

平成30年第2回（6月）大磯町議会定例会

議 案 第 29 号 説 明 資 料

平成30年5月31日

指定管理者の指定について

資 料

大磯港賑わい創出施設指定管理者の候補者選定結果	1～2
大磯港賑わい創出施設指定管理者指定申請概要	3～4
大磯港賑わい創出施設指定管理者候補者選定結果評価表	5

産業観光課

大磯港賑わい創出施設指定管理者の候補者選定結果

1 施設の概要

- (1) 名 称 大磯港賑わい創出施設
- (2) 所在地 神奈川県中郡大磯町大磯1398番地6
- (3) 設置目的 大磯港に町内外の来訪者に対し、交流・休憩、地域農水産物等の宣伝・販売及び飲食の場を提供し、人や情報の交流及び町内周遊観光の拠点として活用することで地域の活性化を図る。
- (4) 敷地面積 約1,280㎡

2 募集等

- (1) 募集の周知 平成30年1月5日から
町ホームページ及び広報に募集記事掲載並びに募集要項の配布
- (2) 質問受付期間 第1回 平成30年1月22日から平成30年1月30日まで
第2回 平成30年2月13日から平成30年2月19日まで
- (3) 事業説明会 第1回 平成30年1月22日、第2回 平成30年1月25日
- (4) 申請書提出期間 平成30年3月12日から平成30年3月19日まで

3 応募団体

- ・ 2団体（五十音順に記載）
株式会社ダブリューズカンパニー（東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番11）
株式会社田園プラザ川場（群馬県利根郡川場村大字菰室385番地）

4 選定等

- (1) 選定方法 大磯町指定管理者候補者選定等委員会において、書類審査並びにプレゼンテーション及びヒアリングにより審査
また、専門的な知識を有する外部識者1名（税理士）からの財務状況に関する報告を参考に審査
- (2) 開催日 平成30年4月26日
- (3) 出席者 委員 副町長、産業環境部長、大磯町区長連絡協議会1名、
大磯二宮漁業協同組合代表理事組合長、
東海大学観光学部観光学科専任講師、
神奈川県湘南地域県政総合センター企画調整部長

(4) 結 果

ア 選 定 団 体 株式会社田園プラザ川場

得点 81.8点/100点

※株式会社ダブリューズカンパニーは、平成30年4月26日開催の大磯町指定管理者候補者選定等委員会での審査を欠席する旨の申出があったため、審査対象外となった。

イ 主な委員会所見

- ・ きちんとした経営の実績があるので信頼がおける企業と考えられる。
- ・ プレゼンテーションを聞いてから評価が上がった項目があり、期待できる企業と考えられる。
- ・ 港の発展が期待できる企業と思われるので、これからの大磯町の未来を担ってほしい。
- ・ 意欲的な企業に見えた。
- ・ 町民の利用を大切に考えている点が良い。
- ・ 実績を持っている企業なので、成功していくと考えられる。
- ・ 事前の資料を確認し、エレベータの設置や地産地消などを聞いてきた中で意志が固い方ということで判断した。

ウ 外部識者講評（税理士）

- ・ 短期的支払能力及び財務安全性から勘案すると、財務状況の健全性・安定性については、悪くないといえる。
- ・ 年商等の事業規模から借入金の残高をみると、少なくはないが安全な範囲内と考えられる。
- ・ 固定資産への投資安定性については、まずまずの安定性が担保されていると思われる。
- ・ 事業活動収支については、良好と判断できる。

