指定管理者候補者（予定者）は、本施設の設置条例の改正後、改めて指定管理者候補者選定委員会において指定管理者候補者として選定されたうえで、議会の議決を経て指定管理者として指定されることとなります。

(3) 指定管理者候補者（予定者）の選定方法

指定管理者候補者（予定者）の選定は、公募型プロポーザル方式を採用します。選定にあたっては、「小山台住宅等跡地高齢者福祉施設等指定管理者候補者（予定者）選定予備委員会（以下「予定者選定予備委員会」という。）」および「小山台住宅等跡地高齢者福祉施設等指定管理者候補者（予定者）選定委員会（以下「予定者選定委員会」という。）」を設置し、審査を行います。

(4) 条例の改正

指定管理者候補者（予定者）の選定後、区は本施設の設置条例を改正することを予定しています。

(5) 指定管理者候補者の選定

条例改正後、「小山台住宅等跡地高齢者福祉施設等指定管理者候補者選定予備委員会（以下「候補者選定予備委員会」という。）」、「小山台住宅等跡地高齢者福祉施設等指定管理者候補者選定委員会（以下「候補者選定委員会」という。）」を開催し、改めて審査のうえ、指定管理者候補者として選定を行います。

(6) 区議会の議決

候補者選定委員会において選定された指定管理者候補者は、区議会の議決を経て、指定管理者として指定されます。

(7) 基本協定書および年度協定書の締結

指定管理者が行う業務に関して、区と指定管理者は細目について協議し、協定を締結します。協定は、指定期間全体（5年間）を通じた本施設の管理運営に関する基本的事項を定めた「基本協定書」と、年度ごとの業務や指定管理料等を定めた「年度協定書」に分けて締結します。

(8) 指定手続における留意点

条例の改正が行われなかった場合、指定管理者候補者として選定されなかった場合、区議会における指定管理者の指定の議決が得られない場合は、指定管理者候補者（予定者）が指定管理者として指定されないこととなります。なお、指定管理者候補者（予定者）を指定管理者候補者および指定管理者として指定しないこととした場合であっても、本公募の提案および当該施設にかかる業務ならびに管理の準備のために支出した費用については一切補償しません。

(9) 施設整備に関する留意事項

本施設は指定管理者候補者（予定者）の選定の後に施設整備が行われます。そのため、以下の事項に留意が必要です。

ア. 開設日の変更について

設計および工事の進捗によっては、開設日が遅れる可能性があります。その場合においては、区と運営事業者が調整のうえ、開設時から運営を始めることとします。

イ. 関係者との調整について

施設整備に関し、指定管理者候補者（予定者）へ意見を求める場合があります。また、開設準備にあたり区やその他主体との打ち合わせ、住民説明会を含む、関係機関との連携・調整に積極的に参加するものとします。

2. 事業の概要

(1) 対象となる施設

対象となる施設は以下のとおりです。

※下記の内容は、今後の設計業務や補助協議等により変更が生じる場合があります。

<敷地 A-2 >

所在地	東京都品川区小山台二丁目20番88、22番3（地番）
施設規模	（構造）鉄骨造・木造/耐火建築物 （階数）地上3階 （敷地面積）2,799.21 m ² （延床面積）約4,400 m ²
開設予定日	令和9年12月頃
事業内容	特別養護老人ホーム <提供サービス> 介護福祉施設サービス 短期入所生活介護
定員（予定）	特別養護老人ホーム 約80名 短期入所生活介護 約10名
その他	防災拠点型地域交流スペース

<敷地 A-1 >

所在地	東京都品川区小山台二丁目20番88（地番）
施設規模	（構造）鉄骨造/耐火建築物 （階数）地上3階 （敷地面積）1,150.16 m ² （延床面積）約1,400 m ²
開設予定日	令和9年12月頃
事業内容	（看護）小規模多機能型居宅介護（1階） 認知症高齢者グループホーム（2・3階） <提供サービス> 小規模多機能型居宅介護・介護予防小規模多機能型居宅介護 または看護小規模多機能型居宅介護 認知症対応型共同生活介護・介護予防認知症対応型共同生活介護

定員（予定）	<ul style="list-style-type: none"> ・（看護）小規模多機能型居宅介護 登録定員 29名（通い定員 18名、宿泊定員 9名） ・認知症高齢者グループホーム 27名（9名×3ユニット）
--------	---

