

指定管理者候補の選定結果について

下記のとおり、指定管理者の「候補」が選定されました。指定管理者の指定については、地方自治法第244条の2第6項の規定により議会の議決を経る必要があり、令和6年12月議会の議決を経た後に正式に指定することとなります。

1 指定概要

(1) 施設概要

名 称：北九州市営黒崎駅西駐車場
所 在 地：八幡西区黒崎三丁目15番3号
構 造：地下2階地上9階11層自走式
収容台数：637台

(2) 指定期間

令和7年4月1日～令和12年3月31日（5年間）

(3) 指定管理者候補の概要

名 称：公益社団法人北九州市シルバー人材センター
所在地：北九州市小倉北区片野新町一丁目1番6号
主な業務内容：施設管理、除草、清掃、家事援助、子育て支援、植木剪定、
大工、左官、一般事務等

2 指定の経緯

| | |
|------------|-------------|
| 令和6年 9月 9日 | 募集要項配布 |
| 令和6年 9月17日 | 募集説明会の開催 |
| 令和6年10月 7日 | 募集締め切り |
| 令和6年10月17日 | 指定管理者検討会の開催 |
| 令和6年11月 | 指定管理者候補を決定 |

(1) 応募資格

- ① 法人、その他の団体であること。（個人による応募は不可）
- ② 本社、本店又は主たる営業所、事務所等を、事故など緊急な対処を要する事態が発生した場合に迅速に対応できる場所に有するもの。
- ③ 申請意向届出書を提出していること。（共同事業体で応募する際は、代表団体が申請意向届出書を提出していること）

※複数の団体により構成するグループによる応募について

グループでの応募も可能です。その場合は、応募時に共同事業体を結成し、

代表団体を定めていただき、上記の要件を、その代表団体に求めます。

なお、共同事業体の代表団体は、構成員中最も業務履行能力の大きい者とし、出資比率は構成員中最大でなければならないこととします。

- ④ 共同事業体を構成する場合は、競争性を確保した上で、本市経済の振興と地元団体の育成を図る観点から、可能な限り地元団体を構成員とするよう努め、最低1団体は地元団体とすること。

(2) 応募状況

説明会参加：3団体

応募件数：2団体

- ・公益社団法人北九州市シルバー人材センター
- ・トラストパーク株式会社

3 選定方法

指定管理者の選定に当たっては、学識経験者や専門家等による指定管理者検討会を開催し、応募者から提出された事業計画書等について検討しました。市は、検討会の検討結果を参考に指定管理者候補を決定しました。

4 検討会構成員

[学識経験者] 寺町 賢一（九州工業大学大学院工学研究院建設社会工学研究系教授）

[学識経験者] 神力 潔司（学校法人九州国際大学常務理事・博士（工学））

[公認会計士] 待鳥 益男（北九州監査法人代表社員）

[利用者代表] 植田 詩生（株式会社福岡リビング北九州支社 リビング北九州編集長）

5 選定基準

| 選定基準（＝審査項目）及びポイント | |
|-------------------|---|
| 1 | 指定管理者としての適性 |
| (1) | 施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針 |
| ① | 応募団体が、市の当該分野における基本的な政策や計画、あるいは施設の設置目的や性格等を十分に理解した上で、それらに適合した管理運営（指定管理業務）に対する理念や基本方針を持っているか。 |
| (2) | 安定的な人的基盤や財政基盤 |
| ① | 長期間安定的な管理運営（指定管理業務）を行っていただくだけの人的基盤や財政基盤等を有しており、又は確保できる見込みがあるか。 |
| (3) | 実績や経験など |
| ① | 応募団体が同様、類似の業務の実績を有しており、成果を上げているか。 |
| ② | 応募団体が施設の管理運営（指定管理業務）に関する専門的知識や資格、経験を十分に有しており、熱意や意欲を持っているか。 |
| ③ | 複数の団体が共同して一つの応募団体となっている場合、それぞれの責任分担等が明確にな |

