

区 民 委 員 会 資 料
令 和 7 年 1 月 2 5 日
文化観光スポーツ振興部文化観光戦略課

第131号議案 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 品川区立総合区民会館
(2) 所在地 品川区東大井五丁目18番1号

2. 指定管理者候補者

- (1) 名 称 公益財団法人品川文化振興事業団
(2) 代表者 理事長 中川原 史恵
(3) 所在地 品川区西大井一丁目4番25号

3. 指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで

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

簡易型プロポーザル方式（公募型）により、本施設の管理運営等を行う事業者を選定した。

品川区立総合区民会館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者候補者として選定した。

6. 指定管理者候補者の選定までの経緯

別紙2「品川区立総合区民会館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、管理運営等に関する協議を行ったうえで、協定を締結する。

施設概要

1 品川区立総合区民会館

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
地下2階、地上10階、塔屋1階建

敷地面積 5,054.56 m²

延床面積 41,665.70 m² (大井町再開発ビル1号棟全体)

区民施設専有面積 14,169.72 m²

区民施設共有面積 3,086.88 m²

駐車場面積 6,296.35 m²

(駐車場は商業施設との共有。区の持分は、100,000分の64,652)

施設内容

| 施設名 | 規模 | 主な利用目的 |
|-------------|----------|-------------------------------------|
| 大ホール | 1074席 | 大規模の音楽・演劇・講演会などに利用できるワンスロープ型のホール |
| 小ホール | 238~336席 | 小規模の音楽・演劇・講演会など多目的に利用できる可変式舞台 |
| 楽屋 | 定員4~20人 | |
| リハーサル室 | 定員35人 | 大・小ホールのリハーサルのほかエアロビクス・バレエなどの講習・練習など |
| 音楽スタジオ | 定員10人 | 個人・小グループ用の音楽練習場 |
| イベントホール | 定員最大500人 | 各種パーティー・集会・講演会・作品展示などに利用可能な多目的ホール |
| 会議室(3室) | 定員20~96人 | |
| 講習室(4室) | 定員36~69人 | |
| 特別講習室(2室) | 定員36~51人 | |
| 研修室 | 定員36人 | |
| グループ活動室(3室) | 定員14~30人 | |
| 調理講習室 | 定員36人 | 調理台を備えた調理講習室 |
| 茶華道和室 | 定員27人 | 茶道と日本庭園を設けた和室 |
| 保育室 | 定員15人 | 会館利用者の保育室 |

(別紙2)

**品川区立総合区民会館
指定管理者候補者選定結果等
報告書**

令和7年9月16日
**品川区立総合区民会館
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 | 8 |

はじめに

本報告書は、品川区立総合区民会館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等を図る」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、品川区立総合区民会館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。

品川区立総合区民会館の指定管理者候補者には、本選考過程において、これまでの運営実績を踏まえた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、条例に規定する指定管理者の適正を満たすものであった。

令和7年9月16日

品川区立総合区民会館指定管理者候補者選定委員会

委員長 柏原 敦

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 | 公益財団法人 品川文化振興事業団 |
| 代表者 | 理事長 中川原 史恵 |
| 所在地 | 東京都品川区西大井1丁目4番25号 |

2 対象施設

| 施設の名称 | 所在地 |
|------------|-------------------|
| 品川区立総合区民会館 | 東京都品川区東大井5丁目18番1号 |

3 指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで（5年間）

4 候補者選定方式

簡易型プロポーザル方式（公募型）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「品川区立総合区民会館指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点」のとおり

6 選定理由

- (1) 施設管理については、これまでの20年間で培われた実績と経験に裏付けられた安定感のある提案で、民間事業者との連携・協力体制もしっかりとれており、安心して運営を任せられる内容であった。
- (2) 施設の設置目的を達成するための能力については、区および区内関係団体と連携した事業展開など、施設の設置目的を理解し達成するための提案があった。
- (3) 施設運営を安定して行う能力として、業務遂行の基本的能力となる経営基盤は公認会計士による事業者経営分析の結果を踏まえ、経営に支障はないと判断した。

