

Ⅲ 事業運営に関する計画

1 施設運営の理念

(1) 運営方針等

1 企業コンセプト

当社の企業コンセプト(理念)として「安全・安心・快適」を掲げております。これは「百貨店の総合ビル管理業務」というルーツが当社の数々の事業の根底にあり、百貨店のサービス業から発足したという駐車場業界では類のない経歴から、人間を主体としたソフトタッチなサービスに主眼を置いております。当社の持つ多様性、ホスピタリティ精神、革新性、これらが三位一体となって生まれる「安全・安心・快適」を当施設管理運営の基本的なコンセプトといたします。

「安全・安心・快適」という基本方針のもと、すべての利用者が「安全・安心・快適」に施設を利用できるように努め、下記の運営方針のスローガンを掲げ管理運営してまいります。

ミディが掲げる

3つの信念。



安全 な自転車駐車場の実現に向けたサービス向上策

利用者や職員が安全に利用できる自転車駐車場の運営を実現します。

- ユニバーサルデザインやイラストを活用した効果的な注意喚起掲示物を設置
- 施設の維持管理を適切に行い、利用者の安全を確保
- 災害時のBCP対策

安心 できる自転車駐車場の実現に向けたサービス向上策

利用者や職員が安心して利用・勤務できる自転車駐車場の運営に力を入れて取り組みます。施設の管理運営において安心感につながるサービス向上策を行います。

- 当社WEBサイトや現地での施設情報の掲示を行い、安心できる施設を実現
- 平等利用や人権遵守について研修を行い、様々な利用者に配慮
- 筆談具等の設置

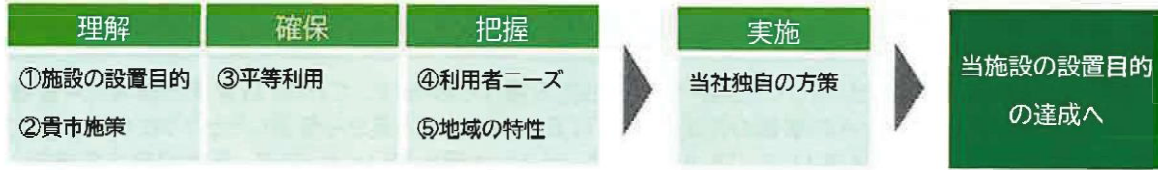
快適 な自転車駐車場の実現に向けたサービス向上策

利用者や職員が「利用しやすい」「勤務しやすい」と感じる快適な自転車駐車場の運営を実現します。施設の運営管理において快適さにつながるサービス向上策を行います。

- ベビーカーの無料貸出しにより、利用者サービス向上を実現
- 定期利用の順番待ち予約サービスのご提供
- 自主事業としてレンタサイクルの実施

2 当施設における当社の理解

当社は貴市施策と貴市自転車駐車場の設置目的を理解し、利用者ニーズ・地域の要望の把握に努めます。**市民の平等な利用確保**を大前提として、ニーズ・要望に応える方針・具体策の実施により、当施設の設置目的の達成に貢献してまいります。



理解

①施設の設置目的

草津駅周辺における都市景観の維持を図り、併せて市民の利便に資するため

②貴市施策

令和2年に中間見直しが行われた「草津市自転車安全安心利用促進計画」においては、「**安全を感じる**」「**安心を感じる**」「**快適を感じる**」「**厳しさを感じる**」「**スマートを感じる**」を5つの柱として、それぞれの施策が展開されています。当社は以下の施策に留意し、取組んでまいります。



■「安全」

→滋賀県交通対策協議会が出している**自転車安全利用5則**など**交通ルールに関する啓発ポスター**等を掲示し、自転車通行空間および道路標識等の認知度向上に努め、安全で円滑な通行の実現に貢献いたします。

→**交通安全ルールブック**を設置し、自転車の安全利用を促します。



■「安心」

→「自転車の防犯診断」を貴市から要望があれば当社も実施してまいります。

→場内に**自転車の防犯啓発、二重施錠の徹底に関する啓発ポスター**を掲示し、注意を促してまいります。

→草津市では令和2年10月1日に自転車の保険加入が義務化されています。場内に**自転車保険の義務化に関する啓発ポスター**を掲示し、自転車保険加入義務化の周知を行ってまいります。

