

**江東区立豊洲三丁目自転車駐車場
指定管理者(候補者)の推薦について**

令和5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

土木部所管施設専門部会

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 》

選定基準	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 9
評価基準	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 10
評価点数（詳細）	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 11
財務状況診断書	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 13
外部有識者意見書	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 15

I 施設の概要

1 施設概要

江東区立豊洲三丁目自転車駐車場

所在地 東京都江東区豊洲三丁目3番

設置の目的 良好な都市環境の確保及び街の美観の維持

設置条例 江東区自転車の放置防止及び自転車駐車場の整備に関する条例
(昭和60年10月江東区条例28号)

設置時期 平成16年10月

2 指定期間

令和6年4月1日から令和7年3月31日まで(1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
所在地
代表者
従業員数
資本金
事業実績



- (2) 名称 公益財団法人自転車駐車場整備センター
所在地 東京都中央区日本橋本石町四丁目6番7号
代表者 理事長 樺島 徹
従業員数 60名
基本財産 4,000,000千円
事業実績 江東区立豊洲三丁目自転車駐車場の指定管理、共同事業体の代表団体として江東区立自転車駐車場5施設の指定管理(令和5年7月時点)

Ⅲ 選定方法

1 公募選定の方法

(1) 第1次選定

応募申請時に提出された書類(事業計画書、収支計画書等)を基に審査を行い、第1次選定通過法人として2法人を選定した。

(2) 第2次選定

第1次選定を通過した2法人のプレゼンテーションに対してヒアリングを行い、総合評価により「江東区公の施設に係る指定管理者選定評価委員会」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5年4月17日	第1回 土木部所管施設専門部会	募集要項案、選定基準案の決定
令和5年5月15日	第1回 江東区公の施設に係る 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5年5月22日 から6月2日まで		募集要項の配布
令和5年6月26日		申請書等の提出期限
令和5年6月28日	第2回 土木部所管施設専門部会	第1次選定の実施
令和5年7月10日	第3回 土木部所管施設専門部会	第2次選定進出者の決定
令和5年7月20日	第4回 土木部所管施設専門部会	第2次選定の実施、推薦候補者の決定

3 部会員名簿

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所管施設専門部会

職 名		氏 名
部会長	土木部長	石井 康弘
副部会長	管理課長	大野 俊明
部会員	道路課長	召田 和也
部会員	河川公園課長	清田 光晴
部会員	施設保全課長	八巻 亮
部会員	地域交通課長	綾瀬 邦雄
部会員	管理課管理係長	須佐 公人
部会員	道路課工務係長	葉佐 佳司
部会員	河川公園課工務係長	中川 富弘
部会員	施設保全課庶務係長	田中 勝朗
部会員	地域交通課交通係長	山岸 高広
外部有識者		

IV 選定結果

1 応募状況

申請事業者数 2者

2 第1次選定の結果(書類審査)

以下、指定管理者候補者は次のとおり表記する。

A法人

B法人 公益財団法人自転車駐車場整備センター

評価項目	配点	A法人	B法人
1 サービスの実施に関する事項	95	63	66
2 経営能力に関する事項	145	109	105
合計	240	172	171

3 第2次選定の結果(プレゼンテーション・ヒアリング)

評価項目	配点	A法人	B法人
1 ヒアリングにかかる事項	40	32	34
2 総合評価にかかる事項	20	17	17
合計	60	49	51

4 総合評価の結果

評価項目	配点	A法人	B法人
第1次選定	240	172	171
第2次選定	60	49	51
合計	300	221	222

指定管理者候補者		専門部会としての意見
A法人		<p>1年間の指定期間であるが、区の施策に基づいた運営方針を掲げており、公募の趣旨に沿っている。</p> <p>また、現状を大きく変更しない管理運営方法は利用者を混乱させない提案である。</p>
B法人	公益財団法人自転車駐車場整備センター	<p>定期利用の空きスペースの活用等、管理員による柔軟な管理運営方法について十分な説明があり、円滑な運営が期待できる。</p> <p>また、ヘルメットホルダーの無料配布及びモニター調査の実施など、今後のヘルメット着用に向けた区の実施の参考となる提案は評価できる。</p>

5 財務状況審査

財務診断結果は、P 1 3 「財務状況診断書」のとおり。

指定管理者候補者		専門部会としての所見
A法人		
B法人	公益財団法人自転車駐車場整備センター	

6 外部有識者への意見聴取

氏名
略歴

意見等 P 1 5 参照



江東区立自転車駐車場指定管理者選定手続きに係る意見書

標記「門前仲町黒船橋外7施設指定管理者」および「豊洲三丁目自転車駐車場指定管理者」の2募集案件における選定手続き対し、下記のとおり意見を申し述べる。

記

1. 選定手続きの妥当性について（共通）

妥当である。

「手続きの正当性」「評価基準の明瞭性」「評価における偏りの排除」の3つの視点から確認したところ、選定手続きは妥当であると認められる。

(1) 手続きの正当性

- ・選定手続きは、「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）に準拠し、募集要項等に、江東区指定管理者選定条例の第2条（募集）が示す内容が網羅されていると認められる。

