

**江東区立自転車駐車場31施設
指定管理者(候補者)の推薦について**

令和元年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 3 |
| IV | 選定結果 | ．．．．． | P 5 |

《 参考資料 》

| | | |
|-------------|-------|-------|
| 対象施設一覧 | ．．．．． | P 1 1 |
| 選定基準（Aブロック） | ．．．．． | P 1 3 |
| 選定基準（Bブロック） | ．．．．． | P 1 4 |
| 評価点数（Aブロック） | ．．．．． | P 1 5 |
| 評価点数（Bブロック） | ．．．．． | P 1 6 |
| 財務診断書 | ．．．．． | P 1 7 |

I 施設の概要

1 施設概要

11頁、12頁の「対象施設一覧」の通り

2 指定期間

(1) Aブロック

① (仮称) 有明駅自転車駐車場及び(仮称) 国際展示場駅自転車駐車場

令和元年12月1日～令和7年3月31日

新設の自転車駐車場2施設の整備を指定管理者が行う業務とするため、令和元年12月1日から令和2年3月31日までは、開設工事や利用申請受付のための準備期間とする。自転車駐車場の運営は、②と同様令和2年4月1日から行う。

② ①以外の自転車駐車場

令和2年4月1日～令和7年3月31日

(2) Bブロック

令和2年4月1日～令和7年3月31日

II 指定管理者(候補者)

1 指定管理者(候補者)の概要

(1) Aブロック

| | |
|------|-----------------------------|
| ① 名称 | サイカパーキング株式会社 (以下、A-a 法人と表記) |
| 所在地 | 東京都中央区日本橋小網町7-2 |
| 代表者 | 代表取締役社長 森井 清 |
| 資本金 | 100,000千円 |

② 名称 (以下、A-b 法人と表記)

所在地

代表者

資本金

(2) Bブロック

① 名称 [redacted] (以下、B-a 法人と表記)

所在地 [redacted]

代表者 [redacted]

資本金 [redacted]

② 名称 株式会社ソーリン (以下、B-b 法人と表記)

所在地 東京都足立区六町4-12-25

代表者 代表取締役 野村 一也

資本金 40,100千円

③ 名称 [redacted] (以下、B-c 法人と表記)

所在地 [redacted]

代表者 [redacted]

資本金 [redacted]

④ 名称 [redacted] (以下、B-d 法人と表記)

所在地 [redacted]

代表者 [redacted]

資本金 [redacted]

Ⅲ 選定方法

1 公募選定の方法

(1) 第1次審査

応募申込み時に提出された書類について、事業計画書、収支計画書等を元に総合的な審査を行い、Aブロックは申請事業者2法人を、Bブロックは上位3法人を選定した。

(2) 第2次審査

第1次審査を通過した法人に対して、プレゼンテーション及びヒアリングを行い、総合評価により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 |
|---|----------------------------|---|
| 平成31年4月23日 | 第1回指定管理者選定評価委員会土木部所管施設専門部会 | 募集要項(案)、選定基準(案)の決定 |
| 令和元年5月13日 | 第1回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 |
| 令和元年6月3日 から6月10日まで | | 募集要項の配布 |
| 令和元年6月26日から 7月5日(Bブロック) 令和元年6月26日から 7月12日(Aブロック) | | 申請書受付期間 応募法人 Aブロック2法人 Bブロック4法人 |
| 令和元年7月11日 | 第2回指定管理者選定評価委員会土木部所管施設専門部会 | 第1次審査の実施について (Bブロックの応募申請書と評価採点表の配布。Aブロックの応募申請書と評価採点表は7月16日に個別配布) |
| 令和元年7月23日 | 第3回指定管理者選定評価委員会土木部所管施設専門部会 | 第1次審査結果について 第2次審査対象事業者決定について |
| 令和元年7月31日 | 第4回指定管理者選定評価委員会土木部所管施設専門部会 | 第2次審査の実施 |
| 令和元年8月8日 | 第5回指定管理者選定評価委員会土木部所管施設専門部会 | 第2次審査の結果について(推薦候補者の決定) |

