

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 令和3年8月11日（水） 午前10時から午前11時30分まで

場 所 下関市勤労福祉会館第3会議室

出席者 委員 5名

事務局 下関市都市整備部交通対策課 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) 意見、質問等なし

(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（E委員）提出書類の収支計画書の内容について、収入から支出を引いた差額いわば利益分を市に納めた上で、さらに場合により追加で20%以上納めることとなっている。会社の利益は、支出項目に委託料とあるが、その部分になるのか。

（事務局）収支計画書の中に、企業として当然に確保すべき利益分が含まれているのかということでしょうか。この表の書き方では、儲け分は全て市に納めるように見えるということか。

（E委員）その通りである。収入が上回った場合は、追加でその20%分以上を納めるようにとある。

（事務局）収支計画書における収入、支出の設定というのは計画で、企業の考え方次第では、例えば、収入の部分の見積りを下げるということもできる。その設定については各企業の戦略でもある。なおかつ、市に追加納付するインセンティブの割合を例えば30%に上げるなど、各企業で競っていく仕組みとなっている。仮定で低めに見積もった収入であれば、実際の決算における収入についてはある程度確保できると予測できる。

（E委員）実際の収入と見積りの収入で違いはあるのか。

（事務局）実際の収入は、年度が終われば料金収入等でわかる。あとは予想の収入を低く見積もるかどうか。

（E委員）予想を基に、納める金額を決めるということになるのか。

（事務局）そういうことである。

（E委員）実際の収入が想定収入を超えたら、その分の20%以上を市に納めるということでしょうか。

（事務局）そのとおりである。そこを、企業が戦略として、もともと料金収入を高めに設定した上で、市に追加納付するインセンティブの割合を落とすなど、色々戦略は考えられる。

（C委員）E委員の指摘は、普通の企業であれば利益を出して当然なので、その利益分を市に納めて、さらにインセンティブの20%以上も市に納めるというのは、市に都合が良すぎるのではないかという意味なのだと思うが、様式第3号の収支計画書の支出項目には、その他本業務に必要な経費や、管理費などの項目があり、このなかに、いわば会社の利益分相当みたいなものが入っているのではないかと。E委員がおっしゃられた支出項目にある委託料というのは、駐車場の業務で発生する、例えば清掃とかの業務を専門の業者さんに委託する際の支出のことではないか。そう考えると、市に都合が良すぎるとまでは言えない。

（E委員）支出の中で、指定管理者となった企業が実際に支払う以外のものは、今言われたように、その他本業務に必要な経費という項目に含まれるのか。

（C委員）管理費の部分かと。よく業務委託の中でも、直接的な経費と間接的な経費を足し合わせている。

（E委員）どのようなスキームになっているのかと。

（C委員）企業として会社を持たせなくてはいけないので、利益はこの中に含まれると考えていただければいいのではないかと、必要経費の中に利益が入っているのではないかと思う。

（事務局）指定管理業務の口座は当然分けて管理していただくことになるので、委託料などの数字はきちんとした額を、最終的には決算として、報告いただくようになる。利益についてどう企業が確保するかという意味においては、応募する際の戦略ではあるが、収入を低めに

見積もるといったことも考えられる。

(C委員) 事業者として、儲けがないと判断すれば、どこも手を挙げるところは無いと思う。したがって、支出の中に儲けが入っていると考えるとは。

(事務局) 応募の際に、様式第3号を提出していただくことになるが、例えば収入が1億円あると見積り、支出が9千万円かかると見積もれば、引き算した1千万円が基本納付額となつて、1千万円ほど市に納めるというイメージである。想定以上の、例えば1億2千万円の収入があったというのであれば、その超えた2千万円に関して、何パーセントを市の方に納めていただけるかということを経営者に提案いただく。基本的には収入と支出のバランス、通常であれば、企業の儲けもあった中で管理運営しているという形で提出いただく考え方になっている。したがって、この基本納付額、収入と収支を企業が考えて作られて、基本納付金がいくらになるか、また、その超えた分の何割を市に納めていただけるかという、ところが選定の肝になってくる。

(E委員) あと一つ、修繕費が300万円になっていることと、建物の減価償却は終わっているということでしょうか。

(事務局) 建物の減価償却費分は含まれていない。

(E委員) 通常の企業であれば、運営にかかる経費は決まっており、それを基にして、経営計画を作成するが、それとは別に、先ほど戦略と言われたが、指定管理者の応募のために、この収支計画書を事業者が見積り、市に対しては、この予想の収支計画を提示するというものでいいか。

