

**江東区夢の島区民農園  
指定管理者(候補者)の推薦について**

**令和3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 1
III	選定方法	.....	P 2
IV	選定結果	.....	P 4
《 参考資料 》			
	財務診断書	.....	P 9
	外部有識者意見書	.....	P 1 3
	選定基準	.....	P 1 5
	評価点数（詳細）	.....	P 1 7



## I 施設の概要

### 1 施設概要

江東区夢の島区民農園

所在地	東京都江東区夢の島一丁目1番2号
設置の目的	健全なレクリエーションの場の提供、緑化の推進
設置条例	江東区区民農園条例（平成10年3月江東区条例33号）
開設時期	平成24年4月

### 2 指定期間

令和4年4月1日から令和9年3月31日まで（5年間）

## II 指定管理者(候補者)

### 1 指定管理者(候補者)の概要

(1) 名称	天龍造園建設株式会社東京支店（以下、A法人と表記）
所在地	東京都江東区東陽三丁目22番4号
代表者	執行役員支店長 渡邊 音弥
従業員数	12名
資本金	7,000万円（天龍造園建設株式会社）
実績	江東区夢の島区民農園の指定管理者

## Ⅲ 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総合的な審査を行った。

#### (2) 第2次審査

プレゼンテーション及びヒアリングを実施し、第1次審査と第2次審査の結果を基に選定評価委員会に推薦する指定管理者（候補者）を選定した。

### 2 選定の経過

日付	会議名	内容
令和3年4月20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3年5月12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3年5月24日		募集要項の配布開始
令和3年7月2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3年7月13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（プレゼンテーション及びヒアリング）の説明
令和3年7月27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3年8月3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 選定評価委員会に推薦する候補者選定

### 3 部会員名簿

指定管理者選定評価委員会土木部専門部会

	職 名	氏 名
部 会 長	土木部長	杉 田 幸 子
副 部 会 長	土木部参事（管理課長事務取扱）	伊 藤 裕 之
部 会 員	道路課長	大 野 俊 明
〃	土木部参事（河川公園課長事務取扱）	山 田 英 典
〃	土木部参事（施設保全課長事務取扱）	中 尾 英 樹
〃	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	田 中 勝 朗
〃	施設保全課庶務係長	鈴 木 友 之
〃	交通対策課交通係長	高 橋 寛

## IV 選定結果

### 1 応募状況

募集要項受取事業者数 5社

申込事業者数 1法人（計1社）

#### 応募事業者

（1）天龍造園建設株式会社東京支店

### 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。

天龍造園建設株式会社東京支店 A法人

評価項目	満点	A法人
サービスの実施に関する事項	1,320	1,060
経営能力に関する事項	660	557
価格に関する事項	220	198
第1次審査合計	2,200	1,815

### 3 第2次審査の結果(プレゼンテーション及びヒアリング)

評価項目	満点	A法人
プレゼンテーション・ヒアリング・質疑にか かる事項	360	344
総合評価	240	240
第2次審査合計	600	584
評価点合計 (第1次審査+第2次審査)	2,800	2,399

### 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	天龍造園建設株式会社東京支店	運営方針が施設の設置目的に合致しており、サービスの向上や地域との連携に関して優れた提案があった。また、これまで本施設を管理してきた実績から、バーベキュー施設の利用率の低さなど、課題を十分に把握しており、新たな提案等により課題の解決が期待できる。加えて、経営能力についても問題がないことから、安定的な管理運営が可能である。



## 5 財務状況審査

	応募事業者	専門部会としての評価
A 法人	天龍造園建設株式会社東京支店	

## 6 外部有識者への意見聴取

### (1)外部有識者氏名

[Redacted]

### (2)略歴

[Redacted]

### (3)意見等

選定手続きは、募集要項・業務仕様書および選定基準等に基づき、第1次審査、第2次審査とも適切な手順を踏んで行われている。

審査は、複数の審査委員が均等の持ち点により採点を行うことで評価の偏りは補正され、審査における公平性が保たれていると考えられる。また、採点は、原則3段階で評価しており、恣意が入る余地を排除する工夫が見られる。


候補者は各審査において高い得点を獲得していることから、複数団体による相対的な評価はなされなかったものの、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）に照らし適正な選定が行われたと判断できる。

以上のことから本選定は、第1次審査と第2次審査の結果をもとに総合的に判断し、適正に行われており、指定管理者選定の妥当性・公平性が認められる。



令和3年7月30日

江東区土木部施設保全課庶務係 御中



江東区夢の島区民農園指定管理者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

【選定手続きについて】

- 選定にいたる手続きは、募集要項・業務仕様書（以下、「募集要項等」という）および選定基準等に基づき、第1次審査、第2次審査とも適切な手順で行われている。
- 選定手続きにおいて、「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（以下、「江東区指定管理者選定条例」という）」（平成16年12月15日）との齟齬はみられない。募集要項等には、江東区指定管理者選定条例の第2条（募集）に示された必要事項が網羅されている。
- 第1次審査、第2次審査ともに「選定・評価基準」に示された内容で行われている。この選定・評価基準は、江東区指定管理者選定条例の第5条（選定方法等）に示された選定基準に準拠していると認められる。
- 審査委員は、第1次審査において指定管理者選定評価委員会土木部専門部に属する11名（部長1名、課長5名、係長5名）、第2次審査において同部に属する6名（部長1名、課長5名）で構成され、それぞれの合計得点により候補者を選定している。複数の審査委員が均等の持ち点により採点を行うことで評価の偏りは補正されるものと考えられ、審査における公平性が保たれていると認められる。
- 財務診断は、専門家の財務診断により作成された報告書を参照し、すべての審査委員が統一した判断基準で採点している。

