

つくば市ふれあいプラザ
指定管理者候補者選定検討結果報告書

平成29年10月30日

つくば市指定管理者候補者選定検討会議
(事務局：つくば市政策イノベーション部企画経営課)

「地方自治法」(昭和22年法律第67号)第244条の2第3項による公の施設の指定管理者の指定に当たり、「つくば市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例」(平成16年つくば市条例第37号。以下「条例」という。)第4条第1項の規定による指定管理者候補者の選定を公平かつ適正に行うため、つくば市指定管理者候補者選定検討会議(以下「検討会議」という。資料1参照)を開催し、条例第2条の規定による指定管理者の公募に応じて条例第3条の規定による指定管理者の指定の申請をしたものについて、指定予定施設の指定管理者候補者の選定に係る検討を行ったので、その結果を報告する。

1 指定管理者制度が創設された背景と目的

公の施設の管理は、その適正な管理の確保を図るため、公共的団体などに委託先が限定されてきた。しかし、多様化する住民ニーズへの対応には、民間事業者のノウハウを活用することが有効であると考えられるようになり、住民サービスの向上とともに管理経費の節減を図る目的で、平成15年に指定管理者制度が創設された。

2 施設の概要

- (1) 名称 つくば市ふれあいプラザ
- (2) 所在地 資料2「ふれあいプラザ施設概要」参照
- (3) 施設の設置目的 資料2「ふれあいプラザ施設概要」参照
- (4) 設置年 資料2「ふれあいプラザ施設概要」参照
- (5) 施設根拠 つくば市ふれあいプラザ条例(平成16年つくば市条例第39号)
- (6) 施設の概要等 資料2「ふれあいプラザ施設概要」参照

3 指定予定期間

平成30年4月1日から平成35年3月31日まで

4 つくば市指定管理者候補者選定検討会議委員名簿

	所属等	氏名	備考
1	副市長	毛塚 幹人	座長
2	筑波大学システム情報系 社会工学域 准教授	岡田 幸彦	委嘱委員
3	社会保険労務士	倉持 裕治	
4	市民委員	廣瀬 智克	

5	税理士	牧内 京子	
6	イオンモールつくば ゼネラルマネジャー	三田 輝幸	
7	スポーツ振興担当理事	萩原 武久	庁内委員
8	政策イノベーション部長	神部 匡毅	
9	財務部長	小泉 邦男	
10	市民部長（施設所管部長）	中山 貢	

5 選定までの経過

平成29年7月10日（月）～平成29年8月10日（木） 募集要項配布

平成29年7月18日（火）～平成29年7月31日（月） 質問受付

平成29年7月19日（水） 現地説明会

平成29年7月19日（水）～平成29年8月10日（木） 申請書類受付

平成29年8月11日（金）～平成29年9月15日（金）

第一次審査（市民部文化芸術課，政策イノベーション部企画経営課による書類審査）

平成29年9月21日（木） 第1回指定管理者候補者選定検討会議開催

平成29年10月18日（水） 第4回指定管理者候補者選定検討会議開催

第二次審査（実績評価説明，プレゼンテーション，候補者選定等）

6 申請者の名称及び所在地（受付順）

【申請者1】

名称：常陸興業株式会社

所在地：茨城県つくば市田中1113番地

7 申請者の指定管理料提示額

年度	申請者1	市上限額
30年度	56,650千円	56,650千円
31年度	56,990千円	56,990千円
32年度	57,330千円	57,330千円
33年度	57,330千円	57,330千円
34年度	57,330千円	57,330千円

