

松本市勤労者福祉センター

指定管理者候補者選定審議結果報告書

令和6年11月

松本市公の施設指定管理者選定審議会

松本市勤労者福祉センターの指定管理者の候補者選定に係る審議結果について

松本市では、松本市勤労者福祉センターの管理運営を効果的かつ効率的に行うため、地方自治法第244条の2及び松本市公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例（平成15年条例第46号）第3条に基づき指定管理者を募集したところ、4団体（以下「応募者」という。）から応募がありました。

松本市公の施設指定管理者選定審議会（以下「選定審議会」という。）は、応募者について提出書類と応募者のプレゼンテーション及び質疑応答を基に総合的に審査し、指定管理者の候補者を選定しましたので、その結果について次のとおり報告します。

令和6年11月18日

松本市長 臥 雲 義 尚 様

松本市公の施設指定管理者選定審議会

会 長 金 井 俊 道

- 1 施設の名称
松本市勤労者福祉センター
- 2 主な募集条件
 - (1) 指定期間
令和7年4月1日～令和12年3月31日
 - (2) 管理経費
委託料方式
指定期間中の委託料上限額 234,500千円
 - (3) 管理運営方針
ア 指定管理対象施設の設置目的に基づき管理運営を行うこと。
イ 公の施設としての役割を十分に認識し、公平な管理運営を行うこととし、特定のものに有利にあるいは不利になるような運営を行わないこと。
ウ 施設の設置目的を最大限に発揮することを目指し、適切な管理運営に努めること。
エ 多様化する住民ニーズに、より効果的・効率的に対応できるよう、創意工夫の上、質の高いサービスの提供に努め、使用満足度の向上を図るとともに、経費削減等の効率的な管理運営に努めること。
オ 使用者等の意見・要望を管理運営に反映させること。
カ 使用者が快適に使用できるよう、各種設備の適切な保守点検を行い、適正な維持管理に努めること。
キ 使用者、近隣商業施設、地域住民等と良好な関係を維持すること。
ク 個人情報の保護について、十分配慮すること。
ケ 施設の円滑な運営はもちろんのこと、緑地、駐車場等についても、常に環境美化（除草、清掃、樹木管理を含む）に努めること。
 - (4) 特記事項
ア 施設の工事实施について、指定期間内に駐車場整備工事を予定していること。
イ 本施設は、災害時の指定緊急避難場所に指定されており、災害の規模により、松本市災害本部が設置される可能性があること。その場合は、市と協議を重ねつつ、緊急時の柔軟な施設運用に特段の配慮をすること。
ウ 施設敷地内全面禁煙であること。
- 3 募集の主な経過
 - (1) 募集要項の配布開始、ホームページ掲載等 令和6年7月 1日
 - (2) 説明会 令和6年7月12日
 - (3) 質問受付 令和6年7月13日～7月18日
 - (4) 質問回答 令和6年7月31日
 - (5) 申請書類提出締切 令和6年8月19日
- 4 指定管理者応募団体名
 - (1) 静岡ビル保善株式会社
代 表 者 代表取締役 石井 宏司
所 在 地 静岡県静岡市葵区鷹匠2丁目23番9号
設 立 年 昭和41年

従業員数 1, 254人
資本金 20, 000千円
主たる業務 不動産管理業、清掃業、清掃用品の製造販売、建築物環境衛生管理法に基づく業務、建築物並びに付帯施設の維持管理、建築物の各種設備機器の点検・保守・管理、警備業、地方自治法に基づく指定管理者制度による公の施設の管理、労働者派遣事業、建築工事業、電気工事業、管工事業、消防施設工事業、損害保険代理店業、飲食店業、旅館業、宿泊施設の経営

(2) 株式会社パワー・ケー

代表者 代表取締役 小坂 悦郎
所在地 松本市野溝東1丁目6番5号
設立年 平成2年
従業員数 48人
資本金 10, 000千円
主たる業務 清掃事業（ビルメンテナンス）、設備メンテナンス事業（空調、給排水、電気、消防）、宿泊施設サポート事業、家事サポート事業、新築竣工サポート事業

(3) 株式会社セイウン

代表者 代表取締役 黒川 晴予
所在地 埼玉県さいたま市桜区田島9丁目31番1号
設立年 昭和41年
従業員数 222人
資本金 10, 000千円
主たる業務 指定管理者事業、ビル総合管理業、浄化槽清掃・維持管理業、貯水槽（受水槽）清掃業、廃棄物管理業、公園管理運営事業

