

東京都八重洲駐車場外 4 駐車場 事業計画書（概要版）

施設名	会社名
東京都八重洲駐車場外 4 駐車場	公益財団法人東京都道路整備保全公社
	指定期間
	令和 8 年 4 月 1 日から令和 1 1 年 3 月 3 1 日まで（3 年間）
I 業務に関する知識及び経験	
都営駐車場の管理運営に関する基本的な考え方	
1. 駐車場と道路が一体になっている都営駐車場の特殊性に応える体制の確保 駐車場及び道路管理に精通した職員を適切に配置することで、①駐車場と一体となった道路を含めた安全の確保、②地下道路の排水や監視設備の電源などの駐車場・道路共有設備の安定的な運転など、常駐職員が適時・適切に対応し、トラブルの未然防止、トラブル発生時の即時対応等、重要インフラである都営駐車場の 24 時間 365 日の利用に支障をきたさない管理運営を実践します。 2. 新たに追加された 3 地下自動車道（東銀座、新橋、日比谷地下自動車道）の自家用電気工作物保安管理業務への対応 本業務全体で必要とされる電気主任技術者 2 名を含め、公社として 33 名の電気主任技術者のほか、複数の各種技術資格者を有していることから、仮に配置した法定資格者に不足が生じた場合でも、速やかに補充し法定上必要な配置に欠員を生じさせることはありません。 3. 安全・安心・快適な利用環境の提供 場内を常に明るく清潔に保つなどの環境整備や、ダイバーシティの観点での「人」による対応で、様々なお客様が不安なく利用できる状態を実現します。また、利用者アンケートに基づく施設の改善などにより、快適性をさらに高めます。 4. 適正な料金設定やサービス提供による路上駐車対策推進 周辺の民間駐車場料金を勘案した料金設定や「30分未満駐車料金無料化」、「荷さばき可能駐車場」などのサービスを実施することで周辺のニーズに応え、地域の路上駐車対策と交通円滑化に引き続き貢献します。 5. 収益の都民還元 効率的な管理運営により事業収益の最大化を図り、得られた収益は「s-park」の運営や「東京ふれあいロード・プログラム」などの公益事業に活用することで広く都民に還元します。	
都営駐車場の管理運営における当公社のノウハウ	
1. サービスの提供 (1) 経験豊富な職員による対応 場内案内・誘導、駐車券紛失や精算機トラブルなどに対して、各種マニュアルや研修制度を設け適切な対応を実施し、利用者の安心と利便性を確保します。 (2) 利用料金設定 地域の駐車実態を分析し、実情に合った料金の設定により利用促進と違法駐車対策に貢献します。 2. 施設管理体制 (1) 即応体制の構築 地下自動車道と連続した構造に対応し、事故や災害の連鎖拡大を防ぐため職員による一次対応・緊急措置を実施します。 (2) 予防保全の徹底 約 60 年の当該駐車場の管理実績に基づき、設備の特徴や補修時期を熟知しているため、過去において故障や事故による駐車場の営業停止はありません。 3. 防犯対策・安全管理 (1) 防犯への取組 「東京防犯優良駐車場」の継続認定により、構造・設備・管理の基準を満たし、場内の安全性をハード・ソフト両面で維持しています。また、テロなどの治安情勢の変化に対応するため、地元警察署と連携し、車上荒らしや不審物発見時などを想定した総合的な防犯訓練を継続して実施しています。 (2) 厳格な金銭管理体制 複数人による金銭取扱いのルールや、社内自己検査・外部監査を実施しており、これまで金銭管理に関するトラブルは一切ありません。	
II 管理体制の整備	
適切な人員配置	
1. 新たな管理体制の導入 有人管理を基本とし、新たに管理センターを設置することで利用者サービスを維持しながら、効率的かつ柔軟な人員配置を実現します。昼間は各駐車場に 2 名、管理センターに 3 名（責任者 1 名、副責任者 2 名）を配置し、夜間は管理センターに管理員 3 名を配置する体制とします。さらに、精算機器メーカーと連動したコールセンター契約により、駐車場窓口で行っていた各種割引サービスの手続きが、事前精算機で完了可能となり、利便性が大きく向上します。また、夜間においても設備係との連携により、事故対応などにも的確に対応できる体制を整え、限られた人員でも昼間と同等の管理水準を確保します。 2. 苦情への対応 お客様からの苦情等には迅速に対応し、再発防止と業務改善に努めています。対応は定められたフローに従い、必要に応じて東京都へ速やかに報告します。この体制により、苦情が大きなトラブルに発展した事例はありません。 3. 法定資格者（電気主任技術者・電気工事士等）の配置 法定資格者（電気主任技術者・電気工事士等）を自社職員で常勤配置するため、外部委託に頼らない迅速な対応が可能です。電気主任技術者（第一種～第三種）33 名、第一種電気工事士 32 名など多数の有資格者を公社全体で確保し、多方面から支援する体制を整えています。	
機器の故障や事故等の発生に対する即応体制と対応	
1. 即応体制の基本方針 24 時間対応体制を確保するため、スキルやノウハウを持つ公社職員の配置と保守委託業者との連携や警察・消防との連携を強化しています。機器故障や事故発生など対応フローを事象ごとに策定し、職員による応急対応が可能な体制を整備しています。 2. 緊急時対応訓練 地元警察署との防犯訓練、地元消防署との自衛消防訓練及び AED 研修を定期的に行い、職員一人ひとりが緊急時に迅速かつ的確に対応できる体制を整備しています。 3. 緊急一時避難施設としての役割 Jアラート発令時の現場対応手順を整備しており、有事の際にも駐車場職員と設備係職員が連携し、速やかに駐車場内の避難誘導及び安全確保を実施します。	
III 質の高いサービスの提供	
都営駐車場の役割の認識	
都営駐車場は、道路地下に設置された都市計画駐車場です。そのため、24 時間不特定多数の需要への対応、違法路上駐車を抑制するなど「道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する」公共駐車場としての役割を最大限果たす必要があり、その効果を高めるためには時間制駐車の基本と認識しております。また、当該駐車場は、都民の貴重な財産であることから、その財産価値を高め、既存ストックを効果的に活用することも求められています。時間制利用を基本とする一方で、ピーク時間帯を除くと一定数の車室が未利用となることから、駐車場の需給状況を細かく把握したうえで、空き時間帯の有効活用を目的に定期制利用の受け入れを実施します。	
時間制と定期制の配分	
都営駐車場は基本的に時間制で運営していますが、地域の特性や周辺再開発事業等による需要変化に応じて、時間制と定期制の収容台数を柔軟に設定しています。定期制導入にあたっては、時間制利用を妨げないよう配慮し、各駐車場の需要を調査したうえで、適切な契約台数を決定しています。	

