

# 建設委員会議案説明資料

令和4年12月13日

件名	頁
1 第119号議案 足立区辰沼一丁目地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	2
2 第120号議案 足立区竹ノ塚駅公共駐車場の指定管理者の指定について	14
3 第129号議案 足立区立花畑公園及び花畑公園桜花亭の指定管理者の指定について	21

(都市建設部)

# 第 1 1 9 号議案説明資料

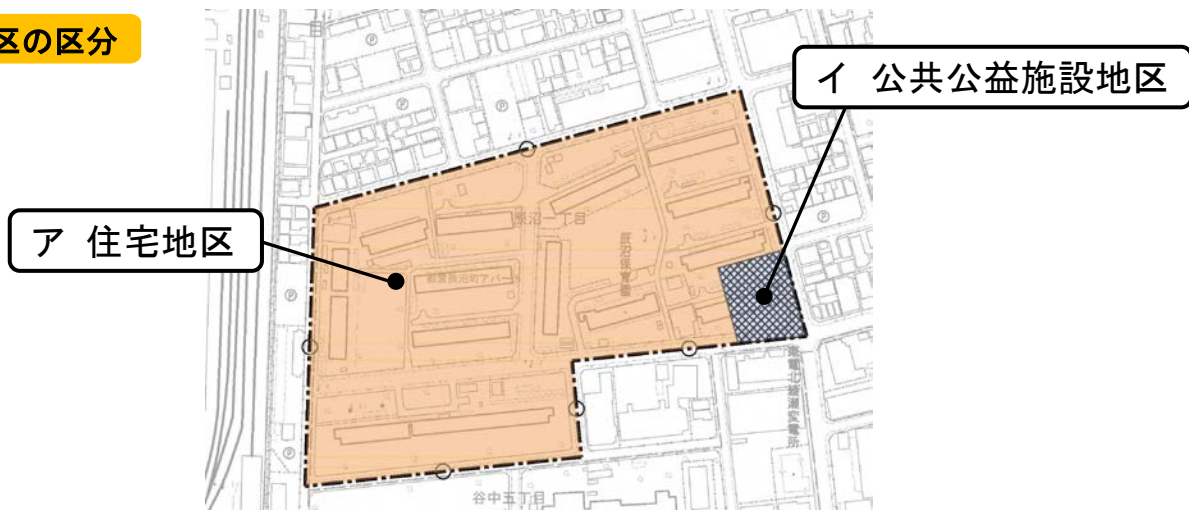
令和 4 年 1 2 月 1 3 日

件 名	足立区辰沼一丁目地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
所管部課名	建築室建築審査課
内 容	<p><b>1 制定理由</b></p> <p>都営辰沼町アパート建替えの適切な誘導及び良好な住環境を継承し、安全・安心で快適に暮らせる住宅市街地の形成を図るため、東京都市計画地区計画辰沼一丁目地区地区計画が都市計画決定(令和 4 年 8 月 5 日、足立区告示第 3 6 3 号)された。</p> <p>そのため、建築基準法第 6 8 条の 2 第 1 項の規定に基づき条例を制定する。</p> <p><b>2 制定概要(別紙 1「制限の概要」参照 P 4～5)</b></p> <p>次に掲げる規定を設ける。</p> <p>(1) 建築物の用途、敷地及び構造に関する制限(第 3 条～第 9 条)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 建築物の用途の制限(ルール 1)</li> <li>イ 建築物の容積率の最高限度(ルール 2)</li> <li>ウ 建築物の建蔽率の最高限度(ルール 3)</li> <li>エ 建築物の敷地面積の最低限度(ルール 4)</li> <li>オ 壁面の位置の制限(ルール 5)</li> <li>カ 建築物の高さの最高限度(ルール 6)</li> <li>キ 垣又は柵の構造制限(ルール 7)</li> </ul> <p>(2) 制限の緩和、特例及びその他の規定(第 1 0 条～第 1 6 条)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 1 の敷地とみなすことによる制限の緩和</li> <li>イ 既存の建築物に対する制限の緩和</li> <li>ウ 公益上必要な建築物の特例</li> <li>エ 建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置</li> <li>オ 委任</li> <li>カ 罰則</li> </ul> <p><b>3 制定内容</b></p> <p>別紙 2「位置図」参照 P 6</p> <p>別紙 3「条例案」参照 P 7～1 3</p>

	<p><b>4 施行年月日</b> 公布の日から施行する。</p> <p><b>5 参 考</b> 本地区計画の内容について、以下のとおり周知に努めている。</p> <p>(1) 地区計画原案の個別説明 令和4年3月下旬 地区内権利者 5名（意見なし）</p> <p>(2) 地区計画原案の縦覧等</p> <p>ア 公 告 令和4年4月7日 イ 縦 覧 令和4年4月7日～令和4年4月21日 ウ 意見書受付 令和4年4月7日～令和4年4月28日 エ 主な意見 なし</p> <p>(3) 地区計画案の縦覧等</p> <p>ア 公 告 令和4年6月24日 イ 縦 覧 令和4年6月24日～令和4年7月8日 ウ 意見書受付 令和4年6月24日～令和4年7月8日 エ 主な意見 なし</p>
<p>今後の方針</p>	<p>条例の内容を区民及び関係事業者等に周知し、的確な指導に努めていく。</p>

## 制限の概要

## 地区の区分



## ルール 1 建築物の用途の制限

それぞれの地区ごとに、建築可能な建物を以下の表のとおり定める。

ア 住宅地区	イ 公共公益施設地区
<p>主に次の建物が<u>建築</u>できます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 共同住宅、寄宿舎</li> <li>▪ 集会所</li> <li>▪ 診療所</li> <li>▪ 店舗、飲食店などで、床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>以内のもの</li> <li>▪ 巡査派出所、公衆電話所等</li> <li>▪ 税務署、警察署、保健所、消防署、老人ホーム、保育所、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等</li> <li>▪ 消防団詰所、消防団倉庫、防災倉庫</li> <li>▪ ガバナーステーション、バルブステーション</li> <li>▪ 上記の建築物に附属するもの</li> </ul>	<p>主に次の建物が<u>建築</u>できます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 共同住宅、寄宿舎</li> <li>▪ 学校</li> <li>▪ 病院、診療所</li> <li>▪ 巡査派出所、公衆電話所等</li> <li>▪ 税務署、警察署、保健所、消防署、老人ホーム、保育所、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等</li> <li>▪ 消防団詰所、消防団倉庫、防災倉庫</li> <li>▪ ガバナーステーション、バルブステーション</li> <li>▪ 上記の建築物に附属するもの</li> </ul>

