

建設委員会議案説明資料

令和元年 12月 12日

件名	頁
1 第120号議案 足立区関原の森・愛恵まちづくり記念館の指定管理者の指定について	2
2 第121号議案 足立区まちづくり工房館の指定管理者の指定について . . .	9

(都市建設部)

第 1 2 0 号議案説明資料

令和元年 1 2 月 1 2 日

件 名	足立区関原の森・愛恵まちづくり記念館の指定管理者の指定について
所管部課名	市街地整備室密集地域整備課
内 容	<p>足立区関原の森関連施設指定管理者選定等審査会(以下「審査会」という。)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>なお、足立区関原の森・愛恵まちづくり記念館及び足立区まちづくり工房館の指定管理者公募・選定審査等要綱第 5 条の規定により、足立区関原の森・愛恵まちづくり記念館及び足立区まちづくり工房館を一体的に管理するため、指定管理者の候補者を同一事業者として公募、選定した。</p> <p>1 対象施設</p> <p>(1) 名 称 足立区関原の森・愛恵まちづくり記念館</p> <p>(2) 所在地 足立区関原一丁目 2 1 番 9 号</p> <p>(3) 概 要 建物構造 木造</p> <p>開設年度 平成 6 年度</p> <p>建築面積 2 3 5 . 9 2 m² (愛恵まちづくり記念館)</p> <p>施設内容 関原の森 : 広場 ほか(敷地面積 4 , 6 2 0 m²)</p> <p>記念館 1 階 : 会議室、管理事務室 ほか</p> <p>記念館 2 階 : 会議室、談話室 ほか</p> <p>2 指定の期間</p> <p>令和 2 年 4 月 1 日 ~ 令和 7 年 3 月 3 1 日 (5 年間)</p> <p>3 指定管理者の候補者</p> <p>(1) 事業者名 特定非営利活動法人あだち・まちづくり・コモンズ (理事長 中島 勝正)</p> <p>(2) 所在地 足立区西新井本町一丁目 1 6 番 1 2 号</p> <p>4 応募事業者数</p> <p>2 事業者</p> <p>5 現在の指定管理者</p> <p>候補者に同じ</p>

6 候補者となった理由・ポイント

- (1) 施設の設置目的をよく理解した上での、運営の取組み方針である。
- (2) 適切な管理運営体制の構築に重点を置くなど、信頼できる責任者である。
- (3) 地域住民や地域で活動する団体等との関係を重視している。

7 候補者となった経過

- (1) 公募 令和元年6月11日～令和元年7月19日
- (2) 財務状況調査の結果
 - Ｃ「財務状態がやや不安定であり、業績の信頼性に不安がある。」
税理士のコメント
 - 「普通法人ではないことから、収益性が低いのもやむを得ない。」
- (3) 審査会

ア 審査会開催状況

開催日		内容	審査事業者数
第1回	令和元年5月7日	選定方法、評価項目等の確認	
第2回	令和元年8月20日	第一次選考（書類選考）	2事業者
第3回	令和元年9月6日	第二次選考（プレゼンテーション、ヒアリング）	2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）	斉藤 幸枝 【委員長】	東京未来大学客員教授 みらいフリースクール長
	平松美恵子	不動産鑑定士
関係団体の 構成員	田中 光義	まちづくりカウンセラー
	関寺 久夫	本木関原住区センター管理運営委員会 副委員長
区職員	上遠野葉子	こども支援センターげんき所長
	田口 仁美	子どもの貧困対策担当課長

ウ 審査項目及び審査結果

添付資料「足立区関原の森関連施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表」のとおり（別紙1、2参照 P5～6）。