大磯港賑わい創出施設指定管理者指定申請概要（2団体）

申請者	名 称	株式会社田園ブラザ川場	名 称	株式会社ダブリュースカンパニー
代表企業及び構成員	代表企業	株式会社田園ブラザ川場	代表企業	株式会社ダブリュースカンパニー
代表企業及び構成員	構成員	株式会社fun function（ファンファンクション）	構成員	
賑わい創出施設に関する事項	<p>1.全体の整備計画 (1) 施設計画のコンセプト・各諸室の配置 施設のデザインは、「海辺のプラットフォーム」をキーワードに、大磯らしさや漁港らしさを表現し、海辺の施設として人々が親しみやすく、また、立ち寄りやすいあり方を目指します。 眼前に広がる大磯の風景を取り込み、施設を利用する人々の体験を一層豊かなものとするため、外部空間を積極的に利用する計画としています。主体構造は、コストバランスを考慮して、鉄骨造とコンクリート造の組合せで開放的な空間を構成し、仕上材ともども耐候性の高いものを採用します。 施設は二階建てとし、一階を物販、漁港施設、二階を交流施設と地産カフェレストランとして計画しています。 一階は、周辺を散策しながら物販を楽しめるよう自然な動線をつくり、また、水揚げ場についても、漁業従事者との連携を図りながら、利用していない時にはイベント利用できるように計画を目指します。二階については、レストランを利用しない来館者も自由に利用出来る港を見渡すテラス席を用意し、屋外～半屋外にも客席を配置できる計画としています。</p> <p>(2) 施設の特長 敷地および周辺地域の将来像を見据えた上で、港にある施設にふさわしい、海や風をイメージしたデザインで計画しています。その上で、レストランのメニュー構成や、集客の難しい冬場のイベントなどに工夫をこらし、新しい感覚を持ち込むことで、みなとオアシスエリアの中核施設として通年で賑わいを生み出すことのできる施設を目指します。 また、外構計画については、周辺整備計画を想定しながら、駐車場やイベント広場などを含む外部空間との一体的な利用も可能な計画とし、日常／非日常時あるいは夏季／冬季などに柔軟に対応できる伸縮自在な計画とします。</p> <p>2.商業機能の事業内容 (1) 飲食提供施設の事業内容 まだまだ眠っている食材、その素晴らしい生産者といった大磯町の魅力をさらに探し出し、最高の料理を提供し、その食材と生産地のファン作りを実現する【地産カフェレストラン】を運営します。 またカフェレストランという形態のため、1日を通してサービスを提供することができ、食事だけではなく、ゆったりとした時間そのものを楽しんでいただくことも可能となります。 太陽に輝く遠くまで緩やかに伸びるビーチや、夕日に映える富士山など、様々な時間においても魅力的な大磯の景観を、建物の2階から楽しんでいただけます。観光客はもちろん、地元の方達にとっても、いつも新しい発見があるレストランとなります。</p> <p>(2) 地域農水産物等販売施設の事業内容 田園ブラザ川場ファーマーズマーケットでのノウハウを活かし、地元で水揚げ、生産された農水産物・加工品を中心に、豊富な物産品を取り揃えて販売を行います。 また、物産品の陳列スペースだけではなく、観光案内も盛り込みます。名産品などを置き大磯をPRすることを目的とする場所と、大磯町という場所の良さを伝えるスペースを明確に分けることで、それぞれの役割に特化して密度の濃い商品提供や情報提供を来店者へ届けることを目指します。</p> <p>3.自主事業の提案コンセプト 夏期及び土日祝祭日等には移動式キッチンカーでの営業を行い、本施設だけではなく駐車場周辺等が一体化して、新たな賑わいの創出に繋がります。それが、本施設への集客の拡大に寄与し、「いつ来ても何かが新しい」仕掛けともなり、リピーターを生み出します。</p>	<p>1.全体の整備計画 (1) 施設計画のコンセプト・各諸室の配置 大磯の賑わいと地域住民の健康を支える施設として名を馳せ、その後大磯の地域的ホスピタリティの象徴となった旅館兼診療施設であった禰龍館。その禰龍館のようなおらかな木造の建物の一つの目標として、この大磯港のシンボルとしてこの建物を考えたいと思います。 漁港として必要な荷捌き場や製氷、貯水スペース、市場機能を1階に設けます。また地域農水産物等物品販売施設は大磯の「食」を展開する場所となります。 2階は木造の大屋根の下に、漁協事務所、レストランや多目的室を配置します。これらの施設は町や観光に訪れる人にとっての交流拠点となります。海を眺めるテラスには、レストランの座席やくつろげるスペースを設け、潮風にあたりながらライブやイベントなど過ごせる場所となります。まるで客船の甲板にでもいるようなスペースとなります。 構造は機能を優先的に考え、柱が少なくなり、耐久性の優れた鉄筋コンクリート造とします。外観は禰龍館のイメージを継承し、塩害に強い木造の壁を採用します。風雨に打たれ、少しずつ色が変化する経年変化を受け入れます。</p> <p>(2) 施設の特長 ○環境配慮 湘南の海特有の気候に合わせた設計とします。海風や山風に応じて、開口部を開け、できるだけ中間期を長く過ごせるように意図しました。 ○木材の使用 神奈川県産の地産産物を使い、建物の外観の特徴とします。これはまた、木を使うことで、二酸化炭素の固定化にも役立ちます。 ○エネルギーの低減 施設に太陽光発電と太陽熱温水器を設置し、できるだけ再生可能エネルギーを使った計画とします。</p> <p>2.商業機能の事業内容 (1) 飲食提供施設の事業内容 地元の人が気軽にデイリーユースできるスタンディングスペースと家族連れにも落ち着ける席スペースを用意。 地魚と地野菜を使ったメニュー、青みかん（摘果みかん）で作った寿司酢でつくるお寿司、熊澤酒造と連携した大磯ブランドのビアの提供、NPO西湖をあそび会が作っている日本酒の提供、みかんや柿などの果樹を使ったドリンクやデザートを提供します。</p> <p>(2) 地域農水産物等販売施設の事業内容 生魚、1次加工（切り身、刺身）、2次加工品（干物、燻製）の販売 地野菜と水産品を使った惣菜の販売 テイクアウト商材の開発 町内事業者並びに大磯市出店者の開発した商品、もしくはそれらと共同開発した商材の販売</p> <p>3.自主事業の提案コンセプト 当社では「カフェを通じた街づくり」をコンセプトとし、その街に暮らす人の生活をより豊かにし、コミュニティをより活性化することが、私たちの役割と考えています。日々の飲食はもちろん、フラワーアレンジメントやヨガといったワークショップや音楽ライブや自転車や自動車などの様々なイベントも開催してきました。その実績を生かし大磯での新しいヘルスツーリズムの創出をいたします。</p>		
