

## 令和7年度第2回佐倉市指定管理者審査委員会会議記録

日時	令和7年5月26日（月）午後1時30分～午後5時50分	
場所	佐倉市役所1号館3階会議室	
出席委員	八木直人委員長、藏田幸三副委員長、木内寛之委員、近藤利砂委員、吉光孝一委員	
施設所管課	自治人権推進課	鴨志田課長、衛藤主査、橋本主任主事
	社会福祉課	中村課長、大久保主幹、橋本主任主事、齋藤主事
	商工振興課	岩井課長、小野木主査、杉山主査補
	道路維持課	櫻井課長、松永副主幹、石井主査補
事務局	資産経営課	谷田部課長、橋本副主幹、早川主査、實川主査補
議題	1 公募書類確認【非公開】 （1）志津コミュニティセンター （2）千代田・染井野ふれあいセンター （3）佐倉市南部地域福祉センター （4）佐倉市スマートオフィスプレイス （5）佐倉市自転車駐車場	

### 議事開始前

- ・審査方法等説明  
審査の流れや評価の方法について事務局から説明
- ・審査基準のカッコ内の文章は加点要素となる例であり、必須で行うべきものではない。
- ・今回、施設所管課からオブザーバーの要請はなし。
- ・指定管理者候補者として選定された団体の団体名は公表、それ以外の団体の団体名は非公表とする。

### 1 公募書類確認

#### （1）志津コミュニティセンター（施設所管課：自治人権推進課）

- ・公募書類について施設所管課から説明
  - ①指定管理者に期待すること

- ・民間事業者等による運営により、サービスの質の向上、維持管理コストの削減を図りながら、積極的に近隣住民や団体との連携を図る中で、地域課題を見つけ出し、解決に導くような事業展開を期待する。
- ・施設の利用率について、市民を中心に利用を促進させる取組を実施し、利用人数や利用率の向上を期待する。
- ・併設施設との連携を重視し、施設の設置目的に沿った事業を展開し、利用者の満足度を高める取組を実施することで、コミュニティ活動の拠点施設としての役割を果たすことを期待する。

#### ②審査のポイント（審査基準）

- ・市民の文化活動、地域活動の振興策。
- ・健全な近隣社会の形成に向けた施設運営。
- ・併設している北志津児童センターとの連携及び小中学校など周辺施設との連携。
- ・老若男女が使用する施設として、市民に親しまれる施設づくり。
- ・施設の使用予約や抽選等の取扱いに関する提案。

#### ③前回公募時からの変更点

- ・維持管理業務のうち一部の法定点検等について、市が別で発注している公共施設包括管理事業に含まれるため、項目を削除。

#### ④前回公募時の指定管理者審査委員会からの意見等に対する対応

##### 【意見等】平成28年11月議会

- ・非公募の理由が十分でなく、過去には指定期間を短縮した場合でも公募した事例があり公平性が保てない。
- ・性質の異なる施設を一体管理することで選定が恣意的になる恐れがある。

##### 【対応状況】

- ・志津コミュニティセンター指定管理者制度の導入について、非公募ではなく公募を行うこととした。
- ・志津コミュニティセンター内にある北志津児童センターとは別で指定管理者の公募を行うこととした。

#### <質疑・意見等>

(○：委員質疑 ◎：委員意見 →：施設所管課・事務局回答)

- 志津地区の拠点施設として重視するのは、指定管理者に期待することの①～⑤のうちどれか。

→②健全な近隣社会の形成に向けた施設運営、④老若男女が使用する施設として市民に親しまれる施設づくりを重視している。志津地区の中でもデベロッパーが順次開発していくことで高齢者と若者のバランスが取れている地区なので、どちらかに偏ることなく幅広い世代で活用していただけるような提案を期待したい。

○審査のポイント、空き施設を利用した独自事業が提案されているか。の「空き施設」というのはどういう意味か。独自事業のために部屋を空けるということか。

→センター内の利用率が少ない部屋を活用することを想定している。

◎空いている施設を利用するというよりも、独自事業は住民のためのものなのだから、「地域住民が望む独自事業が提案されているか」などの方がよいのではないか。

○この施設の位置付けがよくわからない。志津地区には西志津ふれあいセンター、志津市民プラザが存在し、同じ貸館業をしているが各施設との住み分けはどう考えているのか。

→志津市民プラザは公民館なので社会教育がメインの施設。コミュニティセンターは自治会や地域に根差した活動をメインに据えていて、西志津ふれあいセンターも同種の施設である。

○管理範囲について、グラウンド利用の提案があまり書いていなかったが期待している部分が特になのか。

→グラウンドも、有効活用してもらいたい。以前の指定管理者時代には野球大会なども行っていたと聞いている。そのような提案も出して欲しいが、メインとなるのは建物の維持管理、空き部屋の活用である。

◎今の施設所管課の説明を聞いて、指定管理者には利用者数の増加、夜間利用を推進して稼働率を向上させるなどを求めていると感じたが、この文面だけだとあまり読み取れない。もう少し何を求めているか明確にしたほうがよい。

