

議案第86号 指定管理者の指定について  
(港区立田町駅東口自転車等駐車場等)

1 施設名称等

No.	施設名称	所在地
1	港区立田町駅東口自転車等駐車場	港区芝浦三丁目3番先
2	港区立品川駅港南口自転車等駐車場	港区港南二丁目14番6号
3	港区立こうなん星の公園自転車駐車場	港区港南一丁目9番24号

2 事業者選定の経過

港区立田町駅東口自転車等駐車場等指定管理者候補者選考委員会で1事業者選考した後、港区指定管理者選定委員会の審議を経て指定管理者候補者を決定しました。

(1) 港区立田町駅東口自転車等駐車場等指定管理者候補者選考委員会

	氏名	役職等
委員長	藤井 敬宏	日本大学理工学部特任教授
副委員長	岩崎 雄一	街づくり事業担当部長
委員	高杉 政宏	(一社)東京都建築士事務所協会港支部会員
委員	山川 美穂子	NPO 法人東京都港区中小企業経営支援協会理事
委員	高山 清子	日本公認会計士協会東京会港会副会長
委員	佐藤 雅紀	街づくり支援部地域交通課長
委員	成清 勝博 (令和5年3月31日まで)	赤坂地区総合支所まちづくり課長
	杉谷 章二 (令和5年4月1日から)	

(2) 選考委員会の開催状況

回数	開催年月日	審議内容
第1回	令和5年2月7日(火)	委員の委嘱について 候補者の選考方法について

		公募要項について 選考基準について
第 2 回	令和 5 年 6 月 2 0 日 (火)	応募事業者の財務状況等について 第一次審査 (書類審査) 第二次審査の方法について
第 3 回	令和 5 年 7 月 4 日 (火)	第二次審査 (プレゼンテーション及び ヒアリング) 候補者の決定について

### (3) 港区指定管理者選定委員会

令和 5 年 8 月 1 日 (火) に開催された令和 5 年度第 3 回港区指定管理者選定委員会にて、港区立田町駅東口自転車等駐車場等指定管理者候補者選考委員会で選考された事業者が、指定管理者候補者として選定されました。

### 3 選定された事業者

	名 称	NCDグループ
代表団体	名 称	日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社
	代表者	代表取締役社長 下條 治
	所在地	東京都品川区西五反田四丁目 3 2 番 1 号 日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社
構成団体	名 称	株式会社ニッケイトラスト
	代表者	代表取締役 秋山 健一郎
	所在地	東京都台東区蔵前四丁目 1 8 番 6 号

### 4 指定期間

令和 6 年 4 月 1 日から令和 1 1 年 3 月 3 1 日まで (5 年間)

### 5 選定の理由

- (1) WEB 定期管理システムの導入による非対面型の受付や電子マネー、二次元コード決済等交通系 IC 以外のキャッシュレス化決済の導入、専用ホームページを活用した混雑状況や定期申込状況のリアルタイム把握など、施設の DX 化について具体的な提案があり、業務の効率化及び利用者の利便性向上を図ることが可能と評価できます。

- (2) (公財) シルバー人材センターを活用した区内高齢者の採用に積極的であるほか、e-ラーニング等を使用した全ての職員に対する研修制度が充実しており、研修後のフォローアップを通じた人材育成を含め、質の高い安定した人材確保が可能と評価できます。
- (3) 機械式自転車駐車場の管理運営や施設の利用促進について、事業者の持つノウハウや実績に基づいた具体的な提案となっている点が評価できます。
- (4) BCPの策定や施設ごとの危機管理マニュアルの整備、有人管理を原則とした人員配置計画、夜間早朝は構成団体の警備員を配置するほか、24時間365日対応の本社サポートセンターを活用した、危機管理体制が確立されている面が評価できます。
- (5) DXの推進と有人管理を両立させることで、サービスと管理全体の質を保証し、施設全体のサービス水準を向上させるというコンセプトがあり、今後の運営の中で地域の特性に合わせた利用促進が図られる計画が評価できます。
- (6) 機械式自転車駐車場の利用促進について、協議の上、一時利用の受入れが可能である計画であることが評価できます。

## 6 今後のスケジュール (予定)

令和6年4月1日 指定された指定管理者による管理開始

港区立田町駅東口自転車等駐車場等  
指定管理者候補者選考委員会  
報 告 書

令和5年7月4日

港区立田町駅東口自転車等駐車場等  
指定管理者候補者選考委員会

## 目 次

はじめに

I	選考した指定管理者候補者について.....	2
II	選考経過について.....	3
III	選考対象者について.....	7
IV	選考結果について.....	7
V	最終選考結果について.....	9

## はじめに

本報告書は、港区立田町駅東口自転車等駐車場等の指定管理者候補者を選考するにあたり、「港区立田町駅東口自転車等駐車場等指定管理者候補者選考委員会」における審査の経過及び結果について報告するものです。

港区が定めた「港区指定管理者制度運用指針」では、民間事業者等が持つノウハウやアイデア、専門性などを活用することにより、多様化する区民ニーズへの柔軟かつ迅速な対応や効率的で効果的な区民サービスの提供が可能となる施設については、積極的に指定管理者制度の導入を進めるとしています。

「港区立田町駅東口自転車等駐車場等指定管理者候補者選考委員会」は、このような視点を踏まえた上で、自転車等駐車場の設置目的を最大限に活かし、効率的・効果的に区民サービスを提供することができる候補者の選考を行いました。

審査にあたっては、常に厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めました。

港区立田町駅東口自転車等駐車場等指定管理者候補者には、1事業者から応募があり、選考を実施しました。

応募事業者が1事業者ではありましたが、将来を見据えた素晴らしい提案をいただくことが出来ました。

選ばれた事業者には、港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例に定める目的の達成に向け、指定管理者として十二分に力を発揮されることを強く期待します。

令和5年7月4日

港区立田町駅東口自転車等駐車場等指定管理者候補者選考委員会  
委員長 藤井敬宏

# I 選考した指定管理者候補者について

## 1 指定管理者候補者

名称	NCDグループ
代表者	日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社 代表取締役社長 下條 治
所在地	東京都品川区西五反田四丁目32番1号 日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社内

【共同事業者名】 NCDグループ

代表団体	名称：日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社 代表者：代表取締役社長 下條 治 所在地：東京都品川区西五反田四丁目32番1号
構成団体	名称：株式会社ニッケイトラスト 代表者：代表取締役 秋山 健一郎 所在地：東京都台東区蔵前四丁目18番6号

## 2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立田町駅東口自転車等駐車場	東京都港区芝浦三丁目3番先
港区立品川駅港南口自転車等駐車場	東京都港区港南二丁目14番6号
港区立こうなん星の公園自転車駐車場	東京都港区港南一丁目9番24号

## 3 指定期間 令和6年4月1日から令和11年3月31日まで（5年）

## 4 選考の理由

- (1) WEB定期管理システムの導入による非対面型の受付や電子マネー、二次元コード決済等交通系IC以外のキャッシュレス化決済の導入、専用ホームページを活用した混雑状況や定期申込状況のリアルタイム把握など、施設のDX化について具体的な提案があり、業務の効率化及び利用者の利便性向上を図ることが可能と評価できます。
- (2) (公財) シルバー人材センターを活用した区内高齢者の採用に積極的であるほか、e-ラーニング等を使用した全ての職員に対する研修制度が充実しており、研修後のフォローアップを通じた人材育成を含め、質の高い安定した人材確保が可能と評価できます。
- (3) 機械式自転車駐車場の管理運営や施設の利用促進について、事業者の持つノウハウや実績に基づいた具体的な提案となっている点が評価できます。
- (4) BCPの策定や施設ごとの危機管理マニュアルの整備、有人管理を原則とした人員

- 配置計画、夜間早朝は構成団体の警備員を配置するほか、24時間365日対応の本社サポートセンターを活用した、危機管理体制が確立されている面が評価できます。
- (5) DXの推進と有人管理を両立させることで、サービスと管理全体の質を保証し、施設全体のサービス水準を向上させるというコンセプトがあり、今後の運営の中で地域の特性に合わせた利用促進が図られる計画が評価できます。
- (6) 機械式自転車駐車場の利用促進について、協議の上、一時利用の受入れが可能である計画であることが評価できます。

## II 選考経過について

### 1 選考の方法

#### (1) 第一次審査

応募法人から提出された申請書類及び計画書類について、財務関係書類、基本的事項の適格審査、計画書類に対する評価をもとに総合的な審査を行い、第一次審査通過者として1事業者を選考しました。

#### (2) 第二次審査

第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション及びヒアリングを行い、(第一次審査と第二次審査とを併せた) 総合評価により指定管理者候補者を選考しました。

### 2 選考委員会の構成

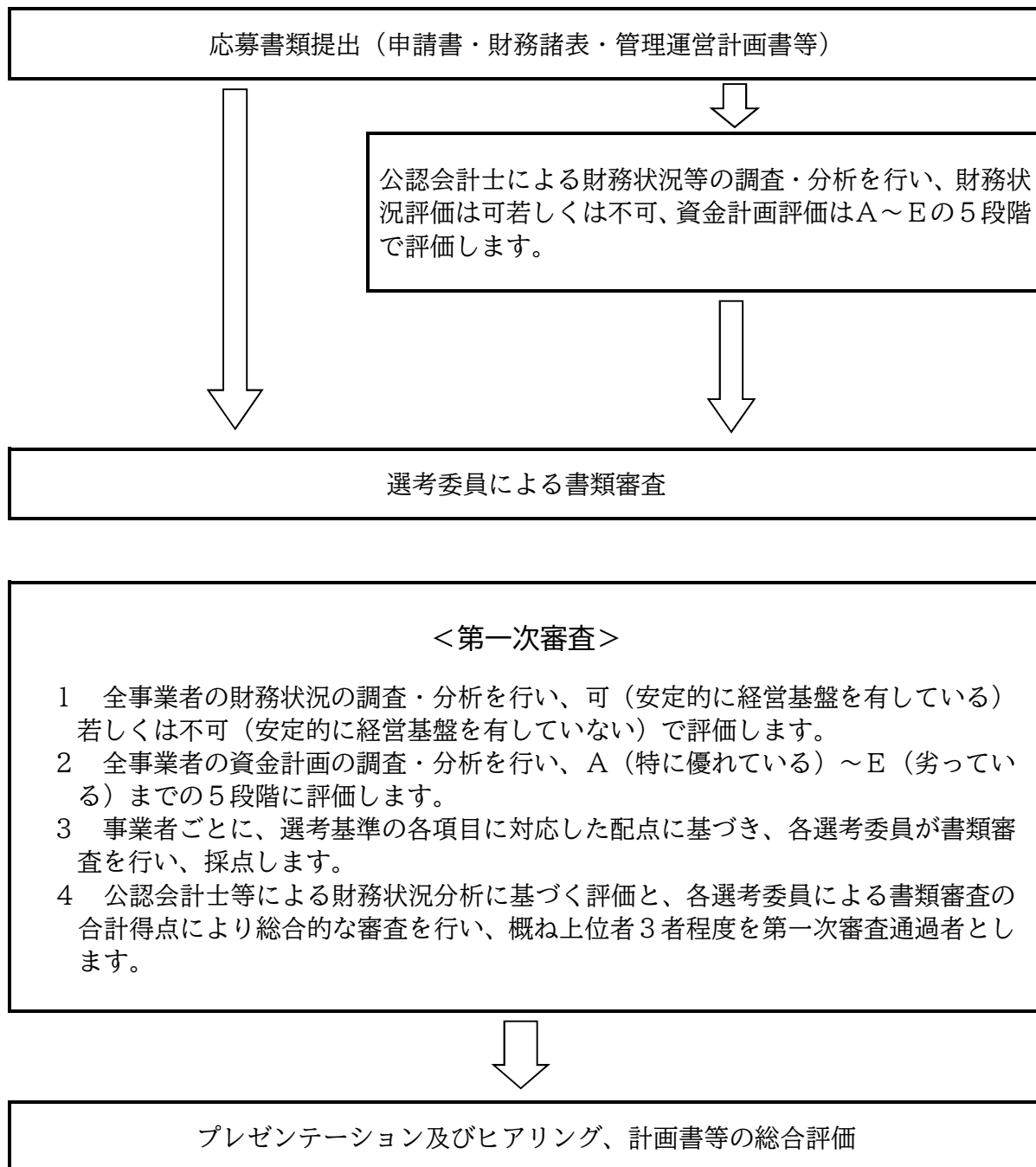
委員長	藤井 敬宏	日本大学理工学部特任教授
副委員長	岩崎 雄一	港区街づくり事業担当部長(総合支所長)
委員	高杉 政宏	(一社) 東京都建築士事務所協会港支部会員
//	山川 美穂子	NPO 法人東京都港区中小企業経営支援協会理事
//	高山 清子	日本公認会計士協会東京会港会副会長
//	佐藤 雅紀	街づくり支援部地域交通課長
//	成清 勝博 (令和5年3月31日まで)	赤坂地区総合支所まちづくり課長
	杉谷 章二 (令和5年4月1日から)	



### 3 公認会計士

平山 友暁	Census Consulting 株式会社
-------	------------------------

### 4 選考の進め方



### <第二次審査>

- 1 第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション（各事業者15分程度）及びヒアリング（各事業者15分程度）を行います。
- 2 全てのプレゼンテーションとヒアリングが終了した後、各選考委員による審査項目を中心とした評価を行い、採点します。
- 3 第一次審査と第二次審査の点数を合計し、指定管理者候補者を選考します。

## 5 選考委員会等の開催状況及び経過

### (1) 第1回選考委員会

日 時 令和5年2月7日(火曜日) 午後1時30分～午後3時  
場 所 芝浦港南地区総合支所 区民協働スペース  
議 題 委員の委嘱について  
候補者の選考方法について  
公募要項について  
選考基準について

