

令和7年度 第2回 草津市基盤施設指定管理者選定評価委員会議事概要

開催年月日	令和7年10月10日（金）	開催時間	午後1時から午後6時30分まで
出席者	委員4名、施設担当職員3名、事務局5名、申請者		
傍聴者	0名		
付議事項	指定管理者の候補者の選定に係る意見を求めることについて 「草津駅前地下駐車場」「草津駅東自転車駐車場」 「南草津駅自転車自動車駐車場」の指定管理者の候補者の選定		
1 開会			
2 委員・事務局の紹介			
3 「草津駅前地下駐車場」の指定管理者の候補者の選定【公募：1者】			
・担当課より施設概要等説明			
・申請者プレゼンテーション			
・質疑応答			
・審査・採決（非公開）			
「草津駅東自転車駐車場」の指定管理者の候補者の選定【公募：4者】			
・担当課より施設概要等説明			
・申請者プレゼンテーション①			
・質疑応答			
・申請者プレゼンテーション②			
・質疑応答			
・申請者プレゼンテーション③			
・質疑応答			
・申請者プレゼンテーション④			
・質疑応答			
・審査・採決（非公開）			
「南草津駅自転車自動車駐車場」の指定管理者の候補者の選定【公募：3者】			
・担当課より施設概要等説明			
・申請者プレゼンテーション①			
・質疑応答			
・申請者プレゼンテーション②			
・質疑応答			
・申請者プレゼンテーション③			
・質疑応答			
・審査・採決（非公開）			
4 事務連絡			
5 閉会			

- ◆令和8年3月31日で指定期間満了を迎える施設において、申請のあった団体（以下「申請者」という。）が指定管理者として適任かどうか審議を行った。

「草津駅前地下駐車場」

1 担当課説明

施設概要や評価のポイント等について説明

2 申請者によるプレゼンテーションおよび質疑応答

- ◆大五産業株式会社による申請内容の説明：略

（以下 質疑応答）

- ＜委員（以下「委」という。）＞：プレゼンでは地域住民との交流に関する話が多かったが、駐車場の利用者としては駅周辺に車で来る少し離れた地域に住む人たちが対象になると思う。この場合、どのくらいの範囲の人を想定しているのか。また、その対象者に向けた情報発信にはどういった広報方法を考えているのか。
- ＜大五産業株式会社（以下「大五産業㈱」という。）＞：地域住民に対しては紙媒体でチラシを配布することを考えている。また、店舗に関しては地下駐車場のホームページをリンクしてもらう方法を検討している。
- ＜委＞：令和6年度の売上が令和2年比で120%増加しているとのことだが、その要因はどう考えているのか。
- ＜大五産業㈱＞：駐車場の一部を定期利用から一時利用として使えるスペースとしたことで増加したと考えている。
- ＜委＞：資料にはキャッシュレス決済サービスの導入について記載があるが、これはなかなか難しいと思う。具体的な計画はあるのか。
- ＜大五産業㈱＞：次年度以降も施設を運営する場合、草津市と協議の上でキャッシュレス化を進める計画を立てている。
- ＜委＞：地域住民との交流に関して、塾の迎えに来た保護者の車が止まっている件について塾側から「塾生の保護者には回数券を利用するよう促す」という話が出ているが、そもそも回数券は1回いくらになるのか。
- ＜大五産業㈱＞：現在、30分100円で利用できるもので、100円券もしくは1時間券についても考えており、この件は西口や東口の学習塾、そして草津市と協力しながら提案できればと考えている。
- ＜委＞：回数券はどこで購入できるのか。
- ＜大五産業㈱＞：学習塾にまとめて購入してもらい、その後利用する保護者やお客様に渡す仕組みをイメージしている。
- ＜委＞：この仕組みは実現可能なのか。
- ＜大五産業㈱＞：実現は可能だと考えている。
- ＜委＞：学習塾が駐車券を購入した場合、収益はどうなるのか。
- ＜大五産業㈱＞：この指定管理業務での売上は市の収益となる。
- ＜委＞：安全に利用できる駐車場についてだが、地下ならではのリスクや緊急時の避難経路についてどう対応するのか。具体的には、地震、浸水、火災、停電などが挙げられるが、緊急時の避難方法や対策についてどのように考えているか。

