

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 5

《 参考資料 》

財務診断書	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1 1
外部有資格者意見書	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1 6
江東区立若洲公園事業計画書（概要版）	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1 8
収支計画書（総括表）	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 2 0
定款	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 2 1

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 6 年 4 月 1 日から令和 9 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、施設の管理を指定管理者に委託するものである。さらに、令和 9 年度のリニューアルオープンに向け、令和 7 年度から 8 年度にかけて公園内の工事が行われる予定となっており、工事期間中は、管理範囲の変更を予定している。

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] 186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、都立若洲海浜公園外、17公園の管理運営を行っている。

3 推薦理由

上記法人について審査を行ったところ（審査項目及び結果については次項以降を参照）、良好な結果を得た。現指定管理者は適正な施設運営を行っており、安定した施設運営が見込める。以上の理由から、現在の運営法人を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) 非公募選定の理由

ア 現指定管理者は、高い水準を維持しながら安定した経営を継続しており、集客力のあるイベントの実施、施設改修等の迅速な対応など、これまでのノウハウを生かした魅力ある公園づくりを行っている。

イ 区立若洲公園と都立若洲海浜公園は、隣接していることから、同じ指定管理者による一体的な管理運営を行うことで、維持管理費の削減や利用者サービスの向上に繋がっている。

ウ 令和9年度のリニューアルオープンに向け、令和7年度から8年度にかけて公園内の工事が予定されている。工事期間中は、管理範囲の変更が想定されるため、園内施設や利用状況を熟知している現指定管理者が管理することで、工事期間中における区民への周知や安全管理など、柔軟な対応が期待できる。

(2) 選定方法

ア 書類審査

提出された書類について、事業計画書、収支計画書を元に審査を行い、総合的な審査を行った。

イ 現地調査、プレゼンテーション及びヒアリング

書類では確認できなかった部分について、現地調査を行い、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5年4月17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5年5月15日	第1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5年6月28日	第2回指定管理者選定評価委員会土木部専門部会 (持ち回り開催)	第1次審査(書類審査)の説明
令和5年7月10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5年7月19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(現地調査)
令和5年7月21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(プレゼンテーション及びヒアリング)

		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	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
	河川公園課長	清 田 光 晴
	施設保全課長	八 巻 亮
	地域交通課長	綾 瀬 邦 雄
	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
	地域交通課交通係長	山 岸 高 広

IV 選定結果

1 第1次審査の結果(書類審査)

選定基準	評価基準	配点	項目別平均点/得点率 (参考)	
I サービスの実施に関する事項		150	113.2	75.5%
1 施設の設置目的を十分発揮するものであること				
2 施設や機器の維持管理が適正であること				
3 公園の魅力向上が図られるものであること				
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				
5 利用者の声を				

反映する仕組みがあること				
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				
7 Park-PFI 事業等導入に伴う、運営・協力体制が明確であること				
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				
II 経営能力に関する事項	75	55.6	74.1%	
1 管理を安定的に遂行する能力があること				
2 収支計画が適正であること				
3 個人情報管理				

が適切である こと				
4 安全管理体制 が確保されて いること				
5 環境への配慮 が適切になさ れていること				
Ⅲ 価格に関する事項	25		15	60.0%
1 提案された価格 に企業努力が見 られること				
第1次評価 (サービス事項+経営事項+価格事項)	配点	平均点	得点率	
	250	<u>184</u>	73.6%	

2 第2次審査の結果（現地調査、プレゼンテーション及びヒアリング）

選定基準	評価基準	配点	項目別平均点/得点率 (参考)	
Ⅳ 現地調査		45	33.0	73%
1 現地調査にか かる事項				
Ⅴ プレゼン及びヒアリング		45	29.8	66%
2 ヒアリング・質 疑にかかる事				

項				
VI 総合評価	10		7.3	73%
3 総合評価				
第2次評価 (現地調査+面接+総合評価)	配点	平均点	得点率	
	100	<u>70</u>	70.0%	

3 総合得点

総合得点(第1次評価+第2次評価)	配点	平均点	得点率
	350	<u>254</u>	<u>72.5%</u>

4 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、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し、月に1度の若洲マネジメント会議を開催するなど、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	現在の指定管理料及び納付割合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、経費削減に努めている。
IV 現地調査	サービスセンター、公衆便所等が適切な清掃が実施されており、清潔な状態が保たれていた。また、障がい者に配慮した遊具を設置するなど誰もが公平な利用ができる施設整備に取り組んでいる。

V 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。
VI 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 財務状況審査

