

横須賀市立 北下浦コミュニティセンター分館

令和6年10月11日

株式会社 **セイウン**

会社概要

昭和41年9月

総合ビルメンテナンス業務/一般廃棄物収集運搬業務を目的とし、埼玉清運株式会社を設立

平成23年4月

指定管理者事業部設立

平成24年3月

ISO9001:2008、ISO14001:2004認証を取得

平成24年4月

株式会社セイウンに社名変更

平成25年3月

ISMS認証を取得

合計19物件35施設の指定管理者実績

当社の指定管理者としての強み

強み①

多数の指定管理者実績と多様な施設管理運営実績

- ✓ グループ全体で全国**77物件194施設**を管理運営してきた実績
- ✓ コミュニティセンター、文化ホール、社会教育施設、体育施設公園、温浴など多種多様な施設の実績

強み②

運営業務・事業企画業務のスペシャリスト

- ✓ 毎月**約650教室**、年間**300以上の催事**、約13,000人の参加者
- ✓ 地域の特性に応じた教室・イベントの開催

強み③

維持管理業務のスペシャリスト

- ✓ 創業以来、建物の総合管理に取り組んできた、**維持管理のスペシャリスト**としての清掃、警備、設備管理の業務ノウハウ

強み④

安定した経営基盤と継続的に良好な経営状況

- ✓ 創業以来、一度も赤字がない、**黒字経営**
- ✓ 流動比率**461.2%**、自己資本比率**84.6%**

公の施設の指定管理者として豊富な経験・ノウハウ

類似施設の管理運営実績

東久留米市市民プラザ・
地域センター(4施設)



我孫子市民プラザ



鎌ヶ谷市中央公民館
きらりホール



笠間市地域
交流センターいわま



横須賀市産業交流プラザ
(平成31年4月～令和6年3月)



- ・コワーキングスペースの開設
- ・地域と連携した自主事業

豊富な類似施設の指定管理者実績

施設・地域の現状と課題① 本施設への理解

提案評価項目(2)
施設管理

旧北下浦市民プラザ

北下浦青少年の家

北下浦コミュニティーセンター

北下浦老人福祉センター

再編

北下浦コミュニティー センター分館

多世代交流

まちづくり

生涯学習

効率的な管理

各世代の居場所機能を継承しつつ、世代間交流の取組みを行い、設置目的である魅力のある地域社会の形成に貢献する。

統合により生じた課題に指定管理者のノウハウを活かして対応する。
→各室の機能重複、市民への周知、未利用区域の活用、管理の効率化など

YOKOSUKA VISION2030「変化を力に進むまち 横須賀市」

「ひと」の未来

すべての“ひと”が
自分らしく輝けるまちへ

「まち」の未来

人も自然も
共生する“まち”へ

「しごと」の未来

「やりがい」と「やりたい」から
“しごと”が生みだされるまちへ

「環境」の未来

「自分ごと」の意識が未来の
“環境”を守るまちへ

コミュニティ 分野

- 地域を支えるコミュニティ機能の充実
- 地域の多様な担い手づくりの推進
- 平和で寛容な社会づくりの推進

施設・地域の現状と課題③ 人口減少による課題

提案評価項目(2)
施設管理

少子高齢化・人口減少による 地域コミュニティの課題

地域のつながりの希薄化

高齢者の孤立者の増加

防犯力、防災力の低下

保育や放課後の居場所づくりのニーズ

北下浦地区

比較的若い世代が多く、若い世代の
定着化のための魅力ある取り組みが重要

単位:人

	横須賀市		うち北下浦地区	
総数	381,052		33,548	
年少人口 (0～14歳)	37,381	9.8%	3,538	10.5%
生産年齢人口 (15～64歳)	219,068	57.5%	19,869	59.2%
老年人口] (65歳以上)	124,603	32.7%	10,141	30.2%