◎先ほども話があったが、施設全体の可動率をあげたいのならそれを全体的な表現にすべきであって、「空き室」「独自事業」といった表現にするとピンポイントの話になってしまう。施設全体をもっと利用して欲しいという意図を押し出した設問にしたほうがよい。また、審査のポイントも、全般的にその意図を加味した表現でよいと思う。

○従来の管理運営における目標達成の程度において、年間利用者数の目標と実績だが、目標が実績の3倍くらいとなっており、これは目標値が高すぎるのではないか。

→目標値はコロナ前の利用者数実績から利用者が増えていくことを想定して設定しているなので、実績とは乖離がある。市としては個々の空いてい

- るエリアというよりは施設全体、特に高齢化が原因と思われる夜間利用率の低下に対して、若者を呼び込むような提案をして欲しいと考えている。
- ◎審査基準の中に具体的に「施設の利用率を向上させる提案がされているか」といった基準を設定した方がよいのではないか。
  - ◎審査のポイントや指定管理者に期待することを見ると、個別具体的な内容となっている。それよりも、審査基準共通事項の効用発揮と個別事項全体に係る内容なのであれば、そのように示した方がよい。それらにつながる内容を事業計画書で提案してもらい、我々が審査するという方がよいのではないか。個別の審査基準とすると、提案も個別の内容となり全体の利用率向上にはつながりにくい。
  - ◎事業計画書に利用率向上に関する提案を書くところがない。個別事項の(4)①地域活動等振興策の提案について、事業計画書の中に記載する箇所がないのでどこで判断すればよいのか分からない。総合的に考えたときにどういう提案があればよいのか書くところがあると、利用率向上につながる提案として拾えるのではないか。また、地域住民との連携や団体との連携をどのように取り組んでもらうのかを幅広く意見をもらえるような項目があるとよい。
  - ◎いろいろと提案が出ている中で、実際どうしたらいいのか考えると、審査のポイントで書かれている「施設の現状分析・課題認識を適切に行い」の部分をもっと具体的に膨らませた内容としてみてはどうか。
  - 審査管理基準の現状分析・課題認識が配点5になっているが、市として現状を把握しきれていないからだと推測したがどうか。  
→地域の課題は現場でないと分からないところもあるので、指定管理者に現状の課題をしっかりと把握してもらいたいという思いはある。それらを活かして個別事項の内容にある地域活動につなげていきたい。その辺りを特に重視している。
  - ◎個別事項の現状分析・課題認識が5点、健全な近隣社会育成4点と配点が高いのでここを重視しているというのが分かる。一方で利用率向上は別の話で、利用率を高めてくださいというのはどこに入ってくるのかといったときに、広く全体に係るのであれば審査のポイントのところにそのように書いてもらわないと、我々も点数が付けづらい。
  - 昨年までの人件費の積算は階段状になっていたと記憶しているが、今年度は違うのか。  
→去年までは階段状に積算していたが、今年度より人件費の賃金スライド制度を導入したのであえて平らにしている。国の通達や、周辺自治体でも導入が進んでおり、佐倉市は人件費のみ労務単価上昇に応じて事後的に不足分（上昇率1%までは事業者負担）を支払う方式である。

- ◎審査基準の共通事項（１）公共性で「障害者、高齢者の雇用…」とあり、ある程度の人員配置が必要な施設ならこの内容はふさわしいと思うが、４名程度の人員配置の施設にこの配慮事項は必要なのか。カッコ書きなので加点事項なのはわかるが必要な施設ではないと思う。
- モニタリングは何に基づいて、どのようなことを審査するのか。
  - 業務基準書に基づいて、業務の遂行が適切に実施されているかを確認している。その他、収支状況の確認や利用者アンケートの結果確認等も行っている。来館者数等も指標に含まれている。
- この施設のような維持管理業務メインの施設のモニタリングはどのように実施するのか。
  - 「駐車場の管理は適切か」など細かく設定された各項目をチェックリストのように活用、自己点検してもらい、その結果を施設所管課がチェックするような流れとなっている。
- 稼働率は項目に含まれているか。
  - 項目に含まれている。
- 目標値が高すぎると達成が難しい。収支計画における稼働率は実績値を基にしているか、または目標値を基にしているのか。
  - 実績を基にしている。
- そうすると目標値というのはどういった意味になるのか。
  - 市の計画などに記載していたものになるが、現状、実態とは剥離している。
- 抽選会の部分で同一システムを採用しているところに独自性を出しているものなのか。
  - コミュニティセンターは市内に５カ所あり、公平性の観点からここだけ別の方法で行うというのは説明しにくく、独自性を出すのは困難だと考える。
- 事業というのは独自事業しかないのか。
  - その通り。
- 業務基準書のⅡ－７（３）危機管理で「…危機管理マニュアルを作成すること。」となっているが、一方でⅢ－５のダメージコントロールでは「…危機管理マニュアル等を作成し、市の承認を受けること。」となっているので、後者に表現を合わせた方がよいのではないか。
  - そのように対応する。