（2）整備予定地

本公募の対象施設は、敷地 A-1 および敷地 A-2 の建物です。

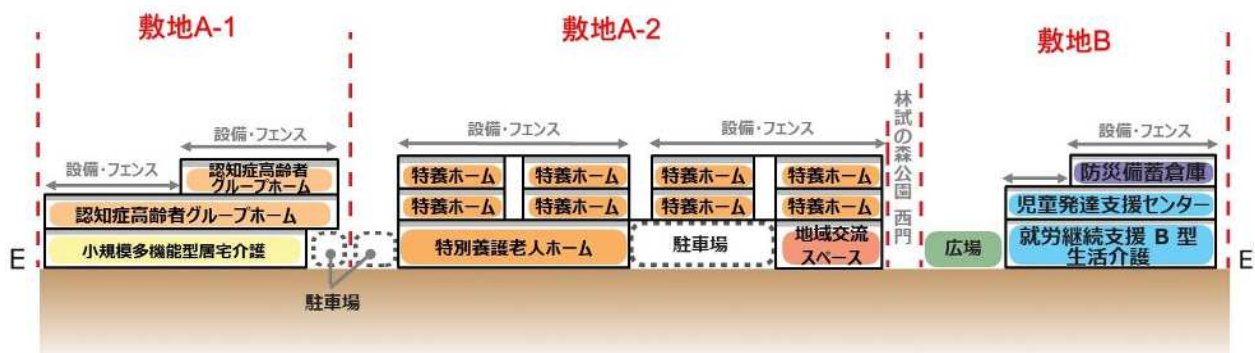
配置図（案）



※上記は現時点での案であり、今後の検討により変更が生じる可能性があります。
 ※整備予定地については、フェンス等で囲まれているため、敷地内へ入ることはできませんが、現況は確認することができます。敷地外からご覧になる場合は、近隣住民に迷惑とならないよう、配慮してください。また、路上駐車や多人数での見学は御遠慮ください。

（3）建物構成

本公募の対象施設は、敷地 A-1 および敷地 A-2 の建物です。



※上記は現時点での案であり、今後の検討により変更が生じる可能性があります。

(4) 指定期間（予定）

令和9年12月1日から令和14年11月30日まで（5年間）

※今後の設計や工事等の進捗により、変更が生じる場合があります。

(5) 防災拠点型地域交流スペースについて

ア. 活用の考え方

平常時は、地域の方が利用し交流を図ることができるスペースとします。周辺住民の方のみならず、福祉施設の利用者、公園利用者等、様々な方が利用可能なスペースとすることにより、新たな交流やにぎわいの創出を図るものとします。また、災害時には、品川区地域防災計画に基づく福祉避難所として、被災した要配慮者の受入れを行うものとします。

イ. 福祉避難所の指定について

福祉避難所の開設および運営に関し、区と協定を締結し、指定管理者にも対応いただくこととなります。

上記ア、イを踏まえ、防災拠点型地域交流スペースの具体的な管理運営内容について、(様式E-6)にて提案してください。なお、東京都の「老人福祉施設整備費補助審査基準」のうち、「防災拠点型地域交流スペース補助審査基準」に適合する提案としてください。

3. 応募資格

公募に応募できる事業者は、以下の資格要件の全てを満たすことが必要です。なお、同一応募者が複数の提案を行うことはできません。

(1) 申請者の資格

社会福祉法に基づく社会福祉法人であって、次のアからエまでに該当する者

- ア. 特別養護老人ホーム・認知症高齢者グループホーム・(看護)小規模多機能型居宅介護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. 事業者の経営が安定し、継続した事業運営ができること。
- エ. 現に介護保険サービスの指定事業所を運営するとともに、特別養護老人ホームの運営実績を10年以上有している者

(2) 団体またはその代表者の欠格事項

- ア. 地方自治法施行令第167条の4および第167条の11の規定により品川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. 法律行為を行う能力を有しない者
- ウ. 国税または地方税等を滞納している者
- エ. 破産法に基づく破産手続き開始の申立てをしている者
- オ. 民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てをしている者
- カ. 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、または暴力団もしくはその構成員も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法人
- キ. 地方自治法第244条の2第11項の規定により指定管理者の指定の取消しを受けた者(ただし、施設の民営化や統廃合、法人格の変更に伴う指定の取消しを除く。)

