

【第 59 号議案】品川区立五反田産業文化施設 指定管理者の指定について

1. 管理を行わせる施設

- (1) 名 称 品川区立五反田産業文化施設
- (2) 所在地 品川区西五反田八丁目 4 番 1 3 号 (旧ゆうぼうと跡地)

2. 指定管理者候補者

- (1) 名 称 株式会社マグネットスタジオ
- (2) 代表者 代表取締役 菌田 光史
- (3) 住 所 東京都中央区銀座五丁目 3 番 1 3 号

3. 指定期間

令和 6 年 5 月 1 日から令和 1 1 年 3 月 3 1 日まで (4 年 1 1 か月)

4. 施設の概要

別紙 1 のとおり

5. 指定管理者候補者の選定までの経緯

令和 5 年 1 月 5 日から 2 5 日までの公募期間を経て、品川区簡易型プロポーザル方式 (公募型) により、「品川区立五反田産業文化施設指定管理者候補者選定委員会」(令和 5 年 3 月 3 日) を実施した。

提案内容および財務状況について総合的に審議し、本施設の管理運営を行う事業者を選定した。

6. 指定管理者候補者の選定結果

別紙 2 「品川区立五反田産業文化施設指定管理者候補者選定結果等報告書」 のとおり

7. 今後のスケジュール

指定管理者の指定議決後、指定管理者指定通知書を送付し、管理運営に関する協議を行った上で、協定を締結する。

品川区立五反田産業文化施設の概要 (区民周知および使用料について)

(CITY HALL & GALLERY GOTANDA)

1. 施設概要

- (1) 事業主 日本郵政不動産株式会社
- (2) 計画地 品川区西五反田8-4-13 (旧ゆうぼうと跡地) 3・4階部分
- (3) 面積 敷地面積約6,700㎡ / 延床面積約69,000㎡
- (4) 建物概要 地上20階、地下3階
- (5) 竣工 令和5年12月
- (6) 開業 令和6年5月1日
- (7) 指定管理者 株式会社マグネットスタジオ



2. 施設構成

	イベントホール	ギャラリー	エントランスロビー
面積	約450㎡ (400席程度)	約100㎡ (50席程度)	約245㎡ (※共用部)
設備	昇降式ステージ、照明・音響・映像設備	簡易な照明・音響・映像設備	簡易な照明設備
利用可能演目	・セミナー、講演会、株主総会 ・商品発表会、展示会 ・ファッションショー、パーティ ・コンサート (軽音楽)、演劇	・会議、セミナー ・宴会、パーティ	※イベントホール利用者のみ使用可 ・展示や来場者受付

3. 休館日等

- (1) 休館日 12月29日から翌年1月3日まで
※その他、法定点検日について、別途休館日を設けるものとする。
- (2) 開館時間 午前9時から午後8時まで
※管理上支障がない場合は、30分単位で時間外使用を可能とする。
- (3) 使用受付 イベントホール：使用日の1年前から受付開始。
ギャラリー：使用日の半年前から受付開始。

4. 区民周知

- (1) 周知開始時期
◆令和5年8月1日から
- (2) 周知方法
◆品川区立五反田産業文化施設ホームページ
◆広報しながわ8月1日号
- (3) 予約開始

	予約開始日	使用日
(1)ホール	令和5年8月1日	令和6年5月1日から8月1日まで
(2)ギャラリー	令和5年11月1日	令和6年5月1日

5. 施設使用料金

(1) イベントホール

区分	使用料	
	一般料金	区民料金
全日 (午前9時～午後8時)	550,000円 (605,000円)	495,000円 (544,500円)
時間使用料 (1時間あたり) 最低5時間	65,000円 (71,500円)	58,500円 (64,350円)
時間延長料 (30分あたり)	27,500円 (30,250円)	24,750円 (27,225円)

※ () 内は税込

◆区民料金は、一般使用料 (税抜) の10%割引 (大崎プライトコアホール同様の割引率)

