

選定経緯等

「東京都八重洲駐車場等5駐車場」及び「東京都板橋四ツ又駐車場」の指定管理者の選定にあたっては、募集要項を発表して公募を行い、外部委員を過半数とする選定委員会を設置して、選定基準等に基づき、応募者から提出された書類及びプレゼンテーション・質疑等を踏まえ、審査を行った。

選定委員会での審査の結果、応募者の中から指定管理者として最も適した者を、指定管理者候補者として選定した。

1 選定委員氏名（敬称略）

委員長 高橋 洋二 日本大学総合科学研究所教授
 委員 上村 弘明 公益社団法人警視庁管内特殊暴力防止対策連合会専務理事
 委員 守泉 誠 公認会計士
 委員 影山 竹夫 東京都建設局次長
 委員 西倉 鉄也 東京都建設局企画担当部長

2 選定等経過

事 項	日 程
募集要項発表	平成22年5月25日（火）
現地説明会の開催	公募の単位A：平成22年6月3日（木） 公募の単位B：平成22年6月4日（金）
質問の受付	平成22年6月7日（月）～6月11日（金）
質問への回答	平成22年7月2日（金）
応募書類の受付	平成22年7月27日（火）～7月28日（水）
一次審査	平成22年8月25日（水）
二次審査	平成22年10月1日（金）

3 応募者名一覧（申請順）

(1) 公募の単位A：東京都八重洲駐車場等5駐車場

1	パーク二四株式会社連合体 （代表団体）パーク二四株式会社 （構成団体）タイムズサービス株式会社 （構成団体）大成サービス株式会社 （構成団体）シンテイ警備株式会社 （構成団体）日本ロード・メンテナンス株式会社
2	財団法人東京都道路整備保全公社
3	アマノマネジメントサービス株式会社

(2) 公募の単位B：東京都板橋四ツ又駐車場

1	野里電気工業株式会社
2	パーク二四株式会社連合体 (代表団体) パーク二四株式会社 (構成団体) タイムズサービス株式会社 (構成団体) 大成サービス株式会社 (構成団体) シンテイ警備株式会社
3	京王地下駐車場株式会社
4	株式会社サンワックス
5	財団法人東京都道路整備保全公社
6	アマノマネジメントサービス株式会社
7	スターツアメニティー株式会社

4 選定方法

選定委員会は、「東京都駐車場条例第14条の10第2項」及び「東京都駐車場条例施行規則第1条の3」で定める基準に基づき、「東京都駐車場指定管理者等募集要項」に定められた評価項目及び配点に基づいて、一次審査及び二次審査を行った。

経営状況等については、応募者から提出された財務関係書類により調査を行った。提案書類（事業計画書）の審査にあたっては、二次審査において一次審査通過者によるプレゼンテーションを実施した。

合議により評価項目ごとの点数を決定し、その合計を各応募者の得点とした。

5 選定基準・評価項目等

(1) 選定基準（東京都駐車場条例及び同施行規則に規定）

条例 第14条の 10第2項	○路外駐車場の適正な運営の確保に関する業務並びに駐車場施設の操作及び維持管理に関する業務について相当の知識及び経験を有する者を当該業務に従事させることができること ○安定的な経営基盤を有していること ○路外駐車場の効用を最大限に発揮するとともに、効率的で安全な管理運営ができること ○駐車場法その他の関係法令及び条例の規定を遵守し、適正な管理運営ができること
規則 第1条の3	○路外駐車場の管理運営に係る指導及び教育体制が整備されていること ○駐車場における良好な管理運営の実績を有すること

(2) 評価項目及び配点等（「東京都駐車場指定管理者等募集要項」に規定）

①一次審査（事前審査）

<ul style="list-style-type: none"> ・関係法令及び条例の規定を遵守して駐車場運営ができること ・安定的な経営基盤を有していること ・駐車台数200台規模以上の駐車場であつ時間貸し駐車場の管理運営の業務実績があること ・「東京都指定管理者選定等に関する指針」に掲げる欠格条項に該当していないこと

②一次審査（書類審査）及び二次審査（プレゼンテーションを踏まえた最終審査）

評価項目		配点（100点満点）	
		八重洲等 5駐車場	板橋四ツ 又駐車場
駐 車 場 業 務	管理運営力	25	30
	利用者サービス	30	30
	都民への還元	35	40
地下道路	<ul style="list-style-type: none"> ・地下道路の管理運営を適切に行う業務遂行能力があるか ・安全管理・危機管理体制は適切に確保されているか 	10	—
合計		100	100

