

**平成２２年度千葉市市民局指定管理者選定評価委員会  
第２回若葉区役所部会議事録**

**１ 日時：**平成２２年１１月２２日（月） 午前９時～午後１２時３０分

**２ 場所：**都賀コミュニティセンター ２階 講習室

**３ 出席者：**

**（１）委員**

横山清亮委員（部会長）、小川真実委員（副部会長）、  
井上達也委員、田部井正次郎委員、安達満夫委員

**（２）事務局**

秋元俊夫課長、井澤豊課長補佐、北條修係長、柴崎誠一係長、山本豊副主査

**４ 議題：**

- （１）若葉区都賀コミュニティセンターの指定管理候補者の選定について
- （２）その他

**５ 議事の概要：**

- （１）若葉区都賀コミュニティセンターの指定管理予定候補者の選定について  
各申請者について、提案内容に関する申請者に対するヒアリングを行った後、委員  
による採点を経て、順位を決定した。
- （２）その他

**６ 会議経過：**

○司会 おはようございます。

委員の皆様におかれましては、ご多用のところ、また早朝からお集まりいただきまして  
ありがとうございます。

定刻をちょっと過ぎて申しわけございませんでした。ただいまより平成２２年度第２回  
千葉市市民局指定管理者選定評価委員会、若葉区役所部会を開会いたします。

私、本日の司会を務めさせていただきます若葉区役所地域振興課課長補佐の井澤と申し  
ます。よろしくお願いいたします。

本日の会議でございますが、市の情報公開条例第２５条に基づき公開されております。

なお、議事録作成を行うことから、会議は録音させていただきますことをご了承をお願い  
いたします。

ただいま、現在傍聴人の方は来ておりませんが、本日の会議は途中から非公開となります。  
その時点で傍聴人の方がいらっしゃった場合は退席させていただくということをさせ  
ていただきます。

それでは、お手元の資料の確認ということでさせていただきます。

まず、本日の次第、席次表、スケジュール表、資料１、指定管理者の団体一覧表、資料

2といたしまして、1次審査の結果表、資料3といたしまして、提案書をお渡ししております。資料4として、審査項目の一覧表、資料5として、審査採点表、資料6といたしまして、指定管理予定候補者選定の流れという以上をお配りしているはずでございますが、もし不足がございましたらお知らせください。

本日の会議の成立についてご報告いたします。

本日の出席委員は5名中5名です。当然、半数を超えております。千葉市公の施設に係る指定管理者の選定等に関する条例第10条第2項に基づき、会議は成立されております。

それでは、開会に当たりまして、本来ならば区長から皆様にごあいさつさせていただかなければいけないんですが、本日どうしても所用がございまして出席できません。委員の皆様には大変失礼ですが、重々よろしくということを申しつかっております。お伝えさせていただきます。区長にかわりまして、若葉区役所地域振興課課長、秋元よりごあいさつをさせていただきます。

よろしくお願いいたします。

○若葉区地域振興課課長 おはようございます。若葉区地域振興課課長の秋元でございます。委員の皆様方には千葉市市民局指定管理者選定評価委員会、若葉区役所部会にご出席を賜りまことにありがとうございます。また、日ごろから市政各般に渡り多大なるご支援、ご協力を賜り深く感謝を申し上げます。

本施設は、昭和58年に開所以来、27年以上にわたってコミュニティ活動の拠点として多くの若葉区民に親しまれてきました。また、平成18年4月より指定管理者制度を導入しまして、民間の力を活用し、さらなる市民サービスの充実を図ってきたところでございます。来年度からは第2期目の指定管理期間になるとともに、これまで無料であった施設を有料化するなど変化の年を迎えることとなります。本日は、当若葉区役所部会での二度目の審議となります。委員の皆様方には短期間でのご審議、採点等でお手数をおかけいたしますが、豊富なご経験と高いご見識により次期指定管理予定候補者のご選定をいただきますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、ごあいさつとさせていただきます。

よろしくお願いいたします。

○司会 続きまして、本日の会議スケジュールにつきまして、若葉区役所地域振興課振興係長の北條よりご説明させていただきます。

○事務局 おはようございます。振興係長の北条です。よろしくお願いいたします。では、大変失礼ですけど、着席したまま説明させていただきます。

それでは、本日の進行についてご説明いたします。

本日は、各応募者による提案書骨子の説明を10分、応募者に対するヒアリングを1者あたり20分行い、その後5分間で仮採点を行っていただきます。3者が終わりましたら、改めて採点をしていただき集計をいたします。