事業コンセプト	<p>1.港湾利用者等への交流及び休憩の場の提供 多くの人・物・情報が交流し、誰もが安らげる快適な休憩の場を整備します。大磯町の豊かな自然環境と調和したベンチや植栽を配置することで、魅力と活力ある休憩時間を創出し、滞在時間の延長につなげます。</p> <p>2.地域農水産物等の宣伝及び販売 商品をより魅力的に見せるため、照明や陳列棚の素材、商品の陳列に配慮します。また美味しい食べ方のレシピの紹介POPや試食など、地域農水産物の魅力を効果的に伝えるための工夫をし、楽しく買い物ができる環境を整えます。</p> <p>3.飲食物その他の物品の販売 地元企業及び団体との連携を密にとり、地産地消という名の自己満足に陥ることなく、地元産食材を使用した「本当に美味しい」商品の開発研究を積極的に推進し、新たな大磯ブランドの確立を図ります。また、物産展やフェアなどのイベントにおいて、主に周辺住民をターゲットに他地域の名物やコラボ商品の販売を検討します。</p> <p>4.観光、地域情報及び港湾情報の提供 各種観光パンフレットの配布、周辺地域のイベント情報の提供を積極的に行います。 また誰もが、観光情報や地域情報を簡単に入手することができる情報端末やアプリの開発、導入を検討しています。</p> <p>5.漁協との連携 漁協と連携し、旬の海産物を活用し、大磯町の新たな魅力を引き出し、6次産業化で生き残るための、ブランド力と希少価値のある商品を開発し、さらに6次産品で地域経済がさらに発展するような戦略を展開していきます。</p> <p>6.公共施設（地域交流施設、トイレ等の共用部）の運営 空きスペースを活用し、市民による絵画や写真、地元企業や地域活動の紹介など、大磯町の伝統文化や地域情報に関する展示スペース（仮称：おおいそギャラリー）を設置します。 トイレに関しては、おむつ交換台や手すりを設置し、パウダールーム等を完備した女性に配慮したトイレを検討します。また、車いす対応の多目的トイレを各階に設置し、オストメイト対応も検討します。 その他、授乳室や車いす対応エレベーターを設置し、子供や子育て世代、高齢者、体の不自由な方等に配慮した施設を目指します。</p>	<p>1.港湾利用者等への交流及び休憩の場の提供 港だけでなく磯エリア、海水浴エリア（以下ブルースペース）を町民や観光客が集い交流するまちのオープンスペースと考えて、スポーツや文化事業を軸に新しいヘルスツーリズムを展開します。 また港全体は一つのカフェであると考え、春～秋は芝生エリアや釣りを楽しむ人々へ外での飲食の提供をするなどゆったりとした大磯時間を楽しめる空間へと変貌させます。飲食などは移動可能な小屋（屋台）を利用し、自社だけでなく大磯市出店者と連携し提供することで大磯市だけではなく新しいインキュベーション機能を付加します。</p> <p>2.地域農水産物等の宣伝及び販売 今まで大磯港で揚がっていても小田原市場を通して流通していたため小田原の魚として流通していましたが、大磯や二宮で、また相模湾で揚がった魚を直接大磯で販売することが可能になります。大磯でよくとれ、味に定評のある黄金アジなどをブランド化するだけでなく、加工や冷凍技術自体をブランド化することにより新しい大磯ブランドの構築をはかります。 これらは当該施設だけでなく、町内飲食店に流通させていくことで大磯ブランドの魚介類が食べられる飲食施設がエリア全体に広がり存在することを目指します。これは漁業者だけでなく農業者や町内業者とも積極的に連携し共同開発する大磯ブランド品についても同様に考えます。</p> <p>3.飲食物その他の物品の販売 地元の魚介類、農産品を活用したメニューとし、地元の方が毎日利用しなくなる施設を目指します。 港の直売所としての機能を有し、新鮮な生鮮商品の取り扱いを行います。また町内事業者と開発した商品の販売を通してインキュベーション機能を果たします。</p> <p>4.観光、地域情報及び港湾情報の提供 飲食スペースや物販スペース内でもブルースペースでの過ごし方情報を提供します。（磯遊び、アオバトの情報提供など）遊漁船情報の提供、地域マップの作成など周辺情報の提供を行います。 ガイド協会などと連携し吉田邸や大磯邸園などお屋敷散策ツアーを実施します。 サイクリングなどのスポーツイベントを実施します。</p> <p>5.漁協との連携 水産資源を活かした大磯ブランドの開発、普及を共同で積極的に行います。 未利用魚を積極活用し、調理の仕方や食べ方の啓発。新たな商品価値を創造します。 加工や保存技術を活かし、もっとも安い時期（多くとれる時期）に少しでも高値で購入できるように努力し、年間を通して安定して供給が図れるように連携します。 釣り客の魚の買取など遊漁船などのサービス向上についても模索します。</p> <p>6.公共施設（地域交流施設、トイレ等の共用部）の運営 地域の交流拠点として広く解放します。また文化事業、ワークショップなどの場としても活用していただくように広く呼びかけをします。 共有部についてはユニバーサルデザインを意識し、常に清潔を保つことで利用者の皆様が気持ちよくご利用いただけるように心がけます。</p>		