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

選定手続きは妥当であると認められる。

江東区土木部施設保全課 御中



江東区立若洲公園次期指定管理者選定手続きに関する意見書

「江東区立若洲公園次期指定管理者の選定手続き」（以下、「本選定手続き」という）の妥当性について、下記のとおり意見を申し述べる。

記

1. 選定手続き全体における妥当性について

「妥当である」と認められる。

今回の選定が前回に続いて非公募であるがゆえ、その手続きには高い公正さが求められる。

公正さを「①選定に係る条例に基づいて適正に行われたか（正当性）」「②設置条例を踏まえ区が求める提案内容となっているか（適格性）」「③選定に際して恣意的な判断が入り込む余地を排除しているか（客観性）」の3つの視点から評価したところ、今回の選定手続きは妥当であると認められる。

(1) 正当性

選定手続きが、「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）第6条第2項を踏まえた非公募で行われるなか、選定基準（選定・評価基準）は、江東区指定管理者選定条例の第5条が求める内容で行われている。これらから本選定手続きは、正当な手続きのもとで行われたものと認められる。

(2) 適格性

先の「江東区立若洲公園次期指定管理者選定基準に関する意見書（令和5年4月14日）」で申し述べたとおり、第1次選定、第2次選定とも江東区指定管理者選定条例の第5条が示す要件を満たす「選定・評価基準」で評価されている。この選定・評価基準を詳しくみると、第1次選定は14の選定基準対し33の評価項目、第2次選定は3の選定基準に対し8の評価項目が設定されており、多角的な視点から評価がなされていることがわかる。また、評価項目ごとに配点に加重値が設定されており、区が指定管理者に求める管理運営上の要求水準も明確である。

さらに、第2次選定において、「現地調査にかかる事項」が選定基準に設けられている。これは非公募で行われる今回の選定を踏まえた判断基準であろうと推察される。

これらから本選定手続きにおいて、指定管理者に求められる適格性が適切に評価されたものと認められる。

(3) 客観性

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、その合計点に基づく評価がなされている。複数の選定委員が同じ持ち点で採点することで恣意的な評価や判断の偏りは相当に補正され、適当な評価へと収められているものと考えられる。

また、経営状況の判断に際しては、専門家（中小企業診断士）による財務診断報告書を参考資料としている。この財務診断報告書は、一般的に指定管理者が施設の管理運営を継続的かつ安定して行ううえで重要とされる「財務の安全性」について、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）および長期安全性（固定比率、固定長期適合比率等）から総合的に評価したもので、選定委員に評価すべき論点を明確に示している。これらから本選定手続きは、選定委員の恣意的な判断や評価の偏りを極力排し、高い客観性が担保されたもとで行われたものと認められる。

2. 選定手続きにおける評価（判断）の妥当性について

「妥当である」と認められる。その理由を以下に示す。

(1) 第1次選定（書類審査）について

現行の指定管理者（以下、「当該団体」という）に事業計画書の提出をもとめ、公募による選定と概ね同様の手順で行われている。

評価結果をみると、すべての選定基準において60%以上、全体で73.6%の得点率を獲得していることがわかる。とくに施設の魅力を高める要素「サービスの実施に関する事項」では75.5%と高い得点率を獲得している。

このことから、当該団体を第1次選定の合格とすることは妥当であると認められる。

(2) 第2次選定（プレゼンテーション・ヒアリング）について

評価結果をみると、すべての選定基準において60%以上、全体で70.0%、さらに第1次選定との合計において72.5%と高い水準の得点率を獲得していることがわかる。

とくに選定基準「現地調査にかかる事項」では73.3%と高い得点率を獲得している。当該団体を非公募で選定するにあたり、その適任性があらためて確認されたものと認められる。

このことから、当該団体を第2次選定において合格とし、次期指定管理者の候補者とすることは妥当である認められる。

(3) 補足事項

先の「江東区立若洲公園次期指定管理者選定基準に関する意見書（令和5年4月14日）」で、合格基準を概ね「総得点の60%以上」とすることが適当だと申し述べた。その根拠を付記しておく。

一般に合格とする得点率をどのように設定するかは、施設特性を踏まえた期待や役割そして難易度等から総合的な判断により、選定する側がその裁量で設定してよいものと考ええる。

総務省等がとりまとめた全国の基礎自治体の資料によると、合格基準は60%（東京都郊外某市）から70%（東京都某特別区）とする事例が多く確認できる。ちなみに国家資格の中小企業診断士試験では科目別合格水準が60%以上、社会保険労務士試験では合格水準が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）に設定されている。

これらから60~70%の得点率を合格基準とすることは、社会通念上、認められ得るものだと考える。

以上