＜大五産業㈱＞：業務マニュアルを作成しており、災害時にはそれに基づいて対応を行っている。
例えば浸水の場合、まず状況を確認した上で緊急対応を行う。また管理者を現場に配置し、必要に応じて入場制限を行う可能性がある。その際は草津市に報告し、連絡体制を確保するための措置を講じる。

＜委＞：緊急時に増員することは可能なのか。

＜大五産業㈱＞：実例として、2年前に他市で下水管が地中で破裂する事故があり、我々はバキューム車を使って対応した。この作業を約2～3日間実施し、48時間以上にわたってスタッフが交代で対応を続けた。このように緊急時に増員対応を実施することは可能である。

3 採決

各委員による採点の結果、最低基準点を上回っており、出席委員全員の賛成が得られたことから、指定管理者として「大五産業株式会社」を候補者とするのが適当であるとの結論に至った。

「草津駅東自転車駐車場」

1 担当課説明

施設概要や評価のポイント等について説明

2 申請者によるプレゼンテーションおよび質疑応答

◆ 葛井株式会社による申請内容の説明：略

（以下 質疑応答）

＜委＞：防犯カメラの増設は、事業者側で独自に設置するということか。

＜葛井株式会社（以下「葛井㈱」という）＞：現在、市で防犯カメラは9台設置されているが、追加することで効果的であると考え提案した。草津市と協議した上で進めたい。

＜委＞：自動券売機の設置について、他の駐車場同様に円滑に運用できるか。また、難しい場合にはどのような工夫や計画を立てるのか。

＜葛井㈱＞：設置場所は未定だが、管理事務所付近のスペースを調査し、利用者導線を考慮した配置案を提案し、草津市と協議して進める方針である。

＜委＞：決済方法はバーコード決済に対応可能か。

＜葛井㈱＞：交通系 IC カード（ICOCA、マナカ、TOICA など）の対応を予定している。ただし、手数料負担について草津市と協議が必要であり、導入については今後検討する。

＜委＞：現金利用時は、一万円札は使用可能か。

＜葛井㈱＞：基本的には千円札対応の機器を想定しているが、一万円札対応の機器もあるため、一万円札の利用も対応可能である。最適な形で草津市と協議を進める予定である。

＜委＞：他の施設では、自動券売機が既に設置されているのか。

＜葛井㈱＞：草津駅西口第2自転車駐車場と同様の管理を行っており、ここに券売機を設置予定である。機器の選定および設置場所の選定は完了しており、これから草津市と協議の上で設置場所を確定させ、導入する予定である。

＜委＞：券売機は既製品を購入するものなのか、それとも独自に作成するものなのか。

＜葛井㈱＞：一般的なメーカーが製造したものを購入するが、料金体系などをカスタマイズして準備する予定である。

＜委＞：現在、草津駅西口の運営が行われているが、仮に東口の運営も開始する場合、どの部

分を共通化し、どの部分で独自性を持たせるかについては考えているか。共通性や違いを整理し検討すべきだと思うがいかがか。

< 葛井 僚 > : まず、支払方法については、今回導入する自動券売機が草津駅西口と同様の仕様であるため、駅全体として利用方法の共通化が可能だと考えている。また、駐輪場に関し、場内ルールを東口と統一することで、駅全体としてルールの統一が図れると考えており、駅全体が一体感を持った運営になると見込んでいる。西口と東口にはそれぞれ課題が存在するが、情報を共有しながら運営を進めていく方針である。

なお、管理責任者については、非常駐型とする方針だが、双方の運営を統括する責任者を共通化する方針である。機材についても両方で同じものを利用するようにし、資源の効率化を図り、備品なども一括購入することで調達コストの削減を期待している。

また、緊急時対応についても、自社内で完結できる体制を構築し、地域内に配置する社員で運営を回せる体制を実現する方針である。

< 委 > : 予算の中にこれらの要素を織り込んでいるのか。

< 葛井 僚 > : 共通化によるメリットを含めて予算編成を行っている。

< 委 > : 草津市では外国人利用者が増加しており、多言語対応が必要になってきている。草津市で利用者の多い言語としては、中国語、韓国語、英語、ブラジルの方向けのポルトガル語があると考えられる。さらに最近ではベトナム語のニーズも増加している。この対応についてどう考えているか。