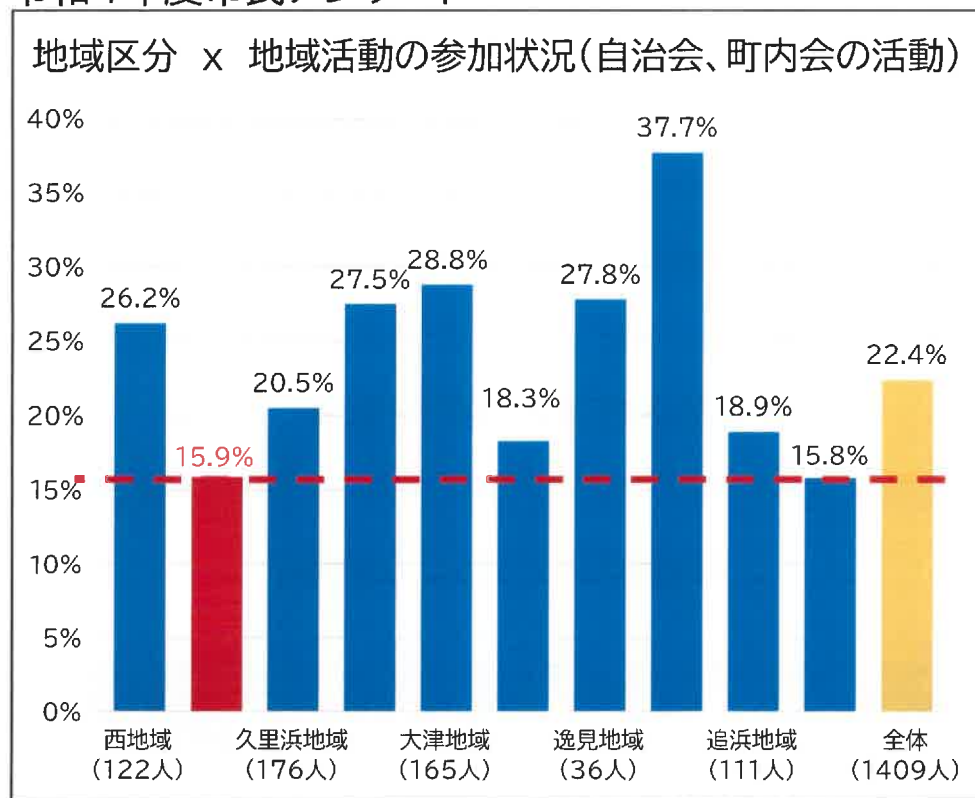
北下浦地区・・・栗田、グリーンハイツ、津久井、長沢、野比、光の丘 出典:横須賀市ホームページ「住民基本台帳登録人口」

北下浦地区は、市内の中でも比較的若い世代が多い

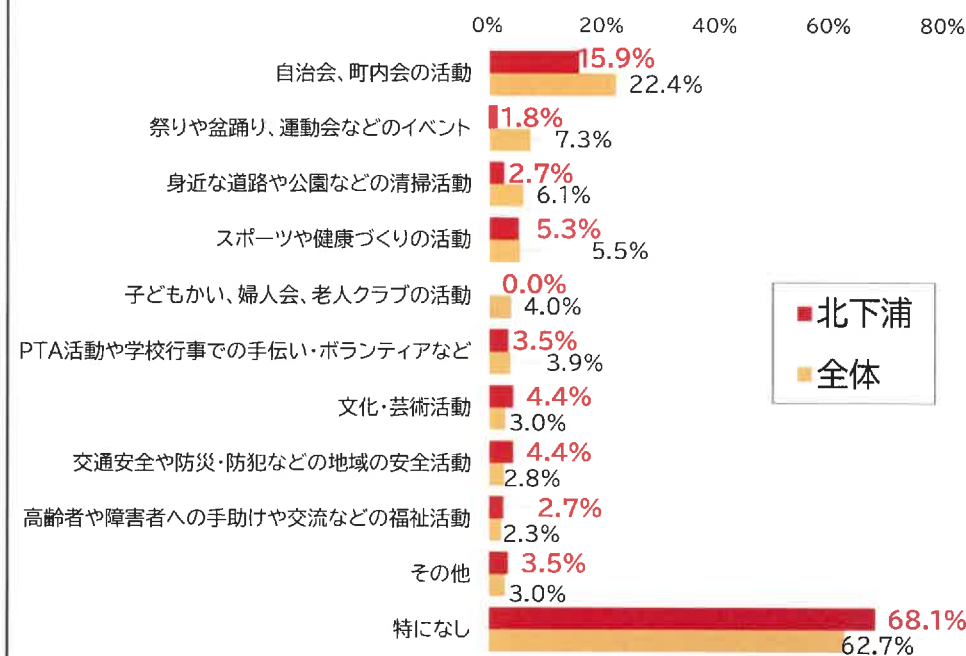
施設・地域の現状と課題④ 地域活動の参加状況

提案評価項目(2)
施設管理

令和4年度市民アンケート



問7. 地域活動の参加状況(複数回答)(N=1409人)



