

令和7年度第4回佐倉市指定管理者審査委員会会議記録

日時	令和7年9月29日（月）午後1時30分～午後5時30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、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
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 佐倉市志津コミュニティセンター 個別ヒアリング【非公開】 2 佐倉市千代田・染井野ふれあいセンター 個別ヒアリング【非公開】 3 佐倉市志津コミュニティセンター 委員協議【非公開】 4 佐倉市千代田・染井野ふれあいセンター 委員協議【非公開】	

1 佐倉市志津コミュニティセンター 個別ヒアリング

審査書類における疑問点を中心に委員会から質問し、申請団体から回答を得た。

①山万総合サービス株式会社

（主な質問と団体からの回答） ○：質問 →：回答 ◎：意見

○人員配置について、正社員3名は貴社で既に働いている社員を配置するのか。
→そのように想定している。

○所長は施設に常駐するのか。
→基本的に常駐予定。

○周辺の雇用状況、賃金や業務と照らし合わせ、賃金水準についてどのように考えているか。
→基本的に指定管理期間5年間は人員配置増減なしで考えている。こちらから仕掛けるイベント等もあるので、その際は本部から応援を呼ぶなどして運営をしていく予定である。

○周辺施設との連携で、コスト削減や効用発揮などができる具体的な点があれば

ば説明いただきたい。

→コスト削減よりも新しいコミュニティ創出が必要と考えている。各種地域団体と協力し、新しいイベントを創出して新たな集いの場を提供することにより、地域全体が盛り上がる仕組みを整えていく。

○（前述に関して）具体的にイメージができる例を紹介していただきたい。

→専門家の方を呼んで志津コミ文化展、健康促進講座などを開催し、同じ目的や興味のある方が集える場所の創出を計画している。

○（前述に関して）そのような事例や実施の経験があるのか、それとも新しく取り組まれるのか。

→児童センターで各種団体から協力いただきイベントを行っている。山万グループとしても町をあげた祭りを行っており、ノウハウはある。

○災害時の対応について説明していただきたい。特に東日本大震災時の取り組み実績と関連した内容を教えていただきたい。

→山万グループ内に災害対策本部を設置し、避難指示や状況確認の人員配置などを行う。東日本大震災の際は、エレベーターが動かず避難できない人の家を訪問したり、水や米の配給などの相談を受けた。こちらから積極的に働きかけながら日常に復帰できるよう取り組んできた。

志津コミュニティセンターも災害時の拠点と位置付けし、避難場所や心のケアの場として機能させる。

○北志津児童センターと一体管理になると思うが、連携できる強みやメリットについて説明していただきたい。

→児童センターを運営しているのは大きな強みであり、住民からは志津コミュニティセンターという一体の施設として認識されていることから、情報の一本化により利便性向上が期待できる。

○収支計画に報償費年間 100 万円が計上されているが高額ではないか。この設定理由はなにか。

→講師料、職員の接遇向上研修などを想定している。

○報償費の中には独自事業の一部も含まれているのか。

→含んでいる。

○独自事業を分けて計上していない理由はなにか。独自事業の部分とそれ以外

を分けて計上できないのか。

→独自事業で行うものであっても、ものによっては（健康増進講座など）お金をいただくずに講師を呼んでいるため、収支計画では報償費に含んでいる。

○委託料全体について、市の積算より低いようだが、その設定理由と問題なく運営できるのか説明していただきたい。

→北志津児童センターとの連携で一体管理によりできるだけ（運営費を）削減する。また、ＬＥＤ化（約 1,300 万円の初期投資が 2 年で回収できる）による光熱費削減（年間 800 万円→200 万円）を見込んでいる。削減分はバリアフリー化等に充当予定。

北志津児童センターを運営する中で、授乳室やおむつ交換場所がないとの意見があるので、使いやすい施設にしていきたい。

○委託料が低い理由はＬＥＤ化等による効果という認識でよいのか。

→その部分が大きい。

○前の質疑で新しいコミュニティの創出が必要とのことだが、このエリアにある祭りや駅前のハロウィンイベントなどエリアの価値を高めるために行われているイベントとこの施設をどうやって連携していくのか、具体的な考えがあれば聞かせていただきたい。また、駐車場やグラウンドを活用する考えがあれば聞かせていただきたい。

