

令和2年12月11日

指定管理者の指定について（練馬区立四季の香ローズガーデン）

1 内容

地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定に基づき、練馬区立四季の香ローズガーデンの指定管理者をつぎのとおり指定する。

2 指定管理者

東京都品川区勝島一丁目5番21号

第一園芸みどりのまち共同事業体

構成団体（代表）

東京都品川区勝島一丁目5番21号

第一園芸株式会社

代表取締役 伊藤 昇

構成団体

東京都練馬区上石神井南町13番11号

株式会社 西部緑化

代表取締役 内藤 有二

構成団体

東京都港区芝五丁目33番1号

フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社

代表取締役 松村 力

3 指定の期間

令和3年5月1日から令和8年3月31日まで（4年11か月）

※ 開園準備のための期間を確保し、バラの見頃の時期に合わせ、令和3年5月1日を本施設の開設日とするため。

4 選定の経過

令和2年4月16日	第1回指定管理者選定小委員会 (業務の範囲、利用料金制の採否、応募資格、評価項目・ 評価基準、指定の期間の審議)
5月19日	令和2年度第1回指定管理者選定委員会 (業務の範囲、利用料金制の採否、応募資格、評価項目・ 評価基準、指定の期間の審議結果の報告)
6月19日	令和2年第二回練馬区議会定例会 (練馬区立四季の香ローズガーデン条例議決)
7月13日	第2回指定管理者選定小委員会 (募集要項の審議)
8月1日	ねりま区報および練馬区ホームページで公募、募集要項配 布開始
8月18日	募集説明会(参加団体数7)
8月24日～8月31日	応募書類受付(応募団体数2)
9月4日	経営診断委託
10月15日	第3回指定管理者選定小委員会 (プレゼンテーションおよびヒアリングの実施) (応募団体の評価、採点)
11月9日	令和2年度第2回指定管理者選定委員会 (応募団体の審査、指定管理者候補の決定)
12月11日	令和2年度第四回練馬区議会定例会 (指定管理者指定議案議決)

5 選定の理由

選定に当たっては、応募団体の企画書、プレゼンテーションの内容、経営診断結果その他提出書類等をもとに評価した結果、本施設のメインとなるバラ園、ハーブ園の管理体制が充実しており、魅力的な施設運営が期待できること、利用者ニーズや施設の特徴を生かした講座、イベント等の具体的な事業提案があり四季の香ローズガーデンの特徴

を生かした充実した事業展開が期待できること、効果的で具体的な広報への取組の提案があり施設の更なる発展が期待できること等の理由により、第一園芸みどりのまち共同事業体が練馬区立四季の香ローズガーデンを運営するにふさわしいと判断した。評価項目ごとの評価内容（主な提案の内容、評価した点等）はつぎのとおりである。（審査結果は、別表のとおり）

なお、指定管理者選定委員会および指定管理者選定小委員会では、有識者委員を加えて評価を行った。

【団体審査】

(1) 安定性・継続性

代表団体である第一園芸株式会社は、従業員1人当たりの売上高・人件費は相応の水準であり、事業効率面で大きな懸念はなく、資金力および借入金の返済能力の評価が低いものの、自己資本は負債を40億円程度上回っている。また、株式の100%を三井不動産株式会社が保有しており、売上高は50億円以上を維持していることから、団体の安定性・継続性に問題はない。

構成団体の株式会社西部緑化は、総資本回転率が高く、効率的な運営が続いており、資金力、借入金の返済能力に問題はなく、自己資本も十分あり、財政状態に懸念はない。

構成団体のフロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社は、売上高が安定的に増加している中で、利益率に係る全ての指標が伸びており順調な経営状態にあり、さらに無借金経営を行っており、特に優れている。

以上により、第一園芸みどりのまち共同事業体として、安定した事業活動が可能であると考えられる。

(2) 組織体制

代表団体の規程をもとに、個人情報保護、情報セキュリティおよび情報公開について、練馬区の水準と同等以上の規程を整備し、適正に運用することとしている。

業務で知り得た情報を不当な目的に使用することのないよう、職員と守秘義務契約を交わすなど、個人情報保護や情報セキュリティについての意識が高く、団体運営の透明性・公正性が確保されている。

労働関係法令に基づき、給与規程、就業規則等を定め、適正に運用している。

また、役員の構成は適正であり、役員会は定期的開催されている。

(3) 団体の施設運営実績

代表団体は、平成28年度より、既存の四季の香ローズガーデンの管理運営を行っており、魅力的なイベントの企画立案やパンフレット・ホームページなどによる広報など様々な工夫を行い、5万人で推移していた来園者を7万人にまで拡大した実績がある。このほか、民間施設においても同種同規模以上の施設運営、花やみどりに関する教室・講座の豊富な実績がある。

