会　議　録

会　議　の　名　称	第２回枚方市自動車駐車場指定管理者選定委員会
開　催　日　時	令和８年９月９日（水）　13 時 30 分から 15 時 30 分まで
開　催　場　所	枚方市役所別館４階　第３委員会室
出　席　者	会　長：明石　成司 副会長：藤中　大和 委　員：川上　比奈子、北村　幸定、西田　一芳
欠　席　者	なし
案　件　名	【報告】 （１）募集要項及び基本仕様書について（修正内容の報告等） （２）現地説明会、質疑及び申請状況について 【案件】 （１）プレゼンテーションについて （２）評価について （３）その他
提出された資料等の名称	資料４　確定　枚方市自動車駐車場指定管理者募集要項 資料４－３　枚方市自動車駐車場指定管理者募集要項 修正内容一覧表 資料５　確定　枚方市自動車駐車場管理運営業務基本仕様書 資料５－３　枚方市自動車駐車場管理運営業務基本仕様書 修正内容一覧表 資料14　枚方市自動車駐車場申請状況等一覧表 資料15　枚方市自動車駐車場質疑回答一覧表 資料16　評価表
決　定　事　項	・各申請団体（２団体）からのプレゼンテーション及び提案内容に対する質疑を踏まえて、各委員にて評価を行うことを決定した。 ・10月１日開催予定の第３回委員会において、指定候補者について審議することを確認した。
会議の公開、非公開の別及び非公開の理由	非公開 枚方市情報公開条例第５条第６号に規定する非公開情報が含まれる事項について審議・調査等を行うため。
会議録の公表、非公表の別及び非公表の理由	本委員会の答申後に公表
傍　聴　者　の　数	―
所　管　部　署（事　務　局）	土木部　交通対策課

審　議　内　容

（開会　13 時 30 分）

（会長）
　それではただいまから、第２回枚方市自動車駐車場指定管理者選定委員会を開会します。まず事務局から、委員の出席状況及び、本日の進め方などについて説明をお願いします。

（事務局）
　本日の出席委員は５名で、委員全員のご出席をいただいております。よって、会議として成立していることを報告させていただきます。それでは、次に、資料の確認をさせていただきます。
　本日お配りしておりますのが、委員会の次第を記した次第書と、資料４「募集要項」、資料４－３「募集要項修正内容一覧表」、資料５「基本仕様書」、資料５－３「基本仕様書修正内容一覧表」、資料14「申請状況等一覧表」、資料15「質疑回答一覧表」、別紙１「施設の利用状況」、資料16「評価表」でございます。それから、参考資料１として、本日のプレゼンテーションの進行予定を記載したものと、参考資料２として、前回の会議でお配りしたものと同じ資料となりますが、「資料６　指定管理者選定基準に係る補足説明資料」でございます。
　資料としては以上ですが、その他、申請団体の申請書類一式や、評価メモ等につきまして、それぞれお手元にございますか。

＜不足等なし＞

（会長）
　それでは事務局から本日の進め方等について説明をお願いします。

（事務局）
　本日は、前回６月８日（月）の委員会でご決定いただきましたとおり、申請団体のプレゼンテーション、また、評価に関する確認等、必要な審議を行っていただく予定としております。

報告（１）募集要項及び基本仕様書について

（会長）
　ではただいまの説明に沿って本日の委員会を進めて参ります。報告（１）「募集要項及び基本仕様書について」を議題とします。修正した内容の報告等をお願いいたします。

（事務局）
　それでは、募集要項・基本仕様書の修正内容について、ご説明します。
　募集要項、基本仕様書につきましては、前回の委員会でいただいたご意見等を踏まえ、委員のご確認を経て、本市で決定し、公募を行ったものでございます。その内容を、本日、　資料４、資料５として、お配りしております。修正箇所につきましては、それぞれ資料４－３、資料５－３「修正内容一覧表」という資料で一覧にしております。
　資料４－３「募集要項修正内容一覧表」をご覧ください。新旧対照表となっておりまして、表の右欄が修正前（第１回委員会での資料）の内容、左欄が修正後の内容でございます。事務局にて再度確認を行った結果、募集要項の修正箇所は７箇所ございました。募集要項５ページから７ページの、12. 経理に関する事項の（１）使用料金につきまして、「地方自治法施行令」となっていたものを「地方自治法」に修正しております。また、（４）光熱水費の取り扱いにつきまして、「令和８年４月１日」となっていたものを「令和９年４月１日」へ、（８）感染症対策に関する経費につきましては、「当センター」から「当施設」へ修正しております。次に、募集要項８ページの 13. 申請団体の（４）につきましても、「地方自治法施行令」となっていたものを「地方自治法」に修正しております。11 ページの 15. 提出書類の（３）収支予算書につきましては、本公募においては自主事業分の提出を求めないため、削除しております。以下、21 ページ・22

ページの修正箇所につきましては、前回の委員会後に委員の皆様にご確認いただいたとおりですので、説明は省略させていただきます。
次に、基本仕様書の修正内容について、ご説明します。
資料５－３「基本仕様書修正内容一覧表」をご覧ください。こちらも新旧対照表となっております。先ほどと同様に、左側、修正後のところを説明させていただきます。基本仕様書の修正箇所は２箇所ございまして、基本仕様書９ページ（３）施設の使用料の徴収に関する業務、③徴収事務の２行目について、募集要項の修正と同じく、「地方自治法施行令」となっていたものを「地方自治法」に修正したものです。次に、12 ページ（６）その他必要な管理運営業務、④感染予防対策業務について、どの項目にも対応しない括弧書きの誤植があったため、削除しております。
募集要項、基本仕様書に係る資料修正内容の報告は以上です。

