

墨田区横川コミュニティ会館の指定管理者の指定について

1 施設の名称

墨田区横川コミュニティ会館（墨田区横川五丁目9番1号）

2 指定の期間

令和7年4月1日から令和10年3月31日まで（3年間）

3 指定管理者とする団体

名称

ソシオーク・テルウェル・東武ビルマネジメント共同企業体

所在地

東京都港区芝四丁目13番3号PMO田町東10F

代表者氏名

株式会社明日葉 代表取締役 大隈 太嘉志

共同事業体の構成団体

ア 名称

株式会社明日葉

所在地

東京都港区芝四丁目13番3号PMO田町東10F

代表者

代表取締役 大隈 太嘉志

イ 名称

テルウェル東日本株式会社

所在地

東京都江東区深川二丁目7番6号

代表者

代表取締役 石川 達

ウ 名称

東武ビルマネジメント株式会社

所在地

東京都墨田区押上一丁目1番2号

代表者

代表取締役 武政 美佐雄

沿革

ア

株式会社明日葉

昭和38年 創業

平成4年10月 法人設立

イ

テルウェル東日本株式会社

昭和27年 創業

平成13年4月 法人設立

ウ

東武ビルマネジメント株式会社

昭和44年 創業

昭和44年5月 法人設立

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27年度～ 墨田区横川コミュニティ会館指定管理者（共同企業体）

イ

他自治体での実績

株式会社明日葉において、江東区東砂児童館の指定管理者等、全国764か所の児童館又は学童クラブを運営する実績を有し、テルウェル東日本株式会社において、大田区立大森南図書館の指定管理者等、全国48か所の図書館等を運営する実績を有する。

4 選定経過及び選定理由

募集内容

指定管理者の選定に当たっては、施設の長期修繕計画に基づく大規模修繕の実施に伴い、次期指定管理者への引継期間が確保できないことから「指定管理者の指定の手続等に関する要綱」第2条第7号に規定する公募しないこととする特別な事情

に該当している。

また、現指定管理者による施設の管理運営状況を評価した結果、区が定める水準を充たしている。

以上のことから、公募によらず、現指定管理者を指名した。

指定管理者の指定の手續等に関する要綱（抄）

（公募によらない指定管理者の指定）

第2条 指定管理者の指定に当たって公募しないこととする特別の事情があると認める場合は、次に掲げる場合とする。
前各号に掲げるもののほか、公募しないことについて合理的な理由がある場合

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（外部委員を含む。）での審査を経た現指定管理者について、申請書類等に基づき、評価項目である 利用者サービスの向上、 効率的・効果的な施設の運営、 事業計画の遂行能力の3項目に関する審査を行った。

選定理由

審査の結果、現指定管理者は、評価項目の評価の合計点が設定した水準を超えたことから、墨田区横川コミュニティ会館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

管理運営の方針

墨田区横川コミュニティ会館の設置目的及び指定管理者制度の趣旨を踏まえ、複合施設ならではの、様々な年齢の方々が交流し、地域コミュニティの形成ができる施設を目指す。

主な提案内容

ア 利用者サービスの向上に関する提案

児童室事業・学童クラブ事業

- ・参加者同士の交流を深める年齢別の「親子クラス」や、保護者からの相談を職員が受け付ける「みんなのひろば」を実施する。
- ・大型行事等において、小学生自ら企画・運営する場を提供する。
- ・おやつの時間を通じて、食事のマナーなどを学べるよう工夫する。

図書室事業

- ・児童向けイベントや出張おはなし会の積極的な実施により、子どもの読書推進に貢献する。
- ・ティーンズ向け図書の充実や高齢者向け企画展示を実施する。

コミュニティ事業

- ・高齢者施設への子どもの訪問等、多世代が交流できる事業を展開する。

利用者の声を把握する取組

- ・アンケートの実施やスタッフの積極的な声掛けから、利用者のニーズを把握する。
- ・ウェブサイト上で直接意見を送信できるシステムの活用等、多様な手法により意見を収集する。

イ 効率的・効果的な施設の運営に関する提案

指定管理料（提案額）：151,300,000円

設備管理において各設備のライセンスを取得した専門の技術スタッフを配置することで設備運営の効率化を図る。

児童室及び図書室の利用者数を、令和5年度実績から3%増やす目標を設定する。

図書室事業において他自治体の取組事例等に関する勉強会を実施し、運営に反映する。

ウ 事業計画の遂行能力に関する提案

館長候補者及び図書室長候補者については、同種業務に関する豊富な経験を有する職員を配置する。

図書室職員は、司書及び図書事業経験者を、要求水準を上回る水準で配置予定である。

区、警察、消防、小中学校、他図書館、各構成企業等の関係機関への緊急連絡体制を構築する。

6 現指定管理者による施設の管理運営状況

施設の利用状況・指定管理料等の推移

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度
児童室利用人数()	23,598人	27,609人	30,692人
図書室個人貸出点数	212,637点	209,343点	203,653点
指定管理料	148,426,608円	149,262,205円	150,753,754円
集会室利用料金収入	0円	16,590円	119,100円