< 葛井 僚 > : 調査の結果、利用者が最も多い言語は中国語であり、その次に韓国語である。また、最近ではベトナム語利用者も急増している状況にある。これを踏まえ、ポルトガル語に加え、ベトナム語への対応も必要であると認識している。

< 委 > : 緊急時の対応などについてはどのように取り組むつもりか。

< 葛井 僚 > : 現場の管理責任者はスマートフォンを所持しているため、翻訳機能を活用し対応する方法を検討している。また、これらを活用できるよう指導を行う必要があると考え、今後体制強化を図る方針である。

< 委 > : 救急や消防では既に住民対応として多言語対応が行われているため、こうした機関と連携をとることも有効だと思われる。

< 葛井 僚 > : 救急や消防をはじめ、さまざまな意見を参考にしながら、さらに良い方向へ向かうよう改善を図り、多言語対応の仕組みを導入したいと考えている。

◆ Aによる申請内容の説明：略

(以下 質疑応答)

< 委 > : 一時利用の針金付きタグについて、これを紙製のものに変更しているとのことだが、針金製のものから紙製のものに変更したということか。

< A > : 針金付きタグのコストが高いことから、針金を取り除いたタグをホッチキスでハンドル部分に取り付ける方法を採用している。この方法で簡易化を図っている。

< 委 > : 掲示物に手書きのポスターが多いように見受けられるが、手書きを大切にしているのか。それとも予算的な理由からそうなのかな。

< A > : 緊急的な場合に手書きとなるが、基本的には印刷して掲示している。

< 委 > : 9ページの「倉庫の活用」とあるが、本来使用すべきではないスペースではないのか。

< A > : 倉庫を自転車置き場として利用することを市に提案し、協議の上で倉庫を利用する許

可を得ている。

＜委＞：14 ページにある事故や病人対応が発生した場合について、必要に応じて家族への連絡、状況に応じて増員するとあるが、こういった状況を想定しているのか

＜A＞：実例はないが、高齢者が倒れた場合、緊急対応として一時的な増員をして対応する方針である。

＜委＞：声かけや挨拶など人と接することを比較的重要視している印象を受けた。一方で、資料の内容には DX に関連する箇所も見られる。このように、人による対応とデジタル化が併存している状況だが、今後それらをどのように使い分けていく方針なのか。

＜A＞：駐輪場の DX 化が進んでいる所が非常に増えている。例えば、携帯で空き情報を確認できたり、キャッシュレス決済が可能になったりしている。一方、最近ラックを設置している業者と話をした際、人がいない場所では犯罪発生やさまざまな問題が起こることがあるという話があった。例えば、ラックを設置しても使い方が分からない人がいることがある。そのため、人が関わる部分と DX 化する部分をしっかり組み合わせ、より効果的に運営を行いたいと考えている。

また、キャッシュレス化に関しては課題もあるが、顧客の利便性を考慮すれば、こうした取り組みも必要だと考えている。

＜委＞：臨時職員 10 人の配置を予定しているとのことだが、この 10 人は草津市内の方の採用を考えているのか。

＜A＞：何かあった際にすぐに来てもらえる範囲で採用する予定である。

＜委＞：草津市内の外国人が増えてきている状況で、何か問題があった際の対応は可能か。

＜A＞：外国人の利用者はあまり多くないのが現状だが、来場する外国人の多くは日本語が通じる方である。難しい場合はスマホの通訳機能を使用して対応している。また、必要があれば本社へ連絡して対応している。

◆Bによる申請内容の説明：略

(以下 質疑応答)

＜委＞：定期利用のシステム化に力を入れているようだが、どれくらいの規模が駐輪場に有効なのか。また、利用率は地域によって違うのか。

＜B＞：他市での導入実績でいうと台数 6,500 台の規模で、現金の利用は 1 割ぐらいのところがあるが、新システムを導入してからは、月末の更新時期に利用者が並ぶことはなくなった。