(事務局) 市が作成する収支計画であれば、減価償却が入ってくるが、指定管理の収支計画は、減価償却は関係なく、純粹に企業が施設を管理運営していただき、それに対する収入があつて、そこから納付してもらうので、基本納付金額が大きくなっている。建物の減価償却が含まれていたら、逆転する可能性もある。

(E委員) 修繕費300万円は、どう算定されているのか。

(事務局) 例えば具体的に言うと、コンクリートのひび割れなどの小修繕を考えている。

(E委員) 修繕したら資産の一部になるから、減価償却に入ってくるが、そこは考えなくてもいいということで、なんとなくわかりました。

(事務局) あくまでこの収支計画は仮定上の収支計画であり、納付金の算出のためのものである。決算は違ってくるだろうが。

(D委員) これまでの収入実績はどのくらいか。予定していた収入額を超えてきたことはあるのか。

(事務局) 実際は、超えていない。令和2年度に関しては逆に納付金を減額した。

(事務局) 今まで追加納付金を納付してもらったことはなく、想定以上の儲けが出たことはない。前回の応募の前の収益は良かったが、以降コロナの影響もあり、少しずつ利用客が減っている。現指定管理者は、応募時に提出した収支計画書よりも、収入が下がってきているので、支出を抑えられて、納付金額をキープしている。市と協定を締結する際、あらかじめ納付金額を市と約束するので、例えば1億円収入を見込んでいたのが、9千万円に減ったとなったら、支出となる人件費や管理費など抑えて、1千万円くらいを捻出して基本納付額を支払っていた。予定していた収入を下回った際は、そのような方法で基本納付額をキープしている。令和2年度に関してはあまりにも収入が減り過ぎていて、企業努力で基本納付額を捻

出するのは困難ということで、そこに関しては市としてフォローを入れた、というところである。

(D委員) 施設概要の料金収入を見ると、令和2年度は管理運営費を調整しつつ、基本納付金を出すという形になっている。

(事務局) 平成29年度、平成30年度、令和元年度に市に納めていただいた基本納付金は6,880万円で、これは応募時に現指定管理者が基本納付額と決めた額である。令和2年度に関しては、その納付額を調整した。

(D委員) E委員がおっしゃったことは結構大事なことで、長門町駐車場は昭和47年、他の駐車場は平成6年や平成7年の供用開始であるが、平成28年度に管理運営費自体かなり下がっていて、納付金を無理に捻出していると思われる可能性があるのも、そのあたりが実際のところどうなのか、中身を知っておく必要があるのではないかということではないかと思う。

(事務局) ある程度、収支に企業の儲けが含まれており、ある程度収入が減っても、対応できるくらいの納付額に今までなっており、指定管理者が納付金を納めることができていたのではないかと思っている。

(E委員) 通常、経営計画を立てる際は、経営環境は大きく変わるものなので、5年計画、今は3年で計画を立てることが主流だが、それでも経営環境は大きく変わる昨今、収支の予想でもって納付額を決めるのはいかなものかという感じが感覚的にする。一方で、コロナのような不可抗力によるものだったら納付額を勘案するということが、不可抗力でなかったら勘案できないということなのか。経営環境の変化というのは、不可抗力以外でも発生するものだと思うが。

(D委員) 資料に帰責の表があったと思う。物価変動だったら市が負担するとか。

(事務局) 募集要項の別紙1にある。

(C委員) 観光施設の管理運営をしており、指定管理制度を同様に導入しているが、市としては市民から預かっている公金をきちんと使うという考えがある。基本的には市が損をしない、マイナスを負わないという観点での指定管理者制度である。特に利用料金制については、儲けた分は企業のインセンティブになるので、企業には前もって計画を立ててもらいたい。リスクを感じて応募に手を挙げないのであれば、仕方ない。先ほど委員が言われたことは間違いなく、企業としてはそうだと思う。5年先も3年先も見通せないなかで、それでもできそうだったら手を挙げてくださいというのが市の指定管理者制度である。

(事務局) 先ほどのリスク分担の件に関しては、先日お配りした別紙1「下関市駐車場指定管理者業務仕様書」の13ページの「12 リスク分担」の表がある。リスク分担について、この表に該当することがあれば、この表に当てはめて、市と指定管理者で協議しながら決めていく。全てのリスクを指定管理者に負わせるということではない。

(E委員) ちなみにリーマンショックとかはどうだったのか。

(事務局) そもそも駐車場自体が、大きな利用の変動が少ない施設である。今まで実際にあった事例としては、市が庁舎を建て替えたときは、平日でも満車がずっととか、業者の利用が増えるなどして、儲かったことがあった。また今回のように、観光需要が伸びてきて、土日に渋滞が発生するほど利用が増えていたが、コロナの影響で利用が落ち込むなど、そういったリスクはある。逆に時間利用は減ったが、公共交通離れで車通勤が増え、赤間町駐車場で定期利用が増えたこともある。また、周辺の民間の駐車場の影響を受けることもあり、民間

