

令和4年11月25日

建設緑政局関係議案資料 (その2)

議案第193号

川崎国際生田緑地ゴルフ場の指定管理者
の指定について

建設緑政局

議案第193号参考資料

1 管理を行わせる公の施設の概要

(1) 名称	川崎国際生田緑地ゴルフ場（ゴルフ場前駐車場を含む）
(2) 所在地	川崎市多摩区栴形7丁目1番10号
(3) 設置条例	川崎市都市公園条例
(4) 設置目的	生田緑地の魅力向上と市民の健康増進及びレクリエーションに供することを目的とする。
(5) 施設の事業内容	川崎国際生田緑地ゴルフ場の管理運営に関すること ゴルフ場前駐車場の管理運営に関すること
(6) 現在の管理者	東急リゾート&ステイ・石勝エクステリア共同事業体
(7) 現在の納付金額	390,093千円（令和3年度 納付金）

2 指定管理者となる団体の概要

名 称	東急リゾート&ステイ・石勝エクステリア共同事業体
所 在 地	東京都渋谷区道玄坂1丁目10番8号渋谷道玄坂東急ビル
成 立 年 月	令和4年9月

3 代表者の概要

名 称	東急リゾート&ステイ株式会社 代表取締役 栗辻 稔泰
所 在 地	東京都渋谷区道玄坂1丁目10番8号渋谷道玄坂東急ビル
成 立 年 月	昭和54年3月
基 本 財 産 又は資本の額	100,000千円
職 員 数 又は従業員数	2,250人
設 立 目 的	次の事業を営むことを目的とする。 (1) ホテル、旅館、ペンション等の宿泊施設の経営 (2) ゴルフ場その他スポーツ施設の経営 (3) 索道事業及びスキー場の経営 (4) 食堂、喫茶店、遊戯施設の経営 (5) 食品の加工、販売 (6) 酒類、煙草、印紙、切手、食料品、観光用土産品、（木炭、石油、ガス、その他）燃料物、医薬品、スポーツ用品及び日用雑貨品の販売・卸売業 (7) 不動産の管理、賃貸、売買、仲介及び鑑定業務 (8) 土木、建築、造園工事の設計、施工、請負及び斡旋 (9) 温泉権の売買、管理及び供給 (10) 水道の敷設及び上水の供給 (11) ホテル・ゴルフ場・スポーツ施設・娯楽施設・別荘管理及びマンション管理に関する調査・研究・企画等のコンサルティング業務 (12) 会員制ホテル、ゴルフクラブ等の会員権の売買に関する業務 (13) 旅行業

	(14) 自動車運送事業 (15) 損害保険代理業 (16) 労働者派遣事業 (17) マンション管理業 (18) 建築物の工事監理、調査及び鑑定業務 (19) 広告宣伝に関する業務 (20) 前各号に付帯及び関連する一切の事業	
事業実績	(1) 会員制ホテル及びパブリックホテルの運営 (2) ゴルフ場及びスキー場等のスポーツ施設の運営 (3) 別荘等複合リゾート施設の運営 (4) リゾートマンションの管理業務 (5) ホテル・ゴルフ場・スポーツ施設・娯楽施設に関するコンサルティング業務	
令和3年度 決算	科 目	金額 (単位: 千円)
	① 売上高	42,457,011
	② 売上原価	40,923,668
	③ 売上総利益 (①-②)	1,533,343
	④ 販売費及び一般管理費	5,771,388
	⑤ 営業利益 (③-④)	△4,238,045
	⑥ 営業外収益	509,864
	⑦ 営業外費用	781,886
	⑧ 経常利益 (⑤+⑥-⑦)	△4,510,067
	⑨ 特別損失	45,036
	⑩ 税引前当期純利益 (⑧-⑨)	△4,555,104
	⑪ 法人税等	26,534
⑫ 当期純利益 (⑩-⑪)	△4,599,499	

4 構成員の概要

名 称	株式会社石勝エクステリア 代表取締役 合間 功
所 在 地	東京都世田谷区玉川2丁目2番1号
成 立 年 月	昭和47年1月
基 本 財 産 又は資本の額	100,000 千円
職 員 数 又は従業員数	203 人
設 立 目 的	次の事業を営むことを目的とする。 (1) 環境整備に伴う造園、土木、建築の設計並びに監理 (2) 造園施工及び管理 (3) 土木施工及び管理 (4) 建築施工及び管理 (5) 宅地、観光、レジャー等の地域開発に関する計画、設計及びコンサルティング (6) 植生、土壌、水質、景観等の環境調査 (7) 前記二号に関する調査結果、計画等の編集受託 (8) 造園に付帯した商品の販売 (9) 不動産の売買及び仲介斡旋 (10) 浄化槽設備の企画、設計、製造、販売、施工及び管理 (11) 前各号に付帯する一切の業務
事 業 概 要	(1) 造園、土木の施工および管理

	(2) 造園、土木の設計および監理 (3) ゴルフ場および緑地の管理 (4) 環境アセスメント業務 (5) 調査、計画その他コンサルタント業務 (6) 造園に付帯した商品の販売
--	--

令和3年度 決算	科 目	金額 (単位：千円)
	① 売上高	13,839,502
	② 売上原価	11,411,492
	③ 売上総利益 (①－②)	2,428,010
	④ 一般管理費	1,602,372
	⑤ 営業利益 (③－④)	825,638
	⑥ 営業外収益	2,386
	⑦ 営業外費用	1,248
	⑧ 経常利益 (⑤＋⑥－⑦)	826,776
	⑨ 特別利益	△115,821
	⑩ 税引前当期純利益 (⑧＋⑨)	710,955
	⑪ 法人税等	325,065
	⑫ 当期純利益 (⑩－⑪)	385,890