採点結果を発表した後、委員の皆様での採点結果について意見交換をしていただきます。なお、必要に応じて再度1回の採点を行えることができます。

採点により予定候補者の第1から第3までの順位が決定いたします。また、本部会としての選定理由をまとめ、本日の部会を閉会することとなります。なお、各社が説明する時間は10分以内に限りますので、残り時間が5分と終了時間になりましたら、それぞれ事

務局が声でお知らせします。

説明は以上です。よろしいでしょうか。

○司会　それでは、これより部会長を議長といたしまして、会議を進めていただきたいと思います。

よろしくお願いいたします。

○部会長　おはようございます。

それでは次第に従いまして、議事を進行してまいります。

まず、本日の議題ですが、都賀コミュニティセンターに係る指定管理予定候補者の選定であり、非公開の案件になると思うんですが、いかがでしょうか。

○事務局　議題１から議題３につきましては、非公開に該当いたします。

○部会長　それでは、議題１から議題３については非公開とします。傍聴人はいらっしゃいませんか。

○事務局　はい。

○部会長　続きまして、議題１の第１次審査の結果について、事務局から報告をお願いします。

○事務局　配付資料１のとおり、第１次審査の各項目を審査した結果、全応募者について不的確要件に該当しないことを確認しました。

コミュニティセンターに係ります管理経費の低廉化の点数についてですけど、発表させていただきたいと思うんですが、指定管理者委託料の額は、提案書様式３３号をご覧くださいと思います。３３号に記載がございますが、千葉ビル代行・キャリアライズ共同事業体の指定管理委託料は、２億２，０９１万５，０００円、それと、三菱地所藤和コミュニティ株式会社の指定管理者委託料は、２億３，１７２万円。続きまして、アクティオ株式会社の指定管理者委託料につきましては、２億６，１０９万９，０００円。

この場合、千葉ビル代行・キャリアライズ共同事業体の指定管理者委託料が最低提案額となり、計算式に当てはめますと、提案額２億２，０９１万５，０００円を同額で割ったものに１０点を掛けますので、千葉ビル代行・キャリアライズ共同事業体の点数は１０点となります。お手数ですが、お手元の都賀コミュニティセンターの採点表の一番下の項目、管理経費の縮減の（２）、管理経費の低廉化の千葉ビル代行・キャリアライズ共同事業体の欄に１０点と点数を書き入れていただけますでしょうか。

続きまして、三菱地所藤和コミュニティ株式会社ですが、千葉ビル代行・キャリアライズ共同事業体の提案額２億２，０９１万５，０００円を、三菱地所藤和コミュニティ株式会社の提案額２億３，１７２万円に割ったものに１０点を掛けると、９．５３点となります。小数点以下を四捨五入して整数にしますと、点数は１０点となります。お手数ですが、同じく三菱地所藤和コミュニティ株式会社の管理経費の低廉化の欄に１０点と点数を書き入れていただけますでしょうか。

アクティオ株式会社につきましては、８点というふうに入れていただきたいと思います。以上でございます。

○部会長　ありがとうございました。

ただいまのご説明について、何かご質問はございますでしょうか。よろしいですか。

では、事務局の方、どうぞ。

○事務局 千葉市若葉区都賀コミュニティセンター指定管理者には2社の単独企業と1つの共同事業体から応募がございました。これから、申請書の受け付け順に応募者を入室させます。

委員の皆様におかれましては、限られた時間内で質疑並びに採点をしていただくわけですが、何とぞご協力のほどお願いいたします。

では、1社目を入室させます。よろしいでしょうか。

お願いします。

(千葉ビル代行・キャリアライズ共同事業体：入室・着席)

○事務局 1社目は、千葉ビル代行・キャリアライズ共同事業体でございます。

このたびは、若葉区都賀コミュニティセンター指定管理者に応募いただき、ありがとうございます。

それでは、ご出席の方の紹介と提案内容の説明を10分以内でお願いします。

なお、説明は提案書の内容のみとします。また、委員との質疑応答は20分以内とします。残り時間が5分となった時点、また終了時間になりましたら事務局より声で知らせます。

