

横浜市下和泉地域ケアプラザ

指定管理者

応募書類作成及び提出方法

令和6年12月

横浜市泉区福祉保健課

書類の提出方法等について

1 提出媒体

書類は、下表の媒体で提出してください。

	電子データ	紙媒体
申請書類	提出	一部提出*
提案書類	提出	提出
関係書類	提出	不要

※履歴事項全部証明書」及び「納税証明書その3の3」は、原本を紙媒体でも提出する必要があります。

また、共同事業体を結成して応募する場合に提出する「共同事業体の結成に関する協定書（様式2-3）についても、原本を紙媒体でも提出する必要があります。

2 提案書類を紙媒体で提出する際の留意点

(1) 提出部数

ア 原本 1部

イ 原本写し 18部

<内訳>

①ファイル綴り 17部

②ホチキス等で留めず、クリップ留め（インデックス不要） 1部

(2) 表紙の添付

書類は、表紙の「確認欄」に確認した旨の“■”を記入し、各書類にはページ番号及びインデックスを付けてください。

(3) 用紙サイズについて

原本で用紙サイズが決まっているもの以外は、日本産業規格によるA4判に統一し、文字は明瞭なもの（原則、明朝体とする。）を提出してください。

(4) その他

事業計画書（様式ア）においては、業務の工夫等について、具体的に記載してください。

作成にあたっては、「横浜市泉区地域ケアプラザ指定管理者選定委員会」の各委員が、より適切に正しく評価できるようにするため、写真や図などを使ってビジュアルにわかりやすくなるように記載してください（文字も含めカラーとすることも可能です）。

また、当該様式は1部あたり50ページ程度を限度に作成してください。

3 電子データで提出する際の留意点について

(1) 表紙の添付

書類は、表紙の「確認欄」に確認した旨の“■”を記入し、表紙の「番号」に記載の番号をファイル名の最初に記載してください。

(2) ファイル形式について

表紙の表中でエクセルファイルを指定するものを除き、PDFファイルに変換して提出してください。

指定管理料提案書、収支予算書及び 賃金水準スライドの対象となる人件費に関する提案書作成方法について

1 指定管理料提案書

(1) 前提条件

ア 提案額

年度ごと、事業ごとの提案額を記載してください。なお、積算を行うにあたって使用した計算式や積算根拠等、別に提出できる資料がある場合は、併せて提出してください。

イ 消費税及び地方消費税

「10%」として計算してください。

ウ 上限額

各年度 56,488,000 円の範囲内で交付します。

なお、地域ケアプラザ協力医（630,000 円）及び小破修繕費（600,000 円）は指定額とします。

<内訳> 上限額／年額

①地域ケアプラザ運営事業	23,394,000 円
②地域包括支援センター運営事業	26,755,000 円
③生活支援体制整備事業	6,185,000 円
④一般介護予防事業	154,000 円

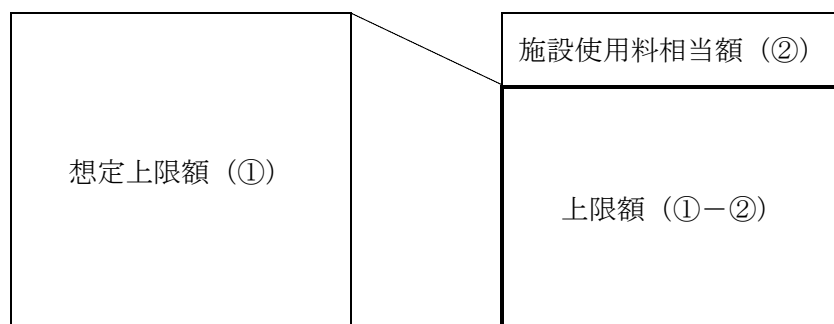
<参考1> 施設使用料相当額について

民間の通所系サービス事業者（以下「民間事業者」という。）は、自ら施設整備費等を負担していることを考慮し、民間事業者との負担の公平性を図るため、地域ケアプラザ運営事業の見込額から通所系サービス事業利用部分に係る施設使用料相当額として 1,406,000 円（年額）を控除した額を地域ケアプラザ運営事業の上限額としています。

