

柏市指定管理者候補者選定委員会（柏リフレッシュ公園リフレッシュプラザ柏）議事録

1 日時

令和2年10月7日（水） 午前9時00分～午後5時15分

2 開催場所

柏市役所本庁舎3階 庁議室

3 出席者

(1) 選定委員会委員

鬼沢副市長（委員長）、飯田企画部長（副委員長）、高橋総務部長、高橋財政部長、
酒井都市部理事、伊藤公園管理課長

【専門委員】大谷 長弘 氏（南部地域ふるさと協議会・会長）

小池 裕子 氏（開智国際大学・教授）

(2) 公園管理課（施設所管部署及び事務局）

植草統括リーダー、岡崎副主幹、斉藤主事

(3) 情報・業務改善課（指定管理者制度総括部署）

渡邊主事

(4) 財務状況報告者

飯田 信夫 氏（公認会計士。財務状況分析結果の報告後に退席）

4 配付資料

資料1 募集概要及び要求水準

資料2 応募資格審査報告

資料3 財務状況の分析結果報告

資料4 応募内容比較表

資料5 指定管理者候補者の選定審査評価表

資料6 評価における意見

資料7 候補者選定の考え方

資料8 スケジュール

5 議事概要

（※以下、鬼沢副市長が委員長として議事を進行）

(1) はじめに

ア 委員長から開会の挨拶

イ 事務局より配布資料の確認

(2) 書類審査について

ア 資格審査（事務局から説明）

【主な内容】

- ・応募団体は4団体（以下「柏ウェルネスパートナーズ」、「団体A」、「団体B」、「団体C」という。）であった。

・申請者の資格及び要件について審査した結果、すべての応募団体がすべての応募資格を満たしていると判断した。

イ 財務状況分析結果（公認会計士及び事務局から説明）

【主な内容】

・応募団体の財務状況を分析した結果について、公認会計士が説明を行った。

【主な質疑応答】

酒井委員 収支計画書の比較分析について、団体Aの収支差額はどのような解釈となるか。

公認会計士 消費税を考慮して計算すると収支がマイナスとなるが、提出された収支計画に誤りがあるわけではない。

ウ 提案内容の審査

【主な内容】

・選定審査評価表の審査項目ごとに、応募内容比較表と各団体の提案書の提案について評価を行った。

【主な意見及び質疑応答】

高橋（財政）委員 施設運営の課題と果たすべき役割として、多種多様な教室を開催し、満足度の高いサービスの提供が必要とする中で、4団体の内容はどうか。

事務局 各団体とも、これまでの実績を考慮し、同様な教室内容で開始し、利用者ニーズ等により、内容を徐々に変更する提案となっている。

高橋（財政）委員 利用料金は条例で上限を定めているが、選定ごとに増減することは利用者への影響が大きく、サービスの質等により評価してほしい。

大谷委員 どの団体も、リフレッシュプラザ柏が避難所に指定されていることは認識しているか。

事務局 認識している。

(3) 書類審査結果及び面接審査の実施について

【決定事項】

面接審査を行う応募団体は4団体（柏ウェルネスパートナーズ、団体A、団体B、団体C）とする。

【主な内容】

- ・書類審査を基に、面接審査を行う団体を決定した。
- ・面接審査の実施方法について、事務局から説明を行った。
- ・面接時間は、各団体1時間（入退室時間を除く）とする。うち、20分をプレゼンテーション、残りを質疑応答の時間とする。
- ・面接審査の評価結果に基づき指定管理者候補者と第二優先交渉権者を決定する。

【柏ウェルネスパートナーズに対する主な質疑応答】

酒井委員 収支計画の中で、年間利用者数を何人で想定しているか。また、果実還

元をどのように考えているか。

応募団体 施設の維持管理にかかる固定費をベースに、40万人前後を想定している。また、果実還元については、利益に対し10%の課税分を除き、2分の1を還元する。

高橋（財政）委員 この応募に際し、現在管理している施設と当施設を比較して、課題や問題点はあるか。また、稼働率の低い居室についての事業展開はどう考えているか。

応募団体 他の類似施設と似た特性がある。課題は施設の老朽化により修繕費が年々必要となることであり、提案の中で施設の劣化を防ぐ設備機器の導入を提案している。運営面では、施設を活用し地域課題の解決に向けた仕組みづくりが必要と考えている。

