

平成24年度 指定管理者モニタリングレポート

施設名	本町プラザ駐車施設
所在地	四日市市本町9番8号
指定管理者	<p>名称 株式会社 ゴールド美装社</p> <p>代表者 代表取締役 鈴木 祥治</p> <p>住所 四日市市生桑町1640-4</p>
モニタリングの実施方針・方法等	<p>本施設の管理運營業務の確認にあたっては、管理運営状況を事業報告書、実地調査、利用者アンケート、指定管理者へのヒヤリング等により把握しました。</p> <p>その後、指定管理者の選定に用いた選定基準等に示された項目ごとに、次葉の通り、具体的な業務の履行状況等についての確認結果をコメントしたうえで、「モニタリングの総合コメント」及び「今後の業務改善に向けた考え方」を記載しました。</p>
担当部課 (問合せ先)	<p>財政経営部 管財課</p> <p>TEL：059-354-8299</p> <p>E-mail：kanzai@city.yokkaichi.mie.jp</p>

■ モニタリングの総合コメント

本町プラザ駐車施設は、本町プラザの利用者及び周辺施設を利用する一般市民の利便の向上を図る目的で設置された公の施設である。

指定管理者による当該施設の管理運営については、仕様書等に定める業務が適正に執行されており、各法令や事故発生時の措置等にかかる基本研修、出入庫の管理方法、言葉づかい、不審者対応等の業務別研修が実施されるなど、指定管理業務の質の向上についても努力がなされており、利用者アンケートにおいても、従事者の接客対応など良好な結果となっている。

また、当該施設が機械式立体駐車場であるため、車両の出入庫に時間がかかる点や車高制限があることから、これまで利用台数が減少していたが、平成24年4月1日から利用料金を一部無料化したことから、一般利用台数が増加し月極利用台数と合わせた合計利用台数は前年度と比較して約15%の増加となった。

なお、当該施設の指定管理業務については、平成24年度から、従来の職員常駐（1名）体制を見直し、インターホン呼び出し方式に変更したが、この点について、今回実施した利用者アンケート結果からも、概ね問題はなく、ほとんどの利用者に受け入れられていることが窺える。

■ 今後の業務改善に向けた考え方

平成24～26年度の本町プラザ駐車施設指定管理者の募集にあたり、駐車場の出入庫管理業務について、従来の職員常駐（1名）体制を見直し、インターホン呼び出し方式にすることで、利用者サービスの低下を最小限に止めつつ、委託料（人件費）の削減を図ったところである。指定管理者においては、迅速な対応はもちろん、これまで以上に利用者サービスに努めるとともに、平成24年4月から実施した駐車料金の一部無料化による効果と相まって、さらなる利用者（顧客）満足度を高める努力をするよう指導していく。一方、施設の設置後17年を経過し、老朽化に伴う機械設備等の不具合が発生しており、当該施設の今後のあり方について、施設改修を含めた施設の維持に要する費用と利用台数の推移、周辺の民間駐車場の状況等、様々な事項について総合的に勘案したうえで、検討を行う必要がある。

基本的な考え方（施設の性格・目的等との合致、市民の平等な利用の確保、施設の効用発揮）

合目的性・公平性・効果性

本町プラザの利用者及び周辺施設を利用する一般市民の利用に供する駐車場として、適正に管理、運営がなされている。また、利用台数は前年度より増加しており、指定管理者の取り組みによる一定の効果が認められる。

業務内容

機能性・独創性（事業への具体的な取り組み方）

車高制限により入庫できない利用者に対し、近隣の新丁ひろば駐車場や市営本町駐車場への案内を行うなど丁寧な対応がなされている。また、口座振込による定期駐車料金の納付に対応するなど、利用者の利便性向上に取り組んでいる。

責任性・実行性（施設の運営体制や組織）

各法令や事故発生時の措置等にかかる基本研修、出入庫の管理方法、言葉づかい、不審者対応等の業務別研修が各々年2回実施されており、運営体制の充実やサービスの質の向上に向けた取り組みがなされている。また、個人情報保護の面においても、年2回の研修をはじめ、その管理においても社内ルールを定めて適正に管理されている。

明瞭性・規律性（適正な事務や経理）

毎月提出させる業務報告において、業務の実施状況、駐車場の利用状況、駐車料金の収入状況のほか、管理に要した経費についても報告させ、適正な事務や経理の履行状況をチェックしている。

安全性（安全管理、緊急時等の対応）

管理業務実施上のリスクに対し施設保険（賠償保険）に加入しており、また、非常時や緊急時の対応についても対応マニュアルが整備されており、連絡体制も確立されている。

社会性（環境等への配慮）

機械式の立体駐車場であるため、車の格納についてはできる限り出入口に近い所を使用するなど、機械の移動を最小限にするなど、節電に努めている。

事業収支

経済性

支出総額では収入額を超過しているが、このうち一般管理費を除いた支出額は、市が支払った指定管理料とほぼ均衡しており、利益はないものの、指定管理業務の継続については問題はないと判断した。