(4) 太平ビルサービス株式会社

代表者 代表取締役 狩野 伸彌
所在地 東京都新宿区西新宿6丁目22番1号
設立年 昭和37年
従業員数 25, 426人
資本金 200, 000千円
主たる業務 総合ビルメンテナンス業（施設設備管理、施設清掃業務、警備業務、サービス業務（受付案内・電話交換業務等）、建設業務、マンション管理業務）

5 選定審議の内容

(1) 選定審議会を開催

ア 開催日

令和6年10月24日（木）【於：松本市役所第二応接室】

イ 出席委員（五十音順）

小口眞委員、加藤寛子委員、金井俊道委員、澤田若菜委員、山本綾子委員

(2) 選定審査の方法

ア 書類審査

団体からの申請書類について、労政課長から次の報告を受け、質疑を行いました。

(7) 募集要項に定める申請資格等を満たしていること。

(i) 選定審査基準（別紙１）に基づく一次評価

イ 団体によるプレゼンテーション及び質疑応答

団体に対し、あらかじめ選定審議会への出席を求め、団体から提案内容等についての説明を受けた後、質疑を行いました。

ウ 一次評価

申請書類、労政課による一次評価結果報告を基に、選定審査基準に掲げる審査項目について評価を行いました。

エ 二次評価

団体のプレゼンテーション及び質疑応答に対して、選定審査基準に掲げる審査項目について評価を行いました。

オ 最終審議

一次評価、二次評価で得られた評価結果を踏まえ、総合的な観点から協議し、応募者を候補者として選定しました。

なお、評価表の作成は、採点要領（別紙２）に基づき行いました。

6 選定結果

指定管理者候補者 静岡ビル保善株式会社

7 選定結果の概要

応募団体名			静岡ビル保善株式会社	株式会社パワー・ケー	株式会社セイウン	太平ビルサービス株式会社
区分		配点等				
一次評価		100	67.17	64.66	64.51	60.80
大項目	適性	適／否	適	適	適	適
	団体の管理能力	30	15.60	14.60	15.00	13.00
	施設の運営	35	18.90	18.70	17.70	15.30
	経済性	35	32.67	31.36	31.81	32.50
二次評価		10 (2点×5人)	6.55	5.40	5.60	3.40
合 計		110	73.72	70.06	70.11	64.20
順 位			1	3	2	4

※ 施設分類・・・【A a】施設管理型×稼働率重視

※ 団体の審査評価総括表は、別紙３のとおりです。

8 審議講評及び付帯意見

太平ビルサービス株式会社は、提案価格において申請のあった４団体のうち一番低い金額を提示しましたが、事業計画書において働き方改革の推進や人材育成、施設の運営業務内容、利用促進策等で具体的な提案がないことか

ら、採点の結果、申請団体中第4位の得点となりました。

株式会社パワー・ケーは、自主事業において様々な教室や講座の企画提案があり、市内の団体、学校、関係機関に講師を依頼するなど、地域と連携した取り組みを提案していることが評価されましたが、類似施設を含め、指定管理業務の実績がないことや、提案価格が4団体のうち一番高い金額であったことなどから、採点の結果、申請団体中第3位の得点となりました。

株式会社セイウンは、自主事業において様々な教室や講座の企画提案があることなどが評価されましたが、提案価格が4団体のうち二番目に高い金額であったことなどから、採点の結果、申請団体中第2位の得点となりました。

静岡ビル保善株式会社は、市内で2施設、県内で4施設の指定管理業務を行っていることから連携体制が期待でき、全国での指定管理業務実績を通じたノウハウや本施設に類似した施設の管理実績があること、早朝からの開館による利用促進や使用料支払受付時間の拡大、オンライン予約に係る提案など、利用者サービス向上や業務効率化につながるような事業提案が高く評価され、申請団体中最高得点となりました。

審議の結果、静岡ビル保善株式会社を指定管理者候補者として選定しました。

最後に、指定管理者候補者への委員の付帯意見は以下のとおりです。

- ・計画に沿って、確実に事業を実施されたい。

以 上

(別紙1)