(3) その他

- ア. 本公募の事業者説明会(令和6年6月27日開催予定)に参加した者であること。
- イ. 複数の法人で共同事業体を結成し応募することは認めません。

4. 指定管理者が行う業務

指定管理者が必ず行うべき業務（以下「指定管理業務」という。）は、次のとおりです。

(1) 事業の運営に関すること

- ア. 介護福祉施設サービス
- イ. 短期入所生活介護
- ウ. 認知症対応型共同生活介護
- エ. (看護)小規模多機能型居宅介護
- オ. 上記アからエに付帯する一切の業務

※オの具体的な業務内容については、区と指定管理者候補者（予定者）にて協議の上、決定するものとします。

(2) 本施設の維持および修繕に関すること

- ア. 建物の総合的な維持管理（清掃業務や各種設備の保守管理業務等）に関する業務を含めた本施設の管理運営
- イ. 安全・安心に関する業務

(3) 防災拠点型地域交流スペースに関すること

※事業の運営に活用するほか、地域住民が集い、活用することも想定しており、施設の使用、維持管理等の業務を含むものとします。具体的な業務内容については、区と指定管理者候補者（予定者）にて協議の上、決定するものとします。

5. 運営経費に関する事項

(1) 利用料金制の採用

介護報酬および品川区立特別養護老人ホーム条例第4条・品川区立地域密着型多機能ホームおよび品川区立認知症高齢者グループホーム条例第5条に規定する利用料金は、指定管理者の収入とします。

(2) 指定管理料

基本的な考え方は(1)のとおりですが、提案のあった経費を精査し、区の予算の範囲内で認められた指定管理料を支払うことといたします。支払方法、支払時期については、基本協定書・年度協定書の中で定めることとします。ただし、防災拠点型地域交流スペースの維持管理に係る費用、緊急事態発生時の警察機関への自動通報装置に係る費用および建築基準法第12条に基づく建築物等の定期点検に関する費用は、区から支弁いたします。なお、緊急事態発生時の警察機関への自動通報装置については、敷地A-1、敷地A-2の各建物に設置する予定です。また、本施設の建物については、ZEB(※)の取得を計画していることから、エネルギー使用量の管理システムの設置を予定しており、その経費は区から支弁いたします。その他、区が他の同種の施設に対して一律に支払いを行う経費については、同様に支弁することといたします。

※ ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)は、快適な室内環境を保ちながら年間で消費する建築物のエネルギー量が大幅に削減された建築物に対する認証です。

(3) 想定外の経費への対応

年度当初には想定できなかった経費のうち、区が特に必要があると認めたものについて、その算定方式等が明らかになった時点で、予算の範囲内において管理運営経費を追加支出する場合があります。ただし、想定された利益を保証するものではありません。

(4) 利用料収入が超過した場合の区への還付

各年度の収支決算時に、指定管理業務における利用料収入額が支出額を一定程度上回った場合は、その差額を区に還付するものとします。なお、還付金の有無および金額については、区と指定管理者が協議のうえ、会計年度(4月1日から翌年3月31日まで)ごとに決定いたします。

(5) 施設等の修繕

施設および備品の修繕および購入に関しては、軽微なものについては、指定管理者の責任と負担において実施し、それ以外のものについては、区と指定管理者が協議のうえ決定します。

(6) その他

- ア. 特別養護老人ホーム(介護老人福祉施設)および短期入所生活介護については、「社会福祉法人等による利用者負担額軽減制度」を利用することとし、生活保護受給者および低所得者に対し負担額の軽減措置を講じることとします。
- イ. 本体工事は区が実施し、初度備品は、原則として区が負担することとします。
- ウ. 施設使用にかかる費用については、事業者説明会にて説明いたします。
- エ. 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うえ決定し、基本協定書・年度協定書に定めます。