3 部会員名簿

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 | 並木雅登 |
| 副部会長 | 管理課長 | 石井康弘 |
| 部会員 | 道路課長 | 中尾英樹 |
| 部会員 | 河川公園課長 | 大野俊明 |
| 部会員 | 施設保全課長 | 仁平剛男 |
| 部会員 | 交通対策課長 | 青柳幸恵 |
| 部会員 | 管理課管理係長 | 須佐公人 |
| 部会員 | 道路課工務係長 | 永岡秀記 |
| 部会員 | 河川公園課工務係長 | 田中勝朗 |
| 部会員 | 施設保全課庶務係 | 猪野剛 |
| 部会員 | 交通対策課交通係 | 高橋寛 |

IV 選定結果

1 応募状況

(1) Aブロック

| | |
|-------|--------|
| 募集要項 | 6 法人配布 |
| 質問票提出 | 2 法人提出 |
| 申請書提出 | 2 法人提出 |

(2) Bブロック

| | |
|-------|--------|
| 募集要項 | 6 法人配布 |
| 質問票提出 | 4 法人提出 |
| 申請書提出 | 4 法人提出 |

2 第1次審査の結果(書類審査)

(1) Aブロック

| 評価項目 | 配点 | A-a 法人 | A-b 法人 |
|-----------------|-------|--------|--------|
| 1 サービスの実施に関する事項 | 1,210 | 955 | 952 |
| 2 経営能力に関する事項 | 1,155 | 919 | 913 |
| 3 価格に関する事項 | 110 | 90 | 90 |
| 4 駐車場整備に関する事項 | 165 | 141 | 119 |
| 合計 | 2,640 | 2,105 | 2,074 |

(2) Bブロック

| 評価項目 | 配点 | B-a 法人 | B-b 法人 | B-c 法人 | B-d 法人 |
|-----------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 1 サービスの実施に関する事項 | 1,210 | 959 | 1,015 | 960 | 667 |
| 2 経営能力に関する事項 | 1,155 | 910 | 934 | 909 | 697 |
| 3 価格に関する事項 | 110 | 90 | 80 | 82 | 72 |
| 4 駐車場整備に関する事項 | 55 | 49 | 43 | 39 | 34 |
| 合計 | 2,530 | 2,008 | 2,072 | 1,990 | 1,470 |

3 第2次審査の結果(プレゼンテーション・ヒアリング)

(1) Aブロック

| 評価項目 | 合計点 | A-a 法人 | A-b 法人 |
|------------------|-----|--------|--------|
| 1 ヒアリング・質疑にかかる事項 | 240 | 216 | 212 |
| 2 総合評価 | 120 | 112 | 104 |
| 合計 | 360 | 328 | 316 |

(2) Bブロック

| 評価項目 | 合計点 | B-a 法人 | B-b 法人 | B-c 法人 |
|------------------|-----|--------|--------|--------|
| 1 ヒアリング・質疑にかかる事項 | 240 | 204 | 224 | 200 |
| 2 総合評価 | 120 | 112 | 112 | 112 |
| 合 計 | 360 | 316 | 336 | 312 |

4 総合評価

(1) Aブロック

| 評価項目 | 合計点 | A-a 法人 | A-b 法人 |
|-------|-------|--------|--------|
| 第1次審査 | 2,640 | 2,105 | 2,074 |
| 第2次審査 | 360 | 328 | 316 |
| 合 計 | 3,000 | 2,433 | 2,390 |

(2) Bブロック

| 評価項目 | 合計点 | B-a 法人 | B-b 法人 | B-c 法人 |
|-------|-------|--------|--------|--------|
| 第1次審査 | 2,530 | 2,008 | 2,072 | 1,990 |
| 第2次審査 | 360 | 316 | 336 | 312 |
| 合 計 | 2,890 | 2,324 | 2,408 | 2,302 |

