

横浜市庁舎駐車場指定管理者選定委員会

審査報告書

平成21年 7月

1 趣旨

横浜市庁舎駐車場の指定管理者の指定にあたり、横浜市庁舎駐車場指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、応募者の審査を行い、優先交渉権者及び次点候補者を選定いたしましたので、ここに審査結果を報告します。

2 横浜市庁舎駐車場指定管理者選定委員会 委員

委員長 中村文彦（横浜国立大学大学院工学研究院教授）

委員 池田陽子（明大昭平・法律事務所弁護士）

小池久身子（青葉区民会議委員）

西ヶ谷保秀（横浜市町内会連合会委員(泉区連合自治会町内会長会会長)）

長谷川太一（新日本有限責任監査法人公認会計士）

(50音順)

3 対象施設

公募単位	施設名称	所在地
ブロック A (北部地域)	市庁舎駐車場	横浜市中区港町 1 - 1
	鶴見区総合庁舎駐車場	横浜市鶴見区鶴見中央 3-20-1
	神奈川区総合庁舎駐車場	横浜市神奈川区広台太田町 3-8
	中区庁舎駐車場	横浜市中区日本大通 35
	港北区総合庁舎駐車場	横浜市港北区大豆戸町 26-1
	緑区総合庁舎駐車場	横浜市緑区寺山町 118
	青葉区総合庁舎駐車場	横浜市青葉区市ヶ尾町 31-4
都筑区総合庁舎駐車場	横浜市都筑区茅ヶ崎中央 32-1	
ブロック B (南部地域)	南区総合庁舎駐車場	横浜市南区花之木町 3-48-1
	港南区総合庁舎駐車場	横浜市港南区港南中央通 10-1
	保土ヶ谷区総合庁舎駐車場	横浜市保土ヶ谷区川辺町 2-9
	旭区総合庁舎駐車場	横浜市旭区鶴ヶ峰 1-4-12
	磯子区総合庁舎駐車場	横浜市磯子区磯子 3-5-1
	金沢区総合庁舎駐車場	横浜市金沢区泥亀 2-9-1
	栄区庁舎駐車場	横浜市栄区桂町 303-19
泉区総合庁舎駐車場	横浜市泉区和泉町 4636-2	

4 優先交渉権者選定の経過

年 月 日	経 過 項 目
平成 21 年 5 月 19 日	第 1 回選定委員会（募集要項、選定方法・選定基準等の確認）
平成 21 年 6 月 3 日	募集開始 （市民活力推進局のホームページによる募集要項の公開）
平成 21 年 6 月 3 日 ～ 6 月 10 日	質問事項の受付
平成 21 年 6 月 25 日	質問事項への回答
平成 21 年 6 月 30 日 ～ 7 月 2 日	公募受け付け
平成 21 年 7 月 14 日	第 2 回選定委員会（一次審査）
平成 21 年 7 月 24 日	第 3 回選定委員会（二次審査及び優先交渉権者等の選定）

5 応募の状況

	応募者数
ブロック A	6 事業者
ブロック B	3 事業者

6 審査結果

(1) 審査にあたっての考え方

選定委員会では、「横浜市市庁舎及び区庁舎駐車場指定管理者募集要項」に基づき、応募資格の確認を行ったうえで、「選定基準・評価項目」に従って審査を実施し、優先交渉権者、次点候補者を選定しました。

一次審査については、応募書類を「選定基準・評価項目」に従って採点し、総得点（300点）の6割を超えた（181点以上）応募者を一次審査通過者とししました。

二次審査については、一次審査通過者に対してヒアリングを実施し、再度、「選定基準・評価項目」に基づき採点を行いました。

なお、このたび一次審査において、全委員の評価点の平均は181点にわずかに満たなかったものの、委員の中には181点以上の評価点をつけた応募者がブロックA、Bともに1者いたため、二次審査の対象といたしました。

<応募者の資格>（募集要項抜粋）

6 応募について

(1) 応募者の資格

応募者は、「過去3年において、機械式駐車場を含めた駐車場の管理に関する業務実績を有する法人又はその他の団体（以下「法人等」という。）」とします。個人での応募はできません。