では、お願いいたします。

(千葉ビル代行・キャリアライズ共同事業体のヒアリング部分については、その公開について当該応募者と協議中のため、現在公開しておりません)

○部会長 どうもありがとうございました。

○事務局 ありがとうございました。選考結果につきましては、本年の12月下旬ごろにご通知するようになっております。

○千葉ビル代行・キャリアライズ共同事業体 ありがとうございました。

(千葉ビル代行・キャリアライズ共同事業体：退室)

○部会長 はい。それでは採点をお願いします。

(仮採点5分間、休憩5分間)

○事務局 それでは、2社目を呼ばさせていただきます。

(三菱地所藤和コミュニティ株式会社：入室・着席)

○事務局 このたびは、若葉区都賀コミュニティセンター指定管理者に応募いただきありがとうございます。

これより、ご出席の方の紹介と提案内容の説明を10分以内でお願いいたします。

なお、説明は提案書の内容のみといたします。委員との質疑応答は20分以内とします。残り時間が5分となった時点と終了時間になりましたら、それぞれ事務局より声で知らせます。

それでは、お願いいたします。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社      それでは、私ども三菱地所藤和コミュニティ株式会社のプレゼン、ヒアリングをさせていただきたいと思います。

まず、私は本プロジェクトの統括責任者でございます伊ヅカと申します。よろしくお願いいたします。こちらの方から施設管理業務を担当ということでアハウでございます。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社      アハウでございます。よろしくお願いいたします。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社      維持管理業務の担当ということで、私、伊ヅカと伊ワででございます。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社      伊ワででございます。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社      経営管理業務及び自主事業の担当ということで、伊キとナカででございます。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社      伊キです。よろしくお願いいたします。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社      ナカと申します。よろしくお願いいたします。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社      これらの人員が本社のサポートスタッフということで担当させていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、事業計画書の説明の方に移らせていただきたいと思います。

まず、私どもの会社の紹介ということで、私ども三菱地所藤和コミュニティは、三菱地所グループのマンション管理を中心に人々の住環境の整備からコミュニティ形成まで、居心地のよい空間づくりを中核業務としております。

全国で約16万戸、千葉市で23棟2,281戸のマンション管理と交流サポートを行っており、それ以外にコミュニティスペースの管理運営も行っております。

また、ことしの4月からは板橋区立リサイクルプラザの指定管理者として、地域住民の環境啓発に加え、地域交流、コミュニティ形成にも取り組んでおります。

それでは、まず事業計画書の様式第1号をごらんいただけますか。私どもの管理運営に臨む姿勢について、まずご説明をさせていただきたいと思います。

私たちは、都賀コミュニティセンターを管理運営するということは、市の代行者という法的な役割を担うことだと認識しております。様式の下半分のボックスに記載しており、指定管理者としてこの五つ、①公平・平等な利用の確保、②安全で安心な施設の管理運営、③市民のニーズにこたえる創意工夫、④バリアフリーを一步進めた年齢や性別を問わずだれもが使えるという意味のユニバーサルデザイン発想、⑤費用対効果の高い安定した管理運営を基本方針としております。

では、3ページに進んでいただいて様式第2号の裏面をご確認ください。

私たちは、地域のコミュニティ活動を推進するに当たり、若葉地区地域福祉計画に基づいて、1、世代を超えたさまざまな交流。2、安全で安心な地域生活をサポートする支援事業の推進。3、豊かな地域資源を生かした地域交流の促進。4、地域活動への主体的な参加を促す取り組みという四つの方針を打ち出しております。近年、単身世帯の増加や核家族化の進行など、地域のつながりが希薄になりつつあります。そうしたことも視野に入

れ、設置目的である地域コミュニティ活動と連帯感の醸成を実現し、地域の人が触れ合える施設を目指してまいります。

それでは次に、私たちの事業の特徴についてご説明をいたします。

次のページ、様式第3号をごらんください。

私たちは、板橋区立リサイクルプラザの指定管理者として、環境開発に取り組んでおります。地域の方が利用しやすい空間づくりや興味を引き参加を促す自主事業に取り組んでいます。また、千葉市内でも23棟のマンション管理と交流サポートを行っており、管理組合の運営やカルチャースクール、健康セミナーを開催するなど、居住者の方の支援を行い、コミュニティの形成に取り組んでいます。

