

大阪府営住宅におけるコインパーキング・
予約駐車場サービス等事業 事業者募集要項

北河内地区

令和6年10月29日

大阪府 都市整備部
住宅経営室 施設保全課

府営住宅駐車場の空き区画を活用し、コインパーキング・予約駐車場サービス等事業（以下「時間貸等駐車場事業」という。）を実施する事業者（以下「事業者」という。）を募集します。

公募に参加する事業者は、募集要項及び別紙「使用許可特記事項」の内容や条件を確認の上、応募してください。

1 募集の概要及び公募物件

1-1 募集の概要

「北河内地区※」において、府営住宅駐車場の空き区画を活用して「時間貸等駐車場事業」を実施する事業者を募集します。

※「北河内地区」とは次の市からなる地区とします。

枚方市、交野市、寝屋川市、守口市、門真市、四條畷市、大東市

事業者は、行政財産の使用許可（以下「使用許可」という。）を受けて時間貸等駐車場事業を実施するものとします。

時間貸等駐車場事業とは次の(1)～(4)の駐車場事業により構成され、本要項におけるそれぞれの事業の定義は(1)～(4)のとおりです。

また、(1)～(4)の事業を行う駐車場を「時間貸等駐車場」ということとします。

- | | |
|-----------------|---|
| (1) コインパーキング事業 | 不特定多数の者が利用可能な時間貸駐車場で、当該駐車場において利用時間に応じた利用料金の支払いができるもの（以下「コインパーキング」という。）を運営する事業
※コインパーキングを既に 10 区画以上整備している住宅は、電気自動車用普通充電設備（以下「EV 充電設備」）を 1 基以上設置 |
| (2) 予約駐車場サービス事業 | 駐車場を利用しようとする者がパソコンやスマートフォン等を用いてウェブサイトから予約可能な駐車場（以下「予約駐車場」という。）を検索・予約し、一時利用することができるサービスを運営する事業 |
| (3) 月極貸駐車場事業 | 利用者との月額支払い契約により貸付を行う駐車場（以下「月極貸駐車場」という。）を運営する事業 |
| (4) 駐車場関連事業 | 事業者が府へ提案し運営する駐車場関連事業 |

1-2 公募の対象となる府営住宅駐車場

公募の対象は別表「公募の対象となる府営住宅の概要一覧表^{*}」に記載の府営住宅駐車場です。

※府営住宅名称、所在地、住宅管理戸数、入居戸数、自治会数、駐車場管理区画数、駐車場空き区画数、現在の時間貸等駐車場の整備台数、1区画あたりの年額最低使用料及び府営住宅駐車場使用料の月額、府の事業予定等を記載しています。

なお、各府営住宅の駐車場管理図面は、別途電子媒体（CD-R等）で提供しますので、末尾記載の事務局までお問い合わせください。

また、駐車場管理図面は令和6年3月末現在で作成していますが、図面と現地とが整合しない場合は現地を優先しますので、必ず現地確認を行ってください。

駐車場の現地確認を行う場合は、府営住宅が入居者の生活の場であることに十分に留意し、迷惑とならないよう配慮するとともに、名札の着用等により身分を明らかにしてください。

【使用可能な空き区画について】

○使用可能な空き区画の位置等の詳細については、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課の窓口で閲覧可能です。閲覧を希望する場合は、閲覧希望日（令和6年10月29日から11月29日までにおける月～金の平日のみ）の1週間前までに末尾記載の事務局までお問合せください。

2 公募の条件

2-1 時間貸等駐車場事業の概要

地方自治法第238条の4第7項の規定に基づき、行政財産の使用許可を受け、「2-1-1 コインパーキング事業」、「2-1-2 予約駐車場サービス事業」、「2-1-3 月極貸駐車場事業」及び「2-1-4 駐車場関連事業」に掲げる条件により時間貸等駐車場事業を実施するものとします。

(地方自治法に基づく行政処分であり契約書はありません。使用許可書を交付します。)