| | |
|---|--|
| | っているか。 |
| 2 | 管理運営計画の適確性 |
| | 【有効性】 |
| | (1) 施設の設置目的の達成に向けた取り組み |
| | ① 施設の管理運営（指定管理業務）に係る事業計画の内容が、施設の効用を最大限に発揮し、施設の設置目的に沿った成果が得られるものであるか。 |
| | ② 施設の利用者の増加や利便性を高めるための実施可能な提案があるか。 |
| | ③ 施設の設置目的に応じた営業・広報活動に関する効果的な提案があるか。 |
| | (2) 利用者の満足向上 |
| | ① 利用者の満足が得られるよう十分に考えられているか。 |
| | ② 利用者の意見を把握し、それらを反映させる仕組みを構築しているか。 |
| | ③ 利用者からの苦情に対する対策が十分に考えられているか。 |
| | ④ 利用者への情報提供が図られるよう十分に考えられているか。 |
| | ⑤ その他サービスの質を維持・向上するための具体的な提案がなされているか。 |
| | 【効率性】 |
| | (3) 指定管理料及び収入 |
| | ① 指定管理業務に係る費用（指定管理料）が最小限に抑えられているか。 |
| | ② 収入が最大限確保される提案であるか。 |
| | ③ 市に対して収益の一部を納付する提案があるか。 |
| | (4) 収支計画の妥当性及び実現可能性 |
| | ① 収支計画が妥当かつ、実現可能な提案であるか。 |
| | ② 経費の配分は適切であるか。 |
| | ③ 積算根拠は明確であるか。 |
| | ④ 再委託が適切な水準で行われているか。 |
| | 【適正性】 |
| | (5) 管理運営体制など |
| | ① 施設の管理責任者、管理体制が明確に示されているか。 |
| | ② 施設の管理運営（指定管理業務）にあたる人員の配置が合理的であるか。 |
| | ③ 施設の管理運営（指定管理業務）にあたる人員が必要な資格、経験などを有しているか。 |
| | ④ 職員の資質・能力向上を図るよう考えられているか。 |
| | ⑤ 地域の住民や関係団体等との連携や協働による事業展開が図られるものであるか。 |
| | (6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など |
| | ① 施設の利用者の個人情報保護のための対策が十分に考えられているか。 |
| | ② 利用者を限定しない施設の場合、利用者が平等に利用できるよう配慮されているか。 |
| | ③ 日常の事故防止などの安全対策や事故発生時の対応などが十分に考えられているか。 |
| | ④ 防犯、防災対策や非常災害時の危機管理体制などが十分考えられているか。 |
| | (7) 地域貢献・社会貢献 |
| | ① 高齢者や障害者等の雇用促進が考えられているか。 |
| | ② 労働環境の向上への取り組みが考えられているか。 |
| | ③ SDGsの達成や環境への配慮に関する取り組みが考えられているか。 |
| | ④ 地域活動や地域交流などの取り組みが考えられているか。 |

| | |
|---|---------------------------------|
| ⑤ | 地域団体や市内事業者などと連携した取り組みが考えられているか。 |
| ⑥ | 市民の雇用拡大に資する配慮が考えられているか。 |

【評価レベル】

| 評価レベル | 乗率 | 評価レベルの考え方 |
|-------|------|---------------------------------------|
| 5 | 100% | 特に優れている（市の要求水準を大幅に上回っている、高度な能力を有している） |
| 4 | 80% | 優れている（市の要求水準を上回っている、十分な能力を有している） |
| 3 | 60% | 普通（市の要求水準を満たしている、一応の能力を有している） |
| 2 | 40% | 多少不十分である（市の要求水準を下回っている、多少能力が乏しい） |
| 1 | 20% | 不十分である（市の要求水準を大幅に下回っている、能力が乏しい） |
| 0 | 0% | 劣っている（能力がほとんどなく、任せることに不安がある） |

6 審査結果

(1) 評価レベル及び得点

| 団体名 | 選定基準（＝審査項目） 及びポイント | 配点 | 評価レベル | | | | 検討会 審査結果 | 得点 |
|--------------------------------------|----------------------------|----|-------|----|----|---|-------------|----|
| | | | 構成員 | | | | | |
| | | | A | B | C | D | | |
| 公益社団 法人北九 州市シル バー人材 センター | 1 指定管理者としての適性 | | | | | | | |
| | (1) 施設の管理運営に対する 理念、基本方針 | 5 | 4 | 5 | 4 | 3 | 4 | 4 |
| | (2) 安定的な人的基盤や財政 基盤 | 5 | 4 | 5 | 4 | 3 | 4 | 4 |
| | (3) 実績や経験など | 5 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| | 2 管理運営計画の適確性 | | | | | | | |
| | 【有効性】 | | | | | | | |
| | (1) 施設の設置目的の達成 に向けた取組み | 15 | 3 | 5 | 3 | 4 | 4 | 12 |
| | (2) 利用者の満足向上 | 10 | 3 | 5 | 4 | 3 | 4 | 8 |
| | 【効率性】 | | | | | | | |
| | (3) 指定管理料及び収入 | 30 | 4 | 5 | 3 | 3 | 4 | 24 |
| | (4) 収支計画の妥当性及び 実現可能性 | 10 | 3 | 5 | 3 | 3 | 4 | 8 |
| | 【適正性】 | | | | | | | |
| | (5) 管理運営体制など | 10 | 3 | 5 | 4 | 3 | 4 | 8 |
| | (6) 平等利用、安全対策、 危機管理体制など | 10 | 4 | 5 | 3 | 3 | 4 | 8 |
| | (7) 地域貢献・社会貢献 | 10 | 4 | 5 | 4 | 4 | 4 | 8 |
| 合計 | 110 | 79 | 109 | 75 | 72 | — | 88 | |
| 地元団体に対する優遇措置（5点） | | | | | | | 93 | |