（会長）
ただいま事務局から説明のあった内容について委員の皆様からご質問等はありませんでしょうか。

＜質問なし＞

報告（２）現地説明会、質疑及び申請状況について

（会長）
それでは次に、報告（２）「現地説明会、質疑及び申請状況」について、事務局から説明をお願いします。

（事務局）
それでは、資料 14「枚方市自動車駐車場申請状況等一覧表」をご覧ください。現地説明会の状況は資料に記載のとおりでございます。
次に、質疑回答の状況につきましては、資料 15「質疑回答一覧表」をご覧ください。
７月１日から８日までの質疑期間中に提出された 34 件の質疑及び回答を取りまとめた資料になります。本日は時間等の都合もございますので、主に、前回の選定からの変更点に関する質問を抜粋してご紹介させていただき、その他については、説明を省略させていただきます。No.２をご覧ください。「開場時間変更の提案をする場合について、入出庫時間に最低限の仕様はありますでしょうか、ご教示ください。」との質問があり、これに対し、「枚方市自動車駐車場条例第５条各号に規定する使用時間が本業務における開場時間の仕様です。なお、開場時間の拡大を提案することは可能です。」と回答しています。次に、No.６をご覧ください。「仕様書４Ｐに断浸水の場合は、止水板（貴市が施工予定）の設置等とありますが、どこ（何カ所）に設置し、どのような止水板でしょうか。また従業員が一人でも対応できる止水板でしょうか。ご教示ください。」との質問があり、これに対し「地下階への浸水対策のため、主に出入り口に設置予定です。検討中のため確定はしていませんが、手動で取り外しのできるものを予定しています。」と回答しています。次に、No.26 をご覧ください。「EV 充電器について、現管理者から承継いただくことは可能でしょうか。現管理者の方針についてご確認いただきますようお願いいたします。」との質問があり、これに対し、「指定管理者が設置した備品、物品等については、原則、現指定管理者が指定期間内に撤去します。ただし、現指定管理者から次期指定管理者へ備品・物品等を引継ぎ、市の承認を得て設置することは可能です。なお、現指定管理者の意向については、次期指定管理者と双方でご協議ください。」と回答しています。
以上、主な質疑回答に関するご報告とさせていただきます。
恐れ入りますが、資料 14「枚方市自動車駐車場申請状況等一覧表」にお戻りください。
３．申請の状況につきましては、ミディ総合管理株式会社、京阪建物・アール・エス・シー共同事業体の２団体から申請がございました。本日のプレゼンテーションの順番は、資料に記載のとおり、申請受付順にて実施いたします。２団体とも、本市が求めた提出書類は全て用意されており、申請書類一式を受理いたしました。基礎審査につきましては、必要書類が提出されている

か、必要事項が記載されているか等の点検を行い、不備がないことを確認いたしました。
指定管理料の提案額については申請団体１が【１億５，９００万円】で 22.42 点、申請団体２が【１億６，１９４万円】で 20 点となっております。指定管理料の額の得点化については、資料の裏面「参考　指定管理料の提案額について」をご覧ください。申請団体が提示する指定管理料が、提案上限額の 85%で設定している調査基準価格と同額の場合の得点を満点の 40 点として、下記得点化計算式に基づき、提案額が上がるにつれて減点し、提案上限額と同額の場合の得点を満点の 50%の 20 点として得点化を行うこととしております。なお、調査基準価格を下回る額の提案がある場合は、最も低い額を提案した団体の提案額を満点の 40 点として、得点化計算式の「調査基準価格」を「最低価格」に置き換えることとしております。
公募に際しては、ただいまのご説明にも出てまいりましたが、提案上限額、調査基準価格、そして数値的判断基準値を定めております。調査基準価格については、繰り返しになりますが、提案上限額の 85%としており、調査基準価格を下回る提案額での申請については、その提案額により適正な業務履行が可能か否かについて、指定管理者選定委員会において審査するものとしております。
また、数値的判断基準は、申請者の提案額の平均の 85%としており、その額を下回る提案額での申請があった場合は、失格としているものです。
今回の申請におきましては、この調査基準価格、数値的判断基準を下回る額での提案はありませんでした。
現地説明会、質疑及び申請状況等に係るご説明につきましては、以上でございます。

（会長）
ただいま事務局から説明のあった内容について、委員の皆様からご質問等はありませんか。

＜質問なし＞

<u>案件（１）プレゼンテーションについて</u>

（会長）
それでは、案件（１）「プレゼンテーションについて」を議題とします。
プレゼンテーションに入ります前に、まず、申請団体の事業計画の提案内容と、枚方市自動車駐車場に係る確認事項に関して、評価の観点や考え方等、共有すべき認識などについて、ご協議いただきたいと思います。
事務局からまず評価方法について説明をお願いします。