→例年行われている南公園の夏祭りなど、南公園でのイベントは常時協力して連携することを考えている。志津コミュニティセンター委員会創設を計画しており、利用者の声を取り込みつつ一緒に施設を創っていくことを目的とする。イベント開催時は駐車場の問題が出てくるのでグラウンドの活用も検討したい。警備・植栽チームによる対応も可能である。

◎毎月イベントがあると大変だという意見もあるので、委員会などで意見を聴きつつ調整していただきたい。

○夜間の稼働率が悪いが、この課題をどのように考えているか。

→空き会議室の無料開放から始め、利用促進を図る。静かな読書時間や大人の自習室といった利用のきっかけの場づくりをしていく。

○そのような（前述の）事業を通じて、施設が利用できるということを発信していくということか。

→そのとおり。ＳＮＳ、ホームページを活用して空き情報などを発信したり、機

関誌などで住民に周知を図っていく。

- 事業計画書に書かれている夜間会議室の開放とは具体的にどういうことか。
会議室の一部をずっと開けておくのか。その日たまたま空いていたら開放するのか。予約が一切なく、夜間利用者が一切いない場合でも開放するのか。その時間帯になって予約の申込があった場合でも開放するのか。
→空き状況等を把握する必要があるので利用申込の締め切りは必要と考えている。まずは始めてみて、改善をしていくことを考えている。

- ◎夜間会議室を正規の値段で借りている人もいるため、無料開放との差が生じないように、市とも十分に調整してから実施するようにすべきである。

- 地域とのコミュニケーションを図りたい高齢者・外国人への対応はどのように考えているか。
→職員による声かけを重視し、相談しやすい場や、意見箱設置などを進め、日々のやり取りの中から困りごとがあれば、ネットワークにつなぐことを考えている。外国人に対しては多言語対応を進める。
独自事業のコミュニティの仕掛けを作っているので高齢者、外国人関係なく集える場所づくりをする予定である。

- ◎広く参加できる仕掛けをしていただきたい。

- 収支計画に一般管理費の記載がないが、これは本部経費で賄われるのか。その場合、収支の黒字分は一般管理費に充てられるのか。
→そのとおり。それだけではなく、前述のバリアフリー化などの経費に充てられる。まちづくりの一環として大事な部分なので、そちらに投資をしたいと考えている。

- 地域包括ケアシステムの中核拠点という文言があるが、具体的に施設でどういうことができるイメージなのか。
→世代を超えた相談カフェや講座を通じて地域の支援体制を構築する。また、そこでいただいた意見を関係団体へつなぐ仕組みを考えている。

②B社

- 人員配置について、契約社員が2名、所長、副所長とあるが、雇用形態の妥当性について伺いたい。
→所長は施設管理運営、スタッフの監督等のマネジメント業務を行う。副所長は

所長の補佐、地域連携の窓口を担う。非常勤パート職員が受付、利用者対応を担当する。適切な人員を配置して安定した運営を実施する。

○受付3名、夜間1名とあるが夜間は常勤の方が対応するのか。

→基本的には常勤職員を配置するが、場合によっては非常勤職員でシフトを組むことも考えられる。

○契約社員ということだが、昼間と夜間を跨いだシフトになったり、施設の運営管理という責任の重い業務を行うとなると、雇用形態が契約社員というのは適切かどうか、認識を聞かせていただきたい。

→常勤の所長については契約社員という身分であるが、社内の管理職相当という形で処遇も管理職と同等の待遇としている。

○前述の管理職相当とは本社の中でも何か業務があるのか。

→勤務サービス管理やイレギュラーの際の対応などが考えられる。

○契約社員から正社員への登用など本社内での基準や方針はあるのか。また、それを利用した実例はあるか。

→契約社員で1年以上継続雇用している者については、上長の推薦を受け正社員への登用試験がある。実例もある。

○人件費がかなり圧縮されている印象で、業務に対するインセンティブなどに関する賃金面での認識を聞かせていただきたい。

→成果に応じた手当の支給や資格取得に対する支援制度などもある。

○この施設の所長、副所長に成果報酬が付与されるとしたら具体的にどのような成果が対象になるのか。

→所長、副所長だけでなくパート社員も成果報酬制度の対象であり、具体的に何をしたらというのではないが、期待する成果を出した場合、期待する成果以上の場合といった具合に人事査定の中での成果報酬が考えられる。