| | | | | | | | | |
|---------------------|------------------------|----|-----|----|----|---|----|----|
| トラスト パーク 株式会社 | 1 指定管理者としての適性 | | | | | | | |
| | (1) 施設の管理運営に対する理念、基本方針 | 5 | 3 | 5 | 3 | 3 | 4 | 4 |
| | (2) 安定的な人的基盤や財政基盤 | 5 | 4 | 5 | 4 | 3 | 4 | 4 |
| | (3) 実績や経験など | 5 | 3 | 5 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| | 2 管理運営計画の適確性 | | | | | | | |
| | 【有効性】 | | | | | | | |
| | (1) 施設の設置目的の達成に向けた取組み | 15 | 4 | 5 | 3 | 4 | 4 | 12 |
| | (2) 利用者の満足向上 | 10 | 3 | 5 | 3 | 3 | 4 | 8 |
| | 【効率性】 | | | | | | | |
| | (3) 指定管理料及び収入 | 30 | 4 | 5 | 4 | 3 | 4 | 24 |
| | (4) 収支計画の妥当性及び実現可能性 | 10 | 4 | 5 | 3 | 3 | 4 | 8 |
| | 【適正性】 | | | | | | | |
| | (5) 管理運営体制など | 10 | 3 | 5 | 3 | 3 | 4 | 8 |
| | (6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など | 10 | 4 | 5 | 3 | 3 | 4 | 8 |
| | (7) 地域貢献・社会貢献 | 10 | 4 | 5 | 3 | 3 | 4 | 8 |
| 合計 | 110 | 82 | 110 | 74 | 70 | — | 88 | |
| 地元団体に対する優遇措置（加点なし） | | | | | | | 88 | |

(2) 検討会における主な意見

（公益社団法人北九州市シルバー人材センター）

- ・過去の経験や実績を踏まえた現状分析が出来ており、それを踏まえた提案内容であった。
 - ・市との調整が前提となっているものが多いものの、新たな提案があった。
 - ・利用者の目標値について、何とか現状維持を目指すという印象を受けた。
 - ・黒崎地区の施設についてよく理解している点が強みであり評価できる。
- （トラストパーク株式会社）
- ・今のルールの範囲内で出来る提案をしている。
 - ・審査項目に対する提案が別の箇所に書いてあるなど、資料の一部に分かりづらい箇所があった。
 - ・利用者の目標値について積極的に提案している。計画の実現可能性とは別に、黒崎地区の活性化による明るい未来が想像できた。

(3) 検討会における検討結果

指定管理者としての「適性」や管理運営計画の「有効性」「効率性」「適正性」を勘案した結果、「公益社団法人シルバー人材センター」が相応しいという意見が2名、「トラストパーク株式会社」が相応しいという意見が2名の構成員からあった。

これらに加え、地元に対する優遇措置を加点すると、最終的な評価点は「トラ

ストパーク株式会社」よりも「公益社団法人シルバー人材センター」の方が上回る結果となった。検討会における議論を十分に考慮し、最終決定を市に求めることとする。

7 選定結果

市は、検討会の検討結果を参考に、公益社団法人北九州市シルバー人材を指定管理者候補に選定しました。

(1) 選定された団体の主な提案内容

別紙「提案概要」のとおり

(2) 市における主な選定理由

- ・北九州市営駐車場の設置目的及び市の施策についてよく理解している。
- ・管理運営経費（提案額）が抑えられていた。
- ・駐車場の管理運営実績を十分に有しており、利用者のニーズにあった満足度向上を目指したサービスが提案されている。
- ・黒崎駅西駐車場について現状を十分理解しており、コムシティ内での連携等に対する具体的な提案があった。

8 提案額

| | |
|--------|----------|
| 令和7年度 | 75,824千円 |
| 令和8年度 | 77,664千円 |
| 令和9年度 | 79,588千円 |
| 令和10年度 | 81,600千円 |
| 令和11年度 | 83,704千円 |

指定管理者 提案概要(八幡地区)

