

特記仕様書（案）

本特記仕様書は「大阪市立駐車場経営戦略検討調査業務委託」に適用する。

1 適用

本業務は、各特記仕様及び本市建設局作成による以下の仕様書に基づき、実施しなければならない。なお、「業務委託共通仕様書（平成 28 年 9 月）」については、「Ⅰ 土木設計等業務委託共通仕様書」（以下、「共通仕様書」という）のうち、「第 1 編 総則」及び「第 2 編 工事等に係る調査、計画、設計に類する業務（河川・道路）」に基づくものとする。

【業務委託共通仕様書のダウンロードについて】

<https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000538650.html>

2 業務目的

本業務は、「「経営戦略」の改定推進について」（令和 4 年 1 月 25 日付け総財公第 6 号・総財営第 1 号・総財準第 2 号 総務省自治財政局公営企業課長、公営企業経営室長、準公営企業室長通知）を準拠する。「大阪市立駐車場経営戦略（以下「経営戦略」）」は、施設・設備に関する投資の見通しを試算した計画（投資試算）と、財源見通しを試算した計画（財源試算）を構成要素とした収支計画である。粗い試算ではあるが、令和 32 年度までの長期的な収支見込を把握した上で健全な駐車場運営は可能と見込み、その上で、令和 13 年度までの 10 年間を計画期間としている。策定から 5 年が経過する令和 8 年度には、社会経済情勢等の状況を十分に踏まえ、中間見直しを行うこととしている。

なお、見直し後の経営戦略については、令和 9 年 3 月までに策定・公表を行う予定である。

【「大阪市立駐車場経営戦略（案）」に対するパブリックコメントの実施結果の公表及び経営戦略の策定について】

<https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000562506.html>

3 業務内容

大阪市立自動車駐車場「21 施設（36 箇所）」は、違法駐車による交通渋滞及び交通事故の解消、商業・業務など都市活動の維持・向上を図るため、大阪市立駐車場条例により設置している。平成 18 年度からは公募により選定された民間事業者が指定管理者として各市立自動車駐車場を管理運営している。

本業務は、社会経済情勢の変化や施設の老朽化状況などを反映し、長期的な収支見込を整理した上で、「経営戦略」の見直しを行うものである。

3.1 計画準備

本業務に関する指示事項及び特記仕様書・貸与資料等の内容を十分把握し、業務の目的・趣旨にそって適切かつ円滑に業務を実施するため、業務実施方針・手順・工程などを立案し、業務計画書を作成・提出すること。

3.2 基礎資料の収集

(1) 既存資料の収集整理

別途貸与する資料（工事竣工図書、既往点検報告書、既往補修・補強報告書等）について業務に必要な資料を収集すること。

経営に関する資料としては、総務省地方公営企業等決算に掲載している経営比較分析表データも参照すること。

https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/c-zaisei/kouei_kessan.html

(2) 現地調査

21 施設（36 箇所）について現地踏査（遠方目視を想定）を行い、既往点検結果や既往補修・補強箇所を把握するとともに老朽化の状況を確認すること。

(3) 市場調査等

各項目において必要な市場価格調査（既存設備メーカーへの聞き取り等）の実施を行うこと。

3.3 既往維持管理を踏まえた維持管理計画の見直し

基礎資料収集結果を整理し、今後の維持管理計画の見直しを行う。対象駐車場における既存の修繕履歴等の整理を踏まえ、令和 9 年度～令和 32 年度末までに必要な概算修繕額の把握、維持管理計画の見直しを行う。

(1) 補修（見直し）必要額の算出及び現在必要な機能が不足しているもの

- ・進捗に合わせた必要額の見直し
- ・物価上昇の影響を反映
- ・利用者目線を考慮した修繕内容の追加
- ・営業上目線を考慮した修繕内容の追加
- ・点検実施進捗に合わせた経年劣化箇所の見直し

(2) 土木躯体

- ・平面駐車場の舗装や柵の修繕
- ・立体駐車場の耐震補強対策
- ・施設のバリアフリー対策
- ・ゲリラ豪雨による雨水侵入防止対策
- ・屋外駐車場の修繕・更新
- ・地下駐車場の漏水対策