市の中でも地域のつながりが薄い地区と認識

施設・地域の現状と課題⑤ 北下浦地区について

提案評価項目(2)
施設管理



北下浦地域運営協議会発行「北下浦ガイドマップ」



施設周辺の海岸風景

海や里山、古墳などの自然・歴史資源や先端産業に
恵まれていて、横須賀らしさにあふれている

コンセプト

変化を力に進化をつづける まちの未来の創造拠点

コミュニティづくりのための3つの方針軸

方針軸①

つ な が り
づ く り

あらゆる市民がつどい、
にぎわい、つながる

方針軸②

ひ と
づ く り

地域を支える
担い手をつくる

方針軸③

ま ち
づ く り

よこすかの魅力を
未来に継承する

各関連法令の理解



各種規程の整備

社内監査

定期的なスタッフ研修

セルフモニタリングの実施

内部通報制度

社外弁護士へのホットライン

適切なコンプライアンス体制

条例に基づく施設利用規則の作成

受付マニュアルの作成

充実したスタッフ研修と統一した窓口対応

情報の公平な提供

あらゆる方々の公平な利用機会を確保

公共施設運営の前提③ あらゆる利用者への配慮

提案評価項目(10)
利用者対応

子ども



ルビをふったチラシ
など

高齢者



老眼鏡設置 など

障がい者



視覚障がい者誘導
チャイム設置 など

外国人



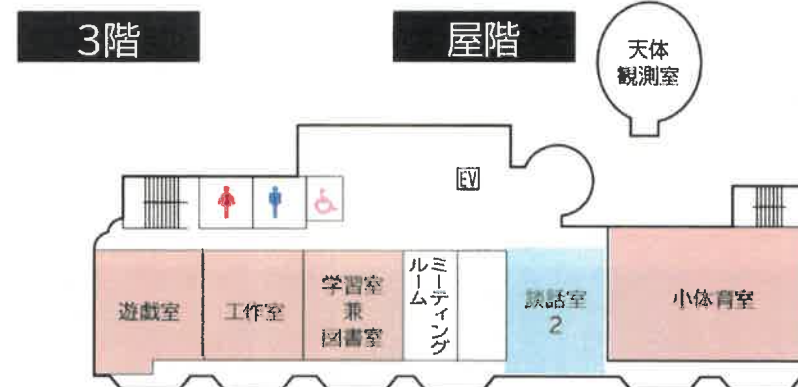
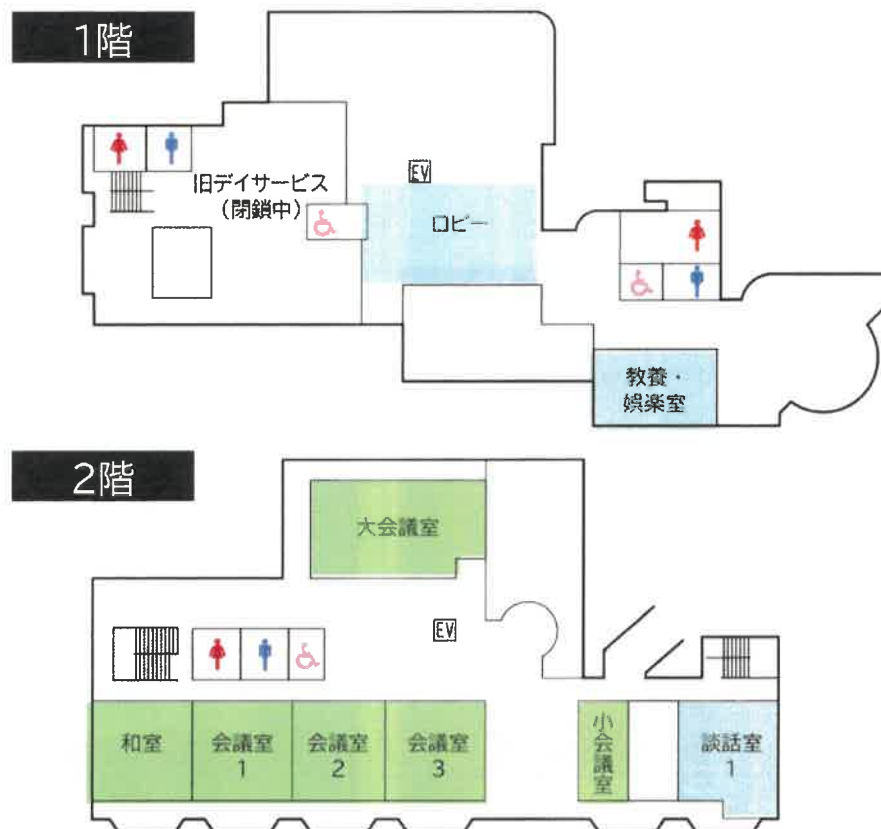
英語版のパンフレット
など

