

産業環境委員会議案説明資料

令和5年12月11日

| 件名 | 頁 |
|--|---|
| 1 第151号議案 足立区勤労福祉会館の指定管理者の指定について . . . | 2 |

(産業経済部)

第151号議案説明資料

令和5年12月11日

| | |
|-------|--|
| 件名 | 足立区勤労福祉会館の指定管理者の指定について |
| 所管部課名 | 産業経済部企業経営支援課 |
| 内容 | <p>足立区勤労福祉会館指定管理者選定審査会における選定審査の結果、以下の事業者を指定管理者の候補者として選定したので、議会の議決を経て指定管理者として指定する。</p> <p>1 対象施設</p> <p>(1) 名称 足立区勤労福祉会館 (2) 所在地 足立区綾瀬一丁目34番7-102号</p> <p>2 指定管理料（見積り金額）</p> <p>① 非精算（人件費、保守点検費、清掃費等） 42,882,000円（税込）</p> <p>② 要精算（小破修繕費、電話料金、水道代等） 3,000,000円（税込）</p> <p>合計（①+②） 45,882,000円（税込）</p> <p>前回選定時（平成31年度）指定管理料 37,800,000円（税込）</p> <p>差額 +8,082,000円（税込）</p> <p>※ 主な増減理由は、人件費の単純上昇に伴う増や、内職相談業務の指定管理業務への切り替えによる増である。その他の増減理由は、別紙1（P5）参照。</p> <p>3 指定の期間 令和6年4月1日から令和11年3月31日まで（5年間）</p> <p>4 指定管理者の候補者</p> <p>(1) 事業者名 日本環境マネジメント株式会社（代表者 片山 ^{やすしげ}安茂） (2) 所在地 埼玉県さいたま市浦和区仲町一丁目12番1号</p> <p>5 応募事業者数 3事業者</p> <p>6 現在の指定管理者 株式会社エム・ワイ・カンパニー</p> |

7 候補者となった理由・ポイント

他自治体での複数の指定管理施設の管理運営実績や多種多様な自主事業企画の提案が評価された。

8 候補者となった経過

(1) 公募

令和5年5月10日～令和5年7月5日

(令和5年6月8日開催の現地説明会参加を必須要件とした)

(2) 財務状況調査の結果

A「非常に良好である」

(3) 選定審査会

ア 審査会開催状況

| 開催 | 開催日 | 内容 | 審査事業者 |
|-----|----------|------------------------|-------|
| 第1回 | 令和5年8月7日 | 第一次選定（書類選考） | 3事業者 |
| 第2回 | 令和5年9月7日 | 第二次選定（プレゼンテーション、ヒアリング） | 3事業者 |

イ 委員構成（計6名）

| 種別 | 氏名 | 役職等 |
|------------------|------------|--------------|
| 学識経験者 (有識者含む) | 青木 勝一【委員長】 | 文教大学経営学部准教授 |
| | 川端 薫 | 社会保険労務士 |
| 関係団体構成員 | 森川 公介 | アヤセ未来会議 |
| | 山口 和男 | 足立成和信用金庫常勤理事 |
| 区職員 | 松野 美幸 | 総務部長 |
| | 上遠野 葉子 | 子ども家庭部長 |

ウ 審査項目及び審査結果

別紙2「足立区勤労福祉会館指定管理者選定審査会選定結果集計表」のとおり。

(4) 労働条件審査等

事業者に自己確認チェックシートの提出を求め、労働関係諸法令が遵守されていることを確認した。

【参考】候補者の職員平均勤続年数及び平均給与

ア 平均勤続年数

| 事業者名 | 平均勤続年数 (令和4年) |
|----------------|------------------|
| 日本環境マネジメント株式会社 | 約5.5年 |

※ 候補事業者における全国平均勤続年数。

イ 平均給与（月額）

| 事業者名 | 平均給与（月額） （令和4年） |
|----------------|-----------------------|
| 日本環境マネジメント株式会社 | 管理職 398,027円 |
| | 常勤職員 203,545円 |
| | 短時間労働者（時給制） 1,075円 |

※ 候補事業者における全国平均給与。

9 添付資料

- 別紙1 前回選定時（平成31年度）指定管理料との比較
- 別紙2 足立区勤労福祉会館指定管理者選定審査会選定結果集計表
- 別紙3 指定管理候補者の概要
- 別紙4 事業計画及び収支計画の概要

10 今後の方針等

本議案が可決された際には、区と指定管理者との間で協定書を締結する。本事業者は新規事業者であるため、令和6年1月～3月に引き継ぎを行う。

【引き継ぎスケジュール】

- 令和6年1月上旬 引継事項洗い出し、チェックリスト作成
- 令和6年1月中旬以降 区と新・旧事業者間での引継調整会議開催（月2回程度）
- 令和6年3月末 新事業者との協定書締結

