会 議 名	第3回札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者選考委員会
開 催 日 時	令和3年7月19日（月）午前10時00分から午後12時00分まで
開 催 場 所	オンライン開催
委 員 員	<出席者> 5名 南委員長、山本副委員長、堤委員、辻村委員、伊藤委員 <欠席者> なし
事 務 局	産業・地域振興支援部産業振興課産業振興係
会 議 次 第	1 開会 2 第二次審査の実施概要について 3 事業候補者によるプレゼンテーション及びヒアリングの実施 4 第二次審査の採点 5 第二次審査集計結果及び事業候補者の選考について 6 その他 7 閉会
配 付 資 料	【配付資料】 資料1 札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者選考第二次審査実施概要 資料2 札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者選考第二次審査選考基準・採点表 資料3 札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者選考【二次審査集計結果】 札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者選考【一次・二次審査集計結果】 参考資料1 札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者選考【一次審査集計結果】 参考資料2 札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者募集要項 参考資料3 札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者選考基準 参考資料4 札の辻スクエア総合管理業務仕様書（案）
会議の結果及び主要な発言	
（発言者）	
委員長 事務局	1 開会 （委員長より開会の挨拶） （事務局から配付資料について確認）
委員長	2 第二次審査の実施概要について 質問等お願いします。

E 委員 事務局	採点結果はどのように集計しますか。 資料 1-3 のとおり、本日のプレゼンの実施時間はプレゼン 15 分、ヒアリング 30 分になります。プレゼン終了 3 分前に残り 3 分のアナウンスをし、終了 1 分前にベルを鳴らします。もし終わっていない場合も 15 分で終了です。その後、質疑応答に移ります。E 委員、B 委員、C 委員、D 委員、A 委員の順番で質問をします。その後、継続の質問があれば挙手をして委員長から指名を受けたら順番に質問をする形になります。その際に名前を出さないように注意してください。あくまで委員名は伏せて行います。
委員長 事務局	私からは指名できないですか。 はい。その際は難しいですが、追加質問はそれぞれの委員が挙手で質問をする形になります。採点の話ですが、4 番の採点の通り、プレゼンテーションとヒアリング終了後、15 分間程度の時間を設けます。各委員が採点終了後、事務局が集計します。この際、オンラインのため各委員の採点結果は事業者も退出しているので、各委員に画面を通じて何点かを聞きます。それぞれが採点した結果を画面を通じて事務局に教えてください。その結果を集計して、継続して委員会を続ける形になります。また、資料 2 の講評等のポイントの事項は後日で構いませんので、本日委員会終了後に記載したものを正式な採点表ということで事務局に郵送をお願いします。本日のタイムスケジュールは一番下の通り、この概要の説明後、15 分から事業者が入ってプレゼンテーション及びヒアリング。二次審査の採点は 15 分。11 時から 11 時 15 分。それと、15 分から 30 分まで採点の集計をして、その後委員会を再開して集計の結果を事業候補者の選考と進みます。
A 委員 事務局	資料 3 は後で回答すればよろしいですか。 正式なものを郵送してください。
委員長	3 事業候補者によるプレゼンテーション及びヒアリングの実施では、プレゼンテーションをおねがいします。
A 事業者	それでは、始めさせていただきます。 早速ですが、これより当グループの提案概要についてご説明いたします。では、様式 7 をご覧ください。上段に総合管理全体の基本方針を記載しております。本事業の提案にあたり、まちのにぎわい創出の拠点として産業・学び・人をつなぐハブという言葉の基本コンセプトとし、建物特徴に寄り添った総合管理者として、最適な体制を構築します。 続いて、統括管理業務について、説明いたします。 私達は総合管理業務の主要業務は統括管理業務だと考えております。総合管理者による全体の把握・指揮・命令により一体感のある管理体制を構築いたします。また、職種を超えたマルチスタッフ化により、一体感のある管理運営を実現します。 次に設備管理業です。複合施設の特性を理解し、利用者と職員の方にとって利便性、快適性の高い施設空間を提供します。また、東京ポートシティ竹芝でも活用している IT 技術を活用した業務の効率化を行います。 続いては、案内・保安警備業務についてです。ポイントとしては、全ての利用者確実に情報が伝わるように、利用者に応じた情報発審を行い、利用者の安全確保に

