

横浜市本郷台駅前地域ケアプラザ及び
横浜市本郷地区センター
応募書類作成及び提出方法

令和6年12月
横浜市栄区福祉保健課
横浜市栄区地域振興課

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 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 15部

<内訳>

①ファイル綴り 1部

②ファイル綴り。応募団体名（施設名含む）を黒塗りしたもの 12部

③ホチキス等で留めず、クリップ留め（インデックス不要） 2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。

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。

(3) その他

電子データは、黒塗りは不要です。

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 地区センター及び地域ケアプラザ共通事項

地区センター及び地域ケアプラザに共通する事項を示しますので、このとおり記載してください。なお地区センターにのみ関連するものは「2 地区センターに関連するもの」、地域ケアプラザにのみ関連するものは「3 地域ケアプラザに関連するもの」を参照してください。

(1) 前提条件

ア 提案額

地区センターについては年度ごとに提案額が異なる場合は、初年度の指定管理料について記載して下さい。

地域ケアプラザについては年度ごと、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 85,237,000 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。地域ケアプラザのみ) は指定額とします。

<内訳> 上限額/年額

①地区センター運営事業	33,722,000 円
②地域ケアプラザ運営事業	19,067,000 円
③地域包括支援センター運営事業	26,109,000 円
④生活支援体制整備事業	6,185,000 円
⑤一般介護予防事業	154,000 円

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（地区センター運営事業、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2-③）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

地区センター、地域ケアプラザ及び区民活動センターの管理費、共有部分の小破修繕に係る按分

は、62:23:15^{*1}とします。なお、地域ケアプラザについては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いても按分することとし、79.0:21.0とします。

また、管理費は、過去3年間の実績を記載しますので参考にしてください。

※1:費用按分後の区民活動センターの管理費及び小破修繕費については、当公募における指定管理料の提案額には含まないものとします。

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) 常勤職員のうち、地区センター及び地域ケアプラザ施設長（以下「施設長」という。）、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。））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場合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。地域ケアプラザのみ））の残額等が生じた場合
- (ホ) 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。
- (ロ) 区民活動センターの管理運営に係る経費については、当公募における指定管理料の提案額には含まないものとします。

(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。

常勤職員のうち、地区センター及び地域ケアプラザ施設長（以下「施設長」という。）、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。））に欠員が生じた場合は、不在期間に応じて指定管理料の返還を求めます。

(ア) 全体統括

【配置職種】施設長（常勤専従1人）

地区センター及び地域ケアプラザ並びに別途委託契約を締結する予定の区民活動センター全体を統括する運営責任者です。

なお、施設長の人件費は、0.139 人工を指定管理者負担（介護報酬等）とし、0.222 人工を区民活動センターの負担^{※1}とします。地区センター及び地域ケアプラザ指定管理料提案書には、施設長人件費所要額の 0.639 人工の人件費（地区センター運営事業 0.222 人工、地域ケアプラザ運営事業 0.167 人工及び地域包括支援センター運営事業 0.25 人工）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】 0.639 人工		【区民活動センター負担】 0.222 人工 ^{※1}	【指定管理者負担】 0.139 人工
【地域ケアプラザ】 0.417 人工			
<CP 運営> 0.167 人工	<包括運営> 0.25 人工	【地区センター】 0.222 人工	

※1：費用按分後の区民活動センターの施設長の人件費については、当公募における指定管理料の提案額には含まないものとします。

(イ) 複合施設事務（全事業共通）

【配置職種】

複合施設事務サブスタッフ等

開館日数、開館時間等を考慮し、複合施設を円滑に運営できるよう、必要に応じて事務職員等を適切に配置してください。

施設の運営に対する事務（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。

(ウ) その他

各事業でそれぞれに求める配置職種は、地区センターに関しては「2 地区センターに係るもの」、地域ケアプラザに関しては「3 地域ケアプラザに係るもの」を参照してください。

イ 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について、記載してください。

地区センター、地域ケアプラザ及び区民活動センターの管理費に係る按分は、62：23：15^{※2}とします。

※2：費用按分後の区民活動センターの管理費については、当公募における指定管理料の提案額には含まないものとします。

ウ 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（建築基準法第12条に伴う点検経費を含む。）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。

地区センター、地域ケアプラザ及び区民活動センターの管理費に係る按分は、62：23：15※³とします。

※³：費用按分後の区民活動センターの管理費については、当公募における指定管理料の提案額には含まないものとします。

(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、委託に拠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。

(イ) 小破修繕

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小破修繕に関する費用として、それぞれ47万4千円、12万6千円を記載済みですので、これも含めて提案してください。