団体の経営状態

経営の健全性

指定管理者から提出された決算報告書（損益計算書、貸借対照表）について分析したところ、特に問題はないと判断した。

施設概要調書

1. 施設の概要

平成24年度

施設名	本町プラザ駐車施設		所管課：管財課
所在地	四日市市本町9番8号		設置年月：平成 8年 8月 1日
設置目的	本町プラザ利用者及び一般市民の利便向上のため		
設置の根拠 (法令、条例等)	四日市市本町プラザ駐車施設条例		
施設の概要	設備の概要	敷地面積 (㎡)	180.00
		延床面積 (㎡)	900 (60台×15㎡)
		60台駐車可能機械式立体駐車場	
	事業概要	本町プラザ利用者及び一般の利用者のための公の施設 (駐車場)	

2. 運営状況

項目		実施計画	実施内容 (事業報告書)	計画対比
開館日数		359日	359日	計画通り
開館時間	平日	8:30~22:00	8:30~22:00	計画通り
	休館日	8:30~18:00	8:30~18:00	計画通り

3. 利用実績

項目		実施計画 (前年実績)	実施内容 (事業報告書)	計画対比
延べ利用台数		4,192台	4,802台	610台
平均利用台数	延べ利用台数 /開館日数	約11.6台/日	約13.4台/日	1.8台/日

4. 事業収支

(単位:円)

項目	実施計画	実施内容 (事業報告書)	計画対比
指定管理料	1,408,000	1,408,000	0
収入計	1,408,000	1,408,000	0
人件費	1,040,493	1,307,939	267,446
管理費	141,892	105,989	△ 35,903
消耗品費	85,050	75,405	△ 9,645
燃料費	0	0	0
印刷製本費	0	0	0
光熱水費	0	0	0
修繕料	0	0	0
通信運搬費	0	0	0
広告料	7,875	2,730	△ 5,145
手数料	0	0	0
保険料	11,167	11,254	87
委託料	0	0	0
賃借料	0	0	0
その他	37,800	16,600	△ 21,200
事業費(ソフト事業等)	0	0	0
一般管理費	225,615	313,115	87,500
支出計	1,408,000	1,727,043	319,043
収支	0*	△ 319,043	△ 319,043

*収支不足額については、法人・団体会計から繰り入れられています。

平成24年度 本町プラザ駐車施設 運営状況 チェックシート

1. 運営企画

項目		実施計画	実施内容	計画対比	検証・分析等	適否
開館日数		359日	359日	計画通り	年末年始を除き、全て開場	適
開館時間	平日	8:30~22:00	8:30~22:00	計画通り		
	休館日	8:30~18:00	8:30~18:00	計画通り		

2. 利用実績

項目		実施計画 (前年実績)	実施内容	計画対比	検証・分析等	適否
延べ利用台数	月極利用台数	3,082台	2,821台	△ 261台	契約台数の減 (8.42台/月→7.73台/月)	適
	一般利用台数	1,110台	1,981台	871台	平成24年4月1日からの一部無料化による利用台数の増加	
	合計台数	4,192台	4,802台	610台		
車高制限による入庫不可台数		493台	484台	△ 9台		
稼働率	最大入庫台数	15台/日	42台/日	27台/日	平成24年4月1日からの一部無料化による利用台数の増加	
	平均入庫台数	約11.6台/日	約13.4台/日	1.8台/日		

3. 事業収支

(単位:円)

項目	実施計画	実施内容	計画対比	検証・分析等	適否	
指定管理料	1,408,000	1,408,000	0		適	
収入計	1,408,000	1,408,000	0			
人件費	1,040,493	1,307,939	267,446	[勤務体制:常駐職員なし]	適	
管理費	141,892	105,989	△ 35,903	一般事務用品		
消耗品費	85,050	75,405	△ 9,645			
燃料費			0			
印刷製本費			0			
光熱水費			0			
修繕料			0			
通信運搬費			0			
広告料	7,875	2,730	△ 5,145			月極利用者募集の新聞折込チラシ配布
手数料			0			賠償責任保険
保険料	11,167	11,254	87			
委託料			0			
賃借料			0	社内講習会貸室使用料		
その他	37,800	16,600	△ 21,200			
事業費(ソフト事業等)			0			
一般管理費	225,615	313,115	87,500	本社経費等		
支出計	1,408,000	1,727,043	319,043			
収支	0	* △ 319,043	△ 319,043			

