

令和3年第4回（12月）大磯町議会定例会

# 議案第75号説明資料

令和3年11月30日

指定管理者の指定について

---

## 資料

---

ポートハウスてるがさき指定管理者の候補者選定結果	-----	1～3
ポートハウスてるがさき指定管理者指定申請概要	-----	4～5
ポートハウスてるがさき指定管理者候補者選定結果評価表	-----	6

産業観光課

## ポートハウスてるがさき指定管理者の候補者選定結果

### 1 施設の概要

- (1) 名 称 ポートハウスてるがさき
- (2) 所在地 神奈川県中郡大磯町大磯1398番地
- (3) 設置目的 大磯港及び周辺海浜地域における様々な利用者の利便性の向上を図るとともに、町内周遊の起点として活用する機会を創出するため。
- (4) 敷地面積 3,065㎡

### 2 募集等について

- (1) 募集の周知 令和3年9月1日(水)から  
広報及びホームページに募集記事掲載並びに募集要項の配布
- (2) 質問受付期間 令和3年9月1日(水)から令和3年9月15日(水)まで
- (3) 申請書提出期間 令和3年9月27日(月)から令和3年10月1日(金)まで

### 3 応募団体

#### 1 団体

- ・ポートハウスてるがさき利活用事業運営共同事業体  
(神奈川県相模原市緑区大島644番地3)

### 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、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 令和3年10月28日(木)
- (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 南下町区長、  
産業能率大学 情報マネジメント学部 教授、  
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 ポートハウスてるがさき利活用事業運営共同事業体  
得点合計 386点/500点  
得点平均 77.2点/100点

## イ 主な委員会所見

- ・ 小規模な施設ではあるが、様々な工夫を凝らした取組みがなされている。
- ・ 株式会社 ピースフルの財務状況が不安ではあるが、株式会社 武翔総合管理がカバーすることで対応は可能と考える。
- ・ プールだけでなく、周辺においても安全対策に寄与される事業者である。
- ・ 事業経験豊かな企業共同体と考える。また経営、財務ともに問題ない状態と判断する。
- ・ 海の施設として、メインは「プール」であるものの Wi-Fi を始め、各種サービスの提供は評価したい。
- ・ 周辺ロケーションを含めた集客策を考えると、「大磯港賑わい交流施設（OISO CONNECT）」、「明治記念大磯邸園」、サイクリングロード等広域なオフシーズンの導線を太くする観光への対応策も考えられるよう、町当局もシーズン別企画の提案協力が必要ではないか。プールを生かした第2の集客策が活性化の核になるのではないか。
- ・ 地域との連携などは、具体的に考えているが、冬期についてはもう一步踏み込んだ考えが欲しいと感じる。
- ・ 安全対策は、コロナも含めきちんとできていると感じる。
- ・ ライフセービング教室や SUP ヨガなど多様な催しにより、幅広い層の利用者を呼び込むよう、きめ細かな工夫をしている。季節外のシャワー利用者増のための取組みや売店・カフェスペースの実施により、施設利用を促進するだけでなく、施設周辺エリアの活性化も期待できる。
- ・ 総合型地域スポーツクラブとの連携や平塚海岸から大磯北浜海岸の水泳大会の開催など、スポーツを通じて地域活性化を図る独自の提案もあり、評価できる。
- ・ 収支計画については、施設の安定的運営のためにも多少なりとも収益が上がるよう努めることが望ましい。

## ウ 外部識者講評（税理士）

### 【株式会社 ピースフル】

- ・ 自己資本比率がマイナスと極めて低い。安全性に問題がないか、マイナスとなった要因及び時期、直近3年程度の経営状況を確認する必要がある。その結果、経営状況が良好であり、債務超過解消に向かっているのであれば、さほど問題視しなくてもいい場合もある。
- ・ 当座比率が高く、法人の当面の安全性は確保されている。
- ・ 有利子負債依存度（借入依存度）が高いが、経常利益から導かれる借入償還期間には大きな問題はない。ただし継続的な経常利益の確保が今後必要となる。
- ・ コロナ禍による影響があったうえでの決算報告書であると想定されるが、進行年度の財務状況及び経営状況も本来は確認したいところである。