| | 応募事業者 | 専門部会としての意見 |
|--------|--------------|---|
| A-a 法人 | サイカパーキング株式会社 | 利用者の利便性向上に繋がる優れた提案が複数されている。経験や実績に基づく提案であり、説得力があるという意見があった。 |
| A-b 法人 | | 利用者の利便性向上に繋がる優れた提案が複数されている。収支計画も堅実であり、実現可能性が高いという意見があった。 |
| B-a 法人 | | 利用者の利便性向上に繋がる優れた提案が複数されているという意見が合った。ただ、利用者増に伴う収入の増加を見込んだ収支計画であり、実現可能なのかという意見もあった。 |
| B-b 法人 | 株式会社ソーリン | 利用者の安全性、利便性の向上に繋がる優れた提案がされている。また、堅実な収支計画であり、実現可能性が高いという意見があった。 |
| B-c 法人 | | 利用者の利便性向上に繋がる優れた提案がされているが、それに伴って支出を多く見込んだ計画となっているという意見があった。 |
| B-d 法人 | | 利用者の利便性向上案や施設の改善案に関する提案が少なく、提案に具体性がかけているという意見があった。 |

4 財務状況審査

(1) Aブロック

① A-a 法人

診断結果は、A（優）であった。

短期安全性及び長期安全性ともに高評価を得ている。

② A-b 法人

診断結果は、A（優）であった。

収益性、短期安全性及び成長性が前年比で増加しており、高評価を得ている。

(2) Bブロック

① B-a 法人

診断結果は、A（優）であった。

短期安全性及び長期安全性ともに高評価を得ている。

② B-b 法人

診断結果は、A（優）であった。

収益性、短期安全性及び成長性が前年比で増加しており、高評価を得ている。

③ B-c 法人

診断結果は、A（優）であった。

収益性が直近3期で増加傾向にあり、高評価を得ている。

④ B-d 法人

診断結果は、A（優）であった。

効率性と長期安全性が年々改善傾向にあり、高評価を得ている。

5 外部有識者への意見聴取

(1) 募集要項案及び選定基準案に係る意見

① Aブロック

ア 氏名

イ 略歴

ウ 意見等

募集要項は、これまでの制度運用の経験を踏まえ、指定管理者制度の募集要項として必要事項が網羅されており、完成度の高い内容となっている。

選定評価基準もよく練られており、完成度の高い内容となっている。特に「採点のポイント」が的確に記載されており、審査員間で判断基準が違わないよう工夫されている。

② Bブロック

ア 氏名

イ 略歴

ウ 意見等

募集要項は、これまでの制度運用の経験を踏まえ、指定管理者制度の募集要項として必要事項が網羅されており、完成度の高い内容となっている。

選定評価基準もよく練られており、完成度の高い内容となっている。特に「採点のポイント」が的確に記載されており、審査員間で判断基準が違わないよう工夫されている。

(2) 審査の過程に係る意見

① Aブロック

ア 氏名

イ 略歴

ウ 意見等

選定手続きは、募集要項・選定基準の作成、第一次審査、第二次審査と手順を踏んで適切に行われている。第一次審査、第二次審査ともにはっきりとした評価・選定基準に基づき実施されており、問題はない。

A－a 法人は、第一次審査、第二次審査ともに1位であった。総合評価でも当該法人を1位としたことは妥当である。

② Bブロック

ア 氏名

イ 略歴

ウ 意見等

選定手続きは、募集要項・選定基準の作成、第一次審査、第二次審査と手順を踏んで適切に行われている。第一次審査、第二次審査ともにはっきりとした評価・選定基準に基づき実施されており、問題はない。

第二次審査候補の絞込みについて、4位の事業者は1位の事業者と点差が602点離れており、第二次審査の360点満点の配点の中で逆転することは不可能であるため、第二次審査候補から外したのは妥当な判断である。

B－b 法人は、第一次審査、第二次審査ともに1位であった。総合評価でも当該法人を1位としたことは妥当である。

《 参考資料 》

| | |
|------------------------|-------|
| 対象施設一覧・・・・・・・・・・・・・・・・ | P 1 1 |
| 選定基準（Aブロック）・・・・・・・・ | P 1 3 |
| 選定基準（Bブロック）・・・・・・・・ | P 1 4 |
| 評価点数（Aブロック）・・・・・・・・ | P 1 5 |
| 評価点数（Bブロック）・・・・・・・・ | P 1 6 |
| 財務診断書・・・・・・・・・・・・・・・・ | P 1 7 |