申請者	株式会社田園プラザ川場							株式会社ダブリュースカンパニー							
	代表者氏名							代表者氏名							
	団体所在地							団体所在地							
	群馬県利根郡川場村大字萩室385番地							東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番11							
収 支 計 画	(単位：千円)	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	合 計	備 考	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	合 計	備 考
	地域交流施設	291	332	426	469	702	2,220		1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	9,000	
	飲食提供施設	42,997	43,427	43,862	44,300	44,743	219,329		31,364	41,818	41,818	41,818	41,818	198,636	
	地域農水産物等 物品販売施設	118,852	127,236	140,350	154,070	169,352	709,860		7,091	7,091	7,091	7,091	7,091	35,455	
	イベント販売	11,600	12,760	14,036	15,439	16,983	70,818								
	収入計	173,740	183,755	198,674	214,278	231,780	1,002,227		40,255	50,709	50,709	50,709	50,709	243,091	
	町への納入金	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	7,500		1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	7,500	
	人件費	32,514	32,932	33,383	33,869	34,391	167,089		15,624	15,624	15,624	15,624	15,624	78,120	
	維持管理費等	132,557	138,730	150,419	162,692	176,331	760,729		17,255	22,273	22,273	22,273	22,273	106,347	
	支出計	166,571	173,162	185,302	198,061	212,222	935,318		34,379	39,397	39,397	39,397	39,397	191,967	
収 支 差 引	7,169	10,593	13,372	16,217	19,558	66,909		5,876	11,312	11,312	11,312	11,312	51,124		
主な委員会所見	<ul style="list-style-type: none"> • きちんとした経営の実績があるので信頼がおける企業と考えられる。 • プレゼンテーションを聞いてから評価が上がった項目があり、期待できる企業と考えられる。 • 港の発展が期待できる企業と思われるので、これからの大磯町の未来を担ってほしい。 • 意欲的な企業に見えた。 • 町民の利用を大切に考えている点が良い。 • 実績を持っている企業なので、成功していくと考えられる。 • 事前の資料を確認し、エレベータの設置や地産地消などを聞いてきた中で意志が固い方ということで判断した。 							※大磯町指定管理者候補者選定等委員会におけるプレゼンテーション審査を欠席する申出があり、当日の審査を欠席したため、審査対象外となった。							
外部識者講評 (税理士)	<ul style="list-style-type: none"> • 短期的支払能力及び財務安全性から勘案すると、財務状況の健全性・安定性については、悪くないといえる。 • 年商等の事業規模から借入金の残高をみると、少なくとも安全な範囲内と考えられる。 • 固定資産への投資安定性については、まずまずの安定性が担保されていると思われる。 • 事業活動収支については、良好と判断できる。 							※大磯町指定管理者候補者選定等委員会におけるプレゼンテーション審査を欠席する申出があり、当日の審査を欠席したため、審査対象外となった。							