## (2) 千代田・染井野ふれあいセンター（施設所管課：自治人権推進課）

### ・公募書類について施設所管課から説明

#### ①指定管理者に期待すること

- ・民間事業者等による運営により、サービスの質の向上、維持管理コストの削減を図りながら、積極的に近隣住民や団体との連携を図る中で、地域課題を見つけ出し、解決に導くような事業展開を期待する。
- ・施設の利用率について、市民を中心に利用を促進させる取組を実施し、利用人数や利用率の向上を期待する。
- ・併設施設との連携を重視し、施設の設置目的に沿った事業を展開し、利用者の満足度を高める取組を実施することで、コミュニティ活動の拠点施設としての役割を果たすことを期待する。

#### ②審査のポイント（審査基準）

- ・市民の文化活動、地域活動の振興策。
- ・健全な近隣社会の形成に向けた施設運営。
- ・併設しているルームさくら臼井教室との連携。
- ・老若男女が使用する施設として、市民に親しまれる施設づくり。
- ・施設の使用予約や抽選等の取扱いに関する提案。

### <質疑・意見等>

#### (○：委員質疑 ◎：委員意見 →：施設所管課・事務局回答)

- 千代田地区には公民館のようなものはないのか。染井野在住以外の方にもこのような施設が存在していることを周知しているのか。  
→千代田地区には公民館はない。センターの立地は千代田地区の中でも臼井に隣接している場所であり、千代田地区は染井野住宅エリアだけでなく奥の農村地区もあるので、そういった方達もご利用いただけるよう周知していきたい。
- 第三駐車場は市が借りていると思うが、場所を新しく探すのは大変ではないか。  
→市が借りているところをそのまま引き継ぐのか、新しい駐車場を探すのかは、指定管理者に委ねている。
- ◎志津コミュニティセンターの書類では北志津児童センターとの連携について記載があったが、こちらにはルームさくらの管理について記載がない。記載するのなら同じような表現にする必要があるだろう。
- 審査基準の個別事項③「ルームさくらの運営に対する配慮」の考え方について、施設全般に関わる話だと思うが、採点をするときこの配点（2点）をどう捉えればいいのか。

- ルームさくらは施設全体に関わるものとして評価を行い、特出した個別事項③のルームさくらについては、その上で出される提案について、更に加点するというところで捉えて欲しい。
- 貸し出しの時間割り振りについて、午前、午後、夜といった時間割で貸し出している。このような区切りの方が利用者は多くなるのか、それともより細かく時間を区切った方が多くなるのか、検討すべきではないか。現地見学の際、午後3時の時点で貸室は全て空いていた。年間利用は1,000件ということなので借りる人はそれなりにいるため、より実態に沿った時間割りにしたほうが利用拡大につながると考えられる。
- 現在時間制の導入を検討しており、西志津ふれあいセンターで実験的に導入しているところだが、現段階では実施についての記載はできない。
- 審査基準の個別事項(4)③にルームさくらの運営に対する「配慮」とあるが、そのような表現とした理由は何か。
- ルームさくらを利用している生徒・児童とそうではない生徒・児童とを住み分けて、空間的に交わるのを配慮する必要があるという意図だが、狭い施設なので完全に対応するのは難しいと考えている。
- 個別事項(4)③と④における「配慮」のニュアンスで、③は複合施設間の連携、④は住み分けに気を付けるといった意図があるのか。それぞれ同じ配点で、異なる意図があるということだと思うが。
- 「配慮」するのはルームさくらの所管課であって、ここでは「連携」が正しいのではないか。ルームさくらの所管課とこの言葉で問題ないか、確認してみてもどうか。
- 確認することとする。
- 会議室の使用料の支払いはクレジットカード払いを導入したが、指定管理者でも同じ方式とするのか。
- 市から強制するものではない。志津コミュニティセンターも同様だが、積算に含めていないので、クレジットカード払いの導入は指定管理者の判断に委ねるつもりである。利用者の大半は高齢者であり、クレジットカードで支払をしていないのが実態である。
- 市として施設全体における支払手段としてクレジットカード決済を導入したのに、指定管理者が変わることでこの支払手段を採用しなくなると利便性の低下になりかねない。また、指定管理者側からすると、この方法を導入することで、収入から手数料分が差し引かれてしまうことになる。
- 人件費の積算において、過去3年間の平均額と指定管理における積算額を比較すると、常勤、非常勤ともかなり人件費が削られているがその理由は。

- 常勤については人事院職種別民間給与実態調査の金額を使用して算出している。
- 積算上の人工（従事人数）は変わらないのか。
  - 変わらない。
- ◎審査基準の共通事項（２）②経費削減にあるコストカットによるサービス低下を懸念したが、人工（従事人数）が変わらないということであれば問題ないだろう。
- 志津コミュニティセンターと積算の基準は同じということか。
  - 人事院職種別民間給与実態調査により施設長は事務係長クラス、その他正規職員は事務係員クラスというのがあり、その単価を使用している。
- この施設に限らず、市全体として施設長にはこのクラスを充てるという指標のようなものがあるのか。
  - そのような指標がある。

