

公益財団法人東京都道路整備保全公社

第1 監査の目的

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第7項に基づき、公の施設の指定管理者について、施設の管理が、施設の設置目的及び指定管理者制度の趣旨に沿って適切に行われているかを監査する。

あわせて、同法第199条第1項及び第5項の規定に基づき、団体に対する所管局の指導・監督が適切に行われているかを監査する。

第2 監査の対象

1 監査対象団体及び局

区分	監査の対象	実地監査期間	監査の範囲
団体	公益財団法人東京都道路整備保全公社	令和4年9月12日から同月14日まで	令和2年度及び令和3年度の事業
局	建設局	令和4年9月9日及び同月16日	

2 団体の概要

設立の目的	安全快適な道路環境の創出と駐車対策の推進等を通じて都市再生及び都市機能の維持増進に貢献することを目的として設立
主な沿革	昭和35年3月 財団法人東京都駐車場協会設立 昭和39年4月 財団法人東京都駐車場公社に名称変更 平成14年4月 東京都道路公社と財団法人東京都駐車場公社が実質統合 平成16年4月 財団法人東京都道路整備保全公社に名称変更 平成23年4月 公益財団法人へ移行
事業の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路及び公有地に関する整備、施設管理及び普及啓発</li> <li>・ 駐車場に関する利用促進及び普及啓発</li> <li>・ 防災対応、道路環境の改善等、東京都等の道路行政の補完に資する事業</li> <li>・ 警備業法に基づく警備業</li> <li>・ その他この法人の目的を達成するために必要な事業</li> </ul>
所在地	東京都新宿区西新宿二丁目7番1号小田急第一生命ビル20階
組織	本社、東部営業所、都営駐車場営業所、土木材料試験センター、多摩支所
人員	役員10名（理事長1名、常務理事2名、理事5名、監事2名） 常勤3名、非常勤7名、職員453名

都 と の 関 係	出えん	基本財産 5 億円のうち、100 万円 (0.2%)
	事業の委託 (表 1)	101 億 7,339 万余円 (令和 2 年度委託料) 75 億 8,773 万余円 (令和 3 年度委託料)
	経常収益に占める都からの収益 (表 2)	経常収益 110 億余円のうち、75 億余円 (68.4%)
	財産の貸付(表 3)	土地 (2,256.40 m <sup>2</sup> ) 及び建物 (163.97 m <sup>2</sup> ) を使用許可、土地 (98,629.13 m <sup>2</sup> ) を占有許可、土地 (1,758.63 m <sup>2</sup> ) を貸付
	職員の派遣等	常勤職員 23 名を都から派遣 常勤役員 2 名及び常勤職員 126 名が都退職者
	東京都政策連携 団体等	都は団体を政策連携団体に指定し、財政・事業運営の指導監督を行っている。
	経営目標の 達成状況に係 る評価結果	令和 2 年度 : B      令和 3 年度 : B
	公の施設の管理 運営 (表 4)	利用料金制 (令和 2 年度指定管理) 利用料金制 (令和 3 年度指定管理)
	指定管理者 運営状況評価	令和 2 年度    A : 1 施設、B : 4 施設 令和 3 年度    S : 2 施設、A : 1 施設、B : 2 施設 (詳細は「参考資料」のとおり)

(注) 上記数値等は令和 4 年 3 月 31 日現在

(表 1) 主な委託事業

(単位：千円)

事業名	委託料		
	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度
道路管理事業等	2,090,793	2,126,045	2,345,567
無電柱化推進事業	5,271,721	6,335,750	3,396,373
鉄道連続立体交差事業に係る側道整備等事業	341,200	394,432	409,833
道路用地取得事業	1,268,341	1,258,755	1,376,600
駐車場事業	57,175	58,414	59,357
合計	9,029,231	10,173,397	7,587,732

(表2) 経常収益に占める都からの収益の推移

(単位: 百万円、%)

科目	令和元年度		令和2年度		令和3年度	
		構成比		構成比		構成比
合計	13,558	100.0	14,386	100.0	11,097	100.0
都からの収益	9,029	66.6	10,173	70.7	7,587	68.4
管理運営受託収益等	9,029	66.6	10,173	70.7	7,587	68.4
他の収益	4,529	33.4	4,213	29.3	3,509	31.6
公益目的事業会計	10,680	78.8	12,164	84.6	8,685	78.3
都からの収益	8,972	66.2	10,114	70.3	7,528	67.8
管理運営受託収益等	8,972	66.2	10,114	70.3	7,528	67.8
他の収益	1,708	12.6	2,049	14.2	1,156	10.4
収益事業等会計	2,878	21.2	2,221	15.4	2,411	21.7
都からの収益	57	0.4	58	0.4	59	0.5
管理運営受託収益等	57	0.4	58	0.4	59	0.5
他の収益	2,820	20.8	2,163	15.0	2,352	21.2
法人会計	0	0.0	0	0.0	0	0.0
他の収益	0	0.0	0	0.0	0	0.0

(注) 公社の会計は、公益事業に係る収支を公益目的事業会計、収益事業に係る収支を収益事業会計、管理部門に係る収支を法人会計に区分している。

(表3) 公有財産の貸付状況 (詳細は「参考資料」のとおり)

