

## 令和4年度 第1回奈良市指定管理者選定委員会会議録

開催日時	令和4年10月4日（火）午後2時から午後3時半まで	
開催場所	102会議室	
議 題	1 委員長の選任 2 施設の概要、指定管理者の選定方法及び審査方法について 3 奈良市転害門前観光駐車場指定管理者候補者の審査（面接審査） 4 選定結果の報告及び公開について	
出席者	委員	桑田委員、青木委員、土井委員、大井委員、栗山委員 【計5人出席】
	事務局	原田課長、宮崎補佐、黒野
開催形態	公開（傍聴人0人）	
決定事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員長に桑田委員を選任すること</li> <li>・副委員長に青木委員を選任すること</li> <li>・奈良市転害門前観光駐車場の指定管理者について、「ミディ総合管理株式会社」を候補者に選定すること</li> <li>・候補者選定の審査結果を奈良市長へ報告すること</li> <li>・審査結果は、個人情報を除いて奈良市ホームページに公開すること</li> </ul>	
担当課	観光経済部奈良町にぎわい課	
<b>議事の内容</b>		
1	委員長の選任 委員長に桑田委員、副委員長に青木委員が互選された。	
2	指定管理者の選定方法及び審査方法について 事務局から指定管理者の選定方法及び審査方法を説明。	
3	奈良市転害門前観光駐車場指定管理者候補者選定（面接審査） 申請団体「ミディ総合管理株式会社」の面接審査。申請者からの事業計画等の説明後、選定委員との質疑応答を経て審査結果を集計した結果、「ミディ総合管理株式会社」を奈良市転害門前観光駐車場指定管理者の候補者に選定した。	
<b>〔質疑・意見の要旨〕</b>		
	＜ミディ総合管理株式会社面接審査＞	
委員	トップシーズンに配置する交通誘導員は何日間何人程度配置しているか具体的な数字を教えてほしい。	
申請者	現在の指定管理者として実績では年29日。年末年始、正倉院展の時期ゴールデンウィークやシルバーウィークといった祝日に1名を配置している。	

<p>委員 申請者</p>	<p>(時間は) 朝から夕方ぐらいまでか？ もともと午前9時から11時ごろまで料金の徴収や清掃などの日常業務を行っているが、(繁忙期は) 時間を午後3時まで延長して入庫車両の誘導を行っている。</p>
<p>委員 申請者</p>	<p>(この体制で) 帰りの時の混雑に対応できるのか？ 繁忙期は午前11時～12時ごろまでに満車となる。満車となると(新しい車が) 入ってこれないので、出るだけなら結構スムーズに進む。お昼を過ぎるとそこまで対応することはないが、やはり朝の誘導が中心となる。 誘導業務については、令和5年度からの指定管理にあたって警備業者に委託する計画をしている。</p>
<p>委員 申請者</p>	<p>人材育成に力を入れているとのこと、優秀職員表彰制度を設けているとのことだが、実際に年何人ぐらい表彰されているのか？ 年何人との決まりはなく、実績で表彰している。特に大きいのは人命救助に当たったり、お客様からお褒めの言葉をいただいたことがあれば都度表彰する。今年度はまだ表彰された職員はいない。</p>
<p>委員 申請者</p>	<p>10年間の指定管理期間で初めより良くなったと思うところは？また、トラブル等もあったと思うが、どのような対応をしたか？あれば教えてほしい。 良くなった点としては、2回目の指定管理期間が始まった5年前に場内の看板類を更新したこと、管理人が近隣の方、お隣さんや付近の住民と良好な関係を築けていること。通常市の施設で民家と隣接していると排気ガスや騒音のクレームが入ったりしがちだが、大きなトラブルもなく運営できている。 トラブルは、10年前に指定管理を開始した際は、(駐車場の) 機械がまだ古い機械で、故障が多く遠隔でゲートを開ける緊急対応もできなかった。平成28年ごろに奈良市が機械を更新したのを機に、遠隔監視の業者と契約し何かあった際は遠隔でゲートを開放できるようにしたので、お客様にご不便をかけるケースは減った。</p>
<p>委員</p>	<p>市民サービス向上策としてカーブミラーの設置を事業計画書に挙げているが、駐車場の出入り口が非常に狭いという形状的な特徴があり出る</p>