6. 管理運営の基準等

(1) 関係法令等の遵守

指定管理者は、下記の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. 品川区立特別養護老人ホーム条例・品川区立地域密着型多機能ホームおよび品川区立認知症高齢者グループホーム条例および両条例施行規則
- イ. 品川区指定地域密着型サービスの事業の人員、設備および運営の基準等に関する条例
- ウ. 品川区指定地域密着型介護予防サービスの事業の人員、設備および運営ならびに指定地域密着型介護予防サービスに係る介護予防のための効果的な支援の方法の基準等に関する条例
- エ. 品川区指定介護予防支援等の事業の人員および運営ならびに指定介護予防支援等に係る介護予防のための効果的な支援の方法の基準等に関する条例
- オ. 老人福祉法
- カ. 介護保険法
- キ. 東京都特別養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例、同条例施行規則および同条例施行要領
- ク. 東京都指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営の基準に関する条例および同条例施行規則
- ケ. 東京都指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例、同条例施行規則および同条例施行要領
- 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. 品川区情報公開条例
- ス. 品川区個人情報の保護に関する法律施行条例
- セ. 品川区廃棄物の処理および再利用に関する条例および同条例施行規則
- ソ. 品川区災害対策基本条例
- タ. 品川区暴力団排除条例
- その他、本施設の管理運営業務の遂行に関連する法令等

（2）区が定める指針等の遵守

下記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. 品川区指定管理者制度活用に係る基本方針
- イ. 品川区情報セキュリティ基本方針
- ウ. 品川区環境マネジメントシステム（しながわエコリンク）
- エ. 品川区における障害者就労施設等からの物品等の調達方針
- オ. 品川区におけるハラスメントの防止等に関する基本方針
- カ. 品川区が発注する契約に係る労働環境の確認に関する要綱
- キ. 品川区地域防災計画

その他、施設の管理運営業務の遂行に関連する指針等

（3）再委託について

指定管理業務の全部または主たる部分を再委託することはできません。ただし、清掃や設備の保守点検等、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することができます。

（4）運営に関するその他の注意事項

- ア. 両施設の管理運営に際して、品川区在宅介護支援システムのもと、品川区の高齢者等に係る福祉施策との一体性を確保するよう努めるとともに、地域との交流および地域福祉の向上に寄与するよう配慮してください。
- イ. 特別養護老人ホームの入所者の選定については、品川区特別養護老人ホーム入所調整会議の決定を踏まえ、入所を希望する区民のうち、重度者等、入所の必要性が高い者を積極的に受け入れてください。
- ウ. 整備予定地の近隣環境および施設の特性等を考慮し、地域との調和に留意してください。
- エ. 地元町会、民生委員、関係機関等、地域と良好な関係を築くため、地域における防災訓練等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。

- い。
- オ. 消耗品等の物品購入、施設修繕については、区内中小事業者への優先発注に努めてください。
- カ. 指定管理者としての指定に向けては、条例の改正、指定管理者候補者選定委員会における選定、指定に関する議決等の各種手続きを経ることとなります。
- キ. 本施設では、隣接して障害者福祉施設、広場空間等の整備が予定されています。運営にあたっては、隣接施設の指定管理者等と必要な連携、調整を行うものとします。
- ク. 本施設においては、産学官連携協定に基づき、施設利用者など様々な方のウェルビーイング（幸福）につながる空間づくりの創出に取り組んでいます。施設開設後は、効果検証等の実施を予定しているため、指定管理者にも協力を求めることがあります。
- ケ. 本要項等に定めのない事項については、区と指定管理者が協議のうえ決定し、協定書により定めます。

7. 選定スケジュール

公募開始（公募要項の公表）	令和6年6月上旬
事業者説明会参加申込書提出期限	令和6年6月24日（月）正午まで
事業者説明会	令和6年6月27日（木）午後2時から
質問期間①（応募にかかる質問）	公募開始から 令和6年7月1日（月）午後5時まで
質問期間②（企画提案にかかる質問）	事業者説明会終了後から 令和6年7月3日（水）午後5時まで
質問回答予定日①（応募にかかる質問）	令和6年7月9日（火）
質問回答予定日② （企画提案にかかる質問）	令和6年7月12日（金）
応募書類・参加辞退届提出期限	令和6年7月16日（火）午後5時まで
企画提案書類提出期限	令和6年7月26日（金）午後5時まで
予定者選定予備委員会（書類審査）	令和6年8月下旬（予定）
予定者選定委員会 （プレゼンテーション・ヒアリング）	令和6年9月（予定）
選定結果の通知	令和6年9月下旬（予定）