| | | |
|--|--|---|
| <p>施設の管理運営 (指定管理業務)に 対する理念、基本 方針</p> | <p>理念 北九州市の都市交通政策や北九州市営駐車場の設置目的を踏まえ、「環境にやさしく安心して移動できるまち」の実現に寄与します。</p> <p>基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ①かっこいいマイカー利用による駐車場の利用促進 ②安全・安心を確保した駐車場利用 ③効率的な施設の運営 | <p>公の施設を預かり行政の代行者としての高い管理水準が求められることから、管理運営を担当する職員は貴市の職員と同等の経験が求められると認識しています。公共サービスの一端として駐車スペースをお貸し出すという公益の観点・認識のもと、公正で透明な管理運営を行います。</p> |
| <p>安定的な人的基盤 や財政基盤</p> | <p>①豊富な経験と能力を持つ、約2,700名の会員と業務経験を重ねた事務高体制を整えています。</p> <p>②北九州市営黒崎駅西駐車場(以下、「黒崎駅西駐車場」という)に従事する当センターの会員(以下、「管理員」という。)は、接遇力や就業意欲が高いこと、駐車場運営に適正な会員を確保・配置します。</p> <p>③会員は、週20時間、月10日程度の生きがい就労が基本のため、途中で辞める会員が少く、安定的な管理運営につながります。また、運営は3班体制で就業・休業のローテーションで行うため、約30名の会員が従事し、急に欠員が生じても、速やかに別の管理員が従事する体制となっています。</p> <p>④当センターは、「高年齢者の雇用の安定等に関する法律」に基づき、平成元年に設立された公益社団法人です。行政や民間(企業・個人家庭)からバラランスよく仕事を受託し、令和5年度の正体財産期末残高(経営安定のための貯金)は約1億1千万円となります。健全な財政運営を行っています。</p> | <p>全国に4支店12営業所を構え、9あるグループ会社(ホールディングス体制)の中核を担う駐車場事業を展開しております。福岡市内に本社及び支店を構え、北九州市小倉北区に北九州営業所を開設しております。</p> |
| <p>(3)実績や経験など</p> | <p>①平成12年度から17年度まで、全ての市営駐車場の管理・運営業務を市から受託し、指定管理制度導入後、中央町駐車場を3期13年、折尾駅前駐車場を廃止まで1期2年受託しました。擔任、黒崎駅西駐車場の指定管理者として2期目を運営しています。</p> <p>②産業医科大学や西日本産業衛生会等の民間駐車場の管理も受託しています。</p> | <p>当社は駐車場の管理運営を行う専門会社として、これまで3市10駐車場(2,531台)の指定管理者として選定されており、15年以上に渡り利用料金制度(納付金)での公共駐車場の指定管理実績があります。指定管理者としての基本方針を熟知しており、行政の代行者として利用者が平等かつ公平にご利用いただける「安心・安全・快適な駐車場サービス」の提供をお約束します。</p> |
| <p>施設の設置目的の 達成に向けた取り 組み</p> <p>(1)</p> | <p>【利用者増加の取組み】</p> <p>【新たな取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当センターの西部出張所をコムシティに移転して、入会手続きや会議、研修を行うとともに、会員が手作りしたハックや小物を販売し、コムシティの集客や駐車場の利用につながります。 ・駐車場内で事故などが発生した場合は、西部出張所の職員が速やかに対応します。 ・コムシティの市民ギャラリーでシルバークラウド作品展(会員や市民が制作した小物や絵画、写真、書などを展示)を開催し、来場する会員や市民の市営駐車場の利用につながります。 ・コムシティの「北九州ひとみらいプレイス」や地域団体と協働して10月にイベントを開催し、会員やその家族などに広く来場を呼び掛け、駐車場の利用促進を図ります。 <p>【条例改正が可能であれば実施】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の利用が少ない土日祝日の利用を促進するため、駐車料金の上限制(上限800円)の導入を提案します。 ・駐車場の稼働率を上げるため、平日・全日・夜間の定期券の導入を提案します。 ・パーク＆ライドの平日定期券の割引を検討します。 <p>【引続き実施】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・混雑時には、管理員がカードの精算を手伝って渋滞を緩和します。 ・駐車場のハッチャリ一切れに配慮するため、ブースターケーブルを常備し支援を行います。 ・入出庫の車が交差する2階の事務所前での事故を防ぐため、可動式の車止めを設置します。 ・迷わない駐車場とするために「駐車カード」を各階のエレベーターホールに配置します。 ・駐車場の入口を分かりやすくするため、入口付近に自立目立つ色合いの幟を設置します。 【市の承認を得た上で実施】 ・回廊券の販売開始にキヤッシュレス化(PayPayや交通系ICカードでの支払い)を行います。 ・高齢者や障害者、子育て家庭の利用の多い4階に「まごころ駐車場」を増設し、「ごどもまごころ駐車場」を新設します。 ・階上・階下への矢印表示を高輝度反射表示に交換し、視認性を向上させます。 【大規模改修に向けた提案】 <p>現在のハーキーキングシステムの見直し 現ハーキーキングシステムの老朽化が著しく、故障が頻発していることから、大規模改修にあわせて、カメラ或ハーキーキングシステムの導入や利用料金のキャッシュレス決済・Webアプリ支払を当センターと北九州市で共同して研究・検討することを提案します。</p> | <p>・駐車需要・ライフスタイルやニーズの変化等を的確にとらえることで、目標売上や利用台数達成の上を目指す。駐車場専門管理会社である当社が指定管理業務等で培った経験・ノウハウを用いた運営を行い、収益向上を図ることによって市に貢献します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期利用等による固定収入確保の観点から、継続利用が得られる利用者確保のため、別途ご提案させていただきます。目録通知書の獲得、回数券の販売、大口利用いただける周辺施設や企業訪問等、利用者の利用促進に向けた取り組みを行います。 |

指定管理者 提案概要(八幡地区)

