別紙２

第１回下関市指定管理候補者選定委員会（駐車場）
議　事　録

日　時　平成２８年7月２１日（木）　午後３時から午後４時３０分まで
場　所　下関市役所本庁舎新館３０８会議室
出席者　委員　５名
　　事務局　下関市都市整備部都市計画課　４名

１　開会

２　委嘱状交付
・委員に委嘱状を交付

３　委員自己紹介

４　議事
(1) 委員長選出等
・委員全員が出席のため、下関市公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則第９条第３項の規定により会議が成立していることを報告
・委員の互選により委員長を選出
・委員長が委員長職務代理者を指名
・委員長が本日の会議の議事録署名委員を指名
・会議の公開・非公開について、今後の議事のうち、「審査項目、審査基準、配点、採点方法等について」は、審査、採点の方法の詳細に関するものであり、指定管理候補者選定前に外部へ公開されると、公平公正な審査に影響が出る可能性があるため、指定管理候補者が選定されるまでの間、下関市公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則第９条第５項ただし書きにより、非公開とすることを決定。
・事務局から、委員会の円滑な進行、実質的な審理を確保するために会議を非公開とした場合についても、選定委員会の審議結果と選定結果は、市長が指定管理候補者を決定した後、速やかに公開することを説明。

(2) 指定管理者制度について
・事務局が指定管理者制度について説明
（委員）利用料金制のインセンティブは。
（事務局）あらかじめ指定管理者が計画した収入見込みを超えた収入があった場合に、２０％を最低の率としており、相手が提案した率でインセンティブとしての収入を受け取れる仕組みとしている。最低２０％は市に納めていただき、最大で 80%受け取ることができる。
（委員）利用料金は自由に設定できるとなっているが、一方で、公の施設だが、全て自由でよいのか。
（事務局）条例で上限額を定めており、それを超えた金額で設定することはできない。

(3) 駐車場施設の概要について

・事務局が下関市駐車場（長門町駐車場、細江町駐車場、赤間町駐車場）の施設概要について説明

（委員）意見、質問等なし

(4) 募集要項、業務仕様書等について

・事務局が下関市駐車場指定管理者募集要項（案）、業務仕様書（案）の内容について説明

（委員）今回は５年間だが、前回は利用料金制に移行したばかりだったから３年にしたのか。

（事務局）下関市では指定管理者制度の標準的な指定期間は５年間としている。ただし、前回は初めて利用料金制を導入したこと、それから市役所の立体駐車場を整備している中で、そういった影響がどういう風に変わっていくのか見極めにくかったため、３年間という特例的な期間にした。

（委員）応募者の応募資格が満たされているかのチェックは事務局が行うとの認識で良いか。

（事務局）応募資格を満たしているかどうかは事務局でチェックする。

(5) 審査項目、審査基準、配点、採点方法等について

・事務局が審査項目、審査基準、配点、採点方法等の事務局案を説明

（委員）最低制限基準についての説明をお願いしたい。

（事務局）応募団体間の相対評価だけでは、公の施設を管理運営する最低限の能力が担保されていない可能性もある。応募団体間の競争とあわせて、一定の能力を有しているかどうかということもきちんと審査に加えていこうという視点である。たとえ最上位だったとしても、最低制限基準を超えていないと指定管理者の能力を有していないということで、候補者に選ばれないという考え方である。

（委員）その場合は公募のやり直しになるのか。

（事務局）一番優れていた団体に、どこを直したらいいかということ伝え、その後再提案された内容が基準を超えるものであれば選ばれる。この考え方は募集要項に示している。なお、再提案された内容が、基準に満たなければ再度公募を行う。

