

港区立高輪区民センター  
指定管理者候補者選考委員会  
報 告 書

令和5年7月4日

港区立高輪区民センター  
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	2
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、港区立高輪区民センターの指定管理者候補者を選考するにあたり、「港区立高輪区民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及び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。

「港区立高輪区民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、区民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。

港区立高輪区民センター指定管理者候補者には、3事業者から応募があり、様々な提案を受けることができました。いずれの提案も現状の課題を的確に捉え、かつ、将来を見据えた大変優れた提案であったため、選考作業は困難を極めましたが、指定管理者を公募した目的が十分達成されたものと大変喜ばしく感じています。

応募いただいた事業者の皆様には深く感謝するとともに、選ばれた事業者には、港区立区民センター施設設置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します。

令和5年7月4日

港区立高輪区民センター  
指定管理者候補者選考委員会  
委員長 白石 賢

## 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	社会福祉法人奉優会
代表者	代表取締役 香取 寛
所在地	東京都世田谷区駒沢1丁目4番15号真井ビル

### 2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立高輪区民センター	東京都港区高輪1丁目16番25号

### 3 指定期間 令和6年4月1日から令和11年3月31日まで（5年）

### 4 選考の理由

- (1) ICTを活用し、区民センターでの活動内容をデジタルコンテンツとして配信する等、施設へ足を運べない区民への対応についても考えられており、新たな事業展開が期待できます
- (2) 展示ギャラリーの残響効果を活用したコンサートの提案等、施設を有効的に活用するための具体的な提案が評価できます。
- (3) 近年増加傾向にある親子世代の利用促進など、地域特性を踏まえた取組の提案がされており、事業者の意欲・積極性が評価できます。
- (4) 類似施設における豊富な実績に加え、地域特有の課題を的確に把握しており、地域の拠点としての役割を踏まえた安定的な施設運営が期待できます。