8 審査

募集要項に基づき，第一次審査及び第二次審査を実施した。

- (1) 第一次審査（書類審査 / 市民部文化芸術課，政策イノベーション部企画経営課）

募集要項に基づく申請書類，資格要件等に関する審査

- (2) 第二次審査（プレゼンテーション / 検討会議）

申請者によるプレゼンテーション及び選定委員によるヒアリング
選定方法に基づく審査

9 選定方法

つくば市指定管理者候補者の選定に関する基準（資料3参照）に基づき，採点表（資料4参照）を用いて選定を行った。

10 選定結果

- (1) 候補者

【申請者1】

名称：常陸興業株式会社

所在地：茨城県つくば市田中1113番地

代表者：代表取締役 増田 忠則

設立：昭和55年1月25日

資本金：1,000万円

事業内容：ビルの経営，ビルの維持管理に関するコンサルタント業務。ビルの設備保守運転，保安警備，衛生清掃等の総合管理。労働者派遣事業法に基づく人材派遣業務。イベントの企画，運営，管理。カルチャー講座の運営並びにカルチャー教室の運営等。

主な実績：つくば市ふれあいプラザ指定管理業務

11 選定理由

つくば市指定管理者候補者の選定に関する基準第6条第2項に基づき，申請者1を候補者として選定した。

つくば市指定管理者候補者選定検討会議設置要綱

平成18年10月12日

告示第345号

改正 平成19年3月28日告示第135号

平成20年8月1日告示第438号

平成21年5月26日告示第245号

平成22年3月30日告示第146号

平成23年3月31日告示第164号

平成25年5月24日告示第401号

平成27年3月31日告示第383号

平成27年9月2日告示第1086号

平成29年3月31日告示第422号

平成29年6月28日告示第778号

(設置)

第1条 つくば市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例(平成16年つくば市条例第37号。以下「条例」という。)第4条の規定による指定管理者候補者の選定を公平かつ適正に行うため、つくば市指定管理者候補者選定検討会議(以下「検討会議」という。)を設置する。

(平20告示438・一部改正)

(所掌事務)

第2条 検討会議は、指定管理者に管理を行わせようとする公の施設(以下「指定予定施設」という。)に係る指定管理者の候補者の検討を行い、当該検討結果を市長に報告する。

(平20告示438・全改)

(組織)

第3条 検討会議は、指定管理者に管理を行わせようとする指定予定施設ごとに設置する。ただし、複数の施設の管理を同一の指定管理者に行わせようとするときは、複数の施設で一の検討会議とすることができる。

2 検討会議は、委員10人以内で組織する。

3 委員は、次に掲げる者とする。

(1) 学識経験等を有する者で市長が選定するもの

(2) 市内に在住し、在勤し、又は在学する者で、公募により市長が選定するもの

(3) 政策イノベーション部を担当する副市長(以下「副市長」という。)、指定予定施設を所管する部等の職員及び市長が適当と認める部等の職員

4 市長が委嘱する検討会議の委員の任期は、委嘱を受けた日から指定予定施設の指定管理者の指定を行う日までとする。

(平19告示135・平21告示245・平23告示164・平25告示401・平27告示383・平29告示422・平29告示778・一部改正)

(会議等)

第4条 検討会議に座長を置く。

2 座長は、副市長をもって充てる。

3 座長は、会務を総理し、会議を代表する。

4 座長に事故あるとき又は座長が欠けたときは、あらかじめ座長が指名する委員がその職務を代理する。

5 検討会議は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

6 検討会議の会議は、公開する。ただし、座長の発議により出席した委員の半数以上が次の各号のいずれかに該当すると認める場合は、公開しないことができる。

(1) つくば市情報公開条例(平成27年つくば市条例第27号)第5条各号の不開示情報に関し検討を行う場合

(2) 会議を公開することにより、公正かつ円滑な運営に支障が生ずると認められる場合

7 審査の対象となる者と利害関係を有する委員は、当該審査に係る会議に出席することができない。ただし、条例第4条第2項に規定する者を指定予定施設の指定管理者の候補者として選定することについて検討を行う場合は、この限りでない。

(平19告示135・平25告示401・平27告示1086・平29告示778・一部改正)

(委員の責務)

第5条 委員は、公正かつ公平に審査を行わなければならない。

2 委員は、会議の過程において知り得た秘密を外部に漏らしてはならない。委員としての任期が終了した後も同様とする。

(平25告示401・一部改正)