## ルール 2 建築物の容積率の最高限度

住宅地区、公共公益施設地区の容積率の最高限度を 150%とする。

## ルール 3 建築物の建蔽率の最高限度

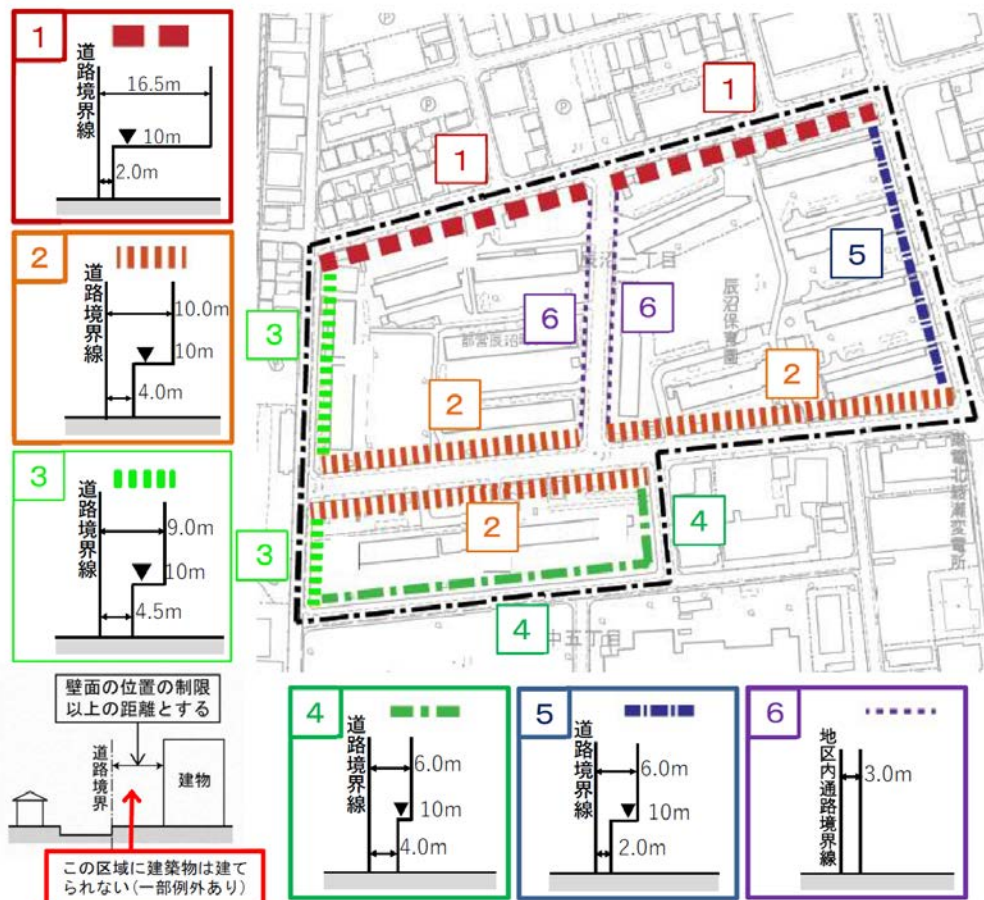
住宅地区の建蔽率の最高限度を 40%とする。また、公共公益施設地区の建蔽率の最高限度を 50%とする。