なお、車いすを常用する身体障がい者向けに設置された駐車場区画は、時間貸等駐車場事業には使用できないので注意してください。

【時間貸等駐車場事業の実施における基本的な考え方】

○事業者は原則として、同一の住宅内においてコインパーキング及び予約駐車場サービスの両事業を併せて実施しなくてはなりません。

ただし、空き区画が少ない場合や建替事業中等の理由により十分に区画を確保できない場合及び府営住宅駐車場の管理上支障がある場合は、事業者は府と協議のうえで実施する事業及び区画数を決めることができます。

○月極貸駐車場事業を府と協議の上で実施することができます。(府から指示があった場合は実施しなくてはなりません。)

○府が認めた場合、事業者が提案する「2-1-4 駐車場関連事業」を実施することができます。

2-1-1 コインパーキング事業

公募の対象となる府営住宅駐車場に対し、コインパーキングをこの項に掲げる条件によりそれぞれ整備してください。

コインパーキング整備の対象となる府営住宅は、次の2つ※に分類されます。

- ・必須住宅 :一括してコインパーキングの整備に速やかに着手することが必要
- ・準必須住宅 :駐車場の空き区画が15区画未満または建替事業中等の理由により、コインパーキングの整備に速やかに着手することはできないが、令和10年3月31日までに整備できる状況となった場合に、コインパーキングの整備に着手することが必要

※必須住宅・準必須住宅の区分等の各府営住宅の詳細は、別表「公募の対象となる府営住宅の概要一覧表」を参照してください。

公募対象となる必須住宅及び準必須住宅は、収益の大小に関わらず整備しなければなりません。整備を行う区画の位置は、事業者の決定後、府と協議の上、決定します。

事業者はこの分類に基づきコインパーキングを整備し、各府営住宅において使用許可日から4か月以

内に運営を開始してください。

コインパーキングの整備は、次の事項を遵守してください。

- 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）
- 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すること。（一日最大料金のみは不可）
- 防犯等の目的により監視カメラを設置する場合は、事前に府の承諾を得てください。また、個人情報の保護の重要性を認識し、大阪府個人情報の保護に関する法律施行条例その他法令を遵守しなければなりません。
- 新たに整備する区画数とコインパーキングとして利用できる車両数は、原則、同数としてください。ただし、精算機の設置、区画幅が狭小等の理由で同数設置できない場合は、除きます。

2-1-1-1 必須住宅における整備条件

(ア) コインパーキングが既に整備済みの住宅（建替事業等を行っている、または予定している住宅を含みます。）

○令和7年4月1日以降に現事業者がコインパーキングを撤去した後※、速やかに、(1)～(3)のとおりコインパーキングを整備してください。なお、現状、既にコインパーキングが整備されている区画は、必ず整備するものとします。

- (1) 一住宅あたり10区画未満のコインパーキングが整備されている住宅において、整備済み区画を含め、合計10区画以上のコインパーキングを整備しなければなりません。
- (2) 一住宅あたり10区画以上のコインパーキングが整備されている住宅において、整備済み区画を含め、合計15区画以上のコインパーキングを整備しなければなりません。
- (3) 一住宅当たり15区画以上のコインパーキングが整備されている住宅においては、原則として現状と同じ区画数以上のコインパーキングを整備しなければなりません。

○空き区画の状況等により、増設ができない場合、事業者は府と協議のうえ、増設区画数を決定し、整備してください。

○自治会等から現状以上の区画・台数のコインパーキングの整備の希望があった場合には、事業者は府と協議のうえ、可能な限りにおいてコインパーキングを整備してください。

※ 現事業者が現在設置している設備機器等の撤去を完了するなどコインパーキングの整備ができる状況となった府営住宅から順次、現事業者と調整のうえ、速やかにコインパーキングの整備に着手してください。なお全てのコインパーキングにかかる設備機器を撤去するまでに2か月程度かかる場合があります。住宅の詳細は、別表「公募の対象となる府営住宅の概要一覧表」を参照してください。