（委員）複数団体の応募があった場合、点数が１番高く最低制限基準を満たしている団体が無条件に選ばれるのか。

（事務局）得点が１つの指標となるが、最終的には委員会で、どこが指定管理候補者として適当であるか、議論していただき決議をとっていただく。

（委員）最低制限基準案の６割というのは、総合計の６割か、それとも、委員のそれぞれの点が６割以上ないといけないというものなのか。

（事務局）総合計の６割を事務局案としている。

（委員）応募が１社のみであっても、６割ないといけないという認識で良いか。

（事務局）応募団体が１社のみであっても、結果として６割なければ、最低制限基準を満たしていないということになる。

（委員）納付金の点数計算は事務局でしてもらえないか。

（事務局）事務局で計算をする。

（委員）委員の採点は、提案内容の部分まででよいか。

（事務局）そのとおりである。ただし、審査基準は事務局案であり、本日の委員会で意見があれば、その意見に沿って内容の見直しをするつもりである。
（委員）今回の審査基準の案について、前回と変わった点はあるのか。
（事務局）配点等を変えている。前回の選定手続きも踏まえながら、審査項目を集約したり、配点などを見直している。
（委員）審査基準のうち、「団体の経営状況は良好か、不測事態や資金需要の集中への余裕はあるか」とあるが、これも委員会で審議するのか。
（事務局）経営財務の専門家の委員から、各団体の財務諸表等の内容について、意見をいただき、それらを踏まえて各委員が判断していただければと考えている。
（委員）意見は参考意見として聞いていただきたい。
（委員）各団体の財務諸表は出てくるのか。
（事務局）各団体から財務諸表は出てくるので、資料として各委員にお渡しする。
（事務局）ところで、それぞれの施設で取扱いのばらつきはあるが、応募団体名を伏せて、委員の方が審査、採点するという方法もあるが如何か。
（委員）委員にも団体名を非公開とするのは、色眼鏡で審査するわけではないが、団体名を知ることで参考となる場合もある。
（委員）提出資料で今までの実績が書かれ、そうなれば、現在の指定管理者は容易に分かると思う。
（委員）プレゼンテーションの時に、団体名は分かると思う。
（事務局）公開、非公開の取扱いについて、ご意見をいただきたい。
（委員）委員には公開でよいと思う。
（委員）前回、プレゼンテーションを行ったのは３社だったのか。
（事務局）前回、プレゼンテーションを行ったのは５社だったが、今回は３社程度にしている。もし書類審査としての一次審査をして、その際に、団体名を伏せての書類審査がふさわしいと選定委員会で決めていただければそのようにする。
（委員）皆さんの意見を聞いていると、前回同様、公開でよいのではないかと思う。前回公開して何も支障がなかったのであれば、提案の妥当性を考える上においても公開してよいと思う。
（委員長）皆さん、公開ということでよろしいか。
（委員一同了承）
（委員）最終的に選定された団体のみ点数は公表されるのか。
（事務局）選定されなかった応募団体名は伏せるが、団体ごとの点数は、結果公表の中に入れる。
（委員）事務局で、提出された財務諸表をもとに簡単な財務分析は作らないのか。
（事務局）財務諸表は委員に見ていただくが、事務局としての財務分析は考えていない。
（委員）財務分析はそれぞれの委員が判断されるべきことと思う。
（委員）経営分析をするのではなくて、収支を見るのが主になるのではないか。ＢＳ（貸借対照表）を見るとなれば、ヒアリングが必要となる。
（事務局）ヒアリング審査の限られた時間の中では、提案された具体的な駐車場事業に関することを聞くのが主になると思う。

（委員）団体ごとに計上された売上と支出の根拠を聞くのが主になってくるのではないか。
（委員）財務諸表の数字の中で、５年間大丈夫だという確認が取れれば、細かいことまで議論する必要はないと思う。
（委員）収支計画の収入と支出が確保できるのか、これだけのコスト削減ができるのか。そこが一番で、５年間の経営状態までは議論できないと思う。時間も情報も足らない。
（委員）審査基準の着眼点である「決算状況等から財務状況を確認すること」はあまりできないということか。
（委員）ものすごく借金をする会社は明らかに危ないと分かる。
（委員）いろんな情報はあった方が見ていて分かりやすいと思う。
（委員）応募団体の財務に関して皆さんにお伝えする。もし経営状態が危ない会社であれば、皆さんにお伝えする。
（委員）この委員会で、危ない会社ではないかということを確認するのは大事なことだと思う。
（委員）そこは意識して見ていきたいと思う。

・意見交換、討議終了

（事務局）特に修正意見がなければ、予め作った事務局案を審査基準とさせていただく。
（委員一同了承）

(6) 今後のスケジュール
・事務局が今後のスケジュールについて説明
（委員）意見、質問等なし

5　閉会

第２回下関市指定管理候補者選定委員会（駐車場）
議　事　録

日　時　平成２８年１０月１８日（火）　午前９時４５分から午前１２時００分まで
場　所　下関市役所本庁舎新館３０９会議室
出席者　委員　５名
　　事務局　下関市都市整備部都市計画課　４名

１　開会
・委員全員が出席のため、下関市公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則第９条第３項の規定により会議が成立していることを報告

