

すみだスポーツ健康センターの指定管理者の指定について

1 施設の名称

すみだスポーツ健康センター（墨田区東墨田一丁目6番1号）

2 指定の期間

令和6年4月1日から令和11年3月31日まで（5年間）

3 指定管理者とする団体

（1）名称

住友不動産エスフォルタ・住友不動産建物サービス・アズビル共同企業体

（2）所在地

東京都新宿区西新宿三丁目1番4号

（3）代表者氏名

住友不動産エスフォルタ株式会社 代表取締役 内木場 浩二

（4）共同事業体の構成団体

ア 名称 住友不動産エスフォルタ株式会社

所在地 東京都新宿区西新宿三丁目1番4号

代表者 代表取締役 内木場 浩二

イ 名称 住友不動産建物サービス株式会社

所在地 東京都新宿区西新宿七丁目2番12号 泉ホシイチビル

代表者 代表取締役 三浦 桂介

ウ 名称 アズビル株式会社

所在地 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

代表者 代表執行役社長 山本 清博

（5）沿革

ア 住友不動産エスフォルタ株式会社

昭和61年9月 設立

イ 住友不動産建物サービス株式会社

昭和48年7月 設立

ウ アズビル株式会社

昭和24年8月 設立

（6）同種事業の実績（自治体からの受託運営等）

ア 本区での実績

平成18年度～現在 すみだスポーツ健康センター指定管理者（共同企業体）

イ 他自治体での実績

大田区総合体育館、品川・荏原健康センター、葛飾区奥戸総合スポーツセンター（体育館他24施設、温水プール他3施設）、葛飾区水元総合スポーツセンター

一、エスフォルタアリーナ八王子、川崎市スポーツ・文化総合センター（代表企業）

豊島区立池袋スポーツセンター、足立区花畑地域学習センター・体育館、足立区スイムスポーツセンター、北区北とぴあ、あきる野市民プール（構成企業）

4 選定経過及び選定理由

(1) 募集内容

- ア 募集期間 令和5年7月14日から令和5年8月25日まで
- イ 周知方法 区のお知らせ及び区のホームページへの掲載
- ウ 申請者数 3者

(2) 選定経過

墨田区指定管理者選定委員会において、主管部検討部会での審査を経た3者について、申請書類等に基づき、評価項目である①利用者サービスの向上、②効率的・効果的な施設の運営、③事業計画の遂行能力の3項目に関する審査を行った。

(3) 選定理由

審査の結果、選定団体は、評価項目の評価の合計点が設定した水準を超え、申請者の中で最高得点であったことから、すみだスポーツ健康センターの設置目的を効果的・効率的に実現することが期待できるため選定した。

5 事業計画の要点

(1) 管理運営の方針

すみだスポーツ健康センターの設置目的及び指定管理者制度の趣旨を踏まえ、以下4つの運営方針を定めている。

- ア 区と連動してスポーツ推進計画の目標達成に取り組むとともに、施設の設置目的に沿った運営を行う。
- イ 地域密着型の施設運営を行ってきた長年の経験を活かし、区民の多様なニーズに即した利用環境の創出に尽力する。
- ウ 危機管理は最重要課題であることから、安心・安全にこだわった危機管理体制を確立し、高品質なサービス提供と効率的な運営を目指す。
- エ 公共施設運営に伴う社会的責任を再認識する。法令遵守を徹底しながら、様々な社会的ニーズに応えた運営を進める。

(2) 主な提案内容

ア 利用者サービスの向上に関する提案

- (ア) キャッシュレス決済に対応した券売機と連携した入退場システムを導入し、入退場の確認、利用時間を超過した際の精算対応などにスムーズに対応する。
- (イ) 「みる」「する」楽しみが溢れる、プール施設ならではのレクリエーションイベントを実施する。
- (ウ) 混雑により施設の利用機会を損なうことがないように、WEB予約システムを導入し、来館前の利用予約を可能とする。
- (エ) ホームページにチャットボット機能を追加し、いつでも利用者の問合せに対応できる環境を整備する。

(オ) 運動未経験者（苦手）層を健康関心層に変える運動と食を融合した健康測定事業を年4回以上実施する。

イ 効率的・効果的な施設の運営に関する提案

(ア) 指定管理料（提案額）：121,100,000円

(イ) 地域密着型の施設運営を行ってきた長年の経験を活かし、区民の多様なニーズに即した利用環境の創出に尽力する。

(ウ) 構成企業製の中央監視装置が導入されていることから、取り込みデータを活用したエネルギー使用量の可視化を行い、利用者の快適性を損なうことのない省エネルギーを実施する。

