

麻布地区港区立いきいきプラザ 指定管理者候補者選考委員会 報 告 書

令和3年6月29日

麻布地区港区立いきいきプラザ
指定管理者候補者選考委員会

目 次

はじめに

I	選考した指定管理者候補者について	2
II	選考経過について	3
III	選考対象者について	6
IV	選考結果について	6
V	最終選考結果について	8

はじめに

本報告書は、麻布地区港区立いきいきプラザの指定管理者候補者を選考するにあたり、「麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会」における審査の経過並びに結果について報告するものです。

港区が定めた「港区指定管理者制度運用指針」では、民間事業者等が持つノウハウやアイデア、専門性などを活用することにより、多様化する区民ニーズへの柔軟かつ迅速な対応や効率的で効果的な区民サービスの提供が可能となる施設については、積極的に指定管理者制度の導入を進めるとしています。

「麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会」は、このような視点を踏まえた上で、港区立いきいきプラザの設置目的を最大限に活かし、効率的・効果的に区民サービスを提供することができる候補者の選考を行いました。

審査にあたっては、常に厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めました。

麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者の公募では、応募事業者は1事業者でありましたが、提案された内容は、地域の特性や事業者としての豊富な実績を十分に活かすことができる優れたものでした。選考においては、主に応募事業者の指定管理者候補者としての適確性について審議し、指定管理者を公募した目的が十分達成されたものと考えています。

今回選考された事業者には、港区立いきいきプラザ条例に定める目的の達成に向け、指定管理者として十二分に力を発揮されることを強く期待いたします。

令和3年6月29日

麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者選考委員会
委員長 岡 本 多 喜 子

I 選考した指定管理者候補者について

1 指定管理者候補者

名 称	セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体
代表者	セントラルスポーツ株式会社 代表取締役社長 後 藤 聖 治
所在地	東京都中央区新川一丁目21番2号茅場町タワー セントラルスポーツ株式会社内

【共同事業者名】 セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体

代表団体	名 称：セントラルスポーツ株式会社 代表者：代表取締役社長 後藤 聖治 所在地：東京都中央区新川一丁目21番2号茅場町タワー
構成団体	名 称：株式会社東急コミュニティー 代表者：代表取締役 雑賀 克英 所在地：東京都世田谷区用賀四丁目10番1号

2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立南麻布いきいきプラザ	港区南麻布一丁目5番26号
港区立ありすいきいきプラザ	港区南麻布四丁目6番7号
港区立麻布いきいきプラザ	港区元麻布三丁目9番11号
港区立西麻布いきいきプラザ	港区西麻布二丁目13番3号
港区立飯倉いきいきプラザ	港区東麻布二丁目16番11号

3 指定期間 令和4年4月1日から令和9年3月31日まで（5年）

4 選考の理由

- (1) 類似施設の管理運営の実績が豊富であり、事業運営と施設管理のそれぞれを専門とした事業者が共同事業体を組むことで、円滑で安定した施設管理が期待できます。また、施設長予定者が専門性を持ち合わせた経験豊かな人材であり、意欲や積極性があると評価できます。
- (2) 感染症対策やBCPの作成等について、具体的な提案があり、非常時にも迅速かつ適切な対応が期待できます。
- (3) 「ウォーキング」「坂巡り」等、歴史や国際性、坂の多い地形という麻布地区の地域特性をよく理解した事業提案が評価できます。

- (4) ICT活用事業や利用支援のための具体的な提案や、eスポーツやEMSトレーニング等、新たな事業に積極的に取り組む姿勢が評価できます。
- (5) 自主活動グループ支援の取組として、グループの形成やグループ間での情報共有について、具体的な提案が評価できます。

Ⅱ 選考経過について

1 選考の方法

(1) 第一次審査

応募は1事業者のみで、この事業者から提出された申請書類及び計画書類について、財務関係書類、基本的事項の適格審査、計画書類に対する評価をもとに総合的な審査を行い、第一次審査通過者として1事業者を選考しました。

(2) 第二次審査

第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション及びヒアリングを行い、(第一次審査と第二次審査とを併せた)総合評価により指定管理者候補者を選考しました。