	<p>(4) 労働条件審査等の結果 事業者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。</p> <p>8 候補者の職員平均勤続年数及び平均給与</p> <p>(1) 平均勤続年数 14年</p> <p>(2) 平均給与(月額) 非常勤管理職(6名) 95,000円 常勤パート(時給1,022円) 106,000円</p> <p>9 指定管理料(見積り金額)</p> <p>非精算 28,530,000円(税込)</p> <p>要精算(小規模修繕費、光熱水費) 2,700,000円(税込)</p> <p>合計(+) 31,230,000円(税込)</p> <p>足立区関原の森・愛恵まちづくり記念館及び足立区まちづくり工房館の合算額(第120号議案及び第121号議案の合算額)</p> <p>10 添付資料</p> <p>別紙1 足立区関原の森関連施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表(第一次選考) P5</p> <p>別紙2 足立区関原の森関連施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表(第二次選考) P6</p> <p>別紙3 指定管理者の候補者の概要 P7</p> <p>別紙4 基本方針及び収支計画の概要 P8</p>
<p>今後の方針</p>	<p>本議案議決後、区と指定管理者との間で協定書を締結し、令和2年4月1日から指定管理者による管理運営業務を実施する。</p>

足立区関原の森関連施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表（第一次選考）

選考区分		第一次選考（令和元年8月20日開催）												
評価項目		共通項目							コンプライアンス体制	区内事業者への割合加 点 (総得点の25%)	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	施設運営の実績・評価	スタッフの人材配置・社員教育体制	施設・設備の維持管理方針	新たな工夫・提案	効率的な運営に関する提案	事業計画の地元への貢献						
配点	小計	60	60	60	60	60	30	30	60	21	8	<満点> 449	得点率	合否
		120		120		120			60					
(候補者) あだち・まちづくり・ commons	小計	36	50	48	50	52	24	26	46	16	0	348	77.5%	合
		86		98		102			46					
A	小計	48	48	44	42	46	23	23	46	16	6	342	76.2%	合
		96		86		92			46					

【第一次選考の結果】
得点率6割を満たした特定非営利活動法人あだち・まちづくり・commons及びAが、第二次選考の対象となった。

足立区関原の森関連施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表（第二次選考）

選考区分		第二次選考（令和元年9月6日開催）													順位	
評価項目	共通項目						接客サービス	施設保全の考え方	自主事業計画の内容	関原の森関連施設のPR	責任者の人材	合計 (A)	減点 (上段〃率 下段〃点数 (B))	第二次合計 (A+B)		第二次結果
	施設の管理運営体制		施設運営の取り組み方針	利用者の利便性	個人情報の取扱い	地域との関係づくり										
	危機管理体制	トラブル防止策														
配点	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	<満点>	(%)	<満点>	得点率
小計	240		120	120	120	120	120	120	120	120	120	1320	(点数)	1320		
(候補者) あだち・まちづくり・ commons	84	80	96	84	80	84	88	88	84	84	92	944	0%	944	71.5%	1位
小計	164		96	84	80	84	88	88	84	84	92		0			
A	88	80	84	76	84	72	72	92	80	80	80	888	0%	888	67.3%	2位
小計	168		84	76	84	72	72	92	80	80	80		0			

【第二次選考の結果】
最も得点の高かった特定非営利活動法人あだち・まちづくり・commonsが、指定管理者の候補者となった。

指定管理者の候補者の概要

団体名 (代表者名)	特定非営利活動法人 あだち・まちづくり・コモンズ (理事長 中島 勝正)
1 主たる事務所の所在地	足立区西新井本町一丁目16番12号
2 設立年月日	平成15年1月8日
3 現在の資本金	該当なし
4 役員名簿	理事長 中島 勝正 副理事長 川名 俊郎 理事 岡野 美子、松沼 勝 佐藤 英夫、福田 隆一 監事 宮田 一男、古野間 譲
5 事業概要	(1) あだち地区まちづくり事業 (2) まち・人・文化の対話事業 (3) まちづくりプロジェクト推進事業 (4) トラスト実務代行または代替事業 (5) ネットワーク・広報事業 (6) 調査・研究事業
6 区内における指定管理の実績	足立区関原の森・愛恵まちづくり記念館及び 足立区まちづくり工房館の指定管理者
7 他自治体における指定管理の実績	なし