(結果の公表)

第6条 検討会議の作業の概要については、公表するものとする。

(庶務)

第7条 検討会議の庶務は、政策イノベーション部企画経営課において行う。

(平21告示245・平22告示146・平23告示164・平27告示383・平29告示422・一部改正)

附 則

この告示は、平成18年10月12日から施行する。

附 則（平成19年告示第135号）

この告示は、平成19年4月1日から施行する。

附 則（平成20年告示第438号）

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（平成21年告示第245号）

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（平成22年告示第146号）

この告示は、平成22年4月1日から施行する。

附 則（平成23年告示第164号）

この告示は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成25年告示第401号）

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（平成27年告示第383号）

この告示は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成27年告示第1086号）

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（平成29年告示第422号）

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（平成29年告示第778号）

この告示は、公表の日から施行する。

つくば市ふれあいプラザ 施設概要

(1) 名称

つくば市ふれあいプラザ

(2) 所在地

つくば市下岩崎2164番地1

(3) 施設の設置目的

市民に自主的な活動及び交流の場を提供し、生涯にわたる学習活動を総合的に支援することにより、豊かな生涯学習社会の実現に寄与する。

(4) 設置日

平成17年4月1日

(5) 施設根拠（条例名）

つくば市ふれあいプラザ条例

(6) 施設の概要等

敷地面積

3,850.31㎡

施設

ア 構造鉄筋コンクリート一部鉄骨，3階建て（3階部分は展望室のみ）

イ 施設概要多目的ホール（385席），会議室（1室），研修室（6室），和室，視聴覚室，軽運動室，調理実習室，フィットネスプール（0.2mから1.2mまで水位を調節できる可動床）・更衣室（男女各1室），コピー室，録音室，市民活動室，展示コーナー，情報ラウンジ（図書コーナー），事務室，保育室

ウ 建築面積 2,259.72㎡

エ 延床面積 3,342.75㎡

オ 建築時期 平成17年3月

設備

ア 設備概要空調設備，消防設備，エレベーター，自動ドア，舞台音響照明設備，移動式観覧席，プール可動床，無圧式温水器，電解滅菌装置

その他

駐車場（83台収容（運動公園駐車場を含む）），樹木，芝地，花壇

つくば市指定管理者候補者及び次点候補者の選定に関する基準

（趣旨）

第1条 この基準は、別に定めるもののほか、つくば市指定管理者候補者選定検討会議（以下「検討会議」という。）における指定管理者候補者（以下「候補者」という。）及び候補者の次に候補者としての資格を有する者（以下「次点候補者」という。）の選定に関し必要な事項を定めるものとする。

（採点表）

第2条 検討会議における候補者及び次点候補者の審査及び選定に当たっては、別紙1の採点表を用いるものとする。

2 審査項目の配点は原則として5段階評価とするが、特に必要と認める審査項目については7段階評価を用いることができるものとし、施設の特性や設置目的に応じて適切に定めるものとする。

（実績評価表）

第3条 現指定管理者が指定管理業務を行っている施設に申請した場合、施設所管課は、これまでの管理運営の実績を別紙2の実績評価表を用いて総合評価を行い、検討会議に報告するものとする。

2 前項の総合評価を、実績評価による加減点として採点表に反映させるものとする。

（検討会議による承認）

第4条 採点表における各審査項目の配点及び実績評価による加減点については、検討会議の承認を得るものとする。

（基準点）

第5条 指定管理者として施設の管理運営業務を行う能力を有するか否かを判断するために、基準点を設ける。

2 基準点は、各審査項目の配点の中間値の合計とする。

3 委員の過半数が基準点に満たないと評価した申請者については、候補者及び次点候補者として選定しない。

(選定方法)

第6条 候補者及び次点候補者を選定するに当たりヒアリング等を行い採点を実施し、候補者及び次点候補者を選定するものとする。

2 候補者の選定は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる方法とする。

(1) 申請者が1者の場合 各委員は、基準点を満たした者を適とし、委員の過半数が適と認めた場合に候補者を選定する。適否同数のときは、委員の協議により選定するものとする。