提案額も同様に、地域ケアプラザ運営事業費から施設使用料相当額を控除した額とします。

なお、各施設が負担している施設使用料相当額は、地域ケアプラザの修繕等に活用されます。

<参考2> 施設使用料相当額を考慮した上限額の考え方



エ 指定管理者制度における賃金水準スライド

指定管理料提案書における賃金水準スライド対象人件費（地域ケアプラザ運営事業、生活支援体制整備事業及び地域包括支援センター運営事業）は、社会一般の雇用労働環境の目安である賃金水準に応じて、指定管理料を変更する仕組み（以下「賃金水準スライド」という。）に基づき、賃金水準スライドの対象となる人件費に関する提案書（様式イー③）中の「基礎単価」に「配置予定人数」を乗じた金額を記載します。

オ 管理費及び小破修繕費における按分率

地域ケアプラザ運営事業及び地域包括支援センター運営事業における按分は、79.0 : 21.0 とします。なお、過去3年間の実績を記載していますので参考としてください。

カ 指定管理料の返還

指定管理料は、原則として返還は求めませんが、年度末に指定管理料精算書を提出していただきます。ただし、次に該当する場合には、指定管理料を返還していただきます。

- (ア) 常勤職員（地域ケアプラザ所長、地域活動交流コーディネーター、生活支援コーディネーター及び地域包括支援センター3職種（保健師、社会福祉士及び主任介護支援専門員（準ずる者を含む。）。以下「常勤職員」という。）に欠員が生じた場合（※詳細は公募要項に記載）
- (イ) 地域包括支援センター常勤職員において常勤換算方法を導入した際の差額が生じた場合
- (ロ) 複数圏域の高齢者人口を合算して地域包括支援センター職員を配置した結果、当初の配置基準の合計人数を配置できなかった場合
- (ハ) 介護予防支援の兼務件数の上限件数を超過した場合
- (ニ) 指定額（地域ケアプラザ協力医（630,000円）及び小破修繕費（600,000円））の残額等が生じた場合
- (ホ) 月曜日から土曜日の午後6時から午後9時までについて、利用申込がない場合に、区長の承認を得て閉館（以下「夜間閉館」という。）した場合（夜間閉館日数に3,000円を乗じた金額を返還）
- (ヘ) その他区長が必要と認める場合

キ その他

- (ア) 記載欄のスペースが不足する場合は、別紙（様式指定なし）を添付してください。
- (イ) 提示する条件及び内容は、現時点で想定されているものであり、指定期間開始までの間に条件等が変更されることがあります。

(2) 各記載項目について

ア 人件費

職員の雇用にあたっては、労働基準法その他の労働関係法規を遵守することとします。また、職員配置は、現時点での法令、条例等を基準に積算することとし、指定期間開始までに職員の配置基準や条件等に変更があった場合には、それに準ずることとします。

常勤職員について、やむを得ず欠員が生じた場合は、欠員期間に応じて指定管理料の返還を求めます。

介護予防支援事業※、第1号介護予防支援事業、居宅介護支援事業及び通所系サービス事業にかかる人件費は、介護保険事業等の収入で実施します。

※介護予防支援事業は、包括的支援事業が適切に実施されていることを条件として、横浜市では、1人あたり年間240件（指定居宅介護支援事業者への委託分を含む。）まで、包括的支援事業に従事する3職種の兼務を認めています。（上限を超える兼務は認めません。超過件数は、介護予防支援職員を別途雇用するものとします。万一、雇用できない場合、上限超過分は、介護報酬額の精算・返還を求めます。）なお、上限の件数及び考え方は、指定管理期間中に変更する場合があります。

(7) 全体統括

【配置職種】地域ケアプラザ所長（常勤専従1人）

地域ケアプラザ全体を統括する運営責任者とし、専従とします。

なお、地域ケアプラザ所長の人件費は、1/2（0.5）人工を指定管理者負担（介護報酬等）とします。地域ケアプラザ指定管理料提案書には、1/2（0.5）人工の人件費（地域ケアプラザ運営事業1/8（0.125）人工、地域包括支援センター運営事業3/8（0.375）人工で按分）を計上してください。