の駐車場の方が市の駐車場よりも料金を安く設定するなどのリスクはある。

(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

(C委員) 最低制限基準の6割はどこかに書いてあるのか。募集要項あるいは仕様書に書いてあるのか。

(事務局) 募集要項の14ページの「12 選定の進め方(1)④」に最低制限基準を設けるとは書いているが、6割とは具体的に明記していない。事務局案が6割であり、正確にはこの選定委員会で設けることになる。

(C委員) 6割に設定しているところが多いのか。

(事務局) 前回公募の際、6割に設定していた。

(事務局) 採点の際、全ての委員がC(標準)の採点をすると、全配点の5分の3、6割を獲得したことになる。つまり、標準の水準はキープしておいてくださいという意味での6割である。

(C委員) 6割という数字を応募予定者に見せなくてもガイドライン上、問題はないのか。

(事務局) ガイドラインでは、明記するよう示されていない。

(C委員) 前回もこの最低制限基準を用いたのか。

(事務局) そのとおりである。

- ・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 令和3年10月11日（月） 午後1時30分から午後5時00分まで

場 所 下関市勤労福祉会館研修室

出席者 委員 5名

事務局 下関市都市整備部交通対策課 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、8月24日から公募を開始した。
- ②9月3日に応募予定者説明会を书面開催し、6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21日付けで回答を行なった。
- ④申込み受付期間に2団体からの申込みがあった。
- ⑤申込みのあった2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5団体以内となったため、申込みのあった2団体についての書類審査とヒアリング審査を実施する。

(委員) 意見、質問等なし

(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。
- ・書類審査の後、ヒアリング審査を実施し、各委員が書類審査による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。
- ・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点とすることを説明

(C委員) Cが標準であって出された書類やヒアリング等で加点あればBやAになって、疑義等があれば減点になってDやEになるという考え方よいか。

(事務局) その通りである。標準のところは最低制限基準ラインである。そこで加点に係るものがあればB、Aになり、減点対象になるものがあればD、Eになりえる。基本的にはその考え方である。

(C委員) 仕様書等で示されたものが充足していればAではなくC、さらに光るものがあればB、Aになるということによいか。

(事務局) その通りである。

(3) 書類審査

- ・全ての応募団体の提案内容について審議

① トラストパーク株式会社

(C委員) 資料の10ページの職員の配置について、長門町駐車場、細江町駐車場、赤間町駐車場それぞれスタッフがA～E、A～I、F～IとあるがこれはAであれば長門町駐車場と細江町駐車場を兼ねているということか。

(事務局) 全体で9人いる。それからいえばA～Iで9人であっている。様式2号の8(14ページ)に載っている。

(C委員) 現状もこれと同じか。モニタリングレポートがあるのでは。

(事務局) 現状はこの形態の届出にはなっていない。計画でのことなので符合するかはわからない。

(D委員) プレゼンで聞いてもよいのでは。

(C委員) 最初に市にどういう形態か届出があるはず。

(事務局) あくまで今回は令和4年度以降の計画について書かれたものである。

(C委員) 了解した。

(C委員) 資料6ページの経費の縮減や業務の効率化に努めていくための取り組み内容のところの勤務体制の提案だが、ここの考え方は仕様書で定められた勤務体制と整合性が取れないのではないのか。

(事務局) 仕様書では長門町駐車場は9時～17時、赤間町駐車場と細江町駐車場は7時～22時となっており、提案内容(長門町駐車場:9時～16時、赤間町・細江町駐車場:7時～21時)と仕様書で相違があるが、減点や失格にはならないことを指定管理のガイドラインを所管する市の総務課にも確認している。このことで、ただちに減点や失格にはならないが、仕様書と相違があることについて、改めて市と協議は必要と思われる。今の段階では、事務局として提案内容を受け入れられない。これを踏まえ、今後のヒアリングにおいて、提案内容についての見解を応募団体にお問い合わせいただけると助かる。この提案内容を実施するという前提で収支計画書を立てているのであれば、その説明も必要かと思う。計画書自体の差し替えはできないので、説明内容を議事録に残すという取り扱いをしなければならない。

(C委員) 事業計画書を見る限り、現実路線として仕様書に応じた形であり、勤務体制なども、提案ではないものに関しては仕様書に沿ったものとなっている。提案に関して、業務に対する積極度がある点については加点、仕様書に相反するような意見があるというのであれば減