松本市勤労者福祉センター
指定管理者選定審査基準

施設分類
【Aa】施設管理型×稼働率重視

I 一次評価（書類審査）

大項目		中項目	事業計画書項目	審査基準	配点等	事業計画書 配点等	中項目 配点	大項目 配点			
適性	管理基準への対応	市民の平等利用	1 市民の平等利用の確保に対する考え方及び方策	適／否	適／否	適／否	適／否				
		経営理念等	2 公共の仕事という倫理性の認識があり、経営理念、方針は指定管理者として相応しいか	適／否	適／否						
		職員の労働条件	3 労働関係法令等を遵守し、業務従事者の適正な労働条件を確保しているか	適／否	適／否						
		危機管理対策	4 災害時や緊急時等に適切な対応がとれる体制となっているか	適／否	適／否						
			5 指定管理者の責に帰すべき事由による損害賠償等のリスクに対応できるか	適／否							
		個人情報保護等の管理	6 個人情報等や業務上知り得た秘密の保護についての適切な管理体制	適／否	適／否						
		情報公開	7 情報公開や監査請求に対する考え方	適／否	適／否						
基本的事項	団体の管理能力	団体の概要	8 団体の経営状況は良好であり、経営の安定性を欠く点はないか	5	6	8	30				
			9 当該施設管理運営をサポート・バックアップする体制はあるか	1							
			類似施設・関連業務等の実績	10 類似施設（当該施設を含む）や関連業務の管理運営実績はあるか				2	2		
		管理運営	管理運営方針	11 市が示す施設運営方針を理解し、仕様書に示す業務を適切に行うことができるか	3	5		22			
				12 市や関係団体等と緊密に連携し、責任を持って事業に取り組む姿勢があるか	2						
			組織・体制	13 職員体制や配置人員は適切であるか	3	6					
				14 現場責任者、有資格者の配置、指揮系統や責任権限は適切であるか	3						
			働き方改革の推進	15 働き方改革を進めるために具体的な取組みが行われているか	1	1					
			職員研修・人材育成	16 職員研修計画や業務指導に関する方針は示されているか	2	2					
				経理及び事務処理等	17 会計処理の基準等に基づき、適正に事務処理ができるか	2			6		
	18 業務の第三者委託の範囲、理由、委託先に対する考え方は適当であるか				2						
	19 業務報告や事業報告を適切に作成することができるか		2								
	安全管理	20 事故防止等の安全対策は明確で、職員の教育・訓練の実施計画はあるか	2	2							
	施設の運営	施設の運営	管理運営希望理由	21 施設の設置目的、業務等を的確に理解し、指定管理者となる意義や責務を認識しているか	3	3	35	70			
			業務内容	22 管理区域、業務範囲を的確に把握し、管理運営業務を適切に行うことができるか	4	11					
				23 施設の設置目的に合致し、施設の効用が最大限発揮される内容となっているか	4						
				24 年間の事業量を適切に把握し、実行できる計画内容になっているか	3						
				地域との連携	25 地域の住民や団体等との連携に積極的に取り組む姿勢があるか				2	2	
		利用者への対応	利用促進	26 施設の利用率の向上を図る方策等があるか	3	14					
			利用者サービス向上	27 利用者の利便性や満足度を高めるための方策が講じられているか	3						
			障がい者等への配慮	28 障がい者、子ども、高齢者等の利用に配慮した提案がなされているか	2						
			苦情・要望への対応	29 利用者の苦情や要望、意見等に適切に対応できるか	3						
			セルフモニタリング	30 セルフモニタリングの具体的方法を定めているか	3						
			環境対策	環境への配慮	31 エネルギー削減等について具体的な目標を定め、その達成に向けた取組みが講じられているか				1	1	
		自主事業	自主事業計画	32 サービスの向上につながり、かつ実施可能な計画であるか	1	2					
				33 必要な経費を計上し、バランスのとれた収支計画となっているか	1						
		特記事項	特記事項への対応	34 募集要項における特記事項について考慮されているか	2	2					
		経済性	経済性	経費節減・業務効率化	35 経費節減や業務効率化を継続的に提供する方策等はあるか	3			35	35	
				事業計画書及び収支予算書	36 施設の管理運営にかかる経費が適正に見込まれ、収支のバランスがとれているか	2					
				提案価格	37 配点×（最低提案価格／当該提案価格）	30					
【一次評価】評価基準点合計点					100	100			100	100	

II 二次評価（プレゼンテーション及び質疑応答評価）

区分	審査基準	配点等
プレゼンテーションに対する評価	1 事業計画及び提案価格に実行性が感じられるか	0.5／委員1人
	2 施設の有効活用に創意工夫が認められるか	0.5／委員1人
	3 指定管理者となる熱意や意欲が感じられるか	0.5／委員1人
	4 質疑応答での回答は明確であったか	0.5／委員1人
【二 次 評 価】 評 価 基 準 点 合 計 点		2／委員1人