２　諮問
・委員長へ市長からの諮問書を手渡す。

３　議事録署名委員の指名
・委員長が本日の会議の議事録署名委員を指名

４　議事
(1) 第１回選定委員会開催後の経過報告
（事務局）第１回選定委員会開催後の経過について、次の事項を報告。
①第１回選定委員会での審議を踏まえて指定管理者募集要項及び業務仕様書を決定し、７月２８日から公募を開始した。
②８月１８日に応募予定者説明会を開催し、１４団体の参加があった。
③募集要項等の質問について、説明会に参加した団体に９月１日付けで回答を行なった。
④申込み受付期間に４団体からの申込みがあった。
⑤申込みのあった４団体の資格要件の適否審査について、いずれの団体も要件を満たしていることを認めた。
⑥応募団体が３団体を超えたため、本日、書類審査による一次審査を実施し、二次審査資格者として適当と認める３団体を選考する。
（委員）４団体のうち３団体に絞るが、今回、合格点はないのか。
（事務局）最低制限基準として６割を設定しているが、ヒアリング審査後の最終評価として６割を越えているかで判断する。今回の書類審査では、最低制限基準は適用しない。
（委員）４団体のいずれも仕様書の基準を満たしたと考えてよいのか。
（事務局）資格要件と仕様を満たしていることは別であり、あくまでも申込みの資格要件が満たされていることを確認したということである。
（委員）団体によって申込書類の書き方や内容にばらつきがある。審査項目や審査基準は公表したのか。
（事務局）公募にあたり審査項目と審査基準は、応募団体に公表している。各団体は審査項目と審査基準を踏まえ、申込書類を作成していただいたものと認識している。

（委員）各審査項目にそれぞれ審査基準があるが、審査基準に書かれていない内容もある。その場合はどう取扱うのか。
（事務局）審査項目として計９項目があり、審査項目に対して審査基準をそれぞれいくつか示しているものである。審査項目それぞれについて、総合的に判断していただきたい。

(2) 審査項目、審査基準、配点、採点方法等の確認及び最低制限基準の設定について
（事務局）審査項目、審査基準等について、第１回選定委員会で審議し、決定したことを説明
・委員一人当たりの得点は、合計で最高１５２点とする。
・書類審査について、選定委員会で審議し、各委員が採点した後に、選定委員会で議決のうえ、二次審査資格者として適当と認める３団体を決定する。
・採点指標は配点の６割を標準と設定しているため、最低制限基準の設定は、委員５人の満点７６０点の６割の得点である４５６点とすること、また、一次審査は書類のみの審査であるため最低制限基準は適用しないことを説明
（委員一同了承）

(3) 書類審査
・全ての応募団体の提案内容について審議。

① A団体
（委員）現在の指定管理者であるA団体に対する苦情等は市にあるのか。
（事務局）係員の対応等、日々の業務の中での細かい苦情はあるが、会社の体制が問題だというような苦情はない。
（委員）評判はいかがか。
（事務局）市としてはきちんと管理運営をしているという評価である。
（委員）応募書類の事故件数は０件となっているが、決算書類で事故処理費を計上している。内容は把握しているか。
（事務局）市営駐車場での人身事故はないが、その他までは把握していない。
（委員）市の施策との連携・協力はできているのか。
（事務局）協力をしていただいている。実績として、ゴールデンウィーク期間中、渋滞発生時に市内の駐車場マップの配布と併せて、細江町駐車場に誘導するため無料で回数券の配布するなど自主的な渋滞対策の協力をいただいている。
（委員）細江町駐車場にキャンピングカーのレンタルを検討するとあるが、良いことと受け取ってよいのか。
（事務局）キャンピングカーレンタルサービスは自主事業と位置付けている。施設の設置目的に合致し、指定管理業務の実施を妨げない範囲内で施設の利用促進や利用者ニーズを踏まえ、自主事業を自己の費用と責任において実施することができるとしている。ただし、それぞれの提案内容の可否については、個別協議の上判断する事案となる。ひとつの基準としては、駐車場に求められる本来の機能やサービスを向上させ、なおかつ、施設の利用促進の効果が相乗的に発揮されるような事業を想定している。キャンピングカーレンタルサービスの場合、駐車場の利用者とは直接には関係しないことと思われるが、提案の意図等を踏まえて、個別