※大崎プライトコアホール (439㎡) 全面一般料金：400,000円 (440,000円)

全面区民料金：360,000円 (396,000円)

※ () 内は税込

(2) ギャラリー

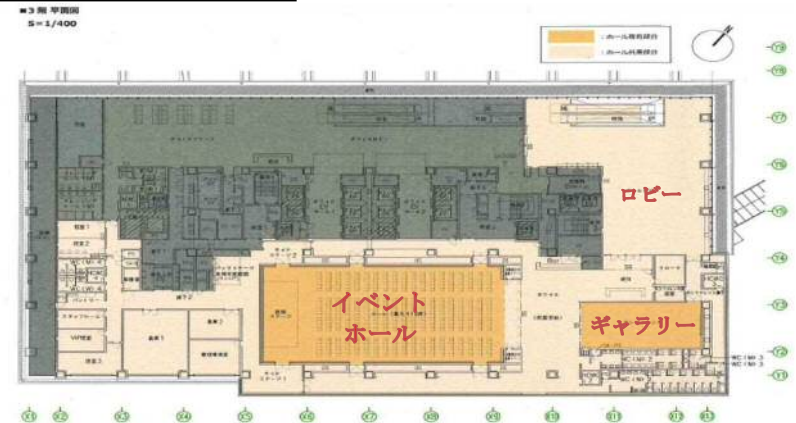
区分	使用料	
	一般料金	区民料金
全日 (午前9時～午後8時)	90,000円 (99,000円)	45,000円 (49,500円)
午前 (午前9時～12時)	37,000円 (40,700円)	25,000円 (27,500円)
午後 (午後1時～4時)	37,000円 (40,700円)	25,000円 (27,500円)
夜間 (午後5時～8時)	37,000円 (40,700円)	25,000円 (27,500円)
午前+午後 (午前9時～午後4時)	74,000円 (81,400円)	40,000円 (44,000円)
午後+夜間 (午後1時～8時)	74,000円 (81,400円)	40,000円 (44,000円)
時間延長料 (30分あたり)	6,000円 (6,600円)	4,000円 (4,400円)

※ () 内は税込

◆区民料金は、一般料金の33%～50%割引 (旧ゆうぼうとカルチャープラザ研修室の料金と同等の料金設定)

※旧ゆうぼうとカルチャープラザ研修室 (116㎡) 全日使用料金：46,200円 (税込)

6. 参考図面



品川区立五反田産業文化施設
指定管理者候補者選定結果等

報 告 書

令和5年3月3日

品川区立五反田産業文化施設
指定管理者候補者選定委員会

目 次

はじめに

I	選定した指定管理者候補者について	3
II	選定対象事業者について	4
III	選定経過について	4
IV	最終選定結果について	10

はじめに

本報告書は、品川区立五反田産業文化施設の指定管理者候補者を選定するにあたり、「指定管理者候補者選定予備委員会」および「指定管理者候補者選定委員会」における審査の経過ならびに結果について報告するものである。

品川区指定管理者制度活用に係る基本方針では、「多様化する区民ニーズを的確に捉えた満足度の高いサービスを効果的・効率的に提供するため、公の施設の管理に民間事業者の能力やノウハウを活用しつつ、区民サービスの向上と経費の節減を図る」としており、区として指定管理者制度の活用を進めている。

「指定管理者候補者選定予備委員会」および「指定管理者候補者選定委員会」は、このような視点を踏まえた上で、品川区立五反田産業文化施設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定を行った。

審査にあたっては、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た。

品川区立五反田産業文化施設の指定管理者候補者には、3事業者から応募があり、様々な提案を受けた。当該施設の設置目的を達成するための具体的な提案もあり、指定管理者を公募した目的が十分達成されたものであった。

令和5年3月3日

品川区立五反田産業文化施設指定管理者候補者選定委員会

委員長 久保田 善行

I 選定した指定管理者候補者について

1 選定した指定管理者候補者

名 称	株式会社マグネットスタジオ
代表者	代表取締役 藺田 光史
所在地	東京都中央区銀座4-2-6 第二朝日ビルディング7階

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立五反田産業文化施設	東京都品川区西五反田八丁目4番13号