(3) 建築

- ・平面駐車場管理事務所建屋の修繕
- ・立体駐車場の外壁等の修繕

- ・地下駐車場の防火施設の修繕
- (4) 電気設備
 - ・駐車枠の満空表示
 - ・配管・配線等の修繕
 - ・各設備の修繕
- * 支出額算出の対象とする施設設備の修繕・改修に係る仕様書を作成し、既設設備業者等への市場価格調査を実施のうえ積算することを想定
- * インフラ施設の長寿命化対策に含まれないもの（土木躯体、建築、電気設備、機械設備）

3.4 改善計画の検討

今後の収入や経営方針と経営健全化に向けた取り組みを整理し、改善計画について検討を行う。

- (1) 市立自動車駐車場の現状と課題
 - ・駐車場の概要
 - ・現在の経営状況
 - ・維持管理計画の見通し
 - ・料金収入（駐車需要）の見通し
 - ・管理運営方法の見通し
 - ・経営分析（主要な経営指標）
- (2) 経営効率の悪い施設の改善計画の検討
 - ・施設の利用率向上の対策検討
 - ・機械式駐車場の規格改修の検討（ハイルーフ・大型車等）
 - ・立体駐車場の機能不足への対応（補強・バリアフリー対策等）
 - ・経営方針と経営健全化に向けた取り組み
- (3) 大規模改修の優先順位付け

3.5 経営健全化に向けた取り組みの整理

- (1) 経費節減
 - ・修繕方法の検討（営業優先から集中工事化による収支改善の確認）
 - ・計画的な更新工事実施による修繕費の削減
 - ・設備更新時の省エネ・効率的な設備への更新による経費節減
- (2) 安定した駐車場経営
 - ・利用者の利便性向上に向けた取り組み
 - ・採算性向上に向けた取り組み
 - ・柔軟な料金体系の導入（QRコード決済等）
 - ・電気自動車充電設備の設置
 - ・大阪市駐車場共通回数券（プリペイドカード）の廃止に伴う代替案等
- (3) 指定管理における管理運営業務以外に維持管理も含める場合について

- ・全国的に維持管理も含めた業務を委託している事例調査
- ・事例を踏まえた検討
 - ①維持管理を含めた管理運営業務の受注可能事業者についてサウンディング調査等
 - ②指定管理期間の検討（5年の妥当性、5年を超える期間の設定について）

3.6 経営方針に沿った維持管理計画及び「経営戦略」の作成（投資・財政計画の策定）

上記までの検討を踏まえ、以下の項目を考慮すること。

- （１）支出可能額の整理
 - ・経営方針と経営健全化に向けた取り組み
- （２）支出可能額を基に補修（見直し）優先順位等から年割額の整理
 - ・補修（見直し）必要額の算出（土木躯体、建築、電気設備、機械設備）
- （３）収支の確認
 - ・収支の見通しの確認（収入の範囲内での維持管理計画）
- （４）維持管理計画の年割必要額の見通し
 - ・維持管理計画の長期的な年割表等の修正作成（土木躯体、建築、電気設備、機械設備）

* 今後の経営方針と経営健全化に向けた取り組みを整理し、公認会計士の確認を得たうえで「経営戦略」を作成する。

3.7 各種会議における運営補助業務

（１）（仮称）経営戦略検討懇談会における会議運営補助業務

学識経験者等で構成する（仮称）経営戦略検討懇談会（以下、懇談会という。）の開催にあたり、会議内容について把握するとともに、議事録の作成を行うこと。懇談会の開催回数は以下を想定している。* 令和7年度末から令和8年度開催予定

会議名	開催回数	開催時間（想定）	場所
（仮称）経営戦略検討懇談会	計3回	約2時間/回	現地

（２）パブリックコメント実施における補助業務

大阪市立駐車場経営戦略改定（案）の公表に向けては、パブリックコメントの実施を予定している。パブリックコメント実施にあたり、配架資料の印刷準備を行うこと。配架資料の印刷部数は200部程度を想定している。また、意見受付終了後にはパブリックコメントにより応募のあった意見を集約し、回答案の作成を行うこと。なお、パブリックコメントの手続きは本市で実施する。* 令和8年度開催予定

3.8 打ち合わせ・設計等協議

- ・監督職員との打ち合わせ・設計等協議は業務着手時、中間時、成果品納入時等、適宜必要に応じて月1回程度開催（Webでの開催も可）するものとする。
- ・受注者は打合せ後、速やかに議事録を作成し、監督職員に提出すること。

