

県立二葉の里病院西側駐車場管理運営等業務仕様書（案）

1 業務名

県立二葉の里病院西側駐車場管理運営等業務

2 目的

地方独立行政法人広島県立病院機構（以下「当機構」という。）が開設する県立二葉の里病院（以下「二葉の里病院」という。）の西側にある新病院建設予定地（以下「本件貸付用地」という。）について、新病院建設工事着工までの間、事業者に貸し付け、二葉の里病院の受診者（外来患者、人工透析・人間ドック利用者等）、面会者（見舞い）（以下「受診者等」という。）及びその他一般利用者の駐車場（以下「本件駐車場」という。）とすることで、受診者等の利便性の向上及び当機構の収入の確保を図る。

3 業務期間

本件貸付用地に係る土地賃貸借契約の締結期間に同じ

4 履行場所

本件貸付用地（広島市東区二葉の里三丁目1番地1（二葉の里病院西側））

5 二葉の里病院の概要

病床数 269床（急性期一般）

診療科数 30診療科

外来受付 8時30分～11時30分

面会時間 平日：13時～19時、休日：10時～19時

休診日 土曜日、日曜日、祝日、年末年始（救急診療は24時間365日体制）

患者数 次の表のとおり

（人）

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
延入院患者数	62,976	63,905	62,764	61,528
一日平均入院患者数	172.5	175.1	171.5	168.6
延外来患者数	121,657	120,674	117,364	111,251
一日平均外来者数	500.6	494.6	481.0	457.8

6 本件貸付用地の概要

地番 広島市東区二葉の里三丁目1番地1

面積 9,423.6㎡

用途 宅地

留意事項

(1) 地下水モニタリングへの協力

本件貸付用地の南西隅（位置図参照）に地下水モニタリングのための観測井戸を設置しており、当該井戸を中心に周囲約1㎡（1m×1m）は、貸付期間全部で使用不可とする。

(2) 地質調査への協力

本件貸付用地の北側（位置図参照）で地質調査（ボーリング調査）を令和7年9月頃に予定しており、調査エリア（5m×5m・メッシュフェンス設置予定）は、約2週間使用不可とする。加えて、調査箇所・時期の調整、作業車両の通行に協力すること。

7 業務内容

事業者は、提案内容に基づき、自らの責任と負担において本件駐車場の設計、整備（舗装や外構設置の工事等を含む。）、運営、維持管理、修繕等を行う。

なお、設計、整備等の実施に当たり、当機構との協議の上、採用された提案書の内容を修正等する場合がある。

(1) 本件駐車場整備業務

ア 基本方針

二葉の里病院に隣接し、同院の受診者等の利便性向上も目的としていることから、誰でも利用しやすい駐車場とする必要がある一方、JR広島駅の北側という立地を活かし、積極的な一般利用の促進による貸付料収入の増も相当程度期待している。

なお、本件貸付用地は、新病院の建設予定地として広く近隣住民、県民に認知されていることから、新病院のイメージに悪い影響を与えることのない管理運営を可能とするよう整備すること。

イ 個別整備方針

次の(ア)から(ウ)までの各項目の整備に当たっては、本件駐車場が駐車場法（昭和32年法律第46号）及び同法施行令（昭和32年政令第340号）の適用を受ける駐車場であることから、適用される規定に従った上で、各項目に掲げる点を考慮すること。

また、駐車場法等以外にも、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号。以下「バリアフリー法」という。）のほか、本件駐車場に適用される各法令・指針等の規定を遵守すること。

(ア) 舗装・外構等

- ・ 本件貸付用地は、令和7年1月頃まで、土壤汚染除去工事、地下構造躯体撤去工事を施行しており、当該工事完了時の現状有姿（一部AS舗装、大部分は土に転圧をかけた状態）で引き渡す（予定）。
- ・ 舗装・外構は、駐車場利用者の利用のし易さ、駐車場管理運営上の必要性、採用する駐車料金精算システム、環境負荷（原状回復時を含む。）、新病院建設用地である本件貸付用地への影響等を勘案した上で設計すること。
- ・ 看板類やサイン表示は、外部案内板、各種誘導（注意）板、車両誘導表示その他を設け、利用料金、利用条件（減免制度を含む。）が利用者に分かりやすい、機能的なもの（一般社団法人日本パーキングビジネス協会の「時間貸駐車場における表示・運用に関するガイドライン」に沿ったもの）とすること。
- ・ 本件貸付用地の既存の工作物（側溝等）は本業務に活用可能とする。

- ・ 舗装、外構の仕様を検討する際には、貸付期間終了後、貸付け開始時に引き渡した状態に原状回復して返還する必要があること及び貸付期間が2年程度に限られることを見込むこと。

(イ) 出入口、車路及び駐車区画等

- ・ 出入口の位置や構造、車路の幅、駐車区画、照明装置等については、駐車場法施行令等の技術的基準に合致すること。
- ・ 自動車動線について、事故回避、渋滞回避に配慮し、且つ分かりやすいものとし、円滑な場内移動や入出庫が行われるよう配慮すること。
- ・ 歩行者用通路については、二葉の里病院の受診者等及び一般利用者の両方を想定した上で、高齢者や車いす利用者の安全性にも充分配慮すること。
- ・ 駐車待ちの車列が周辺公道又は歩道等の利用を妨げないように、本件貸付用地内に、想定する駐車待ちの車列に対応した進入路を設置する等の措置を講じること。
- ・ 移動等円滑化のために必要な特定路外駐車場の構造及び設備に関する基準を定める省令（平成18年国土交通省令第112号）の規定等に基づく身体障害者用駐車場を必要台数分確保すること。
- ・ 契約期間中に法令等の改正により、路外駐車場に関する技術的基準等に変更があった場合、事業者の責任と負担において速やかに対応すること。