(ウ) 建築基準法第12条に伴う点検経費

建築基準法第12条に伴う点検費用は、地区センター及び地域ケアプラザにおいて必要な金額（他施設を併設する場合、その部分に係る経費は除く。）を計上してください。ただし、竣工又は外壁改修等から10年を経ってから最初の点検の際に行う外壁タイル等の全面打診に係る費用は除外して計上してください。

(エ) 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) その他

当施設は、民間事業者が整備する「パークホームズ横浜本郷台リバーサイドヴィラTHE EAST」内に設置された施設であり、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）における区分所有権を有しています。

横浜市は、パークホームズ横浜本郷台リバーサイドヴィラTHE EAST管理組合及び店舗・公共施設部会に加入しており、指定管理者は、管理規約及び使用細則等を遵守する必要があります。

「1 地区センター及び地域ケアプラザ共通事項」（1）ウ 上限額には、別表1のとおり、管理組合及び店舗・公共施設部会に納入する管理費（全体管理費、店舗・公共施設管理費）及び修繕積立金（全体修繕積立金、店舗・公共施設修繕積立金）が含まれていますので、これを含めて提案してください。管理費及び修繕積立金は、指定管理者から管理組合に支払うことを予定しています。なお、公募開始時点での概算額であり、増額となった際は、横浜市が指定管理者に対して、増額分を指定管理料として支払います。管理費及び修繕積立金に係る施設毎の按分は、別

表2※4のとおりとします。

※4：費用按分後の区民活動センターの管理費については、当公募における指定管理料の提案額には含まないものとします。

<別表1>管理費及び修繕積立金の年間負担額

	年間負担額（概算）	備考
全体管理費	2,006,760 円	パークホームズ横浜本郷台リバーサイドヴィラ THE EAST 敷地及び全体供用部分等の管理に要する経費に充てるため、管理組合に納入
全体修繕積立金	1,059,120 円	
店舗・公共施設管理費	1,579,440 円	店舗・公共施設共用部分等の管理に要する経費に充てるため、管理組合に納入
店舗・公共施設修繕積立金	1,839,600 円	
合計	6,484,920 円	

<別表2>

	負担割合	年間負担額（概算）
地区センター負担分	62.16%	4,031,026 円
地域ケアプラザ負担分	22.46%	1,456,513 円
区民活動センター負担分	15.38%	997,381 円
合計	100%	6,484,920 円

エ 団体本部経費

当該施設において必要となる経費以外に、団体の本部から支援等を受けるために必要な間接的な

経費（本部における経理・事務経費等）があれば、計上してください。

2 地区センターに係るもの

(1) 指定管理料提案書の各項目

ア 収支の考え方

(ア) 収入

a 施設運営収入（様式イ-1-①の【ア】）

(a) 利用料金

指定管理者は、利用者が支払う利用料金を自らの収入とすることができます。

利用料金収入見込額を超えて収入があった場合は、指定管理者の収入とすることができます。収入見込額に不足額が生じた場合には、指定管理者がその額を補填します。

指定管理者の収入となる利用料金は指定期間中の利用に係る利用料金のみとします。

※利用料金収入見込額は、減免相当分を見込んで計算してください。

(b) 自主事業収入

指定管理者が実施する教室等の事業（条例第2条第2項の目的によるもの）による収入

(c) 雑入

指定管理者が、自らの提案により実施する事業（条例第2条第2項の目的以外のもの）その他上記(a)、(b)及び下記「指定管理料」以外の収入

（例：自販機売上手数料、コピー代、物販・広告事業収入、預金利息など。）

b 指定管理料（様式イ-1-①の【イ】）

「施設管理運営経費【ウ】」から「施設運営収入【ア】」を減じた額に「利用料金収入見込みの1/3に相当する額」の「ニーズ対応費【エ】」を加えた額を指定管理料として支払うものとします。

指定管理料は横浜市が指定する上限額の範囲内で提案してください。

$$\text{指定管理料【イ】} = \text{施設管理運営経費【ウ】} - \text{施設運営収入【ア】} + \text{【エ】} \quad (\text{利用料金収入見込みの} 1/3)$$

(イ) 支出

a 施設管理運営経費（様式イ-1-①の【ウ】）

(a) 人件費

- ・施設長（常勤専従1人）

地区センター及び地域ケアプラザ並びに別途委託契約を締結する予定の区民活動センター全体を統括する運営責任者です。施設長の人件費は、所要額の0.222人工を計上してください。

・地区センター運営事業を実施する職員である常勤2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、うち1名は地区センター運営事業を統括する管理職級の職員を配置してください。