対象施設一覧（Aブロック）

| | 名称 | 所在地 | 施設面積 (単位㎡) | 収容台数 (単位台) | 開設年月日 |
|----|-----------------------|------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| 1 | 江東区立豊洲駅地下自転車駐車場 | 江東区豊洲二丁目2番先 | 2462.13 | 2,000 | 平成27年4月1日 |
| 2 | 江東区立潮見駅自転車駐車場 | 江東区潮見二丁目6番 | 465.80 | 290 | 平成2年3月10日 |
| 3 | 江東区立潮見駅南自転車駐車場 | 江東区潮見二丁目7番 | 100.00 | 165 | 平成16年1月1日 |
| 4 | 江東区立住吉駅地下自転車駐車場 | 江東区住吉二丁目7番地 | 1738.70 | 924 | 平成15年3月19日 |
| 5 | 江東区立住吉駅自転車駐車場 | 江東区住吉二丁目7番8号 江東区住吉二丁目2番1号 | 214.21 | 121 | 昭和58年2月2日 |
| 6 | 江東区立木場平木橋自転車駐車場 | 江東区木場一丁目4番先 | 154.50 | 120 | 平成2年11月1日 |
| 7 | 江東区立木場舟木橋自転車駐車場 | 江東区木場二丁目1番2号 | 1505.30 | 612 | 平成4年4月14日 |
| 8 | 江東区立木場自転車駐車場 | 江東区木場二丁目2番1号 | 211.40 | 141 | 昭和56年4月20日 |
| 9 | 江東区立木場第二自転車駐車場 | 江東区木場二丁目2番4号 | 222.10 | 137 | 昭和56年4月20日 |
| 10 | 江東区立木場沢海橋自転車駐車場 | 江東区東陽三丁目1番5号 | 132.00 | 98 | 平成3年10月5日 |
| 11 | 江東区立大島駅地下自転車駐車場 | 江東区大島五丁目10番10号 | 551.80 | 600 | 平成9年9月1日 |
| 12 | 江東区立大島駅自転車駐車場 | 江東区大島六丁目9番16号 | 177.30 | 103 | 平成20年12月1日 |
| 13 | 江東区立新木場駅南自転車駐車場 | 江東区新木場一丁目5番 | 161.00 | 199 | 平成16年1月1日 |
| 14 | (仮称) 江東区立有明駅自転車駐車場 | 江東区有明三丁目8番先 | | | 令和2年4月1日(予定) |
| 15 | (仮称) 江東区立国際展示場駅自転車駐車場 | 江東区有明三丁目7番 | | | 令和2年4月1日(予定) |