人・施設・情報の側面からバリアフリー化

誰一人取り残さない公共空間を創造

各室の異なる業務への対応

提案評価項目(8)
業務への理解



色やアイコンで区別したわかりやすいフロアマップを作成

新たな居場所づくり① 1階のフロアコンセプト

提案評価項目(11)
新たな居場所づくり

1階

あらゆる市民が気軽につどい、にぎわう拠点

交流

情報発信

施設や利用団体に関する
情報発信



ソファやテーブルの
新規設置



利用団体の作品を
展示するギャラリー設置



オリジナルデザインの
ストリートピアノの設置



新聞・雑誌の配架

福祉団体が利用できる
物販スペースの提供

Free WiFi提供

自動販売機の移設

交流スペースとしての機能強化を図る

新たな居場所づくり② 2階フロアコンセプト

提案評価項目(11)
新たな居場所づくり

2階

地域の多彩な活動を創出する拠点

文化活動・学習

市民活動

活動備品の充実



利用者の意見も踏まえ
購入品を決定

和室への 机・椅子の設置



高齢者でも和室を
使いやすいように配慮

ロッカーの設置



活動に使用する小物類を
保管可能

コピーサービス(有償)



利用団体が活動しやすい拠点をご提供

新たな居場所づくり③ 3階フロアコンセプト

提案評価項目(11)
新たな居場所づくり

3階

子どもが地域に見守られ、健やかに育つ拠点

子育て支援

青少年育成

絵本やおもちゃの充実



- ・地域玩具や木育玩具を充実
- ・家庭での不用品も募集

工作室の機能向上



- ・ミニ工作コーナー
- ・顕微鏡や電子工作キットなど

保育サービスの提供



- ・2階での活動時や自主事業開催時に利用可能

見守りスタッフ



- ・放課後や土日に専属で配置
- ・教員や保育士経験者を積極採用

子どもが気軽に訪れ、相談したり一緒に遊んだりできる
アットホームな空間に

健康コーナーの設置

開設時間	開館時間に準じる
対象	中学生以上
利用料金	150円(2時間まで) ※自主事業収入として扱う。

設置を予定する器具類

①有酸素系マシン

- ・電動ルームランナー
- ・ウォーキングマシン
- ・バイク



②ストレッチ用器具類

- ・ストレッチマシン
- ・ストレッチポール
- ・バランスボール
- ・マット



③健康測定機器

- ・体重計、体組成計
- ・血圧計
- ・握力計



④その他

- ・ミニランポリン
- ・足踏みマット



健康機器を設置した健康コーナーを自主事業として開設

交流事業の実施計画

提案評価項目(11)
新たな居場所づくり

1階ロビーでの コンサート



交流イベント

- 囲碁・将棋大会
- うたごえひろば
- レコード鑑賞会



ミニ公演 (ファミリー・一般)

- 影絵ワークショップ
- サイエンスショー
- 講談 他



コミセン夏まつり

- 利用団体の発表
- 縁日コーナー
- 健康測定コーナー
- 防災体験コーナー



多世代の交流や利用団体の成果発表となるイベント

利用団体の育成 および活動支援

- 自主事業を起点にした新規利用団体の育成
- 利用団体の活動情報の発信
- 活動の成果発表機会の提供

新たな 利活用の提案

- ロビーや工作室の機能向上
- 保育サービス
- 利用者の意見を踏まえた備品の充実

広報・PR活動

- 見やすい広報ツールの制作
- 各世代の行動特性に合わせた広報活動
- ホームページやソーシャルメディアでの情報発信

魅力のある 自主事業

- 魅力のある教室やイベントの継続開催
- 稼働率の低い区分(夜間枠や和室)での積極開催
- 利用団体、地域団体と連携した事業

利用団体の活動支援① 新たな活動創出の取組み

提案評価項目(11)
新たな居場所づくり

自主事業からの団体育成

自主事業終了後の継続活動により
新規の団体育成を目的とした講座の開催
(年間3講座)

市民リクエスト講座

市民から実施してほしいテーマを
直接募集して企画する講座を開催
(年間2講座)