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| <p>(2) 利用者の満足向上</p> | <p>①管理員の対応に対する満足割合を97.0%以上に引き上げます。(令和5年度 96.1%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局や駐車場で接遇や安全就業、事務処理などの研修を行い、管理員の意識向上に努めます。 ・ハットや靴下など一切の揃えを揃え、スタッフの常備や迷わない駐車場とするための「駐車カード」の配置、雨天時の通路の拭き上げなど、利用者により快適なサービスを提供します。 ・巡回時の常備やポケット花壇の整備など、良好な駐車環境を演出します。 ②利用者の声を正確に聞き取り、独自の「モニター制度」や「面談型ヒアリング」を行います。 ③意見や苦情に対しては適切に改善を行い、ハードや法令等の関係で対応できない場合は、センターのHPで説明します。また、その対応については、駐車場情報共有するほか、業務マニュアルを修正して運用に反映します。 ④事務局職員巡回による確認・指導(接客対応、身だしなみ、施設環境整備等)を徹底します。 | <p>指定管理期間中の業務水準低下を防ぐため日常的なモニタリングはもとより、マネジメント経験が豊富な責任者による月次モニタリングを実施して、サービス水準低下を防ぎ、さらなるサービス向上を図ります。</p> |
| <p>(3) 指定管理料及び収入</p> | <p>①老朽化が進む券機や精算機などの機材設備をできるだけ長く使えるよう、稼働状況に応じたメンテナンスを行うことで、経費の削減につなげます。</p> <p>②当センターの委員は、生きがい献金が目的のため、管理員の報酬である配分金は、国等が定めた「適正就業ガイドライン」に基づき、最低賃金を基準とした算定を行います。</p> <p>③文具や利用券など施設の管理運営に必要な用品の購入は、複数業者による競争性を確保した契約を行い経費の抑制を図ります。</p> | <p>駐車場事業者として37年に渡り培ったノウハウを活かして、施設の特性を踏まえた維持管理を行います。また専門的な分野に関しては、当社と理念やお客様に対する考え方を共有できる専門業者と一体となって安全・安心にご利用頂ける施設管理に尽力します。</p> |
| <p>(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性</p> | <p>①顧客対応や補修など内部調整が可能なのは、可能な限り管理員や委員が行って経費を抑えますが、券機や精算機などの保守点検については、専門的な知識が必要で、不具合が生じた場合は利用者に大きな影響を及ぼすことから、市の承認を得た上で外部に再委託します。</p> <p>②駐車場の利用が少ない土日祝日の利用を促進するため、駐車料金の上限制(上限800円)の導入を提案します。</p> <p>③駐車場の稼働率を上げるために、平日・全日・夜間の定期券の導入を提案します。</p> | <p>マーケティング調査や各種施策を実施することで、新たなお客様の掘り起こしと周辺地域との連携を深め、利用台数、収入の増加につなげ安定した収入の確保に取り組みます。</p> |
| <p>(5) 管理運営体制など</p> | <p>①当センターの業務第二課長を駐車場の「管理責任者」とし、担当職員1名を配置して、駐車場の運営調整や管理員の指導監督を行います。また、365日・24時間体制で不測の事態に備えます。</p> <p>②会場には事務局や技術職などの多様な人材があり、その中から適任者を選抜・配置します。</p> <p>③駐車場の運営は、現場の総括責任者として「隊長」を置き、その下に3名の場長を配置します。また、3班編成(各班に班長を配置)のローテーションで行うため、高に交代が生じていても、速やかに別の管理員が従事する体制となっています。</p> <p>④事故などが発生し、緊急対応が必要となった場合は、西部出張所の職員がすぐに対応します。</p> <p>⑤管理員の資質や能力向上のため、当センターの「教育研修プログラム」により、事務局職員が、場長や班長、管理員、それぞれの役割に合わせた研修を行うとともに、場長が駐車場で管理員にOJT研修を行います。また、事務局職員が巡回時に適切に管理運営が行われているか、確認するとともに、指導を行います。</p> | <p>日常の駐車場管理、運営業務を遂行することはもちろん、緊急時においても迅速に対応することにも、設備の保全、安全確保を行います。お客様の安全性と快適性を向上させ、安心・安全・快適な駐車場運営を実現します。</p> |
| <p>(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など</p> | <p>①平等利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・条例や施行規則などの駐車制限する規程に該当しない限り、すべての利用者が平等に利用できるよう管理員全員に業務マニュアルの習得をさせるとともに、入庫研修や指導などを行います。 ②個人情報保護対策 ・当センターでは、個人情報保護法等の法令に準拠した「情報セキュリティポリシー」と「個人情報保護に関する規程」を制定し、職員や会員に示すとともに、その保護に細心の注意を払い、漏洩や流失、紛失を防止します。 ・業務第二課長を指定管理施設の「個人情報保護責任者」として、個人情報保護が適切に行われるよう、管理員の研修や指導を実施するとともに、現場でのチェックを定期的に行います。 ③危機管理体制 (ア) 日常の事故防止 <ul style="list-style-type: none"> ・管理員全員が常に危機意識を持ち、毎朝の就業開始時に券機や精算機などの作動確認を行い、また、管理員の交替時に目視による駐車場の点検等を行います。 ・設備の保守点検を業者任せにするのではなく、場長または班長がその場に立ち会います。 (イ) 事故や犯罪等、災害時の対応 <ul style="list-style-type: none"> ・事故や犯罪等が発生した時に、監視機に対応することができるよう、簡易書き分けしやすい内容の「駐車場危機管理マニュアル」を作成し、管理員の目に触れる場所に掲示しています。 ・駐車場の防犯カメラを設置し、管理員が巡回することで防犯性を高めるとともに、「防犯カメラ作動中」や「警察立寄所」のステッカーを掲出し、犯罪の未然防止に努めます。 ・「ハザードマップ」により、施設周辺の状況を把握して災害時の利用者の安全を確保します。 ・北九州市を中心とした市民共働の危機管理体制の構築に資するため、「地域防災計画」に位置付けられた防災対策(防災研修の実施、災害状況等の収集・伝達)を実施します。 | <p>・公の施設としての基本原則である利用者の平等利用を確保することは、指定管理者の責務であると考えられています。管理組合及び市の代行者として、平等利用の確保に向けた仕組みの確立と従業者の法令等の遵守体制の強化を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公の施設として、誰もが安心・安全で快適に利用できる環境を提供するため、お客様の入庫時の安全確保や、通行者・場内歩行者に対しては安全性に配慮し、必要に応じてカーブミラーの設置や案内表示等の改善を実施、破損や劣化で見えづらくなったサインの交換等、事故防止に向けた取り組みを行います。 |

