

質問回答書

大阪府 住宅まちづくり部 住宅経営室 施設保全課
令和2年11月20日

回答番号	交付書類の種類	該当ページ	該当項目	質疑内容	回答内容
1	事業者募集要項	P1	1-1募集の概要(3)	月極駐車場の利用者は府営住宅の住民以外で募集するという認識で合ってますでしょうか？	ご質疑のとおりです。
2	事業者募集要項	P3	2-1時間貸等駐車場事業の概要	過去に貴庁で認めた駐車場関連事業にはどのような事業があったのでしょうか？	これまで提案事例はありません。
3	事業者募集要項	P4	2-1-1コインパーキング事業	「原則として、1時間以内の単位で駐車料金を精算できる料金体系」とありますが、これを遵守した上で、一般的なロック板式、ゲート式の運営だけでなく、「ノンフラップ式」や「前払いチケット式」などの運用形態も検討は可能なもののでしょうか？	募集要項4ページの上から2行目に示すとおり、ロック式やゲート式など物理的に迷惑駐車を防止する装置(可動式バリカーやカラーコーンなど、利用者が動かすことのできるものは不可)を備えていること(ただし、事業者決定後、自治会の同意を得られた場合を除く)が必要です。 なお、ご質疑で例示いただいた「ノンフラップ式」や「前払いチケット式」は物理的に迷惑駐車を防止する装置を備えていることという条件を満たしません。
4	事業者募集要項	P4	2-1-1-1必須住宅における整備条件(イ)	「5区画以上のコインパーキングが整備できない場合」とは、具体的にどのような場合でしょうか？	住宅全体では空き区画が15以上あるものの、空き区画がまとめられないため、5区画以上の整備ができない場合などが考えられます。
5	事業者募集要項	P5	2-1-1-3必須住宅及び準必須住宅に共通する整備条件(ア)	複数の自治会は「公募の対象となる府営住宅の概要一覧表」のどの部分で読み取ればいいのでしょうか？住宅名が複数記載されている所でしょうか？	別表「公募の対象となる府営住宅の自治会数」をご確認ください。
6	事業者募集要項	P6	2-1-2-2予約駐車場の登録	「予約可能な期間及び利用可能な時間」は具体的に決まっているのでしょうか？貴庁で設定する際には事前に通知があるのでしょうか？	現在、具体的に決まっている期間及び時間はありません。 ただ、今後、府の事業や地元の事情などにより、具体的に設定する場合、事前に事業者へ通知いたします。
7	事業者募集要項	P8	2-3実施期間	貴庁から更新をしないと引き渡されるケースはどのような場合でしょうか？	これまでの事例では、本府において事業や募集地区の再編などを行うため、更新を行わなかった場合があります。

回答番号	交付書類の種類	該当ページ	該当項目	質疑内容	回答内容
8	事業者募集要項	P8	2-4事業者が府に支払う使用料(ア)	「売上額」はコインパーキング、予約駐車場、月極駐車場、駐車場関連事業(及び定期券やサービス券等の売上)の全ての売上の合算という解釈でよろしいでしょうか？	ご質疑のとおりです。
9	事業者募集要項	P8	2-4事業者が府に支払う使用料(ア)	事業ごとの「売上額」の証憑・証明はどういったものが必要になりますでしょうか？(ジャーナルなど)	コインパーキング事業であれば各精算機のジャーナル、また、予約駐車場サービス事業の予約一覧が必要です。また、機器・システムが正常に稼働していることを示す証明書の添付が必要です。
10	事業者募集要項	P8、P9	2-4事業者が府に支払う使用料(ア)(イ)	「売上額」「標準使用料」「最低使用料」の消費税の扱いはどのようになりますでしょうか？	すべて消費税込みの金額として算定します。
11	事業者募集要項	P10	3事業者の応募資格要件(1)②	予約駐車場サービスの運営実績につて、弊社は協賛会社に委託しておりますが、この運営委託方式の実績にて参加資格を満たせるという解釈で問題ないでしょうか？	本募集にかかるすべての事業の運営にあたり、全部または主要な部分を第三者に委任し又は請け負わせることは禁止しています。ただし、あらかじめ府の書面による承諾を得た場合に限り、予約駐車場サービスにかかるシステムの運用・保守やコールセンターの運営など、事業の一部を第三者に委任し、又は請け負わせることができます。ご質問の内容についても、この範囲での委託であれば参加資格を満たすものと考えられます。
12	事業者募集要項	P16	5-1-1時間貸等駐車場事業の実施に関する調整	「自治会等への事前説明」は弊社にて各自治会への説明を行う形でしょうか？全自治会を「説明会」という形式で召集させていただく形でも問題ないでしょうか？	各住宅ごとの現地の状況等を踏まえ、各自治会へ個別に説明をしていただきます。
13	事業者募集要項	P21	8リスクへの対応	新型コロナ感染者の再拡大に基づく緊急事態宣言またはロックダウン等によって売上が大幅に減少し赤字化してしまった場合も、事業者負担のリスクになりますでしょうか？	ご質疑のとおりです。
14	【別表】公募の対象となる府営住宅の概要一覧表			「コインパーキング事業区画数」「予約駐車場サービス事業区画数」「月極貸駐車場区画数」が全て「0」になっている住宅は運営しなくても最低使用料はお支払いをするということでしょうか、また設置区画及び台数を貴庁と協議して決めるという解釈でよろしいでしょうか？	設置区画について、本府と協議の上で事業実施対象区画を決め、当該区画について、府より事業者へ行政財産使用許可を行います。最低使用料はその許可区画の数により算定します。

