

**江東区砂町区民農園等
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 2
IV	選定結果	．．．．．	P 4

《 参考資料 》

選定・評価基準及び評価点数（詳細）	．．．．．	P 7
財務状況診断書	．．．．．	P 8
外部有識者意見書	．．．．．	P 9

I 施設の概要

1 施設概要

(1) 江東区砂町区民農園及び江東区立仙台堀川公園の一部

所在地

① 江東区砂町区民農園

江東区南砂五丁目 24 番 11 号先

② 江東区立仙台堀川公園の一部

江東区北砂六丁目 19 番 2 号先、

同東陽六丁目 6 番 6 号先

うち江東区南砂五丁目 24 番 11 号先、

同東砂七丁目 18 番 4 号先

設置の目的

区民への健全なレクリエーションの場の提供及び緑化の推進

設置条例

① 江東区区民農園条例(平成10年3月江東区条例第33号)

② 江東区立都市公園条例(昭和52年6月江東区条例第13号)

設置時期

① 令和7年4月1日予定

② 昭和55年

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 天龍造園建設株式会社東京支店(以下、A法人と表記)

所在地 東京都江東区東陽三丁目22番4号

代表者 取締役支店長 小林 天竜

従業員数 51名

資本金 70,000千円

事業実績 (区内) 夢の島区民農園、豎川河川敷公園(構成企業)

(区外) 静岡県営「浜名湖ガーデンパーク」(構成企業)

Ⅲ 選定方法

1 公募選定の方法

(1) 第1次審査

1 法人応募があり、申込み時に提出された書類（事業計画書、収支計画書等）を基に総合的な審査を行った結果、1 法人を選定した。

(2) 第2次審査

第1次審査を通過した1 法人に対し、プレゼンテーション及びヒアリングを実施し、総合評価により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回公の施設の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

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
〃	道路課長	召 田 和 也
〃	河川公園課長	清 田 光 晴
〃	施設保全課長	古 木 健 人
〃	地域交通課長	八 巻 亮
〃	管理課管理係長	藤 井 由 美
〃	道路課工務係長	中 川 富 弘
〃	河川公園課工務係長	富 樫 義 英
〃	施設保全課庶務係長	田 中 勝 朗
〃	地域交通課交通係長	野 村 明 弘

IV 選定結果

1 応募状況

申込み事業者数 1 者

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。

天龍造園建設株式会社東京支店 A 法人

評価項目	合計点	A 法人
1 サービスの実施に関する事項	80	61
2 経営能力に関する事項	60	48
3 価格に関する事項	60	55
合 計	200	164

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	合計点	A 法人
1 ヒアリング・質疑にかかる事項	80	66
2 総合評価	20	17
合 計	100	83

	応募事業者	専門部会としての意見
A 法人	天龍造園建設株式会社東京支店	夢の島区民農園指定管理者としての実績を活かした提案で、砂町区民農園においても期待できる内容であるとの意見があった。

4 財務状況審査

	応募事業者	専門部会としての意見
A 法人	天龍造園建設株式会社東京支店	

詳細は別紙「財務状況診断」のとおり(P. 8)

5 外部有識者への意見聴取

氏名

略歴

実績：

意見等 P 9 「外部有識者意見書」のとおり

令和6年8月7日

江東区土木部施設保全課 御中



江東区砂町区民農園等指定管理者選定手続き等に係る意見書

令和6年度江東区砂町区民農園等指定管理者の選定手続き等について、意見を申し述べる。区民農園というややクローズドな「公の施設」の管理代行者である指定管理者には、区民や利用者に対する諸手続きにおいて公平かつ平等な対応が求められる。それゆえ選定手続きにおいても、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思い込みを排除できるかが問われる。

なお、今回の選定は当施設が新規施設であるうえ応募団体が1団体であり、相対比較は困難であるゆえ、絶対評価を行うにあたり評価基準をいかに明確なものとするかが課題である。

記

1. 選定手続きの妥当性について

結論：妥当である

選定手続きに係る妥当性を「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、今回の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関係法令等により総合的に判断すべきものといえる。当該選定はつぎ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（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、当条例第2条（募集）が示す内容が網羅されている。

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（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、当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。当施設が新規施設かつ応募団体が1団体であり、絶対評価を行うにあたって評価基準をどのように明確にするかが課題であることは前段で申し述べたが、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、定量的に表現できていると言える。

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。選定基準をみると第1次選定は14の選定基準対して30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、第1回の評価委員会で指摘された「評価基準の明確化」について、「選定・評価基準及び採点表（第1次審査）」のなかでも、評価員により判断の根拠が定まりづらいと思われる「4. 管理運営業務における利用率・サービス向上策はあるか」「14. 研修体制は充実しているか」において、5段階スコアそれぞれの判断基準を明示するなど工夫がみられる。

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による偏り（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、今回の選定においては工夫がみられた。

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、偏りは相応に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1団体が応募し、総合得点における得点率は8割超という結果であった。

競争原理が十分に働いたとはいえないが、第1次審査での得点率82.0%、第2次審査での得点率は83.0%、総合得点の得点率は82.2%といずれにおいても高い水準であった。

国家資格である中小企業診断士の科目別合格水準とされる得点率は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）とされていること等から、一般に60～70%の得点率を合格ラインと考えてよいであろう。

4. その他

配点の最も大きい指定管理料の提案価格については、採点方法に照らせて満点という結果であったが、計算方法が相対評価を前提としたものゆえ、応募団体が1団体という場合は、何らかのパラメータを設定するか選定委員会としての基準値を設けておくことが望ましいであろう。

ただし、このことが今回の選定手続きの妥当性に疑いを挟む要素ではないことを付記しておく。

以 上

意見書作成者：