

会 議 名	第1回 港区立公共駐車場指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和5年2月7日（火） 10時30分から 11時40分まで
開 催 場 所	芝浦港南地区総合支所 芝浦区民協働スペース 多目的室2, 3
委 員	出席者 7名 藤井委員長、岩崎副委員長、牧山委員、高杉委員、山川委員、大久保委員、近江委員
事 務 局	街づくり支援部 地域交通課
会 議 次 第	1 開会・挨拶 2 委員委嘱 3 委員紹介 4 委員長選出 5 議題 議題1 公募要項（案）について 議題2 第1次及び第2次審査基準（案）について 6 今後のスケジュール 7 閉会
配 付 資 料	資料1 港区立公共駐車場指定管理者候補者選考委員会設置要綱 資料2 委員名簿 資料3 公募要項（案） 資料4 公募要項 様式集（案） 資料5 公募要項別紙 業務基準書・業務仕様書等（案） 資料6 第一次審査選考基準・採点表（案） 資料7 第二次審査選考基準・採点表（案） 資料8 今後のスケジュール 参考資料 港区立公共駐車場条例及び施行規則
会議の結果及び主要な発言	
事務局	1 開会 (席上配布資料の説明)
	2 委員委嘱
	3 委員紹介
	4 委員長選出
事務局	選考委員会設置要綱第5条第2項の規定により、委員長は委員の互選により定めることとしております。推薦する場合は発言願います。

A委員

藤井委員を推薦します。

事務局

A委員から藤井委員が推薦されました。委員長は藤井委員でよろしいですか。

各委員

(委員一同異議なし、承諾)

事務局

異議がないようですので、藤井委員が委員長に就任します。

副委員長について、設置要綱第5条第3項の規定で副委員長は街づくり事業担当部長をもって充てるとあるため、街づくり事業担当部長の岩崎委員が就任します。

5 議題

議題1 公募要項(案)について

事務局

(事務局が資料に基づき説明)

B委員

令和元年度から令和3年度における事業運営費と施設管理経費が年ごとに減っておりますが、これは指定管理者の自助努力と見てよいのでしょうか。

事務局

事業運営費の減少は、月極契約の初回手数料が令和元年度のみ発生し令和2年度以後は発生しなかったこと及びコールセンター受電数の減少に起因しています。

施設管理経費の減少は、エレベーター工事に伴う臨時警備費用が令和元年度のみ発生し令和2年度以後は発生しなかったこと及び経年による管制機器リース料金の減少、利用台数減少による消耗品費の削減に起因しています。

C委員

令和3年4月に一日最大料金が改定されていますが、改定前後の金額及び改定理由を教えてください。

事務局

品川駅港南口公共駐車場は令和3年4月1日に2,400円から2,700円に改定しました。麻布十番公共駐車場は令和3年4月1日に1,400円から1,800円、その後令和4年4月1日に1,800円から2,200円に改定しました。

改定理由は、収支及び稼働率の改善です。両駐車場ともに周辺の駐車料金と比較して低廉であり、長時間駐車が多く短時間利用が難しい状況であったため、指定管理者からの提案を区が承認し改定しました。

委員長

他になければ公募要項(案)について承認することとしますがよろしいでしょうか。

各委員

(委員一同異議なし、承諾)

委員長

公募要項を決定します。(結論)