以上のことから、指定管理者候補者として適当であると判断した。

II 選定対象事業者について

| 事業者の名称 | 所在地 |
|------------------|-------------------|
| 公益財団法人 品川文化振興事業団 | 東京都品川区西大井1丁目4番25号 |

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もと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 | 辻 亜紀 | 品川区文化観光スポーツ振興部長 |
| 副委員長 | 大森 直人 | 品川区文化観光スポーツ振興部文化観光戦略課長 |
| 委員 | 長尾 樹偉 | 品川区企画経営部施設整備課長 |
| 委員 | 木村 真澄 | 品川区区長室人権・ジェンダー平等推進課長 |
| 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7年9月2日（火曜日） 午後1時59分から午後1時24分

場 所 第二庁舎5階253会議室

審議内容 提案内容、過去の施設運営実績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報告を行った。

<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。

(4) 会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

| 委員の意見 |
|---|
| <p>(1) 指定管理業務について</p> <ul style="list-style-type: none">「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」の提案は、標準的であるが、誰もが安心して利用できるように手話などにも取り組んでいる点については評価できる。利用者ニーズを利用者アンケートの実施だけではなく、日頃の問い合わせからも聞き取り、サービス向上に活かす等プッシュ型の提案などがあるとさらに良い。「会館の適切な維持および管理ならびに管理経費の縮減を図るものであること」の提案も標準的であるが、防災研修や事業継続計画を立てている点は大きく評価できる。また、定期的に関係各所と打ち合わせを行う点も評価できる。「会館の管理を安定して行う物的能力および人的能力を有していること」の提案は、指定管理料を毎年低減するとあるが、社会情勢的に人件費等が高騰している中、どの程度の実効性があるのか注意が必要である。また、収入については毎年1.5%の増を見込むとあり、当施設は、駅前で立地も良いため、平日や夜間であっても利用を見込める可能性を感じる。積極的に取り組んでほしい。「会館の設置目的を達成するために十分な能力を有していること」は、ホールの空きコマを2~3ヶ月前に周知するとあるが、大規模のホールの場合は、利用者側が既に企画を確定していることが多いと思われるため、このスケジュール感でニーズはあるのか疑問を感じる。全体的に見ると点数は7割を超えており、過去の実績も含め安心感がある。 |

(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。

| 事業者の名称 | 提案内容評価 (満点 600 点) | 財務状況評価 (満点 25 点) | 総合点数 (満点 625 点) |
|---------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| 公益財団法人 品川文化振興事業団 | 461 | 15 | 476 |

※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およびヒアリングのほか、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 | 柏原 敦 | 品川区区長室長 |
| 委員 | 海老原 佐江子 | 城南かがやき法律事務所 弁護士 |
| 委員 | 矢作 勝義 | 公益財団法人 東京都歴史文化財団 東京芸術劇場 事業企画課長 |
| 委員 | 辻 亜紀 | 品川区文化観光スポーツ振興部長 |

(2) 指定管理者候補者選定委員会の開催概要

日 時 令和7年9月16日（火曜日） 午後3時00分から午後4時50分

場 所 中小企業センター小講習室

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) 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

事業者が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

公認会計士による財務状況分析について報告を行った。

<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

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

| 委員の意見 |
|--|
| <p>・気になったのは利用率である。利用率を上げていく提案であったが、果たして実現可能か気になる部分であった。近隣企業の利用促進も行うなど利用率向上に向けての努力は見えた。また、長く指定管理者として実績を積まれており、今後も非常に安定した運営を行っていくことは理解できた。</p> <p>・区と事業団がお互い緊張感を持ち、精査すべきところはしっかりと行い、より発展的な方向へ向かうことは必要である。稼働率向上について、施設で働く側とのバランスを考える必要があり、結果としてコストのほうが高くなるのでは良くない。施設の不具合は大規模改修工事を行っても出てくるものである。不具合が発生すると施設は100%の状態で稼働できないため、稼働率を高く見積もるのは得策ではない。その辺りをどう着地させていくか検討が必要である。また、夜間利用が少ない状況について、空いている部屋を自主事業として活用することで稼働率を上げるとともに、事業実施には人手が必要となるため、雇用を促進するなどそのような方向に持つていけると良い。建ててしまった施設は壊せないため、いかに活用するかは最大の課題であり、そこが上手く機能すると地域としてもより良くなると思う。</p> |

