港区立公共駐車場
指定管理者候補者選考委員会
報　告　書

令和５年７月４日

港区立公共駐車場指定管理者候補者選考委員会

目　　次

はじめに

Ⅰ　選考した指定管理者候補者について 2

Ⅱ　選考経過について 4

Ⅲ　選考対象者について 7

Ⅳ　選考結果について 7

Ⅴ　最終選考結果について 9

はじめに

本報告書は、港区立公共駐車場の指定管理者候補者を選考するにあたり、「港区立公共駐車場指定管理者候補者選考委員会」における審査の経過及び結果について報告するものです。

港区が定めた「港区指定管理者制度運用指針」では、民間事業者等が持つノウハウやアイディア、専門性などを活用することにより、多様化する区民ニーズへの柔軟かつ迅速な対応や効率的で効果的な区民サービスの提供が可能となる施設については、積極的に指定管理者制度の導入を進めるとしています。

「港区立公共駐車場指定管理者候補者選考委員会」は、このような視点を踏まえた上で、公共駐車場の設置目的を最大限に活かし、効率的・効果的に区民サービスを提供することができる候補者の選考を行いました。

審査にあたっては、常に厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めました。

港区立公共駐車場指定管理者候補者の公募では、１事業者のみであったため、複数の事業者からの提案を比較できないことから評価は難しい面もありました。しかしながら、当該応募事業者からのいずれの提案も現状の課題を的確に捉え、かつ、将来を見据えた大変優れた提案であったため、指定管理者を公募した目的が十分達成されたものと大変喜ばしく感じています。

選ばれた事業者には、港区立公共駐車場条例に定める目的の達成に向け、指定管理者として十二分に力を発揮されることを強く期待いたします。

令和５年７月４日

港区立公共駐車場指定管理者候補者選考委員会
委員長　藤　井　敬　宏

Ⅰ　選考した指定管理者候補者について

1　指定管理者候補者

名　称	タイムズ２４株式会社・タイムズサービス株式会社・ 日本管財株式会社グループ
代表者	タイムズ２４株式会社　代表取締役　西川　光一
所在地	東京都品川区西五反田二丁目２０番４号　タイムズ２４株式会社内

【タイムズ２４株式会社・タイムズサービス株式会社・日本管財株式会社グループ】

代表団体	名　称：タイムズ２４株式会社 代表者：代表取締役　西川　光一 所在地：東京都品川区西五反田二丁目２０番４号
構成団体	名　称：タイムズサービス株式会社 代表者：代表取締役　金子　新吾 所在地：東京都品川区西五反田二丁目２０番４号
構成団体	名　称：日本管財株式会社 代表者：代表取締役　福田　慎太郎 所在地：兵庫県西宮市六湛寺町９番１６号

2　対象施設

施設の名称	所在地
港区立品川駅港南口公共駐車場	東京都港区港南二丁目１４番１７号
港区立麻布十番公共駐車場	東京都港区麻布十番一丁目４番１０号

3　指定期間　　令和６年４月１日から令和１１年３月３１日まで（５年）

４　選考の理由

（１）　グループを構成する３事業者とも他自治体等の駐車場の管理運営に係る豊富な経験を有するとともに、対象施設についても熟知しており、熱意を持って真摯に駐車場の管理運営に取り組む姿勢が見られることから、高い水準の管理運営が期待できます。

（２）　グループの構成団体として施設管理事業者と現場運営事業者が入ることにより、設備の保守や人員の欠員にも速やかに対応できるバックアップ体制が十分に構築されている点が評価できます。

（３）　グループを構成する３つの事業者の役割分担や責任の所在が明確で、平時の指示系統はもとより、災害対応や警備対応における連携についても具体的な提案がなされていた点が評価できます。

（４）　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により、利便性と安全性が確保されている点が評価できます。

