

議案第72号
公の施設（宝塚市立末広駐車場）の指定管理者の指定について

資料1 答申書【1ページ】

資料2 審査結果表【4ページ】

資料3 指定管理者候補者 法人等の活動概要【5ページ】

資料4 宝塚市立末広駐車場条例（抜粋）【10ページ】

平成30年(2018年)3月19日

宝塚市長 中川 智子様

宝塚市立末広駐車場指定管理者選定委員会
委員長 吉田 長裕

宝塚市立末広駐車場の指定管理者の候補者選定について(答申)

平成30年(2018年)1月11日付け宝塚市諮問第1号で諮問のありました標記のことについて、指定管理者の候補者を選定しましたので、下記のとおり答申します。

記

1 選定内容

(1) 選定の目的

宝塚市立末広駐車場を管理する指定管理者の指定期間が平成31年(2019年)1月31日をもって満了するため、平成31年(2019年)2月1日から平成36年(2024年)3月31日までの約5年間における当該施設の指定管理者として、宝塚市立末広駐車場条例第13条第1項において「市長は、指定管理者を指定しようとするときは、特別の事由があると認める場合を除き、公募するものとする」とされていることから、第1回宝塚市立末広駐車場指定管理者選定委員会(以下「選定委員会」という)において決定された募集要項及び選定基準に基づき適当な候補者の選定を行うものです。

(2) 選定する施設

宝塚市立末広駐車場

(3) 応募の状況

選定委員会において決定された募集要項及び選定基準に基づき申請を募ったところ、1者の候補者から申請がありました。

2 審議内容

(1) 選定委員会委員

委員長	吉田 長裕	(大阪市立大学大学院 工学研究科 准教授)
副委員長	越智 彰	(越智税理士事務所長)
委員	半谷 喜一	(伊子志自治会長)
委員	植村 令子	(公民館利用団体代表)
委員	野田 拓昭	(市民公募委員)

(2) 選定経緯

ア 第1回選定委員会 平成30年(2018年)1月11日

(募集要項・業務内容・選定基準等の決定)

イ 申請期間 平成30年(2018年)2月1日から平成30年3月2日まで

ウ 第2回選定委員会 平成30年(2018年)3月19日

(書類審査及びプレゼンテーション審査の実施、候補者決定)

(3) 評価方法

評価項目(15項目)と配点(100点満点)を設定し、提出された申請書並びにプレゼンテーション及び質疑応答の内容を審査し、各項目を5段階で評価することとしました。

選定に際しては、委員5名の評価点を合計して500点満点とし、300点(60%)を必要最低点数と定めて審議することとしました。

3 選定結果

(1) 選定結果

各委員の評価点に基づいて、委員会で審議を行った結果、次の申請者を指定管理者の候補者として選定することが適当であると決定しました。

採点結果は、500点満点中404点(80.8%)となりました。

(2) 指定管理者候補者

住所 東京都千代田区霞が関3丁目2番5号

名称 三井不動産リアルティ株式会社

代表者 代表取締役 山代 裕彦

(3) 選定理由

本施設は、宝塚市が保有し、指定された民間企業が管理する自動車駐車場です。平成31年(2019年)2月に予定されている市立中央公民館第二期開館に伴い、駐車台数はこれまでの61台から122台に増加し、敷地も3方向に分かれる形状となり、市立中央公民館、市立末広体育館、及び市立末広中央公園等の利用者の幅広い利用が想定されています。これら周辺施設の利用を考慮し、駐車施設の効用を最大限に発揮できるよう、応募要件や選定基準を定めました。特に選定に当たっては、指定管理者制度の趣旨である利用者サービスや利便性の向上に資する効果的な管理運営、利用者の安全対策などの提案について留意しました。

1か月の募集期間に、三井不動産リアルティ株式会社1者からの応募がありました。申請内容とプレゼンテーション、質疑応答に基づいた審査の結果は、総配点の500点満点中、必要最低点数である300点(60%)を超える404点(80.8%)で、委員全員が基準点を上回っていました。特に評価された点として、財政基盤がしっかりしており経営状況の安定性も高いこと、無人駐車施設の管理運営実績が豊富で多様なノウハウがあること、看板やミラー設置及び多言語案内、ユニバーサルデザイ

ンの採用など利用者へのサービス向上に資する提案があったこと等が挙げられます。

以上を踏まえ、本委員会としては、同社を指定管理者の候補者として選定することが適当であると決定しました。

4 答申に当たって

申請のあった事業者は、総配点の500点満点中、404点(80.8%)を獲得し、指定管理者としての能力は十分にあるものと考えられます。また、当該事業者は、現在本施設の指定管理者として支障なく施設管理を行っているところです。