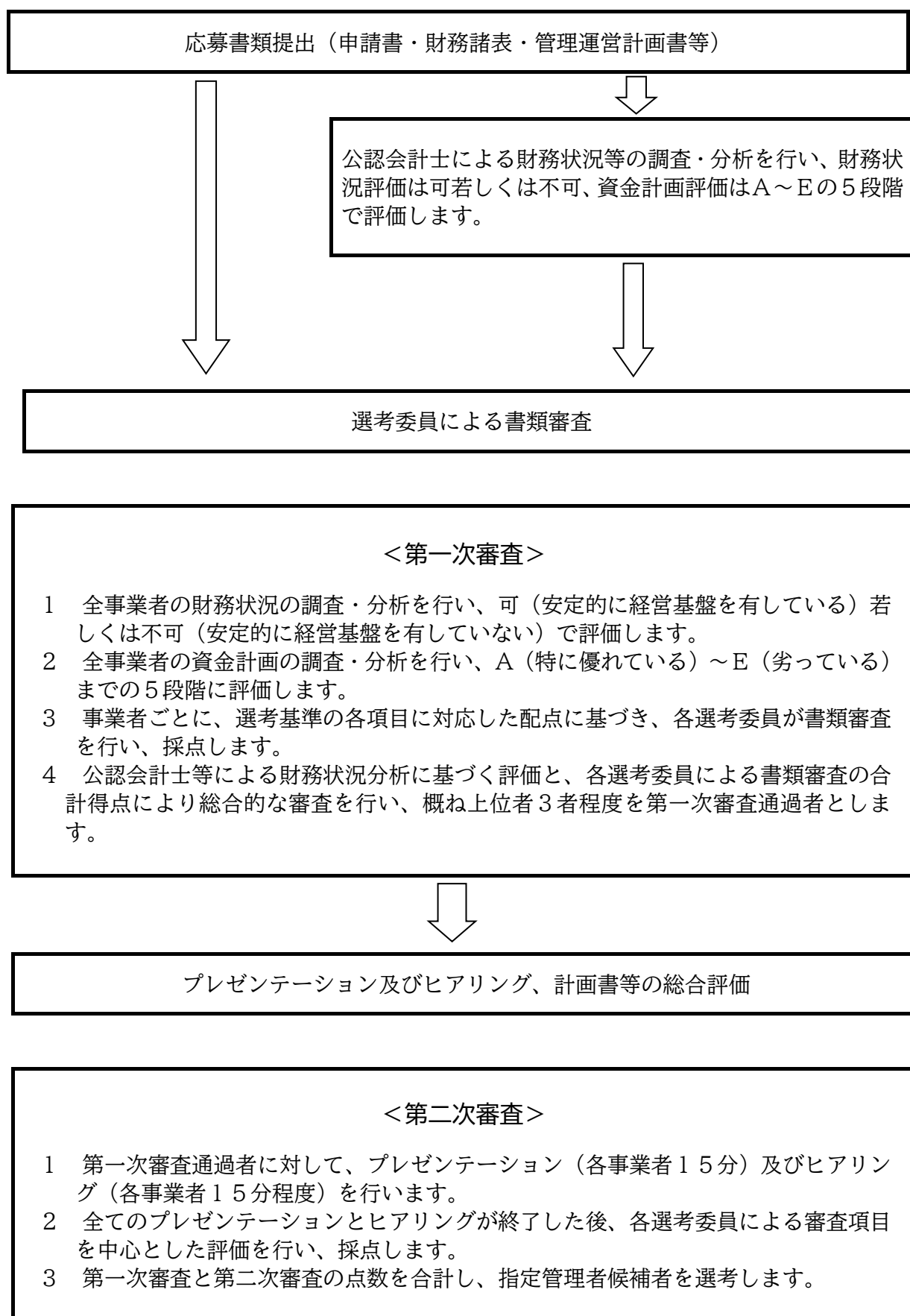
2 選考委員会の構成

委員長	岡 本 多 喜 子	明治学院大学名誉教授 チャレンジコミュニティ大学統括コーディネーター
副委員長	富 田 慎 二	港区麻布地区総合支所長
委 員	大 淵 修 一	地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター 研究所高齢者健康増進事業支援室研究部長
//	松 浦 恵 理 子	特定非営利活動法人市民シンクタンクひと・まち社 事務局長
//	師 岡 文 男	上智大学名誉教授 スポーツ庁前参与 港区スポーツ運営協議会副会長
//	白 井 隆 司	港区赤坂地区総合支所管理課長
//	金 田 耕 治 郎	港区保健福祉支援部高齢者支援課長

3 公認会計士

坂 本 亮	坂本亮公認会計士事務所
-------	-------------

4 選考の進め方



5 選考委員会等の開催状況及び経過

(1) 第1回選考委員会

日 時 令和3年4月6日(火) 午前10時55分～午前11時40分
場 所 港区役所 2階芝地区総合支所会議室
※一部委員はリモートで出席
議 題 委員委嘱
委員長、副委員長の選出
公募要項について
第一次審査・第二次審査(審査方法、選考基準)について

(2) 公募手続き

ア 公募要項説明会 令和3年4月16日(金)
イ 現地見学会 4月16日(金)
ウ 質問書受付 4月16日(金)～4月26日(月)
エ 質問への回答 5月10日(月)
オ 申請・計画書類受付 5月20日(木)～5月25日(火)

