

直轄駐車場維持管理・運営事業

要求水準書

平成 2 3 年 1 1 月

国土交通省

目 次

I 総則.....	2
1. 要求水準書の位置付け.....	2
2. 要求水準書の変更.....	2
3. 法令等の遵守.....	2
II 一般的事項.....	2
1. 対象施設.....	2
2. 業務の概要.....	3
3. 費用の負担.....	3
III 維持管理・運営に関する要求水準.....	4
1. 事業者の行う業務.....	4
2. 基本方針.....	5
3. 業務の進め方.....	5
1) 維持管理・運営の事前準備.....	5
2) 計画書の作成、提出.....	5
3) 報告書の作成、提出.....	5
4) 駐車場管理規程の作成.....	6
5) 記録の保存等.....	6
6) 事業期間終了時の引継ぎ.....	6
4. 維持管理業務.....	7
1) 清掃.....	7
2) 点検保守.....	7
3) 維持修繕・大規模修繕.....	7
5. 運営業務.....	7
1) 維持管理・運営開始時の要件.....	7
2) 自動車整理等.....	7
3) 安全管理.....	8
4) 駐車料金徴収.....	8
6. 各駐車場におけるその他の要件.....	9
1) 静岡駅前地下駐車場、四日市地下駐車場及び松山地下駐車場における要件.....	9
2) 隣接する施設との費用負担等の連携に関する要件.....	9

(添付資料)

別紙1 付帯事業の要件 (案)

別紙2 維持修繕・大規模修繕の具体例

別紙3 維持管理・運営開始時の要件

別紙4 静岡駅前地下駐車場、四日市地下駐車場及び松山地下駐車場における要件

別紙5 隣接する施設との費用負担等に関する要件

I 総則

1. 要求水準書の位置付け

直轄駐車場維持管理・運営事業 要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、直轄駐車場維持管理・運営事業（以下「本事業」という。）において、本事業を実施する主体として選定された民間事業者により本事業の遂行のみを目的として設立される会社法に定める株式会社（以下「事業者」という。）に対して国土交通省（以下「国」という。）が要求するサービス水準を示すものである。また、本事業の応募者は、要求水準書に示す内容を満たす事業の実施内容に関する提案を行うものとする。

2. 要求水準書の変更

国及び事業者は、事業期間中に利用者のニーズや社会情勢の変化、法令等の変更、追加、大規模災害等の不可抗力その他国及び事業者の責めに帰すことができない事由が発生し、業務内容等の変更が必要と判断した場合には、双方協議の上、要求水準書を変更できるものとする。また、国は、その他事由により業務内容の変更が必要と判断した場合には、要求水準書の変更を求めることがある。

3. 法令等の遵守

事業者は、本事業の実施にあたって、関連法令等（関連する施行令、規則、条例等を含む。）を遵守し、必要となる許認可の取得、届出、点検その他の法令等に定める事項を実施すること。

II 一般的事項

1. 対象施設

本事業の対象となる全国 14 箇所の駐車場の名称、所在地及び管理者である国土交通大臣の事務を分掌する者を表 1 に示す。

表 1 本事業の対象施設の名称、所在地及び国土交通大臣の事務を分掌する者

名称	所在地	国土交通大臣の事務を分掌する者
北一条地下駐車場	北海道札幌市中央区北一条西5丁目1番2地先 (一般国道230号)	北海道開発局長
長島地下駐車場	青森県青森市長島1丁目2番6号地先 (一般国道7号)	東北地方整備局長
平和通り地下駐車場	福島県福島市大町4番20号地先 (一般国道13号)	
泉町駐車場	茨城県水戸市泉町1丁目地先 (一般国道50号)	関東地方整備局長
赤坂公共駐車場	東京都港区元赤坂1丁目2番1号地先 (一般国道246号)	
八日町地下駐車場	東京都八王子市八日町8番B3号 (一般国道16号)	
羽衣・伊勢佐木地下駐車場	神奈川県横浜市中区羽衣町3丁目66番1 (一般国道16号)	中部地方整備局長
静岡駅前地下駐車場	静岡県静岡市葵区黒金町1番地の1 (一般国道1号)	
大曽根国道駐車場	愛知県名古屋市中区大曽根4丁目1番37号地先 (一般国道19号)	
四日市地下駐車場	三重県四日市市浜田町5番B1号 (一般国道1号)	近畿地方整備局長
桜橋駐車場	大阪府大阪市北区梅田1丁目1番7号 (一般国道2号)	
紙屋町地下駐車場	広島県広島市中区大手町1丁目地下街300号 (一般国道54号)	中国地方整備局長
松山地下駐車場	愛媛県松山市二番町4丁目7番地2 (一般国道11号)	四国地方整備局長
はりまや地下駐車場	高知県高知市はりまや町3丁目3番地下1号 (一般国道32号)	