次期指定管理期間においても、提案内容を誠実かつ確実に履行するよう努められることを求めます。特に、駐車台数の増加及び管理区域の形状を鑑み、駐車場利用者のみならず周辺施設利用者の通行の安全を確保するための方法については、市と十分に協議しながら進めるよう望みます。

宝塚市立末広駐車場指定管理者選定委員会 審査結果表

			三井不動産リアルティ株式会社					
	採点項目	配点 合計	得点 合計	A委員	B委員	C委員	D委員	E委員
				公平性	市民の平等な利用が確保されていること	75	63	15
	設置目的が達成されるものであるか	25	22	5	5	4	4	4
	利用対象者が平等なサービスが受けられるものであるか	50	41	10	10	7	7	7
効果性	施設の効用を最大限に発揮でき、サービスの向上が図られること	75	56	14	12	9	9	12
	サービス向上を実現する具体的な提案(計画)であるか	25	22	4	5	4	4	5
	利用者からの要望(苦情)の把握とその解決策(実現方策)を持っているか	50	34	10	7	5	5	7
効率性	管理運営経費の縮減	75	54	14	11	8	10	11
	経費縮減のための具体的な方策があるか	25	18	4	4	3	3	4
	適正な収支計画と認められるか	50	36	10	7	5	7	7
管理運営能力	施設の安定した管理運営	125	112	25	24	20	21	22
	施設の運営に必要な専門知識を持っているか	25	23	5	5	4	5	4
	事業内容に適した人員及び備品・設備等の配置計画となっており、適正な管理運営になっているか	25	23	5	5	4	5	4
	候補者の経営状況(財務基盤)が安定しているか	25	24	5	5	5	4	5
	個人情報の保護・管理に関する対策が十分か	25	19	5	4	3	3	4
	当該施設または類似施設の管理運営実績があるか	25	23	5	5	4	4	5
維持管理能力	施設の適切な維持管理	75	59	15	12	11	9	12
	施設の維持管理に係る体制が明確にされ、安全・安心の施設管理ができるか	25	23	5	5	4	4	5
	災害、トラブル、その他緊急時の危機管理体制が確立されているか	50	36	10	7	7	5	7
総合的視点	無人管理に対する対応	75	60	12	15	11	8	14
	清掃などの適切な維持管理に関する提案があるか	25	21	5	5	4	3	4
	防犯対策に関する具体的な方策があるか	50	39	7	10	7	5	10
合 計		500	404	95	89	70	68	82

法人等の活動概要

平成 29 年 4 月 1 日現在

項 目		内 容	
法人等名称		三井不動産リアルティ株式会社	
代表者役職・氏名		役職名	代表取締役社長 氏名 山代 裕彦
所在地		東京都千代田区霞ヶ関三丁目 2 番 5 号	
設立年月日		昭和 44 年 7 月 15 日	
資本金 (千円)		200 億円	
会計年度		4 月 1 日～3 月 31 日	
役員構成・氏名		※役員名簿 (別添 1) 参照	
従業員数	従業員総数	3,936 人 (単体)、4,926 人 (連結)	
	うち 有資格者の 保有状況	有資格者の種類、経歴等	
		宅地建物取引士	3,273 人
経営理念及び方針		<p>当社の企業理念は、当社が永続的に企業として目指していくべき姿と社会において果たしていく使命を表現した「ミッション」と、ミッションを達成するために大切にすべき価値観である「バリュー」の 2 つで構成されています。</p> <p>◆ミッション (目指す姿)</p> <p>私たちの使命は、お客さまの抱える“すまい”や“くらし”の様々な課題について解決のお手伝いをすることで、暮らしと社会を広く継続的に支えていくことです。</p> <p>私たちは、暮らしを支えることで、社会と共に成長・発展していきける会社となることを目指してまいります。</p> <p>◆バリュー (価値観)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誠実さ 当社にとって、お客さまに対する“姿勢”、とりわけ「誠実であること」は、最も重要なことです。当社にとっての“誠実さ”とは、お客さまの思いを真摯に受け止め、深く理解し、行動するということであり、常にフェアで高い倫理観を持った、お客さまのベストパートナーであり続けます。 ・専門性 専門的な知識を積極的に身につけ、経験を積んでいくことで得られる知見の蓄積が、結果としてお客さまのご満足につながっていくことを願って、日々、自己研鑽を続けてまいります。 ・挑戦、先進性 私たちは、世の中から必要とされる存在でありたいと考えています。時代が目まぐるしく変化する中で、常に新しい発想と、それを実現していくための強い意思と情熱を持って、積極果敢に挑戦し続けます。 	