具体的に判断するものになる。
（委員）市内在住者の雇用や、仕入れは市内企業から行っているのか。
（事務局）実績として、現在の従業員は市内在住者と伺っている。再委託している業者も市内業者が中心である。
（委員）現在の統括責任者は下関市にいるのか。
（事務局）現在の統括責任者は下関市に常駐している。常駐場所は他の施設だが、３駐車場には巡回している。
（委員）提案書の中で繁忙期の値段を上げるとあるが、これは決定ではないということでよいか。
（事務局）お見込みのとおりである。繁忙期の割増料金について、民間の駐車場では土日の割増料金は一般化してきているので合理性はあるかと思う。ただし、提案のように、繁忙期に限っての割増し料金の設定については、現行の料金体系及び付近の民間駐車場との均衡の観点、また公営駐車場としての料金設定として適切であるかの観点、利用者への公平・公正な取扱いの観点からも、提案理由、考え方を検証のうえ、慎重に判断することになる。
（委員）繁忙期の割増料金を加味して基本納付金が提案されていると思うが、割増料金設定はできないとすると、基本納付金が減額されることになるのか。それとも、基本納付金は必ず納めてもらうというスタンスなのか。
（事務局）原則として収入見込みと支出見込みは、それぞれの責任において高い精度で見込んでもらうものである。その中で収入予算額と支出予算額の差額を基本納付金として提案していただいて、その納付金額を評価・得点化する。納付金は必ず納めてもらうということで募集要項に明記し、説明会の中でも説明をしている。ただし、収入に関わる重要な提案が実現できない可能性がある場合については、それが実現できなかったとしても協定を締結していただけるか、ヒアリング等で確認をしていただき、相手方からの説明を受けて評価をしていただければと思う。
（委員）駐車場の収支決算報告書は、各団体に公表しているのか。
（事務局）収入額の合計と支出部分の合計は公表しているが、支出の内訳は、経営の内容に関わってくる部分であるため公表していない。
（委員）納付金は一括でもらうのか。それとも分割でもらうのか。
（事務局）三期に分けて納入してもらう。
（委員）財務諸表を見ると赤字だが、その辺りの評価はどうしたら良いのか。
（委員）赤字だから悪いということではない。一番大切なのは、営業利益ベース、経常利益ベースで黒字かということだと思う。営業利益ベース、経常利益ベースで赤字であれば疑問符がつく。

② B団体（X社とY社の共同事業体）
（委員）X社とY社の関係はどのようになるのか。X社の経営状態が悪くなったら、Y社は助けるのか。
（事務局）共同事業体であるため、連帯して責任を負うものである。資金支援については、共同事業体の中での事であるため、ヒアリング等でしか確認できない。
（委員）事業計画の責任はどちらが持つのか。

（事務局）Ｘ社とＹ社は対等な関係で、この指定管理業務に限り協定を結び共同事業体を結成している。Ｘ社は代表団体であり、応募に関する一切の権限等をＹ社から委任を受けている。団体概要書を除く提案書は共同して提案がなされたものという扱いである。共同事業体結成の時点で連帯して責任を負うということは誓約してもらっており、選ばれた場合、これを担保として協定を結ぶことになる。実際に、共同事業体を結成して、指定管理業務を行っているケースはたくさんある。それぞれの得意分野のある会社が集まって共同事業体を結成して、市と協定を結んで業務を履行している。共同事業体結成の段階で、何かが起こった際の責任は連帯して負うということを市に届出していただいている。

（委員）Ｘ社は駐車場管理のノウハウがあるか。

（事務局）市の別の施設の駐車場の指定管理業務を１０年以上行っているため、駐車場管理のノウハウは有していると思う。

（委員）職員の配置で、本部と支局の記載があり、支局に統括責任者を配置している。統括責任者が現場にいるのかどうか疑問に思ったが、Ｘ社に駐車場管理の経験があるということであれば大丈夫とも感じた。

（委員）現指定管理者の了解が得られれば、現在の係員を雇うとあるが、実際どのタイミングからそのようなことが可能となるのか。

（事務局）指定管理者指定までの手続きは、１２月議会の議決を経て、議決後、市長が指定する。１２月の下旬、もしくは１月の初旬には指定管理者の指定ができると思われる。その後、協定書案を両者で協議をし、早ければ１月の下旬ぐらいまでには基本協定を結べると思われる。そうなれば、正式な準備行為が可能になる。

（委員）屋上定期料金を導入し、料金の引き下げが示されているが、そこについて条例には抵触しておらず問題無いのか。

（事務局）金額の上げ下げについては、合理的な考え方、基準に合致していれば、認めるものである。定期駐車は、他に優先して駐車できる制度ではなく、駐車枠を特定せずに自由に入出場できることを認めた制度である。したがって、屋上特別料金の設定は、特に現行条例や仕様書に反するものではないと考える。ただし、入出場ゲートが同じであるため、該当車両が確実に屋上に停め、不正利用がないことをどのような方法で担保するのか、ルールを遵守させる仕組みについてしっかり確認しなければならないと考えている。