議題2 第1次及び第2次審査基準(案)について

事務局	(事務局が資料に基づき説明)
委員長	第一次審査基準、第二次審査基準ともに本日決めた内容に基づいて採点を行い、途中での審査基準の変更は公平性の観点から行いません。
事務局	第一次審査、第二次審査ともに満点の60%を最低ラインの目安とします。応募事業者が1者だった場合も第一次審査、第二次審査ともに実施します。
D委員	類似施設の管理運営実績について事務局で採点することは賛成ですが、応募者により地域別の実績が異なる等、数量での判断が難しい場合もあります。選考委員会での事務局案の修正は可能ですか。
事務局	選考委員会に事務局案を提示し、委員の意見を踏まえて修正できることとします。
D委員	資金・収支計画の採点は評価が難しい項目であるため、審査のポイントや着目点を事務局にてフォローをお願いします。
事務局	必要経費の目安や、実績に基づく納付金の目安等ポイントを別途提示します。
D委員	効率的で質の高いサービスの提供において、適正な利用料金設定とありますが、夜間料金の見直しをする場合、指定管理者に裁量はありますか。過去の一最大料金改定は、区の主導で実施したものでですか。
事務局	過去の一最大料金改定は、指定管理者の発意により、協議及び区の承認を経て実施しました。利用料金の変更等について、根拠に基づいた提案は採点時に評価していただきたいと思います。
委員長	利用促進にも寄与する点であるため、各委員に適切に評価を願います。
E委員	社会的な物価高騰を考慮する記載がないですが、何か検討されていますか。
事務局	公共駐車場は過去の実績から黒字運営が可能な施設であるため、区が指定管理料を支払う等は考えていません。ただし、納付金の額により事業者の収支は大きく変わるため、過去の実績より提案納付金が減少した場合も、物価高騰等やむを得ないと思われる際は正当な見積と判断して採点願います。他自治体の公共駐車場でも過去と比較して納付金の提案額が下がった箇所があるとのこと。
委員長	収支や納付金設定の考え方を十分記載するよう、事業者に対し説明会等で丁寧に説明してください。
委員長	第1次及び第2次審査基準(案)について承認することとしますがよろしいでしょうか。

各委員

(委員一同異議なし、承諾)

委員長

第1次及び第2次審査基準を決定します。(結論)

6 今後のスケジュール

事務局

(事務局が資料に基づき説明)

7 閉会

※委員長における質疑や講評等に関する発言について、「委員」として表記しています。

会 議 名	第2回 港区立公共駐車場指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和5年6月16日(金) 午前10時から 午前11時まで
開 催 場 所	港区役所9F 911会議室
委 員	出席者 7名 藤井委員長、岩崎副委員長、牧山委員、高杉委員、山川委員、傳法谷委員、近江委員
事 務 局	街づくり支援部 地域交通課
会 議 次 第	1 開会 2 報告事項 応募状況について 3 財務状況等分析結果について 4 審議事項 (1) 第一次審査(書類審査)通過事業者の決定について (2) 第二次審査(プレゼンテーション・ヒアリング)の基準について 5 その他 今後のスケジュールについて 6 閉会
配 付 資 料	資料1 財務状況等分析報告書 資料2 資金計画分析報告書 資料3 港区立公共駐車場指定管理者候補者選考委員会 第一次審査 採点結果集計表 資料4 港区立公共駐車場指定管理者候補者選考委員会 第二次審査選考基準・採点表 資料5 港区立公共駐車場指定管理者候補者選考委員会 第二次審査の方法について 資料6 第1回港区立公共駐車場指定管理者候補者選考委員会 会議録 参考資料1 港区立公共駐車場指定管理者候補者選考委員会 委員名簿
会議の結果及び主要な発言	
事務局	1 開会 (席上配布資料及びオンライン参加方の説明)
事務局	2 報告事項 応募状況について 説明会参加事業者は1社、審査への応募は共同事業体1グループでした。

3 財務状況等分析結果について

公認会計士

財務状況分析について、「可」もしくは「不可」にて判定し、応募事業者の代表団体及び構成団体のすべてが「可」と評価しました。資金計画分析については、「A」「B」「C」「D」「E」の5段階で評価を行い、応募事業者は総合評価として「A」と判断しました。

委員長

伊藤氏より報告された内容を財務状況等に関する評価としますが、意見・質問がある場合は発言願います。

各委員

(委員一同異議なし、承諾)

委員長

財務状況等に関する評価を決定します。(結論)

