

**江東区立自転車駐車場(Aブロック)
指定管理者(候補者)の推薦について**

令和6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 1
IV	選定結果	．．．．．	P 4

《 参考資料 》

施設概要一覧	．．．．．	P 9
選定基準	．．．．．	P 1 0
評価基準	．．．．．	P 1 1
評価点数（詳細）	．．．．．	P 1 2
財務状況診断書	．．．．．	P 1 3
外部有識者意見書	．．．．．	P 1 5

I 施設の概要

1 施設概要

P 9 「施設概要一覧」のとおり

2 指定期間

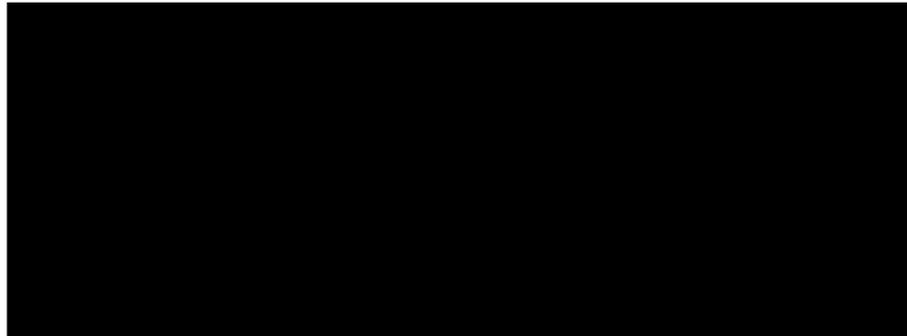
令和7年4月1日から令和12年3月31日まで（5年間）

II 指定管理者(候補者)

1 指定管理者(候補者)の概要

- | | |
|---------|---|
| (1) 名 称 | サイカパーキング株式会社 |
| 所在地 | 東京都中央区日本橋小網町7番2号 |
| 代表者 | 代表取締役 森井 清 |
| 従業員数 | 1,935名 |
| 資本金 | 100,000千円 |
| 事業実績 | 江東区立自転車駐車場20施設の指定管理、共同事業体の構成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6年7月時点） |

- | | |
|---------|--|
| (2) 名 称 | |
| 所在地 | |
| 代表者 | |
| 従業員数 | |
| 資本金 | |
| 事業実績 | |



III 選定方法

1 公募選定の方法

(1) 第1次審査

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、総合的な審査を行った結果、上位2法人を第1次審査通過法人として選定した。

(2) 第2次審査

第1次審査を通過した2法人に対し、プレゼンテーションに対するヒアリングを実施し、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6年4月16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6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6年5月24日から6月26日まで		募集要項の公表
令和6年6月26日		申請書等の提出期限
令和6年6月28日	第2回 土木部所管施設専門部会	第1次審査の実施
令和6年7月12日	第3回 土木部所管施設専門部会	第2次審査進出者の決定
令和6年7月25日	第4回 土木部所管施設専門部会	第2次審査の実施、選定評価委員会に推薦する候補者選定

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	土木技術担当部長	山田 英典
部会員	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	古木 健人
部会員	地域交通課長	八巻 亮
部会員	管理課管理係長	藤井 由美
部会員	道路課工務係長	中川 富弘
部会員	河川公園課工務係長	富樫 義英
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	野村 明弘

IV 選定結果

1 応募状況

申請事業者数 2者

2 第1次審査の結果(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 サイカパーキング株式会社

B法人 XXXXXXXXXX

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	105	80	72
2 経営能力に関する事項	135	100	84
合計	240	180	156

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	配点	A法人	B法人
1 ヒアリング・質疑にかかる事項	80	70	58
2 総合評価にかかる事項	40	36	28
合計	120	106	86

