

**江東区立旧中川水辺公園外3施設
指定管理者(候補者)の推薦について**

令和4年8月

**江東区公の施設に係る指定管理者選定評価委員会
土木部専門部会**

目 次

I	施設の概要	．．．．．	P 1
II	指定管理者（候補者）	．．．．．	P 2
III	選定方法	．．．．．	P 4
IV	選定結果	．．．．．	P 6
《 参考資料 》			
	財務診断書	．．．．．	P 1 1
	外部有識者意見書	．．．．．	P 1 4
	選定・評価基準及び評価点数（詳細）	．．．．．	P 1 6

I 施設の概要

1 施設概要

(1) 江東区立旧中川水辺公園

所在地	亀戸 8-25 先、大島 9-10 先
設置の目的	区民の福祉の増進と生活文化の向上
設置条例	江東区立都市公園条例（昭和 52 年 6 月江東区条例 13 号）
設置時期	平成 23 年 7 月

(2) 江東区立亀戸九丁目緑道公園

所在地	亀戸 9-33-30
設置の目的	区民の福祉の増進と生活文化の向上
設置条例	江東区立都市公園条例（昭和 52 年 6 月江東区条例 13 号）
設置時期	平成 7 年 3 月

(3) 亀戸中央公園乗船場

所在地	亀戸 8-22 地先
設置の目的	水彩都市・江東の魅力の向上
設置条例	江東区水上バスステーション条例 （平成 25 年 3 月江東区条例 22 号）
設置時期	平成 21 年 4 月

(4) 旧中川・川の駅スロープ

所在地	大島 9-10 地先
設置の目的	水彩都市・江東の魅力の向上
設置条例	江東区水上バスステーション条例 （平成 25 年 3 月江東区条例 22 号）
設置時期	平成 24 年 11 月

2 指定期間

令和 5 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日まで（5 年間）

3 その他

旧中川水辺公園には、利用者の利便性向上やにぎわい空間の創出を図るため、川の駅にぎわい施設や旧中川・川の駅スロープが整備されている。また、亀戸九丁目緑道公園や亀戸中央公園乗船場も、旧中川水辺公園と面しており、一体的な管理による水辺のにぎわい創出が期待される。

Ⅱ 指定管理者(候補者)

1 指定管理者(候補者)の概要

(1) 名 称 Koto 旧中川水彩パーク JV (以下、A 法人と表記)

(構成団体)

ア 名 称	物林株式会社【構成団体代表者】
所在地	江東区新木場 1－7－2 2
代表者	代表取締役社長 淡中 克己
従業員数	1 4 0 名
資本金	5 0, 0 0 0 千円
事業実績	(区内) 豊洲ふ頭内公園等管理運営事業 亀戸九丁目緑道公園外 3 園緑地管理委託 (区外) 国営アルプスあづみの公園維持運営管理事業 多摩市立多摩中央公園改修整備・運営事業
イ 名 称	特定非営利法人江東区の水辺に親しむ会
所在地	江東区白河 1－3－1 3－1 0 6
代表者	飯田 淑子
従業員数	1 0 8 名
資本金	－
事業実績	(区内) 水彩フェスティバル (旧中川水辺公園) リバーフェスタ江東 (旧中川水辺公園)
ウ 名 称	株式会社ティンバースケープ
所在地	江東区新木場 1－7－2 2
代表者	梶井 直和
従業員数	5 名
資本金	4 0, 0 0 0 千円
事業実績	(区内) 豊洲ふ頭内公園等緑地管理

(2) 名 称 [REDACTED] (以下、B 法人と表記)

(構成団体)

ア 名 称 [REDACTED] 【構成団体代表者】

所在地

代表者

従業員数

資本金

事業実績

イ 名 称 [REDACTED]

所在地

代表者

従業員数

資本金

事業実績

Ⅲ 候補者選定方法

1 公募選定の方法

(1) 第1次審査

応募申込み時に提出された書類について、事業計画書、収支計画書をもとに審査を行い、総合的な審査を行った結果、1法人を選定した。

(2) 第2次審査

第1次審査を通過した1法人に対して、プレゼンテーション及びヒアリングを行い、総合評価により指定管理者（候補者）を選定した。

2 選定の経過

日 付	会 議 名	内 容
令和4年4月19日	第1回指定管理者選定評価委員会土木部専門部会	募集要項（案）、選定基準（案）の決定
令和4年5月16日	第2回公の施設に係る指定管理者選定評価委員会	募集要項、選定基準の決定
令和4年5月23日		募集要項の配布開始
令和4年7月4日	第2回指定管理者選定評価委員会土木部専門部会	第1次審査（書類審査）の説明
令和4年7月14日	第3回指定管理者選定評価委員会土木部専門部会	第1次審査結果の報告 第2次審査の説明
令和4年7月25日	第4回指定管理者選定評価委員会土木部専門部会	第2次審査
令和4年8月2日	第5回指定管理者選定評価委員会土木部専門部会	第2次審査結果の報告 推薦候補者の選定