#### ルール4 建築物の敷地面積の最低限度

住宅地区の敷地面積の最低限度を1,000㎡とする。また、公共公益施設地区の敷地面積の最低限度を500㎡とする。

#### ルール5 壁面の位置の制限

建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は、以下の図の通りとする。



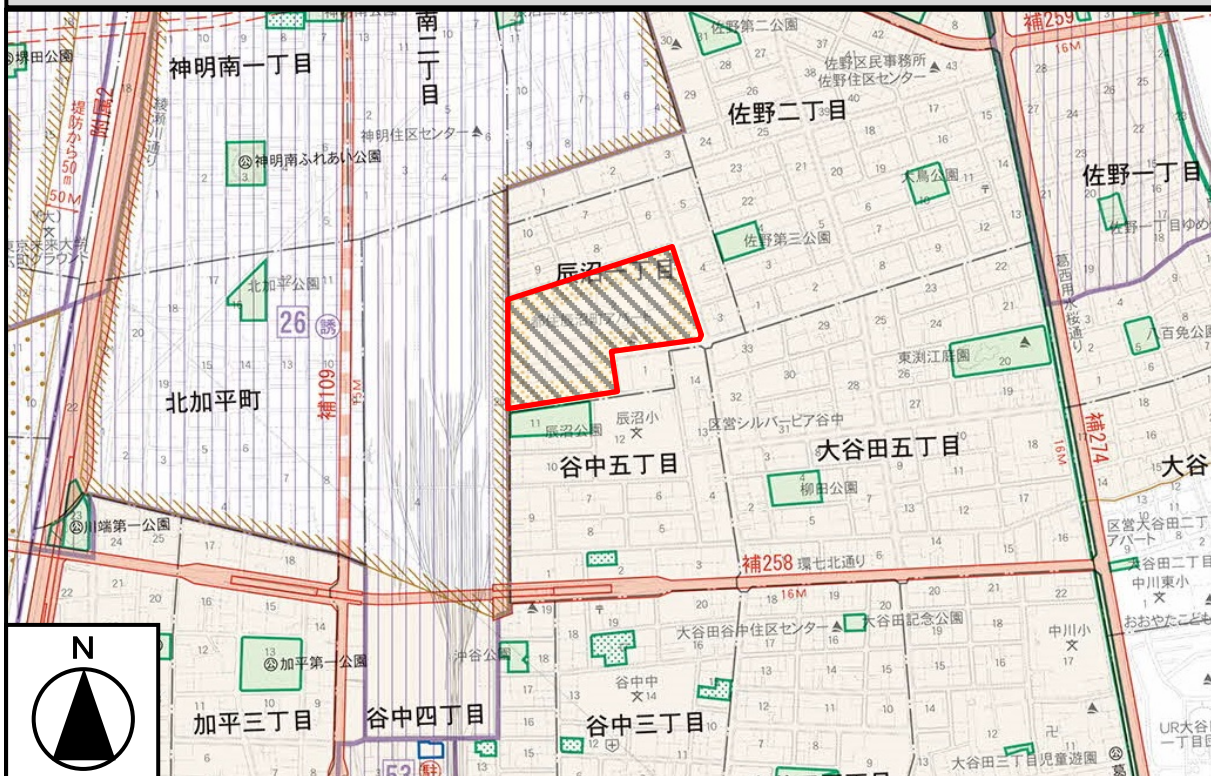
#### ルール6 建築物の高さの最高限度

住宅地区、公共公益施設地区の建築物の高さは、25mを超えてはならない。

#### ルール7 垣又は柵の構造制限

道路又は地区施設に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとする。ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造その他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のものについてはこの限りでない。

# 辰沼一丁目地区位置図



地区計画・条例の適用区域



## 足立区辰沼一丁目地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（案）

（目的）

**第1条** この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき、建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適正かつ合理的な土地利用を図り、良好な市街地環境を確保することを目的とする。

（適用区域）

**第2条** この条例の適用を受ける区域は、令和4年足立区告示第363号に定める東京都市計画地区計画辰沼一丁目地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域のうち地区整備計画が定められた区域（以下「地区整備計画の区域」という。）内とする。

（建築物の用途の制限）

**第3条** 地区整備計画の区域において区分された地区（以下「地区の区分」という。）内においては、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ア欄に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。

（建築物の容積率の最高限度）

**第4条** 建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）は、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項に規定する延べ面積には、次の各号に掲げる建築物の部分については、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として算入しない。

- （1）自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分 5分の1
- （2）専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 50分の1
- （3）蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分 50分の1
- （4）自家発電設備を設ける部分 100分の1
- （5）貯水槽を設ける部分 100分の1
- （6）宅配ボックス（配達された物品（荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る。）の一時保管のための荷受箱をいう。）を設ける部分 100分の1

3 第1項に規定する延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいう。ただし、その接する位置の高低差が3メートルを

超える場合は、高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。)からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(以下この項及び次項において「老人ホーム等」という。)の用途に供する部分(次項に定める部分を除く。以下この項において同じ。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の3分の1を超える場合は、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)は、算入しない。

4 第1項に規定する延べ面積には、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。)第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。

5 第1項に規定する延べ面積には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第17条第3項の規定による計画の認定を受けた計画(同法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの)に係る建築物(以下「認定特定建築物」という。)の建築物特定施設(同法第2条第20号に規定する建築物特定施設をいう。以下同じ。)の床面積のうち、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令(平成18年政令第379号)第26条の規定により、認定特定建築物の延べ面積の10分の1を限度として、通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるものは、算入しない。

(建築物の建蔽率の最高限度)

**第5条** 建築物の建蔽率(建築面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。)は、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

**第6条** 建築物の敷地面積は、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表エ欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、巡査派出所、公衆電話所、公衆便所、あずま屋、消防団詰所、消防団倉庫、防災倉庫、ガバナーステーション、バルブステーションその他これらに類するもの又は区長が良好な住環境を害するおそれがないと認めたものの敷地にあつては、この限りでない。

2 前項の規定は、同項の規定の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。



- (1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば改正前の同項の規定に違反することとなった土地
  - (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地
- 3 第1項の規定は、同項の規定の施行の日又は適用の日以降、次に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、適用しない。
- (1) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げるものに関する事業若しくは都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により土地を収用し、若しくは使用することができる都市計画事業又はこれらの事業に係る土地収用法第16条に規定する関連事業
  - (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業（同法第3条第1項の規定により施行するものを除く。）
  - (3) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）による第一種市街地再開発事業（同法第2条の2第1項の規定により施行するものを除く。）
  - (4) 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）による住宅街区整備事業（同法第29条第1項の規定により施行するものを除く。）
  - (5) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）による防災街区整備事業（同法第119条第1項の規定により施行するものを除く。）
- 4 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する土地については、適用しない。
- (1) 前項各号に掲げる事業の施行により敷地面積が減少した際、当該敷地面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地
  - (2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合することとなるに至った土地  
(壁面の位置の制限)

**第7条** 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は、地区計画の計画図3に示す壁面の位置の制限の数値とする。ただし、次の各号に掲げるものについては、

この限りでない。

- (1) 建築物の地盤面下の部分
- (2) 軒の高さが2.3メートル以下の建築物
- (3) 巡査派出所、公衆電話所、消防団詰所又は消防団倉庫の用途に供する建築物
- (4) ガバナーステーション、バルブステーションその他これらに類するもの  
(建築物の高さの最高限度)

**第8条** 建築物の高さは、25メートルを超えてはならない。

2 前項の建築物の高さの算定は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 昇降機塔その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積（施行令第2条第4項に規定する水平投影面積の算定方法による。）の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。
- (2) 屋上に設置する建築設備は、当該建築物の高さに算入しない。
- (3) 屋上点検口、棟飾、防火壁の屋上突出部分その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。  
(垣又は柵の構造制限)

**第9条** 道路又は地区施設に面して設ける垣又は柵の構造は、当該道路面より0.6メートルを超える高さの部分について、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造その他これらに類する構造としてはならない。