稼働率を上げる事業展開として、食べ物工房は、構成団体が実施している料理教室との連携及び実現可能なプログラムやイベントを検討している。和室に関しては、着付け教室やお茶会などの和の文化を広げる文化活動の場としての活用を考えている。

高橋（財政）委員 これまで本施設を、どの程度確認しているか。

応募団体 代表企業は、数名の社員が何度も現地を確認している。また、別の社員は定期的に施設を利用し、提案書作成にあたり課題収集などを行った。

伊藤委員 提案書の作成にあたり当該地区では、どのような組織との連携が必要と考えているか。また、提案の水殺菌システムの導入について、当施設にはプール、温浴施設などあるが、水を使用するすべてに関し対応しているか。

応募団体 提案に際し、地元団体と接触はしていないが、施設を運営するうえで、地域と連携することは必須と考えている。今までの実績・経験を活かし地域と関わっていく。

提案したシステムの導入は、現地を確認し新たなシステムの有効性が高いと判断した。このシステムは、一部の系統を除き導入し、飲み水としても問題ない殺菌システムである。また、施設が老朽化していく中で、建築部材への酸化を防ぐ効果も有効的と考え提案した。

高橋（総務）委員 新たな水殺菌システムの導入実績はあるか。

応募団体 公共施設では、埼玉県内の当社受託施設において導入している。民間施設では、スポーツクラブを始め100数十か所導入されている。

大谷委員 火災や地震、事故に対する連絡体制について具体的な計画はあるか。

応募団体 地震や台風、事故など各々の内容に応じた体制を提案した。今後、見直しを図りながら現場に即した体制を構築していきたい。

小池委員 提案の中で一番のセールスポイントは何か。

応募団体 地域を大事にし、地元とともに成長する施設を目指し、ここで働く方々が誇れる施設運営を提案した。

飯田委員 自主事業プログラムの今後の展開をどう考えているか。

応募団体 自主事業は展開できる枠が限られているため、利用者の声を聴きながらメニューの変更を検討する。

鬼沢委員 人員体制は、マルチワーク体制により少数化され、人件費が大幅に縮小されている。人員体制と人件費をどう考えているか。

応募団体 人員配置は、利用者数により柔軟に対応するため、今回提案した人員体制及び人件費は一つのベースとして捉えてほしい。

【団体Aに対する主な質疑応答】

酒井委員 利用料金は、現状より値下げした金額を提案されているが、この設定された金額で指定管理期間を継続して対応できるか。

職員配置について、受付、指導員等の1日の従事時間が8時間を超えているが、労務管理をどのように考えているか。

清掃員の配置が午後5時までとなっているが、夜間清掃はどのように考えているか。

応募団体 提案した金額で継続可能です。また、労務管理については、提案ではまとめた標記となっているが、実際は2～3交代制となりますので問題なく管理できる。最後に午後5時以降の清掃は巡回を中心に考えているが、利用状況と照らし合わせフレキシブルに計画する。

高橋（財政）委員 管理に携わっている公共施設のうち、利用料金を引き下げた施設はあるか。また、利用料金を引き下げて稼働率を上げていく考えであるが、利用料金以外でどのような原因が考えられるか。

応募団体 利用料金を引き下げている施設は数多くあり、管理している施設のうち20％程度は値下げの対応をしている。また、利用料金を引き下げて稼働率を上げることと並行して、施設自体の魅力を上げるなど、相乗的に行っていないかなくては稼働率は上がらないと考えている。

高橋（財政）委員 反対に、当初設定した利用料金を引き上げた施設はあるか。また、稼働率が上がるとコストも上がると考えるが、どのような部分で回収していく考えか。

応募団体 条例の範囲内で、収益と利用者満足度を考慮した上で利用料金を上下させることはある。コスト回収については、収入が増えることが最大のコスト回収となりそれに伴う原価はさほどでもなく、今回の計画は妥当な範囲と考えている。ただし、事業を進める中で見えないコストが発生した場合には6年間の中で修正していく。

伊藤委員 駐車場の混雑時対策として、公園利用ではない方の駐車対策をどう考えているか。

応募団体 地道な対策ではあるが、開館前に駐車位置等をチェックし、夕方にもチェックする。一定期間駐車しているようであれば警察に通報する。併せて、利用者に対する啓発活動及び車以外の交通手段での案内も強化する。