（５）　二次元コード決済や電気自動車向けサービスの提供など利用者の利便性を向上させる先進的なサービスに積極的に取り組む姿勢が評価できます。

Ⅱ　選考経過について

1　選考の方法

（1）第一次審査

応募法人から提出された申請書類及び計画書類について、財務関係書類、基本的事項の適格審査、計画書類に対する評価をもとに総合的な審査を行い、第一次審査通過者として１事業者を選考しました。

（2）第二次審査

第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション及びヒアリングを行い、（第一次審査と第二次審査とを併せた）総合評価により指定管理者候補者を選考しました。

2　選考委員会の構成

委 員 長	藤井　敬宏	日本大学理工学部特任教授
副委員長	岩崎　雄一	港区街づくり事業担当部長
委　　員	牧山　美香	港法曹会　弁護士
委　　員	高杉　政宏	（一社）東京都建築士事務所協会港支部会員
委　　員	山川　美穂子	ＮＰＯ法人東京都港区中小企業経営支援協会理事
委　　員	大久保　光正 （令和５年３月３１日まで） 傳法谷　大樹 （令和５年４月１日から）	港区麻布地区総合支所まちづくり課長
委　　員	近江　善仁	港区芝浦港南地区総合支所まちづくり課長

3　公認会計士

伊藤　圭佑	伊藤圭佑公認会計士事務所

４　選考の進め方

応募書類提出（申請書・財務諸表・管理運営計画書等）

公認会計士による財務状況等の調査・分析を行い、財務状況評価は可若しくは不可、資金計画評価はＡ～Ｅの５段階で評価します。

選考委員による書類審査

＜第一次審査＞

1　全事業者の財務状況の調査・分析を行い、可（安定的に経営基盤を有している）若しくは不可（安定的に経営基盤を有していない）で評価します。
2　全事業者の資金計画の調査・分析を行い、Ａ（特に優れている）～Ｅ（劣っている）までの５段階に評価します。
3　事業者ごとに、選考基準の各項目に対応した配点に基づき、各選考委員が書類審査を行い、採点します。
4　公認会計士等による財務状況分析に基づく評価と、各選考委員による書類審査の合計得点により総合的な審査を行い、概ね上位者３者程度を第一次審査通過者とします。

プレゼンテーション及びヒアリング、計画書等の総合評価

＜第二次審査＞

1　第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション（１０分）及びヒアリング（２０分）を行います。
2　全てのプレゼンテーションとヒアリングが終了した後､各選考委員による審査項目を中心とした評価を行い、採点します。
3　第一次審査と第二次審査の点数を合計し、指定管理者候補者を選考します。

５　選考委員会等の開催状況及び経過

（１）第１回選考委員会

日　時　　令和５年２月７日（火曜日）　午前１０時３０分～午前１１時４０分

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

議　題　　委員の委嘱について

候補者の選考方法について

公募要項について

選考基準について

（２）公募手続き

ア　公募要項説明会　　令和５年２月２７日（月曜日）

イ　現地見学会　　２月２７日（月曜日）

ウ　申請受付（第一次提出）　　２月２０日（月曜日）～４月２０日（木曜日）

エ　質問書受付　　２月２７日（月曜日）～３月１０日（金曜日）

オ　質問への回答　　３月２４日（金曜日）

カ　計画書類等受付（第二次提出）　　２月２０日（月曜日）～５月２６日（金曜日）

（３）第２回選考委員会(第一次審査)

日　時　　令和５年６月１６日（金曜日）　午前１０時～午前１１時

場　所　　港区役所　９１１会議室

議　題　　応募事業者の財務状況等について

第一次審査（書類審査）

第二次審査の方法について

（４）第３回選考委員会（第二次審査）

日　時　　令和５年７月４日（火曜日）　午前１０時～午前１１時３０分

場　所　　港区役所　９１３会議室

議　題　　第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

候補者の決定について

Ⅲ　選考対象者について

	事業者の名称	所在地
A	タイムズ２４株式会社・タイムズサービス株式会社・日本管財株式会社グループ	
	（代表団体）タイムズ２４株式会社	東京都品川区西五反田二丁目２０番４号
	（構成団体）タイムズサービス株式会社	東京都品川区西五反田二丁目２０番４号
	（構成団体）日本管財株式会社	兵庫県西宮市六湛寺町９番１６号