点になろうかと思うが、今の話からするとそうではないということでのよいのか。

(事務局) 仕様書に反することで、たちまち減点ということではない。あとは、有人時間を短縮することで、利用者の方に悪影響にならないような方策まで考えているのかということである。この提案によって、利用者に利便性がある、利用者に利点が生じるという提案ができれば、一般的には加点になるかと思う。

(C委員) 実情に応じて有益な提案であるかどうかを考えたらいいか。

(事務局) そういった視点で見ていただければと思う。

(B委員) トラストパーク株式会社が今回提案してきた基本納付額は、今年度までと比べるとどうなのか。極端に上がったとか、下がったとか。

(事務局) 現在の協定書に書かれた5年間の納付額と比べると下がっている。令和2年度はコロナの影響で基本納付金をトラストパーク株式会社との協議で下げた。概ねその金額を提案しているので、現実路線である。

(B委員) 現実路線というかコロナに合わせた金額ということか。

(事務局) 令和3年度はまだ具体的に協議には入っていないが、細江町駐車場も長門町駐車場も赤間町駐車場も売上が伸びていない状況であるので、減額の協議がある可能性はある。事実として令和2年度は下げている。提案の基本納付金を見ると、概ね令和4年度に関してはその水準まで下げている状態。この数字を見ると、徐々に回復するだろうとトラストパーク株式会社は考えているようである。

(B委員) トラストパーク株式会社の設定の駐車料金は間違いなく市で設定している上限の範囲内に入っているということでのよいのか。

(事務局) 上限には入っているが、様式第3の2の駐車料金は60分200円になっており、現状は60分100円なので少し値上げを考えているようである。この段階では事務局からトラストパーク株式会社に聞くことはできないが、この表現から読み取ると現在の倍に設定しているようである。ただ上限料金は現在と同じ600円である。

(B委員) 現状、1時間100円で、以降20分ごとに100円、2時間まで400円ということでのよいのか。

(事務局) 現状は最初の1時間100円、以降20分毎に100円なので、その通りである。提案と現状を比べると2時間は同額、3時間も上限の600円で同額だが、上限時間について現状12時間ごと600円だが、提案は24時間ごと600円なので、12時間を超える利用については、逆に割安になっている。

(B委員) 繁忙期にのみ適用する料金は、現状、設けているのか。

(事務局) 現状、繁忙期の設定はないので、これは新しい提案である。

(C委員) トラストパーク株式会社が指定管理候補者になれば、提案の時間貸しの料金設定は了承されたことになるのか。それとも今後、市との協議の中で、決めるのか。

(事務局) 今回、委員会で認められて自動的に提案通りになるわけではない。指定管理者と協定を結ぶ段階があるので、その中で料金体系は改めて市と協議して決める。仕様書においては、料金体系は他の駐車場の料金と著しく不均衡になってはならない、料金の更新は頻繁にしてはならないと定めている。料金の更新を頻繁にしてはならないという点は今回条件を満たしているが、他の駐車場の料金と著しく不均衡にならないよう、ワンクッションはある。当委員会でトラストパーク株式会社を選定したとしても、指定管理者候補者として認められ

たわけで、料金体系の詳細については、市との詰めが必要であるとする。

(C委員) 商店街へのちょっとした買い物などで利用する場合は最初の1時間1000円の方がありがたい。

(事務局) しかし、市の立場としては、指定期間の途中で提案されるよりは、相手の方が強気で出られてしまうというはある。事実として、令和4年度からの指定管理者を選定する過程で、令和4年度からの料金体系についても、委員会として、収支計画書も含めて承認されているということで、相手方のほうが強気になる材料となることはあるが、そこはワンクッション置いて、市も協議をさせていただくというところである。やはり、指定期間の途中での提案より今回の方が市が弱い面は否めない。

(C委員) 制約をかけるわけではないが、この委員会で、こういう風にしてほしいなどの、希望みたいなことは言えるのか。

(事務局) 協議の最後にご意見を言うていただくことができるので、それを議事録に残すことはできる。

② 応募団体A

(B委員) 駐車場運営の実績が見当たらないのが目に付くが、駐車場運営の実績は選定条件にはないのか。公の施設ということであるが、そういう実績は加味されないのか。

(事務局) 事業計画書の様式2号の評価で、採点表では一番上の項目になるが、管理運営実績の有無についての評価項目がある。実績があるかないかについては視点としてあるが、事務局の価値判断を押し付けさせていただくわけにはいかないので、その点については各委員で考えていただきたい。