努めます。また、女性の利用者に安心感をあたえる、女性警備員を導入します。清掃業務では、専門性に優れた清掃員を適切に配置し、業務の品質を高めます。清掃重点か所の洗い出し（ゾーニング計画に策定）をし、利用実態に合わせたゾーニングを実施します。

次に、駐車場・駐輪場管理・交通誘導業務では、適切な要員配置と高い目的意識により、安全性と利便性を実現します。

続きまして、緊急・災害時の対応についてです。人命優先を第一に、二次災害の防止を徹底します。また近隣にある支店より応援要請も可能であり、臨機応変に対応します。

委託業に係るサポート体制も豊富な人材と手厚いバックアップ体制でサポートし円滑な施設運営を実現します。最後になりますが、私達は本施設の運用開始に向けた立ち上げサポートをします。

以上で当グループの発表を終わります。ご清聴ありがとうございました。

委員長

続いてヒアリングとなりますので、質問をお願いします。

E 委員

様式7の2ページ、清掃等の時間の作業フローについて、清掃が16時から22時にかけて案では全くしないことになっています。この時間帯は、特にホールとトイレ等の清掃をやった方がいいと思います。

A 事業者

現在、我々の想定は16時から21時は清掃員を配置していません。ただ、そのあとに夜間清掃で一気に綺麗にするため、そこでフォローをします。ホール等は稼働していますが、トイレ等汚すのは小さいお子様が多いと我々は認識しています。例えば、図書館の時間帯は17時を過ぎると大分お子様も減るので、そこは省いても大丈夫と考えていました。ただ、利用状況などに応じてシフトの見直し等も行っており、常時美観を維持できるように努めたいと考えています。

E 委員

様式9にデータをいろいろ活用する話がありました。具体的にどのような分析をしますか。

A 事業者

データ活用は我々の現在会社内のシステムBネットという、ビルの施設や公共施設がデータとしてあります。その中に修繕履歴、どこの業者に発注しているか、幾らぐらいで発注しているか等の仕様等が載っています。例えば、修繕状況をデータの中で同規模ビル、同規模施設、公共施設など類似事業の中で分析をして、例えばこの工事をやったらこれぐらいかかる等こういう仕様でやったらよい等の活用を考えています。

E 委員

データを港区に提供することは可能ですか。

A 事業者

可能です。

E 委員

様式13、14と絡みますが、災害時のバックアップについてお聞きします。多分普通の災害や小さな対応は問題ないと思いますが、大規模や広域的な災害の時は他の施設でも人が足りないと思います。その時どのように施設を取り扱いますか。

A 事業者

本当に大規模な時は我々従業員も被災している可能性もありますし、やはり従業員の安全は最大限配慮します。先ほどの通り、徒歩10分のところに支店規模で言いますと約230人の社員が常駐しています。設備員だけではなく事務員もいるので設備的なフォローが100%間に合うのかは確約できないが、基本的に設備員がまず駆けつけて対応する等、それなりの人数を抱えている会社なので何かあったと