Ⅳ　選考結果について

１　第一次審査

（１）財務状況分析等について

公認会計士による財務状況調査分析等報告書に基づき説明がありました。

ア 財務状況評価

各法人より提出された財務諸表（決算報告）を基に、財務規模、収益性、安全性について、数値及び比率分析等により、安定的に継続して指定管理業務を行うことができるか否かを、可若しくは不可の絶対評価を行いました。

イ 資金計画評価

各法人より提出された資金計画書を基に、資金・収支計画の正確性、安全性、収支見込の妥当性、運転資金調達の確実性、事業計画との整合性、経費見積もりの妥当性などについて数値及び比率分析により、Ａ～Ｅの５段階総合評価を行いました。

（２）選考基準表に基づく採点

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計による選考を実施しました。

順位	事業者の名称	財務状況評価	資金計画評価	合計点数（1,120点満点）
1	タイムズ２４株式会社･タイムズサービス株式会社・日本管財株式会社グループ		Ａ	９０６
	（代表団体）タイムズ２４株式会社	可		
	（構成団体）タイムズサービス株式会社	可		
	（構成団体）日本管財株式会社	可		

※ 財務状況評価基準
可（安定的に経営基盤を有している）、不可（安定的に経営基盤を有していない）
※ 資金計画評価基準
Ａ：特に優れている、Ｂ：優れている、Ｃ：普通、Ｄ：やや劣っている、Ｅ：劣っている

（３）選考経過

各委員が各候補者の提案内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
タイムズ２４株式会社・タイムズサービス株式会社・日本管財株式会社グループ	・ 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記載されており、経験豊富で高い水準の管理運営が維持できる事業者だと感じた。 ・ 設備の保守管理について、経験を生かした細やかな提案があり、適切に維持管理できるという印象を受けた。 ・ 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により、利便性と安全性が確保されている。 ・ 利用率が上昇している二次元コード決済について、利用に向けた開発を進めている姿勢は将来性があり評価できる。 ・ ５年間の資金・収支計画が一定額となっており、人件費や電気料金等の上昇分の考え方が盛り込まれているか第二次審査で確認する必要がある。 ・ 再委託先について、区内事業者や港区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った。

以上の点を総合的に勘案して、上記事業者を第一次審査通過者としました。

２　第二次審査

（１）プレゼンテーション及びヒアリング

第一次審査通過事業者が１０分のプレゼンテーションを行った後､管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容に基づき２０分のヒアリングを行い、選考基準により審査しました。

（２)採点結果

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計と第一次審査の合計点を合算した総合点数をもとに順位付けしました。

順位	事業者の名称	総合点数 （1,680 点満点）	第一次審査点数 （1,120 点満点）	第二次審査点数 （560 点満点）
1	タイムズ２４株式会社・タイムズサービス株式会社・日本管財株式会社グループ	１，３４８	９０６	４４２

（３）選考経過

各委員が第一次審査通過事業者の管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
タイムズ２４株式会社・タイムズサービス株式会社・日本管財株式会社グループ	・ 端的かつわかりやすい発表であり、事業者の熱意を感じることができた。 ・ 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た。 ・ 施設管理会社・現場運営会社が参画し、バックアップやフォロー体制が十分構築されていることで、急な代替要員の確保に対応可能であることは評価できる。 ・ 施設状況をリアルタイムで区と共有する等、単なる運用に留まらず施設を安全に維持・管理することが期待できる。 ・ 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。 ・ カーシェアリングや電気自動車といったサービス向上に関する取組に積極的であるほか、再委託や自主事業等についても、選定後さらに前向きに検討していく姿勢が見受けられた。

Ⅴ　最終選考結果について

最終選考結果

選考委員会では、選考基準に基づき総合的に評価をしたところ、選考委員会の総意として、「タイムズ２４株式会社・タイムズサービス株式会社・日本管財株式会社グループ」を港区立公共駐車場指定管理者候補者として選考します。