→自主事業として**ヘルメットの販売**を行い、貴市でのヘルメット着用率向上に貢献いたします。

→業務で自転車を利用する際は必ずヘルメットの着用を義務化し、利用者の模範となるように努めてまいります。



■「快適」

→「使いたい」と思っただけのサービスを実施することで、駐輪場利用を促し、結果、放置自転車の削減に貢献いたします。

→当社親会社はビルメンテナンス業務に精通しております。親会社と連携し、貴市施設設備の**適切かつスムーズな保守管理**を実現し、安全かつ快適な施設提供に努めてまいります。

■「厳しさ」

→貴市が主催される交通イベント等が実施される際は、参加させていただきます。

■「スマート」

→自主事業としてレンタサイクル事業をご提案いたします。草津の観光名所等に足を運んでいただけるきっかけづくりを行ってまいります。

確保

③平等利用

当社は市民の方々が広く利用する駐車場は「公の施設として安心感を与え、全てのお客様に対して平等な利用、公平なサービスをご提供する施設」と捉えております。

当社は平等利用の確保に必要な3つの要素を「**平等な接客**」「**公平な仕組み**」「**平等な情報提供**」とし、当施設の管理における平等利用を確保いたします。また、平等利用実現のための研修も実施いたします。

《当施設における平等利用の確保の方針》

■高齢者・障がい者・児童・外国人・妊婦の方等に配慮した対応を行います。

【接客】利用者や状況に合わせて入出庫補助を実施いたします。

【仕組み】平等利用を確保する様々なサービスを実施いたします。

■正当な理由なく施設利用を拒否する等、差別的な扱いは行いません。

【接客】競合他社や利害関係者の施設利用を拒否するなどいたしません。

【仕組み】マニュアルに人権遵守を明記しております。

■利用者への公平なご案内・サービス提供・平等な情報提供を徹底します。

【仕組み】利用者属性によって接客方法をかえるなどいたしません。

【情報提供】様々な方法で施設情報を提供いたします。



平等利用を確保する3つのポイント

把握

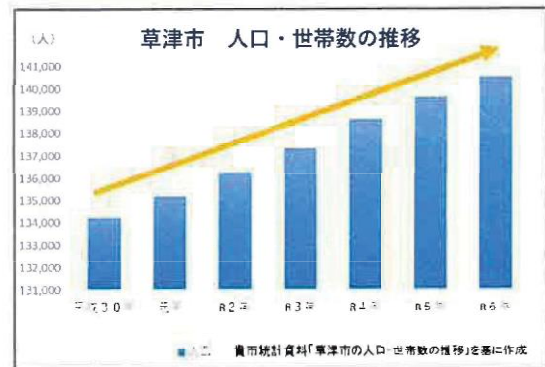
④地域の特徴

■地域の特徴

貴市の人口は一貫して増加傾向にあり、滋賀県内でも特に成長が著しい都市です。全国的に人口減少が進む中、数少ない「**増え続けるまち**」と認識しております。

・JR新快速を利用すれば京都まで約20分、大阪まで約50分という交通利便の良さから、通勤・通学者のためのベッドタウンとして発展されています。

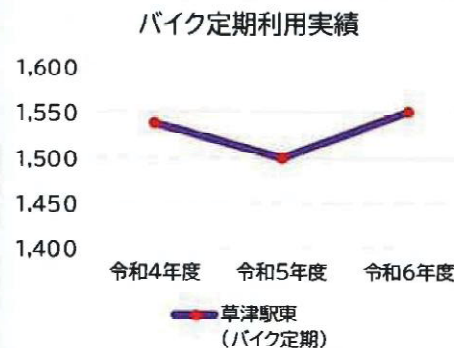
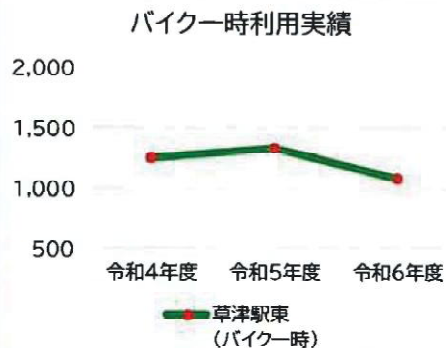
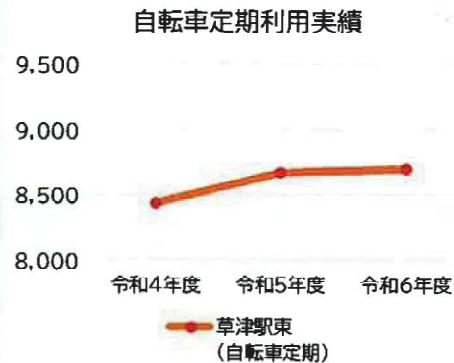
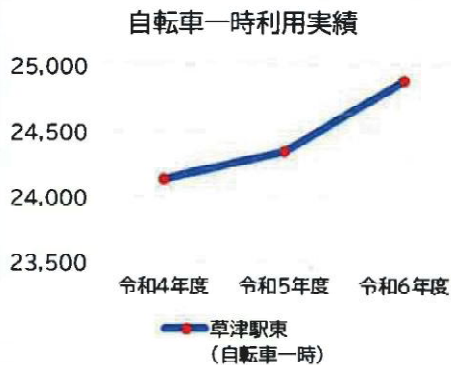
・宅地開発が進み、子育て世代が多く移住されています。また若い世代が多いため、出生率が高い水準を維持されています。