○近隣施設、特に北志津児童センターとの連携について平常時、災害時それぞれどのように連携していくか。

→近隣施設には社会福祉協議会、小中学校、行政、児童センターなどがあり、指定管理業務を行っている同様の施設と同じように年2回の連絡会の開催を予定している。北志津児童センターとは月1回程度の協議会を作り危機管理についても連携を図っていく。

○一つの施設の中で2以上の指定管理者が入るような施設を運営した実績はあるか。

→同じ施設内というのは実績がない。

○収支計画で光熱水費が高いと感じるが省エネの提案は何かないか。

→空調の効率化を図る仕組みを導入予定である。ペーパーレス化も推進する。

○空調の効率化だけではそれほど省エネ化は望めないと思うが、光熱水費が高額になっている理由は。また、収支計画には省エネ効果を含んでいないのか。

→収支計画は2024年度実績に基づいて計上している。省エネ効果は含まず、今後の施策で削減を目指す。

○データ通信費が高額な理由は。

→電話料金、インターネット回線料に加えて、外国人利用者への対応設備導入費を含んでいる。

○外国人利用者対応設備はユーカリが丘の特性をみて設置するのか。

→特性ではなく、現在手掛けているイベントなどで外国の方をよく見かけるため、今後も増えていくことを見越して設置を考えている。

○同様の施設を指定管理者として運営されているが、ユーカリが丘の特色は分析しているか。

→近くに公園がある、にぎわい創出が図れる施設ではないか。

○施設のすぐ近くにあるユーカリ南公園活用の具体案はあるか。

→様々な形態のイベントの定期開催を考えている。

○同様の施設を運営していて利用客が増加したイベントの事例などはあるか。

→複合施設内の別施設との共催事業で隣接する広場をイベントなどで活用した際に利用客が増加した。屋外でイベントを行うと、建物の中の状況も知らせることが出来るため、相乗効果も期待できる。

○夜間の利用率が低いという課題に対し解決策があれば聞かせていただきたい。

→学生の利用者からの声で音楽練習室がない、周辺施設は予約で埋まっているとの声がある。視聴覚室に楽器を設置し、夜間学生向けの音楽練習場として活用してもらうことを検討している。

○民間事業者と連携した独自事業のイベントの実施について、記載内容では収益が民間事業者に渡ってしまうように受け取れる。この点をもう少し詳しく説明していただきたい。

→同様のイベントを過去に実施した際は、必要機材などの手配、集客についてはほとんどを民間事業者に任せて実施し、初回は赤字となってしまった。第2回もプラスマイナスゼロか赤字と聞いている。志津コミュニティセンターで実施できれば集客数は以前実施した施設より大幅増を見込めるため、収支の透明性を確保し、民間事業者への支払いは適正に設定しながら実施を予定している。

○独自事業のイベントは地域の若者層の参加促進に期待できるが、参加する民間事業者への支払いは上限額を設定し、余剰金は施設への投資に回すべきと考える。

○契約社員・パート職員の募集方法はどのような形で行うのか。

→地域に根差した経営を基本とし、佐倉市在住者を中心に募集する。既存職員の継続雇用も検討している。

○現在施設で働いているのは市の人事制度でいう会計年度任用職員であるため、雇用の待遇には考慮して募集の声かけをするべきである。

○新たに地域や友人とのコミュニケーションを図りたいということで相談に来られた高齢者・外国人への対応についてどう考えているか。

→副所長が担当する地域連携という役割も含め、施設としてバックアップしていく。サークル設立支援や趣味の同じ仲間探しなどのサポート、相談対応を積極的に実施する。

○利用者数・利用率の目標設定の根拠は。

→経験値を踏まえて毎年3%増を目標。最終年度は15%増を目指したい。

○収支計画に一般管理費が計上されていないが、本部の経費で賄われるということか。収支が黒字化した場合の取り扱いはどうするのか。

→そのとおり。黒字分は物品を購入するなど、施設の充実に投資することを考えている。

○租税公課が0円の理由は。

→各費用項目に含まれている。

③C社

○人員配置について、館長、副館長の2名が契約社員とのことだが、契約社員という雇用形態は業務バランスから考えて妥当か説明していただきたい。

→館長・副館長は常勤の契約社員を考えている。運営は本社の営業職員2名がバックアップする。これに加えて事務職員1名、情報ツール制作担当の2名がバックアップする。本社からは常駐という形ではないが、短期駐在もしくは1週間に複数回巡回をするといった形で5名が施設運営に携わらせていただく。