### (2) 公募手続き

ア 公募要項説明会 令和5年2月24日(金曜日)  
イ 現地見学会 2月24日(金曜日)  
ウ 申請受付(第一次提出) 2月20日(月曜日)～5月12日(金曜日)  
エ 質問書受付 3月2日(木曜日)～3月8日(水曜日)  
オ 質問への回答 3月20日(月曜日)  
カ 計画書類等受付(第二次提出) 2月20日(月曜日)～5月26日(金曜日)

### (3) 第2回選考委員会(第一次審査)

日 時 令和5年6月20日(火曜日) 午後1時～午後2時30分  
場 所 芝浦港南地区総合支所 103会議室  
議 題 応募事業者の財務状況等について  
第一次審査(書類審査)  
第二次審査の方法について

### (4) 第3回選考委員会(第二次審査)

日 時 令和5年7月4日(火曜日) 午後1時30分～午後3時30分  
場 所 港区役所 913会議室  
議 題 第二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)  
候補者の決定について

### Ⅲ 選考対象者について

No	事業者の名称	所在地
1	A事業者（NCDグループ）	東京都品川区西五反田四丁目3番1号 日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社内

### Ⅳ 選考結果について

#### 1 第一次審査

##### (1) 財務状況分析等について

公認会計士による財務状況調査分析等報告書に基づき説明がありました。

##### ア 財務状況評価

各法人より提出された財務諸表（決算報告）を基に、財務規模、収益性、安全性について、数値及び比率分析等により、安定的に継続して指定管理業務を行うことができるか否かを、可若しくは不可の絶対評価を行いました。

##### イ 資金計画評価

各法人より提出された資金計画書を基に、資金・収支計画の正確性、安全性、収支見込の妥当性、運転資金調達の確実性、事業計画との整合性、経費見積もりの妥当性などについて数値及び比率分析により、A～Eの5段階総合評価を行いました。

##### (2) 選考基準表に基づく採点

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計による選考を実施しました。

順位	事業者の名称	財務状況 評価	資金計画 評価	合計点数 (875点満点)
1	A事業者（NCDグループ）	—	A	690
	日本コンピュータ・ダイナ ミクス株式会社	可		
	株式会社ニッケイトラスト	可		

※ 財務状況評価基準

可（安定的に経営基盤を有している）、不可（安定的に経営基盤を有していない）

※ 資金計画評価基準

A：特に優れている、B：優れている、C：普通、D：やや劣っている、E：劣っている

### (3) 選考経過

各委員が各候補者の提案内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
A事業者 (NCDグループ)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 公共施設の管理運営における十分な考え方・理念を有していて、類似施設の実績も十分である。</li><li>・ 現状の運用サービスをベースに、各施設の特徴や課題に基づいた提案がなされており、実現可能性も高いと評価できる。</li><li>・ 利用者が安心して利用できる環境の構築等、提案メニューも多く、DXによる業務効率化と有人の管理体制により、利用者サービスの維持向上を図る点は評価できる。</li><li>・ シルバー人材センターの活用など、職員確保の考え方が明確であり、研修体制による人材育成計画は評価できる。</li><li>・ 施設ごとの危機管理マニュアルが作成され、どのような立場の職員であっても即座に対応が可能であり、BCPといった取組も評価できる。</li></ul>

以上の点を総合的に勘案して、採点集計表の1事業者を第一次審査通過者としました。

## 2 第二次審査

### (1) プレゼンテーション及びヒアリング

第一次審査1事業者が15分のプレゼンテーションを行った後、管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容に基づき15分のヒアリングを行い、選考基準により審査しました。

### (2) 採点結果

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計と第一次審査の合計点を合算した総合点数をもとに順位付けしました。

順位	事業者の名称	総合点数 (1,295点満点)	第一次審査点数 (850点満点)	第二次審査点数 (420点満点)
1	A事業者 (NCDグループ)	1,016	690	326

### (3) 選考経過

各委員が第一次審査通過 1 事業者の管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
A事業者 (NCDグループ)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 企業としてのスタンスが明確で、ガバナンスや研修に力を入れた人材育成や危機管理体制も具体的で実効性のある計画となっている。</li><li>・ 人を介した管理とDXがバランスよく構成され、管理員の負担を減らすことで利用者と向き合う時間を創出し、サービス水準を向上させる取組は評価できる。</li><li>・ 施設運営の考え方、安定的な人材確保や安全安心の取組等、指定管理者としての力点がはっきりしていた。</li><li>・ 実際の管理運営に基づいた付加サービスの提供など、具体的な提案であり、意欲的な点は評価できる。</li><li>・ 機械式自転車駐車場の利用促進策について、一時利用の受入れも可能な計画となっている点は評価できる。</li></ul>

## V 最終選考結果について

### 最終選考結果

選考委員会では安定的な経営基盤を有していること、選考基準に基づく採点結果が1,295点中、1,016点得ていることから、選考委員会の総意として「NCDグループ」を港区立田町駅東口自転車等駐車場等指定管理者候補者として選考します。

会議名	第1回港区立田町駅東口自転車等駐車場等指定管理者候補者選考委員会
開催日時	令和5年2月7日（火曜日） 午後1時30分から午後3時まで
開催場所	芝浦港南地区総合支所 区民協働スペース
委員	（出席者）藤井委員長、岩崎副委員長、高杉委員、山川委員、高山委員、佐藤委員、成清委員
事務局	芝浦港南地区総合支所まちづくり課
会議次第	1 開会 2 選考委員委嘱 3 選考委員紹介 4 委員長の選任 5 議事（1）指定管理者公募要項について （2）候補者の審査方法及び基準について（第一次審査、第二次審査） 6 次回日程について 7 閉会
配布資料	資料1 設置要綱 資料2 委員名簿 資料3 公募要項（案） 資料4 第一次審査採点表（案） 資料5 第二次審査採点表（案）
会議の結果及び主要な発言	
（委員長） （事務局）  （委員長） （D委員）	1 開会 （事務局から挨拶、配布資料の確認） 2 委員委嘱 （委嘱状の交付）席上配布 3 選考委員紹介 （委員自己紹介） 4 委員長の選任 （互選により委員長を選任）  5 議事 （1）公募要項について 公募要項について、事務局から説明をお願いします。 （公募要項（案）の説明）  ご質問、ご意見があればお願いします。 公募要項の記載について、利用状況が定期利用から一時利用に変化したために利用料金収入が落ちており、それにどう対応するのかというニュアンスを含めっていると推察しますが。

(事務局)	今後、公募説明会などを通して、定期利用と一時利用が過去3年間どのような利用状況であったか等のより細かな収支実績を事業者提供します。
(F委員)	自転車のタイプ別利用や、短時間利用か長時間利用かなど、施設の利用に関する情報も併せて提供する予定はありますか。
(事務局)	区として車両種別の統計は取っていません。指定管理者が独自に収集している情報があるかもしれませんが、その提供は難しいと考えています。しかし、現地説明会において、実際に施設を見てもらうことで利用状況は把握できると考えています。
(A委員)	港区も他の自治体も自転車等駐車場の利用率は低下しています。応募する事業者の企業体力も弱まっていると思われるが、それに寄り添うような仕組み等は、検討されていますか。
(事務局)	新型コロナウイルス感染症の拡大による施設利用の低下により、管理運営経費が不足する場合については、区として不足分を補填しています。一方で、指定管理者制度における利用料金制度の性質上、事業者として負うべきリスクも当然あることから、直近の施設の利用状況を踏まえ、利用料金収入と指定管理料の見込みを事業者としてどのように提案するのかにもよります。
(委員長)	芝浦港南地区の自転車等駐車場の指定管理者候補者の公募要項等について、他に質問等ございますか。
(E委員)	利用料金収入を上げるという意味では、定期利用のみの施設の一部を一時利用へ転換するといった考え方もあるかと思いますが、公募要項には触れられていません。それを前提として提案をしてもらうことは可能なのでしょうか。
(事務局)	公募要項においてはあくまで施設の設置条例で定める事項について記載しています。定期利用のみの施設であるこうなん星の公園自転車駐車場についてはそのような提案も可能であることを説明する予定です。
(委員長)	それでは公募要項については、この方向性で進めさせていただくということ、説明会においては、補足説明等の丁寧な対応をお願いします。
(全員)	(異議なし)
	(2) 候補者の審査方法及び基準について (第一次審査、第二次審査)
(委員長)	次に企画提案書について、事務局から説明をお願いします。
(事務局)	(公募要項の企画提案書(案)の説明)
(委員長)	ご質問等ございましたらお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。
(全員)	(委員了承)
(委員長)	次に、第一次審査及び第二次審査について、事務局より説明をお願いします
(事務局)	(第一次採点表(案)の説明)



(A委員)	先ほど議題に出ていた内容については、事業者の説明いただくということによろしいですか。
(事務局)	そのとおりです。
(A委員)	採点は基本的に5点満点で、3点を平均的な提案内容であるという判断のもとに加減点すると考えると、加算項目である区の施策に合致した提案内容となっているかという点については、既存の事業者が優位になる可能性はないですか。
(事務局)	現在の指定管理者である事業者は区の施策を理解しているが、それ以外の事業者は区の施策の方向性を認知していない可能性があるため、公募説明会で補足の対応をしようと考えています。
(A委員)	審査に当たっては、事業者が今回公募する4地区全てに応募してくることが前提ですか。
(事務局)	過去の公募では、4地区全てに応募した事業者と1地区のみに応募した事業者があります。事業者の規模や判断に左右されるものと考えます。
(委員長)	他、いかがでしょうか。よろしいですか。
(全員)	(委員了承)
(委員長)	続けて、第二次審査の件についても説明をお願いします。
(事務局)	(第二次採点表(案)の説明)
(A委員)	第一次審査及び第二次審査のやり方ですが、全ての応募事業者が4地区全てに応募した場合等、応募事業者が地区ごとに重複する場合はどのように開催するのでしょうか。プレゼンテーションは1事業者につき1回実施ということでしょうか。
(事務局)	各地区で応募事業者が重複する場合については、提案内容も各地区で重複することも想定されることから、各地区一括で審議することを想定します。プレゼンテーションについても同様の対応を想定しています。詳細については、事業者の応募の状況に応じて対応し、当選考委員会に諮ります。
(A委員)	第二次審査採点表の加算が、×3とか×2となっている理由は何ですか。
(事務局)	事務局として重視する項目について加算しています。加算する項目については、選考委員会として、例えば、自転車等駐車場の利用促進の採点の比重を大きくした方がいいということであれば、ご審議いただき、採点表を調整いたします。
(委員長)	選考委員会の実施方法もあわせて、本件についてはよろしいですか。
(全員)	(委員了承)

(事務局)	6 次回日程について (次回、日程について説明)
(委員長)	7 閉会 それでは、議題は以上ということで、本日の委員会は以上をもって閉会します。

※委員長における質疑や講評等に関する発言について、「委員」として表記しています。

会議名	第2回港区立田町駅東口自転車等駐車場等指定管理者候補者選考委員会
開催日時	令和5年6月20日（火曜日） 午後1時から午後2時30分まで
開催場所	芝浦港南地区総合支所 103会議室
委員	（出席者）藤井委員長、高杉委員、山川委員、高山委員、杉谷委員 （欠席者）岩崎副委員長、佐藤委員
事務局	芝浦港南地区総合支所まちづくり課
会議次第	1 開会 2 公認会計士からの財務状況等分析結果の報告 3 議題審議 議題1 第一次審査通過事業者の決定について 議題2 第二次審査について ① プレゼンテーションについて ② 追加要望資料の有無について 4 今後のスケジュールについて 5 閉会
配布資料	資料1 選考委員会委員名簿 資料2 財務状況分析報告書 資料3 資金計画分析報告書 資料4 採点集計表 資料5 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）審査表 資料6 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）の方法について
会議の結果及び主要な発言	
（委員長）	1 開会 （委員長挨拶） 事務局より公募後の経過の報告及び本日の配布資料の確認をお願いします。 4地区で同じ事業者が応募していることから、各地区まとめて審議します。  （事務局から公募から本委員会までの経過説明、配布資料の確認）
（公認会計士）	2 財務状況分析・資金計画分析の報告  （公認会計士から報告） 財務状況分析については、A事業者のうち、A1事業者は総合評価「可」、A2事業者は総合評価「可」、B事業者は総合評価「可」でした。資金計画分析については、すべての事象者について問題は見受けられませんでしたので、A事業者及びB事業者ともに合計点が「A」評価でした。
（委員長）	財務状況分析等の評価につきましては、ただいま報告いただいた内容で評価

	<p>したいと思います。</p> <p>(委員了承)</p> <p>議題1 第一次審査通過事業者の決定について</p>
(委員長)	次に第一次審査通過事業者の決定に移ります。
(事務局)	(第一次審査結果について説明)
(委員長)	各委員から講評願います。
(C委員)	A事業者については、障害者の方をどれぐらい雇用しているのか、警備会社による夜間警備の具体的にどのような運用になるのか、ポケット等機器を現場の担当者が使えるのか、利用料金の値上げを想定しているのか、資料では詳細がわからなかったため第二次審査で確認したいです。B事業者については、施設賠償責任保険に加入する記載がありませんでした。また、利用者への啓発活動や安全利用契約はどうするのか疑問に思いました。また、施設の運営方針や各施設の具体的なサービスに関する取組の説明が不足しています。
(G委員)	A事業者は、引き継ぎの時間をほとんど設定していない点について評価を低くしましたが、シルバー人材センターの活用など、職員確保の考え方が明確であり、研修体制による人材育成計画も評価できます。B事業者は、麻布十番駅自転車等駐車場に関しては、見回りだけの対応であり人を配置していない点について評価を低くしました。一方、B事業者の高輪地区の提案に関しては、かなり細かい現場での改善提案があったので、その点は評価しました。
(F委員)	サービス運営等に関して、きめ細かく示されている点についてA事業者の提案は評価できます。B事業者も法人運営に関する考え方・理念と公の施設運営に関する基本的な考え方が一致している上、類似施設の実績も十分あります。また、A事業者、B事業者ともに、シルバー人材センターの活用について提案されていますが、B事業者は再委託に計上されており、当該業務が業務委託で委託による手法が現場の実態に則した手法であるか疑問ではあります。収益の還元について、A事業者は区に6割を還元、B事業者は区に5割、利用者へ残りの5割を還元という点を評価しています。なお、A事業者とB事業者の経費を比較すると、その他の経費がA事業者の方が大きいですが、B事業者は、その他の経費の根拠を公募要項で求めているにも関わらず提出がないことから、その点について評価を低くしました。地域拠点の提案については、A事業者は見守り隊、B事業者はベビーカーレンタル等々細かな提案がされていますが、両事業者ともより踏み込んだ提案をいただきたかったです。最後に、一の橋公園自転車駐車場が開設され、新規で400台規模の自転車駐車場が使用開始になりますが、その収入見込みをA事業者は計上している一方、B事業者は半分ぐら