複数の法人等がグループを構成して応募する場合は、グループの代表となる法人等を

定め、その代表者が申請手続きを行って下さい。(他の法人等は、構成員とします。)
 なお、市との協定の締結にあたってはグループの構成員全てを協定当事者とします。

(2) 欠格事項

応募時において次に該当する場合は応募できません。

- ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する法人等
- イ 横浜市から競争入札等の参加に関して、指名停止措置を受けている法人等
- ウ 過去3年以内に、法人税、法人市民税、消費税及び地方消費税を滞納した法人等
- エ 会社更生法、民事再生法等により更生又は再生の手続きを開始している法人等
- オ 地方自治法92条の2、第142条、第166条、第168条、第180条の5に掲げられた者を構成員とする法人等
- カ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。以下同じ。）の統制下にある法人等
- キ これまでに指定管理者の指定を取り消され、その日から2年を経過していない法人等

(3) 同一公募単位における複数応募の禁止

同一公募単位において、単独に応募した法人等は、グループ応募の構成員となることはできません。

また、同一公募単位において、同時に複数のグループの構成員になることはできません。

<選定基準・評価項目>

選定基準	評価項目	配点	
		配分	
①庁舎駐車場の適正な管理運営の基本事項	ア 管理運営にあたっての基本方針	85	10
	イ 財務の健全性		15
	ウ 駐車場の管理運営実績		60
②庁舎駐車場の管理運営体制・方法	ア 利用料金、供用時間等	120	15
	イ 駐車場機器の設置、利用導線計画		10
	ウ 維持管理・保守点検		10
	エ 安全対策及び防犯対策		30
	オ 利用者とのトラブル対策		10
	カ 利用者サービスの向上・利用促進策		35
	キ 研修方針及び計画		5
	ク 個人情報管理		5
③収支計画と最低保証額・分配率	ア 収支計画	95	15
	イ 最低保証額・分配率の設定		80
配点合計		300	300

(2) 一次審査通過者数

	一次審査通過者数
ブロック A	3 事業者
ブロック B	2 事業者

(3) 審査結果

	優先交渉権者	次点候補者
ブロック A	パーク二四株式会社	アマノマネジメントサービス株式会社
ブロック B	パーク二四株式会社	日本環境マネジメント株式会社

(4) 審査得点

ア ブロック A

選定基準	評価項目	パーク二四株式会社		アマノマネジメントサービス株式会社	
① 庁舎駐車場の適正な管理運営の基本事項	ア 管理運営にあたっての基本方針	83.8	8.8	70.8	6.8
	イ 財務の健全性		15.0		15.0
	ウ 駐車場の管理運営実績		60.0		49.0
② 庁舎駐車場の管理運営体制・方法	ア 利用料金、供用時間等	102.2	12.8	82.4	12.8
	イ 駐車場機器の設置、利用導線計画		9.2		6.0
	ウ 維持管理・保守点検		8.0		6.0
	エ 安全対策及び防犯対策		23.6		20.0
	オ 利用者とのトラブル対策		9.0		6.4
	カ 利用者サービスの向上・利用促進策		29.8		24.4
	キ 研修方針及び計画		4.8		2.8
ク 個人情報管理	5.0	4.0			
③ 収支計画と最低保証額・分配率	ア 収支計画	53.2	13.2	50.0	10.0
	イ 最低保証額・分配率の設定		40.0		40.0
総 得 点			239.2		203.2

イ ブロック B

選定基準	評価項目	パーク二四株式会社		日本環境マネジメント株式会社	
① 庁舎駐車場の適正な管理運営の基本事項	ア 管理運営にあたっての基本方針	83.8	8.8	40.8	6.8
	イ 財務の健全性		15.0		15.0
	ウ 駐車場の管理運営実績		60.0		19.0
② 庁舎駐車場の管理運営体制・方法	ア 利用料金、供用時間等	103.0	14.2	82.4	13.0
	イ 駐車場機器の設置、利用導線計画		9.0		5.4
	ウ 維持管理・保守点検		8.4		6.2
	エ 安全対策及び防犯対策		23.2		18.8
	オ 利用者とのトラブル対策		9.0		7.2
	カ 利用者サービスの向上・利用促進策		29.4		23.8
	キ 研修方針及び計画		4.8		3.0
	ク 個人情報管理		5.0		5.0
③ 収支計画と最低保証額・分配率	ア 収支計画	41.0	13.0	53.6	11.6
	イ 最低保証額・分配率の設定		28.0		42.0
総 得 点			227.8		176.8

