

箕面市立かやの広場・かやの中央駐車場
指定管理者候補者選定委員会 議事概要

1. 委員会の開催状況

(1) 開催日時

平成22年10月12日(火) 14:00~17:00

(2) 開催場所

箕面市役所別館6階 第1会議室

(3) 出席者

小泉委員長(地域創造部長)

山田委員(みどりまちづくり部長)

福岡委員(税理士)

新田委員(大阪大学大学院教授)

三条委員(財団法人大阪府都市整備推進センター部長)

(4) ヒアリング対象者

①モーリスコーポレーション株式会社

②株式会社ハウスビルシステム・箕面都市開発株式会社連合体

③株式会社コクド

④株式会社パシフィック開発

⑤株式会社ユニバーサルセキュリティー

⑥東急不動産SCマネジメント株式会社

⑦株式会社コアズ

2. 議事概要

(1) 審査選定の流れについて

○事務局より、事前に配布している審査基準及び選定委員会の流れについて説明がなされた。

(2) ヒアリングにおける視点に関する意見交換について

○各応募者の会社・業務概要などを現指定管理や地域との関係も含めて説明してもらいたい。

→事務局より、事前に配布している提案書をもとに説明がなされた。

○財務体質については、応募者全体的に良好である。

なお、連合体(ハウスビルシステム、箕面都市開発)の形態によっては、評価が大きく変わる場合があるので、お金の流れ、実際の業務を何処がするかを確認したい。

(3) 応募者へのヒアリングについて

○各応募者のヒアリングは、当初の5分間程度で応募者から主な提案内容の説明を受けた後、各委員から質疑を行う。

①モーリスコーポレーション(株)

Q) 立体駐車場の実績はあるか？

A) コインパーキングが主であるが、関東で2~300台収容の有人駐車場の管理実績がある。

Q) 管理運営を実施するにあたり、従業員は十分か？

A) 新たに雇用を増やすとともに、関東から転勤という形で確保する。

Q) 利用者の増大策、地域との連携についての具体策は？

A) 周辺施設の利用者に施設自体をもっと知ってもらうことが重要であると考え。また、今までとは違う観点から集客することが必要である。高齢者パス、月極パスを発行などである。

Q) ネーミングライツについてどう考えているか？

A) 今のところ会社名をあげての経営は考えていない。

②(株)ハウスビルシステム・箕面都市開発(株)の連合体

Q) 連合体の金銭面、管理面で主体となるのはどこか？

A) 基本的にハウスビルシステムが管理運営を実施し、広場の利用や地元の活性化を目的とした各種団体と連携したPR等を箕面都市開発に担当してもらう。経理面はハウスビルシステムが行い、箕面都市開発へは担当した部分を分ける形で支払う。

Q) 広場と駐車場との関連をどう考えるか？

A) 広場の付属駐車場としての要素は高いと考える。また、駐車場の利用が多いと必然的に商業施設の利用は高くなる。

ヴィソラを管理運営する東急不動産や箕面駅前駐車場との連携した管理運営が効率的であると考え。

Q) 朝市の実施についてどう考えるか？

A) さらに活性化を進めたいと考える。また、地元の協議会にも積極的に参加していきたい。駐車場は目的ありきで利用するものである。

Q) 収支の強化策については？

A) 定期券の導入を考えている。また、各種連携により指定管理委託料の削減等についても検討の余地はあると考える。

Q) 一番のPRポイントは？

A) 売上げを増加させるのは難しいが、経費の削減は可能であると考え。福祉施策、障害者事業団との連携を図っていきたい。また、箕面駅前駐車場との連携を図れるのは弊社だけである。

Q) ネーミングライツについては？

- A) HPやチラシ等の名称をすべて変える必要があり、費用と手間がかかるため考えていない。
- Q) 環境問題について電気自動車の導入は？
- A) 現在、試験的にも導入は行っていない。

③(株)コクド

- Q) 広場に朝市等に利用する常設の販売所を設置するとあるが、当該地域は防火地域であり、木造等は不可であるが？
- A) 台風や雨等の対策として支柱を立て、屋根等は取り外し可能である簡易なものをイメージしている。
- Q) 青空市の一部を直営でとあるがどういったものとするのか、また実績は？
- A) 道の駅のような地産地消で、少しでも安く利用しやすい施設にしたい。実績は万博公園にて個人で麦茶販売をしたことがあるが、会社としてはない。
- Q) 何を販売するのか、また地域との連携は？
- A) 季節もの、特に地元野菜の個人販売等を考えている。また、駐車場は2時間無料とすることを検討している。
- Q) 駐車場管理運営の実績はないようであり、定款にも記載がないが問題はないか？
- A) 自分自身も箕面市民であり、施設が有効活用されていないことが気になる。定款については必要に応じて申請をする。
- Q) 増収策は？
- A) 広場についてはイベントの開催により増収を図る。
駐車場については新御堂筋から車を誘導する等、駐車場をアピールする。