(B委員) 金額だけで言えば、納付金に係る点数差がすごくついているというのはわかるが、この計画どおり運営できるのかという見方もあるかと思う。それをどう評価したらよいか。色々で見させてもらう中で、記載ミスとは思いますがバス料金についても1時間毎1,000円は、大抵の利用者は大学などの試合等で泊りで来るので、現状1日2,000円ほどということで駐車できているのに、1時間1,000円だと、夜だけでも8~9,000円になる。そうすると、まず利用者はいないだろう。この金額で収支計画書を作成したとは思えないが、納付金額の差だけで決まってしまうのはどうかと思う気がするが、それも加味して点数を決めるのか。納付金部分の点数は変えられないと思うが。

(事務局) 採点の配分は変えられないが、利用料金の額の設定計画書でバス等の駐車料金が2時間毎に1,000円、以降1時間毎1,000円だが、市の条例の設定が上限になるが1台につき24時間毎に2,110円が上限になっているので、3時間経てば条例より超えてしまう。この設定だけで減点ということではないが、これを踏まえて収支計画を立てていけば過大に見積もったことになってしまう。この点については、後のヒアリングで委員からできれば確認してほしい。先ほど委員の指摘のあった、実際に計画どおりに運営できるのかという視点でいうと、納付金の金額自体は、採点基準としてあるが、その背景となる、採点表の一番上の部分にある、経営能力というところていくと、支払い能力があるかどうかというのは、ヒアリングでも確認して欲しい。収入については、令和6年で1億4,000万円以上、トラストパーク株式会社は1億1,000万円、この見積の差がどこで生まれているのか、その収入の説明がこれからのプレゼンテーションでもあるかと思われる。

(E委員) 両社とも当然コロナの影響は受けているだろうが、収入の差については、その対応の仕方などの差が出ているのではないかと。現状運営しているトラストパーク株式会社の方がコロナの影響が続くだろうと堅めの数字を出している。それに対して応募団体Aは時間貸しと定期貸しの割合がどうなっているかわからないが、時間貸しについてトラストパーク株式会社は60分200円と高めにして収入は低めにしてあるが、応募団体Aは時間貸し60分100円なのに収入が高めなのは利用者が多くなると見積もっている。B委員のおっしゃる通り、採点表の最後の基本納付金の金額でみると、点数が高くなっている。

(事務局) 収支計画書に記入した納付金額については、免責事項に該当しない限り、何があっても納付していただくものである。

(E委員) ということは最初に市が設定している基準自体が現実と合っていないのではないかと。理想論はわかる。市民の税金を基に委託するのだから、基本納付金を高く出してきた方に有利な審査方法であるのだろう。でもそれは現実とは合っていないと思われることが多々ある。今すぐ基準を変えられるものではないだろうが、今後審査基準を検討されるときは、その点を十分配慮していただかないと、現実の話とは合わないようなもので審査するということになりかねないと思う。

(事務局) 市に収入が入る施設なので、納付金金額の部分については、他の指定管理の施設よりは、若干配分を厚くしている。ただし、納付金以外の評価項目についても総得点の約3分の2にあたる配点として設けているが、委員ご指摘の通り、得点の配分については、今回の審査結果等を踏まえて今後検討させていただきたい。

(4) ヒアリング審査

(事務局) 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。
- ・各委員が書類審査による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。

① トラストパーク株式会社

- ・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

(E委員) 決算の関係でお聞きしたいのだが、直近の令和3年の6月の貸借対照表で投資その他の資産で投資有価証券と関係会社株式とあるが、関係会社株式とは子会社なのか。

(説明員) 千葉にある駐車場と駐輪場の専門会社で10年ほど前にM&Aという形で取得した百パーセント子会社である。

(E委員) 投資有価証券についてこれは運用益を目的にしているのか。

(説明員) 当社の持株会社であるホールディングスのものである。

(E委員) それは親会社株式とは違うのか。とういうのは評価・換算差額等という記載があるが、その他有価証券評価差額金があるのは、運用益を目的に持っているのではないかと。

(説明員) そうではない。

(E委員) その関係の決算時点の評価の数字がその他有価証券評価差額金として出ていると思うのだが。

(説明員) 株式に関しては関連する親会社子会社以外には保有していない。

(C委員) 人員スタッフの配置について教えて欲しい。駐車場スタッフA～Iとあるが細江町駐車場はA～Iの方全員で、長門町駐車場はA～Eの方、赤間町駐車場はF～Iの方とは、3駐車場をローテーションでやっているのか。

(説明員) その通りである。全員で9名いるが、1名が2つの駐車場のシフトローテーションになっている。理由として3駐車場のサービスに差があってはならないということと、スタッフが高齢になっていきているので急にシフトに穴があいてもカバーできるよう、9名でローテーションを組んでいる。

