

【第96号議案】品川区立品川産業支援交流施設 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 品川区立品川産業支援交流施設
- (2) 所在地 東京都品川区北品川五丁目5番15号

2. 指定管理者候補者

- (1) 名 称 品川ビジネスクラブ・マグネットスタジオ共同事業体
- (2) 代表者 桑村 正敏
- (3) 住 所 東京都品川区北品川五丁目5番15号大崎ブライトコア3階・4階

3. 指定期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日まで（5年）

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

- (1) 公募期間 令和6年7月12日から令和6年8月1日
- (2) 選定方法 品川区簡易型プロポーザル方式（公募）

6. 指定管理者候補者の選定結果

別紙2「品川区立品川産業支援交流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。

1. 施設概要

- (1) 名称 品川区立品川産業支援交流施設 SHIP
- (2) 所在地 品川区北品川五丁目5番15号 大崎プライトコア3・4階
- (3) 面積 敷地面積5,811.01㎡ / 延床面積約44,768.88㎡ (SHIP部分:2,875㎡)
- (4) 建物概要 地上20階、地下2階 (SHIP部分:3、4階)
- (5) 開設 平成27年6月



2. 施設構成

	3F	4F
面積	1,393㎡ (専有面積)	1,482㎡ (専有面積)
主要施設	イベントホール (1室)	事務室 (16室)、会議室 (3室) 交流室(オープンラウンジ)、工房、多目的室
基本利用時間	午前9時～午後8時まで	平日 午前9時～午後10時 (交流室は午前8時～午後10時) 土日祝日 午前9時～午後6時
休館日	年末年始および6月第二土曜日	年末年始および6月第二土曜日



3. 施設使用料金等

(1) 3F

区分	使用料 (税込)	
	一般料金	区民料金
全日	440,000円	396,000円
時間使用料	55,000円	49,500円
時間延長料	44,000円	39,600円

◆区民料金は、一般使用料 (税抜) の10%割引

(2) 4F

区分	使用料 (税込)	
	一般料金	区民料金
事務室 (401～416号)	94,600円～378,400円/月	
会議室 (第1会議室)	3,500円/時	3,150円/時
会議室 (第2会議室)	1,980円/時	1,780円/時
会議室 (第3会議室)	1,430円or2,420円/時	1,290円or2,170円/時
工房	550円～880円/時	495円～792円/時
多目的室	11,000円/時	9,900円/時

4. 交流室 (オープンラウンジ) 使用料および会員数

種別	使用料 (税込)	会員数
法人会員	22,000円～27,500円/月	59社
個人会員	11,000円～16,500円/月	128人
個人モーニング・ナイト・ホリデイ会員	8,800円/月	6人
個人平日デイトタイム会員	8,800円/月	12人
ワントime会員 (当月利用)	550円/時	53人

◆令和6年10月31日時点

5. 指定管理者が行う主な業務

- (1) 施設の管理・運営に関すること
- (2) 施設・設備の使用承認および利用料金の徴収に関すること
- (3) 産業振興事業に関すること
- (4) 自主事業に関すること
- (5) その他、区長が特に必要があると認める業務

6. 4Fで実施する主な事業

- (1) 経営支援
 - ・IM (インキュベーションマネージャー) による伴走支援
 - ・専門家経営相談
 - ・金融機関による資金調達相談会
- (2) セミナー・フォーラム
 - ・創業支援セミナー (特定創業支援等事業)
 - ・経営者向けセミナー (企業経営塾、ビジネスイノベーションスクール)
 - ・担当者向けセミナー (コミュニケーション・営業スキルアップセミナー等)
 - ・フォーラム (R5開催テーマ:SDGsみらい都市の実現に向けて)
 - ・各団体との共催セミナー
 - ・品川区の助成金説明会
- (3) 交流促進
 - ・大交流会 (夏、冬)
 - ・会員間交流会 SHIP Talk Salon
- (4) 工房
 - ・利用相談
 - ・セミナー (SHIP Creativity Day)
 - ・区内産業団体等向け出前講座
 - ・区民向け体験講座
 - ・機器例…3Dプリンター (光造形・熱溶解積層・光造形機)
切削加工機、レーザーカッター、3Dレーザースキャナー
リバースエンジニアリングソフト、3DCADソフト、CGソフト



品川区立品川産業支援交流施設
指定管理者候補者選定結果等

報 告 書

令和6年9月4日

品川区立品川産業支援交流施設
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、品川区立品川産業支援交流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、品川区立品川産業支援交流施設の設置目的を適切に理解し、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。