(エ) 構成企業製の中央監視装置が導入されていることから、施設設備の不具合事項の蓄積データを活用し、建物ライフサイクルコストを念頭に置いた設備更新・修繕標準周期表の整備、これに基づく適切な修繕計画の提案を行う。

(オ) 施設維持管理業務や消耗品等の発注は、区内事業者を活用する。

(カ) 「みる」「する」楽しみが溢れる、プール施設ならではのレクリエーションイベントとして、アーティスティックスイミングやウォーターボール体験、シーカヤック体験などを実施する。

(キ) 観覧席を活用したヨガやピラティスなどの教室を実施する。

ウ 事業計画の遂行能力に関する提案

(ア) 統括責任者は、類似施設で15年以上、統括責任者として9年以上の勤務経験があり、健康運動指導士、防火・防災管理者、第2種衛生管理者、上級救命等の資格所有者を配置する。

(イ) 副統括責任者は、類似施設で5年以上の勤務経験があり、水上安全法I救助員、上級救命技能等の資格所有者を配置する。

(ウ) 安全管理マニュアルは、災害ケース別（地震、火事、水害等）に対応方法を記載し、発災時は的確かつ迅速に対応する。

(エ) 構成企業製の中央監視装置と連動し、24時間365日の遠隔監視体制を構築する。

(オ) 代表企業はすみだスポーツ健康センターの現指定管理者であり、指定管理者として9件の運営実績がある。また、構成企業は指定管理者として170件の管理実績がある。

審査結果

12名の委員が評価し、その合計点により審査を行った。

| 評価項目 (配点) | 得点 | | |
|---|-----------------------------------|------|------|
| | 住友不動産エスフォルタ・住友不動産建物サービス・アズビル共同企業体 | B | C |
| 1 利用者サービスの向上 (38点×12人=456点) | 327点 | 262点 | 278点 |
| (1) 利用者にとって平等に利用できる環境が整えられているか (10点×12人=120点) | 88点 | 65点 | 62点 |
| (2) 施設の設置目的を達成するための事業計画となっているか (8点×12人=96点) | 71点 | 56点 | 67点 |
| (3) 利用者サービスの向上につながる独自の提案があり、実現が可能か (10点×12人=120点) | 88点 | 72点 | 77点 |
| (4) 利用者の要望・意見等を聴くための手段と業務改善の取組があるか (10点×12人=120点) | 80点 | 69点 | 72点 |
| 2 効率的・効果的な施設の運営 (32点×12人=384点) | 285点 | 233点 | 260点 |
| (1) 施設の設置目的を踏まえた管理・運営方針となっているか (6点×12人=72点) | 54点 | 46点 | 51点 |
| (2) 光熱水費を含む施設の維持管理経費を節減するための積極的な取組があるか (8点×12人=96点) | 75点 | 64点 | 60点 |
| (3) 提案額は、事業計画を実現するための適正な額となっているか (6点×12人=72点) | 49点 | 31点 | 51点 |
| (4) 区民の雇用や区内企業の活用を図る取組があるか (6点×12人=72点) | 49点 | 47点 | 48点 |
| (5) 利用者の増加策や施設稼働率(利用率)向上への取組は効果的か (6点×12人=72点) | 58点 | 45点 | 50点 |
| 3 事業計画の遂行能力 (30点×12人=360点) | 279点 | 242点 | 249点 |
| (1) 経営状況及び財政基盤は安定しているか (4点×12人=48点) | 45点 | 30点 | 32点 |
| (2) 職員構成、職員数及び組織の管理・運営体制は適切か (6点×12人=72点) | 54点 | 46点 | 43点 |
| (3) 管理責任者及び職員の資格や経験は適切であり、職員のスキルアップに向けた取組は十分か (6点×12人=72点) | 49点 | 46点 | 46点 |
| (4) 個人情報保護の徹底及び積極的な情報公開を行う計画となっているか (4点×12人=48点) | 32点 | 35点 | 35点 |
| (5) 災害その他緊急時の危機管理体制及び苦情処理体制は明確か (4点×12人=48点) | 43点 | 40点 | 42点 |
| (6) 同種事業に関する本区での実績の有無、他の自治体での実績の有無 (6点×12人=72点) | 56点 | 45点 | 51点 |
| 合計 (100点×12人=1,200点) | 891点 | 737点 | 787点 |