(1の敷地とみなすことによる制限の緩和)

**第10条** 法第86条第1項又は第2項の規定により認められた一団地内に1又は2以上の構えを成す建築物又は一定の一団の土地の区域内に存する建築物の位置及び構造を前提として建築物が建築される場合において、当該区域内に存することとなる各建築物に対する第4条から第7条までの規定の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

2 法第86条第8項の規定により公告された対象区域（以下「公告対象区域」という。）内の法第86条の2第1項の規定による認定を受けた建築物及び当該建築物以外の当該公告対象区域内の建築物については、前項の規定を準用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

**第11条** この条例において「基準時」とは、法第3条第2項の規定により第3条及び第7条から第9条までの規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きそれらの規定（それらの規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。）の適用を受けない

期間の始期をいう。

2 法第3条第2項の規定により第3条及び第7条から第9条までの規定の適用を受けない建築物について、増築及び改築に係る部分の床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に2以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）が50平方メートルを超えず、かつ、基準時における床面積の2分の1を超えない場合においては、当該建築物のうちこれらの規定に適合しない既存部分について、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条及び第7条から第9条までの規定は適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第3条及び第7条から第9条までの規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条及び第7条から第9条までの規定は適用しない。

（公益上必要な建築物の特例）

**第12条** 区長がこの条例の各規定（第4条及び第5条を除く。）の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した建築物又は建築物の敷地については、その許可の範囲内において、当該各規定は適用しない。

（建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置）

**第13条** 建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外にわたる場合における建築物の用途の制限に係る規定の適用については、当該敷地の過半が地区整備計画の区域内に存する場合に限り第3条の規定を適用する。

2 建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外にわたる場合における敷地面積の最低限度に係る規定の適用については、当該敷地の過半が地区整備計画の区域内に存する場合に限り第6条の規定を適用する。

（委任）

**第14条** この条例の施行について必要な事項は、区長が別に定める。

（罰則）

**第15条** 次の各号のいずれかに該当するものは、20万円以下の罰金に処する。

（1）第6条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主（建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことによって、同項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者）

（2）第3条から第5条まで、第7条又は第8条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合に

においては、当該建築物の工事施工者)

2 前項第2号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して前項の刑を科する。

**第16条** 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

**付 則**

この条例は、公布の日から施行する。

**別表 (第3条-第6条関係)**

地区の区分	ア	イ	ウ	エ
	建築物の用途の制限	建築物の容積率の最高限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の敷地面積の最低限度
住宅地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 共同住宅又は寄宿舎 2 集会所 3 診療所 4 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの (3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 6 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 7 老人ホーム、保育所、福祉ホーム	10分の15	10分の4	1,000㎡

	<p>その他これらに類するもの</p> <p>8 老人福祉センター、児童厚生施設</p> <p>その他これらに類するもの</p> <p>9 消防団詰所、消防団倉庫又は防災倉庫</p> <p>10 ガバナーステーション又はバルブステーション</p> <p>11 上記各号の建築物に付属するもの</p>			
公共公益施設地区	<p>建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物。ただし、次に該当するものを除く。</p> <p>1 主要用途を店舗、飲食店その他これらの用途に供するもの</p> <p>2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p>	10分の15	10分の5	500㎡

# 第120号議案説明資料

令和4年12月13日

件名	足立区竹ノ塚駅公共駐車場の指定管理者の指定について
所管部課名	都市建設部交通対策課 駐輪場対策担当課
内容	<p>足立区竹ノ塚駅公共駐車場指定管理者選定等審査会（以下「審査会」という。）における選定審査の結果、以下のとおり事業者を指定管理者の候補者として選定したので、議会の議決を経て指定管理者として指定する。</p> <p><b>1 対象施設</b></p> <p>(1) 施設名 足立区竹ノ塚駅西口公共駐車場</p> <p>(2) 所在地 足立区西竹の塚一丁目11番2号（エミエルタワー内）</p> <p>(3) 施設概要 自転車290台、原付バイク9台、自動車103台収容</p> <p><b>2 指定の期間</b> 令和5年4月1日～令和10年3月31日（5年間）</p> <p><b>3 指定管理者の候補者</b></p> <p>(1) 事業者名 タイムズ24株式会社・タイムズサービス株式会社・株式会社ソーリン（3社による共同事業体）</p> <p>(2) 代表者 タイムズ24株式会社 代表取締役 西川 光一</p> <p>(3) 所在地 東京都品川区西五反田二丁目20番4号</p> <p><b>4 応募事業者数</b> 1事業者</p> <p><b>5 現在の指定管理者</b> タイムズ24株式会社・株式会社ソーリン（2社による共同事業体）</p> <p><b>6 候補者となった理由・ポイント</b> 各選考項目において高評価を得ており、第一次選考では93.8%、</p>

第二次選考では92.7%と、高い得点率であった。

## 7 候補者となった経過

- (1) 公募 令和4年6月29日～令和4年7月29日
- (2) 財務状況調査の結果 A「非常に良好である」
- (3) 審査会

### ア 審査会開催状況

	開催日	内 容	審査 事業者数
第1回	令和4年6月24日	選定方法、評価項目等の確認	
第2回	令和4年8月19日	第一次選考（書類選考）	1事業者
第3回	令和4年9月8日	第二次選考（プレゼンテーション、ヒアリング）	1事業者

### イ 委員構成（計5名）

種 別	氏 名	役 職 等
学識経験者 (有識者含む)	高田 和幸 【委員長】	東京電機大学理工学部教授 建築・都市環境学系
	板谷 和也	流通経済大学経済学部教授
	五十嵐 恵美	株式会社五十嵐恵美不動産鑑定事務所 代表取締役
区 民	齋藤 きよみ	まちづくり推進委員
区職員	松橋 愛	千住地区まちづくり担当課長