	きにも、ある程度の人数が札の辻スクエアにフォロー行けるような体制を構築したいと考えています。
A 事業者（運営部）	例えば、東日本大震災が起こった際は関東まで影響がありました。我々全国規模の会社で、実は関西の方に災害対策本部を設立して、関西の震災経験者を東日本大震災の現地に向かわせた対応をとりました。今回も、首都圏で大規模な直下型の震災が起こった場合は東京以外のところに震災の本部を立て、外部からの応援をかけて順番を立てて支援を行うスキームになると思います。すべてがすぐに対応は多分難しいと思いますが、当然行政施設は中でも優先度が高い対応になりますので、きっちり組織的な対応を行いたいと思います。
B 委員	札の辻スクエアは区民避難所、帰宅困難者一時受入場所、津波避難ビルに指定される予定で、防災上重要な施設として位置付けています。民間施設の入居する複合施設の建物で、港区の職員は定期的に異動します。そのことから、防災訓練の実施はとても重要だと思います。そのため、今回の仕様書の中にも施設防災訓練の計画実施ということで挙げました。御社が受注した場合、施設防災訓練のポイント、取り組み方についての考えを教えてください。
A 事業者	防災訓練は年2回実施する予定です。防災訓練は基本的に入居機関の方、テナントの方、区の職員の方、皆様に参加いただく形で、もちろん参加できない方もいると思いますが、なるべく多くの参加をいただきます。例えば避難ルートの確認、実際に動いて、事前に把握する形で対応したいと考えます。また、我々は港区の施設等の維持管理含め指定管理を行っていますが、災害協定等も結んでおり事前に内容も把握しています。そういったものを意識しながら対応できればと考えています。ちなみに、この施設ではありませんが、同じように津波の心配があるため津波の訓練を行い、施設の特性に合ったやり方を考えて多くの方に参加いただいて安全に配慮したいと考えています。
C 委員	マルチスタッフ化による対応について、このマルチスタッフ化とマルチジョブ対応を可能にするためにどのような体制、研修、取り組みをした上でこの体制を可能にしようとお考えか教えてください。
A 事業者	マルチスタッフ化は、例えば清掃の方が清掃しているときに設備の異音に気づいた場合に、それを設備員に報告して点検をしたり、駐車場の誘導員のところで時間帯によって人が多く必要になった場合に、警備からの巡回の者を回してフォローしたりとか、業務課に囚われず各担当全員がしっかりした管理をやることを考えながら動くことがマルチスタッフの考えです。そのためには、統括管理業務が非常に重要だと考えており、統括管理者のコダマが、各業務責任者に清掃や警備などの責任者を統括していく形になります。また毎日朝礼を実施、定期的に会議等を実施して情報共有もして把握するように努める形で対応しようと考えています。
A 事業者（運営部）	スタッフの教育面では、アルバイトやパートが清掃員等にはいます。その方が急に、すべての清掃業務ができることは難しいと思います。したがって各業務の責任者をきっちり配置し、責任者がどこの視点でどういうことをするのかを日々教育することが大事だと思うので、現場教育も行いますし、運営部としての研修やモニタリングをきっちり行い、横の連携を図る仕組みをきちんと作っていきたいと思います。
C 委員	様式10の案内業務で、障害者福祉事業団と障害者雇用について協議を開始とあ

A 事業者	りますが、どのような内容で障害者雇用を考えて協議・計画しているのか教えてください。 みなとパーク芝浦でも同じように港区の福祉事業団から障害者の方を派遣していただいております。今回は受付の雇用をまずメインに考えています。例えば、体の障害があった方は対応できるのか等、障害者の事業団の方から、いろいろ具体的にどのあたりまでのその障害が共用範囲なのか等、協議を進めている状況です。例えば、車椅子の方を利用するということであれば、避難誘導はなかなか難しいので後方的にサポートする役割を担う等の話を進めている状況です。現在は受付を前提に考えていますが、場合によっては清掃になる可能性も今のところあります。
D 委員	今回の提案に、みなとパーク芝浦の事例が幾つかありますが、総合管理の経験から、この芝5丁目複合施設においても意識的に実施した方がよいと思う点があれば教えてください。
A 事業者	札の辻スクエアは、みなとパークの複合施設という面では同じですが、民間連携床（テナント）が入るところが大きく異なります。変更してからまだ民間連携床の事業者が決まっていないと思いますが、やはりテナントの工事や今後5年間でやっていく中でテナントが入れ替わることもあると思うので、テナントとの工事調整や資産区分、そのような立ち上げに関連する業務も発生してきます。テナントの入る業種によっては清掃の頻度、例えば飲食とか油を使うようなところはグリストラップで油の出るところを清掃した方がいいとか等であると思います。
A 事業者（運営部）	館内としてのルールをどう策定するかはテナント向けに館内催促を賃貸借向けに作らないと、通常の行政施設ではそのルールとなかなかうまくいかない部分があることを、我々は再開発で少し経験しています。
A 事業者	複合施設で港区の各所管と指定管理者が入るので、意見調整や運営者との調整がやはりみなとパークでは大変でした。
A 事業者（運営部）	みなとパークでも清掃の仕様書も全部専用部分内の清掃も入って、今回も入ると思いますが、実際の入居機関が使う清掃の時間帯、どこが汚れやすいかは全く違い、実はその中で我々総合管理者と入居機関の方が密に打ち合わせをして、本当は清掃も昼に入っていましたが、入居者からこの時間帯に清掃入ったら困る、頻度を変えてもらいたい等かなり多くありました。したがって、みなとパーク芝浦も現在、夜間に清掃しています。今回も入居機関の方からいろいろな意見が出て、調整が仕様書を定めているだけでは、なかなか難しいことが出てくると思うので、それを作り上げるのが一番大事だと思います。当然、立ち上げた後に日々入居機関の方と運営協議会みたいなものを行いますが、そこでの意見を貰いながら日々、利用者目線で、業務の模索をしています。こちらの施設でも、同じような仕組みで行う方がよいと、管理サイドの現場を受け持っている立場から思います。
D 委員	調整事が多分多いと思いますが、期待できると思います。事例に先進事例一つとして清掃警備ロボットを活用したスマートビルマネジメントを謳われていますが、これはどういうものなのか。あと仮に、ロボットを導入した際の費用対効果は、もうすでに実証されているのかを教えてください。
A 事業者	清掃ロボットはよくある家庭用のルンバの大きい版の業務用がありまして、共用部分を自動的に清掃するのが清掃ロボットです。警備ロボットは同じように循環ルートを決めて、ロボットが巡回します。あとは顔認証機能がついているので、何