3 指定期間

令和6年5月1日から令和11年3月31日まで（4年11か月）

4 候補者選定方式

品川区簡易型プロポーザル方式（公募型）

5 評価項目・配点

別添1「品川区立五反田産業文化施設指定管理者候補者評価項目」のとおり。

6 選定理由

- (1) 提案内容について、ビジネス利用促進に加え、エンターテインメント利用を促進することで施設の稼働率を向上させ、周辺店舗等へのシャワー効果を図るものであった点が施設の設置目的である「にぎわい創出」と一致する。
- (2) 割引等に関する提案については、他社とは異なり、イベントホールのみならずギャラリーに関する割引プランも具体的に提案がなされており、これが地元住民の利用促進を図る内容であったことが評価できる事項であった。
- (3) 特別区内の類似施設において確かな運営実績を有しており、当区においても品川産業支援交流施設イベントホール（3階大崎ブライトコアホール）の運営実績があるほか、財務基盤も良好であり安定的な運営が期待できる。
- (4) 収支計画書について、他社よりも評価できるものであった。収入見込はその根拠が明確で妥当性の高い内容であり、支出も最小限に抑えられていると認められた。また、区への還元率も高く、区の歳入に最も貢献できる内容であった。

II 選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	株式会社マグネットスタジオ (事業者B)	東京都中央区銀座4-2-6 第二朝日ビルディング7階
2	事業者A	—
3	事業者C	—

III 選定経過について

1 指定管理者候補者選定予備委員会の概要

応募事業者から提出された申請書類および計画書類について、提案事項、過去の施設運営実績、財務分析の評価などを基に総合的な審査を行った。

(1) 選定予備委員会委員名簿

委員長	伊崎 みゆき	品川区地域振興部長
副委員長	遠藤 孝一	品川区地域振興部商業・ものづくり課長
委員	篠田 英夫	品川区文化スポーツ振興部文化観光課長
委員	佐藤 聡	品川区企画部企画調整課計画担当課長

(2) 指定管理者候補者選定予備委員会の開催概要

日 時 令和5年2月9日(木曜日) 午前9時から10時30分

場 所 品川区立中小企業センター 4階会議室

審議内容 提案内容および財務分析結果検討

総合評価(指定管理者候補者選定委員会への報告事項)検討

(3) 指定管理者候補者選定予備委員会の審議内容

提案事項の書面審査、公認会計士による財務状況分析結果の評価を行った。

<財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(4) 会議要旨

各委員が各候補者の提案内容の評価について審議した。

事業者の名称	委員の意見
株式会社マグネット スタジオ (事業者B)	<ul style="list-style-type: none"> ・特別区内の類似施設において確かな運営実績を有しており、当区においても品川産業支援交流施設イベントホール（3階大崎ブライトコアホール）の運営実績があるほか、財務基盤も良好であり安定的な運営が期待できる。 ・収支計画について、区の歳入に貢献できる内容である。収入も稼働率を根拠にしながら妥当性のある数字を示しており、支出についても最小限に抑えられていた。また、区に対する還元率の高さも評価できる。 ・準備期間に関する提案について、経費が抑えられており、予約受付開始日なども早い。 ・地域住民の利用を想定したギャラリーの割引提案が評価できる内容であり、イベントホールの割引提案についても専門性の高さを感じられる内容であった。 ・人員体制について、平常時は問題ないと思われるが、災害などの緊急時に対応がとれるのか疑問が残る部分もあった。
事業者A	<ul style="list-style-type: none"> ・全国の指定管理実績が多く、また類似施設の管理運営についても一定の実績を有していると認められた。 ・人員体制については最も充実した内容で提案がなされているが、その分人件費が高額になっており、収支計画に影響がでている。区への還元率も他社と比較し低いため、区の歳入への貢献度が低いと判断せざるを得ない。また、人員をここまで手厚く配置する必要があるのかという疑問も残る。

