

生駒市営駐車場
指定管理者候補者選定報告書

令和2年11月4日

生駒市営駐車場指定管理者候補者選定に係る

生駒市プロポーザル審査委員会

はじめに

指定管理者により管理運営を行っている生駒市営自動車駐車場（生駒駅南自動車駐車場、生駒駅北地下自動車駐車場及びベルテラスいこま自動車駐車場）及び生駒市営自転車駐車場（生駒駅前自転車駐車場、生駒駅前第2自転車駐車場及び生駒駅南自転車駐車場）の各施設については、指定期間が令和2年度末をもって終了します。

したがって、本市としては、生駒市営自動車駐車場は令和3年度からの5年間について、生駒市営自転車駐車場は令和3年度からの3年間について、民間事業者等のノウハウや創意工夫あるアイデアを有効活用するために引き続き指定管理者による管理運営を行うこととし、管理運営を担う民間事業者等の募集又は選定を行うこととしました。応募又は申請事業者から提出された書類及び当該事業者によるプレゼンテーション内容について、透明性・公平性を確保した審査を実施するため、「生駒市営駐車場指定管理者候補者選定に係る生駒市プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）」を本年9月8日に設置し、評価基準に基づき客観的に審査したところです。

今般、審査委員会としての審査が終了し、指定管理者候補者を選定しましたので、その審査結果を下記のとおり報告します。

記

1 指定管理者候補者に選定した者

(1) 生駒市営自動車駐車場指定管理者

ア 名称 ミディ総合管理株式会社

イ 所在地 大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目1番43号

ウ 代表者 代表取締役社長 則竹 博安

(2) 生駒市営自転車駐車場指定管理者

ア 名称 公益社団法人 生駒市シルバー人材センター

イ 所在地 奈良県生駒市北田原町2476番8

ウ 代表者 理事長 中村 成三

2 応募又は申請の状況

(1) 生駒市営自動車駐車場指定管理者

ア 応募者 1事業者

イ 提案内容等の概要

別紙「生駒市自動車駐車場指定管理者募集に伴う応募者からの提案内容等の概要」のとおり

(2) 生駒市営自転車駐車場指定管理者

ア 申請者 1事業者（現指定管理者。非公募による）

イ 提案内容等の概要

別紙「生駒市自転車駐車場指定管理者選定に伴う申請者からの提案内容等の概要」のとおり

3 審査委員会の設置等

(1) 委員の構成 計5名

外部有識者（中小企業診断士） 1名
庁内関係部署職員 4名

(2) 審査委員会の庶務（事務局）

総務部防災安全課生活安全係

4 選定方法等

「生駒市自動車駐車場指定管理者募集要項」又は「生駒市自転車駐車場指定管理者選定要項」に定める評価基準に基づき、応募者又は申請者に審査を実施した上で、総合的な評価により選定を行った。

(1) 選定の手順

ア 応募又は申請書類の確認 事務局

募集要項又は選定要項に示した応募又は申請に必要な提出書類が全て揃っていることを確認し、書類不備が確認された場合において、指示する期間内に補正等がなされないときは失格とする。

イ 応募又は申請資格等の確認 事務局

(ア) 応募又は申請資格

応募又は申請時点において、提案要領に示した応募又は申請資格を有しない者は失格とする。

(応募（申請）資格)

自動車駐車場（自転車駐車場）の管理運営を行う能力を有する奈良県、大阪府又は京都府内に拠点となる事業所（本店所在地の場所は不問とする。グループで応募する場合はグループの構成員のいずれかが該当すること。）を置く法人その他の団体（以下「法人等」という。）で次の要件を満たすものとする（個人での応募はできないものとする。）。

ア 申請書類提出時において、本市の入札参加停止処分を受けていないこと。

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。

ウ 国税及び地方税を滞納していないこと。

エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしていないこと、及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしていないこと。

オ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始申立てがなされた法人等及び開始決定がされている法人等でないこと。

カ 次に該当する法人等でないこと。

(ア) 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。）

(イ) 暴力団の構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。以下同じ。）

(ウ) 暴力団又はその構成員若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統治下にある法人その他の団体

(エ) (ア)から(ウ)までに掲げるもの（以下「暴力団等」という。）の利益となる活動（暴力団等と取引をし、暴力団等に対し資金を供給し、又は便宜を供

与するなど積極的に暴力団等の維持運営に協力し、又は関与することをいう。)を行う法人その他の団体

(オ) 役員等(法人にあつては役員及び経営に事実上参加している者、法人以外の団体にあつては代表者及び経営に事実上参加している者をいう。以下同じ。)が、暴力団等の利益となる活動を行う法人その他の団体

(カ) 役員等が暴力団等と社会的に不適切な交友関係(相手方が暴力団等であることを知りながら、会食、遊技、旅行、スポーツ等を共にするような関係をいう。)を継続的に有している法人その他の団体