5 指定期間

令和5年4月1日から令和10年3月31日まで

6 選定結果

別紙のとおり

7 事業計画

項 目	事業内容
ゴルフ利用者向けの取組	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の意見を把握し、業務に反映する仕組みを継続 ・バンカークオリティの改善 ・コースコンディションの掲示 ・誰もが使いやすく分かりやすいWEBサイトへリニューアル ・自動精算機に続きセルフチェックインシステム導入 ・1人予約システムの継続 ・ゴルフ競技・コンペの継続的開催 ・市民向け優先枠の継続 ・川崎市民優待日の同伴者への割引導入 ・ポイントシステム導入により予約混雑緩和
市民還元・地域連携	<ul style="list-style-type: none"> ・地域または地元市場と連携したレストランメニューの導入 ・川崎市特産品のネット販売強化 ・環境保全の市民団体等との連携継続 ・生田緑地との更なる連携魅力向上発信 ・市内中小企業優先発注 ・西口展望広場の地域や市民と協働参画による花壇管理
人員配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・障害者雇用の拡大 ・市内優先雇用 ・生田緑地全体の魅力発信のため広報スタッフ配置 ・緊急時や繁忙期の他ゴルフ場からの応援体制の確保 ・本社、協力企業によるバックアップ体制の構築

維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・コース管理機器を燃料型からバッテリー型への随時更新 ・太陽光発電型カーポート導入検討 ・管理で主要な給排水管配置・位置を把握、図面化 ・生態系保全調査による生物多様性に配慮した管理 ・情報共有カードにより危険個所の共有し事前防止 ・ナラ枯/マツ枯への対応 ・植物廃材の肥料化再生利用
安全性等の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・地域または地元市場と連携したレストランメニューの導入 ・災害レベルによる本社、協力企業のバックアップ体制を確立 ・災害、感染症対応等の緊急時におけるマニュアルの完備 ・災害等のリスク発生時における関係部署との速やかな連携 ・防災訓練の実施 ・AED講習、普通救急救命講習の実施
自主事業	<ul style="list-style-type: none"> ・全国都市緑化かわさきフェアとの連携 ・ジュニアレッスンの実施 ・市民や各種団体との地域コミュニティ懇談会の開催 ・カーナビを更新し生田緑地関連の情報発信を行う ・市民開放日イベントの拡充 ・50,000千円を越えた純収益の半分を環境保全や整備に還元

8 収支計画

(単位：千円)

項目	金額 (税込み)					
	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	合計
収入	931,020	935,986	941,043	947,837	952,540	4,708,426
①利用料金 (プレー料金)	703,120	703,055	703,021	704,818	704,415	3,518,429
②利用料金 (駐車場)	7,920	7,920	7,920	7,920	7,920	39,600
③レストラン・売店	42,918	42,909	42,867	42,897	42,900	214,490
④その他	3,231	3,232	3,235	3,234	3,235	16,167
⑤自主事業	173,832	178,870	184,000	188,968	194,070	919,740
支出	890,371	895,050	899,769	904,889	909,570	4,499,649
⑥維持管理費	386,586	389,345	392,143	395,344	398,105	1,961,522
⑦納付金	390,093	390,093	390,093	390,093	390,093	1,950,465
⑧自主事業	113,692	115,612	117,532	119,452	121,372	587,662

別紙

川崎国際生田緑地ゴルフ場の指定管理予定者の選定結果について

1 応募状況

説明会参加：3団体

応募団体：1団体（東急リゾート&ステイ・石勝エクステリア共同事業体）

2 指定管理者選定評価委員会

【学識経験者】垣内 恵美子（政策研究大学院大学教授）

【学識経験者】水庭 千鶴子（東京農業大学教授）

【専門的知識を有する者】大石 順一（一般社団法人日本ゴルフ場経営者協会専務理事）

【財務の専門家】志村 恵美子（公認会計士）

【財務の専門家】蒲池 孝一（公認会計士）

3 選定理由

令和4年10月5日に開催した建設緑政局民間活用事業者選定評価委員会ゴルフ場部会における審議の結果、東急リゾート&ステイ・石勝エクステリア共同事業体は、川崎国際生田緑地ゴルフ場の現状を把握した上で、コースの運営やゴルフ事業における魅力向上に向けた提案が示されており、プレゼンテーション及び質疑応答を含めて全体的に提案内容の整合がとれていた。

また、財務状況については東急リゾート&ステイの財務状況がコロナ禍等の影響によりマイナスとなっているが、今後コロナ情勢回復が見込まれること及び親会社からの資金借り入れであることを確認し倒産リスクは低いと判断したが、今後も動向を注視していく。

4 審査結果（※基準点690点）

選定基準	配点	指定管理 予定者
① 事業目的の達成とサービスの向上への取組	500点	366点
② 事業経営計画と管理経費縮減等への取組	350点	235点
③ 事業の安定性・継続性の確保への取組	100点	64点
④ 応募団体自身についての評価	100点	72点
⑤ 応募団体の取組	100点	59点
実績評価点 (標準を0点として、加減点)		71.9点
合計	1,150点	867.9点

5 提案額

令和5年度：390,093千円 指定期間計：1,950,465千円