品川区立品川産業支援交流施設の指定管理者候補者には、2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6年9月4日

品川区品川産業支援交流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	品川ビジネスクラブ・マグネットスタジオ共同事業体
代表者	桑村 正敏
所在地	東京都品川区北品川五丁目5番15号 大崎ブライトコア3階・4階

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立品川産業支援交流施設	東京都品川区北品川五丁目5番15号 大崎ブライトコア

3 指定期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日まで（5年）

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「品川区立品川産業支援交流施設指定管理者候補者評価項目」のとおり。

6 選定理由

- (1) 公共施設という性格を理解しており、区民に寄り添ったサービスを提供している。
地域に根差した提案内容であり、施設の設置目的と一致している。
- (2) 現行の指定管理者として3階、4階ともに高い稼働率で運営している実績から、一定の収益を確保することが期待できる。
- (3) 提案内容では、創業支援策について知恵を出して実践しており、説明にも熱意が感じられた。
- (4) 工房について、設備の充実を図ることやリニューアル計画等、具体的な提案があった点が評価できる。

II 選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	品川ビジネスクラブ・マグネットスタジオ共同事業体（事業者A）	東京都品川区北品川五丁目5番15号 大崎ブライトコア3階・4階
2	事業者B	—

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	川島 淳成	品川区地域振興部長
委員	宮澤 俊太	品川区地域振興部地域活動課長
委員	小林 徹	品川区地域振興部地域産業振興課長
委員	栗原 あゆみ	品川区地域振興部 創業・スタートアップ支援担当課長

(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6年8月28日（水曜日） 13時30分から15時

場 所 品川区立中小企業センター 4階第2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
品川ビジネススクラブ・マグネットスタジオ共同事業体（事業者 A）	<ul style="list-style-type: none">・ 現行の指定管理者であり安定的な運営が見込める。・ 施設ができた経緯や設置目的も理解しているので、区の課題についても認識している。・ 3、4Fともに稼働率が高く、一定の収益を確保することが期待できる。・ 工房設備の充実・リニューアル計画等、具体的な提案があった点は評価できる。・ 昨今の物価高騰の中、5年間の収支計画が同じという点は不安が残る。・ 新規事業が提案されており支出額の増加が見込まれるはずだが、収支計画に連動していない。・ 現行の指定管理者であり、細かい部分が把握できており、詳細な提案ができています。・ 施設開設から10年が経過したが、ハード面での計画が3期目に記載がないのは残念。・ 産業振興事業について、現行の指定管理者としての実績があり、自信が伺える。

<p>事業者 B</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・区内で大規模なコワーキングスペースを運営しており、様々なノウハウがある点は評価できる。 ・開設6年目でA社相当のコワーキングスペース会員数を確保できている点は評価できる一方で、イベントホール等の類似施設の実績が少ないため、収益の確保ができるか不安が残る。 ・労務環境について、連続勤務は原則12日までとする等、健全な労務環境を確保できると言い難い部分がある。 ・人材育成について、外部機関の評価を得ており実績がある点や研修システムについて社内のものである点を利用する点は強み。 ・スタッフ体制について、現SHIPスタッフをそのまま雇用すると記載があるが、現行の指定管理者に確認がとれているのか、本当に雇用が継続できるか等不安が残る。 ・3F イベントホール、4F 会議室等はホームページで24時間予約受付可能という点は評価できる。 ・全体を通して、具体的な提案が少なかった点が評価につながらなかった。 ・CVC機能（社内において、外部スタートアップに投資をする活動）を有している点は大きく、金融機関等との連携はA社よりB社の方が期待できる。 ・品川区スタートアップ・エコシステムへの主体参加と記載があり、区の事業に注目している。
--------------	---

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	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 (160点満点)	収支計画書 (60点満点)	産業振興事業に 関する提案書 (80点満点)	総合点数 (400点満 点)
1	品川ビジネスク ラブ・マグネッ トスタジオ共同 事業体	54	31	123	39	53	300
2	事業者 B	37	27	102	36	46	248

※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	品川区企画経営部長
委員	川島 淳成	品川区地域振興部長
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
委員	外村 玲子	中村合同特許法律事務所 弁護士