（事務局）
それでは、ご説明します。前回の委員会においてご確認いただいた内容とも重複しますが、ご了承のほど、お願いいたします。審査においては、委員ごとに、資料 16 の「評価表」に、１から５までの５段階で評価をご記入いただくものでございます。
指定候補者の選定における内容審査は、申請団体から提出のあった事業計画書が、本市が求める確認事項を満たしているかをご確認いただくとともに、加点事項に該当するかをご判断いただくものです。
評価表には、要求事項ごとに１から５の５段階の「評価」をご記入いただく欄と、それぞれ「評価の理由」を記載いただく欄がございますので、選定委員会において委員の皆様でご議論、ご発言いただく際にご活用いただければと考えております。
評価方法の詳細につきましては、お手元にお配りしております参考資料２「資料６　指定管理者選定基準に係る補足説明資料」をご参照いただければと存じます。
なお、本日のプレゼンテーションにおいては、申請書類一式と一緒に送付させていただいた「評価メモ」もご活用いただきながら、確認事項や加点事項に関して、申請団体の事業計画書等の書面からは読み取れない部分などについて、ご確認いただければと考えております。
また、資料 16「評価表」の一番下には、「評価コメント（総括）」という欄がございます。これ

は、今回の指定候補者選定において申請団体の評価を行っていただくに際し、その申請団体に関してよかった点、よくなかった点などの評価理由の総括をご記入いただくものでございます。
　最終的には、委員会でご決定いただいた内容審査の得点と、指定管理料の額による得点を合計した総合評価の点数と合わせて、各委員にご記入いただいた評価コメントを一本化したものを議会等に公表していくこととしております。
　評価コメントにつきましては、次の第３回委員会終了後に、答申結果を踏まえて事務局において案を作成し、委員の皆様にメール等で案を提示しご決定いただければと考えております。
　説明は以上です。

（会長）
　ありがとうございました。
　ただいまの説明に対して、委員の皆様からご質問、ご意見はありませんか。

（委員）
　本日の進め方について確認させてください。プレゼンテーション終了後に協議を行い、評価表は本日中に提出するのでしょうか。

（事務局）
　評価表につきましては、本日ではなく、後日指定の期日までにメールにてご提出いただき、次回の第３回で合議・答申を行っていただきます。

（会長）
　他に、委員からご質問、ご意見はありませんでしょうか。

＜質問・意見なし＞

（会長）
　それでは次に、プレゼンテーションを実施する前に、申請団体の事業内容、事業計画の内容や評価に関して、委員の間で共有しておくべき事項などについて、委員の皆様からご意見はありませんか。

（委員）
　申請団体からクレーンゲーム設置やイベント開催といった収益事業の提案がありますが、その収入は市の収入となるのか伺います。

（事務局）
　提案されたイベント等の事業で生じる収入は、指定管理者の収入となります。
ただし、敷地や施設等の一部を占有することになるため、指定管理者には市に対して「行政財産目的外使用料」を納付していただくことになります。
　なお、これらの事業等の実施に伴う支出について、市が負担することはありません。

（会長）
　他に、委員からご質問、ご意見はありませんでしょうか。

（委員）
　カプセルトイ等の提案によって実施された事業の収入について、それが市と指定管理者のどちらの収入になるのかを、市民が知る機会はあるのでしょうか。

（事務局）
　現状においては、そのような収支の内訳を市民が知る機会は、ほとんどありません。

（委員）
　行政財産の使用許可については、原則として駐車場利用者の利便性増進に寄与するものに限定されると認識しています。ゲーム機やカプセルトイは風営法の対象になり得る設備だと考えられますが、そうしたものを公の施設へ設置し、指定管理者が収益を上げる運用は法的に問題ないという理解でよろしいですか。

（事務局）
　市といたしましても、クレーンゲームのような射幸心をあおるような機器が行政財産の使用許可の対象となるかどうかにつきましては、検討すべき課題であると認識しております。
　物を設置すること自体に法令上の直接的な制限はないと考えられますが、行政としてそうした用途での使用を許可できるかどうかにつきましては、整理が必要であると考えております。

（会長）
　皆様、他はよろしいでしょうか。

＜意見なし＞

（会長）
　それでは、準備がよければ、プレゼンテーションを実施したいと思います。
　事務局の方で申請団体の誘導をお願いします。

＜申請団体１　入室・準備＞

（事務局）
　ただいまからプレゼンテーションを行います。まず初めに団体名及びプレゼンテーションをされる方のお名前等、自己紹介をお願いします。
　プレゼンテーションは 10 分間で、終了１分前になりましたらベルでお知らせし、所定の 10 分になり次第、終了とさせていただきますのでご了承ください。
　なお、プレゼンテーションが終了しましたら引き続き委員の皆様からの質問にお答えいただきます。

＜申請団体１　確認完了＞

（事務局）
　それでは、始めてください。

（申請団体１　ミディ総合管理株式会社）
　それでは、プレゼンテーションを始めさせていただきます。
　経営方針について説明いたします。事業計画書２ページから４ページをご覧ください。
　当社は、平成 14 年３月、近鉄百貨店のビル管理部門が分社独立し、総合ビル管理業を営むことを目的として創業いたしました。公の施設の指定管理者として、現在、貴市を含めた数々の実績を有しております。平等利用の実現のみならず、利用料収入の増収、市民サービスの向上等、利用促進策に力を入れ、取り組んでまいりました。当社の持つ、多様性、ホスピタリティ精神、革新性が一体となって生まれる、「安全・安心・快適」を企業コンセプトとして管理してまいります。

