

第6 川口市立川口駅前市民ホール「フレンジィア」(指定管理)

1 設置根拠

川口市立川口駅前市民ホール設置及び管理条例（平成 17 年 6 月 28 日条例第 29 号）

2 設置目的

市民の交流、会議、研修等の場を提供することにより豊かな市民生活と地域社会の発展に寄与することを目的としている。

3 事業概要

市民ホールは、市民の交流、会議、研修等の場を提供することにより豊かな市民生活と地域社会の発展に寄与することを目的として以下の業務を行っている。

- (1) 多目的ホール及び附属設備の利用に関すること
- (2) その他設置目的を達成するために必要な事業に関すること

指定管理者は、以下の業務を行っている。

- (1) 利用の許可に関すること
- (2) 施設及び設備の維持、管理及び軽易な修繕に関すること
- (3) 管理に関する業務で市長が特に認めること

具体的な業務は、次のとおりである。

- (1) 市民ホールの利用許可に関する業務
- (2) 市民ホール（設備及び備品を含む）の利用に係る料金の収納に関する業務
- (3) 施設（設備及び備品を含む）の維持管理に関する業務
- (4) 会場設営に関する業務
- (5) 飲食サービス等に関する業務（自主事業）

4 施設等の概要（平成 31 年 4 月 1 日現在）

(1) 所在地

川口市川口 1 丁目 1 番 1 号 キュボ・ラ本館棟 4 階

(2) 開設年月日

平成 18 年 4 月 1 日

(3) 敷地面積、建築面積、延床面積

	全体	本館棟	備考
敷地面積 (㎡)	15,008.28	—	左記は公共広場を含まない全体面積。 市の持分割合は 264,738/1,000,000。
建築面積 (㎡)	10,315	5,345.29	
延床面積 (㎡)	100,903	49,453.83	うちフレンディア 1,800 ㎡

敷地面積について、市の持ち分面積は

$15,008.28 \times 264,738 / 1,000,000 \div 3,973.28 \text{ ㎡}$ となり、固定資産台帳に計上の面積との一致を確認した。

フレンディアの延床面積について、固定資産台帳に計上の面積 1,892 ㎡と概ね一致していることを確認した。

(4) 沿革

年	月	項目
昭和		
60	9	まちづくり勉強会発足
63	7	準備組合設立
平成		
3	12	都市計画決定
9	4	都市計画の変更
10	9	組合設立認可
14	3	都市計画の変更
14	9	事業計画の変更
15	1	権利変換計画認可
15	7	建築工事着工
18	3	施設建築物完成
18	4	フレンディア開館

5 所管課及び運営形態

所管課：市民生活部川口駅前行政センター

運営形態：指定管理者制度

指定管理者：株式会社ホテルオークラエンタープライズ

6 施設の維持管理

(1) 固定資産台帳上の価額（平成 30 年 4 月 1 日現在）

勘定科目	価額	備考
土地	3,651,435,130 円	市所有分
建物	689,045,640 円	フレンディアの価額
合計	4,340,480,770 円	

出所：川口市資料

(2) アセットマネジメント

ア 施設の維持管理点検の状況

(ア) 概要

フレンディアの施設専有部分については、指定管理者が管理点検業務（空調設備点検、衛生設備点検、電気設備点検、運搬機械点検、建築設備点検、環境衛生管理業務等）を実施（外部委託）している。

なお、消防・防災等に係る点検については、市（川口駅前行政センター）が、フレンディア及び川口駅前行政センターを合わせて実施し、また、建物全体に係る点検等はキューポ・ラ本館棟管理組合が実施している。

(イ) 監査で実施した手続

外部委託業者が指定管理者に提出した「平成 30 年度管理業務完了報告書」を査閲し、報告内容に修繕等の対応を要する事項が記載されていないか確認した。

自主点検として公共施設点検マニュアルに基づく点検が実施されていなかったため、実施を依頼し結果を査閲した。詳細については、「第 3 章 公共施設の維持管理における川口市の方針と取り組み 3 施設の維持管理点検マニュアル」を参照。

【指摘 66】外部委託業者が提出した管理業務完了報告書に月日が入っていない。

外部委託業者が指定管理者に提出した「平成 30 年度管理業務完了報告書」の表紙について、外部委託業者の社印、代表者印が押されている正式な報告書にも関わらず、報告日として「令和元年 月 日」と記載されている。令和元年なので 5 月 1 日以降に報告されたことは推測できるものの、正確な日付は不明である。報告書を入手して閲覧すれば、1 枚目の報告日の月日の欄が空白であることに容易に気付く

はずであり、報告書の内容を確認しているのか疑問を持った。

報告書に不適切な箇所があれば、外部委託業者に指摘して適切に修正すべきであり、極めて当然のことではあるが、今後は業務上求められる水準の注意を払って報告書を確認するべきである。

イ 耐震化の状況

キュポ・ラ本館棟は平成 18 年 3 月に建築されており、新耐震基準に基づいている。

ウ 施設整備、改修計画

(ア) 施設改修計画

a 施設改修計画の概要

フレンディアの施設改修計画について現状では策定はしていないが、令和元年度は、「個別施設計画策定支援業務委託」として業務委託を実施している。

委託名	個別施設計画策定支援業務
予定価格	***, ***円
契約金額（税込）	1,870,000 円（フレンディア部分は 990,000 円）
落札業者	川口都市開発株式会社
落札日	令和元年 7 月 18 日
履行期間	令和元年 7 月 24 日～令和 2 年 2 月 29 日

出所：川口市資料

b 契約方法

(a) 契約形態

指名競争入札（地方自治法施行令第 167 条第 1 号）

(b) 入札の結果

業者名	第 1 回（税抜）	結果
有限会社大沼建築設計事務所	2,800,000 円	
川口都市開発株式会社	1,700,000 円	落札
有限会社サトウ設計	2,100,000 円	
有限会社タケノヤ事務所	2,700,000 円	

(イ) 修繕積立負担金

キュポ・ラ本館棟管理組合に対して修繕積立負担金を拠出している。

(単位：千円)

	修繕積立金
H18	2,625
H19	2,625
H20	2,625
H21	2,625
H22	2,625
H23	2,625
H24	2,625
H25	2,625
H26	2,625
H27	2,625
H28	2,625
H29	2,625
H30	2,625
合計	34,137

