

平成28年第4回（12月）大磯町議会定例会

議案第56号説明資料

平成28年11月29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	1～2
ポートハウスてるがさき指定管理者指定申請概要	3
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	4

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 平成28年8月1日から
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 平成28年8月18日から平成28年9月9日まで
- (3) 内 覧 会 平成28年8月23日（第1回）、平成28年9月5日（第2回）
- (4) 申請書提出期間 平成28年9月9日から平成28年9月14日まで

3 応募団体

- ・ 2団体（五十音順に記載）
ハヤシグループ
ポートハウスてるがさき利活用事業運営共同事業体

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
審査においては、専門的な知識を有する外部識者1名（税理士）からの意見を参考に審査に反映
- (2) 開催日 平成28年10月24日
- (3) 出席者 委員 副町長、町民福祉部長、産業環境部長、
湘南地域県政総合センター企画調整部長
東海大学観光学部観光学科教授、大磯町区長連絡協議会1名、
- (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 73.3点/100点
イ 主な委員会所見
 - ・ 地元団体との協力や利用者の利便性向上に向けた取組が具体的に示されており、利活用業務も含め全体としてよくまとまっている。
 - ・ ありきたりではないユニークなプランと将来像に期待する。

- ・ 水泳教室の提案については申し分ないが、実際屋外になるので、実現できるか疑問がある。
- ・ シーズンオフについての具体策に乏しい。
- ・ 既に町内での活動実績があり、協力団体の参画も含め自主事業の発展、拡大が期待できる。
- ・ 各々の業務について、それぞれの得意分野での能力が発揮され各イベントや施設の利活用の計画が見られる。
- ・ 年度毎に事業経費規模で収支が伸びていく様子が見られるが、町の指定管理の経費の削減が見られない。

ウ 外部識者講評（税理士）

指定申請に係る収支計画書における利活用事業収入が相対的に大きく、仮に計画通りにならなかった場合、当該利活用事業に関する固定費を代表構成企業である(株)ピースフルが負担するときは、その財務安定性から注意を要する。

