

駐車場業務の管理運営に係る留意事項
（東京都板橋四ツ又駐車場）

平成 27 年 6 月

東京都建設局道路管理部

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」）

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 都が貸与する物品の修繕及び交換は、全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

- ① 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。
- ② 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。(※)
- ③ 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、10万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（参考）」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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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) 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 年基準排出ガス 75%低減レベルと認定された自動車かつ平成 22 年度燃費基準以上達成車若しくは平成 27 年度燃費基準以上達成車、燃料電池自動車又は電気自動車等については、利用料金の最初の 60 分間に相当する額（定期の場合は利用料金の 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

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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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（参考）」、資料5「清掃内容一覧（参考）」を参照すること。

(8) 指定管理者による中規模修繕の実施

- ① 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。

- ② 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）

- ③ 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①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。
- ④ 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。
- ⑤ 各年度の中規模修繕実施後の実績額が、上記①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。
- ⑥ 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①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。）
- ⑦ 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。

- ⑧ 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「損害保険加入内容(参考)」を参照すること。

(10) 事業報告書の提出

地方自治法第24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（参考）」

資料5「清掃内容一覧（参考）」

資料6「損害保険加入内容（参考）」

資料7「法定資格者一覧（参考）」

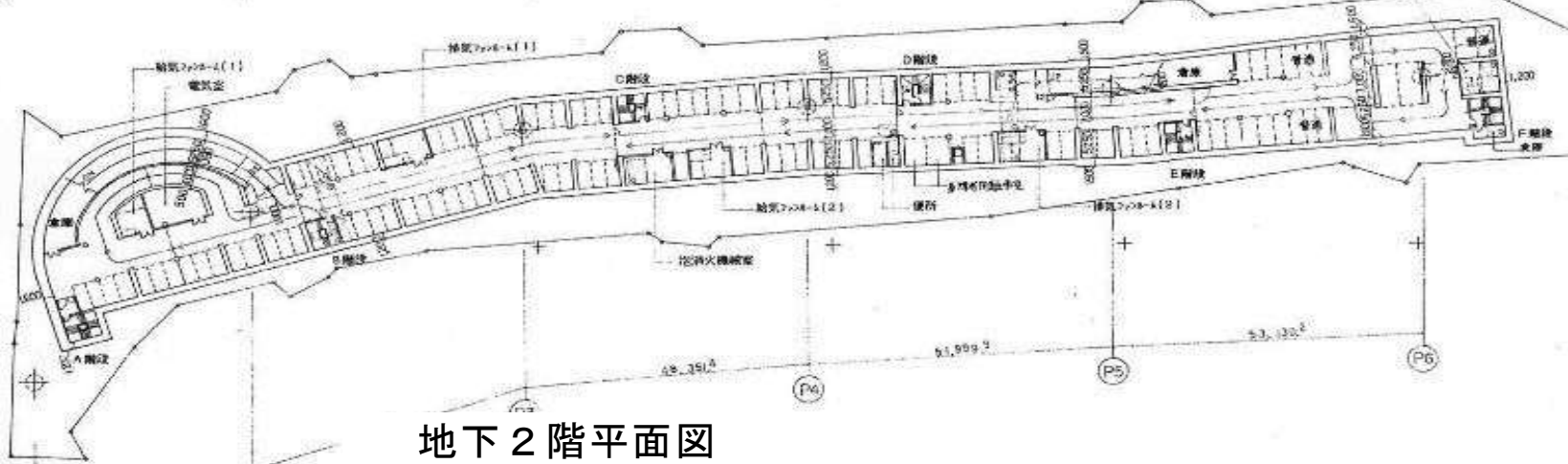
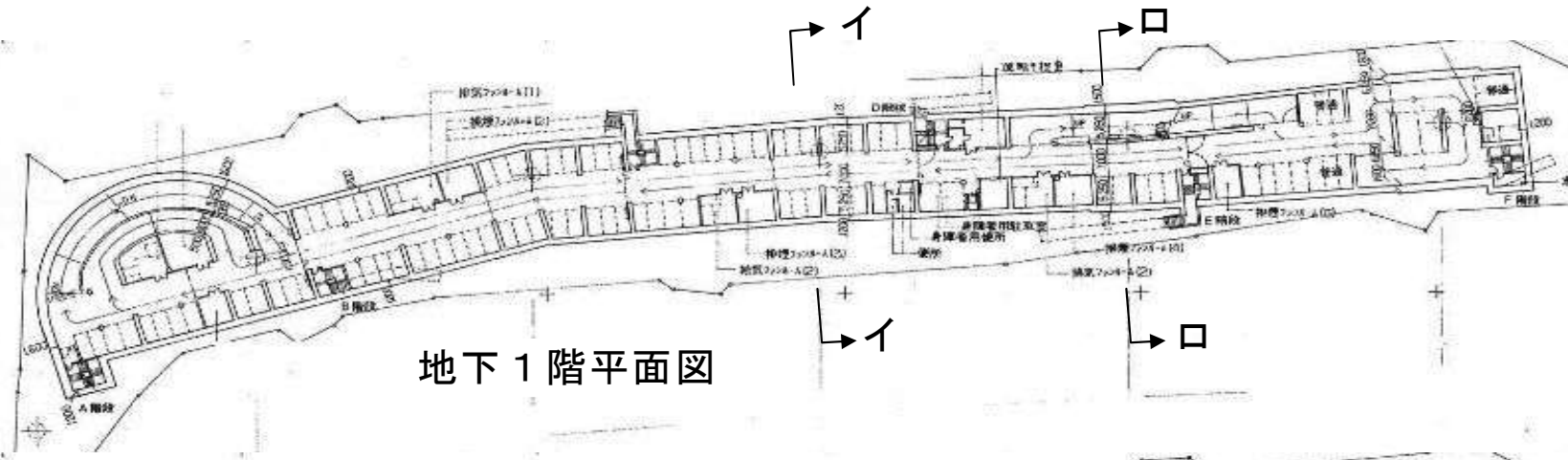
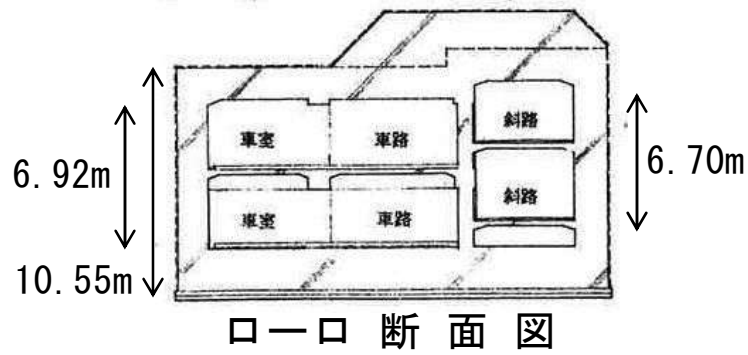
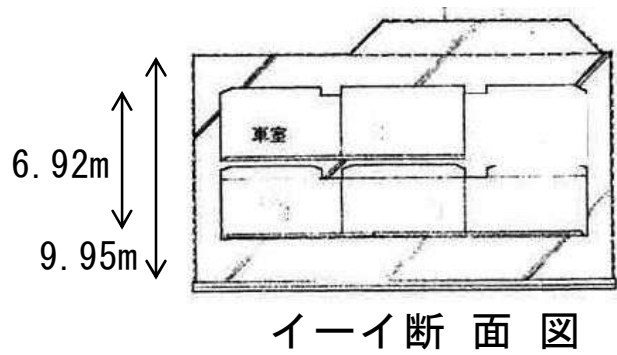
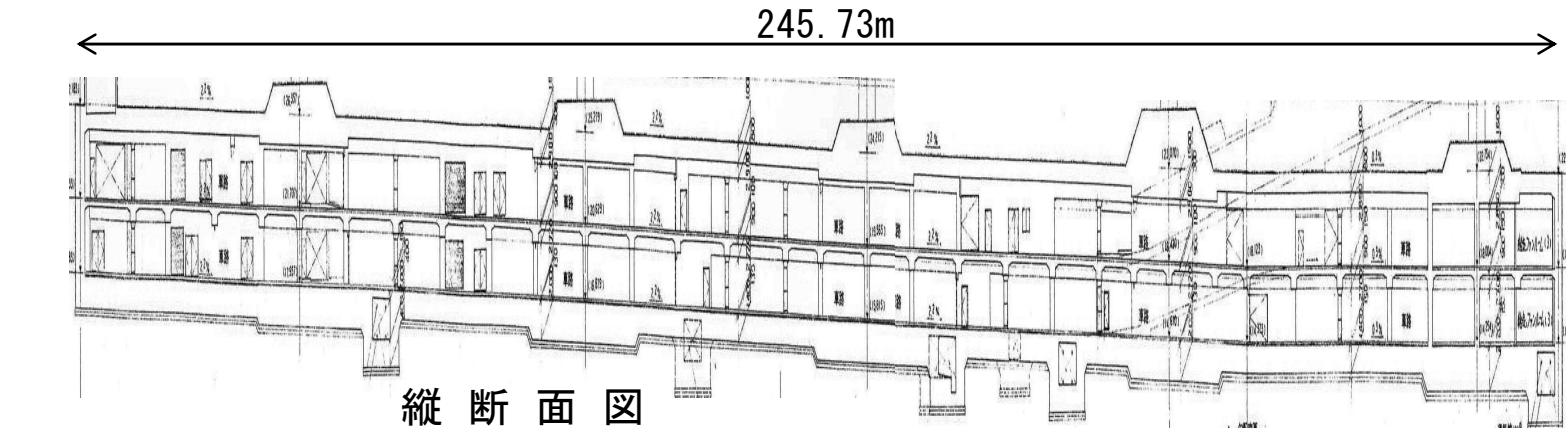
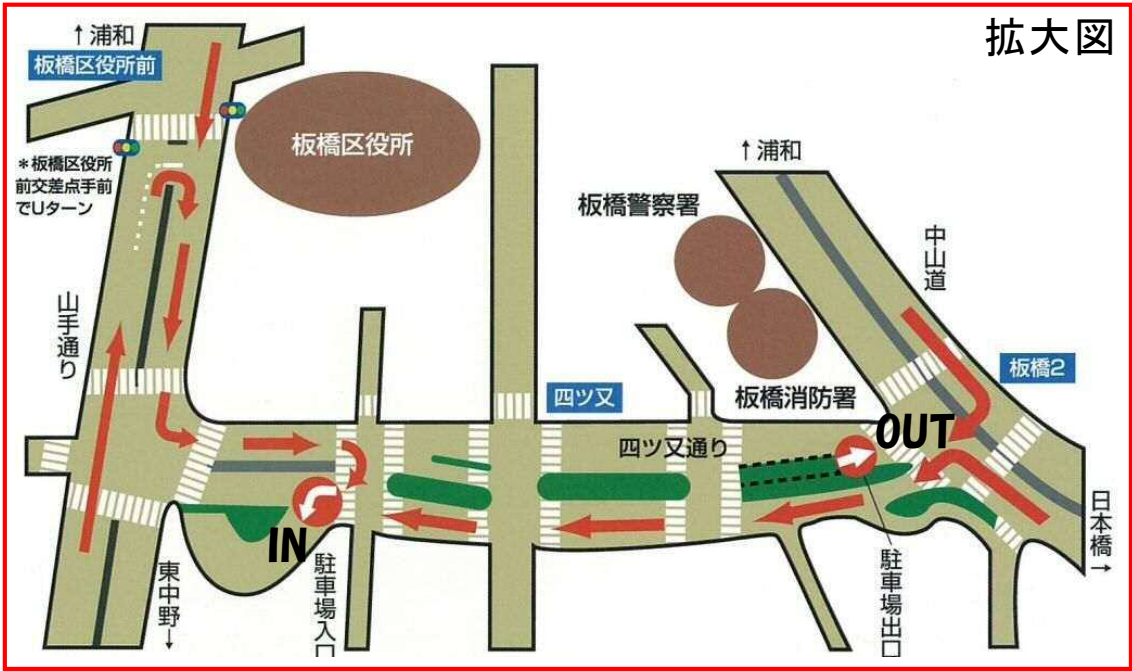
資料8「過去の中規模修繕の実施状況」