3 部会員名簿

土木部指定管理者選定評価委員会専門部会

	職 名	氏 名
部 会 長	土木部長	杉 田 幸 子
副 部 会 長	管理課長	伊 藤 裕 之
部 会 員	道路課長	大 野 俊 明
〃	河川公園課長	清 田 光 晴
〃	施設保全課長	召 田 和 也
〃	交通対策課長	加 藤 章 子
〃	管理課管理係長	須 佐 公 人
〃	道路課工務係長	葉 佐 佳 司
〃	河川公園課工務係長	中 川 富 弘
〃	施設保全課庶務係長	田 中 勝 朗
〃	交通対策課交通係長	山 岸 高 広

IV 選定結果

1 応募状況

募集要項受取事業者数 10者

申込事業者数 2団体（計5法人）

申込事業者（※○は代表事業者）

（1）Koto 旧中川水彩パーク JV

○ 物林株式会社

特定非営利法人江東区の水辺に親しむ会

株式会社ティンバースケープ

（2）

○

2 第1次審査の結果（書類審査）

指定管理者（候補者）は以下のとおり表記する。

Koto 旧中川水彩パーク JV A法人

B法人

評価項目	満点	A法人	B法人
サービスの実施に関する事項	880	705	303
経営能力に関する事項	660	473	150
価格に関する事項	660	660	0
第1次審査合計	2,200	1,838	453

3 第2次審査の結果（プレゼンテーション・ヒアリング）

評価項目	満点	A法人
ヒアリングに係る事項	360	330
総合評価	240	210
第2次審査合計	600	540
評価点合計 （第1次審査+第2次審査）	2,800	2,378

4 専門部会としての意見

	応募事業者	専門部会としての意見
A 法人	Koto 旧中川水彩パーク JV	施設の管理運営に関する明確なビジョンや管理運営方針があり、公園の魅力向上が図られる提案もなされていることから、施設のサービス向上が期待できる。 また、区内外での豊富な実績があることに加え、経営状況も安定しており、管理体制等も考えられているため、安定した管理運営が望める。
B 法人		水辺を活用したイベントの実施などサービス向上が期待できる提案がなされているものの、収支計画に関する提案に未記入箇所があること、財務状況審査のための提出書類に不備があること等により評価は低くなっている。

5 財務状況審査

(1) Koto 旧中川水彩パーク JV

構成団体	財務状況所見
物林株式会社	
特定非営利法人江東区の水辺に親しむ会	
株式会社ティンバースケープ	

(2)

構成団体	財務状況所見

6 外部有識者への意見聴取

(1) 氏名

[Redacted]

(2) 略歴

[Redacted]

(3) 意見等

指定管理者候補者の選定手続きは、募集要項ならびに「選定・評価基準」の作成から第1次審査、第2次審査にいたるまで手順を踏んで行われている。本選定は「江東区公の施設に係る指定管理者選定評価委員会設置要綱」第6条の規定に基づき設置された「土木部所管施設専門部会」を都度開催しながら丁寧に進められてきたことが議事録から確認できる。

第1次審査、第2次審査とも、「江東区公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例」第5条（選定方法等）に整合する「選定・評価基準」に基づいて行われている。「選定・評価基準」には、選定基準、評価項目、配点、採点時の参照書類（第1次審査）が細かく示されており、審査委員によって判断基準が大きく異なるように工夫がみられる。

「江東区旧中川水辺公園3施設指定管理者（候補者）の推薦について」の参考資料「選定・評価基準及び評価点数（詳細）」をみると、指定管理者候補者となった法人（以下、「A法人」という）は、総合得点（第1次審査と第2次審査の合計）において、得点率（満点（配点）を100とした割合）が84.9%と8割を優に超える高い評価を得ていることがわかる。

