

港区立産業振興センター
指定管理者候補者選考委員会
報 告 書

令和2年10月12日

港区立産業振興センター
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	9

はじめに

本報告書は、港区立産業振興センターの指定管理者候補者を選考するにあたり、「港区立産業振興センター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。

「港区立産業振興センター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、産業振興センター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。

港区立産業振興センター指定管理者候補者から提案された内容は、連携と交流の場として企業・人・地域の力を一つに結び付ける区の新たな産業振興の拠点施設にふさわしいものでした。応募事業者が1事業者であったため、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格性について審議することとなりました。複数の事業者からの提案内容の比較ができず、選考作業では苦慮した部分がありましたが、指定管理者を公募した目的は達成できたものと考えます。

選ばれた事業者には、港区立産業振興センター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2年10月12日

港区立産業振興センター指定管理者候補者選考委員会
委員長 植田 浩史

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	みなと・キャンパス・リロ グループ
代表者	特定非営利活動法人東京都港区中小企業経営支援協会 理事 鳥海 孝
所在地	東京都港区西麻布二丁目 10 番 1 号 特定非営利活動法人東京都港区中小企業経営支援協会内

【共同事業者名】 みなと・キャンパス・リロ グループ

代表団体	名 称：特定非営利活動法人東京都港区中小企業経営支援協会 代表者：理事 鳥海 孝 所在地：東京都港区西麻布二丁目 10 番 1 号
構成団体 1	名 称：株式会社キャンパスクリエイト 代表者：代表取締役 安田 耕平 所在地：東京都調布市調布ヶ丘一丁目 5 番地 1 電気通信大学内
構成団体 2	名 称：株式会社リロクラブ 代表者：代表取締役 杉山 新吾 所在地：東京都新宿区新宿四丁目 2 番 18 号

2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立産業振興センター	東京都港区芝五丁目 36 番 4 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）運営委員会や事業委員会を設置するなど、3 事業者の能力を効果的に発揮し、事業の円滑な実施と活性化を図る運営上の工夫がみられ、評価できます。
- （２）長年、区の相談事業に携わってきたことから、よく事業を理解しており、産業振興センターで実施する事業においても、利用者の信頼感を得て、調整能力を発揮することが期待できます。
- （３）人材育成に関する多様なメニューの提供や、港区の地域性を踏まえた雇用マッチング支援サービスの提案など、具体性があり、評価できます。
- （４）企業間及び企業と大学その他の研究機関の連携支援においては、交流フェアやテー

マ特化型交流会の開催をはじめ、センターの施設活用や他事業の連携を踏まえたものとなっており、評価できます。

(5) コワーキングスペース運営事業において、全国の実績で定評あるアドバイザーを配置する提案や、人材育成プログラム等の具体的事業は高く評価できます。

(6) ビジネスサポートファクトリーに設置する機器は、今後の産業において横断的に必要となる「3D、AI、DX」を軸に、港区の特性を踏まえたファッションを加えた構成となっており、説得力ある提案となっています。