	<ul style="list-style-type: none"> ・基本使用料金が低すぎると判断される。近隣の民間施設や区有施設である品川産業支援交流施設のホール稼働率に悪影響を及ぼす可能性がある。 ・イベントホールに対する割引提案はなされているが、ギャラリーに対する割引提案についての言及がほとんどない点はマイナス評価である。 ・準備期間に関する提案について、費用が他社と比較しても高すぎる。また、高額にも関わらず準備に要する時間が長い。
事業者C	<ul style="list-style-type: none"> ・全国的に事業展開を行っており、かつ施設管理のみならずイベント等の運営実績も有しているため、安定的な施設運営が期待できる。 ・基本方針についても、具体的な数字目標を示している点は評価できる。 ・イベントホールに対する割引提案はしっかりとなされており、専門性の高さを感じられる内容であったが、ギャラリーに対する割引提案についての言及がほとんどない点がマイナス評価である。 ・準備期間に関する提案について、費用がやや高い。準備に要する期間もやや長いと判断できる。 ・開業イベントについては、具体的なイベント内容の提案があったが、その内容については施設の設置目的にそぐわないと判断される。 ・収支計画については、ある程度の評価ができるものであったが、収入についてはその算出根拠が明記されておらず、不安が残った。また、支出項目のうち、広報に関する費用が他社と比較し著しく低かったため、開業後の周知活動などに不安が残った。

以上の点を総合的に評価し、採点を行った。

(5) 選考基準に基づく採点表

選定予備委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

順位	事業者の名称	運営実績、 能力 (60点満点)	基本方針 (40点満点)	事業運営 計画書 (180点満点)	収支計画 (120点満点)	総合点数 (400点満点)
1	株式会社マグネットスタジオ	60	37	151	110	358
2	事業者 C	57	34	130	82	303
3	事業者 A	52	35	118	56	261

※評価基準は別添のとおり

2 指定管理者候補者選定委員会の概要

応募事業者のプレゼンテーション・ヒアリングのほか、指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果を参考にしつつ、提案事項、過去の施設運営実績、財務分析の評価を行い、指定管理者候補者を選定した。

(1) 選定委員会委員名簿

委員長	久保田 善行	品川区企画部長
副委員長	伊崎 みゆき	品川区地域振興部長
委員	飯野 泰子	弁護士
委員	大森 整	国立研究開発法人理化学研究所 主任研究員 工学博士

(2) 指定管理者候補者選定委員会の開催概要

日 時 令和5年3月3日（金曜日） 13時から16時30分

場 所 品川区立中小企業センター 3階小会議室

審議内容 提案内容・財務分析結果

応募事業者のプレゼンテーション、ヒアリング

指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果

指定管理者候補者の選定

(3) 指定管理者候補者選定委員会審議内容

ア プレゼンテーションおよびヒアリング

各応募事業者がそれぞれプレゼンテーションを行った後、ヒアリングを行い、選定基準により審査した。

イ 財務分析等について

公認会計士による財務状況分析について説明を行った。

<財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(4) 選定予備委員会の審査の経過および結果について

指定管理者候補者選定予備委員会の審査の経過および結果について報告した。

(5) 会議要旨

各委員が各候補者の提案内容の評価について審議した。

事業者の名称	委員の意見
株式会社マグネットスタジオ (事業者 B)	<ul style="list-style-type: none">・施設の設置目的や特性を理解しており、周辺環境の分析もしっかりと行われている。・稼働率向上のための取組み内容の提案が具体的で、実現性の高い内容であった。・人員体制について具体的な内容で提案されており、安定的な運営が期待できる。また、災害などの緊急時にも対応できる体制であると認められる。・収支計画が3社で最も優れており、指定管理者制度活用の目的でもある「満足度の高いサービスを効率的、効果的に提供する」ことが期待できる。・開業イベントや独自提案における事業の内容も適切なものであると認められる。