	かあった場合は問い合わせができます。基本的に図面等を読み込み、あとは最初の初期設定でどのルートをどのように通るといような形で設定する方法で対応します。実際に費用対効果については現在検証中です。例えば、清掃ロボットは壁際のぎりぎりのところは、人間の手でフォローが必要であり、そういった部分で人が全く要らなくなるところまでは辿り着けていません。
A 事業者 (運営部)	清掃警備ロボットは、実は吸引力が足りない、充電池の問題、バッテリーの問題を製造事業者が開発中ですが、竣工から1年近く経過した今、我々がソフト面からのアプローチで多くの改善をしています。弊社でも他社と提携して性能の高いもの、自動的にエレベーターの昇降するロボットを開発しています。まだまだコスト面に反映できる状況ではないですが、ここ1・2年で急激に技術改革も行われており、弊社に依頼していただけたらこの5年間の中で本当に人を減らしながらロボットを入れられることが、我々にできるかと思いますので導入したい強い気持ちはあります。
A 委員	マルチスタッフに関して、具体的に実際に現場のスタッフにどこまでのことをしてくださいと依頼をするのか教えてください。
A 事業者	専門的などころまでは難しいので、どちらかという初期の気づきの部分です。例えば機械室の前を歩いて少し臭いがする場合は、設備の異常の可能性があるので、清掃員が自分で対応するのではなく、設備の統括につなぐという役割が強くなると思います。あとは、突発的に警備員が巡回しているときに、汚れている箇所がある場合は汚物等も、もちろん警備員も処理の仕方は覚えていますが、必要に応じて、通行制限等をして、その後専門の清掃業者が対応します。そのような形で最初の気づきの部分、巡回時に気づいた部分を報告することが多く願いますところだと思います。
A 委員	それぞれの担当者自身が何をやるか、業務については明文化して指示をするのですね。今おっしゃったようなことを加えて気配りをして、こういうアクションを取ってくださると明文化して指示をするという理解でよろしいでしょうか。
A 事業者	基本的には明文化する形で、スタッフが運営者として意識を持って全員一体で管理していくことが大事になります。特に、巡回時の確認は明文化できればと考えています。
A 委員	マルチスタッフ化の実績を多くお持ちですが、他の施設でもすでに導入していますか。
A 事業者	みなとパークでは、トイレ等で受付スタッフが外す時、近くの警備スタッフが施設の案内を代わりにします。もちろん受付スタッフに比べると英語は流暢ではありませんので、すべてに対応できるわけではないですができる範囲で行う形にしています。
A 委員	それぞれの業務が、非常に専門性が高いので、どのように具体化していくのか教えてください。
A 事業者	気づきをまず行う形になります。
A 委員	英語の対応が高水準で目指していて、港区らしいと思いました。講師がスタッフの英語能力の判定をすると書いてあります。どれぐらいの英語能力を求めていますか。また英語ができないと雇用されませんか。
A 事業者	今回仕様で定めた TOEIC750 点以上を基準に採用を進めます。ただ国際化が進んでいるので英語以外の言語の方も多くいると思います。東京都の大きな博物館運