### ウ 審査項目及び審査結果

添付資料「足立区竹ノ塚駅公共駐車場指定管理者選定等審査会選定結果集計表」のとおり（別紙1、2参照 P17～18）。

#### (4) 労働条件審査

審査会において候補となった事業者に対して、自己確認チェックシートの提出を求め、労働関係諸法令が遵守されていることを確認した。

## 8 候補者の職員平均勤続年数及び平均給与

### (1) 平均勤続年数

	タイムズ24(株)	タイムズサービス(株)	(株)ソーリン
全職員	9年3か月	7年1か月	5年6か月



(2) 平均給与 (月額)

	タイムズ24(株)	タイムズサービス(株)	(株)ソーリン
常 勤	366,685 円	305,591 円	266,438 円
非常勤	155,601 円	182,683 円	106,996 円

**9 指定管理料 (見積り金額)**

なし

**10 添付資料**

- (1) 足立区竹ノ塚駅公共駐車場指定管理者選定等審査会 選定結果集計表 (第1次選定) (別紙1参照 P17)
- (2) 足立区竹ノ塚駅公共駐車場指定管理者選定等審査会 選定結果集計表 (第2次選定) (別紙2参照 P18)
- (3) 指定管理者の候補者の概要 (別紙3参照 P19)
- (4) 事業計画 (あるいは基本方針) 及び収支計画の概要 (別紙4参照 P20)

今後の方針

本議案が議決された場合、区と事業者との間で協定書を締結し、令和5年4月1日から指定管理者による管理運営業務を実施する。

## 足立区竹ノ塚駅公共駐車場指定管理者選定等審査会 選定結果集計表（第1次選考）

評価項目	第1次選考（令和4年8月19日開催）									
	共通項目				地域精通度	加点	加点	第1次合計	第1次結果	
	組織の安定性	運営の安定性	事業計画の内容							
	経営状態が良好か。 経営基盤が安定しているか。	業自 務転 の車 駐 車 場 及 び 自 動 車 駐 車 場 管 理	施設 の 目 的 に 合 致 し た 計 画 ・ 方 針 で あ る か。	利 用 率 の 向 上 、 サ ー ビ ス の 質 の 向 上 が 図 ら れ て い る か。	業 務 対 象 エ リ ア の 情 報 に 熟 知 し て い る か。	区内 事 業 者 へ の 割 合 加 点  (総 得 点 の 2 5 %)	ワ ー ク ク ラ イ フ パ ラ ン ス へ の 割 合 加 点  (総 得 点 の 2 %)			
配点	50	50	50	50	25	10	5			
小計	100		100		25					
(候補者) タイムズ24株式会社・タイムズサービス株式会社・株式会社ソーリン	50	50	46	42	25	7	5	225	93.8%	合
小計	100		88		25					

## 【第1次選考の結果】

得点率6割を満たした「タイムズ24株式会社・タイムズサービス株式会社・株式会社ソーリン」が、第2次選考の対象となった。

足立区竹ノ塚駅公共駐車場指定管理者選定等審査会 選定結果集計表（第2次選考）

評価項目	第2次選考（令和4年9月8日開催）																				順位			
	共通項目										熱意、プレゼンテーション能力はあるか。	事業者の経営基盤が安定しているか。	接遇等の研修について効果的な提案がされているか。（人材育成）	環境に配慮した取り組みがあるか。	施設内の清掃、放置自転車・自動車対策は適切か。	施設・設備の保守点検体制は適切か。	優れた施設・機器類の改善計画になっているか。	自転車駐車場及び自動車駐車場管理業務の実績（区外を含む）	利用料計画及び納付金額設定は適切か。	加 点  区内事業者への割合加 点 (総得点の25.5%)		減 点  過去の事件・事故に対する減点【B】 (総得点の0.5△5%) 上段II率 下段II点数	第2次合計「A+B」	第2次結果
	施設の管理運営体制		施設運営の 取り組み方 針	利用者の利便性		個人情報 の取扱い	地域との関係 づくり																	
	数 員 等	施 設 の 維 持 と な っ て い る か。 (配 置 数、 配 置 箇 所 な 年 職 等)		防 災 時 の 連 絡 体 制 ・ 対 応 シ ス テ ム が 適 切 か。	利 用 者 の ト ラ ブ ル の 未 然 防 止 と 対 応 方 法 は 適 切 か。		経 営 理 念 ・ 方 針 は 妥 当 か、 熱 意 は あ る か。	容 付 は 具 体 的 か つ 適 切 か。	円 滑 な 利 用 者 対 応 が 取 ら れ て い る か。	個 人 情 報 の 取 扱 い は 適 切 か。														
配点	25	50	50	25	50	25	50	25	25	25	50	25	25	25	25	25	25	50	30	<満点>	<満点>	得点率		
小計	125			25	75		50	50		200						75	30	630	(点数)	600				
(候補者) タイムズ24株式会社・ タイムズサービス株式会 社・株式会社ソーリン	24	46	46	23	46	23	46	23	22	21	50	22	22	22	22	22	25	44	24	573	△3.0%	556	92.7%	1位
小計	116			23	69		46	45		181						69			△17					

【第2次選考の結果】

得点率92.7%で「タイムズ24株式会社・タイムズサービス株式会社・株式会社ソーリン」が、指定管理者の候補者となった。

## 指定管理者の候補者の概要

団体名	タイムズ24株式会社・タイムズサービス株式会社 ・株式会社ソーリン（3社による共同事業体）
代表者名	タイムズ24株式会社 代表取締役 西川 光一
① 主たる事務所の所在地	東京都品川区西五反田二丁目20番4号
② 設立年月日	平成22年12月24日
③ 現在の資本金	金1億円
④ 役員名簿	代表取締役 西川 光一 取締役 川上 紀文、佐々木 賢一、渡邊 英一、 川崎 計介、林 秀行 監査役 笹川 顕史
⑤ 事業概要	1 駐車場、駐輪場の運営・管理 2 カーシェアリングサービスの運営 3 放置自転車の撤去、運搬、管理及び保管
⑥ 区内における指定管理の実績	竹ノ塚駅西口公共駐車場指定管理者（2社JV）
⑦ 他自治体における指定管理の実績	赤羽駅西口駐車場指定管理者（2社JV）

