◆評価結果【枚方市自動車駐車場】

事業計画に関する内容審査　配点60点

要求事項	配点	申請団体1 ミディ総合管理株式会社 得点	申請団体2 京阪建物・アール・エス・シー共同事業体 得点
1．申請団体の経営方針等に関する事項	**8**	**6.60**	**6.60**
①団体の経営方針 1．設立目的、経営実績、組織の状況及び運営方針の具体的な説明がなされている 2．育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律に規定される休業制度が確保されている 3．労働安全衛生法に基づき定期健康診断を実施するとともに、ワーク・ライフ・バランスを推進する取組が実施されている 4．障害者雇用促進法に基づき障害者の雇用義務がある事業主にあっては、法定雇用率が達成されている（申請段階で未達成の場合は、本施設における雇用をはじめ、雇用率が達成できるよう提案されている） 5．高年齢者雇用安定法に基づき、65歳までの定年引上げや継続雇用など、高年齢者雇用確保措置を講じている 6．公正採用への対応として、大阪府公正採用選考人権啓発推進員設置要綱、又は大阪労働局公正採用選考人権啓発推進員設置要綱に基づき、「公正採用選考人権啓発推進員」を設置している。 7．ハラスメントの相談窓口が設置されている。また、ハラスメントを防止するための対策が講じられている	4	**3.20**	**3.20**
②指定管理者の指定を申請した理由 8．申請した理由が、団体経営方針との関係を踏まえ明確に示されている	2	**1.60**	**1.60**
③経営の継続性・安定性 9．国税、市税（市内に事業所を有する者）に係る徴収金を完納している 10．財務状況の健全性、運営体制、同種施設の運営実績等から、施設の安定的な管理運営を期することができる 11．申請時において、50台以上の立体自走式駐車場の管理運営実績が3年以上ある	2	**1.80**	**1.80**
2．施設の経営方針に関する事項	**28**	**22.40**	**20.60**
①施設の現状に対する考え方及び将来展望 12．施設の設置目的等を踏まえた現状認識及び今後の方向性が明確に提案されている	6	**4.80**	**4.80**

②施設運営に関する計画	(ア)施設運営全般に関する提案 13. 提案上限額を下回り、かつ、適正な指定管理料が提案されている 14. 関係法令及び本市条例・規則を遵守し、施設の設置目的に沿った運営計画が提案されている 15. 利用者が安全に利用できるよう施設内で発生するトラブルへの対応方法等について提案されている 16. 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提案されている 17. 業務に従事する者の教育研修方針が提案されている 18. 業務に従事する者が、人権について正しい認識を持って業務を遂行できるよう、人権研修(ハラスメント研修を含む)について、提案されている	12	**9.60**	**7.80**
	(イ)事業提案・改善に関する提案 19. 施設の利用の向上に関する計画が提案されている 20. 利用者に対する接遇対応向上について提案されている 21. セルフモニタリング及び利用者等に対するアンケートの実施について提案されている	10	**8.00**	**8.00**
3. 施設の管理に関する事項		**8**	**6.40**	**5.20**
22. 関係法令及び本市条例・規則を遵守し、施設の設置目的に沿った管理計画が提案されている 23. 適正な人員配置が提案されている 24. 建築設備全般に係る点検・保守を適切に実施し、機能保全・利用者への安全、快適な環境が提案されている 25. 備品管理に当たり、管理簿の整備及び責任所在について提案されている 26. 施設内で生じた廃棄物の適切な一時保管、搬出、処理の提案がされている 27. 環境に配慮した管理運営を目指し、ごみの削減、節電・省エネルギー等の取組みが具体的に提案されている		8	**6.40**	**5.20**
4. 情報公開及び個人情報保護の措置に関する事項		**4**	**3.20**	**2.60**
28. 枚方市情報公開条例の目的等を踏まえ、管理運営事業で保有する情報の公開に関する対応が明確に示されている 29. 個人情報保護法及び関係法令の目的等を踏まえ、個人情報の保護に関する必要な措置について明確に示されている		4	**3.20**	**2.60**
5. 緊急時における対策に関する事項		**8**	**6.40**	**5.20**
30. 緊急時・防犯・防災対策の危機管理マニュアル作成等が提案されている 31. 緊急事態発生時又は発生が予測される場合における常時連絡可能な体制・方策が提案されている 32. 構成員間(本支社間含む)、市との間におけるリスク分担に対する考え方が明確に示され、かつ考え方に対応した分担内容となっている		8	**6.40**	**5.20**
6. その他		**4**	**3.20**	**3.20**
33. 利用者サービスを維持・向上させる具体的な取組みについて提案されている 34. 施設の利用促進に繋がる広報活動等について具体的な実施計画が提案されている		4	**3.20**	**3.20**
得点合計(A) (60点満点)		**60**	**48.20**	**43.40**

指定管理料の額　配点40点

項　　目	申請団体1 ミディ総合管理株式会社	申請団体2 京阪建物・アール・エス・シー共同事業体
提案された指定管理料(単位：円)	159,000,000	161,940,000
指定管理料の得点（B）（40点満点） 【配点（40点）×〔基礎係数0.5＋加算係数｛0.5×（上限額−提案額）÷（上限額−調査基準価格）｝〕】	22.42	20.00

○総合評価点

項　　目	申請団体1 ミディ総合管理株式会社	申請団体2 京阪建物・アール・エス・シー共同事業体
総合評価点（A＋B）	70.62	63.40
順位	1	2

○評価内容

＜申請団体1＞　ミディ総合管理株式会社

他市での同種業務の実績が豊富であることに加え、本施設の指定管理者として約18年間にわたり大きなトラブルなく管理運営を行ってきた実績は、高い業務遂行能力を示す客観的な事実として評価でき、利用者に安心感をもたらす大きな強みとして、今後も安定した管理運営が期待できる。
提案内容についても、定期利用の順番待ち（待機者）に対し予約申込方法の変更による改善が提案されている点など、利用者サービスの向上に向けた方策や、施設の特性を踏まえた管理計画やマニュアルが提示されており、長年の管理運営を通じて培われた独自の知見を生かした提案がなされている。
以上のことから、他の申請団体よりも優れた提案内容であると判断する。
一方で、人件費や物価の上昇の影響を受けており業績の回復が望まれるほか、長年の指定管理者としての経験や反省点を今後の管理運営に生かしながら、慢心することなく適切な管理運営に努められるよう期待する。

＜申請団体2＞　京阪建物・アール・エス・シー共同事業体

構成企業は共に同種施設の管理運営の実績を有しており、各構成団体の設立目的や経営実績、運営方針が明確に示されている。
現状の課題を大小問わず細やかに抽出し、場内の快適性を高める工夫や意欲が認められる。特に、ゲートバーの改善、デッドスペースの有効活用、枚方市の地域文化資源を取り入れた案内サインの導入など、新たな視点を取り入れた事業提案がなされている点は高く評価できる。
一方で、共同事業体としての実績は1箇所のみであり、2者で構成することによるメリットの説明が不十分であった点や、団体ならではの強みを生かす具体的な提案が無かったことに物足りなさを感じた。
また、挑戦的な提案が数多く提案されているものの、屋上スペースの活用等における具体的な事故防止・安全管理対策がやや不透明であり、収支予算書における人件費の内訳や人員配置計画について具体性に欠けるなど、実際の現場運営における実現性や安全性の面で懸念が残った。