基本方針及び収支計画の概要

1 基本方針の概要

- (1) 地域との協働による管理運営
- (2) 協働協存による地域自治の実現
- (3) 指定管理を通じた地域や様々な団体等の活性化

2 収支計画の概要 (年度ごと 指定期間分)

		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入	指定管理料	31,230,000	31,200,000	30,980,000	30,950,000	31,663,000
	利用料金収入	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
	事業収入	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000
	その他(寄付)	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
	収入計(A)	32,050,000	32,020,000	31,800,000	31,770,000	32,483,000
支出	人件費	15,600,000	16,070,000	16,540,000	17,010,000	17,480,000
	常勤	8,000,000	8,250,000	8,500,000	8,750,000	9,000,000
	非常勤	7,000,000	7,200,000	7,400,000	7,600,000	7,800,000
	夜間手当	600,000	620,000	640,000	660,000	680,000
	管理費	10,500,000	10,500,000	10,810,000	10,810,000	11,053,000
	光熱水費	2,400,000	2,400,000	2,470,000	2,470,000	2,550,000
	小規模修繕費	300,000	300,000	320,000	320,000	320,000
	施設維持管理費	5,200,000	5,200,000	5,370,000	5,370,000	5,513,000
	通信・消耗品等	1,200,000	1,200,000	1,250,000	1,250,000	1,270,000
	租税公課	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000
	事業費	5,950,000	5,450,000	4,450,000	3,950,000	3,950,000
	自主事業費	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000
	関原の森化事業	4,000,000	3,500,000	2,500,000	2,000,000	2,000,000
	支援ネットワーク事業	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
	本部経費	0	0	0	0	0
支出計(B)	32,050,000	32,020,000	31,800,000	31,770,000	32,483,000	
収支差額(A) - (B)	0	0	0	0	0	

足立区関原の森・愛恵まちづくり記念館及び足立区まちづくり工房館の合算額

第 1 2 1 号議案説明資料

令和元年 1 2 月 1 2 日

件 名	足立区まちづくり工房館の指定管理者の指定について
所管部課名	市街地整備室密集地域整備課
内 容	<p>足立区関原の森関連施設指定管理者選定等審査会(以下「審査会」という。)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>なお、足立区関原の森・愛恵まちづくり記念館及び足立区まちづくり工房館の指定管理者公募・選定審査等要綱第 5 条の規定により、足立区関原の森・愛恵まちづくり記念館及び足立区まちづくり工房館を一体的に管理するため、指定管理者の候補者を同一事業者として公募、選定した。</p> <p>1 対象施設</p> <p>(1) 名 称 足立区まちづくり工房館</p> <p>(2) 所在地 足立区関原一丁目 2 1 番 3 号</p> <p>(3) 概 要 建物構造 鉄筋コンクリート造</p> <p>開設年度 平成 6 年度</p> <p>建築面積 5 9 4 . 2 2 m²</p> <p>施設内容 1 階 : 会議室、作業室 4 室、管理事務室 ほか</p> <p>2 階 : 作業室 6 室</p> <p>その他: 駐車場 7 台 (作業室入居者専用)</p> <p>2 指定の期間</p> <p>令和 2 年 4 月 1 日 ~ 令和 7 年 3 月 3 1 日 (5 年間)</p> <p>3 指定管理者の候補者</p> <p>(1) 事業者名 特定非営利活動法人あだち・まちづくり・commons (理事長 中島 勝正)</p> <p>(2) 所在地 足立区西新井本町一丁目 1 6 番 1 2 号</p> <p>4 応募事業者数</p> <p>2 事業者</p> <p>5 現在の指定管理者</p> <p>候補者に同じ</p>