○日中3名、夜間2名の配置を基本とするとのことだが、その場合契約社員のどちらかは常にいることになる、あるいは夜間はパートの方ということになるのか。

→9時から17時までいわゆる昼間の時間帯は必ずどちらかの契約社員1名が常駐し、加えてパート職員が2名または3名シフトで入る。夜間はパート職員2名が常駐する。

○前述でいう契約社員はいわゆる施設の管理業務というところで常駐を求められるのか。

→そのとおり。

○契約社員ということは、正社員とは異なるということか。

→契約社員なので1年ごとの契約となるが、何も問題なければ毎年更新となり、昇給や正社員への登用も考えられる。

○近隣施設、特に北志津児童センターとの連携について平常時、災害時それぞれどのように連携していくか。

→平常時は、地域団体と連携し、地域の催し物、会議体に参加して情報発信拠点として推進していく。災害時のため危機管理マニュアルを整備し、エリア担当など施設に近い職員が対応をとれる体制を構築する。本社からも迅速に支援が可能である。

児童センターとは指定管理者と日常的な会議体や緊急連絡網を構築予定である。

○一つの施設の中で2以上の指定管理者が入るような施設を運営した実績があ

るか。

→同様な施設の実績がある。具体的な連絡体制は今後相談して理解いただいた上で、いい体制を構築したいと考えている。

○チラシ・ポスター制作支援について、デザイン制作費無料とあるが、その人件費はどこから出ているのか。納期などはどうなるか。

→本社のクリエイティブ部門があり、人件費は本社負担で無料制作する。納期は内容によるがイベント告知的なものであれば第1稿ができるまで3～4日程度で可能である。

○収支計画の一般管理費について、本社スタッフ5人分の人件費を含むとあるが説明していただきたい。

→一般管理費は大きく2つの要素があり、一つは本社人件費（本社職員が各担当施設に関わる時間を会社内規定から算出し、そこから算出した本社人件費（5名分））と、二つ目はシステム使用料（本社のシステムを使って人事労務管理をする経費）からなっている。

○先ほどの質疑にあったデザインチームの人件費は、実際にはここに計上されているのか。

→含まれている。ほかにも施設のホームページを作る、施設のイベント事の宣材を作るといったものも含まれる。

○ユーカリが丘地区の街のイメージはどう感じているのか。

→民間企業が中心となって開発をした地域で、若年層から高齢者までバランスの取れた住民層がおり、そこが活気につながっていると感じている。

○前述を前提として、多数の指定管理者の実績があるとのことで、利用者や利用率を向上させた実績があれば教えていただきたい。また、その取り組みからどのような成果を創出してどう活かしていきたいかを聞かせていただきたい。

→施設を利用している人にはもちろん、利用していない、全く使っていない人にも施設に来てもらい、この施設は自分たちのためにある施設だと思っていただけの事例を作ってきた。実績として、半年から1年で10から15くらいの講座、教室を立ち上げたことがある。利用客数でいうと対前年比5%～6%増といったところで、大きなセールスポイントだと考えている。

○夜間利用促進に関する具体的な取り組みについてどう考えているか。

→コミュニティ系施設の夜間の稼働率が低いのは事実であり、これに対する明

確な回答は見つかっていない。日中働いている人達による合唱やヨガなどのサークルで稼働率が増えた事例もある。エリアによって人が求めるものは違うが、必ず答えは出せると考えている。

○人件費の積算で、非常勤職員の時給 1,250 円は会社の非常勤職員すべてに当てはまるのか。

→エリアによって設定金額は異なる。

○現在志津コミュニティセンターに勤務している職員は市の人事制度の会計年度任用職員ということは理解されているか。また、その職員を継続的に雇い入れるということは賞与等も必要だと思うが、そのあたりどう考えているか。