※ 上記スケジュールは、予告なく変更する場合があります。なお、上記スケジュールを変更した場合は、区ホームページ等でお知らせいたします。

8. 事業者説明会

事業者説明会には必ず参加してください。

(1) 開催日時

令和6年6月27日（木）午後2時から1時間程度

(2) 説明会開催場所

品川区役所第三庁舎6階 講堂（詳細は、参加申込事業者に対し別途お知らせします。）

(3) 参加申込み手続き

ア. 参加申込書（様式2）を、令和6年6月24日（月）正午までに電子メールに添付して送信してください。（受信漏れを防ぐため、送信後に電話にて連絡をお願いします。）

イ. 電子メールの件名は、「事業者説明会参加申込み」としてください。

ウ. 電子メール送信先

品川区福祉部福祉計画課施設計画担当

E-mail : fukushikeikaku-sisetu@city.shinagawa.tokyo.jp

受信確認連絡先 03-5742-6738（直通）

(4) 参加要件・その他

ア. 応募資格を満たす者で、参加申込み事業者の正規職員である者

イ. 1事業者あたり3名以内の参加とします。

ウ. 説明会には、本公募要項を持参してください。

9. 質問および回答の方法について

(1) 質問の受付方法

本公募に関する質問がある場合は、質問書（様式4）に必要事項を記入し、電子メールで送信してください。（受信漏れを防ぐため、送信後に電話連絡をお願いします。）また、電子メール以外の方法（持参、郵送、電話、窓口来庁）または、期限を過ぎたものは受け付けません。

なお、「応募にかかる質問」と「企画提案にかかる質問」の2種類に分けて質問期間を設けます。

(2) 応募にかかる質問期間

公募開始から令和6年7月1日（月）午後5時まで

(3) 企画提案にかかる質問期間

事業者説明会終了後から令和6年7月3日（水）午後5時まで

(4) 電子メール送信先

品川区福祉部福祉計画課施設計画担当

E-mail : fukushikeikaku-sisetu@city.shinagawa.tokyo.jp

受信確認連絡先 03-5742-6738（直通）

(5) 応募にかかる質問回答

令和6年7月9日（火）を目途に、質問に対する回答書を事業者説明会に出席した全ての事業者に対して電子メールで回答します。

(6) 企画提案にかかる質問回答

令和6年7月12日（金）を目途に、質問に対する回答書を事業者説明会に出席した全ての事業者に対して電子メールで回答します。

(7) 各回答内容は、本要項と一体のものとして、本要項と同等の効力を有します。なお、意見の表明と解されるものや質問内容が不明瞭なもの等は回答しないことがあります。

10. 応募書類について

(1) 応募書類一覧

No.	様式	提出書類	提出部数	
			正	副
標準応募書類				
1	1-1	公募申請書	1	9
2	1-2	宣誓書	1	1
法人に関する書類				
3	2-1	運営施設に関する一覧表	1	9
4	2-2	法人概要書	1	9
5	任意様式	事業者概要 ○法人・事業の概要・沿革（パンフレット可） ○過去3年間の監督官庁の現地指導検査等結果 （指摘事項と改善報告） ○現在、実施している事業（全ての事業）に関する資料（特色および事業概要等、パンフレット可）	1	9
6	任意様式	事業計画書 ※ 応募書類の提出日の属する事業年度のもの	1	1
7	任意様式	事業報告書 ※ 前事業年度のもの	1	1
8	任意様式	収支予算書 ※ 応募書類の提出日の属する事業年度のもの	1	1
9	規定様式	納税証明書 ※ 「法人税」および「消費税および地方消費税」について未納税額のない発行後3ヶ月以内の証明書	1	1
事業者経営分析用提出資料				
<p>「事業者経営分析用提出書類」に従い、提出書類を準備の上「提出票」を添えて提出してください。</p> <p>※全て写しでも構いません。正本1部・副本1部（合計2部）をご提出ください。</p>				

(2) 応募書類の作成方法

- ア. 応募書類は、A4サイズで作成し、ファイルに左綴じにしてください。ただし、所定様式が定められているものやパンフレット類は除きます。
- イ. ファイルの表紙と背表紙には「品川区小山台住宅等跡地における高齢者福祉施設等指定管理者候補者（予定者）公募応募書類一式」と記入し、ファイルの初めに「提出書類一覧表」を目次として綴じてください。
※副本のうち、提出書類が割愛されているものがあるものについては、添付されていないことがわかるように表の色分けをしてください。
- ウ. 様式ごとに見出しのインデックスをつけてください。
- エ. 副本については、法人名など応募事業者が特定できる文字やロゴマーク等のすべてを黒塗り等でマスキングのうえ、提出してください。
※ただし、No. 2、No. 6～9および事業者経営分析用提出書類については、黒塗りは不要です。