出所：川口市資料

エ 平成 30 年度の工事契約状況

市が負担する契約金額 50 万円以上または経年劣化に関する工事は平成 30 年度になかった。

7 物品等の管理

(1) 購入手続き

ア 平成 30 年度の備品等の購入状況

平成 30 年度の備品等の購入状況は以下のとおりである。

(単位：円)

No.	件名	契約形態	金額 (税込)	摘要
1	パワースピーカー	随意契約 (一者)	32,400	
2	プロジェクターレンズ	随意契約 (2 者見積合せ)	298,080	
3	マイクロフォン一式	随意契約 (3 者見積合せ)	247,320	
4	司会者台アクリルスタンド	随意契約 (一者)	330,480	
5	厨房器具一式	指名競争入札 (6 者)	3,780,000	(ア)
6	ブルーレイディスクプレーヤー	随意契約 (一者)	28,080	
7	手動スクリーン	指名競争入札 (4 者)	1,436,400	(イ)

8	スタンド式張込スクリーン			
9	国旗・市旗パネル	随意契約（2 者見積合せ）	63,774	
10	コンビオープン一式	指名競争入札（4 者）	1,814,400	（ウ）
合計			8,030,934	

出所：川口市資料を加工

上記の備品購入のうち金額の上位 3 件について稟議書等書類を確認した。

（ア）厨房器具一式

特段の検出事項はなかった。

（イ）手動スクリーン、スタンド式張込スクリーン

特段の検出事項はなかった。

（ウ）コンビオープン一式

特段の検出事項はなかった。

（2）備品等の移設

ア 移設の手続き

財務会計システムにおいて、備品管理のメニューから備品異動処理を選択し、備品番号等を入力してから、契約課にメールする。

イ 移設の状況

平成 30 年度は備品等の移設はなかった。

（3）備品等の除却

ア 除却の手続き

財務会計システムにおいて、備品管理のメニューから備品異動処理を選択し、備品番号等を入力してから、契約課にメールする。

イ 除却の状況

除却のあった備品について、「（4）現物確認」において除却された備品が保管されていないことを確認した。

(4) 現物確認

フレンジアにおいて、川口市財産規則に基づく備品管理がなされていることを確認するため、以下の手続を実施し、現物確認の結果に関する総合的な所見を記載した。

- ・備品台帳の記載内容が適切であることを確認するため、備品台帳の中からサンプルを抽出して現物との確認を実施した。
- ・備品台帳の記載内容が網羅的であることを確認するため、現場に設置されている現物の中からサンプルを抽出し、備品台帳に記載されているかを確認した。
- ・指定管理者である株式会社ホテルオークラエンタープライズが、市の備品と明確に区分して備品管理を行っているかについて、同様の確認を実施した。
- ・重要物品がある場合には、重要物品カードが作成され、適切に保管されているかを確認した。
- ・平成 30 年度において物品の返納（廃棄を含む）があったものについては、物品返納書を確認し、備品台帳において返納処理がなされていることを確認したうえで、現場確認時に該当する物品がないことを確認した。
- ・施設所管課および指定管理者が実施する備品の現物調査および報告の状況に関するヒアリングを実施した。

ア 備品台帳から現物への確認（市所有のもの）

No.	資産番号	名称	場所	結果	
1	20101006-00001052	会議用机	裏通路	○	
2	20103999-00000005	その他の戸棚類	ホール倉庫	○	
3	20104012-00000002	キーボックス	ホール事務室	○	
4	20105037-00000004	黒板・ホワイトボード	裏通路	○	
5	20108008-00000058	スクリーン	裏通路	○	
6	20110001-00000003	ピアノ	エレベーターホール	○	
7	20114030-00000002	応接セット	控室 1	△	*1
8	20116999-00000015	その他の消防防災器具類	ホール事務室	○	
9	20119001-00000015	食器洗浄機	厨房	○	
10	20122003-00000001	屏風	裏通路	○	
11	20123004-00000028	シート	地下 2 階駐車場倉庫	△	*2

*1 テーブルと 3 つのソファによって構成されるが、テーブルに 1 枚の備品ラベルを貼付しているのみで、ソファにラベルの貼付が確認できなかった。

*2 現物に備品ラベルが貼付されていなかった。

イ 現物から備品台帳への確認（市所有のもの）

No.	資産番号	名称	場所	結果	
1	20101011-00000097	テーブル	裏通路	○	
2	20108044-00000024	ビデオプロジェクター	裏通路	○	
3	20104999-00000026	その他の箱類	控室 1	○	
4	20102004-00000030 ～00000053	ロビー・ラウンジチェア	ロビー	△	*3
5	20114037-00000010	パンフレットスタンド	ロッカールーム	○	
6	20119055-00000001	ワゴン	厨房	○	

*3 現物に備品ラベルが添付されていなかった。ただし、備品の個数をカウントした結果、備品台帳の数量との一致を確認できた。

ウ 重要物品における備品台帳と現物の確認（市所有のもの）

No.	資産番号	名称	場所	結果	
1	20108044-00000025	ビデオプロジェクター	裏通路	○	
2	20116999-00000015	監視カメラシステム	市民ホール内	△	*4

*4 現物に備品ラベルが貼付されていなかった。

エ 物品返納状況等の確認（市所有のもの）

No.	資産番号	名称	場所	結果
1	20108008-00000001	スクリーン	裏通路	○

オ 備品台帳から現物への確認（指定管理者所有のもの）

No.	資産番号	名称	場所	結果	
1	160272	トレーラックカート S	ホール倉庫	△	*5
2	01001	テーブル	裏通路	○	

*5 現物に備品ラベルが貼付されておらず、同じ備品が 3 台あるため区別がつかなかった。

カ 現物から備品台帳への確認（指定管理者所有のもの）

No.	資産番号	名称	場所	結果
1	08044	プロジェクター	裏通路	○
2	04999	クロークワゴン	控室	○

キ 施設所管課および指定管理者が実施する備品の現物調査及び報告の状況

川口駅前行政センターでは、契約課より4月に備品調査の通知を受け、前期の備品帳簿残高に期中における備品の増減報告を加味して、「備品現在高報告書」を作成して、5月に契約課に報告している。

