

## 指定管理者候補者の選定結果について

中央区地域課所管の新潟市旧齋藤家別邸について、令和4年8月5日より指定管理者を公募しておりましたが、以下のとおり候補者を選定しました。

施設名	新潟市旧齋藤家別邸	
所在地	新潟市中央区西大畑町576番地	
施設の概要	新潟市旧齋藤家別邸は、近代の新潟を代表する豪商の別荘を、みなとまちで育まれたもてなしの文化を体感できる場として活用し、かつて柳都と呼ばれた新潟の繁栄ぶりを市内外に発信することにより、市民文化の向上、観光交流の推進及び地域の活性化に寄与することを目的に設置された施設である。平成27年3月には、国名勝に指定された。	
指定管理者申請者 評価会議	委員 神田 剛（新潟シティガイド代表） 委員 黒野 弘靖（新潟大学工学部工学科准教授） 委員 高野 妙子（高野妙子税理士事務所代表） 委員 羽賀 康明（新潟商工会議所事業部次長） 委員 山崎 誠子（日本大学短期大学部准教授）	
指定管理者 (候補者)	旧齋藤家別邸運営グループ 代表団体 株式会社新潟ビルサービス 代表取締役 鈴木 英介 所在地 新潟市中央区上大川前通9番町1268番地2 構成団体 グリーン産業株式会社 代表取締役 荒川 義克 所在地 新潟市中央区神道寺2丁目2番10号	
指定期間 (予定)	令和5年4月1日～令和10年3月31日	
選定理由	<p>選定にあたっては、1団体から応募があり、令和4年10月21日に開催した新潟市中央区文化施設指定管理者申請者評価会議において、応募者から提出を受けた事業計画書等に基づき、施設の運営体制、施設の運営に関する業務提案、施設の維持管理に関する業務提案、収支予算についての提案などを基準に評価を行った。その後、評価会議における各委員からの意見と評価結果を参考に検討した結果、以下の理由により上記の候補者が最適であると判断し選定した。</p> <p>候補者は、すべての評価項目において基準点を上回り、「運営組織の構成及び人材の配置と職能について」「庭園の維持管理方法」「建物等の維持管理方法」については特に高い評価となった。</p> <p>また、提案内容は実現性が高く、安定した施設運営が期待できる総合的に優れた提案であった。</p> <p>なお、候補者選定の参考とした評価会議における評価結果は、別表のとおりである。</p>	
スケジュール	<p>第1回指定管理者評価会議 令和4年7月22日 募集要項公表日 令和4年8月5日 募集説明会及び施設説明会 令和4年8月18日 募集に関する質疑の受付 令和4年8月19日～24日 募集に関する質疑の回答 令和4年8月31日 提案書類の受付 令和4年9月9日～15日 第2回指定管理者評価会議 令和4年10月21日 今後、市議会での審議・議決を経て、指定管理者に指定される。</p>	
所管部署	中央区地域課 産業文化振興室 TEL：025-223-7041（直通） E-mail：chiiki.c@city.niigata.lg.jp	

【参考】現指定管理期間の評価（平成30年4月～令和5年3月）

指定管理者	旧齋藤家別邸運営グループ
総評	国名勝指定である当施設の庭園及び建物等の管理を適切に行っている。また、周辺施設と連携した自主事業を企画するなど、設置目的のとおり地域の活性化に寄与しており、指定管理者として優良であると評価している。

別表（評価結果）

評価基準・評価項目		配点	候補者	基準点
応募団体の評価	団体の概要・経営理念	5点	3.8	3.0
	応募の動機	5点	4.4	3.0
施設の評価と運営の基本方針	施設の評価	5点	3.8	3.0
	運営の基本方針	5点	3.8	3.0
施設の運営体制についての提案	運営組織の構成及び人材の配置と職能について	15点	13.2	9.0
	職員の資質の向上・継承について	5点	4.0	3.0
	災害及び事故対策について	5点	4.0	3.0
	苦情への対応・個人情報保護に関する取組	5点	4.4	3.0
施設の運営に関する業務についての提案	施設の保存と活用の両立について	5点	3.6	3.0
	施設の利用（一般公開、交流スペース、インバウンドへの対応等）の促進	5点	4.0	3.0
	市民文化の向上を図る機会の提供（自主事業）	5点	4.0	3.0
施設の維持管理に関する業務についての提案	施設の維持管理方法（庭園）	15点	12.6	9.0
	施設の維持管理方法（建物等）	10点	8.4	6.0
収支予算についての提案	予算の範囲内での適正な執行	5点	3.6	3.0
	指定管理料の縮減	5点	3.6	3.0
合計		100点	81.2	60.0