オ. 提出期限

令和6年7月16日（火）午後5時必着

- ※持参する場合は、区役所開庁日（日曜開庁日除く）の午前9時から午後5時までの時間帯に持参してください。ただし、正午から午後1時までの時間帯を除きます。

(3) 提出方法

持参、簡易書留郵便、宅配便のいずれか。

- ※持参する場合は、必ず電話予約のうえご来庁ください。

(4) 提出先（送付先）

〒140-8715

品川区広町二丁目1番36号 品川区役所本庁舎3階

品川区福祉部福祉計画課施設計画担当

電話番号 03-5742-6738

1 1. 企画提案書類について

(1) 企画提案書類一覧

No.	様式	提出書類	提出部数	
			正	副
1		企画提案書類提出届	1	9
2	A-1	法人の理念や経営方針	1	9
3	A-2	施設の管理運営の基本方針		
4	B-1	利用者の利用にかかる区との連携・協力体制について		
5	B-2	利用者の個別性に配慮したサービス体制について		
6	B-3	利用者の満足度を向上させる取組み		
7	C-1	適切な施設の維持管理の具体的方法		
8	C-2	再委託を予定している業務		
9	C-3	管理運営経費の縮減に向けた取組み		
10	D-1	権利擁護や法令遵守について		
11	D-2-1	資金収支見込計算書・積算根拠(収入)		
12	D-2-2	資金収支見込計算書・積算根拠(人件費)		
13	D-2-3	資金収支見込計算書・積算根拠(事務費および事務費一覧)		
14	D-2-4	資金収支見込計算書(総括表)		
15	D-3	人材確保・職場定着支援について		
16	D-4	人材育成について		
17	D-5	離職率集計表		
18	E-1	利用者の重度化、介護予防等への対応		
19	E-2	開設準備や引継ぎの考え方について		
20	E-3	事故防止、感染症対策		
21	E-4	災害時対応		
22	E-5	家族支援について		
23	E-6	地域貢献、関係機関との連携、防災拠点型地域交流スペースの管理運営等		
24	E-7	苦情解決の取組み、個人情報の管理および情報公開等の体制整備について		

(2) 企画提案書類の作成方法

- ア. 書類は、A4サイズで作成し、ファイルに左綴じで作成すること。
- イ. A3サイズの書類等は折り込んで綴じること。
- ウ. ファイルの表紙と背表紙には「品川区小山台住宅等跡地における高齢者福祉施設等指定管理者候補者（予定者）公募企画提案書類一式」と記入し、ファイルの初めに提出書類一覧表を目次として綴じること。
- エ. 様式ごとに見出しのインデックスをつけること。
- オ. 目次を除き、ページ番号を付番すること。別添資料がある場合は、別紙等としてインデックスをつけること。
- カ. 副本は、法人名など応募事業者が特定できる文字やロゴマーク等のすべてを黒塗り等でマスキングのうえ、提出してください。
- キ. 作成上の留意点
 - a. 明確かつ具体的に記述すること。
 - b. 造語、略語は、専門用語、一般用語を用いて、初出の個所に定義を記述すること。
 - c. 他の様式や補足資料に関連する事項が記載されているなど、参照が必要な場合には、該当する頁を記入すること。
 - d. 枚数の指定があるものはそれに従うこと。
 - e. 使用する言語、通貨および単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時および計量法（平成4年法律第51条）に定める単位に限る。
 - f. 寸法はメートル法を用い、室名等は記号を用いず図面中に表示すること。
 - g. 各提出書類で使用する文字の大きさは、10.5pt以上とし、見やすさに配慮すること。
 - h. 左右に15mm以上の余白を設定すること。

(3) 提出期限

令和6年7月26日（金）午後5時必着

※持参する場合は、区役所開庁日（日曜開庁日除く）の午前9時から午後5時までの時間帯に持参してください。ただし、正午から午後1時までの時間帯を除きます。

(4) 提出方法

持参、簡易書留郵便、宅配便のいずれか

※持参する場合は、必ず電話予約のうえご来庁ください。

(5) 提出先（送付先）

〒140-8715

品川区広町二丁目1番36号 品川区役所本庁舎3階

品川区福祉部福祉計画課施設計画担当
電話番号 03-5742-6738

1 2. 選定方法について

指定管理者候補者（予定者）の選定にあたっては、予定者選定予備委員会および予定者選定委員会を設置し、審査を行います。

(1) 選定予備委員会（書類審査）

ア. 審議事項

提出書類の内容に基づき、提案内容、財務状況等について書類審査を行います。なお、応募事業者が多数の場合は、上位5者程度を対象に選定委員会においてプレゼンテーションおよびヒアリングを実施します。

