

# 指定管理者候補者選定基本調書

1 施設概要	
施設名称	川口駅前市民ホール「フレンディア」
設置目的	市民の交流及び会議、研修等の場など多目的となるホール空間を提供するとともに、本市の顔となる川口駅前の活性化及び賑わいの創設に寄与する。
所在地	川口市川口1丁目1番1号 キュポ・ラ本館棟4階
構造規模	① 構造 鉄筋コンクリート造 地上8階建ての4階一部 ② 全体面積 約1,800㎡(全体) ③ 施設内容 ・共用面積 通常利用 約520㎡(4分割まで可能・1室約130㎡) 拡張利用 約680㎡(可動壁を移動) ・事務室 約36㎡ ・パントリー 約51㎡(オール電化) ・その他 主催者控え室(2室)、クローク等
所管課	川口駅前行政センター
2 募集概要	
募集要旨 [導入目的]	川口市は、川口市立川口駅前市民ホール「フレンディア」を平成18年4月に開館し、管理運営について、弾力的かつ効率的な運営を図ることを目的に、指定管理者制度を導入している。民間の経営ノウハウ等が活かされ、利用者本位の柔軟なサービスを提供し、効率的な経営が行われることを期待する。
指定期間	令和3年4月1日から令和8年3月31日まで(5年間)   4期目
選定種別	公募
	※非公募の場合は、下欄に理由を記述すること
指定管理料	【年額】 (上限額)20,000千円 ~ (最低限度額)19,000千円 /5年間
利用料金	有り

# 指定管理者候補者選定基本調書

## 3 市民生活部専門委員会における選定結果

第一位指定管理者候補者		
名称	株式会社ホテルオークラエンタープライズ	
代表団体		
所在地	東京都港区虎ノ門2丁目10番4号	
代表者	代表取締役社長 正岡 久光	
主な業種	ホテル業、食品の製造・販売業	
法人の目的	ホテル、宿泊施設及び料飲施設等その他施設の運営及び業務の受託	
法人の事業	グループ内のホテルオークラ商品販売、レストラン・売店経営	
役員の状況	代表取締役社長 1名、取締役 6名、監査役 1名	
指定管理料	20,000千円	
専門委員会における 審査点数	第一次審査	第二次審査
	389	398

選 定 理 由
<p>第1回市民生活部指定管理者候補者選定専門委員会(以下専門委員会)においては、新型コロナウイルスの影響により、各専門委員宛に書面にて審議事項の審査を依頼し、委員全員の賛成をもって了承され、川口市立川口駅前市民ホール「フレンディア」の募集については公募によることが決定された。その後、説明会を開催したが、参加及び応募は現在の指定管理者である「株式会社ホテルオークラエンタープライズ」1団体のみからであった。</p> <p>第2回専門委員会において、第一次審査として書類審査を行い、良好な評価を得られたため、第3回専門委員会にて候補者のプレゼンテーション及びヒアリングを行い、「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、最終審査を行った。</p> <p>「株式会社ホテルオークラエンタープライズ」はホテル業を運営している系列会社で、ホールのグレードを高めるステイタスとネームバリューを併せ持っており、予約受付、ケータリング、パーティ対応等の主要業務を全て一社でまかなえる点、また、今期の指定管理運営について、自主事業で利益を上げ、市に指定管理料を還元している点が高く評価された。</p> <p>最終審査後、採点を行った結果、500点満点中398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」を当施設の第一位指定管理者候補者と決定した。</p>
川口市指定管理者候補者選定及び評価会議における意見等
<p>川口駅前市民ホール「フレンディア」の指定管理者候補者の選定については、所管部局の専門委員会で適正な選定手続きがなされ、候補者として選定基準等に合致しているものとの判断を行った。</p>

# 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ついて

## 1 審査基準

- (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こと
- (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こと
- (3) 指定管理業務を安定して行う経営基盤を有していること
- (4) 管理業務の計画が適切であること
- (5) 自主事業の計画が適切であること