コミュニティ掲示板の設置

指導者として指導したい方や
ボランティアの募集など地域のニーズを
掲載できる掲示板

団体立上げ支援サービス

講師の紹介、活動体験講座開催、
チラシの館内掲示、
ホームページ・ソーシャルメディア掲載など

コロナ禍からの回復を目指し、重点的に取組む

利用団体の活動支援② 活動の活性化支援

提案評価項目(11)
新たな居場所づくり

利用団体の
活動情報を
施設内掲示板や
ホームページに掲載



活動を紹介する
写真や動画を
ソーシャルメディア
に掲載



活動内容を
体験できる教室や
ワークショップの
開催



活動を
展示・発表する
イベント等の充実



利用団体の活動体験・情報発信の機会を充実

広報計画

提案評価項目(11)
新たな居場所づくり

社内の
デザイナーによる
見やすい
パンフレット
やチラシを作成



公共施設・
学校・
自治会・
商業施設への
チラシ配布



地域メディアへの
ニュースリリース



見やすく充実したコンテンツの
ホームページ作成



ソーシャルメディアによる
情報発信



あらゆる世代に情報が届く広報活動

新たな居場所づくりの目標

提案評価項目(11)
新たな居場所づくり

有料貸室の稼働率(最終年度まで)

52%以上

施設の利用人数(最終年度まで)

60,000人以上

令和5	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11
43.6%	46%	48%	50%	51%	52%

令和4	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11
47.216人	50,000人	53,000人	56,000人	58,000人	60,000人

自主事業 実施方針

提案評価項目(9) 自主事業

健康づくりプログラム	8事業
きたしたうらカルチャー講座	20事業
市民参加型事業	4事業
地域学習 & SDGsプログラム	4事業
まちづくりワークショップ	1事業
交流事業・イベント	5事業



家事・育児・仕事で忙しい世代の方々も参加がしやすい工夫

自主事業 健康づくりプログラム

提案評価項目(9)
自主事業

ヨガ

健康体操

ピラティス

ダンスエクササイズ

ウォーキング

リンパマッサージ

睡眠セミナー

スポーツ吹き矢



ほか

心身のリフレッシュや生活習慣病の予防を目的

自主事業 きたしたうらカルチャー講座①

提案評価項目(9)
自主事業

青少年向け

発明クラブ

日本文化体験

キッズダンス

ゆかた着付け



子育て世代向け

おはなし会

産後ヨガ

0歳児の音楽教室

保育付きのクラフト教室



一般・シニア世代向け

朗読

写経

英会話

日本文学教室



各世代に向けた豊富な教室を開催

自主事業 きたしたうらカルチャー講座②

提案評価項目(9)
自主事業

障がい者の居場所づくり事業

パラアーツスクール

インクルーシブダンスレッスン

手話入門



アドバイス

障がい者支援機関

国立特別支援教育総合研究所

筑波大学附属久里浜特別支援学校

神奈川県立岩戸支援学校

国際交流事業

日本文化体験

世界の文化体験

障がい者や外国人を対象にした講座も開催

自主事業 市民参加型事業

提案評価項目(9)
自主事業

事業名	目的・内容	回数
サークル共催事業	利用団体のメンバー募集の支援として、活動内容を体験する教室を共催で行います。内容の企画、準備、費用負担は参加団体で行っていただき、指定管理者で広報活動、申込受付を行います。	年3事業
市民企画講座	講師として自身の知識・技能を地域づくりに活かしたい方を募集し、講座内容の企画・準備・運営を協力して行います。	年1事業

