

第132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 品川区立総合体育館
所在地 品川区東五反田二丁目 1 1 番 2 号
- (2) 名 称 品川区立戸越体育館
所在地 品川区豊町二丁目 1 番 1 7 号

2. 指定管理者候補者

- (1) 名 称 公益財団法人品川区スポーツ協会
- (2) 代表者 理事長 森本 則子
- (3) 所在地 品川区東五反田二丁目 1 1 番 2 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

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。
品川区立体育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「品川区立体育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上で、協定を締結する。

施 設 概 要

1 品川区立総合体育館（品川区立日野学園との複合施設）

構 造 鉄筋コンクリート造

地下 2 階・地上 6 階建の地下 1・2 階 地上 1 階部分

敷地面積 10, 179 m²（日野学園部分を含む。）延床面積 8, 479 m²（総合体育館部分）

施設内容

施設名	規模	主な利用目的
主競技場（アリーナ）	2,040 m ²	バスケットボール 2 面 バレーボール 3 面 バドミントン 12 面 等
観覧席	318 席	
武道場	512 m ²	柔道場 98 畳、剣道、空手等
卓球・レクリエーション室	250 m ²	卓球台 6 台、社交ダンス等
トレーニング室	133 m ²	エアロビクス、体操等
会議室	定員 66 名	95 m ²
クラブ室	定員 24 名	44 m ²
研修室	定員 24 名	44 m ²
日野学園温水プール	25m×13.9m	可動床式 6 コース
駐輪場	自転車 70 台	
駐車場	機械式立体駐車場 22 台 平置き 2 台	

2 品川区立戸越体育館

構 造 鉄筋コンクリート造 地下 1 階・地上 2 階

敷地面積 2, 296 m²延床面積 2, 488 m²

施設内容

施設名	規模	主な利用目的
主競技場（アリーナ）	1,080 m ²	バスケットボール 2 面 バレーボール 2 面 バドミントン 6 面 等
観覧席	100 席	
武道場	286 m ²	柔道場 45 畳、剣道、空手等
卓球・レクリエーション室	142 m ²	卓球台 5 台、社交ダンス等
会議室	定員 36 名	72 m ²
クラブ室	定員 22 名	32.5 m ²
駐輪場	自転車 45 台	
駐車場	障害者用 1 台	

品川区立体育館
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和7年9月9日
品川区立体育館
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、品川区立体育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、品川区立体育館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。

品川区立体育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9日

品川区立体育館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	公益財団法人 品川区スポーツ協会
代表者	理事長 森本 則子
所在地	品川区東五反田 2 丁目 1 1 番 2 号 品川区立総合体育館内

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立総合体育館	東京都品川区東五反田 2 丁目 1 1 番 2 号
品川区立戸越体育館	東京都品川区豊町 2 丁目 1 番 1 7 号

3 指定期間

令和 8 年 4 月 1 日から令和 1 3 年 3 月 3 1 日まで（5 年間）

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 「品川区立体育館指定管理者候補者評価項目」のとおり。

6 選定理由

- （1）施設の管理運営については、これまでの 2 0 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、区や関係団体との連携・協力体制もしっかりとれており、安心して任せられる内容であった。
- （2）事業については、提案内容の新規性や費用対効果の検証については課題を残すが、未就学児向けの事業展開や施設の利用率向上のための提案もあり、今後に期待できる内容であった。
- （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 品川区スポーツ協会	品川区東五反田2丁目11番2号 品川区立総合体育館内

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	柏原 敦	品川区区長室長
委員	守屋 尊	品川区文化観光スポーツ振興部スポーツ推進課長
委員	勝亦 隆一	品川区健康推進部健康課長
委員	石井 健太郎	品川区教育委員会事務局学務課長

