

平成 13 年 8 月 8 日

江坂駅南立体駐車場整備事業

要求水準書

目 次

1 . 要求水準	1
2 . 施設設計	1
(1) 駐車場の規模及び形式	1
(2) 施設設計	1
3 . 工事	3
(1) 工事	3
4 . 維持管理業務	3
(1) 清掃作業	3
(2) 保守点検	4
5 . 運營業務	4
(1) 営業	4
(2) 利用者対応	4
(3) 料金	5
(4) 安全管理	5
6 . 事業報告	5
(1) 業務報告書	5

1. 要求水準

本事業を実施するにあたり、府が事業者に要求する施設設計・工事・維持管理業務・運営業務・事業報告に関する水準を以下に示します。

各項目において要求水準は、基本要求水準と目標要求水準に分類されます。基本要求水準は、公共駐車場として必ず達成する必要があると府が考える水準であり、本事業を実施するにあたり最低必要条件です。目標要求水準は、府がより高い水準で実施されることが望ましいと考える項目を示しています。

2. 施設設計

(1) 駐車場の規模及び形式

項目	条件	備考
駐車場の形式	一層二段自走式駐車場	鉄骨平屋建の耐火建築物とすること
駐車場の容量	自動車 105 台以上 自動二輪車約 30 台	本事業が江坂駅周辺地区の違法駐車削減に有効な対策となるよう、基本的により大きい駐車容量が確保される設計を行うこと。但し、利用者へのサービスの観点から容量が左記を下回る提案も可能とする。
駐車可能車両	自動車 長さ 5.0m 幅 2.0m 高さ 2.2m 車量 2.35 t	駐車できる車種を選ばないことがより望ましいが、一部軽自動車専用の駐車スペースとなることはやむを得ない。
	自動二輪車 応募者の提案による	江坂駅周辺の違法駐車対策として有効な方法を提案すること。
駐車場出入口	現状の出入口を基本とする	出入口の移動可能範囲は、一次要項で示したとおりとする。 また、出入口の縁石等、占用範囲の外で実施する構造物の工事に関しては、道路法第 24 条に基づく道路管理者の承認申請が必要となることがある。
附帯施設	管理事務所	管理事務所を設置すること。ただし、その仕様は応募者の提案による。
	利用者用トイレ	トイレの設置は、応募者の提案による。
その他		

(2) 施設設計

1) 基本要求水準

駐車場の計画、設計にあたっては、駐車場法、道路法、道路交通法、建築基準法、都市計画法、消防法等関係法令を遵守すること。

大阪府福祉のまちづくり条例、大阪府景観条例、吹田市福祉のまちづくりのための都市施設整備要綱、吹田市都市景観要綱等を遵守すること。

駐車場の建築物及び設備、附帯施設は、本事業の事業期間終了時まで健全な状態を保てるような設計とすること。

駐車場出入口が指定範囲内にあること。(一次募集要項、別添資料-2の図に示すとおり)
高架道路・鉄道の橋脚部分の保護を必ず行うこと。また、駐車場施設との取り合い部分において、橋脚等のメンテナンスが支障なく行えること。

高架部分からの雨水排水も含め、駐車場施設内の排水が支障なく行えること。

計画区域内に植栽が設置されていること。ただし、緑化率の基準はない。

下記の構造条件を満たしていること。

ア) 本施設は、「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」に定めるところにより、耐震安全性の分類上「Ⅰ類」として位置付けること。

イ) 構造計算上の積載荷重については、乗用車専用であることから、床用 400kg/m²、フレーム用 300kg/m²、地震時用 150kg/m² を用いること。

ウ) 建設省住指発 185 号「立体駐車場における自動車転落事故を防止するための装置等に関する設計指針」に従い、転落事故防止のための処置を行うこと。

2) 目標要求水準

公共性について

ア) 受入車種制限が極力ないこと。

イ) 施設全体がバリアフリーであり、高齢者や身障者に十分配慮すること。

ウ) 利用者の施設への誘導を配慮すること。

エ) 自動二輪車の不法駐車駐車対策として、施設設計上の配慮があること。

オ) 利用者のトイレが設置されていること。

利便性・快適性について

ア) 明るく清潔感のある駐車場とすること。

イ) 満車、空車情報の分かりやすさに配慮すること。

ウ) 適切な誘導、案内を行えるよう配慮すること。

エ) 十分な車両転回スペースを確保すること。

オ) 歩行者の周辺へのアクセス性に配慮すること。

カ) スムーズな料金徴収が行われるよう配慮すること。

キ) 警察詰所前歩道整備を行うこと。

安全性について

ア) 車両及び歩行者の動線計画に配慮すること。

イ) 見通しを良くし、極力死角をなくすよう努めること。

ウ) 周辺交通を阻害しないよう出入口の配慮をすること。

防火・防犯対策について

ア) 火災等の防災性に配慮し、施設・設備設計上の配慮をすること。

イ) 自動二輪置場での防犯性に配慮すること。

ロ) 防犯の観点からの照明計画に配慮すること。

ハ) 管理事務所の設置について、位置大きさを配慮すること。

景観・環境への配慮について

ア) 商業地としての江坂駅周辺にふさわしい外観デザインとすること。

- イ) 緑化等、周辺環境に配慮すること。
- ロ) 防汚性等を考慮した内外装材の使用に配慮すること。
- ハ) リサイクル材の使用等、自然環境に配慮すること。

3. 工事

(1) 工事

1) 基本 requirements 水準

住民説明

工事に先立ち、住民説明を行うこと。工事中は近隣その他からの苦情が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情その他については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理を行うこと。