利用団体や市民の活動を支援

テーマ① 宇宙のふしぎ発見

一般

天体観測入門

子ども

宇宙線を見てみよう

どなた
でも

星空観望会

横須賀天文研究会と
協力して開催

テーマ③ 里山いきもの探検隊

一般

山野草観察 &
ボタニカルアート

子ども

虫採り & 標本づくり
ワークショップ

どなた
でも

冬のいきもの観察会
自然写真の撮り方講座

テーマ② 海の環境ワークショップ

どなた
でも

ビーチコーミング
& 生き物観察

子ども

深海ぼうけん絵本の
読み聞かせ

親子

ブイアート・ワークショップ

テーマ④ よこすか歴史学

- 山城めぐりウォーキング
- 三浦一族の時代
- 横須賀の軍事史跡を歩く

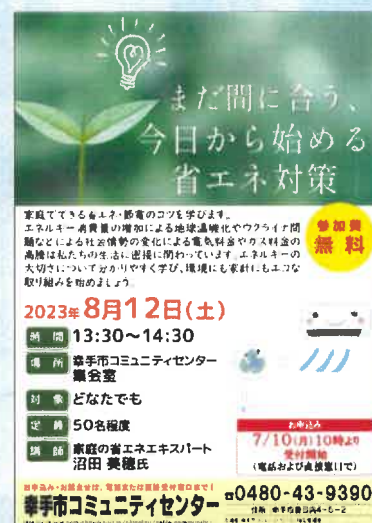
地域の環境や文化の特性を活かした事業

防災ワークキャンプ



非常食クッキング
避難所運営ゲーム 他

親子で省エネ大作戦



家庭でのエネルギー削減
のアイデアを考え実行

コミュニティコーピング体験

高齢化社会を疑似体験するボードゲーム

手書き地図ワークショップ

まちの魅力を手書きの地図で表現

まちづくりデビュー講座

地域活動のセミナーやボランティア体験

まちの課題について行動を起こすきっかけづくり

地域連携の方針

提案評価項目(6)
地域貢献

横須賀市

公共施設

学校

研究機関

地域団体

福祉団体

企業・店舗

連携例

市の事業に協力
(きたしたうら
文化まつり 他)

