

PMO指管報2019-16号
令和2年3月31日

新潟市長

中原 八一 様

株式会社駐車場総合研究所
代表取締役社長 佐藤 正典

令和元年度新潟市西堀地下駐車場 管理業務報告書

新潟市西堀地下駐車場の管理に関する基本協定書第21条に基づき、令和元年度下期の管理業務について別添の通りご報告致します。

(1)基本的な管理運営:ア 基本方針

令和2年3月に老舗百貨店の三越閉店、また再開発ビル『古町ルフル』の開業間近等、古町地区全体の動きに様々な変化が起きている中、活性化は昨今の大きな課題の一つでもある。しかし、新型コロナウイルスの懸念も発生し活性化には困難を強いられているが、当駐車場は中央区役所来庁者を中心に今後は主に行政施設へのご利用が考えられ、駐車場利用についても更なる変化があるものと予想される。

そのような状況で、西堀地下駐車場を管理するにあたり

- ①利用者の立場に立ったサービス・接客などにより、稼働率の向上を図る。
 - ②環境に配慮した運営を目指し、無駄な出費を抑え経費を縮減する。
 - ③安全第一に考え施設メンテナンスや人員配置等は必要に応じて行い施設管理を適切に行う。
 - ④中心地の駐車場として、イベント等への積極的な協力を行い、商店街、新潟駐車協会と連携し、地域商業振興に当事者として、真剣に取り組んで行く。
- 以上が、管理運営の基本方針となる。

団体名

株式会社駐車場総合研究所

<令和元年度下期>

- ① 駐車場を利用し古町地区を安心して快適に利用していただく為、子育て応援サービスの一環としてベビーカー無料レンタルの実施や、おもいやりスペースを周知しご利用しやすい環境を整えた。入庫混雑時に関しても、入口側配置の警備員と協力し安全を確認しながら接客に重点を置いた対応を実施し、ご利用者様へ安心・安全を提供できる環境を整えた。
- ② 経費縮減については夜間21時以降、必要な箇所以外の電灯は消灯して節電し、待機電力も切れる所は切る等細かく対策を行った。
- ③ 夜間利用者がいない時間帯においても定期的な巡回業務を実施。夜間作業専用業務日誌を義務付け、異常があれば引き継ぎ、修繕等の対応ができるよう施した。三越閉店セールの影響もあり、利用台数の増加と同時に配置人数も増やした。人件費に関しては高騰したが安全を重視した案内ができた。
- ④ 地域イベント来場者へ駐車スペースの提供協力(※イベント下記5件参照)をし、利用者目線で今後の利用駐車場候補の一つとして考えてもらえるよう率先してタイアップ協力した。

・骨粗しょう症予防説明会 ・えんでこ(後期) ・障がい者まち歩き ・がたふえす ・ひかりの公園イルミネーション

(1)基本的な管理運営:イ 施設の運営及び管理に関する業務

施設運営管理の業務を適切にかつ確実にを行うため、以下のことを行う。

- 1.西堀地下駐車場、全体の責任者を決め、現場所長とする。
- 2.各従業員(以降オペレーターと呼ぶ)が行う仕事を分業とし、業務ごとに責任者を決める。
- 3.仕事の内容ごとに、マニュアルを作成し、それを基本として仕事を行う。
- 4.研修制度を設け、基本的な業務から、利用者への対応、実際に起こりうる問題点や危機への対応を練習する。最低1年に1度は各人がオペレーション確認を現場所長より受ける。
- 5.業務引き継ぎの場合、必要事項を口頭で説明及び業務日誌または引き継ぎノートに記す。業務を終える時は、業務日誌を付け、仕事内容、問題点、疑問点、気付き、改善点をあげる。その為、業務中は筆記用具を携帯する。
- 6.毎月中旬に、オペレーターと現場所長が集まり、各オペレーターの評価を行い、業務の問題点、疑問点、改善点を話し合い、現場所長から次月の予定表や、オペレーターのシフト表を渡す。

団体名

株式会社駐車場総合研究所

<令和元年度下期>

- 1.現場所長が業務全般の指揮をとり、必要最低限の人数による管理体制で対応した。
- 2.管理体制は原則昼2名、夜1名で管理。管理事務所業務を中心に個別の事案には臨機応変に即時対応した。また、全ての事案が現場所長に届く体制を敷いた。
- 3.発券機・精算機取扱いマニュアルを改訂し、トラブルに即時対応。安定したレベルで管理をした。
- 4.現場所長が個々に面談を行い、指導・教育を実施。トラブルに迅速な対応ができるようスキルチェックを行なった。
- 5.業務日誌は毎日記載し、各人のサインチェックを日々行なった。また、連絡ノートを作成し、全体に周知できる体制を敷いた。
- 6.定期的に部長、マネージャー、所長の3名によって、懸案事項についてミーティングを実施した。

(1)基本的な管理運営:ウ 危機管理体制

危機管理に関しては以下の体制で臨む。

1. 駐車場内において、災害や事件、事故などが発生した場合
 - ① 発見または通報を受けたオペレーターは、初期対応後に現場所長へ連絡。現場所長は状況を把握した後に現場へ指示し新潟市へ連絡・報告。指示を仰いだ後に(株)駐車場総合研究所本社必要関係者に連絡する。
 - ② ただし、緊急を要する場合には、直ちに、警察・消防・ローサ防災センター等へ通報し、その後に所長及び新潟市、本社へ連絡する。
2. 危機を想定して研修や消防訓練を行う。その際、ローサ防災センターとも、緊密に連携しながら行うことが重要。
3. 危機管理に依じてのマニュアルや緊急連絡簿を表として貼っておく。
4. 駐車場総合研究所本社に社内安全衛生委員会を設置し、危機管理責任者を置く。責任者は西堀地下駐車場を定期的に訪れ、危機管理に対する緊張感を高める。