沿革（抜粋）	<ul style="list-style-type: none"> ◆昭和 44 年（1969）7 月 三井不動産株式会社の分譲する各種不動産の販売代理会社として、同社全額出資のもとに設立 ◆昭和 50 年（1975）4 月 三井不動産株式会社から法人を除く仲介業務を移管。不動産流通事業に着手 ◆昭和 56 年（1981）10 月 不動産流通事業に CI「三井のリハウスシステム」を導入し、“住み替え”“買い替え”をコンセプトに打ち出す ◆平成 6 年（1994）4 月 駐車場関連事業を行う新会社「サンスペース株式会社」設立。 ◆平成 11 年（1999）3 月 「サンスペース株式会社」を吸収合併し、駐車場事業を直接展開。駐車場管理・運營業務を行う新会社「リパーク株式会社」設立。 ◆平成 19 年（2007）10 月 三井不動産販売株式会社とリパーク株式会社が合併 ◆平成 24 年（2012）4 月 三井リハウス東京株式会社、三井リハウス関西株式会社等の 5 社を吸収合併し、商号を三井不動産販売株式会社から三井不動産リアルティ株式会社に変更 ◆平成 29 年（2017）4 月 カーシェアリング・ジャパン株式会社を吸収合併
組織図	※組織図（別添 2）参照
目的	<ul style="list-style-type: none"> (1) 不動産の売買、交換、賃借及びその仲介 (2) 不動産の所有、管理及び利用 (3) 不動産の鑑定及び調査 (4) 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業 (5) 駐車場の企画、運営及び管理 (6) 駐車場の運営及び管理の受託 (7) カーシェアリング事業 (8) 古物営業法に基づく古物営業 (9) 工事の設計、監理及び請負 (10) 不動産及び不動産に関する権利又は有価証券を担保とする金銭の貸付並びにその他の金銭の貸付 (11) 不動産担保貸付及びその他の貸付の媒介 (12) 抵当証券の保有、売買及び仲介並びに管理 (13) スポーツ・健康・保養等を目的とするクラブ会員権の受託販売業務 (14) 労働者派遣事業 (15) 事務機器、通信機器、日用品雑貨、家具及び園芸品の販売 (16) 煙草、印紙、切手及び飲食物の販売 (17) 喫茶店、飲食店、レストラン、ホテル、旅館及び別荘の経営 (18) レジャー施設（宿泊施設、スポーツ施設、遊園地・遊戯場等の