乳幼児、小学生及び中学生の利用人数の合計

施設の管理運営状況に関する評価

ア 業務運営

利用者アンケート等において、スタッフの対応に対する高い評価を受けている。

児童室及び学童クラブにおいては、児童や保護者と積極的なコミュニケーションを図っており、円滑に事業を運営している。

図書室においては、接遇や案内など、利用者対応の評価が高く、イベント等の事業を積極的に展開している。

毎年2回、運営協議会を開催し、町会等地域の協力者や学校等の近隣機関に施設の運営報告や意見の聴取を行っている。

イ 運営体制・管理体制

職員は事業計画どおり適切に配置しており、業務上必要な研修は毎年計画を策定して実施している。

危機管理マニュアルや緊急連絡網を整備し、職員と関係者に周知している。

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
	ソシオーク・テルウェル・東武ビルマネジメント共同企業体
1 利用者サービスの向上（46点×12人＝552点）	389点
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 （6点×12人＝72点）	47点
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 （28点×12人＝336点）	245点
ア 児童室事業・地域子育て支援事業等において、乳幼児・小学生・中学生・高校生等の年齢層等の様々な利用者に合わせた事業提案となっているか （8点×12人＝96点）	（66点）
イ 学童クラブの指導計画等が、健全育成の視点から適切なものであるか （8点×12人＝96点）	（67点）
ウ 図書室事業について、事業提案の内容が充実しているか （8点×12人＝96点）	（75点）
エ コミュニティ事業について、適切な事業提案がなされているか （4点×12人＝48点）	（37点）
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 （6点×12人＝72点）	49点
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 （6点×12人＝72点）	48点
2 効率的・効果的な施設の運営（34点×12人＝408点）	262点
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 （8点×12人＝96点）	61点
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 （6点×12人＝72点）	46点
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）	46点
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）	45点
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 （8点×12人＝96点）	64点
3 事業計画の遂行能力（20点×12人＝240点）	167点
経営状況及び財政基盤は安定しているか （4点×12人＝48点）	32点
職員構成、職員数及び組織の管理・運営体制は適切か （4点×12人＝48点）	35点
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 （4点×12人＝48点）	37点
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

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)	31 点
合計 (100 点 × 12 人 = 1,200 点)	818 点

墨田区横川コミュニティ会館指定管理者 申請者提案概要

項目	ソシオーク・テルウェル・東武ビルマネジメント共同企業体
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	・特定の団体に対する恣意的な利用をさせないなど、施設の運営に当たっての平等利用確保の指針を定める。 ・公平・平等なサービスを提供するために「利用者の声」を大切にする。 ・筆談ボードを用意する等、利用者とのコミュニケーションをサポートする。
(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	
ア 児童室事業・地域子育て支援事業等において、乳幼児・小学生・中学生・高校生等の年齢層等の様々な利用者に合わせた事業提案となっているか	・異なる年齢同士で交流ができるような事業展開を図る。 【乳幼児】 ・ふれあい遊び等を通して参加者同士の交流を深める年齢別の「親子クラス」や保護者からの相談を職員が受け付ける「みんなのひろば」を実施する。 ・図書室内に幼児コーナーを設置し、お話し会等を実施する。 【小学生】 ・お化け屋敷や館まつり等の年間プログラム、工作教室やスポーツ大会等の月間プログラムを実施し、子どもの遊びや活動が活発に展開されるように働き掛ける。 ・大型行事やゲーム大会は、子どもによる企画・運営を取り入れて実施する。 ・自然観察会や高齢者との交流体験の実施など、多様な体験の場を提供できる事業を展開する。 【中学生・高校生】 ・学校や学年を超えた交流を深めるため、職員とともにスポーツやゲームを楽しめる事業を実施する。 ・Wi-Fiを活用した学習環境の整備等を進め、居場所を提供する。
イ 学童クラブの指導計画等が、健全育成の視点から適切なものであるか	・健康な体と豊かな情操を養う 基礎的な生活習慣を身に付ける 自主的な判断力と社会性を身に付けることを生活面の指導目標に設定して、育成プログラムを実施する。 ・おやつを通じ、食事のマナーや衛生管理、集団生活のルールや食育を学べるよう工夫を凝らす。
ウ 図書室事業について、事業提案の内容が充実しているか	・毎月、一般向けと児童向けの図書の企画展示を実施するとともに、空きスペースを活用した追加展示を実施し、利用者が多くの分野に関心を持つ機会を提供する。 ・児童向けイベントや近隣保育園等への出張おはなし会など、子どもの読書推進のためのイベントを増強する。 ・ティーンズ向けや高齢者向け等、ターゲットを絞った上で図書の充実や企画展示を実施する。 ・「富嶽三十六景デジタルアート展」「絵本ソムリエによるおはなし会」等の事業を継続する。
エ コミュニティ事業について、適切な事業提案がなされているか	・高齢者施設への子どもたちの訪問、地域の高齢者による子どもへの囲碁指導等、様々な世代が交流できるイベントを実施する。 ・落語や切り絵などの「よこかわ寄席」を継続実施する。 ・地域と連携した総合避難訓練を実施する。

