

江東区立若洲公園
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 3
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 0
江東区立若洲公園事業計画書（概要版）	．．．．．	P 1 2
収支計画書	．．．．．	P 1 4
定款	．．．．．	P 1 5

I 施設の概要

1 施設概要

江東区立若洲公園

所在地 江東区若洲 3－2－1

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 18 年 4 月（東京都より移管）

2 指定期間

令和 3 年 4 月 1 日から令和 6 年 3 月 31 日まで（3 年間）

3 その他

江東区立若洲公園は、サービスセンター(管理棟)、サイクルセンター及び多目的広場のほか、有料施設であるキャンプ場及び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 今回推薦する指定管理者(候補者)の概要

- [名 称] 東京港埠頭株式会社
[所 在 地] 江東区青海 2-4-24 青海フロンティアビル 10 階
[代 表 者] 代表取締役 服部 浩
[資 本 金] 168 億 5500 万円
[従業員数] 171 人
[業務内容] 指定管理者関連事業、外貿埠頭事業、内貿埠頭事業、建設発生土有効利用事業等

2 指定管理者候補者のプロフィール

(1) 設立経緯

昭和 57 年 3 月、東京港の主力外貿コンテナ埠頭の管理を目的に、東京都が現法人の前身である財団法人東京港埠頭公社を設立した。平成 20 年 4 月、東京港における基幹航路の維持、拡大、物流効率化促進、国際競争力強化を目的として制定された「特定外貿埠頭の管理運営に関する法律」に基づく指定会社として、財団法人東京港埠頭公社の財産の現物出資を受け民営化され、現在に至る。

(2) 設立目的

外貿ふ頭の建設、管理を総合的かつ効率的に行うとともに、東京港の機能の強化と振興を図り、もって外国貿易の増進並びに住民の福祉の向上及び地域経済の発展に寄与する。

(3) 事業実績等

江東区立若洲公園、都立若洲海浜公園他、23 公園の管理運営を行っている。

3 推薦理由

当該候補者は、指定管理者制度の趣旨や目的を十分に理解しており、若洲地区評価委員会を設けて外部意見を取り入れ、事業改善を行うなど、利用者ニーズに沿った施設の運営が可能である。また、隣接する都立若洲海浜公園と連携した事業運営による、魅力的なサービスの提供や効率的な維持管理と、豊富な公園管理実績で得たノウハウによる、安定した事業運営と安全で快適な公園の管理運営が可能である。

以上の理由により、安定した行政サービスの確保と事業効果が期待できることから、当施設の指定管理者として推薦する。

Ⅲ 選定方法

1 非公募選定の方法

(1) 第1次審査

提出された書類について、事業計画書、収支計画書等をもとに総合的な審査を行った。

(2) 第2次審査

第1次審査では確認できない事項について、プレゼンテーション及びヒアリングを行った。

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	選定基準(案)の決定
令和2年6月1日	第2回公の施設に係る指定管理者選定評価委員会	選定基準の決定
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次審査結果報告 第2次審査の説明
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(プレゼンテーション及びヒアリング)
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次審査結果報告 推薦候補者の選定

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	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 第1次審査の結果(書類審査)

評価項目	配点	評価委員 (11人)合計点	平均 評価点
I サービスの実施に関する事項			
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。			
5 コスト削減にかかる有効な提案となっているか			
6 防火、防犯、機器のメンテナンスは適切に行えるか。			
7 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。			
8 都立若洲海浜公園と連携した施設管理は提案されているか			
9 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。			
10 公園の特徴を生かした事業提案があるか。			
11 公園全体のにぎわいづくりを考えた提案となっているか			
12 公園のみどりを充実させる提案はあるか			
13 行政・地域との連携は考慮されているか。			
14 都立若洲海浜公園と連携したサービスは提案されているか			
15 施設の公平・平等な利用を確保しているか。			
16 区民の利用を促進する提案がなされているか			
17 アンケートなど、利用者のニーズを把握するための仕組みがあるか。			
18 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。			
19 トラブル、苦情等への適切な対応ができるか。			
20 研修体制は充実しているか。			
21 業務の引継ぎ体制が確立されているか。			
22 地元雇用の計画があるか。			
23 東京オリンピック・パラリンピック 2020 大会への協力は考慮されているか			
24 上記以外で優れた提案があるか。			

評 価 項 目	配点	評価委員 (11 人) 合計点	平 均 評価点
Ⅱ 経営能力に関する事項			
25 団体の経営状況は安定しているか。			
26 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。			
27 団体の同種業務の実績があるか。			
28 団体の管理、責任体制、業務の担当組織が明確であるか。			
29 収支見込は適切であるか。			
30 支出について経費削減の努力が見られるか。			
31 料金収入増に対する具体的提案があるか			
32 個人情報の管理方法は適切であるか。			
33 事故発生時などの危機管理体制が適切にとられているか。			
34 公園警備体制は適切にとられているか。			
35 損害賠償保険に加入するなど事故に対するリスク管理は十分であるか。			
36 分別収集、資源リサイクルなどの省資源への取り組みが適切に示されているか。			
Ⅲ 価格に関する事項			
37 提案内容と指定管理料は適正であり、経営努力がみられるか。			
38 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。			
第 1 次 審 査 合 計 点	2 0 0	1 7 3 9	1 5 8 . 1

2 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	配点	評価委員 (6人)合計点	平 均 評価点
Ⅳ ヒアリング・質疑にかかる事項			
1 指定管理者制度の趣旨に沿った提案ができているか。			
2 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。			
3 実現可能性が高い提案となっているか。			
4 提案内容の工夫及び意欲や熱意を感じられたか。			
Ⅴ 総合評価			
5 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次審査 合計点	100	490	81.7