すみだスポーツ健康センターの指定管理者 申請者提案概要

| 項目 | 住友不動産エスフォルタ・住友不動産建物サービス・アズビル共同企業体 | B | C |
|------------------------------------|--|---|--|
| 1 利用者サービスの向上 | | | |
| (1) 利用者にとって平等に利用できる環境が整えられているか | <ul style="list-style-type: none"> ・キャッシュレス決済に対応した券売機と連携した入退場システムを導入（更新）し、入退場の確認、利用時間を超過した際の精算対応などに、スムーズに対応する。 ・混雑により施設の利用機会を損なうことがないようにするため、WEB予約システムを導入し、来館前の利用予約を可能とする。 ・利用者が守るべきルール及び利用方法について施設内の見やすい場所やHPに掲示し、平等利用の協力を求める。 ・障害を持つ利用者のために、駐車スペースや動線の確保、バリアフリートイレや車いす優先の更衣室やシャワールームの設置を行う。 ・ユニバーサルデザインを導入し、年齢、性別、国籍、障害の有無に関わらず、誰でも利用しやすい施設運営を実施する。 ・翻訳機を導入し、外国人利用者にも利用しやすい環境を整備する。 ・ベビーカー置場や授乳スペースの確保、幼児が安全に遊べるキッズスペースを提供する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・利便性向上のため、施設利用料や教室参加料だけでなく、物販の支払いにも対応したキャッシュレス券売機を導入する。 ・入退場システムを更新して継続設置し、料金超過を含めた入退場管理を行う。 ・ユニバーサルデザインの理念のもと、施設利用者が年齢、性別、国籍、障害の有無に関わらず、「だれでも、わかりやすく、使いやすい」施設運営を実施する。 ・赤ちゃんルームを拡充して設置し、子ども・子育て世代の目線に立ったサービスを提供する。 ・多目的更衣室を設置する。 ・施設の予約や利用の規則を遵守するとともに、すべての利用者に平等に対応するため、全職員が誤りのない対応ができるように研修や業務マニュアルを通じて徹底する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・接遇体制強化に向けた総合受付カウンターの新設による速やかな利用者対応。 ・キャッシュレス決済に対応した入場用券売機を総合受付カウンターとプール入場口に導入する。 ・健康コンシェルジュを受付に配置し、利用者の期待に応え、利用者寄り添った運営を目指す。 ・夏季は混雑により入場待ちとなるため、利用状況をインターネットで配信し、利用者の不便を解消する。 ・プール入場予約システムを導入し、オンラインによる予約受付を実施する。 ・障害を持つ方でも安全にトレーニングを行える環境を整えるため、車いすを使用したまま筋力トレーニングを行える機器を導入する。 ・観覧コーナーの快適性向上のために室内用大型扇風機を導入し、キッズスペースを整備し子育て支援体制を整える。 |
| (2) 施設の設置目的を達成するための事業計画となっているか | <ul style="list-style-type: none"> ・「みる」「する」楽しみが溢れる、プール施設ならではのレクリエーションイベントを実施する。 ・月1回、無料開放日を設定し、施設の周知と利用促進を図る。 ・プールで使用する遊具、トレーニング室で使用するシューズなどのレンタルサービスの実施。 ・健康増進を目的とした運動習慣の推進と体組成測定を意識付けを図る。 ・プール、トレーニング室を有効活用した介護予防運動（水中ウォーキング、ストレッチ体操など）の実施。 ・観覧席を活用したヨガやピラティスなどの教室を実施する。 ・閑散期の駐車場スペースを活用した健康体操やスケートボード教室を実施する。 ・初級者から上級者まで、子どもから大人まで、様々な方を対象とした水泳教室の実施。 | <ul style="list-style-type: none"> ・設置目的に基づき、基本理念「人が輝く いきいき すみだ」の実現に向け、人づくり、場づくり、仕組みづくりの3つの運営方針を掲げ、実現に取り組む。 ・レクリエーションの普及及び健康増進を図る事業として、保育園・学童水泳教室を実施する。 ・誰もがスポーツを楽しめる事業として、障害児水泳教室、プール・リハビリ、プール開放イベントを実施する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・設置目的を基盤とした「次世代につなぐ持続可能なレクリエーション・健康増進拠点」を施設運営の理念に掲げ、その実現に向け各種事業を実施する。 ・レクリエーションの普及振興及び健康増進を図る事業として、アクアフェスタ（アクアジムや水上運動会）、ウェルネスフェア（屋外スペースを活用した健康に関するブースやものづくりのワークショップ等）を開催する。 ・障害の有無に関わらず誰もがスポーツを楽しむことができる事業として、発達障害児向け水泳教室、地域商店街との協働連携によるプール納涼祭等を実施する。 |
| (3) 利用者サービスの向上につながる独自の提案があり、実現が可能か | <ul style="list-style-type: none"> ・混雑により施設の利用機会を損なうことがないように、WEB予約システムを導入し、来館前の利用予約を可能とする。 ・使いやすく便利であることなど、常に利用者の目線に立ちデジタル化を進める。 | <ul style="list-style-type: none"> ・利便性向上のため、施設利用料や教室参加料だけでなく、物販の支払いにも対応したキャッシュレス券売機を導入する。 ・地域における障害者スポーツへの理解促進や普及のため、インクルーシブスポーツの体験会やイベントの開催、用具の無料貸し出しを実施する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・休館・閉館時においても、利用者が知りたい情報を24時間体制で回答できるように、ホームページにチャットボット機能を導入する。 ・3階売店を再オープンし、プールサイドテラスと観覧コーナーで多くの利用者が飲食できる環境を整備する。 |