指定管理者 提案概要(八幡地区)

| | | |
|----------------------|--|---|
| <p>(7) 地域貢献・社会貢献</p> | <p>ア 高齢者や障害者の雇用促進 力 市民の雇用拡大についての配慮 ①当センターでは、高齢者の体力に合わせた就業ができるように配慮しており、令和5年度は2千名を超える高齢者が就業し、このうち駐車場では約30名が従事しています。 ②また、高齢に伴う身体機能の低下により、障害者手帳の交付を受けている会員もいます。 イ 労働環境向上の取組み 長時間就業の防止や環境への配慮に関する取組み ウ SDGsの達成や環境への配慮に関する取組み ・2千名を超える高齢者への就業機会の提供により、SDGsの「3すべての人に健康と福祉を」、「5ジェンダー平等を実現しよう」、「8働きがいも経済成長も」、「16平和と公正を全てのの人に」の実現に貢献します。 エ 地域活動や地域交流などの取組み ①北九州市の「熱中症対策普及啓発協力団体」の一員として、アラート等が通知された場合は、駐車場に警戒情報を掲示して市民への注意喚起を行います。 ②わっしょい百万石まつりの「百万通り」や門司港みなとまつりの「パレード」に会員や事務局職員が参加し、街の賑わいづくりに貢献するとともに、朝のゴミ出しや庭の片づけなど、日頃の生活でのちよつとしたり困りごとを会員が「サルハールお助け隊」となって、ワンコイン(100円または500円)で引き受けるサービスを行います。 オ 地域団体や市内事業者などと連携した取組み ①10月の「清潔なまちづくりの週間」を中心に、各区で清掃活動を行うとともに、「まごのみなみ」(小倉南区)や若松えびす祭りの終了後にも、地域団体と連携して清掃活動を行います。(再掲) ②「北九州ひとみらいプレイス」や地域団体と協働して、10月にイベントを共同開催し、会員やその家族などに広く来場を呼び掛け、駐車場の利用促進を図ります。(再掲)</p> | <p>当社は、これまで全国で130店舗を超える有人駐車場を運営管理しており、50代以上～80代まで中高年層者を含む385名のスタッフを雇用しております(2024年6月末時点)。少子高齢化の進展、高齢化率が高いという課題を持つ貴市においても、様々な職種での業務経験を持ち、人生やキャリアの先達であるシニアを積極的に雇用し、共に仕事を行うことで、その活躍により市民サービスの向上を図り貴市に貢献します。</p> |
| <p>提案額</p> | <p>令和7年度 75,824千円 令和8年度 77,664千円 令和9年度 79,588千円 令和10年度 81,600千円 令和11年度 83,704千円</p> | <p>令和7年度 83,000千円 令和8年度 83,000千円 令和9年度 83,000千円 令和10年度 83,000千円 令和11年度 83,000千円</p> |

北九州市営駐車場指定管理者検討会 会議録

- 1 開催日時 令和6年10月17日(木) 13:00~16:00
- 2 場所 北九州市役所 本庁舎14階 141会議室
- 3 出席者 (検討会構成員) 寺町構成員、神力構成員、待鳥構成員、
植田構成員
(事務局) 都市戦略局都市交通政策課長、企画調査係長、職員

4 会議内容

- (1) 構成員、事務局の紹介
- (2) 議事次第等について事務局より説明
- (3) 構成員の互選により、座長を選出
- (4) 応募団体より提案概要に関してヒアリング

○ 応募団体(小倉都心部パーキングマネジメント共同事業体)より、小倉地区市営駐車場について、提案概要の説明

○ 質疑応答

(構成員)

- ・ 共同事業体の構成企業における売上高と損益の推移について、令和3年度に比べて令和4年度の方が売上げが下がっているのに、損益は令和3年度の方が下がっているのはなぜか。

(応募団体)

- ・ 令和3年度は、会社役員の退職金の影響によるものである。

(構成員)

- ・ 新たな機器・技術の導入について、AIカメラの提案があるが、個人情報の保護やゲート通過の容易性に対する対策はどのように検討しているか。

(応募団体)

- ・ AIカメラの個人情報保護については、基本的にはナンバープレートの情報を読み取るものであり、利用者の姿まで記録するものではない。その点で個人情報に配慮できていると考える。
- ・ また、設置にあたっては、角度や明るさによる映り具合、費用なども含めて検討していきたい。

(構成員)

- ・ ナンバープレートのチェックで、料金の精算もするのか。

(応募団体)

- ・ 現況の精算機がそのように対応していないので、料金精算までは考えていない。

- ・ 滞在時間の分析や満空状況の把握などを考えている。

(構成員)

- ・ 満空状況に関連して、勝山公園地下駐車場は、平日と休日で、利用者属性が異なると想像しているが、利用者の売り上げに対する割合はどのように予測しているか。

(応募団体)

- ・ 土日は利用率が下がることは把握しているが、利用収入の詳細の予測はまだできていない。
- ・ 管理者として有している実績データをもとに出した予測台数で検討している。

(構成員)

- ・ 施設間の有機的な連携を図るための取り組みとして、苦情処理システムの導入によるデータの一元管理を提案しているが、例えば一般市民が駐車場の空き状況を確認できるようにはできないのか。

(応募団体)