資料9「過去の収入実績等」

資料10「利用料金体系」

板橋四ツ又駐車場概要図

資料 1



駐車場設備等一覧 (1/3)

構 造	概 要
鉄筋コンクリート駐車場建 10,694.96㎡ 収容台数200台	地上施設：出入口、上屋、給排気塔、エレベーター塔 地下2階

駐車場設備

種別	機器名称等	仕 様	数量
電気設備	契約電力	実量制 55kW 業務用季時別電力2型	
	電源設備	受電電圧 6,600V 受電方式本線 1回線引き込み 直流電源盤 100AHセル	
	受電設備容量	800kVA	
	自家発電設備	500kVA 原動機関ディーゼル	
	蓄電設備	54セル (100AH/10HR)	
	照明設備	200V・100V (蛍光灯HF32W, FLR40W)	
	(平均照度)	車路：75～150lx 車室：50～100lx 階段・通路：100～250lx 管理室等：50～750lx	
空調換気設備	空調設備	空冷ヒートポンプパッケージ 冷房能力 3,150kcal/h 暖房能力 3,800kcal/h 冷房能力 6,690kcal/h 暖房能力 6,857kcal/h	3台
	換気設備	給気4系統 (送風機0.25～15.0kW) 排気6系統 (送風機0.25～22.0kW) 誘引誘導ファン (軸流ファン0.063kW～0.12kW)	11台 11台 62台
	自動制御設備	(中央監視設備に含む)	1式
給排水設備	給水設備	直結給水方式 40mm	1式
	給湯設備	床置貯湯式電気温水器 貯湯量 13ℓ	1台
	排水設備	汚水排水ポンプ 100ℓ/min*17min	2台
		湧水排水ポンプ 200ℓ/min*17min	6台
エレベーター設備	機械室レス型	3.5kW 積載荷重750kg 速度45m/min 定員11名一車イス仕様	1台

駐車場設備等一覧 (2/3)

種別	機器名称等	仕 様	数量
防災設備	警報設備	自動火災報知設備 (GR型受信盤・防災CRT監視盤)	1式
	誘導灯		132灯
	消火栓	2号屋内消火栓	22基
	消火栓用ポンプ	ユニット型消化栓ポンプ 40Φ×140ℓ/min×80m 水源容量33m ³ (特殊消火設備と兼用)	1台
	泡消火用ポンプ	ユニット型泡消火ポンプ 125Φ×1,050ℓ/min×80m 薬剤タンク 400ℓ	1台
	消火器	ABC粉末50型	1基
		ABC粉末10型	25本
		強化液3型	11本
	連結送水管	各階段の6箇所を設置 (各系統は地下1階にて接続) 連結送水口 (各階段1階に双口) 連結放水口 (各階段の地下1階・地下2階)	6箇所 12箇所
	排煙設備	駐車場車路車室 排風機 (22kw～30kw)	5台
	非常用照明	白熱40W	149個
	非常放送設備	放送装置 (非常・業務兼用) スピーカ	1台 94個
	無線通信補助		1式
中央監視設備	(受変電、発電機、照明、換気ファン、ポンプ等の制御)		
	中央監視装置	ネットワークコントローラ	
	中央監視装置子局	ローカルコントローラ	
	中央監視制御操作卓		

駐車場設備等一覧 (3/3)