学校と連携し
部活動の発表や
職業体験受入れ

地域の声を反映した
イベントの開催

公的機関や研究機関と
協力した講座の開催

地域へのアウトリーチ

市内の海岸の
清掃活動への参加

地域の皆様と連携し、地域全体の活性化を図る

地域貢献・障がい者への支援

提案評価項目(6)地域貢献
提案評価項目(8)障がい者・男女共同参画への配慮

地域貢献

地域住民の雇用

市内事業者からの優先調達

市内の観光や
イベント情報のPRへの協力

地域の事業・イベントへの協賛

水仙のまち北下浦のPRのため
施設内に水仙の植付け

障がい者自立支援

職業体験の受け入れ

就労支援施設からの優先調達

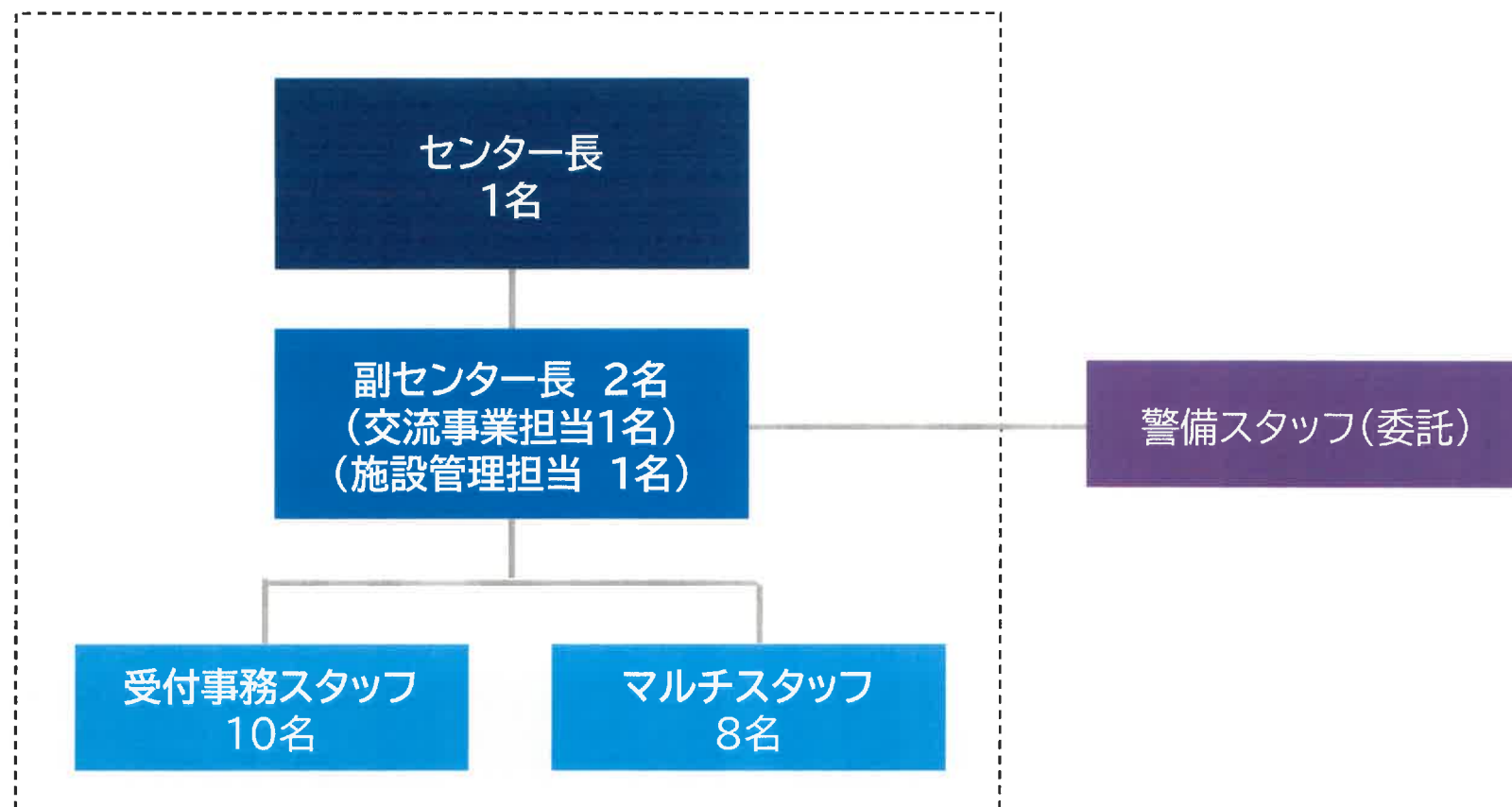
施設内物販スペース提供

障がい者向けの教室

地域の経済や雇用の創出に貢献

人員配置計画

提案評価項目(7)
人員計画



本社の経験豊富なマネージャー2名が運営全般をバックアップ

基本シフト

提案評価項目(7)
人員計画

区分		時間	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1階	センター長 副センター長	① 8:30~17:30														
		② 12:15~21:15														
	マルチスタッフ	③ 8:00~16:00														
2階	受付事務 スタッフ	④ 8:30~16:15														
		⑤ 16:00~21:15														
3階	受付事務 スタッフ	④ 8:30~16:15														
		⑤ 16:00~21:15														
2階・ 3階	マルチスタッフ	⑥ 8:00~13:00														
		⑦ 13:00~18:00														
		⑧ 10:00~18:00 (土日祝日・繁忙時)														

受付

清掃

休憩

見守り

※土日祝日他繁忙時は⑦のスタッフに代わり⑧を配置

安定したサービスと効率的な人員配置を両立

日常清掃

自社雇用の
スタッフにより実施

受付スタッフも含め
全員で施設を清潔に維持

建物・設備保守点検

関連法令・仕様書に基づく
年間作業計画の策定

地域の専門業者と
協力して実施

修繕

中期的な修繕計画策定

施設の長寿命化

発生時の緊急度に基づく対応

市への迅速な報告

当社グループの専門性を活かし安全・快適な空間を提供

リスクへの対応

提案評価項目(4)
リスクへの対応

項目	想定リスク	対策
利用者の特性	高齢者・子どもの利用が多い	●施設内のこまめな巡回点検 ●見守りスタッフ配置 ●高齢者や子供にとって危険場所の予測、徹底排除 ●AEDの適切な管理と救命講習の受講 など
施設 の 特 性	●行政センターと連結 ●老朽化の進行	●行政センター側との定期的な協議、情報共有 ●日常・定期点検の徹底 ●修繕時の迅速な対応
事 故 ・ 病 気	バリアフリー化が不十分 (1階ロビー段差他)	●高齢者や障がい者への注意喚起 ●スタッフによる補助
災 害	津波発生時の 周辺の浸水	●津波発生を想定した避難訓練の実施 ●避難者の自主的な保護
防 犯	入口が複数あり、 入退館管理が難しい	●警備スタッフの配置 ●施設内の定期的な見回り ●地域とも連携した防犯体制の構築 ●各階事務室における入館者の管理

安全対策

提案評価項目(12)
安全対策

危機に備えた 教育・訓練

- 危機管理マニュアルや消防計画の周知
- 自衛消防組織の設置
- 行政センターとも連携した自衛消防訓練
- 危機管理研修(年2回)