・複合施設事務サブスタッフ等については、「1 地区センター及び地域ケアプラザ共通事項」を参照し、適切に按分してください。

(b) 事務費

地区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。

事務費として想定される内訳は、次のとおりとします。

[消耗品費、印刷製本費、備品購入費、図書購入費等]

※施設全体の運営に係る経費（通信費、使用料及び賃借料、施設賠償責任保険、職員研修費、リース料、手数料、地域協力費等）については適切に按分してください。

(c) 自主事業費

指定管理者が実施する教室等の事業（地区センター条例第2条第2項によるもの）に係る経費を計上してください。

(d) 管理費A、管理費B

「地区センター及び地域ケアプラザ共通事項」を参照し、適切に按分してください。

(e) 公租公課

地区センター運営事業を実施するために必要となる費用を計上してください。

(f) 事務経費

地区センター運営事業を実施するために必要となる費用を計上してください。

b ニーズ対応費（様式イー1-①の【エ】）

利用料金収入見込額の1/3に相当する額は、利用者ニーズに対応するための費用として執行しなければなりません。

<使途の考え方>

利用者のためになるものとして、利用者が直接使う物品の購入や、利便性向上つながる設備の改修などに充てることとし、使途について疑義がある場合は横浜市と協議してください。

3 地域ケアプラザに係るもの

(1) 指定管理料提案書

ア 指定管理料提案書の各項目

(7) 人件費

介護予防支援事業※、第1号介護予防支援事業及び居宅介護支援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、指定期間中に変更する場合があります。

a 全体統括

【配置職種】施設長（常勤専従1人）

地区センター及び地域ケアプラザ並びに別途委託契約を締結する予定の区民活動センター全体

を統括する運営責任者です。

なお、施設長の人件費は、所要額の 0.417 人工（地域ケアプラザ運営事業 0.167 人工及び地域包括支援センター運営事業 0.25 人工で按分）を計上してください。

b 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。

c 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。

d 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、指定管理者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。

e 複合施設事務（全事業共通）

「1 地区センター及び地域ケアプラザ共通事項」を参照し、適切に按分してください。

f 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。

(7) 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及び居宅介護支援事業に係る事業費

介護保険事業等の収入で実施します。

ウ 事務費

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を計上してください。

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 〕

介護予防支援事業、第1号介護予防支援事業及び居宅介護支援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。

また、施設全体の運営に係る経費については、各事業で適切に按分してください。

(2) 収支予算書

ア 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。

イ 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及び居宅介護支援事業）も含めた全事業の金額を記載してください。

ウ 介護保険事業の収入には、介護予防支援事業、第1号介護予防支援事業及び居宅介護支援事業の収入見込みを記載してください。

<参考>横浜市本郷台駅前地域ケアプラザ及び横浜市本郷地区センターにおける過去3年間の管理費
(光熱水費、保守管理・環境維持管理費)実績(指定管理料負担分)

対象年度	種別	科目	実績小計	実績合計
令和5年度 (2023年度)	地域ケアプラザ	光熱水費	844,660円	3,264,850円
		保守管理費	2,420,190円	
	地区センター	光熱水費	2,276,821円	
		保守管理費	6,973,325円	
令和4年度 (2022年度)	地域ケアプラザ	光熱水費	1,080,494円	3,558,068円
		保守管理費	2,477,574円	
	地区センター	光熱水費	2,912,534円	
		保守管理費	7,079,855円	
令和3年度※1 (2021年度)	地域ケアプラザ	光熱水費	321,991円	626,952円
		保守管理費	304,961円	
	地区センター	光熱水費	905,241円	
		保守管理費	1,470,321円	
3か年平均※1	地域ケアプラザ	光熱水費	749,048円	2,483,290円
		保守管理費	1,734,242円	
	地区センター	光熱水費	2,031,532円	
		保守管理費	5,174,500円	

※1 横浜市本郷台駅前地域ケアプラザ及び横浜市本郷地区センターは令和3年12月開所のため、令和3年度は4か月分の実績です。

<参考>横浜市本郷台駅前地域ケアプラザ及び横浜市本郷地区センターにおける過去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5年度 (2023年度)	バーチカルブラインド修繕	4,957円	98,624円
	2階男子トイレ大便器蓋交換	3,163円	
	2階多目的トイレ水石鹸入れ交換	279円	
	電気陶芸窯修理	16,500円	
	電子ピアノ修理	13,200円	
	トイレ蓋の割れ修繕	8,525円	
	陶芸用電気釜パッキン交換修繕	22,000円	
	手すり工事	30,000円	
令和4年度 (2022年度)	2階多目的ホール床コンセント	2,669円	2,669円
令和3年度 (2021年度)			0円