

港区立公共駐車場
指定管理者候補者選考委員会
報告書

平成 30 年 7 月 2 日

港区立公共駐車場
指定管理者候補者選考委員会

目 次

I	選考した指定管理者候補者について	1
II	選考経過について	2
III	選考対象者について	5
IV	選考結果について	5
V	最終選考結果について	8

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並びに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には、3事業者から応募があり、選考作業は困難を極めました。様々な提案を受けることができました。応募いただいた事業者の皆様には深く感謝するとともに、選ばれた事業者には、港区立公共駐車場施設設置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。

平成30年7月2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	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号 タイムズ24株式会社内

【共同事業者名】 タイムズ24株式会社・タイムズサービス株式会社グループ

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：東京都千代田区有楽町二丁目7番1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 山沢一善 所在地：東京都千代田区有楽町二丁目7番1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 平成31年4月1日から平成36年3月31日まで（5年）

4 選考の理由

- (1) クレジットカードや交通系ICカードなどの多様な決済方法の提供や駐車場予約サービス等、利用者に対するサービスへの取組に積極的である。
- (2) 24時間管理のコンタクトセンターによる災害発生時の対応やキャッシュレス化の推進による料金収納の安全性確保など、危機管理体制が優れている。
- (3) 全国展開している事業者のオンラインネットワーク等を活用したサービスの共通化や情報共有によって、施設の効率的な管理運営が期待される。
- (4) 駐車場の現況や地域の交通事情を把握した利用料金設定等によって、稼働率を最適化した誰もが駐車しやすい駐車場運営が見込まれる。
- (5) 充実した研修体制や安定した人材確保を背景とした、人的対応による質の高いサービスが期待される。

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2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。

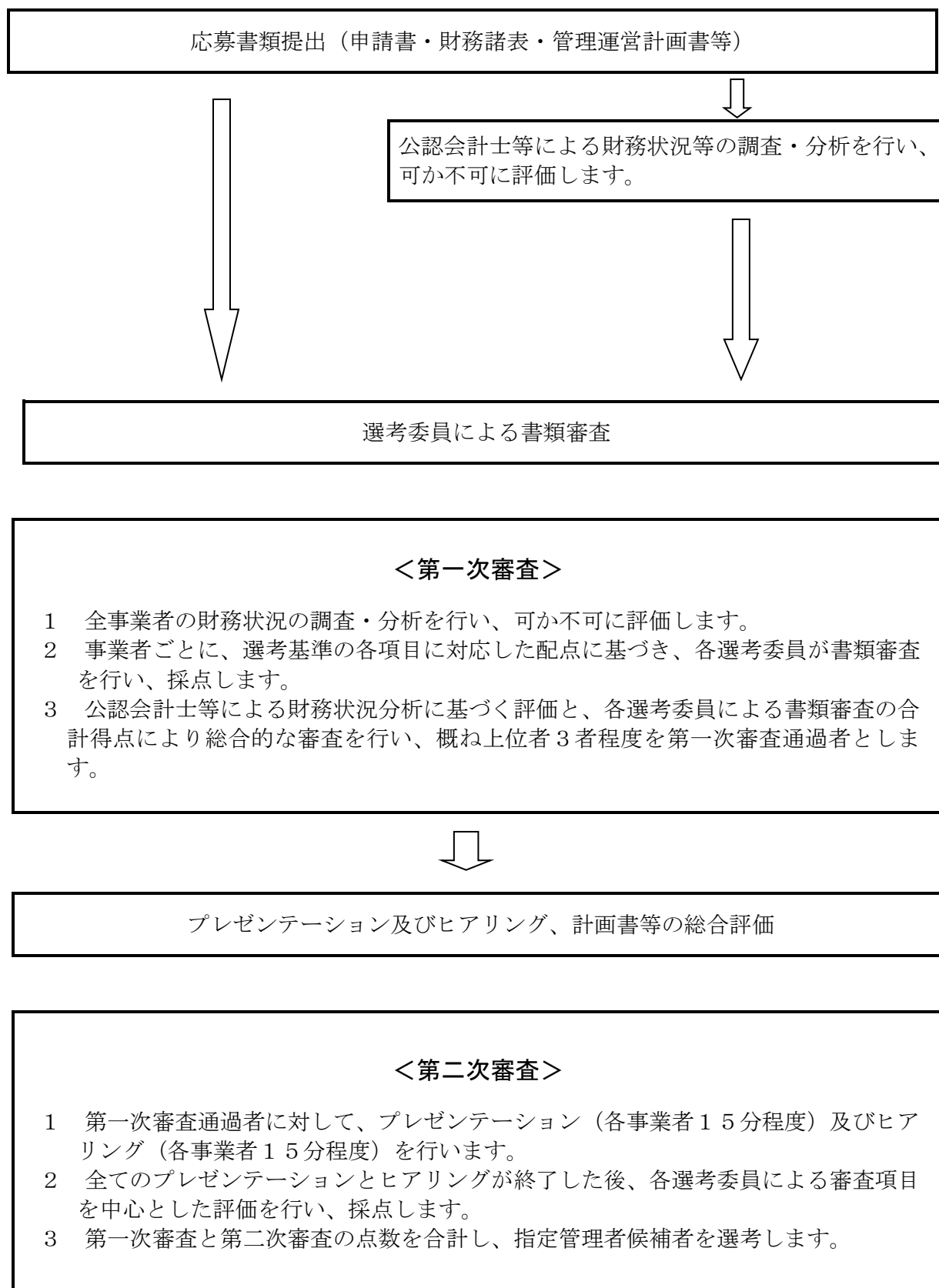
2 選考委員会の構成

委員長	藤井敬宏	日本大学理工学部教授
副委員長	坂本徹	港区街づくり事業担当部長
委員	鶴田泰三	公認会計士 税理士
〃	牧山美香	弁護士
	高杉政宏	一級建築士
	吉田誠	港区麻布地区総合支所まちづくり課長
〃	海老原輔	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