<参考>地域ケアプラザ所長人件費負担割合

指定管理料負担 1/2（0.5）人工		指定管理者負担 1/2（0.5）人工
地域ケアプラザ 運営事業 1/8（0.125）人工	地域包括支援 センター運営事業 3/8（0.375）人工	

(4) 地域ケアプラザ運営事業

【配置職種】地域活動交流コーディネーター（常勤専従1人以上）

地域活動交流事業を実施する職員である常勤1人は専従とし、他の事業との兼務は認めないこととします。また、地域ケアプラザの開館日数、開館時間等を考慮し、地域活動交流事業が円滑に実施できるようサブコーディネーター等の必要な非常勤職員を適切に配置してください。

(ウ) 生活支援体制整備事業

【配置職種】生活支援コーディネーター（常勤専従1人以上）

生活支援体制整備事業を実施する職員である常勤1人は専従とし、他の事業との兼務は認めないこととします。

(イ) 地域包括支援センター運営事業（包括的支援事業）

【配置職種】

- a 保健師その他これに準ずるもの（常勤専従1人以上）
- b 社会福祉士その他これに準ずるもの（常勤専従1人以上）
- c 主任介護支援専門員その他これに準ずるもの（常勤専従1人以上）

包括的支援事業を実施する職員は、横浜市地域包括支援センターにおける包括的支援事業の実施に係る人員等の基準に関する条例（平成 26 年 9 月横浜市条例第 50 号）で定められている条件を満たしている職員を配置することとします。

なお、法令で定められているように、各職種とも専従とし、他の事業との兼務は認めないこととします。

地域包括支援センター常勤職員は、横浜市地域ケアプラザ事業実施要綱別表第 3 に基づき、公募要項に記載されている配置人数で提案することとします。

包括的支援事業を実施する職員は、横浜市地域包括支援センターにおける包括的支援事業の実施に係る人員等の基準に関する条例（平成 26 年 9 月横浜市条例第 50 号）で定められている条件を満たしている職員を配置することとします。

なお、法令で定められているように、各職種とも専従とし、他の事業との兼務は認めないこととします。

(オ) その他

【配置職種】 事務職員等

必要に応じて事務職員等を適切に配置してください。

なお、施設の運営に対する本部事務経費（労務、経理、契約等）の業務量を勘案し、提案額に含めて計上することができます。

イ 事業費

各事業を実施するにあたり必要となる事業費を計上してください。なお、記載の際は、次の点に注意してください。

(ア) 地域ケアプラザ運営事業及び地域包括支援センター運営事業

利用者からの自己負担を求めることができるものとします。ただし、自己負担として求められるものは、材料費、講師謝金及びボランティア保険等、1 人あたりに生じた費用の考え方が明確になるもののみとし、光熱水費等その事業にかかった 1 人あたりの費用を明確に把握することが困難な経費は、含めないこととします。

※地域ケアプラザ協力医の派遣に関する事業にかかる費用は、別途指定額としますので、ここでは見込まないでください。

(イ) 生活支援体制整備事業

利用者からの自己負担を求めることができるものとします。ただし、自己負担として求められるものは、材料費、講師謝金及びボランティア保険等、1 人あたりに生じた費用の考え方が明確になるもののみとし、光熱水費等その事業にかかった 1 人あたりの費用を明確に把握することが困難な経費は、含めないこととします。

(ウ) 一般介護予防事業

介護予防講座、教室等に係る講師謝金、損害保険料、会場使用料及び教材費に使用します。ただし、栄養講座で調理実習等を実施する場合の食材料費は、利用者からの自己負担を求めます。

