

PMO指管報28-15号  
平成29年3月31日

新潟市長

篠田 昭 様

株式会社駐車場総合研究所  
代表取締役 大嶋 翼

## 平成28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指定管理に関する指定書第18条に基づき、平成28年度の  
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

これまで、郊外大型ショッピングセンター等に利用者が流れ、以前のような賑わいや活気が新潟の中心街にはなくなってきた感がある。しかし、昨今、中心市街地活性化法に基づき、中心地での盛んなマンション建設、西堀・東堀の一方通行解除等により、古町等中心街への乗り入れやすい環境を整える等、活性化に向けた動きは進んではいるが商業面ではテナントの移転、閉店が続出してきている状況が続く。

そんな中、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安全を第一に考え、施設のメンテナンスや人員配置などは必要に応じて行う。
  - ④施設共有者と連携し施設管理を適切に行う。
  - ⑤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

<平成28年度>

① 自動精算機を導入している為、利用者様との接点が減り、接客面で低下している。そこを観点に精算機補助の実施。又、場内巡回頻度を増やし声掛け等も積極的に行い、ご利用者様との接する機会を増やす取り組みを行った。

② 経費縮減については、事務所内では空調暖房を使用せず、一般家庭同様の省エネ設備を使用。場内においては駐車場全域のLED化工事を実施し、省エネ対策を行った。また、夜間22時以降に関しては、必要以外の電灯は節電し、待機電力も切れる所は切る等細かく対策も行った。

③ 老朽化により設備面に不安な部分がある為、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、異常があれば即引き継ぎ、修繕等の即対応ができるよう施した。又、繁忙時の誘導業務も第三者に依頼するのではなく、現状の従業員で行い実践することで、安全を確認しながらも接客に重点を置いた対応ができ、安心・安全に繋がられる環境を整えた。

④ 施設共有者である新潟地下開発(株)とは緊密に連携し、施設に関する問題点を協議し、速やかに業務の改善を行った。

⑤ 利用者呼び込み取組みとして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6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。

・萬代橋誕生祭 ・下水道まつり ・えんでこ ・新潟シティマラソン ・糖尿病ミニ講座 ・がたふえす

⑥ 来期ベビーカーの貸し出しサービスや、ご利用者の困った際の連絡手段として使用していただく為に、直通階段やエレベーター付近に内線機器を設置した。

(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するとともに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、気づき、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

<平成28年>

- 1.現場所長が業務全般の指揮をとり、少人数の管理体制で対応した。また、西堀地下施設専有、共有部分の修繕に関しても、新潟市及び新潟地下開発(株)との間で協議・調整を進め、多くの改善を図った。
- 2.管理体制は基本的に1人で行い、管理事務所での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の改訂し、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、短所を検証し、指導・教育を実施。未然にトラブルが起きても即対応できるようスキルチェックを図った。
- 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.随時、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

<平成28年度>

### 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のうえ、6月と11月に実施した。少人数による管理体制の為、西堀ローサ6番街・7番街従業員と連携し、当該訓練を実施した。

### 3. 緊急連絡簿と社内非常招集表、危機管理体制のチャートを作成し管理事務所内に掲示してある。

### 4. 今年度は、6月にゲートバー破損事故が発生したが即座に現場所長が対応し、緊急連絡簿の活用によって迅速な対応ができた。

その結果、利用者様の安全を第一前提とし、早急な事故処理ができ、新潟市への報告も問題無く行われ、破損状況も軽度だった事で即日破損部分は修繕できた。

(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.接客マナー

接客マナーについて研修するとともに、日々の業務においても、現場所長は率直に改善点を指摘する。また、駐車場業務はサービス業であることを全オペレーターに意識させ、利用者と馴れ合いにならぬようメリハリのある明るい現場とする。

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停車場所のお勧め案内も表示しており、お客様にはより利用しやすく止めやすい環境を整えた。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利用者が答えやすいように工夫したアンケートを作成し実施。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

<平成28年度>

1.今年度も随時ミーティングと個人面談を行い、現場所長がオペレーションチェックを行った。また精算機や発券機のトラブル時の対処方法やお客様ケアについても、都度話し合いの場を設けた。

尚、場内利用ルールを守っていただけない(逆走等の危険走行)利用者が一部でおり都度、嚴重注意とお願いを要求をしているが、なかなか完全な改善までに至らない。安全な現場作りをするべく日々監視の強化と注意、改善提案は怠らず継続していく。

2.イベント等の混雑時には2人態勢にし、発券機にてお客様の訪問先を聞いて、一番適する箇所へ案内をし、お客様の駐車場所を探すタイムラグを無くす事によって接客面でも強い印象を与える事ができた。

3.アンケートの実施

平成28年11月9日にアンケートを実施した。

①主な意見としては料金に対しての不満、障がい者専用のスペースが少ない、場内が暗い等の意見が多かった。今後の課題として、改善できるよう新潟市と協力していくが場内全体をLED化した為、場内の暗さは改善できた。

②アンケート実施とは別で、常設の意見箱を設置している。

こちらに関して料金への不満が多かったが、良い点としては場内の案内が分かりやすくなったまたは、丁寧な接客をしていただいた等お褒めの意見もいただいた。

(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。  
同様に新規顧客獲得にも繋がっていく。
- 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、一歩上を行く、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き、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。

【少し先の展開として】

現状でのプラン提示としてはできないが、最大料金や家族割の導入を検討中。  
お客様がゆっくり用事を済ます事のできる安心したサービスを提供できれば、利用者も必ず増えてくるはずである。それには一部議会を通す必要もある等、簡単ではないがお客様のニーズに沿った運営を目指し提案していきたい。

団体名

株式会社駐車場総合研究所

<平成28年度>

利用者数を増やす取り組みについて

1.新規利用者呼び込む取り組み

- ①『萬代橋誕生祭』の提携駐車場として協力。  
※平成28年8月20日(土)実施。  
60分免除券6枚回収 利用台数3台

2.近郊(市内)からの利用者呼び込む取り組み

- ①『下水道まつり』の提携駐車場として協力。  
※平成28年9月10日(土)実施。  
60分免除券145枚回収 利用台数81台
- ②『えんでこ』の提携駐車場として協力。  
※平成28年9月17日(土)～平成28年10月29日(土)実施。  
60分免除券24枚回収 利用台数12台
- ③『新潟シティマラソン』の提携駐車場として協力。  
※平成28年10月9日(日)実施。  
60分免除券766枚回収 利用台数114台
- ④『がたふえす』の提携駐車場として協力。  
※平成28年10月29日(土)、平成28年10月30日(日)実施。  
60分免除券144枚回収 利用台数73台
- ⑤『糖尿病ミニ講座』の提携駐車場として協力。  
※平成28年11月27日(日)～平成29年3月26日(日)実施。  
30分免除券87枚、60分免除券55枚回収 利用台数45台

(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21:30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。  
また、場内全体のLED化に着手し、施設内の省エネ運営に努めた。

団体名

株式会社駐車場総合研究所

<平成28年度>

工事費を除いては前年比96%で推移し費用削減に反映できました。  
工事費では場内スロープ改修工事等の大きな工事があった為、前年比より5.6%増で推移。  
人件費においては、前年度と同額推移で終了。

(単位:千円)

	平成27年度	平成28年度	前年比
人件費	10,950	10,950	100.0%
工事費	10,739	11,339	105.6%
総合計	57,827	56,547	97.8%
工事費を除く合計	47,084	45,208	96.0%