→雇用条件を掲示して納得していただければ働いていただく。基本的には昼も夜もパート契約の職員ということで条件を提示しているので、雇用形態については説明させていただく。

◎丁寧な説明をされた方がよい。

○公民館とコミュニティセンターの違いは何だと考えるか。

→公民館は公民館法に位置付けられており、生涯学習中心で営利目的の事業は基本的にできない。コミュニティセンターは地域コミュニティ形成が主目的である。

○地域コミュニティへ参加を希望する高齢者・外国人への対応はどう考えているか。

→社員教育、研修により常駐職員による相談対応能力を向上させる。また、本社の社員によるバックアップや、マニュアル作成なども実施して体制を構築する。

○抽選会の運営方法について審査書類では具体的な回答がなかったが、改善方法等あるか。

→市の運営の中で利用者がすでに慣れている方法があるので、基本的には踏襲する方法で考えている。

2 佐倉市千代田・染井野ふれあいセンター 個別ヒアリング

審査書類における疑問点を中心に委員会から質問し、申請団体から回答を得た。

①テルウェル東日本株式会社

(主な質問と団体からの回答) ○: 質問 →: 回答 ◎: 意見

○人員配置について、契約社員は常勤が2名、パート社員は受付が1名、夜間が1名となっているが、シフトについて考え方を教えていただきたい。

→所長・副所長がシフトを組んで常勤で対応する。夜間については、人員が足りなくなる場合は、近隣で運営している施設の人員も活用しながらトータル支援を行う予定である。

○夜間にイレギュラーな対応が必要となることもあるが、近隣施設からの対応は調整に問題がないのか。

→近隣施設からは車で20分程度であり、イレギュラーが発生した場合は所長と連携をとりつつ対応していきたい。

○防火管理者について、記載されている方は施設に常駐はしないという認識でよいか。

→現時点ではまだ確定はしていない。弊社が選定された場合は防火管理者の資格を常駐の契約社員に取得させて配置することを考えている。

○収支計画の人件費が圧縮されている印象があるが、考え方を教えていただきたい。

→成果報酬という働き具合によって給与に反映させて手当という形で支給できる制度がある。また、資格取得に挑戦できる制度などもある。

○成果報酬という説明があったが、この施設で査定に影響する事項とは具体的に言うと何があげられるか。

→独自事業への取り組みなど、標準的な評価を基準として査定を行う。

○成果報酬で増加する割合や金額についてはどのくらいか。

→標準的な評価でも月数千円上昇している、最高評価で月2万円となっている。

○千代田・染井野ふれあいセンターらしい提案、運営方針などがあれば教えていただきたい。

→染井野地域は健康について意識が高いとの調査結果があるため、ふれあいフィットネスという健康管理をテーマとするイベントを提案している。

○収支計画の賃借料が低いと思うが、駐車場を確保するためのコストはこの中

に含まれているのか。

→委託費の中に実績金額をベースにした価格を含めて算出している。

○光熱水費が高く見えるが、この理由は何か。また、通信費も同じく高いと思えるが説明していただきたい。

→光熱水費については実績に基づいて算出している。通信費については、多言語ディスプレイ導入費を含んでいる。年間 20 万円位のリース料や初期費用が掛かってくる。リース費用については物件費、通信費用については通信費と 2 つの科目に分けて初年度計上している。

○備品費が初年度だけ高いが、この理由は何か。

→催し物などを視覚的に周知できるサイネージの設置を検討しているのと、第 3 会議室は防音性能があるため、楽器等一式を初年度に購入して設置を考えているためこれらの費用を備品費に計上している。

○事業計画書に卓球台の図が描かれているが千代田・染井野ふれあいセンターで卓球ができるのか。

→西志津ふれあいセンターにおいて、地域ふれあい DAY で 2 台ほど貸し出しをした実績がある。千代田・染井野ふれあいセンターでは第 1 会議室に 1 ～ 2 台設置して利用者に使ってもらえると考えている。

○卓球のニーズは高いのか。

→近隣自治体においても最近は非常にニーズが高くなってきている。できる場所も少ない。西志津ふれあいセンターでは実際にコーチを呼んで初心者から学べる教室を実施している。ただ、ニーズは高齢者が中心である。

