

江東区立豎川河川敷公園
指定管理者(候補者)の推薦について

令和2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 8
	選定基準	．．．．．	P 2 0
	評価点数（詳細）	．．．．．	P 2 2

I 施設の概要

1 施設概要

江東区立堅川河川敷公園

所在地	東京都江東区亀戸 1－1 先、亀戸 9－1 2 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 5 2 年 6 月江東区条例 1 3 号）
開設時期	昭和 5 9 年 4 月 1 日 （平成 2 5 年度全面リニューアルオープン）

2 指定期間

令和 3 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 3 1 日まで（5 年間）

3 その他

江東区立堅川河川敷公園は、フットサル管理棟、親子でキャッチボール広場及びパターゴルフ場などのほか、有料施設であるカヌー・カヤック場、フットサル場、有料駐車場などを有しており、その施設の管理を指定管理者に委託するものである。

Ⅱ 指定管理者(候補者)

1 指定管理者(候補者)の概要

(1) 名 称 オーエンス・フクシ・天龍グループ（以下、A法人と表記）
(構成団体)

ア 名 称 株式会社オーエンス【構成団体代表者】

所 在 地 東京都中央区銀座4-12-15

歌舞伎座タワー20階

代 表 者 代表取締役 大木 一雄

従業員数 3,978名

資 本 金 10,000万円

実 績 東京体育館、江戸川区陸上競技場、江戸川区水辺のスポーツガーデンなどの指定管理者

イ 名 称 株式会社フクシ・エンタープライズ

所 在 地 東京都江東区大島1-9-8

代 表 者 代表取締役 福士 昌

従業員数 2,014名

資 本 金 5,000万円

実 績 江東区屋外スポーツ施設（夢の島競技場、越中島プールほか）などの指定管理者

ウ 名 称 天龍造園建設株式会社

支 店 名 東京支店

所 在 地 東京都江東区東陽3-22-4

代 表 者 取締役支店長 塩崎 敏裕

従業員数 54名

資 本 金 7,000万円

実 績 夢の島区民農園、江東区屋外スポーツ施設（夢の島競技場、越中島プールほか）、静岡県宮浜名湖ガーデンパークなどの指定管理者

(2) 名 称 [redacted] 以下、B 法人与表記)

所 在 地
代 表 者
従 業 員 数
資 本 金
実 績

(3) 名 称 [redacted] (以下、C 法人与表記)

(構成団体)

ア 名 称
所 在 地
代 表 者
従 業 員 数
資 本 金
実 績

イ 名 称
所 在 地
代 表 者
従 業 員 数
資 本 金
実 績

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審査を行い、総合的な審査を行った結果、3法人を選定した。

(2) 第2次審査

第1次審査を通過した3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2年4月24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2年5月18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2年6月2日		募集要項の配布開始
令和2年7月3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2年7月15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2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2年8月4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	山 田 英 典
〃	施設保全課長	中 尾 英 樹
〃	交通対策課長	山 崎 岳
〃	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 6社

申込事業者数 3法人（計6社）

応募事業者構成（※○は代表事業者）

(1) オーエンス・フクシ・天龍グループ

- 株式会社オーエンス
- 株式会社フクシ・エンタープライズ
- 天龍造園建設株式会社東京支店

(2)

(3)

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。

オーエンス・フクシ・天龍グループ	A法人
	B法人
	C法人

評価項目	満点	A法人	B法人	C法人
サービスの実施に関する事項	880	716	706	742
経営能力に関する事項	660	530	498	498
価格に関する事項	660	572	660	517
第1次審査合計	2,200	1,818	1,864	1,757

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	B法人	C法人
ヒアリングに係る事項	420	320	286	335
総合評価	180	135	105	150
第2次審査合計	600	455	391	485
評価点合計 (第1次審査+第2次審査)	2,800	2,273	2,255	2,242

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	オーエンス・フクシ・天龍グループ	施設の管理運営に関するビジョンが本公園のコンセプトと合致しており、利用率向上案やサービス向上案において優れた提案がある。また、区内外での豊富な実績があることに加え、経営が安定しており、安全管理体制等も適切であることから、安定した管理運営が期待できる。
B 法人		第1次審査においては、価格面や花とみどりを充実させる提案などで高い評価を得たが、第2次審査のヒアリングの結果、人員配置など、運営体制の面で不安が残り、実現可能性に疑問があるという意見があった。
C 法人		本公園の課題を十分に把握しており、新たな提案によって更なるサービスの向上が期待できるが、収支計画において区が想定する指定管理料を上回っている。