(単位: m<sup>2</sup>、千円)

分類	施設名	目的	種類		使用料 (年額)
			土地	建物	
行政財産	駐車場用地等 (5 か所)	駐車場等 (使用許可)	2,256.40	163.97	18,489
	駐車場用地等 (103 か所)	公共駐車場等 (占有許可)	98,629.13	—	459,800
普通財産	駐車場用地 (8 か所)	臨時公共駐車場 (貸付)	1,758.63	—	18,323

(表4) 公の施設の管理運営状況

(単位：千円)

施設名 (所在地)	指定管理期間	指定管理料		
		令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度
八重洲駐車場 (東京都中央区日本橋三丁目、 京橋一丁目地先道路内)	平成 28. 4. 1～令和 3. 3. 31 令和 3. 4. 1～令和 8. 3. 31	利用料金制		
日本橋駐車場 (東京都中央区日本橋一丁目、 日本橋二丁目及び日本橋三丁 目地先道路内)	平成 28. 4. 1～令和 3. 3. 31 令和 3. 4. 1～令和 8. 3. 31	利用料金制		
宝町駐車場 (東京都中央区日本橋三丁目、 京橋一丁目、京橋二丁目及び京 橋三丁目地先道路内)	平成 28. 4. 1～令和 3. 3. 31 令和 3. 4. 1～令和 8. 3. 31	利用料金制		
新京橋駐車場 (東京都中央区京橋三丁目、銀 座一丁目、銀座二丁目、銀座三 丁目地先道路内)	平成 28. 4. 1～令和 3. 3. 31 令和 3. 4. 1～令和 8. 3. 31	利用料金制		
東銀座駐車場 (東京都中央区銀座五丁目、銀 座七丁目及び銀座八丁目地先 道路内)	平成 28. 4. 1～令和 3. 3. 31 令和 3. 4. 1～令和 8. 3. 31	利用料金制		
板橋四ツ又駐車場 (東京都板橋区板橋二丁目地 先道路内)	平成 28. 4. 1～令和 3. 3. 31 令和 3. 4. 1～令和 8. 3. 31	利用料金制		

### 第3 監査の結果

#### 1 運営に関する事項

本監査では、公益財団法人東京都道路整備保全公社（以下「公社」という。）が行っている都営駐車場に係る指定管理事業について、利用者の利便性に配慮した対応が図られているか、会計経理が適正に行われているかなどの着眼点から、総勘定元帳、伝票及び証ひょう等を抽出により検証した。

その結果、別項のとおり指摘及び意見・要望事項が認められた。

##### (1) 事業実績

公社は、都との協定に基づき、指定管理者として、都営駐車場6場の管理運営業務を行っている。業務内容としては、場内監視、巡回・警備、設備機器の保守点検及び都が承認した中規模修繕計画による修繕工事等を実施し、施設の維持管理に取り組んでいる。また、路上駐車対策の一環として、都営駐車場において30分未満駐車料金の無料化の実施や荷さばき車両の受入れなどを行っている。

都営駐車場の管理運営に当たっては、駐車料金を指定管理者の収入とする利用料金制を採用しており、その上で指定管理者は申請時の収支計画で示した各年度の収入額と支出額との差額を都に納入金として納付している。更に、表5の八重洲駐車場ほか4駐車場においては、各年度の収入実績が収支計画の収入額を超えた場合、その超過分の80%を都に追加納付している。その結果、公社は都への納入金として、令和2年度に2億6,658万余円、令和3年度に2億6,318万余円を納めている。

都営駐車場の利用件数及び利用料収入については、令和2年度は八重洲駐車場の大規模改修工事の実施などにより減少したが、令和3年度は八重洲地区再開発事業に伴う工事関係者の利用増などにより増加している。

## 2 指摘事項及び意見・要望事項

### (1) 局

#### ア 八重洲駐車場ほか4駐車場における大規模改修及び中規模修繕について

八重洲駐車場ほか4駐車場は、開設から50年以上が経過し、設備が耐用年数を超過するなど老朽化が進行しているため、表5のとおり、都が、平成30年度から令和9年度までの計画で順次、大規模改修（注1）を実施している。

この改修は施設を閉鎖して行うため、管理運営や料金収入への影響が大きく、また、改修内容の詳細は今後の実施設計において決定するため、管理運営への影響が具体化しておらず、適切な公募条件を設定できないこと、さらに、大規模改修を効果的かつ円滑に実施するためには改修内容の検討、定期契約者との調整等に、現指定管理者の持つノウハウを活用する必要があることから、表6のとおり、公益財団法人東京都道路整備保全公社（以下「公社」という。）を特命により指定管理者に選定している。

また、表6の指定管理者選定の際の各指定管理者等選定要項において、指定管理者が行う業務として、駐車場施設の維持管理に必要な中規模修繕（注2）を自らの運営経費において実施するものとされている。

そこで、都が施設設置者として実施する大規模改修及び指定管理者が管理の代行として実施する中規模修繕について見たところ、次のとおり、改善を要する点が認められた。

（注1） 耐震補強工事、躯体に係る工事等、設備の全面改修工事など駐車場施設の根幹に係る修繕や法令などにより施設設置者に施工義務が課された工事として、基本的に都が実施する工事