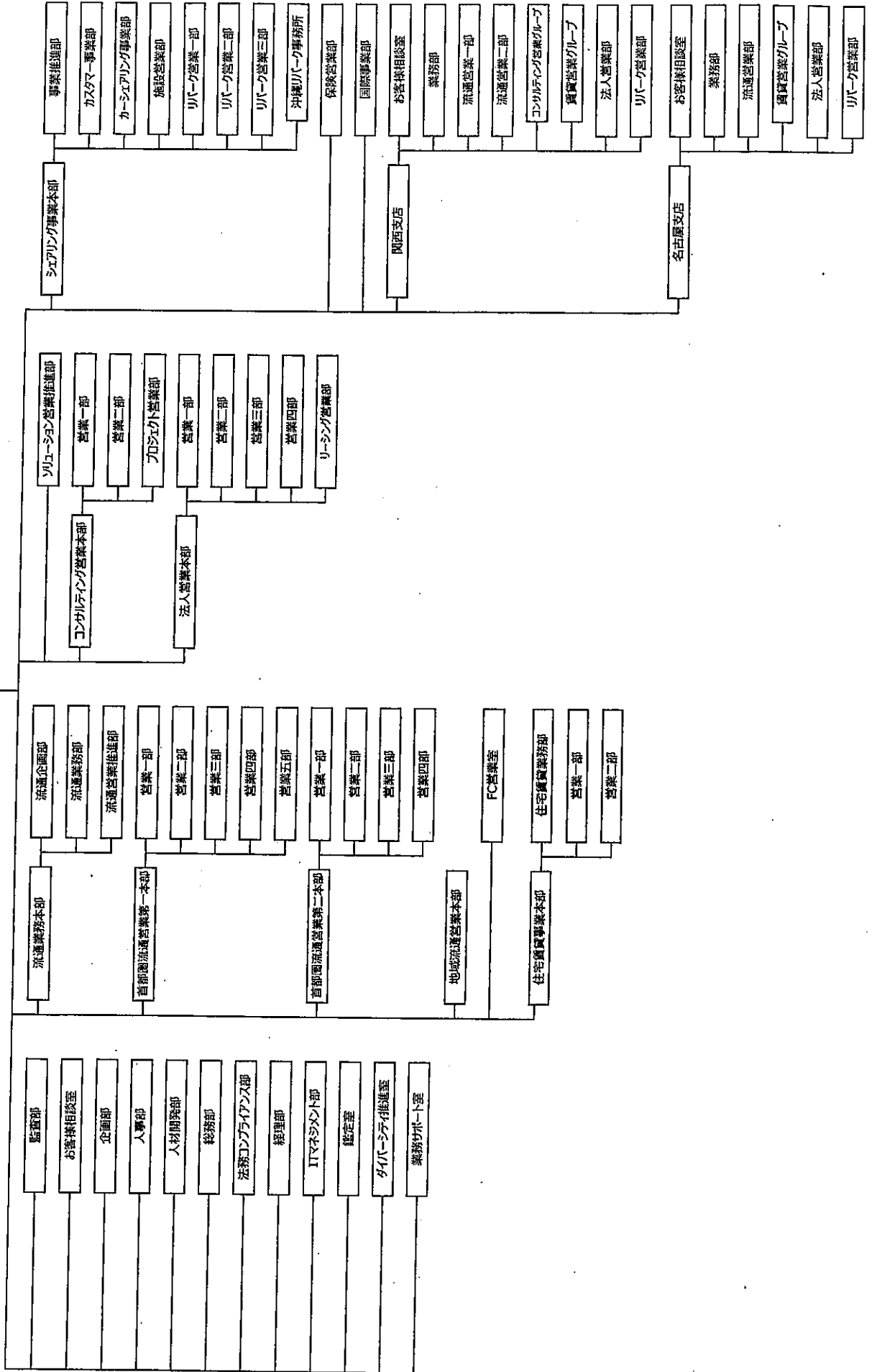
	<p>レクリエーション施設、劇場・催事会場等の催物施設)を有する リゾート事業の開発及び経営並びに受託運営</p> <p>(19)損害保険及び自動車損害賠償保障法に基づく保険の代理業</p> <p>(20)生命保険の募集に関する業務</p> <p>(21)警備業法に基づく警備業</p> <p>(22)前各号に関する調査、研究、教育及びコンサルティング業務</p> <p>(23)前各号に関する情報提供サービス事業</p> <p>(24)前各号に附帯関連する業務</p>
<p>事業内容</p>	<p>◆個人向け不動産仲介事業 住宅、土地などの仲介・コンサルティング</p> <p>◆法人向け不動産仲介事業 不動産の仲介・コンサルティング</p> <p>◆駐車場事業 時間貸し・月極駐車場などの企画、運営、管理、運営受託</p> <p>◆その他事業 デューデリジェンス(詳細調査)・不動産鑑定評価業務など</p>

2017年6月26日付 役員名簿

法人・団体名	三井不動産リアルティ株式会社
--------	----------------

役職	氏名		役員就任日				性別
	カナ	漢字	元号	年	月	日	
代表取締役社長	ヤマシロ ヤシロ	山代 裕彦	H	27	4	1	M
代表取締役副社長	オホノ カミ	大下 克己	H	19	6	27	M
取締役	イトウ ヤシ	遠藤 靖	H	29	4	1	M
取締役	サライ フミオ	櫻井 文夫	H	23	4	1	M
取締役	マキ トル	正木 条	H	28	4	1	M
取締役	フジハラ シノブ	藤林 清隆	H	25	6	25	M
取締役	ヒロカ シン	弘中 聡	H	27	4	1	M
常任監査役	クモト セイゾウ	藏本 誠三	H	27	6	23	M
監査役	フルザキ ケイロウ	古澤 熙一郎	H	27	4	1	M
監査役	トカシ レツ	富樫 烈	H	27	4	1	M
監査役	ヤマシロ ダイスケ	山下 大輔	H	29	4	1	M

組織図(2017年4月1日付)



○宝塚市立末広駐車場条例（抜粋）

平成20年6月27日

条例第32号

（指定管理者の指定）

第13条 市長は、指定管理者を指定しようとするときは、特別の事由があると認める場合を除き、公募するものとする。

2 指定管理者の指定を受けようとするものは、申請書に駐車場の管理に係る業務に関する事業計画書その他の規則で定める書類（以下「事業計画書等」という。）を添付して市長に提出しなければならない。

3 市長は、次に掲げる事項を基準として、前項の規定により指定の申請を行ったものを総合的に審査し、駐車場の管理を行わせるに最適な法人その他の団体を候補者として選定し、指定管理者に指定するものとする。

（1） 利用対象者の平等な利用を確保できるものであること。

（2） 事業計画書等の内容が駐車場の効用を最大限に発揮するとともに、管理経費の縮減が図られるものであること。

（3） 駐車場の管理を安定して行う能力を有していること。