### **（３）佐倉市南部地域福祉センター（施設所管課：社会福祉課）**

- ・公募書類について施設所管課から説明
  - ①指定管理者に期待すること
    - ・施設の維持管理については、利用者の安全・快適を第一にサービスの質の向上をすること、施設運営については、ボランティア等が活動的に行われるようにするために利用者の声を反映し、地域福祉の推進が図れるような施設提供を行うことを期待する。
    - ・地域の高齢者の居場所づくり等の事業提案や、これらの目的を優先した上での、稼働率等の向上も期待する。
  - ②審査のポイント（審査基準）
    - ・高齢者交流事業、ボランティアセンターの運営等、地域福祉活動の向上が期待できる事業が具体的に提案されているか。
    - ・法人独自の強みを生かした提案がなされているか。
    - ・市の施策の取組状況について正しく理解し、状況の変化に対応できることを評価のポイントとしている。
  - ③前回公募時からの変更点
    - ・指定期間について、期間を区切って短期間で行うことが合理的であると見込んでいる。検討及び準備に要する期間として１年間、円滑な事業の実施や次期以降の引継ぎを見据えた期間として１年間の合計２年間。
    - ・非公募とする点について、施設事情を受け、公募により競争原理を働かせるよりも、現指定管理者の運営継続を検討する方が利用者にとって安定性の観点から有益と判断し、非公募で選定することとした。

・業務基準書について、状況の変化に応じて対応できるよう業務基準書の内容を変更した。具体的には、施設の全部又は一部が一定期間以上の休所となっている場合には、屋外での開催や規模の縮小等について検討をした上でやむを得ないと認めるときは、企画事業の中止を認めること。同様の場合に、必要以上に施設管理を行わないように、法定点検その他の法令等で定められている場合を除き、現状維持の限度で必要な管理を行うこと等の事項を加えた。

<質疑・意見等>

(○：委員質疑 ◎：委員意見 →：施設所管課・事務局回答)

○実際にはA棟は閉鎖にもかかわらず、閉鎖がない状態で事業計画書を書いてもらって審査するとのことだが、どういう心づもりで審査すべきか。また、審査基準の(4)個別事項の②及び③の点数がかなり高いがどういう意図なのか。

→当施設は地域福祉の推進を目的とした施設である。②の高齢者交流事業、ボランティアセンターの運営は例示であり、地域福祉の活動促進について具体的なビジョンを持っているかどうかを審査の視点としている。③の法人独自の強みについては、民間のノウハウや効率性を反映できるように、例えば現指定管理者は人づくりに力を入れている団体なので、そういった強みを審査に反映できるような内容としている。

○大胆に新しいものを求めるのか、現状維持でも十分と評価してよいのか。配点が高いので重視しているように見えるが、とはいえ新しいことが出来る環境ではないのではないのか。B棟だけでも工夫して実施することを評価すればよいのか。

→B棟のみでの運営になったとしても、従来A棟で行っていたものを形や内容を変えて工夫して行っていただきたい。そのような観点で見えていただきたい。新しい事業の実施ではなく現状維持、場所や時間帯が変更したとしても実施できる事業を行っていただきたい。

○それであれば、ある程度閉鎖するものがあるという前提で評価する必要があるのではないのか。A棟の業務はB棟に行ってもサービス自体は減らないという視点で見てもらうこととなる。

→従来と変わらないということをベースで考えたとしても、例えばA棟でしかできない事業ではなく、形を変えればB棟でも出来るという提案かどうかを審査していただきたい。先のことまで考えられているかを評価していただきたい。

○閉鎖前提でないとそのようなことを書いてもらえないのではないのか。そこは相手に伝わっているのか。こちらの思いだけでなく揃えていただきたい。

A棟が閉鎖してもB棟で代わりに事業をすることでサービスが低下しないことを加点の評価ポイントとする。再度確認だが、事業者はA棟閉鎖した場合のプランを書いてくるということによいか。

→そのように検討する。

○先ほどの話、A棟の方がB棟より利用団体が多いので、現実的には無理ではないか。審査基準の個別事項で12点というかなり高い配点にされている。趣旨が事業者に分かるような文言にしないとこの質問事項だけで12点を付けるのは無理がある。また、審査基準の効用発揮で「利用拡大」というのは、今回は適当ではないので、「維持」としてはどうか。

○どちらの前提なのか明確にしていきたい。

→検討する。

○非公募とする基準はあるのか。

→原則公募なのだが、指定管理者の指定の手続等に関する条例第6条で特例を定めている。この条例の第5項、再配置など市の施策を考慮し、公募を経ないで選定できることとなっている。