大磯港賑わい創出施設指定管理者候補者選定結果評価表

評価項目 (個別項目)		(配点60点)	配点	株式会社田園プラザ川場	
				得点合計 /600点	得点平均 /100点
1 賑わい創出施設に関する事項			60	298	49.7
①全体の整備計画について			25	125	20.8
視点	1 本事業の目的を理解した施設計画のコンセプトが明確に示されているか。 2 各種動線（賑わい創出施設利用者及び漁業従業者の作業動線、ユニバーサルデザイン等）が適切に計画されているか。 3 各諸室の特性を踏まえた合理的かつ魅力的な面積及び配置計画となっているか。 4 本事業の目的を理解した施設の特長が明確に示されているか。 5 基本構想及び募集要項の内容を的確に捉え、賑わい創出施設と漁協施設が一体となった施設計画となっているか。 6 みなとオアシスとしてふさわしい外観デザインとなっているか。				
②商業機能の提案について			20	104	17.3
視点	1 本事業の目的を十分に理解した運営コンセプトが具体的に提案されているか。 2 商業機能の内容が具体的に提案されているか。 3 指定期間にわたる事業安定化方策について、集客方法等が具体的に提案されているか。				
③自主事業について			15	69	11.5
視点	1 本事業の目的を理解した自主事業のコンセプトが提案されているか。 2 自主事業の内容について、具体的かつ適切に提案されているか。 3 集客増加に向けた取組について、具体的に提案されているか。				
評価項目 (共通項目)		(配点30点)	配点		
2 管理運営に関する事項			10	47	7.8
①施設管理運営について			5	23	3.8
視点	1 収支計画は適切か。 2 効率的な運営が工夫されているか。 3 管理運営費が適正か。 4 当該施設の設置目的、趣旨、管理運営の内容を理解しているか。 5 当該施設の管理運営に対する意欲、熱意はあるか。 6 当該施設の機能を最大限発揮できるか。				
②施設維持管理について			5	24	4
視点	1 維持管理についての基本的な考え方が適正か。 2 個別業務ごとの維持管理計画が適正か。				
3 利用者への対応に関する事項			5	25	4.2
①利用者サービスについて			5	25	4.2
視点	1 サービス向上に取り組む姿勢があるか。 2 利用の平等性、公平性が確保できるか。 3 利用者の意見、要望を聴取、把握する方法を備えているか。 4 トラブル・苦情処理に適切に対応できるか。				
4 経営能力等に関する事項			15	71	11.9
①団体の能力について			10	46	7.7
視点	1 法人等の財政状況の健全性、安定性が確保されているか。 2 同様な施設の管理運営に関する十分な実績があるか。 3 適切な職員数を配置できる体制を備えているか。 4 業務に関して専門知識を有する職員が在籍しているか。 5 職員の研修体制の内容は適切か。				
②危機管理体制について			5	25	4.2
視点	1 日常の警備及び事故防止、防災に関する対策は適切か。 2 緊急時の連絡体制、役割分担等の取り決めは適切か。 3 個人情報の保護に関する制度を理解し、体制を整備しているのか。 4 情報公開に関する制度を理解しているか。				
評価項目 (総合的所見)		配点 (10点)	配点		
5 総合的所見			10	50	8.3
視点	・総合的に見て魅力ある提案となっているか。		10	50	8.3
合計			100	491	81.8

第1基準 ※①、②のいずれも満たすこと。

① 得点を配点の7割(=70点)以上とした委員が出席委員の過半数 【◎過半数=4人以上】

② 各委員の得点を合計した総得点が配点合計の7割以上 【◎7割以上=420点以上】

第2基準

第1基準を満たした申請業者のうち、各委員の得点を合計した総得点が最も高いものを指定管理者候補者として選定