（委員）場内照明の間引きについて記載があるが、このことの良し悪しの判断はできないということか。

（事務局）日中、明りが足りている時間帯での照明間引きは合理性があり、場所等を相談しながら決めるのであれば可能。

③　Ｃ団体

（委員）バリアフリーを意識した施設の心がけということで、ハード面での環境整備が記載されているが、ハード面の整備費用は市と協議して市が出すということであれば行うということなのか、それともＣ団体が責任をもって行うということなのか。

（事務局）提案について自己の費用と責任で行おうとするものであれば、協議して認めるというのが市のスタンスである。ハード面の変更は、施設の運営上問題がないかということを、市が確認をした上で、その提案を認めるかどうかということになる。明らかに施設の補修が

必要な場所であれば、当然市の責任において行う部分もあろうかと思う。
（委員）基本納付金の額が極端に高いが、過去の実績からしても、大丈夫であろうか。
（委員）特に人件費だが、支出額を減らしている。実現できるであろうか。
（事務局）補足だが、納付金に対する得点については、事務局で想定した期待できる収入の最高額と、期待できる経費の縮減の最大額の差額をシミュレーションして設定した。収入額については、最大で１億３，８００万円から１億４，０００万円ぐらいと見込んだ。支出額については、約７，１００万は必要と試算をした。実績と比較するとC団体は人件費がかなり少ない。限られた時間と情報の中で難しいと思うが、実現可能かどうかも審査していただきたい。市役所立体駐車場ができたことにより赤間町駐車場の売上が落ちている。支出については、人材確保や、仕様に定める時間帯での人員配置についてご判断いただきたい。
（委員）現指定管理者の人員数を市でも適正な人員数と考えているのか。
（事務局）人員配置は仕様書上、指定した時間に１名以上の職員配置を義務付けている。現指定管理者は１０年以上の実績の中で円滑なローテーションを組めており、場内対応については概ね適正にできているものと考えている。
（委員）C団体の職員配置人員数が分からないのだが、記載されている人員が、各場ごとに確保されるという認識で良いのか。
（事務局）これは実人員を単純にカウントしているものと思われるため、一人当たりの勤務時間は読み取れない。
（委員）現指定管理者の人員配置は分かるか。
（事務局）平日の標準的な配置体制は、長門町は９時から１７時の間に１人、細江町と赤間町は７時から１４時半の間に１人、重複する形で１４時から２２時の間に１人となっている。これ以外に、忙しい時期などは増員がなされている。

④　D団体
（委員）管理運営実績として挙げられている施設は、駐車場業務の実績として考えてよいのか。
（事務局）項目としては、類似施設又は類似業務の管理運営実績であるため、それをどう解釈して書いたのかということになる。少なくとも市の２施設は、駐車場事業とは直接関係ないものである。
（委員）経験がなくても応募はできるということか。
（事務局）管理運営実績と申込資格との関係だが、応募資格において管理運営実績は求めていないが、立体式自走式駐車場の管理運営業務を確実に実施できる能力を有しているという応募資格を設け誓約書を提出してもらうことにより担保している。
（委員）基本納付金の額が１番低いため、ここだけで点数の差が出ている。
（委員）バラ色の収支計画を立てれば点数は高くなるが、実現性の面では疑問符がつくので難しいところだ。
（事務局）配点について、他の指定管理料を支払うという施設でも、指定管理料を提案させるケースがほとんどであり、配点を全体の２割ぐらいに設定するところから、場合によっては比率を上げたりということで、その施設の特性に応じて変化がある。
（委員）個人的には、D団体の収支計画は１番現実に近いと感じる。
（委員）人件費の見込額は、地域経済の活性化、市内の雇用対策の面でも期待できる額である。

(4) 採点及び審査結果

・各委員が提出書類に基づき採点

・採点結果を発表

１位　604.5 点、２位　602.0 点　３位　579.5 点、４位　536.0 点

（委員長）採点結果を受けて、選定委員会としての意見を決める。各委員は何か意見があるか。

（委員長）意見がなければ選定委員会の意見を決したい。総得点順の１位から４位で決定としてよいか。

（委員一同）異議なし。

（委員長）一次審査結果の市長への報告書の作成は、速やかに結果通知を行なうため、委員長一任で処理させていただいてよいか。

（委員一同了承）

（委員長）市長が各応募団体に一次審査結果を通知し、二次審査資格者は、１１月８日に実施するプレゼンテーションと質疑によるヒアリング審査に参加してもらう。二次審査のヒアリング審査もよろしくお願いする。