2. 業務の概要

事業者は、対象施設である全国 14 箇所の駐車場の全てについて、維持管理・運営を行う。事業者が行う維持管理・運営の主な内容は以下のとおりである。

本事業は、国が整備した公共駐車場の維持管理・運営を行うものであり、何れの駐車場においても整備効果の発揮が求められる。このため、一部の駐車場であっても、事業者の都合により駐車場利用者へのサービス提供を中断したり、縮小することを認めない。

1) 維持管理業務

- ・清掃
- ・点検保守
- ・維持修繕
- ・大規模修繕（管理室の空調設備及び給湯設備並びに事業者が単独で所有する設備に限る）
- ・災害復旧（事業者が単独で所有する設備に限る）

2) 運營業務

- ・自動車整理等
- ・安全管理
- ・駐車料金徴収

3) 付帯事業

本事業においては、駐車場の適正な維持管理・運営の支障とならない範囲で、駐車場利用者の利便増進に寄与する付帯事業の実施を認める予定である。なお、付帯事業の実施のために施設の設置を必要とする場合には、道路法第 32 条に基づき道路の占用の許可等が必要になる。

付帯事業の要件について、別紙 1 に示す。

3. 費用の負担

事業者は、本事業の実施に要する費用（公租公課、応募に係る費用を含む）の全てを負担するものとする。

Ⅲ 維持管理・運営に関する要求水準

1. 事業者の行う業務

事業者は、表2に示す区分に従い業務を行う。なお、維持修繕及び大規模修繕の具体例を別紙2に示す。

表2：業務内容及び実施者

業務		業務内容	実施者
運営	自動車整理等	○利便性確保等のために必要な満空情報等の情報提供、案内・誘導、車両の入出庫管理、駐車場利用者対応及び除雪・路面凍結対策等、車両の入出庫に必要な処置。	事業者
	安全管理	○出入口の開閉、巡回や場内モニター監視、防水板の設置、駐車場利用者の避難誘導等、駐車場利用者の安全確保に必要な処置。 ○情報伝達訓練。	
	駐車料金徴収	○駐車場利用者からの駐車料金の徴収。 ○定期券、回数券等の販売。	
	その他	○その他駐車場の運営に必要な事項。	
維持管理	清掃	○快適な環境を保つために実施する駐車場内の掃除、清潔の保持。 ○廃棄物の処理。	事業者
	点検保守	○あらかじめ定めた手順により機能及び劣化の状態を調査する法定点検、定期点検及び日常点検。 ○消耗部品の交換、部品の調整、注油等を行う定期保守及び日常保守。	
	維持修繕	○躯体、建築物及び設備について、劣化・損傷した部位・部材又は機能を実用上支障のない状態に回復させるために実施する補修、修理、部品の交換等のうち、日常的に発生する不具合に対応するためその都度行うもの。	
	大規模修繕	○国と事業者が共有する設備のうち管理室の空調設備及び給湯設備、並びに事業者が単独で所有する設備（料金設備を含む）について、 (1)劣化・損傷した部位・部材又は機能を実用上支障のない状態に回復させるために実施する補修、修理、部品の交換等のうち時期を定めて計画的に行うもの。 (2)劣化・損傷した部位・部材又は機能を新しいものに取り替えること。	国
		○国と事業者が共有する建築物及び上記以外の設備について、 (1)劣化・損傷した部位・部材又は機能を実用上支障のない状態に回復させるために実施する補修、修理、部品の交換等のうち時期を定めて計画的に行うもの。 (2)劣化・損傷した部位・部材又は機能を新しいものに取り替えること。 ○国と事業者が共有する躯体について、広範囲に実施する補修、修理。	
災害復旧	○事業者が単独で所有する設備（料金設備を含む）が災害により損傷した場合の復旧。	事業者	
	○国と事業者が共有する躯体、建築物及び設備が災害により損傷した場合の復旧。	国	