(エ) 介護予防支援事業、第 1 号介護予防支援事業、居宅介護支援事業及び通所系サービス事業に係る事業費

介護保険事業等の収入で実施します。

ウ 事務費

事務費は、地域ケアプラザ運営事業、生活支援体制整備事業及び地域包括支援センター運営事業を実施するために必要な事務費とします。

なお、事務費として想定される内訳は、次のとおりとします。

〔備品購入費、旅費交通費（ガソリン代）、研修費、通信運搬費（切手代、電話代等）、リース代、印刷製本費、各種消耗品（施設の保守に係る消耗品は除く）、施設賠償責任保険加入費等〕

また、介護予防支援事業、第1号介護予防支援事業、居宅介護支援事業及び通所系サービス事業に係る事務費は、介護保険事業等の収入で実施します。

エ 管理費（光熱水費）

管理費（光熱水費）は、電気、ガス、水道等の使用料金とします。施設規模及び利用者の人数等を考慮して見込んだ1年間の全体の使用料金から、通所系サービス事業に要する経費（年間想定通所系サービス利用者延べ人数×531円）を除く経費について、記載してください。

オ 管理費（保守管理、環境維持管理費）

保守管理及び環境維持管理費は、性能や機能を維持すること等を目的とし、施設の利用者が安全で快適に施設を利用することができるように業務を実施していただくための経費とします。

特に昇降機（エレベータ）は、利用者の安全性を確保するため、フルメンテナンスでの契約（建築基準法第12条に伴う点検を含む）が望ましいと考えられます。当該フルメンテナンス契約を当該指定管理者の意思によって変更した場合は、部品交換等の修繕が発生しても、市費で負担しない場合があります。

保守管理及び環境維持管理費は、全体の見込み経費から通所系サービス事業に要する経費（44%相当）を除く経費について、記載してください。

(7) 有資格者の配置

施設管理等に関する専門業務について、委託に抛らず施設職員が担当する場合は、各種法令に基づき担当業務に必要な有資格者を配置してください。

(4) 小破修繕

小破修繕に関する費用は、別途指定額として指定管理料に加算しますので、ここでは見込まないでください。

(ウ) 建築基準法第12条に伴う点検経費

建築基準法第12条に伴う点検については、昇降機に関する点検を除き建築局において対応します。昇降機に関する点検は、指定管理者において実施（昇降機の保守点検業務契約に含めて実施）するため、提案額に計上してください。

(イ) 自家用電気工作物

自家用電気工作物を有する施設は、指定管理者は、電気事業法その他の法令等に基づき、必要な管理体制を整えてください。

(オ) 太陽光発電設備

「環境省グリーンニューディール基金事業（GND）」の修繕に係る費用は、横浜市が負担しますので、ここでは見込まないでください。なお保守点検費については計上してください。

法改正により令和5年3月から、出力10kW以上50kW未満の太陽光設備については、小規模事業用電気工作物として届出が義務化されていますので、届出に基づき、月1回の目視点検と年1回の点検を行う等の必要な管理体制を整えてください。小規模事業用電気工作物に該当しない場合にも、同様の管理を行ってください。

※GND以外で太陽光発電設備が設置されている施設は、(イ)の考え方に準じます。

2 収支予算書

- (1) 横浜市支払想定額の欄には、上記1の指定管理料提案書で算出した各「合計」を記載してください。
- (2) 記載にあたっては、介護保険事業（介護予防支援事業、第1号介護予防支援事業、居宅介護支援事業及び通所系サービス事業）も含めた全事業の金額を記載してください。
- (3) 「介護保険事業収入」には、「介護予防支援事業」、「第1号介護予防支援事業」「居宅介護支援事業」及び「通所系サービス事業」の収入見込みを記載してください。

