

< 東京都駐車場指定管理者等募集要項 別紙 1 >

「 A 東京都八重洲駐車場等 5 駐車場 」及び

「 B 東京都板橋四ツ又駐車場 」共通

駐車場業務の管理運営に係る留意事項

平成 2 2 年 5 月

東京都建設局道路管理部

駐車場業務の管理運営に係る留意事項

駐車場の管理運営に当たっては次の点に留意するものとする。

1 施設の概要

資料1「概要図」、資料2「駐車場設備等一覧」を参照すること。

2 物品の管理等

(1) 都が貸与する物品(資料3「東京都所有物品一覧」)

指定管理者は、都が指定管理者に貸与する物品について、東京都物品管理規則及び関係例規に基づいて管理等を行うものとする。

指定管理者は、都が定める物品管理簿を備えて、その保管に係る物品を自ら整理すること。廃棄等の異動については、都に協議の上行うこと。

都が貸与する物品の修繕及び交換は、すべて指定管理者の負担で行うこと。また、都が貸与する物品を指定管理者が修繕・交換した場合の所有権は、都に帰属するものとする。

(2) 指定管理者が自ら用意する物品

指定管理者が駐車場の管理運営に関する物品を購入する場合は、全て自ら負担すること。

指定管理者が負担して購入した物品の所有権は、原則、指定管理者の帰属とする。()

指定管理者が購入した物品で、所有権が指定管理者に帰属するもののうち、5万円以上のものについては、都が定める物品管理簿に準じた管理簿を自ら作成し、整理すること。

駐車場営業に係る管理機器等の設置・修繕・交換等に伴うものについては、後述6(8)「各種修繕の区分」を準用する。

3 資格

指定管理者は、駐車場の管理運営を行うために必要な資格が法令等により義務付けられている場合には、自らの職員又は委託先の職員(個々の業務について第三者に委託する場合)のうちから、必要な資格を有する者を予め指名し配置しなければならない。(資料7「法定資格者一覧(駐車場)」参照のこと)

4 業務の引継ぎ

駐車場の管理運営に支障がないように、指定管理者は、都又はこれまで駐車場の管理を受託してきた者と業務の引継ぎを十分に行うこと。

なお、指定管理者が指定期間の終了又は指定の取消し等により、次期指定管理者

又は東京都に業務を引き継ぐ場合には、円滑な引継ぎに全面的に協力するとともに、必要なデータ等を遅滞なく提供すること。

5 利用料金等

(1) 利用料金制の適用

指定管理者は、利用料金を自らの収入とすることができ、その収入をもって駐車場の管理運営業務を行うものとする。

(2) 都への納入金

指定管理者が都に納める各年度の納入金は、応募時に提出した事業計画における、当該年度の収入額から当該年度の運営経費額を差し引いた金額とする。

各年度の収支実績が応募時に提出した事業計画と異なる状況が生じた場合においても、当該年度の納入金額の変更は行わない。

ただし、明らかに特段の事情があると認められる場合は、都と指定管理者が協議の上、変更事由等を記載して年度協定を変更することにより、納入金額の変更を行うことができるものとする。

納入金は毎月都へ納付するものとする。納入金の月別納入額・納入方法等の細目については、別途、都と指定管理者で締結する協定書で定める。

(3) 都による耐震補強工事の実施（公募の単位A）

公募の単位Aについては、指定管理期間中に都が耐震補強工事を行う可能性がある。耐震補強工事は、駐車場の一部区画を閉鎖して施工することとなるが、その際には、駐車場の管理運営業務への影響を極力少なくする工事方法等を選択するなどの工夫を行うものとし、納入金の減額等の措置は行わない。なお、現在予定されている工事箇所及びその年度は、次に掲げるとおりである。（ただし、今後変更の可能性はある。）

【耐震補強工事予定】

- ・宝町駐車場、東銀座駐車場（平成23年度実施予定）

(4) 利用料金の減免

東京都駐車場条例第14条の14第5項の規定に該当する場合には、利用料金の減免処理をすること。

具体的には、同条例施行規則別表に掲げるとおり。

（参考）

- ・平成17年度基準排出ガス75%低減レベルと認定された車又は電気自動車、天然ガス車等については、利用料金の最初の60分間に相当する額（定期的場合は利用料金の30%）を減免
- ・身体障害者の利用の場合、利用料金の最初の60分間に相当する額を減免など

6 実施要領

駐車場の供用時間は24時間年中無休とする。

(1) 業務体制

指定管理者は、駐車場の管理業務を行うために必要な従業員数を配置すること。

サービスの向上を図るため、配置する従業員全員が業務全般を理解し、処理できるよう従業員教育を徹底すること。

現金管理及び場内安全確保等のため、駐車場に現場責任者を配置すること。

(2) 利用者ニーズの業務への適切な反映

指定管理者は、利用者からの要望等を適宜把握して業務へ反映すること。少なくとも、各年度 1 回は、都が指示する方法により、利用者アンケートを実施すること。

また、指定管理者は利用者や近隣などからの苦情について、迅速、ていねいに対応し、その内容を月次報告により都に報告すること。ただし、緊急性のあるものは、速やかに都に報告すること。