　続いて、指定管理者の指定を申請した理由についてご説明いたします。５ページから７ページをご覧ください。
　当社は、平成 20 年４月から約 18 年間、当施設の管理運営を受託し、運営ノウハウを生かした事案対応、お客様視点に立ったサービス提供、事故防止策、感染症対策を実施してまいりました。

安心して利用できる駐車場のため、この取り組みを継続し、貴市に今後も貢献していきたいとの思いで申請させていただきました。

施設の現状に対する考え方及び将来展望についてご説明いたします。10 ページから 12 ページをご覧ください。
本施設は、枚方市駅に近く立地条件の良い、有人管理施設です。周辺には、枚方 T-SITE や枚方モールなど商業施設も点在しており、お買い物に行かれる方もご利用される施設となっております。当社は、安全・安心な施設提供のため、事故や災害発生時には人命を第一に迅速な対応に努めてまいります。また、今後貴市が行われる「開場時間の 24 時間化検討」に向け、12 ページに記載のとおり、当社が持つノウハウを活かし貴市に協力させていただきます。

施設運営全般に関する提案・利用者等の安全・秩序維持のための適切な対応方法についてご説明いたします。18 ページをご覧ください。
安全にご利用いただけるよう、毎日の巡回、防犯カメラによる監視業務、個人情報を含む情報資産・利用料金保護のための機械警備の実施、繁忙期や場内の混雑が予想される際の誘導を実施しております。また、逆走行の防止対策のため、矢印線の表示や視認性の高い掲示物を設置し、事故の未然防止を図っております。今後も、いろいろな箇所に実施してまいります。

次に、業務に従事する者の教育研修方針についてご説明いたします。21 ページまた 23、24 ページをご覧ください。
当社は、公の施設に相応しい人材の育成に取り組んでまいります。毎年書面にて全従業員を対象とした「法令倫理・コンプライアンス研修」を行い、研修終了時には、理解度確認のため、考査も実施しております。また、従業員を統括する統括責任者については、統括班長研修を年に２回の目安で行ってまいります。研修ではグループワークを行うなどの工夫や、今年度は大阪府警察に講師を依頼し、道路交通法改正に関する講習も実施いたしました。

続いて、事業改善に関する提案・利用の向上に関する計画についてご説明いたします。24 ページから 27 ページをご覧ください。
サービス向上のため、ベビーカーや車いすの無料貸出、電気自動車の充電器の設置を引き続き行ってまいります。また、現在実施中のサービスにおいても、内容を充実させてまいります。まず、25 ページ記載の「定期利用順番待ちシステム」では、現在の抽選制から、新たに先着順の申し込みをご提案します。他市にて好評いただいており、今後、貴市においても共同利用の実現や公平なサービスの提供に取り組んでまいります。
次に、一時利用の満空情報がウェブ上でご確認いただける「ネコの目」サイトを継続し、今回新たにメール通知サービスを導入いたします。ご希望の曜日・時間を登録すると、指定日時に満空情報がメールで届くサービスとなります。ウェブサイトを見に行く手間を省くことができ、必要な情報を手軽にご確認いただけます。
その他にも「こども 110 番の家」への加盟や、幅広いスペースを確保した、ゆったりスペースの設置など、継続して実施してまいります。

施設の管理・建築設備全般にかかわる点検・保守の適切な実施、機能保全、利用者の安全の確保、快適な環境の提案について、35 ページの設備からご説明します。
施設管理業務は、故障を未然に防ぐ予防保全の考え方を基本とし、点検を行ってまいります。また、親会社である「近鉄ファシリティーズ株式会社」には、24 時間 365 日対応可能なカスタマーセンターという突発的な事案に対応する部署がございます。非常事態が発生した場合は現場に緊急出動し対応する体制を整えております。徹底して設備の適切な管理に努めてまいります。
次に、警備について 37 ページをご覧ください。従業員の場内巡回、機械警備の実施などにより、施設の安全確保に努めてまいります。清掃については、38 ページ記載のとおり、従業員が階段掃除、ゴミ拾い、トイレ清掃を含めた日常清掃を実施し、必要に応じて特別清掃・臨時清掃をその都度行い、施設の美化の維持に努めてまいります。

緊急時における対策についてご説明いたします。43 ページご覧ください。
災害や事故などにおいて、当社の危機管理マニュアル、防犯・事故対応マニュアルを活用し、駐車場における二次災害・犯罪の防止・人命の安全確保等図ってまいります。
また、感染症対策において 44 ページのとおり、今後も感染防止対策を講じ、施設内に消毒液の設置を継続いたします。
また、熱中症対策では、管理事務所に経口補水液・塩タブレットの配備などの対策を行ってまいります。

最後に、施設の利用促進に繋がる広報活動について 47 ページご覧ください。
当社ウェブサイトに施設の所在地・料金・外観写真・減免情報などを掲載し、はじめてお使いになる方も施設情報を入手しやすいよう工夫しております。
また、新たにサービスを開始した際は、当社 Facebook だけでなく、広報ひらかたに掲載していただけるよう、貴市に依頼し、広く PR 活動を展開できるよう努めてまいります。
そして、新たなサービスとして、デジタルサイネージの活用をご提案します。設置予定について、利用者の通行を妨げることなく、目に留まりやすい、１階エレベーターホールを検討しております。他市において、施設情報や定期申込日のご案内、市でのイベント情報など、様々な情報をタイムリーに発信することで駐車場ご利用者から好評いただいております。貴市においても駅周辺の賑わい創出と地域経済の活性化を図り、まち全体の都市機能を高めることができるようご提案いたします。

