

令和3年12月10日

指定管理者の指定について（練馬区立練馬駅北口地下駐車場）

1 内容

地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定に基づき、練馬区立練馬駅北口地下駐車場の指定管理者をつぎのとおり指定する。

2 指定管理者

東京都練馬区三原台二丁目1番27号

株式会社 五十嵐商会

代表取締役 五十嵐和代

3 指定の期間

令和4年4月1日から令和9年3月31日まで（5年間）

4 選定の経過

令和3年4月15日	第1回指定管理者選定小委員会 （業務の範囲、利用料金制の採否、選定の対象とする団体、団体を特定する理由、評価項目・評価基準、指定の期間の審議） （モニタリングチェックシートに基づく最終総合評価）
5月18日	令和3年度第1回指定管理者選定委員会 （業務の範囲、利用料金制の採否、選定の対象とする団体、団体を特定する理由、評価項目・評価基準、指定の期間の審議結果の報告） （モニタリングチェックシートに基づく最終総合評価） （現在の指定管理者を次期の指定管理者の選定対象団体として特定）
7月12日	企画提案書作成要項配付・説明（団体を特定して実施）

8月11日	申請書類受付
8月17日	経営診断委託
9月7日	第2回指定管理者選定小委員会 (プレゼンテーションおよびヒアリングの実施) (申請団体の評価、採点)
11月4日	令和3年度第2回指定管理者選定委員会 (申請団体の審査、指定管理者候補の決定)
12月10日	令和3年第四回練馬区議会定例会 (指定管理者指定議案議決)

5 選定の理由

選定に当たっては、申請団体の企画提案書、プレゼンテーションの内容、経営診断結果その他提出書類等をもとに評価した結果、公共駐車場としての設置目的を理解し地域への貢献が図られること、サービスの向上や経費の削減が図られ安定的な区への収益納付が期待できること等の理由により、株式会社五十嵐商会在練馬区立練馬駅北口地下駐車場を運営するにふさわしいと判断した。評価項目ごとの評価内容(主な提案の内容、評価した点等)はつぎのとおりである。(審査結果は、別表とおり)

なお、指定管理者選定委員会および指定管理者選定小委員会では、有識者委員を加えて評価を行った。

【団体審査】

安定性・継続性

資金力は十分にある。また、借入金残高がなく、長期的に安定した事業活動が可能である。

当該施設の運営実績

個人情報保護、情報公開に関する規程を整備し、適正に運用している。

法人として、プライバシーマークの認定を受けており、個人情報の取扱いを適切に行う体制等が整備されている。

労働関係法令に基づき、本社社員賃金規則、就業規則等を定め、適正に運用している。

本社主催の「障害者対応研修」の実施や障害者サポート推進責任者の設置、精算時の合理的配慮の実施等、あらゆる方の利用権を尊重し、差別なく利用者の方全てが気軽に利用できる施設運営を行っている。

利用者の苦情に対して苦情解決フローに沿って、指定管理者として丁寧に対応する基本姿勢がある。

【提案審査】

施設運営体制

当該施設の設置目的を理解し、現在のサービス水準を維持するため、場内環境の向上や売上増加、把握した利用者ニーズを反映させる提案がある。

管理員採用者の研修・教育には、一人ひとりの習熟度に応じた研修を実施し、従業員全員を対象に管理員現任研修や資格取得の援助を行うなど業務品質の向上に取り組む提案がある。

新型コロナウイルス感染症に対して、消毒液の設置や精算機等の消毒、従業員の検温の実施等の感染予防対策の提案がある。

これらの提案から、当該施設を適切に運営する体制が整っていると評価した。

運営経験を生かした取組

本駐車場の役割や周辺道路の状況を理解し、定期利用台数の調整を図り、一時利用者の利便性を高める提案があり、評価できる。

これまでの利用状況を分析し、サービス水準を上げ、リピーターの確保に努め、一時利用者を増やしていくための提案があり、評価できる。

利用者のニーズをとらえ、「何を思い、何を感じ、どうしてほしいのか」を把握し、頂いた意見を真摯に受け止める運営を行う姿勢があり、評価できる。

施設の維持管理・安全性への配慮

管理員の巡回時の日常点検や、月1回の「練馬区施設管理マニュアル」に基づく点検を実施し、不具合を発見した場合は施設管理責任者に報告する体制がとられており、評価できる。