草津市は着実な都市開発と交通の利便性を背景に、若い世代を中心に人口を増やし続けている、活気のある都市と認識しており、**充実したサービス提供を実施し、快適な施設提供**に努めてまいります。

■施設の特徴

利用実績をみていますと、バイクの一時利用が少し減少しているものの、その他の利用は増加しており、**駐輪場の需要の高さ**がうかがえます。定期利用に関しては待機者もおられます。**直接足を運ばなくてもインターネット上で定期の予約ができるシステムを導入し、利便性向上に努めてまいります。**



3 当社の特徴および強み

当社は平成14年3月、**株式会社ビルメンテナンス**が分社独立して事業を開始いたしました。現在はビルメンテナンス事業を、**株式会社ビルメンテナンス**

株式会社ビルメンテナンス親会社である**株式会社ビルメンテナンス**は多様な建物の管理実績を保有しており、修繕等に関するアドバイスなど建物管理に関する知識を当施設に活用してまいります。百貨店を含む複合商業施設の管理で培った設備・警備・清掃の技術と経験、総合ビルメンテナンス会社としての知識、ノウハウ、人材を最大限に発揮・活用し、お客様の安全を第一に安心してご利用いただける環境づくりおよびプロとしての質の高いサービスを提供いたします。

当社の強み

1 様々な管理経験による多種多様なネットワークを保有

ビルメンテナンス業者、機器メーカー、建設業者(土木工事・電気工事)、清掃業者、警備業者、指定管理者協会等幅広いネットワークを保有

2 設備・清掃に関する資格を保有する職員が多数在籍

建築物環境衛生管理技術者、第2種電気工事士、消防設備士(甲4、乙6)、清掃作業監督者、防火管理者、防災管理者等の有資格者が在籍

3 関西を中心に多数の駐車場管理実績を保有

自転車駐車場	27自治体、400施設、収容台数合計245,784台
駐車場	18自治体、45施設、収容台数合計10,530台

4 親会社との協力体制

[Redacted content]

[Redacted content]

5 高いお客様満足度

当社が管理している施設でのアンケート実施結果において、サービス提供内容について高い満足度を得ています。当施設でも「使いたい」と思っただけのサービスの提供に努めてまいります。

(2) 地域住民との交流について

1 地域貢献について

■ 方針

周辺地域の状況把握はもちろんのこと、**地域住民や地域団体とのより良い関係の構築が必要不可欠**と考えます。地域の方々とのコミュニケーションを密にし、より安全で快適な施設運営を行ってまいります。

また当社は地域社会への貢献と共生社会の実現の一環として、高齢者・障がい者等をはじめとする就職困難者層の雇用は重要であると考えております。特性にあった業務の集約や多様な雇用形態の創造によって、**雇用機会の拡大**に努めております。また、採用面接時は平等に面接を行い、本人が持つ能力を活かして勤務できるかを確認いたします。