*収支不足額については、法人・団体会計から繰り入れられています。

総合コメント

本町プラザ駐車施設は平成8年8月に設置された機械式立体駐車施設であるが、車高155cm以下の車しか利用できない。また、機械式のため入庫に時間がかかることも、利用者から敬遠される要因となっている。さらに、平成22年8月、近隣で「新丁ひろば駐車場」(自走式平面駐車場)の供用を開始したことから、月極以外の一般利用台数の減少が続いていた。しかし、平成24年4月1日から利用料金を一部無料化したことから、一般利用台数が増加し月極利用台数と合わせた合計利用台数は前年度と比較して約15%の増加となった。

なお、当該施設の指定管理業務については、平成24年度から、従来の職員常駐(1名)体制を見直し、インターホン呼び出し方式にすることで、人件費の大幅な削減を図ったところである。この点については、今回実施した利用者アンケート結果からも、概ね問題はなく、ほとんどの利用者に受け入れられていることと判断できる。

平成24年度 本町プラザ駐車施設 運営状況 チェックシート①-2

項目		事業分析	適否判断
利用実績		<p>延べ利用台数は4,802台で、前年度(4,192台)と比較して610台の増加となった。これは、平成24年4月1日から利用料金を一部無料化したことによるものと考えられる。</p>	適
事業 収支	収入	<p>指定管理料のみ</p>	適
	支出	<p>平成24年度からインターホン呼び出し方式による駐車場管理に改め、隣接する本町プラザに常駐する警備員がインターホンの呼び出しに呼応して車両の入出庫を行っている。したがって人件費の算定は、当該警備員が実際に駐車場の管理業務に従事した時間に賃金単価を乗じて算出したものである。</p> <p>また、支出総額では収入額を超過しているが、このうち一般管理費を除いた支出額は、市が支払った指定管理料とほぼ均衡しており、利益はないものの、指定管理業務の継続については問題はないと判断した。</p> <p>なお、月次の業務報告において「管理業務の実施状況」「利用状況」「駐車料金の収入状況」及び「管理経費の収支状況」を提出させ、事業の履行内容を確認しているが、いずれも適正に実施されており、運営状況は適正と認めた。</p>	適

平成24年度 本町プラザ駐車施設 業務の履行状況 チェックシート

分類	対象	項目	確認方法	検証・分析等	適否
総則	業務従業者の要件等	業務執行体制（各業務・作業責任者等）が明確になっているか、また、変更した場合連絡先を市に届出されているか	書面確認	明確になっている。また、変更の届出がされている	適
	法令等の遵守	法令等で定められた書類を提出したか	-	該当なし	-
	報告書等の提出	各業務計画書・報告書は提出されたか	書面確認	協定書で定められた期日までに提出されている	適
		自主事業の計画書・報告書は提出されたか	-	該当なし	
		収支予算書・決算書は提出されたか	書面確認	事業計画書・事業報告書と併せて提出されている	
	意思疎通	市と指定管理者の責任者との間で十分に連絡がなされているか	会議の開催	毎月連絡調整会議を実施している	適
	各種管理記録等の整備保管	各種業務計画書が整備、保管されているか	実地調査等	整備、保管されている	適
		業務日誌等の報告書、点検記録は整備、保管されているか	実地調査等	整備、保管されている	
		整備・修繕・事故・故障の履歴は整備、保管されているか（事業期間終了時まで）	実地調査等	整備、保管されている	
		付保している保険を市に通知しているか（更新を含む）	書面確認	保険証券の写しが提出されている	
非常時・緊急時の対応	緊急事態発生時の対処マニュアル（緊急連絡網の掲示を含む）が整備、保管されているか	実地調査等	整備、保管されている	適	
	緊急発生時、ないし危険が予測される場合に直ちに措置を講じたか	該当事例なし			
	事故等の報告書が提出されたか	該当事例なし			
建築物保守管理	点検・保守	点検・保守は確実に実行されているか	-	該当なし	-
		法定点検、検査は選任資格者の責任によって計画・実施されているか	-	該当なし	-
設備保守管理	取扱説明書	機器等の取扱説明書が整備・保管されているか	実地調査等	整備、保管されている 利用者にも配付されている	適
	点検・保守	点検・保守は確実に実行されているか	-	該当なし	-
		法定点検、検査は選任資格者の責任によって計画・実施されているか	-	該当なし	-
備品・什器等保守管理	取扱説明書	機器等の取扱説明書が整備・保管されているか	-	該当なし	-
	点検・保守	点検・保守は確実に実行されているか	-	該当なし	-
外構施設保守管理	点検・保守	点検・保守は確実に実行されているか	-	該当なし	-
清掃業務	清掃	清掃は確実に実行されているか	実地調査等	清潔に保たれている	適
警備業務	業務等	業務が計画書に基づいて実施されているか	-	該当なし	-
		不審者に対し適宜質問をしたり、警察へ通報する等のマニュアルを作成しているか	-	該当なし	-
	鍵管理	マスターキー等の管理は適切か	-	該当なし	-
	防災	マニュアルは作成されているか	-	該当なし	-
植物育成管理業務	樹木管理	剪定時期等は適切か	-	該当なし	-
	花壇管理	四季の植栽は適切か	-	該当なし	-
施設利用案内	行事開催案内	パンフレット類は整備されているか	-	該当なし	-
	ホームページ作成	ホームページは更新されているか	-	該当なし	-
管理システム受付業務	機器管理	研修を実施しているか	実地調査等	実施されている	適
	システム管理	更新・変更は常になされているか	-	該当なし	-
		トラブルに対応したか	-	該当なし	-