## 新潟市旧齋藤家別邸指定管理者 申請団体一覧

中央区地域課

施設名 (指定単位)	団体名	所在地	代表者名
新潟市旧齋藤家 別邸	旧齋藤家別邸運営グループ	新潟市中央区上大 川前通 9 番町 1268 番地 2	代表取締役 鈴木 英介

新潟市旧齋藤家別邸指定管理者 事業計画概要

中央区地域課

項目	旧齋藤家別邸運営グループ(選定者)
1. 事業者の概要	<p>(代表団体) 株式会社 新潟ビルサービス</p> <p>設立 S38. 4. 1            資本金 5 千万円            売上高 4, 554, 329 千円(令和 3 年 9 月末)            従業員数 1, 798 名            事業内容 建築物及び施設の維持管理・運営の請負、建築物及び建築設備の設計・施工・監理の請負、清掃用機材及び用品の販売、警備保安業務(常駐・機械)、労働者派遣事業 他            指定管理実績 旧齋藤家別邸、旧日本銀行新潟支店長役宅、白山公園燕喜館及び市民茶亭遊神、新潟市民プラザ、新潟市市営住宅Bブロック 他</p> <p>(構成団体) グリーン産業 株式会社</p> <p>設立 S46. 3. 30            資本金 4 千万円            売上高 6, 630, 378 千円(令和 3 年 7 月末)            従業員数 362 名            事業内容 指定管理業務、造園工事、メンテナンス、清掃・保守・管理業務、屋外体育施設工事 他            指定管理実績 旧齋藤家別邸、いくとびあ食花 4 施設、アグリパーク、城山運動公園体育施、みどりと森の運動公園体育施設 他</p>
2. 経営理念	<p><b>株式会社新潟ビルサービス</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>清潔・安全・快適なビル環境、施設運営を目指し、お客様の利益を最優先に考える。</li> <li>創意と工夫でサービスを考え、お客様と共に感動を創造するステージを創り上げる。</li> <li>広く社会から信頼される経営を通じて、常に豊かで潤いのある未来を築く。</li> </ol> <p><b>グリーン産業株式会社</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>緑を創造することによって豊かな環境と調和のとれた社会を実現する。</li> <li>仕事の喜びと共通の価値観を追求することによって連帯感のある職場を実現する。</li> <li>私たちは合理化をはかり原価を追求する活動によって豊かな生活を実現する。</li> </ol>
3. 応募の動機	<p><b>株式会社新潟ビルサービス</b></p> <p>旧齋藤家別邸における 3 期 11 年の実務経験を基に、適正で継続的な管理運営業務に取り組み、ウイズコロナにおける新潟市の観光振興への貢献を目指していきたい。</p> <p><b>グリーン産業株式会社</b></p> <p>旧齋藤家別邸における 8 年の実務経験を基に、この「庭園の美しさ」「庭園史的な価値」「新潟の地域性を伝える」という本庭園の価値が色褪せないよう、後世につなげていきたい。また、この庭園の維持とともに管理技術の向上と継承を造園業界全体と協力して、本庭園で造園技術者の育成を行い、新潟の素晴らしい庭園文化や緑を守り継承していきたい。</p>
4. 運営の基本方針	<p><b>基本方針</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>旧齋藤家別邸における 3 期 11 年の実務経験を基に、適正で継続的な管理運営業務に取り組む。</li> <li>施設の公開、活用に当たっては、施設の保存を最優先として取り組む。</li> <li>観光活用に当たっては、新潟市と協力してウイズコロナにおける新潟市の観光振興への貢献に取り組む。</li> <li>地域の文化的要素を周辺施設と協力して活用し、地域の活性化に取り組む。</li> </ol>
5. 運営組織の構成及び人員配置と職能	<p><b>コロナ禍での実績を評価し、現行体制で取り組む</b></p> <p>「運営管理責任者(館長)」、「副館長(事務管理)」、「副館長(庭園管理)」、「庭園現場責任者」、「文化事業担当(学芸員)」、「経理担当」の現体制を引き継ぐ。その他、本部のバックアップ、ボランティア、アドバイザー、協力団体などと連携する。</p>
6. 職員の資質の向上・継承	<p><b>継続的に教育・研修を行い、利用者の利便性に応え、サービス向上を図る</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>職員教育・研修⇒全職員対象「基本」「安全」「コンプライアンス」、専門分野「造園」「文化」と大別して研修・訓練を継続的に実施。</li> <li>職員間の情報共有と業務共通認識の徹底⇒共通認識で業務を遂行するため必要とする作業手順書「開館・閉館作業内容手順書」などを整備し、日常の業務に取り組む。</li> <li>新潟市所管課との連携⇒日常の管理業務遂行には、現場の職員間よりもより新潟市所管課とのコミュニケーションが重要と認識してコミュニケーションに努める。</li> </ol>
7. 災害・事故対策	<p><b>利用者の生命と身体を守ることが最大の使命</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>安全対策⇒「怪我・事故」、「火災」、「自然災害」に大別して訓練やマニュアルを基に対応する。</li> <li>安全管理体制の構築⇒「指示連絡体制の継続」、「自然災害情報の入手と確認」、「災害リスクの認識と行動の強化」、「火災情報の入手体制の構築」</li> </ol>
8. 苦情対応	<p><b>苦情は施設管理運営の貴重なヒント</b></p> <p>いただいた苦情は現場責任者が対応し、速やかに市役所所管課及び当運営グループ担当部署へ状況を報告して指示を受けて対応する。再発防止に向け、「苦情処理マニュアル」に基づき、現場関係者内で情報を共有して、PDCA サイクルで見直しを行う。</p>
9. 個人情報の取扱	<p><b>プライバシーマーク取得団体として自覚ある管理を徹底する</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>個人情報保護管理体制⇒新潟市個人情報保護条例など法令遵守はじめ、代表団体の個人情報保護内部規定に基づく社内管理体制を構築し、職員教育を行う。</li> <li>個人情報の管理方法、施設での収集と利用・守秘義務⇒収集した個人情報は 1 年の諸綴りファイルで管理し、その後廃棄処分。保管管理は新潟市文書規定を参考に、各分類箱に廃棄処分年月日を表示する。</li> </ol>
10. 施設の保存と活用の両立	<p><b>「保存活用計画」と「施設管理の方針」に基づいて取り組む</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>保存⇒当運営グループ作成の「開館・閉館作業内容手順書」に従い、日常の維持管理に努める。</li> <li>活用⇒来館者利用による負荷の蓄積により、保存と活用のバランスが崩れ始めている事実を理解したうえで、今後もイベントなどの活用は、施設上の課題を意識して市役所所管課と協議しながら進める。</li> </ol>
11. 施設利用の促進	<p>入館者数…40, 000 人/年 使用料収入…6, 500, 000 円/年</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一般公開、インバウンドへの対応⇒集客に向け、様々なチャネルを活用して旅行社などとコネクションを積極的に築く</li> <li>交流スペース⇒新たにミニギャラリーを提案</li> <li>アンケート⇒アンケート目的の明確化、回答数増加への工夫、協力者の時間制限を少なくするなど、様々な視点でアンケートの見直しを検討し作成する</li> </ol>
12. 市民文化の向上を図る機会の提供	<p><b>市民文化向上と来館者増を目指した企画展・イベント・セミナーを開催</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>企画展⇒「ちいさな草むいけばな展」、「古町花町展」など</li> <li>イベント⇒「節句飾り」、「秋の庭園ライトアップ」など</li> <li>セミナー⇒「庭園みかたセミナー」、「夏休み自由研究講座」など</li> <li>周辺施設等との連携⇒西大畑旭町文化施設協議会(異人池の会)の活動に引き続き協力</li> </ol>