(5) 今後のスケジュール等

（事務局）今後のスケジュールを説明。また、ヒアリング審査の審査順を抽選で決めたい旨説明

・委員長がヒアリング審査順を抽選する。

（ヒアリング審査順について、委員一同了承のうえ決定）

５　閉会

第３回下関市指定管理候補者選定委員会（駐車場）
議　事　録

日　時　平成２８年１１月８日（火）　午後２時３０分から午後５時００分まで
場　所　下関市役所本庁舎新館３０８会議室
出席者　委員　５名
　　事務局　下関市都市整備部都市計画課　３名

１　開会
・委員全員が出席のため、下関市公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則第９条第３項の規定により会議が成立していることを報告

２　議事録署名委員の指名
・委員長が本日の会議の議事録署名委員を指名

３　議事
(1) 審査方法等の確認
（事務局）本日の審査方法等について確認のため説明
・ヒアリング審査は、最初に応募団体からのプレゼンテーションを受け、その後質疑応答を行なう。
・各委員が書類審査の評価とヒアリング審査の評価を総合して採点した後、選定委員会で審議、議決のうえ、指定管理候補者として適当と認める団体を決定する。

(2) ヒアリング審査
・応募団体によるプレゼンテーションと質疑応答

①　B団体（X社とY社の共同事業体）
・プレゼンテーション
応募団体による提案内容の説明
・質疑応答
（委員）Y社の決算書で、平成 27 年 5 月の前期損益修正損が相当額あるが、平成 26 年が赤字ということか。また、駐車場設備が平成 26 年 5 月期から平成 27 年 5 月期にかけて相当額が固定資産から減額となっているが、駐車場設備を売却されたのか。また、収支計画の人件費の額について、今までの実績額からすると少ないと思われるがいかがか。
（応募団体）前期損益収益損は顧問税理士の指導により誤りがあった部分を修正したためで、前々期の未収入金の計上判断が間違っていたものである。収支計画は問題ないと考えている。他所での指定管理でもやっており、効率良くするものである。繁忙期の人件費も算出しており、この額でできる見込みである。駐車場資産については、１度計上したものを税理士の指導により落としたものだが、計上の仕方に不備があったもので、売却したものではない。
（委員）人員配置について、先ほどの説明のなかでは初年度に 12 名体制とのことだったが、

既に提出された人員配置体制の人数とは違っているがどうなのか。また、新たな雇用について、本社の経験のある方が現地に常駐されるのか。

（応募団体）本社の統括責任者が細江町駐車場に常駐する。本社にも担当員を配置し、警備会社とも連動しながら、24 時間問題ないかたちで臨機応変に対応できると考えている。管理員の雇用は 20 名を予定しており、先ほどの説明の 12 名とは障害者雇用のことで、全国で 12 名雇用している。

（委員）苦情の電話は一括で受け付けるのか。

（応募団体）細江町駐車場に特設電話を設けて対応する。また、不在時には担当者の携帯に転送をかけることで対応を行う。

（委員）職員の雇用形態はパートなのか。

（応募団体）責任者、支局担当については、勤務形態によりパートか社員に振り分けて雇用する。

（委員）パートが主体ということか。

（応募団体）そのとおり。パートでも必要に応じて保険加入も考えている。なお、細江町駐車場に統括責任者を置くが、他の駐車場にも責任者を置き、何かあった際は、責任者、統括責任者、支局、本部という組織的な縦のラインを作る予定である。

（委員）屋上定期料金として金額を下げる提案があるが、現在の車室を設けないという定期駐車制度のなかで、屋上に限定して駐車させることをどのように担保するのか。

（応募団体）必要により条例改正など特例を協議させていただきながら、屋上の有効利用を図りたいという趣旨である。事業計画書に書いていないが、３駐車場行き来できるワンデイパスポートやホテルと提携した屋上利用などの有効活用策も検討している。屋上以外に駐車することを防ぐ策としては、入口でアナウンスすることなどを考えている。また、５階から上を屋上とした場合、５階に出入口のゲート装置を設置して、そこを通らなければ出口で追加料金が発生するという仕組みを作ることも考えられる。コストについての協議が整えば、アナウンスにより良心に任せる方法もあるかともと思う。また、定期駐車については、巡回により不正利用者のチェックも可能と考える。一時利用については、装置などの何らかの方法を考え、不正利用のないような措置が必要と考えている。