環境対策

立体駐車場及び附帯施設の工事にあたっては、騒音・振動、粉塵等の対策を行うこと。

既設構造物の保護

隣接する物件や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損をした場合の補修及び補償は、事業者の負担において行うこと。

廃棄物の処理

工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められた方法により適切に処理、処分すること。

道路の一時使用

隣接する道路の一時的使用を要する場合は、道路管理者及び所轄警察と協議するとともに、周辺道路の交通にできるだけ支障をきたさないよう、また短期間で終了するよう計画、実施すること。

2) 目標 requirements 水準

工期

無理のない堅実な工事計画に基づき早期開業努力を行うこと。

4. 維持管理業務

(1) 清掃作業

1) 基本 requirements 水準

駐車場及び附帯施設の機能を維持し、利用者の快適性を確保するよう、定期的に清掃を実施すること。

清掃の方法は、箇所毎に清掃の方法と頻度を定め、これに従い実施すること。

特に歩行者が通行する部分の清掃は、重点的に行うこと。

2) 目標 requirements 水準

清掃業務の実施体制を確立し、実施に対する責任を明確にすること。

(2) 保守点検

1) 基本 requirements 水準

駐車場建物・附属施設・外構の保守点検改修作業について、具体的計画を立て定期的に実行すること。

電気・水道などの設備、料金収受関係の設備、案内、誘導設備、防災設備等について、保守点検改修の計画を立て、定期的にこれを実行すること。

建築物、附属施設、設備の中長期的な維持管理計画を立てること。

緑地の維持管理を行うこと。

2) 目標 requirements 水準

維持管理の作業については、実施体制を確立し、責任者を明確にすること。また記録を行い、府の求めにより常時報告可能なように準備しておくこと。

質の高い維持管理内容により、良好な状態が常に保てるよう努めること。

5. 運營業務

(1) 営業

1) 基本 requirements 水準

駐車場の営業時間は24時間とし、保守等に必要とされる特別の期間を除き、通年営業を行う。

自動車の駐車は、時間貸しを基本とする。定期券の発行等、時間貸し以外の駐車サービスのバリエーションを予定する場合は、特定の車室を専用の車庫として利用させるなど一般の駐車需要への対応を妨げるものは不可とする。

自動二輪車の駐車サービスを行うこと。

本事業において、駐車場の営業以外の収益事業を行うことはできない。

2) 目標 requirements 水準

自動二輪車の駐車サービスについては、江坂地区の自動二輪車の違法駐車削減に有効な方法に配慮すること。

違法駐車削減に寄与するために、駐車場の宣伝、広告等、衆知向上に配慮すること。

(2) 利用者対応

1) 基本 requirements 水準

利用者が駐車場管理者等に連絡する方法を確保すること。また、速やかに問題解決の対応ができる方法を確保すること。

上記の利用者からの連絡は、利用者の費用負担無く行えるようにすること。

利用者への対応が発生した場合は、対応の内容を記録し、業務報告書において報告すること。

2) 目標 requirements 水準

混雑時等に入出庫が円滑にできるような配慮がなされていること。

駐車場サービスの継続的改善方法に配慮すること。
バリアフリー等に配慮し、幅広い利用者層に適合すること。
周辺地域への貢献に配慮したサービスを提供すること。

(3) 料金

1) 基本要件水準

事業者は、事業協定において定める1時間あたり料金上限値の範囲内で自由に料金を設定することが可能である。但し、設定される料金は、周辺の公的、民間駐車場の時間貸し料金から著しく乖離しない範囲内にあること。

料金の改定にあたっては、事前に府及び利用者へ通知を行うものとする。通知の時期は、改定実施の1ヶ月前までとする。

府への通知は特に様式を指定しないが、利用者への通知は、駐車場を利用する/した人以外にも、利用可能性のある人への周知も考慮し、実効性のある方法を採用のものとする。

2) 目標要件水準

交通政策への積極的貢献へ配慮すること。

公共福祉の観点から割引料金等の配慮をした料金システムとすること。

利用者の駐車場需要特性に応じた多様性のある料金システムとすること。

(4) 安全管理

1) 基本要件水準

火災等の緊急・非常時の対応が速やかに行える体制を確立すること。

盗難、破壊などに対する保安対策を講じ、実施すること。

2) 目標要件水準

緊急事態に対してより確実性の高い対応の実現に向けて、対策を実施すること。

6. 事業報告

(1) 業務報告書

1) 基本要件水準

月次業務報告書

駐車場の運営開始後は、翌月の15日までに、各月の業務報告書を提出すること。報告の内容については、府の原案として次のとおりを提示する。

- ・ 駐車場利用台数（各日、サービス区分別）
- ・ 料金収入（サービス区分別、料金改定があった場合は改定の記録）
- ・ 維持管理記録
- ・ その他、事業者が府に連絡すべきと考えること。

年度事業報告書

各年度の終了後三ヶ月以内に、年度事業報告書を提出すること。事業報告書における報告

の内容については、府の原案として次のとおりを提示する。

- ・ 駐車場利用台数（各月、サービス区分別）
- ・ 料金収入（サービス区分別）
- ・ 支出（各月、支出項目別）
- ・ 重大な事故、利用者対応に関する報告
- ・ 大きな施設、設備の保守作業等の記録
- ・ 会計報告
- ・ 翌年度の事業計画

随時業務報告書

対応に緊急性を要する事故報告、利用者対応記録については、随時府に報告できる体制を確立すること。