## 事業計画及び収支計画の概要

## (1) 事業計画の概要

- ア 公共駐車場として、利用者の安全・安心を第一に考えた対応
- ・災害発生時の万全な危機管理体制構築
  - ・案内サインのリニューアル等の事故防止対策による安全性向上
- イ 経費の適正化、業務の効率化
- ・各業務の適正化によるコスト削減
  - ・グループ企業間連携による業務の効率化
- ウ サービス等の拡充及び適正化による利用者増の取組み
- ・カーシェアリング、止めホーダイカードの販売などの付加サービスの提供
  - ・精算機や老朽化した駐輪ラック入れ替え等の機器類の更新

## (2) 収支計画の概要(年度ごと 指定期間分)

収支区分		令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
収入	自動車時間貸し	23,950,000	24,000,000	24,500,000	25,000,000	25,500,000
	自動車月極め	5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000
	自動車サービス券販売	6,700,000	6,700,000	6,700,000	6,700,000	6,700,000
	自転車時間貸し	8,680,000	8,780,000	8,830,000	8,880,000	8,880,000
	自転車定期販売	1,320,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000
	収入合計(A)	46,410,000	46,560,000	47,110,000	47,660,000	48,160,000
支出	人件費	17,700,666	18,093,046	18,485,426	18,901,587	19,317,748
	消耗品費	680,000	680,000	680,000	680,000	680,000
	修繕費	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
	通信費	633,200	633,200	633,200	633,200	633,200
	保険料	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500
	委託費	1,367,220	1,367,220	1,367,220	1,367,220	1,367,220
	光熱水費	2,390,000	2,390,000	2,390,000	2,390,000	2,390,000
	その他(諸経費等)	10,457,097	10,435,733	10,505,734	10,555,733	10,601,188
	支出合計(B)	34,434,683	34,805,699	35,268,080	35,734,240	36,195,856
収支差額(A)-(B)	11,975,317	11,754,301	11,841,920	11,925,760	11,964,144	

## (3) 納付金

- ア 固定納付金 年間1,116万円
- イ 変動納付金 売上基準を4,700万円に設定し、売上基準を超過した売上の50%

# 第129号議案説明資料

令和4年12月13日

件名	足立区立花畑公園及び花畑公園桜花亭の指定管理者の指定について
所管部課名	道路公園整備室パークイノベーション推進課
内容	<p>足立区公園施設指定管理者選定等審査会（以下「審査会」という。）における選定審査の結果、以下のとおり事業者を指定管理者の候補者として選定したので、議会の議決を経て指定管理者として指定する。</p> <p><b>1 対象施設</b></p> <p>(1) 施設名 足立区立花畑公園及び花畑公園桜花亭  (2) 所在地 足立区花畑四丁目40番1号  (3) 施設概要 桜花亭を含む花畑公園全体（有料駐車場を除く）</p> <p><b>2 指定の期間</b></p> <p>令和5年4月1日～令和10年3月31日（5年間）</p> <p><b>3 指定管理者の候補者</b></p> <p>(1) 事業者名 <span style="float: right;">みのも としたろう</span>  一般財団法人公園財団（代表者 理事長 蓑茂 壽太郎）  (2) 所在地  東京都文京区関口一丁目47番12号 江戸川橋ビル2階</p> <p><b>4 応募事業者数</b></p> <p>1事業者</p> <p><b>5 現在の指定管理者</b></p> <p>足立桜花亭グループ</p> <p><b>6 候補者となった理由・ポイント</b></p> <p>(1) 地域の人材育成を推進するとともに、協力会社として区内の造園会社を配置するなど、区の経済活性化を図る提案がされていた。  (2) 収益性を確保しつつ、施設の特性を活かした自主事業により、施設に愛着が湧くような提案がされていた。  (3) 都市公園や日本庭園の指定管理実績が豊富にあり、安定した施設運営が見込める。</p>

## 7 候補者となった経過

- (1) 公募 令和4年5月10日～令和4年6月30日
- (2) 財務状況調査の結果 B「財務状態は良好である」
- (3) 審査会

### ア 審査会開催状況

	開催日	内 容	審査 事業者数
第1回	令和4年4月15日	選定方法や評価項目等の確認	—
—	令和4年5月30日	現地説明会	8事業者 (参加)
第2回	令和4年8月 2日	第一次選定（書類審査）	1事業者
第3回	令和4年8月30日	第二次選定（プレゼンテーション、ヒアリング）	1事業者

### イ 委員構成（計6名）

種別	氏名	役職等
学識経 験者	石坂 督規 【委員長】	埼玉大学 基盤教育研究センター 教授
	海津 ゆりえ	文教大学 国際学部 国際観光学科 教授
区 民	高橋 和彦	まちづくり推進委員
	中山 小夜子	公益財団法人 足立区体育協会 副会長
区職員	大久保 慎也	中央図書館長
	栗木 希	シティプロモーション課長

### ウ 審査項目及び審査結果

- 添付資料「足立区公園施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表」のとおり（別紙1、2参照 P24～25）。
- (4) 労働条件審査  
審査会において候補となった事業者に対して、社会保険労務士2名による労働条件審査を実施し、合格となった。