■ 具体策

1. ご利用者を含む周辺住民(周辺自治会)との信頼関係の構築

気持ちの良い挨拶や対応を心掛け、早く地元に溶けこみ、信頼関係を築いてまいります。

2. 貴市実施事業への協力

貴市がご用意された交通安全や防犯等のポスターは、速やかに場内に掲示し、ご利用者様に周知いたします。その他の事業についても、ご協力できるように努めてまいります。

3. 地元雇用の優先

地域の地理や情報の入手は、より良いサービスの提供に必要不可欠です。地元精通の方を雇用し、やりがいや自信を持って運営に携わっていただき、**地域に密着した管理運営**を行ってまいります。

4. 市内事業者の活用

点検業務等、現在委託されている業者に発注依頼することを前提としておりますが、新たに業者を選定する際は**地元業者を優先**し、公正性・公平性を保ち選考いたします。

5. こども110番への加盟

こども110番に加盟し、万が一の際はこども達の避難場所として地域の安全に貢献いたします。



6. 警察へのご協力

当社は大阪府警より「自転車安全利用推進優良企業」に認定されております。自転車の安全利用促進のため、大阪府警主催のイベントへのご協力等で貢献しております。貴市においても、草津警察等に協力依頼をいただいた場合は、イベントへの参加を検討いたします。

7. 地域活動への積極的参加

地域清掃等が実施される際は、積極的に参加させていただきます。他市においても積極的に参加し、地域貢献に努めております。

8. 社会見学等のご協力

当社が管理している他市施設において、**近隣の小学校のこどもたちを対象とした社会見学にご協力**しています。自転車駐車場の仕事内容の説明や、場内案内を行いこどもたちにわかりやすく説明しております。貴市においても社会見学や子供向けの交通安全教室等実施される際は、積極的にご協力させていただき、**駐車ルールの徹底**を図ってまいります。



社会見学風景

※記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載してもよい。

Ⅲ 事業運営に関する計画

2 職員配置（自転車、バイク、管理事務所などそれぞれについて記載）

1 職員配置

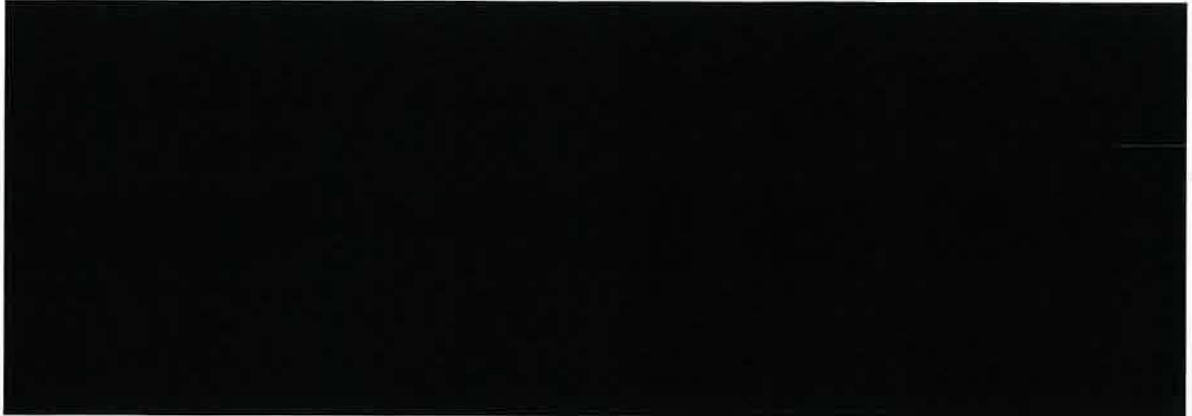
1. 組織について

当社は貴市自転車駐車を管理するにあたり、現場責任者を選任し、緊急時等速やかな対応に努めてまいります。また公の施設管理を行うにふさわしい人材を確保し、適切な管理運営を実現できる人員を配置いたします。そのほかビルメンテナンスに関わる内容に関しては親会社である[]のバックアップ体制をととのえるほか、設備関係において非常事態が発生した場合は、[]からの応援体制を整えます。緊急事態が発生した場合は、[]に協力を仰ぎます。全社一丸となって、貴市自転車駐車の管理運営をバックアップいたします。