東京都八重洲駐車場外4駐車場 事業計画書（概要版）

利用料金設定の考え方

1. 都営駐車場の目的にあった適正な料金設定

都営駐車場は、東京都駐車場条例に基づき、周辺の民間駐車場の経営圧迫につながらない適正な料金設定を守って運営する必要があります。また、都営駐車場は、違法路上駐車削減により都市機能の維持増進に寄与する使命があります。そのため、不特定多数のお客様が利用しやすい適正な料金水準を設定する必要があります。

2. 利用料金設定の具体的取組

・最大料金の設定 ・30分未満駐車料金無料化 ・定期利用料金の低公害車割引の実施 ・荷さばき可能駐車場の設置 等

利用者の利便性向上に資する取組

〇お客様アンケートを実施し、結果の分析・評価に基づいた各種取組により一層の利便性向上に努めます。（表は取り組みの一部）

取組	具体的内容
コールセンターの導入	これまで利用者が窓口まで出向き処理していた障害者割引など各種割引サービスの適用について、事前精算機と通信するコールセンターを導入することで、利用者は事前精算機からコールセンターを通じて各種サービスを受けられるようになり、利用者サービスを向上
回数券などのインターネット販売	これまで窓口において対応時間内で販売していた回数券などをインターネット上で販売することで、場所や時間を問わず購入可能とし、利便性向上に寄与

違法駐車対策に関する取組

1. 公社での取組実績

当公社は、管理運営を行っている駐車場において、東京都の施策の一つである「荷さばき可能駐車場の設置」の他にも「30分未満駐車料金無料化」等の違法駐車対策に資する様々な取組を実施しています。また、違法駐車やうろつき交通の削減に向けて、公共・民間を問わず駐車場の位置や満空情報を提供する全国初の駐車場案内システムである「s-park」の管理・運営も行っています。