## 2 審査方法

### (1) 1次審査

#### ア 書類審査

・日時・場所

令和2年7月22日(水) 13:30～  
鳩ヶ谷庁舎3階 会議室

#### イ 審査項目

- ・資格審査・・・申請者の備えるべき資格(指名停止など)の確認
- ・書類審査・・・内容のチェック、条件を満たした提案内容かのチェック

#### ウ 審査基準 別紙1「第1次審査票」別紙2「第1・2次審査票」

- ・提出書類により、団体の経営能力や提案内容を審査し、原則として複数の優秀提案者を決定します。
- ・ただし、以下の場合については1次通過について要検討とする。
  - ① 現状の運営状況に照らして、過剰な目標を設定するなど、不適切な内容が見られる提案
    - \*達成不可能な稼働率、極端な経費見積もり、(過小な委託料見積もり)など
  - ② 運営方法が不適切と思われる提案
    - \*人員体制が変則勤務に耐えられないものや労働条件等が不適切なものなど
  - ③ 申請があった時点で申請団体に公の施設の管理者として不適切な要因があると認められるとき \*刑事、民事上の告発を受け、係争中の団体など
  - ④ 項目ごとに得点化 → 各審査員の得点記入 別紙3「記入例」参照

## (2) 2次審査

### ア プレゼンテーション

#### ・日時・場所

令和2年8月21日(金) 13:30～

川口総合文化センター12階 特別会議室

\*時間は、対象団体数によって変更あり

### イ 対象者

1次審査通過者

### ウ 実施方法

#### ① 1団体当たりの持ち時間

原則30分(説明15分、質疑15分)

#### ② プレゼンテーション方法

##### ・団体の代表者等による提案の説明

提出資料により説明

別資料の配布、パネル等の使用可能

##### ・質疑

提出書類及びプレゼンテーションに関する質疑

### エ 審査基準 別紙2「第1・第2次審査票」

#### (ア) 審査の流れ

- ・1次審査通過団体に対して、具体的な事業内容や運営の実現性等についてのヒアリング等を実施し、指定管理者の候補者、第2位及び第3位の候補者等を選定します。

#### ① 提案内容の比較検討

- ・審査員による意見交換

#### ② 項目ごとに得点化 → 各審査員の得点記入 別紙3「記入例」参照

#### ③ 点数のみによる順位比較 → 1次集計

#### ④ その他

- ・現指定管理者の業務実績に対するインセンティブ

別紙4「川口市立川口駅前市民ホール「フレンジィア」インセンティブ付加基準」に基づき、現指定管理者に加点もしくは減点することが出来る。

#### ⑤ 1位、2位、3位を決定

## 川口駅前市民ホール「フレンジア」指定管理者選定委員会・1次審査票

団体名: \_\_\_\_\_

審査項目	確	認
1. 募集要項で定める欠格事項に該当していないか	適	否
・地方自治法施行令第167条の4の規定(一般競争入札の参加者の資格:入札に参加できない又はさせないことができる者の規定)に該当する者でないか。	適	否
・会社更生法、民事再生法等に基づき更正又は再生手続きをしている法人等でないか。	適	否
・川口市から指名留保、指名停止措置を受けている法人等でないか。	適	否
・法人税、法人都道府県民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している法人等でないか。	適	否
・選定委員会委員等、本件業務に従事する本市職員等に対し、本件応募について接触が認められる法人等でないか。	適	否
2. 提出書類及び記述に不備はないか。	有	無
・指定管理者指定申請書	有	無
・法人等の定款若しくは寄付行為又はこれらに準ずる書類	有	無
・法人の登記にかかる全部事項証明書(申請日前3ヶ月以内に取得したもの)又はこれに準ずる書類	有	無
・事業報告書又はこれに準ずる書類(前年度分)	有	無
・損益計算書又はこれに準ずる書類(前年度分)	有	無
・貸借対照表又はこれに準ずる書類(前年度分)	有	無
・財産目録又はこれに準ずる書類(前年度分)	有	無
・法人等の組織図又はこれに準ずる書類	有	無
・就業規則又はこれに準ずる書類	有	無
・法人税納税証明書(前年度分)	有	無
・消費税納税証明書(前年度分)	有	無
・労働環境調書	有	無
・市民ホールの管理運営に係る事業計画書	有	無
(以下、記述の有無)		
・指定管理業務を行うに当たっての基本方針	有	無
・施設、設備の維持管理計画	有	無
・稼働率向上のための営業計画等	有	無

<ul style="list-style-type: none"> <li>・飲食サービス</li> </ul>	有	無
<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他自主事業計画</li> </ul>	有	無
<ul style="list-style-type: none"> <li>・人員体制</li> </ul>	有	無
<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用料金に対する考え方</li> </ul>	有	無
<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定期間5年間の計画</li> </ul>	有	無
<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者のトラブルの未然防止と対処方法</li> </ul>	有	無
<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境への配慮</li> </ul>	有	無
<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他の提案について</li> </ul>	有	無
<p>(提案の概要)</p> <p>[ ]</p>		