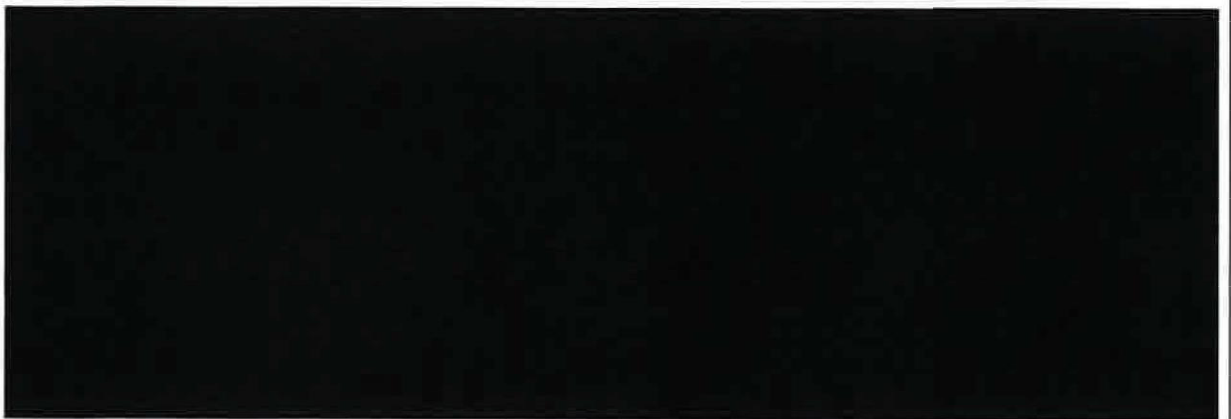
2. 雇用形態と各従業員の従事者数

自転車駐車場の管理運営においては、労働基準法に沿った就業規則を定めるほか、労働契約法に基づいた雇用契約を締結する等、**労働法規を遵守**し、労働者が安全・安心に能力を活かして勤務できるよう取り組んでおります。



職員配置表（管理事務所と自転車、バイク誘導整理員、平日と休日ごとの職員の配置についての表を作成すること）

■職員配置



※記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載してもよい。

Ⅲ 事業運営に関する計画

3 人材確保・育成

(1) 人材確保・採用計画の考え方

1 職員の雇用について

■ 方針

差別のない客観的な公正採用を大前提として、下記方針に基づき、当施設に相応しい人材を確保いたします。採用にあたっては公正採用選考人権啓発推進員を選任しており、差別のない公正な採用選考を行っております。採用において、人権を尊重し、門地・性別・性的指向・障がい・国籍・人種・宗教等を理由に不当に差別はいたしません。

■ 継続雇用・地元雇用の優先

現施設従事者のノウハウ及び地域の情報は、スムーズな管理運営と緊急時には必要不可欠と考えております。当社は現従事者の継続雇用を最優先に考えます。

■ 当施設に相応しい管理人を雇用

厳正な面接を行い、当社の採用基準を満たした方を採用いたします。

■ 雇用機会の拡大

業務の集約・様々な雇用形態を創造し、雇用機会の拡大に努めてまいります。



■ 具体策

1. 継続雇用

お客様や地域の特徴を把握し、業務スキルや運営ノウハウに長けた現職員は、貴重な人材と考えます。継続雇用を原則とし、効率的な管理運営に努めます。雇用にあたっては、採用面接シートの採用時評価基準を満たした方や当社の基本方針を理解してくれる方を採用します。採用後も6ヶ月ごとに更新を実施して、職員一人一人の勤務態度や健康状態を把握し、当施設の管理に相応しい人材を配置するように努めます。採用時の評価については下記基準を用いて「問題なし(3点)」、「少し問題(2点)」、「問題あり(1点)」の3段階で定量的に評価し、採用の可否を決定します。

【当社採用時評価基準例】

項目	評価のポイント	問題なし	少し問題	問題あり
履歴書について	・きちんと記載されているか？	3	2	1
服装・身だしなみ	・面接にふさわしい服装か？ ・爪はきれいにカットされているか？	3	2	1
言葉づかい	・乱暴な言葉づかいやタメグチではないか？ ・相手に良い印象を与えられる言葉づかいか？	3	2	1
面接の態度	・手の位置やしぐさに問題はないか？ ・業務へのやる気は十分か？	3	2	1
質問に対して	・誠実に答えているか？	3	2	1
健康状態	・健康状態に問題ないか？ ・顔色等悪くないか？	3	2	1
勤務日について	・勤務日が募集内容に合っているか？	3	2	1