## 8 候補者の職員平均勤続年数及び平均給与

- (1) 平均勤続年数 8年
- (2) 平均給与  
管理職（月額） 468,504円  
常勤（月額） 255,038円



	<p style="text-align: right;">常 勤（時給）                    9 9 6 円</p> <p style="text-align: right;">非常勤（月額）          5 0, 0 0 0 円</p> <p style="text-align: right;">短時間労働者（時給）          9 7 7 円</p> <p><b>9 指定管理料（見積り金額）</b></p> <p>① 非精算                                    6 4, 9 0 0, 0 0 0 円（税込）</p> <p>② 要精算（小破修繕費、光熱水費）1 0, 0 0 0, 0 0 0 円（税込）</p> <p>合計（①+②）                            7 4, 9 0 0, 0 0 0 円（税込）</p> <p><b>10 添付資料</b></p> <p>（1）足立区公園施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表（第1次選定）（別紙1参照 P 2 4）</p> <p>（2）足立区公園施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表（第2次選定）（別紙2参照 P 2 5）</p> <p>（3）指定管理者の候補者の概要（別紙3参照 P 2 6）</p> <p>（4）基本方針及び収支計画の概要（別紙4参照 P 2 7）</p>
今後の方針	<p>本議案が議決された場合、区と事業者との間で協定書を締結する。</p> <p>本事業者は新規事業者であるため、令和5年1月～3月に引き継ぎを行う。</p>

足立区公園施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表（第1次選定）

別紙 1

評価項目	第1次選定（令和4年8月2日開催）																
	共通項目									類似施設の 管理実績	加点		第1次合計	第1次結果			
	組織の安定性			運営の安定性			事業計画の内容				都市公園の指定管理実績はどうか。	区内事業者への割合加点 （満点の2～5%）				ワーク・ライフ・バランス推進認定企業への加点（満点の2%）	
	か。事業者の本業の経営基盤が安定している	で組織の指揮命令系統・責任の所在は明確	損害賠償区及び第三者に有害を与えていないか。	取り組又は災害等による被害を未然に防ぐ	業務遂行や施設維持及び充分なサービス	費の供実施でできるか。	が見込まれるか。	的節減に実現可能な提案で、十分な効果	施設運営について効率的な方策、また経	組織の理念や業務方針が明確か。							魅力的な設置目的や施設特性を活かした、
配点	60	60	60	60	60	60	60	60	60	120							30
小計	180			120			180			120							
(候補者) 一般財団法人 公園財団	48	44	44	41	40	48	45	45	92	0	0	447	74.5%	合			
小計	136			81			138								92		

【第1次選定の結果】

得点率6割を満たした「一般財団法人公園財団」が、第2次選定の対象となった。

足立区公園施設指定管理者選定等審査会 選定結果集計表（第2次選定）

評価項目	第2次選定（令和4年8月30日開催）																						順位
	共通項目											施設の管理運営	イベントの運営	情報発信	プレゼンテーション・ヒアリング	合計〔A〕	事件・事故等による減点 上段：率 下段：点数〔B〕	第2次合計〔A+B〕	第2次結果				
	施設の管理体制				施設運営の取り組み方針		利用者の利便性	コンプライアンスに対する取り組み		地域との関係づくり													
施設の維持・サービスを提供するための組織体制は適正か。	施設の専門性や技術体制が整っているか。	施設の専門性や技術体制が向上させているための研修や、高度な専門性に対応する体制が整っているか。	施設や景観を適切に維持し、快適な空間を提供するための適切な職員体制や仕組みは整っているか。	施設を安全で快適に利用するための利用指導や、トラブルを未然に防ぐ対処法が整備されているか。	業務方針が明確で、施設を魅力的にみせるものとなっているか。	指定管理業務が悪化した場合の対応策が明確に示されているか。 *悪化の事例：事故や苦情の発生、利用者の減少	利用者の陳情等があるか。	個人情報保護のルールを作成しているか。実効性の高い保護対策が示されているか。	法令遵守に関する研修計画や、厳格な運用を行うための体制が整っているか。	区民参加促進、区民協働の具体的な取り組みが提案されているか。	区内在住者の雇用及び区内事業者の活性化が見込まれるか。	桜花亭の管理運営方針は適正か。施設が有効に活用される提案か。	庭園の管理運営方針は適正か。自然環境や景観に配慮された、樹木や園路等の維持管理計画となっているか。	花畑公園の管理運営方針は適正か。また、サクラの更新や遊具等の管理について、具体的な方策が示されているか。	日常的な事業や春のさくら祭り、秋のスポーツ・健康づくりイベント等の実施計画は適切か。また、地域との連携を含み内容となっているか。	自主事業は施設の特性を活かした魅力あるものとなっているか。	対象と媒体の設定は適切で効果の見込めるものか。また、区内外からの来園者増に繋がる提案か。	説明が論理的で説得力があるか。質問を的確に理解し冷静に議論できるか。	<満点>	(%)	<満点>	得点率	
配点	60	60	60	60	180	60	60	60	60	60	60	90	120	150	150	90	180	60	<満点>	(%)	<満点>	得点率	
小計	240				240		60	120		120		360			240		180	60	1620	(点数)	1620		
(候補者) 一般財団法人 公園財団	46	48	46	38	140	40	46	44	38	39	44	69	92	110	103	69	116	40	1168	0.0%	1168	72.1%	1位
小計	178				180		46	82		83		271			172		116	40		0.00			