④(株)パシフィック開発

- Q) 駐車場経営の実績がないようであるが？
- A) 駐車場経営については協力会社であるヤマトの応援を頼んでいる。平日6名の内1名についてはヤマトから来てもらう予定である。
- Q) 定款に駐車場経営の記載がないが？
- A) 今後追加する。
- Q) 広場での提案をアピールしてください。
- A) 芝生の管理上、広場への車の乗り入れを禁止する。
イベントの会員が約10万人おり、箕面でも1,800人以上いるため、共同でまちづくりやイベントの開催が可能である。
小学生限定のキッズフリマや市民実行委員の運営による音楽祭の開催を計画したい。
- Q) 会員はどのような方がおられるのか？

- A) 高校生から60代の方までがおられ、一般個人の方によるリサイクル活動を実施している。また、役所の地域活性化の部局との連携を図っていきたい。
- Q) 平日の広場の活用は？
- A) 高齢者のワークショップや、ゲートボール等の利用を計画したい。
- Q) 駐車場の満車率を上げる策は？
- A) 新御堂筋に駐車場の空き表示をすることにより利用率を高める。

⑤(株)ユニバーサルセキュリティー

- Q) 事業計画について
- A) 平日の広場及び駐車場の利用率を上げる。駐車場に関しては1日に20~50台程度の利用増で1万円程度の増収を見込んでいる。
- Q) パークアンドライドの検討は？
- A) 大規模な駐車場であれば計画しやすいが難しいかもしれない。しかし検討は行っていく。
- Q) 地域との連携について
- A) みのお市民活動センターさんに広場を活用してもらうことにより広場自体の利用率を上げ、これに伴い駐車場利用率も上がり増収につながる。
- Q) 事業利益の50%を市への納付金とするのか？
- A) 収益は年々上がっていくと予想され、収益が上がればその分納付金として還元していく。
- Q) 市民等の雇用について
- A) シルバー人材センターを通して市民への職の斡旋を実施する。また、グリーンプランニング等における知的障害者の雇用を検討している。
- Q) 自走式駐車場の経営実績は？
- A) 弊社のみではないが、ビルメンテ会社と合同で立体駐車場の経営実績はある。
- Q) ネーミングライツによる広告収益については？
- A) 自社の名前を掲げての経営についても、収入が増える可能性があるなら積極的に検討を行う。

⑥東急不動産SCマネジメント(株)

- Q) 料金制度の改定について
- A) 曜日を問わず2時間無料とし、以降は30分ごとに100円とし、より長時間利用される方を優先する管理形態としたい。また、平日の駐車場利用率が低いため、この利用率を向上させることが重要である。水曜日は利用が多いので、他の駐車場と一元管理できるため、半数(50~60台)をかやの中央駐車場にまわすことにより、台数にして1割強の増加が見込める。

Q) 広場の利用について

A) どうしても平日の利用率は低いため、土日の利用率を上げることを検討する。フリーマーケットや朝市、自主イベント等に活用していきたい。ホームページ等でPRする。たとえば、いすを置くだけでも利用頻度は上がると考えられる。何もしない状態だけは避けたいと考える。

Q) 駐車場の運営について

A) パークアンドライドの促進、北大阪急行線延伸事業等も考慮した運営を計画する。

Q) 電気自動車の導入は？

A) 充電設備については全施設の中で検討を行いたい。

Q) ネーミングライツ・パートナーの募集とは？

A) 複合施設の名称を市民から募集しより親しみやすい施設とする。東急の名称を使用することは考えていない。

Q) セールスポイントは？

A) 近隣施設であるヴィソラを7年間運営管理している実績があり、効率的な一体管理を行うことにより、渋滞の緩和にも効果がある。また、今まで培ってきた地域とのつながりもある。

⑦(株)コアズ

Q) LED採用などの環境問題について

A) LED電球を効率的に使用する。また、ソーラーシステムの採用により、電力の45%カットが可能となり環境面での貢献もできる。

Q) 定期券の導入について

A) 一家に2台以上の車を所有する家庭も増えており、月極駐車場の制度を導入しても一定のニーズは見込むことができる。

Q) 駐車場及び広場の改善策について

A) 現在広場において、使用しながらの施工ではあるが、芝はりを順次施工中である。

なお、毎年行っている施設利用者へのアンケート結果での満足度については、おおむね良好であるとの結果をもらっている。

(4) 審査選定結果

○評価採点集計

・別紙のとおり

○委員の意見

・財務体質は全体的に良好である。

・ヒアリングは東急不動産SCマネジメントとコアズで甲乙がつけにくかった。

・近隣商業施設のヴィソラを管理運営している実績もあり、マネジメン

トの観点からいうと東急不動産が有利であると思う。

- ・ ヴィソラと一体管理で東急不動産が行き過ぎた運営管理をしないように市がしっかり管理指導を行えば問題ないであろう。
- ・ 駐車場も交通バリアフリー法の対象施設であるので、適正な管理運営を実施するよう指導を行うこと。
- ・ 候補者、次点者について評価採点集計は妥当な結果である。(一同合意)

○選定

- ・ 候補者及び次点者は、評価採点集計のとおり、候補者は東急不動産 S C マネジメント(株)、次点者は(株)コアズとする。