また、構成団体である株式会社西部緑化は、多様な公園における植栽管理の実績を有しており、フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社は、公共施設でのPFI事業など企画段階から運営・維持管理までの幅広い実績がある。

以上の3団体から構成された候補団体は、本施設を魅力的に運営する能力と実績を十分に有している。

(4) 区内事業者か否か

共同事業体のうち1団体が区内事業者である。

【提案審査】

(5) 施設運営体制

運営理念を「みどりが育む感動 笑顔が紡ぐ未来」として、①みどり豊かで利用者にかかれた本公園を整備し、適正な管理の実施、②魅せるバラや香りのハーブの価値を生かして、感動体験の提供、③「観る・体験する・連携する」3つの取組の実践の、3つの運営方針に基づいた管理運営を実施し、利用者サービスの向上と経費の削減を行い、利用者満足度90%以上、指定管理最終年度の利用者数12万人を達成するとの目標を掲げている。

バラの見頃の時期に行うフェスティバル等の開催期間中の開園時間延長や休園日の開園の実施、周辺環境に配慮したバラの低農薬管理の実施などの利用者および周辺環境に配慮した提案がある。また、講習棟では、デジタルサイネージを導入した映像による施設の魅力提供、小さな子連れの家族が利用しやすい環境を整備するためにキッズコーナーの設置、ミュージアムコンサルタントによる新たな展示手法の導入などの具体的な提案がある。

苦情は宝物と考え、利用者等の意見や要望を多角的視点から評価し、改善策を検討

し実行可能なものから速やかに行うこととしている。また、より良いサービスを提供するため、スタッフがやりがいを持てる環境の整備や利用者との交流を醸成させて、区民の潤いある生活の一助になれる人材、更にはスタッフ自らの生活にも彩りを添えることができる人材を育成するとしており、従業員満足度の向上が図られ、更なる利用者満足度の向上が期待できる提案がある。

コロナ禍という現状を踏まえた取組姿勢として、新たな感染症や新型インフルエンザが発生した際は、新しい生活様式に即した対策を実施するとともに、講習等の開催に当たっては、屋外の施設を活用し、区の方針に沿った対策を講じた上で実施するなど、施設としての役割を考えた提案がある。

以上のような、多様な施設を運営してきたノウハウを生かし、区の求める水準以上の優れた提案があり、評価できる。

(6) 利用者等への対応

ユニバーサルデザインの7原則を踏まえた運営、やさしい日本語の活用など、あらゆる属性や特定の世代等で利用が制限されないよう配慮するとしており、多様な利用者に対応するための研修会等の実施や人権啓発事業への参加、資料の回覧など、人材の育成を図るとの提案がある。

トラブルや苦情を解決するための体制および事例別対応フローが示されており、解決に当たっては迅速・公平・的確の三要素を重視して対応し、再発防止策を実施するとしている。また、職員の資質向上のための研修を定例開催し、接遇サービスの徹底を図るとの提案がある。

これら区の求める水準以上の優れた提案があり、利用者等へ誠実な対応が期待できることから、評価できる。

(7) 施設の維持管理・安全性への配慮

効果的な管理と管理コストの縮減、点検業務の徹底と不具合時の迅速な対応、設備の長寿命化と修繕コストの節減、施設特性に応じた効果的な清掃、職員の教育、協力会社の指導の充実を方針に、安全・安心・快適を最優先にした維持管理を推進することとしている。また、日常点検のほか、1級建築士等の資格を有する構成団体の職員が建物、設備をチェックし、維持管理の質的向上を図る提案がある。

バラの薬剤散布に当たってはできる限り薬剤は使用しない方法を推進することとし、

やむを得ず散布する場合の手順や周辺環境への配慮と安全対策を定めている。

これら区の求める水準以上の優れた提案があり、評価できる。

(8) 効率的な管理運営

職員は、アルバイト・パートを含め原則、直接雇用による管理体制とすること、共同事業体の3者間において隔たりのない組織体制とし、組織の一体感、連携、指示命令系統の簡素化による迅速な対応の実施や利用者ニーズに合わせた臨機応変な事業推進と効率的な運営の実施などの提案があり、提示された管理運営費は、区の想定を下回る金額であることから、区の求める基準を満たしている。

(9) 施設特性に応じた評価項目

バラの見頃の時期に実施するフェスティバル時のコンサートを始め、講座、ワークショップ、展示等の多様な利用者ニーズに合わせて、これまでの実績とノウハウを最大限に活用し、年間100回以上の開催、参加者2,000人以上を目標に掲げ、これまでのサービス水準以上の提案がある。

気軽に立ち寄り、バラやハーブをはじめとする花木等の知識および技術の習得、学習機会が図れる場を提供するとしている。また、講習室や展示コーナーを積極的に開放し、ホームページやSNS等を利用し広報発信のバックアップを行うほか、地域コミュニティの醸成に寄与するよう、セルフ式のカフェコーナーを設けるなど、地域・利用者に関われた施設展開に資する提案がある。