**【株式会社 武翔総合管理】**

- 自己資本比率、当座比率とも良好であり、健全性・安定性に問題はないと思われる。
- 有利子負債依存度（借入依存度）も低く、借入償還期間にも問題はないと思われる。

ポートハウスてるがさき指定管理者指定申請概要

名 称	ポートハウスてるがさき利活用事業運営共同事業体
代表者氏名	代表企業 株式会社ピースフル 代表取締役 福島 圭介
団体所在地	神奈川県相模原市緑区大島644番地 3
事業計画	<p>管理運営全般</p> <p>■共同事業体の特徴及び強み 現在の指定管理期間において、年間を通じた施設の利活用を命題に施設運営を行ってきました。引き続き、本共同事業体の代表企業である(株)ピースフルは、安全管理のプロフェッショナルとして、本共同事業体の構成企業である(株)武翔総合管理は、施設管理のスペシャリストとしてそれぞれの得意分野を生かし、安全かつ適正な運営及び施設管理に努めます。</p> <p>■施設運営及び維持管理の基本方針 本施設の目的を達成するために、これまでの実績の振返りを行い、これまでよりも更に利用しやすい、快適な施設運営を実行していきます。 施設の管理運営及び維持管理は以下の3つの柱を主な考え方として、本施設を最大限活用し、取り組んでまいります。</p> <p>①適切な保守管理と効率的な運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「快適」、「安全」、「安心」な環境を提供するための維持管理と予防保全の視点から、日常巡視や定期巡視を実施し、危険個所の特定、改善等を行います。</li> <li>・節水や節電等、省エネルギー対策を実施します。</li> <li>・定期点検や年次点検等、法定点検頻度を遵守し、保守管理を実施します。</li> </ul> <p>②施設の利活用と活性化につながる事業の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設等の特長を生かし、地域活性化に繋がる普及活用事業を実施します。</li> </ul> <p>③こゆるぎの浜エリアの賑わいの創出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大磯港及び周辺海浜地域に位置する施設の指定管理者として、関係団体と連携を図り、こゆるぎの浜エリアを活用した事業展開を図ります。</li> </ul>
	普及活用事業

		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	備 考	
収 入	指定管理料	14,300	14,300	14,300	14,300	14,300		
	利用料金	3,089	3,089	3,252	3,252	3,414		
	利活用事業	1,955	2,080	2,452	2,568	2,921		
	合 計	19,344	19,469	20,004	20,120	20,635		
収 支 計 画 出	人件費	7,928	8,082	8,405	8,384	8,680		
	事務費	消耗品	200	200	200	200	200	
		印刷製本代	10	10	10	10	10	
		通信運搬費	95	95	100	100	100	
		保険料	120	130	140	150	160	
	維持管理費	光熱費	4,635	4,735	4,835	4,935	5,035	
		修繕費	200	200	200	200	200	
		保守管理	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	
		清掃費	500	500	500	500	500	
		物品借り上げ	470	470	470	470	470	
	利活用事業	1,955	1,987	2,064	2,101	2,190		
	租税公課	881	710	730	720	740		
	合 計	19,344	19,469	20,004	20,120	20,635		
収 支 差 額	0	0	0	0	0			
主な委員会所見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模な施設ではあるが、様々な工夫を凝らした取組みがなされている。</li> <li>・株式会社ピースフルの財務状況が不安ではあるが、株式会社武翔総合管理がカバーすることで対応は可能と考える。</li> <li>・プールだけでなく、周辺においても安全対策に寄与される事業者である。</li> <li>・事業経験豊かな企業共同体と考える。また経営、財務ともに問題ない状態と判断する。</li> <li>・海の施設として、メインは「プール」であるもののWi-Fiを始め、各種サービスの提供は評価したい。</li> <li>・周辺ロケーションを含めた集客策を考えると、「大磯港賑わい交流施設（OISO CONNECT）」、「明治記念大磯邸園」、サイクリングロード等広域なオフシーズンの導線を太くする観光への対応策も考えられるよう、町当局もシーズン別企画の提案協力が必要ではないか。プールを生かした第2の集客策が活性化の核になるのではないか。</li> <li>・地域との連携などは、具体的に考えているが、冬期についてはもう一步踏み込んだ考えが欲しいと感じる。</li> <li>・安全対策は、コロナも含めきちんとできていると感じる。</li> <li>・ライフセービング教室やSUPヨガなど多様な催しにより、幅広い層の利用者を呼び込むよう、きめ細かな工夫をしている。季節外のシャワー利用者増のための取組みや売店・カフェスペースの実施により、施設利用を促進するだけでなく、施設周辺エリアの活性化も期待できる。</li> <li>・総合型地域スポーツクラブとの連携や平塚海岸～大磯北浜海岸の水泳大会の開催など、スポーツを通じて地域活性化を図る独自の提案もあり、評価できる。</li> <li>・収支計画については、施設の安定的運営のためにも多少なりとも収益が上がるよう努めることが望ましい。</li> </ul>							
外部識者講評 (税理士)	<p>【株式会社 ピースフル】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自己資本比率がマイナスと極めて低い。安全性に問題がないか、マイナスとなった要因及び時期、直近3年程度の経営状況を確認する必要がある。その結果、経営状況が良好であり、債務超過解消に向かっているのであれば、さほど問題視しなくてもいい場合もある。</li> <li>・当座比率が高く、法人の当面の安全性は確保されている。</li> <li>・有利子負債依存度（借入依存度）が高いが、経常利益から導かれる借入償還期間には大きな問題はない。ただし継続的な経常利益の確保が今後必要となる。</li> <li>・コロナ禍による影響があったうえでの決算報告書であると想定されるが、進行年度の財務状況及び経営状況も本来は確認したいところである。</li> </ul> <p>【株式会社 武翔総合管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自己資本比率、当座比率とも良好であり、健全性・安定性に問題はないと思われる。</li> <li>・有利子負債依存度（借入依存度）も低く、借入償還期間にも問題はないと思われる。</li> </ul>							