○諮問の方には、休館するので非公募と書いてある。

→もともと再配置の検討という部分があり、3年間で公募の予定であった。ここに更にA棟の設備故障という事象が重なり、早急に対応する必要性が生じた。A棟を休館した状態での運営となることから、新しい事業の実施よりも引き続き安定的な運営確保のために2年間で非公募という判断となった。

○非公募であるなら、相手に誤解のないような内容で書いてもらえばよいのではないか。

○非公募の理由、合理的であると認めるかが一番のポイントだろう。何と何を比べて非公募の方が合理的と言っているのか。

→公募で行った場合、施設事情を仕様として示して競争させることとなるが、その場合かなり限定的な仕様となってしまう、従来の施設運営に慣れていないところが選ばれてしまう可能性がある。

優れた事業提案ができる者がきたとしても、現施設の運営経験があり、市の事情を把握している者に運営させた方がより利用者にとって安定的になるのではということで合理的と考えた。

柔軟に対応できるかどうか、経験が十分にあるかどうか、安定的な要素、これらを満たしている者をお願いしたほうが、例え指定期間中に条件の変更があった時も、利用者の方に負担なく運営ができると考えた。

○非公募であることの客観的な理由となっているのか。安定性や柔軟性は公募した方が明らかになるのではないか。

懸念があるからということだけでは、現指定管理者でなければならない(非公募)という理由にはならない。また、休館の責任は現指定管理者に負わせる合理性は

なく、そこを曖昧にして指定管理者に負わせるのはおかしい。市がそこを整理した上で事業者を競争させるべきではないか。

現指定管理者にお願いするにしても、非公募の理由についてあらためて公表できるように整理しておくべきだろう。

○期間が短いのも非公募の合理性かと思うが。仮に2年間で公募して、ほとんど閉鎖となると我々一体何を審査したらいいのか。5年間の公募期間で、はじめの方は閉鎖というなら審査できる気もする。

○例えば公募期間5年間で、A棟の再整備期間を含めて指定管理をすることも考えられる。

→非公募の理由について、指定管理者導入基本方針では、指定期間中に長期休館が予定されている場合は非公募とすることができるとしている。

施設に不具合があるような不安定な状況で公募して、民間の力を発揮するのが適切かと考えたときに、これまでの指定管理者の指定期間を延長するというような形で、施設の状況を整えた上で次の公募へつなぐという意図としている。本施設はそのケースに該当していると考ええる。

◎市の責任と言えれば全くそのとおり。空調設備は莫大な予算がかかる。予算措置も出来ていない。市においても施設の経年劣化における対応をこの2年間で何とかしていこうと考えているところ。その中で利用者がいる施設をどう運営していくかの安全策が、現指定管理者に管理してもらうことではないか。他の事業者も出来ることはあるのだろうが、まずはやっていかなくてはならない2年間は、今の事業者でやってもらうことが安全策なので、非公募もやむなしと考える。

◎それをチェックするのは本来議会だろう。諮問はこの条件で審査すべきところだけであり、我々が審査する環境を整えたい。

○事業者が架空のプランを書いてくるのか、それともB棟に寄せたプランを書くのか。非公募で安定的な運営を求めるのなら状況を示してB棟で運営するプランを書いてもらった方がよいのでは。

→6月からA棟が使えなくなるので、使える範囲で利用調整をする予定である。

B棟に集約した形の提案をしていただくことも可能と考える。

◎他の自治体では非公募の場合何を書いても通ってしまうので、選定の様式や求める事業内容について、より細かく具体的にしている。

すべてをB棟に寄せることを求めてはいないと思うので、配分の日安やどこを残して欲しいかなど、具体的に設定しないと申請者も書いてこないだろう。

柔軟に対応とは具体的にどういうことなのか。ノウハウを生かしてどういうことをやってもらいたいのか。最低水準を明示した上で、提案してもらおうようにした方がよい。

○個別事項の2つの配点高いが、もっと全般に係るようにした方がよいのではないか。理念的なことを書いて終わってしまいそうである。

○効用発揮をもう少し具体的に、配点を高くしてもよいのではないか。

→配点について検討する。

○例えば非公募の理由にあった柔軟な対応については評価するところがない。もう少し今回の事情に合わせて、何を提案させて何を評価するのか。最低ここまではやって欲しいという内容をしっかり書くべきであり、それをクリアした上で、どうして欲しいかの提案を求めるべきではないか。

→柔軟な対応について、審査基準(3)①物的能力の中に「柔軟に対応する姿勢」という言葉は出てくるが、具体的な説明までは書いていない。なお、柔軟な対応の例としては、施設の都合で利用者の安全性を考慮した上で他の方法を踏まえても実施が出来ない場合においては、一時的な事業の中止や委託料、管理範囲について協議に応じてもらうことを想定しており、業務基準書の方にはそのように書いている。

○実施しなかった事業について協議に応じてもらうというのは、実施しなかった事業の減額を想定しているのか。実施しようとして人件費が既に発生している場合は、その事情を認めるのかどうか。協議に応じてるのが柔軟なのか、金額を下げることを受け入れるのが柔軟なのか。理解の幅があるように感じる。

