

議案第 154 号

青森市指定管理者選定評価委員会審査結果

1 対象施設

- (1) 施設名 青森市新青森駅西口駐車場・青森市新青森駅南口駐車場
(2) 所在地 青森市石江 3 丁目 3 番、青森市大字石江字高間 141 番 1

2 選定方法

(1) 選定基準及び配点

項目	選定基準	配点
1 管理運営全般について (30 点)		
a. 管理運営方針	・管理運営方針が施設の設置目的に合致しているか ・市の求めに柔軟に対応できるか	10 点
b. 同種の施設管理業務の実績	・同種の施設管理業務の実績があるか	10 点
c. 財務の健全性	・団体の財務状況は良好か	10 点
2 管理について (50 点)		
a. 地元雇用への配慮	・市内在住者の雇用について配慮があるか	5 点
b. 職員等の配置計画	・職員の適正配置がなされているか ・駐車場管理の経験者はいるか	5 点
c. 職員の雇用・労働条件について	・職員の雇用・労働条件の向上に努めているか	5 点
d. 職員等の研修計画	・職員の育成に方向性があるか ・職員研修の内容及び回数は適切か	5 点
e. 施設管理計画	・管理保守点検業務が適切に行われているか	10 点
f. 防犯、防災、緊急時の対応に関する取組	・的確な対応であるか ・事故防止に向けて取り組んでいるか	5 点
g. 個人情報保護の取扱いに関する取組	・個人情報保護の職員への周知方法が適切か ・具体的な保護策を講じ、内容が適切か	5 点
h. 環境保全、負荷低減への取組	・環境保全の職員への周知方法が適切か ・具体的な取組案があり、内容が適切か	5 点
i. 福祉に関する取組	・障がい者等への対応は適切か ・障がい者の雇用に取り組んでいるか	5 点
3 運営について (40 点)		
a. 市民の平等な利用を確保するための方針	・平等な利用確保の方針は明確か	5 点
b. 利用者等の要望等の把握と反映方法	・要望を運営に反映する工夫がされているか ・現実的な手法であるか	5 点
c. サービス向上の対策	・利用者に対するサービス向上が見込まれるか (c-1:10 点) ・苦情処理の体制は明確か (c-2:5 点) ・定期的な自己評価を行うか (c-3:5 点)	20 点
d. 駐車場混雑時の対応	・年末年始や大型連休などに駐車場が混雑した際の対応策が工夫されているか	10 点
4 応募団体について (5 点)		
本店の所在地	・市内に本店を有する者であるか (共同企業体の場合は構成員に市内に本店を有する者の割合)	5 点
5 効率性について (30 点)		
収支計画	・経費の額が妥当であるか ・経費の縮減等に係る方策が工夫されているか	30 点

(2) 個別項目採点基準（※「1-c 財務の健全性」、「4 応募団体について」、「5 効率性について」を除く）

配点	
10点	大変よい よい 普通 (標準的) やや不十分 不十分 全く不十分 10 8 6 4 2 0
5点	大変よい よい 普通 (標準的) やや不十分 不十分 全く不十分 5 4 3 2 1 0

■ 「1-c 財務の健全性」の採点基準

① 当期利益（5点満点）（標準例）

区分	3年ともマイナス	2年間マイナス (1年間プラス)	1年間マイナス (2年間プラス)	3年ともプラス
点数	0	1	3	5

② 利益剰余金（5点満点）（標準例）

区分	3年ともマイナス	2年間マイナス (1年間プラス)	1年間マイナス (2年間プラス)	3年ともプラス
点数	0	1	3	5

指定期間中における指定管理団体の経営状況悪化等を理由とした辞退を未然に防ぎ、安定的に管理運営を行うことができる候補者を選定する観点から、直近の3事業年度に一度でも債務超過（貸借対照表において純資産の部の合計額がマイナス）の状態がある団体については応募資格がないものとします。

また、直近の事業年度において利益剰余金（当期利益の積み上げ）がマイナスの場合は、審査の結果失格とする場合があります。

■ 「5 効率性について」の採点基準

効率性についての点数 = {①基本点+経費縮減の配点（②経費縮減率×③1%あたりの配点）}
×④管理運営全体（効率性の項目を除いた全項目）の獲得点の割合

① 基本点 = (配点/2)

② 経費縮減率 = {1 - (指定管理料提案額) / (指定管理料基準額)} × 100

③ 1%あたりの配点 = {(配点/2)/20}

④ 管理運営全体の獲得点の割合 = {管理運営全体の獲得点 / (管理運営全体の配点/2)}

<参考>基本点+経費縮減の配点について {①+ (②×③)} ※配点30点の場合

経費縮減率 (%)	20	15	10	5	0
基本点+経費縮減の配点 {①+ (②×③)}	30	26.25	22.5	18.75	15

- ・経費縮減率は最大20%とします。
- ・1%縮減で、基本点に0.75点加算され、最大30点となります。
- ・得点に小数点以下の端数が生じた場合は小数点第3位を四捨五入します。
- ・指定管理料基準額は上限額であることから提案額が指定管理料基準額を上回る場合は失格となります。