## 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3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。

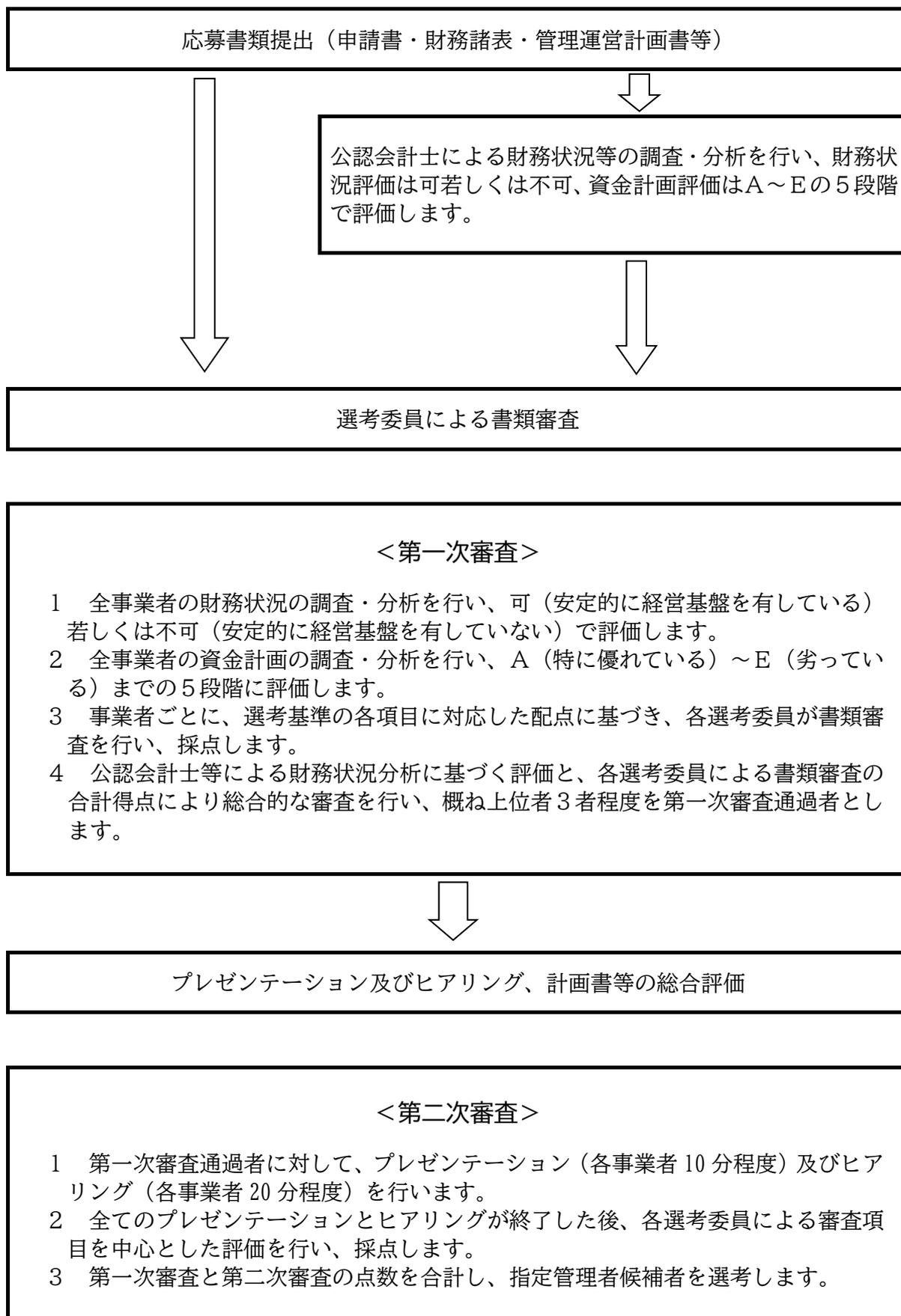
## 2 選考委員会の構成

委員長	白石 賢	東京都立大学都市環境学部教授
副委員長	山本 睦美 (令和5年3月31日まで) 白井 隆司 (令和5年4月1日から)	港区高輪地区総合支所長
委員	岩崎 克也	東海大学建築都市学部教授
//	黒田 美亜紀	明治学院大学法学部教授
//	増田 裕士 (令和5年3月31日まで) 金田 耕治郎 (令和5年4月1日から)	港区芝浦港南地区総合支所管理課長

## 3 公認会計士

Census Consulting 株式会社	平山 友暁
------------------------	-------

## 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5年2月7日（火曜日） 11時30分～12時00分  
場 所 Teamsによるオンライン会議  
議 題 委員の委嘱について  
委員の紹介について  
選考委員会の運営について  
委員長選出について  
公募要項について  
第1次及び第2次審査基準（案）について  
今後のスケジュールについて

### (2) 公募手続き

ア 公募要項説明会 令和5年2月28日（火曜日）  
イ 現地見学会 2月28日（火曜日）  
ウ 申請受付 2月20日（月曜日）～5月26日（金曜日）  
エ 質問書受付 2月20日（月曜日）～3月3日（金曜日）  
オ 質問への回答 3月17日（金曜日）

### (3) 第2回選考委員会（第一次審査）

日 時 令和5年6月15日（木曜日） 19時25分～20時10分  
場 所 Teamsによるオンライン会議  
議 題 財務状況等分析結果の報告について  
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）  
今後のスケジュール

### (4) 第3回選考委員会（第二次審査）

日 時 令和5年7月4日（火曜日） 13時00分～15時30分  
場 所 港区高輪地区総合支所4階会議室A・B  
議 題 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）  
候補者の決定について