(2) 申請者が2者以上の場合 各委員は、基準点を満たした者に対し合計点数による順位付けを行い、第1順位の最も多い者を候補者として選定するものとする。同点により第1順位となる者が2者以上となった場合にはいずれの者も第1順位とし、次の順序により比較し、順位を決定するものとする。

ア 全ての審査項目の全委員の合計点数の合計

イ 7段階評価の審査項目の全委員の点数の合計

ウ 施設の運営(1)、施設の運営(2)、施設の運営(3)及び管理運営に関する収支予算の4つの審査項目の全委員の点数の合計

3 次点候補者の選定は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる方法とする。

(1) 候補者以外の申請者が1者の場合 各委員は、候補者以外の基準点を満たした者を適とし、委員の過半数が適と認めた場合に次点候補者を選定する。適否同数のときは、委員の協議により選定するものとする。

(2) 候補者以外の申請者が2者以上の場合 各委員は、候補者以外の基準点を満たした者に対し合計点数による順位付けを行い、第1順位の最も多い者を次点候補者として選定するものとする。同点により第1順位となる者が2者以上と

なった場合にはいずれの者も第1順位とし、次の順序により比較し、順位を決定するものとする。

ア 全ての審査項目の全委員の合計点数の合計

イ 7段階評価の審査項目の全委員の点数の合計

ウ 施設の運営(1)、施設の運営(2)、施設の運営(3)及び管理運営に関する収支予算の4つの審査項目の全委員の点数の合計

附 則

この基準は、平成28年8月9日から施行する。

この基準は、平成29年2月3日から施行する。

つくば市

指定管理者候補者選定検討会議 採点表

配点

5 : 1 = 好ましくない 2 = 普通より劣る 3 = 普通 4 = 普通より優れている 5 = 優れている

7 : 1=好ましくない 2=普通より劣る 3=普通よりやや劣る 4=普通 5=普通よりやや優れている 6=普通より優れている 7=優れている

審査項目		指定申請書の様式	配点	中間値
1	管理運営上の経営方針 事業計画が、設置目的と合っているか	様式第2号		
2	安全・安心面からの対応 管理運営の具体策など特徴的な対応が図られているか 来館者の安全対策, 事故防止に配慮されているか	様式第2号		
3	施設管理の実施 業務に対応できる職員が配置されているか 職員の研修計画, 経理などが考慮されているか	様式第2号		
4	施設の運営(1) 募集要項, 仕様書に指定された業務が網羅されているか 上記の業務内容に, 独自のアイデア等が加えられているか	様式第2号, 様式第3号(1)(2) 積算内訳		
	施設の運営(2) サービス向上の方策や利用者の要望の把握と実施策, トラブルの未然防止と対処方法が考慮されているか 利用者増加の具体的方策が考慮されているか(利用促進策)	様式第2号 様式第3号(2)		
	施設の運営(3) 地域や他施設との連携等が考慮されているか 平等な利用の確保が図られているか	様式第2号 様式第3号(2)		
5	個人情報の保護 内部規約の整備や実施基準等が考慮されているか	様式第2号		
6	緊急時の対応 防犯及び防災の対応, その他緊急時の対応策が考慮されているか	様式第2号		
7	団体の理念 団体の経営方針や今回の申請理由が, 施設の設置目的と合っているか	様式第2号		
8	環境への配慮 施設の管理や運営及び自主事業等において, CO2削減方策等, 環境への配慮が十分なされているか	様式第2号, 様式第3号(1)(2) 積算内訳		
9	管理運営に関する収支予算 仕様書にある必要経費や人件費, その他の経費が見込まれているか 収支計画に無理はないか 合理的な経営により経費の縮減が図られているか	様式第3号(1) 積算内訳		
10	経営状況等 安定した管理運営を行なえる経営基盤を有しているか 安定した管理運営を行なえる人的能力を有しているか	様式第4号, 活動状 況, 事業報告書, 収 支決算書, 納税		
11	団体の事業内容による管理運営の妥当性 団体の事業内容等が施設の設置目的と合っているか 過去に同種又は, 類似業務の実績があるか	様式第4号, 定款等 活動状況, 事業報告 書		
12	職員の労働環境等 労働関係法令が遵守されているか	様式第2号, 積算内 訳, 労働環境確認 シート		
13	その他, 総合的に見た熱意等 管理運営の基本方針に合った自主事業の提案など			
14	実績評価による加減点(-5, -3, 0, 3, 5)	実績評価表		
合計点数				(基準点)
適・否				