<p>(D委員)</p>	<p>いの稼働程度しか見ていないため、B事業者の指定管理料がA事業者よりも高くなっていると考えられます。両事業者ともに、全体の事業費が現在よりも増加している状況の中で、A事業者のサービスの提案と運営体制の内容の点からA事業者を少し高く評価しています。</p> <p>A事業者は、グループ全体としてDX化の取組を進める提案となっており、それによる運営効率化で人件費を抑えつつ利便性向上といった利用者サービスの押し上げを図るという主旨が前提となった提案書である一方、B事業者は従来と同等なイメージで提案書が作られています。A事業者については、今後も人材の高齢化や、雇用の確保自体が難しいとなると、IT化などは今後も避けられない問題であり、提案の方向性としては納得感がありました。また、非常用トイレ付自販機や、帰宅困難者受け入れ施設の提案も評価できます。B事業者は、各施設の課題解決に向けた提案もあり、その点は評価できます。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>E委員の第一次審査の評価について事務局から報告します。</p> <p>A事業者は、BCP及び危機管理マニュアルが整備されており、夜間や多言語化にも対応している点、運営体制について、スタッフ確保の考え方、欠員に対する考え方がしっかりしている点を評価しました。サービスについては、WEB管理システムに加えて、二次元コード決済を含めた多彩な決済方法に対応しています。一方で、指定管理料が従前よりかなり割高で、特にその他経費が高いと感じました。また、地域性を生かした取組があまり見られませんでした。B事業者は、防災対応の記載が希薄で、BCP、危機管理マニュアル等記載が見当たりませんでした。サービスについては、法人契約、免許返納者減免、回数券導入といった提案や、WEB管理システム、二次元コード決済がないものの多彩な決済方法を提案しています。地域性を踏まえて、外国人対応や電動キックボードの記載も良いかと思いますが、施設の利用促進策に関する取組が希薄で詳細を確認したいこと、A事業者よりも指定管理料が高いことから、これらの点を踏まえて評価しました。</p>
<p>(A委員)</p>	<p>次に、B委員の第一次審査の評価について事務局から報告します。</p> <p>A事業者は、管理運営計画について、施設ごとのマニュアルの作成やBCPといった取組を評価しました。サービス提供に関して、利用者が安心して利用できる環境の構築等、提案メニューも多く、施設の果たす役割に合致していると思われます。B事業者は、管理運営計画について、法令の遵守のほか、環境への取組も積極的である点を評価し、管理運営体制については、職員の育成について、明確なスケジュールを出すなど独自性がある点を評価しました。</p> <p>提案事業者として、他の自治体等で実際に行っていることがどこまで港区に寄り添う形で提案されたかという観点で評価しました。A事業者は公共施設の管理運営における十分な考え方・理念を有し、類似施設の実績も十分にあります。人員の考え方については、A事業者とB事業者で大きく異なります。B事業者はライフワークバランスといった視点で人に向き合った形で施設運営していくという、人を単なるツールではなく、その地域の中で地域活動する人と</p>

	<p>考えていると見受けました。人員については、利用者に直接関わることを大事にしたいと思い、力点を置いて両者を評価しました。災害対策に関しては、非常用トイレの設置等、A事業者は現状のサービスをベースに各施設の特徴や課題に基づいた提案がなされており、実現可能性も高いと評価できます。B事業者の提案も、地域の自転車等駐車が一時避難所となり、経口補水液の提供であるとか、立ち寄った場所がその地域の核になるという思いは、かなり丁寧に見えました。地区別の特徴を見てみると、A事業者は各地区で同様の提案がされているのに対し、B事業者は、住宅地であれば、住宅地の住民のための利用といった生活に寄り添った形の施設にするにはどうしたらいいかという点の記載が僅かだがあったことから、その点の評価しました。どちらの事業者でも問題はなさそうで、技術レベルはあると判断します。</p>
(委員長)	<p>各委員の講評を踏まえて、採点結果を変更される委員はいらっしゃいますか。</p> <p>(委員変更なしで了承)</p>
(委員長)	<p>第一次審査の結果について、事務局から報告願います。</p>
(事務局)	<p>芝浦港南地区に関するA事業者の第一次審査の合計評価点は690点です。 (あわせて、他地区に関する採点結果についても説明)</p>
(委員長)	<p>それではこの事業者について、合計評価点が第一次審査評価点の満点の6割を超えていることから、第二次審査の対象とします。</p> <p>(委員了承)</p>
(委員長)	<p>第二次審査について事務局から説明願います。</p>
	<p>議題2 第二次審査について</p> <p>①プレゼンテーションについて</p> <p>②追加要望資料の有無について</p>
(事務局)	<p>(プレゼンテーションの方法等について説明)</p>
(委員長)	<p>第二次審査の評価方法について、内容の追加等があればお伺いしたいと思いますが、いかがでしょうか。なお、4地区で同じ事業者が応募していることから、第二次審査については、各応募事業者について各地区まとめてプレゼンテーション及びヒアリングを実施することとします。</p>

	(異議なし)
(委員長)	その他、事務局において確認したい事項はありますか。
(A委員)	プレゼンテーションにおけるパワーポイント資料に枚数制限は設けなくてよろしいですか。公募要項等で定めていますか。
(事務局)	枚数制限については定めていません。
(D委員)	発表時間が守られれば資料の枚数制限は不要と考えます。事務局で適切に時間管理をしていただければ問題ありません。
(委員長)	<p>プレゼンテーションは当然、計画書を逸脱しない内容で実施するということですが、資料に囚われ過ぎず、事業者としてアピールしたい点ができるような強弱のあるプレゼンテーションとしていただいた方が評価しやすいです。</p> <p>プレゼンテーションの資料に枚数制限は設けないことと、提案内容のアピールしたい点についてプレゼンテーションに活かすよう、事業者に伝えてください。</p>
	(異議なし)
	4 今後のスケジュールについて
(委員長)	それでは今後のスケジュールについて、事務局から説明をお願いします。
(事務局)	(次回、第3回選考委員会スケジュールについて説明)
	5 閉会
(委員長)	それでは、議題は以上ということで、本日の委員会は以上をもって閉会します。

※委員長における質疑や講評等に関する発言について、「委員」として表記しています。

会議名	第3回港区立田町駅東口自転車等駐車場等指定管理者候補者選考委員会
開催日時	令和5年7月4日（火曜日） 午後1時30分から午後3時30分まで
開催場所	港区役所 9階 913会議室
委員	（出席者）藤井委員長、岩崎副委員長、高杉委員、山川委員、高山委員、 佐藤委員、杉谷委員
事務局	芝浦港南地区総合支所まちづくり課
会議次第	1 開会 2 議題審議 議題1 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）について 議題2 指定管理者候補者の決定について 3 閉会
配布資料	資料1 指定管理者候補者選考委員会タイムスケジュール 資料2 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）審査票 資料3 第一次審査票（集計表）
会議の結果及び主要な発言	
（委員長）	1 開会 （委員長挨拶） 事務局より配布資料及び本日の進行について説明願います。 4地区で同じ事業者が応募していることから、各応募事業者について各地区 まとめてプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、審議します。
（事務局）	（配布資料・本日の進行スケジュールについて事務局より説明）
（委員長）	2 議題1 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）について 準備が出来次第、第二次審査に入ります。  （B事業者プレゼンテーション）
（委員長）	それでは、質疑に入ります。
（G委員）	高輪地区は具体的に資料作成もされていますが、施設数の多い麻布地区につ いては詳細な説明がありません。なぜですか。
（B事業者）	提案書を作成するに当たり、資料の枚数に制限があったため、麻布地区に関す る記載が少なくなりました。麻布地区も高輪地区と同様に管理現場と して重要と考えています。
（G委員）	麻布地区に関して詳細は提案書に書けなかったが、こういうことを考えてい るといったようなものはありますか。
（B事業者）	実際に他の自転車等駐車場駐輪場でも実施している当社サービスを同様に提 供していきたいと思っている。研修もそうだが、高輪地区だけ行うというより



<p>(A委員)</p>	<p>は、高輪地区でも麻布地区でも同じような問題が発生すれば同様の対策を踏襲して行こうと考えている。</p> <p>今回、高輪地区についてはミラーの設置やスペースの確保等、現在の問題点を洗い出した上で具体的な改善策が記載されているが、麻布地区の方にどう考えていますか。</p>
<p>(B事業者)</p>	<p>高輪地区に比べ、課題は少ないと思います。ただ、今後、一の橋公園自転車駐車場といった新しい施設が出来るので、周知を具体的に進めていきます。高輪地区については、大型自転車の台数が増加するという特別な理由がありますが、麻布地区については、運用は変わらないと認識しています。ただ、受託して運用を始めるともう少し課題が見えてくると思うので、その際には区と相談しながら作業を進めていきます。</p>
<p>(B委員)</p>	<p>他区の自転車等駐車場との連携という提案がされていますが、このような連携会議はどれくらいの頻度で行っているのですか。</p>
<p>(B事業者)</p>	<p>本社で地区長の集まりを設けており、月に1回程度行っています。他のエリア地区長の情報会議でどんな事故があったかなど、抱えている各施設の課題を共有するのは非常に重要と考えています。また、本社では管理部門と営業部門が隣同士ですので、随時、情報を共有できる環境になっています。</p>
<p>(B委員)</p>	<p>提案書では、事業継続計画や災害時の対応などの説明がありませんでしたが、防災対応などはどのように考えていますか。</p>
<p>(B事業者)</p>	<p>事業継続計画の作成は本社の方で行っています。また、災害時の事業継続については、各現場の場長を中心として区とやりとりをしながら、開場するのか閉場するのかとか相談をしていく体制を整えています。</p>
<p>(B委員)</p>	<p>指定管理者になった際に、区と相談して作成していくということですか。</p>
<p>(B事業者)</p>	<p>本社の事業継続計画に関しては完成しているので、受託する現場の事業継続に関しては、受託後に区と協議をして具体的な計画を別に整えていこうと考えています。各区についても同様の扱いになっています。</p>
<p>(D委員)</p>	<p>例えば他のエリアとの情報交換や苦情等の現場に対する落とし込みはどのようにされていますか。</p>
<p>(B事業者)</p>	<p>直ちに共有が必要な情報等に関しては、場長、エリアマネージャーに直接落とし込んでいます。それから2年に1度、管理員研修を実施しており、そこでも重大事項に関しては、必ず共有するようにしています。また、閲覧漏れがないかチェックボックスも設けて確認対応しているほか、業務日誌とは別に連絡網を用意しています。</p>
<p>(F委員)</p>	<p>麻布地区について、利用料金収入として1,700万程度計上されているが、これまでの実績は、令和元年が2,500万、新型コロナウイルス感染症の影響もあり令和3年度は1,100万程度となっている。現在、新型コロナウイルス感染症の影響は落ち着いてきていることや、新規に一の橋公園自転車駐車場が今年度開設することを考えると、収入見込みを上げてもいいのではないかと思います。どのように考えられていますか。</p>

(B 事業者)	弊社では、新型コロナウイルス感染症の影響が落ち着いたとは言っても、コロナ禍前より利用収入が上回るとは考えておらず、社会情勢からテレワーク等によって変更になった現状を踏まえ、コロナ禍前の収入実績を超えることはないという予想し試算しています。一の橋公園自転車駐車場においては、麻布十番駅暫定自転車駐車場を運営しているが、一時利用・定期利用合わせて7割程度の方が一の橋公園自転車駐車場に移動する予想で見立てています。
(F 委員)	7割とは具体的にはどのくらいの台数ですか。
(B 事業者)	210台前後です。
(F 委員)	一の橋公園自転車駐車場について、利用促進の面では何か考えていますか。
(B 事業者)	一の橋公園で交通安全教室を開きたいと考えているのでそういったイベントで当該施設を取り上げてPRしていきたいです。
(F 委員)	当該施設は400台利用可能ですが、半分しか稼働しないという前提ですか。
(B 事業者)	弊社が今できることは、弊社が扱っている暫定駐輪場の方へご案内することだと考えています。
(F 委員)	利用促進策として全ての施設で一時利用を2時間無料ということを掲げていますが、麻布地区の提案として、一の橋公園自転車駐車場についても公園に遊びに来た利用者向けに2時間無料サービスをすると提案されています。この2つに何か違いがあるのでしょうか。
(B 事業者)	大きな違いは、公園利用の際に2時間無料で気持ちよく使っていただき、自転車等駐車場はそのような使い方ができるということを広めていきたいと思っています。
(C 委員)	高輪地区は子供が非常に多いが、場内で子供が保護者から離れて行ってしまったといった場合、現場の管理人对応の教育はされていますか。
(B 事業者)	小さなお子さんが1人で場内を歩いていってしまうようなことがあれば、お子さんを安全に親御さんのところに誘導し、見守っていきます。管理員にも限りはありますが、アテンドという作業を含めて子どもの安全確保には気をつけていきます。
(C 委員)	麻布地区の地域性に合わせた管理運営について、海外の方との意思疎通に当たってコミュニケーションボードや翻訳機等を管理人が使いよう、教育をどのようにされますか。
(B 事業者)	コミュニケーションボードは使えるが、翻訳機に関して管理人が高齢者の方が多いために苦手とする方もいます。導入しても使われなければ意味がないと考えおり、現場のOJTなどで研修をしていきます。
(E 委員)	白金高輪駅自転車駐車場について、身支度スペースやベビーカーのレンタルスペースなどの記載があります。良い提案である一方で、施設のスペースが限られているなど、課題もあると思いますがいかがですか。
(B 事業者)	ベビカルというベビーカーの貸出機ですが、自動販売機1台分のスペースで5台のベビーカーの貸出が可能です。設置場所としては、場内の管理室の横や通路の脇などを想定しており、設置に際しては区と協議していきます。他の自転車