### Ⅲ 選考対象者について

No	事業者の名称	所在地
1	事業者A	
2	事業者B	
3	社会福祉法人奉優会	東京都世田谷区駒沢1丁目4番15号 真井ビル

### 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 (1050点満点)
1	社会福祉法人奉優会	可	A	826
2	事業者A	可	A	749
3	事業者B	可	A	718

#### ※ 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
事業者A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 類似施設の施設運営の実績が多数あり、職員配置も十分な体制が整えられています。</li> <li>・ 全ての事業のオンラインでの応募受付、参加費等のキャッシュレス化など、デジタルを積極的に活用しつつ、高齢者等のデジタルが苦手な方をしっかりと支える姿勢が評価できます。</li> <li>・ 地域、大学、他自治体との連携した事業実施が期待できますが、一部、具体性に欠ける提案がありました。</li> </ul>
事業者B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 配置人員が少ない時間帯が生じるなど、人員体制をはじめとした管理運営計画全体に不安を持ちました。</li> <li>・ 事業者の拠点も遠方にあり、施設や周辺状況を詳細に把握すること、緊急時における本社のバックアップ等は難しいと感じました。</li> <li>・ これまで積み上げてきた運営ノウハウを生かして新しい事業の提案、地域と信頼関係を築こうとする姿勢は評価できます。</li> </ul>
社会福祉法人奉優会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 類似施設での施設運営の実績が多数あり、職員体制、施設の安全管理等に対する法人の体制も整っており、安定的な施設運営が期待できます。</li> <li>・ 施設の維持管理やイベント等の事業運営において、地域拠点としての役割や現状の課題を把握した上で、一步踏み込んだ具体性かつ実現性のある提案がされています。</li> <li>・ 人員体制の強化等、現状の課題に対する具体的改善策が提示されており、本施設の管理運営に対する意欲を感じました。</li> </ul>

以上の点を総合的に勘案して、採点集計表の順位のとおり上位3事業者を第一次審査通過者とししました。

## 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3事業者がそれぞれ10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 (1,550点満点)	第一次審査点数 (1,050点満点)	第二次審査点数 (500点満点)
1	社会福祉法人奉優会	1,226	826	400
2	事業者A	1,109	749	360
3	事業者B	982	718	264

### (3) 選考経過

各委員が第一次審査通過3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
事業者A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 世代間や団体間の交流を推進しようという姿勢は良かったものの、具体性が不足していました。</li> <li>・ 施設長候補者の施設長としての実績自体は少ないものの、考え方が明確であり、十分な能力を有していると感じました。</li> <li>・ 音楽、文化芸術などの事業展開も考えており、法人としての取組意欲を感じました。</li> <li>・ 共生や連携など現在求められているキーワードを的確に踏まえており、地域の拠点としての本施設の役割を十分発揮することが期待できます。</li> </ul>
事業者B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 拠点が遠方であり、都内での類似施設の運営実績もないことから、区や地域団体等との様々な連携が難しいように感じられるため、安定した管理運営に不安が残りました。</li> <li>・ 施設長候補者の人柄や対応能力について、確認が出来ませんでした。</li> <li>・ 新たな観点での独自性ある提案があったことは、評価できます。</li> <li>・ 建物管理等に関する事業提案が多く、プレゼンテーションに</li> </ul>

	<p>おいてもソフト面に関する事業提案が不足していました。</p>
<p>社会福祉法人奉優会</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ICTを活用し、区民センターでの活動内容をデジタルコンテンツとして配信する等、施設に足を運べない区民への対応についても考えられており、新たな事業展開が期待できます。</li> <li>・ 展示ギャラリーの残響効果を活用したコンサート等、施設を有効的に活用するための具体的な提案が評価できます。</li> <li>・ 近年増加傾向にある親子世代の利用促進など、地域特性を踏まえた取組の提案がされており、事業者の意欲・積極性が評価できます。</li> <li>・ 類似施設の豊富な実績に加え、本地域特有の課題を的確に把握しており、安定的な施設運営が期待できます。</li> </ul>

## V 最終選考結果について

### 最終選考結果

選考基準に基づき最も高い総合評価を与えられるのは、「社会福祉法人奉優会」です。選考委員会の総意として、「社会福祉法人奉優会」を港区立高輪区民センター指定管理者候補者として選考します。