そこで、私たちは若葉区らしさ、都賀らしさを表現する自然、歴史、文化に出会う触れ合い空間をテーマとした魅力ある空間づくりを行います。

お手元の様式第13号の裏をごらんください。こちらで記載させていただいているような、例えば、若葉再発見運動と題して、館内に若葉区の魅力を紹介できるコーナーを設け、自然や歴史、文化にあふれた空間づくりを行います。また、ロビーに交流スペースを設けたり、BGMを流したりするなど、地域の方が語らい、くつろげる空間演出を行います。

さらに、職員研修を通じて、ホスピタリティある対応を心がけていくことで、地域の方が何度も利用したくなるような接遇も行います。こうした空間演出を低コストで行えるのは、私たちの強みの一つです。

さらに、居心地のよさに加えて、地域の方がより利用しやすく、サークル活動が活発になるような取り組みも行っています。

ここから詳しくは様式の第13号から16号に記載しておりますが、例えば、子供たちが楽しめるような幼児室への新たな遊具の導入などにも取り組みます。また、このほか、体育館の回数券の発行も始め、窓口や掲示板などでのサークル紹介、サークル体験会の実施、予約状況が一目でわかる予約ボードの新設、サークル紹介のチラシ作成支援などを行います。

このように、利用しやすい環境づくりを行い、地域の方が主役となる活動を支援します。これも私たちが交流サポートで培ってきた強みの一つです。

また次に、有料化に伴う稼働率の向上についてご説明いたします。

来年度からはこれまで無料だった集会室などが有料となり、体育館の利用料金も改定されます。これは、市の公共施設利用料設定基準に基づくものではありません。利用者に適正な負担を求めていく一方で、負担が大きくなるよう経過措置として配慮されていると私どもは理解しております。このため、当面指定管理者として利用料金の変更は行わず、市が提示されておられる設定料金といたします。また、一こま当たりの利用時間も4時間から2時間になり、利用者が柔軟に予約を取れるなど利便性が高まる反面、利用時間を2時間に減らすサークル団体も出てくることが予想され、施設利用が減る可能性もあります。次期指定管理者は利用者に適正な負担をお願いすると同時に、より施設を利用していただけようような取り組みを行っていかねばなりません。

そこで、様式第15号の裏、(2)をごらんください。こちらの真ん中の表になりますが、ここには過去4年間の平均から施設の利用率を表にあわらしたものを記載させていただいております。左側の表では料理実習室、和室などの利用率が低いことがわかります。

また、右側の時間帯別の表では午前、午後、夜間と比較すると、どの施設も夜間の利用が少なくなっていることがわかります。私たちは、これらの施設の利用を高める方策として、利用率の低い部屋の多様な使い方や、夜間講座の実施など、さまざまな事業に取り組みます。具体的な事業につきましては、様式第22号の裏面にまとめております。そちらもあわせてごらんいただければと思います。

ここまで、空間づくりや有料化に伴う稼働率の向上などについてご説明をさせていただきました。これらを行うことで、費用が高くなるようでは意味がありません。

そこで様式第12号の裏面をごらんください。こちらの上の図をごらんいただければと思います。こちらで、私たちは堅実な収支予算を立案し、その収入を基準金額としております。各年の基準金額は真ん中の表に記載しておりますが、その基準金額を超える利用料金については全額市に返還いたします。その上で、より一層努力をすることで実現し得る目標値を上限金額として設け、その上限金額の805万円を超えた場合は、その20%を私たちの創意工夫への利ざやとしてちょうだいし、残りの80%を市に返還いたします。

これらの空間づくりのノウハウや、社内講師を活用するなど、私たちの得意分野のアイデアを生かすことで、低コストで費用対効果の高い管理運営を実現いたします。

最後になりますが、私たち三菱地所藤和コミュニティがこれまで培ってきた実績とノウハウを生かし、地域の方々とともに自然、歴史、文化に出会う、人々が触れ合えるコミュニティセンターを是非つくり上げていきたいと思っております。

どうぞよろしくお願いいたします。

以上で、私どもの説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

○部会長 委員の方から何かご質問がありますでしょうか。

○委員 何点か質問をさせていただきたいんですが、まず、指定管理者制度の考え方について、きょうのプレゼンテーションの中で市の代行者としてということを強調されていましたが、その具体的な内容をもう少し説明してもらえませんか。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 様式第1号のボックスの中にも書かせていただいておりますけど、まず、市の施策ですとか、そういった方針ですとか、取り組み、それらも含めて指定管理者の方も実施をさせていただく、取り組みをさせていただくということと考えております。