事業を実施しなかったとしても、消耗品などの実費は変わるだろうが人件費はあまり変わらないだろう。

柔軟というのはどういうことを期待しているのかも書くべき。

→実施しなかった事業は減額となることは示している。

◎消耗品費などが減額するのは分かるが、人件費も果たしてそうなのか。

非公募であれば明確な要望を出さないと、よい提案が得られない。

○リスク分担表では政治・行政的理由のところにあたるということか。市のリスク分担ということになるのか。

○審査基準はサービスの拡大ではなく現状のところをきちんと評価できるよう配点も変える必要があるのではないか。

○現状のサービスを維持するための審査基準となるから非公募になるのでは。

○個別事項の配点が大きすぎると思う。配点の見直しが必要では。

→最低限のところを含めながら審査基準の見直しを行う。

○事業計画の方に審査できるよう書いていただきたい。非公募にしたことについて、審査の在り方を附帯意見に盛ることにしたい。

○大型バスの運營業務について、市全体の60歳以上の団体から要望があった際に実施する大型バスの運營業務を指定管理者が担うというのはどうなのか。

→バス事業は、A棟の前身である老人福祉センターで行っていた事業であり、統合してからも事業を継続して実施していることから、次回公募時や施設再編を検討する中で併せて考えていきたい。

◎他の施設にも共通することだが、審査基準の公共性のところで障害者雇用の

文言があるが、職員が少ないこの施設で現実的なのか検討いただきたい。

#### (4) 佐倉市スマートオフィスプレイス（施設所管課：商工振興課）

・公募書類について施設所管課から説明

##### ①指定管理者に期待すること

指定管理者が持つノウハウや、民間事業者とのネットワーク等を活かし、料金設定をはじめとした柔軟できめ細かな施設サービスの提供や、起業・創業につながる啓発イベント等の実施を期待する。

##### ②審査のポイント（審査基準）

- ・施設の特色や申請団体の強みを活かし、施設の価値を高めるための具体的な提案がなされているか。
- ・利用者に対するサービス向上のための取組は効果的か。
- ・利用拡大やサービスの質の向上のための方策は効果的か。
- ・施設の情報発信の提案に工夫が見られるか。
- ・利用者の要望や意見を把握し、対応する方法が的確に提案されているか。
- ・本施設の設置目的を踏まえた取組内容は適切か。
- ・効果的な企画事業・独自事業の提案が為されているか。

##### ③前回公募時からの変更点

- ・需要の拡大により利用者数の増加が見込まれることから委託料は0円とした。
- ・ネットワーク構成機器の多くが令和10年12月にサポート期限を迎えることを記載。指定期間終了後は民営化も視野に入れていることから、市で機器の更新は行わない。
- ・企画事業のテレワークイベントについて、昨今の状況を踏まえ、テレワークに限定せず、起業創業に資する情報啓発や多様な働き方に関するイベントを開催。

<質疑・意見等>

(○：委員質疑 ◎：委員意見 →：施設所管課・事務局回答)

○この施設の賃料はいくらか。

→月額71万円程度。年額だと850万円以上。

○施設整備にはどのくらいかけたか。

→約1億円、うち国の交付金が1/2であった。

○所管課としては3年後どのような方向にもっていきたいのか。

→基本的には民営化を見据えている。市の積算では採算がとれると考えており、

民間で経営が可能と考えている。

○前回公募時、現指定管理者以外の公募はあったか。

→前回公募時は1者、現地見学には来たが応募は来なかった。その前の公募時は2者から申請があった。

○市が借りている施設という意味では他にもあるが、現指定管理者が所有する施設で運営していることに違和感がある。内容的に市が行うべき事業なのかどうか。産業振興ビジョンの中で、市として一番何を目的として続けているのか。→多様な働き方と起業創業支援の二つを目的としており、本施設はインキュベーターの位置づけ、市産業の新しい活力を生み出す施設と考えている。

○地域との連携が必要な施設と思うが、閉じられた施設に見える。市として公益性という観点からすると、どんな人でも働くことを始められるということが、市の取組としてはよいと思うのだが、例えば介護を抱えている人が働けるだとか、小さな子どもを抱えている人が働けるだとか、そのような取組が推進できる施設であるべきではないのか。閉じられた空間の中で起業したい人だけが活用できる場所になっていないか。採点基準からしても多様な働き方のところにもっと広い観点があってもよいのではないか。

また、地域との連携の中で、この施設があるから地域の産業が発展するなど、そういった視点も欲しいところである。評価の基準が民間的な発想、収益優先になってしまっている。市としての役割をもう少し入れてもよいと思う。

→地域の連携については商店会と連携して、シェアオフィスに入居している人やコワーキングスペースの利用者が地域に出て行って、新しい事業に取り組んだりしている。また、現指定管理者の視点として介護や子育ての方々の起業につながる、働くことにつながるような取組として自社施設あるいは近隣施設と連携できる提案をしてもらっているところである。