ク 備品確認における所見

備品確認の結果、備品ラベルの貼付による備品管理が実施されているものの、備品数が多いことから、備品の貼付が漏れているもの、不明瞭なものが散見された。川口市財産規則において求められる備品管理を実施し、一定の水準における管理を実現できているものの、備品台帳と新しい備品ラベルの貼付による備品管理が細部まで行き届いている印象を得ることはできなかった。

なお、備品の設置場所については、現場担当者による「市民ホール」と記載した手書きのメモは残っているものの、備品台帳においては、「川口駅前行政センター」とのみ記載されていた。

市は指定管理者制度を採用し、協定により指定管理者が施設の備品管理業務を履行するよう定めていることから、川口駅前行政センターとフレンジアは本来、異なる管理区分でなければならない。この誤りは、備品台帳の入力段階において、「川口駅前行政センター」と「フレンジア」を区分管理していなかったことに原因がある。

【指摘 67】 指定管理者制度を採用している施設において、備品の設置場所を明確に記載した備品台帳を整備すべきである。

指定管理者制度を採用し、協定により指定管理者が施設の備品管理業務を履行するよう定めている以上、備品台帳には、指定管理者制度を採用している施設内の具体的な設置場所を記載すべきである。

【指摘 32】 正確かつ確実な備品ラベル貼付を徹底すべきである。

「第1 川口市立グリーンセンター(直営) 8 物品等の管理 (2) 備品等の現物確認及び除却 オ 備品確認における所見」参照。

【指摘 33】 備品台帳に具体的な保管場所を記載すべきである。

「第1 川口市立グリーンセンター(直営) 8 物品等の管理 (2) 備品等の現物確認及び除却 オ 備品確認における所見」参照。

【指摘 35】現物確認の実施時期、実施方法を統一し、一定水準以上の管理精度を確保すべきである。

「第1 川口市立グリーンセンター(直営) 8 物品等の管理 (2) 備品等の現物確認及び除却 オ 備品確認における所見」参照。

8 施設の利用状況

(1) 過去5年間の利用状況

ア 過去5年間の利用者数、目標値及び稼働率

過去5年間の利用状況の推移及び目標値は以下のとおりである。

(単位：人、%)

年度	利用者数 (実績)	利用率 (実績)	稼働率 (実績)	稼働率 (目標)	達成 状況
H26	63,661	91.7	60.1	50.0	○
H27	63,449	93.9	62.0	51.0	○
H28	60,653	93.6	59.3	56.0	○
H29	63,620	95.0	61.3	57.0	○
H30	63,530	94.9	58.9	58.0	○

出所：川口市資料を加工

過去5年間の利用内容ごとの件数・人数は以下のとおりである。

(単位：件、人)

年度	セミナー・会議		パーティ・式典		その他		合計	
	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数
H26	359	30,969	122	9,855	136	22,837	617	63,661
H27	344	30,256	134	11,058	187	22,135	665	63,449
H28	341	28,487	129	11,127	196	21,039	666	60,653
H29	337	31,888	138	11,448	165	20,284	640	63,620
H30	349	33,248	149	12,258	147	18,024	645	63,530

出所：川口市資料

(2) 利用料金

ア 利用料金の決定方法

フレンジアの利用料金の上限は「川口市立川口駅前市民ホール設置及び管理条例」第17条及び別表で定められており、利用料金の上限を変更する場合は、条例改正の手続きが必要である。

利用料金は、施設の開設にあたって、近隣・類似施設の料金を参考に、

利用しやすい金額として最低料金（平日午前 1 室の料金 10,000 円）を設定し、これを基準として時間・部屋数ごとの金額を算出し、条例上の金額（上限額）とした。

また、指定管理者においても、近隣・類似施設の料金を参考にするとともに市の施設であることを考慮し、条例に定める額が適正であると考えて、これを利用料金とした。

イ 利用料金の検討状況

（ア）利用料金の検討状況

利用料金について開設時に検討・決定してからは、消費税率変更による改定を除いて利用料金の変更・検討をしていない。

（イ）監査人による独自の料金比較

フレンディアが利用料金を検討したのは 13 年以上前であることから、現在の利用料金が妥当であるかを検討するために、近隣の民間の貸会議室との料金比較を以下のとおり監査人が実施した。

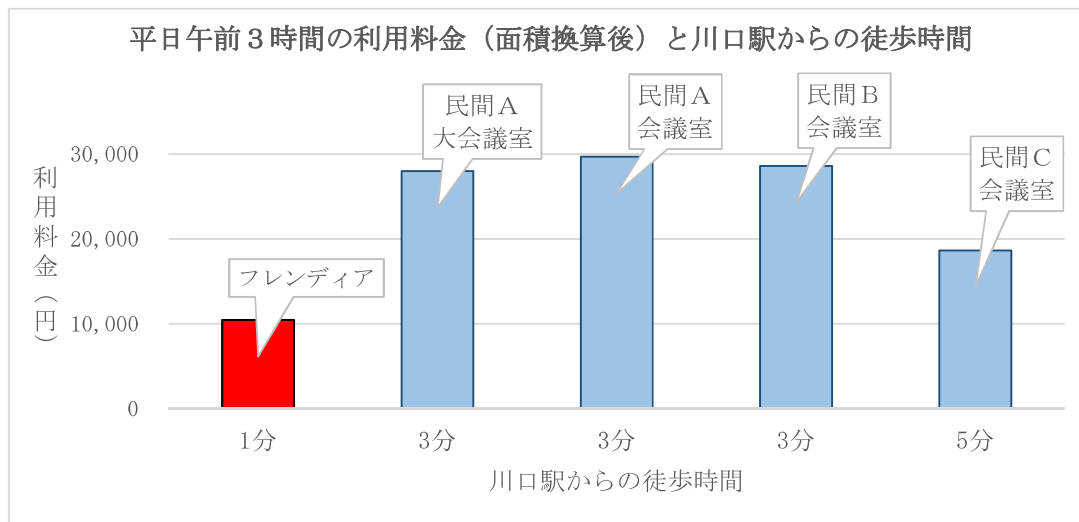
表中の金額は、消費税 10% の税込料金である。民間の会議室料金の括弧内の数字は、各会議室の面積が異なることから、利用料金をフレンディアの面積 130 m² に比例換算した金額である。