| 項目 | 住友不動産エスフォルタ・住友不動産建物サービス・アズビル共同企業体 | B | C |
|--|---|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・プールやトレーニング室利用料、駐車料金など、施設内すべての支払いにキャッシュレス決済を導入する。 ・ホームページにチャットボット機能を追加し、いつでも利用者の問合せに対応できる環境を整備する。 ・全身運動である水泳を通して、楽しみながら体力維持増進を目的とした障害者水泳教室を年4回以上実施する。 ・運動未経験者（苦手）層を健康関心層に変える運動と食を融合した健康測定事業を年4回以上実施する。 ・トップアスリートとふれあい、直接指導を受けられる交流事業を年1回以上実施する。 ・レジャー型プールとしての特性から、6～9月の繁忙期はレストラン営業を実施し、その他の期間は軽食等の自動販売機を設置する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・保育園及び学童向けの水泳教室を周辺保育園と連携して、年1回以上実施する。 ・障害のある方を対象とした障害児水泳教室、脳卒中などによるマヒを持つ方などを対象とした理学療法士によるプール・リハビリを実施する。 ・定期教室の申し込みを、WEBと電話での申し込みに対応する。 ・食品自動販売機を設置し、レストラン営業期間外やレストラン混雑時の緩和のため、通年対応可能な飲食環境を整備する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・2階テラスをスポーツ・アクティブ・スペースと位置付け、日常的な交流広場やイベントスペースとして活用する。 ・夏季は混雑により入場待ちとなるため、利用状況をインターネットで配信し、利用者の不便を解消する。 ・プール入場予約システムを導入し、オンラインによる予約受付を実施する。 ・教室事業の申し込みに、オンライン予約システムを導入し参加料のWEB決済に対応する。 |
| (4) 利用者の要望・意見等を聴くための手段と業務改善の取組があるか | <ul style="list-style-type: none"> ・利用者アンケートを年1回実施し、利用者視点の多様な意見を収集し、サービス向上につなげる。 ・ご意見箱を常時設置し、幅広い世代からの意見を収集、傾向分析をし、ニーズに即した施設運営を行う。 ・接遇サービスに関する品質モニタリングの実施。 | <ul style="list-style-type: none"> ・施設内及びWEBによるアンケート等により、利用者ニーズを把握する。 ・利用者に扮した覆面調査員によるモニタリングを実施する。 ・アンケートやモニタリングの結果を掲示し、要望を反映することで、利用者満足度の向上に努める。 | <ul style="list-style-type: none"> ・利用者アンケートを年2回以上実施し、使用者の意見・要望を把握する。 ・WEBアンケートの実施、また意見箱を常設し、利用者の要望を把握できる環境を整える。 |
| 2 効率的・効果的な施設の運営 | | | |
| (1) 施設の設置目的を踏まえた管理・運営方針となっているか | <p>【基本方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・レクリエーションの普及振興と健康増進により、「暮らし続けたいまち」「働き続けたいまち」「訪れたいまち」の実現に寄与する。 <p>【運営方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区と連動してスポーツ推進計画の目標達成に取り組むとともに、施設の設置目的に沿った運営を行う。 ・地域密着型の施設運営を行ってきた長年の経験を活かし、区民の多様なニーズに即した利用環境の創出に尽力する。 ・危機管理は最重要課題であることから、安心・安全にこだわった危機管理体制を確立し、高品質なサービス提供と効率的な運営を目指す。 ・公共施設運営に伴う社会的責任を再認識する。法令遵守を徹底しながら、様々な社会的ニーズに応えた運営を進める。 | <p>【基本理念】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「人が輝く いきいき すみだ」の実現に向け、3つの運営方針を掲げ、運営する。 <p>【運営方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人づくり 学びの機会を充実させ、地域を支える意識を醸成する。地域力の担い手の育成を強化する。 ・場づくり 区民が気軽に集い、多目的に対応できる施設や環境を整備し、活動の場の充実を図る。 ・仕組みづくり 区のイベントや施設と連携を図り、誰もが気軽に区政や地域活動に参加できる仕組みを整備する。 | <p>【基本方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが安心・快適に楽しめる「すみだのプール」を提供する。 ・区民一人ひとりの多様性に対応し、誰も取り残さない「すみだのプール」を実現する。 ・墨田区と地域と協働する「すみだのプール」を実現する。 |
| (2) 光熱水費を含む施設の維持管理経費を節減するための積極的な取組があるか | <ul style="list-style-type: none"> ・構成企業製の中央監視装置が導入されていることから、取り込みデータを活用したエネルギー使用量の可視化を行い、利用者の快適性を損なうことのない省エネルギーを実施する。 ・ろ過機ディフューザーの設置による年間 770 m³の節水を実施する。 ・シャワーや蛇口への節水器具設置、グリーンエネルギーを使用する自動販売機を導入する。 ・構成企業製の中央監視装置が導入されていることから、施設設備の不具合事項の蓄積データを活用し、建物ライフサイクルコストを念頭に置いた設備更新・修繕標準周期表の整備、これに基づく適切な修繕計画の提案を行う。 | <ul style="list-style-type: none"> ・小規模修繕を内製化（施設従事者が実施）し、修繕費を節減する。 ・クロスジョブ（例：受付スタッフがトレーニング室スタッフとしても勤務可能）により、人件費を節減する。 ・LED照明を導入し、光熱費を節減する。 ・保守点検の結果を専門従事者がデータ分析等を行い、劣化を抑制し、ライフサイクルコストを節減する。 ・グループ会社からのトレーニングマシンリースによる賃借料節減。 | <ul style="list-style-type: none"> ・独自施設管理システムを活用し、ライフサイクルコストの節減に向けた簡易修繕計画の策定を支援する。 ・設備員が行う維持管理業務を分業化し、点検時間を捻出し、自営可能な点検を多く設け保守費用を大きく削減する。 ・ビルエネルギーデータ管理を活用し、エネルギー使用量の把握と施設の運用改善による省エネルギー・省コストを図る。 ・類似施設との比較や管理運営実績を生かした設備等運転方法の最適化により、省エネルギーを推進する。 ・365日24時間対応の緊急センターによる設備異常対策体制を整備する。 |