4 審議事項

(1) 第一次審査(書類審査)通過事業者の決定について

事務局

応募事業者の現時点での合計点は906点です。平均点は129点、100点満点に置き換えると81点です。

委員長

今回は応募が1事業者であるため、財務分析結果も含め適格性を有しているか審議いたします。採点結果について、評価したポイントや関心を持った点を発言願います。

F委員

細やかな設備保守の提案から、老朽化する施設を適切に維持管理できるという印象を受けます。品川駅港南口駐車場の値上げの提案は、停めたいときに止められるという公共駐車場の役割を正しく認識できていると思います。一方、5年間同じ収支計画であることに少々違和感があります。

C委員

様々なリスクを考慮した資金・収支計画であり、評価できると感じました。アフターコロナにおける地域活動は重要であり、麻布十番納涼祭など地域活動への協力性が見られた部分は評価しました。

G委員

まとまりのよい応募書類で好印象でした。一方、環境対策について電気自動車に関する言及に偏っているようで気になりました。人件費について、傾斜配分で年度ごとに上昇する計画であるほうが、よりよい評価ができると思います。

B委員

評価した点の一点目は運営体制についてです。事業者規模のメリットを生かした24時間体制のコールセンター設置や集金専門スタッフの配置は、利用者の利便性向上並びに安全性の確保に貢献すると思います。次に、昨今ゲリラ豪雨による冠水被害が各地で発生している中、両駐車場とも地下に設置していることを考慮し、水害対策の強化も評価しました。さらに、電気自動車用充電器の設置など、電気自動車の普及促進については環境への対策に貢献する取組みが具体的に記載されており好感を持ちました。併せて、設備の保守管理についても経験と規模を生かして、適切に対応できると感じました。最後に、二次元コード決済利用に向けた取組は、昨今の情勢を鑑みると評価に値すると思います。

E委員	収支計画を見て、実現性や具体性がやや欠けているという印象を受けました。再委託先に、港区の事業者やシルバー人材センター、障害者の雇用に関する記載が不明瞭であることが残念です。開発中であるデジタル技術の活用については、利便性向上の観点からも今後に期待します。
A委員	全体的には、特段指摘すべきと感じる部分はなく、適切な維持管理ができると感じました。年度ごとに電気料金が高騰するリスクを考慮し、地域特性に合わせた災害対策備蓄品の配置を検討するとよりよい提案だと思います。
D委員	資金関係は概ね現実的な計画だと思いましたが、将来的な部分は見せ方を工夫すべきと思います。電気料金等価格変動が予想される項目については、動向を注視する必要があると思います。一方で、明確なグループ内の役割分担や指示系統、災害対策及び警備対応が具体的に盛り込まれており、経験豊富かつ運営品質の維持に長けた企業だと思います。利用率が上昇する二次元コードを決済手段に追加する姿勢は好感を持ちました。
委員長	意見交換を踏まえ、評価を変更する場合は対応願います。
各委員	(委員一同異議なし、承諾)
委員長	第一次審査の評価を決定します。(結論)
委員長	採点の結果6割以上の得点を獲得した場合、事業者は一次審査を通過します。今回の応募事業者は要件を満たしているため、第一次審査通過者と決定します。(結論)
	(2) 第二次審査(プレゼンテーション・ヒアリング)の基準について
事務局	(事務局が資料に基づき説明)
委員長	第二次審査の具体的な進め方について質問があれば発言願います。
各委員	(委員一同異議なし、承諾)
委員長	第二次審査の審査方法を決定します。(結論)
	5 その他 今後のスケジュール
事務局	(今後のスケジュールについて説明)
	6 閉会