5 財務状況審査

(1) オーエンス・フクシ・天龍グループ

構成団体	財務状況所見
株式会社オーエンス	効率性、長期安全性が優れており、総合的な財務状況は良好である。
株式会社フクシ・エンタープライズ	効率性、長期安全性が優れており、総合的な財務状況は良好である。
天龍造園建設株式会社	財務状況は普通である。

(2) [REDACTED]

構成団体	財務状況所見
[REDACTED]	[REDACTED]

(3) [REDACTED]

構成団体	財務状況所見
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

※詳細は、P 1 1 ～ P 1 6 の「財務診断書」のとおり。

6 外部有識者への意見聴取

(1) 外部有識者氏名

[REDACTED]

(2) 略歴

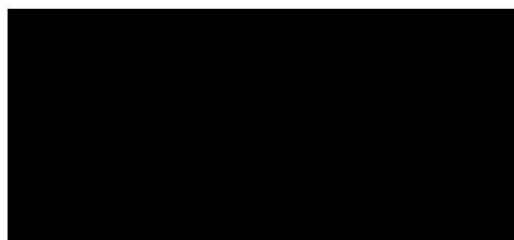
[REDACTED]

(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が作成され、第1次審査、第2次審査と手順を踏んで適切に行われている。また、第1次審査、第2次審査ともに複数の審査委員が均等の持ち点で採点することで、評価の偏りは補正されるものと考えられ、審査の公平性が保たれていると考えられる。

第1次審査は、選定・評価基準に評価項目がきめ細かく定義されており、評価委員に誤認や個々の認識のずれが生じるリスクが少ないと思われる。また、採点の際は、評価のポイントに従い、原則3段階で評価しており、ぶれが生じるリスクが少ないと思われる。

第2次審査は、プレゼンテーションおよびヒアリング時間が十分確保され、丁寧な審議が行われたと思われる。



江東区立豎川河川敷公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）および選定基準等が作成され、第1次審査、第2次審査と手順を踏んで適切に行われている。
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き等に関する条例」との齟齬は見つけられない。
- 募集要項等には「江東区公の施設に係る指定管理者の指定手続き等に関する条例」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、「江東区公の施設に係る指定管理者の指定手続き等に関する条例」の第5条（選定方法等）が示す選定基準に準拠しているものと認められる。
- 評価委員は、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会に属する11人、第2次審査において同部会に属する6人で構成され、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で採点することで、評価の偏りは補正されるものと考えられ、審査の公平性が保たれていると考えられる。
- 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、すべての評価委員が統一した判断基準により採点している。財務診断は指定管理者が安定したサービスを継続的に提供する上で重要な「財務の安全性」に重点を置いており評価できる。

【第1次審査（書類審査）について】

- 「選定・評価基準」には、3つの評価視点（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）が示されたうえ、それらを構成する30の評価項目がきめ細かく定義されている。したがって、評価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。
- 評価委員は「選定評価採点表」に示された各評価項目における「採点のポイント」に従って、原則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、採点結果にぶれが生じるリスクは少ないと思われる。

【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3法人を対象として行われた。プレゼンテーションおよびヒアリング時間は十分確保されており、丁寧な審議が行われたものと推察される。

【評価全般について】

- 「選定結果」および参考資料「選定評価集計表」をみると、第1次審査、第2次審査を経た3法人の合計得点（評価点合計）は、最も少ないC法人で2,242点（2,800点満点）を獲得していることがわかる。このことから、3法人すべてが募集要項に示された「基準点を満点の6割とする」を満たしているといえる。
- 第1次審査と第2次審査の合計得点を得点獲得比率で表すと、最も高い得点を獲得したA法人が81.2%、B法人が80.5%、C法人が80.1%と、高い水準で僅差の評価結果となった。なお、第1次審査はB法人、第2次審査はC法人がそれぞれ最高得点を獲得している。
- 以上のことから選定結果は、第1次審査と第2次審査の結果をもとに、指定管理者選定評価委員会土木部専門部会が総合的に判断し、適正に導き出されたと認められる。