（注2） 駐車場施設の経常的な維持管理に必要な電気設備・給排水設備・空調設備その他の設備に係る修繕工事、床面・壁面・構築物等に係る修繕工事、大規模修繕に伴う設備の一時撤去等であり、指定管理者が行う業務

（表5）八重洲駐車場ほか4駐車場の大規模改修に伴う駐車場閉場期間

施設名	閉場期間（当初）	閉場期間（変更後）	備考
新京橋駐車場	平成30.9.18～令和元.9月下旬	平成30.9.18～令和元.10.1	令和元.10.1再開場
八重洲駐車場	令和2.2.19～令和4年4月中旬	令和2.2.19～令和4.8.15	令和4.8.15再開場
日本橋駐車場	令和4年7月中旬～令和5年7月中旬	令和4.10.18～令和6年3月中旬	令和6年3月中旬再開場予定
東銀座駐車場	令和5年9月中旬～令和6年9月中旬	令和6年7月初旬～令和7年11月末	令和7年11月末再開場予定
宝町駐車場	令和6年11月中旬～令和7年11月中旬	令和8年2月初旬～令和9年6月末	令和9年6月末再開場予定

（表6）指定管理期間及び指定管理者の選定方法等

項番	施設名	指定管理期間	指定管理料	指定管理者の選定方法
1	八重洲駐車場外4駐車場	平成 28. 4. 1～令和 3. 3. 31	指定管理料なし (利用料金制を採用)	特命
2	八重洲駐車場外4駐車場	令和 3. 4. 1～令和 8. 3. 31	指定管理料なし (利用料金制を採用)	特命

(意見・要望事項)

(ア) 都が実施する大規模改修について

大規模改修工事は、都が、指定期間中に、駐車場を全面閉鎖して設備改修等を施工するものであり、この工事により、駐車場内のほぼ全ての設備が更新される。この工事は、建設局が策定した基本計画に基づく財務局への執行委任による設計・施工であるが、設計や施工に係る打合せ等には、建設局、指定管理者である公社が参加している。

ところで、公社の中規模修繕の計画及び実績を見たところ、表7及び表8の例のとおり、大規模改修を終えた新京橋駐車場において、大規模改修工事の対象である設備の補修等を実施していることが認められた。

このことについて、局は、表9のとおり、

- ① 平成28年度に、局が民間業者に委託した基本計画案策定の結果等に基づき、八重洲駐車場ほか4駐車場に係る基本計画を策定し、新京橋駐車場の発電機設備については直流電源盤の更新、中央監視設備については現状の機能どおりの更新と判断した
- ② 基本計画に基づき、財務局に新京橋駐車場の大規模改修工事を依頼した
- ③ 発電機設備補修工事については、再開場後の停電を伴う試運転により不具合を認識した
- ④ 中央監視設備補修工事については、大規模改修の実施設計に係る打合せにおいて、指定管理者より当該補修工事内容の必要性（消火設備の配管圧力が一定の値を超えた場合に警報が鳴るようなシステムが必要であること）について説明したが、契約変更が可能な規模ではなかったため、財務局が実施する大規模改修工事では対応できなかった

ことから、基本計画策定から大規模改修工事完了時まで、大規模改修に組み込むことは不可能であり、中規模修繕で実施することに問題はないとしている。

しかしながら、発電機設備補修工事については、オーバーホール等の大規模改修を経て再開場した後に停電を伴う試運転を行い、経年劣化による部品交換が生じていること、また、中央監視設備補修工事については、基本計画策定時から、当該補修工事内容の必要性は存在していたことなどから、基本計画策定時に、大規模改修において実施する内容について、必要な機能の付加や予防保全の見地からの更新など、計画的な改修の検討・精査が十分にされていたとはいえない状況である。

また、中央監視設備補修工事については、財務局が実施する大規模改修工事では対応できないことが判明した時点で、閉場期間中に実施する措置を講じるべきであるが、局はこれを行っていない。

大規模改修後に中規模修繕を繰り返し実施することは、不経済かつ非効率であることはもとより、施設の利用制限や利用環境の低下など、都民サービスの低下を招きかねないことから、局は、大規模改修に当たっては、必要な機能の更新など、改修内容の計画的な検討・精査した基本計画を策定すること、また、設計や施工に係る打合せ等において、必要な機能の更新の要望・交渉や設計・施工中等に判明した不具合等の対応を的確に行うことにより、効率的かつ効果的な大規模改修の実施を図ることが重要である。

局は、将来新たに実施する大規模改修に当たっては、計画的に効率的かつ効果的な基本計画を策定することが望ましいが、そのためには、現在実施中の大規模改修において、実施設計や施工に係る打合せ等を活用して的確な対応を行うことはもとより、その情報・経験を蓄積・継承する体制を構築することにより、将来の大規模改修への反映を確実なものとするのが望まれる。

(建設局)

(表7) 新京橋駐車場の中規模修繕の例

(単位：円)