2. 地元雇用の優先

地元雇用の優先により、緊急時における素早い対応・地域の特徴の把握が可能となります。地域密着型の雇用にも努め、安全・安心・快適な施設の管理運営を実現いたします。

3. 多様な採用手段を用いた人員確保策

採用目的に応じた人員の確保に努めてまいります。具体的手段としまして、以下を活用いたします。



②ハローワークの活用

ハローワークを活用して就職困難者等、幅広い人材の確保に努めてまいります。

③シルバー人材センターの活用

地域の地理や情報の入手は、より良いサービスの提供に必要不可欠です。シルバー人材センターの活用や地元精通の方を雇用し、やりがいや自信を持って運営に携わっていただきます。

④現地での掲載

管理人室前に職員募集の広告を掲示し、地元精通の方の雇用に努めてまいります。

4. 社員登用制度

当社は社員登用制度を設けており、本人の希望と力量があれば**社員として登用**し活躍する場所を設けております。他市施設においても複数名登用し、統括責任者や現場責任者としてやりがいを持って日々業務に取り組んでいただいております。

5. 法令遵守

採用においては雇用対策法や男女雇用機会均等法等の法令を遵守し、公正な採用を実施いたします。また、法令倫理相談窓口体制も整えております。

主な項目	概要
労働法規の遵守	当社は「労働基準法」に沿った就業規則を定めるほか、「労働契約法」に基づいた雇用契約を締結する等、法令を遵守しております。また、安全管理者及び衛生管理者の選任は義務付けられておりませんが、10名以上を雇用する施設においては 衛生推進者を選任 するようにしております。
休業制度	当社は「男女雇用機会均等法」「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」に基づいた 休業制度 を整えております。育児休業等を理由に労働者が不利益を被るような取り扱い及びハラスメントはしておりません。
法定福利厚生	社員はもちろんのこと、当社が雇用するアルバイトの方も 条件を満たす場合は雇用保険・健康保険・厚生年金等に加入 いたします。
障がい者雇用	当社は障害者雇用促進法に基づき、障がい者の方が能力を生かして勤務できるよう取り組んでおります。令和7年6月時点の雇用率は、 2.96% です。

(2) 人材育成・研修体制の考え方

1 人材育成について

■ 方針

利用者の「安全・安心・快適」を第一に考え、**公の施設にふさわしい人材の育成**に取り組んでまいります。施設管理運営事業をサービス業と位置付け、当社が持つ接客のプロとしてのノウハウを活用し、入社時教育・集合教育・臨時教育・外部研修を行います。