2. 都営駐車場における違法駐車対策の効果

30分未満駐車料金無料化の取組では、利用台数は年々増加傾向にあり令和6年度の4場（大規模改修工事中の東銀座駐車場を除く）合計利用実績が約15万8千台となっており違法駐車対策としての有効な成果が出ています。

都営駐車場と関連する環境対策に貢献する公益的取組

1. 電気自動車用急速充電設備の設置

電気自動車の普及促進のため、平成28年から急速充電設備の設置を進め、令和4年度に全都営駐車場で設置を完了しています。

2. パーク&バスライド実施駐車場

地域の無料巡回バス「メトロリンク日本橋」への協賛や、バス利用者の駐車料金の割引サービスを引き続き実施し、公共交通利用促進による環境対策に協力します。

3. カーシェアリング事業支援の実施

不要な自動車保有を抑制し、環境負荷軽減効果が見込まれるカーシェアリングの事業者に対し、貸出車両の設置スペースを提供するなどの支援を引き続き実施します。

公益事業を通じた都民・社会への還元

1. 駐車場案内サイト「s-park」の運営

総合駐車場情報提供システム「s-park」は、都内の駐車場情報（四輪：約24,000場 他）を提供し、1日約1.7万件のアクセスがあります。

2. 道路防災ステーションの設置・運用

災害時の道路啓開を支援するため、資機材を備えた「道路防災ステーション」を都内9箇所を設置・運用し、早期復旧と高度防災都市の実現に貢献しています。

IV 適切な施設管理の実施

都営駐車場における適切な施設管理の実施

1. 常に一歩先を行く予防保全的管理の実施

各施設・設備の管理は、定期的な試運転・計測・清掃に加え、機器の軽微な異常については、継続的に点検記録の解析により改修時期を的確に判断することで、不具合を未然に防ぎ、出費を最小限に抑える効率的な予防保全的管理を実現しています。

2. 継続的な運営を可能にする体制

施設・設備の安全な運営のために、専門知識と豊富な経験を持つ技術系職員をすべての施設に配置しています。研修やOJTを通じて技術の継承を図り、継続的な運営体制を確保しています。

3. 運転・保守及び日常点検の方法

(1) 施設の管理方法

施設の設備管理は、公社の設備担当職員による巡視点検を中心に実施しており、照明の不点灯や漏水などは駐車場職員も加えた二重チェック体制で管理しています。軽微な不具合は設備担当職員が即時修繕し、重大な故障は契約業者により速やかに交換対応しています。

(2) 専門施設の管理方法

専門施設では、受変電設備や防災関連の法定点検を外部委託で定期的実施しています。地下駐車場の安全性を確保するため、専門業者による点検に加え、公社の電気主任技術者が予防保全型の自主点検を行い、安全管理を強化しています。

不具合への対応

1. 都営駐車場の施設・設備

都営駐車場と地下道路は、構造的に一体となっているだけでなく、地下道ポンプ、警報設備、監視カメラなど、地下道路側の設備の電源供給や制御が駐車場側からされているなど、設備や制御システムの点からも、一体不可分な関係にあります。

2. 不具合の未然防止と早期発見に資する綿密な点検の実施

職員による1時間ごとの巡回や定期点検を通じて、些細な変化も見逃さず、不具合の未然防止と早期発見に努めています。自主点検・法定点検でも細部まで丁寧に確認しており、これらの綿密な点検体制を継続します。

3. 職員による迅速な不具合対応の実践

設備に不具合が発生した際、公社では現場職員が迅速に原因を特定し、応急対応できる体制を整えており、通常外部委託で3～4時間かかる作業も、5～10分程度で復旧可能です。これにより駐車場の稼働への影響を最小限に抑えています。

大規模改修時の具体的な取り組み

1. 大規模改修工事に対する考え方

大規模改修においては、指定管理者としての管理運営で得た知識やノウハウを生かし、駐車場閉鎖及び再開場に伴う駐車場利用者の混乱や負担を最小限にとどめ、かつ、管理者側の視点から改修内容を積極的に提案し、改修効果が最大限となるよう重要な役割を果たす必要があると考えています。