その中で、この様式第1号のボックスの中にも書かせていただいているんですけど、公平・平等な利用の確保、それから安全で安心の施設管理の運営、それから多様なニーズにこたえる創意工夫、そのほか4と5も書かせていただいております。

○委員 住民、地域の視点どうなんですか。地域とか住民、利用者の。だから、市の代行者として市の考えや方針や施策を推進していく立場というのはわかるんだけど、サークル活動をしている人たちをどういうふうに考えてるんですか。あくまでも、市政の代行者としてなのか、それとも利用者の利便性というのをどこまでくみ上げようかというのは。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 もちろん、そのコミュニティセンターでご活躍されている利用者の方、サークルの方ですとか、その他いろんなことでご来館される方、こちらの方々につきましても、今、利便性ということをおっしゃられておりましたが、例えば、いろんなご要望やご意見なんかも施設の利用に当たってあるかと思いますので、

そういった意見も聞き取りながら、よりよい運営を、意見交換をしながら進めていきたいと思っております。

この事業計画書の中にも記載させていただいてるんですけど、サークル協議会というのも設置をして、そのサークル団体の代表の方に、幅広くたくさんの方にご参加をいただいて、いろんな意見も集めながら進めてまいりたいと考えております。

○委員　私がこだわっているのは、市の代行者という視点は、地域で一体となって推進する地域コミュニティ活動、それを意味しているのかなというふうに。様式第2号の図では、都賀コミュニティセンター指定管理者が三位一体となって活動するとあったんです。それが、市の代行者ととらえていたのかなという意味なのか、どういう意味で使っているのかちょっと聞きたかったんです。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社　当社の考え方としましては、代行者として、市民の方、地域の方も含めて、さまざまなニーズというものを利用者アンケートや、あとホームページ等でもお問い合わせホームというものを作成いたしまして、幅広く意見を収集しまして、そういった中で、そういった必要としているニーズ、今、コミュニティセンターにはないニーズというものを組み入れて、そういったものを施設の運営に当たって反映していくということが、市の代行者として幅広く市民の方の必要としているニーズ、そういったものにこたえていくというのが代行者として必要なことかなと考えております。

○委員　あと、企業ですから、市の代行者とはいえ予算制約もあるから、できることとできないことってありますよね。できないことについては、どういう対応をするんですか。住民の方から、ここはこういうふうにしてくれといったときに、指定管理者の方で予算の制約の関係って出てきたりしますよね。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社　当然そういったものは出てくると思うんですけども、それもすぐにどうのこうのという話はなかなかしづらいと思われまので、市と区と皆さんと論議をさせていただいて、そこでよりよい、どうやったら、妥協案じゃないですけども、ご要望に対してはすべてがすべてにいけない、ただ、ここまではできますよ、ないしは、ここまですったら来年以降、再来年以降できますよという代案をつくりながらお答えをさせていただいて、ご理解を得ながら、そういった形で施設を運営していきたいと考えております。

○部会長　ほかにございませんでしょうか。

ちょっと関連質問で伺いたいと思うんですけど、様式2のところで、市との関係について不明瞭だと思うんですけども、逆に、市に対して政策提言をする、物申すような立場ということは具体的にお考えでしょうか。先ほども委員の質問にあったと思いますけれども。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社　そうですね、物を申すというところとちょっとあれですけども、私もどとしても一応現場の中で、運営をしていく中でやはり市民の方と一番身近なところにいると思います。その中で、いただける案件とかご要望、ないしは変更点、してほしいというご意見を吸い上げさせていただいて、それは皆さん、市の方なり、皆さんに返還はさせていただいて、協議をしていくという立場でやっていきたいとは思っております。