	フレン ディア	民間 A 大会議室	民間 A 会議室	民間 B 会議室	民間 C 会議室
川口駅から 徒歩	1 分	3 分	3 分	3 分	5 分
部屋の面積	130 m ²	155 m ²	73 m ²	30 m ²	58 m ²
平日午前 3 時間	10,470 円	33,340 円 (27,963 円)	16,670 円 (29,686 円)	6,600 円 (28,600 円)	8,316 円 (18,639 円)
平日午後 4 時間	12,500 円	44,720 円 (37,507 円)	22,240 円 (39,605 円)	8,360 円 (36,227 円)	9,856 円 (22,091 円)
平日夜間 4 時間	15,700 円	—	—	9,350 円 (40,517 円)	9,856 円 (22,091 円)
休日午前 3 時間	12,500 円	—	21,680 円 (38,929 円)	8,800 円 (38,133 円)	8,316 円 (18,639 円)
休日午後 4 時間	15,000 円	—	29,180 円 (51,964 円)	11,000 円 (47,667 円)	9,856 円 (22,091 円)
休日夜間 4 時間	18,800 円	—	—	12,650 円 (54,817 円)	9,856 円 (22,091 円)

出所：川口市資料及び民間会議室のホームページに基づき計算

視覚的に分かりやすくするために、料金設定の際に基準とした平日午前 3 時間の利用料金（民間は面積換算後）と川口駅からの徒歩時間

をグラフにした。川口駅から一番近くて利便性の高いフレンジアが民間の会議室に比べ、圧倒的に利用料金が安いことが分かる。



（ウ）監査で把握した問題点等

利用料金について開設時に検討・決定してからは、消費税率変更による改定を除いて利用料金の変更・検討をしていない。

【指摘 20】「使用料の見直し」通知の順守

「第3章 公共施設の維持管理における川口市の方針と取り組み
6 有料施設の利用料に関する川口市の考え方、方針等 （5）実際の負担割合」参照。

【意見 49】利用料金収入について、需要に応じた分析を行うべきである。

現状は利用料金を平日・休日の2区分、時間帯の3区分の計6区分に分けて設定している。開設してから13年以上経過し、過去の実績から稼働率の高い時期などの情報も集まっているはずであり、需要に応じた分析を行い、利用料金収入の増加を図っていくべきである。

（3）各種アンケート等の実施状況及び結果

平成30年度においては、5月～7月にかけて会議等でホールを利用した主催者に対してアンケートを実施している。

(単位：枚)

	良い	やや 良い	普通	やや 悪い	悪い	無回 答	合計
職員の対応	21	1	1	0	0	0	23
利便性	22	0	1	0	0	0	23
総合的な満足度	17	5	1	0	0	0	23
手続きや申請方法	21	1	0	0	0	1	23
利用料金	3	1	15	2	2	0	23

出所：川口市資料を加工

アンケートの回答を見ると、利用料金以外の項目において、高評価を得ている。なお、利用料金については、主催者に対するアンケートであることから、少しでも安く済ませたいという願望が含まれた回答であることを客観的に考慮すると、おおむね高評価であると考えられる。

【指摘 68】 アンケートの回収数が極めて少ない。

平成 30 年 5 月～7 月に会議等でホールを利用した主催者 159 人に対しアンケートを依頼して、実際に回収した数は 23 人にとどまっており極めて少ない。平成 30 年度の利用者数 63,530 人に対する割合としては約 0.04%しかなく、アンケートの結果について十分な信頼を得られるサンプル数を入手しているとは到底言えない。

アンケートの回収数を増やすことで多くの意見・要望を集めるためにも、以下の 3 点について改善するべきである。

- ① 1 年間で 5 月～7 月の 3 ヶ月に限定してアンケートを実施する正当な理由はなく、年間を通じてアンケートを実施するべきである。
- ② 主催者 159 人に対しアンケートを依頼し 23 件を回収していることから、回収率は 14.5%と極めて低い水準であり、未回答の主催者に対しては回答を促す等の回収率を上げるための工夫をするべきである。
- ③ 主催者からの目線と参加者からの目線は異なるはずであり、より多様な意見・要望を収集するためにも、意見箱を設置する等して参加者からもアンケートを回収するべきである。

【意見 50】 アンケートは現場ではなく市が回収するべきである。

実施したアンケートは指定管理者が回収している。アンケートの中には指定管理者に関する事項もあることから、当事者の指定管理者が回収することは、アンケートの公平性の観点から懸念せざるを得ない。

アンケートは利害関係のない人が回収するべきであり、アンケート回収

箱を設置する等して市の所管課が回収することが望ましいと言える。

(4) 利用促進のための施策

ア 指定管理者による施策

国際的にも最高水準のおもてなしと味わいを提供しているホテルオークラが長年培ってきたノウハウを活かして、サービスを提供している。飲食サービスについては、中国料理をそごう川口店内にあるホテルオークラ中国料理「桃源」から、洋食については、新木場にあるホテルオークラのフーズファクトリーから提供し、お弁当についてもホテルオークラまたは提携業者から提供することで、利用者のニーズに合った様々な要望に対応している。

【意見 51】 そごう川口の閉店について

現在の指定管理期間中（平成 28 年 4 月～令和 3 年 3 月）である令和 3 年 2 月末にそごう川口が閉店する予定である。そごう川口店内にあるホテルオークラ中国料理「桃源」から提供している中国料理について、業務の流れが変わることが想定されるので、対策を早めに検討し円滑なサービス提供を心掛けて欲しい。

イ ホームページのセキュリティ管理

フレンディアは、ホームページで施設利用についての情報提供をすることで、利用促進につなげている。このため、利用者が多数のアクセスをすることから、ホームページのセキュリティ管理について注意を払う必要がある。

平成 30 年 7 月 25 日に内閣サイバーセキュリティセンター（内閣官房）は、「政府機関等の情報セキュリティ対策のための統一基準群（平成 30 年度版）」を決定した。この統一基準群を構成する文書の 1 つである「政府機関等の対策基準策定のためのガイドライン（平成 30 年度版）」において、ウェブの基本対策事項を以下のように解説している。