◎染井野は高齢化率が西志津より高く、健康に気を使う人が多いため、卓球であれば一定数のニーズがあると考えられる。卓球はこのような機会では基本的に提案していった方がよい。

○御社は子供向けの施設を主に管理運営されている中で、今回の施設は高齢者中心の利用者になるかもしれないが、そのあたりの課題、認識についての考えを教えてください。

→確かに高齢者が多い地域だが、近隣に小学校、中学校もあり学生はいるので、放課後の居場所づくりを考えていきたい。現状フリースペースは飲食不可のため、飲食ができるようなフリースペースを設置することを考えている。また、西志津ふれあいセンターにおいて実施した、児童センターとの連携を活

かしたワークショップなども提案していく予定である。

○夜間の稼働率が課題だと思われるが、この地域性からどのように認識しているか。

→防音設備が整っている第3会議室の利用を周知して、夜間の稼働率に貢献できるように考えている。

○事業計画書に「多目的室が現在倉庫として利用されているが今後の利活用が望まれる」とあるが、実際に検討していることがあれば伺いたい。

→授乳室などの案はあったが、専用室ではないので、現在検討中となっている。

○独自事業の音楽機材貸し出しについて、収支計画の初期費用では本格的なバンド練習などの設備は一式そろえられないと思うが考えを教えてください。

→当初から完全な設備を整えるのは難しいと承知している。優先度の高いところから順に5年間継続的に購入していくことを計画している。

○第3会議室での音楽練習室利用については、防音設備のレベルや機材をそろえる話、練習方法などまだ決まっていない部分が多く、実現するにはハードルが高い。

○併設されているルームさくらについて、千代田・染井野ふれあいセンター側からサポートしたり活用策についての具体的な取り組みを西志津ふれあいセンターでの実績を踏まえて説明していただきたい。