(ウ) 精算機等設備

- ・ 駐車料金の精算に係るシステムは、バーゲート方式、カメラ式等を問わない。
- ・ 本件駐車場の利用に関し、二葉の里病院の受診者等については、別表のとおり減免制度を設けているため、これに対応できること。
- ・ 精算機等には、必要に応じて日本語のほか英語の説明書きを表示すること。
- ・ 一般利用も見込んでいることから、二葉の里病院の受付時間外でも支払い、精算ができること。
- ・ 精算機等は、紙幣、クレジットカードやバーコード支払、QR決済等各種キャッシュレス決済に対応可能なものとする。また、適格請求書等保存方式（インボイス制度）に対応した機種であること。
- ・ 災害や停電等がある場合でも、入出庫可能な設備等とすること。

ウ 手続き・その他

- (ア) 事業者は、自らの負担と責任により駐車場法第12条等に基づく設置の届出等（管理規程の届出等を含む。）及びバリアフリー法第12条第1項等に基づく届出等を行うこと。
- (イ) 事業者は、本件駐車場に隣接する道路等（歩道、通路等を含む。）の改修等（進入路の拡張工事等を含む。）を行う場合、必要に応じて関係官庁等に届出等行うこと。
- (ウ) 照明及び精算機等に必要な電気については、自らの負担と責任により電力会社等の関係機関への届出等を行い、電気を引くこと。
- (エ) 本件貸付用地においては、駐車場利用者の利便性を損なわない範囲・程度に限りカーシェアリング等の運営は可能とする。

(2) 本件駐車場管理運営業務

事業者は、自らの負担と責任において、利用者が安全かつ快適に本件駐車場を利用できるように、必要な保守管理を行うものとし、業務の実施に当たっては、業務期間を通じて以下の事項を十分に考慮して実施すること。

ア 本件駐車場の運営

- (ア) 本件駐車場は、原則 365 日 24 時間、運営すること。
- (イ) 本件駐車場の運営に伴う消耗品等は事業者の負担とする。
- (ウ) 駐車場法第 13 条に基づく駐車場業務の運営等に関する管理規程を定め、関係官庁に届け出るとともに、当機構に提出すること。
- (エ) 駐車場法に基づく有料時間貸駐車場運営等の許可申請、その他法令が定める諸官庁等への申請、届出（電気使用申込等を含む。）、点検等については、全て事業者において対応すること。
- (オ) 本件駐車場に関する近隣及び駐車場利用者等への対応（苦情等の対応を含む。）は、事業者の責任で行うものとする。
- (カ) 駐車場の不正利用や放置車両への対処方法を確立し、的確に対処すること。
- (キ) 「満車／空車」を本件駐車場入口周辺及びWEB上で確認できるようにすること。

イ 駐車料金・精算について

- (ア) 駐車料金体系には別表の受診者等に対する減免制度を含めること。なお、運営開始後、本件駐車場の利用状況、周辺の時間貸し駐車場の料金体系等を鑑み、料金体系を見直すことは可能とする。ただし、この場合も別表の受診者等に対する減免制度は維持すること。
- (イ) 減免制度を適用する仕組みを整理し、当機構（二葉の里病院）が担当・負担するものと事業者が担当・負担するものそれぞれを明確にすること。
- (ウ) 二葉の里病院の院内に事前精算機等を設置する場合、二葉の里病院担当者の指示に従うこと。
- (エ) 駐車場機器の故障が発生した場合は、直ちに委託者に連絡の上、速やかに修理対応を行うこと。

ウ その他

- (ア) 本件貸付用地内又は本件駐車場内に余剰スペースが生じた場合には、二葉の里病院の受診者等や本件駐車場利用者の利便性の向上等に資すると当機構が判断すれば、これを有効活用することができる。ただし、本件貸付用地が地方独立行政法人所有であることに鑑み、一定の公共性を有することが望ましい。（(1)ウ(エ)参照）
- (イ) 貸付期間中において、経済情勢の著しい変動その他やむを得ない理由により貸付料を改定する必要があるときは、当機構と事業者が協議の上、その額を定めるものとする。
- (ウ) J R 広島駅の北口近くという本件貸付用地の立地や駐車場利用の需要などを見極め、本件駐車場の利用促進、売上増加に努めること。
- (エ) 本件駐車場の利用、特に精算に関する精算機等の説明書き、コールセンターにおける対応等については、日本語が分からない利用者（外国人等）に配慮したものとすること。

- (オ) 本件駐車場の利用や減免制度の適用に関しては、二葉の里病院職員が対応することとなる（利用者が二葉の里病院職員に尋ねる）ことも想定されることから、この場合の対応マニュアルを整備すること。
- (カ) 緊急時の連絡体制・対応方法等について、当機構と協議の上で定めること。また、緊急事態が発生したときは、適切な処置を講じるとともに、直ちに関係各所に連絡すること。
- (キ) 当機構は、本件駐車場の運営状況について随時調査できるものとし、事業者はこれに協力するものとする。