<参考> 下和泉地域ケアプラザにおける過去3年間の管理費（光熱水費、保守管理・環境維持管理費）実績

対象年度	種別	科目	実績小計	実績合計
令和3年度 (2021年度)	指定管理料負担	光熱水費	4,605,647円	6,828,222円
		保守管理費	2,222,575円	
	通所系サービス事業 負担	光熱水費	4,461,993円	6,208,297円
		保守管理費	1,746,304円	
令和4年度 (2022年度)	指定管理料負担	光熱水費	6,993,626円	9,342,334円
		保守管理費	2,348,708円	
	通所系サービス事業 負担	光熱水費	4,353,669円	6,199,075円
		保守管理費	1,845,406円	
令和5年度 (2023年度)	指定管理料負担	光熱水費	4,451,671円	6,919,045円
		保守管理費	2,467,374円	
	通所系サービス事業 負担	光熱水費	4,739,706円	6,678,350円
		保守管理費	1,938,644円	
3か年平均	指定管理料負担	光熱水費	5,350,315円	7,696,534円
		保守管理費	2,346,219円	
	通所系サービス事業 負担	光熱水費	4,518,456円	6,361,907円
		保守管理費	1,843,451円	

<参考> 下和泉地域ケアプラザにおける過去3年間の修繕実績

対象年度	修繕内容	実績小計	実績合計
令和3年度 (2021年度)	デイルームブラインド修繕	62,700円	2,392,280円
	多目的ホール テラス前ドア修繕	37,400円	
	衣類乾燥機修繕	7,700円	
	衣類乾燥機修繕	23,320円	
	冷却塔Vベルト交換	11,330円	
	デイルームブラインド修繕	148,500円	
	デイルーム浴室横脱衣室床面修繕	308,000円	
	1階男子トイレ照明器具修繕	29,161円	
	ポスト錠交換修理	19,800円	
	他機能電話機交換修繕	69,300円	
	非常用発電機エンジン保全工事	95,007円	
	冷暖房送風機 故障対応	107,800円	
	自動ドア修繕	46,827円	
	エアコン修繕	816,750円	
浴室用水栓修理	27,500円		

	地下室 天井部	198,000 円	
	スロープエース	45,980 円	
	ホール大型ドア下部	121,000 円	
	浴室用水栓修理	22,385 円	
	1 階厨房内シンク	88,000 円	
	テラスドア	105,820 円	
令和 4 年度 (2022 年度)	冷温水ポンプ修繕	34,485 円	1,460,415 円
	地下階段照明回路修繕	149,380 円	
	給湯循環ポンプ修繕	19,800 円	
	冷却塔ベルト修繕	11,440 円	
	減圧弁・圧力計修繕	68,970 円	
	空調機フィルター	11,550 円	
	排煙窓修繕	253,000 円	
	厨房内洗面台	72,600 円	
	厨房ドアクローザー	27,500 円	
	浴室引き戸修繕	17,600 円	
	給湯循環ポンプ	195,800 円	
	消防設備点検不備改修工事	72,600 円	
	フラッシュバルブ修繕	8,415 円	
	浴室タイル工事	349,012 円	
	調理室天井補修	84,700 円	
	空気調和機ベルト交換修繕	31,896 円	
換気扇交換工事 (地域ケアルーム)	51,667 円		
令和 5 年度 (2023 年度)	中 2 階屋上ドレイン清掃	13,750 円	1,460,415 円
	厨房水道 (混合栓交換)	10,560 円	
	厨房ガスレンジ	18,920 円	
	電磁開閉器 (スイッチ交換)	34,485 円	
	自動ドア (ベルト交換)	28,435 円	
	厨房水道 (混合栓パッキン交換)	5,093 円	
	空調更新工事における冷房対応 (スポットクーラーレンタル)	64,900 円	
	空調更新工事における冷房対応 (スポットクーラー購入)	68,794 円	
	厨房水道 (混合栓交換)	30,250 円	
	多目的ホール及び 2 階廊下 (コンセント交換)	22,000 円	
	貯水槽 (電極保持器交換)	206,800 円	

	消防設備（感知器交換）	157,300 円	
	浴室扉（戸車交換）	18,150 円	
	2F 調理室（シンクトラップパッキン交換）	13,867 円	
	受電盤（電力指示計交換）	44,000 円	
	高圧進相コンデンサ（交換及び PCB 分析）	181,500 円	
	ヘルパーナースルーフ天井（空調機ドレン管）	142,175 円	
	厨房天井（空調機ドレン管）	39,325 円	