（委員）電子マネーは、スイカ等ということか。

（応募団体）現行のプリペイドカードは使用させつつ、新たにスイカ等の電子マネーの導入を考えており、どの電子マネーにするかは市との協議のなかで決めていく。現行の機器に装置を追加して設置したいと考えている。

（委員）バリアフリー化、トイレの洋式化、電子マネー導入には非常に経費がかかるが、全てＢ団体が負担するということか。

（応募団体）そのとおり。

（委員）地元への経済的な波及効果は考えているとは思うが、収支計画の人件費を抑えるということと矛盾するところもある。地域貢献についてどのように考えているのか。

（応募団体）人件費は我々が管理している他の駐車場の例により、現在のシフトを見直して、なおかつ合理的な形で業務に支障がないよう最小人数で算出している。

（委員）今までの実績によりかなりの効率化が図れるということか。

（応募団体）そのとおり。人件費は最低賃金上昇分も見込んでいる。また、現在の駐車場の管

理員の再雇用ができるよう金額の算出をしている。

② A団体

・プレゼンテーション

応募団体による提案内容の説明

・質疑応答

（委員）現指定管理者であるが、それぞれの駐車場に平均何名の係員を常駐させているのか。

（応募団体）細江町駐車場は月初月末等の繁忙期には 2 名又は 3 名配置し、月中のお客様が少なくなる時期は 1.5 人としている。長門駐車場と赤間町駐車場には、常時 1 名配置している。

（委員）各駐車場に管理責任者の記載があるが正規職員なのか。

（応募団体）重複している部分はあるが正規職員である。

（委員）統括責任者は本部の者で下関市常駐か。

（応募団体）そのとおり。

（委員）人件費について、平成 27 年度決算額と、平成 29 年度収支計画書の額で相当額下がっているが、どういう考えなのか。

（応募団体）今までの駐車場管理業務を通して、ある程度の効率化が図れると考えており、そういった部分を勘案して試算している。

（委員）具体的には係員の数を減らすということか。

（応募団体）勤務時間帯の調整を考えている。ただし、各駐車場の管理責任者など関わる人員は以前より増える予定であり、管理水準が悪くなることはない。

（委員）利用料金の上限額の引上げを提案されているが。

（応募団体）長門町駐車場と細江町駐車場について、繁忙期に限って 24 時間で 1,000 円にしたいと提案している。赤間駐車場も同様の金額でよいが、花火大会の際など大変混雑するため、2,000 円に引き上げても利用者が減ることはないであろうということを伝えたい趣旨である。

（委員）提案通りの料金設定ができないとなっても基本納付金を納めることは可能か。

（応募団体）条例の規定の範囲内での料金設定を考えており、この部分について、提案通りとならなくとも基本納付金を納めることは可能である。

（委員）この３年間の実績があるが、これよりもさらに高い額の納付金の提案となっている。赤間町駐車場の特需もなくなるなど、駐車場を取り巻く環境が厳しくなっているなかで、なぜこれまでの３年間の基本納付金よりも高い額を設定できたのか。基本納付金の妥当性についてお聞きしたい。

（応募団体）収入について、平成 29 年度の１億 3200 万円は確保でき、そこから毎年 200 万円ずつアップし、平成 31 年度の１億 3600 万円までは自信を持って上げられる。そこから先のアップができるかどうかは半々である。この利用料金の収入に対して提示している基本納付金の額は妥当な数字であると認識している。前回は 3 年間という短い期間であったため、長期的な施策をとりにくかったが、今回は５年間ということで、最初の１～２年は下地作りにあてることができる。赤間町については前年割れになっているが、細江町は前年を上回っており、長門町についても前年並みである。プラスの要素があるので伸ばしていきたいと考えている。

（委員）収支計画について、平成 27 年度の支出総額と平成 29 年度の収支計画書の支出総額に差があり、人件費が相当額減っている。いくら効率化を図ると言っても、この額を削減するには、係員を解雇等しないと実現できないのではないか。また、経営の健全の観点から決算書の内容について、売上の規模が非常に大きいなかで、平成 26 年 6 月期の経常利益で赤字、最終的な純利益も赤字となっている。不動産を扱っているので、業績変動が大きくなっているのかと思うが、その点はいかがか。平成 27 年 6 月期に人件費が相当額下がっており、この２年間大きな変動があるが背景や原因は何なのか。