イ. 委員の構成

委員長：施設を所管する部長等

副委員長：施設を所管する課長等

委員：関連する課長等

(2) 選定委員会（プレゼンテーション・ヒアリング）

ア. 審議事項

予備委員会の審議結果を受けて、応募事業者のプレゼンテーションおよびヒアリングを実施し、総合的に審議・評価を行います。

イ. 委員の構成

委員長：企画経営部長または区長室長等

委員：有識者2名（学識経験者・弁護士等）、選定予備委員会の委員長

(3) 選考基準（審査基準）

別紙のとおりとする。

(4) 選定結果の通知

ア. 選定結果は、応募事業者に文書等により通知します。なお、応募を辞退した事業者には通知しません。

イ. 審議の結果、相応しい指定管理者候補者（予定者）がない場合、選定しない場合があります。

1 3. 応募に関する留意事項

(1) 提出期限は厳守してください。提出期限日時以降、書類の受付はできません。

(2) 提出書類の提出期限後の内容変更・追加はできません。

(3) 提出書類の全てが審議の対象となります。記入漏れがないようにしてください。

(4) 提出期限後であっても、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。

- (5) 応募に必要な一切の経費は応募事業者の負担とします。
- (6) 応募に際しては、本公募要項のほか、説明会で配付する資料も本要項と同様の効力を有しますので、十分留意してください。
- (7) 提出書類等の著作権は、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。
- (8) 区は、指定管理者の選定結果等を公表する場合、その他区が必要と認めるときは、無償で提出書類の全部または一部を使用できるものとします。
- (9) 提出書類は、品川区情報公開条例に基づき公開の対象となりますが、企画提案書類等は、法人が有するノウハウの流出等による応募者の不利益につながる可能性があることから、公開しません。
- (10) 次の要件に該当した場合は、選定の対象から除外します。
 - ア. 提出書類に意図的な虚偽の記載があった場合
 - イ. 審査選定に関する不当な要求等を申し入れた場合
 - ウ. その他不正行為があった場合
- (11) 本公募要項の公表日以降、事業者説明会等の区が提供する機会を除き、本件提案について、選定委員および関係する区職員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。
- (12) 公募説明会に参加後、本公募への参加を辞退する場合は、辞退届（様式3）へ必要事項を記載し、令和6年7月16日（火）午後5時までに電子メールにて提出してください。受信漏れを防ぐため、送信後に電話にて連絡をお願いします。ただし、指定管理者候補者（予定者）の選定以降については辞退することはできません。
- (13) 本公募の選定結果に対する異議申立ては、一切受け付けません。

1 4. 選定後の手続き等について

(1) 事業開始の準備について

円滑に指定管理業務を遂行できるよう、本公募による選定後、管理運営を開始するまでの間に、区や関係機関等と協議の上、事業開始に必要な業務を指定管理者候補者（予定者）の責任において必要な職員を配置し、準備していただきます。

(2) 開設準備委託契約について

本公募による選定後、指定管理者候補者（予定者）に開設準備業務を委託する予定です。業務の委託については、会計年度ごとに、区と指定管理者候補者（予定者）が協議のうえ、区の予算の範囲内で行うものとします。

業務内容については、区との連携のもと、補助協議の資料作成および審査会への出席、施設整備に関する会議への出席、地域協議（住民説明会等）への対応等、開設に必要な準備業務を予定しています。

1 5. 指定議決後の手続き等について

本公募により選定された指定管理者候補者（予定者）は、本施設の設置条例の改正後、改めて指定管理者候補者選定委員会において指定管理者候補者として選定されたうえで、議会の議決を経て指定管理者として指定されることとなります。指定議決後の手続き等については、下記のとおりとなります。

(1) 基本協定書および年度協定書の締結

指定期間全体（5年間）を通じた指定管理業務の基本的事項を定める「基本協定書」と、年度ごとの指定管理業務や指定管理料に関する事項を定める「年度協定書」を締結します。