当社におまかせいただければ、貴市における安全・安心・快適な駐車環境を実現いたします。
ご清聴ありがとうございました。

（会長）
それでは、私どもから、プレゼンテーションの内容及び事業計画について質問をさせていただきますのでよろしくお願いいたします。委員の皆様、ご自由にご発言ください。

（委員）
事業提案書２ページの経営実績について、利用促進策の実施により利用料収入が増加したという例が挙げられていますが、具体的な取り組みの例があれば教えてください。

（申請団体１）
収益が伸び悩んでいた他市の施設において、ポケットティッシュやチラシの配布・SNS を活用した広報宣伝を実施し、増収につながりました。

（委員）
本施設における 18 年間の回転率の傾向や利用状況について、他市の施設と比較してどのように評価されていますか。

（申請団体１）
令和２年度はコロナウイルスの影響により利用数が伸び悩みましたが、令和５年度以降は１日２回転ほどで推移しています。当社が管理運営する他市の施設と比較しても、費用対効果の高い施設であると認識しております。

（委員）
利用料収入と回転率はトレードオフの関係にありますが、どちらを重視することが望ましいとお考えでしょうか。

（申請団体１）
料金収入ももちろん大切ですが、本施設の設置目的が「放置車両の対策」であるため、本来は

回転率を重視するべきと考えております。

(委員)
　回転率が高い状態の方が望ましいとすれば、定期利用枠を設けることはその目的に逆行するのではないでしょうか。

(申請団体１)
　定期利用車両であっても、満車時には駐車できない運用となっているため、本来の設置目的は達成していると考えております。

(委員)
　事業提案書 12 ページの「開場時間の 24 時間化」検討に関して、スケートボード対策のノウハウを教えてください。

(申請団体１)
　実際の導入実績はありませんが、警備会社のサービスを活用するものです。スケートボードの利用は深夜帯が多いため、防犯カメラによる定期的な監視とスピーカーによる遠隔からの注意喚起を行います。それでも改善が見られない場合は警備員が現地へ出動し、解決しない場合は警察へ通報する体制をとります。カメラ・スピーカーのイニシャルコストと警備のランニングコストが、台数や時間によって変動しますので、実際の 24 時間化にあたっては貴市と相談させていただきながら実施したいと考えております。

(委員)
　夜間帯は無人管理を想定されているのでしょうか。

(申請団体１)
　貴市の方針にもよりますが、無人管理とする場合はこうした機械警備や遠隔監視の導入を検討しております。

(委員)
　提案書 45 ページの緊急時の対応フローについて、夜間の緊急事態の際、現地へ直ちに出動することはできるのでしょうか。

(申請団体１)
　現状の運用といたしましては、夜間閉鎖中に緊急事態が発生した場合、遠隔で機械警備会社へ信号が送信され、警備員が現地へ駆けつける流れとなっております。
　24 時間化となった場合の詳細な運用方法につきましては、今後検討してまいります。

(委員)
　提案書 27 ページの「利用者サービス向上策」に関して、ご意見箱等で集まった意見は提案書 17 ページの PDCA サイクルのどこに反映されるのでしょうか。
　また、対応マニュアルで対応できない事態は起こり得るのでしょうか。

(申請団体１)
　いただいたご意見を確認した上で改善策を実行し、再発防止に向けて今後のプランへ反映させてまいります。カスタマーハラスメント等への明確な対応基準につきましては現時点ではございませんが、想定外の事案が発生した場合は、定めたルールに沿って逐次マニュアルに反映させていく考えです。

（委員）
「こども 110 番の家」の取り組みについて、これまでに事例はあったのでしょうか。

（申請団体１）
これまで、実際に駆け込んできたような事例はございません。

（委員）
提案書 25 ページの定期利用順番待ちシステムの導入について、抽選方式ではなく先着方式の方が良いとされる理由をお聞きします。

（申請団体１）
毎月抽選を行うよりも、申し込み順にご案内する先着方式の方が公平性が保たれるのではないかという当社の考えのもと提案しております。本システムにより、待機者はあとどれくらい待てば順番が回ってくるかという目安も確認できるようになります。

（委員）
管理されている施設の中で、シルバー人材センターの方を従業員として雇用している実績はありますか。また、本施設での雇用は可能ですか。

（申請団体１）
現在、本施設では当社の臨時社員と嘱託社員が従事しておりますが、他市の施設におきましては、駐輪場管理や放置自転車対策をシルバー人材センターと契約させていただいているところもございます。
本施設での派遣雇用については、予算の範囲内であれば対応可能です。

（委員）
令和７年度の損益計算書において、当期純利益がマイナス 5,200 万円となっている要因をお聞きします。

（申請団体１）
当社の駐車場事業の約 95％は指定管理事業であり、基本的には５年単位で契約しております。５年前の契約時点における人件費等の上昇率と比較して、近年の最低賃金引き上げや物価高騰の影響が想定を大きく上回ったことが要因です。このような上昇傾向は認識しておりますので、公募条件を満たしつつ、今後の人件費上昇分を十分に見込んだ計画としており、今年度以降の収支は改善する見込みとなっております。

（会長）
では質問が終わりましたようですので、これをもちまして、プレゼンテーションを終了いたします。申請団体の方はご退室していただいて結構です。お疲れさまでした。