（応募団体）人件費について、中国支店として、北九州の職員が行き来しており、それらの費用をこの収支計画に計上していない部分がある。ここにある金額で支障なくできると考えている。人件費積算のなかでの区分けはあるが、現場の係員を大きく削減するものではない。削減額が大きくなっているのは本部社員の人件費だが、常駐の者もいればフォローに回る者もいる。フォローに回る者の人件費の割合を勘案することで削減が図れている。これにより、質を落とすことなく対応できると考えている。決算内容については、会社の施策に則って行っており、今期は数字も大幅に改善しており、会社の財政面についてご心配をおかけするようなことはない。

③　D団体

・プレゼンテーション

応募団体による提案内容の説明

・質疑応答

（委員）事業計画書に記載の職員配置体制について、現場管理責任者は地元雇用、正規職員なのか。

（応募団体）そのとおり。

（委員）設備清掃部に５～６名の人員配置となっているが、新たに雇用するのか。

（応募団体）そのとおり。原則、市内在住者を雇用し、現在の指定管理者の職員で引き続き働きたい意志のある方は積極的に雇用したいと考えている。

（委員）大きな駐車場を一括管理された経験はないと思うが、収益の変動に対して分析できる方はいるのか。

（応募団体）管理運営を分析できる者はいる。A商業施設の立ち上げの際、駐車場に関して料金設定、利益率等の提案をしている。古くはB百貨店が休業していた時に、駐車場のみは営業していたが、料金体系が営業時と同じ高い料金設定であったため、料金設定の見直し等の提案をし、満車状態になったこともある。そのようなコンサルティング業務も行っている。九州でジョイントベンチャーを組んで駐車場の管理を行ったこともあり、その際、間接的な手伝いを行ったこともある。売り上げが落ちた際は、私たちのなかに営業を行ってきた者もいるので、周辺地区への営業活動でお客様を確保していきたいと考えている。

（委員）経営の健全性の観点からだが、御社は平成 26 年 9 月から平成 27 年 9 月にかけて借入金が増えているが、大きな投資等をしたのか。

（応募団体）飲食店等の出店の際の設備投資、開店経費の借入である。

（委員）失礼だが、飲食店の投資の採算はいかがか。

（応募団体）大きなマイナスは出ておらず、部門によってはプラス、トータルとしては、少し

プラスである。

（委員）営業努力と先に説明されたお客様の満足度の上昇などが収支計画書に反映されていないように見える。例えば、利用料金収入は一定額を計上しており、利用料金収入に反映されるはずの営業努力が収支計画書のなかで伝わってこないように思える。利用者が増え、利用料金収入アップが見込める特徴的な取り組み等あれば教えてほしい。

（応募団体）赤間町駐車場の周辺にはコインパーキングが増えている。これらの駐車場が上限料金 500 円の設定になっており、現状では、お客様はこうした駐車場を利用しやすいと考えている。したがって、これらのコインパーキングよりも料金を抑えて対抗しなければならない。そうすると。現在よりも多くの利用台数を確保しなければならない。営業活動を実施し独自のサービスとして洗車サービスも先々には考えていかなければならないと思う。

(3) 採点及び審査結果

・各委員が提出書類及びヒアリングに基づき採点

・採点結果を発表

１位　598.5 点、２位　555.5 点、３位　553.0 点

（委員長）採点結果を受けて、選定委員会としての意見を決める。各委員は何か意見があるか。

（委員一同意見なし）

(4) 指定管理候補者として適当である団体の決定及び講評

（委員長）全ての団体があらかじめ設定した最低制限基準を満たしており、書類審査とヒアリング審査の結果として、採点結果の順のとおり、トラストパーク株式会社を指定管理候補者として適当であると決定し、市長に答申したいと思うがよいか。

（委員一同）異議なし

（委員長）講評に移る。トラストパーク株式会社を選んだ主な理由を選定委員会としてまとめたい。他の団体と比べ優れていた点について、それぞれ意見を伺う。

（委員）ヒアリングを通して駐車場に対する基本理念や経営の精神が確かなものであると確認できた。

（委員）過去の実績があり、基本納付金の額も大きく、事業規模の大きい会社でもあるため倒産等の心配もないのではないかと思った。

（委員）過去の実績があるということ、説明も合理的で信頼性のおける内容であった。

（委員）過去の実績があり、色々な面で安定した経営が見込めると思った。不安なことは不動産業を扱っているので業績の浮き沈みが激しいと思われるが、質疑では今期の業績は良いとの回答があったため、総合的にトラストパークと思った。

（委員）プレゼンに誠意があり、説明を聞いていて映像が浮かぶようなところがあり、その点を評価した。

（委員長）最後に、本日の審査結果の市長への答申の作成については、速やかに結果通知を行なうために、委員長一任で処理させていただくということでよいか。

（委員一同了承）

４　閉会