野口新太郎	公認会計士野口新太郎事務所
-------	---------------

4 選考の進め方



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 平成30年4月6日(金曜日) 13時30分～15時0分
場 所 港区役所 9階915会議室
議 題 委員の委嘱及び委員長の選任について
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

- ① 公募要項発表 平成30年4月12日(木曜日)
- ② 公募要項説明会 4月16日(月曜日)
- ③ 現地見学会 4月16日(月曜日)
- ④ 質問書受付 4月12日(木曜日)～4月19日(木曜日)
- ⑤ 質問への回答 5月1日(火曜日)
- ⑥ 申請受付(第一次提出) 5月1日(火曜日)～5月16日(水曜日)
- ⑦ 計画書類等受付(第二次提出) 5月17日(木曜日)～5月30日(水曜日)

(3) 第2回選考委員会(第一次審査)

日 時 平成30年6月19日(火曜日) 9時15分～10時45分
場 所 港区役所9階915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 平成30年7月2日(月曜日) 13時30分～15時15分
場 所 港区役所9階915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

No	事業者の名称	所在地
1	A	
2	タイムズ24株式会社・タイムズサービス株式会社グループ	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号
3	C	

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。

①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、成長性について、数値及び比率分析により、可か不可の総合評価を行いました。

②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	タイムズ24株式会社・タイムズサービス株式会社グループ	可	A	650 / 840
2	A	可	B	649 / 840
3	C	可	B	546 / 840

※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グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・全国展開している事業者独自のネットワークを活用した、効率的かつ多様な利用者サービスが期待できる。 ・コンタクトセンターによる24時間365日の利用者対応や災害レベルに応じたリスク管理やGPS管理によるスタッフ派遣など、組織的な危機管理体制が構築されている。 ・複層にわたる厳重な収納金管理体制を構築し、公金管理に対するセキュリティ強化が図られている。 ・効率的な職員配置体制であるが、人員のバックアップ体制や人材育成計画について確認する必要がある。
A	<ul style="list-style-type: none"> ・荷さばきスペースの提供など、東京都や警視庁が推進する道路環境改善に関する施策に協力的であるほか、地域ボランティア活動に積極的に取り組んでいる。 ・地下道路施設の管理実績を背景とした技術者による施設点検など、職員による応急補修や施設の予防保全に対する体制が整備されている。 ・OB職員による緊急時のバックアップ体制など、手厚い現場職員の配置計画による安全安心な管理運営が期待できる。 ・資金収支計画において一般管理費の整合性や損益構造について不明な点があり、聴取する必要がある。
C	<ul style="list-style-type: none"> ・女性限定サービスや高齢者向けサービス等、利用促進について意欲的な取組がある。 ・全員直接雇用とすること及び現管理員の継続採用による雇用の安定が期待される。 ・緊急時の対応に具体性が乏しく、利用者対応や利用料金収納においても適正な管理運営ができるか不安である。 ・利用料収入について詳細な説明が記載されていない上、大幅な利用料金値上げの提案は利用者の負担が大きい。 ・駐車場管理実績は豊富だが、都心部での指定管理実績に乏しく、直営施設においても特色あるサービスや取組がない。

以上の点を総合的に勘案して、採点集計表の順位のとおり上位2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2事業者がそれぞれ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	第一次審査 点数	第二次審査 点数
1	タイムズ24株式会社 社・タイムズサービス 株式会社グループ	955 / 1260	650 / 840	305 / 420
2	A	921 / 1260	649 / 840	272 / 420

(3) 選考経過

各委員が第一次審査通過2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 社・タイムズサービス 株式会社グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な決済方法への対応を可能としているほか、モバイルペイメントの早期導入を検討する等、インバウンド対応やキャッシュレス化の推進が期待される。 ・工事車両等による長時間満車の解消などの地域事情を踏まえた、周辺駐車場と連携した取組がある。 ・様々な業種において人材不足が懸念される中、充実した研修体制や、業界大手としての雇用施策を背景とした安定した人材確保が期待される。
A	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場だけではなく、独自の路上実態調査を踏まえた実効性のある荷さばき車両の受入等、周辺の道路環境等インフラ全体に対する配慮がある。 ・豊富な類似施設の管理実績をもとに、初年度から計画的かつ予防保全的な施設の保守・修繕が期待される。 ・都心部の駐車場独自の取組みとして、帰宅困難者用災害用品

	を備蓄することで、区と連携した災害対策が期待される。 ・資金計画のうち一般管理費に含まれる収益の用途について曖昧な点がある。
--	---

V 最終選考結果について

最終選考結果

選考基準に基づき最も高い総合評価を与えられるのは、「タイムズ24株式会社・タイムズサービス株式会社グループ」です。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。