＜申請団体１　退室＞

（会長）
それではここで、事務局にご質問、或いは確認されたい事項等がありましたら、お願いします。

（委員）
本施設は近隣商業地域に位置していますが、都市計画駐車場ではないということでよろしいですか。

（事務局）
　都市計画駐車場ではございません。

（会長）
　他の委員の皆様、よろしいですか。

＜質問なし＞

（会長）
　それでは、準備がよければ、次の申請団体に移りたいと思います。
　事務局で申請団体の誘導をお願いいたします。

＜申請団体２　入室・準備＞

（事務局）
　ただいまからプレゼンテーションを行います。まず初めに団体名及びプレゼンテーションをされる方のお名前等、自己紹介をお願いします。
　プレゼンテーションは 10 分間で、終了１分前になりましたらベルでお知らせし、所定の 10 分になり次第、終了とさせていただきますのでご了承ください。
　なお、プレゼンテーションが終了しましたら引き続き委員の皆様からの質問にお答えいただきます。

＜申請団体２　確認完了＞

（事務局）
　それでは、始めてください。

（申請団体２　京阪建物・アール・エス・シー共同事業体）
　時間が限られておりますので抜粋してご説明させていただきます。
　まず、事業計画書の２ページをご覧ください。京阪建物株式会社及び株式会社アール・エス・シーの設立目的について説明いたします。
　当社は 1996 年９月に前身となる大阪マーチャンダイズ・マートを母体として、起業がございまして、その後、2016 年４月より、京阪建物株式会社となり、京阪グループの一員となりまして、2018 年４月より、京阪グループの管理する土地建物の駐車場を中心に管理運営する駐車場事業部が立ち上がりまして、現在では、グループ外の案件も含めて積極的に取り組んでおります。株式会社アール・エス・シーにつきましては、信頼とサービスを企業理念・根幹にしてお客様の信頼に応える高品質なサービスの提供を通じて安全で快適な社会基盤の形成に貢献することを使命としております。公共施設の管理運営においても、単なる施設管理にとどまらず、市民サービスの向上・公共資産の価値維持及び地域社会への貢献をすることが責務と捉えております。

　続きまして、当事業体が志望する理由について説明いたします。５ページをご覧ください。京阪建物株式会社は、京阪沿線を中心に駐車場の管理運営を行っておりまして、現在ステーションヒル枚方・ひらかたパーク・京阪園芸本社の駐車場など、枚方市での事業に取り組んでおります。直近では、東部公園・香里ケ丘中央公園の駐車場運営を行うことが決定しておりまして、公共施設の駐車場にも力を入れております。
　枚方市の交通拠点である岡東町自動車駐車場においても、当社の培った安全・サービス・収益面を、高い次元で向上させることができるのではないかということで、申請させていただきました。
　また、京阪建物株式会社と株式会社アール・エス・シーは、吹田市にある「万博記念公園駐車場」の運営を共同で長年行っており、実績がございますので、本施設においても共同で運営を行

うことで駐車場の価値の最大化に貢献できると考え、申請させていただきました。

続きまして、「施設の方針に関する事項について」を説明いたします。９ページをご覧ください。
現地で施設の現状確認を行い、「安全面」「サービス面」「収益面」の３つの観点からご提案させていただきます。
「安全面」について、出口がかなり狭く、事故の可能性が高まるため、事前精算機の利用を推奨していく必要があると考えています。また、バイクと自動車が同じ車路であることが事故の可能性を高めているため、速度を落として場内を安全運転する仕組みを作る必要があると考えています。歩行者通路が狭いため、歩行者の通路を一目でわかるようにする必要があると感じました。
「サービス面」について、現指定管理者により様々なサービスをされているということもあり、ラミネートサインの乱立が見受けられ、一度整理する必要があると感じました。
また、現在用具置き場になっている車室については見栄えが良くないためパーテーション等で仕切るだけでなく、この車室を活用して何かできるのではないかと考えております。
「収益面」について、現在開示した情報の中で一定の売り上げがあることは確認しているのですが、10 月からの使用料改定によってどれぐらい影響あるか検討していきながら今後の運営をしていく必要があるのではないかと考えています。

将来展望としましては、利用者も多様化する時代になってきておりますので、どのような利用者が利用しても、安全で分かりやすい駐車場づくりが必要となってくるのではないかと考えています。

次に、13 ページをご覧ください。
利用者の安全のために適切な対応方法について、定期的な巡回や、防犯カメラ監視業務、危険箇所の点検などをさせていただくとともに、枚方市の駐車場の特色ということで「くらわんか花火大会」への対応が必要ではないかと考えております。Google マップで拝見すると、駐車場から花火が見えるというレビューが投稿されていることを確認しましたので、ここに関しては一般の利用者とそれから観覧客が混ざることで、危険性が伴うと考えておりますので、ステーションヒル枚方やひらかたパークの駐車場での「くらわんか花火大会」での運用に関しての経験がございますので、その辺りの経験を生かしながら、この駐車場において、価値を最大化できる提案ができるのではないかと考えております。

続いて、15 ページをご覧ください。
提案改善に関する提案について、事前精算機の利用促進のため、視認性の高いサイン掲示を新たに作成して行います。配置するスタッフにより、混雑時に利用者へのお声がけ等をさせていただくとともに、運転手に関しては上層階へ停めていただくような案内をさせていただきます。
また、ゲートバーと接触することで事故が発生すると、渋滞の原因になると思われますので、エアー式ゲートバーというものに変えることで、接触したとしても、事故が減るというものでございます。
次に、１階の物置スペースの有効活用ということで、宅配ロッカー・傘の貸し出し・ガチャガチャ等の設置等によって、不稼働の車室に関しても、有効活用していこうと思っております。