別紙 1 前回選定時（平成 3 1 年度）指定管理料との比較

(円)

| 平成 3 1 年度 (前回選定時) | | 令和 6 年度 (今回選定時) | | 主な増減理由 |
|-------------------------|------------|-------------------------|------------|--|
| 人件費 | 17,976,000 | 人件費 | 30,442,000 | +12,466,000 円 ① 内職相談業務を委託から指定管理業務に切り替えたことによる増 ② 令和 6 年度は日常清掃スタッフ分を含めたことによる増 ③ 人件費単純上昇による増 |
| 統括責任者、館長、副館長、スタッフ（受付） | | 館長、副館長、スタッフ（受付、清掃） | | |
| 事業費 | 3,082,000 | 事業費 | 943,000 | |
| 事業関係費、広告宣伝費 | | 自主事業経費、広告宣伝費、保険料 | | |
| 事務費 | 335,810 | 施設管理経費 | 1,786,000 | |
| 消耗品費、HP 維持管理費等 | | 消耗品費、通信運搬費等 | | |
| 施設維持運営経費 | 8,997,000 | 施設維持運営経費 | 3,599,000 | △5,398,000 円 ① 建物清掃経費を人件費計上したことによる減 |
| 保守点検業務、警備業務、建物清掃、廃棄物回収等 | | 保守点検業務、警備業務、建物清掃、廃棄物回収等 | | |
| その他経費 | 317,300 | その他経費 | 6,016,000 | +5,698,700 円 ① 業務責任者（本社勤務）経費が一般管理費に計上されていることによる増 |
| 保険料、租税公課、本部経費 | | 支払消費税、一般管理費 | | |
| 要精算 | 9,000,000 | 要精算 | 3,000,000 | △6,000,000 円 ① 区が電気代を支払うことによる減 大規模改修中、指定管理者は移転先での業務を担っていたことから、改修を行っていた当施設の契約は行えず、代わりに区が契約の主体となる必要があった。 また、高圧電力の契約については、区が直接、入札により電力会社と契約を締結することで、価格の安い電力会社と契約できる可能性が高くなるため。 |
| 電気代、電話料金、水道代等 | | 小破修繕費、電話料金、水道代等 | | |
| 自主事業収入 | -3,054,000 | 自主事業収入 | -844,000 | |
| 消費税 | 1,145,890 | 消費税 | 940,000 | |
| 合計 | 37,800,000 | 合計 | 45,882,000 | +8,082,000 円 |

別紙2 足立区勤労福祉会館指定管理者選定審査会選定結果集計表

| 選考区分 | | 第一次選定（令和5年8月7日 開催） | | | | | | | | | | | |
|-------------------|----|--------------------|---------------|-----------|-----------------|---------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|--|-----------|-----------|----|
| 評価項目 | | 共通項目 | | | | | | 類似施設の 管理実績 | 区内事業者への割合加 点 (総得点の2～5%) | ワークライフバランス推進企 業 への割合加 点(総得点の2%) | 第一次合 計 | 第一次結 果 | |
| | | 組織の安定性 | | 運営の安定性 | | 事業計画の内容 | | | | | | | |
| | | 経営の安定性 | コンプライアンスの推進体制 | 職員体制・研修計画 | 管理運営費の縮減・効率的な運営 | 施設の設置目的や特性の理解 | 地域特性の理解と貢献・事業の取り組み方針 | (公の施設の管理実績(受付・施設全体の運営)) | | | | | |
| 配点 | | 90 | 60 | 60 | 90 | 120 | 120 | 60 | 30 | 12 | 満点 | 得点率 | 合否 |
| | 小計 | 150 | | 150 | | 240 | | 60 | | | 642 | | |
| 日本環境 マネジメント(株) | | 90 | 52 | 50 | 72 | 84 | 88 | 58 | 0 | 9.9 | 504 | 78.5% | 合 |
| | 小計 | 142 | | 122 | | 172 | | 58 | | | | | |
| A | | 90 | 52 | 50 | 67 | 92 | 76 | 54 | 24.1 | 9.6 | 515 | 80.2% | 合 |
| | 小計 | 142 | | 117 | | 168 | | 54 | | | | | |
| B | | 90 | 42 | 48 | 60 | 100 | 92 | 50 | 0 | 9.6 | 492 | 76.6% | 合 |
| | 小計 | 132 | | 108 | | 192 | | 50 | | | | | |