キ 生駒市政治倫理条例(平成20年6月生駒市条例第25号)第16条に規定する法人等でないこと。

(イ) 指定管理料の超過

自動車駐車場指定管理者においては、募集要項に示した指定管理料を超える提案がなされた場合は失格とする。

(ウ) その他の形式的要件

- A 自動車駐車場指定管理者においては、複数の法人等がグループを構成する場合、代表となる法人等を決定し応募すること。
- B 本件に関して審査委員会委員への接触の事実が認められた場合は失格となることがある。
- C 応募又は申請書類に虚偽の記載があった場合、その応募又は申請は無効とする。

(2) 1次審査(書面審査) 審査委員会

1次審査(書面審査)については、提出された応募又は申請書類により書面審査を行う。評価基準については、後述の評価基準に基づき審査を行う。ただし、応募者又は申請者が5団体以下の場合は、1次審査を省略するものとする。

(3) 2次審査 審査委員会

1次審査通過者を対象として、プレゼンテーションによる審査を行う。

ア プレゼンテーションの方法

プレゼンテーションは、以下の方法を標準として実施する。

プレゼンテーション時間	1団体当たりの時間は、約50分とする。 ・ 応募者又は申請者による説明 20分以内 ・ 質疑応答 20分程度 ・ 準備及び片付け 各5分以内
説明内容	提出された応募又は申請書類(事業計画書、収支計画書等)に沿った説明を求める。
追加資料	スライドを用いた場合は、その内容をプリントして配布することは可能とするが、それ以外の追加資料は認めない。
参加者	1団体につき6名以内とする。

イ 評価項目及び配点

(7) 生駒市営自動車駐車場指定管理者

募集要項に示した次の「評価基準」によるものとする。

評価項目		配点	
駐車場の運営方針	平等・公平な利用確保について	5	15
	個人情報保護の考え方について	5	
	生駒市の施策への配慮について	5	
団体の経営能力	財務の健全性について(※)	25	30
	駐車場の管理運営実績(※)	5	
管理運営方法	防犯対策について	3	20
	緊急時等の対応について	3	
	修繕の考え方について	5	
	人員配置計画	3	
	人材育成について	3	
	料金管理について	3	
利用者サービスの向上	利用者増加策について	15	30
	利用者等の声の反映について	15	
収支計画	収入・支出見込額の適切性について	10	55
	指定管理料(※)	30	
	経費節減、経営改善に係る提案等について	15	
自主事業（任意提案）		15	15
合 計		165	

(イ) 生駒市営自転車駐車場指定管理者

選定要項に示した次の「評価基準」によるものとする。

評価項目		配点	
駐車場の運営方針	平等・公平な利用確保について	5	15
	個人情報保護の考え方について	5	
	生駒市の施策への配慮について	5	
団体の経営能力	財務の健全性について(※)	20	25
	駐車場の管理運営実績(※)	5	
管理運営方法	防犯対策について	3	20
	緊急時等の対応について	3	
	修繕の考え方について	3	
	人員配置計画	5	
	人材育成について	3	
	料金管理について	3	
利用者サービスの向上	利用者増加策について	15	30
	利用者等の声の反映について	15	
収支計画	収入・支出見込額の適切性について	10	20
	経費節減、経営改善に係る提案等について	10	
自主事業（任意提案）		15	15
合 計		125	

(ウ) 審査委員会による評価

審査委員会は、上述の「評価基準」に掲げる評価項目ごとに、同評価基準に定める評価の視点に基づき、評価を行うものとする。

(評価の特例(※))

- ・ 評価項目「団体の経営能力」の「財務の健全性について」は、専門知識を有する者が評価を行うものとする。
- ・ 評価項目「団体の経営能力」の「駐車場の管理運営実績」は、団体の申告、事務局の審査に基づき、事務局で評価を行うものとする。
- ・ 評価項目「収支計画」の「指定管理料」は、団体の提案額について、実績等よりあらかじめ設定した上限額からの削減割合に基づき、事務局で評価を行うものとする。

(4) 指定管理者候補者（優先交渉権者）の選定 審査委員会

2次審査の得点が最も高い応募者又は申請者を指定管理者候補者（優先交渉権者）に、次順位の応募者又は申請者を次点交渉権者として選定する。

ただし、総得点が上位である場合であっても、個別の評価項目において著しく低い評価であると認められる場合は、指定管理者候補者（優先交渉権者）として選定しないことができる。また、審査委員会が一定の評価に達した団体がないと判断する場合は、適格者なしとすることができる。

(5) 指定管理者候補者（優先交渉権者）の位置付け等

指定管理者候補者（優先交渉権者）の選定については、協定内容等の交渉の第1優先交渉権者を付与するものであり、一定期間内に合意に至らなかった場合は、次点交渉権者に交渉権が移行するものとする。