	<p>駐車場で、3人用の子供を乗せる電動アシスト付自転車にベビーカーを積んで来られる方がいらっしゃいます。非常に危険であり、そういった方に安全に施設を利用していただければと思います提案しました。</p>
(E委員)	<p>今の稼動している台数への影響はないということですか。</p>
(B事業者)	<p>身支度スペースについては、現在の白金高輪駅自転車駐車場は7割程度の利用率だと考えており、スロープ側の空いているスライドラックを移動し、空いたスペースを使用する想定です。収容台数は多少減りますが、利用には影響ない範囲と考えています。</p>
(E委員)	<p>麻布地区について、六本木駅自転車駐輪場の稼働率を上げるような取組は何か考えられていますか。</p>
(B事業者)	<p>六本木駅周辺には自転車利用を推進している企業もあることから、そういった企業にPRしながら六本木自転車駐車場の利用率を上げていこうと考えており、効果があれば他の施設でも進めていこうと思っています。</p>
(A委員)	<p>基本的には2人体制で施設管理をしていくとのこと、人員の確保が難しい状況の中で2人体制は維持できますか。例えば、体調不良あった場合など、欠員が出たときのフォローアップなど仕組みがあれば教えてください。</p>
(B事業者)	<p>現在管理している施設も2人体制としています。一時的な欠員については、担当の者が場長エリアマネージャーに連絡をしてカバーに入るといった形をとっています。</p>
(A委員)	<p>体調不調等でどうしても当日の朝になって出勤が難しい場合も想定されますが、その場合でも体制を維持できるフォローアップ体制がしっかりできているという理解でよろしいですか。</p>
(B事業者)	<p>そのとおりです。</p>
(委員長)	<p>ありがとうございました。以上でプレゼンテーションを終了します。</p>
	<p>(委員採点)</p> <p>(休憩)</p>
(委員長)	<p>第二次審査を再開します。</p>
	<p>(A事業者プレゼンテーション)</p>
(委員長)	<p>それでは、質疑に入ります。</p>
(B委員)	<p>プレゼンテーションで、チャットボットの活用の提案がありましたが、これは既に運用しているか教えてください。</p>
(A事業者)	<p>麻布十番駅自転車駐車場の電磁ロック式駐輪機においてチャットボットを展開しています。</p>
(B委員)	<p>運用開始してからどのぐらいになりますか。</p>

(A事業者)	およそ半年です。
(B委員)	半年間の活用の状況はどれくらいですか。
(A事業者)	各現場で個別の集計を取っていないため具体的に答えられませんが、月単位合計で 600 件程度の問い合わせがあり、電話での問い合わせより少ないですが徐々に増えてきています。
(B委員)	問い合わせに対してのチャットボットの精度はどのくらいですか。
(A事業者)	チャットボットでは正確に回答できるような内容のみ対応しています。回答が難しい問い合わせについては、サポートセンターの方を案内するようにしています。
(B委員)	定期更新機や券売機からWEB管理システムの移行等の話があったが、システムに対応できない利用者もいると思うが、そういう方に対してはどのように対応しますか。
(A事業者)	係員が常駐し対応することは継続しますので、そちらの方で対応することを考えています。
(E委員)	DX化の対応の特徴として、電磁ロック式駐輪機が提案されているが、導入するとなると、例えば白金高輪や白金台の自転車駐車場では収容台数が大きく減るような数字が計上されています。当然、現行の施設の需要数を踏まえての数字だと思いますが、アフターコロナで需要数が増えた場合に電磁ロック式にしたことで需要に対応できないということにはなりませんか。
(A事業者)	確かに電磁ロックを使うと一時利用に関してはラック数などが制限されてしまうところがありますが、それに関しましてもダミーラックと呼んでいるシステム上のラックを仮設定して用意することで、実際には空きスペースに駐車して利用いただくといった対応が可能です。
(E)	電動キックボードに対する対応はどのように考えていますか。
(A事業者)	7月から改正道路交通法が施行されていますが、基本的には原動付き自転車の扱いとして、ナンバープレートが着いているものを原動付き自転車が収容できる駐輪場において、受け入れていくことを現時点では想定しています。
(E委員)	六本木地区の中で、六本木駅自転車駐車場の稼働率を上げる何か具体的な対策は考えられていますか。
(A事業者)	区との協議の上ということになりますが、一時利用を受け入れることで、運用・利用状況を改善できればと考えています。新しい提案の中での人員配置に関しても現状より厚めに人を配置するようなことを想定していますので、一時利用の受入れは可能かと考えています。こうなん星の公園自転車駐車場も同様です。
(F委員)	現在、会社として障害者の法定雇用率を達成できてない。達成できない何か特別な事情があるのですか。
(A事業者)	会社として、障害者を雇用していく方針はあるが、なかなか目標の数字に至っていない。会社としてネガティブなイメージを持っているわけではなくて、今後も採用を促進していきます。

(F 委員)	ここ数年のうちに法定雇用率を達成できると捉えてよろしいですか。
(A 事業者)	達成に向けて、会社として取り組んでいます。
(F 委員)	指定管理料について、その他経費が現在よりも増加している理由を教えてください。
(A 事業者)	主な要因は、ガバナンスコストの上昇です。ガバナンスコストとは、コンプライアンス、情報セキュリティ、ビジネススキル、ハラスメント対策等々の各種教育コストのことですが、近年非常に重要度が増しているため、年々、そのための教育、頻度、対象を広げており、それに伴うコスト上昇分が増加の要因です。従来は正社員だけに留めていた研修を、現在は契約社員まで広げ、現地の施設スタッフも受講するようにし、対応品質の向上に繋げています。施設の運営においては利用者の方への様々な対応が求められており、その時にガバナンスが利いた対応ができるということが、指定管理者として重要であると考えています。
(F 委員)	シルバー人材センターからの派遣職員の高齢化を課題として捉え、様々な対策を講じられているということだが、具体的な事例について教えてください。
(A 事業者)	定期利用の受付等は、全て人の手でやっていますが、それをWebシステムにすることで、現場でかかる負担が軽減されます。その分、利用者への接客をより手厚くしていくことを考えています。
(G 委員)	電磁ロック式駐輪機の導入が全ての施設で提案されていますが、それらの扱いは高齢者でもできるものですか。
(A 事業者)	電磁ロック式駐輪機は、指定管理者制度導入施設では麻布十番駅自転車駐車場の1現場のみですが、他に暫定自転車駐車場でも導入しています。それらの施設は高齢者の方も利用していますが、問題なく運用できています。
(G 委員)	利用に際しては、事前の手續等は必要ですか。
(A 事業者)	一時利用に関しては、事前手續は不要です。
(G 委員)	料金の回収はどうするのですか。
(A 事業者)	自動販売機のような機械を現場に置いて、そこで利用した駐輪機の番号を入力し表示された金額を支払います。電子マネーも利用可能です。
(D 委員)	定期管理システムに関してどのような利点があるか、再度ご説明願います。
(A 事業者)	現在は紙の申請書を利用者に提出してもらい、現場の係員が申請書の内容を現場の別システムに登録していますが、それら全てをWebの方で受付が出来るようになるため現場の係員の負担軽減につながります。
(C 委員)	付加サービスとしてコインロッカーや更衣スペースの設置が提案されていますが、提案の実現性はどのように考えていますか。
(A 事業者)	区との協議次第ではありますが、ヘルメット着用の努力義務が始まった中で、ヘルメットを収納するロッカーが必要という利用者はいらっしゃるもので、そのような提案はできるだけ早期に検討していきたい。また、更衣室に関しては、現在簡易なもので運用していますが、より利便性が高いものに入れ替えていくということを想定しています。
(A 委員)	理解度テストを用いた研修制度は非常に面白い取組だと感じました。実際に

<p>(A事業者)</p>	<p>これまで運用されている中で、理解度テストといったものを繰り返しながら、職員・管理員の管理意識等が上昇している仕組みが運用されていますか。特に重視してやる必要がある項目はありますか。</p> <p>セキュリティに関しては重視しており、年数回レベルで研修しています。当然ながら情報漏洩も今現在起こったことはありません。e-ラーニングの仕組みそのものが、1回の理解度のテストが100点にならないと終了しないという仕組みになるので、完璧にならない限りは終了しません。また、管理者から誰が何回目で何点なのかわかるようになっており、クリアした状況も把握できるようにしています。</p>
<p>(A委員)</p>	<p>提案事業の中で、自転車安全点検キャンペーンはとても良い提案だと思いますが、点検できる技術等の要件をそろえた専門家か或いは現場の方たちがスキルアップをした上で運用するのですか。</p>
<p>(A事業者)</p>	<p>当事業体に「自転車安全整備士」の資格を持った者が計3名おり、その者で対応することを想定しています。当然資格を持っているので簡単な整備はできま すし、重度の修繕が必要な場合は自転車屋等を案内することになります。</p>
<p>(委員長)</p>	<p>ありがとうございました。以上でプレゼンテーションを終了します。</p> <p>(委員採点) (採点集計)</p>
<p>(委員長)</p>	<p>議題2に移らせていただきます。事務局より説明願います。</p>
<p>議題2 指定管理者候補者の決定について</p>	
<p>(事務局)</p>	<p>芝浦港南地区に関する、A事業者の第二次審査の合計評価点は326点、第一次審査と第二次審査の評価点の合計は1,016点です。</p> <p>(あわせて、他地区に関する採点結果についても説明)</p>
<p>(委員長)</p>	<p>この点数を受けまして、各委員からの講評をいただければと思います。</p>
<p>(C委員)</p>	<p>A事業者とB事業者について、どの地域も大体同じ点数になりました。両者を比較すると、A事業者の方がコンセプトや説明の仕方ですとか、非常に意欲的で評価できると思いました。A事業者は実際の管理運営に基づいた付加サービスがとても良いと評価しました。B事業者は、人材育成の方式やマニュアル等が非常によかったと評価しました。B事業者についてはA事業者と比べると提案内容で不明な点がありました。</p>
<p>(G委員)</p>	<p>両者のプレゼンテーションを聞いて、非常に特徴がありました。B事業者は淡々とできるだけ多くのことを説明しようとしていたのに対し、A事業者はどこに力点を置くかということがはっきりしていて、非常にピックアップした内</p>

	<p>容がよかったと思います。提案書の内容を考慮して採点をしましたが、両者に大きな差はないと感じました。B事業者については、ワークライフバランスの推進や複数人体制によるワークシェアの実施により従業員を大切にするという姿勢が見られたというところが、A事業者との違いであり、その点を高く評価しました。高輪地区についても自らの足で現場に行って、見て、どうしたらいいかというのを考えていたのが分かる事業者でしたので、B事業者を評価しました。</p>
(D委員)	<p>確かにB事業者の高輪地区については、特に利用者の安全確保という面で非常に具体的で積極的な課題について指摘しており、その対応は評価出来ると思いましたが、利用促進やBCP等の取組については受け身な印象を受けたことから、その辺りを考慮して採点しました。A事業者とB事業者とは方針というかコンセプトは違っており、どちらがいいというわけではありません。A事業者については、指定管理料が増えるという点は非常に気になる点ではしたが、ガバナンスコストの上昇ということを明確に説明されたことから、企業としてのスタンスを明確に持っていると感じました。そういう研修や教育に力を入れているということが必要な時代であり、そのためのコストについても納得しました。また、危機対応等も具体的に考えている計画であり評価しました。</p>
(F委員)	<p>一の橋公園自転車駐車場の収入見込みをB事業者は低く見込んでいたのが気になりました。その点ではA事業者は積極的な収入予測となっており、利用促進に期待が持てると判断しました。指定管理料については、A事業者からその他経費の増加要因の説明を受け、必要な経費と考えております。総事業費や指定管理料、両者を比較するとA事業者が低い額であり、さらにA事業者の方が確実な運用運営体制とサービスメインの部分でも細かな内容が示されていると判断しました。プレゼンテーションにおいても、非常にやる気があることがしっかり伝わってきました。以上のことからA事業者を高く評価しました。</p>
(E委員)	<p>安心安全や危機管理・人員確保の点では、A事業者については、研修内容も事細かに記載されおり、BCPや危機管理マニュアルについても触れられていて、安定した危機管理体制となっています。一方で、B事業者は、それらの点についての積極性や意欲をあまり感じられませんでした。A事業者は、芝地区のスポーツタイプの自転車や高輪地区の子ども乗せ自転車への対応、屋外施設への対応等に関して、施設の平面図を用いたレイアウト変更等の提案は地域の実情にあった内容となっています。また、機械式自転車駐車場の利用促進策について、一時利用の受入れも可能な計画となっている点は評価できます。安定した管理運営ができると判断し、今回の採点の評価としました。</p>
(B委員)	<p>B事業者については、私たちの売りは「これなんだ」というところの明確なビジョンやコンセプトというものがあまり感じられませんでした。A事業者は、支所毎の地域性については、同じような内容であったが、A事業者はDX化を明確に提示した。一方で、DX化に偏ることなく人を介した管理とのバランスをとった提案内容であり、評価できます。</p>
(A委員)	<p>B事業者は人と向き合った事業者で、常に2人体制という、より安全により接</p>