(別紙2)

松本市公の施設指定管理者選定審議会における採点要領

I 採点

採点	係数	評価
A	1.0	特に優れている
B	0.7	優れている
C	0.5	標準を満たしている
D	0.3	劣る
E	0.0	特に劣る

II 採点方法

- 1 一次評価の採点は、施設所管課による評価をもとに、委員の協議により行う。
- 2 二次評価は、出席委員全員が評価・採点して評価表に記入し、その合計点を算出して二次評価得点とする。

【一次評価、二次評価共通】

- 3 採点は、審査基準に基づき、団体ごとに行う。
- 4 採点は、「標準」に対する5段階評価とし、各項目の配点にA～Eの係数を乗じて点数化する。
- 5 点数は、小数点以下第2位まで算出する。
- 6 一次評価（基本的事項）と二次評価の合計点が第1位の団体を、指定管理者候補者とする。

【失格について】

- 7 一次評価：適否審査において、「否」と判定された項目が1つでもあれば失格とする。
- 8 一次評価：基本的事項の提案価格を除いた配点中、4割に満たない団体は失格とする。

(別紙3)

松本市勤労者福祉センター
団体の審査評価総括表

区 分		配点	静岡ビル保善 株式会社	株式会社 パワー・ケー	株式会社 セイウン	太平ビルサービス 株式会社
一次評価	適性	適／否	適	適	適	適
	基本的事項	100	67.17	64.66	64.51	60.80
二次評価	プレゼンテーション等評価 (2点／委員1人)	10 (出席委員5人)	6.55	5.40	5.60	3.40
合 計		110	73.72	70.06	70.11	64.20
提案価格を除く点数(x)＞失格判定(28.0/70点)		x＞28.0	37.60	35.80	35.20	30.80

<基本的事項の内訳>

大項目	中項目	事業計画書項目	配点	静岡ビル保善株式会社	株式会社 パワー・ケー	株式会社 セイウン	太平ビルサービス株式会社
団体の 管理 能力	団体の概要	主たる業務内容、従業員数、経営実績	6	3.20	3.00	3.00	3.00
		類似施設・関連業務等の実績	2	1.40	0.60	1.00	1.00
	管理運営	管理運営方針	5	2.50	2.50	2.50	2.50
		組織・体制	6	3.00	3.00	3.00	2.40
		働き方改革の推進	1	0.50	0.50	0.50	0.30
		職員研修・人材育成	2	1.00	1.00	1.00	0.60
		経理及び事務処理等	6	3.00	3.00	3.00	2.20
		安全管理	2	1.00	1.00	1.00	1.00
施設 の 運 営	施設の運営	管理運営希望理由	3	1.50	1.50	1.50	1.50
		業務内容	11	5.50	5.50	5.50	3.90
		地域との連携	2	1.00	1.40	1.00	1.00
	利用者への対応	利用促進	3	2.10	1.50	1.50	0.90
		利用者サービス向上	3	2.10	2.10	1.50	1.50
		障がい者等への配慮	2	1.00	1.00	1.00	1.00
		苦情・要望への対応	3	1.50	1.50	1.50	1.50
		セルフモニタリング	3	1.50	1.50	1.50	1.50
	環境対策	環境への配慮	1	0.50	0.50	0.50	0.50
	自主事業	自主事業計画	2	1.20	1.20	1.20	1.00
	特記事項	特記事項への対応	2	1.00	1.00	1.00	1.00
経済性	経済性	経費節減・業務効率化	3	2.10	1.50	1.50	1.50
		事業計画書及び収支予算書	2	1.00	1.00	1.00	1.00
		提案価格	30	29.57	28.86	29.31	30.00
基本的事項合計			100	67.17	64.66	64.51	60.80
提案価格（５年間総額：円）				228,920,000	234,500,000	230,905,000	225,604,500

<二次評価：プレゼンテーション等評価の内訳>

評価項目	配点	静岡ビル保善 株式会社	株式会社 パワー・ケー	株式会社 セイウン	太平ビルサービス 株式会社
事業計画及び提案価格に実行性が感じられるか	2.5	1.65	1.25	1.45	0.75
施設の有効活用に創意工夫が認められるか	2.5	1.80	1.35	1.45	0.85
指定管理者となる熱意や意欲が感じられるか	2.5	1.55	1.55	1.35	0.95
質疑応答での回答は明確であったか	2.5	1.55	1.25	1.35	0.85
プレゼンテーション等評価合計	10.0	6.55	5.40	5.60	3.40