

生駒市自動車駐車場指定管理者候補者審査結果報告書

令和7年12月19日

生駒市営自動車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

1 はじめに

生駒市営自動車駐車場(以下「本施設」という。)は、地方自治法第244条の2第3項及び生駒市自動車駐車場条例(以下「駐車場条例」という。)第4条の規定に基づき、指定管理者による管理運営を行っています。現在の指定管理者による管理期間が、令和8年3月31日に終了することに伴い、今後も継続して経費の削減を図りつつ、利用者サービスを向上させるため、令和8年4月1日以降に本施設の運営を担う新しい指定管理者を募集しました。

事業者の募集に関することや応募書類、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「生駒市営自動車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10月1日に設置。今般、審査委員会の審査が終了し、指定管理者候補者を選定しましたので、その結果を下記のとおり報告します。

記

2 指定管理者候補者に選定した者

名称 ミディ総合管理株式会社

所在地 大阪市中央区難波二丁目2番3号

代表者 代表取締役社長 石原 浩一郎

3 応募の状況

(1) 応募者 1事業者

(2) 審査委員会の設置等

①委員の構成 計5名

外部有識者(大学教員)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 防犯交通対策課 生活安全係

4 選定方法等

「生駒市営自動車駐車場指定管理者募集要項」に定める評価基準に基づき審査を実施し、総合的な評価により選定を行った。

(1) 選定の手順

① 応募書類の確認 事務局

募集要項に示した応募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。

② 応募資格等の確認 事務局

ア 応募資格

申請時点において募集要項に示した応募資格を満たしていない場合は、選定の対象外とする。

(応募資格)

本施設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します。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(個人での応募は不可)。

- 1 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。
- 2 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。
- 3 国税及び地方税を滞納していないこと。
- 4 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。
- 5 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。
- 6 次に該当する法人等でないこと。
 - ① 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。)
 - ② 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。)
 - ③ 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
 - ④ ①から③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
 - ⑤ 役員等(法人にあっ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っ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
 - ⑥ 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
 - ⑦ 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 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 グループによる応募

複数の法人等がグループを構成する場合は、代表となる法人等を決定し、応募すること。なお、グループの構成員となった場合は、別に単独で応募することはできない。また、他の複数グループの構成員になることもできない。

エ その他の形式的要件

(ア) 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。

(イ) 応募書類に虚偽の記載があった場合、その応募は無効とする。

(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。

① プrezentation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。

時間	1団体当たりの時間は、約40分とする。 ・申請者による説明 20分以内 ・質疑応答 15 分程度 ・準備及び片付け 5分程度
説明内容	提出書類(事業・収支計画書等)に沿った説明を求める。
参加者	1団体につき 5 名以内とする。

② 評価項目及び配点

ア 「生駒市営自動車駐車場指定管理者募集要項」に示した「評価項目」による。

	評価項目	配点	
1 駐車場の運営方針	(1)平等・公平な利用確保	5	15
	(2)個人情報保護の考え方	5	
	(3)生駒市の施策への配慮	5	
2 団体の経営能力	(1)財務の健全性※	20	30
	(2)駐車場の管理運営実績※	10	
3 管理運営方法	(1)防犯・防災対策、安全管理	5	30

	(2)緊急時等の対応	5	
	(3)修繕の考え方	5	
	(4)人員配置計画	5	
	(5)人材育成	5	
	(6)料金管理	5	
4 利用者サービスの向上	(1)稼働率の向上策	5	10
	(2)利用者等の声の反映	5	
5 収支計画等	(1)指定管理料の適切性	20	30
	(2)経費節減、経営改善に係る提案等	10	
6 自主事業	(1)利用促進のためのサービス拡充等 (2)設備長寿命化のための取組 (3)本施設を通じて収益を生み出す工夫をこらした事業等	5	5
	合計	120	

③ 審査委員会による評価

審査委員会は、評価項目ごとに定める基準に基づき、評価する。

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分析し、評価する。
- ・評価項目「団体の経営能力」の「駐車場の管理運営実績」は、応募書類に基づき、事務局が審査・採点する。