以上のことから、A法人を指定管理者（候補者）として推薦するという結果は、適正な選定手続きによって導きだされたものだと結論できる。

江東区土木部施設保全課水辺と緑の事務所 様



江東区立旧中川水辺公園外3施設指定管理者の選定手続きに係る評価業務
指定管理者選定の妥当性・公平性・総評についての意見書

指定管理者候補者の選定手続き（以下、「本選定」という）は、募集要項ならびに「選定・評価基準」の作成から第1次審査、第2次審査にいたるまで手順を踏んで行われている。本選定は「江東区公の施設に係る指定管理者選定評価委員会設置要綱」第6条の規定に基づき設置された「土木部所管施設専門部会」を都度開催しながら丁寧に進められてきたことが議事録から確認できる。

第1次審査、第2次審査とも、「江東区公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例」第5条（選定方法等）に整合する「選定・評価基準」に基づいて行われている。「選定・評価基準」には、選定基準、評価項目、配点、採点時の参照書類（第1次審査）が細かく示されており、審査委員によって判断基準が大きく異ならないように工夫がみられる。

「江東区旧中川水辺公園3施設指定管理者（候補者）の推薦について」の参考資料「選定・評価基準及び評価点数（詳細）」をみると、指定管理者候補者となった法人（以下、「A法人」という）は、総合得点（第1次審査と第2次審査の合計）において、得点率（満点（配点）を100とした割合）が84.9%と8割を優に超える高い評価を得ていることがわかる。

以上のことから、A法人を指定管理者（候補者）として推薦するという結果は、適正な選定手続きによって導きだされたものだと結論できる。

【第1次審査】（書類審査）

応募者は2法人であった。「江東区旧中川水辺公園3施設指定管理者（候補者）の推薦について」の参考資料「選定・評価基準及び評価点数（詳細）」で第1次審査の採点合計をみると、A法人の得点率は83.5%、応募したもう1法人（以下、「B法人」という）の得点率は20.6%と大きな差が示される結果であった。

A法人の得点率を、第1次審査の項目を成す「サービスの実施に関する事項」「経営能力に関する事項」「価格に関する事項」の3つから詳しくみると、いずれにおいても8割以上を獲得しており、とくに「価格に関する事項」においては満点であった。

以上のことから、A法人を第1次審査の通過法人としたことは妥当だといえる。

一方、B法人の得点率を詳しくみると、「サービスの実施に関する事項」が34.4%、「経営能力に関する事項」が22.7%、「価格に関する事項」が2.0%という結果であった。第1次審査の採点合計のみならず、「サービスの実施に関する事項」「経営能力に関する事項」「価格に関する事項」の3ついずれにおいても、一般的に合格と判断される6割を超えることができなかった。

この結果によって、仮に第2次審査において満点を獲得しても、第1次審査と第2次審査の合計得点率で6割を超えることはできないことが確実となった。くわえて土木部所管施設専門部会としての意見（指定管理者（候補者）の推薦について）に「収支計画に関する提案に未記入箇所がある」「財務状況審査のための書類提出に不備がある」等のコメント記載があった。

以上のことから、B法人を第1次審査非通過法人としたことは、やむを得ない決定であるといえる。

【第2次審査】（ヒアリング）

前述のとおり、第1次審査の通過法人はA法人のみであった。

「江東区旧中川水辺公園3施設指定管理者（候補者）の推薦について」の参考資料「選定・評価基準及び評価点数（詳細）」をみると、第2次審査におけるA法人の採点合計は90.0%の極めて高い得点率を得ていることがわかる。

また、第2次審査の項目を成す「ヒアリング・質疑に関わる事項」「総合評価」を詳しくみると、それぞれ91.7%、87.5%と高い得点率が示されている。

【そ の 他】

- ・募集要項に「第1次審査通過者は、3法人程度を予定している」と謳いながら、（第1次審査の通過法人を）1法人としたことについては、（前述のとおり）B法人が「仮に第2次審査において満点を獲得しても、第1次審査と第2次審査の合計得点率で（一般的に合格とみなす）6割を超えることはできない」こと、および「収支計画に関する提案に未記入箇所がある」「財務状況審査のための書類提出に不備がある」（土木部所管施設専門部会としての意見（指定管理者（候補者）の推薦について））ことをもって適切な判断であったといえよう。
- ・「土木部所管施設専門部会」議事録に、「任意書類は点数に反映しない」との記録がある。「次期公募の引継ぎ事項」とするのであれば、次期公募において募集要項等にその旨を告知する必要があるかと思われる。

以 上