(2) 評価基準の明瞭性

- ・第1次選定、第2次選定ともに「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。
- ・評価にあたり、第1次選定は14の選定基準対し35の評価項目、第2次選定は一次審査と同様14の選定基準に対し6の評価項目できめ細かく行っている。さらに評価項目ごとに配点に加重がなされるなど、区が求める管理運営者の要件が選定基準と評価基準から明確に示されている。
- ・財務診断は専門性の高い評価機関が作成した財務診断による報告書を参照し、すべての審査委員が統一した判断基準で採点している。この財務診断は、指定管理者が安定したサービスを継続提供する上で重要な「財務の安全性」に重きを置いており、短期安全性（流動比率、当座比率、手許流動性比率、売上高対営業キャッシュフロー比率等）と長期安全性（固定比率、固定長期適合比率等）から総合的に判断された内容となっている。
以上から、評価基準の明瞭性は高いレベルで確保されていると認められる。

(3) バイアス（評価における偏り）の排除

- ・選定委員は、第1次選定で指定管理者選定評価委員会土木部専門部会に属する11名（部長1名、課長5名、係長5名）、第2次選定で同部会に属する6名（部長1名、課長5名）で構成され、その合計得点により評価している。複数の選定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、評価に係るバイアスは十分に排除されているものと認められる。

2. 門前仲町黒船橋外7施設指定管理者の選定について

以下に示すとおり、選定は適正に行われたものと認められる。

(1) 第一次選定（書類審査）について

応募団体1者は75%を超える得点率を獲得している。内訳をみると「1. サービスの実施に関する事項」「2. 経営能力に関する事項」のいずれも75%とバランスよく得点していることがわかる。募集要項に、「第1次選定通過者として、3者以内の選定を予定している」とあること等から、「応募団体」が第2次選定の進出者とした選定委員会の判断は妥当だといえる。

(2) 第2次選定（プレゼンテーション・ヒアリング）について

「指定管理者選定評価委員会土木部専門部会」議事録（令和5年7月20日）から、各選定委員は応募団体に対し、具体的な質問を行っていることがわかる。いずれも応募団体の提案に対し、現行指定管理者としての問題認識や今回の提案に対する予算的な裏づけなど踏み込んだ質問で、提案内容の実現性等について詳細に問うものであった。

(3) 総合的な所見

第2次選定の得点率は85%を超え、第1次選定と第2次選定の合計得点率も77%と高水準であった。

3. 豊洲三丁目自転車駐車場指定管理者の選定について

以下に示すとおり、選定は適正に行われたものと認められる。

(1) 第一次選定（書類審査）について

応募団体2者はいずれも70%を超える得点率を獲得しており、その差は1点という結果であった。募集要項に、「第1次選定通過者として、3者以内の選定を予定している」とあること等から、「応募団体」が第2次選定の進出者とした選定委員会の判断は妥当だといえる。

(2) 第2次選定（プレゼンテーション・ヒアリング）について

「指定管理者選定評価委員会土木部専門部会」議事録（令和5年7月20日）から、各選定委員は応募団体に対し、具体的な質問を行っていることがわかる。いずれの質問も指定管理者の提案内容に基づき、区が認識する施設課題に合致しているものか、実現性があるのかなどを深く掘り下げる内容であった。

(3) 総合的な所見

指定管理者候補者は、第1次選定において次点者に1点差で後塵を拝したものの、第2次選定において2点差をつけた。第1次選定と第2次選定の合計による1点差という僅差での選定となった。第2次選定の得点率は2者とも80%を超える高い水準であり、第1次選定と第2次選定の合計得点率は、指定管理者候補者が74%、次点候補者が73%であった。募集要項の別紙4「選定基準」に、「第2次選定は、プレゼンテーションに対するヒアリングの結果について、同基準による総合評価を行い、加点する」とあることから、選定は適正な判断に基づき行われたと認められる。

4. その他

得点率の考え方について付記しておく。一般に合格とみなす得点率をどのように設定するかは、選定する側が目的や難易度等から総合的に判断し、その裁量にゆだねられるべきものだと考える。

しかしながら、何らかの根拠は指し示しておく必要があるだろう。

たとえば、国家資格である中小企業診断士の科目別合格水準は60%以上、社会保険労務士の合格水準は70%（科目別では60%を合格ラインとし、1科目でも40%を下回ってはならない）とされている。これらから、概ね60~70%の得点率を合格ラインとすることは、社会通念上、許容される水準であるものと考えられる。