本施設の魅力の増進と賑わいの創出を図るため、バラやハーブに関する体験型ワークショップや健康をテーマにした教室の開催などの取組の提案のほか、バラの開花時やフェスティバル開催時の繁忙時に合わせて、利用者の利便性を確保するため、地元団体と協力してキッチンカー等により飲食や物販の提供をするなど、効果的な施設運営に資する優れた提案がある。

広報展開では、年間利用者500万人を有する都立光が丘公園と連携したスタンプラリーの開催など、近隣施設と連携した広報活動を展開するとの効果的で具体的な提案がある。

リーダーやコーディネーターも共に育つボランティア人材育成のプログラムを実施し、地域の緑化やまちづくりで活躍できるよう、協働の輪を広げるサポートをするなどの提案がある。

これらの提案は、施設特性を的確にとらえ、更なる利用促進と魅力ある施設展開が期待できることから、特に評価できる。

(10) 地域への貢献

職員の採用に当たっては、地域に根差した運営を推進するため、地元密着型の採用ツール等を利用し、区民雇用に積極的に取り組むとしている。また、高齢者が永年培ってきた技術や知識・経験を生かして働き続けるよう、生きがいづくりや自己表現の場を提供し活力ある地域社会づくりに役立つ施設を目指すとの提案がある。

第三者への委託、物品の調達等についても地域に適した作業や地域経済への波及が期待できることから、地元発注を最優先に心掛けることとしており、ほとんどの項目について、区内事業者を委託先とする具体的な提案がある。

自治会等との連絡協議会を年1回以上開催することで、地域全体の意思疎通を図り運営に反映する提案や、練馬区環境まちづくり公社の事業への協力、練馬区社会福祉協議会との連携、地元NPO団体と連携した植栽管理ボランティア育成の提案がある。また、地域連携活動を促進し、地産地消や地域の経済活動促進に繋げるため、すでに区内事業者と調整を始めるなど具体的な提案がある。

いずれの提案も区の求める水準以上の優れたものであることから、評価できる。

指定管理者（第一園芸みどりのまち共同事業体）の審査結果
（練馬区立四季の香ローズガーデン）

	評価項目	評価基準	配点	得点
団 体 審 査	1 安定性・継続性	(1) 利益を上げる力の有無 (2) 事業効率の状況 (3) 資金力の有無 (4) 借入金の返済能力の有無 (5) 経営の安全性	5点	3点
	2 組織体制	(1) 個人情報保護および情報セキュリティ確保のための取組 (2) 情報公開の取組 (3) 法令等の遵守（労働関係法令の遵守を含む。）に対する団体の取組	5点	4点
	3 団体の施設運営実績	(1) 四季の香ローズガーデンと同種、同規模施設の運営実績 (2) みどりに関する講座や教室などの開催実績 (3) 現在、運営している施設の状況および施設での取組内容・取組の成果 (4) 過去のトラブルへの対応状況	10点	10点
	4 区内事業者か否か	(1) 区内事業者である、または構成員に区内事業者が含まれる。	10点	6点
提 案 審 査	5 施設運営体制	(1) 施設の設置目的・現状を踏まえた管理・運営の基本的な考え方 (2) 現在のサービス水準の維持および向上のための提案内容 (3) 利用者ニーズの把握とニーズを反映させるための取組 (4) 職員に対する教育、研修体制	30点	24点
	6 利用者等への対応	(1) 利用者への公平公正な対応 (2) 利用者等の人権の配慮 (3) 苦情解決体制 (4) 職員の接遇に関する取組	20点	16点
	7 施設の維持管理・安全性への配慮	(1) 日常的な点検体制 (2) 災害その他緊急時の危機管理体制 (3) 管理上の不具合や問題の区への報告体制	30点	24点
	8 効率的な管理運営	(1) 効率的な人員配置 (2) 再委託の範囲の妥当性 (3) 事業計画と収支計画の妥当性 (4) 効率的・効果的な施設運営に係る提案 (5) 提案金額の妥当性	30点	18点
	9 施設特性に応じた評価項目	(1) バラ園およびハーブ園を活用したイベント開催など利用促進に関する事業の提案 (2) 緑化意識の啓発となる魅力的な講座・教室の提案 (3) 地域・利用者に関われた施設展開 (4) 区を代表する特色ある施設として、効果的な広報媒体等による情報の発信・広報計画の提案	30点	30点
10 地域への貢献	(1) 区民雇用の促進（非常勤・臨時職員を含む。） (2) 再委託における区内事業者の活用・物品の区内事業者からの調達 (3) 地域、関係機関、ボランティア等との協働・連携の推進	30点	24点	
合 計			200点	159点