項目	ソシオーク・テルウェル・東武ビルマネジメント共同企業体
(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	・代表企業のスポーツ指導員チームによる、児童向け運動プログラムを実施する。 ・姉妹都市の図書館と互いの観光情報を展示し合う、エキスチェンジ展示を検討する。 ・事務室以外に図書室にも非常通報装置を設置することで、危機管理対応を強化する。 ・災害時や緊急時の対応のため、負傷者を運ぶエアーストレッチャーや、簡易ベッドとして活用できるマリーベッドを設置する。
(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	・スタッフからの声掛けによる、利用者との積極的なコミュニケーションを重視し、運営を行う。 ・メッセージボックスの設置、アンケートの実施、ウェブサイト上で直接責任者へ意見できるシステムの利用等、多様な手法により意見を収集する。
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	・複合施設ならではの、様々な年齢の方々が交流し、地域コミュニティの形成ができる施設を目指す。 ・共同事業体の構成企業が各事業の専門分野のノウハウを活かして、当施設を運営していく。
(2) 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	・設備管理において各設備のライセンスを取得した専門の技術スタッフを配置することで設備運営の効率化を図る。 ・施設で使用されている床材等の分析による適切な清掃手法の実施により、清掃作業の効率化と床材等の長寿命化に努める。
(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）：151,300,000円
(4) 区民の雇用や区内企業の活用を図る取組があるか	・求人広告を優先的に区内に配布する等、可能な限り区民雇用を推進する。 ・物品購入は、可能な限り区内事業者から調達する。
(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	・児童室の利用者数、図書室の来室者及び貸出者数等の数値について、令和5年度実績から3%増を目標に設定する。 ・パンフレットやホームページによる積極的な情報発信を行う。 ・デジタルサイネージの活用など、施設の顔である玄関周りの整備によるイメージアップを実施する。 ・児童室においては、リピート利用や口コミによる利用者増を図るため、児童やその保護者との信頼関係構築を重視した運営を行う。 ・図書室においては、他自治体の図書館の取組事例に関する勉強会を実施し、運営に反映する。
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【株式会社明日葉】 ・売上 2022年：8,744,189千円、2023年：11,679,031千円 ・営業利益 2022年：241,748千円、2023年：334,924千円 ・経常利益 2022年：248,891千円、2023年：327,488千円 ・流動比率 2022年：124.9%、2023年：80.2% ・固定長期適合率 2022年：81.0%、2023年：114.2% ・自己資本比率 2022年：44.7%、2023年：27.7% 構成企業【テルウェル東日本株式会社】 ・売上 2022年：60,342,059千円、2023年：60,214,714千円

項目	ソシオーク・テルウェル・東武ビルマネジメント共同企業体
	・営業利益 2022 年： 1,219,469 千円、2023 年： 1,010,476 千円 ・経常利益 2022 年： 1,189,435 千円、2023 年： 908,579 千円 ・流動比率 2022 年：161.0%、2023 年：177.0% ・固定長期適合率 2022 年： 75.1%、2023 年： 70.5% ・自己資本比率 2022 年 35.0%、2023 年： 35.6% 構成企業【東武ビルマネジメント株式会社】 ・売上 2022 年：22,883,094 千円、2023 年：26,392,147 千円 ・営業利益 2022 年： 591,034 千円、2023 年： 1,387,652 千円 ・経常利益 2022 年： 670,871 千円、2023 年： 1,450,802 千円 ・流動比率 2022 年：405.9%、2023 年：341.6% ・固定長期適合率 2022 年： 20.8%、2023 年： 20.5% ・自己資本比率 2022 年： 71.1%、2023 年： 67.5%
(2) 職員構成、職員数及び組織の管理・運営体制は適切か	・児童室・学童クラブ室：29 名体制（常勤職員 13 名、非常勤職員 16 名） ・図書室：18 名体制（常勤職員 8 名、非常勤職員 10 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	・館長候補者は、児童館事業について 26 年間の勤務経験を有する者を配置する。 ・図書室長候補者は、他自治体も含め施設長として 8 年 3 か月の勤務経験を有する者を配置する。 ・図書室職員は、司書を 72 %、図書事業の経験者を 89 %の割合で配置予定とする。 ・業務ごとに毎月テーマを定め、専門研修を実施する。
(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	・個人情報保護マニュアル、情報保管基準、個人情報を取り扱う上での職員の禁止事項を定め、職員への研修を実施する。 ・墨田区情報公開条例に準拠した取組方針を策定する。
(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	・区、警察、消防をはじめ、小・中学校、図書館、各構成企業等、複合施設であるコミュニティ会館特有の関係機関を含め、緊急連絡体制を構築する。 ・職員と各構成企業との情報交換の場として「サービス向上委員会」を設置する。 ・メッセージボックスの設置、アンケートの実施などにより、苦情やトラブルを早期に感知して、解決策を講じる。