また、サインの掲示物の変更ということで、ピクトグラムサイン新設によるユニバーサルデザインの強化ということで、19 ページに記載しておりますとおり、各階の階数を示すピクトグラムを設置させていただくとともに、テーマにつきましても、例のような、天の川の七夕、或いはひらかたパークですとか、枚方にまつわるものを掲示することによって、枚方市への愛着と都市魅力を高めることで、当駐車場をアピールできるのではないかと思っております。
また、足元の動線ナビゲーションを新たに設置し、20 ページに記載させていただいておりますが、車の車路、歩行者のため事前精算の動線等を色分けして引き直すことで、お客様の安全性、視認性を高める効果を期待できるのではないかと思います。

21 ページの、安全防犯ハザードピットということで、合流地点等の危険な箇所と思われるところに、例のような大きいサインを掲示することで、反射材を用いたハザードピットサインを増設することで安全性を高めていきます。
24 ページをご覧ください。
安全性の確保、施設の長寿命化、具体的な利用環境の維持、効率的な維持管理、これら４つを管理の柱として、業務を遂行してまいります。
また、23 番に記載のとおり適正な人員配置だけでなく、設備の保守担当では窓口担当は別で、設けさせていただきますので、バックアップの体制も含めて当社でサポートさせていただきます。
26、27 ページの個人情報に関しましては、株式会社アール・エス・シーが情報セキュリティマネジメントシステムの認証を取得しております。
万全の体制で取り組んでまいりますのでよろしくお願いいたします。

（会長）
それでは、時間になりましたので、私どもからプレゼンテーションの内容及び事業計画について質問させていただきます。
委員の皆様、ご自由にご発言ください。

（委員）
京阪建物株式会社と株式会社アール・エス・シーが共同事業体として取り組むことのメリットと、両者の具体的な役割分担について教えてください。

（申請団体２）
共同で実施するメリットとしましては、事業提案書５から６ページにも記載しておりますとおり、万博記念公園の駐車場を共同で管理運営してきた実績があり、すでに信頼関係が構築されているため、連携・連絡を円滑に行うことができるからです。
役割分担につきましては、京阪建物株式会社が窓口対応や業務改善の考案・実施などを担当し、株式会社アール・エス・シーが人員の確保や設備点検等の現場実務全般を担います。

（委員）
京阪建物株式会社は京阪ホールディングスの一員であり、連結決算の対象となっているのでしょうか。

（申請団体２）
そのとおりです。

（委員）
京阪グループの強みを活かす観点から、例えば本駐車場において守口や京橋の京阪百貨店を利用された方に対する京阪電車の運賃割引や駐車料金の割引など、パークアンドライドの利用促進策はお考えでしょうか。

（申請団体２）
対応が可能な範囲で積極的に検討させていただきます。当社が管理している他の駐車場でも割引システムを導入している事例はございますが、導入にあたっては専用機器の整備等が必要となりますので、枚方市と協議の上進めたいと考えております。

（委員）
例えば、本施設に駐車して電車で買い物に出かけられた利用者に対し、電車の運賃をポイントで還元するような仕組みは検討されていますか。それが実現できれば、他社にはない大きな強みになるのではないでしょうか。

（申請団体２）
　現段階におきましては、他の施設で駐車料金の割引を実施している事例はあるものの、そうした施策をとると貴市の利用料収入が減少してしまう懸念があるため、今回は提案に含めておりません。ただし、パークアンドライドの推進は今後グループ全体としても推奨していくべき取組であると認識しております。

（委員）
　今後機会がありましたら是非そうした取り組みもご提案いただきたいと思います。

（委員）
　提案書 26 ページの個人情報の利用目的について、「当社各事業からの営業案内を行う」との記載がありますが、具体的にはどのような案内を想定されていますか。

（申請団体２）
　基本的には、提案書に記載しているイベント情報など、本施設に関係する内容のみを想定しております。個人情報をご提供いただくのは主に定期利用者の方になるかと思いますので、そういった方々を対象にご案内を行う予定です。

（委員）
　個人情報について、取り扱いの一部または全部を他社に委託する旨の記載がありますが、具体的な運用イメージを教えてください。

（申請団体２）
　当社が管理する他の施設におきまして、定期利用の管理業務を他社へ委託し、外部システムを活用して運用している事例がございます。本施設においても同様の体制をとる場合の想定として記載いたしました。実際に本施設で外部委託を行うかどうかにつきましては、今後の検討事項としております。

（委員）
　駐車場は一般的に「暗く雑然としていて危険」というイメージがありますが、現状の課題を利用者目線で解決しようとする貴団体の姿勢や、ピクトグラムを活用した提案は素晴らしいと感じました。
　用具置き場となっている車室スペースを活用した提案に関して、実際に他施設で導入して効果的だったというような実績はありますか。

（申請団体２）
　「傘の貸し出し」や「キッチンカー設置」は他施設で実際に導入実績があり、利用者からもご好評をいただいております。
　その他の提案内容につきましては、導入実績はありませんが当社若手社員の「若年層の利用促進に繋がるのではないか」という意見を積極的に取り入れて提案させていただきました。