6 候補者となった理由・ポイント

- (1) 施設の設置目的をよく理解した上での、運営の取組み方針である。
- (2) 適切な管理運営体制の構築に重点を置くなど、信頼できる責任者である。
- (3) 地域住民や地域で活動する団体等との関係を重視している。

7 候補者となった経過

- (1) 公募 令和元年6月11日～令和元年7月19日
- (2) 財務状況調査の結果
 - Ｃ「財務状態がやや不安定であり、業績の信頼性に不安がある。」
税理士のコメント
「普通法人ではないことから、収益性が低いのもやむを得ない。」
- (3) 審査会

ア 審査会開催状況

開催日		内容	審査事業者数
第1回	令和元年5月7日	選定方法、評価項目等の確認	
第2回	令和元年8月20日	第一次選考（書類選考）	2事業者
第3回	令和元年9月6日	第二次選考（プレゼンテーション、ヒアリング）	2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）	斉藤 幸枝 【委員長】	東京未来大学客員教授 みらいフリースクール長
	平松美恵子	不動産鑑定士
関係団体の 構成員	田中 光義	まちづくりカウンセラー
	関寺 久夫	本木関原住区センター管理運営委員会 副委員長
区職員	上遠野葉子	こども支援センターげんき所長
	田口 仁美	子どもの貧困対策担当課長

ウ 審査項目及び審査結果

添付資料「足立区関原の森関連施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表」のとおり（別紙1、2参照 P12～13）。

	<p>(4) 労働条件審査等の結果 事業者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。</p> <p>8 候補者の職員平均勤続年数及び平均給与</p> <p>(1) 平均勤続年数 14年</p> <p>(2) 平均給与(月額) 非常勤管理職(6名) 95,000円 常勤パート(時給1,022円) 106,000円</p> <p>9 指定管理料(見積り金額)</p> <p>非精算 28,530,000円(税込)</p> <p>要精算(小規模修繕費、光熱水費) 2,700,000円(税込)</p> <p>合計(+) 31,230,000円(税込)</p> <p>足立区関原の森・愛恵まちづくり記念館及び足立区まちづくり工房館の合算額(第120号議案及び第121号議案の合算額)</p> <p>10 添付資料</p> <p>別紙1 足立区関原の森関連施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表(第一次選考) P12</p> <p>別紙2 足立区関原の森関連施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表(第二次選考) P13</p> <p>別紙3 指定管理者の候補者の概要 P14</p> <p>別紙4 基本方針及び収支計画の概要 P15</p>
<p>今後の方針</p>	<p>本議案議決後、区と指定管理者との間で協定書を締結し、令和2年4月1日から指定管理者による管理運営業務を実施する。</p>

足立区関原の森関連施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表（第一次選考）

選考区分		第一次選考（令和元年8月20日開催）												
評価項目		共通項目							コンプライアンス体制	区内事業者への割合加 点 (総得点の25%)	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	施設運営の実績・評価	スタッフの人材配置・社員教育体制	施設・設備の維持管理方針	新たな工夫・提案	効率的な運営に関する提案	事業計画の地元への貢献						
配点	小計	60	60	60	60	60	30	30	60	21	8	<満点> 449	得点率	合否
		120		120		120			60					
(候補者) あだち・まちづくり・ commons	小計	36	50	48	50	52	24	26	46	16	0	348	77.5%	合
		86		98		102			46					
A	小計	48	48	44	42	46	23	23	46	16	6	342	76.2%	合
		96		86		92			46					