| 項目 | 住友不動産エスフォルタ・住友不動産建物サービス・アズビル共同企業体 | B | C |
|-----------------------------------|--|--|---|
| | (構成企業にしかできない中央監視装置のデータ活用による、見える化による施設の効率的運用) ・定期的な現場巡回点検及び24時間365日の遠隔管理により、緊急対応による一時処置が可能な体制を構築する。 ・施設及び設備の長寿命化のため、日常の運転業務から施設に負担をかけない運転を徹底する。 | | |
| (3) 提案額は、事業計画を実現するための適正な額となっているか | 指定管理料(提案額) : 121,100,000円 | 指定管理料(提案額) : 122,795,000円 | 指定管理料(提案額) : 117,123,000円 |
| (4) 区民の雇用や区内企業の活用を図る取組があるか | <ul style="list-style-type: none"> 区民を積極的に雇用する。 施設維持管理業務や消耗品等の発注は、区内事業者を活用する。 | <ul style="list-style-type: none"> 区内雇用創出の観点から、区内在住者を優先的に雇用する。 区内企業を積極的に活用した再委託先を選定する。 | <ul style="list-style-type: none"> 区民を優先して採用する。地元雇用率目標、80%以上。 区内中小企業を積極的に活用し、地域雇用の活性化を図る。 運営部門、事業部門、危機管理部門に区分した研修を実施し、公品質な公共サービスの提供と接遇、知識、技能等を習得する。 |
| (5) 利用者の増加策や施設稼働率(利用率)向上への取組は効果的か | <ul style="list-style-type: none"> 混雑により施設の利用機会を損なうことがないように、WEB予約システムを導入し、来館前の利用予約を可能とする。 ホームページフルリニューアルによるチャットボット機能の導入。 「みる」「する」楽しみが溢れる、プール施設ならではのレクリエーションイベントとして、アーティスティックスイミングやウォーターボール体験、シーカヤック体験などを実施する。 プール、トレーニング室を有効活用した介護予防運動(水中ウォーキング、ストレッチ体操など)の実施。 観覧席を活用したヨガやピラティスなどの教室を実施する。 閑散期の駐車場スペースを活用した健康体操やスケートボード教室を実施する。 初級者から上級者まで、子どもから大人まで、様々な方を対象とした水泳教室を実施する。 月に1回無料開放日を設定し、施設を周知し利用促進を促す。 冬季にレストランスペースで、健康講座を実施する。 | <ul style="list-style-type: none"> 泳ぐことの楽しさをテーマにした定員制の子どもスイミングスクール、楽しみながら筋力強化を図るアクアウォーキング、音楽に合わせて水中で体を動かすアクアピクスなど、利用のきっかけとなる教室事業を実施する。 機能回復やストレス解消を目的としたプール・リハビリ、泳ぐことの楽しさをテーマとした障害児水泳教室、個々の泳力や要望に応じてレッスンをを行うパーソナルトレーニングを実施する。 オリンピック選手など、トップアスリート招聘イベントを開催する。 SUPYOGA(サップヨガ)協会から講師を招き、SUPの上でヨガをすることでリラクゼーション効果、バランス・筋力強化を図る。 水難事故や落水時の安全対策として行う着衣泳体験、楽しさを学ぶサーフィン教室、年齢別で速さを競うこども水泳大会の実施。 | <ul style="list-style-type: none"> 夏季は混雑により入場待ちとなるため、利用状況をインターネットで配信し、利用者の不便を解消する。 プール入場予約システムを導入し、オンラインによる予約受付を実施する。 障害を持つ方でも安全にトレーニングを行える環境を整えるため、車いすを使用したまま筋力トレーニングを行える機器を導入する。 休館・閉館時においても、利用者が知りたい情報を24時間体制で回答できるように、ホームページにチャットボット機能を導入する。 プライベートロッカーやレンタルタオルを利用できるスクールプレミアム会員制度を導入する。 障害の有無に関わらず誰もがスポーツを楽しむことができる事業として、発達障害児向け水泳教室、地域商店街との協働連携によるプール納涼祭、日本のアニメ文化の魅力を多世代で楽しむアニソンプールフェス、鮮やかに彩られた光と音楽で楽しむナイトプールを実施する。 |
| 3 事業計画の遂行能力 | | | |
| (1) 経営状況及び財政基盤は安定しているか | <<代表企業>> ・売上 2023年3月期: 4,398,850千円 2022年3月期: 4,040,853千円 ・営業利益 2023年3月期: 127,291千円 2022年3月期: -106,411千円 ・経常利益 2023年3月期: 163,423千円 2022年3月期: 43,341千円 ・流動比率 2023年3月期: 290.17% 2022年3月期: 242.78% | <<代表企業>> ・売上 2022年12月期: 1,967,004千円 2021年12月期: 1,798,222千円 ・営業利益 2022年12月期: -507,547千円 2021年12月期: -369,372千円 ・経常利益 2022年12月期: -309,043千円 2021年12月期: -278,413千円 ・流動比率 2022年12月期: 30.89% 2021年12月期: 63.40% | <<代表企業>> ・売上 2023年1月期: 4,784,667千円 2022年1月期: 4,424,217千円 ・営業利益 2023年1月期: 56,987千円 2022年1月期: 27,297千円 ・経常利益 2023年1月期: 50,283千円 2022年1月期: 40,268千円 ・流動比率 2023年1月期: 209.74% 2022年1月期: 240.64% |

