

取手市立かたらいの郷 指定管理者の指定について

1 取手市立かたらいの郷 指定管理候補者選定の経緯

取手市立かたらいの郷は、世代間の交流及び高齢者の生きがい増進を目的として平成8年5月に設置された公の施設である。本施設は指定管理を開始した当時は取手市社会福祉協議会に委託をしていたが、その後、指定管理者の公募により、平成22年度から平成26年度までを初の公募による民間事業者、平成27年度から令和元年度、令和2年度から令和6年度までの2期10年を日本環境マネジメント株式会社が指定管理者として、管理を行ってきた。

現在の指定管理者である日本環境マネジメント株式会社が令和6年度末で指定管理期間満了となるため、令和7年度から令和11年度までの次期指定管理候補者の一般公募を実施した。

公募の結果、3事業所から申請があり、厳正な審議を行った結果、日本環境マネジメント株式会社を次期指定管理候補者として選定するに至った。

2 今回の指定管理候補者公募において重視した点

新型コロナウイルス感染拡大による利用者の減少、利用者の約9割が60歳以上という状況の中、設置当初の目的達成に向けた自主事業の提案により、子育て世帯や若年層の利用者増を見込める点を重視して公募を行った。

また、周知方法についても、従来の当市広報誌及びホームページに加えて、指定管理者協会とPFI・PPP協会へのホームページ掲載を行った。

3 選定結果

面接審査（令和6年10月25日実施）において、下記の結果により日本環境マネジメント株式会社を指定管理候補者として選定した。

※詳細はP.3「評価内容」の項目を参照。

団体名	得点
日本環境マネジメント(株)	1, 122点 / 1, 470点満点
A社	1, 012点 / 1, 470点満点
B社	629点 / 1, 470点満点

4 選定方法

取手市立かたらいの郷指定管理者公募要項に基づき、「取手市公の施設指定管理者選定委員会」において審議した。

審議に当たっては、各団体からの申請書類及び面接審査の内容に対し、各委員が評価表を用いて、各審査項目に対し、0～10点（20点配点項目は0～20点、30点配点項目は0～30点）による採点を行った。

審査項目の合計点は210点満点で委員7名の合計点は1, 470満点。

各団体の中で合計点が最も高い団体を指定管理候補者として決定した。

5 審査の経過

令和6年8月1日	市長より選定委員会へ諮問 第1回選定委員会（公募要項確定）
令和6年8月19日～同年9月30日	公募要項等配布
同年9月9日	現地見学会（3団体が参加）
同年9月10日～9月30日	応募登録受付（3団体が応募）
同年10月1日～10月4日	申請書類受付
同年10月25日	第2回選定委員会（面接審査実施）
同年10月28日	選定委員会より市長へ答申
同年11月6日	市長より応募事業者へ結果通知

6 取手市公の施設指定管理者選定委員会の構成（取手市立かたらいの郷）

	氏名	役職等
委員長	伊藤 哲	副市長
副委員長	保科 龍一	介護老人保健施設緑寿荘 事務局長
委員	高田 等	税理士・行政書士
委員	吉田 文彦	総務部長
委員	齋藤 嘉彦	政策推進部長
委員	田中 英樹	財政部長
委員	鈴木 文江	福祉部長

7 評価内容

かたらいの郷指定管理者選定委員会結果表								
選定基準	審査項目	配点 (各委員の評価 合計点で算出)	候補者		応募事業者		応募事業者	
			日本環境マネジメント(株)		A社		B社	
住民の平等な利用の確保	①住民が平等に利用できる方策	70点満点	54	77%	49	70%	32	46%
	②利用者満足度の把握、苦情・要望に対応する考え方	70点満点	55	79%	48	69%	31	44%
経費の節減を図るための効率的な事業計画・収支計画	③施設運営の方針、基本的な考え方	70点満点	51	73%	50	71%	36	51%
	④業務の効率的運営と経費削減に対する考え方	140点満点	102	73%	96	69%	58	41%
	⑤施設運営の効率化について具体的かつ効果的な方策	140点満点	98	70%	89	64%	59	42%
安定したサービス提供するための人的・物的・財政的能力	⑥サービスを確保できる適切な人員配置・勤務体制	70点満点	54	77%	49	70%	35	50%
	⑦経験者の確保や職員の教育研修体制及び地域雇用の計画	70点満点	55	79%	48	69%	27	39%
	⑧安定した財務体質・経営基盤	70点満点	63	90%	48	69%	32	46%
施設の効用を最大限に発揮する事業計画と類似施設における実績、専門性	⑨利用者に対するサービス向上、利用者増進への計画	140点満点	104	74%	95	68%	64	46%
	⑩施設の維持管理に対する方針・計画	70点満点	56	80%	51	73%	41	59%
	⑪特色ある自主事業実施計画	210点満点	143	68%	143	68%	81	39%
	⑫類似施設におけるこれまでの実績と専門性	70点満点	56	80%	49	70%	18	26%
	⑬地域内での連携・他施設との連携計画	70点満点	52	74%	51	73%	29	41%
安全管理への十分な配慮	⑭緊急時の安全対策マニュアル整備計画(防災・防犯等危機管理)	70点満点	59	84%	49	70%	25	36%
	⑮個人情報保護、情報公開に対するマニュアル整備計画	70点満点	58	83%	46	66%	33	47%
円滑な移管	⑯現管理主体からの円滑な移管計画	70点満点	62	89%	51	73%	28	40%
合計点数		1,470点満点	1,122	76%	1,012	69%	629	43%