6 得点状況等及び選定結果

(1) 公募の単位A：東京都八重洲駐車場等5駐車場

①一次審査（事前審査）

各応募者から提出された申請書類により審査を行った結果、全応募者が所定の要件を満たしていた。

②一次審査（書類審査）及び二次審査（プレゼンテーションを踏まえた最終審査）

事業計画書等の申請書類により一次審査（書類審査）を実施した結果、得点の低かった3位を除く2者で、二次審査を実施した。

評価項目	配点	候補者	各応募者の得点状況	
			2位	3位
(合計)	100	86.5	76.8	53.5
I 管理運営力	25	24.5	23.5	19.5
II 利用者サービス	30	21.0	17.5	10.5
III 都民への還元	35	31.5	29.8	18.0
IV 地下道路	10	9.5	6.0	5.5

※一次審査未通過の3位は、一次審査での得点である。

③選定結果

選定委員会において、財団法人東京都道路整備保全公社を、指定管理者候補者として選定した。

(2) 公募の単位B：東京都板橋四ツ又駐車場

①一次審査（事前審査）

各応募者から提出された申請書類により審査を行った結果、全応募者が所定の要件を満たしていた。

②一次審査（書類審査）及び二次審査（プレゼンテーションを踏まえた最終審査）

事業計画書等の申請書類により一次審査（書類審査）を実施した結果、得点の低かった5位、6位、7位を除く4者で、二次審査を実施した。

評価項目	配点	候補者	各応募者の得点状況					
			2位	3位	4位	5位	6位	7位
(合計)	100	82.5	75.3	72.0	69.2	61.6	54.3	53.2
I 管理運営力	30	27.5	29.5	27.5	24.0	26.0	24.5	27.0
II 利用者サービス	30	16.5	17.5	13.5	13.5	19.0	10.5	11.5
III 都民への還元	40	38.5	28.3	31.0	31.7	16.6	19.3	14.7

※一次審査未通過の5位、6位、7位は一次審査での得点である。

③選定結果

選定委員会において、財団法人東京都道路整備保全公社を、指定管理者候補者として選定した。

7 指定管理者候補者として選定された主な理由

(1) 公募の単位A：東京都八重洲駐車場等5駐車場

基本姿勢及び管理運営力

- 路上駐車抑制等による円滑な道路交通の確保、駐車場と地下道路の一体構造を踏まえた高度な安全性の確保、サービスの向上と経営の効率化等、駐車場と地下道路を一体管理する考え方が明確である。
- 人員の常駐等による事故対応等の緊急時の人的対応態勢・危機管理体制に優れ、人的対応の面で即座に対応していく姿勢が明確である。また、局地的集中豪雨に対する対策の明示や、震災等の被害を想定した実践的訓練の実施など、防犯・防災等の安全管理が十分に構築されている。

利用者サービス

- 防火機能を損わずに視認性の確保など防犯上の効果が上がる防火扉のガラス扉への改修や、明るい照度の確保、段差の注意喚起等により、駐車場の安全性向上に取り組むとしている。
- 駐車料金30分未満無料化の導入、自動二輪車駐車のスペース設置と時間貸しの導入、LED等省電力型照明の導入など、違法駐車抑制及び環境負荷低減に資する特筆すべき公益的取組を行うとしている。

都民への還元

- 納入金の提案額が全応募者の中で最も高い。

地下道路

- 地下道路を管理する上での具体的な課題と解決策の提示が明確であり、十分な業務遂行能力を保有している。

(2) 公募の単位B：東京都板橋四ツ又駐車場

基本姿勢及び管理運営力

- 安全で安心して利用できる駐車場づくりの推進や、地域需要を踏まえたサービスの実施、事業収益の都民への還元等、都民の共有財産である公共駐車場としての基本的な考え方が明確である。
- 駐車場内の日常の安全管理・防犯対策・警備体制や、日々の機器故障・事故等における24時間即応体制が構築されているとともに、震災等の被害を想定した実践的訓練の実施などにより、災害等非常時の管理体制が適切に確保されている。

利用者サービス

- 明るい照度の確保、段差の注意喚起、AEDの設置と職員の救命講習の実施、災害時に必要な備蓄資機材の配備等により、駐車場の安全性向上に取り組むとしている。

- 駐車料金30分未満無料化の導入、荷さばき可能駐車場の開始等、違法駐車抑制及び環境負荷低減に資する公益的取組が充実している。

都民への還元

- 納入金の提案額が全応募者の中で最も高い。
- 時間貸し及び定期貸しの配分については、時間貸し利用を妨げない範囲で、地域の需要特性に応じた設定となっており、特に問題はない。