(6) 審査委員会の会議の公開等

ア 会議等の非公開

審査委員会の会議及び委員名は非公開とする。

(理由)

審査委員会における審査は、法人等の指定管理者候補者としての妥当性及び適合性を審査するものであり、会議を公開した場合、委員への干渉や応募又は申請団体の技術、信用情報に関する内容など法人等の競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるため、委員名と併せて、原則として非公開とする。

イ 審査の結果及び経緯

審査結果、得点（評価項目ごとの得点及び合計得点）、選定理由及び審査の経緯（会議での主な意見、講評等）は、報告書にまとめた上で市のホームページで公開する。

5 選定までの経緯

(1) 募集要項又は選定要項等の配布

令和2年9月15日（火）から10月9日（金）まで

(2) 応募又は申請の締切日

令和2年10月16日（金）

自動車駐車場指定管理者応募者数 1団体

自転車駐車場指定管理者申請者数 1団体

(3) 審査委員会の開催

令和2年10月29日（木）

2次審査（プレゼンテーション）にて指定管理者候補者を選定

6 選定の結果

(1) 形式的要件等の確認

応募者又は申請者について、募集要項又は選定要項に定める応募資格又は選定資格を具備し、申請書類の不備、指定管理料の超過等の失格となる状況がないことを確認した。

(2) 1次審査の省略及び2次審査の結果

1次審査については、応募者又は申請者が5団体以下であったことから省略し、2次審査を行った。

プロポーザル審査委員会による審査結果は、次のとおりである。なお、応募者又は申請者が1団体であったことから、応募者又は申請者の指定管理者候補者としての適格性を判断することとし、指定管理者候補者として、自動車駐車場指定管理者についてはミディ総合管理株式会社を、自転車駐車場指定管理者については公益社団法人 生駒市シルバー人材センターを、それぞれ選定することとした。

【生駒市自動車駐車場指定管理者】

評価項目		配点	委員得点（平均）
			ミディ総合管理株式会社
駐車場の運営方針	平等・公平な利用確保について	5	4.0
	個人情報保護の考え方について	5	3.6
	生駒市の施策への配慮について	5	4.2
団体の経営能力	財務の健全性について(※)	25	25.0
	駐車場の管理運営実績(※)	5	5.0
管理運営方法	防犯対策について	3	3.0
	緊急時等の対応について	3	2.6
	修繕の考え方について	5	4.0
	人員配置計画	3	2.8
	人材育成について	3	2.6
	料金管理について	3	2.4
利用者サービスの向上	利用者増加策について	15	12.6
	利用者等の声の反映について	15	11.4
収支計画	収入・支出見込額の適切性について	10	7.6
	指定管理料(※)	30	18.0
	経費節減、経営改善に係る提案等について	15	11.4
自主事業（任意提案）		15	10.8
合 計		165	131.0

【生駒市自転車駐車場指定管理者】

評価項目		配点	委員得点（平均）
			(公社)生駒市 シルバー人材センター
駐車場の運営方針	平等・公平な利用確保について	5	4.0
	個人情報保護の考え方について	5	3.2
	生駒市の施策への配慮について	5	4.4
団体の経営能力	財務の健全性について(※)	20	20.0
	駐車場の管理運営実績(※)	5	3.0
管理運営方法	防犯対策について	3	2.8
	緊急時等の対応について	3	2.8
	修繕の考え方について	3	2.6
	人員配置計画	5	3.6
	人材育成について	3	2.8
	料金管理について	3	2.4
利用者サービスの向上	利用者増加策について	15	11.4
	利用者等の声の反映について	15	11.4
収支計画	収入・支出見込額の適切性について	10	6.8
	経費節減、経営改善に係る提案等について	10	8.0
自主事業（任意提案）		15	11.4
合計		125	100.6

(3) 選定理由（講評）

ア 生駒市営自動車駐車場指定管理者

ミディ総合管理株式会社は、高い得点であり、特に、財務状況、他自治体等における駐車場の管理運営実績において優れており、利用者増加策、経費節減策等に加え、提案された多様な自主事業について、令和3年4月1日以降の指定管理者として適当であると認められたので、指定管理者候補者として選定した。

イ 生駒市営自転車駐車場指定管理者

公益社団法人 生駒市シルバー人材センターは、高い得点であり、特に市内の高齢者が長年培った豊富な経験や技能を生かしながら活力のある地域づくりに貢献し、地域に密着した生きがいを創出することを目的として高齢者の就業機会を提供するとともに、現在、当該施設を円滑に管理運営しており、財務状況、利用者増加策、経費節減策等について、令和3年4月1日以降の指定管理者として適当であると認められたので、指定管理者候補者として選定した。