(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3時から3時45分まで

場 所 第二庁舎5階253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

各委員が各候補者の提案内容の評価について審議した。

委員の意見
(1)指定管理業務について ・これまでの指定管理実績も長く、区との関係性も深いため、全体的な安心感・信頼感は十分に評価できる。 ・これまでの区との協力体制をベースに公平性を担保した運営が期待できるが、長期間、運営していることのデメリットとして、既存の枠組みの中で考えてしまい、新たなニーズの掘り起こしに課題が残る。
(2)各種事業について ・未就学児向けの事業の強化や区内スポーツ団体と連携した事業を実施している点は評価できる。 ・各種事業の費用対効果について十分な検証がなされていないことや具体的な提案内容が少ないことは今後の課題である。
(3)管理経費について ・収入額が支出額を上回った場合の区への全額還付は評価できる。

(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 品川区スポーツ協会	375	12	387

※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	久保田 善行	品川区企画経営部長
委員	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	大島 英樹	立正大学法学部 教授

(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9日（火曜日） 午前10時から11時15分まで

場 所 第二庁舎6階261会議室

審議内容 提案内容・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

応募事業者のプレゼンテーションおよびヒアリング

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について

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、選考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報告を行った。

<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を評価した。

(5) 会議要旨

各委員が候補者の提案内容について審議した。

委員の意見
<ul style="list-style-type: none">・目新しさはないが安定運営という意味で及第点と言える実績を持っている。指定管理経費の削減についても努力しようというのは伝わる内容であり、その姿勢は評価できる。・長年の実績に基づいた着実な事業計画、収支計画を持っていることが読み取れる。一方、長期間運営しているが故に事業内容や経費削減の方法に新規性や期待感が薄い点が課題であるため、民間事業者の意見も取り入れるなど、今後の工夫が必要である。・事業内容のアイデアについて、体育館を普段利用しない方からのニーズ把握にも取り組む必要がある。今回の提案内容には、スポーツになじみのない人には届きにくい内容もあったのではないかとと思われるため、周知方法の工夫が求められる。・管理経費について、現在はインフレが進む中で、経費の削減ばかりに焦点を当てると運営が萎縮してしまうため、適切な管理経費について区と協議しながら進めていくことが必要である。

(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 品川区スポーツ協会	374	12	386

※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、公益財団法人品川区スポーツ協会を品川区立体育館指定管理者候補者として選定する。

品川区立体育館指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点

別添

《評価・評語》 1:問題がある 2:やや問題がある 3:指定にあたり問題がない 4:優れている 5:特に優れている

評価項目	配点
1. 利用者の平等な利用の確保およびサービスの向上が図られるものであること。	
(1)利用者の平等な利用が確保できる内容となっているか。	5
(2)体育館の設備および機能を十分に活用した内容となっているか。	5
(3)利用者のサービス向上につながる事業計画となっているか。	5×2
(4)利用率の向上が見込まれる事業計画となっているか。	5
(5)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
2. 体育館の適切な維持および管理ならびに管理に係る経費の縮減が図られるものであること。	
(1)管理体制が明確であり、利用者の安全を確保する内容となっているか。	5×2
(2)複合施設として総合管理に配慮した管理運営内容となっているか。	5
(3)災害や事故その他緊急時の危機管理体制が確立されているか。	5
(4)管理運営経費の削減に取り組む内容となっているか。	5×2
(5)収入額が支出額を上回った場合において、区への貢献(還付金)の提案はあるか、またその内容は十分か。	5
3. 体育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。	
(1)区内および他自治体における同種の屋内スポーツ施設の運営実績および建物維持管理実績を有しているか。	5
(2)収入、支出の積算と管理計画の整合性が図られており、収支計画の実現可能性はあるか。	5×2
(3)経営状況は安定しているか(経営分析による評価)。	5
(4)職員の人員配置計画は適切か。	5
(5)職員の研修および利用者からのクレーム対応の体制は十分に整っているか。	5
4. 体育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。	
(1)体育館の効用を最大限に発揮させる運営方針となっているか。	5
(2)区および区内スポーツ団体との連携が図られた事業運営となっているか。	5×2
(3)学校、地域、関係団体等との連携が図られているか。	5
(4)各種事業(フリー利用・初心者教室、トレーニング室運営)の内容は具体的かつ魅力的であり、費用対効果を十分に考慮したものとなっているか。	5
(5)自主事業の内容は施設の公共性と設置目的を踏まえた効果的なものとなっているか。	5
合計点(125点満点)	