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

■ 具体策

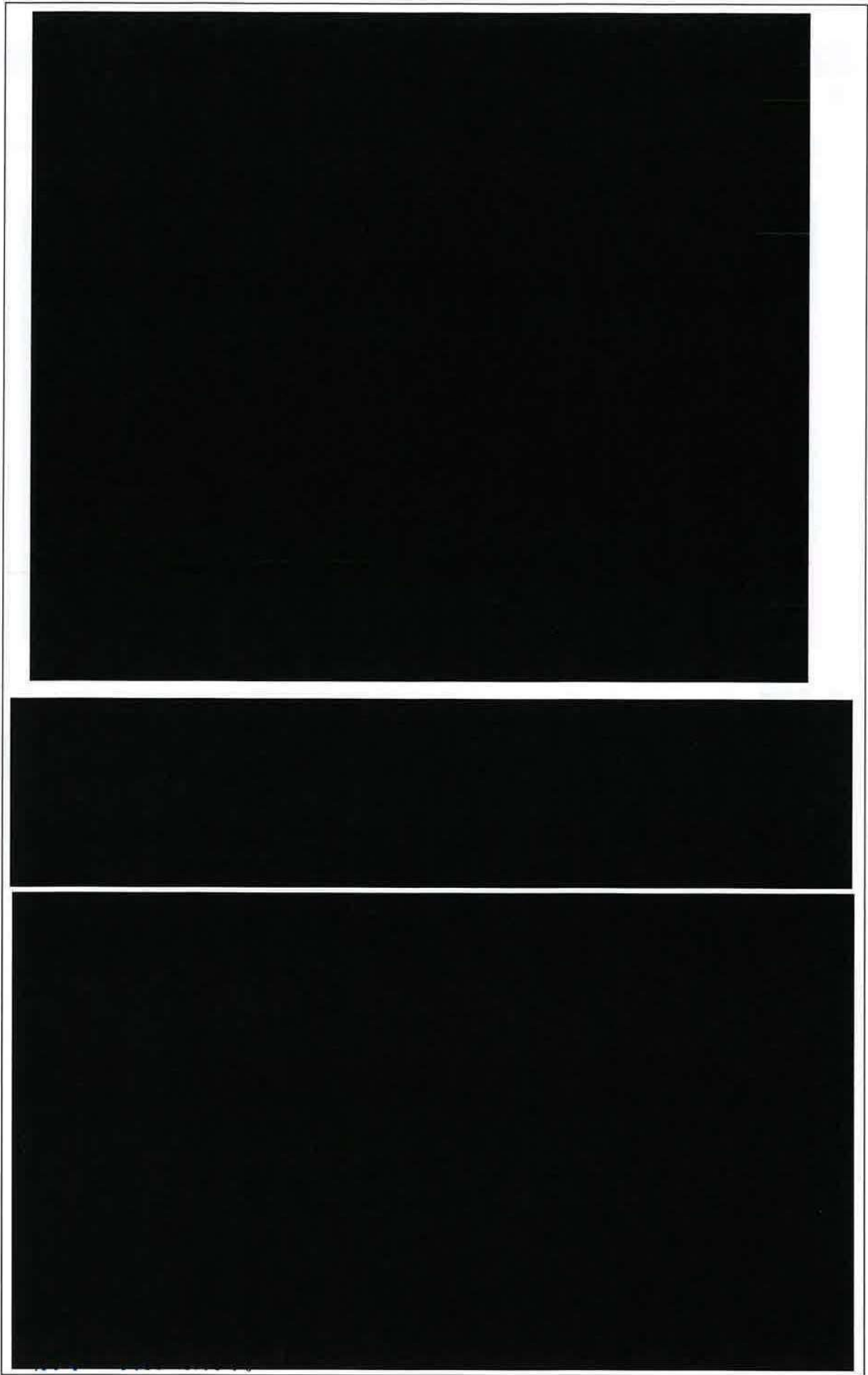
[Redacted]	
[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

2. 入社時教育(制服の着用)

職員は当社が貸与する**制服および帽子を着用**いたします。接客業に従事する者としての自覚を持つ環境を整えてまいります。

3. 入社時教育(拾得物の取扱い)

拾得物の取扱いについて次頁のとおりマニュアルを整備し、教育しております。



6. 外部教育(人権セミナーに参加)

各市町村担当の責任者も各地の商工会議所が主催する人権セミナーに参加しており、貴市を担当する責任者も**適宜人権セミナーに参加**いたします。また、本社で勤務する社員も必要に応じて人権研修を受講しております。

〈人権研修例〉

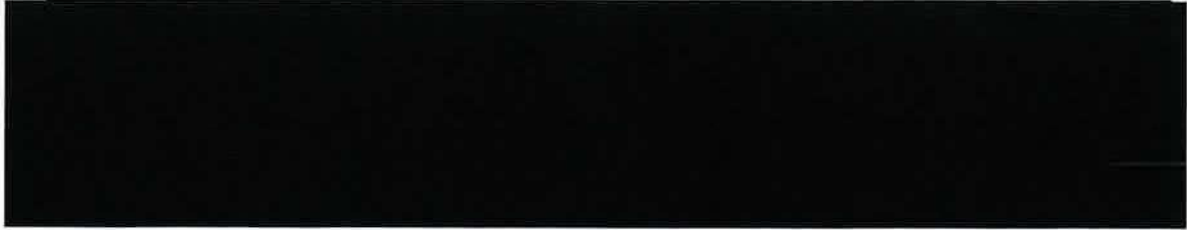
テーマ	内閣府主催「改正障害者差別解消法に係る説明会」
受講者	本社営業部社員
受講日	令和5年11月
周知	責任者をとおして研修資料を各施設に配布し、回覧

8. 臨時教育(接客強化・安全衛生・防災等)

必要に応じて、**接客強化・安全衛生・防災等の研修**を行います。

9. 臨時教育(交通安全)