団体名(代表団体)

株式会社駐車場総合研究所

<令和元年度下期>

1. 事故等の当事者への対応及び新潟市への速報連絡は適切に行われ、また、少人数管理において、防火・防犯を補完するため、警備保障会社との契約を継続した。
2. 西堀ローサと合同消防訓練を、中央消防署及び関係各位立会いのうえ、11月に実施した。駐車場区画内で火災発生と想定し、計画とおりに実施した。
3. 緊急連絡簿と社内非常招集表、危機管理体制チャートを作成し管理事務所内に掲示してある。
4. 下期は、利用者によるゲートバー破損事故が10月8日に発生。他のご利用者様の安全を優先し、現場誘導を実施しながら修理業者への手配を至急行い修理対応。その後関係各所への連絡対応もスムーズに実施できた。今後も全ての従業員が落ち着いて行動ができる為にも、日々教育指導を徹底していく。

(2)サービスの向上・利用促進:ア サービス向上に向けた取り組み

1.環境整備

駐車場内設備でご不便のある部分は、改善できる部分から進めていき、一つ一つ改善していく。また、老朽化してきている箇所及び、改修の必要がある箇所についても改善を進め明るさと使用しやすい環境に重視した取り組みを進める。

2.駐車位置をわかるように

現在、広い場内はA・B・Cの3ブロックにわかれており各駐車位置には番号がついている。さらに、赤・黄・緑の色に分け、色別でも認識できるようになっている。発券機にて行き先に合わせた駐車場所のお勧め案内及び、各直通路に案内用紙を設置し利用しやすく止めやすい環境に整えた。今後は市外からや、高齢者の方々に便利な方法を取り入れていきたい。

3.アンケート

年に1度、利用者に対して、場内のシステム・サービス・接客面・不満点・良い点などについてご利用者様にご協力いただき、直接アンケートにお答えいただく方針で実施。直接聞く事により利用者の視点に立ったサービスの実現化やサービスの改善点について現場所長を中心に社内で検討をしていく。

団体名

株式会社駐車場総合研究所

<令和元年度下期>

- 1.新型肺炎の不安がある中、場内においては利用者が接触する場所の除菌作業を徹底。2時間起きに実施し、利用者の不安を少しでも和らげる環境を作った。
- 2.混雑時には2人体制にし、発券機にて空車室への案内を行うことでお客様の駐車場所を探す時間を省けるように接客面でも良い印象を与える事ができた。
- 3.アンケートの実施
年に1度のアンケートは令和元年12月12日に実施。

(2)サービスの向上・利用促進:イ 利用促進に向けた取り組み

利用者数を増やす取り組みとして、①リピーターを増やすこと、②新規顧客を増やすこと。

①リピーターを増やすためには

1. 提携サービスイベントに率先して協力し、市内、市外または県外問わず広域の人々へ新潟市西堀地下駐車場を利用しやすい環境を整えていく。
また、区役所来庁者への配慮も行い、来庁しやすい環境を整える努力をする。
2. オペレーターの接客マナーを向上させる。当たり前の事を当たり前にこなすだけでなく、一歩上に行く、アミューズメントパークに近い接客をする。笑顔、気配りで利用者が気分良く利用していただだけ、常連化していただける地域密着型駐車場を作りあげる。

②新規顧客を増やす

1. 市報や新潟市のホームページ、または指定管理会社作成のホームページで、免除券対象施設の案内情報を随時掲載更新をする。
2. 定期的に期間限定イベントやタイアップを行い、これまでに利用したことのない方々にも足を運んでいただけるようなサービスを提案し、実践していく。

団体名

株式会社駐車場総合研究所

<令和元年度下期>

利用者数を増やす取り組みについて

①リピーターを増やすために、イベントとのタイアップ実施。

- ・『骨粗しょう症予防』参加者の駐車場として協力。
※令和元年5月16日(木)～令和2年3月19日(木)
60分免除券34枚回収 利用台数34台
- ・『えんでこ』(後期)来場者の駐車場として協力。
※令和元年9月14日(土)～令和元年11月2日(土)
60分免除券32枚回収 利用台数19台
- ・『障がい者によるまち歩き』来場者の駐車場として協力。
※令和元年9月22日(日)～令和元年11月3日(日)
60分免除券87枚回収 利用台数44台
- ・『ひかりの公園イルミネーション』来場者の駐車場として協力。
※令和元年11月22日(金)～令和元年12月1日(日)
60分免除券213枚回収 利用台数137台

②初めてご来場された方へ場内案内及び駐車場パンフレットを渡し、次回も西堀地下駐車場をご利用していただけるよう努めた。

(3)経費:ア 経費削減に向けた取り組み

- ①重要な書類を除き、紙1枚でも節約するよう心がけ無駄を省いた。
コピーインクにしても節約モードにする等、節約できる部分は全て細かく実施。
従業員全員で取り組む事で効果を見出した。
- ②光熱費の節約を実施。場内午後21:00以降は間切りするよう実施。
使用していない車庫内の電灯、最低限の箇所だけにとどめて実施。

団体名	株式会社駐車場総合研究所
-----	--------------

<令和元年度下期>

工事費では主にピット内排水路洗浄及び汚泥吸引工事に費用を要した。
その他は主に駐車場機器のメンテナンス及び備品修繕に使用した。
経費としては前年度に比べ抑える事ができた。

管理費 年間推移			
	平成30年度	令和元年度	前年比
人件費	12,000	12,000	100.0%
工事費	8,696	1,426	16.4%
総合計	55,437	19,671	35.5%
工事費を除く合計	46,741	18,245	39.0%
(単位:千円)			