また、今年の 4 月からはクレジットカード払いが可能となり、利便性が向上している。ただ一部の対応については現金を希望される利用者があるので、そこに手間がかかっているものの、基本的にはスマホで自己完結的に更新をする仕組みなので、現場とのやり取りは発生していない。

＜委＞：草津駅東自転車駐車場の問題点などを分析しているのであれば、システム面に限らず教えてほしい。

＜B＞：現在、人を介した管理が主流であり、人件費が収支の約 8 割を占める状況にある。この点を改善しなければ経営の継続は難しいと考えている。そのため、システムを導入しつつも、必要最低限の人員を配置して機械化を進める「ハイブリッド管理」の形に移行せざるを得ないと感じているし、他の駐車場では、一切現金を使わず QR コードのみで決済する 200 台規模の駐車場を導入した際もクレームはなかったことから、そういう時代になってきたと感

じている。

<委>：継続雇用を考えているのか。

：現場を把握しているのは管理員なので、希望条件が合えば雇用は継続する予定である。

<委>：継続雇用の合意が取れた場合、現在の6人のうち地元採用は何人になるのか。

：現在の管理員を雇用するのが前提ではあるが、全てを外部の業者に丸投げする形にはしたくない。一部は直接雇用としたいと考えている。

<委>：草津市は海外の方の人口が増えているが、多言語対応についてどのように考えているのか？

：スマホでの翻訳機能を利用したり、外国語表記に対応したりしている部分がある。

<委>：緊急時の多言語対応についてはどのように考えているか？

：管理員での対応は難しいと考えており、電話などを通じて本社で対応するしかないと思っている。

◆ミディ総合管理株式会社による申請内容の説明：略

(以下 質疑応答)

<委>：自主事業として行うものが、駐輪スペースを狭めてしまうようなことはないのか。

<ミディ総合管理株式会社（以下「ミディ総合管理㈱」という）>：今回我々が提案した中で、最もスペースを必要とするのはレンタサイクルだ。現在の計画では5台を設置する予定であり、その設置場所については東側駐輪場の2階階段下のデッドスペースを利用する予定なので、駐輪数に影響はない。本棚については管理事務所のカウンター下に設置し、電動空気入れは普段駐輪しない場所に配置する計画でいずれも施設に影響を与えるものではないと考えている。

<委>：自主事業については市と協定を結び行うものか。

<ミディ総合管理㈱>：レンタサイクルと小物販売は自主事業として行政財産の目的外使用により実施するものである。レンタサイクル事業においては一定の利益が見込まれるが、一方で、小物販売については収益を第一の目的とするものではなく、利用者への手助けや交通安全啓発の一環としてヘルメットなどを販売するアピールの事業として考えている。

<委>：今回の選定にあたり、自主事業は除いて審査をするが、提案いただいた主旨はどういったことか。

<ミディ総合管理㈱>：提案書に基づいた内容の説明を行ったという認識だ。自主事業というのは基本的に協議の上で進める事業であり、必ず実施される事業ではないが、こうした事業についても我々は用意ができるということで説明させていただいた。

<委>：様々な提案をいただいたが、おそらく数多くの施設を管理する中ですべてを同じように運営しているわけではなく、条件によって適するものや適さないものがあると思う。草津市のこの駐輪場ならではの特徴や特に条件に合致している点があれば教えてほしい。

<ミディ総合管理㈱>：大津市で指定管理事業を行っており、また、我々は近鉄グループの会社であり、草津市にはご縁があることから、何かしら貢献できないかと考えて応募した。現立地については近鉄百貨店の近くに位置しており、京都市のカスタマーサービスからの応援体制も、十分対応可能な距離であると判断している。また、今回対象となっている東の駐輪場については、定期利用の待ちが発生している状況にある。我々がこれまで運営してきた施設の中には、人気の高い施設もあれば、稼働率がなかなか上がらない施設も存在している。我々

の運営方針としては、人気のある施設では平等な利用を確保するための対策が重要だと考えている。具体的には、定期利用の申し込みについて、駐輪場に管理員のいる時間帯に対応できない利用者のために、インターネットを活用した申し込みシステムを導入し、利便性を向上させる取り組みを実施している