ポートハウステルがさき 指定管理者候補者選定結果評価表

評価項目 (共通項目)		配点 (配点50点)	団体名：ポートハウステルがさき利活用事業運営共同事業体	
		配点	得点合計 /500点	得点平均 /100点
1 管理運営に関する事項		15	62	12.4
(1) 施設管理運営全般について		5	22	4.4
視点	1 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。			
	2 当該施設の管理運営に対する意欲・熱意はあるか。			
	3 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	22	4.4
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) 管理運営費について		5	18	3.6
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 管理運営費は適正か。			
2 利用者への対応に関する事項		10	41	8.2
(1) サービスについて		5	21	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。			
(2) 利用者の意見等への対応について		5	20	4
視点	1 利用者の意見、要望を聴取、把握する方法を備えているか。			
	2 トラブル・苦情処理に適切に対応できるか。			
3 経営能力等に関する事項		25	90	18
(1) 団体の能力について		10	32	6.4
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。			
(2) 人員確保・配置について		5	19	3.8
視点	1 適切な職員数を配置できる体制を備えているか。			
	2 業務に関して専門知識を有する職員が在籍しているか。			
	3 職員の研修体制の内容は適切か。			
(3) 安全対策について		5	20	4
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。			
(4) 個人情報の保護、情報公開について		5	19	3.8
視点	1 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。			
	2 情報公開に関する制度を理解しているか。			
評価項目 (個別項目)		配点 (40点)	配点	
4 ポートハウステルがさきに関する事項		40	153	30.6
視点	1 「みなとオアシスエリア」内の施設として、港湾及び海岸利用者の利便性の向上や、町内周遊等に資する事業の提案がされているか。	10	40	8
	2 「港湾・海浜エリア」という立地に合わせた通年的に利活用されるようなスポーツイベントとの連携、スポーツ団体等のマネジメントの提案がされているか。	10	38	7.6
	3 実現可能な事業計画が複数提案されているか。	5	20	4
	4 町内の団体等との連携が期待できるか。	5	19	3.8
	5 業務計画には最終年度に向けての継続的・発展的な計画が示されているか。	5	20	4
	6 事業計画書の内容が、管理に係る経費の削減を図っているか。	5	16	3.2
評価項目 (総合的所見)		配点 (10点)	配点	
5 総合的所見		10	40	8
視点	・総合的に見て魅力ある提案となっているか。	10	40	8
合計		100	386	77.2

第1基準

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=3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=350点以上】

第2基準

第1基準を満たした申請者のうち、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