【第2次選定の結果】

「一般財団法人公園財団」が、指定管理者の候補者となった。

## 指定管理者の候補者の概要

団体名 (代表者名)	一般財団法人公園財団 (理事長 蓑茂壽太郎)																				
① 主たる 事務所の 所在地	東京都文京区関口一丁目47番12号 江戸川橋ビル2階																				
② 設立年月日	昭和49年5月1日																				
③ 現在の資本金	10億1,600万円																				
④ 役員名簿	<table border="0"> <tr> <td>理事長</td> <td>蓑茂 壽太郎</td> <td>理事</td> <td>坂井 文</td> </tr> <tr> <td>副理事長</td> <td>舟引 敏明</td> <td>理事</td> <td>今西 良共</td> </tr> <tr> <td>常務理事</td> <td>町田 誠</td> <td>理事</td> <td>堀田 昭男</td> </tr> <tr> <td>常務理事</td> <td>上垣 孝順</td> <td>監事</td> <td>石山 和次郎</td> </tr> <tr> <td>理事</td> <td>金子 忠一</td> <td>監事</td> <td>田口 政一</td> </tr> </table>	理事長	蓑茂 壽太郎	理事	坂井 文	副理事長	舟引 敏明	理事	今西 良共	常務理事	町田 誠	理事	堀田 昭男	常務理事	上垣 孝順	監事	石山 和次郎	理事	金子 忠一	監事	田口 政一
理事長	蓑茂 壽太郎	理事	坂井 文																		
副理事長	舟引 敏明	理事	今西 良共																		
常務理事	町田 誠	理事	堀田 昭男																		
常務理事	上垣 孝順	監事	石山 和次郎																		
理事	金子 忠一	監事	田口 政一																		
⑤ 事業概要	<p>&lt;経営方針&gt; 公園緑地等の総合管理を担うフロンティア組織として、以下の経営理念に基づき事業を推進し、市民の皆様へ安全・安心・快適なサービスを提供し、あわせて地域社会の発展に貢献します。</p> <p>■【お客様とともに】 市民・地域・公園設置者等のステークホルダーをはじめ、広く社会から信用される組織であり続けます。</p> <p>■【環境とともに】 常に事業の創造と革新に挑戦し、市民に感動と有益な価値を提供するとともに、潤いのある社会、とりわけ「日本の環境づくり」をリードします。</p> <p>■【社会とともに】 社会全体の変化に対応し、進化し続ける組織であるよう、自らの変革に努める人材で組織します。</p> <p>■【職員とともに】 人を育て、人を活かし、働く者が活力に溢れ、その家族が幸せに暮らせる組織を目指します。</p> <p>&lt;主な業務内容&gt;  <ul style="list-style-type: none"> <li>■公園緑地等に関する調査研究及び技術開発</li> <li>■公園緑地等に関する人材の養成及び派遣</li> <li>■公園緑地等に関する環境教育の推進及び動植物等の知識の普及</li> <li>■公園緑地等に関する利用増進のための普及啓発</li> <li>■公園緑地等に関する管理運営</li> <li>■公園緑地等に関するシステム及び物品の開発、販売等</li> <li>■公園緑地等に関するシステム及び物品のリース若しくはレンタル</li> <li>■その他この法人の目的を達成するために必要な事業</li> </ul> </p>																				
⑥ 区内における 指定管理の 実績	無し																				
⑦ 他自治体における 指定管理の 実績	新宿区 新宿区立新宿中央公園 文京区 文京区立肥後細川庭園 埼玉県 吉見総合運動公園 久喜菖蒲公園																				

(1)基本方針の概要

本公園の基本認識と足立区の上位計画を踏まえ、以下の管理運営テーマと5つの取組みの柱を掲げる。

管理運営テーマ：‘使う公園行政’のモデル構築

～地域愛と協創力で育むコミュニティーリーディングパーク～

「魅力ある風景を未来に継承」「多様な主体と連携で地域を活性化」

「パークコミュニティーで市民力を最大化」「情報発信を強化して公園の知名度向上」

「安全・安心の確保を最優先」

➡これまでの取組みを継承しつつ、当法人が有するノウハウとネットワークを生かし、  
区重点事項の取組みと留意事項の対策を進める。

さらに、‘つくる公園行政’から‘使う公園行政’の開拓モデルとして公園の持つ機能を  
現代のニーズに合わせて発揮させる‘公園マネジメント’に取り組む。

(2)収支計画の概要(年度ごと 指定期間分)

収支区分		令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
収入	指定管理料	74,900,000	74,900,000	74,900,000	74,900,000	74,900,000
	施設利用料	3,905,000	4,295,500	4,725,050	5,197,555	5,717,311
	事業収入	9,823,000	10,574,300	11,389,180	12,273,421	13,233,351
	その他	0	0	0	0	0
	<b>収入合計(A)</b>	<b>88,628,000</b>	<b>89,769,800</b>	<b>91,014,230</b>	<b>92,370,976</b>	<b>93,850,662</b>
支出	人件費	37,950,000	38,709,000	39,483,180	40,272,844	41,078,301
	常勤	29,384,300	29,971,986	30,571,426	31,182,854	31,806,512
	非常勤	7,918,900	8,077,278	8,238,824	8,403,600	8,571,672
	アルバイト	646,800	659,736	672,930	686,390	700,117
	事業費	34,076,150	34,407,689	34,741,883	35,095,260	35,451,345
	日本庭園 植物管理費	14,616,031	14,743,729	14,872,704	15,002,969	15,134,536
	桜花亭・日本庭園 施設設備維持管理	10,376,683	10,476,050	10,576,410	10,677,774	10,780,152
	自由広場 植物管理 施設管理	3,847,436	3,885,910	3,924,769	3,964,017	4,003,657
	広告宣伝費	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000
	自主事業・行催事費	3,300,000	3,300,000	3,300,000	3,300,000	3,300,000
	収益事業運営費	1,386,000	1,452,000	1,518,000	1,600,500	1,683,000
	管理費	13,770,800	13,770,800	13,770,800	13,770,800	13,770,800
	通信運搬費	686,400	686,400	686,400	686,400	686,400
	借料損料	1,868,900	1,868,900	1,868,900	1,868,900	1,868,900
	被服費	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000
	消耗品費	132,000	132,000	132,000	132,000	132,000
	感染症・傷病者等対策料	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000
	車両費	171,600	171,600	171,600	171,600	171,600
	職員研修・会議費	49,500	49,500	49,500	49,500	49,500
	保険料	367,400	367,400	367,400	367,400	367,400
	金融機関手数料・印紙代	165,000	165,000	165,000	165,000	165,000
	小破修繕・維持補修費	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000
	光熱水費	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000
	本部経費	2,831,050	2,882,311	3,018,367	3,232,072	3,550,216
	管理部門人件費	537,451	548,200	559,164	570,348	581,755
	一般管理費	2,293,599	2,334,111	2,459,203	2,661,724	2,968,461
	<b>支出合計(B)</b>	<b>88,628,000</b>	<b>89,769,800</b>	<b>91,014,230</b>	<b>92,370,976</b>	<b>93,850,662</b>
<b>収支差額(A)-(B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	