契約件名	施行理由 設計内容	起工日 契約日	設計金額 契約金額
発電機設備補修工事	経年劣化に伴い、発電機排気温度計の指示不良が発生し交換が必要となったため。 発電機排気温度計交換一式	令和2. 6. 11 令和2. 7. 10	595, 100 192, 500
中央監視設備補修工事	中央監視設備に不具合があるため。 ①配管圧力警報盤及び配管・配線の新設、②中央監視設備のプログラム変更(発電機用送排風機の自動停止)	令和2. 11. 20 令和3. 1. 8	3, 806, 880 3, 025, 000

(注) 施行理由、設計内容は、起工原議の記載を転記したもの。

(表8) 表7の事案に係る中規模修繕実施計画書及び中規模修繕実施報告書の記載

件名	中規模修繕実施計画書	中規模修繕実施報告書
発電機設備補修工事	大規模改修工事で未実施の部品等について更新	大規模改修工事で未実施の部品等について更新
中央監視設備補修工事	—	大規模改修工事で未実施であった新京橋駐車場の消火ポンプ・給排気ファンについての設備更新

(表9) 表7の事案を中規模修繕で実施した経緯(局の見解)

事項	内容
改修スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年度に、基本計画を局の委託により策定した。 (発電機については直流電源盤の更新、中央監視については現状維持と判断されていた。なお、これらの判断については、日常点検等の結果や、維持管理を行っている指定管理者と局の意見を踏まえ策定した。)</li> <li>平成29年度に、上記計画に基づき、施工委任により財務局に新京橋駐車場の改修工事を依頼した。</li> <li>財務局にて改修工事実施(平成30年9月18日～令和元年8月19日)</li> </ul>
発電機設備補修工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和元年11月にロード運転(停電を伴う試運転)をしたところ、不具合を認識した。</li> <li>令和2年2月に、設備補修工事を令和2年度中に中規模修繕にて実施する旨指定管理者より報告。本件は大規模改修中には確認されなかった一部部品の劣化であることが判明した。</li> </ul>
中央監視設備補修工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模改修実施前に財務局が委託した設計業者が新京橋駐車場の実施設計を行う際、指定管理者より消火設備の配管圧力が一定の値を超えた場合に警報が鳴るようなシステムが必要であることを説明するも、契約変更できる規模ではなかった。</li> <li>指定管理者より、局へ中央監視設備の機能向上の必要性がある旨報告があり、令和2年度に中規模修繕にて実施した。</li> </ul>

(意見・要望事項)

(イ) 指定管理者が実施する中規模修繕について

表6の指定管理者選定の際の各指定管理者等選定要項(以下「要項」という。)では、指定管理者が実施する中規模修繕について、

- ① 指定管理者は、駐車場施設の維持管理に必要な中規模修繕を自らの運営経費において実施するものとする。当該経費については、申請時の事業計画書において、設備等管理費のうち中規模修繕の経費枠として各年度、表10の金額を計上すること
- ② 中規模修繕とは、駐車場の経常的な維持管理に必要な電気設備・給排水設備・空調設備その他の設備に係る修繕工事、床面・壁面・構築物等に係る修繕工事、大規模修繕に伴う設備の一時撤去等をいう
- ③ 指定管理者は、毎年度、中規模修繕の計画を提出し、都の承認を得ること
- ④ 指定管理者は、毎年度、中規模修繕の実績を明らかにした報告書を都に提出することなどが定められている。

ところで、中規模修繕の計画及び実績は表11のとおりであり、表12の例のとおり、大規模改修に伴う事前・事後の調査が、計画及び実施されていることが認められた。

このため、大規模改修に伴う調査を中規模修繕で実施している理由について局に確認したところ、局は、大規模改修と中規模修繕の区分は必ずしも明確に切り分けることができるわけではなく、大規模修繕中に対応しきれなかった箇所や急遽修繕が必要になった箇所については、本来大規模改修の中で対応すべき工事であっても、指定管理者と協議の上、中規模修繕の枠で対応することもあるとしている。

しかしながら、表12の例のような設計額1,700万円超の大規模改修前の4駐車場にお

ける全面打診調査や、設計額1,300万円超の大規模改修後の路面打診調査などは、経常的な維持管理を行う中規模修繕として、表10に記載した中規模修繕経費枠に照らせば、金額的に見て必ずしも見込めるものではなく、また、賄えるものでもない。

また、表10のとおり、中規模修繕経費枠は、大規模改修の実施状況を考慮して（大規模改修実施の1駐車場当たり12,000千円を減じるなど）逡減されているが、実態としては、表11及び表12のとおり、令和元年10月に大規模改修を終えた新京橋駐車場に係る修繕が散見されるなど、大規模改修に係る調査や大規模改修後の補修などが計画及び実施されており、大規模改修実施駐車場の中規模修繕の実績は、必ずしも減少していない。

さらに、表6の指定管理に係る各基本協定（以下「基本協定」という。）では、中規模修繕経費枠に係る指定管理者との協議について、明らかに特段の事情のある場合に限定されているにもかかわらず、局が、執行上急遽必要な場合に、協議により中規模修繕枠の設定を変更し、実質的な執行対応を行うことを想定しているとするのは、基本協定に定める中規模修繕経費枠の意義を損なうことになりかねない。