| 項目 | 住友不動産エスフォルタ・住友不動産建物サービス・アズビル共同企業体 | B | C |
|----|---|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・固定長期適合率 2023年3月期：61.59% 2022年3月期：70.59% ・自己資本比率 2023年3月期：83.20% 2022年3月期：82.92% 《構成企業1》 ・売上 2023年3月期：34,462,173千円 2022年3月期：34,750,577千円 ・営業利益 2023年3月期：497,334千円 2022年3月期：1,257,136千円 ・経常利益 2023年3月期：560,702千円 2022年3月期：1,407,279千円 ・流動比率 2023年3月期：331.70% 2022年3月期：375.21% ・固定長期適合率 2023年3月期：31.73% 2022年3月期：22.91% ・自己資本比率 2023年3月期：76.44% 2022年3月期：76.51% 《構成企業2》 ・売上 2023年3月期：278,406,000千円 2022年3月期：256,551,000千円 ・営業利益 2023年3月期：31,251,000千円 2022年3月期：28,231,000千円 ・経常利益 2023年3月期：32,140,000千円 2022年3月期：29,519,000千円 ・流動比率 2023年3月期：278.06% 2022年3月期：303.51% ・固定長期適合率 2023年3月期：35.42% 2022年3月期：32.89% ・自己資本比率 2023年3月期：69.35% 2022年3月期：72.54% | <ul style="list-style-type: none"> ・固定長期適合率 2022年12月期：-14.30% 2021年12月期：-42.46% ・自己資本比率 2022年12月期：-164.37% 2021年12月期：-45.51% 《構成企業1》 ・売上 2022年6月期：186,979千円 2021年6月期：143,538千円 ・営業利益 2022年6月期：2,612千円 2021年6月期：-11,540千円 ・経常利益 2022年6月期：3,720千円 2021年6月期：-8,558千円 ・流動比率 2022年6月期：215.80% 2021年6月期：193.99% ・固定長期適合率 2022年6月期：11.78% 2021年6月期：8.62% ・自己資本比率 2022年6月期：23.12% 2021年6月期：18.17% 《構成企業2》 ・売上 2023年3月期：790,483千円 2022年3月期：502,738千円 ・営業利益 2023年3月期：-74,444千円 2022年3月期：15,241千円 ・経常利益 2023年3月期：-79,630千円 2022年3月期：16,345千円 ・流動比率 2023年3月期：51.86% 2022年3月期：86.22% ・固定長期適合率 2023年3月期：103.43% 2022年3月期：96.66% ・自己資本比率 2023年3月期：0.86% 2022年3月期：9.98% 《構成企業3》 ・売上 2022年9月期：3,589,368千円 2021年9月期：3,444,970千円 ・営業利益 2022年9月期：-43,809千円 2021年9月期：-47,593千円 ・経常利益 2022年9月期：-22,409千円 2021年9月期：-28,965千円 ・流動比率 2022年9月期：131.70% 2021年9月期：126.21% ・固定長期適合率 2022年9月期：73.51% 2021年9月期：76.90% ・自己資本比率 2022年9月期：16.23% 2021年9月期：18.84% | <ul style="list-style-type: none"> ・固定長期適合率 2023年1月期：74.44% 2022年1月期：73.01% ・自己資本比率 2023年1月期：17.71% 2022年1月期：18.13% 《構成企業》 ・売上 2023年3月期：168,693,000千円 2022年3月期：151,368,000千円 ・営業利益 2023年3月期：9,384,000千円 2022年3月期：8,807,000千円 ・経常利益 2023年3月期：9,519,000千円 2022年3月期：8,977,000千円 ・流動比率 2023年3月期：219.31% 2022年3月期：206.34% ・固定長期適合率 2023年3月期：65.72% 2022年3月期：69.89% ・自己資本比率 2023年3月期：51.15% 2022年3月期：50.64% |