(4) 指定管理者候補者の選定 審査委員会

2次審査の評価が最も高い応募者を指定管理者候補者(優先交渉者)に、次順位の応募者を次点候補者として選定する。

ただし、評価が上位でも、個別の評価項目において著しく低い評価となった場合は、指定管理者候補者(優先交渉者)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。

なお、提案者が1団体の場合、比較審査ができないことから、指定管理者候補者選定のため最低点を定めるものとし、その最低評価点を72点とする。

(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(優先交渉者)の選定については、指定管理者としての正式な指定を

前提とした業務内容等の交渉の第1優先交渉権を付与するものである。市議会への指定管理者の指定議案提案までの一定期間内に合意に至らなかつた場合等は、次点候補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

① 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や適合性を審査するもので、会議を公開した場合、委員への干渉や申請団体の技術、信用情報に関する内容等、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。

② 審査の結果及び経緯

審査結果や得点(評価項目ごとの得点及び合計得点)、選定理由や審査の経緯(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) 募集要項等の配布

令和7年10月23日(木)から令和7年11月17日(月)まで

(2) 応募の締切日

令和7年11月17日(月) 応募者数 1団体

(3) 審査委員会の開催

令和7年11月25日(火) 2次審査(プレゼンテーション等)

(第1次審査については、応募者が5団体以下であったことから省略)

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

応募者について、募集要項に定める応募資格を具備し、申請書類の不備等の失格となる状況がないことを確認した。

(2) 第1次審査の省略及び2次審査の結果

応募者が5団体以下であったことから1次審査を省略し、2次審査を行った。審査委員会による審査結果は、次のとおりである。なお、指定管理者候補者として、ミディ総合管理株式会社を選定することとした。

【審査結果】

評価項目	配点	委員得点(平均)	
		ミディ総合管理株式会社	
1 駐車場の運営方針	(1)平等・公平な利用確保	5	3.6
	(2)個人情報保護の考え方	5	3.2
	(3)生駒市の施策への配慮	5	3.6
2 団体の経営能力	(1)財務の健全性	20	16.0
	(2)駐車場の管理運営実績	10	8.0
3 管理運営方法	(1)防犯・防災対策、安全管理	5	3.6
	(2)緊急時等の対応	5	3.2
	(3)修繕の考え方	5	3.2
	(4)人員配置計画	5	3.4
	(5)人材育成	5	3.8
	(6)料金管理	5	3.2
4 利用者サービスの向上	(1)稼働率の向上策	5	4.2
	(2)利用者等の声の反省	5	3.4
5 収支計画	(1)指定管理料の適切性	20	13.6
	(2)経費節減や経営改善に係る提案等	10	6.4
6 自主事業	(1)利用促進のためのサービス拡充等	5	3.0
	(2)設備長寿命化のための取組		
	(3)本施設を通じて収益を生み出す事業等		
合計		120	85.4

(3) 選定理由(講評)

- ・高齢者や障がい者等に「思いやりスペース」を設け、車いす利用者には段差解消スロープを貸し出す等、平等・公平な利用に向けた提案がされていること。
- ・生駒駅周辺における路上駐車対策への啓発活動等の協力も提案され、市の施策に配慮されていること。
- ・事業継続性の観点から財務的な安全性が高く、堅実な経営体質が確認できること。

- ・豪雨時等における地下駐車場の浸水対策として防水板設置を提案され、駐車場の防災管理がより向上できる見込みであること。
- ・入社時教育や集合教育、外部教育、臨時教育など、人材育成にも力を入れ、標準化された接客サービスや、その持続性を期待できること。
- ・一時利用の満空情報が一目で分かるWEBサイトや、定期利用申込みのオンライン化等、駐車場の稼働率を高める提案をされていること。

以上の点から、当該施設の管理運営について、優れた企画提案内容であるとともに、積極的な姿勢が見られる点を高く評価し、ミディ総合管理株式会社を指定管理者候補者に選定したものである。