このような状況において、現行の大規模改修の実施状況を考慮した中規模修繕経費枠（大規模改修実施による中規模修繕経費を逡減した金額）は、要項の中規模修繕経費枠の考え方と、現状の運用との整合が取れていないことから、令和4年度には協議による変更が生じる事態となっており、中規模修繕経費枠の意味をなさない。また、特命理由である大規模改修を終えた後は、公募による指定管理者の選定となるが、現状の中規模修繕の実施範囲、中規模修繕経費枠の考え方では、経費見積り及び中規模修繕が実施できないなど、現行指定管理者でないと支障を来しかねない、あるいは現行指定管理者が選定において有利となりかねない状況である。

よって、中規模修繕の現状を精査し、有効な中規模修繕経費枠を設定するなど、中規模修繕の範囲と当該経費枠の考え方を明確にし、指定管理者が、要項や基本協定等の定めに基づいて中規模修繕が実施できるようにすることが重要である。

局は、指定管理者が実施する中規模修繕について、本来の定義に基づいた運用となるよう、その範囲と当該経費枠の考え方を精査することが望まれる。

（建設局）

（表10）中規模修繕経費枠

（単位：千円）

指定管理期間：平成28.4.1～令和3.3.31			指定管理期間：令和3.4.1～令和8.3.31	
平成28年度	60,000	—	令和3年度	36,000
平成29年度	60,000	—	令和4年度	36,000
平成30年度	60,000 (変更後)48,000	新京橋駐車場の大規模改修等による変更	令和5年度	24,000
令和元年度	60,000 (変更後)48,000	新京橋駐車場の大規模改修等による変更	令和6年度	19,000
令和2年度	60,000 (変更後)36,000	新京橋・八重洲駐車場大規模改修等による変更	令和7年度	5,000

(表 1 1) 中規模修繕の実績 (令和 2 年度、令和 3 年度)

(単位: 千円)

年度	件名	内容	駐車場名	金額 (注1)	
令和 2 年度	昭和通り駐車場全面打診調査委託 (※1)	打診調査及び危険箇所の除去	日本橋・宝町・新京橋・東銀座	8,195 8,195	
	高さ制限超過車両入庫時における車両感知器導入工事	感知器設置	日本橋・宝町・新京橋・東銀座	12,030 12,023	
	消防設備更新工事	定期点検結果等に応じた補修	該当駐車場	1,000 —	
	送排風機補修工事	定期点検結果等に応じた補修	該当駐車場	1,000 805	
	発電設備補修工事	大規模改修工事で未実施の部品等の更新	新京橋	500 (注2) 192	
	エレベーター補修工事	ワイヤー・バッテリーの交換	宝町	1,000 990	
	中央監視設備補修工事	消火ポンプ・給排気ファンの設備更新	新京橋	4,000 3,025	
	緊急施設補修工事			8,275 4,206	
	実績の内訳	昭和通り 4 場車椅子用昇降機シャッター用ジョイントレール交換工事	レール交換	日本橋・宝町・新京橋・東銀座	445
		空調機取替工事	経年劣化による取替	宝町	529
		非常用発電機防錆処理委託	漏水対応の防錆処理	宝町	772
		新橋側入出庫路漏水対策工事	漏水箇所の補修	東銀座	2,460
	計			36,000 29,244	
令和 3 年度	非常用発電機修繕工事	冷却水の漏水による不具合の修理・部品交換	宝町	13,000 12,870	
	新京橋駐車場の路面打診調査 (※2)	C 階段付近車路の損傷の調査・補修	新京橋	9,500 12,540	
	消火水槽清掃工事	消火水槽清掃	八重洲	1,000 1,199	
	排水槽清掃工事	排水槽内の残存物撤去	八重洲	1,500 1,589	
	消防設備更新工事	定期点検結果等に応じた補修	該当駐車場	1,500 550	
	換気設備更新工事	定期点検結果等に応じた補修	該当駐車場	1,500 —	
	排水設備更新工事	定期点検結果等に応じた補修	該当駐車場	1,500 —	
	UPS 更新工事	UPS (非常用電源) バッテリーの更新	宝町・新京橋	1,500 —	
	緊急施設補修工事			5,000 1,953	
	実績の内訳	給水設備補修工事	耐用年数超過の加圧給水ポンプの交換	日本橋・宝町・東銀座	502
		C 階段地上部段差解消工事	地上部の段差解消	新京橋	532
		排水設備更新工事	汚水排水ポンプの交換	日本橋	440
		空調機補修工事	経年劣化による補修	宝町	479
計			36,000 30,701		

(注 1) 金額は、上段が計画額、下段が実績額である。

(注 2) 中規模修繕は 1 件当たり 30 万円程度以上とされているため、発電機設備補修工事の実績額 192 千円は、中規模修繕の実績額合計には含めていない。

※ 1、※ 2 : 詳細を表 1 2 に再掲する。

(表12) 大規模改修に伴う調査等の例 (表11の※1、※2を再掲)

(単位:円)

