

平成 17 年 12 月 15 日

指定管理者の指定について（練馬区立石神井公園駅北口駐車場等）

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、練馬区立石神井公園駅北口駐車場ほか 2 施設の指定管理者をつぎのとおり指定する。

2 指定管理者

(1) 団体の名称

三井不動産販売株式会社

(2) 所在地

東京都新宿区西新宿二丁目 1 番 1 号

(3) 代表者

代表取締役社長 岩 崎 芳 史

3 指定の期間

平成 18 年 4 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日まで（3 年間）

4 選定の経過

平成 17 年 5 月 10 日	第 1 回指定管理者選定検討部会 (業務の範囲、応募資格、評価基準、指定の期間の検討)
5 月 13 日	練馬区指定管理者選定委員会による審査
7 月 22 日	第二回練馬区議会定例会 (練馬区立駐車場条例改正案議決)
7 月 25 日	募集要項配布開始
8 月 12 日	募集説明会（参加団体数 22）
9 月 5 日～9 日	応募書類受付（応募団体数 7）
9 月 14 日	施設実地調査
9 月 16 日	経営診断委託

9月21日	第2回指定管理者選定検討部会 (プレゼンテーションおよびヒアリングの実施 評価・採点)
11月14日	練馬区指定管理者選定委員会による審査、指定管理者候補決定

5 選定の理由

選定に当たっては、応募団体の企画書、プレゼンテーションの内容、施設実地調査、経営診断その他提出書類等を評価した結果、当該団体については、練馬区立石神井公園駅北口駐車場ほか2施設を運営するに当たり、以下の点が優れていると判断した。(評価結果は、別表のとおり)

なお、指定管理者選定検討部会では、第2回目に有識者委員2名を加えて評価を行った。

- (1) 個人情報保護規程は、すでに整備されている。情報公開については、利用者の知る権利を保証し、事業に関する説明責任を全うする内容で制度化する意思がある。
- (2) 全国で約68,000台の駐車場を管理運営している最大規模の駐車場運営会社である。駐車場の経営実績、管理運営実績、利用促進実績等すべてにおいて十分な実績を有している。
- (3) 収益の配分は、区への納付額40,000千円(収益が納付額に満たない場合は、収益の全額を区へ納付する)を確保している。残りの収益のインセンティブ率は20%で、平成18年度収支計画における区への納付額はもっとも高額である。

収益予測 59,241千円	区への納付額	55,393千円
	指定管理者収益	3,848千円
- (4) 自社の持つノウハウを生かして、経営改善、管理運営の改善、利用促進の推進等の提案がなされ受託への熱意は高い。
- (5) 豊富な管理運営実績を基に、練馬区立石神井公園駅北口駐車場ほか2施設の特性を活かした施設管理マニュアル等を整備するなど、施設管理の安全性への配慮がある。
- (6) 豊富な管理運営実績を基に、トラブル対応マニュアルや接遇マニュアル等の整備がなされており、安全・安心・清潔な駐車場の管理運営で質の高い接客、サ

ービス水準の向上が期待できる。現金の集金などを専門業者へ再委託するなど安全性への取組みが高い。

- (7) 独自のきめ細かな研修体制（スタッフの採用時研修、ソフト・ハード関連の研修、クルーレベルアップ研修、キャプテン研修等）で職員、現場スタッフのスキル向上を図っている。また所長は定期的に他現場とのキャプテン会議に出席し、各駐車場の問題点の解決方法や利用促進方法等について情報交換を行っている。
- (8) 駐車場を社会資本に位置づけ、交通渋滞や違法駐車の問題解決と周辺地域の活性化に寄与するとの企業理念を持ち、駐車場事業を展開している。
- (9) 現場スタッフに練馬在住者(区民)の雇用を優先している。

問い合わせ先

練馬区環境まちづくり事業本部土木部交通安全課交通施設係

担当 竹永 原田 電話 03(3993)1111 内線 8311 F A X 03(5984)1237

別表

指定管理者（三井不動産販売株式会社）の評価結果（練馬区立駐車場）

評価項目・評価基準	配点	得点
1 団体の安定性・継続性 (1) 利益を上げる力の有無 (2) 事業効率の状況 (3) 資金力の有無 (4) 借入金の返済能力の有無 (5) 経営の安全性	5点	3点
2 団体運営の透明性・公正性 (1) 個人情報保護制度の有無、または、制度化する意思の有無 (2) 情報公開制度の有無、または、制度化する意思の有無	5点	4点
3 団体運営における法令等の遵守状況 (1) 法令等の遵守状況（労働関係法令の遵守を含む） (2) 理事会・役員会などの構成の適正性 (3) 理事会・役員会などの定期的開催	5点	3点
4 運営実績 (1) 同種の施設を運営するに足る実績の有無 (2) 既に運営している施設の状況 (3) 過去のトラブルへの対応状況	10点	10点
5 効率的運営・効率化への取り組み (1) 人員配置の適正性 (2) 多様な雇用形態の職員を配置する工夫の状況 (3) 再委託の範囲の適正性 (4) 事業計画と収支計画の適正性 (5) 経営努力に関する提案内容 (6) 施設の利用促進計画の適正性	15点	15点
6 受託への熱意・意欲 (1) 施設設置目的との整合性 (2) 具体的で独創的な提案の有無	5点	4点
7 施設管理の安全性への配慮 (1) 日常的な点検体制の有無・程度 (2) 危機管理体制の有無・程度 (3) 管理上の不具合や小さな問題の区への報告に関する姿勢	10点	8点
8 施設管理運営体制 (1) 現在のサービス水準の維持 (2) 利用者ニーズに対応するための提案内容 (3) 質の高いサービス提供に向けた提案内容 (4) 施設に関する区の計画・方針に対する理解 (5) 練馬区環境方針、災害時の対応等、区の方針・事業に対する協力 (6) 使用料売上金、サービス券等金券類の管理体制	10点	8点
9 利用者への対応（接遇を含む） (1) 苦情解決体制の有無、または、設置の意思の有無 (2) 利用者への公平公正な対応 (3) 利用者等の人権に対する姿勢 (4) 職員の接遇に関する取り組み	5点	4点
10 職員の育成 (1) 職員に対する研修体制	5点	4点
11 団体の理念・姿勢 (1) 団体の基本理念・経営理念の明文化とその内容 (2) 団体の基本理念・経営理念の職員・利用者への周知	5点	4点
12 区内事業者・区民雇用の促進 (1) 区内事業者である (2) 区民雇用の促進（非常勤・臨時職員を含む） (3) 再委託における区内事業者の活用 (4) 物品の区内業者からの調達	20点	16点
合計	100点	83点