2. 基本方針

本事業の実施にあたっては、事業期間を通じて以下の基本方針によること。

- ・駐車場の適切な維持管理・運営を行い、安全かつ円滑な道路交通の確保等に努めること。
- ・事故防止や防災等に努め、駐車場利用者の安全を確保すること。
- ・駐車場利用者ニーズを適切に把握し、利便性の高い施設運営に努めること。
- ・駐車場内の衛生環境を保持し、駐車場利用者の快適性を確保すること。
- ・地域と積極的に連携・協調し、地域の活性化に寄与すること。
- ・施設の機能が確保されるよう適切に維持管理を行うこと。
- ・省資源、省エネルギー化を図り、環境負荷の低減に努めること。
- ・各駐車場が所在する国道を管理する国道事務所等と密接な連携を図るほか、本事業の対象施設と一体的な構造となっている駐車場の管理者である関係地方公共団体等と協力すること。

3. 業務の進め方

1) 維持管理・運営の事前準備

維持管理・運営の開始に向け、必要な体制、人員を確保するとともに、財団法人駐車場整備推進機構（以下「機構」という）と協力して必要な準備を適切に行うこと。なお、維持管理・運営の開始にあたっては、休業日を設けることなく維持管理・運営を引き継ぐこと。

2) 計画書の作成、提出

(1) 業務計画書

事業期間全体の実施方針、業務実施・管理体制、事業者が行う大規模修繕等の維持管理業務及び運営業務の実施計画等を記載した業務計画書を作成し、維持管理・運営の開始日までに国に提出して承諾を得ること。また、業務計画書の内容を変更しようとする場合は、遅滞なく国と協議し承諾を得ること。

なお、業務計画書には、事業者による業務の実施状況を国が監視する際の確認事項及び方法等についても記載すること。

(2) 年間作業計画書（毎年度の計画書）

上記（1）の業務計画書に加え、業務計画書に基づき、毎年度、作業内容、作業実施時期及び配置人員等の具体的内容を記載した年間作業計画書を駐車場毎に作成し、事業年度開始前に（初事業年度においては維持管理・運営の開始日までに）国に提出して承諾を得ること。また、年間作業計画書の内容を変更しようとする場合は、遅滞なく国と協議し承諾を得ること。

(3) 防災業務計画書

地震及び台風等の自然災害、事故並びに火災等の発生時の対応について定めた、防災業務計画書を駐車場毎に作成し、維持管理・運営の開始日までに国に提出して承諾を得ること。また、防災業務計画書の内容を変更しようとする場合は、遅滞なく国と協議し承諾を得ること。

3) 報告書の作成、提出

(1) 業務報告書

実施した業務について日報、月報及び年度報告書を駐車場毎に作成すること。月報及び年度報告書については、作成後、国に提出し、日報については少なくとも3年間保管し、国の求めに応じて提出もしくは閲覧に供すること。

各報告書については、以下に示す項目を含むものとするが、様式や記載内容については、駐車場毎に、国と協議して定めるものとする。

①日報

- ・維持管理の実施状況
- ・事故、苦情、通報等の内容

②月報

- ・維持管理の実施状況
- ・駐車料金収入、駐車台数
- ・事故、苦情、通報等の内容

③年度報告書（年間総括）

- ・維持管理の実施状況
- ・駐車料金収入、駐車台数
- ・収入、費用
- ・事故、苦情、通報等の内容

(2) 会計報告

毎事業年度終了後、公認会計士又は監査法人による監査を経た事業者の会計報告を国に提出すること。

(3) 利用者ニーズ調査報告書

駐車場毎に駐車場利用者の意見・要望を適切な方法により継続的に把握し、利用者ニーズ調査報告書を作成し、毎事業年度終了後、国に提出すること。

また、報告書の内容を年間作業計画に反映するなど、駐車場利用者のニーズに対応した利便性の高い運営に努めること。

4) 駐車場管理規程の作成

駐車場法第13条に基づき、駐車場毎に維持管理・運営に関する基本的事項を定めた駐車場管理規程を作成し、事前に国に提出し承諾を得たうえで、都道府県知事等に届出を行うこと。また、駐車場管理規程に定めた事項を変更した場合も同様とする。