3 専門部会としての意見

審査項目	専門部会としての意見
I サービスの実施に関する事項について	施設の目的に沿った運営方針が明確であり、若洲地区評価委員会等により外部の視点を取り入れることで、利用者ニーズに沿った、適切な施設運営が期待できる。また、都立若洲海浜公園と連携することにより、効率的な施設の維持管理や魅力あるサービスの提供等を行うことができる。
II 経営能力に関する事項について	同種業務の実績も豊富で安定した運営が可能であり、危機管理体制も充実しているため、事故等に対するリスク管理を十分に行うことができる。また事業者の財務・経営状況も安定しているため、当該施設の経営能力を十分に有している。
III 価格に関する事項	現在の指定管理料を基準とする評価手法を採用したため、普通評価となっているが、隣接する都立若洲海浜公園と連携してスケールメリットを生かした維持管理契約を行うなど、経費削減に努めており、また、納付割合にも努力がみられる。
IV ヒアリング・質疑にかかる事項	指定管理者制度の趣旨に沿った実現可能な提案等について明瞭な説明を行っており、委員からの質疑に明確な回答をしている。
V 総合評価	指定管理者制度の趣旨や目的について十分理解し、豊富な公園管理実績を生かすことによって、安定した事業運営と安全で快適な公園の管理運営が可能であり、指定管理者としての責務を十分に果たすことができる。

4 財務狀況審査

財務診断結果は良好であり、高い水準を維持しながら、安定した経営を続けており、指定管理者として問題がない。

5 外部有識者への意見聴取

(1)外部有識者氏名

(2) 略歴

(3)意見等

東京オリンピック・パラリンピックの延期による影響など、非公募とする理由が妥当であることから、公平性に大きな問題は認められず、審査についても慎重かつ丁寧な手順が踏まれており、今回の選定手続きは、第三者からみて納得が得られるものである。

令和 2 年 8 月 11 日

江東区土木部施設保全課庶務係 御中



江東区立若洲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】

- 非公募での選定である。東京オリンピック・パラリンピックの延期による影響など、非公募とする理由が妥当なことから、公平性について大きな問題は認められない。
- 候補者の推薦手続きは、「江東区公の施設に係る指定管理者の指定に関する条例」の第 6 条（募集によらない指定管理者の候補者の選定等）の 3 項を踏まえ、公募による選定プロセスにならい行われている。指定管理者に「事業計画書」「収支計画書」等の提出を求めたうえで、第 1 次審査（書類審査）ならびに第 2 次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）を行うなど、慎重かつ丁寧な手順が踏まれている。
- 評価項目は、第 1 次審査において 38 項目、第 2 次審査において 5 項目と多岐にわたっている。それぞれの趣意が明確であることから、評価項目の解釈における評価委員間のぶれは少ないと思われる。
- 評価項目の採点は、原則的に A（■点）、B（■点）、C（■点）の 3 段階で行われており、採点結果に生じるぶれは少ないと思われる。
- 財務診断は、専門家の財務診断により作成した報告書を参照し、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 次審査について】

- 評価項目「施設の目的に沿った適切な設置、運営方針であるか」「団体の経営状況は安定しているか」「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」において■点（評価委員の合計 ■点）を獲得している。他の評価項目においても、すべて■点満点換算で■点以上を獲得しており、当施設を管理運営するにあたり安定

的でバランスのとれた提案がなされたものと推察される。

【第2次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）について】

第1次審査において評価項目「コスト削減にかかる有効な提案となっているか」が■点（■点満点）と他の評価項目に比べると比較的低い点数であった。これに対して、「専門部会としての意見」では「隣接する都立若洲海浜公園と連携してスケールメリットを生かした維持管理契約を行うなど、経費削減に努めている」との意見が記されている。

このことから第2次審査は第1次審査の結果を踏まえて、丁寧な質疑応答がなされたものと推察される。

【評価全般について】

- 第1次審査（200点満点）は11人、第2次審査（100点満点）は6人でわかれた。したがって、評価委員全員の合計による満点は2,800点（第1次審査は200点×11人で2,200点、第2次審査は100点×6人で600点）となる。
- 推薦団体が獲得した合計得点は2,229点で、これを100点満点に換算すると79.6点となる。これは区が他の類似施設の公募案件で基準点としている「満点の6割」を大きく超えた得点だといえる。
- 推薦団体が獲得した得点を第1次審査と第2次審査ごとにみると、前者は1,739点（100点満点に換算すると79.0点）、後者は490点（同81.7点）という結果であった。これらは、いずれも区が他の類似施設の公募案件で基準点としている「満点の6割」を大きく超えた得点だといえる。
- 以上を総合すると、今回の非公募による指定管理者の推薦手続きは、第三者からみて納得が得られるレベルであるものと認められる。

【今後の制度運用に向けて】

一般的に指定管理者制度は、競争原理により「サービスの向上」と「経費の縮減」を図りながら、設置目的の具現化と施設価値の最適化が期待される制度だといわれている。

一方で個別の公の施設について指定管理者の選定を非公募で行うか公募で行うかの判断は、地方公共団体が様々な要因を考慮し、総合的かつ個別に決定すべき専権事項である。

当区においては、当施設と類似する施設が公募となっていること等から、次期の指定管理者の選定において、あらためて公募とするか非公募とするかを慎重に検討することが望ましい。

以 上