	<p>客対応に注力する点がA事業者と異なるところであり、それをどういう体制で臨むのかを強く話してくれると期待はしていたが、コンセプトが何か全然わからず、当該施設の管理運営に対する意欲が感じられなかった。高輪地区については、現場に行かないとわからないような具体的な課題を指摘し、利用者の利便性を改善するための提案をしていることは評価するが、それが全体の管理体制として機能しているかという説明が弱かった。A事業者のDX化そのものは時代の流れではあるが、自転車駐車場という人と人を介した形の中での取組にどこまで機能するかが懸念事項だった。しかし、DX化と有人管理をひとつの全体のシステムとして捉えて、単なるシステムではなくて教育システムを入れ込んだ中で現場に立つ人の意識レベルを上げていくといった、DX化をIT系のシステムだけではなく、人を介した管理とのバランスで全体の質の向上を図るような仕組みになっている点は非常に評価できます。DX化で仕事量を減らすことによって、人に向き合う時間を増やし、サービス水準を向上させるというところまで考えられている点が、とても良いと感じました。</p>
(委員長)	<p>各委員の相互のお話を聞いた上で、委員の方で採点を変更されるという申し出があれば、それを受けたいと思いますが、特によろしいですか。</p>
	<p>(委員異論なし)</p>
(委員長)	<p>それでは採点の修正なしということで、先ほど事務局から説明いただいた採点結果のとおり、芝浦港南地区については、A事業者を指定管理者候補者として選考するという点でよろしいでしょうか。</p>
	<p>(委員異論なし)</p>
(委員長)	<p>それでは当委員会としましては、A事業者を港区立田町駅東口自転車等駐車場等の指定管理者候補者として選考します。以上をもちまして、本委員会を終了します。ありがとうございました。</p>

※委員長における質疑や講評等に関する発言について、「委員」として表記しています。



港区立田町駅東口自転車等駐車場等  
指定管理者公募要項

令和5年2月

港 区

# 目 次

## I 施設の概要

1	指定管理者制度導入の趣旨	1
2	港区立自転車等駐車場の設置目的	1
3	芝浦港南地区における自転車等駐車場運営の趣旨	1
4	港区立自転車等駐車場の概要	2
	(1) 港区立田町駅東口自転車等駐車場	
	(2) 港区立品川駅港南口自転車等駐車場	
	(3) 港区立こうなん星の公園自転車駐車場	
	(4) 指定管理料等	
5	指定期間	5
6	使用許可権限の付与	5
7	利用料金制度の採用	6

## II 指定管理者が行う業務

1	事業運営	7
	(1) 基本事業	
	(2) 提案事業	
	(3) 自主事業	
	(4) 職員体制	
2	施設の維持管理	8
	(1) 施設の維持管理業務	
	(2) 安全・安心に関する業務	
3	管理運営の基準	10
	(1) 関係法令の遵守	
	(2) 区が定める指針等への対応	
	(3) 個人情報保護	
	(4) 再委託の禁止	
	(5) 地域との連携	
	(6) 区と指定管理者の役割及び管理責任の分担	
4	運営経費に関する事項	14
	(1) 指定管理料の支払	
	(2) 備品購入の取扱い	
	(3) 収入	
	(4) 銀行口座の開設	
	(5) 損害賠償保険	
	(6) 消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）への対応	
	(7) 指定管理料の調整等	

(8) その他

### Ⅲ 選定手続

1	公募の手続・手続	17
	(1) 申請者の資格	
	(2) 複数の団体による共同申請	
	(3) 公募の日程	
	(4) 公募説明会及び現地見学会	
	(5) 申請手続	
	(6) 計画書類の提出	
	(7) 提出書類に関する留意事項	
	(8) 応募に関する留意事項	
	(9) 質疑の受付及び回答	
	(10) 申請書類の受付	
	(11) 計画書類の受付	
2	指定管理者候補者の選考・選定	24
	(1) 指定管理者候補者の選考	
	(2) 指定管理者候補者の選定	
	(3) 基本的な選考基準	
	(4) 審査結果の通知	
	(5) 第二次審査用資料の提出	

### Ⅳ 決定後の手続

1	基本協定書・年度協定書	26
	(1) 協定の締結	
	(2) 基本協定書の主な事項	
	(3) 年度協定書の主な事項	
2	事業計画書及び収支予算書の作成	27
	(1) 事業計画書及び収支予算書の作成	
	(2) 事業報告書及び収支決算書の作成	
3	業務の引継ぎ	27
4	情報の公表	27
	(1) 応募書類等	
	(2) 選考・選定過程の情報	
	(3) 指定管理業務に関する情報	
5	モニタリング等の実施	28
	(1) モニタリングの実施	
	(2) 第三者評価の実施	
	(3) 労働環境モニタリングの実施及び賃金給付状況シートの提出	

(4) 監査の実施	
6 指定の取消し等	29
(1) 指定の取消しと業務の停止	
(2) 事業の継続が困難となった場合の措置	

## I 施設の概要

### 1 指定管理者制度導入の趣旨

港区では、多様化する区民ニーズへの柔軟かつ迅速な対応や効率的で効果的な区民サービスを提供するため、公の施設の管理・運営を包括的に委任する指定管理者制度を積極的に導入しています。

今回、「港区立自転車等駐車場」の管理・運営について、民間事業者等が持つノウハウやアイデア、専門性などを活用するため、指定管理者を広く募集します。応募に当たっては、「港区指定管理者制度運用指針」に基づく区の方針を十分に認識し、また、施設の設置目的等を理解のうえ、本要項に基づく創意工夫のある提案を期待しています。また、地区ごとのグループ化による応募とすることで、地域特性を活かしたきめ細かい管理運営を期待しています。

### 2 港区立自転車等駐車場の設置目的

身近な交通手段である自転車は、環境への負荷の低減、災害時における交通機能の維持、健康の増進等、社会において果たすべき役割は大きくなっています。

一方、交通結節点となる駅周辺には放置自転車が多く存在する地域もあり、歩行者等の通行の妨げになっています。

そこで、区は放置自転車対策を積極的に推進するため、自転車等駐車場を整備し、周辺地域を放置禁止区域に指定し警告撤去活動を実施するなど、放置自転車の減少に向けての取組を強化しています。

港区立自転車等駐車場（以下「自転車等駐車場」といいます。）は、「港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例」（以下「条例」といいます。）に基づき、区民の安全で快適な生活環境を確保するとともに、自転車利用者の利便性の向上と駅周辺の放置自転車の減少を目的とした施設です。

### 3 芝浦港南地区における自転車等駐車場運営の趣旨

芝浦港南地区は、地区の大半が埋立によりできたことから、大部分が標高 10m未満の低地で起伏の少ない平らな地形となっています。地区内を運河が縦横に走り、運河によって地区も整形に隔てられ、それらを多数の橋りょうが結んでいます。

工業用地から住宅・商業用地へ土地転換が進んだことなどを背景に、芝浦港南地区の人口は子育て世代を中心に平成 18 年（2006 年）に比べ 2 倍以上に、特に年少人口は 3 倍に増加しました。こうした人口急増に対応するため、開発事業等における生活基盤を支える施設の整備と地域コミュニティの活性化などにより、安全・安心で暮らしやすいまちづくりの推進が求められています。

芝浦港南地区内では、将来需要を想定して自転車等駐車場を整備するとともに、駅

周辺を放置禁止区域に指定したことにより、放置自転車台数は大幅に減少しましたが、自転車利用者は増加傾向にあり、特に電動アシスト付自転車やチャイルドシート付自転車の利用が多くなっています。一方、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による「新しい生活様式」の普及や自転車シェアリングの利用の活発化などによる自転車利用形態の大幅な変化も見られます。

このことから、自転車等駐車場管理においても、地区の駐輪特性に配慮することで、多世代の方が利用し易く、安全安心に利用できることが重要となります。

#### 4 港区立自転車等駐車場の概要

##### (1) 港区立田町駅東口自転車等駐車場

- ア 所在地 港区芝浦三丁目3番先
- イ 施設規模 構造：地下自走式  
階数：地下1階（特別区道第1093号線地下・道路附属物）  
敷地面積：1,655.4㎡  
収容台数：自転車1200台  
原動機付自転車（50cc以下）50台
- ウ 開設年月日 平成12年6月1日
- エ 休業日 年中無休（ただし工事等で休業する場合があります）
- オ 利用時間 午前4時30分から翌日午前1時30分  
（ただし工事等で休業する場合があります）
- カ 利用対象者
- （ア）定期利用
- ・区内に住所を有していること
  - ・区内の事務所又は事業所に勤務していること
  - ・区内の学校に通学していること
  - ・区の隣接する特別区内に住所を有していること
  - ・区長が必要と認める場合
- （イ）一時利用
- ・どなたでも利用できます。

##### (2) 港区立品川駅港南口自転車等駐車場

- ア 所在地 港区港南二丁目14番6号
- イ 施設規模 構造：地下自走式  
階数：地下1階（特別区道第243号線地下・道路附属物）  
敷地面積：1,777.3㎡  
収容台数：自転車800台  
原動機付自転車（50cc以下）100台  
併設施設：港区立品川駅港南口公共駐車場  
（指定管理者施設には含みません）
- ウ 開設年月日 平成13年5月1日

エ 休業日 年中無休（ただし工事等で休業する場合があります）  
オ 利用時間 午前4時30分から翌日午前1時30分  
（ただし工事等で休業する場合があります）

カ 利用対象者

- （ア）定期利用
- ・区内に住所を有していること
  - ・区内の事務所又は事業所に勤務していること
  - ・区内の学校に通学していること
  - ・区の隣接する特別区内に住所を有していること
  - ・区長が必要と認める場合
- （イ）一時利用
- ・どなたでも利用できます。

### （3）港区立こうなん星の公園自転車駐車場

ア 所在地 港区港南一丁目9番24号

イ 施設規模 構造：地下機械式（公園占用物）

基数：5基

敷地面積：571.6㎡

収容台数：自転車1020台

ウ 開設年月日 平成22年7月1日

エ 休業日 年中無休（ただし工事等で休業する場合があります）

オ 利用時間 午前4時30分から翌日午前1時30分  
（ただし工事等で休業する場合があります）

カ 利用対象者

- （ア）定期利用
- ・区内に住所を有していること
  - ・区内の事務所又は事業所に勤務していること
  - ・区内の学校に通学していること
  - ・区の隣接する特別区内に住所を有していること
  - ・区長が必要と認める場合

(4) 指定管理料等

本施設の過去の指定管理料及び利用料金収入については、下表のとおりです。

なお、記載額は過去の実績を参考として示したものであり、本提案における指定管理料の上限額ではありません。

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	
指定管理料実績	52,105,428 円	49,440,965 円	52,040,287 円	
【内訳】	職員人件費	76,085,773 円	75,563,230 円	76,241,396 円
	光熱水費	5,010,655 円	5,036,075 円	4,998,551 円
	修繕費	4,587,780 円	2,887,740 円	2,179,766 円
	事業運営費	0 円	0 円	0 円
	施設管理経費	19,747,025 円	19,969,613 円	20,110,608 円
	その他経費	10,543,106 円	10,345,649 円	10,353,017 円
利用料金収入実績	60,791,650 円	46,850,550 円	46,964,200 円	

※指定管理料実績は、項番Ⅱ4(1)における予算額と実績額の差額を清算した後の指定管理料の額です。



## 5 指定期間

令和6年4月1日から令和11年3月31日まで（5年）

## 6 使用許可権限の付与

公募により決定した指定管理者に、港区立自転車等駐車場使用の許可に関する権限を付与します。使用許可に関する内容は下記によります。

- (1) 利用方法
- (2) 利用承認
- (3) 利用不承認
- (4) 利用の休止
- (5) 利用承認等の取消し

なお、使用許可権限の付与により、指定管理者は、法令上、処分権限を有する行政庁として取り扱われることとなります。港区行政手続条例に基づく不利益処分をしようとする場合の聴聞又は弁明の機会の付与の手続等は、指定管理者が行政庁として行うこととなります。

## 7 利用料金制度の採用

- (1) 港区立自転車等駐車場の利用料金は指定管理者の収入とします。
- (2) 条例に定める減免・還付手続を行います。
- (3) 利用料金の額は条例で定める額を上限とし（下図参照）、その範囲内において区の承認を得て定めることとします。
- (4) 港区立立田町駅東口自転車等駐車場及び港区立品川駅港南口自転車等駐車場については、指定管理者でキャッシュレス決済機能を有した精算機をリースし、利用料金のキャッシュレス決済（駅利用者の施設利用を見込むことから、一時利用については交通系 IC による電子マネーは必須）による支払いを可能としてください。具体的なサービス内容については、他地区の港区立自転車等駐車場とサービス内容の統一を図る等の観点から、区と協議の上決定することとします。

港区立こうなんの星公園自転車駐車場については、区において令和5年度にキャッシュレス決済機能（交通系 IC による電子マネー）を有した精算機を設置する予定です。指定管理者は、区が提示するキャッシュレス決済事業者と契約の上、管理してください。

利用区分				金額
定期利用	自転車	一般	1か月	1,800円
		学生	1か月	1,300円
	原動機付自転車	一般	1か月	2,700円
		学生	1か月	2,200円
一時利用	自転車	1回		150円
		回数券（11回分）		1,500円
	原動機付自転車	1回		200円
		回数券（11回分）		2,000円

※一時利用は1日を超えない範囲の期間を利用期間とし、入場及び退場を1回とする。

※こうなん星の公園自転車駐車場は定期利用のみ。

## II 指定管理者が行う業務

### 1 事業運営

#### (1) 基本事業

指定管理者が行う事業に関する業務は、下記のとおりです。詳細については、別紙業務基準書及び業務仕様書を参照してください。

##### ア 区立自転車等駐車場の利用に関する業務

- (ア) 出入口及び管理室の開閉に関すること。
- (イ) 駐車場内の自転車・原動機付自転車の管理に関すること。
- (ウ) 駐車場利用受付及び案内業務に関すること。
- (エ) 駐車場利用料金の收受
- (オ) その他区長が必要と認める事業

#### (2) 提案事業

港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例第1条に定める目的を達成するため、同条例第32条に基づく事業を提案してください。事業を計画する場合は、本施設が区立自転車等駐車場であることを十分に認識の上、地域の特性を踏まえた効果的な事業を提案してください。