4 総合評価の結果

評価項目	配点	A法人	B法人
第1次審査	240	180	156
第2次審査	120	106	86
合計	360	286	242

指定管理者（候補者）		専門部会としての意見
A法人	サイカパーキング株式会社	自転車駐車場運営の実績・経験が豊富であるため、今後の人件費の増加を見据えた機器の入れ替えによる省人化と、管理員による柔軟な管理運営方法といった、その自転車駐車場の特性に合致した提案があり、円滑な運営が期待できる。
B法人		警備・管理業務に長けており、人材派遣業務も行っていることから、手厚い人材確保が可能と見込まれる。また、地域雇用の方策のための具体的な提案があり評価できる。外部委託を抑えることができ経費縮減にも期待できる。

5 財務状況審査

詳細は、P13「財務状況診断書」（写）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	サイカパーキング株式会社	
B法人		

6 外部有識者への意見聴取

氏名
略歴



意見等 P 1 5 「外部有識者意見書」のとおり

施設概要一覧

	名称	所在地	設置時期	設置の目的	設置条例
1	江東区立森下駅自転車駐車場	東京都江東区森下一丁目12番4号	昭和58年1月22日	良好な都市環境の確保及び街の美観の維持	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）
2	江東区立森下駅第二自転車駐車場	東京都江東区新大橋三丁目8番7号	昭和58年1月22日		
3	江東区立森下駅地下自転車駐車場	東京都江東区森下二丁目30番7号先	平成12年12月12日		
4	江東区立清澄白河駅地下自転車駐車場	東京都江東区清澄三丁目3番先	平成12年12月12日		
5	江東区立門前仲町黒船橋自転車駐車場	東京都江東区門前仲町一丁目1番先	平成元年10月1日		
6	江東区立門前仲町駅自転車駐車場	東京都江東区門前仲町二丁目10番4号先	昭和55年4月21日		
7	江東区立門前仲町駅第二自転車駐車場	東京都江東区富岡一丁目18番先 東京都江東区冬木1番先	平成12年4月1日		
8	江東区立越中島駅自転車駐車場	東京都江東区越中島二丁目2番先	昭和53年12月21日		
9	江東区立木場平木橋自転車駐車場	東京都江東区木場一丁目4番先	平成2年11月1日		
10	江東区立木場舟木橋自転車駐車場	東京都江東区木場二丁目18番21号	平成4年4月14日		
11	江東区立木場自転車駐車場	東京都江東区木場二丁目20番1号	昭和56年4月20日		
12	江東区立木場第二自転車駐車場	東京都江東区木場二丁目21番4号	昭和56年4月20日		
13	江東区立木場沢海橋自転車駐車場	東京都江東区東陽三丁目1番5号	平成3年10月5日		

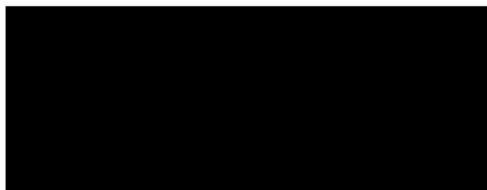
選定基準

1 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) 施設価値の向上に対する提案があること
- (4) 利用者の平等な利用が確保されていること
- (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の研修体制が整備されていること
- (7) 放置自転車対策に関する提案があること
- (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

2 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
- (2) 収支計画が適正であること
- (3) 個人情報適切に管理されていること
- (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
- (6) 経営能力に関してその他特に優れた提案があること



江東区立自転車駐車場（Aブロック）
指定管理者選定手続き等に係る意見書

標記の江東区立自転車駐車場（「Aブロック」区内5駅の自転車駐車場13施設）における指定管理者の選定手続きに対し、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

結論：妥当である

「公の施設」の管理代行者である指定管理者には、区民をはじめ利用者に対するサービスにおいて公平かつ平等な対応を求めている。それゆえ指定管理者の選定においては、公正かつ適正な手続きのもとで、いかに評価委員の恣意性やバイアス（思い込み）を排除できるかが問われる。

今回の選定手続きの妥当性は、「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つの視点により確認した。その結果、当該選定手続きは妥当であると認められる。