これらの視点について、審査基準の中ではカッコ内で書いているが、もう少し読み取れるように表現を工夫したい。

○委託料0円になると企業は利益追求になりかねない。利用料を上げるとか特定の人のみに使わせるとか、公益から離れていきかねない。

企業としてはあまりメリットがないが、公共的な部分として、市がやることの意味が示されるような提案があるとよい。

→前回公募時には審査基準に個別事項として設けていなかったが、今回、施設の立地特性、近傍施設との連携などの提案が評価できるよう審査項目を追加した。もう少し分かり易いような表現としたい。

○前回公募時に審査で意見が割れたところだが、附帯意見の4番目は申請団体が1者だったことについて、競争性として問題なかったのかという議論があった。

人件費の積算はどのような計算なのか。前回、現指定管理者の本部が何割かを肩

代わりしているという内容だったと記憶しているが。

→指定管理者に肩代わりさせるような積算はしていない。人件費は各施設と共通した基準に基づいて積算している。

○肩代わりというか、本部として業務する分もあるから、人件費1/3だけ計上するというようなことだった。それもあって、前回適切な人員配置という附帯意見をつけた。

また、創業支援の事業やセミナーの経費も含まれておらず、施設的なシナジーがあるため赤字でも企業としてメリットがあるという提案だったと記憶している。このような運営だと競合他者が入ってこられないのではないか。

今回審査をするとき、この辺りの数字をどう読み込んだらよいのか。公募条件が本当に平等と言えるのかどうか。

→施設のシナジー効果、アドバンテージはあるが、施設の設置目的に沿って現指定管理者を上回る優れた内容の提案がもらえるのであれば審査の上でプラスになるので、現指定管理者以外の選定もあり得るということで公募とした。

○数字を見るときに共通の基準を持っていただきたい。

→積算上はあくまで標準的なものであって、人員配置については現指定管理者の自社努力で工夫した提案だったと捉えている。

○セミナールーム部分は現指定管理者の所有管理範囲であり、カーテンで仕切られていて別運用という話があった。シナジーでいえば別にせず一体として管理すべきでないか。

→本指定管理の管理範囲の中にセミナールームは含まれていないので、公募条件には入れられない。相手方から提案があれば利用可能と考える。

○賃貸借契約が終了した後はどうされるのか、その考え、姿勢は提案させないのか。現指定管理者としては貸している立場なので、収支的に委託料0円でもやれるだろう。賃料を市が負担しているから成り立っているように見える。

公共施設再配置方針の中で、民営化を視野に入れているのであれば、その目線に合わせた提案をさせて譲渡への検討をしてみた方がよい。賃料の負担がなくなると事業成立の条件が難しくなるので、自立運営できるような形に持っていくことに対する考えを聞く必要がある。

○収支の計画は3年間の期間に収まっている必要はないのか。

○3年後、賃貸借契約が切れた後の話であり、あくまで考え方を聞くのみである。独立採算に向けた「考え方」を聞くことはできるだろう。

○現指定管理者に限らず、平等な公募の条件を整えるためには、どういう考え方を書かせるのか。

○あくまでも今回3年間の指定期間のための公募であり、収支や応募の条件が定まっている。

市としては、賃貸借契約が切れることが見えており、民営化の可能性が高いこ

とが見込まれる。しかし、民営化を指定管理者公募の条件にはできないので、3年後の自立的な運営に向けてどういう考え方で施設を運営していくのか。そういう目線であれば、現指定管理者でなくても書けるのではないか。

→そのような内容で盛り込んでみたい。

○逆に言えば、民営化される前に、いろいろと試せるという見方もできるのか。

○そのとおり。通常だと市場が成立しない、必要だけれど需要と供給が十分でないものを、先進的に公共財源を入れて開発することができる。実績が出来てくれば手を離す。公共施設なので、他の分野との連携した子育てや高齢者支援、多様な働き方を進めるための場所としては、上手く活用できる。

○審査基準のところはどう反映できるか。

→配点バランスを考えなければならないが、委員からいただいた意見をどこかに入れこめるよう配点の見直しをしたい。

○個人の働き方と起業創業支援、二つの事業を求めている。前回公募時のヒアリングでは、オフィスの管理で手一杯という話があったと記憶しているが、起業創業支援は今後どのように求めていくのか。

→起業創業までのステップの一つとして、シェアオフィスがスタートアップの活動の場となっている。事業者間交流事業などを通じて、ビジネスチャンスが生まれてステップアップにつながればと思う。

○この施設は、市内全域でなく周辺の方角というイメージで、前回の附帯意見でもそのような議論になったのだが、その辺りどう考えるか。周辺施設とのシナジーを考えれば、ローカルの方角性もありだとは思うが。

→市としてはローカルという考えではない。駅前立地であり、駐車場完備などいろいろな人が集まれる場所と考えている。ショッピングモールなど周辺の施設とつながっていくという提案をもらってもよい。

