

第94号議案 指定管理者の指定について(品川区立健康センター)

1. 管理を行わせる施設

名 称	所 在 地
品川区立品川健康センター	品川区北品川三丁目11番22号
品川区立荏原健康センター	品川区西五反田六丁目6番20号

2. 指定管理者候補者

- (1) 名 称 住友不動産エスフォルタ・NTTファシリティーズ共同事業体
- (2) 代 表 者 住友不動産エスフォルタ株式会社 代表取締役 内木場 浩二
- (3) 所 在 地 東京都新宿区西新宿三丁目1番4号
- (4) 共同事業体の概要

①住友不動産エスフォルタ株式会社

所 在 地：東京都新宿区西新宿三丁目1番4号

設 立：昭和61年9月1日

代 表 者：代表取締役 内木場 浩二

従業員数：757人

資 本 金：5,000万円

事業実績：すみだスポーツ健康センター等で指定管理者として運営

②株式会社NTTファシリティーズ

所 在 地：東京都港区芝浦3-4-1 グランパークタワー

設 立：平成3年10月18日

代 表 者：代表取締役社長 松原 和彦

従業員数：5,100人

資 本 金：124億円

事業実績：大田区総合体育館等で維持管理に係わる指定管理者として運営

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年間）

4. 指定管理者候補者の選定

公募型プロポーザル方式により、本施設の管理運営等を行う事業者を選定した。

品川区立健康センター指定管理者候補者選定委員会において総合的に審議し、当該候補者を指定管理候補者として選定した。

5. 指定管理候補者の選定までの経緯

別紙「品川区立健康センター指定管理者候補者選定結果等報告書」のとおり

6. 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、管理運営等に関する協議を行った上で、協定を締結する。

品川区立健康センター
指定管理者候補者選定結果等
報告書

令和5年11月10日

品川区立健康センター
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、品川区立健康センター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、品川区立健康センターの設置目的を最大限に活かし、効果的・効率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。

品川区立健康センターの指定管理者候補者には、5事業者から応募があり、様々な提案を受けた。現状の課題を捉え、将来を見据えた提案もあるなど、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11月10日

品川区立健康センター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	住友不動産エスフォルタ・NTTファシリティーズ共同事業体
代表者	住友不動産エスフォルタ株式会社 代表取締役 内木場 浩二
所在地	東京都新宿区西新宿三丁目1番4号

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立品川健康センター	東京都品川区北品川三丁目11番22号
品川区立荏原健康センター	東京都品川区西五反田六丁目6番20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年間）

4 候補者選定方式

公募型プロポーザル方式により、指定管理者候補者として審議・選定した。

5 評価項目・配点

別添1「品川区立健康センター指定管理者候補者 評価項目・配点」のとおり

6 選定理由

- (1) 品川区の現状や課題への理解が深く、安全・安心に基づく施設運営を基本とし、区民の健康増進増進につながる具体的かつ実現可能な提案があり高い評価ができる内容であった。
- (2) 利用者の利便性の向上や多様化する区民ニーズに対応する新たなサービス提案がされており、利用者満足の高い施設運営が期待できる。
- (3) 環境負荷低減に関する取り組み意欲が高く、省エネルギー技術の導入により、施設におけるCO2の排出量および光熱水費の削減に大きな効果を期待できる。
- (4) 他自治体等において豊富な実績があることに加え、財務基盤も良好であり安定的な運営が期待できる。

II 選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	事業者A	—
2	事業者B	—
3	住友不動産エスフォルタ・NTTファシリティーズ共同事業体	東京都新宿区西新宿三丁目1番4号
4	事業者D	—
5	事業者E	—

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

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	阿部 敦子	品川区健康推進部長
副委員長	若生 純一	品川区健康推進部健康課長
委員	小林 剛	品川区企画部施設整備課長
委員	三井 崇司	品川区文化スポーツ振興部 スポーツ推進課長
委員	石橋 美佳	品川区保健所品川保健センター所長

(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9月8日（金曜日） 13時から17時

場 所 本庁舎7階 健康課会議室

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

ア 書面審査

選考基準に基づき、提案事項の書面審査、財務分析結果の評価を行った。

イ 財務分析

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>

事業者から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
事業者A	<ul style="list-style-type: none">・各項目の提案内容が非常に多く、事業運営への意欲や熱意を感じる。・他自治体の運営実績が豊富で安定的な運営が期待できる。・健康増進や利用者サービスの向上と関係が薄い提案が含まれており、実現可能性に懸念がある。・荏原健康センターの建物維持管理について、設備員の巡回日数が少なく、体制として不安が残る。
事業者B	<ul style="list-style-type: none">・施設の設置目的を理解した運営方針が示されていた。・荏原健康センターの開館時間延長など、利用者サービス向上につながる提案があった。

	<ul style="list-style-type: none"> ・各提案内容の具体性がなく、実施計画等に疑問が残る。 ・健康増進事業に関する提案が、区の既存事業と重複する内容で独創性が感じられない。
住友不動産エスフォルタ・NTTファシリティーズ共同事業体	<ul style="list-style-type: none"> ・運営実績に基づく安定感のある運営が期待できる。 ・安全安心を基礎とした運営体制等、区の方針を理解した提案となっている。 ・各提案が具体的で、実現可能性が高い内容となっている。 ・安定的した収入が見込まれており、区の財政負担の軽減につながる計画となっている。
事業者D	<ul style="list-style-type: none"> ・仮移転前の荏原健康センター利用者へのフォローを行うなどの姿勢が見られた。 ・特定の利用者層に偏った提案が多く、区の現状や課題の把握が不足している。 ・全体的に提案内容の独自性が少なく、運営に関する意欲が感じられなかった。 ・品川健康センターの夜間の建物維持管理体制がとられておらず、人員体制等に不安がある。
事業者E	<ul style="list-style-type: none"> ・健康増進とつながりが薄い提案が多く、区の方針や課題への理解が不十分である。 ・共同事業体の役割分担が不明瞭で、運営体制に疑問残る。 ・学生インターンの受け入れ等が提案されているが、人員配置や計画に関する体制について懸念がある。 ・地域団体との事業連携が提案されていたが、具体性がなく、実施内容が不透明である。