	営を行っていますが多いのは英語、中国語の対応です。コロナの影響でお客さんが減りましたが、その前は大体この二つの言語が中心で案内をしました。中国語に関しては、ポケトークや翻訳機を入れて対応したいと考えています。あとは緊急時における提案ですが、地震が起きた際は中国語であらかじめ定型文で地震が起きました等の定型文を初めに取っておき、緊急時にそれを促して対応することも考えています。
A 事業者 (運営部)	みなとパーク芝浦でもすでに配置していて、常日頃その力を使うかということ実際はそうではない部分もあります。その中に今回のオリンピック対応もあり、その前にワールドカップがあり、中には本当に日本語が全くわからず英語だけで受付に話し掛けてくる方もいます。民間事業者として行政施設を 100 施設ほど行っていますが、さすが港区と思いながら対応します。
A 委員	施設の特徴として民間施設も入ると聞きました。事業者は決まっていますか。港区から答えていただいた方がいいですか。どのような業種が入ってくるのでしょうか。
事務局	民間事業者につきましては、事業者を公募する予定ですが、コロナの関係で、現在公募が止まっております。今後コロナの状況を見極めながら再開します。
A 委員	どんな業種かは区で指定しますか。どんな人が入ってくるか分からないと応募する方も準備が大変だと思います。
A 事業者 (運営部)	民間の我々としては、ぎりぎりまでテナントが決まらないケースもよくあります。例えば飲食店、物販店、サービス店等。あらゆるケースの対応をしていますので、決定後、即座に対応することで準備は問題ないと自負しています。
A 事業者	民間連携床を募集する際の際の要綱が出ていて、港区からは生活利便施設、スーパー、クリニック、モール、そういったイメージがありましたので、そのような業種が応募してくると予測のもとにイメージを膨らませながら今回の総合管理の提案をしました。もし内容が変わってしまったら、先ほどのようにこれまで我々の経験を生かして頑張ろうと思います。
A 委員	清掃業務についても指摘がありましたが、実態を見ながらオープン後も調整をしますか。
A 事業者	はい。まだ民間連携床の就業時間帯等が明確には決まっていません。セキュリティでも警備も最終退館時の巡回ルート等が変わると思うので、そのあたりも決定後に皆様と調整しながら決めると考えています。
委員長	現時点でわかる範囲内で提案しているとの理解でよろしいですか。一通り委員から質問をいただきましたが、全体を通してもう一度確認事項がありましたら順不同で挙手をお願いします。
E 委員	建物の劣化や不具合が発生したとき事業としては対象外ですが、例えば外壁の一部が落ちてきそう、もしくは落ちてきたときは、どのような対応をするのか簡単に教えてください。
A 事業者	実際に落ちそう、目視で確認できるくらい危ない、または何か部分的なものが少し落ちていた場合は、その場所にカラーコーンやトラバーで通行制限します。どこまでの対応にするかは検討しますが、警備員を置くような対応も可能かと思えます。
A 事業者 (運営部)	一次対応は事業外関係なく緊急性が高いものはすべて行います。ただ、そこから先は復旧にお金が発生しますので、そこからは港区に補修方法の相談をします。例えば、先ほど外壁の話ですと足場等が必要なケースは、ゼネコン対応となる可

委員長 事務局 委員長	能性もありますので、それは港区の発注で直していただき、工事を行う間も現場の責任として、事故が出ない対応をきっちり行いたいと思います。 他の委員の方、追加で質問ありますか。事務局からは確認事項はありますか。ありません。 スタートから約30分経過しました。委員の方、よろしければヒアリングを終了したいと思います。いかがでしょうか。 (委員一同、異議なし)
A 事業者	申請いただいた事業者の方、どうもありがとうございました。 全力で取り組みます。どうぞよろしくお願いいたします。 (A 事業者退室)
委員長	4 第二次審査の採点 二次審査の採点をお願いします。 (委員は各自採点)
事務局	5 第二次審査集計結果及び事業候補者の選考について 【第二次審査集計結果】 A 事業者の一次評価と二次評価、加点を加えた合計は1270点でした。 【事業候補者の選考について】
委員長 E 委員	講評をお願いします。 全体的に素晴らしいと思い5点をつけました。提案の実例では、マルチタスクとそれ以外の話を含めて5点にしました。理解回答力は総合的に全員が答えたのでよいと思いました。取り組み意欲は柔軟性を含んでいると思いました。
C 委員	業務趣旨は十分理解していると思いました。民間活用床はまだわかりませんが、枠としての方向性を理解した上で、ある程度できる考えを持つところが十分だと思いました。実現性の部分でマルチスタッフ化は、説明内容はむしろ常識的な範囲内で、すべての人がスペシャリストと言われたらどうしようかと思いましたが、問題はなかったです。やはり統括管理者と各業務責任者の連携をしっかりと行わないと、絵に描いた餅になってしまいます。今日の統括管理者予定者の方から、もう少し中心的な話を聞きたかったです。本社のバックアップは期待できると思い4点にしました。取り組み意欲に対しては新しいものをどんどん5年以内に取り入れる意見がありました。産振センターとしては、ぜひ取り組みを入れてもらいたいのので5点をつけました。
D 委員	業務趣旨の理解は、事例として民間活用床のこれからの回答に将来を少しイメージしながら今日に臨んできたところを評価しました。提案の実現性については、例えばロボットについての管理がしっかりされている建物と、今回の芝5丁目の複合施設みたいな第三者が出入りできるところにおける将来のロボット化のところは期待値として4点を入れました。同じように提案の発展性についても、一定程度は評価できますが、この企業については将来的な評価も期待できると思い4点を入れました。理解回答力は、的確な回答から5点を入れました。取り組み意欲としては、「ここで任せてください」という意欲もあり、具体的にそれぞれの質問に的確に答えたので5点を入れました。
B 委員	一番に民間連携床と民間が入ることについて、いろいろと過去の経験を持ってい

