

新潟市西堀地下駐車場指定管理者事業計画の比較

項目	株式会社駐車場総合研究所(候補者)	次点	次々点
1. 事業者の概要	設立 : H10.4.1 資本金 : 168,766千円 売上金 : 5,227,838千円 従業員数 : 106人 事業内容 : 駐車場経営に関するコンサルティング事業 駐車場のグリーン事業 駐車場事業 バイク駐車場事業 カーシェアリング事業	○代表団体 設立 : H22.12.24 資本金 : 2,400,000千円 売上金 : 113,449,181千円 従業員数 : 480人 事業内容 : 駐車場事業 モビリティ事業 施設の運営等 ○構成団体 設立 : H18.3.9 資本金 : 25,000千円 売上金 : 512,069千円 従業員数 : 31人 事業内容 : 駐車場事業	設立 : S43.11.15 資本金 : 70,000千円 売上金 : 204,321千円 従業員数 : 30人 事業内容 : 時間貸し, 月極駐車場の運営 施設管理業務
2. 経営理念・基本方針	(1) 駐車場の平等性を確保する。 (2) 駐車場の効用を最大限に発揮し, 管理経費の削減を図る。 (3) 事業計画に沿って安定した管理の実践。	(1) 設置目的と基本理念を踏まえた管理運営の実施。 (2) 新潟市, 近隣地域及び関係機関との密な連携。 (3) 各種関係法令の遵守。 (4) 利用の公平性の確保。	(1) 条例を遵守し, 平等性を保ち, 適正な管理をする。 (2) 指定管理料の範囲内において, 経費の執行に努める。また, 常に経費削減を念頭に置き, 効率的な運営を実施する。 (3) 施設共有者と連携を密にし, 適切に施設管理を実施する。 (4) 危機管理対応として, 基本計画書を作成し, 安全・安心な管理を実施する。 (5) 地元商工会・業界団体と連携し, 地域振興に寄与する。
3. 事業計画(自主事業計画)	(1) 運営面のポイント 利用状況に応じた管理要員の配置と周辺駐車場との連携を図る。 (2) 管理面のポイント 日常点検により, 施設維持を図る。 (3) 事業面のポイント 安全・安心の確保を前提としたサービスの向上と経費の縮減策を実行する。  (自主事業) ・自動販売機の設置 利益の50%は新潟市に納入し, 残りの50%は指定管理料の削減と駐車場利用者のサービス向上に使用する。	(1) 専門性の高いグループによる適切な管理運営の実施 (2) 分業制を導入し, 費用削減に取り組み, 計画的な予算執行の実施。 (3) 駐車場指定管理者としての実績及び運営ノウハウを生かした管理の実施。 (4) 市内居住者及び市内事業者の積極的な活用  (自主事業) ・自動販売機の設置 ※災害対策自動販売機の設置	(1) 駐車券の交付・回収, 駐車料金免除申請及び還付請求業務を行う。 (2) 業務仕様書に定める業務を適切に行う。 (3) 業務報告書の月報及び年報を作成し, 市へ提出する。 (4) 緊急連絡網及び危機管理マニュアルを整備し, 予見される危機に対応する。 (5) 地域振興・利便性向上・認知度向上の取り組み等を実施する。  (自主事業) ・駐車場待合室の入口をスロープ化 ・自動販売機の設置 ・ポスターボードの設置
4. サービス向上及び利用促進に向けた取り組み	(1) 接客技術・マナーの向上を促進。 (2) 場内の清潔な清掃を実施。 (3) 高齢者の乗降に対する補助, お子様連れの利用者に対するベビーカーの準備等を実施。 (4) 利用者へのアメニティの提供として, WEB予約システムを導入。 (5) 周辺商業施設等との提携, 市主催イベントでのサービス券配布等を実施。	(1) 駐車場管理機器改造による高度化。 (2) 電気自動車充電設備の設置。 (3) 案内板, 誘導サインの導入。 (4) 当グループが管理する駐車場との連携。 (5) 定期券再販売, 最大料金設定による稼働率及び売上向上を図る。 (6) 提携店舗拡充による売上向上を図る。 (7) 地域情報誌との連携。 (8) 地元企業等とコラボレーションを実施。 (9) パーク&BRTライドサービスの実施。	(1) 繁忙期には係員を配置し, スムーズな場内の流れと事故防止等に万全を期す。 (2) 精算機操作の代行により, 渋滞の緩和。 (3) 24時間営業化に向けて, 新潟市と協議していく。 (4) 24時間営業化に向けて, また, 新潟交通りゅうとカード連携に向けた社会実験の実施。
5. 経費削減に向けた取り組み	(1) 昼間時の入出庫口付近の照明の節電。 (2) 照度計を利用した適度な照度調整。 (3) 蛍光灯反射板の清掃による反射率の上昇を図る。 (4) 一酸化炭素濃度を測定し, 吸排気ファンの稼働調整。	(1) 分業制の導入による管理体制の見直しと人件費の削減。 (2) 駐車場設備機器点検の内製化による点検費用削減 (3) 場内照明のLED化(参考提案)	(1) 動力・電灯の稼働時間を見直し, 光熱水費の削減を図る。 (2) 新潟市と協議の上, 照明をLED化。
6. 収支計画	H26年度  収入 委託料 : 53,920,289円  支出 人件費 : 10,923,888円 管理費 : 42,996,401円 合計 : 53,920,289円	H26年度  収入 委託料 : 57,829,000円  支出 人件費 : 8,683,500円 管理費 : 49,145,500円 合計 : 57,829,000円	H26年度  収入 委託料 : 60,558,000円 自主事業収入 : 46,000円 合計 : 60,604,000円  支出 人件費 : 11,678,000円 管理費 : 48,926,000円 合計 : 60,604,000円