7.2.2(1)-5

情報システムセキュリティ責任者は、通信時の盗聴による第三者への情報の漏えい及び改ざんの防止並びに正当なウェブサーバであることを利用者が確認できるようにするための措置として、以下を含むウェブサーバの実装を行うこと。

- a) TLS（SSL）機能を適切に用いる。

- b) TLS (SSL) 機能のために必要となるサーバ証明書には、利用者が事前のルート証明書のインストールを必要とすることなく、その正当性を検証できる認証局（証明書発行機関）により発行された電子証明書を用いる。
- c) 暗号技術検討会及び関連委員会（CRYPTREC）により作成された「SSL/TLS 暗号設定ガイドライン」に従って、TLS (SSL) サーバを適切に設定する。

出所：政府機関等の対策基準策定のためのガイドライン（平成 30 年度版）

令和 2 年 1 月時点で、フレンディアのホームページは常時 SSL 化に対応していない。なお、市のホームページは常時 SSL 化に対応済である。

【意見 52】ホームページを常時 SSL 化すべきである。

フレンディアのホームページは常時 SSL 化に対応していない。フレンディアは市の施設であることから、公共性が高いことを鑑みると、ホームページの常時 SSL 化を検討するべきと思料する。

9 施設の運営管理

（1）指定管理者の選定方法、検討内容、選定結果

ア 指定管理者の選定方法

第 3 期指定期間（平成 28 年 4 月 1 日～令和 3 年 3 月 31 日までの 5 年間）の指定管理者の選定は、公募により行われた。説明会を開催したところ 3 団体の参加があったが、応募は「株式会社ホテルオークラエンタープライズ」1 団体のみからであった。

イ 検討内容

川口市指定管理者候補者選定専門委員会において、「川口駅前市民ホール「フレンディア」指定管理者の選定に係る審査基準」に基づき、以下の点などについて最終審査を行った。

- ①市が設置する公の施設としての役割を適切に担うことができるか
- ②市民ホールの設置の目的を効果的に達成し、効率的な運営を行うことができるか
- ③指定管理業務を安定して行う経営基盤を有しているか
- ④管理業務の計画は適切であるか
- ⑤自主事業の計画は適切であるか

最終審査後、採点を行った結果、500 点満点中 399 点となり、失格事項

に該当する点もなかったことから、「株式会社ホテルオークラエンタープライズ」を第一位指定管理者候補者として決定した。

ウ 選定結果

川口市指定管理者候補者選定及び評価会議において、「株式会社ホテルオークラエンタープライズ」を指定管理者として選定した。

【意見 53】1 団体のみでは競争原理が働かない。

指定管理者の選定にあたり、説明会には 3 団体が参加したものの、応募は 1 団体のみであった。指定管理者制度は、指定管理者の選定にあたり複数者を競わせることで、施設のより良い運営が期待できるので、今後は応募者を増やす工夫をされたい。

(2) 指定管理料の算定方法及び過去 5 年間の推移

ア 指定管理料の算定方法

指定管理料は、第 2 期、第 3 期のそれぞれ指定管理者の公募・選定にあたって、過年度の収支実績をもとに上限額及び最低基準額を定め、その範囲内で事業者（指定管理者）が提示した金額を 5 年間の総額（及び年割額）としている。

（単位：千円）

指定管理期間	上限額	最低基準額	公募での決定額	消費税増税に伴う変更後
第 2 期	55,000	49,500	49,500	50,018
第 3 期	20,000	19,000	20,000	20,090

出所：川口市資料を加工

第 3 期（平成 28 年度から令和 2 年度の 5 年間）については、平成 23 年度から平成 26 年度（4 年間）の実績に基づき、利用料金収入から指定管理業務経費を差し引いた営業損益について、1 年当たりの平均額を算出し、これに 5 年を乗じた 20,000 千円を公募・選定時の上限額、これから 5%を控除した 19,000 千円を最低基準額として公募を行った。

第 3 期の算出過程は以下のとおりである。

（単位：千円）

年度	利用料金収入	指定管理業務経費	営業損益
H23	34,291	39,877	△5,586
H24	35,573	41,244	△5,670

H25	36,983	40,403	△3,419
H26	38,561	38,369	192
合計	—	—	△14,484

出所：川口市資料を加工

- ・1年当たりの営業損益平均：△14,484千円÷4年≒△4,000千円
- ・上限額：4,000千円×5年＝20,000千円
- ・最低基準額：20,000千円×0.95＝19,000千円

公募・選定において、選定された事業者（指定管理者）が提示した20,000千円を5年間の指定管理料の総額、事業計画に記載の年割額を各年度の金額とした。その後、消費税増税に伴う増額をし、総額20,090千円としている。

イ 指定管理料の過去5年間の推移

（単位：千円）

年度	指定管理期間	当初決定額	消費税増税に伴う変更後
H26	第 2 期	9,316	9,583
H27		8,757	9,008
H28	第 3 期	4,982	4,982
H29		4,481	4,481
H30		3,990	3,990
合計		31,526	32,044

出所：川口市資料を加工

（3）指定管理者に対する管理方法とその点検状況

指定管理者から提出された資料（利用状況、収支報告等）を確認し、必要に応じて内容説明等を受けている。

また、フレンドシアと川口駅前行政センターとが隣接していることから、日常的に、利用状況や業務状況をみており、主に口頭で情報交換等を行っている。

監査手続として、指定管理者が策定したコンプライアンスマニュアル、衛生管理マニュアル、及び指定管理者から毎月提出されている業務報告書を査閲した。

【指摘 69】指定管理者が作成・利用しているマニュアルを入手していない。

指定管理者選定の際に提出された「川口駅前市民ホールの管理運営に係る事業計画書」に、指定管理者が策定したコンプライアンスマニュアル、衛生管理マニュアルに則り運営していく旨の記載がされている。しかし、市ではこれらのマニュアルを入手していなかったもので、実際にどのような運営がなされているか理解が十分でない懸念がある。指定管理者に対する適切な管理のためにも、業務上必要なマニュアルを入手し内容が十分であるか検討するとともに、マニュアルに従って適切な運営がなされているか確認し、記録に残すべきである。