- ・ 現在は施設の維持管理的な視点でデータをタブレットで確認できるようにしており、これをカスタマイズすることによって実現できるのではないかと考える。今後検討していきたい。

(構成員)

- ・ アプリとの連携などの実績はあるか。

(応募団体)

- ・ 他施設で類似の実績はある。

(構成員)

- ・ ビッグデータを用いた利用者の状況把握を提案しているが、具体的にどのようなものを見込んでいるか。

(応募団体)

- ・ 特定のエリアでどの時間帯でどのような人が利用しているか、利用者がどの施設に向かったかの割合などが把握できる。

(構成員)

- ・ 事業計画書の中にある老朽化による修繕費の見積もりの根拠はあるか。

(応募団体)

- ・ 経験によって修繕箇所の優先順位をつけ、市から提示された固定額の修繕費(概算払い)の中で効率的に行う。

(事業者)

- ・ 利用促進について、冷凍品の荷物預かりサービスは無料か、有料か。有料ならば、どの程度の価格で行うのか。

(応募団体)

- ・ 無料である。このサービスは現在も行っており、継続して実施するものである。

(事業者)

- ・ 井筒屋との送迎サービスの連携を提案しているが、実現可能性はどれほどと考えているか。

(応募団体)

- ・ 井筒屋は商工会議所が行っている共通駐車券事業に参加しており、その利用率がかなり高いため、それを踏まえて商工会議所と連携しながら協議を進めた

(構成員)

- ・ 資料で挙げている広告費の中でホームページにかかる費用の割合はどれくらいか。また、それ以外に想定しているものはどのくらいの割合で考えているのか。

(応募団体)

- ・ ホームページの作成とランニングコストで、広告費の8割に相当する。
- ・ 残りの2割は小倉城目的の外国人観光客のため、分かりやすい利用案内、周辺の案内などを作成するための費用を想定している。

○ 応募団体（北九州市シルバー人材センター）より、八幡地区市営駐車場について、提案概要の説明

○ 質疑応答

(構成員)

- ・ キャッシュレス決済について、導入のコストや手数料についてどのように考えているか。

(応募団体)

- ・ ハード面については市と協議を行う必要があるため、ソフト面のみの提案となっている。手数料がかかることは想定しているが具体的にどのようにするかは市との協議が必要になると考えている。

(構成員)

- ・ 地域貢献について、台風時の利用状況について、利用者が増えたとのことだが、どのような告知を行ったのか、知りたい。

(応募団体)

- ・ 特段告知はしていない。屋外の駐車場を利用していた方が安全面を考えて、台風の間だけ一時的に利用したことで利用者が増えたと考えている。

(構成員)

- ・ 支出項目内訳の中に広告・宣伝費といった費用が特段記載されていないようだが、別の予算に別途含まれているのか。

(応募団体)

- ・ 消耗品費の中から支出しているものもあるが、基本的にはシルバー人材センター本部の予算の中で支出する。

(構成員)

- ・ 利用台数の目標値について、令和7年度から11年度にかけてフラットになっているのはなぜか。伸びる余地はないのか。

(応募団体)

- ・ 現在の利用状況や、今後の人口予測などを考えると、利用数の増加は難しいと判断した。何も取り組まなければ減少していくと考えられるため、提案による取り組みによって現状維持を目指すという目標を立てている。

(構成員)

- ・ 人件費については過去及び直近の人件費高騰も含め、一定の比率で上昇しているか。

(応募団体)

- ・ 人員配置を決めたのち、上昇率を上乗せしている。

(構成員)

- ・ 大規模改修に向けた提案のなかで、カメラ式ゲートとあるが、このデメリットとその防止策について既に検討済みか。

(応募団体)

- ・ 利用料金の未払いが考えられるが、繰り返すようであればナンバープレートに基づいて陸運局を通じて催告が可能である。
- ・ また、別業者の例として全国の施設でデータを共有し、逃げられても別施設で請求を行ったというものがある。そのため対処可能であると考える。

(構成員)

- ・ それら対策について、個人情報適用除外にあたるような工夫がされているか。

(応募団体)

- ・ そこまでは把握していない。あくまで提案の段階を想定しており、令和7年度からすぐに実施を考えているものではない。

(構成員)

- ・ 定期券、パークアンドライド、土日祝日の上限制についてどのくらいの効果を予測しているのか。また、この収支計画書の中にその効果を反映しているか。

(応募団体)

- ・ 収支計画には反映していない。この提案には条例改正などが必要になるためハードルが高いと考えている。
- ・ 定期券については何台設置するのかによって変わってくるかと思うが、現在想定している台数が全て埋まれば効果があると考えている。
- ・ 上限制については、どれほど需要があるのか詳しく想定できないが、小倉や福岡へ向かう利用者などを対象に需要があるのではないかと想定している。

(構成員)

- ・ 新しい取り組みを導入する際の告知についてどのような方法で行うのか検討しているか。

(応募団体)

