

青森県営駐車場及び青森県営柳町駐車場指定管理者 業 務 水 準 書

指定管理者が行う管理運営業務の内容は、次のとおりとする。

1 管理責任者に関すること

- (1) 指定管理者は、実施計画の策定、管理及び統括を行う権限を有する管理責任者を1名選任する。
- (2) 管理責任者は、常に対応体制を整え、管理運営業務に関する案件に速やかに対処し、遅滞なく県に報告する。

2 運営に関すること

- (1) 電気（融雪電気を含む。）、上下水道、ガス及び電話等の調達及び管理
- (2) 保険の加入（建物及び設備に関する保険を除く。）
 - ① 自動車管理者賠償責任保険
駐車自動車の盗取等や管理上の不注意による事故などにより、法律上の賠償責任に基づき自動車管理者として支払うべき損害賠償をてん補するもの
 - ② 施設賠償責任保険
施設そのものの欠陥や管理の不備によって発生した事故に起因し、第三者の身体・生命又は財物に損害を与えた場合に支払わなければならない損害賠償をてん補するもの
 - ③ 動産総合保険
精算機等内にある現金の盗難による損害をてん補するもの

3 業務に関すること

- (1) 料金徴収業務（発券機、精算機及び計算機等のリース料は含まない。）
駐車場の営業時間内においては、少なくとも1名以上の業務担当者が常駐し、下記の業務を執り行うこととする。
 - ① 事前精算機及び自動精算機（以下「精算機」という。）並びに窓口での駐車料金の徴収（定期券及びプリペイドカードの発行を含む。定期券及びプリペイドカードは、県が指定管理者へ交付する。）及び保管並びに県への納付
 - ② 県と契約した者が発行する駐車券とプリペイドカード（1時間券）との交換及び交換した駐車券の保管並びに県への提出
 - ③ 精算機用釣り銭の準備
- (2) 清掃業務（貯水槽、汚水槽及び雑排水槽の定期点検及び清掃を含む。）
 - ① 業務内容
日常清掃業務、日常巡回清掃業務及び定期清掃業務によって、駐車場の衛生的環境の確保、美観の維持、劣化の抑制を図り、快適な環境を整備するとともに、建築物の各部材、設備等の更新時期の延伸に資する。
 - ② 作業内容
次表に定めるもののほかは、建築保全業務共通仕様書（平成25年3月国土交通省大臣官房官庁営繕部）（以下、「共通仕様書」という。）と同等水準以上とする。

作業場所	区分	実施回数
駐車スペース・車路	定期清掃	1回／年以上
照明器具	定期清掃	1回／年以上
窓ガラス	定期清掃	1回／年以上
貯水槽・汚水槽・雑排水槽	定期点検及び清掃	1回／年以上

③ 作業範囲

青森県営駐車場の青森県車両保管庫部分を除く。ただし、照明器具、排水設備及び側溝は、作業範囲に含む。

(3) 警備及び機械警備業務

駐車場において起こりうる火災・破壊・不正・不良行為等のあらゆるリスクを分析し、事故等の発生を警戒、予防するための適正な警備計画を立案し、それに基づき警備を行うことにより、身体、生命、財産を保護するとともに、駐車場の円滑な運営の維持に資する。

① 業務内容

点検項目、点検内容及び周期は、共通仕様書と同等水準以上とする。

② 警備責任時間帯

下記時間帯は機械警備のみによる警備を認める。

青森県営駐車場	午後10時から翌日午前7時まで
青森県営柳町駐車場	午前2時から午前7時まで

③ 業務範囲

青森県営駐車場の青森県車両保管庫を除く

③ 特記事項

警備業務用機械装置を変更する場合は、あらかじめ県の承諾を受けること。

(4) 維持修繕及び保守点検・交換業務

駐車場について、専門的見地から点検又は測定等により劣化及び不具合の状況を把握し、修繕又は保守及び更新等の措置を適切に講ずることにより、所定の機能等を維持し、事故・故障等の未然の防止に資すると共に、天災及び人災による被害防止に努める。