作成した駐車場管理規程のうち、駐車場法第13条第2項各号に掲げる事項については、駐車場内の駐車場利用者の見やすい場所に掲示すること。

5) 記録の保存等

(1) 点検記録の保存

設備の点検記録を法律等で定められた期間保存すること。なお、法令等に期間の定めのないものは次事業年度1年間を原則とする。

(2) 設備台帳の作成

設備毎に、実施した維持修繕及び大規模修繕の実績を記録した設備台帳を作成し、事業期間中保管すること。

6) 事業期間終了時の引継ぎ

事業者は、事業期間終了の1年前までに、事業期間終了時までには事業者が行う大規模修繕等の維持管理業務の実施計画について国と必要な協議を行い、協議の結果を反映した年間作業計画書に基づき維持管理業務を実施して事業期間終了時までには確認を受けること。

また、事業期間終了時に、国又は国の指定する第三者に円滑に対象施設の維持管理・運営を引き継げるよう必要な事前準備を適切に実施するとともに、引継ぎにあたっては、点検記録及び設備台帳を引き渡すこと。

4. 維持管理業務

事業者が実施する維持管理業務の要求水準を以下に示す。

1) 清掃

- ① 日常清掃及び定期清掃を組み合わせる適切に清掃を実施し、駐車場の衛生環境を保持し、駐車場利用者の快適性を確保すること。
- ② 使用する器具・備品、補充のための消耗品等はすべて事業者が準備すること。
- ③ 本事業の実施に伴い発生する全ての廃棄物について、適正に処理すること。

2) 点検保守

- ① 躯体、建築物及び設備について、適切に点検及び保守を行い所要の機能を保持すること。
- ② 法定点検、定期点検及び日常点検を組み合わせる適切に点検を実施し、躯体、建築物及び設備の機能、劣化状況、損傷等の異常の有無を的確に把握すること。
- ③ 点検結果等を踏まえ、日常的又は定期的に保守を実施すること。

3) 維持修繕・大規模修繕

- ① 躯体、建築物及び設備について、点検結果等を踏まえ、適切に補修、修理を行い所要の機能を保持すること。
- ② 漏水やコンクリートクラックが発生した場合は適切な処置をとること。
- ③ 管理室の空調設備及び給湯設備並びに事業者が単独で所有する設備について、適切な時期、内容で大規模修繕を実施すること。
- ④ 駐車場利用者の利便性を考慮した方法・時間帯で維持修繕及び大規模修繕を実施すること。
- ⑤ 管理室の空調設備及び給湯設備並びに事業者が単独で所有する設備については、事業期間終了後1年以内において大規模修繕の必要が生じない状態を保持すること。

5. 運營業務

事業者が実施する運營業務の要求水準を以下に示す。

1) 維持管理・運営開始時の要件

- ① 円滑な維持管理・運営の引継ぎ、駐車場利用者の利便性確保等の観点から、別紙3（維持管理・運営開始時の要件）に示す供用時間、駐車料金、地元関係機関等と連携した各種サービス等を、維持管理・運営の開始時において機構から引継ぎ継続すること。

2) 自動車整理等

- ① 休業日を設けず通年営業を行うこと。
- ② 供用時間を変更しようとする場合は、国と事前に協議するものとする。
- ③ 駐車場利用者の利便性確保等のために案内情報板等を用いた満空情報等の情報提供、車両の案内・誘導、車両の入出庫管理及び駐車場利用者対応を実施すること。
- ④ 駐車場利用車両による道路交通への影響を最小限に抑えるため、混雑時などにおいては路上誘導員を配置する等、必要な対応を適切に実施すること。
- ⑤ 必要な除雪及び路面凍結対策等を実施すること。
- ⑥ 車両の入出庫時等に問題が発生した場合に、速やかに対処できる体制を構築すること。
- ⑦ 放置車両等が生じた場合は、あらかじめ兼用工作物管理協定において定める国の事務所（以下、「事務所」という。）に報告の上、事業者において適切に対応すること。