＜委＞：定期利用の順番を待つシステムの導入について、順番が決定した後の流れを教えてください。

＜ミディ総合管理㈱＞：順番が回ってきたら電話等で連絡して手続きを行うという形である。

＜委＞：キャッシュレスの対応については。

＜ミディ総合管理㈱＞：公募の中で、草津市へキャッシュレスの提案を行ったが、草津市側がキャッシュレス化を考えていないとのことだったため、提案しなかった。

＜委＞：現在雇用している方の継続を優先されるのか。

＜ミディ総合管理㈱＞：基本的には優先して雇用を継続する方針だ。

＜委＞：定期利用の順番待ちシステムについて、外国人への対応はどう考えているのか。

＜ミディ総合管理㈱＞：英語で話されても現場では対応が難しいケースが多いと思うが、インターネットを利用した方が翻訳機能もあるので対応しやすいと考えている。

＜委＞：対応可能ということか

＜ミディ総合管理㈱＞：はい。

3 採決

各委員による採点の結果、いずれの団体も最低基準点を上回っており、その中で最も高い得点を得た、「ミディ総合管理株式会社」を指定管理者の候補者とし、その次に評価点の高い「蔦井株式会社」を次点候補者とすることが適当であるとの結論に至った。

「南草津駅自転車自動車駐車場」

1 担当課説明

施設概要や評価のポイント等について説明

2 申請者によるプレゼンテーションおよび質疑応答

◆Cによる申請内容の説明：略

(以下 質疑応答)

＜委＞：南草津駅自転車自動車駐車場を運用するにあたり、どのような点を工夫しようと考えているか。

＜C＞：環境問題や騒音について懸念事項として捉えていることから、アイドリングストップを促す掲示などを新たに作りたいと考えている。また、商業施設との連携についてもPRを行うとともに集客につながる新たな提案にも取り組んでいく必要があると考えている。

＜委＞：自転車自動車駐車場の実績として、大学や学生が多い場所に対応している事例はあるか。

＜C＞：基本的にはほぼ駐輪場の運営となるが、我々が管理している物件はほとんどが大学生が利用するものだ。

＜委＞：繁忙期の人員体制について、3月25日～4月5日の間は増員するとあるが、もう少し期間が必要ではないか。

＜C＞：南草津には中学生や高校生が多いという認識をしており、その状況に応じて人員配置

を適切に調整していく方針であり、状況を把握しながら、適切な人員配置について草津市と協議していきたいと思っている。

<委>：提案書にこだわらず、必要であれば増員するということか。

<C>：提案書は最低限守るべき事項であり、増員については検討していく形にしたい。

<委>：これまでの実績として、大学生が利用する駐輪場を担当してきたとのことだが、どれくらいの規模のものだったか。

<C>：具体的な人数の把握はしていないが、大学生や高校生の入学式に対応するため、人員を増員し、日付や曜日に応じて適切な人員配置を調整している。提案書には日付が記載されているが、その内容を基に柔軟に対応する方針である。

<委>：在学生プラス入学者になるので、増員する期間についてはさらに考えた方がいいと思うが。

<C>：増員するとともに、事前に在学生の方に更新できるような案内を出すなど工夫して対応したいと思っている。

<委>：キャッシュレス化に対する提案は。

<C>：基本的に現状のものを踏襲しながら運営していく予定だ。情報収集を進めて草津市と協議しながら対応していきたいと思っている。

◆一般社団法人草津市勤労者福祉サービスセンターによる申請内容の説明：略

(以下 質疑応答)