（委員）
　提案書 18 ページに記載の「屋上コミュニティイベント」の際の安全対策について、不特定多数の方が出入りできるような形にするのでしょうか。
　「くらわんか花火大会」の開催日などは混雑や混乱が生じる懸念があります。

（申請団体２）
　屋上コミュニティイベントを実施する際は、車両が進入できない安全な区画を確保した上で実施することを想定しております。
　現状の運用では「くらわんか花火大会」当日に利用者以外の立ち入りを明確に規制していない

ため、安全対策の一環として適正な管理を行う方向で提案しております。

（委員）
収支予算書における人件費 2,000 万円の内訳および現場の人員体制について教えてください。

（申請団体２）
人件費の内訳については、提案書 24 ページに記載しております人員配置計画を基に算出しております。

（委員）
今後、本施設では営業時間の 24 時間化を検討していますが、対応は可能でしょうか。
また、現在管理されている駐車場の中で 24 時間営業の実績はありますか。

（申請団体２）
24 時間化を実施する場合の運営方法、人員の有無やその時間帯については、貴市と協議・検証をいたします。
なお、当社が管理運営を行っている駐車場におきましては、24 時間営業を実施している施設が多数ございます。

（会長）
以上で委員からの質問が終わりましたようですので、これをもちまして、プレゼンテーションを終了いたします。申請団体の方はご退室していただいて結構です。お疲れさまでした。

＜申請団体２　退室＞

（会長）
それではここで、事務局にご質問、或いは確認されたい事項等がありましたらご発言をお願いします。

（委員）
そもそも駐車場は商業者の利便を高めるものであるため、公共がどこまで関与すべきか、という点は皆様も考えていると思います。その中で、立地適正化の観点も含め、将来的に本施設を民間へ手放すといった政策の方向性はあるのでしょうか。

（事務局）
現段階におきましては、市として駐車場を手放すという選択肢は持っておりません。
令和６年度に地方債の償還が完了し、ようやく収支の黒字化が図られたところです。この黒字分を活用して、駐車場の計画的な修繕・保全を行うだけでなく、本施設の設置目的である「枚方市駅周辺の迷惑駐車の防止」に資する施策の財源としても活用していきたいと考えております。
また、本施設は内閣府が指定する「都市再生緊急整備地域」に近接しているため、枚方市駅周辺への過度な車両流入を抑えるフリンジ駐車場のような位置づけとして、今後も有効に活用していくことが可能であると考えております。

（委員）
本施設に１時間駐車した場合の駐車場使用料は現在 200 円で、10 月の使用料改定後は 300 円となりますが、周辺の駐車場と比較して安価な設定だと感じます。かえって利用者が集中し、混雑するのではないでしょうか。

（事務局）
使用料改定に伴い、全体の利用台数としてはやや減少を見込んでおり、収益的には増加するも

のと見込んでおります。

（委員）
申請団体１および申請団体２からそれぞれ事業の提案がなされておりますが、それらの事業に伴って発生するコストは、提出された収支予算書に含まれているのでしょうか。

（事務局）
仕様書で定めている指定管理業務以外の事業に関しては、原則として指定管理料の収支予算書からは除外していただくという形にしております。ただし、あくまで指定管理業務の一環として位置づけ、収益が発生しない事業に関しては申請団体の判断に委ねております。

案件（２）評価について

（会長）
それでは、次に移ります。
案件（２）「評価について」を議題とします。事務局から、説明をお願いします。

（事務局）
それでは、ご説明します。
評価の基本的な考え方につきましては、先ほどご説明しましたとおり、資料 16「評価表」の要求事項ごとに、１から５の５段階で評価をご記入いただくとともに、評価コメント（総括）欄のご記入をお願いいたします。
評価にあたり、評価表とともに関係資料をお持ち帰りいただくか、私ども事務局から郵送させていただければと考えております。
また、ご記入いただいた評価表につきましては、後日、メールにてご返信いただきたく存じます。本日提出していただける方は、お帰りの際事務局にお渡しいただいても結構です。
また、ご返信期限につきましては、大変短い期間で恐縮でございますが、事務処理手続きの都合上、９月 17 日（木）までに届きますようにお願いいたします。
なお、お送りいただいた評価表につきましては、事務局で取りまとめを行い、全委員の評価の集計については次回の委員会におきましてご提示させていただき、評価コメントについては第３回委員会終了後にメール等でとりまとめ案を提示し、ご決定いただきたいと考えております。
以上でございます。

（会長）
ただいまの説明に対して、委員の皆様からご質問、ご意見等はありませんか。

＜質問・意見なし＞

案件（３）その他

（会長）
続きまして、案件（３）その他について、事務局から何かありますか。

（事務局）
次回の委員会につきましては、繰り返しとなりますが、10 月１日、木曜日の午後２時から、Ｗｅｂ会議での実施とさせていただきます。対面でご参加される場合は、市役所別館４階、特別会議室へお越しください。
次回の委員会では、評価の集計等をご提示した後、本施設の指定候補者について、合議、答申へとお進めいただきたいと存じますので、よろしくお願いいたします。
事務局からは、以上です。

（会長）
　以上で、本日の日程はすべて終了しました。
　よって、第２回　枚方市自動車駐車場指定管理者選定委員会を閉会します。
　委員の皆様には、本委員会の運営にご協力をくださり、誠にありがとうございました。

（閉会　15 時 30 分）