○京成線沿線の鉄道利用者にはサービスを供給できると考えているということか。

→そのとおり。加えて駐車場もあるため、鉄道利用者以外の利用も可能である。

○小さい施設だが避難所としてどのように活用できるのか。

→机などを寄せれば、シェア工房などは一時的に休憩できるスペースとして使えるのではないかと考えている。この施設だけで避難場所として機能し得るのではなく、市の避難所全体の中で緊急対応が出来ればと考えている。

○シェア工房の利用率が低いがもっと有効活用してもよい気がする。レーザー加工機を処分して、もっとこの部屋自体を有効に使えないか。

→現時点で機器の処分などは考えていない。倉庫などに入れ、空いたスペースを活用することはできる。

◎公民館などに置いて、講座を開いたら喜ばれると思う。そういう活用方法もある。

## (5) 佐倉市自転車駐車場（施設所管課：道路維持課）

・公募書類について施設所管課から説明

### ①指定管理者に期待すること

各市営自転車駐車場の利用については、高齢化、少子化に伴い、通勤、通学による定期利用者が減少し、今後も緩やかに定期利用者は減少していく可能性が高いと考える。

このような中、本施設の目的を達成するため、

(1) 民間事業者のノウハウを活用した住民サービスの向上とコスト削減を図ること

(2) 安定した管理運営を行うための物的能力と人的能力を有すること

(3) 公の施設として市民の公平かつ平等な利用を確保すること

を期待する。

### ②審査のポイント（審査基準）

施設の安定した管理運営のため、以下の点を重視する。

- ・公の施設としての公共性を維持するための具体的な取組
- ・コスト削減や業務の効率化に関する具体的で効果的な提案
- ・収支計画の根拠が明確で実現可能なものであること
- ・住民サービスの質を向上させるための具体的な方法の提案

### ③前回公募時からの変更点

前回までは、市営自転車駐車場の利用料収入で管理運営の支出を賄ってきたが、今回は、利用者数の減少による利用料収入の減少、人件費や物価高騰による支出の増加が見込まれることから、委託料上限額を5年間の総額で9,710千円と設定した。

<質疑・意見等>

(○：委員質疑 ◎：委員意見 →：施設所管課・事務局回答)

○業務基準書の中にも記載のある原付について、2025年で生産停止が決まっており、現在稼働しているものもそれほど長く使えないと考えられるが、収入の柱の一つである原付の駐車場利用料金の見通しについてどのように考えているか。

→今回の指定管理期間である5年間のうちは、そこまで利用者が減るとは見込んでいない。

◎見通しについては想定をしておいた方がよい。市の判断もあると思う

- が、指定管理としては利用者が減少した場合の対応についても考えておいた方がよい。
- 審査基準で、駐輪場は放置自転車対策から始まったと思うが、現状それほど放置自転車は問題になっていないのか。  
→多少はあるが、当時問題になっていたほどではない。
  - 前述のとおりであれば、審査基準の（２）①効用発揮において、利用拡大の方策を尋ねるのはおかしくないか。  
→確かに利用者が減少していく前提と言っているのにサービス拡大を求めるのは矛盾しているので表現を修正する。
  - 同じく審査基準において、共通事項（２）①効用発揮に記載のある「サービスの質の向上」と（４）個別事項の中の「サービス向上」は重複していないか。また、共通事項（２）②経費縮減の「コストカットによるサービス低下の懸念はないか」と（４）個別事項の「コスト削減」の部分も重複しているように思えるが、まとめた方がよいのではないか。  
→審査基準について項目を再度見直す。
  - ◎個別事項の対応する主な申請書類欄と事業計画書の内容が対応していないので、もう一度全体を確認して欲しい。
  - 今後、駐輪場の需要が少なくなっていく見通しがある中で、引き続き指定管理を実施していくのか、それとも単純な業務委託にするなど何か考えはあるか。  
→施設も老朽化しており、一部建物を取り壊し、青空駐車場にして利用料金を取らないといったことも選択肢として考えている。人を置かないので管理コストも大きく下がるが、通常の駐輪場を利用する人との負担の公平性が問題となるので慎重な対応が必要である。
  - 現場の管理は非常勤職員が行い、本社からの正規職員は非常勤職員の管理のために定期的に現場に来るという業務形態か。利用申請はどうしているか。  
→おおむねその通り。３月～４月の利用申込が集中する時期に職員を手厚く配置し申請業務を対応させている。定期利用以外の利用料金徴収は料金箱で対応しており、配置人員を減らしている。モニタリングでも特に問題、利用料金に関するクレーム等はなかった。
  - 収支決算書の中でレンタサイクル利益とあるが、レンタサイクルの貸し出しを実施しているのか。  
→指定管理者の独自事業で実施しており、京成佐倉南口、京成臼井南口、ユーカリが丘南口、京成志津南口、JR 佐倉南口の５施設で実施している。

事務局より事務連絡

以上