

三里塚・公津の杜コミュニティセンター指定管理者選定審査基準

令和 8 年 9 月 15 日 決定

1. 選定審査の流れ

【時期】	【選定審査内容】	
9月3日～ 9月18日	① 書類審査	ア. 応募資格の審査 イ. 必要書類のチェック
	↓	
	② 価格審査	提案価格の相対評価により得点化
9月29日・ 10月1日 専門部会	③ 予備審査	申請多数の場合は申請書類により審査
	↓	
	④ 面接・ヒアリング審査	ア. 基準項目の審査 イ. 提案内容の得点化
10月中旬	⑤ 総合評価	ウ. 得点集計、候補者の特定 エ. 付帯意見の取りまとめ
	↓	
10月19日 選定委員会	⑥ 審査結果の報告	専門部会の審査結果を選定委員会に報告
12月議会	↓	
	⑦ 候補者の選定	ア. 候補者の選定 イ. 交渉順位の決定
	↓	
	⑧ 指定管理者の指定	指定管理者の指定の議決

2. 審査方法

コミュニティセンター指定管理者の募集選定は、総合評価方式とする。成田市公の施設指定管理者選定委員会 三里塚・公津の杜コミュニティセンター専門部会（以下、「専門部会」という。）は、申請者が募集要項に基づいて提出する指定申請書類及び提案様式第1号から第5号までの提案書（以下、「申請書類」という。）の書類審査及びプレゼン・面接審査を行い、審査基準に基づき得られた数値の最も高い者を指定管理者候補者として選定する。

3. 書類審査（第1次審査）

申請に係る書類の提出後、順次申請の資格条件を満たす者であることを審査する。また、申請多数の場合は申請書類により予備審査を行う。

なお、協定締結までの期間に、条件を満たさなくなった場合には、原則として指定管理者に指定されない。

（1）資格審査

① 申請資格条件

法人その他の団体（以下「団体」という。）で、コミュニティセンターの管理運営を行う上で人的及び物的管理能力を有している者とする。（個人での申請は不可とする。）

なお、以下に示す条件を全て満たすことが必要となる。

- ア) 法人税、法人市県民税、消費税、地方消費税等の租税及び労働保険料を滞納していないこと。
- イ) 会社更生法（平成14年法律第154号）・民事再生法（平成11年法律第225号）による更生・再生手続中でないこと。
- ウ) 令和8年8月15日から起算して2年以内に、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項の規定により指定管理者の指定を取り消されていないこと。
- エ) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4、成田市工事請負契約等に係る指名停止等措置基準及び成田市物品購入等の契約に係る指名停止等の措置に関する要領に該当しないこと。
- オ) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員の統制下にある団体でないこと。
- カ) 令和8年8月15日から起算して2年以内に、労働基準監督署から是正勧告を受けていないこと（仮に受けている場合には、必要な措置の実施について労働基準監督署に報告済みであること。）。
- キ) コミュニティセンターの管理運営業務を円滑に遂行できる、安定的かつ健全な財務能力を有すること。
- ク) インボイス制度における適格請求書発行事業者として登録を受けていること。
- ケ) グループで申請する場合には、構成する全ての団体が以上の条件を満たすこと。

② 審査対象の除外事項

申請者が次の要件に該当した場合は、その者を審査の対象から除外する。

- ア) 複数の事業計画書を提出した場合
- イ) 申請者若しくは申請者の代理人、その他の関係者が選定に対する不当な要求を行っ

た場合、又は、指定管理者選定委員に個別に接触した場合

り) 提出書類に虚偽又は不正があった場合

い) 提出書類の提出期限までに所定の書類が揃わなかった場合

わ) その他不正な行為があったと市が認めた場合

(2) 価格審査

申請者が収支予算書(提案様式第5号)に記載した「審査対象経費(=指定管理料+施設清掃業務請負費)」について、相対評価により審査を行う。

※ 最も経費の少ないものを満点として相対評価する

→ 計算式= 配点×最低提案価格/提案価格

(3) 予備審査

申請団体が多数の場合は、予備審査を行う。

4. 審査基準の設定

三里塚・公津の杜コミュニティセンターの指定管理者選定における審査基準(審査項目・配点)は「三里塚・公津の杜コミュニティセンター指定管理者選定における審査基準」(5ページ参照)のとおりとする。

5. プレゼン・面接審査(第2次審査)