## 川口駅前市民ホール「フレンジア」指定管理者選定委員会 1次・2次審査票

団体名:

委員氏名

審査項目	採点
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	／20
・市の施設の設置目的を理解した考え方が述べられているか	5 4 3 2 1
・質の高いサービスが提供されているか	5 4 3 2 1
・トラブルや苦情処理への対応は適切であるか	5 4 3 2 1
・ホールのイメージを高めるステータスやネームバリューがあるか	5 4 3 2 1
コメント	
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	／20
・5年間の稼働率を適切に見込んでいるか	5 4 3 2 1
・適切なPR活動(営業活動)を行う計画であるか	5 4 3 2 1
・適正で効率的な人員体制であるか	5 4 3 2 1
・施設の状況を的確に反映するなど効率的な運営方針であるか	5 4 3 2 1
コメント	
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	／15
・決算状況はどうか	5 4 3 2 1
・資金計画等確実な財政基盤はあるか	5 4 3 2 1
・財務諸表のバランスは取れているか	5 4 3 2 1
コメント	
4. 管理業務の計画は適切であるか	／20
・利用料金は適切な額で設定されているか	5 4 3 2 1
・必要な業務の経費を適切に見積もっているか	5 4 3 2 1
・指定管理料を適切に見積もっているか	5 4 3 2 1
・5年間の収支計画は適切であるか	5 4 3 2 1
コメント	
5. 自主事業の計画は適切であるか	／25
・質の高いメニューを提供できるか	5 4 3 2 1
・料金は適切な額で設定されているか	5 4 3 2 1
・魅力的な講座、セミナーを設定しているか	5 4 3 2 1
・類似の業務経験はあるか	5 4 3 2 1
・5年間の収支計画は適切であるか	5 4 3 2 1
コメント	
小項目合計	点／100

## 審査票コメント

審査項目
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



## 川口駅前市民ホール「フレンジア」指定管理者選定委員会 1次・2次審査票

団体名: A株式会社

委員氏名 ○ ○ ○ ○

審査項目	採点
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	16/20
・市の施設の設置目的を理解した考え方が述べられているか	5 4 ③ 2 1
・質の高いサービスが提供されているか	⑤ 4 3 2 1
・トラブルや苦情処理への対応は適切か	5 ④ 3 2 1
・ホールのイメージを高めるステータスやネームバリューがあるか	5 ④ 3 2 1
コメント	
2. 市民ホールの設置の目的を効果的に達成し、効率的な運駅を行うことができるか	14/20
・5年間の稼働率を適切に見込んでいるか	5 ④ 3 2 1
・適切なPR活動(営業活動)を行う計画か	5 ④ 3 2 1
・適正で効果的な人員体制であるか	5 4 ③ 2 1
・施設の状況を的確に反映するなど効率的な運営方針であるか	5 4 ③ 2 1
コメント	
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	12/15
・決算状況はどうか	5 ④ 3 2 1
・資金計画等確実な財政基盤はあるか	5 ④ 3 2 1
・財務諸表のバランスは取れているか	5 ④ 3 2 1
コメント	
4. 管理業務の計画は適切であるか	18/20
・利用料金は適切な額で設定されているか	5 ④ 3 2 1
・必要な業務の経費を適切に見積もっているか	⑤ 4 3 2 1
・指定管理料を適切に見積もっているか	5 ④ 3 2 1
・5年間の収支計画は適切であるか	⑤ 4 3 2 1
コメント	
5. 自主事業の計画は適切であるか	18/25
・質の高いメニューを提供できるか	5 ④ 3 2 1
・料金は適切な額で設定されているか	5 ④ 3 2 1
・魅力的な講座、セミナーを設定しているか	5 4 ③ 2 1
・類似の業務経験はあるか	5 4 ③ 2 1
・5年間の収支計画は適切であるか	5 ④ 3 2 1
コメント	
小項目合計	78点/100