種別	機器名称等	仕 様	数量
駐車場管制設備	(満空車案内、出庫警報、入出庫コントロール等の制御)		
	駐車場制御盤		
	駐車場管制制御操作卓		
	(出入口設備)		
	駐車券発券機	TD-650	1台
	自動料金精算機	AP-650	1台
	半自動精算機		2台
	(誘導設備)		
	満空車案内		1台
	各階満空車案内		1台
	出庫警報		1台
	信号灯		4台
監視カメラ設備		駐車場33台、エレベーター内1台	34台
その他	AMラジオ再放送設備		1式
	テレビ共同受信設備	UHF、VHF、BS	1式
	インターホン設備	管理人室～全ファンルーム室、身障者トイレ間	1式
	拡声放送設備	ロッカー型アンプ (240W、10局) 駐車場内放送	1式

東京都所有物品一覧

番号	品 名	数量	単位呼称	規 格
1	臨時収受BOX	1	台	臨時収受BOX
2	看板	1	面	駐車場名（内照式）
3	看板	1	枚	高さ制限
4	看板	1	箇所	案内表示（内照）
5	看板	12	箇所	行先表示（内照）
6	看板	1	箇所	合流注意（内照）
7	看板	1	箇所	入口満空表示（内照）
8	看板	1	箇所	各階満空表示（内照）
9	看板	1	箇所	出庫警報
10	カーブミラー	6	枚	カーブミラー
11	ミニキッチン	1	台	L=1200
12	防潮板	1	枚	A階段 W=1680
13	防潮板	5	枚	B～F階段 W=1615
14	防潮板	1	式	入口（3枚組）
15	防潮板	1	式	出口（3枚組）
16	電話台	4	台	SUS
17	オペレーターコンソール	1	台	駐車場管理室
18	オペレーターコンソール	1	台	遠方監視センター
19	回転椅子	2	台	計数管理
20	料金計算機	2	台	料金計算機
21	カードリーダー	2	台	カードリーダー
22	外部料金表示板	2	台	外部料金表示板

設備等保守点検数量一覧（参考）（1/2）

種 別	点検周期(年)	作 業 項 目	備 考
1 電気設備	12回	各種、制御盤・分電盤点検・整備	
	1回	低圧配線系統 絶縁抵抗測定記録	
	随時	場内蛍光灯反射板清掃	
	随時	営業所・各場居室蛍光灯取替	
	日常	高圧受電設備・発電記設備、点検・測定記録	
	日常	電気設備(受電・発電設備除く) 目視点検	
	1回	高圧受電設備、点検・整備・測定記録	
	1回	各種、継電器試験・及び測定記録	
	1回	制御盤・分電盤点検・整備	
2 空調換気設備	12回	各種、制御盤・分電盤点検・整備	
	12回	各種 機械室点検・整備	
	2回	各種、フィルター整備・交換	
	2回	エアコン室内外機点検・整備	
	2回	給気塔点検・整備	
	2回	居室・外気ファン・フィルドンフィルター整備・交換	
	12回	空気清浄機点検・整備	
	1回	送排風機グリスアップ	
	1回	機械室点検・整備	
	2回	排気ファンフィルター交換	主送風機用
3 給排水衛生設備	12回	各種、制御盤・分電盤点検・整備	
	12回	各種ポンプ 点検・調整	
	1回	各種バルブの開閉試験	
	2回	フラッシュバルブ点検・補修	

設備等保守点検数量一覧（参考）（2/2）

種 別	点検周期(年)	作 業 項 目	備 考
4 防災設備	必要に応じて	消火・ディーゼル発電機用地下水槽清掃	
	12回	消火ポンプ 点検・整備	
	12回	バッテリー測定記録	
	2回	発電機 ロード運転・記録	
	10回	ディーゼル発電機 ノーロード運転	
	2回	消火器点検	
	2回	スプリンクラー設備点検	
	2回	泡消火設備点検	
	2回	自動火災報知設備点検	
	2回	誘導灯設備点検	
	2回	連結送水管点検	
	2回	防火シャッター設備点検	
	2回	連結送水管・消火栓 点検・整備	
	2回	粉末消火器 点検・整備	
5 駐車場管制設備	2回	各種 看板点検・整備	
6 監視カメラ設備	1回	駐車場監視用 CRT・レコーダー点検・整備	
	1回	駐車場監視カメラ点検・整備	
7 中央監視設備	2回	自家用発電設備点検	
	1回	中央監視設備点検	
8 その他	12回	放送設備点検・整備	
	1回	場内全扉の点検・補修	
	1回	防災対応訓練	
	12回	CO濃度測定	
	1回	エレベーター動作点検・整備	
	2回	駐車場制御機器 点検・整備	

