

会議名	第3回みなとパーク芝浦総合管理業務委託候補者選考委員会
開催日時	令和3年12月22日（水） 午後1時30分から午後4時まで
開催場所	芝浦港南地区総合支所103会議室
委員	出席者5名 高杉委員、堤委員、春田委員、長谷川委員、増田委員
事務局	芝浦港南地区総合支所管理課長 山本、 芝浦港南地区総合支所管理課 管理係 丹代、佐野
傍聴者	なし
会議次第	1 開会 2 プレゼンテーション及び質疑回答 3 第二次審査結果及び事業候補者の選定について 4 その他 5 閉会
配布資料	資料1 第二次審査実施概要 資料2 第二次審査採点基準表（2事業者分） 資料3 第2回選考委員会議事録概要 参考資料1 第一次審査集計結果（採点結果比較） 参考資料2 二次審査に関する質疑応答一覧
会議の結果及び主要な発言	
D委員	<p>1 開会</p> <p>2 プレゼンテーション及び質疑回答</p> <p>事業者A</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プレゼンテーション ・質疑回答 <p>みなとパーク芝浦の特徴を考慮して、緊急時や災害時における保安警備の考え方を教えてください。</p>
事業者A	<p>年齢幅の広い、大勢の方がいらっしゃいますので、年齢層に合った、目線に合わせた対応をしていきたいと思います。例えば、緊急時の際に一番怖いのは、大勢の方が一斉に1、2箇所から逃げなくてはならないということで、過去に大きな事故もありました。そのようなことがないように、先手、先手で、警備員や情報発信の受付も含めて、避難については、より安全なルートを先手で判断し、何より、来館される方や職員の人命を最優先</p>

	<p>にやっていきたいと思っております。それらが一番大きなことで、それ以外には、職員と日頃の密接なコミュニケーション、それから我々の職種別のコミュニケーションもこれ以上なく図っていきたいと思っております。それから、万が一の時には、トランシーバーを使って、各部門が共通して情報が早く取れるように、それから拡声器などを使って、お客様に周知ができるよう、気を付けて、やっていきたいと思っております。</p>
A委員	<p>総合管理者（予定）にお伺いします。プレゼンテーションの中で、P D C Aサイクルによって改善していく、という話がありました。特にアクションについて、具体的にどのようなことをしていくか、もしくは今まで管理された施設でどのようなことをされていたか教えてください。</p>
事業者A	<p>私が統括している現場では、発注者との協議の場があり、設備員が日々の業務で気づいた点を必ず終礼で報告することになっています。その終礼で挙げられたものをデータ化します。例えば、このぐらいの圧力の際に、このぐらいの室温を保てる。熱源はこうしたら部屋の室温がこうなるといった数字をきちんと吸い上げて、それをどうしたら、将来につながるかというところでやっています。今、私が勤めている現場では、まる5年になりますが、省エネもかなり進んでおり、ガス量もかなり減りました。日々の点検から気づいたものをデータ化し、圧力を微調整するということをしております。地域冷暖房に関しては不慣れなので分かりませんが、省エネ・CO2削減については取り組んでいきます。</p>
A委員	<p>微調整をどのようにやるかがポイントだと思いますが教えてください。</p>
事業者A	<p>日々の点検時に行います。例えば、夜になったら室温を下げる、人がいない部屋は全部消す。それは細かく徹底して、一台一台熱源や圧力の調整を細かくやっています。また、データ化して行っています。</p>
A委員	<p>本日お話いただいた皆様は専任ですか。兼任ですか。</p>
事業者A	<p>基本的に全員常駐です。警備の方は、本社から来ているので確認できませんが、あとは全員現場責任者です。</p>
B委員	<p>緑化管理についても常駐ですが、見積書内の「責任者」「副責任者」という欄に、それぞれ金額が記載されていますが、業務体制を詳しく教えてください。</p>
事業者A	<p>基本的には、弊社の責任者を選定しますが、我々は、必ずしも緑化についての専門家ではありませんので、協力会社に再委託するという形です。既に協力会社の方もこちらの現場を確認しております。</p>