7 審査講評

(1) ブロック A

申請者名	評価項目及び指摘事項
パーク二四株式会社	<p>多様かつ多数の管理実績を有しており、それに基づくノウハウや各庁舎駐車場周辺における自社駐車場の活用に伴う混雑緩和対策、多様かつ高付加価値なサービスの提供が期待できる。毎年のモニタリングアンケートによる利用者の満足度向上策もサービス水準向上の点で評価できる。</p> <p>さらに、適正利用を促す料金体系、トラブル発生時における実施体制、地球温暖化対策への取組みも期待できる。</p> <p>また、収入見込額を超えた場合における収入額の市への分配率については他の応募者と比較して低い提案ではあったが、最低保障額が他の応募者と比較して1位であった。</p>
アマノマネジメントサービス株式会社	<p>公共駐車場における指定管理者による管理実績を多数有しており、それに基づくノウハウによる駐車場の公正利用に対して期待ができる。また、利用者の意見を恒常的に把握できる仕組みを提案されており、利用者満足度向上策もサービス水準向上の点で評価できる。</p> <p>ただし、優先交渉権者と比較して低い評価点となった。</p>

(2) ブロックB

申請者名	評価項目及び指摘事項
パーク二四株式会社	<p>多様かつ多数の管理実績を有しており、それに基づくノウハウや各駐車場周辺における自社駐車場の活用に伴う混雑緩和対策、多様かつ高付加価値なサービスの提供が期待できる。毎年のモニタリングアンケートによる利用者の満足度向上策もサービス水準向上の点で評価できる。</p> <p>さらに、適正利用を促す料金体系、トラブル発生時における実施体制、地球温暖化対策への取組みも期待できる。</p> <p>また、収入見込額を超えた場合における収入額の市への分配率については他の応募者と比較して低い提案ではあったが、最低保障額が他の応募者と比較して1位であった。</p>
日本環境マネジメント株式会社	<p>環境配慮、受益者負担による公正利用等、横浜市の方針と合致した運営方針が示されており期待できる。また、利用者アンケートによる利用者の満足度向上策もサービス水準向上の点や環境負荷の目標値を設定している点で評価できる。</p> <p>ただし、駐車場の管理実績が他の応募者と比較して少なく、市内での実績も有していないため、経験に基づくノウハウや実施体制、緊急時の対応などに不安要素がある。</p> <p>一定の評価はできるため次点候補者とするが、仮に指定管理者とする場合には、綿密な協議・調整を行うなど相当の配慮が必要である。</p>

8 総評

本公募は、現在、駐車料金が無料である市庁舎・区庁舎駐車場において平成22年2月より料金制を導入するにあたり、民間能力を活用することによる市民サービスの向上と経費節減を目指すために指定管理者制度を導入して実施するというものでしたが、応募者にとっては、駐車料金を徴収したこれまでの実績がないことや、料金制導入後も来庁者については一定の減免を設けていることなどから、非常に収入見込みが立てにくい内容となっていました。さらに、公募から提案の提出まで約1か月という期間での公募となっていました。多くの意欲的な提案を受けることができました。

ブロックA及びBともに優先交渉権者となったパーク二四株式会社については、豊富な駐車場管理運営実績に基づくノウハウに対する期待や、利便性向上策、実施体制などが高く評価されましたが、駐車場ごとの詳細な提案などについては、今後協議を進める必要があると考えます。

来庁者や市民等の利便に資する駐車場を実現していくために、横浜市及び指定管理者が共に協力していくことを希望します。