事業者 A	<ul style="list-style-type: none"> ・品川区の施策や五反田地域の特性はしっかり把握できている。 ・収支計画において、支出額（経費）が高いことがマイナス評価にならざるを得ない。 ・配置人員数が多いが、その分、ローテーションの間に多くの引き継ぎ業務が発生すると想定できるなど、無駄の多い運営体制になっているのではないかと懸念される。 ・準備期間における費用の高さも気になる。
事業者 C	<ul style="list-style-type: none"> ・基本方針に稼働率目標などの具体的な数値目標が記載されていることは評価できる。 ・開業イベントに関する具体的な提案がなされていたが、施設の設置目的と整合性がとれているかは疑問が残った。 ・収支計画について、収入・支出・区への還元率いずれも評価できる内容ではあったが、候補者として選定した事業者 B と比較すると劣るものであった。また、開設準備経費についても、事業者 B よりも高額な見積もりであり、そのスピード感も劣る内容であった。

以上の点を総合的に評価し、採点を行った。

(6) 選考基準に基づく採点表

選定委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

順位	事業者の名称	運営実績、 能力 (60 点満点)	基本方針 (40 点満点)	事業運営 計画書 (180 点満点)	収支計画 (120 点満点)	総合点数 (400 点満点)
1	株式会社マグネットスタジオ	59	40	158	118	375
2	事業者 C	55	35	130	92	312
3	事業者 A	47	32	113	54	246

※評価基準は別添のとおり

IV 最終選定結果について

選考基準に基づき最も高い評価を得たのは株式会社マグネットスタジオであったため、品川区立五反田産業文化施設の指定管理者候補者として選定する。

品川区立五反田産業文化施設 指定管理者候補者 評価項目

別添 1

評価項目	評価基準	合計	
運営実績、能力（類似施設における十分な管理運営実績を有しているか）		15	
① 業務遂行能力・類似の事業実績について	a. 同規模のイベントホールの運営実績を有しているか	10 (5点×2)	
	b. 同規模のギャラリー（貸会議室等）の運営実績を有しているか	5	
基本指針（設置目的と事業展開に理解と熱意を持っているか）		10	
② 施設を運営するための基本指針について	a. 指定管理者としての責務を理解し、 公共施設の運営に資する高い見識を備えているか	5	
	b. 設置目的、施設特性を理解しているか	5	
事業運営計画書（稼働率向上や地元住民の満足度向上につながる内容になっているか）		45	
③	スタッフ配置およびローテーション表	適切なスタッフ配置、ローテーションになっているか 緊急時において、適正な体制をとれているか	5
	使用料金表一覧	適切な利用料金設定になっているか	5
	割引等に関する提案書	区民利用、区内企業利用促進等を図る利用料金になっているか	10 (5点×2)
	広報戦略に関する提案書	施設の利用促進を図るための有効な広報戦略は図られているか	5
	運営管理に関する提案書	利用者にとって利便性の高い管理方法になっているか	5
	準備期間に関する提案書	具体的で無理のないスケジュールになっているか 経費は適正か	5
	開業イベントに関する提案書	「にぎわい創出」に寄与する内容になっているか 実現可能な内容になっているか	5
	その他、独自提案	事業目的を達成するための効果的な提案があるか	5
収支計画書（5年間を見据えた事業運営経費の見積になっているか、区の歳入に貢献できる内容になっているか）		30	
④ 事業運営管理経費見積書	a. 稼働率を意識し、十分な収入を見込めているか 整合性のとれた計画になっているか	10 (5点×2)	
	b. 具体的で適正な支出が見込まれているか	10 (5点×2)	
還元金計算書	品川区に十分な歳入が見込める内容になっているか	10 (5点×2)	

合計（審査員一人あたり） 100

<評点・評語>

5：特に優れている 4：優れている 3：指定にあたり問題はない 2：工夫・改善を要する 1：問題がある