※委員長における質疑や講評等に関する発言について、「委員」として表記しています。

会 議 名	第3回 港区立公共駐車場指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和5年7月4日（火） 午前10時から 午前11時30分まで
開 催 場 所	港区役所9F 913会議室
委 員	出席者 7名 藤井委員長、岩崎副委員長、牧山委員、高杉委員、山川委員、傳法谷委員、近江委員
事 務 局	街づくり支援部 地域交通課
会 議 次 第	1 開会 2 プレゼンテーションおよび質疑応答 3 審議事項 （1）第二次審査通過事業者の決定 （2）指定管理者候補者の決定 4 今後のスケジュールについて 5 閉会
配 付 資 料	資料1 応募事業者第二次審査選考基準・採点表 資料2 応募事業者プレゼンテーション資料 資料3 第一次審査・第二次審査採点結果集計表 資料4 第2回港区立公共駐車場指定管理者候補者選考委員会 会議録
会議の結果及び主要な発言	
事務局	1 開会 (席上配布資料の説明)
応募事業者	2 プレゼンテーションおよび質疑応答 (資料2に基づきプレゼンテーションを実施)
A委員	納付金および収入予測について、令和6年度から10年度まで同額となっておりますが、上昇する見込みはないということですか。
応募事業者	5年後の予測をすることは難しいため同額の提案としています。収入の最大化に向けた取組みを継続的に実施し、変動納付金の増額により区へ還元したいと考えています。
E委員	将来的な動きも含めて、現場における障害者雇用の考え方について教えてください。
応募事業者	事業者としては積極的に障害者雇用を推進しています。現場での従事についても本人の状況をしっかりと確認した上で、検討を進めていきます。

B委員	水害対策マニュアルについて、記載内容を教えてください。
応募事業者	止水板の設置等、現場対応における判断基準の数値を定めたものです。
B委員	大雨予想に基づいて事前に入庫を停止することはマニュアルに含まれていますか。
応募事業者	公共駐車場の閉鎖は事業者のみで判断することが難しいため、ほとんど実施していません。過去に一度、静岡市および国土交通省の判断により、一定期間止水板を設置し営業を休止したことはありました。
F委員	災害発生時に電気自動車を非常電源として活用する場合の具体的な用途を教えてください。
応募事業者	利用者のスマートフォンの充電等を想定しています。
F委員	本社等による施設保守や現場運営のバックアップ及びフォロー体制を教えてください。
応募事業者	施設の保守管理については、日中・夜間ともに複数の担当スタッフによるバックアップ体制を敷いています。また、現場の運営においても急な欠員に対応できるようフォロー体制を敷き、適正な人員で営業できるようにしています。
C委員	コロナの収束により今後イベントも増えていくことが見込まれていく中で、地域との連携に関して、具体的な考えを教えてください。
応募事業者	現在麻布十番商店街振興組合に加盟しており、過去には十番祭りの手伝いや関係車両の受入れ等をしたこともあります。今後も積極的に協力したいと考えています。
C委員	再委託について区内事業者の採用が少ないようですが、選定にあたっての方針を教えてください。
応募事業者	現時点では区内業者との取引が少なく見積もりを取るには至りませんでした。今後業務内容を考慮した上で可能な限り区内業者に発注したいと考えています。過去には、区との協議により区内事業者へ修繕工事を発注したケースもあります。
C委員	シルバー人材センターが実施する業務の内容を教えてください。
応募事業者	現時点では簡易清掃作業を想定していますが、これに限らず今後もシルバー人材センターと協議し、業務内容を増やすことを検討しています。
G委員	収支計画書内の人件費が5年間同額となっている理由を教えてください。
応募事業者	指定期間である5年間で1つのスパンと捉えて、最低賃金の上昇及び社内の昇給制度を踏まえて、5年間の平均値を算出し各年度の経費として記載しています。