(C委員) 研修対象及び研修目的、研修計画、研修内容についてだが、記載の研修対象の管理員総数9名とは先ほどのスタッフA～Iの方になるのだろうが、駐車場責任者1名とあるが、10ページでは3駐車場それぞれ責任者1名と記載があるがこれは整合性くいちがっていないか。

(説明員) 10ページの表の表現の仕方が難しかったが、表中の弊社社員は3駐車場で1名、決めさせていただいており、その1名が3駐車場の責任者となっている。

(C委員) その責任者はどこに住んでいるのか。

(説明員) 現状、下関市内に住んでいて、事務所も市内の中国支店の事務所で勤務している。

(C委員) 祭りや花火大会などの繁忙特異日の人員スタッフの配置はどうしているのか。

(説明員) 祭りや花火大会の日は、ほぼ全員出勤で午前中、昼間～夜のピーク時間、夜間という3交代でいつもと違うシフトを組んで対応している。他に、弊社責任者、担当者とその期間は警備会社に委託して人員を派遣してもらい対応している。

(B委員) 駐車料金で現状60分100円を60分200円に変える理由は何か。

(説明員) 料金体系を変えても現状の利用者数は減らないと見込んでいるが、ただタイミングは状況を見計らって協議していきながら実施するようにしたい。60分200円は値上げのイメージだが、長時間料金については現状12時間ごと600円のところを、24時間ごと600円に変えるので、市民の方には利用しやすい料金設定になっていると考える。また繁忙期に関しては以前にも提案させてもらってなかなか難しいとは思いますが、繁忙期に特別料金にすれば収入も変わってくる。ハイシーズンはホテルなども繁忙期は高くなるので駐車料金も特別料金があってもよいと考えおり、こういった施策もぜひ実施できればと考えている。

(B委員) 細江町駐車場と赤間町駐車場の1カ月の定期の駐車料金は安くして客を増やそうという目的か。また渋滞対策について3市営駐車場以外の駐車場と連携しているのか。

(説明員) 当社のナビで駐車場検索も可能で、市の「まちナビ」で空車の駐車場を確認できる。また、渋滞の列にも直接チラシを渡し、空いている駐車場案内をしている。また、市営細江町駐車場の割引券(回数券)を弊社の費用で用意してお渡しするなどして、利用を促すといった取り組みを行っている。それ以外にも、弊社が管理する駐車場がいくつかあるので、これらの駐車場にご案内することも可能で、渋滞対策に協力できる体制となっている。

(B委員) ホームページ上で、市営駐車場以外の貴社の駐車場も見ることできるのか。

(説明員) 当社のナビでは反映されている。「まちナビ」は3市営駐車場とみらいパークのみの情報である。

(E委員) 現状の時間貸しと定期貸しの割合を教えてください。6対4くらいか。

(説明員) それに近い。長門町駐車場であれば定期貸しの割合が高くなる。

(E委員) 定期貸しの方にウエイトを置いているのか。会社全体的な方針としてはコロナ禍もあり時間貸しが見込めないから定期貸しに力を置いているのか。

(説明員) そういう方針はある。ただ一概に定期貸しの固定収入が多い方がいいわけではない。場所にもよるので現地での担当者で判断して決めている。下関市営駐車場に関しては緊急事態宣言は出ていないがコロナの影響で時間貸しが極端に減っている。コロナからの回復傾向も厳しい状況にあるので、定期台数を増やし、固定の売り上げを増やすことで、売上のブレを極力小さくしたという考えがある。

(A委員) 細江町駐車場の2階の待合スペースの活用で販売ブースでの貸し出しとは具体的にはどういった方の利用を考えているのか。

(説明員) まだ検討段階ではあるが、お弁当屋や居酒屋にランチ販売を募って、待合スペースでのお昼のお弁当の販売を考えている。近隣で勤めている方がお弁当を購入する、また、車の中でお弁当を食べている方も増えてきているので、需要があるのではないかと考え、検討段階ではあるが、記載させていただいた。

(C委員) 収支計画について、時間貸しの値上がりなど踏まえての収支計画になっているのか。

(説明員) その通りである。

(C委員) 例えば長門町駐車場だと有人時間が1時間短縮される提案をされているが、それも反映しているのか。

(説明員) 有人時間短縮については、収支計画には反映していない。

(C委員) 駐車料金60分200円は反映しているけども、別途、企画提案予定と書かれた部分に関しては、反映させていないということでしょうか。

(説明員) その通りである。

② 応募団体A

・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

(E委員) 決算報告書の関係で2、3教えてください。飲食関係のウエイトが大きいようで、コロナの影響で状況が悪化しているようだが。直近の損益計算書を見ると赤字のようだが今期はどのようになりそうか。