書類審査通過者に対しては、提案内容のプレゼンテーション及び面接審査を実施する。審査の方法は、提案内容について、審査基準により得点化し、その総合得点を基礎として、審査選定を行う。

プレゼンテーションは、1団体につき説明20分、質疑25分程度を予定。

6. 得点の決定方法

(1) 価格審査(審査項目3-(2)管理経費の低廉化)

最も価格の低いものを第1位とし満点とする。第2位以下は、上記3.(2)価格審査のとおり、1位との比率を用いて算出する。(※小数点以下第2位を四捨五入する。)

(2) 安定した経営基盤

安定した経営基盤(財務諸表による審査)は、下表を参考に採点を行う。

評価	基準得点	評価の考え方
A	20点	経営状態が特に安定しており、極めて優良と認められる。
B	16点	経営状態が安定しており、優良と認められる。
C	12点	経営状態が健全と認められる。
D	8点	経営状態がやや不安定と認められる。
E	4点	経営状態が不安定と認められる。

(3) 価格審査・安定した経営基盤以外の基準審査項目

価格審査・安定した経営基盤以外の基準審査項目は、各部会員が次の表を参考に採点し、部会員全員の採点の平均点とする。(※小数点以下第2位を四捨五入する。)

得点の考え方	評価	10点満点項目 基準点数	20点満点項目 基準点数
特に優れている	A	10点	20点
優れている	B	8点	16点
普通	C	6点	12点
やや劣る	D	4点	8点
劣る	E	2点	4点

(4) 最低制限水準

満点320点の6割を下回った場合は、候補者不適格とする。

部会員全員の採点の平均点数が、満点の2割以下の審査項目があった場合は、重大な欠落があるものとし、第1順位にはならない。

7. 最終評価

当部会における最終評価は、審査で得点化した数値により行い、合計点が最も高い者を指定管理者の候補者として特定する。

三里塚・公津の杜コミュニティセンター指定管理者選定における審査基準

No.	指定の基準	審査項目	配点	審査の視点	提案様式	
1	・市民の平等な利用の確保 ・施設の適正な管理 ・関係機関等との連携	(1) 指定管理制度と公の施設の理解	10	100	公の施設を運営管理する指定管理者としての基本的な資質を備えているか。	第1号-(1)
		(2) コミュニティセンターの運営管理に対する基本的理念	20		コミュニティセンターを運営するに相応しい理念を有しているか。	第1号-(2)
		(3) 運営管理、サービスの提供体制	10		施設管理の組織体制及び人員配置は妥当か。	第1号-(3) 第4号
		(4) サービスの質の確保と向上	10		サービスの質の確保、及び平等な利用の確保についての考えはしっかりとしているか。	第1号-(4)
		(5) 関係法令の遵守	10		法令に基づく施設の適正な管理や個人の情報保護等についての考えはしっかりとしているか。	第1号-(5)
		(6) 地域や関係機関との連携	10		複合施設の関連機関との協力関係、近隣施設との連携についての考えはしっかりとしているか。	第1号-(6)
		(7) 危機管理・安全管理	10		危機管理・安全管理に対する考えはしっかりとしているか。	第1号-(7)
		(8) モニタリング	20		地域や利用者のニーズの要望把握と地域の特徴の捉え方と運営への反映の考え方はしっかりとしているか。	第1号-(8)
2	・施設の効用の発揮 ・施設管理能力	(1) 効率的な施設管理	20	100	複合施設の維持管理について、合理的・効率的な手法を採っているか。	第2号-(1)
		(2) 人材の確保と教育	20		雇用や人材育成についての考えは十分なものであるか。労働条件の考えは適正か。	第2号-(2)
		(3) 利用促進の考え方	20		利用条件の設定は妥当か。利用促進、利用率向上に対する方策は十分であるか。	第2号-(3)
		(4) 基本企画事業	20		市から受託する基本企画事業等についての提案は評価できるものか。	第2号-(4) 第5号- 3
		(5) 自主事業	20		自主事業に対する考えは評価できるものか。	第2号-(5) 第5号- 4
3	・管理経費の縮減	(1) 収支見込の妥当性	20	100	収支見込の根拠は妥当なものか。	第3号-(1)
		(2) 管理経費の低廉化	80		審査対象経費の評価	第5号
4	・安定した経営基盤	(1) 財務諸表等	20	経営状態の健全性		
合 計			320			