総合コメント
仕様書に基づき適正に履行されている。

平成24年度 本町プラザ駐車施設 自主事業の実施状況 チェックシート

項目	実施計画	実施内容	検証・分析等	適否

総合コメント

(自主事業については仕様書における実施予定なし)

平成24年度 本町プラザ駐車施設 設備・備品の維持管理状況 チェックシート

分類	対象	項目	確認方法	検証・分析等	適否
総則	意思疎通	市と指定管理者の責任者との間で十分に連絡がなされているか			
	記録	整備・修繕・事故・故障の履歴は整備、保管されているか			
建築物保守管理	点検保守	点検によって異常が認められる場合は、速やかに修繕、交換、分解整備、調整等を行っているか			
		不具合が生じた場合の報告を適切に行っているか			
		修理、更新が必要な場合は原因等を含めて速やかに報告しているか			
修理	修繕工事は適切であったか				
設備保守管理	点検保守	点検によって異常が認められる場合は、速やかに修繕、交換、分解整備、調整等を行っているか			
		不具合が生じた場合の報告を適切に行っているか			
		修理、更新が必要な場合は原因等を含めて速やかに報告しているか			
修理	修繕工事は適切であったか				
備品・什器等保守管理	点検保守	点検によって異常が認められる場合は、速やかに修繕、交換、分解整備、調整等を行っているか			
		不具合が生じた場合の報告を適切に行っているか			
		修理、更新が必要な場合は原因等を含めて速やかに報告しているか			
修理	修繕工事は適切であったか				
外構施設保守管理	点検保守	点検によって異常が認められる場合は、速やかに修繕、交換、分解整備、調整等を行っているか			
		不具合が生じた場合の報告を適切に行っているか			
		修理、更新が必要な場合は原因等を含めて速やかに報告しているか			
修理	修繕工事は適切であったか				

総合コメント
(該当なし)

平成24年度 本町プラザ駐車施設 サービスの質 チェックシート

分類	対象	項目	確認方法	検証・分析等	適否
運営業務	使用許可、利用料金の徴収	スムーズに予約できたか	-	該当なし	-
		許可証は速やかに発行されたか	実地調査等	速やかに発行されている	適
	施設利用案内	行事開催案内の時期は適切か	-	該当なし	-
		ホームページは見易いか	-	該当なし	-
	受付・対応業務	担当者の接客態度は良かったか	利用者アンケートの実施	接客態度に問題はない	適
		使用者に対する指導は適切であったか	実地調査等	適切な指導がなされている	
		業務従業者は名札を着用しているか	実地調査等	着用している	
運営業務	講座やイベントは満足できる内容であったか	-	該当なし	-	
維持管理業務	施設・設備の保守管理業務	施設が利用に支障をきたすような状況のまま放置されていないか	実地調査等	問題ない	適
		設備が利用に支障をきたすような状況のまま放置されていないか	実地調査等	問題ない	
	清掃業務	トイレトーパー、消毒用品、手洗い用石鹸は常に補給されているか	-	該当なし	-
		全体的（駐車場を含）に、見た目清潔に保たれているか	実地調査等	清潔に保たれている	適
	警備業務	避難経路には障害物がないか	-	該当なし	-
	外構・植栽管理業務	機能・美観が良好な状態に保たれ、利用者が安全に利用することができるか	-	該当なし	-
		利用に支障をきたすような状況のまま放置されていないか	-	該当なし	-
		樹木・花壇は見栄え良く管理されているか	-	該当なし	-
		草刈りや除草はされているか	-	該当なし	-
	環境衛生管理業務	快適に利用できる環境となっていたか	-	該当なし	-
	廃棄物処理業務	廃棄物は適切に分別が行われていたか	-	該当なし	-
備品管理業務	利用に支障をきたすような状況のまま放置されていないか	-	該当なし	-	

総合コメント

指定管理者のサービスの質については良好である。
 なお、維持管理業務については別業者に、清掃・警備業務については指定管理業務とは別に当該業者に委託されている。