維持修繕又は保守及び更新を要する箇所については直ちに対処した上、遅滞なく県に報告するものとする。

① 定期点検

次表に定めるもののほか、点検項目及び点検内容は、共通仕様書と同等水準以上とする。

設備	周期	備考
電気設備 (自家用電気工作物)	6回／年	月次点検。年次点検1回／月、精密点検1回／3年。点検は、各駐車場の自家用電気工作物保安規程に基づく。
監視カメラ設備	1回／年	県営駐車場のみ
駐車場管制設備	3回／年	
空調設備	4回／年	柳町駐車場のみ
防災・防火設備	2回／年	外観・機能点検。総合点検1回／年。点検・保守は消防庁告示に基づく。
エレベーター設備	1回／月	定期点検。建築基準法第12条第3項に基づく定期検査1回／年。

② 日常点検

点検項目、点検内容及び周期は、共通仕様書と同等水準以上とする。

ただし、目視による点検は、駐車場の営業日は毎日実施するものとする。

③ 維持修繕

維持修繕は、指定管理者又は県が維持修繕又は更新を要すると認める 1 箇所又は 1 件当たり 50 万円以下のものとする（経年劣化に起因するものを含む）。1 箇所又は 1 件の評価について疑義がある場合は、県との協議による。

④ 保守点検及び更新

保守点検及び更新の範囲は、共通仕様書と同等水準以上のものとする。保守点検及び更新には、利用又は点検期限に起因するもの等も含むものとする。

(5) 自然災害・事故等の非常時の対応に関すること

指定管理者は、年に 1 回以上、県に対して非常時の対応についての説明を要する。

(6) 利用者等の対応に関すること

指定管理者は、利用者からの意見等を受けた場合、月例報告においてこれを県に報告することとする。利用者の身体又は財産が害され又は危機に晒された場合、直ちに対処すると共に県に対する報告を遅滞なく行うものとする。

(7) 放置自動車に関すること

(8) 備品及び防災・防犯に係る設備及び消耗品に関すること

指定管理者は、備品及び防災・防火・防犯に係る設備及び消耗品について、年に 1 回以上、県に対してその現状及び更新計画を報告する。また、その変更や消耗等があった場合には遅滞なく県に対して報告を要する。

(9) その他駐車場の適正な運営及び管理に関し、必要と認められる業務に関すること

4 広告に関すること

駐車場の利用促進を図るため、積極的に世間に広く宣伝する。

5 特記事項

(1) 業務に必要な機材及び消耗品等は、すべて指定管理者の負担とし、駐車場の従物とする。

(2) 本水準書に記載のないものであっても、管理上必要と認められる業務等を実施すること。

リスク分担

項目	内容	負担者	
		県	指定 管理者
物価変動	人件費、物件費等物価変動等に伴う経費の増加		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増加		○
周辺地域、住民及び 施設利用者への対応	地域との協調		○
	施設管理、運営業務内容に対する住民及び施設利用者からの苦情、要望への対応		○
	上記以外	○	
法令その他の制度変更により生じた管理 経費の増加	当該施設の管理・運営にのみ影響を及ぼす法令変更	○	
	消費税率及び地方消費税率の引き上げ		協議
	上記以外		○
政治、行政的理由による 事業変更	政治、行政的理由から、管理業務の継続に支障が生じた場合、又は管理業務の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事情による経費の増加	○	
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他県又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象）に伴う、施設、設備の修復による経費の増加及び事業履行不能		協議
施設、設備等の損傷	小破修繕（1件当たり50万円以下の修繕）		○
	改築又は大規模修繕	○	
施設、設備等の保守 点検及び更新	管理施設及び設備の保守点検及びそれに伴う更新費用		○
保険の加入	管理施設の火災保険	○	
	自動車管理者賠償責任保険、施設賠償責任保険、動産総合保険		○