### 【考え方】

- ・各項目は同じウェイトとする。
- ・採点は各項目ごと独立して行う
- ・各項目の中の小項目の点数は、3点を基準点として行う。

### \* 記入方法

#### ①小項目ごとに点数をつける。

採点の基準は1次審査は提案書の内容について、2次審査はプレゼンテーションの結果を参考にして行う。

#### ②各小項目において、委員全員の総合計の平均点のうち、3点未満が1項目でも有る場合は失格とする。

## 川口市立川口駅前市民ホール「フレンジィア」インセンティブ付加基準

川口市指定管理者制度運用指針に基づき、これまでの事業実績が特に好評価の指定管理者については、2期目以降の選定の審査において、実績評価の選定に占める割合、最大で10%以内のインセンティブを与え、審査に反映することができることになっている。

以下、川口市立川口駅前市民ホール「フレンジィア」インセンティブ付加基準について定めるものとする。

- 指定期間の概ね中間年に実施する中間評価の評価点（5点満点）を基準とする。

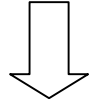
中間評価の評価点	インセンティブ (選定時の第2次審査の総評価点に対して付加)
・5点	10%×0.5を加算
・4.5点～4.9点	9%×0.5を加算
・4.0点～4.4点	8%×0.5を加算
・3.0点～3.9点	加算なし
・2.9点以下	△2%を減算

※インセンティブの付加割合に「0.5」を乗じた事由について

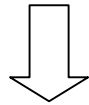
実績評価の反映は、引き続き管理運営できることとなった事業者にはインセンティブとなる反面、他の事業者の参入意欲を減退させる可能性があること。また、現指定管理者には更なる企業努力を促すことを考慮したもの。

【例示】

平成30年度に実施された中間評価における「(株)ホテルオークラエンタープライズ」の評価点・・・5点満点中4.9点



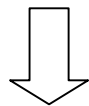
インセンティブ付加基準表中、「9%×0.5を加算」に該当。



今回の選定において、「(株)ホテルオークラエンタープライズ」の第2次審査（プレゼンテーション）の総評価点が、500点満点中450点であった場合、

$$450点 \times 9\% \times 0.5 = 20.25点$$

20.25点の小数点以下を切り捨てて、20点をインセンティブとして加算する。



$$\text{委員の総評価点 } 450点 + \text{インセンティブ } 20点 = 470点$$

よって、470点が「(株)ホテルオークラエンタープライズ」の総合評価点となる。

最終審査集計結果

団体名：(株)ホテルオークラエンタープライズ

審査項目	A 委員	B 委員	C 委員	D 委員	E 委員	合計	平均
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	19	18	19	18	15	89	4.5
・市の施設の設置目的を理解した考え方が述べられているか	4	4	4	4	3		3.8
・質の高いサービスが提供されているか	5	5	5	4	4		4.6
・トラブルや苦情処理への対応は適切であるか	5	4	5	5	4		4.6
・ホールのイメージを高めるステータスやネームバリューがあるか	5	5	5	5	4		4.8
(コメント)							
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	16	16	16	16	13	77	3.9
・5年間の稼働率を適切に見込んでいるか	4	4	4	4	3		3.8
・適切なPR活動(営業活動)を行う計画であるか	4	4	4	4	3		3.8
・適正で効率的な人員体制であるか	4	4	4	4	3		3.8
・施設の状況を的確に反映するなど効率的な運営方針であるか	4	4	4	4	4		4
(コメント)							
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	11	12	12	12	11	58	3.9
・決算状況はどうか	3	4	4	4	4		3.8
・資金計画等確実な財政基盤はあるか	4	4	4	4	4		4
・財務諸表のバランスは取れているか	4	4	4	4	3		3.8
(コメント)							
4. 管理業務の計画は適切であるか	16	16	15	16	15	78	3.9
・利用料金は適切な額で設定されているか	4	5	4	4	4		4.2
・必要な業務の経費を適切に見積もっているか	4	4	4	4	3		3.8
・指定管理料を適切に見積もっているか	4	4	4	4	4		4
・5年間の収支計画は適切であるか	4	3	3	4	4		3.6
(コメント)							
5. 自主事業の計画は適切であるか	19	20	19	23	15	96	3.8
・質の高いメニューを提供できるか	4	5	4	5	3		4.2
・料金は適切な額で設定されているか	3	4	4	5	3		3.8
・魅力的な講座、セミナーを設定しているか	4	3	4	5	3		3.8
・類似の業務経験はあるか	4	4	4	4	3		3.8
・5年間の収支計画は適切であるか	4	4	3	4	3		3.6
(コメント)							
合 計	81	82	81	85	69	398	(500点満点中)

4.0