【指摘 70】指定管理者との情報交換等の記録を残すべきである。

指定管理者との情報交換等で口頭にて行ったものは記録を残していない。しかし、市の担当者の異動等で引継ぎが漏れるおそれがあること、人の記憶には間違いもあることから、記録を残すべきである。

(4) 過去 5 年間の施設の損益状況

ア 平成 26 年度～平成 30 年度の推移及び数値目標

過去 5 年間のフレンディアの損益状況の推移及び目標値は以下のとおりである。

<指定管理業務>

(単位：千円)

年度	利用料金 収入 (目標)	管理業務 経費 (目標)	損益 (目標)	利用料金 収入 (実績)	管理業務 経費 (実績)	損益 (実績)	達成 状況
H26	29,291	39,308	△10,017	38,561	38,369	192	○
H27	29,877	39,539	△9,662	41,338	36,028	5,310	○
H28	32,806	38,988	△6,182	39,588	37,600	1,987	○
H29	33,392	39,258	△5,866	40,979	37,530	3,448	○
H30	33,977	39,533	△5,556	40,690	39,781	908	○

出所：川口市資料を加工

指定管理業務に係る平成 26 年度から平成 30 年度までの利用者の損益は、実績値が 192 千円～5,310 千円である。一方で、目標値は△10,017 千円～△5,556 千円と設定されていて、実績値の方が大きく上回っている状態が続いている。

<自主事業>

(単位：千円)

年度	自主事業 収入 (目標)	原価及び 経費 (目標)	損益 (目標)	自主事業 収入 (実績)	原価及び 経費 (実績)	損益 (実績)	達成 状況
H26	86,397	75,995	10,402	94,493	82,888	11,604	○
H27	88,124	77,314	10,810	103,954	92,268	11,685	○
H28	89,985	77,585	12,400	111,538	99,669	11,869	×
H29	91,592	78,823	12,769	109,487	97,650	11,837	×
H30	93,199	80,068	13,131	115,920	102,331	13,589	○

出所：川口市資料を加工

平成 28 年度、29 年度において、自主事業の損益が目標を下回ったものの、その差額はそれぞれ 531 千円、931 千円と僅少であること、また翌年度の平成 30 年度においては目標を上回っている。

【指摘 41】目標値が低く、目標値として機能していない。

「第 2 川口市立中央ふれあい館(直営) 8 施設の利用状況 (1) 過去 5 年間の利用状況及び主催講座の実績 ア 過去 5 年間の利用者数、目標値及び稼働率」参照。

イ 利用者 1 人当たりのコスト、利用者 1 人当たりの市負担額、受益者負担割合

(ア) 各種コストの試算と分析

過去 5 年間の施設の損益状況に基づき、利用者 1 人当たりのコスト、利用者 1 人当たりの市負担額、受益者負担割合について、下表のように試算した。

(単位：千円)

年度	H26	H27	H28	H29	H30
指定管理業務収入 (a-1)	38,561	41,338	39,588	40,979	40,690
自主事業収入 (a-2)	94,493	103,954	111,538	109,487	115,920
収入計 (A)	133,054	145,293	151,127	150,466	156,611
指定管理業務経費 (b-1)	38,369	36,028	37,600	37,530	39,781
自主事業経費 (b-2)	82,888	92,268	99,669	97,650	102,331
経費計 (B)	121,257	128,297	137,270	135,180	142,113
損益 (C = A - B)	11,796	16,995	13,857	15,286	14,498
減価償却費 (D)	18,132	18,132	18,132	18,132	18,132

修繕積立金（E）	2,625	2,625	2,625	2,625	2,625
キューポ・ラ管理費負担金（F）	7,744	7,744	7,744	7,744	7,744
施設単位での損益 （ $G = C - D - E - F$ ）	△16,706	△11,507	△14,645	△13,217	△14,005
指定管理料（H）	9,583	9,008	4,982	4,481	3,990
自主事業からの還元額（I）	1,302	1,342	934	918	1,794
利用者数（人）（J）	63,661	63,449	60,653	63,620	63,530
利用者1人当たりコスト（円） （ $K = (B + D + E + F) \div J$ ）	2,352	2,471	2,733	2,573	2,686
利用者1人当たり市負担額（円） （ $L = (D + E + F + H - I) \div J$ ）	578	570	537	504	483
受益者負担割合（%） （ $M = A \div (B + D + E + F)$ ）	88.8	92.7	91.2	91.9	91.8

出所：川口市資料を加工

収入計（A）は平成26年度の133,054千円から平成30年度の156,611千円へ約17.7%増加している。一方、経費計（B）は平成26年度の121,257千円から平成30年度の142,113千円へ約17.2%増加し、利用料金収入とほぼ比例して伸びている。また、減価償却費（D）、修繕積立金（E）、キューポ・ラ管理費負担金（F）については、平成26年度から平成30年度にかけて金額の変動はない。このため、経費計（B）、減価償却費（D）、修繕積立金（E）、キューポ・ラ管理費負担金（F）を合計したコストは、平成26年度の149,760千円から平成30年度の170,616千円へ約13.9%の増加にとどまり、収入計（A）の約17.7%増加よりは伸び率が抑えられている。また、利用者数（J）は、平成26年度の63,661人から平成30年度の63,530人へと微減している。

（イ）利用者1人当たりのコスト

利用者1人当たりのコスト（K）は、平成26年度の2,352円から平成30年度の2,686円へ徐々に上昇してきている。この理由としては、利用者数がほぼ横ばいの中、指定管理業務及び自主事業における利用料金収入が伸びていることに伴い、経費も増加しているため、利用者1人当たりのコストが増加している。

（ウ）利用者1人当たりの市負担額

利用者1人当たりの市負担額（L）は、平成26年度の578円から平成30年度の483円へ徐々に減少してきている。この理由としては、利用者数、減価償却費、修繕積立金、キューポ・ラ管理費負担金、自主事業からの還元額がほぼ横ばいであるのに対し、指定管理料が減少し