※令和元年度公募時は20点であった「⑪特色ある自主事業業務計画」の配点を今回公募時は30点に変更。

8 選定理由

日本環境マネジメント株式会社は、その事業計画において、
「④業務の効率的運営と経費削減に対する考え方」
「⑤施設運営の効率化について具体的かつ効果的な方策」
「⑧安定した財務体質・経営基盤」
「⑨利用者に対するサービス向上、利用者増進への計画」
「⑪特色ある自主事業業務計画」
が特に高く評価された。

指定管理候補者 日本環境マネジメント株式会社について

団体名 日本環境マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 片山 安茂
設立年月日 昭和49年12月25日
団体所在地 埼玉県さいたま市浦和区仲町一丁目12番1号
その他、関東を中心に28拠点の支社・営業所

指定管理候補者に選定された日本環境マネジメント株式会社は設立以来約50年間に渡り、官公庁施設を中心に指定管理者事業やビル総合管理事業等を受託しており、現在までに文化施設や温浴施設を含む延べ194施設の多種多様な施設運営に関わっており、かたらいの郷については、平成27年度から令和6年度までの2期10年を指定管理者として施設の管理運営を行っている。

また、同社は、指定管理者事業等を展開する株式会社セイウン、高齢者支援サービス事業を展開する埼玉ライフサービス株式会社の計3社で構成される「NEMグループ」の中核企業であり、グループ間でのノウハウの共有などが期待できる。

日本環境マネジメント株式会社 施設運営の経営方針

同社は、

- 1 市民が集い、多世代の交流が生まれる施設づくり
 - 2 「心」と「体」の健康づくりの場と生きがいを増進する機会を提供し、喜びあふれる施設づくり
 - 3 誰もが安全で、安心して利用でき、居心地がよく癒される施設づくり
- 以上の3つの基本方針から次のとおり、運営目標を定めている。

日本環境マネジメント株式会社 特に評価された項目

「④業務の効率的運営と経費削減に対する考え方」

「⑤施設運営の効率化について具体的かつ効果的な方策」

人員配置の適正化や経理のIT化により、人件費の削減及び効率化や委託先選定時の2社以上の見積りにより、外注費の削減を評価。

ビルメンテナンス企業の経験・専門技術を活かした管理運営、法定基準以上もしくは法定外の検査を独自に実施している点を評価。

「⑧安定した財務体質・経営基盤」

創業以来、50期連続で赤字が1度もなく、長期借入金ゼロであり、良好な経営状況と安定した財務基盤を構築している点を評価。

「⑨利用者に対するサービス向上、利用者増進への計画」

自社アンケートの結果、接客対応の満足度が99%、清掃状況のアンケートが

97%と高評価である点、利用者からの要望からWi-Fiや飲食スペースの導入など適正な対応を行っている点、SNSによる情報発信を活用することで新規利用者の獲得に期待できる点を評価。

「⑩特色ある自主事業業務計画」

東京藝術大学と連携し、園児、小学生向けのものづくりイベントやこれまで未活用であったふれあい広場にてさくらまつりなどの交流イベントの実施により、若年層や子育て世代などの集客を見込める点を評価。

また、既存事業である健康麻雀においても利用者から好評の声が大きいことから、大会やプロ雀士によるイベントの開催を検討しており、集客向上や世代間交流に寄与する点を評価。

日本環境マネジメント株式会社 指定管理料提案額

(単位：千円)

令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	計
42,344	42,612	43,187	43,803	43,998	215,944

※公募要項にて市が示した指定管理料上限は、5年間で220,000千円