

海老名駅自由通路及び海老名中央公園

指定管理者選定委員会 選定結果報告書

令和6年10月

財務部 企画財政課

1 要旨

海老名駅自由通路及び海老名中央公園の指定管理期間が令和7年3月31日をもって満了する。これまでの実績を総合的に検証したところ、2施設を一体管理することにより、清掃業務及び警備業務の効率化や海老名中央公園でのイベント開催時における流動的な人員配置が図られ、また、民間事業者のノウハウの活用により、広告収入等が指定管理業務に還元された。この結果から、指定管理者による管理・運営に一定の効果があつたものと判断し、指定管理者制度を継続することとした。次期指定管理者を公募し、指定管理者選定委員会が一次審査（書類審査）及び二次審査（プレゼンテーション審査）の上、指定管理者候補者を選定したので、その結果を報告する。

2 対象施設

(1) 施設名

海老名駅自由通路及び海老名中央公園

(2) 所在地

（自由通路）海老名市めぐみ町 507 番地の 1

（中央公園）海老名市中央一丁目 291 番地の 3

3 募集期間

令和6年6月3日から令和6年7月31日まで

4 次期指定管理期間

令和7年4月1日から令和12月31日まで（5年間）

5 選定委員会

委員長	伊藤	修	委員（財務部長）
副委員長	谷澤	康德	委員（理事兼まちづくり部長）
委員	松本	潤朗	委員（理事（経済・まちづくり担当））
委員	海老名	司郎	委員（学識経験者・税理士）
委員	百瀬	裕也	委員（学識経験者・社会保険労務士）
委員	岡	佐恵子	委員（市民代表（海老名市都市計画審議会））

6 応募者（1者）

海老名指定管理グループ

代表団体 小田急電鉄株式会社

構成団体① 株式会社小田急ビルサービス

構成団体② 株式会社小田急エージェンシー

構成団体③ 相鉄企業株式会社

構成団体④ 株式会社小田急SCディベロップメント

7 選定基準

(1) 一次審査

No.	審査項目	視点
1	法人情報	不備はないか、内容に問題等はないか。
2	経理的基礎	(1) 団体の財政状況等は健全であるか。
		(2) 指定管理期間の今後5年間について、財務状況の健全体質の維持が期待できるか。
3	労働分野に関する所見	コンプライアンスを遵守（法令遵守）しているか、就業規則等は適切であるか。
	管理体制	(1) 安定した管理を行うための人員配置及び育成指導体制が整っているか。 (2) 危機管理対応策は適切か。日常的な安全管理は十分に考えられているか。
4	実績	類似施設を良好に管理又は運営した実績があるか。
5	サービス向上に係る事項	施設の効用を最大限に発揮するとともに、平等利用を確保し、サービス向上のための実現可能な提案はあるか。
6	経費縮減に関する事項	(1) 収支の積算と事業計画の整合性があり、実現性が高い収支計画か。
		(2) 経費縮減の効果は高いか。

(2) 二次審査

No.	審査項目	視点
1	管理運営計画に関する事項	・管理運営に対する理念や基本方針は施設の設置目的に沿っているか。
		・施設の設置目的を効果的かつ効率的に達成できる計画か。
		・事業計画を実現する業務内容となっているか。
2	業務員の配置体制に関する事項	・施設管理における業務員の配置体制は適切か。
		・業務員の育成指導体制は整っているか。
		・イベント開催等に伴う人員不足が見込まれる場合の対応策はあるか。
		・管理運営にあたる人員が必要な資格や経験を有しているか。
3	緊急時の対策と防犯対策に関する事項	・事故や災害、荒天時等、緊急時の対策が講じられているか。

		<ul style="list-style-type: none"> ・緊急時の体制は整っているか。 ・緊急時において利用者及び業務員の安全が確保できるか。 ・日常的な安全管理は十分に考えられているか。 ・危機管理に対する認識は十分か。
4	利用者サービス向上に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の現状と課題を理解し、利用者サービス向上に資する具体的な提案があるか。 ・特定の団体や利用者が優遇される提案ではないか。 ・利用者サービス向上に資する情報発信手段が講じられているか。 ・利用者の要望を把握し、管理運営に反映させる仕組みがあるか。 ・苦情や要望に迅速に対応する体制が整っているか。
5	施設の価値向上に係る取組に関する事項（施設利用促進、自主事業、維持管理）	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者にとって使いやすい施設となるとともに、利用の促進が図られる提案か。 ・提案内容と収支の積算は整合性があるか。 ・施設の設置目的を効果的かつ効率的に達成できる提案か。
6	収支予算書について	<ul style="list-style-type: none"> ・民間能力の活用によって、サービスを低下させることなく、経費が縮減されているか。 ・収支の積算と事業計画の整合性があり、実現性が高い収支計画か。 ・経費縮減の効果は高いか。
7	施設の維持管理業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・日常の保守管理に関する計画は適正であるか。 ・修繕体制（小規模修繕や緊急時の修繕）に関する計画は適正であるか。 ・保守点検業務、清掃業務、警備業務等の実施方針は適正であるか。
8	熱中症対策に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・海老名駅自由通路における効果的な熱中症対策の提案はされているか。 ・海老名中央公園における効果的な熱中症対策の提案はされているか。 ・熱中症警戒アラート発令時におけるイベント対応については、利用者の安全に配慮されているか。