ること。あと指定管理者が今回入りますが、オープン後もいろいろな調整をして、よりよい施設運営を目指していることは評価できると思いました。それと、2番・3番は各委員がおっしゃる通りで、提案は素晴らしいですが、担保はできなく、期待値ということで統括責任者も言っていましたので、4点にしました。4番目はすべての回答について即答したこと、あと事例も交えてわかりやすく回答したので5点を入れました。最後の取り組み意欲は、今回のヒアリングのみならず、提案書についてもしっかりと時間をかけて、いろいろな視点で書いていたことで、ぜひお仕事をいただきたいことを表現していると思いましたので5点をつけました。

A 委員

全般的に申請書もプレゼンテーションも手馴れていて多くの実績もあり、書かれている内容は立派でしたが、問題は本当に実現するかどうかだと思います。何らかの形で検証作業が必要だと思います。マルチスタッフ化は簡単にできることではないと思いますが、どの程度までできるのかは疑問です。民間施設はまだ決定していないので、まだ調整の検討する点が多いと思います。これは保留ですね。本当にできるかどうかは入ってくる施設次第のところがあるので今回の審査では十分に問題ないと判定するには少し情報が少ないと思います。ただ、全般を通して皆さんがおっしゃったように業務に対する理解度と意欲が高く、実績もあることで港区が求めている水準はクリアできていると感じました。最終的に評価は公表しますか。

事務局

はい。公表時期は、すべての契約が終了してから公表します。本契約は令和4年度の契約で令和4年度予算の成立後の3月に契約手続きを進めますので、公表は来年4月以降にホームページ等々で公表します。該当した事業者には7月30日付で、通過通知を差し上げる予定です。

委員長

わかりました。これまでのところで各委員からいろいろとコメントをいただき、相互の意見交換が必要なら今行いたいと思いますが、いかがでしょうか。

E 委員

二つあります。一つは、応募の企業が少ないことです。その一因として英語の件でも要求条件が高すぎる気がします。実際少し議論をして、意見を伺いたいのは、最高クラスの公共サービスを最高クラスの金額で提供するスタンス自体はとて面白いと思います。現実的は、最高クラスのサービスを最低クラスの金額で提供することが多いです。そういう意味で、公共施設でそこまで提供する必要あるのかという気がします。最終的に港区のスタンスになりますが、検討をお願いします。もう一つは、管理です。実際どのように日常的な点検をするのか聞きたいです。今後の展開として、同じレベルで別の部隊でやるのか、それこそ包括のような形で複数施設なのかも含めて聞きたいと思います。

委員長

多くの質問がありますが、事務局でお願いできますか。

事務局

最初の点で、今回いろいろな条件付が細かいところもありハードルが高かったと思います。参加途中で今回辞退の連絡があった事業者も含めて、その辺がどのようなところが高かったのか、あるいは一次選考から落ちた事業者にヒアリングをかけて、結果についてどのようなところでハードルが高いのかを集約して、今後の発注に生かしたいと考えます。それと、各施設の細かな仕様という話で、設備の点検項目、清掃の仕様、その点についても仕様書を少し改めて詳しく書いてありますが、そのような細かな仕様を指定する一方で各業務間の有機的な連合と連携を重視して、総合管理事業を組み立てるので、その辺が少し我々の資料の中身