- ・ まだ具体的に考えていないが、市と協議、連携しながら模索していく。

- 応募団体（トラストパーク株）より、八幡地区市営駐車場について、提案概要の説明

- 質疑応答
 - （構成員）
 - ・ 北九州事務所の従業員数を教えてほしい。
 - （応募団体）
 - ・ 現在約20人が勤務している。
 - （構成員）
 - ・ 指定管理の指定を受けた後、必要に応じて人員の増加などは考えているか。
 - （応募団体）
 - ・ 人員については追加する予定である。
 - （構成員）
 - ・ 目標数値について、かなり積極的で細かな数字を出しているが、積み上げの根拠はあるのか。
 - （応募団体）
 - ・ 市が提示した令和5年度の実績数字を元に、当社が保有する黒崎エリアの駐車場データや市場データを参考にしながら試算している。
 - ・ また多くの提案がどれだけ利用台数や収入の増加につながるのかも検討し、試算している。
 - ・ 八幡地区の今後の変化を見込むと、新たな需要が生まれる場所であり、利用台数、利用収入ともに伸ばせると考え、目標数値を挙げている。
 - （構成員）
 - ・ ユニバーサルな施設設計について、これによってどれぐらいの利用者増が見込めると分析しているか。
 - （応募団体）
 - ・ この提案に関しては、収入の増加ではなく、お客様の利用満足度の向上につながるものと考えている。現在の指定管理者も同様の取り組みを行っているが、着色や大きくすること等で、より分かりやすいものにするよう考えている。
 - （構成員）
 - ・ 支出の見込み計画の中で光熱水費が一定となっているが、光熱水費は上昇していくのではないか。
 - （応募団体）
 - ・ 令和5年度の実績をもとに算出したものである。実際どれほど費用が掛かるか想定できなかったため、概算金額を記載している。
 - （構成員）
 - ・ 販促実施に関して、折込チラシ配布の対象エリアはどのあたりまでを考えているのか。また「チラシ等」についてチラシ以外は何があるか。

(応募団体)

- ・ 基本的には北九州全域で考えている。
- ・ 利用者へのマーケティング、アンケート活動、モニタリング活動をすることで、どのエリアから来ているのか、目的は何か、といったことをリサーチしたうえで、的確な販促活動につなげたい。
- ・ そのうえで折込チラシ、ポスティング、駅でのポケットティッシュのハンディングなどを考えている。

(構成員)

- ・ 地域との連携部分について、具体的に考えているものはあるか。

(応募団体)

- ・ 主に黒崎商店街での販促活動や、連携を深めるためのコミュニケーションづくりを考えている。定期訪問を重ね、信頼関係を構築し、連携したイベントが実施できればと考えている。

(構成員)

- ・ トラストナビと連携した新しい活用の部分について、もう少しわかりやすく説明してほしい

(応募団体)

- ・ 目的としては第一にその駐車場を広く周知することであり、そのために周辺の施設やお店の情報を掲載している。その情報は近隣施設に直接訪問して、得たものを使用している。
- ・ こういったWebページを黒崎駅西駐車場でも開設して、地域とのつながりをよりアピールし、集客を促したい。

(構成員)

- ・ 駐車場の入口サイン、特に小倉方面の看板設置やそのほか新たな試み、場内でのイベント実施などの経費はどこに記載しているか。

(応募団体)

- ・ 支出項目内の広告宣伝費に計上している。
- ・ 初年度は入口の演出改善を考えているため、80万円と少し多めに予算を確保しており、次年度からは基本的に50万円を計上している。
- ・ 常に駐車場内の掲示物は一新、改善していく必要があると考えており、その他、広告チラシなどの販促物の経費も計上している。

(構成員)

- ・ 駐車場内で行うイベントについて、危険性に対する配慮はどのように工夫するのか。

(応募団体)

- ・ 他の事例では、安全に配慮し、仕切った車室でイベントを行っている。

- 構成員は提案概要のヒアリングと質疑応答を受けて、各自の採点根拠等について発表、説明。

【小倉地区市営駐車場について】

《小倉都心部パーキングマネジメント共同事業体に関して》

- ・ 過去の経験や実績を踏まえた現状分析ができており、それに対する取り組み提案もあった。提案内容も通常より優れているものと考えられる。着実な管理運営がなされていると感じた。
- ・ ICTに関する提案について、今後の期待値が高いとして評価できる。
- ・ 利用促進の観点から、平日と休日の利用予測が明確に把握できていると良かった。
- ・ 利用者のニーズをかなり細かく汲み取り、それに沿った提案を複数挙げた。利用者に近い立場で管理運営を行っているため、地域交流の面で何か提案ができるのではないか。
- ・ 堅実な管理運営が期待できる。安全対策や危機管理に関する提案についても高く評価できる。

【八幡地区市営駐車場について】

《公益社団法人北九州市シルバー人材センターに関して》

- ・ 過去の経験や実績を踏まえた現状分析が出来ており、それを踏まえた提案内容であった。
- ・ 市との調整が前提となっているものが多いものの、新たな提案があった。
- ・ 利用者の目標値について、何とか現状維持を目指すという印象を受けた。
- ・ 黒崎地区の施設についてよく理解している点が強みであり評価できる。

《トラストパーク株式会社に関して》

- ・ 今のルールの範囲内で出来る提案をしている。
- ・ 審査項目に対する提案が別の箇所を書いてあるなど、資料の一部に分かりづらい箇所があった。
- ・ 利用者の目標値について積極的に提案している。計画の実現可能性とは別に、黒崎地区の活性化による明るい未来が想像できた。

- 意見交換を行った後、最終的な取りまとめを行い、検討会を終了した。