- ・地域や区民との関係は非常に良好で、上手く関係性を作り、区を盛り上げているのは事実である。収入の見込みなど甘くなりがちなところは、行政のほうでしっかりと見ていく必要がある。また、危機管理への対応について、人材はしっかりとしており、問題なく対応できると感じたため、評価した。
- ・今まで安定した運営を行ってきた実績があり、任せても問題ないと感じた。

(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。

| 事業者の名称 | 提案内容評価 (満点 480 点) | 財務状況評価 (満点 20 点) | 総合点数 (満点 500 点) |
|---------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| 公益財団法人 品川文化振興事業団 | 363 | 12 | 375 |

※評価基準は別添のとおり

IV 最終選定結果について

選考基準に基づき総合的に評価した結果、指定管理者候補者として相応しいと判断できるため、公益財団法人品川文化振興事業団を品川区立総合区民会館指定管理者候補者として選定する。

品川区立総合区民会館指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点

別添

| 選考基準に対する候補者の状況 | | 配点 |
|----------------|--|------|
| 指定管理業務 | 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 | |
| | ① 多様な利用者が平等に施設を利用するための配慮について提案はあるか | 5点×2 |
| | ② サービス向上のための具体的かつ効果的な提案はあるか | 5点 |
| | ③ 突発的なケースに的確に対応できる体制となっているか | 5点 |
| | ④ 利用者等の意見およびニーズを積極的に把握し改善する体制となっているか | 5点 |
| | ⑤ 利用者からのクレームへの適切な対応が考慮されているか | 5点 |
| | 2. 会館の適切な維持および管理ならびに管理経費の縮減を図るものであること | |
| | ⑥ 施設維持管理体制が明確になっており、安全かつ安定的な施設運営ができるか | 5点×2 |
| | ⑦ 環境に配慮した管理運営内容となっているか | 5点 |
| | ⑧ 防犯・防災、事故・緊急時等の安全管理体制は適切か | 5点 |
| | ⑨ 施設等の維持および修繕について、適切な管理計画はあるか | 5点 |
| | ⑩ 管理経費の削減に取り組む内容となっているか | 5点 |
| | 3. 会館の管理を安定して行う物的能力および人的能力を有していること | |
| | ⑪ 指定管理料は安価であるか | 5点 |
| | ⑫ 指定管理業務により得られた利益について、区への貢献（還付金）の提案はあるか | 5点×2 |
| | ⑬ 収入・支出の積算は正しくされているか、また現実的な無理のない積算となっているか | 5点 |
| | ⑭ 労務環境は適切か | 5点 |
| | ⑮ 職員の研修体制は十分か | 5点 |
| | 4. 会館の設置目的を達成するために十分な能力を有していること | |
| | ⑯ 会館の活用を最大限に発揮させる運営方針となっているか | 5点 |
| | ⑰ 施設の稼働率向上に向けた提案はあるか | 5点 |
| 自主事業 | 5. その他、区の施策を理解し支援および協力する施設運営方針を有すること | |
| | ⑱ 区の実施する各種事業や他施設との連携・協力が提案されているか | 5点 |
| | ⑲ 区と共に催す事業の提案がされているか | 5点 |
| 経営状況評価 | 6. 文化的振興およびコミュニティ活動への促進に関する自主事業について | |
| | ⑳ 区の方針を理解し、区民の文化芸術の振興およびコミュニティ活動の促進に寄与する魅力的な事業の提案がされているか | 5点×2 |
| 7. 経営状況について | | |
| | ㉑ 経営状況は健全であるか（財務分析結果に基づく評価） | 5点 |
| 合 計 | | 125点 |

«評点・評語»

5：特に優れた内容であり、提案力・実現性・信頼性が高い

4：優れた内容であり、魅力を感じる

3：平均的・標準的な内容で、指定にあたり問題がない

2：理解が不足しており、工夫・改善を要する

1：問題がある