委員長	と彼らの提案が、どこまで一体化になって、よりよいものになるかは互いに事業者との間でも詰めながら総合管理の調整を図りたいと考えます。
事務局	建物の管理で、E委員は施設の管理マネジメントとハードウェアの管理は別立てなのかと聞いてましたが、どうですか。 例えば産業振興センターには指定管理者がおりまして、指定管理者は施設の運営と各事業を展開しています。通常の施設であれば、建物維持管理もセットで指定管理者が行いますが、この施設の場合は複合施設で、いろいろな施設が入って専門的な素養も大きいので建物維持管理を別途切り分けして、今回は総合管理になります。その部分は別の事業者です。一番のメリットは、指定管理者が自分たちの事業や建物の運営に専念できるということです。
A委員	A事業者以外が選ばれますか。
事務局	はい。産業振興センターの運営を行う指定管理者は既に別途決まっています。
A委員	ハードウェアの維持管理修繕は誰ですか。
事務局	ハードウェアは総合管理者が行います。実際の修繕は、個別の修繕で修理しなきゃいけない、壁が落ちる等は事業者のいう通り、最終的な修理業務は区が行います。個別発注の修理が発生して行うのは港区の役割になります。
A委員	例えば建築基準法12条3項で定めている定期点検義務は誰ですか。3年に1回ありますが、ものによっては1年に1回の項目があります。これは港区直轄ですか。
D委員	建築分野と設備分野の二つがあります。法定点検で1年に1回建築の方の点検と、3年に1回の設備点検があります。そちらについては我々施設課で実施しています。今回の事業者は自主的に点検するところも含みますが、我々の法定点検においてはその調整も今回の事業者が担うことなので、法定点検は我々が行います。
A委員	A事業者に委託か別途委託ですか。
E委員	港区が12条点検をしますか。
D委員	一般的な建物は港区が設計事務所に委託をして毎年行います。今回の建物の法定点検については事務局で確認します。
A委員	法定点検に結びつける日常点検もありますか。3ヶ月や6ヶ月の日常点検も連携をできるとよいと思います。
E委員	仕様書には書いていないので気になりました。
B委員	設計のプロポーザルで提案内容が本当に反映されているのかどうか、自治体で異なりますが提案内容を実施しているかの検証をしなければいけないところがいくつかあります。ただ、設計内容と管理業務はサービス内容なので、行っているけど質に関しては検証が難しいと思います。
E委員	事業者に依頼してもよいですが、港区が行うほうがよいと思います。
A委員	最高水準を求めて意欲的に行うので、検証作業は区民にとって重要だと思います。公表してもらおうとか、自己点検は当然港区が行うと思いますが、多少は第三者評価的な面がある方が心強いと思います。評価の提出はありますか。
事務局	最終的な評価は、審査結果の公表と評価ポイント等々含めて、取りまとめて公表します。何かありましたら委員長にご一任いただき事務局と委員長で調整したいと考えます。
委員長	特に異存がなければ事務局案の通り進めます。全体通して議論しましたが、委員会は、A事業者を事業候補者として選考したいと思います。審査は以上です。A

事務局	事業者についてお願いします。 A 事業者は東急コミュニティー、アクトテクニカルサポート共同事業体です。代表事業者が株式会社東急コミュニティー。構成事業者については、株式会社アクトテクニカルサポートで、2社の連合体の事業者です。
E 委員 事務局	建物の指定管理はどこですか。 建物の指定管理は複合施設なので、それぞれの施設ごとです。例えば産業振興センターは3社の連合体の指定管理者がいます。NPO みなど、キャンパスクリエイト、リロクラブの3社の連合体が産業振興センターの指定管理者です。三田図書館は、TRC という図書関係の業務を行う会社が指定管理者です。その他直営施設は、産業振興課と図書文化財課が入ります。民間連携床は、まだ一括の公募事業者が決まっていない状況です。
E 委員 事務局	取りまとめは港区ですか。 各施設の管理者は、産業振興センターは産業振興課が取りまとめます。図書文化財課が三田図書館を管理します。それぞれの施設は、それぞれの所管課が管轄する状況にあります。
E 委員	今後、用途は別々でも複合施設は一つなので、一つで整理した方が連携の話がしやすいと思います。
事務局	6 その他 (事務局より連絡事項)
委員長	7 閉会 (閉会の挨拶)