項目	株式会社駐車場総合研究所(選定者)	次点	次々点
7. 組織・人員体制	<p>(1) 本社責任者⇒地域責任者⇒現場責任者を配置し、本部と現場間の指示を簡潔に伝える組織運営を実施する。</p> <p>(2) 現場責任者は誘導業務経験のある者を市内現場より配置し、その他の人員はシルバー人材等の地元雇用を実施する。</p> <p>(人員配置)  地域責任者(営業所長)1名、所長補佐1名、現場責任者1名、係員4名  ※所長及び所長補佐の人件費は、指定管理料には含まれない。  ※午前2時～午前7時は無人。</p>	<p>(1) 分業制を取り入れ、無人時間帯でも利用者サービスが低下しない体制とする。</p> <p>(2) 職員の育成方針の徹底。</p> <p>(人員配置)  駐車場スタッフは午前9時～午後6時勤務。  シャッター開閉スタッフは午前7時半、午前0時、午前2時で、それぞれ30分勤務。  集金スタッフは午前0時から30分勤務。  ※上記該当時間帯以外は無人。</p>	<p>(1) 従業員の雇用に関しては関係労働法令を順守する。</p> <p>(2) 現場責任者は支配人とし、副責任者は主任とする。</p> <p>(人員配置)  支配人:1名、主任:1名、係員4名  ※上記人数でのローテーション。無人の時間帯はない。</p>
8. 安全確保及び緊急時の対応	<p>(1) 危機管理体制の構築</p> <p>(2) 応急処理体制の整備</p> <p>(3) 抜本的対策の実施</p> <p>(4) 再発防止策の立案及び実施</p> <p>(5) 非常時を想定した訓練の実施</p> <p>(6) 定期的な設備機器点検の実施</p>	<p>(1) 危機管理マニュアルの作成</p> <p>(2) 全関係者への防犯・事故防止教育の実施</p> <p>(3) 場内巡回点検の実施</p> <p>(4) コンタクトセンター、現地拠点からの応援体制の確立</p> <p>(5) マニュアルに基づく災害発生時対応手順の確実な履行</p> <p>(6) 現金及び書類の管理方法の確立</p> <p>(7) 修繕計画及び設備点検方針の提言</p> <p>(8) AED、災害時対応自販機の導入</p>	<p>危機管理対応として実態に即した計画書を策定し、安全・安心な管理をする。</p>
9. 要望・苦情への対応	<p>(1) 新潟市内にコールセンターを設置し、そこから駐車場及び新潟市と連絡が取れる体制を整える。</p> <p>(2) コールセンターの連絡先を各施設に目立つように掲示し、市民及び利用者からの苦情等を一括して受け入れ、事故やトラブルには迅速に対応する。</p> <p>(3) アンケート用紙及び回収箱を場内に設置し、常に利用者の声を吸い上げる。</p> <p>(4) 西堀地下駐車場専用のポータルサイトを作成し、モバイル端末等からでも要望・苦情を受け付け可能にする。</p>	<p>(1) 駐車場スタッフだけでなく専門部署も含めた対応の実施。</p> <p>(2) 苦情処理マニュアルの作成</p> <p>(3) モニタリング体制の確立</p>	<p>(1) 利用者アンケートを年2回実施する。</p> <p>(2) 常設の意見箱を設置する。要望・苦情については新潟市と協議し、速やかに改善策を遂行する。</p>
10. 管理運営実績	<p>新潟市内では「ツインパーク西堀」を運営。駐車場事業としては、全国75箇所の有人駐車場を含む173箇所の駐車場を管理運営実績がある。</p> <p>コンサルティング事業として、東京ミッドタウン駐車場や表参道ヒルズ駐車場が実績としてあげられる。</p>	<p>代表団体においては、全国各地で12,000箇所以上の駐車場を運営・管理しており、新潟市内でも多数展開。</p> <p>構成団体においては、新潟県内に直営及び他営を含む127箇所の駐車場を運営・管理。新潟市内では「新潟大学医歯学総合病院駐車場」や「新潟県立がんセンター病院駐車場」といった駐車場を運営。</p>	<p>新潟市内で駐車場「アルモ」を運営している。駐車場事業としては、有人駐車場4箇所、無人駐車場6箇所を管理・運営している。設立以来、40年間の駐車場実績がある。</p>