9	設備の更新に関する事項	・海老名中央公園のトイレの在り方について効果的かつ効率的な提案はされているか。
		・海老名駅自由通路における LED 化計画は適正であるか。また指定以上の提案はあるか。
		・設備の更新に関して、ノウハウを活かした効果的かつ効率的な提案はあるか。

8 選定経過

(1) 第1回選定委員会

日時 令和6年8月20日(火) 13時30分から14時20分まで

場所 海老名市役所3階 政策審議室

内容 審査項目(一次審査)及び審査方法の決定

一次審査(書類審査)

一次審査通過者の決定

(2) 第2回選定委員会(書面開催)

内容 審査項目(二次審査)の決定

(3) 第3回選定委員会

日時 令和6年10月1日(火) 10時から11時30分まで

場所 海老名市役所3階 政策審議室

内容 二次審査(プレゼンテーション審査)

指定管理者候補者の決定

9 選定方法

(1) 一次審査(書類審査)

第1回選定委員会において実施する。

各委員が選定基準表(一次審査)に示す審査項目(視点)を採点する。

各委員の点数が60点(満点の60%)以上の応募者を一次審査通過とする。

なお、各委員の採点において、選定基準表(一次審査)に示す審査項目(視点)に0点がついた応募者は選外とする。

(2) 二次審査(プレゼンテーション審査)

第3回選定委員会において実施する。

一次審査通過者によるプレゼンテーション(30分以内)後、委員から質疑(約30分)を行う。各委員が選定基準表(二次審査)に示す審査項目

(視点)を採点し、各委員の合意でもって指定管理者候補者とする。ただし、各委員の点数が120点(満点の60%)未満の応募者は選外とする。

10 選定結果

(1) 一次審査 (100 点満点)・二次審査 (200 点満点)

応募者名	審査区分	ア委員	イ委員	ウ委員	エ委員	オ委員	カ委員
海老名指定管 理グループ	一次	80	96	93	82	89	84
	二次	174	184	166	160	144	152

※一次審査の各委員の採点において、0 点がついた審査項目 (視点) はなし。

※一次審査の基準点は 60 点以上、二次審査の基準点は 120 点以上である。

(2) 指定管理者候補者

- 団体名 海老名指定管理グループ
代表団体 小田急電鉄株式会社
取締役社長 鈴木 滋
東京都渋谷区代々木二丁目 28 番 12 号
- 構成団体① 株式会社小田急ビルサービス
取締役社長 菅澤 一郎
東京都渋谷区代々木二丁目 28 番 12 号
- 構成団体② 株式会社小田急エージェンシー
取締役社長 山口 淳
東京都新宿区西新宿二丁目 7 番 1 号
- 構成団体③ 相鉄企業株式会社
取締役社長 斉藤 淳
神奈川県横浜市西区北幸二丁目 9 番 14 号
- 構成団体④ 株式会社小田急 S C ディベロップメント
取締役社長 細谷 和一郎
東京都新宿区西新宿二丁目 7 番 1 号

11 選定理由

一次審査では、過去 3 事業年度の財務書類を確認し、今後 5 年間、指定管理者として施設を運営するにあたっては代表企業、構成企業ともに資金的に余裕がある会社と評価された。

二次審査では、広告事業や自動販売機事業による収入目標、自主事業による収益の還元内容として子育て支援事業及び海老名中央公園の利用促進策としてにぎわい創出事業が提案され、施設の価値を向上させる取組として「優れている」と評価された。

以上のことから、指定管理者候補者として選定することに問題はないと判断された。

12 各委員の講評

- ・ 海老名駅自由通路と海老名中央公園は、場所の特性上、施設自体の利用を目的とした人だけでなく、通勤・通学者、買い物客など、市内外の多くの人が通過、利用する施設である。選定した事業者が、その特性を活かし、市民のためによりよい施設運営をすることを期待する。
- ・ 指定管理者制度は、様々な行政分野で導入されており、民間ノウハウの活用によりコストを下げられることが注目されてきたが、民間賃金も上がる中、コストばかりに着目せず、労務面は一定の水準を確保する必要があると考える。
- ・ 指定管理者が本来この施設がどうあるべきかといった市民サービス等のソフト面をどう考えるか。難しい問題ではあるが、指定管理者も市も、そういった目線をもたなければならない。
- ・ 指定管理者制度の導入目的は、市民サービスの向上とコスト削減である。今後の指定管理のあり方として、コスト削減を優先しすぎて、市民サービスがおろそかになってしまっては本末転倒である。
- ・ 指定管理期間である5年の間に市民ニーズや社会情勢も変わる。それらにあわせて、市民サービスの向上に努めていただきたい。