○部会長　ほかにご質問ありませんか。



○委員 自主事業の特色について伺いたいんですけど、御社ならではの若葉区、この都賀コミュニティセンターに対する自主事業のセールスポイントっていうのか、あったら教えてください。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 当社で今考えております自主事業につきましては、各多数の世代の方がいらっしゃいますので、幅広く利用できるような自主事業を目指しております。その中で、例えば、子育て世代、児童、小学生対象、それから親子対象、一般、高齢者と、あと全世代対象というのがあるんですけど、当社の特徴としましては、実際に、お部屋の、集会室の利用状況をまず調査をさせていただいて、その中で夜間の利用や料理室などの利用が低いところが上げられましたので、そこを中心にどのように改善して、稼働率を上げていくかというのを考えたときに、親子の料理教室であったり、夜間としては都賀のナイトシアター、夜間でも区民の方がいらっしゃっていただける、ご利用していただける、それから日常英会話講座などをこちらの目玉としてあげさせていただいております。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 実際は、これは今回の組み立てというところでの話をさせていただいてるんですけども、私どもなりの強みというか、特徴と言えば、私どもの本業というのはマンション管理業務ということで、ちょっとご説明させていただいてるんですけども、そこは実際には共用施設ということで、貸し部屋や、中には体育館とかフィットネスルームとか、そういったものを全部用意して、その運営も私どもでしております。そんなところで、やはりイベントといったところで今まで数多くいろんなところで実績を上げさせていただいております。そういったところのすべての年代層といったところがターゲットにしながら事業をやっているというところが強みでございますし、実際、都賀という地域柄、高齢者の方も多くなっておりますし、また転入される新規の転入者の方も多い地域だというふうに認識しております。そういったところがマンション事業、そういったマンションに入ってこられる世代の人たちとすごく似ている環境でございますので、そういったところに合った自主事業というのを今回組み立ててられているというのも一つの特徴だと思っております。

○部会長 質問、ほかにありませんか。

○委員 様式2号の裏面に書いてありますが、一番下の方ですね、右側のコミュニティ活動推進の四つの方法、若葉区は六区の中で一番高齢者が多い区なんですが、具体的に地域資源を生かした地域交流の促進、具体的に何か考えているんですか。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 まず、一つに、若葉区というのを地域資源、自然環境ですとか、多くの公園があることですか、それから貝塚公園、近くには動物園とかもいろいろあるんですけど、まず、館内に、ロビーに、事業計画書でも書いてありますけど、若葉区再発見ということで、若葉区にこんな魅力があるんですよというものをパネル展示をさせていただくことを考えております。その中で、さっきお話ししました新たな転入者の方にもそういった若葉区の魅力を知っていただくと。もしくは、もともとから住んでる方ですね、そういったところにコミュニティセンターで知り合った中で、こんなところもあるんですよという、新旧の方の交流なんかもイメージして。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 若葉区再発見運動につきましては、職員の人たちがパネルとかを作成するだけではなくて、利用者の方や多くの市民、区民の方にも若葉

区のいいところ、すべての若葉区の情報というのを、すべての人が知っているわけでもない、自分だから知っている若葉区のいいところみたいなところを紹介コーナーみたいな形で、市民参加のようなものにしたいなと考えております。そういったところで、広く若葉区のことを知ってもらって、新しく入ってきた人でも、若葉区ってこんなところなんだ、長く住みたいなと思えるような形で紹介していく、そんな若葉区再発見運動みたいなことをしたいなと考えています。

○委員 様式15号について予約ボードの話はされたんですけど、イメージとしてはどのような、端的に言うと、来月会議を開こうとか、会議室の空き状況によって日にちを決めるというのは結構あるんですね。そういう時予約ボードというのは役立つのか、あるいはまた将来的にインターネットやパソコンで分かるようになるのか、どの程度この予約ボードが利用できるのか非常に関心事なんですね。そのイメージをお願いします。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 予約ボードにつきましては、1階のロビーのところに大き目のホワイトボードを用意しまして、そこにすべての部屋の空き状況というのを丸とバツで表示したいなと考えております。そうすることで、2カ月分の空き状況というのを利用者の方が把握しやすくなると。それだけではなくて、現在リサイクルプラザの方でもやらせていただいているんですが、ホームページの方でも貸し室の空き状況、例えば、11月30日、第3室はあいているかあいてないかというのを確認できるような形になってるんです。そういったこともやっていますので、ここのコミュニティセンターでもぜひともそういったことを取り入れていきたいなと考えております。

○部会長 ほかにご質問ありませんか。

もし、わかればで結構なんですけども、若葉区でのマンション管理の実績は何件ぐらいあるんですか。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 現在、千葉市全体では23棟のマンション管理をしているんですが、まだ若葉区では実績はございません。ただ、今、若葉区の方で研究センターみたいなものを私どものグループ会社である三菱地所の方でやっておりまして、そこが唯一若葉区との接点になります。