(3) 利用促進活動

指定管理者は、利用者の利便性向上及び利用率向上に積極的に取り組むこと。

(4) 地域住民等との連絡調整等に係る業務

駐車場の運営が、地域住民の理解を得て行われるよう、指定管理者は地域住民や地元自治体等への必要な連絡、説明を誠実に行うこと。

(5) 事故等緊急時の対応

急病人やけが人、犯罪等が発生した場合は、指定管理者は迅速かつ適切に対応し、速やかにその内容を都へ報告すること。

(6) 人員配置

人員配置に当たっては、安全確実な料金管理、場内の安全確保、夜間における的確な警備及び日々の業務引継ぎ等を考慮して適正な人員を配置すること。

(7) 設備等の維持管理業務

設備等の維持管理業務に要する経費(下記(8)の中規模修繕経費を除く)を算定するに当たっては、資料 2「駐車場設備等一覧」、資料 4「設備等保守点検数量一覧」、資料 5「清掃内容一覧」を参照すること。

(8) 指定管理者による中規模修繕の実施

指定管理者は、駐車場施設の維持管理に必要な中規模修繕を自らの運営経費において実施するものとする。

当該経費については、応募時の事業計画において、施設等管理費のうち、中規模修繕経費枠として公募の単位 A は各年度 6,000 万円を、公募の単位 B は各年度 300 万円を計上すること。

なお、過去の中規模修繕の実施状況については、資料 8「過去の中規模修繕の実施状況」を参照のこと。

ここでいう「中規模修繕」は、駐車場施設の経常的な維持管理に必要な電気設備・給排水設備・空調設備その他の設備に係る修繕工事、床面・壁面・構築物等に係る修繕工事をいう。

大規模修繕(耐震補強工事、躯体に係る工事等駐車場施設の根幹に係る修繕)や法令などにより施設設置者に施工義務が課された工事は都が実施する工事であり、中規模修繕に含まない。

なお、下記の事項は、指定管理者が施設等管理費のうち中規模修繕経費枠とは別途の支出項目に計上し、実施すること。

- ア) 消耗品の取替え等日常的な維持修繕（1件あたり30万円未満程度）
- イ) 駐車場営業に係る設備改修（精算機・発券機・満空情報システム改修等、駐車場営業管理機器の改修やサイン表示の工事等）

指定管理者は、駐車場施設・設備の状態を適宜適切に把握した上で、各年度の開始前に、上記に定める経費により、当該年度に実施する中規模修繕の時期、内容等を明らかにした中規模修繕計画を策定し、都の承認を得ること。

指定管理者は、各年度終了後速やかに当該年度の中規模修繕の実績を明らかにした報告書を都に提出すること。

各年度の中規模修繕実施後の実績額が、上記に定める応募時の事業計画の「中規模修繕経費枠」を超過した場合においても、納入金の額は変更しない。ただし、明らかに特段の事情がある場合は、指定管理者は都と協議できるものとする。

当該年度の中規模修繕が当該年度中に達成できない場合は、都と協議の上、翌年度に繰り越して実施することができる。ただし、次年度までの2年間で当初計画分を達成できない場合は、その未達成分の金額(上記に定める額と実績額との差額)を次年度の納入金として都に追加納付しなければならない。(ただし、指定期間の最終年度の中規模修繕については、翌年度への繰り越しは行わず、未達成分の金額を当該年度の納入金に追加納付するものとする。)

中規模修繕を実施した施設・設備の所有権は都に帰属する。

ただし、駐車場営業に伴う修繕の場合は、都と指定管理者で個別に協議の上決定するものとする。

指定管理者は、工事の起工、積算、施工管理・監督を適正に行い、工事の実施に当たっては、東京都財務局建築保全部が作成する「東京都工事標準仕様書」を準用して実施すること。

各種修繕の区分

都及び指定管理者の実施する修繕の区分は下記によるものとする。

修繕の区分	実施する者	経費を負担する者	修繕された施設・設備の帰属
日常的な維持修繕 (一件当たり30万円未満程度)	指定管理者	指定管理者	都
中規模修繕 (一件当たり30万円以上程度)	指定管理者	指定管理者	都
駐車場営業に伴う修繕 (駐車場営業に係る管理機器(精算機・発券機・満空情報システム等)の改修やサイン表示の工事等)	指定管理者	指定管理者	都と指定管理者で個別に協議のうえ、決定する
大規模修繕 (耐震補強工事、躯体維持に係る工事等、施設の根幹に係る修繕)	都	都	都

駐車場営業に伴う修繕については、指定管理者が、各年度の開始前に修繕内容を記載した計画書を都に提出し、都と協議の上決定する。

(9) 各種保険への加入

加入すべき保険については、資料 6 「損害保険加入条件」を参照すること。

なお、いわゆる地震保険、火災保険については、駐車場内における耐震補強工事の実施、設備の充実度等を考慮して、加入を条件としてはいないので注意すること。

(参考)耐震補強工事实施済駐車場 日本橋駐車場、新京橋駐車場
八重洲駐車場(平成 22 年度実施予定)

(10) 事業報告書の提出

地方自治法第 2 4 4 条の 2 第 7 項の規定により、指定管理者は、各事業年度終了後に、管理運営業務の実施状況及び収支状況等を記載した事業報告書を、速やかに都に提出すること。

報告内容は、管理業務の実施状況、施設の利用状況、利用料金収入の実績、管理・事業に要した経費等の収支状況等の事項を予定しており、その具体的内容は、別途協定で定める。

< 資料 >

資料 1 「概要図」

資料 2 「駐車場設備等一覧」

資料 3 「東京都所有物品一覧」

資料 4 「設備等保守点検数量一覧」

資料 5 「清掃内容一覧」

資料 6 「損害保険加入条件」

資料 7 「法定資格者一覧(駐車場)」

資料 8 「過去の中規模修繕の実施状況」

資料 9 「過去の収入実績等」

資料 10 「利用料金体系」

資料 11 「駐車場におけるサービス内容」