防火対策

- 火元責任者の選任
- 防災自主点検の実施
- 各室の消防法上の定員を厳守
- 屋外の放火防止対策

感染症対策

- 流行時の注意喚起
- 手指消毒や換気の推奨
- 日常清掃における消毒作業
- スタッフの健康管理

気象リスク 自然災害対策

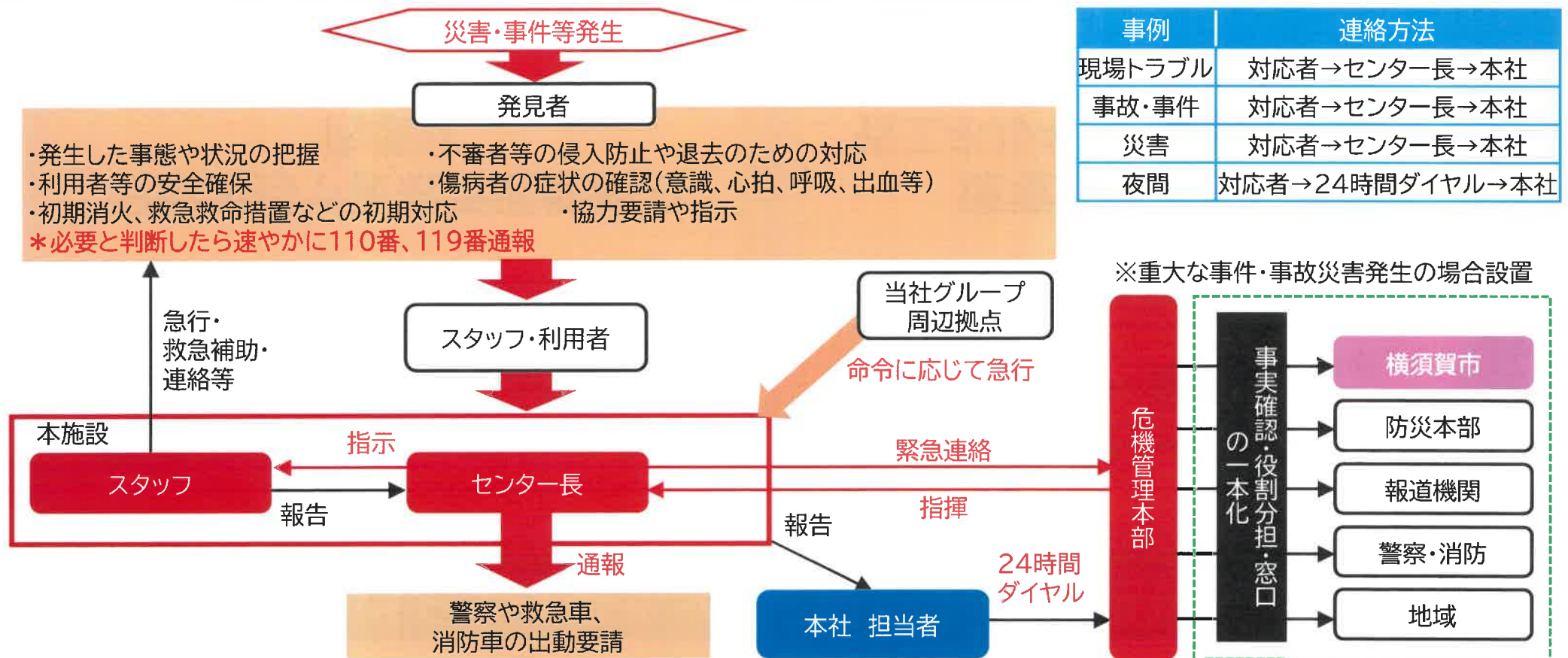
- 熱中症警戒アラート発令時の注意喚起
- 落雷やゲリラ豪雨発生時の屋内への避難誘導
- 台風接近時の一時閉館措置(市の承認に基づき)
- 書棚等の転倒防止措置



危機の発生に備えた体制と取組み

危険発生時の対応

提案評価項目(12)
安全対策



事例	連絡方法
現場トラブル	対応者→センター長→本社
事故・事件	対応者→センター長→本社
災害	対応者→センター長→本社
夜間	対応者→24時間ダイヤル→本社

避難所開設時の運営・開設前の避難者の保護に協力

当社のノウハウとスケールメリットを活かした経費縮減の取組

業務のマルチジョブ化による
スタッフの効率配置

消耗品やリース資産の
本社一括調達

日常清掃や植栽管理業務の
内製化

環境配慮にもなる
省エネルギー・省資源の取組

市民サービスの向上と経費の縮減を両立

5年間で
47,016,000円 縮減

	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	合計
上限額	99,200,000	99,200,000	99,200,000	99,200,000	99,200,000	496,000,000
当社 ご提案額	89,626,000	88,696,000	89,430,000	90,219,000	91,013,000	448,984,000
削減率	9.7%	10.6%	9.8%	9.1%	8.3%	9.5%

発生した利益の20%は
お客様サービス向上予算として還元