○部会長 ほかにご質問は。

○委員 利益還元策について、もう少し説明してもらえませんか。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 こちらにつきましては、様式12号の裏面のページになるんですけど、まず、利用料金収入が諸室、集会室等、それから体育館の利用料、この二つを合わせたのが合計の利用料金収入になります。当社の設定といたしましては、表にも書いているんですけど、23年度では763万円という二つの合計金額を設定しております。

この根拠といたしましては、体育館の方が前年の実績を根拠として設定してるんですけど、それにプラス今度料金も改定になりますので、大体料金の改定が、値上げ幅が1.4から1.47倍なんです。それに、今度、回数券も導入しますので、当社では前期実績掛ける1.3倍ということで設定をしております。諸室につきましては、平成21年度の実績をもとに新たに設定された料金を掛け算いたしまして設定しております。その合計が、ほかの年度もそのようになってるんですけど、基準金額がこの金額になりまして、この金額から超えたもの、805万円までの間全部超えたものについては上限金額として全額を

市の方に還元をさせていただくと。この上限金額の805万円を超えた分につきましては、8割は市の方に還元をさせていただいて、2割は当社の方に報酬という形で頂戴できればと考えております。

○委員 自主事業がうまくいけば、それだけ稼働率も高まるわけですし、職員の残業代とか増えたり、消耗品とかも消耗が早くなりますよね。それについての対応としては、これで十分だとお考えなのですか。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 そうですね、それも含めて様式の33号の方を開いていただきたいんですけど、こちらに総括表というのが記載させていただいているんですけど、まず下の支出の事務費のところに稼働率が上がるにつれて水光熱費もやっぱりふえてくるものですから、そういったものを加味して、一応0.5%ずつ、23年度からふえていくという形で計算の方は入れております。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 人員の方は、まだ実際、自主事業をすればそれだけ必要になってくる場合もありますけども、私どもの本社の方から今回講師の方は、本社のスタッフを活用しながら運営をしていきたいということでご提案させていただいてますけども、そこら辺のことは私どもの方の従業員とかで対応ができると考えております。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 消耗品につきましても、実際に現在、千葉市全体でマンション管理をしている中で、千葉市の業者を使いまして、さまざまな消耗品というものを大量購入しておりますので、その中で不足した分についてはコミュニティセンターの方に回すことは可能ですので、そういった形で運営をしていきたいなと考えております。

○部会長 ほかにご質問はありませんか。

○委員 市の代行者として、自主事業を行うとすれば、特にどの世代あたりを重点的に目標とされていますか。プラン全体の整合性を聞きたいんですけど。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 自主事業につきましては、まず、現状の利用者の多くというのが高齢者であったり、子育て世代の方が多いと感じております。その中で、現在少ないというのが夜間利用できるような社会人の方ですね、ビジネスマンの方であったり、学生だったりという利用者というのが少ないのかなと感じております。そういったもので現在英会話教室であったり、夜間の施設を利用していただけるような自主事業というものを展開していきたいと考えております。

○委員 多分、その社会人世代って僕も含まれると思うんですけど、あなた方もそうだと思うんですが、英会話だけで十分だと思っておりますか。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 いや、それは思っておりません。ただ、スタートとして、今までやっていなかったことでもあるので、まず、初年度として英会話講習会みたいなものを開催しながら、あと、夜間にシネマ、映画鑑賞会みたいなものを開催することによって利用率の向上を図っていきたいなと考えております。そういったものの中で、さまざまな、こういった講習をしていただきたいのかと、そういったものの意見を聞きながら少しずつ講座をふやしていきたいと感じております。

○委員 御社には法務部門はありますか。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 はい、ございます。

○委員 夜間シアターの運営に関して著作権法とかの理解とかは大丈夫ですか。

○三菱地所藤和コミュニティ株式会社 はい。基本的に無償でご提供しようと考えておりますので、そこら辺のことは、当然やる際というか、私どもマンションの方もやっておりますので、その辺はご安心いただけたと思います。

○部会長 それでは時間になりましたので、これで終了させていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

○事務局 ありがとうございました。選考結果につきましては、本年の１２月下旬ごろにご通知するようになっております。

(三菱地所藤和コミュニティ株式会社：退室)

○部会長 それでは、５分間で仮採点をお願いします。

(仮採点５分間、休憩５分間)