伊藤委員 利用者意見の積極的な反映の中で、Wi-Fiスポットの設置について、防災・防犯の観点から、市からの要請であっても対応可能か。

応募団体 対応します。

高橋（総務）委員 多くのイベントを提案しているが、少ない職員体制で、すべて

の事業をどのように行うのか。

応募団体 イベントは、経験豊富な協力企業と行うため、施設の規模に応じた事業を計画することで問題なく開催可能と考えている。

高橋（総務）委員 従業員の採用は、社員と地域雇用を含め、構成割合をどう考えているか。

応募団体 従業員の1割が社員、9割を地域雇用を含めた採用者と考えている。

大谷委員 災害時には、直営近隣施設からの応援体制を計画しているが、具体的にはどのように考えているか。

応募団体 大規模災害では、周辺地域も被災している可能性があり、災害の度合いにもよるが、近隣施設もしくは本社が状況を把握し、適切に対応します。

また、昨今、全国で豪雨や災害が発生している。市と連携しながら避難者の受け入れにも対応する。

小池委員 車がないと利用しづらい施設と思われそうですが、車のない方の利用促進計画の考えはあるか。

応募団体 今回の計画にはありませんが、他の施設では近くの駅から指定管理者で調達したバスを巡回運行している。事業開始後、利用者ニーズ及び事業全体での必要性などにより検討していきたい。

飯田委員 他の施設において、実際に行った果実還元にはどのようなものがあるか。

応募団体 実績として、トレーニング機器の修繕、市民大会への協賛等がある。また、全体の還元実績のうち半分は現金で返還、残り半分は物品やイベントでの還元となる。

飯田委員 和室や食べ物工房の利用料金を値下げし、稼働率を上げる提案ですが、どのような手段により何パーセントを目指しているか。

応募団体 和室の稼働率は、現在の20%から50%を目標値とし、将棋や囲碁などでの貸し出しを行う。食べ物工房は、現在の2%から10%を目標値とし、週2回の料理教室及び喫茶室との連携を考えている。