4 成果品

本業務の成果品の使用権は本市が有するものとする。成果品の内容については、下記のリストを基本として必要な事項を整理し、提出にあたっては事前に監督職員の確認を得ること。

成果品	体裁	部数
大阪市立駐車場経営戦略（本編）	A4 版パイプ式ファイル	3 部
大阪市立駐車場経営戦略（概要版）	A4 版パイプ式ファイル	3 部
市場価格調査等における報告書	A4 版フラットファイル	3 部
維持管理計画（見直し）	A4 版フラットファイル	3 部
打合せ議事録簿	A4 版フラットファイル	3 部
電子データ	CD-R または DVD-R	3 枚
その他（監督職員が指示するもの）	—	一式

5 管理技術者及び照査技術者及び担当技術者 1・2

各配置予定技術者は、所属する組織との直接的な雇用関係を有している者であり、それぞれ以下の資格を有する者とする。なお、外国資格を有する技術者（わが国及びWTO政府調達協定締約国その他建設市場が開放的であると認められる国等の業者に所属する技術者に限る。）については、あらかじめ技術士相当またはRCCM相当の国土交通大臣認定（総合政策局建設振興課）を受けている必要がある。

（1）管理技術者は下記ア～エの資格のいずれか一つを有していること。

また、受注者は、照査技術者を定め、「共通仕様書」に基づき照査を実施すること。

なお、照査技術者についても下記ア～エの資格のいずれか一つを有していること。

実績については平成 27 年度以降に、次に示す①について、元請けの技術者として従事した実績を有していること。

ア. 技術士法による第二次試験のうち技術部門を建設部門（選択科目：「鋼構造及びコンクリート」「都市及び地方計画」「施工計画、施工設備及び積算」のいずれか）とするものに合格し、同法による登録を受けている者。

イ. 技術士法による第二次試験のうち総合技術監理部門「建設－鋼構造及びコンクリート」「建設－都市及び地方計画」「建設－施工計画、施工設備及び積算」のいずれかに合格し、同法による登録を受けている者。

ウ、国土交通大臣（旧建設大臣）に上記ア・イと同程度の知識及び技術を有する者と認定されている者。

エ、RCCM（登録部門：「鋼構造及びコンクリート」「都市及び地方計画」「施工計画、施工設備及び積算」のいずれか）の資格を有し、登録を受けている者。

①官公庁等発注の土木施設の維持管理計画の実績、または経営戦略業務の実績を有すること。

（２）担当技術者１・２の実績については平成２７年度以降に、元請け（共同企業体の場合は代表者または構成員）の技術者として従事した実績を有していること。

（担当技術者１）官公庁等発注の土木施設の維持管理計画の実績を有すること

（担当技術者２）官公庁等発注の経営戦略業務の実績を有すること

（３）管理技術者及び担当技術者１・２の令和７年６月１７日時点での手持ち業務量

全ての手持ち業務（管理技術者及び照査技術者、担当技術者となっている他の業務のうち５００万円以上の業務）の契約金額の合計が１０億円未満かつ件数が１０件未満であること。

本業務では、担当技術者を「維持管理計画見直し」で１名、「経営戦略の見直し」で１名の計２名配置とするが、担当技術者の人数は、少なくとも２名以上配置することとし、３名以上の技術者の配置を妨げるものではない。なお、３人目以降の担当技術者の経験・能力は問わない。ただし受注者（共同企業体により参加する場合は、代表者または構成員）と直接雇用関係を有していること。

６ 再委託

共通仕様書「Ⅰ－１－１－１－２９ 再委託 １」に規定する「主たる部分」については再委託することができない。

７ その他

- ・ 成果品の提出においては、監督職員と綿密に打合せや連絡調整を行うこと。
- ・ 本業務により得られた情報は他に漏洩しないこと。
- ・ 公的機関以外での立ち入りがある場合は、特に監督職員との綿密な打合せを行うこと。
- ・ 関係機関との協議に作成した資料については、関係先との協議結果により修正等が生じたときは監督職員の指示に従い業務遂行に努めること。
- ・ 本業務遂行にあたり、特記仕様書に定めなき事項や疑義が生じた場合には、監督職員と協議し、その内容を確認したうえで業務を遂行しなければならない。
- ・ 本業務における貸与資料を借用するときには、借用届けを提出すること。
- ・ 電子納品は、CD-R または DVD-R（Microsoft Word 形式及び Excel 形式）に記録し最新のウイルスチェックを行ったものを提出のこと。