<委>：駐輪場は立命館大学の学生が非常に多く利用していると思うが、大学の地域連携担当者とも頻繁に協議しているのか。

<一般社団法人草津市勤労者福祉サービスセンター（以下「(一社)勤労者福祉サービスセンター」という）>：特に夏休みや春休みの日程について密に連絡を取り合っている。

<委>：IC タグ導入以降、メーカーと連携しながら対応しているのか

<(一社)勤労者福祉サービスセンター>：IC タグの製造メーカーと連携して点検およびトラブル対応を行っている。

<委>：こども乗せ自転車の専用スペース 50 台の確保について、どのように対応するのか

<(一社)勤労者福祉サービスセンター>：JR 側の通常ラックを外すことで、こども乗せ自転車の 50 台分のスペースを確保する。

<委>：通常ラックを外すと全体の設置台数が減るが、それについてはどうするのか。

<(一社)勤労者福祉サービスセンター>：全体の台数を減らしてでもこども乗せ自転車のスペースを確保したいと思っているが、今後草津市と協議を行っていく。

<委>：南草津の場合、立命館大学の学生が多いが、繁忙期の体制はどう対応しているのか。

<(一社)勤労者福祉サービスセンター>：4 月に定期的新規申し込みがあるため、3 月 20 日～4 月 20 日にかけて増員対応をしている。

◆ミディ総合管理株式会社による申請内容の説明：略

(以下 質疑応答)

<委>：南草津周辺の状況を把握したとのことだが、特徴があれば教えてほしい。

<ミディ総合株式会社（以下「ミディ総合(株)」という）>：現在この施設の管理はしていないが、これまでの経験と現場の様子から、このエリアは駐輪需要が非常に高いと考えている。立命

館大学の学生も利用しており、定期利用の待ちや一時利用の頻度から利用できない方が出る可能性がある。近隣には自転車駐車場整備センターが運営する駐輪場があり、新たに第2駐輪場の設置予定もあるため、連携して利用案内を進め、放置自転車を防ぐ取り組みを進める予定だ。

また、南草津駅自転車自動車駐車場はICリフレクターを採用しており、全国でも珍しい仕組みとなっている。初めて利用する方には使い方が分からないケースが予想されるため、管理者による丁寧な案内が必要だと考えている。

<委>：こども乗せ自転車の増加に伴う対策についてどう考えているのか。

<ミディ総合㈱>：こども乗せ自転車が非常に多い状況だ。この施設内の屋内駐輪スペースはスライドラック方式を採用しており、この方式の利点は収容台数を増やせる点だ。施設利用者の待ち状況が多いことから、屋内スペースを削って対応するのは得策ではないと考える。

一方、この施設には屋外の平置きスペースが若干存在しており、現在はこども用自転車専用スペースとして運用されていない。今後さらに大型自転車の増加が予想されるため、屋外平置きスペースを大型自転車向けスペースに転換する取組を進める必要がある。

また、屋内スペースについては通常の自転車を優先的にラックに収納してもらうよう案内を行い、ゾーン分けを見直すことが課題だと考えている。

<委>：自主事業の内容が草津駅東自転車駐車場と異なる理由は。

<ミディ総合㈱>：それぞれの施設の特徴を踏まえた提案を行っているため、施設ごとに自主事業を別の内容としている。南草津駅自転車自動車駐車場は緊急避難協力施設となっているため、避難者が利用する可能性もある。そのため、自動販売機を設置する際に飲料水を無償提供できる機能を提案に盛り込んだ。また、設置に関しては、指定された場合に草津市と相談の上、適切な場所を選定して進める方針だ。

<委>：提案された順番待ちシステムは草津駅東自転車駐車場と同じものを想定しているが、それでは対応は可能なのか。

<ミディ総合㈱>：基本的に同じシステムで対応可能だ。

<委>：繁忙期の状況は草津駅東自転車駐車場と異なると考えられるが、どのように対応するのか。

<ミディ総合㈱>：南草津駅自転車自動車駐車場と状況が似ている施設として、大学の最寄りの駐輪場を管理した実績がある。特に3月から4月にかけて学生の利用が非常に多くなるほか、一般利用者も増加し、新規利用者が増える状況だ。そのような時期には業務量が大幅に増加するため、増員を行い対応してきた。今回も必要に応じて増員を行い対応する体制を整える予定だ。

3 採決

各委員による採点の結果、いずれの団体も最低基準点を上回っており、その中で最も高い得点を得た、「一般社団法人草津市勤労者福祉サービスセンター」を指定管理者の候補者とし、その次に評価点の高い「ミディ総合管理株式会社」を次点候補者とすることが適当であるとの結論に至った。