【第1次審査（書類審査）について】

- 選定・評価基準は、「サービスの実施に関する事項（満点：120点/名）」「経営能力に関する事項（満点：60点/名）」「価格に関する事項（満点20点/名）」の3つの大項目で構成されている。大項目は中項目へと展開され、さらに中項目には複数の評価項目（小項目）が設けられている。評価項目（小項目）の合計は33と細かく設定されており、それぞれに採点書類が明記されていることから、審査委員に誤認や個々の認識のずれが生じるリスクは少ないと思われる。
- 審査委員は、「選定評価採点表」に示された「採点のポイント」に従って、あらかじめ評価項目（小項目）ごとに加重された配点により、3段階（A:優れている、B:普通、C:劣っている）で評価しており、採点に恣意が入る余地を排除する工夫がみられる。

【第2次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）について】

- 第2次審査は募集要項に従い、第1次審査を通過した団体（1団体）を対象に行われた。応募が1団体であったことから、結果として第2次審査への進出率は100%となったが、指定管理者（候補者）の第1次審査の得点率は82.5%と高水準なものであることから、第1次審査で一定水準を満たした候補団体を絞り込み、第2次審査で丁寧な審査を行うという本選定手続きの趣意に適ったものであると判断できる。

【評価全般について】

- 「選定結果」と「選定評価集計表」から、指定管理者（候補者）の得点率をみると、第1次審査82.5%、第2次審査97.3%、総合得点（第1次審査と第2次審査の合計）85.7%といずれも高い水準であった。このことから、複数の応募団体による相対的な評価はなされなかったものの、江東区指定管理者選定条例の第5条（選定方法等）に照らし適正な選定が行われたと判断できる。
- 指定管理者（候補者）の第1次審査の内訳をみると「サービスの実施に関する事項（80.3%）」「経営能力に関する事項（84.4%）」「価格に関する事項（90%）」であった。いずれも80%を超える高い水準であることがわかる。
- 指定管理者（候補者）の第2次審査の内訳をみると、総合評価（事業計画書等、ヒアリング、質疑の全内容を通じて指定管理者としてふさわしいか）は、満点（240点）を獲得しており、極めて高い水準であることがわかる。
- 以上のことから、本選定は、第1次審査と第2次審査の結果をもとに総合的に判断し、適正に行われていることから、指定管理者選定の妥当性・公平性が認められると結論する。

【今後の制度運用に向けたご提案】

- 「選定結果」に示された専門部会としての意見に、「本施設を管理してきた実績から、課題を十分に把握しており、新たな提案等により課題の解決が期待できる」とある。一般論として指定管理者としての経験や実績等は、次期指定期間においても活かされるものと考えられる。こうした意見を踏まえ、今後は評価項目に現指定管理者の実績を評価する項目を設けることを検討されてはいかがだろうか。指定管理者のインセンティブになると同時に適度な緊張感をもたらすこと等が期待される。

【その他～応募団体が1団体ということについて】

- 応募団体が指定管理者（候補者）という結果であったが、募集要項等の配布から申請書の受付締切まで1ヶ月以上あったこと、募集要項受取事業者数が5団体あったこと、江東区指定管理者選定条例の第2条等に照らして適正な公募がなされたことから特段の問題はないものと思われる。

以上

意見者：

選定評価集計表

評価項目	評価基準	配点	配点 合計	天龍造園建設株式会社東京支店	
				採点合計	小計
<b>第1次審査</b>					
◇ サービスの実施に関する事項					
1 施設の設置目的を 十分発揮する内容					
2 施設・機器の適正な 維持管理					
3 施設価値の向上及 び公平な施設利用					
4 利用者の意見・要望 等への対応					
5 職員育成等の体制 整備					
6 区方針に沿った業 務計画					
7 サービスの実施に 関するその他の提案					
	計	120	1,320	1,060	得点率:80.3%
◇ 経営能力に関する事項					
1 管理を安定的に遂 行する能力					
2 収支計画の適正					
3 個人情報保護					
4 安全管理体制					
5 環境への配慮					
	計	60	660	557	得点率:84.4%
◇ 価格に関する事項					
1 提案価格に関する 企業努力					
	計	20	220	198	得点率:90%
第1次評価点(サービス事項[120]+経営事項[60]+価格事項[20]=合計[200]) 200点×11名=2,200点満点			2,200	1,815	得点率:82.5%
<b>第2次審査</b>					
1 プレゼンテーション・ヒ アリング・質疑にかかる 事項					
2 総合評価					
	計	100	600	584	得点率:97.3%
第2次評価点(プレゼンテーション及びヒアリング) 100点×6名=600点満点			600	584	得点率:97.3%
総合得点(第1次評価点[2200]+第2次評価点[600]=合計[2800]) 2,800点満点			2,800	2,399	得点率:85.7%