→西志津ふれあいセンターでルームさくらから希望があった卓球台の設置を進めていく考えがある。地域に関係なく、この場所でも卓球は人気だと認識している。

②B社

○人員配置において、正職員2名となっているが正職員は正社員とどう違うのか、またその雇用形態はどのようなになっているのか。

→正職員は期日の定めのない、いわゆる正社員という意味になる。

○防火担当者は、施設に常駐しないのか。

→その通り。

○正職員 2 名について適任者がいない場合、人材派遣会社からの採用も検討するとなっているが、具体的にはどういうことか。

→まず、団体内で応募を募り、そこで手を挙げる人がいなければ人材派遣会社から採用ということを考えているが、今までにそのようなことはなかった。

○施設の情報発信について、若者に向けての情報発信、方法は何か検討されているのか。

→千代田・染井野ふれあいセンターの機関紙や市のホームページでの発信を考えている。

◎今の若い世代はホームページをわざわざ確認しないので SNS の活用が必要だと考えるがそのあたりの意見が欲しかった。

○収支計画について、支出内訳に保険料が 120 万円/年計上されているが、詳細を教えてください。

→市で加入している補償内容をベースに、自社の保険を依頼している会社に見積もりをお願いした金額を記載している。

○業務委託でいろいろな実績があるようだが、今回の指定管理者という形態でこういったポイントを重点的に考えているか。

→収支をしっかりと管理して最小経費で最大の効果を上げる、また、皆さんに使っていただけて喜んでいただける施設にしたい。

○千代田・染井野地区の地域性の認識、他の地区との違いをどう考えているか。

→公共施設が少ないと思うが、基本的に同じだと考えている。

○夜間利用の促進策があれば聞かせていただきたい。

→夜間でないと活用できないもの、例えばダンスのグループに声をかけるなど、また、商工会議所と連携して企業の会合に使える場所として宣伝していく。

○施設の夜間管理業務を受託していると思うが、指定管理者になった場合、業務を行っている方の雇用形態や待遇はどう考えているか。

→人員を増やし、日中も交代制を考えている。給与体系は現在と変更する予定はない。

○これまでの経験で施設の特徴や、利用者の実情について何かあればお聞きたい。

→高齢者が多いと感じるので、若い世代や、女性の方に多く利用してもらいたい。

○夜間管理業務と昼間の業務との連携について、事務の受け渡しなど課題を感じるところはあるか。

→昼の勤務時間と夜の勤務時間を一部重複させて引継ぎを行うことを考えている。今までも特に支障なく行ってきた。

○併設されているルームさくらについて、千代田・染井野ふれあいセンター側からサポートしたり、活用策についての具体的な取り組みがあれば説明していただきたい。

→教育センターと打ち合わせをして要望を聞いてからと考えている。

3 佐倉市志津コミュニティセンター 委員協議

個別ヒアリングに基づく、所感報告や意見交換等を行った。

① 施設所管課の所感

【山万総合サービス株式会社】

・人員配置や災害時対応については山万グループ全体での対応姿勢が見られ、安心感がある。

- ・正社員 3 名配置という点が他者と異なる。
- ・北志津児童センターの運営実績があり、施設の実情理解が深い。
- ・駐車場問題など課題への理解もある。
- ・報償費 100 万円の説明に不明瞭な点がある。

【B社】

- ・指定管理者としての運営実績に基づいた具体的な提案がある。
- ・通信費・光熱費が実績値より高く設定されており、疑問が残る。

【C社】

- ・指定管理者としての運営実績に基づいた具体的な提案が評価できる。

②主な意見

(○：委員質疑 ◎：委員所感 →：施設所管課・事務局回答)

◎山万総合サービス株式会社は地域特性を活かしている印象。

◎一般管理費の記載方法に応募者でばらつきがあり、統一ルールが必要ではないか。

◎B社の人件費が安く、それを補う成果報酬も少額でインセンティブに疑問が

残る。

◎C社は一般管理費の明記があり、わかりやすい印象を受けた。

◎山万総合サービス株式会社はヒアリングにより、地域密着型で印象が良くなった。

◎B社は非常に現状分析ができていたと思うが、外国人利用者への対応設備の導入は利用実態に合わないと感じた。

◎C社はヒアリングにより、現状分析がしっかりしていることが分かった。

◎山万総合サービス株式会社は地域特性理解が深く、優位性が高い。

◎B社は実績を活かして近隣関係団体との協議会の提案があったが、関係者数が多く、主体的運営が可能なのか疑問が残る。

◎C社は地域と繋がりを作る努力が見られるが、既存の繋がりには劣る印象を受けた。

◎山万総合サービス株式会社及びB社の事業計画は夢があるが、具体性に欠ける部分があった。

◎C社の職員待遇に関する発言に現実味がないと感じた。

【委員長】

当委員会で指定管理者候補者として適当と認められる団体として、山万総合サービス株式会社を推薦することとする。

4 佐倉市千代田・染井野ふれあいセンター 委員協議

個別ヒアリングに基づく、所感報告や意見交換等を行った。

① 施設所管課の所感

【テルウェル東日本株式会社】

- ・西志津ふれあいセンターの運営実績を踏まえた提案がある。
- ・若者向けフリースペースや楽器貸出、ルームさくらとの連携が評価できる。
- ・千代田・染井野ふれあいセンター特有の運営方針が見られず、地域密着型施設としての運用を期待したい。

【B社】

- ・施設の基本的な管理運営は問題ないが、発展性に乏しく提案が少ない。

②主な意見

(○：委員質疑 ◎：委員所感 →：施設所管課・事務局回答)

(主な意見)

- ◎テルウェル東日本株式会社の勤務体制に不安があり、成功報酬の妥当性にも疑問がある。
- ◎B社は具体性がなく、現場理解も不足している印象である。

- ◎テルウェル東日本株式会社は利用者の声を反映した提案があり好印象だったが、多言語ディスプレイの必要性に疑問が残る。
- ◎B社は若年層の理解が不足しており、施設を管理するのには問題ないかもしれないが、施設利用を盛り上げる提案に乏しい。

- ◎テルウェル東日本株式会社は現状分析が甘く、運営に懸念があるが、他施設でのルームさくらとの連携で気づいたところを反映できるのは評価できる点である。
- ◎B社は意気込みが感じられなかった。

- ◎テルウェル東日本株式会社は提案内容に具体性がなかった。
- ◎B社は指定管理の業務を貸館業務の一環ととらえており、それ以上の発展性がない。

【委員長】

当委員会で指定管理者候補者として適当と認められる団体として、テルウェル東日本株式会社を推薦することとする。

以上