○最低基準点について

【公募の場合】

最低基準点の設定について、業務の質を一定以上に維持する観点から、

- ・選定基準項目のうち「4 応募団体について」及び「5 効率性について」を除き、
- ・選定基準項目のうち「1-c 財務の健全性」における配点のうち50%に当たる点数と、
- ・それ以外の選定基準項目をすべて「普通」とした点数

の合計71点を最低基準点とし、応募者の合計得点がこれに満たない場合は失格となります。

(3) 青森市指定管理者選定評価委員会委員

委員長	太田直樹	企画部次長
委員	池田享誉	青森公立大学准教授
委員	松本博子	東北税理士会青森支部 税理士
委員	工藤健志	税務部次長
委員	木村久美子	市民部次長兼行政情報センター所長
委員	泉宏明	教育委員会事務局教育次長

(4) 青森市指定管理者選定評価委員会開催日 令和6年10月7日(月)

3 審査結果

項 目		配点	候補者	A 者	B 者	摘 要
1	a. 管理運営方針	10 点	7.00 点	7.00 点	7.00 点	
	b. 同種の施設管理業務の実績	10 点	1.00 点	5.00 点	1.00 点	A：同施設実績あり
	c. 財務の健全性	10 点	10.00 点	10.00 点	10.00 点	当期利益、利益剰余金等 3 年プラス
2	a. 地元雇用への配慮	5 点	5.00 点	4.00 点	5.00 点	B：地元雇用に関する具体的な提案あり
	b. 職員等の配置計画	5 点	3.00 点	3.83 点	3.00 点	A：業務内容に応じた組織構成について提案あり
	c. 職員の雇用・労働条件について	5 点	3.67 点	3.17 点	3.67 点	B：交通費等の各種手当が充実
	d. 職員等の研修計画	5 点	3.33 点	3.17 点	3.33 点	B：研修内容、研修回数が多く充実
	e. 施設管理計画	10 点	6.83 点	5.83 点	6.83 点	B：施設維持管理計画の具体的な提案あり
	f. 防犯、防災、緊急時の対応に関する取組	5 点	3.33 点	3.83 点	3.33 点	A：防犯の取組について提案あり
	g. 個人情報保護の取扱いに関する取組	5 点	3.17 点	3.33 点	3.17 点	A：個人情報に関する研修が充実。個人情報の取り扱いについて具体的な提案あり
	h. 環境保全、負荷低減への取組	5 点	3.00 点	3.67 点	3.00 点	A：環境保全等に対する取組を多数提案あり
	i. 福祉に関する取組	5 点	3.00 点	3.67 点	3.00 点	A：障がい者や高齢者等への対応の取組の提案あり
3	a. 市民の平等な利用を確保するための方針	5 点	3.17 点	3.33 点	3.17 点	A：平等性や公平性に配慮した施設利用の提案あり
	b. 利用者等の要望等の把握と反映方法	5 点	3.50 点	3.17 点	3.50 点	B：トラブルクレームの未然防止についての取組提案あり
	c. サービス向上の対策	20 点	14.84 点	12.33 点	14.84 点	B：サービス向上のための設備改修の提案多数あり
	d. 駐車場混雑時の対策	10 点	8.00 点	6.33 点	8.00 点	B：具体的な対策が多数提案あり
4	応募団体について a. 本店の所在地	5 点	2.5 点	2.5 点	2.5 点	
5	効率性について 収支計画	30 点	30.00 点	20.20 点	30.00 点	B：基準額に対する提案額が最も低い
合計点		155 点	114.34 点	104.36 点	114.34 点	
最低基準点		-	81.84 点	81.66 点	81.84 点	

4 指定管理者候補者

- (1) 名 称 太平ビルサービス・タイムズ共同企業体
- (2) 住 所 青森市勝田一丁目 1 8 番 7 号
- (3) 代 表 者 太平ビルサービス株式会社 代表取締役 狩野 伸彌

5 指定期間 令和 7 年 4 月 1 日 から 令和 1 2 年 3 月 3 1 日 まで (5 年間)

6 選定理由

- ・応募資格を満たしていること。
- ・「応募団体について」及び「効率性について」を除いた点数 (8 1 . 8 4 点) が最低基準点 (7 1 点) 以上を獲得していること。
- ・応募団体の中で最高点であること。