3) 安全管理

- ① 供用時間に応じて出入口等の開閉を適切に実施すること。
- ② 歩行者及び車両の事故防止対策を十分に講じること。
- ③ 車両の盗難、破壊、車上荒らし等を防止するため、巡回や場内モニター監視等必要な安全管理を実施すること。
- ④ 事故・火災が発生した場合は、防災業務計画書に基づき、正確かつ迅速な情報提供、駐車場利用者の避難誘導を行う等、必要な措置を講じること。また、事務所及び関係機関に速やかに報告すること。
- ⑤ 台風及び局地的集中豪雨等による入出庫路や階段部からの流入水による駐車場内の浸水を防止するため、気象情報を適切に把握し、必要に応じ防水板の設置等の対策措置を取ること。
- ⑥ 閉場後に豪雨が予想され、事前に防水板の設置を行う場合は、閉場時に誤進入による車両の事故等が生じないように十分な安全対策を講じること。
- ⑦ 災害が発生した場合、又は発生するおそれがある場合は、防災業務計画書に基づき、正確かつ迅速な情報提供、駐車場利用者の避難誘導を行う等、被害の発生又は拡大防止に必要な初期措置を講じること。また、事務所及び関係機関に速やかに報告し、円滑かつ確実な連携に努めること。
- ⑧ 災害による被害を受けた場合は、必要な範囲において、応急措置を講ずるものとし、速やかにその内容を事務所に報告すること。
- ⑨ 水防法第15条に基づき、市町村地域防災計画に名称及び所在地を定められた駐車場については、駐車場利用者の洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るために必要な措置に関する計画を国と共同で作成し、市町村長に報告するとともに、公表すること。
- ⑩ 毎年度、防災業務計画書に基づき、防災訓練及び情報伝達訓練を行うこと。

4) 駐車料金徴収

- ① 駐車料金の設定については、下記を遵守すること。
 - ・ 自動車を駐車させる特定の者に対し不当な差別的取り扱いをするものではないこと。
 - ・ 自動車を駐車させる者の負担能力に鑑み、その利用を困難にする恐れのないものであること。
 - ・ 付近の駐車料金に比して著しく均衡を失しないものであること。
- ② 駐車料金を変更しようとする場合は、以下の手続きによるものとする。
 - ・ 周辺駐車場（一般に利用される同規模の駐車場に限る。以下同じ。）の料金水準の範囲内で変更しようとする場合は、国へ事前に通知するものとする。
 - ・ 周辺駐車場の料金水準の範囲を超えて変更しようとする場合は、国と事前に協議するものとする。なお、周辺駐車場の具体的な範囲等については、国と事業者の協議により、兼用工作物管理協定の締結時に、駐車場毎に設定する。
また、駐車料金の変更のために必要となる周辺駐車場の料金水準の調査は事業者が行うものとする。
- ③ 駐車場の料金体系に応じて、定期券、回数券等の販売を行うこと。
- ④ 機構から引き継いだ割引サービス等については、事業期間中継続できるよう努めること。なお、周辺状況の変化等により変更が必要となった場合は、関係相手先の地元商店街・地方公共団体等との協議等を十分に行い理解を得たうえで実施すること。
- ⑤ 駐車料金徴収にかかる設備は、道路法32条に基づく道路の占用の許可を受け、占用料を支払うこと。

6. 各駐車場におけるその他の要件

1) 静岡駅前地下駐車場、四日市地下駐車場及び松山地下駐車場における要件

静岡駅前地下駐車場、四日市地下駐車場及び松山地下駐車場については、地方公共団体等の駐車場と一体的な構造となっていることから、維持管理・運営の実施にあたっては、別紙4（静岡駅前地下駐車場、四日市地下駐車場及び松山地下駐車場における要件）に示すとおり、引き続き地方公共団体等と連携すること。

2) 隣接する施設との費用負担等の連携に関する要件

- ①一部の駐車場において、駐車場の設備の一部が隣接する施設の設備として機能していること等から、隣接する施設との維持管理に係る費用負担が生じる。維持管理・運営の実施にあたっては、隣接する施設の管理者と調整し、適切な費用負担を行うこと。なお、別紙5（隣接する施設との費用負担等に関する要件）に費用負担の詳細を示す。
- ②隣接する施設については、駐車場と一体的な利用がなされることから、維持管理・運営にあたっては、隣接する施設の管理者と適切に連携を図ること。