(説明員) 今期もプラス転向は難しい。やはり飲食関係の場合、ゴールデンウィーク、夏季、冬季が売り上げの時期だが昨年も今年もコロナで休館という状況なので、その部分の赤字が今年も心配というところである。

(E委員) 長期の借り入れがあるが、これはコロナ関係の融資を使われているということでしょうか。

(説明員) コロナ対応の融資を受けている。

(E委員) 令和元年9月の決算での最終の利益の部分が赤字になっているが、これに関しては特別損失が出ているのは。

(説明員) 特別損失の内容について、飲食店の再編について1店舗を他社に売却しているため

一時的にあがっている。来期以降、発生するものではない。

(C委員) 人員の配置について長門町駐車場、細江町駐車場、赤間町駐車場で常駐が1.5名となっているのは掛け持ちということか。またポストとポスト要員の意味についても教えて欲しい。主でやる人と補佐でやる人という意味か。また、様式3号の収支計画書の積算内訳の人件費のところにもポストとポスト要員があるが合計人数が合っていないので教えて欲しい。

(説明員) 7時から22時までという勤務のため、朝から勤務する者と、夜まで勤務する者で、勤務が重なる時間帯が多少あるため1.5名となっている。ポスト数について、一つのポストというのはその時に絶対に居なければならないというもので、ただしその人にも休みがあるので、ローテーションで替わる人材、それらの人数がポスト要員ということである。積算内訳の人件費におけるポスト要員については、交代で勤務するので、ポストについて何人雇用するかを意味している。

(C委員) では重複計上はしていないということでしょうか。

(説明員) その通りである。重複で勤務ということではない。

(B委員) 基本納付金その他の中で利用料金収入は令和元年をベースにしたということだがコロナの影響で収入が上がらない状況で、基本納付金を令和元年をベースにきめた理由はなにか。これがあるからこの収入でできるという根拠を教えて欲しい。提案にある繁忙期のシャトルバスなどの積み重ねということか。

(説明員) 電気自動車の貸出しや洗車サービスもあるが、やはりアプリを使った人の流れを作ること。市営駐車場に停めるとポイントがもらえるようにする。また、定期券を3市営駐車場どこでも使えるようにしたい。できれば2年目からは定期料金を安くして定期利用者を増やしていく。グレードを高くすることで、お客様を集めていく。収入金額が計画金額を超えた場合、追加の90パーセントを市へ納付する。市の他の施設の指定管理もやっており、市の施設の基本は市民の共通財産であるので、指定管理者のあり方というのは市の施設を民間ならではのやり方でより多くの利用者に喜んでいただくことが第一と考えている。駐車場で利益を出そうとすることではなく、必要最低限の本社経費はいただくが、売上げがあれば市に還元するというのが、私どもの考え方である。

(B委員) 駐車料金は初年度は現状と同じ設定で、次年度以降見直すということだが高くなることもあるのか。

(説明員) 高くすることは考えていない。はじめは現状の設定とし、その後年内にどうすれば安くなるかを考える。もしできないようであれば現状維持でいくしかないが他のサービスにどう転嫁できるか。例えば、アプリやクレジットカードなどを利用できるようになれば利用者が増えると考えます。

(E委員) 収支計画の収入について教えて欲しい。時間貸しと定期貸しの割合はどう考えているのか。

(説明員) 令和元年をベースにして数字を出している。

(E委員) 同じく収入の数字だが千円単位まで出している根拠はあるか。

(説明員) 特段ない。あくまで令和元年をベースにしている。

(A委員) 1つ目は危機管理に関して、防災訓練の記載が簡単なので詳しく説明してほしい。車は高額な資産であり、ガソリンを積んでおり危険性があると思うので、もう少し具体的に

お示しいただきたい。2点目はアプリの活用に関して具体的な内容やどのように開発されるのかと費用についてイメージしやすいよう説明していただきたい。

(説明員) 防火体制について消防署の方から防災や事故時の初期対応、二次対応を学んでおり、ほぼ全員の職員が対応できる。随時研修も消防署の指導の下、実施することを考えている。アプリはある程度汎用のアプリがあり、それを利用するので安く済む。駐車券の裏にQRコードを印字し、読み取って会員になっていただく、水族館や商店街など他の施設にもQRの表示してもらい、携帯でポイントが貯まり景品と交換できるサービスなど考えている。アプリは制作のコストがほとんどかからない。ホームページを作るよりも安価で、業者への支払いも月々3万円程度である。