なお、提案事業は、事前に区と協議の上決定し、指定管理料の範囲内で実施します。

#### (3) 自主事業

上記(1)(2)のほか、本施設の設置目的に合致し、かつ、本業務の実施を妨げない範囲で、施設の利用率向上等を図るための事業を自主的に行うことができます。

なお、自主事業は、事前に区と協議の上決定し、事業に係る経費は事業者の負担とします。

#### (4) 職員体制

- ア 管理業務を実施するために必要な職員を適切に配置すること。
- イ 各施設において管理業務責任者を定め、区に届け出ること。
- ウ 各施設を統括して管理業務を行う責任者を定め、区に届け出ること。
- エ 夜間早朝に勤務する者においては、警備業務を履行可能な者を配置すること。
- オ 利用者の平等な利用を確保し、利用者の意見を管理運営に反映させるとともに、適切な人員配置を行うことにより、満足度の高い利用者サービスを提供すること。
- カ 職員の採用選考及び勤務条件等について、関係法令を遵守すること。
- キ 公の施設としての心構えを認識し、従事職員教育、接遇教育等を徹底し、利用者及び区民への接遇等が常に良好となるよう努めること。
- ク 区内事業者の活用に努めるとともに、地域の高齢者をはじめ、区民雇用を促進すること。

## 2 施設の維持管理

### (1) 施設の維持管理業務

指定管理者が行う維持管理に関する業務は、下記のとおりです。詳細については、別紙業務基準書及び業務仕様書を参照してください。施設の維持管理は、区と指定管理者が情報を共有し日常的に連携を図ることとします。

ア 関係法令等に基づき、保守管理・点検を行うこと。

- (ア) 建物設備の保守管理を行うこと。
- (イ) 機械設備等の保守点検を行うこと。
- (ウ) 消防用設備等の保守点検を行うこと。
- (エ) 自転車等搬送装置の保守点検を行うこと。
- (オ) 自転車等駐車場券売機の保守点検を行うこと。
- (カ) 機械式駐車場の保守点検を行うこと。

イ 施設の維持管理に関するほか、次の業務を行うこと。

- (ア) 施設・付属設備の管理及び物品等の取扱いに関する業務
- (イ) 1件130万円以下の軽易な修繕及び整備
- (ウ) 施設内の清掃の保持、整頓その他の環境整備に関する業務

ウ 複合施設等の保守管理業務

(ア) 港区立品川駅港南口自転車等駐車場

- ・施設管理者：公共駐車場管理者
- ・設備保守管理

地下躯体全体の保守業務は公共駐車場管理者が一括して管理する。本施設管理者は、公共駐車場管理者からの請求に基づき建物占有面積の按分比(16.73%)に応じた費用を負担すること。管理室内衛生設備、オートスロープ等、自転車等駐車場専有設備は本施設管理者が管理を行うこと。

- ・光熱水費(電気・上下水道)

公共駐車場管理者の請求に基づき、建物占有面積の按分比(16.73%)に応じた費用を負担すること。

### (2) 安全・安心に関する業務

ア 災害や事故の発生などの緊急時において、「港区危機管理基本マニュアル(改訂版)」に基づき、「緊急対応マニュアル」を作成し、利用者等の避難誘導、関係機関への通報、傷病者の医療機関への搬送の付き添い、安全確保、通報・連絡等の迅速かつ的確な対応を行うこと。

イ 休日・夜間の連絡体制を確立すること。

ウ 区有施設等安全点検及び点検報告(日常点検・総点検・エレベーター点検確認)

「港区有施設の安全管理に関する要綱」、「港区有施設安全管理業務実施要領」に基づく安全管理体制の整備、日常安全点検等を実施すること。

エ 震災及び新型インフルエンザが発生した場合を想定し、「港区業務継続計画」に基づき、開館時間外の災害その他あらゆる緊急事態、非常事態に際して、従事職

員用の食料等の確保や業務体制の整備など速やかに対応できる体制を整えること。なお、港区防災対策基本条例の規定に基づく、事業者の責務を負うものとする。

オ AEDについて日常作動点検を行い、保守管理を行うこと。

カ 上記アからオまでを適切に遂行するために、事件・事故の際の対応を定め、職員研修の実施等を行うこと。

キ 利用者に対する見守り、声掛け、相談、複合施設管理者への引継ぎなど様々な支援を行うこと。

ク 芝浦港南地区総合支所等との防災無線や避難所運営等の訓練に参加又は協力すること。

ケ 災害時は区の指示に基づき区民の安全確保のため協力すること。

コ 管理する個人情報の保護をはじめ情報セキュリティについては、本業務に従事するすべての者が「港区情報安全対策指針」を遵守し、漏えいの防止等の適正な管理に努めること。

サ 建築基準法第12条及び同施行令第39条に基づき、特殊建築物等及び建築設備定期点検調査を行うこと。

### 3 管理運営の基準

#### (1) 関係法令の遵守

指定管理者は、以下に掲げるものをはじめとした関係法令等を遵守し、施設の管理運営を行ってください。

- ア 港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例
- イ 港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例施行規則
- ウ 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律
- エ 自転車活用推進法
- オ 道路交通法
- カ 建築基準法
- キ 消防法
- ク 水道法・下水道法
- ケ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- コ 電気事業法
- サ 道路法
- シ 景観法
- ス 東京都火災予防条例
- セ 東京都建築安全条例
- ソ 地方自治法
- タ 労働関係法（労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法等）
- チ 個人情報の保護に関する法律
- ツ 港区情報公開条例及び施行規則
- テ 港区環境基本条例
- ト 港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例及び施行規則
- ナ 港区有施設の安全管理に関する要綱
- ニ 港区防災対策基本条例
- ヌ 港区暴力団排除条例
- ネ 障害者の雇用の促進等に関する法律
- ノ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ハ その他施設の管理運営業務及び各種事業実施に関わる各種法令・条例等

#### (2) 区が定める指針等への対応

以下の主な指針等を十分認識の上、積極的に区と連携してください。

- ア 港区指定管理者制度運用指針
- イ 港区情報安全対策指針
- ウ 港区環境マネジメントシステムハンドブック
- エ 港区有施設受動喫煙防止対策基本方針
- オ 港区行政情報多言語化ガイドライン
- カ (公社) 港区シルバー人材センター及び区内障害者授産施設等への優先発注

- キ 区内中小事業者への優先発注
- ク 港区の契約における暴力団等排除措置要綱
- ケ 港区職員のハラスメントの防止等に関する要綱
- コ 港区職員接遇マニュアル「あったかマナーみなど」
- サ 港区職員の障害を理由とする差別の解消の推進に関する要綱
- シ 港区自転車交通環境整備計画
- ス 第11次港区交通安全計画
- セ 港区が発注する契約に係る業務に従事する労働者等の労働環境確保の促進に関する要綱
- ソ 港区電力調達方針

(3) 個人情報保護

指定管理者は、指定管理業務を行うにあたり、個人情報を取り扱う場合は、関係法令等を遵守し、その取扱いに十分留意し、漏えい、滅失及びき損の防止、その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じてください。

(4) 再委託の禁止

指定管理業務の全部又は主たる部分を再委託することはできません。

ただし、清掃・警備及び設備の保守点検など専門性の高い個別業務等については、区の事前承認を得た場合に限り、再委託ができます。

(5) 地域との連携

地元町会・自治会や、その他関係団体など、地域と良好な関係を築くため、地域の行事やイベントに参加するなど、積極的に交流を図ること。

(6) 区と指定管理者の役割及び管理責任の分担

ア 役割分担

(◎：主体的な役割 ○：補助・助言・指導する役割)

項 目	指定管理者	港区
設置者としての責務	-	◎
自転車等駐車場の管理運営	◎	○ 条例・規則事項
施設の管理（設備、物品の管理）	◎	○
施設の占有・行為許可	-	◎
苦情対応	◎	○
緊急時の対応（事件・事故等）	◎（※）	◎（※）
施設の安全対策（安全点検・整備・改修等）	◎（※）	◎（※）
広報・PR	◎	○
事業運営	◎	○

(※) 設置者としての責任は港区にあり、管理責任は指定管理者にあることを示します。

イ 管理責任の分担

○：主たる分担者

項 目	内 容	管理責任 分担	
		区	指定 管理者
1 法令等の変更	(1) 指定管理業務に影響を及ぼす法令等の変更	○	
	(2) 上記以外の指定管理者自身に影響を及ぼす法令等の変更		○
2 税制の変更	(1) 指定管理業務に影響を及ぼす税制の変更	○	
	(2) 上記以外の一般的な税制の変更		○
3 物価変動	(1) 指定期間中の物品費、人件費等物価変動に伴う経費の増加		○
4 金利変動	(1) 指定期間中の金利変動に伴う経費の増加		○
5 書類	(1) 区が作成した書類に起因する事項	○	
	(2) 指定管理者が作成した書類に起因する事項		○
	(3) 両者記名捺印した協定書に起因する事項	相互協議	
6 指定管理者の指定	(1) 区の事由により指定管理者の指定が議会で議決されない場合	○	
	(2) 指定管理者候補者の事由により指定管理者の指定が議会で議決されない場合		○
7 指定管理業務の変更及び経費の変動	(1) 区の事由による指定管理業務の変更に伴う経費の増加	○	
	(2) 上記以外の事由による指定管理業務の変更及び経費の増加		○
8 住民対応	(1) 地域との協調		○



		(2)	指定管理業務及び自主事業の内容に対する住民からの苦情、要望等		○
		(3)	上記以外の区政全般への苦情、要望等	○	
9	環境問題	(1)	施設又は用地からの有害物質等の発生	○	
		(2)	指定管理業務及び自主事業に起因する有害物質の排出・漏洩、騒音、振動、光、臭気等に関するもの		○
10	不可抗力	(1)	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の区又は指定管理者の責めに帰すことのできない自然的又は人為的な現象）による被害の発生、拡大及び施設・設備の復旧	○	
		(2)	不可抗力によるもので、指定管理者の対応の遅れ、施設管理の不備等による被害の発生、拡大及び施設・設備の復旧		○
11	施設の損傷	(1)	指定管理者の故意又は過失によるもの		○
		(2)	施設的设计・構造上の瑕疵によるもの	○	
		(3)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの（1件130万円を超えるもの）	○	
		(4)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの（1件130万円以下のもの）		○
12	備品（I種）の損傷	(1)	指定管理者の故意又は過失によるもの		○
		(2)	上記以外の経年劣化、第三者行為（相手方が特定できないもの）等によるもの	○	
13	施設等の保守点検	(1)	区の事由による保守点検の増加	○	
		(2)	指定管理者の責め及び保守点検の不備による保守点検の増加		○
14	第三者への賠償	(1)	指定管理者の責めに帰すべき事由により第三者に生じた損害		○
		(2)	上記以外の事由により第三者に生じた損害	○	
15	セキュリティ	(1)	指定管理者の警備不備による情報漏洩、犯罪発生等		○
		(2)	上記以外の事由による情報漏洩、犯罪発生等	○	
16	使用料等の管理	(1)	施設利用者から徴収又は収納した使用料、区から予め交付した還付のための使用料、事業に伴う金銭の盗難・紛失		○

17	指定期間の終了	(1)	指定期間終了の場合（指定期間の満了以前の取消し等による場合を含む。）における区又は区が指定するものに対する業務の引継ぎに要する費用	○
		(2)	指定期間終了の場合（指定期間の満了以前の取消し等による場合を含む。）における原状復帰に要する費用	○

(備考)

2-(1) 消費税率の変更を想定した規定です。

2-(2) 収益関係税、外形標準課税など指定管理者自身に影響を及ぼす税制の変更を想定した規定です。

#### 4 運営経費に関する事項

##### (1) 指定管理料の支払

指定管理料の額は、提案のあった本施設の管理運営経費と利用料金収入の差額の範囲内を上限とし、区の予算の範囲内で支払うものとし、支払方法、支払時期については、基本協定書・年度協定書で定めます。

受託経費見積書は、区が定める次の6つの経費区分に従って作成してください。

なお、区の会計事務と同様、原則、経費区分間の流用はできないものとし、やむを得ない理由で流用する際は、区と協議の上決定するものとし、

##### ア 職員人件費

施設に勤務する職員等（管理運営体制に記載した職員等）にかかる人件費

※ 事業計画に基づく施設職員の確実な配置及び当該職員の人件費を保障する観点や、指定管理者の経営努力による経費節減が見込まれないことから、予算額と実績額の差額を清算します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。

※ 人件費の積算に当たっては、職員（再委託した業務に従事する職員を含みます。）の最低賃金水準額を遵守してください。最低賃金水準額は「港区が発注する契約に係る業務に従事する労働者等の労働環境確保の促進に関する要綱」により定めた金額と同額です。令和5年度は（一般事務・時給額）1,160円です。なお、金額は、毎年度見直します。

##### イ 光熱水費

施設の維持管理に必要な電気料金、水道料金

※ 光熱水費（電気、水道代）については、予算額と実績額の間乖離が生じる可能性が高いことから、予算額と実績額の差額を清算します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。

##### ウ 修繕費

施設の修繕に必要な経費

※ 指定管理者が作成した修繕計画に基づき区が優先順位を設定し、1件130万円以下の建物躯体や建物設備の保全のための軽易な修繕及び整備費用については、指定管理料に含めます。

※ 1件130万円を超える修繕は、指定管理料とは別に区が実施しますので受託経費見積には含めないでください。

※ 予算額と実績額の間乖離が生じる可能性が高いことから、予算額と実績額の差額を清算します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。

エ 事業運営費

施設で実施する各種事業に必要な経費

※ キャッシュレス決済機能を有した精算機のリースに係る費用は、指定管理料に含めます。

※ 当該経費について清算はありません。ただし、事業の中止等で実績が事業計画における見込みを下回ったことによる執行残額は区に返還します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。