【第一次選定の結果】

得点率6割を満たした日本環境マネジメント(株)及びA、Bが第二次選定の対象となった。

別紙 2 足立区勤労福祉会館指定管理者選定審査会選定結果集計表

| 選考区分 | 第二次選定（令和5年9月7日 開催） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------|---------|--------|--------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|-----------|------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|----------------|-------------------|--------------------|----------------|--------|---------------|----------------------|---------------|-------|----|
| 評価項目 | 共通項目 | | | | | | | | | | | 接客サービス | | | 施設保全 | 情報発信 | プレゼンテーション ヒアリング | | | 合計（A） | 減点（上段〳率 下段〳点数（B）） | 第2次合計（A+B） | 第2次結果 | 順位 |
| | 施設の管理運営体制 （危機管理体制など） | | | 施設運営 の取組み 方針 | 利用者の利便性 （利用者意見の反 映など） | | 個人情報の取扱い （職員体制など） | | | 地域との 関係づくり | | 利用者満足度を向上させるサービス | 施設内での各種トラブルへの対応 | 施設の美化への具体的な方策 | 施設・設備の保全に関する方針 | 施設の魅力発信のための具体的な方策 | 専門的知識・説明が論理的か | 質問の理解力・冷静さ・協調性 | 資料の調整力 | | | | | |
| | 適切な職員配置・ローテーション（専門スタッフ・） | 職員の労務管理 | 危機管理体制 | 施設の目的に沿った運営方針 | 利用率向上・サービス向上の取り組み | 利用者意見・苦情・要望の収集、反映 | 具体的な取扱い・ルール作成 | 情報管理に関する職員研修・教育 | チェック体制の整備 | 区民参画推進、地域との連携、協働 | 区内在住者雇用・区内企業の活性化 | | | | | | | | | | | | | |
| 配点 | 120 | 60 | 60 | 120 | 120 | 120 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 60 | 60 | 60 | <満点> 1,680 | (%) | <満点> 1,680 | 得点率 | |
| | 240 | | | 120 | 240 | | 180 | | | 120 | | 360 | | | 120 | 120 | 180 | | | | | | | |
| 日本環境 マネジメント(株) | 96 | 46 | 46 | 104 | 104 | 84 | 46 | 46 | 44 | 52 | 52 | 96 | 84 | 80 | 88 | 100 | 54 | 52 | 48 | 1322 | 0 | 1322 | 78.7% | 1位 |
| | 188 | | | 104 | 188 | | 136 | | | 104 | | 260 | | | 88 | 100 | 154 | | | | 0 | | | |
| A | 96 | 48 | 48 | 78 | 88 | 78 | 46 | 48 | 48 | 46 | 50 | 92 | 96 | 76 | 84 | 80 | 48 | 52 | 48 | 1250 | 0 | 1250 | 74.4% | 2位 |
| | 192 | | | 78 | 166 | | 142 | | | 96 | | 264 | | | 84 | 80 | 148 | | | | 0 | | | |
| B | 74 | 46 | 39 | 70 | 76 | 84 | 46 | 44 | 48 | 40 | 44 | 88 | 88 | 72 | 70 | 76 | 37 | 37 | 37 | 1116 | 0 | 1116 | 66.4% | 3位 |
| | 159 | | | 70 | 160 | | 138 | | | 84 | | 248 | | | 70 | 76 | 111 | | | | 0 | | | |

【第二次選定の結果】
最も点数が高かった日本環境マネジメント(株)が指定管理候補者となった。

別紙3 指定管理候補者の概要

| | |
|-------------------|--|
| 団体名（代表者名） | 日本環境マネジメント株式会社 (代表取締役 片山 安茂) |
| ① 主たる事務所の所在地 | さいたま市浦和区仲町一丁目12番1号 |
| ② 設立年月日 | 昭和49年12月25日 |
| ③ 現在の資本金 | 30,000千円 |
| ④ 役員名簿 | 代表取締役 片山 安茂 取締役 増岡 孝夫 取締役 宮澤 大輔 取締役 宇佐見 廣和 取締役 阿部 貴子 監査役 荒井 始 |
| ⑤ 事業概要 | PPP事業 コンサルティング事業 ビル・マネジメント事業 リーシング・マネジメント事業 コンストラクション・マネジメント事業 総合人材サービス事業 教育関連事業 公園管理事業 環境事業 |
| ⑥ 区内における指定管理の実績 | なし |
| ⑦ 他自治体における指定管理の実績 | 熊谷市勤労青少年ホーム・熊谷市熊谷勤労者体育センター・熊谷市立勤労会館 堺市立勤労者総合福祉センター 京都府立山城勤労者福祉会館 京都府立中丹勤労者福祉会館 明石市立勤労福祉会館・サンライフ明石 |