8 指定管理者候補者の提案概要

(1) 公募の単位A：東京都八重洲駐車場等5駐車場

基本姿勢及び管理運営力

- 駐車場と地下道路の両施設の管理能力を持った職員の同時一体管理による安全性と効率性の両立
- 設備を常に良好な状態に保つ補修・維持管理の実施、長期的視点に立った保守・点検及び修繕の実施、予防保全による設備の長寿命化の実現
- 高水準の防犯・防災対策の確立と実施
- 局地的集中豪雨等水害時対応の体制の構築
- 震災等被害状況を設定した実践的な防災対応訓練や警察署との連携による実践的な防犯対応訓練の実施
- 経験豊富な職員を専属で常時配置し、緊急時・事故発生時の24時間即応体制を構築

利用者サービス

- 駐車場の利便性向上・安全性向上の取組
 - ・宝町駐車場のユニバーサルデザイン化の推進
 - ・防火扉をガラス扉へ改修し、視認性確保による安全性・快適性の向上
 - ・明るい照度の確保、段差の注意喚起、AEDの設置と職員の救命講習の実施
 - ・最大利用料金制（12時間最大料金）の導入により、工事関係車両等、長時間駐車ニーズに対応
- 違法駐車抑制及び環境負荷低減に資する公益的取組
 - ・路上駐車対策としての駐車料金30分未満無料化の導入
 - ・自動二輪車駐車のスペース設置と時間貸しの導入により、自動二輪車駐車ニーズに対応
 - ・駐車料金30分未満無料化の取組と併せて、荷さばき可能駐車場の開始
 - ・LED等省電力型照明の導入
 - ・カーシェアリング普及促進のためのカーシェアリングステーションの設置拡大、EVカーシェアリングの導入、カーシェアリング車両の時間貸し割引の実施

都民への還元

○都への納入金提案額

- ・ 2, 400, 371千円(平成23～27年度合計)

○収入確保策

- ・ 近隣店舗との連携強化、短期定期の利用促進、営業活動の強化、低公害車を中心とした定期利用の促進等の実施

○経費節減策

- ・ 勤務編成の工夫等による人件費の節減、駐車場機器の再リースによる機器リース料の節減、本社経費及び事務経費の削減による間接費の節減

地下道路

○予防保全の視点を踏まえた日常点検、保守

○道路の状態監視により交通状況の些細な変化等、異常の早期発見等と迅速な対応

○全職員を対象とした防災・危機管理マニュアルに基づく防災対応訓練の実施

○必要な人員を配置し、24時間どの現場へも5分以内に到着できる体制の構築

○災害時には、現場から5km以内居住の職員が現場に即時駆けつけ

(2) 公募の単位B：東京都板橋四ツ又駐車場

基本姿勢及び管理運営力

○経験豊富な職員を専属で常時配置し、緊急時・事故発生時の24時間即応体制を構築

○駐車券紛失、精算機トラブル、入庫ゲート故障等、故障発生時における現場職員による原因の特定や簡易な補修の実施

○巡視による設備点検、受変電設備の法定点検（整備・清掃・各種測定等）を自社職員が実施

○震災等被害状況を設定した実践的な防災対応訓練や警察署との連携による実践的な防犯対応訓練の実施

○地域と協力した防犯パトロールの実施、消防署主催の自衛消防集合訓練への参加などによる地域連携

利用者サービス

○駐車場の利便性向上・安全性向上の取組

- ・ 明るい照度の確保、段差の注意喚起、AEDの設置と職員の救命講習の実施
- ・ ユニバーサルデザイン化の推進

○違法駐車の抑制及び環境負荷低減に資する公益的取組

- ・ 路上駐車対策としての駐車料金30分未満無料化の導入
- ・ 駐車料金30分未満無料化の取組と併せて、荷さばき可能駐車場の開始

都民への還元

○都への納入金提案額

- ・ 116,560千円（平成23～27年度合計）

○収入確保策

- ・ 時間貸し利用を妨げない範囲で、地域の需要特性に応じた時間貸し及び定期貸し配分の設定
- ・ 周辺駐車場の料金水準及び定期利用需要状況等を勘案した定期貸し利用料金の見直し

○経費節減策

- ・ 勤務編成の工夫等による人件費の節減、事務費の縮減による間接費の節減