鬼沢委員 本施設は15年目となるが、今回応募した理由は。

応募団体 施設のポテンシャルは高いと感じている。プールやトレーニング室があり教室も行っている。自社のノウハウを発揮できる施設であると考えている。

【団体Bに対する主な質疑応答】

酒井委員 事業計画の中で利用の活性化を図る必要がある場合、料金の値下げを検討するとあるが具体的な計画はあるか。

自主事業の新規計画数が多く思えるが、どのように考えているか。

応募団体 初年度は現行の利用料金を踏襲する。運用の中で利用者の意見を基に周辺施設の料金などと比較し、料金を下げる必要があると総合的に判断した場合に提案する。

自主事業の計画は、初年度は現在行われている教室とほぼ同じ内容、回数に、少し新規教室を加えた計画とした。新規分は、現在の実施教室の空

き時間に計画したもので、サークル団体の利用実態を見ながら、団体利用を損なわない範囲で調整する。

高橋（財政）委員 施設の運営課題と考えられることは何か。

応募団体 利用者層が高齢者に偏っていると思われる。また、居室により稼働率に差があり、賑わいづくりに繋がる事業展開が必要と考える。

高橋（財政）委員 現在の駐車場の範囲内で効率的に活用する提案はあるか。

応募団体 移動動物園などを他のイベントと共同開催し賑わいづくりに繋がる事業を実施したい。

伊藤委員 駐車場の適性な利用に向けた対策はあるか。また、貴団体が運営している近隣施設との連携計画はあるか。

応募団体 即効性があるのはパーキングゲートを設置することと考えるが、工事費用が高額となる。他には、子供が多い水泳教室に巡回バスを走らせる提案は可能である。

近隣施設との連携計画は、イベント時の職員応援や同一教室の実施が容易になることが考えられる。

高橋（総務）委員 人材確保はどう考えているか。

応募団体 非常勤やアルバイトは、積極的な継続雇用を考えている。新規の人材については、近隣の大学等にチラシを張るなど地域と連携して人材確保に努める。

大谷委員 ふるさと協議会にとって魅力的な事業を展開するとあるが、具体的な計画はあるか。

応募団体 ふるさと協議会の行事にボランティアとして参加する。また、近隣の体育館では、要望に応じた運動教室を開催し、コミュニティづくりのお手伝いを考えている。

大谷委員 ふるさと協議会や地元町会と連携した避難所の運営訓練について、具体的な計画はあるか。

応募団体 施設が指定避難所であり、ふるさと協議会でも既に避難所運営訓練を行っているため、合同実施を提案した。

小池委員 三者の企業体となり、それぞれの強みを活かせる半面、個々の連携についてはどう考えているか。

応募団体 構成企業のうち一社とは他の施設での共同実績があり、もう一社ともグループ全体では協力実績がある。また、コンプライアンスに対する考え方も近く問題ない。

鬼沢委員 本施設は15年目となるが、今回応募した経緯は何か。

応募団体 以前の指定管理は、建物の安全な管理に重きを置いていたが、今は運営ソフトに力を入れる時代となり、自社のノウハウが生かせる事業と考え応募した。

鬼沢委員 自社の民間施設と公共施設との運営方針をどう考えているか。

応募団体 別の役割がある。公共施設は、すそ野を広げ、何かを始めるきっかけづくりが大切であり、習慣化され、興味を持った方が民間施設を利用される

と考える。

【団体Cに対する主な質疑応答】

酒井委員 平成30年度の利用人数がピークと考えているが、施設の期待値として妥当か。

応募団体 平成30年度の利用人数が過去最高値であり、今後の柏市の人口動向及び施設の稼働率などから、過去最高値を最低目標とし5%程度の伸びを考えている。

高橋（財政）委員 トレーニングマシンのリニューアルやプログラムメニューを充実することで、利用者満足度が向上すると考えられるが、どのように確認するのか。

応募団体 利用者にモニタリングを実施し、意見を吸い上げ、随時改善を図る。また、モニタリング結果については市に提出し共有を図る。

高橋（総務）委員 今後6年間の具体的な修繕提案はあるか。

応募団体 ろ過装置のろ材交換を提案する。また、お風呂場のガラス交換、畳交換等については指定管理者で実施する。その他の修繕提案として、滑り、傷みの発生しやすい箇所については、利益が生じた場合の市民還元として、事業者としても率先して改修に取り組む。

伊藤委員 近隣の管理受託施設との地域ネットワークを活用し、効果的なプロモーション活動の事例等はあるか。また、今後、6年間の具体的な展望はあるか。

応募団体 近隣施設と連携しながら差別化を図る方策として、本施設の休館日には他の施設に行く利用者が非常に多く、同じ教室が被らないよう計画している。各施設を点から面と考え、地域全体でいろいろな運動機会が得られることが、結果として、利用者の増加に繋がったものとする。

また、今後の展望として、コロナ禍で生活様式が変わる中、施設に來れない方に対する出張的なサービスまたは、自宅で運動ができる環境を提供することが今後の目標である。

大谷委員 当施設は災害時の指定避難所になっている。地元4町会の防災訓練について要望等はあるか。

応募団体 地域の方々を受け入れる施設として、地域と連動した防災訓練を実施したい。

飯田委員 利用料金を現行より値上げしての提案となっているが、その理由は何か。

応募団体 事業の安定及び利用者の安全を提供するには、施設管理経費を抑えながら受益者負担を求めていく。収益が上がった場合には、利用者サービスに特化した還元を行う。

酒井委員 地域連携を公募の中で重要視しているが、施設運営協議会の具体的な内容と開催することの効果などをどのように考えているか。

応募団体 地域の方々に指定管理者が実施する事業を理解・協力をいただき、施設を使っていただくことが施設の設置目的を考えた取り組みと理解している。また、効果としては、地元雇用の向上、地域産業の活性化及び地域防

犯，防災に繋がる。

鬼沢委員 和室や食べ物工房の稼働率が低いことについて，どのように分析し，対策を講じる考えか。

応募団体 食べ物工房は，協力会社である飲食事業者によるイベントでの活用及びグループ全体として食の提供，食の活動を広めていくことで稼働率を上げる。和室については，施設の使用目的を見直し，公共性に合っていれば他の目的であっても使用できるようになれば，利用者を誘導し，稼働率を上げることが可能である。

(4) 候補者の選定

【決定事項】

- ・ 柏ウェルネスパートナーズを柏リフレッシュ公園リフレッシュプラザ柏の指定管理者候補者とする。
- ・ 団体Aを，第二優先交渉権者とする。