<p>申請者</p>	<p>車と入る車が接触しないようにカーブミラーを設置したのは申請者か？</p> <p>既存のカーブミラー（を使用）。</p>
<p>委員 申請者</p>	<p>この10年間で出入り口付近の大きな事故は全く発生していないか？</p> <p>今までに大きな事故はない。この施設は特殊な形状で入口と出口が一つなので無理に入ってこられたりすると（侵入しようとする車が）バックして後方の道路を走っている車と衝突する恐れがあるため、奈良市の仕様書で交通誘導をきちんと行うよう求められていることもあり、注意を払っている。</p> <p>（当社は）もともとビルメンテナンス会社で、警備員の資格を持つ人材もいるが、その管理人も高齢となってきたため、より安全な管理運営を目指すために、専門の警備会社の方に委託利用という流れになった。</p>
<p>委員 申請者</p>	<p>人件費がかなりのウェイトを占めており、事業計画書によると常時2名でシフトを組んで365日業務を行う形になっているが、勤務時間は決めているのか？</p> <p>基本的に毎日のルーティン業務は朝9時～11時の2時間程度で、2名で交代で行う。</p> <p>ただ、一日2時間の勤務形態では募集をしてもなかなか人が集まらない。ダブルワーク限定になってしまうため、採用に苦慮している。この10年間で何名か人の入れ替えはあったが、なかなか人が集まらないため本部勤務の職員などがサポートしながらなんとか業務を行っていた。そこで、来年度から勤務時間を4時間にして募集しようと考えている。</p>
<p>委員 申請者</p>	<p>（事業計画書の写真にある）職員募集の看板には勤務時間が2時間と明示されていたので、そこでの開きが気になった。</p> <p>今後の5年間を運営していくにあたり、安定的に人材を確保するためには勤務時間を4時間にしないとの方針となった。</p>
<p>委員 申請者</p>	<p>今年は最低賃金が大きく上がっている。来年ももっと上がるのでは？</p> <p>奈良県ではこの5年で110円ほど上がっている。国も平均1000円を目指すと発表しており、奈良県に関してはまだ上がる余地があると考えられるため、年3%ずつ上昇する試算で積算している。</p>

委員	清掃業務のうち、特別清掃とはどのタイミングで実施しているのか？年に何回ぐらいか？
申請者	通常実施しているゴミ拾いや水拭きでは対応できない落書きなどの汚れがあった場合、管理人からの連絡を受けて清掃会社を手配し実施する臨時の清掃である。頻度は決まっていない。
委員	事業計画書にあるアンケートの実施について、具体的な過去の実績や実施予定はあるか？
申請者	現在は、特に繁忙期に自社の管理人が駐在し交通誘導の際および無料のレンタサイクル事業の利用者に聞き取りで実施している。
委員	無料のレンタサイクルはずっと行っていたのか？
申請者	現在は実施しているが、今回から警備会社に交通誘導を臨時対応の形で依頼するので、自主事業を警備会社の警備員に業務を行ってもらうことが難しいため今回は提案を見送った。
委員	(レンタサイクル事業は) もうやめるのか？
申請者	今年度末まで実施した後、自転車を引き上げようと考えている。
委員	レンタサイクルの利用度合いはどれぐらいか？
申請者	年間数十台程度。年間 29 日間の貸し出しとしてはある程度利用されている印象である。 令和 2 年度・3 年度は新型コロナウイルス感染症拡大の影響で閉めていた時期もあり年間 20 台程度であったが、令和元年度は年間 64 台ほど借りられており一日あたり 2 台～3 台程度の利用となる。 警備会社との協議の必要があり、仮に指定管理者になったら奈良市との協議ともなるが、もし継続できる方向があれば前向きにはやっていきたい。
委員	今回、予算がすごく金額的に大きくなっている。人件費が上がるのはよくわかるが、それを踏まえても上がり過ぎとも感じる。内容的にどの部分をどうするから上げざるを得ないのかを説明してほしい。
申請者	まず人件費の上昇は最低賃金引き上げと（勤務時間）4 時間での募集が原因。あと大きいのは警備の委託分が純増することと、細かい部分では

光熱水費も若干増額してご提案している。  
最後にその他経費として統括指導員および統括責任者に係る経費を指定管理に係る経費として会社の方針で今回から計上している。

4 選定結果の報告及び公開について

選定の審査結果を奈良市長へ報告するとともに、審査結果については、個人情報を除いて奈良市ホームページに公開することを確認。