G委員	応募事業者グループ内の役割分担を教えてください。
応募事業者	代表団体は、増収に向けた施策立案、区対応窓口等駐車場の運營業務を担当します。構成団体1は現地スタッフの雇用および教育、公金管理業務、災害訓練の統括等、駐車場の管理業務を担当します。構成団体2は施設の定期点検や法定点検、維持修繕計画の立案及び実施を担当します。
G委員	電気自動車の今後の普及率を考えると、各駐車場1台ずつは少ない気がしますが、どのように考えています。
応募事業者	現時点では、品川駅港南口公共駐車場は稼働率が高く、利用者が限定されてしまう電気自動車の枠を増やすことは難しいと考えています。また、麻布十番公共駐車場も平面部分が限られており、同様の理由で1台分のみ検討しています。利用状況次第では、適宜検討すべきと認識しています。
D委員	維持管理計画は、ライフサイクルコストを含めた計画を立案できる見込みでしょうか。
応募事業者	構成団体2は別の自治体において中期修繕計画を提案及び実施した実績も多数あるため、このノウハウを活かしたいと考えています。
D委員	現在のカーシェアリングの稼働率と、今後の施策展開の考え方を教えてください。
応募事業者	特に品川駅港南口公共駐車場は立地もよく、利用頻度は高いです。カーシェアリングの最適地と考えられるため、今後の展開については、状況を見ながら区と協議したいと考えています。
	<h3>3 審議事項</h3> <h4>(1) 第二次審査通過事業者の決定</h4>
事務局	応募事業者の現時点での合計点は442点です。平均点は63点、100点満点に置き換えると79点です。
委員長	採点結果について、各委員より評価したポイントや関心を持った点を発言願います。
A委員	端的かつわかりやすい発表で、質問にも的確に回答しており、応募事業者の熱意も感じることができました。今後の期待も込めて高い評価としました。
E委員	実現性について、施設管理会社・現場運営会社どちらも共同事業体に参画しており、人員も十分確保できると感じたことから高評価としました。また、カーシェアリングや電気自動車の導入は、よい提案だと思います。

B委員	<p>急な代替要員の確保に対応可能であること、施設状況をリアルタイムで区と共有するという点は評価できると思います。施設管理会社が共同体に入っており、施設の保守修繕についても実行性があると感じました。</p>
G委員	<p>質問に対して的確に答えており、事業内容も計画性があると感じました。人材育成や安全に関する項目について、3社の役割分担及び責任の所在が明確であり、利用者の安全安心が確保された施設運営が期待できること、電気自動車に関する取組をはじめ、サービス向上に向けた取組に積極的である点を高く評価しました。</p>
C委員	<p>一旦、地に足の着いた提案を行った上で、再委託や自主事業等について、選定後さらに前向きに検討していく姿勢が見受けられました。提案内容は全般的に優れており、高評価としました。</p>
F委員	<p>質疑を通して、バックアップやフォロー体制が十分に構築されていることが確認できました。また、危機管理や施設修繕の対応について具体的かつ実現性の高い提案がされており、本施設の管理運営業務への意気込みも感じられた点を高く評価しました。</p>
D委員	<p>災害対策等、全ての審査項目で一定水準を満たしていると思います。施設管理会社がいることで、単に運用するだけでなく、施設を安全に維持・管理することが期待できます。現場での障害者雇用については、今後の検討に期待したいと思います。</p>
委員長	<p>その他ご意見がなければ、第二次審査の評価について決定することとしますがよろしいでしょうか。</p>
各委員	<p>(委員一同異議なし、承諾)</p>
委員長	<p>第二次審査の評価を決定します。(結論)</p>
委員長	<p>採点の結果6割以上の得点を獲得した場合、事業者は二次審査を通過します。今回の応募事業者は要件を満たしているため、第二次審査通過者と決定します。(結論)</p>
	<p>(2) 指定管理者候補者の決定</p>
事務局	<p>応募事業者の第一次審査及び第二次審査の合計点数は、1,680点満点中1,348点でした。</p>
委員長	<p>追加で付け加えたい点があれば発言願います。特になければ、第1次審査及び第2次審査での各委員の講評を選考理由といたします。総合点数とただいまの審議を踏まえ、応募事業者を候補者と決定としますがよろしいでしょうか。</p>
各委員	<p>(委員一同異議なし、承諾)</p>
委員長	<p>応募事業者を港区立公共駐車場指定管理者候補者として推薦します。(結論)</p>

事務局

5 その他
今後のスケジュール

(今後のスケジュールについて説明)

6 閉会

※委員長における質疑や講評等に関する発言について、「委員」として表記しています。