II 選考経過について

1 選考の方法

(1) 第一次審査

応募法人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。

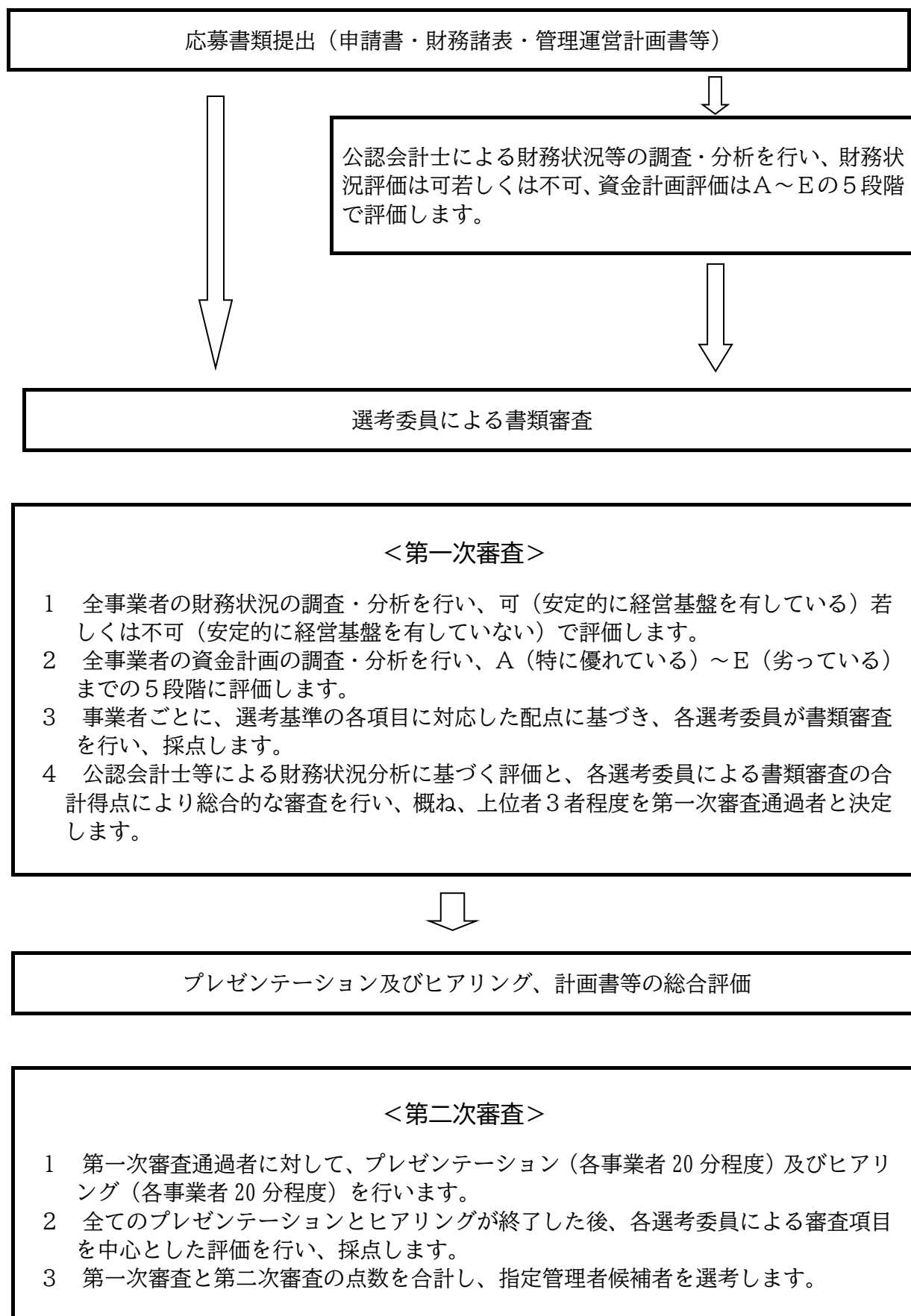
2 選考委員会の構成

委員長	植田 浩史	慶応義塾大学経済学部教授
副委員長	森 信二	港区産業・地域振興支援部長
委員	青木 成樹	株式会社価値総合研究所上席主席研究員
//	上原 秀治	公益財団法人東京都中小企業振興公社城南支社長
//	相川 留美子	港区産業・地域振興支援部観光政策担当課長

3 公認会計士

坂本 亮	Census Consulting 株式会社
------	------------------------

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2年7月7日（火曜日） 午後2時～午後3時30分
場 所 港区役所5階 514 会議室
議 題 公募要項（案）について
第一次及び第二次審査基準（案）について

(2) 公募手続き

ア 公募要項説明会 令和2年7月21日（火曜日）
イ 質問書受付 7月21日（火曜日）～7月28日（火曜日）
ウ 質問への回答 8月7日（金曜日）
エ 申請書類等の受付 8月12日（水曜日）～8月19日（水曜日）

(3) 第2回選考委員会（第一次審査）

日 時 令和2年9月14日（月曜日） 午前9時～午前10時50分
場 所 港区役所9階 913 会議室
議 題 財務状況等分析結果について
第一次審査通過事業者の決定について
第二次審査基準について（プレゼンテーションについて）

(4) 第3回選考委員会（第一次審査）

書面会議により開催（新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため。）
日 時 令和2年9月25日（金曜日） 委員会の開催通知及び資料送付
令和2年10月1日（木曜日） 委員からの意向確認集約
令和2年10月2日（金曜日） 結果通知
議 題 報告事項 資金計画分析結果について
審議事項 ア 第一次審査（保留分）の採点について
イ 申請事業者の第一次審査通過について