13. 維持管理方法	<p><b>【庭園】1 本庭園の特徴的な鑑賞手法を活かした庭園管理</b>  ⇒「建物からの鑑賞」と「散策しながらの鑑賞」の2つの「ミカタ」を意識しながら、保存活用計画に基づき、心を込めた維持管理に努める。</p> <p><b>【庭園】2 名勝としての本質的価値を活かした庭園管理</b>  ⇒「庭園の連続性と重層性」、「新潟砂丘の地形を活用して造成された近代和風庭園の地割」などの本質的価値を後世に伝え、市民文化の向上、地域の活性化に資する場とする。</p> <p><b>【建物】後世に伝えるための役割を担う</b>  ⇒文化庁の「文化財保存施設の管理ハンドブック」及び当館の「開館・閉館作業内容手順書」により日常点検、整理・清掃など行い、施設の経年劣化や通常損耗を防ぐ</p>
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 新潟市旧齋藤家別邸指定管理者収支計画

### ■収 入

(単位：千円)

項目	旧齋藤家別邸運営グループ (選定者)	＜参考＞ H30～R4収支報告 (R4のみ計画)
新潟市からの指定管理料	185,200	181,994
その他（自主財源）	4,000	4,988
収入合計	189,200	186,982

### ■支 出

(単位：千円)

項目	旧齋藤家別邸運営グループ (選定者)	＜参考＞ H30～R4収支報告 (R4のみ計画)
人件費	124,375	120,580
管理費	64,825	66,402
支出合計	189,200	186,982