清掃内容一覧（参考）

日常清掃

項 目	面積（㎡）	周 期	内 容
車路・車室・側道部	5,924	毎 日	床面の埃除去（掃き掃除及び散水） 砂・土・紙くず・吸殻等除去
階段	619	1 日おき	床面の埃除去（掃き掃除及び散水） 手すりの拭き掃除
管理人室	54	週 1 回	床面の埃除去（掃き掃除） テーブルの雑巾がけ
控え室		1 日おき	床面の埃除去（掃き掃除） テーブルの雑巾がけ
トイレ	89	毎 日	洗面器、鏡、床面、扉、便器の汚れ落とし
エレベーター		週 1 回	掃除機がけ

定期清掃

項 目	面積（㎡）	周 期	内 容
車路・車室・側道部	5,924	年 4 回	壁面水洗い、柱の水洗い及び乾拭き、ダクト パイプ埃除去
階段	619	週 1 回	床面の水洗い及び研磨
管理人室・控え室	54	年 1 回	床面の水洗いワックスがけ及び研磨
マンホール等		年 2 回	マンホール内部清掃、殺虫剤散布

損害保険加入内容（参考）

保険の種類	項 目	
自動車管理者賠償責任保険	1 事故	
	免責	
施設管理者賠償責任保険	対人	1 名
		1 事故
	対物	1 事故
昇降機賠償責任保険	対人	1 名
		1 事故
	対物	1 事故
動産総合保険	発券機・精算機（ゲート含む）	
	現金	

法定資格者一覧（参考）

駐車場名	防火管理者	自衛消防活動 中核要員	第三種 電気主任技術者	第一種 電気工事士
	火災予防条例 55 条の 3 第 1 項の 3 号	火災予防条例 55 の 5 第 1 項の 6 号	電気事業法 第 43 条	電気工事士法 第 3 条
板橋 四ツ又 駐車場	1 名	8 名	1 名 (保安監督者)	1 名以上

過去の中規模修繕の実施状況
(平成23年度～平成26年度)

(単位：千円)

年度	内容	支出額
平成23年度	空調設備改修工事 駐車場管制設備改修 受変電設備補修 トイレ改修	3,017
平成24年度	漏水補修工事 小型換気ファン改修工事 防火扉改修	3,083
平成25年度	電気温水器設備改修工事 漏水補修工事 入口満空表示灯移設工事	3,011
平成26年度	漏水対策工事 トイレ洋式化 ラジオ再放送設備改修工事	3,005

過去の収入実績等

1. 過去の収入実績

(単位：千円)

年度	収入額	(4月実績)	
平成23年度	68,759	4月	5,610
平成24年度	67,403	4月	5,500
平成25年度	68,087	4月	5,651
平成26年度	71,743	4月	5,889
平成27年度		4月	5,032

※ 平成27年度は4月の実績

2. 過去の納入金合計額

(単位：千円)

年度	納入金合計額
平成23年度	92,022
平成24年度	
平成25年度	
平成26年度	

利用料金体系

平成 27 年 4 月現在

種 類	料 金
時間貸し利用（30 分ごと）	150 円（※）
定期貸し利用（1 か月）	25,000 円
当日最大料金	1,800 円
低公害車割引	時間制：最初の 1 時間無料 定期制：料金の 30%割引
身障者割引	時間制：最初の 1 時間無料

※ 平成 27 年 4 月 1 日付東京都駐車場条例改正に伴い、平成 28 年 4 月 1 日からは駐車時間 30 分までごと 180 円の範囲内で定める。