B委員	例えば、台風など、災害が発生する可能性があることが分かっている時に、具体的に想定している対応を教えてください。
事業者A	可能性が生じた時点で対応チームを作ります。チームで外周部まで確認し、気になるところは、それぞれの部署で、緊急対応をするという形になります。緑化について、我々で手の負えない部分については、協力会社に依頼して伐採するという形で対応します。
B委員	御社で手の負える範囲、手の負えない範囲の境はどこになりますか。
事業者A	高所作業車を使用する作業は、我々ではできません。例えば、はしごでいける管理の範囲であれば我々の方で対応します。
B委員	わかりました。あと2つ質問があります。まず1点目は、提案書に、設備保守の自営化を拡大するということが記載されていますが、具体的に今後どのようなことを拡大する予定か教えてください。2点目は、社会貢献の中でワークライフバランスの推進の中で、今後例えば、国などが推奨する認定制度を取得する予定があるかどうか教えてください。
事業者A	1点目については、エレベーター等専門的な技術が必要なものについては再委託します。空調周辺の点検は自営化できると考えております。絶縁測定等は、今、ほぼ再委託していますが、自営化したいと考えております。2点目については、すみません。認定というのは本社の方で考えていることなので、うちの方ではわかりません。
C委員	総合管理者（予定）にお伺いします。この施設はスポーツ施設、福祉施設、また事務所ももちろんですが、学校も併設されますので、こうした比較的、特異な複合施設の総合管理ならでは、注意が必要な点があれば、教えてください。
事業者A	こうした複合施設は、私も担当したことがありませんので、正直「どこ」ということは申し上げることができません。発注者との協議の中でニーズに答えられるようにしたいと考えております。すみません、具体的なことは申し上げられません。
C委員	CO2削減と省エネの関連について、プレゼンテーションの中で「これまでの取組とは視点を変えて新しい切り口での取組を推進していく必要がある」とありましたが、どのようなことが可能性として想定できるか教えてください。
事業者A	今やはり、多くなっているのは、動力系の回転数をいかに少なくするとか、圧力をどういうふうな制御をして、最終的に安定化させていくか、下げら

	<p>れるところまで下げることによって、ある程度のCO2削減ができるのではないかということで、動力系ポンプ周りも含めて、そこから手をつけておきたいと思っています。</p>
C委員	<p>清掃について、フットワークの良さを提案いただきました。フットワークのよさというのは、取り組みの中で、どのように担保されているか教えてください。</p>
事業者A	<p>警備員と設備員と清掃員で1つのチームを組んで、緊急時には、まずそのチームで現場に行きます。チームで行くことでその場で解決できる範囲を広げ、解決できないことについてはそれぞれの責任者に報告するという形をとっております。また、清掃は清掃だけという形でなくて、清掃、警備、設備が行って、その場で片付けられるものはその場で片づけるというのが、先ほど挙げた担保の形で、対応していきたいと考えています。</p>
委員長	<p>提案の中でいろんな場面で、マニュアルを作成するということが記載されていますが、このマニュアルは形式が決まったものなのか、それとも施設の特性に合ったものを作り上げるのか教えてください。</p>
事業者A	<p>マニュアルの基本の形式はあります。また、それをこの施設に合ったものに改善していきます。</p>
委員長	<p>それは、例えば、受注したら施設をよく調べて、マニュアルを作るということか。もしくは、最初に（ある程度）作ったものを改訂していくということか。</p>
事業者A	<p>そうです。当然改訂していきながら、より良いものに変えていきます。</p>
委員長	<p>「遠隔監視システムを導入する」という提案について、こちらのコストは港区側が負担するものでしょうか。</p>
事業者A	<p>我々で負担することを考えております。港区と協議の上、データをいただける範囲内で24時間遠隔監視センターにて管理します。ただ、遠隔監視センターはあくまでもバックアップですので、現場にいる職員がまず対応します。</p>
委員長	<p>業務の自己評価について、これは常に作業計画の変更等を行う、ということでしょうか。</p>
事業者A	<p>年2回、本社から評価を受けます。それを元に現場の方もいかに改善していくか。それをずっと繰り返し行っています。</p>