つくば市指定管理者実績評価表

所管課	
-----	--

1 指定概要

施設名	
所在地	
指定管理者	
指定期間	平成 年 月 日から平成 年 月 日まで(年間)
評価対象期間	平成 年 月 日から平成 年 月 日まで

2 運営実績

	目標・計画等	実績	原因・指示・勧告等
利用者数・稼働率等			
自主事業 (講座・セミナー等)			
利用者の満足度、苦情等			
収支状況			

3 評価結果

評価項目		調査書類	評点
(1) 管理状況	適切な管理の履行 協定や事業計画に沿った管理が適切に履行されているか。 (清掃, 警備, 保守点検, 環境配慮等) 職員配置は適切か。 職員教育, 育成は適切に行われたか。 (就業規則, 接遇等研修, 法令, 情報管理等)	事業計画書 定期報告書 事業報告書 研修資料 業務日誌 点検記録 等 (現地調査)	
	法令遵守 法基準に則った保守・管理及び監視, 測定を実施したか。 個人情報保護及び情報公開は適切に行われたか。	測定等資料 内部規約 等 (現地調査)	
	安全性の確保 来館者の安全対策, 事故防止策は適切であったか。 防犯及び防災, その他事故等緊急時の体制, 対応は十分であったか。 消防訓練は実施されているか。 事業者の責めに帰す事故が発生したか。	内部規約 業務日誌 事故報告書 (現地調査) 消防計画 等	
	【評価の理由】		
(2) 運営状況	平等利用及び利用促進策等 平等・公平な利用に配慮されていたか。 仕様書に指定された事業及び事業者の自主事業が計画通り実施されたか。 施設の設置目的に応じた広報や利用者への情報提供を適切に行ったか。	受付簿等 仕様書, 事業計画書 事業報告書 HP, チラシ等 (現地調査)	
	利用者サービスの状況(満足度) 利用者の意見を把握し, それらを反映させる取組がなされているか。(開館日, 開館時間, 利用料金等) 利用者からの苦情やトラブルに対し, 適切に対応したか。 利用者アンケート等の結果, 施設利用者の満足が得られているか。	事業計画書 事業報告書 業務日誌 アンケート 等 (現地調査)	
	利用実績 利用者数・利用料金収入は, 事業計画どおりか。 (導入前との比較, 導入後の推移等)	事業計画書 定期報告書 事業報告書 等	
	【評価の理由】		
(3) 収支状況	収支状況 管理経費を縮減するため, 効果的・効率的な執行がなされたか。 利用料金収入を確保するための方策は適切であったか。 収支計画は, 計画どおり達成されたか。	事業計画書 定期報告書 事業報告書 等	
	【評価の理由】		

【総合評価】

合計得点		評価ランク	
【評価の理由】 評価を踏まえ、翌年度の指導方針も記載する。			

添付書類

月別施設別利用者数一覧, 月別施設別稼働率一覧, 自主事業実績, 利用者満足度調査(アンケート調査等)結果, 苦情一覧, 収支報告書

【評価の基準】

- 4: 目標や計画を大幅に上回る素晴らしい成果があがったもの
- 3: 目標や計画を上回る成果があったもの
- 2: 目標や計画どおりの成果があったもの
- 1: 工夫や改善は認められるが, 結果的に目標や計画を下回っており, さらなる努力が必要なもの
- 0: 目標や計画を下回っており, (所管部署の指導にもかかわらず,) 工夫, 改善が足りないもの