| 項目 | 住友不動産エスフォルタ・住友不動産建物サービス・アズビル共同企業体 | B | C |
|---|--|---|--|
| (2) 職員構成、職員数及び組織の管理・運営体制は適切か | <ul style="list-style-type: none"> ・統括責任者 1名 ・副統括責任者 1名 ・トレーニング室責任者 1名 ・プール運営職員 3名 ・非常勤職員 15～16名 ・維持管理責任者 1名 ・維持管理担当者 1名 ・清掃管理責任者 1名 | <ul style="list-style-type: none"> ・統括責任者 1名 ・副統括責任者 1名 ・受付事務 3名 ・トレーニング室 2～3名 ・プール管理 14～16名 ・自主事業責任者 1名 ・維持管理責任者 1名 ・清掃業務従事者 2名 | <ul style="list-style-type: none"> ・統括責任者 1名 ・副統括責任者 2名 ・受付 3名 ・プール監視責任者 5名 ・トレーニング管理責任者 1名 ・トレーニング指導員 1名 ・維持管理責任者 1名 ・清掃管理責任者 1名 |
| (3) 管理責任者及び職員の資格や経験は適切であり、職員のスキルアップに向けた取組は十分か | <ul style="list-style-type: none"> ・統括責任者は、類似施設で15年以上、統括責任者として9年以上の勤務経験があり、健康運動指導士、防火・防災管理者、第2種衛生管理者、上級救命等の資格所有者を配置する。 ・副統括責任者は、類似施設で5年以上の勤務経験があり、水上安全法I救助員、上級救命技能等の資格所有者を配置する。 ・本社指導部によるスキルアップ研修、専門分野における技能・能力のレベルアップを図る階層別教育を実施する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・統括責任者は、類似施設の統括責任者として5年以上の経験があり、防火管理者などの資格所有者を配置する。 ・副統括責任者は、類似施設で3年以上の勤務経験がある者を配置する。 ・受付・事務業務責任者及びトレーニング室責任者には、類似施設で3年以上の勤務経験がある者を配置する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・統括責任者は、類似施設の統括責任者として5年以上の経験があり、スポーツ施設管理士や防火管理者の資格所有者を配置する。 ・副統括責任者兼フロント責任者は、管理責任者の代行者としての知識、経験、資質を持ち、受付・広報責任者としての地位式と経験を有するものを配置する。 ・副統括責任者兼プール監視責任者は、管理責任者の代行者としての知識、経験、資質を持ち、プールの安全及び衛生に関する知識を有するものを配置する。 |
| (4) 個人情報保護の徹底及び積極的な情報公開を行う計画となっているか | <ul style="list-style-type: none"> ・個人情報保護に関する法令及び区条例を遵守し、個人情報の適正な取扱いと保護に努める。 ・代表企業本社の個人情報保護監査責任者が、年1回監査を実施する。 ・個人情報に関する職員研修を年1回実施する。 ・情報公開請求があった場合は、定められた手順や規定を遵守し、速やかに対応する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・構成企業は、プライバシーマークの認定企業。その知見を活かし、その運用に準じた個人情報保護体制を構築する。 ・個人情報保護のための監督・監視体制を整備し、個人情報保護管理者及び個人情報保護監査責任者は代表企業の担当者を任命する。 ・個人情報の運用監査は、定例監査として年1回実施するほか、必要に応じて監査責任者が臨時に開催する。 ・区情報公開条例及び同施行規則の趣旨に則り、情報公開規程を策定し、適切な対応を進める。 | <ul style="list-style-type: none"> ・共同事業体各社は、プライバシーマークの認定企業。 ・個人情報保護を強化する4つの視点（組織的・物理的・技術的・人的）と具体的対策。 ・個人情報保護規程と個人情報保護方針を策定。 ・情報公開に関する規程を策定し、積極的に公開することで透明性のある管理運営に臨む。 |