オ 施設管理経費

施設の維持管理に必要な保守・検査業務、清掃業務、警備業務、廃棄物処理等にかかる経費

※ 当該経費について清算はありません。ただし、事業の中止等で実績が事業計画における見込みを下回ったことによる執行残額は区に返還します。清算方法の詳細については、基本協定書で定めます。

カ その他経費

上記のいずれにも該当しない経費

本社が労務管理などの業務を一括して行うために施設（事業所）が負担する経費、施設を本社などが支援するために必要な経費、民間企業等の利益など。

「その他経費」における本部経費の内訳について

**事務管理経費** 本社(本部)等による施設支援に係る、人件費等、会議費、出張費等

**運営費** 本社(本部)等による施設支援に係るシステム維持管理費、賃借料、光熱水費、リース料等

**租税公課** 消費税、事業所税等

※ 経費の計上にあたっては、本社が担う役割や業務内容、利益の算定方法など積算根拠を明らかにする資料を必ず添付してください。

(2) 備品購入の取扱い

1点予定価格5万円（税込）を超える備品については、区が必要と認めた場合に限り、区が購入し、無償で貸与します。備品の管理は指定管理者の責務とします。

(3) 収入

ア 港区立自転車等駐車場の利用料金は指定管理者の収入とします。

イ 条例に定める減免・還付手続を行います。

ウ 利用料金の額は条例で定める額を上限とし、その範囲内において区の承認を得て定めることとします。

(4) 銀行口座の開設

本業務の実施に係る支出及び収入を適切に管理するため、本業務に固有の銀行口座を開設し、適切な運用を図るものとします。

(5) 損害賠償保険

施設運営にあたり、指定管理者が業務を行うに当たって施設に損害が生じた場合に対応する「施設賠償責任保険」と施設利用者等に損害が生じた場合の損害賠償額を担保するための「第三者賠償保険」に必ず加入します。指定管理者が加入すべき

保険の基準は、「特別区自治体総合賠償責任保険制度」で定める金額とします。

(6) 消費税の適格請求書等保存方式(インボイス制度)への対応

令和5年10月から導入が予定されている消費税の適格請求書等保存方式(インボイス制度)において、利用料金等の収受に際し、登録番号、適用税率、消費税額等を記載した適格請求書(インボイス)の利用者への交付が想定されます。指定管理者においては、インボイスの事業者登録をはじめ、必要な対応をお願いします。

(7) 指定管理料の調整等

各年度末の実績に基づき再算定した区の負担する指定管理料相当額が、(1)で提案された当初見込み額を下回った場合(収益金の発生)は、収益金相当額の一部を区へ納付することとし、区への納付割合の考え方等を提案してください。

なお、同様に算定した額が見込み額を上回った場合(損金の発生)、災害等のやむをえない場合を除き、当初提案の指定管理料の損金補填等の調整は原則行いません。調整等の詳細については、別途協定書で定めます。

(8) その他

その他、本要項に定めのない事項については、区と指定管理者が協議の上決定し、協定書により定めます。

### Ⅲ 選定手続

#### 1 公募の手続・手順

##### (1) 申請者の資格

地方自治法第244条の2第3項に規定する法人その他の団体で、次のアからカの全てに該当する者

ア 自転車等駐車場施設の運営に熱意を持ち、施設の効用を最大限に発揮するとともに効率的な管理運営を図ることができる者

イ 指定期間中、事業の管理運営を安定して行う物的能力、人的能力を有している者

ウ 港区議会議員、区長、副区長、教育長並びに地方自治法第180条の5第1項に規定する委員会の委員及び委員が、無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役若しくはこれらに準ずべき者、支配人又は清算人となっていない法人や、その他の団体。また、区が資本金、基本金その他これらに準ずるものの二分の一以上を出資している法人その他の団体であって、区議会議員以外の者が役員等となっているものも可とする。

エ 自転車等駐車場管理運営事業、及びこれらに類する事業運営を行なっている事業者であること。

オ 本店、支店、事業所等のいずれかが、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県内のいずれかにある法人又はその他の団体であること。

カ 団体又はその代表者が以下のいずれかに該当しないこと。

(ア) 地方自治法施行令第167条の4第2項及び第167条の5第1項(同項を準用する場合を含む。)の規定により港区における一般競争入札等の参加を制限されている者

(イ) 破産法に基づく破産手続き開始の申立てをしている者

(ウ) 会社更生法に基づく更生手続き開始の申立てをしている者

(エ) 民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てをしている者

(オ) 国税又は地方税を滞納している者

(カ) 地方自治法第244条の2第11項の規定により指定管理者の指定の取消し(法人格の変更等に伴う指定の取消しを除く。)を受けてから2年間が経過していない者

(キ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条に掲げる暴力団、又は暴力団若しくはその構成員若しくはその構成員でなくなった日から5年を経過していない者の統制下にある団体

##### (2) 複数の団体による共同申請

ア 複数の団体で共同事業体(以下「グループ」といいます。)を結成し、グループとして申請することも可能です。その場合は、申請時にグループを結成し、適切な名称を設定の上、代表団体(他の団体は構成団体とします。)を定めてください。

グループ内のすべての団体が上記（１）申請者の資格（エを除く）に該当することが必要です。

イ 共同事業体で、法人等を設立する場合は、指定管理者の指定の議決までに、法人登記事項証明書又はそれに代わる書類等を提出してください。

ウ 当該グループの代表団体及び構成団体は、別のグループ又は単独により申請することはできません。

エ 代表団体及び構成団体の変更は原則として認めません。ただし、区が業務遂行上の支障がないと判断した場合に限り、変更できるものとします。

### （３）公募の日程

公募要項発表	令和５年２月２０日（月）
公募説明会	令和５年２月２４日（金）
現地見学会	令和５年２月２４日（金）
質疑受付	令和５年３月２日（木）から 令和５年３月８日（水）
質疑回答	令和５年３月２０日（月）
申請書類・計画書類受付	令和５年２月２０日（月）から 令和５年５月２６日（金）まで
第一次審査	令和５年６月２０日（火）
第二次審査	令和５年７月４日（火）
指定管理者候補者選定	令和５年７月下旬予定
指定管理者の指定	令和５年１０月下旬予定

### （４）公募説明会及び現地見学会

#### ア ４地区合同公募説明会

- ・日 時 令和５年２月２４日（金）午後１時３０分～２時３０分
- ・場 所 みなとパーク芝浦 区民協働スペース（港区芝浦１-１６-１）

#### イ 現地見学会

- ・日 時 令和５年２月２４日（金）午後２時４０分～３時３０分
- ・場 所 港区立田町駅東口自転車等駐車場  
港区立品川駅港南口自転車等駐車場  
港区立こうなん星の公園自転車駐車場

#### ウ 参加申込

巻末申込書を令和５年２月２４日（金）午前９時までに、メールで送信してください。（会場の都合上、１者２名まででお願いします）

(5) 申請手続

応募を希望する事業者は、下記の書類を提出してください。⑦～⑰に掲げる書類は、代表団体のほか、構成団体ごとに作成してください。

提出書類		様式	部数		
			正	副①	副②
①	指定管理者指定申請書	様式1	1	1	8
②	宣誓書	様式2	1	1	8
③	共同事業体構成書<<共同事業体の場合>>	様式A	1	1	8
④	共同事業体協定書兼委任状<<共同事業体の場合>>	様式B	1	1	8
⑤	宣誓書(共同事業体用)<<共同事業体の場合>>	様式C	1	1	8
⑥	安定運営の取組<<共同事業体の場合>>	様式D	1	1	8
⑦	定款、寄附行為又はこれに類するもの(最新のもの)	-	1		
⑧	法人の登記事項証明書(全部事項証明書) (申請日前3か月以内に発行されたもの)	-	1	1	
⑨	印鑑証明書(申請日前3か月以内に発行されたもの)	-	1		
⑩	預金残高証明書(最新の決算期末日現在のもの)	-	1		
⑪	事業者の概要				
	<<公益法人の場合>> 決算書類(直近の決算期3期分) ・収支計算書(収支計算書、正味財産増減計算書、貸借対照表、財産目録、計算書類に対する注記) 事業報告書(直近の決算期3期分) 収支予算書(今年度に係るもの) 事業計画書(今年度に係るもの) 監事の監査報告書	様式自由	1		
	<<NPO法人の場合>> 決算書類(直近の決算期3期分) ・収支計算書(収支計算書、貸借対照表、財産目録) 事業報告書(直近の決算期3期分) 監事の監査報告書 ※特定非営利活動促進法及び内閣府令に基づくものを提出してください。	様式自由	1		
	<<株式会社の場合>> 決算書類(直近の決算期3期分) ・営業報告書 ・貸借対照表 ・損益計算書 ・注記事項 (重要な会社方針、貸借対照表注記、損益計算書注記) ・株主資本等変動計算書	様式自由	1		

	<p>・ 付属明細書  ※会社法及び会社法計算施行規則に従ったものを提出してください。  ※連結決算を行っている親会社又は子会社がある場合は、連結財務諸表も提出してください。  ※株主資本等変動計算書は、社員総会又は株主総会での承認日を付記してください。  ※付属明細書は、法人税確定申告書に添付した勘定科目内訳書の写しで代替することも可能です。その場合、税務署に提出した全てのものを提出し、謄本である旨の代表者の署名、捺印を付してください。  ※申請書類提出時点において、既に最近の決算期末日が到来している法人で、未だ決算が確定していない場合には、過去3期分の決算書等とは別に直近の決算期末の経営成績及び財政状態の参考となる資料（例：試算表、予想損益計算書、予想貸借対照表）を提出してください。</p> <p>監査報告書  ※会計監査人（公認会計士又は監査法人）の監査を受けている場合には、会計監査人の監査報告書も提出してください。</p>				
⑫	法人税、消費税、法人事業税、地方消費税の納税証明書（直近の決算期2期分に係るもの）	-	1		
⑬	担保提供資産について	様式3	1		
⑭	債務の保証について	様式4	1		
⑮	情報セキュリティ確認チェックシート	様式5	1	1	8
⑯	労働環境チェックシート	様式6	1	1	8
⑰	給与・報酬・賃金等に関する規程（最新のもの）（※人件費の積算内訳）	様式自由	1	1	

#### (6) 計画書類の提出

申請者は、下記の計画書類を提出してください。

No.	提出書類	様式	提出部数		
			正	副①	副②
法人等の団体に関する書類【各グループ共通】					
①	計画書類等提出書	様式7	1	1	8
②	法人の概要・事業経歴 ・役員名簿（評議員名簿） ・法人運営に関する基本的な考え方、理念、障害者雇用率	様式8	1	1	8
③	類似施設管理運営実績表【各グループ共通】	様式9	1	1	8
管理運営計画に関する書類【各グループ共通】					



④	<p>関連法令の遵守・危機管理体制</p> <p>(1) 関連法令の遵守</p> <p>(2) 個人情報保護に関する考え方と具体的な取組</p> <p>(3) 環境に配慮した施設運営の取組</p> <p>(4) 地震・防災等、危機管理への取組</p> <p>(5) 緊急時の対応と具体的な体制</p> <p>(6) 利用料金収入の管理・収納・報告体制</p>	様式 10	1	1	8
⑤	<p>管理運営に関する基本的な考え方</p> <p>(1) 自転車等駐車場の運営方針、指定管理者としての抱負</p> <p>(2) 区内中小事業者の活用及び区民、高齢者、障害者の雇用促進の考え方</p> <p>(3) 施設のグループ化による管理運営に対する考え方</p>	様式 11	1	1	8
管理運営体制に関する書類【各グループごと】					
⑥	<p>職員配置計画・人材育成</p> <p>(1) 管理運営体制の考え方（職員体制・勤務体系）</p> <p>(2) 職員の確保・育成に対する考え方</p> <p>(3) 職員ローテーション表</p>	様式 12 様式 13	1	1	8
	<p>職員配置表</p> <p>※港区が定める「指定管理施設雇用区分確認表」に基づき作成</p>	様式 14	1	1	8
	<p>施設の統括責任者の勤務実績</p>	様式 15	1	1	8
⑦	<p>施設管理・保守</p> <p>(1) 利用者の安全確保、施設の安全な管理に対する取組</p> <p>(2) 施設・設備の保守計画及び修繕に対する取組</p>	様式 16	1	1	8
	<p>(3) 施設管理開始までの準備計画</p>	様式 16	1	1	8
	<p>再委託を予定している業務</p> <p>※委託内容、委託を行う理由、委託予定金額、委託予定先及び選定理由等</p> <p>※委託先の条件は、港区の入札参加資格があること、港区における暴力団等の排除措置を受けていないことです。また、区内中小企業やシルバー人材センターなどを積極的に活用してください。</p>	様式 17	1	1	8
効率的で質の高いサービス【各グループごと】					
⑨	<p>自転車等駐車場の利用促進</p> <p>(1) 自転車等駐車場の利用促進等に関する取組</p> <p>(2) 利用者からの相談・意見への対応、顧客満足度への取組</p> <p>(3) デジタル技術を活用した利用者サービスの具体的提案</p>	様式 18	1	1	8
⑩	<p>利用料金</p> <p>(1) 利用料金制度の考え方と具体的提案内容</p> <p>(2) 収益金相当額の区への納付割合の考え方</p>	様式 19	1	1	8
⑪	<p>資金・収支計画書（令和6年度から令和10年度まで）</p>	様式 20	1	1	8
⑫	<p>受託経費見積書</p>	様式 21	1	1	8
地域の拠点としての計画性【各グループごと】					

⑬	(1) 芝浦港南地区の地域性を踏まえた運営・サービス向上の取組 (2) 芝浦港南地区の施設の特長を活かした運営・サービス向上の取組 (3) 関係機関や地域との連携・交流、地域貢献活動の取組	様式 22	1	1	8
その他【各グループごと】					
⑭	・提案事業 ・自主事業	様式 23	1	1	8