当社は大阪府警より「自転車安全利用推進優良企業」に認定されております。自転車の安全利用促進のため、以下の取組みを今後も継続いたします。



10. 教育研修一覧表

10-1. 職員が受講



10-2. 統括責任者や現場責任者が受講



1 人権についての方針と教育

■ 方針

1. 近鉄グループの方針に基づき「安全・安心・快適」を実現

当社は、当施設における運営方針スローガン「安全な自転車駐車場」「安心できる自転車駐車場」「快適な自転車駐車場」の実現に向けて、法令遵守および安全管理に配慮しつつ、「近鉄グループ人権基本方針」に基づいて人権尊重に取り組んでまいります。

近鉄グループは、事業活動を通じて、「共創による豊かな社会の実現」へ貢献することを目指しています。そのためには、私たち一人ひとりが、事業活動を進めていくうえで、社会に与える影響を自覚することが重要だと考えています。このたび、事業活動に関わるすべての人々の人権の尊重を推進するため、国際連合の「ビジネスと人権に関する指導原則」等、人権に関する国際規範に基づき、「近鉄グループ人権基本方針」を定めます。

1. 人権の尊重

近鉄グループは、お客さま、地域住民、取引先、従業員等をはじめとするステークホルダーの人権を尊重し、人種、国籍、宗教、性別、性的指向、性自認、障がいの有無、社会的地位等を理由とした差別を行いません。また、ハラスメントの防止や長時間労働の抑制、労働安全衛生の推進等、人権、労働慣行における重要課題に取り組めます。

2. 人権デュー・ディリジェンス

近鉄グループは、事業活動に関連して人権に関する負の影響を防止、回避するため、人権デュー・ディリジェンスの継続的な実施に努めます。

(1)ステークホルダーとの対話

近鉄グループは、人権に及ぼす影響について、ステークホルダーと対話を行い、人権尊重の取組みの改善に努めます。

(2)教育と研修

近鉄グループは、人権方針を浸透、遵守させるため、適切な教育や研修を行います。

(3)救済と是正

近鉄グループが人権に対する負の影響を直接的、間接的に引き起こした場合は、適切な手続きを通じて救済、是正に取り組めます。

(4)情報開示

近鉄グループは、ウェブサイトや統合報告書などを通じて、人権に関する取組みについて、適切に情報開示を行います。

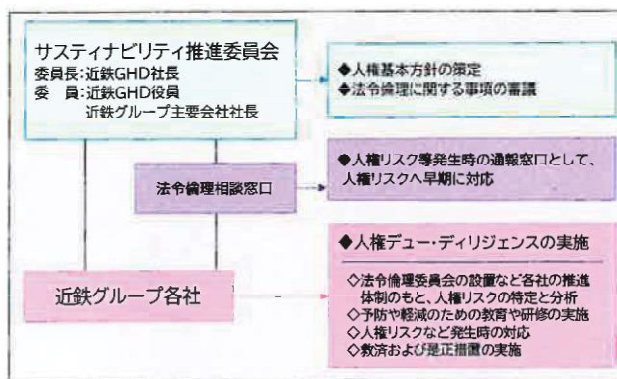
3. 適用範囲

本方針は、近鉄グループのすべての役員・従業員に適用します。また、サプライチェーン等に対しても、本方針への理解を求め、ともに人権の尊重を推進します。

2. 近鉄グループの人権推進体制

当社を含む近鉄グループ各社では、委員会の設置など各社に応じた推進体制のもと、人権デュー・ディリジェンス(人権リスクの整理・特定・分析)を実施しております。当社においては、以下の取組みを実施しております。

- ①「ミディ総合管理企業行動指針」の制定
- ②「コンプライアンス推進委員会」の設置
- ③法令倫理相談窓口の設置
- ④役員および使用人へのコンプライアンス教育を実施
- ⑤近鉄グループホールディングス株式会社および親会社からの人権に関する教育や資料を適宜共有



近鉄グループ人権推進体制

お客様から称賛の声をいただいた場合や、事案に対する素早い対応により「安全・安心・快適」に大いに貢献した職員は、優秀職員として表彰しております。職員が自転車駐車場運営にやりがいを持って働き、更なる接遇のレベル向上が出来るような制度を整えております。



※記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載しても良い。