| (5) 災害その他緊急時の危機管理体制及び苦情処理体制は明確か | <ul style="list-style-type: none"> ・接客接遇マニュアルによる苦情対応手順を明確化し、苦情発生時は、エリア統括責任者および代表企業社長へ提出するフローとし、全施設で事例を共有する。 ・安全管理マニュアルは、災害ケース別（地震、火事、水害等）に対応方法を記載し、発災時は的確かつ迅速に対応する。 ・緊急時、事故発生時の連絡フローを完備する。 ・プール監視員は、毎営業日に救命救急講習及び排水溝点検を行い、事故防止に努める。 ・構成企業製の中央監視装置と連動し、24時間365日の遠隔監視体制を構築する。 ・設備特性を熟知したサービスを23区内に配置し、速やかな対応を実施する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・墨田区危機管理基本計画 総合危機管理マニュアルに基づき、体制（平常時・緊急時）を整備する。 ・施設独自の危機管理マニュアルを整備し、緊急時に適切に対応する。 ・緊急時は迅速な意思決定と誠意ある対応を確実にを行う体制とするため、代表企業の取締役を中心とした災害対策本部を編成する。 ・事象別（台風・大雨洪水・大雪、地震、施設設備の異常・故障、火災、事件・事故）対応フローを整備する。 ・管理運営上のリスクに応じた保険に加入する。 ・これまでの経験から起こりうるトラブルを予測し、未然防止策を講じて苦情に対応する。 ・トラブル対応マニュアル、対応フローを作成し、運用する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・危機管理基本計画を策定し、災害等の被害予測と発生時の具体的行動を明確化する。 ・緊急時における各種対応マニュアルを整備し、迅速かつ適切に対応できる体制を整備する。 ・共同事業体各社が保有する近隣又は全国の事業所等から重層的バックアップ人員を派遣する。 ・巡回監視体制の強化及び機械警備による防犯対策を構築する。 ・365日24時間対応の緊急センターによる設備異常対策体制を整備する。 ・苦情対応責任者を選任し、苦情内容を直ちに吸い上げ、迅速に対応できる責任と権限を明確にする。 |
| (6) 同種事業に関する本区での実績の有無、他の自治体での実績の有無 | <p>《墨田区》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・すみだスポーツ健康センター（18年間） <p>《他自治体》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・（代表企業）大田区総合体育館、品川・荏原健康センター、葛飾区奥戸総合スポーツセンター（体育館他24施設、温水プール他3施設）、葛飾区水元総合スポーツセンター、エス | <p>《墨田区》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実績なし <p>《他自治体》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・（代表企業）46件の指定管理者 ・（構成企業）4件の指定管理者 | <p>《墨田区》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・（構成企業）1件の指定管理者 <p>《他自治体》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・（代表企業）68件の指定管理者 ・（構成企業）135件の指定管理者 |

| 項目 | 住友不動産エスフォルタ・住友不動産建物サービス・アズビル共同企業体 | B | C |
|----|--|---|---|
| | <p>フォルタアリーナ八王子、川崎市スポーツ・文化総合センター等の9件の指定管理者</p> <p>・（構成企業）豊島区立池袋スポーツセンター、足立区花畑地域学習センター・体育館、足立区スイムスポーツセンター、北区北とびあ、あきる野市民プール等の170件の指定管理者</p> | | |