(3) 第2回選考委員会(第一次審査)

日 時 令和3年6月22日(火) 午前10時55分～午前11時40分
場 所 港区役所 2階芝地区総合支所会議室
※一部委員はリモートで出席
議 題 財務状況等分析結果について
第一次審査(書類審査)通過事業者の決定について
第二次審査の方法について

(4) 第3回選考委員会(第二次審査)

日 時 令和3年6月29日(火) 午前10時40分～午後0時10分
場 所 港区役所 9階915会議室
※一部委員はリモートで出席
議 題 第二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)について
指定管理者候補者の選考結果について

Ⅲ 選考対象者について

No	事業者の名称		所在地
1	セントラルスポーツ・東急コミュニティー 共同事業体		東京都中央区新川一丁目21番2号 茅場町タワー セントラルスポーツ株式会社内
	代表団体	セントラルスポーツ株式会社	東京都中央区新川一丁目21番2号 茅場町タワー
	構成団体	株式会社東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号

Ⅳ 選考結果について

1 第一次審査

(1) 財務状況分析等について

公認会計士による財務状況等分析報告書に基づき説明がありました。

ア 財務状況評価

各法人より提出された財務諸表（決算報告）を基に、財務規模、収益性、安全性について、数値及び比率分析等により、安定的に継続して指定管理業務を行うことができるか否かを、可若しくは不可の絶対評価を行いました。

イ 資金計画評価

各法人より提出された資金計画書を基に、資金・収支計画の正確性、安全性、収支見込の妥当性、運転資金調達の確実性、事業計画との整合性、経費見積りの妥当性などについて数値及び比率分析により、A～Eの5段階総合評価を行いました。

(2) 選考基準表に基づく採点

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計による選考を実施しました。

順位	事業者の名称		財務状況 評価	資金計画 評価	合計点数 (1,400 点満点)
1	セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体			A	1,065 点
	代表団体	セントラルスポーツ株式会社	可		
	構成団体	株式会社東急コミュニティー	可		

※ 財務状況評価基準

可（安定的に経営基盤を有している）、不可（安定的に経営基盤を有していない）

※ 資金計画評価基準

A：特に優れている、B：優れている、C：普通、D：やや劣っている、E：劣っている

(3) 選考経過

各委員が各候補者の提案内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体	・麻布地区の地域特性である国際性や坂が多い地形等をよく理解した事業提案が評価できる。 ・警察・消防とも連携した提案がよいと感じた。 ・感染症対策についての取組が具体的に提案されている。 ・災害時対応について、研修やBCPに基づく職員参集体制、法人のバックアップの取組が評価できる。 ・eスポーツやEMSトレーニング等を積極的に取り入れる姿勢が評価できる。 ・仕事を持つ高齢者を考慮した事業提案が評価できる。 ・正規職員の割合が低く、質の高いサービスを提供するうえでやや不安がある。

以上の点を総合的に勘案して、上記事業者を第一次審査通過者としました。

2 第二次審査

(1) プレゼンテーション及びヒアリング

第一次審査通過事業者がそれぞれ15分のプレゼンテーションを行った後、管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容に基づき15分程度のヒアリングを行い、選考基準により審査しました。

(2) 採点結果

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計と第一次審査の合計点を合算した総合点数をもとに順位付けしました。

順位	事業者の名称	総合点数 (2,100点満点)	第一次審査点数 (1,400点満点)	第二次審査点数 (700点満点)
1	セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体	1,585点	1,065点	520点

(3) 選考経過

各委員が第一次審査通過事業者の管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体	・情報格差という社会的課題に対して、ICTを活用した利用者への支援や事業のリモート対応等のサービス提供を提案している点が評価できる。 ・自主活動グループの支援について、基本を押さえつつ、さらなる工夫をした具体的な提案となっている。 ・複合施設を世代間交流の場としてうまく活用する提案となっている。 ・共同事業体として管理運営するにあたり、安全性を向上させるという意図が理解できた。 ・訪問や家族への発信、口コミという情報発信の提案に成果があることを期待したい。 ・施設長予定者が、専門性を持ち合わせた経験豊かな人材であり、意欲や積極性が感じられる。 ・得意分野であるフィットネス系の事業は充実しているが、文化系事業や学びについては、より具体的な施策が必要だと思う。 ・BCPの考え方がしっかり定められているが、高齢者への配慮についてもう少し工夫がほしいと思う。

V 最終選考結果について

最終選考結果

選考委員会では、2,100点満点中1,585点という採点結果となり、提案の内容、事業者の体制ともに評価できるものでした。選考委員会の総意として、「セントラルスポーツ・東急コミュニティー共同事業体」を麻布地区港区立いきいきプラザ指定管理者候補者として選考します。