駐車場名	契約件名	施行理由 設計内容	起工日 契約日	設計金額 契約金額
(表11の※1) 日本橋駐車場 宝町駐車場 新京橋駐車場 東銀座駐車場	昭和通り駐車場全面 打診調査委託 (日本橋 駐車場外3場)	令和元年11月21日に日本橋駐車場において発生した梁部分の一部崩落を受け、令和2年3月末に大規模改修工事に伴い都財務局へ引渡しを行う八重洲駐車場の梁打診調査を先行して実施した。引き続き、4場の打診調査及び危険箇所の除去を中規模修繕の委託として実施する。 当該調査報告書を受け、改修が必要とされた箇所を大規模改修時の工程に組み込むかの判断は都財務局が行う。	令和2.5.26 令和2.7.10	17,950,000 8,195,000
(表11の※2) 新京橋駐車場	新京橋駐車場の路面 打診調査	新京橋駐車場において、車路路面の一部塗装剥離が進行している。これは、大規模改修実施後より発生している事象であり、令和2年8月25日に実施した大規模改修後の瑕疵点検にて、指摘をしたところであるが、当該箇所の瑕疵が認められなかった。 塗装剥離により、施設の経年劣化の進行に悪影響を与える可能性があることから、中規模修繕による一部車路の打診調査及び路面補修を実施する。	令和3.9.1 令和3.10.22	13,002,000 12,540,000

(注) 施行理由、設計内容は、起工原議の記載を転記したもの。

## (意見・要望事項)

## (ウ) 利用者の視点を重視した表示について

八重洲駐車場は、大規模改修を終え、令和4年8月15日に再開場している。この改修に当たって、公社は、事業計画書において、「大規模改修の具体的な取組」の「管理者としての的確な指摘及び提案」として、「都が実施する工事設計に係る打合せ等に参加し、管理者の視点から効果的な提案を実施する」とし、表13のとおり、トイレの利用環境の改善を提案している。

そこで、当該施設について見たところ、次のような状況が見受けられた。

- a 地下1階及び地下2階のトイレについて、各階の場内案内図や、男女の各トイレ及びバリアフリートイレの扉や壁面には、令和4年4月1日に改正された(注1)東京都福祉のまちづくり条例施行規則(平成8年東京都規則第169号。以下「規則」という。)に基づく表示等はあるものの、他の駐車場(例:新京橋駐車場)にあるような歩行者通路等からの認識が容易な壁面から垂直に張り出した表示板等がないため、トイレの正面付近まで行かないと、見つけることが困難な状況である。
- b 地下1階及び地下2階のトイレのうち、トイレ脇等が階段及び非常口である場合において

その付近の天井から吊るされた階段等の案内表示にも、他の駐車場（例：新京橋駐車場）にあるようなトイレの表示を含んだものとなっていない。

これらについて、局は、多数ある場内案内図により認識可能であり、案内表示に係る必要な事項は、財務局へ協議の上、要望してきたとしている。

しかしながら、地下2階のバリアフリートイレは、障害者等の利便性向上のためエレベーターから至近の障害者等駐車スペース付近に配置するなど動線にも配慮した配置となっているが、エレベーターからトイレまでの間に場内案内図やトイレの案内表示がないなど、トイレの位置を認識することが困難な状況となっている（注2）。

また、トイレの利用環境の改善を目的とした公社の提案や、全ての人が安全、安心、快適に暮らし、訪れることができるまちづくりの推進を目的とする規則に基づく改修を行っていること、車両が頻繁に通行する駐車場内では、歩行者や車椅子利用者が安全かつ円滑に利用できるよう留意すべきであることなどから、改修した施設自体の側面表示や上部案内表示などにより視認性を高めることが、利便性・安全性の面から重要である。

このため、本件のみならず、施設設置者である局は、大規模改修に当たっては、設計・施工に係る打合せ等や完成引渡し時において、利便性・安全性等の利用者の視点を重視した確認や要望を行うこと、再開場に当たっては、表示が必要かつ十分なものとなっているか検証するとともに必要に応じた対応を講じることが求められる。

局は、施設設置者として、利便性・安全性等の側面から、施設の表示や案内表示の確認をするなど、利用者の視点を重視した表示について検討・対応することが望まれる。

（建設局）

（注1）トイレを真に必要な人が使えるようにするため、建築物、公園、公共交通施設のトイレの出入口の表示について、これまでのだれでもが利用できる旨（だれでもトイレ）の表示を改め、車椅子利用者用便房の設備及び機能を表示する旨の規則改正をした。

（注2）本件については、実地監査での指摘を受け、令和4年11月上旬までに、天井から吊るされた階段等の施設案内表示にトイレの表示を追加するなどの対応がされている。

（表13）事業計画書における提案（抜粋）

対象駐車場	提案内容	効果
八重洲駐車場	地下1階トイレに隣接する部屋をトイレに改修しトイレエリアを拡大	トイレ利用環境の改善
八重洲駐車場	地下2階エレベーター付近に障害者が利用しやすいよう、だれでもトイレを設置	障害者等の利便性向上

(指摘事項)