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	提案内容評価 (満点 475 点)	財務状況評価 (満点 25 点)	総合点数 (満点 500)
1	住友不動産エスフォルタ・ NTTファシリティーズ 共同事業体	359	20	379
2	事業者A	329	10	339
3	事業者B	302	10	312
4	事業者E	278	20	298
5	事業者D	265	5	270

※評価基準は別添1のとおり

2 指定管理者候補者選定委員会の概要

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
委員	阿部 敦子	品川区健康推進部長
委員	田口 敦子	慶應義塾大学 看護医療学部 教授
委員	荒尾 裕子	公益財団法人 健康・体力づくり事業財団 研究員

(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11月10日(金曜日) 9時から15時20分

場 所 第三庁舎 4階会議室

審議内容 提案内容・財務分析結果

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) 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。

(4) 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>

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。

(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
事業者 A	<ul style="list-style-type: none">・他自治体の運営実績が豊富で安定的な運営が期待できる。・多くの新規事業が提案されており、運営に対する意欲を感じるが、事業者単独で実施困難な内容もあり、実現可能性については懸念がある。・建物維持管理にゼロカーボンの視点が入り入れられていた。
事業者 B	<ul style="list-style-type: none">・公共事業への理解があり、区の方針に沿った運営方針が示されていた。・全体的に提案内容が具体性に欠けていた。・荏原健康センターの開館時間延長などの新しい提案もあったが、実施効果の検証が不足している。

住友不動産エスフォルタ・NTTファシリティーズ共同事業体	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な利用者、区民ニーズの把握に努め、利用者サービスの向上につながる具体的な提案が示されていた。 ・施設の運営課題をよく認識しており、具体的な改善案が提案されていた。 ・建物維持管理に関しての提案は、CO2の排出量および光熱水費の削減に大きな効果を期待できる内容であった。
事業者D	<ul style="list-style-type: none"> ・財務分析に基づく評価が低く、安定的な運営が行えるか不安である。 ・多様な利用者についての検討が不十分で、提案に具体性が欠けていた。 ・建物維持管理について、環境負荷の軽減等の取り組みが不足している。
事業者E	<ul style="list-style-type: none"> ・建物維持管理計画は、安定感があり評価できる。 ・区の運営方針や利用者ニーズの把握が不足している。 ・地域団体との連携についての提案が多く、健康センターの管理運営という本来の業務に関する提案が少なかった。

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	提案内容評価 (満点 380 点)	財務状況評価 (満点 20 点)	総合点数 (満点 400 点)
1	住友不動産エスフォルタ・NTTファシリティーズ共同事業体	301	16	317
2	事業者A	284	8	292
3	事業者B	266	8	274
4	事業者E	256	16	272
5	事業者D	240	4	244

※評価基準は別添 1 のとおり

IV 最終選定結果について

選考基準に基づき総合的に評価した結果、指定管理者候補者として最も相応しいと判断したため、住友不動産エスフォルタ・NTTファシリティーズ共同事業体を品川区立健康センターの指定管理者候補者として選定する。

評価項目	配点
1. 利用者の平等な利用およびサービスの向上を図るものであること。	
【運営方針に対する評価】 健康の保持・増進を図るための適切な運営方針となっているか。	5点×2
【利用者サービス向上に対する評価】 施設の利用促進につながる魅力的な利用者サービスとなっているか。	5点×2
【自主事業計画の実現性、独創性】 魅力的かつ実現可能な提案となっているか。	5点
【健康増進事業提案の実現性、独創性】 区の地域特性を適切にとらえ、多くの参加が見込まれる提案となっているか。	5点
2. 設置目的達成するために十分な能力を有し、熱意を持って取り組む姿勢があること。	
【事業運営計画・人員配置の具体性、適正性】 事業運営における実施計画、人員配置は具体的かつ適正か。また十分な管理体制がとられているか。	5点×3
【建物維持管理計画・人員配置の具体性、適正性】 建物維持における管理計画、人員配置は具体的かつ適正か。安全管理において十分な体制がとられているか。	5点×3
【運営に対する取り組み意欲、熱意】 健康センターの運営にあたり、高い取り組み意欲と熱意が感じられるか。	5点
3. 適切な維持および管理ならびに管理に係る経費の縮減を図るものであること。	
【建物維持管理に関する提案事項の実現性、有効性】 環境負荷の軽減や建物維持管理業務の効率化を図るなど、有効的かつ実現可能な提案となっているか。	5点×2
【事業運営経費の適正性】 事業運営経費は適正な金額となっているか。また経費節減に努めているか。	5点
【収入計画の適正性】 安定的な利用料収入が見込める計画となっているか。	5点
4. 運営を安定して行う物的能力および人的能力を有しているものであること。	
【財務分析結果に基づく評価】 サービスを安定的に提供できる経営基盤を有しているか。	5点
【運動施設の運営実績】 運動施設の運営について十分な実績を有しているか。	5点
【建物維持管理実績】 建物維持管理について十分な実績を有しているか。	5点
合計	100点

「評点・評語」

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