委員長	<p>以上で質疑を終了します。ありがとうございました。</p> <p>(採点)</p> <p>事業者B</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プレゼンテーション ・質疑回答
D委員	来年度、芝浜小学校が開校予定ですが、御社は、小学校の管理実績はありますか。
事業者B	代表企業では、複数の小学校の管理をしております。
D委員	今までの施設と小学校は性質が異なり管理の仕方が難しいと思います。その中で、どのように取り組みたいか教えてください。
事業者B	小学校が新たに加わることで、子どもたちの安全を守るということを最重要ポイントとして考えております。そのため、警備の体制をより強固にして臨みたいと考えております。
A委員	総合管理者（予定）にお伺いします。仮に費用を2割程度削減する必要が生じた場合に、提案内容がどのように変わるか教えてください。また、どの部分が減らせるのかお聞かせ願いたい。
事業者B	港区は、施設の安心安全という部分を重要視しているので、その部分からは、基本的に費用の削減はしません。それ以外の部分で削減できることとしては、設備管理になると思います。エレベーター等多くの方が利用する部分は削減できないので、中央監視のところで、我々で見れる範囲は自営にして費用削減を検討します。また、省エネの部分に影響が生じますが、空調機器についても自営できる範囲はなるべく自営化して費用削減を目指します。
B委員	緑化の管理の関係について、提案の中で、非常勤という形で記載されていますが、この担当の方は、どのぐらいの施設を併用というか、どのぐらいの案件を持っているのでしょうか。
事業者B	案件は10件以上抱えていると伺っています。しかし、責任者任せにするのではなく、防災センター、総合管理者含めて、それから本社部門を含めて業務の履行確認を行いしっかりとした管理体制を構築して参りたいと考えております。
B委員	業務の再委託や物品購入時の発注事業者の選定について、社内で、何かル

	ールはありますか。
事業者 B	ルールはございます。業者の経営状況や品質を本社部門でしっかりと見極め、社内で登録を行います。登録業者のうち、みなとパーク芝浦については港区内の事業者を優先して採用したいと考えております。
B 委員	例えば、選定事業者に偏りが生じないための工夫はありますか。
事業者 B	そこについては適宜、定期的の場合によっては、見積取得をして、よりコストパフォーマンスができて、品質が高い業者を定期的に見極め、対応させていただいております。
B 委員	社会貢献の関係で、ワークライフバランスの推進について、国などが推進する制度を今後取得する予定があれば教えてください。
事業者 B	今後の取得予定については、私の方でも把握している部分が限られますが、例えば、健康経営を行っている「ホワイト500」など既にワークライフバランスの取組で受賞している賞も複数ございます。今後も積極的に社内制度に取り入れて社員の健康等に貢献していきたいと考えております。
C 委員	省エネ、CO2削減について総合管理者（予定）に伺います。この施設は様々な形で既に取組がされていますが、更なる効果を出すための新たな提案があれば教えてください。
事業者 B	ハード面については、かなり省エネに特化した設備が入っているかと思えます。来年度は、築8年目なので改修するのは費用面もあり難しいと思えます。そうなる運用面で対応せざるを得ないと考えております。例えば、空調時間の縮小や温度の設定について、こちらは各施設の特徴によつての温度設定もあるかと思えますのでそこを見極めながら省エネに貢献したいと思えます。
C 委員	新たに学校が複合施設の1つとして加わる中で、どのように学校との連携を強化していけばいいのか考えをお聞かせいただきたい。
事業者 B	学校側と協議が必要になりますが、施設全体での会議体を設けさせていただきたいと考えております。その中で、行事や問題点などを全体で共有して解決に向かっていきたいと思っています。
C 委員	例えば、案内業務の職員のうち多言語対応ができる方はどのくらいの割合を確保する予定ですか。
事業者 B	基本的には、英語をベースにしまして、その他の言語はご相談にはなりま