【今後の制度運用に向けて】

- 現指定管理者の実績については、一部「専門部会としての意見」として触れられているものの、評価項目に該当する項目は見つけられない。一般論として指定管理者としての経験や実績は次期指定期間において活かせるものと考えられる。指定管理者のモチベーションを高めるうえでも、今後の制度運用において、指定管理者の実績を選定の評価項目に加えることを検討されてはいかがだろうか。
- 合計得点（評価点合計）で3位となったC法人の得点構成を詳細にみると、第1次審査の合計点は最も低いものの、「サービスの実施に関する事項」の得点小計は、3法人のなかで最も高い得点を獲得していることがわかる。また、当該法人は第2次審査でも3法人のなかで最も高い得点を獲得している。「専門部会としての意見」に第1次審査で最も高い得点を獲得したB法人について「具現性に疑問がある」とのコメントがなされていることを考えあわせると、指定管理者選定評価委員会土木部専門部会はC法人の提案について、一定の実現性を認めていると推察される。
「専門部会としての意見」には、C法人について「区の想定する指定管理料を上回っている」と記されている。そこで「選定評価集計表」から詳細をみると、「提案内容と指定管理料は適正であり、経営努力が認められるか」において、他の2法人と大きな差が生じていることがわかる（当該項目だけで1位の法人と88点差、2位の法人と55点差）。第1次審査と第2次審査の合計得点よりも大きな得点差（1位の法人と31点差、2位の法人と13点差）となった理由のひとつは、当該項目の配点が他の項目の5～10倍と大きいことがあげられる。
このように、一つの評価項目が選定において大きなウェイトを占める場合は、応募者に選定の重要論点として示しておく必要があると思われる。たとえば、選定評価委員会「選定・評価基準」のように細かくある必要はまったくないが、評価項目や配点を募集要項等で明示しておくことが具体策として考えられる。

以 上

選定評価集計表(豎川河川敷公園)

評価項目		配点 合計	オーエンス・フクシ・天龍グループ					
			採点 合計	小計	採点 合計	小計	採点 合計	小計
◇ 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ものであること	1 施設の設置、運営、管理にかかる明確なビジョンがあるか。							
	2 施設の目的に沿った適切な設置、運営方針であるか。							
	3 人員配置、組織の管理運営体制が適切であるか。							
	4 公園の管理運営業務における利用率・サービス向上策はあるか。							
2 施設や機器の維持管理が適正であること	5 コスト削減に係る有効な提案となっているか。							
	6 公園の維持管理について、適切な体制・スケジュールが提案されているか。							
3 公園の魅力向上が図られるものであること	7 公園の利用促進、広報のあり方について、有効な提案となっているか。							
	8 各公園施設について、施設の価値を向上させる提案があるか。							
	9 行政・地域との連携が考慮された提案となっているか。							
	10 市街地にある都市公園として、騒音対策等、周辺環境に配慮した提案となっているか。							
4 利用者の公平・平等な利用が確保されるものであること	11 公園の公平・平等な利用を確保しているか。							
5 利用者の声を反映する仕組みがあること	12 アンケートなどにより利用者のニーズを把握し、利用者の声を次年度の事業にフィードバックさせる方法が提案されているか。							
	13 トラブル・苦情処理は適切に対応できるか。							
6 職員の技術向上や接遇等研修体制が整備されていること	14 研修体制は充実しているか							
7 業務体制の計画が適切であること	15 地元雇用の計画があるか。							
8 サービスの実施に関してその他特に優れた提案があること	16 上記以外で優れた提案があるか。							
計		880	716		706		742	
◇ 経営能力に関する事項								
1 管理を安定的に遂行する能力があること	17 団体の経営状況は安定しているか							
	18 経理状況に関する外部チェック体制が確立されているか							
	19 団体の同種業務の実績があるか							
	20 団体の管理、責任体制、業務の担当組織が明確であるか							
2 収支計画が適正であること	21 収支見込は適切か。							
	22 支出について経費削減の努力がみられるか。							
	23 料金収入増に対する具体的提案があるか。							
3 個人情報管理が適切であること	24 個人情報保護が徹底されているか。							
4 安全管理体制が確保されていること	25 事故など危機管理体制が適切にとられているか。							
	26 公園警備体制は適切にとられているか							
	27 損害賠償保険に加入するなどリスク管理は十分であるか。							
5 環境への配慮が適切になされていること	28 分別収集、資源リサイクル等省資源への取組みが適切に示されているか。							
計		660	530		498		498	
◇ 価格に関する事項								
1 提案された価格に企業努力が見られること	29 提案内容と指定管理料は適正であり、経営努力が見られるか。							
	30 収支決算額に余剰が生じた場合に納付する余剰金の納付割合は適正であり、経営努力がみられるか。							
計		660	572		660		517	
第1次審査（サービスに関する事項[880]＋経営に関する事項[660]＋価格に関する事項[660]＝2,200点満点）		2,200	1,818	82.6%	1,864	84.7%	1,757	79.9%
1 ヒアリング・質疑にかかる事項	公募の趣旨に沿った提案ができているか。							
	提案内容についての委員からの質疑に明確に回答しているか。							
	実現可能性が高い提案か。							
	提案内容の工夫及び意欲や熱意を感じられたか。							
2 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。							
第2次評価（プレゼン及びヒアリング[420]＋総合評価[180]＝600点満点）		600	455	75.8%	391	65.2%	485	80.8%
評価点合計[2,800点満点]		2,800	2,273	81.2%	2,255	80.5%	2,242	80.1%