ポートハウステるがさき指定管理者指定申請概要（2団体）

		名 称	ポートハウステるがさき利活用事業運営共同事業体					名 称	ハヤシグループ												
		代表者氏名	株式会社ピースフル 代表取締役 福島 圭介					代表者氏名	代表者 林 正洋												
		団体所在地	神奈川県相模原市緑区大島644番地3					団体所在地	神奈川県茅ヶ崎市若松町12番1号												
構成団体		代表企業	株式会社ピースフル 株式会社武翔総合管理 スポーツインテリジェンス株式会社 日本リコメンド株式会社					代表企業	株式会社ハヤシ 株式会社林水泳教室												
		事業計画	管理運営全般	<p>○指定管理者全施設に共通する考え方 共同事業体を構成している4社の各社が持つ全国での公共施設運営のノウハウと民間企業のノウハウを活かし大磯町に暮らす皆様との協働による施設の活用、地域と一体となった施設運営を行うことにより、老若男女を問わず、そこを訪れる全ての方が快適にお使いいただけるよう、ハード面、ソフト面で様々なアイデアを実現してまいります。</p> <p>○本施設の管理運営方針 本施設の設置目的を達成するために、以下の3本の柱を管理運営方針として指定管理業務に臨みます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 適切な保守管理と効率的な運営を行い、施設の長寿命化と利用者の利便性の向上 <ul style="list-style-type: none"> 日常点検、定期点検、法定点検を適正に行うことにより、適切に補修・修繕を行い、長寿命化を図ります。長寿命化を図ることにより、ライフサイクルコストを低いレベルで平準化し、経費削減につなげていきます。 全てのお客様の安心・安全に配慮しつつ、様々なニーズに対応できるよう、お客様一人ひとりに寄り添ったサービスを提供してまいります。 全国レベルのノウハウ導入による、賑わいの創出と施設の利活用と町全体の活性化につながるような、各種事業の実施 <ul style="list-style-type: none"> 大磯町で活動する各種団体への協力 プールの非営業期間を活かした利活用 「みなとオアシス」に関わる団体との連携と大磯町に暮らす地域住民と協働し、町と一体となった観光等による賑わいの創出とシティセールス <ul style="list-style-type: none"> ①地域住民との関係構築と意識改革 ②地域住民との協働によるシティセールスの方策の検討 ③シティーセールスイベントの開催 の3つの段階で地域住民と共同事業体が協働する仕組みづくりと意識改革を行ってまいります。 										<p>○施設の管理運営に関する基本的な考え方 ハヤシグループは「大磯町ニューツーリズムプロジェクト」を基本的な運営方針として掲げます。 また、地域密着型企業として、安全・安心な場所、有意義な時間、魅力あふれる出来事を提供してきたこれまでのノウハウを活かし、ポートハウステるがさきはもちろんのこと、大磯町全体の活性化を実現します。</p> <p>○大磯ニューツーリズムプロジェクト 本施設の設置目的と施設概要からスポーツ、ヘルス、グリーン、エコの4つのニューツーリズムの拠点としての役割を果たすことができると考えます。また、この4つのツーリズムは独立して動くことなく、4つが連携することによってより利用者サービスの高い、魅力あふれる施設を生み出すことにつながってまいります。</p> <p>○施設の設置目的についての考え方 施設の機能を最大限に活かした各種教室やイベント事業の実施、観光拠点としての役割を担える施設とすることで大磯町の賑わいの拠点となる事業を展開します。</p> <p>○利用者の平等利用の確保 大磯ニューツーリズムプロジェクトを実施するに当たって、利用者の偏りがなく、老若男女分け隔てなく利用して頂くとともに、地域住民と観光客のどちらにとっても利便性のある施設運営を行います。</p> <p>○施設の現状に対する考え方及び将来展望 ポートハウステるがさきの現状について考えると、「照ヶ崎プール」としてのイメージを持っている方々がほとんどであり、「夏のプールのため」という方が大半を占めていると感じます。 この状況を将来的には「ポートハウステるがさき」＝「年中楽しめる施設」という施設のイメージに変化させることが今後の課題であると考えます。そのため、ニューツーリズムプロジェクトによって年間にわたってイベントを打ち出し、イメージ変化をもたらすよう実施してまいります。</p> <p>○地元雇用を優先した採用計画の実施 スタッフの採用は地元雇用を優先してまいります。本施設においては大磯町在住職員100%を目指します。</p> <p>○利用者や住民への情報周知 近年SNS普及に伴い、利用者の情報収集方法も変化してきているため、世代に合わせた情報提供媒体を利用し老若男女全ての世代に分かりやすい情報が提供できる体制を整えます。</p>							
利活用事業	<ul style="list-style-type: none"> ・プール開設期間外での水泳教室 ・アクアピクス教室 ・SUPヨガ教室 ・カヌーやオープンウォーターの選手育成を行う団体など様々な団体の練習会の誘致 ・夏季の照ヶ崎海岸のボランティアパトロール ・ホームページやフェイスブック等のSNSによる情報の発信 ・プールサイドの空きスペースを利用した休憩所の開設 ・無料Wi-Fi（ワイファイ）スポットの設置 										<ul style="list-style-type: none"> ・子ども水泳教室 ・成人向け水泳教室 ・アクアウォーキング教室 ・血圧測定器の設置 ・観光マップ&サイクリングマップの設置 ・エコキャップ活動 ・海掃活動 ・ラジオ体操&大磯町オリジナル体操 ・大磯港漁業体験イベント ・シュノーケル体験会 ・ヨガ教室 										
収支計画	収入	指定管理料	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	備 考	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	備 考							
		13,395	13,395	13,395	13,395	13,395		12,897	12,843	12,787	12,728	12,666									
		利用料金	4,530	5,033	6,015	6,037	6,857	プール利用収入、団体利用	3,673	3,856	4,049	4,251	4,464	プール・シャワー利用料							
		利活用事業	2,628	3,908	5,368	6,389	6,517	物販、自動販売機収入	257	464	553	666	735	水泳教室、各イベント・体験会、自動販売機収入							
		合 計	20,553	22,336	24,778	25,821	26,769		16,827	17,163	17,389	17,645	17,865								
	支出	維持管理費	4,840	4,965	5,210	5,335	5,620	光熱水費、燃料費、修繕費	6,457	6,022	6,078	6,134	6,134	光熱水費、消耗品費、修繕費							
		保守管理費	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	AEDリース代、保守管理、清掃費						その他に含む							
		人件費	9,410	10,010	11,296	11,296	11,296	臨時職員人件費、管理職員人件費	7,086	7,344	7,578	7,778	7,930								
		その他	470	520	570	620	620	物品借り上げ、仕入れ	2,329	1,569	1,580	1,591	1,596	利用者傷害保険、プール清掃費用							
		事務費	2,713	3,471	3,412	4,080	4,663	消耗品費、印刷製本費、通信運搬費、保険料、管理費、消費税	306	1,898	1,703	1,677	1,684	本部経費							
利活用事業	1,900	2,150	3,070	3,270	3,350	講師代、教材費	649	330	450	465	521	講師代、備品費、印刷製本費、外部委託費									
合 計	20,553	22,336	24,778	25,821	26,769		16,827	17,163	17,389	17,645	17,865										
収支差引	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0										
主な委員会所見		<ul style="list-style-type: none"> ・地元団体との協力や利用者の利便性向上に向けた取組が具体的に示されており、利活用事業も含め全体としてよくまとまっている。 ・ありきたりではないユニークなプランと将来像に期待する。 ・水泳教室の提案については申し分ないが、実際屋外になるので、実現できるか疑問がある。 ・シーズンオフについての具体策に乏しい。 ・既に町内での活動実績があり、協力団体の参画も含め自主事業の発展、拡大が期待できる。 ・各々の業務について、それぞれの得意分野での能力が発揮され各イベントや施設の利活用の計画が見られる。 ・年度毎に事業経費規模で収支が伸びていく様子が見られるが、町の指定管理の経費の削減が見られない。 										<ul style="list-style-type: none"> ・多くの幅広い利活用事業が示されており、よく工夫されている。 ・実施主体が事前の資料では確認できなかったが、全て計画的に実施できれば「年中楽しめる施設」への転換という将来展望は期待できる。 ・今後、町内の活性化への具体的な提案が不足している。 ・水泳教室の提案は申し分ないが、水泳以外のシーズンオフの計画から現存する町のサークル会との関係に疑問がある。 ・他自治体での実績があり安定した運営が期待できる。 ・プール施設の指定管理を受託している経験から、プールを活用しての企画及び運営に関しては、クオリティの高い事業運営が期待できる。 ・指定管理を委託する目的の1つである新たなイベントや事業の企画面での提案が少なく、既存事業の擦り直しの見えるため、斬新さを感じられない。 									
外部識者講評（税理士）		指定申請に係る収支計画書における利活用事業収入が相対的に大きく、仮に計画通りにならなかった場合、当該利活用事業に関する固定費を代表構成企業である株式会社ピースフルが負担するときは、その財務安定性から注意を要する。										財政状況の健全性・安定性については問題ないものと思われる。 事業経歴が浅いという意味からは、十分な安定性は担保されていないといえる。									