【第一次選考の結果】
得点率6割を満たした特定非営利活動法人あだち・まちづくり・commons及びAが、第二次選考の対象となった。

足立区関原の森関連施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表（第二次選考）

選考区分		第二次選考（令和元年9月6日開催）													順位	
評価項目	共通項目						接客サービス	施設保全の考え方	自主事業計画の内容	関原の森関連施設のPR	責任者の人材	合計 〔A〕	減点 〔上段〕率 下段〕点数 〔B〕	第二次合計 〔A+B〕		第二次結果
	施設の管理運営体制		施設運営の 取り組み方針	利用者 の利便性	個人情 報の取 扱い	地域と の関係 づくり										
	危機管理 体制	トラブル 防止策														
配点		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	<満点>	(%)	<満点>	得点率
	小計	240		120	120	120	120	120	120	120	120	120	1320	(点数)	1320	
(候補者) あだち・まちづくり・ commons		84	80	96	84	80	84	88	88	84	84	92	944	0%	944	71.5%
	小計	164		96	84	80	84	88	88	84	84	92	944	0	944	71.5%
A		88	80	84	76	84	72	72	92	80	80	80	888	0%	888	67.3%
	小計	168		84	76	84	72	72	92	80	80	80	888	0	888	67.3%

【第二次選考の結果】

最も得点の高かった特定非営利活動法人あだち・まちづくり・commonsが、指定管理者の候補者となった。

指定管理者の候補者の概要

団体名 (代表者名)	特定非営利活動法人 あだち・まちづくり・コモンズ (理事長 中島 勝正)
1 主たる事務所の所在地	足立区西新井本町一丁目16番12号
2 設立年月日	平成15年1月8日
3 現在の資本金	該当なし
4 役員名簿	理事長 中島 勝正 副理事長 川名 俊郎 理事 岡野 美子、松沼 勝 佐藤 英夫、福田 隆一 監事 宮田 一男、古野間 譲
5 事業概要	(1) あだち地区まちづくり事業 (2) まち・人・文化の対話事業 (3) まちづくりプロジェクト推進事業 (4) トラスト実務代行または代替事業 (5) ネットワーク・広報事業 (6) 調査・研究事業
6 区内における指定管理の実績	足立区関原の森・愛恵まちづくり記念館及び 足立区まちづくり工房館の指定管理者
7 他自治体における指定管理の実績	なし

基本方針及び収支計画の概要

1 基本方針の概要

- (1) 地域との協働による管理運営
- (2) 協働協存による地域自治の実現
- (3) 指定管理を通じた地域や様々な団体等の活性化

2 収支計画の概要 (年度ごと 指定期間分)

		令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
収入	指定管理料	31,230,000	31,200,000	30,980,000	30,950,000	31,663,000
	利用料金収入	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
	事業収入	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000
	その他(寄付)	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
	収入計(A)	32,050,000	32,020,000	31,800,000	31,770,000	32,483,000
支出	人件費	15,600,000	16,070,000	16,540,000	17,010,000	17,480,000
	常勤	8,000,000	8,250,000	8,500,000	8,750,000	9,000,000
	非常勤	7,000,000	7,200,000	7,400,000	7,600,000	7,800,000
	夜間手当	600,000	620,000	640,000	660,000	680,000
	管理費	10,500,000	10,500,000	10,810,000	10,810,000	11,053,000
	光熱水費	2,400,000	2,400,000	2,470,000	2,470,000	2,550,000
	小規模修繕費	300,000	300,000	320,000	320,000	320,000
	施設維持管理費	5,200,000	5,200,000	5,370,000	5,370,000	5,513,000
	通信・消耗品等	1,200,000	1,200,000	1,250,000	1,250,000	1,270,000
	租税公課	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000
	事業費	5,950,000	5,450,000	4,450,000	3,950,000	3,950,000
	自主事業費	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000
	関原の森化事業	4,000,000	3,500,000	2,500,000	2,000,000	2,000,000
	支援ネットワーク事業	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
	本部経費	0	0	0	0	0
支出計(B)	32,050,000	32,020,000	31,800,000	31,770,000	32,483,000	
収支差額(A) - (B)	0	0	0	0	0	

足立区関原の森・愛恵まちづくり記念館及び足立区まちづくり工房館の合算額