【総合評価の基準】

- S: 総合的に評価した結果, 特に優れていると認められる
(0点の項目が無く, 合計点が25点以上)
- A: 総合的に評価した結果, 優れていると認められる
(0点の項目が無く, 合計点が21~24点)
- B: 総合的に評価した結果, 適正に運営されていると認められる
(0点の項目が無く, 合計点が14~20点)
- C: 総合的に評価した結果, さらなる努力が必要であると認められる
(0点の項目が無く, 合計点が9~13点)
- D: 総合的に評価した結果, 改善すべき点があると認められる
(合計点が8点以下)

【採点表へ反映させる加減点】

上記総合評価の基準により, 下表の加減点を採点表へ反映させる。

S: 5点加点
A: 3点加点
B: 0点
C: 3点減点
D: 5点減点

つくば市ふれあいプラザ 指定管理者候補者選定検討会議 採点表

配点

5： 1=好ましくない 2=普通より劣る 3=普通 4=普通より優れている 5=優れている

7： 1=好ましくない 2=普通より劣る 3=普通よりやや劣る 4=普通 5=普通よりやや優れている 6=普通より優れている 7=優れている

審査項目		指定申請書の様式	配点	常陸興業	中間値
1	管理運営上の経営方針 事業計画が、設置目的と合っているか	様式第2号	5		3
2	安全・安心面からの対応 管理運営の具体策など特徴的な対応が図られているか 来館者の安全対策、事故防止に配慮されているか	様式第2号	7		4
3	施設管理の実施 業務に対応できる職員が配置されているか 職員の研修計画、経理などが考慮されているか	様式第2号	7		4
4	施設の運営(1) 募集要項、仕様書に指定された業務が網羅されているか 上記の業務内容に、独自のアイデア等が加えられているか	様式第2号, 様式第3号(1)(2) 積算内訳	7		4
	施設の運営(2) サービス向上の方策や利用者の要望の把握と実施策、トラブルの未然防止と対処方法が考慮されているか 利用者増加の具体的方策が考慮されているか(利用促進策)	様式第2号 様式第3号(2)	7		4
	施設の運営(3) 地域や他施設との連携等が考慮されているか 平等な利用の確保が図られているか	様式第2号 様式第3号(2)	7		4
5	個人情報保護 内部規約の整備や実施基準等が考慮されているか	様式第2号	5		3
6	緊急時の対応 防犯及び防災の対応、その他緊急時の対応策が考慮されているか	様式第2号	5		3
7	団体の理念 団体の経営方針や今回の申請理由が、施設の設置目的と合っているか	様式第2号	5		3
8	環境への配慮 施設の管理や運営及び自主事業等において、CO2削減方策等、環境への配慮が十分なされているか	様式第2号, 様式第3号(1)(2) 積算内訳	5		3
9	管理運営に関する収支予算 仕様書にある必要経費や人件費、その他の経費が見込まれているか 収支計画に無理はないか 合理的な経営により経費の縮減が図られているか	様式第3号(1) 積算内訳	5		3
10	経営状況等 安定した管理運営を行なえる経営基盤を有しているか 安定した管理運営を行なえる人的能力を有しているか	様式第4号,活動状 況,事業報告書,収 支決算書,納税	7		4
11	団体の事業内容による管理運営の妥当性 団体の事業内容等が施設の設置目的と合っているか 過去に同種又は、類似業務の実績があるか	様式第4号,定款等 活動状況,事業報告 書	5		3
12	職員の労働環境等 労働関係法令が遵守されているか	様式第2号,積算内 訳,労働環境確認 シート	5		3
13	その他,総合的に見た熱意等 管理運営の基本方針に合った自主事業の提案など		5		3
14	実績評価による加減点(-5, -3, 0, 3, 5)	実績評価表	5		0
合計点数			92		(基準点) 51
適・否					