対象施設一覧（Bブロック）

| | 名称 | 所在地 | 施設面積 (単位㎡) | 収容台数 (単位台) | 開設年月日 |
|----|------------------------|----------------|---------------|---------------|-------------|
| 1 | 江東区立清澄白河駅地下自転車駐車場 | 江東区清澄三丁目3番先 | 664.00 | 486 | 平成12年12月12日 |
| 2 | 江東区立森下駅自転車駐車場 (休止中) | 江東区森下一丁目12番4号 | | | 昭和58年1月22日 |
| 3 | 江東区立森下駅第二自転車駐車場 | 江東区新大橋三丁目8番7号 | 95.65 | 36 | 昭和58年1月22日 |
| 4 | 江東区立森下駅地下自転車駐車場 | 江東区森下二丁目30番7号先 | 569.50 | 310 | 平成12年12月12日 |
| 5 | 江東区立東雲駅自転車駐車場 | 江東区東雲二丁目8番11号 | 168.69 | 80 | 平成8年4月1日 |
| 6 | 江東区立東雲駅第二自転車駐車場 | 江東区東雲二丁目15番15号 | 360.74 | 168 | 平成8年4月1日 |
| 7 | 江東区立辰巳駅西口自転車駐車場 | 江東区辰巳一丁目1番40号 | 1822.66 | 1,369 | 平成8年4月1日 |
| 8 | 江東区立辰巳駅東口自転車駐車場 | 江東区辰巳一丁目12番先 | 327.18 | 300 | 昭和63年6月8日 |
| 9 | 江東区立東京テレポート駅自転車駐車場 | 江東区青海一丁目2番1号 | 428.40 | 200 | 平成17年4月1日 |
| 10 | 江東区立南砂町駅西口自転車駐車場 | 江東区南砂三丁目9番先 | 792.60 | 600 | 平成2年12月1日 |
| 11 | 江東区立南砂町駅地下自転車駐車場 | 江東区南砂三丁目14番 | 3726.77 | 862 | 平成18年3月11日 |
| 12 | 江東区立南砂町駅自転車駐車場 | 江東区南砂三丁目14番21号 | 1364.10 | 642 | 昭和58年6月1日 |
| 13 | 江東区立南砂三丁目公園内自転車駐車場 | 江東区南砂三丁目14番21号 | 228.80 | 59 | 昭和48年4月1日 |
| 14 | 江東区立南砂三丁目公園内第二自転車駐車場 | 江東区南砂三丁目14番21号 | 234.80 | 162 | 昭和48年4月1日 |
| 15 | 江東区立南砂三丁目公園内第三自転車駐車場 | 江東区南砂三丁目14番21号 | 85.00 | 39 | 平成18年4月1日 |
| 16 | 江東区立新砂あゆみ公園内自転車駐車場 | 江東区新砂三丁目3番6号 | 381.50 | 374 | 平成18年4月1日 |

選定基準(Aブロック)

□ 第1次審査基準

| 選定基準 | 評価基準 | 配点 | 採点書類 |
|-----------------------------|------|-----|------|
| ◇ 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か | | | |
| 2 施設や機器の維持管理は適正であるか | | | |
| 3 施設価値の向上に対する提案があるか | | | |
| 4 利用者の平等な利用は確保されているか | | | |
| 5 利用者の声を反映する仕組みはあるか | | | |
| 6 職員の技術向上や待遇等の研修体制は整備されているか | | | |
| 7 放置自転車防止対策に対する提案があるか | | | |
| 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か | | | |
| ◇ 経営能力に関する事項 | | | |
| 1 管理を安定的に遂行する能力はあるか | | | |
| 2 収支計画は適正であるか | | | |
| 3 個人情報適切に管理されているか | | | |
| 4 安全管理体制は確保されているか | | | |
| 5 環境への配慮が適切になされているか | | | |
| 6 経営能力に関してその他特に優れた提案があるか | | | |
| ◇ 価格に関する事項 | | | |
| 1 提案された価格に企業努力が見られるか | | | |
| ◇ 駐車場整備に関する事項 | | | |
| 1 提案された整備計画は適切か | | | |
| 第一次評価 (サービス事項+経営事項+価格事項) | | 240 | |
| □ 第2次審査基準 | | | |
| 評価項目 | 細目 | 配点 | |
| 1 ヒアリング・質疑にかかる事項 | | | |
| 2 総合評価 | | | |
| 第二次評価 (面接+総合評価) | | 60 | |

選定基準(Bブロック)

□ 第1次審査基準

| 選定基準 | 評価基準 | 配点 | 採点書類 |
|-----------------------------|------|-----|------|
| ◇ 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か | | | |
| 2 施設や機器の維持管理は適正であるか | | | |
| 3 施設価値の向上に対する提案があるか | | | |
| 4 利用者の平等な利用は確保されているか | | | |
| 5 利用者の声を反映する仕組みはあるか | | | |
| 6 職員の技術向上や接遇等の研修体制は整備されているか | | | |
| 7 放置自転車防止対策に対する提案があるか | | | |
| 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か | | | |
| ◇ 経営能力に関する事項 | | | |
| 1 管理を安定的に遂行する能力はあるか | | | |
| 2 収支計画は適正であるか | | | |
| 3 個人情報適切に管理されているか | | | |
| 4 安全管理体制は確保されているか | | | |
| 5 環境への配慮が適切になされているか | | | |
| 6 経営能力に関してその他特に優れた提案があるか | | | |
| ◇ 価格に関する事項 | | | |
| 1 提案された価格に企業努力が見られるか | | | |
| ◇ 駐車場整備に関する事項 | | | |
| 1 提案された整備計画は適切か | | | |
| 第一次評価 (サービス事項+経営事項+価格事項) | | 230 | |
| □ 第2次審査基準 | | | |
| 評価項目 | 細目 | 配点 | |
| 1 ヒアリング・質疑にかかる事項 | | | |
| 2 総合評価 | | | |
| 第二次評価 (面接+総合評価) | | 60 | |