(エ) 全面打診調査結果の対応を適切に行うべきもの

表12の昭和通り駐車場全面打診調査委託（日本橋駐車場外3場）の調査結果について、公社は、令和2年10月に、局に調査報告書を提出している。この報告書の中で、東銀座駐車場のB階段踊り場部の漏水について、B階段踊り場部の壁面の上部より漏水が集中し階段照明が設置されている梁型部分からの漏水が見受けられ、梁型部の仕上げ材は漏水による膨れ・欠損が見られると報告されている。また、既存梁型部の欠損等により仕上げ材等が落下する恐れのある部分を本調査委託時に撤去するよう依頼があったが、仕上げ材の石綿含有の有無が不明確なため、既存のまま残置としてであると報告されている。

この報告について現場確認を行ったところ、監査日（令和4年9月14日）現在、梁型部の仕上げ材の漏水による膨れが、幅2m・高さ0.5m程度の範囲において露出している状況が認められた。

当該箇所について、巡回による経過観察及び立入防止措置（当該箇所の下部に立入防止柵を設置）を講じているとするものの、石綿含有の可能性があるにもかかわらず監査日現在までの2年近くもの間、撤去や被覆等の対応がされていない。

このことについて、局は、過去の石綿含有調査では当該近接箇所での石綿含有は確認されていないことから早急に対応しなければならない事象とは認識していなかった、また、仕上げ材等の落下の恐れに対しては、前述の立入防止措置を指定管理者に指示していたとしている。また、令和4年度中に、公社が実施する中規模修繕により石綿含有調査を行うとしており、石綿含有調査は、大規模改修の事前調査ではなく、施設管理者として経常的な維持管理の一環としてなすべき調査であり、これまでも他の駐車場において実施し、その結果については、大規模改修をする財務局へ提供しているとしている。

しかしながら、同時期に施工開設された駐車場において石綿含有が確認された例もあり、当該箇所の石綿含有の可能性が否定できない状況であるから、漏水による膨れが進行し落下する恐れのある露出部について、被覆等の応急措置対応を行うべきである。また、石綿含有調査が施設管理者として経常的な維持管理の一環としてなすべき調査であるならば、本全面打診調査委託の調査結果を受け、速やかに石綿含有調査を実施の上、適切な対処を行い撤去するなど必要な対応をすべきである。局は、こうした対応を公社に指示すべきであるにもかかわらず、監査日現在まで、これを行っておらず（注）、適切でない。

局は、全面打診調査結果の対応を適切に行われたい。

(建設局)

(注) 本件については、実地監査での指摘を受け、令和4年10月中旬までに、応急措置として当該箇所を被覆する対応がされている。

#### 第4 運営状況の概要

##### 1 運営状況

###### (1) 事業実績

###### ア 公の施設の管理運営

###### (ア) 都営駐車場の収支

(単位：千円)

	令和元年度	令和2年度	令和3年度
収入決算額 (A)	860,751	708,026	741,255
支出決算額 (B)	572,945	497,802	512,102
都への納入金額合計 (C)	377,090	266,584	263,181
納入金額 (D = E - F) (注1)	318,273	222,761	208,091
収支計画上の収入額 (E)	806,064	669,472	680,103
収支計画上の支出額 (F)	487,791	446,711	472,012
追加納入金額 (G = (A - E) * 0.8) (注2)	58,817	43,823	55,090
差額 (A) - (B) - (C)	△ 89,284	△ 56,360	△ 34,027

(注1) 指定管理者は申請時の収支計画で示した各年度の収入額と支出額との差額を納入金として都に納入している。

(注2) 八重洲駐車場外4駐車場においては、指定管理者は各年度の収入実績が収支計画の収入額を超えた場合、その超過分の80%を追加納入金として都に納入している。

なお、追加納入額Gの算定においては、板橋四ツ又駐車場分の額を含めない。

## (イ) 都営駐車場の管理運営業務の実績

(単位：件、千円)

駐車場名	面積	収容台数	区分		令和元年度	令和2年度	令和3年度
			時間制	定期制			
八重洲	13,138 m <sup>2</sup>	265 台	時間制	件数	115,623	—	—
				収入	203,864	—	—
			定期制	件数	552	—	—
				収入	25,173	47	—
			合計	件数	116,175	—	—
				収入	229,037	47	—
日本橋	8,121 m <sup>2</sup>	190 台	時間制	件数	108,343	110,648	114,305
				収入	123,052	135,592	145,595
			定期制	件数	667	774	696
				収入	29,112	33,063	29,895
			合計	件数	109,010	111,422	115,001
				収入	152,164	168,656	175,491
宝町	8,010 m <sup>2</sup>	190 台	時間制	件数	47,042	47,956	51,738
				収入	76,352	91,665	112,786
			定期制	件数	1,494	1,131	1,002
				収入	66,388	49,525	43,580
			合計	件数	48,536	49,087	52,740
				収入	142,741	141,191	156,366
新京橋	9,100 m <sup>2</sup>	220 台	時間制	件数	25,979	56,766	63,121
				収入	40,639	92,521	104,017
			定期制	件数	666	1,391	1,373
				収入	28,753	60,976	60,548
			合計	件数	26,645	58,157	64,494
				収入	69,392	153,497	164,566
東銀座	7,675 m <sup>2</sup>	180 台	時間制	件数	81,890	74,110	74,101
				収入	151,561	126,989	126,353
			定期制	件数	1,141	1,113	1,164
				収入	54,531	53,713	57,474
			合計	件数	83,031	75,223	75,265
				収入	206,092	180,702	183,828
板橋四ツ又	10,695 m <sup>2</sup>	200 台	時間制	件数	20,386	22,500	22,225
				収入	18,330	21,146	21,212
			定期制	件数	2,183	2,177	2,043
				収入	42,991	42,786	39,790
			合計	件数	22,569	24,677	24,268
				収入	61,322	63,932	61,002
計	56,739 m <sup>2</sup>	1,245 台	時間制	件数	399,263	311,980	325,490
				収入	613,800	467,914	509,965
			定期制	件数	6,703	6,586	6,278
				収入	246,951	240,111	231,290
			合計	件数	405,966	318,566	331,768
				収入	860,751	708,026	741,255