別紙 4 事業計画及び収支計画の概要

1 事業計画の概要

(1) 施設の管理運営体制

| 職種 | 人数 | 業務 | 資格・経験等 |
|------------------------|----|-------------------------------------|----------------------------|
| 業務責任者 (エリアマネージャー兼務) | 1名 | 管理運営業務の執行管理 従業員配置 | 施設管理担当 9年 |
| 館長 | 1名 | 業務責任者代行、安全管理責任者、個人情報保護管理責任者、事業企画担当者 | 防火管理者（取得予定）、上級救命技能認定（取得予定） |
| 副館長 (事業担当) | 2名 | 館長不在時の責任者 事業企画・運営担当者 | 上級救命技能認定（取得予定） |
| 副館長 (維持管理担当) | | 館長不在時の責任者 維持管理担当者 | 上級救命技能認定（取得予定） |
| 受付スタッフ | 7名 | 受付、清掃、事業運営補助 | 救命技能認定（取得予定） |
| 清掃スタッフ | 7名 | 清掃 | 救命技能認定（取得予定） |

ア 施設責任者として、館長、副館長2名を配置し、開館時間中は施設責任者が常時1名以上いる体制とする。

イ 全国での多種多様な施設運営実績に基づいたノウハウの活用や、情報共有の場として、月に1回職場の全スタッフを集めてミーティングを実施する。また、施設責任者と本社社員でエリアミーティングを開催し、情報共有と追加教育を行う。

ウ 館長は週2回、利用団体との調整や地域の各団体への訪問等の積極的な営業活動を行う。

(2) 取組方針

ア 防犯、防災体制の確立と緊急時に備えた危機管理の徹底

- ① スタッフによる定期巡回に加え、利用者への声かけの徹底
- ② 利用者やマンション管理組合を交えた実践的な防災訓練の実施
- ③ 緊急事態の際に連絡可能な24時間ダイヤルの設置
- ④ 施設におけるリスク評価の作成
- ⑤ 事故対策会議を開催し、分析、再発防止対策の共有

イ 低コストと長寿命化を意識した施設の維持管理・保全

- ① 安全点検マニュアルの作成・運用
- ② 危険箇所、不具合等の早期発見とデータベース化
- ③ 自社スタッフによる日常清掃の実施、質の高い清掃の提供
- ④ 施設の小破修繕や機器メンテナンスを現場内で実施

- ウ 地域に根差した会館運営と質の高いサービスの提供
 - ① 積極的な地元住民の採用
 - ② 多様な媒体を活用した広報活動の実施
 - ③ 勤労者のニーズ把握として近隣企業にアンケートを実施
 - ④ 利用者アンケート結果、利用者の声及び施設回答の館内掲示
 - ⑤ コンシェルジュとしてのスタッフ育成
- エ 会館設置目的や区の施策に沿った自主事業の実施
 - ① 勤労者のためのリラクゼーション教室の開催
 - ② 区内大学と連携したワークショップの開催
 - ③ 企業向けビジネスセミナーの開催
 - ④ 仲間づくりを目的とした交流会の開催

2 収支計画の概要（年度ごと、指定期間分）

(1) 収入

(円)

| 年度 | | 令和6年度 | 令和7年度 | 令和8年度 | 令和9年度 | 令和10年度 |
|------|---------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 項目 | 指定管理料 | 42,882,000 | 42,325,000 | 42,781,000 | 43,238,000 | 43,694,000 |
| | 施設管理運営費 | | | | | |
| | 自主事業収入 | 844,000 | 844,000 | 844,000 | 844,000 | 844,000 |
| 収入合計 | | 43,726,000 | 43,169,000 | 43,625,000 | 44,082,000 | 44,538,000 |

(2) 支出

(円)

| 年度 | | 令和6年度 | 令和7年度 | 令和8年度 | 令和9年度 | 令和10年度 |
|-------------|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 項目 | 人件費 | 30,442,000 | 30,858,000 | 31,272,000 | 31,688,000 | 32,102,000 |
| | 館長、副館長、スタッフ (受付、清掃) | | | | | |
| | 事業費 | 943,000 | 943,000 | 943,000 | 943,000 | 943,000 |
| | 自主事業経費、広告宣伝 費、保険料 | | | | | |
| | 施設管理経費 | 1,786,000 | 864,000 | 864,000 | 864,000 | 864,000 |
| | 消耗品費、通信運搬費等 | | | | | |
| | 施設維持運営経費 | 3,599,000 | 3,599,000 | 3,599,000 | 3,599,000 | 3,599,000 |
| | 保守点検業務、警備業 務、建物清掃、廃棄物回 収等 | | | | | |
| | その他経費 | 6,016,000 | 6,057,000 | 6,099,000 | 6,140,000 | 6,182,000 |
| 支払消費税、一般管理費 | | | | | | |
| 消費税 | | 940,000 | 848,000 | 848,000 | 848,000 | 848,000 |
| 支出合計 | | 43,726,000 | 43,169,000 | 43,625,000 | 44,082,000 | 44,538,000 |