	す。仮に英語以外をお話される方が来た際のためにポケトークを設置して約70の言語に対応できるように準備をしたいと考えております。
C委員	ちなみに、英語対応についてはどうでしょうか。
事業者B	英語対応については必須で考えています。協議させていただきたく予定です。
委員長	「仕様書に捉われない柔軟な管理計画」という提案について、これは仕様書プラスアルファという意味なのか、仕様書を無視して何かをやめるという意味なのかどちらでしょうか。
事業者B	例えば、仕様書をベースで業務をすることが前提ですが、仕様書に記載されていない設備も一部含まれていまして、そういったところで、トラブルが頻発した際にケアする必要があると考えております。そこは柔軟に港区と協議したうえで対応したいと考えております。
委員長	こちらは別途費用計上するという認識でよろしいでしょうか。それとも提案の中で、織り込み済みですか。
事業者B	提案には含んでいないので都度協議をさせていただきたいと思います。
委員長	「清掃ロボットを導入する」という提案については、御社の負担で用意するものでしょうか。それとも港区が用意するものでしょうか。
事業者B	我々の方で用意します。
委員長	その分人員を減らせるという部分もあるかと思いますが、どのようにお考えでしょうか。
事業者B	清掃ロボットを導入することで夜間に2階の共用部分のエリアを稼働させることを想定しています。それにより夜間の日常清掃を1日大体20分から30分あたり削減されるような想定をしています。その分については、港区が重要視されている新型コロナウイルス感染症への対策として除菌対応に時間を充てたいと考えております。
A委員	LGBTの方の対応について、提案いただいておりますが、虚偽の申告をする人がいる可能性もあり対応が難しいと思います。どのように対応される予定でしょうか。
事業者B	例えば、イベント時にLGBTの方専用の更衣室を設けるという話については、大きな更衣室という形ではなく、パーテーションで区切って個々の部屋を設けるという形を考えています。トイレについては、誰でもトイレ

	をご利用いただくという対応をさせていただければと思います。
委員長	<p>以上で質疑を終了します。ありがとうございました。</p> <p>(採点)</p> <p>3 第二次審査結果及び事業候補者の選定について</p>
委員長	事務局から集計結果について、説明をお願いします。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・第二次審査集計結果発表 <ul style="list-style-type: none"> 事業者A：292点（500点満点） 事業者B：440点（500点満点） ・第一次審査（1050点満点）と第二次審査（500点満点）の合計 <ul style="list-style-type: none"> 事業者A：合計 943点（第一次審査651点、第二次審査292点） 事業者B：合計1264点（第一次審査824点、第二次審査440点）
委員長	各委員から講評をお願いします。
D委員	<p>私は、年に1度こちらの施設の建築点検を行っております。その中で感じることを事業者Bは指摘していたので高く評価しております。また、新規で開設される小学校や既存施設に関する細かい提案のほか、複数の小学校を管理している経験もあり期待できると感じました。</p> <p>事業者Aは普通の大規模な施設を管理するという、本当に一般的なことを述べているだけと感じました。</p>
A委員	<p>事業者Bは、ほぼ満点をつけてもよかったと思えるくらい点数は高い。</p> <p>事業者Aについては最低限レベルかと思います。事業者Bと比較し同じ金額で最低限レベルの提案という意味で低く評価しております。</p>
B委員	<p>一次審査の時に、事業者Aは抽象的な部分が多く、事業者Bは細かな提案がされているということを感じましたが、二次審査でも同様に感じました。</p> <p>事業者Aは、将来の実現性、発展性という部分で工夫がないという印象です。事業者Bは、基本的に評価は高いですが、「提案の実現性」については、今までのプラスアルファを期待していたため少し低くしています。今後の協議の中でコスト低減について期待します。</p>
C委員	<p>事業者Aは、この施設の特性を踏まえた具体的な提案はなく、一般的な施設管理の話に終始していたと思います。総合管理者（予定）の方に「複合施設の管理は経験がないから分からない」と言われましたが、それでは困</p>

	<p>るというのが正直な感想です。</p> <p>事業者Bは具体的な説明があったのと、総合管理者（予定）の方が自分で全て明快な答えができており、全体を統括することが十分に任せられると感じました。</p>
委員長	<p>事業者Aは、この施設を詳しく理解しておらず、事業者Bに比べ前向きな姿勢が見られませんでした。一番信頼できるという意味で事業者Bの方がいいと思いました。</p>
委員長	<p>各委員の講評を受けて、他に何かご意見等がある方はいらっしゃいますか。</p>
各委員	<p>（意見なし）</p>
委員長	<p>事業者Aは、二次審査で基準点（300点＝満点の60％）を超えていないため、落選となり、「事業者B」を運営事業候補者として、選定することによってよろしいでしょうか</p>
各委員	<p>（異議なし）</p>
委員長	<p>事務局から運営事業候補者の事業者名を発表してください。</p>
事務局	<p>事業者Bは「東急コミュニティーグループ」です。</p>
	<p>4 閉会</p>