生駒市自動車駐車場指定管理者募集に伴う応募者からの提案内容等の概要

		ミディ総合管理株式会社
駐車場の運営方針	平等・公平な利用確保	<ul style="list-style-type: none"> ・思いやりスペースの設置 ・老眼鏡や筆談ボードの設置、車いすや携帯用段差解消簡易スロープの貸出し ・ピクトグラムを活用した掲示物の設置 ・「公共サービス窓口における配慮マニュアル」に準拠した接遇教育の実施や、「駐車・駐輪場必携マニュアル」の従業員への携帯励行 ・個人情報保護士による定期巡回
	生駒市の施策への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・「エコモーション6」のPOPOP掲示 ・エコマーク制服の導入 ・場内の交通渋滞を防止するための従事者による入出庫補助の実施
	防犯対策	<ul style="list-style-type: none"> ・管理事務所への防犯カメラの設置 ・交通安全協会等への入会と所轄警察署への働きかけ ・混雑時の誘導整理 ・AEDの設置やBCP対策の強化 ・自動二輪車進入禁止看板の設置
管理運営方法	緊急時等の対応 修繕の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・「アントレいこま防災センター」を緊急時受付窓口とし、24時間365日の対応を可能とする ・将来を見据えた修繕計画の作成
	人員配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・現従事者の継続雇用 ・地元雇用の優先
	人材育成	<ul style="list-style-type: none"> ・百貨店レベルの接客のプロを育成 ・模範自動車駐車場での実務研修と表彰制度の実施
	料金管理	<ul style="list-style-type: none"> ・精算機・事前精算機からの2名体制での料金回収 ・内部監査と外部監査の定期的な実施
利用者サービスの向上	利用者増加策	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームページやFacebook、SNSでの広報 ・駅時刻表への掲示 ・電気自動車充電設備の設置 ・ペビーカーや車いす、傘の無料貸出し ・「ネコの目サイト」の導入 ・定期利用予約サービス(インターネット)の導入 ・エンジェルパスの継続発行
	利用者等の声の反映	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームページ「お問合せフォーム」、常設のフリーダイヤルやご意見箱での意見・質問の聴取 ・利用者アンケートの実施
収支計画	指定管理料 経費節減、経営改善に係る提案等	<ul style="list-style-type: none"> 3億6,700万円(年額7,340万円×5年) ・人件費の削減(地元雇用の優先、清掃業務費の削減)
自主事業		<ul style="list-style-type: none"> ・清涼飲料水自動販売機(災害時対応用自動販売機)の設置 ・自動二輪車駐車場の導入(定期利用のみ)【駅南】 ・レンタサイクルの実施 ・長期修繕計画の作成 ・カーシェアリングの導入【駅南】

生駒市自転車駐車場指定管理者選定に伴う申請者からの提案内容等の概要

公益社団法人 生駒市シルバー人材センター	
駐車場の運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場への駐車誘導(放置自転車等対策業務と連携) ・駐輪場マップ(パンフレット)の配布・駐輪場マップ看板の設置 ・利用者が安心して駐車でできる場所の確保・案内(身体的不安を感じるような場所(急なスロープや狭い場所)を避けた案内) ・個人情報保護の取得を最小限に限定
平等・公平な利用確保	<ul style="list-style-type: none"> ・有人駐輪場への駐車誘導(放置自転車等対策業務、保管自転車等返還業務と連携) ・駐車場周辺の除草作業や設備の清掃
個人情報保護の考え方	
生駒市の施策への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場内の定期巡回(1日8回程度) ・駐輪場内にかーブミラーや停止ラインを設置、駐輪場管理業務員による誘導
防犯対策	
緊急時等の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・警察や消防、事務局、担当管理業務員による連絡網に基づく即時的な通報
修繕の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕については市担当課と連携して対応
管理運営方法	<ul style="list-style-type: none"> ・1日3交代制 ・終日1名体制への変更(利用実績に基づく変更)【駅南】 ・今後3年間同じ会員が就業
人員配置計画	
人材育成	<ul style="list-style-type: none"> ・就業開始3か月前からの研修受講(実地研修、個人情報保護研修、接遇マナー研修等)
料金管理	<ul style="list-style-type: none"> ・2名体制での管理
利用者サービス向上	<ul style="list-style-type: none"> ・昼間時間帯における女性管理員の配置 ・自転車やバイクの汚れを落とす使い捨て雑巾の提供 ・市内自転車整備工場と連携し、自転車やバイク修理の取次サービスの実施
利用者等の声の反映	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の意見箱と駐車場掲示板の設置
収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・人件費の削減(終日1名体制への変更)【駅南】
自主事業	<ul style="list-style-type: none"> ・雨具の販売 ・一時預かりロッカーの配置【駅前、駅南】