2. 電気主任技術者の選任

中央監視室が設置されている宝町駐車場の大規模改修工事では、大規模改修工事により整備される電気設備が管理者の立場から万全なものとなるよう調整するため、公社への電気主任技術者の選任要請に対して的確に対応できる体制を組んでいます。

3. 新京橋、八重洲、日本橋、板橋四ツ又での実績

工事業者との打合せや契約者対応、駐車機器の再設置などを効率的に進め、駐車場の再開場を円滑に実施しました。さらに、次の駐車場閉鎖に向けた作業も連続して行うため、事前の綿密なスケジュール管理と関係者との調整により、大きな混乱や影響は発生していません。

東京都板橋四ツ又駐車場 事業計画書（概要版）

施設名	会社名
東京都板橋四ツ又駐車場	公益財団法人東京都道路整備保全公社
	指定期間
	令和8年4月1日から令和11年3月31日まで（3年間）
I 業務に関する知識及び経験	
都営駐車場の管理運営に関する基本的な考え方	
1. 都営駐車場としての安全性の確保 都営駐車場として高い安全性が求められるため、公社では日常点検の強化やトラブルの未然防止、発生時の即時対応を通じて、常駐職員が利用者の安全を確保する管理運営を行います。 2. 安全・安心のための対策 公の施設として利用者が安心して快適に利用できるよう、設備や職員対応などハード・ソフト両面で防犯対策を高水準で維持し、災害や感染症などのリスクにも対応力を強化しています。 3. 快適な利用環境の提供 場内を常に明るく清潔に保つなどの環境整備や、ダイバーシティの観点での「人」による対応で、様々なお客様が不安なく利用できる状態を実現します。また、利用者アンケートに基づく施設の改善などにより、快適性をさらに高めます。 4. 適正な料金設定やサービス提供による路上駐車対策推進 周辺の民間駐車場料金を勘案した料金設定や「30分未満駐車料金無料化」、「荷さばき可能駐車場」などのサービスを実施することで周辺のニーズに応え、地域の路上駐車対策と交通円滑化に引き続き貢献します。 5. 収益の都民還元 効率的な管理運営により事業収益の最大化を図り、得られた収益は「s-park」の運営や「東京ふれあいロード・プログラム」などの公益事業に活用することで広く都民に還元します。	
都営駐車場の管理運営における当社のノウハウ	
1. サービスの提供 (1) 経験豊富な職員による対応 場内案内・誘導、駐車券紛失や精算機トラブルなどに対して、各種マニュアルや研修制度を設け適切な対応を実施し、利用者の安心と利便性を確保します。 (2) 利用料金設定 地域の駐車実態を分析し、実情に合った料金の設定により利用促進と違法駐車対策に貢献します。 2. 施設管理体制 (1) 即応体制の構築 現場職員自らが修理や緊急措置を実施する即応体制をとることで、日々の突発的な場面にも適時、適切に対応し重大な事故等の防止に貢献しています。 (2) 予防保全の徹底 平成14年からの当該駐車場の管理実績に基づき、設備の特徴や補修時期を熟知しているため、過去において故障や事故による駐車場の営業停止はありません。 3. 防犯対策・安全管理 (1) 防犯への取組 「東京防犯優良駐車場」の継続認定により、構造・設備・管理の基準を満たし、場内の安全性をハード・ソフト両面で維持しています。また、テロなどの治安情勢の変化に対応するため、地元警察署と連携し、車上荒らしや不審物発見時などを想定した総合的な防犯訓練を継続して実施しています。 (2) 厳格な金銭管理体制 複数人による金銭取扱いのルールや、社内自己検査・外部監査を実施しており、これまで金銭管理に関するトラブルは一切ありません。	
II 管理体制の整備	
適切な人員配置	
1. 安全・安心・快適な駐車場運営 有人管理を基本とし、効率的かつ柔軟な人員配置を行います。 2. 駐車場長の配置 場長には知識と経験豊富な職員を任命し、現場の管理運営責任者として職員の指導やトラブル対応を行います。事故や災害などの緊急時には初動対応を含め、現場の統括を担い、状況に応じた適切な対応を実施します。 3. 法定資格者（電気主任技術者・電気工事士等）の配置 法定資格者（電気主任技術者・電気工事士等）を自社職員で常勤配置するため、外部委託に頼らない迅速な対応が可能です。電気主任技術者（第一種～第三種）33名、第一種電気工事士32名など多数の有資格者を公社全体で確保し、多方面から支援する体制を整えています。	
機器の故障や事故等の発生に対する即応体制と対応	
1. 即応体制の基本方針 24時間対応体制を確保するため、スキルやノウハウを持つ公社職員の配置と保守委託業者との連携や警察・消防との連携を強化しています。機器故障や事故発生など対応フローを事象ごとに策定し、職員による応急対応が可能な体制を整備しています。 2. 緊急時対応訓練 地元警察署との防犯訓練、地元消防署との自衛消防訓練及びAED研修を定期的に行い、職員一人ひとりが緊急時に迅速かつ的確に対応できる体制を整備しています。 3. 緊急一時避難施設としての役割 Jアラート発令時の現場対応手順を整備しており、有事の際にも駐車場職員と設備係職員が連携し、速やかに駐車場内の避難誘導及び安全確保を実施します。	
III 質の高いサービスの提供	
都営駐車場の役割の認識	
板橋四ツ又駐車場は、道路地下に設置された道路付属物駐車場です。そのため、24時間不特定多数の需要への対応、違法路上駐車を抑制するなど「道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する」公共駐車場としての役割を最大限果たす必要があり、その効果を高めるためには時間制駐車が基本と認識しております。また、当該駐車場は、都民の貴重な財産であることから、その財産価値を高め、既存ストックを効果的に活用することも求められています。時間制利用を基本とする一方で、ピーク時間帯を除くと一定数の車室が未利用となることから、駐車場の需給状況を細かく把握したうえで、空き時間帯の有効活用を目的に定期制利用の受け入れを実施します。	
時間制と定期制の配分	
都営駐車場は基本的に時間制で運営していますが、地域の特性や周辺再開発事業等による需要変化に応じて、時間制と定期制の収容台数を柔軟に設定しています。定期制導入にあたっては、時間制利用を妨げないよう配慮し、駐車需要を調査したうえで、適切な契約台数を決定しています。	