(7) 提出書類に関する留意事項

- ア 申請書類、計画書類提出後の内容変更は、提出締切日まで受け付けます。
- イ 上記のほか、区が必要とする書類の提出を求めることや、ヒアリングを実施する場合があります。
- ウ 申請書類等の著作権は作成した団体に帰属します。ただし、提出された応募書類は返却できません。区の責任において一定期間保管後、廃棄します。
- エ 書類は、A4判で作成して下さい。
- オ 副本②については、法人名など応募事業者が特定できる部分をマスキング（黒塗りのうえ、提出して下さい）。
- カ 上記のほか、電子媒体（CD-R）に正本及び副本を入力したものを1部提出して下さい。
- キ 区は、指定管理者の選考結果及び提案内容等を公表する場合、その他区が必要と認めるときは、無償で提出書類の全部又は一部を使用できるものとします。  
ただし、公開することにより応募者に明らかに不利益を与えると認められる書類については公表しません。
- ク 提出書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

(8) 応募に関する留意事項

- ア 選考委員会委員等との接触について  
公募要項の公表日以降、公募説明会・現地見学会等区が提供する機会を除き本件提案に関して、選考委員、区職員等への接触は禁止します。接触の事実が認められた場合は、失格となる場合があります。
- イ 応募の辞退について  
応募書類を提出した後、辞退する場合は、辞退届（様式自由）を提出して下さい。
- ウ 費用の負担について  
提案や指定後の協議に対しての参加報酬・交通費及び受託のための準備等に係る経費は、応募者の負担とします。
- エ グループによる応募の構成団体の変更について  
グループによる応募の場合、代表団体及び構成団体の変更は原則として認めません。

(9) 質疑の受付及び回答

- ア 質問書の受付  
巻末質問書に必要事項を記入し、下記の提出先に、メールで送信して下さい。

(送信未達を防ぐため、事後に電話にて連絡をお願いします。) これ以外での方法  
(持参、郵送、電話、口頭等) 又は、期間を過ぎたものは受け付けません。

(ア) 質疑受付期間

令和5年3月2日(木)～令和5年3月8日(水)(必着)

午前9時から午後3時まで

(イ) 提出先 港区芝浦港南地区総合支所まちづくり課

TEL 03(6400)0017

Email:minatoll8@city.minato.tokyo.jp

イ 質問回答

令和5年3月20日(月)を目途に、全ての質疑に対する回答書をメールで送信します。港区ホームページでも公表します。なお、回答の際は、質問をした団体名は公表しません。

この回答書は、本要項と一体のものとして、要項と同様の効力を有します。なお、意見の表明と解されるものや質疑の内容(質問内容が不明瞭なもの)によっては、回答しないことがあります。

(10) 申請書類の受付

申請を希望する法人又は団体は、19頁(5)の書類を提出してください。

ア 提出期間 令和5年2月20日(月)から5月12日(金)まで

平日の午前9時から午後3時まで

※ 申請書類の確認を行いますので、提出に際しては、事前に下記に連絡の上、指定された日時に来所願います。

イ 提出先 港区芝浦一丁目16番1号

港区芝浦港南地区総合支所まちづくり課

TEL 03(6400)0017

(11) 計画書類の受付

申請を希望する法人又は団体は、20頁(6)の書類を提出してください。

ア 提出期間 令和5年2月20日(月)から5月26日(金)まで

平日の午前9時から午後3時まで

※ 計画書類の確認を行いますので、提出に際しては、事前に下記に連絡の上、指定された日時に来所願います。

※ 書類提出後の計画内容の変更は、提出期限まで受け付けます。

イ 提出先 港区芝浦一丁目16番1号

港区芝浦港南地区総合支所まちづくり課

TEL 03(6400)0017

## 2 指定管理者候補者の選考・選定

### (1) 指定管理者候補者の選考

ア 指定管理者候補者は、「港区立田町駅東口自転車等駐車場等指定管理者候補者選考委員会（以下「選考委員会」といいます。）」において選考します。

イ 審査方法は、応募者から提出された書類による第一次審査と、第一次審査通過者（2～3団体を予定）に対するプレゼンテーション等を含めた第二次審査を予定しています。

ウ 審査の過程において、選考委員による事業所の視察を行うこともあります。

エ 審査の結果、ふさわしい候補者がいない場合、選考しない場合があります。

オ 指定管理者候補者として選考された事業者は、辞退することはできません。

### (2) 指定管理者候補者の選定

ア 選考委員会が選考した指定管理者候補者について、全庁的な視点から港区指定管理者選定委員会で審議した上で、区として指定管理者候補者を選定します。

イ 指定管理者として指定されるまでの間に候補者に事故のあるときは、選定されなかった応募者のうちから新たに候補者を選定することがあります。

ウ 指定管理者の指定は、港区議会での議決を経て行います。

### (3) 基本的な選考基準

ア 安定的な経営基盤を有していること

（公認会計士による財務状況分析を実施します。）

イ 団体の運営に関することについて

（ア）法人運営に関する考え方・理念

（イ）類似施設の運営状況・実績

ウ 管理運営計画に関する基本的な考え方について

（ア）法令等の遵守、個人情報保護等への取組、環境への配慮

（イ）危機管理に関する取組、緊急時の対応と具体的体制

（ウ）利用料収入の管理・収納・報告体制

（エ）自転車等駐車場の運営方針

（オ）区内中小事業者の活用及び区民雇用促進の考え方

（カ）高齢者、障害者の雇用促進の考え方

エ 管理運営体制について

（ア）職員体制、勤務体系、配置計画の考え方

（イ）職員の確保・育成に対する考え方

（ウ）統括責任者の管理実績

（エ）利用者の安全確保、施設の安全な管理に対する取組

（オ）施設・設備の保守計画、修繕に対する取組

オ 事業運営について

（ア）自転車等駐車場の利用促進、自転車の活用推進等に関する取組

（イ）利用者からの意見への対応、顧客満足度への取組

（ウ）利用料金制度、収益金相当額の納付割合の考え方

（エ）デジタル技術を活用した利用者サービスの具体的提案

(オ) 資金・収支計画書及び受託経費見積書の妥当性

(カ) 支出経費、指定管理料提案額の妥当性

カ 地域の拠点としての計画性

(ア) 芝浦港南地区の地域性や特徴を活かした運営・サービス向上の取組

(イ) 各施設の特長を活かした運営・サービス向上の取組

(ウ) 関係機関や地域との連携・交流、地域貢献活動の具体的提案

キ 総合評価

(4) 審査結果の通知

審査結果は、第一次審査、第二次審査ともに応募者全員に文書で通知します。

(5) 第二次審査用資料の提出

第一次審査通過者は、第二次審査におけるプレゼンテーション用資料の提出を求める場合があります。詳細は、第一次審査通過者に連絡します。

## IV 決定後の手続

### 1 基本協定書・年度協定書

#### (1) 協定の締結

区議会の議決を経た後、指定管理者として指定し、区は指定管理者と協定を締結します。

締結する協定書は、指定期間を通じた包括的な施設の管理・運営に関する基本的事項を規定する基本協定書と、年度ごとの管理・運営業務や指定管理料に関する事項を規定する年度協定書の2種類です。

#### (2) 基本協定書の主な事項

- ア 指定期間
- イ 施設の概要
- ウ 施設の使用許可
- エ 業務の範囲
- オ 施設の運営
- カ 施設の維持管理
- キ 区が支払うべき経費
- ク 保険の加入
- ケ 自主事業（※自主事業がある場合）
- コ 区と指定管理者の役割分担
- サ 業務の再委託
- シ 事業計画書、事業報告書等の提出
- ス 業務の引継ぎ
- セ 利用者アンケート実施
- ソ モニタリング
- タ 第三者評価
- チ 緊急時の対応
- ツ 環境への配慮
- テ 管理運営業務を行うに当たって保有する個人情報の保護及び関係書類の整理・保管
- ト 情報セキュリティ
- ナ 指定の取消し及び管理業務の停止
- ニ 損害賠償
- ヌ 権利義務の譲渡の禁止
- ネ 目的外使用の禁止
- ノ 施設・設備等の原状回復
- ハ 区と指定管理者の管理責任の分担
- ヒ その他区長が必要と認める事項

#### (3) 年度協定書の主な事項

- ア 目的
- イ 協定の期間
- ウ 指定管理料の額
- エ 指定管理料の支払
- オ 指定管理料の清算
- カ 協議

## 2 事業計画書及び収支予算書の作成

- (1) 事業計画書及び収支予算書の作成  
年間の事業計画書及び収入・支出の概算予定書の提出等
- (2) 事業報告書及び収支決算書の作成  
区が指示する事業報告書の提出（毎月の施設利用実績、施設の維持管理業務の実績等）、収支決算書の提出等

## 3 業務の引継ぎ

指定管理者は、指定管理を開始するまでの期間内に準備業務を行うものとし、特に利用者にとっての円滑な指定管理移行を実現するため、区や関係機関と指定管理者による移行準備を実施してください。

指定管理者が変更となる場合には、新たな指定管理者は利用者に不安や影響を与えないように入念な引継ぎを行うよう努めてください。

また、指定期間終了時又は指定の取消しによって管理運営業務が終了する際は、次期指定管理者が円滑にかつ支障なく業務を遂行できるよう引継ぎ業務を実施してください。

引継ぎ等にかかる経費は、区が経費を負担する引継ぎ項目を除き、新たな指定管理者が負担します。

※労働環境確保策の一環としての雇用継続の要請について

新たに指定管理者となる事業者には、当該指定管理の協定締結前から当該業務に従事していた職員のうち継続して雇用を希望する労働者については、新たに指定管理の協定を締結する事業者による雇用をお願いします。

## 4 情報の公表

### (1) 応募書類等

公募時に提出された書類は、理由のいかんを問わず返却しません。申請書類、計画書類等の著作権は、申請者に帰属します。

ただし、区は公表等する場合には、申請書類、計画書類等の内容を無償で使用できるものとし、

なお、申請書類、計画書類等は、港区情報公開条例の規定に基づき、公開請求の対象になります。

### (2) 選考・選定過程の情報

指定管理者候補者の選考・選定過程に関する情報（応募書類、選考委員会報告書、

公募時質問項目、選定委員会選定調書、選考委員会会議録・選定委員会会議録等）は、原則公表します。なお、事業者名については、決定事業者のみ公表の対象とします。

### (3) 指定管理業務に関する情報

基本協定書、年度協定書、事業計画書等の事業運営に係る書類、第三者評価及び労働環境モニタリングの結果等、指定管理業務に関する情報は原則公表します。

## 5 モニタリング等の実施

### (1) モニタリングの実施

指定管理者は、毎月の業務実績等の報告書を定められた期日までに提出し、区へ報告します。区は報告に基づき施設の運営状況等を確認します。また、指定管理者に対する月次モニタリングとして、チェックシート等を活用し、施設の運営状況等の把握に努めます。

また、指定管理者は、施設利用上の問題等の解決策を検討し、業務を円滑に実施するため、必要に応じて、情報交換や業務の調整を図る場を設けます。

このほか、指定管理者は、意見箱の設置等による利用者等の意見・要望の聴取等、利用者ニーズの把握を行います。

区が行うモニタリングは、月次モニタリング及び年度終了時モニタリング等があり、モニタリング等の結果は、指定管理者検証シートとして取りまとめ、ホームページで公表します。

### (2) 第三者評価の実施

区は、指定管理者に対し、指定期間の中間年に1回、第三者評価機関又はこれに類するものによる評価の受審を義務付け、その結果を業務運営の改善指導に活用します。第三者評価期間との契約は区が行います。

### (3) 労働環境モニタリングの実施及び賃金給付状況シートの提出

区は、公の施設として利用者の安全・安心の確保をはじめ、区民・利用者サービス維持・向上の観点から、指定期間の2年目に社会保険労務士による労働環境モニタリングを実施します。社会保険労務士との契約は区が行います。

また、施設で勤務する職員（業務の一部を第三者へ再委託をする場合に施設で勤務する職員についても含みます。）に支給される賃金について、最低賃金水準額を満たしているか確認をするため、職種ごとに最も低額の賃金の支給を受けている職員に関する賃金状況給付シートの提出が必要となります。

### (4) 監査の実施

ア 地方自治法第199条第7項の規定により、区長又は監査委員が必要と認めるときは、指定管理者が行う管理業務に係る出納関連の事務について、監査を行うことがあります。

イ 港区では、公正性、透明性をより一層確保するため、平成13年度から外部監査人（公認会計士や弁護士等）による包括外部監査を実施しています。公の施設の管理に関する業務に関し、包括外部監査の対象となる場合があります。



## 6 指定の取消し等

### (1) 指定の取消しと業務の停止

指定管理者が次のいずれかに該当する場合は、指定の取消し又は業務の停止を命じることがあります。その場合において、指定管理者に損害が生じても、区はその賠償の責めを負いません。

- ア 指定管理者がⅢ－１（１）に掲げる各号に該当しなくなったとき。
- イ 区が行う施設への実地調査に応じず、又は虚偽の報告をし、若しくは調査を妨げたとき。
- ウ 実地調査の結果に基づく区の指示に、正当な理由なく従わないとき。
- エ 経営状況が悪化し、管理運営を継続することが著しく困難となったとき。
- オ 協定に違反したとき。
- カ 応募書類の内容に虚偽があることが判明したとき。
- キ 違法行為や非行行為に関与するなど、当該指定管理者に管理業務を行わせておくことが、社会通念上不相当と判断されるとき。
- ク その他指定管理者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難になったとき。
- ケ 指定管理者から協定解除の申出があり、その理由を合理的なものと認めたとき。
- コ 不可抗力の事由により、業務の継続が困難になったとき。

### (2) 事業の継続が困難となった場合の措置

- ア 事業の継続が困難となり、指定が取り消される場合でも、次の指定管理者が円滑かつ支障なく施設の管理運営業務を遂行できるよう、適切な引継ぎを行わなければならない。
- イ 不可抗力等、指定管理者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、管理継続の可否について協議することとします。

## 問合せ先

〒105-8516

港区芝浦一丁目16番1号

港区 芝浦港南地区総合支所 まちづくり課

TEL：03-6400-0017 FAX：03-5445-4590