(アクティオ株式会社：入室・着席)

○事務局 では、若葉区都賀コミュニティセンター指定管理者に応募いただきましたアクティオ株式会社です。

それでは、ご出席の方のご紹介と提案内容の説明を１０分以内でお願いいたします。

なお、説明は提案書の内容のみとします。また、委員との質疑応答は２０分以内とします。残り時間が５分となった時点と終了時間になりましたら、それぞれ事務局の方から声で知らせます。

それでは、よろしくお願いいたします。

(アクティオ株式会社のヒアリング部分については、その公開について当該応募者と協議中のため、現在公開しておりません)

○部会長 それでは時間になりましたので、これで終了させていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

○事務局 ありがとうございました。選考結果につきましては、本年の１２月下旬ごろにご通知するようになっております。

(アクティオ株式会社：退室)

○部会長 それでは、５分間で仮採点をお願いします。

(仮採点５分間、休憩５分間)

○部会長 それでは、部会を再開します。

○部会長 委員にお配りしております「指定管理者審査採点表」を事務局が集計いたします。

○事務局 採点結果を発表いたします。

① 千葉ビル代行・キャリアライズ共同事業体 107.0点

② 三菱地所藤和コミュニティ株式会社 110.0点

③ アクティオ株式会社 113.8点

以上です。

○部会長 ただ今、事務局から発表されました。この採点結果について各委員から意見を伺いたいと思います。

○部会長 特に意見がないようですので再度の採点は行わないことといたします。

○事務局 それでは、採点結果の上位から発表いたします。

第1位【アクティオ㈱】 113.8点

第2位【三菱地所藤和コミュニティ㈱】 110.0点

第3位【千葉ビル代行・キャリアライズ共同事業体】 107.0点

以上です。

○部会長 ただ今、事務局から発表のとおり【アクティオ㈱】が指定管理者予定候補者の第1順位に、【三菱地所藤和コミュニティ㈱】が第2、【千葉ビル代行・キャリアライズ共同事業体】が第3に選定されました。

今後は、第1順位と指定管理者としての手続きをはじめてまいります。

なお、手続きの過程において協議が成立しない場合は、第2順位、第3順位の法人と順次協議を行うこととなります。

○部会長 続きまして、選定理由のまとめを行いたいと思います。選定理由として、皆さん、ご意見はございますか。

○委員 個別情報については、差し控えさせていただきたいと思います。

(異議なし)

○部会長 ほかにご意見はありませんか。

○部会長 それでは、選定理由としましては、アクティオ㈱は総得点でいちばん勝っていた。ということで、よろしいでしょうか。

(異議なし)

○部会長 それでは、選定理由については、以上のとおりとなります。

○部会長 事務局から伝達などの事項はありますか。

○事務局 今後の予定についてご説明いたします。資料6をご覧ください。

本日の選定結果を部会長から選定評価委員会会長へご報告していただき、その後、会長から市長へ委員会としての答申をしていただくことになります。

答申を受けまして、市は「指定管理者予定候補者」を決定することとなりますが、その時期は12月上旬の予定です。

また、応募者への選定結果通知は12月下旬を予定し、第1順位の者と年明け1月上旬に「仮協定締結」に向けた協議を開始してまいります。

締結後、市のホームページに「選定結果の公表」をいたします。その時期は、1月末を予定しております。

なお、委員会及び部会の会議録を合わせて掲載することになります。

その後、2月開催予定の第1回千葉市議会定例会に、指定管理者の指定に係る議案を提出し、議決を経た後、3月に「本協定」を締結し4月から新指定管理者での管理運営を開始することとなります。

以上の日程で進めさせていただきます。

なお、予定候補者の決定、ホームページでの公表、議会への議案提出等にあたりましては、事前に委員の皆さまにご報告させていただきます。

また、今回の部会の会議録につきましては、来月中旬頃、委員の皆さまにご確認をお願いしたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

○事務局 部会長をはじめ委員の皆様には若葉区都賀コミュニティセンター指定管理者の予定候補者の選定に慎重かつ適正なご審議をしていただきましてありがとうございます。

本日の選定結果を市民局指定管理者選定委員会に報告するとともに、選定していただきました企業と関係手続きを進めてまいります。

本日は大変お忙しいところ長時間にわたるご審議にお礼を申しあげまして、本部会を閉会といたします。