東京都板橋四ツ又駐車場 事業計画書（概要版）

利用料金設定の考え方

1. 都営駐車場の目的にあった適正な料金設定

都営駐車場は、東京都駐車場条例に基づき、周辺の民間駐車場の経営圧迫につながらない適正な料金設定を守って運営する必要があります。また、都営駐車場は、違法路上駐車削減により都市機能の維持増進に寄与する使命があります。そのため、不特定多数のお客様が利用しやすい適正な料金水準を設定する必要があります。

2. 利用料金設定の具体的取組

・パーク＆ライド料金制 ・30分未満駐車料金無料化 ・定期利用料金の低公害車割引の実施 ・荷さばき可能駐車場の設置 等

利用者の利便性向上に資する取組

○お客様アンケートを実施し、結果の分析・評価に基づいた各種取組により一層の利便性向上に努めます。（表は取り組みの一部）

取組	具体的内容
車番認証システムの導入	入出庫に際し、車両の車番を認証することで、ゲートバーの開閉が可能となるシステム及び事前精算機を導入し、スムーズな入出庫によりお客様サービスを拡充
キャッシュレス端末の設置	金券類購入に対して、駐車場管理室にクレジットカード、電子マネー、二次元コード等に対応したキャッシュレス端末を設置することで利用者の利便性向上

違法駐車対策に関する取組

1. 公社での取組実績

当公社は、管理運営を行っている駐車場において、東京都の施策の一つである「荷さばき可能駐車場の設置」の他にも「30分未満駐車料金無料化」等の違法駐車対策に資する様々な取組を実施しています。また、違法駐車やうろつき交通の削減に向けて、公共・民間を問わず駐車場の位置や満空情報を提供する全国初の駐車場案内システムである「s-park」の管理・運営も行っています。