2. 上記の理由および根拠について

(1) 手続きの正当性

公的な選定手続きの正当性は、主に関係法令等により判断すべきものといえる。当該選定はつきに示す条例および要綱に基づき適正に行われたことが確認できる。

①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、「選定条例」）（平成16年12月15日）

当該選定の公募において公表された募集要項等には、選定条例第2条（募集）が示す内容が網羅されている。また、「指定管理者募集にかかる質問票への回答」をみると、それぞれの質問に対して所管課が具体的かつ丁寧に答えている。公表された情報の曖昧さを排除することで既存指定管理者と新規応募者間の情報の非対称性の解消にも留意していることがわかる。

②江東区公の施設に係る指定管理者選定評価委員会設置要綱（以下、「設置要綱」）（平成16年12月28日）

当該選定において設置された指定管理者選定評価委員会土木部専門部会（以下、「評価委員会」）の議事録から、設置要綱を充足した評価委員および内容で評価委員会が開催されている。なお、評価委員会は全4回行われ、うち1回（第2回）は書類会議により開催された。

(2) 評価基準の明瞭性

評価基準の明瞭性は、定性的な評価内容をいかに定量的に表現できるかと換言できる。

今回の選定においては、採点要領には「採点方法」「選定評価採点表」とあわせて、「評価基準」が明示されており、一定の明瞭性が担保されていると認められる。

①選定評価採点表による選定基準の明示

第1次選定、第2次選定において運用された「選定評価採点表」には、選定条例の第5条（選定方法等）に示された選定基準が網羅されている。選定基準を詳しくみると第1次選定は14の選定基準対して35の評価項目、第2次選定は5つの評価項目がきめ細かく設定されている。また、評価項目ごとの配点に加重があり、重視するポイントが評価委員に明確に示されている。

②専門性の高い財務状況診断の実施

「主に「団体の経営状況」を判断する情報のひとつとして外部の専門機関に財務診断を依頼している。財務諸表から「短期安全性」「長期安全性」「総合評価」を定量的に分析し、それらを把握することで、より客観的な評価としている。

(3) 評価における偏り（バイアス）の排除

人間が行う評価には少なからず思い込みなどのバイアスが入るものである。これを完全に排除することは困難であるが、たとえばスポーツの採点競技においては、最高点と最低点の審判員の得点を控除するなどの工夫をしている。今回の選定においても次の工夫がみられた。

①複数の評価委員による採点

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12名（部長2名、課長5名、係長5名）、第2次選定で同部会に属する7名（部長2名、課長5名）で構成し、個々の持ち点の合計得点の平均点により評価しており、評価の偏りは補正されているものと考えられる。

②統一した採点方法の実施

「選定評価採点表」に「採点ポイント」および「採点書類」を明示しており、評価委員ごとに評価の根拠に相違が生じないように配慮している。

3. 選定結果について

当該選定は2団体が応募し、第1位事業者、第2位事業者ともに総合得点での6割を優に超える（第1位事業者79.4%、第2位事業者67.2%）得点率を得ている。

複数の団体が応募したことにより、より高い水準で競争原理が働いたものと考えられる。

4. その他

第1次審査で最も点差がついた項目は「18団体の経営状況は安定しているか」である（第1位事業者の得点率100%、第2位事業者の得点率60%）。本指定管理事業においては、指定管理者にとって固定収入といえる指定管理料は拠出されず、利用料収入による管理運営が求められ、「経営状況は安定」に係る配点を高い割合とすることには一定の理解ができる。

しかし、たとえば親会社がある企業の場合はグループ全体で経営の安定性を確保している場合もあれば、金融機関との関係が良好ゆえ間接金融による資金調達が安定している場合もある。

「経営状況の安定性」は財務状況診断の結果から多くの要素が判断できるものと考えられるが、安定性を構成する全てではないことには留意することが必要である。

以上

意見書作成者：