(イ) コインパーキングが未整備の住宅のうち、15区画以上の空き区画があるなどコインパーキングを整備できる状況にある住宅

○原則として、一住宅あたり新たに10区画以上のコインパーキングを整備しなければなりません。この場合、利用可能区画番号表を参照の上、可能な限り府営住宅入居者が契約している車両の区画変更が少なくなる区画でコインパーキングを計画してください。

○空き区画の状況等により10区画以上のコインパーキングが整備できない場合は、原則、5区画以上を整備しなければなりません。5区画以上の整備ができない場合、事業者は府と協議のうえ、整備区画数を決定し、整備してください。

○事業者が希望する府営住宅駐車場区画が使用中等である場合には、希望に添えないことがあります。

2-1-1-2 準必須住宅における整備条件

(ア) コインパーキングが未整備の住宅のうち、駐車場の空き区画が15区画未満、または建替事業中等の理由により速やかにコインパーキングを整備できない住宅

○建替事業完了後等に、駐車場の空き区画が15区画以上となるなど、令和10年3月31日までにコインパーキングが整備できる状況となった場合には、「2-1-1-1 必須住宅における整備条件(イ)」に準じて、整備するよう努めてください。

ただし、自治会等からコインパーキングの整備の希望があった場合には、事業者は府と協議のうえ、整備区画数を決定し、整備してください。

○令和10年4月1日以降にコインパーキングが整備できる状況となった場合には、事業者は府と協議のうえ、可能な限りにおいてコインパーキングを整備するよう努めてください。

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) EV充電設備の設置

○コインパーキングを既に10区画以上整備している住宅^{*}に、3Kw以上のコンセント型(ケーブルなし)のEV充電設備を1基以上設置してください。EV充電設備については、一般社団法人日本配線システム工業会規格 JWDS-0033 に準拠するものとし、充電用コンセントスタンドの場合は、一般社団法人日本配線システム工業会規格 JWDS-0035 に準拠するものとします。

○EV充電設備を設置していることがわかるよう掲示を行ってください。

※ 住宅の詳細は、別表「公募の対象となる府営住宅の概要一覧表」を参照してください。

(イ) 一つの住宅に複数の自治会^{*}がある住宅

○コインパーキングを既に整備している、または整備を予定している住宅のうち、各自治会の範囲にコインパーキングが整備されていない自治会等からコインパーキングの整備の希望がある場合、事業者は府と協議のうえ、可能な限りにおいてコインパーキングを整備してください。

※各住宅の自治会数については、別表「公募の対象となる府営住宅の概要一覧表」を参照してください。

2-1-2 予約駐車場サービス事業

公募の対象となる府営住宅のうち、駐車場の空き区画が少ない場合や建替事業中等の理由により十分に区画を確保できない場合及び府営住宅駐車場の管理上支障がある場合を除き、原則として全ての住宅に予約駐車場サービス事業を実施しなければなりません。また、使用許可日から 1 か月以内に予約駐車場サービスの運営を開始してください。

事業の実施にあたっては、次に掲げる項目を遵守してください。

2-1-2-1 使用する駐車区画

事業を実施する区画の数及び位置は次のとおりとします。

- 既に予約駐車場サービス事業実施済の住宅には、原則として現状と同じ区画数を使用して事業を実施しなければなりません。
- 使用する駐車区画の数は、当該住宅における管理区画数の 1%以上(小数点以下を切り上げ)とし、位置については、府と協議の上、決定してください。ただし、入居者等が使用中の区画や府営住宅の建替事業等に使用する予定の区画は使用できません。
なお、上記の予約駐車場サービス事業を実施する区画数は、コインパーキング事業の整備に代えることが可能です。
- 自治会等から現状以上の区画・台数の予約駐車場サービス実施の要望があった場合には、事業者は府と協議のうえ、可能な限りにおいて予約駐車場サービスを実施してください。
- 一つの住宅に複数の自治会^{*}がある場合で、各自治会の範囲内に予約駐車場サービスが実施されておらず、その範囲内の自治会等から実施の要望があった時は、当該自治会の範囲内に予約駐車場サービス事業を実施しなければなりません。使用区画数は、府と協議のうえ、決定し、整備してください。
- 使用する駐車区画には、予約駐車場であることを明示したプレートを設置する等、府営住宅入居者等の契約駐車場やコインパーキング等と区別できる整備を行ってください。
※ 各住宅の自治会数については、別表「公募の対象となる府営住宅の概要一覧表」を参照してください。