(2) 災害時協定の締結

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、必要に応じて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。

(3) 損害賠償保険への加入

指定管理業務に際しては、本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、必ず損害保険に加入してください。

(4) モニタリング・評価の実施

区は、指定管理者の業務の遂行状況や実績を確認するため、「品川区指定管理者制度活用に係る基本方針」に基づき、モニタリングおよび評価を実施します。

(5) 監査および検査の実施

地方自治法第199条第7項の規定により、区長また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。また、地方自治法第158条第4項の規定により、区会計管理者による検査を行うことがあります。

(6) 情報の公開について

指定管理者が保有する指定管理業務に関する情報について情報公開の申請があった場合、区および指定管理者はこれを協議し、品川区情報公開条例に基づき、必要な措置を講ずることとします。

(7) 業務の引継ぎ

指定管理者が変更となる場合は、次期指定管理者へ業務の引継ぎを行っていただきます。事業者が交代することにより、利用者に不安や影響を与えないよう、入念な引き継ぎを行ってください。

(8) 定款への規定

事業の運営の内容については、法人の定款に定められ、事業開始前までに所轄庁から認可を受けることとします。

(9) 指定の取消し等

ア. 指定管理業務に関して区が行う是正等の指示に従わないなど、指定管理者の責めに帰すべき事由により、当該指定管理者による管理運営を継続することができないと認めるときは、区はその指定を取消し、または期間を定めて業務の全部もしくは一部の停止を命ずることができます。その際、区に生じた損害は指定管理者が賠償するものとします。

イ. 不可抗力等、区および指定管理者双方の責めに帰すことができない事由により業務の継続が困難となった場合には、業務継続の可否について協議するものとします。協議の結果、事業の継続ができないと判断された場合には、区はその指定を取消します。

16. 事務局・問合せ先

品川区福祉部福祉計画課施設計画担当

電話 03-5742-6738 (直通) FAX 03-5742-6797

E-mail : fukushikeikaku-sisetu@city.shinagawa.tokyo.jp

審査評価シート

施設名：

【入所系】 候補者：

選考基準に対する候補者の状況	配点	採点	備考
1. 利用者の平等な利用およびサービスの向上を図るものであること。			
利用者の入所にあたって品川区との連携が確保されているか。	5	1 2 3 4 5	
利用者の個別性(心身状況等)に配慮したサービス提供体制が確保されているか。	10 (5点×2)	1 2 3 4 5 (×2)	
年間を通じたプログラムの充実、食事内容を含む食事提供体制の改善、利用者の金銭の適正な管理、医療機関との連携等、サービスの向上に向けた努力がされているか。	15 (5点×3)	1 2 3 4 5 (×3)	
2. 公の施設の適切な維持および管理ならびに管理に係る経費の縮減を図るものであること。			
施設の適切な維持および管理が図られるものであるか。	5	1 2 3 4 5	
管理経費の縮減に向けた努力がされているか。	5	1 2 3 4 5	
3. 公の施設の管理を安定して行う物的能力および人的能力を有しているものであること。			
福祉サービスを安定的に提供できる経営基盤を有しているか。	10 (5点×2)	1 2 3 4 5 (×2)	
収支計画に具体性、実現性があるか。	5	1 2 3 4 5	
福祉サービスを円滑かつ継続的に提供できる人的体制(研修体制を含む)があるか。	10 (5点×2)	1 2 3 4 5 (×2)	
4. 公の施設の設置目的を達成するために十分な能力を有していること。			
事業計画は施設の設置目的を満たす内容になっているか。また、重度化予防(特養)や自立支援(知的障害者入所施設)等の新たな課題への取り組みや方向性を示しているか。	15 (5点×3)	1 2 3 4 5 (×3)	
事故防止対策、非常時・緊急時の連絡体制等の安全管理について配慮されているか。	5	1 2 3 4 5	
家族(保護者)会との懇談等を通じて要望・意見等を汲みあげる他、地域との交流事業の実施、関係機関との連携が図られているか。	10 (5点×2)	1 2 3 4 5 (×2)	
苦情解決、個人情報の管理および情報公開等について体制を整備しているか。	5	1 2 3 4 5	
合計	100		

≪評点・評語≫
 5：特に優れている 3：指定にあたり問題がない
 4：優れている 2：やや問題がある
 1：問題がある