(2) 指定管理者候補者選定委員会の開催概要

日 時 令和6年9月4日(水曜日) 13時30分から16時20分

場 所 品川区立中小企業センター 2階中講習室

審議内容 提案内容

応募事業者のプレゼンテーション、ヒアリング

財務分析結果

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について

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 財務分析結果について

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
品川ビジネスクラブ・ マグネットスタジオ共 同事業体（事業者A）	・現行の事業者として堅実な運営をしている点と、創業を支援するという施設の主旨を理解し、それを実践している点が高評価であった。 ・産業振興事業や自主事業についての提案が具体的であり、今後の展開に関して、質疑でも明確に回答があったため高評価となった。

	<ul style="list-style-type: none"> ・工場のリニューアル提案について具体的なアイデアがあった点が評価できる。一方で、新たな機器の導入、リニューアル費用がどの程度かかるか懸念される。 ・施設を単純に貸し出すだけでなく、有益な空間になるよう運営するために努力していることが感じられた。 ・広報戦略については、Xのフォロワー数が千人を超えるなど、SNS利用数が増えていることが収益増の一端となっていると考えられる。ただし、SNSも様々なツールがあり適切に情報発信するためには、顧客層に即したものを使い分けていく必要がある。
事業者 B	<ul style="list-style-type: none"> ・産業振興事業や自主事業について提案に具体性がなく、公共の施設の管理運営を任せて良いか不安が感じられた。 ・事業運営について、具体的な提案が少なく、質問に対する回答でも工房等ものづくりに関する具体的回答が得られなかった。 ・人員配置について労働基準法は遵守しているものの、スタッフの構成について、女性の比率、女性役員の割合、障害者雇用率がどの程度かなどのアピールをしても良いと感じる。 ・品川区民に寄り添い、SHIPをより良い施設にしたいという熱意が感じられなかった。 ・提案内容自体は前向きな印象であり、期待感が感じられ、現代社会のニーズにどうしたらマッチするかを考えているという点は評価できる。 ・起業家へ投資を行っている点等は評価するものの、起業家を自社の投資対象として抱え込んでしまう不安もあり、公共施設の運営事業者として任せられるか疑問が残る。

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 (160点満点)	収支計画書 (60点満点)	産業振興事業に 関する提案書 (80点満点)	総合点数 (400点満 点)
1	品川ビジネスク ラブ・マグネッ トスタジオ共同 事業体	52	35	129	36	64	316
2	事業者 B	39	27	104	36	46	252

※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品川ビジネスクラブ・マグネットスタジオ共同事業体であったため、品川区立品川産業支援交流施設の指定管理者候補者として選定する。

品川区立品川産業支援交流施設 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		15	
① 類似の事業実績について	a.SHIPと類似の産業支援交流施設・創業支援施設の運営実績	5	
	b.SHIPと同規模以上のイベントホール等の運営実績を有しているか	5	
	c.SHIPと同規模以上のコワーキングスペースの運営実績を有しているか	5	
基本指針		10	
② SHIP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.設置目的を理解し、事業に対する熱意を持っているか	5	
事業運営計画書		40	
③	スタッフ配置およびローテーション表 (常勤、非常勤別)	a.適切なスタッフ配置、ローテーションになっているか	5
	職員確保・育成・労務環境に関する提案書	b.スタッフの確保・育成・定着に適した労務環境を実現する提案となっているか	5
	利用料金一覧	c.適切な利用料金設定になっているか 区民利用、区内企業利用促進を図る利用料金になっているか	5
	広報戦略に関する提案書	d.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
	専門コンサルタント配置に関する提案書	e.次の基準を満たしているかにより採点してください。 ・交流室、事務室だけでなく他創業支援施設入居者も対象にしているか ・区や区内産業団体、金融機関等と連携を図ることができる提案か	5
	貸室の管理運用に関する提案書	f.イベントホールや事務室等の貸出を含め、適切な管理運営を提案しているか	5
	工房の運用に関する提案書	g.次の基準を満たしているかにより採点してください。 ・工房利用率向上の具体案が示されているか ・工屋の機器入れ替え等、リニューアルを考慮した提案となっているか	5
	自主事業計画書	h.自主事業は施設の設置目的、利用者サービスの向上等を踏まえた提案になっているか	5
収支計画書		15	
④ 事業運営経費見積書	5年間を見据えた事業運営経費の見積となっているか（人件費に関する内容を含む）	15 (5点×3)	
		20	
① 産業振興事業に関する提案書 (妥当性・独自性・実現性があるか)	a.利用者や区内企業の意向に沿った事業になっているか	5	
	b.区内産業団体、金融機関等と連携を図ることができる事業になっているか	5	
	c.区が実施する産業施策と連動する内容となっているか	5	
	d.国、他自治体、民間企業の動向および経済情勢の変化を理解した提案となっているか	5	
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			