ポートハウステるがさき指定管理者候補者選定結果評価表

評価項目（一般）	配点 (300点)	申請団体	
		ポートハウステるがさき 利活用事業 運営共同事業体 /600点	ハヤシグループ /600点
1 管理運営に関する事項	90	68	66
(1) 施設管理運営全般について	30	23	22
(2) 施設維持管理について	30	24	21
(3) 管理運営費について	30	21	23
2 利用者への対応に関する事項	60	46	44
(1) サービスについて	30	24	24
(2) 利用者の意見等への対応について	30	22	20
3 経営能力等に関する事項	150	96	106
(1) 団体の能力について	60	34	44
(2) 人員確保・配置について	30	21	20
(3) 安全対策について	30	21	21
(4) 個人情報の保護・情報公開について	30	20	21
評価項目（個別）	配点 (240点)		
4 ポートハウステるがさきに関する事項	240	182	167
(1) 「ポートハウステるがさき」を大磯港を含む周辺地域の利用者（釣り客、アオバト観察者、磯遊び、サーフィンなど）の利便性の向上や町内周遊（徒歩や自転車など）の拠点として有効活用を図る事業を行う提案となっているか。	60	42	40
(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なされているか。	60	50	40
(3) 実現可能な事業計画が複数提案されているか。	30	22	23
(4) 町内の団体等との連携が期待できるか。	30	26	22
(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。	30	23	20
(6) 事業計画書の内容が、管理に係る経費の縮減を図っているか。	30	19	22
評価項目（総合）	配点 (60点)		
5 総合的所見	60	48	42
(1) 総合的に見て魅力ある提案となっているか。	60	48	42
合計	(配点600点)	600	440
		440	425

※基準数値 420 (総得点の7割) 73.3 / 100点 70.8 / 100点

【基準数値（配点合計の7割）を超える団体のうち、最高得点の団体を選定】