2. 都営駐車場における違法駐車対策の効果

30分未満駐車料金無料化の取組では、利用台数は令和6年度合計利用実績が約1万3千台となっており違法駐車対策としての有効な成果が出ています。

都営駐車場と関連する環境対策に貢献する公益的取組

1. 電気自動車用急速充電設備の設置

電気自動車の普及促進のため、平成28年から急速充電設備の設置を進め、令和4年度に全都営駐車場で設置を完了しています。

2. パーク＆レンタサイクル実施駐車場

駐車場利用者の利便性向上と自転車利用促進、停め直し交通の削減を目的に、レンタサイクルの設置を継続しています。

3. カーシェアリング事業支援の実施

不要な自動車保有を抑制し、環境負荷軽減効果が見込まれるカーシェアリングの事業者に対し、貸出車両の設置スペースを提供するなどの支援を引き続き実施します。

公益事業を通じた都民・社会への還元

1. 駐車場案内サイト「s-park」の運営

総合駐車場情報提供システム「s-park」は、都内の駐車場情報（四輪：約24,000場 他）を提供し、1日約1.7万件のアクセスがあります。

2. 道路防災ステーションの設置・運用

災害時の道路啓蒙を支援するため、資機材を備えた「道路防災ステーション」を都内9箇所を設置・運用し、早期復旧と高度防災都市の実現に貢献しています。

都営駐車場における適切な施設管理の実施

1. 常に一歩先を行く予防保全的管理の実施

各施設・設備の管理は、定期的な試運転・計測・清掃に加え、機器の軽微な異常については、継続的に点検記録の解析により改修時期を的確に判断することで、不具合を未然に防ぎ、出費を最小限に抑える効率的な予防保全的管理を実現しています。

2. 継続的な運営を可能にする体制

施設・設備の安全な運営のために、専門知識と豊富な経験を持つ技術系職員をすべての施設に配置しています。研修やOJTを通じて技術の継承を図り、継続的な運営体制を確保しています。

3. 運転・保守及び日常点検の方法

(1) 施設の管理方法

施設の設備管理は、公社の設備担当職員による巡視点検を中心に実施しており、照明の不点灯や漏水などは駐車場職員も加えた二重チェック体制で管理しています。軽微な不具合は設備担当職員が即時修繕し、重大な故障は契約業者により速やかに交換対応しています。

(2) 専門施設の管理方法

専門施設では、受変電設備や防災関連の法定点検を外部委託で定期的に行っています。地下駐車場の安全性を確保するため、専門業者による点検に加え、公社の電気主任技術者が予防保全型の自主点検を行い、安全管理を強化しています。

不具合への対応

1. 当該駐車場の特性（漏水）

当該駐車場は地下水脈の付近に立地しているため、漏水が多く発生しており、車両には水濡れや汚れ、塗装面の劣化などの影響が懸念されます。また、施設自体にも床面の損傷や壁面の剥離などの影響が生じる可能性があります。

2. 被害防止のための対策

漏水による車両や施設への被害を防ぐため、1時間ごとの巡回や定期点検によって早期発見に努めており、今後もこの取り組みを継続します。

3. 職員による迅速な不具合対応の実践

漏水箇所を発見した際は、速やかに車室の閉鎖や契約者への連絡を行い、車両被害を防止しています。また、車室の利用継続を目的に中規模修繕などの対応も実施しており、公社では駐車場の特性を踏まえた適切な管理を行っています。

大規模改修時の具体的な取り組み

1. 大規模改修工事に対する考え方

大規模改修においては、指定管理者としての管理運営で得た知識やノウハウを生かし、駐車場の車室閉鎖に伴う駐車場利用者の混乱や負担を最小限にとどめ、かつ、管理者側の視点から改修内容を積極的に提案し、改修効果が最大限となるよう重要な役割を果たす必要があると考えています。

2. 完全閉鎖を伴わない改修工事への対応

板橋四ツ又駐車場の大規模改修では、全面閉鎖を行わず営業を継続しながら工事を実施する計画です。公社は過去の改修工事で得た知識と経験を活かし、区画ごとの工事や定期利用者への案内などを通じて、安全性を確保しながら円滑な管理運営を行うことが可能です。

3. 新京橋、八重洲、日本橋、板橋四ツ又での実績

工事業者との打合せや契約者対応などを効率的に進めることで、駐車場の工事対応を円滑に実施しました。さらに、次の改修工事に向けた準備作業も連続して行うため、事前の綿密なスケジュール管理と関係者との調整により、大きな混乱や影響は発生していません。