ているため、利用者 1 人当たりの市負担額が減少している。

(エ) 受益者負担割合

上記「(イ) 利用者 1 人当たりのコスト」、「(ウ) 利用者 1 人当たりの市負担額」で算出した利用者 1 人当たりのコスト、利用者 1 人当たりの市負担額の差額は、受益者からの利用料金収入、指定管理者の利益で構成される。このため、受益者負担割合のコストは、受益者からの利用料金収入を施設に係る総コストで除算することで算出した。

受益者負担割合は、平成 26 年度の 88.8%から平成 30 年度の 91.8%へ上昇している。この理由としては、「(ア) 各種コストの試算と分析」で考察したように、収入計 (A) は約 17.7%増加したのに対し、経費計 (B)、減価償却費 (D)、修繕積立金 (E)、キューポ・ラ管理費負担金 (F) を合計したコストは、平成 26 年度の 149,760 千円から平成 30 年度の 170,616 千円へ約 13.9%の増加に留まったためである。

ウ 事業ごとの経費の計上方法及び自主事業からの市への還元

指定管理業務と自主事業に共通して発生する経費について、一定の割合で按分または全部配賦し費用計上する。また、自主事業の利益のうち一定額を超えた分については、指定管理者と折半した上で、半分を市に還元している。

エ 監査で把握した問題点等

(ア) 指定管理者から報告される経理内容の管理

指定管理者から毎月、指定管理業務及び自主事業に係る収支計算書が報告される。

人件費について、指定管理業務 4 人、自主事業 1 人として実際の給与に基づく人件費をそれぞれの事業に費用計上している。しかし、自主事業には指定管理業務の 4 人も関わっていることから、指定管理業務だけに 4 人分の人件費を計上することは、人件費の配分として実態と乖離している。

一部の経費（清掃費、消耗品費、旅費交通費、通信費、水道光熱費）について、当初の業務に応じた人員数に基づき、指定管理業務と自主事業の按分比を 5:2 としている。しかし、人員の効率化に伴い、事業ごとの配属人数として指定管理業務を 4 人、自主事業を 1 人と想定しており、5:2 では実際の人数比とは異なっている。上述の通り、自主事業には指定管理業務の 4 人も関わっていることから、4:1 としても

実態とは異なると言える。それぞれの事業に係る費用は人員数に比例している訳でもないので、そもそも人員数を基準にすることは適切とは言えず、費目ごとに適切な按分比で計算するべきである。さらに、5:2 という古い人員数の比率を使い続けていることは、最適な比率で按分しようという姿勢から程遠いと言える。

一部の経費（管理業務費、保守費、諸会費、事業所税など）について、指定管理業務にすべて負担させている。しかし、自主事業は施設を利用することで恩恵を受けていることから、一定割合で負担をするべきである。

【指摘 71】指定管理者から報告される経理内容について適切な管理をするべきである。

指定管理業務と自主事業に共通して発生する経費について、経費の按分方法によって、自主事業の利益が増減し、結果として市への還元額が変動する。このため、経費の按分方法が適切であるかを市として理解、改善していくことを含め、指定管理者から報告される経理内容について適切な管理をするべきである。

（イ）運営形態について

フレンジアは開設時から指定管理者制度が採用されているが、実施している事業内容は、貸館業務及び飲食を伴う自主事業である。管理業務における予約管理自体には、高度なスキルを要しない。調整が必要なのは、前後に懇親会や宴席があるケースが想定され、自主事業の範囲に近いと考えられる。このため、指定管理者制度でなくても、業務委託及び行政財産目的外使用で実施することが可能なはずである。また、自主事業については、民間施設であれば運営者は家賃を払っているが、フレンジアの場合は、その利益の一部を市に還元してはいるものの、指定管理者制度のため、川口駅前の超一等地にも関わらず家賃を1円も支払わずに、自主事業を実施できてしまっている。

指定管理者のコスト面から考えても、指定管理者制度の下、指定管理者は市に対して事業報告をするにあたり、経費の按分等の資料を作成する手間が発生している。しかし、業務委託及び行政財産目的外使用であれば詳細な資料作成等のコストは不要であり、そのコストの一部を行政財産目的外収入として市に還元できるはずである。

【指摘 72】指定管理者制度の継続の有無を含め運営形態について検討すべきである。

指定管理者制度では制度上、指定管理料は下限が零であり、マイナスにはならないので、指定管理業務でどれだけ黒字となっても市の収入となることはない。そこで、貸館業務を市の直営・業務委託とし、飲食事業を行政財産目的外使用とすることで、家賃及び市への報告コスト削減によって生まれた利益を、売上に応じた比率等で市に還元することが可能となる。

一方で、直営、業務委託、行政財産目的外使用とすることで、現在の高水準のサービスを継続できるかについて懸念もあることから、今後の運営形態について検討すべきである。

(ウ)「使用料の見直し」通知の順守

平成 18 年 4 月の施設の開設にあたって、近隣・類似施設の料金を参考に、利用しやすい低廉な料金を設定した。令和元年 12 月時点での近隣の民間会議室と料金を比較しても、駅から 1 分と利便性が非常に高いフレンジアの利用料金が群を抜いて安い状況である。フレンジアの指定管理業務は、実質的には駅前の貸会議室ビジネスであり、近隣に民間の貸会議室があることを加味すると、一般的な相場よりも低廉な料金で貸し出すことは民業圧迫になりかねない。

平成 26 年度から平成 30 年度の過去 5 年の実績において、ホールの利用率は 90%を超えている。ホールは貸し出しの前後に机椅子のセッティングなどの準備時間も必要であることから、稼働率は 60%前後でも、実質的には上限に近い稼働状況である。このため、利用料金の値上げをしない限りは、現状から大幅な収入の増加は見込めない。

一方、平成 30 年度の管理業務及び自主事業の損益合計は、キューポ・ラに係る管理費負担金、修繕負担金、減価償却費を加味すると、14,005 千円の赤字である。平成 18 年 4 月の開設からまだ 13 年しか経過しておらず、施設設備の劣化も少なく多額の修繕費が発生していない現状でさえ赤字になっていることから、今後施設の老朽化が進んだ時には修繕関連の経費が増加し、赤字幅が拡大することが必至な状況である。