災害が発生した場合、一時避難場所および臨時的避難所として避難者を受け入れるため、災害対応マニュアルを毎年見直している。また、スマートフォン等の充電に対応するため、マグネシウム空気電池を設置する新たな提案があり、評価できる。

効率的な管理運営

人員配置に当たっては、管理員としての適正を判断しながら配置し、シフト見直しにより人件費を削減する提案がある。

修繕や清掃等に関しては、できる限り管理員や本社設備担当が行い、再委託の範囲は必要最小限とする提案がある。

各事務作業を本社で行い、施設の事務量を削減するとともに効率的な収支管理を行う提案がある。

新型コロナウイルス感染拡大および練馬文化センター改修工事の影響により、当面、収益の増加は見込めない状況であるが、最終収益の納付率は現状の93パーセントを維持する提案がある。

これらの提案から、区の求める基準を満たしていると判断した。

施設特性に応じた評価項目

施設の老朽化が進む中で、施設修繕は運営上大きな課題として認識しており、施設修繕必要箇所を把握するための管理員への指導や修繕対応の体制等の提案がある。また、指定管理者が対応する修繕は計画的に進めていく提案があり、いずれの提案も評価できる。

障害者スペースや歩行に配慮が必要な方のための「思いやり駐車区画」を増室する提案があり、評価できる。

豊島園駅周辺の庭の湯や新設予定の集客施設と提携を行い、利用者の増加を図る新たな提案があり、評価できる。

地域への貢献

区民雇用率は現在73.3パーセントであり、職員の採用に当たっては練馬区民優先で行う提案がある。また、専門性を要する業務以外の再委託、物品の調達等についても、区内事業者への発注を原則とする提案があり、いずれの提案も評価できる。

公共駐車場としての役割を果たすため、西の市などの地域イベントの際には人員を増やす提案があり、評価できる。

別表

指定管理者（株式会社五十嵐商会）選定の審査結果（練馬区立練馬駅北口地下駐車場）

	評価項目	評価基準	配点	得点
団体 審査	1 安定性・継続性	利益を上げる力の有無 事業効率の状況 資金力の有無 借入金の返済能力の有無 経営の安全性	5点	4点
	2 当該施設の 運営実績	当該施設の状況および施設での取組内容・取組の成果 利用者等への対応	15点	12点
提案 審査	3 施設運営体制	施設の設置目的・現状を踏まえた管理・運営の基本的な考え方 現在のサービス水準の維持および向上のための提案内容 利用者ニーズの把握とニーズを反映させるための取組 職員に対する教育、研修体制 新型コロナウイルス感染症拡大防止のための取組	50点	40点
	4 運営経験を生かした取組	当該施設の指定管理者として培ったノウハウを生かした今後の取組	40点	32点
	5 施設の維持 管理・安全性への配慮	日常的な点検体制 災害その他緊急時の危機管理体制 管理上の不具合や問題の区への報告体制	20点	16点
	6 効率的な管理 運営	効率的な人員配置 再委託の範囲の妥当性 事業計画と収支計画の妥当性 その他効率的・効果的な施設運営に係る提案 提案金額の妥当性	20点	12点
	7 施設特性に応じた評価項目	修繕の必要性を理解した上での管理体制 利用者の増加や利便性を高めるための取組の提案 併設施設との協力体制	20点	16点
	8 地域への貢献	区民雇用の促進（非常勤・臨時職員を含む。） 再委託における区内事業者の活用・物品の区内事業者からの調達 地域、関係機関、ボランティア等との協働・連携の推進	30点	24点
合 計			200点	156点