自転車駐車場指定管理者(Aブロック)選定総合結果

| 評価項目 | 細目 | 配点 | サイカパーキング株式会社 | |
|----------------------|--|-------|--------------|-------|
| 第1次審査結果 | 1 施設の設置目的を十分発揮する内容であるか | | | |
| | 2 施設や機器の維持管理の適正 | | | |
| | 3 施設価値の向上策 | | | |
| | 4 利用者の平等な利用の確保 | | | |
| | 5 利用者の声を反映する仕組み | | | |
| | 6 職員の技術向上や接遇等研修体制の整備 | | | |
| | 7 放置自転車防止対策に対する提案 | | | |
| | 8 サービス実施上特に優れた提案 | | | |
| | 1 管理を安定的に遂行する能力(人的・物的能力。運営のノウハウ、実績、資格者の登録の有無、資材の整備等) | | | |
| | 2 収支計画の適正 | | | |
| | 3 個人情報保護 | | | |
| | 4 安全管理体制の確保 | | | |
| | 5 環境への配慮 | | | |
| | 6 経営能力上特に優れた提案 | | | |
| 1 提案された価格に企業努力が見られるか | | | | |
| 第1次審査 総計 2,640点満点 | | 2,640 | 2,105 | 2,074 |
| 第2次審査結果 | 1 ヒアリング・質疑にかかる事項 | | | |
| | 2 総合評価 | | | |
| 第2次審査 総計 360点満点 | | 360 | 328 | 316 |
| 総合得点計 3,000点満点 | | 3,000 | 2,433 | 2,390 |
| 順位 | | | 1 | 2 |
| 得点率 | | | 81.1% | 79.7% |

自転車駐車場指定管理者(Bブロック)選定総合結果

| 評価項目 | 細目 | 配点 | | 株式会社ソーリン | | | |
|---------------------------|--|------------------|-------|----------|-------|-------|-------|
| 第1次審査結果 | 1 施設の設置目的を十分発揮する内容であるか | | | | | | |
| | 2 施設や機器の維持管理の適正 | | | | | | |
| | 3 施設価値の向上策 | | | | | | |
| | 4 利用者の平等な利用の確保 | | | | | | |
| | 5 利用者の声を反映する仕組み | | | | | | |
| | 6 職員の技術向上や接遇等研修体制の整備 | | | | | | |
| | 7 放置自転車防止対策に対する提案 | | | | | | |
| | 8 サービス実施上特に優れた提案 | | | | | | |
| | 1 管理を安定的に遂行する能力 (人的・物的能力。運営のノウハウ、実績、資格者の登録の有無、資材の整備等) | | | | | | |
| | 2 収支計画の適正 | | | | | | |
| | 3 個人情報保護 | | | | | | |
| | 4 安全管理体制の確保 | | | | | | |
| | 5 環境への配慮 | | | | | | |
| | 6 経営能力上特に優れた提案 | | | | | | |
| | 1 提案された価格に企業努力が見られるか | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | 第1次審査 総計 2,530点満点 | | 2,530 | 2,008 | 2,072 | 1,990 | 1,470 |
| | 第2次審査結果 | 1 ヒアリング・質疑にかかる事項 | | | | | |
| 2 総合評価 | | | | | | | |
| 第2次審査総計 360点満点 | | 360 | 316 | 336 | 312 | | |
| 総合得点計 2,890点満点 | | 2,890 | 2,324 | 2,408 | 2,302 | | |
| 順位 | | | 2 | 1 | 3 | | |
| 得点率 | | | 80.4% | 83.3% | 79.7% | | |