(5) 第4回選考委員会（第二次審査）

日 時 令和2年10月12日（月曜日） 午後1時40分～午後3時
場 所 港区役所3階 産業・地域振興支援部会議室
議 題 第二次審査の実施（プレゼンテーション及びヒアリング（質疑応答））
第二次審査の採点及び指定管理候補者の選考について

Ⅲ 選考対象者について

No	事業者の名称		所在地
1	みなと・キャンパス・リロ グループ		東京都港区西麻布二丁目 10 番 1 号
	代表団体	特定非営利活動法人東京都港区中小企業経営支援協会	東京都港区西麻布二丁目 10 番 1 号
	構成団体 1	株式会社キャンパスクリエイト	東京都調布市調布ヶ丘一丁目 5 番地 1 電気通信大学内
	構成団体 2	株式会社リロクラブ	東京都新宿区新宿四丁目 2 番 18 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調査分析等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、経費見積も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 (1,000 点満点)
1	みなと・キャンパス・リロ グループ	可	A	751

※ 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
みなと・キャンパス・ リロ グループ	・産業振興センターの多岐にわたる事業を実施することから、主たる事業は指定管理者が直接実施し、個別の事業については外部のエキスパートの力を使うということは正しい選択と評価しました。 ・産業についてはかなり力を入れており具体的な内容が記載されていますが、産業と観光の結び付きについては、不足を感じます。 ・中小企業支援で港区らしいポテンシャルを生かす個々の具体的な提案は非常に面白く、工夫されています。 ・コワーキングスペース等は、ビジネスの新しい動きを取り入る施設なので、ネットワークを用いて、新しい情報、新しい人脈、新しい技術等に積極的な対応が求められます。

以上の点を総合的に勘案して1事業者を第一次審査通過者としました。

(4) 第一次選考における資金・収支計画書の再提出

事業計画書のうち、資金・収支計画書について、産業振興センターが利用料金制を採用する施設であるため、収入において、指定管理料は利用料金分を差し引くべきところ、差し引かれておらず、収入と支出が利用料金分、一致しない計画書が提出されました。

このため、第2回選考委員会において協議を行い、第一次選考における資金・収支計画に関する評価を保留とし、事業者が収入において、指定管理料から利用料金分を差し引くべきところを単に誤ったということであれば、資金・収支計画書の再提出を受け、審査を継続することとなりました。

事業者に確認したところ、収入の記載の誤りであり、資金・収支計画書の再提出の申出があったため、第3回選考委員会（書面会議）において、再提出された資金・収支計画書に基づく公認会計士の資金計画評価を確認し、第2回選考員会で保留とした資金・収支計画に関する評価を実施したうえで、第一次選考の通過者を決定しました。

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1事業者がそれぞれ20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 20 分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 (1,500 点満点)	第一次審査点数 (1,000 点満点)	第二次審査点数 (500 点満点)
1	みなと・キャンパス・ リロ グループ	1,106 点	751 点	355 点

(3) 選考経過

各委員が第一次審査通過 1 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
みなと・キャンパス・ リロ グループ	・区が管理者に全てを任せるということはなく、区の方針とのすり合わせを行い、新しいところに向かって、コントロールする必要があると感じました。 ・3社の共同事業体ということは問題なく、ノウハウもあるので、やっていけると判断しました。 ・合格点の 70 点を超えているので、区がある程度道筋をつけて、今後のセンターを生かしていく方向にもっていくと違ってくると思います。 ・先進的な事例や人など、新しい要素が見受けられるので、こうした点を生かし、組織内の若い人にノウハウを移譲する組織になってもらいたい。 ・事業を動かす事業委員会が、自由に新しいことを次々にやっていく運営できれば、おもしろいところになると思います。ただし、期待と同時に不安もあることを申し上げたい。

V 最終選考結果について

最終選考結果

総合得点 1,500 点に対して採点結果は 1,106 点となっており、提案書の内容、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、「みなと・キャンパス・リログループ」を港区立産業振興センター指定管理者候補者として選考します。