(注) 令和元年度の新京橋駐車場と令和2年度の八重洲駐車場において、件数及び収入が減少しているのは、大規模改修工事を実施したことによるものである。

## 2 参考資料

### (1) 公の施設の管理運営状況

#### ア 各駐車場の概要

駐車場名	所在地	開設年月日
八重洲駐車場	中央区日本橋三丁目地先道路内 中央区京橋一丁目地先道路内	昭和 35. 5. 17
日本橋駐車場	中央区日本橋一丁目、二丁目及び三丁目地先道路内	昭和 39. 9. 1
宝町駐車場	中央区日本橋三丁目地先道路内 中央区京橋一丁目、二丁目及び三丁目地先道路内	昭和 39. 9. 1
新京橋駐車場	中央区京橋三丁目地先道路内 中央区銀座一丁目、二丁目及び三丁目地先道路内	昭和 39. 9. 1
東銀座駐車場	中央区銀座五丁目、七丁目及び八丁目地先道路内	昭和 39. 9. 1
板橋四ツ又駐車場	板橋区板橋二丁目地先道路内	平成 14. 4. 1

#### イ 指定管理者の運営状況評価

施設名称	指定管理評価	
	令和 2年度	令和 3年度
日本橋駐車場	A	A
宝町駐車場	B	S
新京橋駐車場	B	S
東銀座駐車場	B	B
板橋四ツ又駐車場	B	B

(注) 八重洲駐車場は大規模改修工事により、1年を通じて通常の施設運営を行わなかったため、評価を実施していない。

ウ 公有財産の貸付状況

(ア) 行政財産 (使用許可)

(単位：㎡、円)

施設名	目的	種類		使用料 (年額)
		土地	建物	
仲六郷第二駐車場	駐車場	1,504.23	—	11,408,076
仲六郷第三駐車場	駐車場	301.53	—	2,319,360
花小金井六丁目第二駐車場	駐車場	235.73	—	1,035,324
花小金井七丁目駐車場	駐車場	180.41	—	792,360
東京都土木技術支援・ 人材育成センター庁舎	事務室・駐車場	34.50	163.97	2,934,600

(イ) 行政財産 (占用許可)

(単位：㎡、円)

施設名	目的	種類	占用料 (年額)
		土地	
西新宿第四駐車場	公共駐車場	3,816.25	82,772,917
六本木・霞町・霞町第二駐車場	公共駐車場	5,966.99	72,079,821
六本木オートバイ・六本木六丁目オートバイ・ガー デンパーク六本木・港南公社・海岸二丁目駐車場	公共駐車場	4,399.71	45,737,299
都庁前駅駐車場	公共駐車場	1,982.42	42,436,200
新宿駅西口イベントコーナー	イベントコーナー	579.00	33,912,609
渋谷東駐車場	公共駐車場	624.40	12,464,166
六本木三丁目・東新橋一丁目オートバイ駐車場	公共駐車場	587.65	11,400,765
麻布永坂・一ノ橋オートバイ駐車場	公共駐車場	1,556.39	10,830,528
天王洲駐車場	公共駐車場	1,692.77	7,559,809
新宿西口地下広場広告看板	広告看板	179.00	6,802,000
外93件			

(注) 次の規程により、高架道路下で公共駐車場として使用されていることなどから、3分の1又は全額を減額している。

- ・東京都道路占用料等徴収条例第3条第1項第8号
- ・東京都道路占用料等徴収条例第3条の規定による減免措置の基準第2の1の(9)、第2の2の(2)及び第2の4の(1)

(ウ) 普通財産 (貸付)

(単位: m<sup>2</sup>、円)

施設名	目的	種類	貸付料 (年額)
		土地	
豊玉北五丁目駐車場	臨時公共駐車場	172.05	1,765,233
小金井桜町駐車場	臨時公共駐車場	257.02	1,788,859
大沢四丁目駐車場	臨時公共駐車場	68.88	342,693
下落合三丁目駐車場	臨時公共駐車場	323.13	6,262,259
関町北二丁目駐車場	臨時公共駐車場	80.00	500,160
東陽一丁目駐車場	臨時公共駐車場	201.07	2,002,657
井口一丁目駐車場	臨時公共駐車場	157.37	1,314,354
新板橋駅前駐車場	臨時公共駐車場	501.11	4,347,630