回答番号	交付書類の種類	該当ページ	該当項目	質疑内容	回答内容
15	【別表】公募の対象となる府営住宅の概要一覧表			「コインパーキング事業区画数」「予約駐車場サービス事業区画数」「月極貸駐車場区画数」に記載されている数値は、現在の設置台数でしょうか？それとも今回の事業者が設置する台数でしょうか？	現在の設置台数を記載しています。
16	【別表】公募の対象となる府営住宅の概要一覧表			「コインパーキング事業区画数」「予約駐車場サービス事業区画数」「月極貸駐車場区画数」に各区画数が記載されていますが、これは、対象住宅の駐車場区画全体の中で、1ヶ所にまとめた形で運営する台数という認識でよろしいでしょうか？それとも複数箇所に分けて運営する必要があるでしょうか？	本募集にかかるすべての事業において、本府と協議の上で事業実施区画を決定します。 ただし、すべての事業において、現在実施している事業区画は、原則として、引き続き現在と同じ場所で実施いただくことを想定しています。 また、予約駐車場サービス事業・月極貸駐車場事業については、現状空き区画となっている箇所を活用して行うことが多いため、複数箇所に分けて運営することが想定されます。
17	【別表】公募の対象となる府営住宅の概要一覧表			「1区画あたりの月額使用料」は、府営住宅住民の利用者の月額賃料でしょうか？事業者が支払う使用料ではないという解釈で問題ないでしょうか？	ご質疑のとおりです。
18	【別表】公募の対象となる府営住宅の概要一覧表			この資料の各事業区画数は令和2年7月度となっておりますが、最新の区画数の情報をいただくことは可能でしょうか？	募集要項配布に伴い提供しております区画図面については、令和2年7月作成分が最新です。 また、区画数については日々状況が変わりますが、募集要項とともに配布しております「公募の対象となる府営住宅の概要一覧表」に記載の区画数が各住宅における概ねの空き区画状況等を示しておりますので、当該区画数を基にご提案をお願いします。 なお、募集の結果、事業者して決定した際には、改めて最新の区画状況をお渡しすることとしております。
19	【別表】公募の対象となる府営住宅の概要一覧表			「EV設置事業中」及び「EV設置事業予定」と記載ありますが、これは別の事業者によるもののでしょうか？	「EV設置事業」とは、府営住宅の既存住棟に後付けでエレベーターを設置する工事です。 工事施工者は入札により決定するため、住宅ごとまたは住宅の一部ごとに当該工事施工者が異なる場合があります。

回答番号	交付書類の種類	該当ページ	該当項目	質疑内容	回答内容
20	その他			同じ住宅地内に複数の運営会社が混在しているように見受けられますが、今回の募集以外にも別枠で運営会社は存在する形になるのでしょうか？それとも今回の募集から地区一括運営になるのでしょうか？	今回の募集から地区ごとに、1の事業者の本募集にかかる4つの事業をまとめて運営いただくこととなります。 なお、これまではコインパーキング事業と月極貸駐車場事業を併せて実施する事業者と予約駐車場サービス事業を実施する事業者の募集は分けて行っていました。今回、コインパーキング事業・予約駐車場サービス事業・月極貸駐車場事業・駐車場関連事業をまとめて実施いただく事業者を募集することとしました。
21	その他			これまでの運営事業者の平均運営年数を教えていただくことは可能でしょうか？	コインパーキング事業・月極貸駐車場事業については、これまで募集時に提示しておりました最大期間(5年間)満了以前で終了になったものはありません。 なお、予約駐車場サービス事業については、事業・募集地区の再編のため、実運営期間3年または2年間で終了する地区があります。
22	その他			現在の運営会社は、「P」マークの付いた内照式看板(P看板)を付けてらっしゃらないように見受けられますが、これは規定によるものなのでしょうか？それとも設置は可能でしょうか？	内照式看板の設置を妨げる規定等はありません。事業者の判断で設置いただくことは可能です。ただし、設置する際には、近接する住棟の入居者等への影響に十分配慮してください。
23	その他			現在の事業者の売上高や利用台数を情報としていただくことは可能でしょうか？	現在の事業者の利用台数は、公募の対象となる府営住宅の概要一覧表における「コインパーキング事業区画数」「予約駐車場サービス事業区画数」「月極貸駐車場区画数」とおひです。 なお、現在の時間貸等駐車場の売上並びに予約駐車場サービスの売上及び納付率の開示は行いません。
24	その他			現事業者が撤去後、運営していた区画で同台数運営は要項で認識しましたが、それと共に機器や設備等(看板、バリカー等)も同数が必要でしょうか？	必ずしも現状と同数の機器や設備等が必要ではありませんが、現在の運営状況と同程度の安全対策・迷惑駐車対策などを実施いただく必要があります。