【指摘 20】「使用料の見直し」通知の順守

「第 3 章 公共施設の維持管理における川口市の方針と取り組み
6 有料施設の利用料に関する川口市の考え方、方針等 (5) 実際の負担割合」参照。

オ 監査人独自のシミュレーション

上述の指摘が実際の収支にどのような影響を与えるか、3 パターンのシミュレーションを実施した。貸館業務に係る損益は、実績（指定管理者制度）では指定管理者に帰属し、見込み（直営・業務委託、行政財産目的外使用）は市に帰属することから、まず貸館業務に係る損益のシミュレーションを実施したうえで、さらに市に帰属する損益のシミュレーションとして現状の料金水準、値上げした場合の2パターンを実施した。

（ア）貸館業務に係る損益のシミュレーション

業務委託に切り替えた場合の貸館業務に係る損益のシミュレーションは以下のとおりである。なお、貸館業務に係る損益は、実績は指定管理者に帰属し、見込みは市に帰属する。

（単位：千円）

	実績 (指定管理)	見込み (業務委託)	差額	摘要
貸館業務収入（A）	40,690	40,690	—	①
貸館業務経費（B）	39,781	24,254	△15,527	
人件費または業務委託料（b-1）	25,527	10,000	△15,527	②
それ以外の経費（b-2）	14,254	14,254	—	①
貸館業務損益（C = A - B）	908	16,436	15,527	

出所：川口市資料を加工

摘要①：変動がないものとして、実績値と同じ値を採用した。

摘要②：実績については、人件費である。見込みについては、貸館業務は実質的に受付及び部屋の準備等であることを考慮して、業務委託料を算定した。

業務委託とした場合には、指定管理業務に係る人件費が明確となり、また、貸館業務に係る事業損益の改善を見込むことも可能と思われる。

（イ）市の損益のシミュレーション

業務委託に切り替えた場合の市の損益のシミュレーションは以下のとおりである。行政財産目的外収入は、自主事業収入の5%としている。なお、実績も見込みも最終的に市に帰属する損益を基準にしている。

a 利用料金を変更しない場合

(単位：千円)

	実績 (指定管理)	見込み (業務委託)	差額
貸館業務収入 (A)	—	40,690	40,690
貸館業務経費 (B)	—	24,254	24,254
業務委託料 (b-1)	—	10,000	10,000
それ以外の経費 (b-2)	—	14,254	14,254
貸館業務損益 (C = A - B)	—	16,436	16,436
減価償却費 (D)	18,132	18,132	—
修繕積立金 (E)	2,625	2,625	—
キューボ・ラ管理費負担金 (F)	7,744	7,744	—
施設の維持管理費を含めた損益 (G = C - D - E - F)	△28,503	△12,067	16,436
指定管理料 (H)	3,990	—	△3,990
自主事業からの還元額 (I)	1,794	—	△1,794
行政財産目的外収入 (N)	—	5,796	5,796
市の損益 (Q = G - H + I + N)	△30,698	△6,271	24,427

出所：川口市資料を加工

利用料金を変更しない場合、市の損益は大幅に改善するものの、いまだ赤字であることが予想される。

b 利用料金を値上げした場合

近隣の民間会議室との比較及び現状はほぼ満室稼働していることを加味すると、市民感覚として、会議室の利用料金は50%の値上げまでは十分に許容されると想定し、また値上げに伴い利用者については20%減少すると保守的に見積もった。

(単位：千円)

	実績 (指定管理)	見込み (業務委託)	差額	摘要
貸館業務収入 (A)	—	48,828	48,828	①
貸館業務経費 (B)	—	24,254	24,254	②
業務委託料 (b-1)	—	10,000	10,000	②
それ以外の経費 (b-2)	—	14,254	14,254	②
貸館業務損益 (C = A - B)	—	24,574	24,574	
減価償却費 (D)	18,132	18,132	—	

修繕積立金（E）	2,625	2,625	—	
キューポ・ラ管理費負担金（F）	7,744	7,744	—	
施設の維持管理費を含めた損益 （G = C - D - E - F）	△28,503	△3,929	24,574	
指定管理料（H）	3,990	—	△3,990	
自主事業からの還元額（I）	1,794	—	△1,794	
行政財産目的外収入（N）	—	4,636	4,636	③
市の損益 （Q = G - H + I + N）	△30,698	707	31,406	

出所：川口市資料を加工

摘要①：50%値上げ、利用者20%減少による影響を加味した。

摘要②：利用者が20%減少することで、経費のうち変動費については減少することが見込まれるものの、保守的に算定するために実績値と同額にした。

摘要③：利用者20%減少による影響を加味した。

利用料金を50%値上げ、利用者が20%減少した場合、市の損益は僅かではあるが黒字になることが予想される。

同様に、利用料金の値上げ率、利用者の減少率を様々に変化させた場合の市の損益は、以下の表のようになる。

（単位：千円）

		利用者の減少率					
		△0%	△5%	△10%	△15%	△20%	△25%
利用料金の値上げ率	+0%	△6,271	△8,595	△10,919	△13,244	△15,568	△17,892
	+25%	3,901	1,068	△1,764	△4,597	△7,430	△10,263
	+50%	14,074	10,732	7,390	4,049	707	△2,633
	+75%	24,246	20,396	16,546	12,696	8,845	4,995
	+100%	34,419	30,060	25,701	21,342	16,984	12,625
	+125%	44,592	39,724	34,857	29,989	25,122	20,254
	+150%	54,764	49,388	44,012	38,636	33,260	27,884

利用料金の値上げにより市の損益は改善されるが、利用者の減少率によっては改善額が相殺されてしまうことが分かる。競合施設との料金比較を十分に行うことで、利用者の減少を防ぎつつ最適な利用料金を設定することが、長期的な運営において重要であると言える。

【指摘 20】「使用料の見直し」通知の順守

「第 3 章 公共施設の維持管理における川口市の方針と取り組み 6 有料施設の利用料に関する川口市の考え方、方針等 (5) 実際の負担割合」参照。

【指摘 71】指定管理者から報告される経理内容について適切な管理をするべきである。

「エ 監査で把握した問題点等 (ア) 指定管理者から報告される経理内容の管理」参照。

【指摘 72】指定管理者制度の継続の有無を含め運営形態について検討するべきである。

「エ 監査で把握した問題点等 (イ) 運営形態について」参照。