(A委員) 防災については消防署等や現状を確認して訓練されるということでもわかった。アプリについても既存のものを使い費用も抑えられるということでもわかったが、どれだけの人が加入し、利便性があるかが今後の取組の中で重要になってくるという認識でよいか。

(説明員) その通りである。

(事務局) 事務局から確認だが、様式第3号の2利用料金の額の設定計算書のバス等の駐車料金が2時間毎1,000円、以降1時間毎が1,000円となっているが、条例で細江町駐車場のバス等駐車料金は1台につき24時間毎2,110円の上限を決めており、これを超過してしまう設定なので、その点の説明をして欲しい。

(説明員) 以降1時間ごと1,000円加算という意味ではなく、2時間を超えたら1,000円加算、最終的には2,000円で済むというという意味である。

(事務局) 確認だが、2時間まで1,000円、それ以降は一律2,000円ということではよいか。この回答で収支計算書の収入が変わることはないか。

(説明員) 変わることはない。

・プレゼンテーション後の討議

(D委員) 応募団体Aに関して、プレゼンテーションでパワーポイントを多用していた点は良かった。

(E委員) 応募団体Aに関しては、収支計画の数字はコロナ前の数字を参考に出している。

(C委員) 応募団体Aは今回の応募が3回目と言っていたが、過去2回と今回とで変化はあるか。昔のことなので、覚えていらっしゃらないかもしれないが。

(事務局) 前回は応募しており、応募団体3社の中で、順位は次点の2番目であった。

(D委員) 5年前のプレゼンテーションよりはかなりよくなっていると思う。

(B委員) 下関市駐車場には、定期用のスペースは確保しているのか。

(事務局) 物理的には確保していない。契約として、空いているところに駐車するという形態である。

(B委員) 海峡祭りの時期とか、駐車できない時もあるということか。

(事務局) その通りである。

(事務局) 定期用スペースはないので車庫証明のための駐車場にはならない。

(B委員) 海峡メッセの駐車場は固定の場所はないが、定期の車の駐車分は確保されている。

(事務局) 花火大会の日など朝の10時、11時に満車となると、定期でも入れない。定期の契約上そうになっている。

(E委員) 計画の数字が本当にできるかどうかの見極めが、アクションプランをセットしてもらい、どうやってその数字を出すのかという部分を説明してもらわないとなんとも判断がつかない感じはする。

(事務局) 通常であれば収支計画であがった数字は、候補者になれば基本納付金の納入義務となるので、きちんとした計画を立てなければならないことに繋がる。しかしE委員のご指摘の通り、様式として説明が具体的にできるようなスタイルを今後考えていきたい。

(E委員) 通常の計画を立てるときは金融機関が納得できる説明があるので、ちょっと甘いのではないかと思う。

(事務局) 今回3年間の契約だが年度ごとにモニタリングを実施して状況を捉えていく。極端な話、もし納付金を支払えないという収支状況となった場合、指定を取り消すことも場合としてはあり得る。

(E委員) モニタリングするときに通常、金融機関に報告するが、何をやってその数字になるのかがセットになっているので、どうやっていくという計画に対して、どこまでできているのか、具体的なアクションプランのことを突いていくと、モニタリングの有効性が出てくるのではないかと思う。ただ数字だけではなく、どういうことをやった結果でその数字になったのかということまで追わないと、モニタリングにはならないと思う。

(事務局) 別件だが追加で申し上げると、基本的にはここで表明した収支計画に基づく納付金額は納めてもらうが、実際、現在の指定管理者とはコロナの影響で減額になっている経緯があり、このことは募集要項の仕様書にも載っているなので、今後コロナの事柄で影響が大きい場合は、新しい指定管理者と減額を検討することもありえないことではない。

(5) 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 543.5点、2位 504.5点

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

(委員一同意見なし)

(6) 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。それぞれ各委員の意見を伺う。

(A委員) 経済性や危機管理の点から、皆様の審議の結果、このような結果になったものと認識している。

(E委員) 今回は2社ということで、しかも既に決まっている点数もあるので、少し採点がしづらかった。応募団体が少ないのでよかったが、応募団体が多い場合は、ますます大変だったと思う。

(B委員) 提案内容については、提案価格を含めて考えながら採点させていただいた、という

ところである。

(D委員) 今回、納付金の部分というのが、大きく出てしまった。難しいところは実行可能性というところで、長年実績があるというのが、信頼度に関わってきた部分かと思う。今回は応募が少なかったが、今後はより多くの応募を期待している。

(B委員) 市の駐車場の運営となると、民間の駐車場でも管理実績があるというのが当初の条件にあると、考えやすかったという気がする。

(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)

(7) 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