2-1-2-2 予約駐車場の登録

予約駐車場のウェブサイトへの登録、その登録の内容及び手法並びに登録状況の確認方法は、次の事項を満たしたものとしてください。

- 予約駐車場のウェブサイトへの登録は原則、府の申出に基づき、事業者が行ってください。
- 予約可能な期間及び利用可能な時間は府が任意に設定できるものとしてください。
- 予約駐車場として登録した区画の登録状況については、ウェブサイトにおいて、府が随時確認できるものとしてください。
- 予約駐車場サービス駐車可能な車両の大きさは、原則、車長 490 センチメートル以下、車幅 180 センチメートル以下としてください。(機械式駐車場又は立体駐車場にあっては、その規格に定められた大きさかつ重量としてください。)

2-1-2-3 予約駐車場の利用

予約駐車場を利用させる際には、次の事項を満たすものとしてください。

- 利用者の特定が可能なものにしてください。(府から利用者の照会を行う場合があります。)
- 利用者に対して車両番号の登録を求めるなど、駐車車両の特定が可能なものにしてください。
- 利用者に対して近隣住民から違法駐車に間違えられる等のトラブルを防止するため、予約駐車場利用車であることがわかる証書等を車両に掲示することを利用者に推奨してください。
- 利用者より予約の申し込みがあった場合、利用日時、車両番号をウェブサイトにより、府が確認できるものにしてください。

2-1-2-4 予約駐車場の利用状況の確認及び報告

府において、各府営住宅における予約駐車場の利用状況(利用実績)をウェブサイトから随時閲覧等できるようにしてください。

2-1-3 月極貸駐車場事業

事業者は、公募の対象となる各府営住宅において、府営住宅の入居者以外の方も利用できる月極貸駐車場を運営することができます。なお、府から指示があった場合には月極貸駐車場の運営を開始しなければなりません。

- 現在の事業者による月極貸駐車場契約については、今回の公募により決定した事業者が引継ぎ、契約を継続しなければなりません。
- 府の指示があった場合には、入居者以外の方にも月極貸駐車場を運営していることがわかるよう掲示を行うものとします。
- 駐車場の空き区画が不足している等の理由により、運営できない場合もありますので、運営にあたってはあらかじめ府と協議してください。

2-1-4 駐車場関連事業

公募の対象となる各府営住宅において、事業者は上記の事業を実施したうえで、なお空き区画がある場合には、当該空き区画を活用した駐車場関連事業について府に提案を行うことができます。

提案は使用許可期間中、随時行うことができ、府がその事業を認めた場合、事業者は駐車場関連事業として運営することができます。(例:自動二輪車の専用駐車場、時間貸駐輪場など)

ただし、駐車場としての利用を逸脱する提案や建築基準法等の申請が必要となる提案、各種法令に抵触する恐れのある提案は受け付けることができないため、検討を十分に行った上で提案を行ってください。

2-2 時間貸等駐車場の駐車料金の設定

駐車料金については、周辺駐車料金等を勘案して事業者が決定し、必ず事業実施前に府に報告してください（駐車料金を変更する場合も同様）。これらの契約者の決定や利用料金について、府と協議を要する場合があります。

また、駐車料金の月額換算額が各府営住宅駐車場使用料の月額を下回らないようにしてください。ただし、府と協議の上、駐車料金を決定する場合は除きます。

2-3 実施期間

使用許可の期間は、許可書で指定する日から令和8年3月31日までとします。

ただし、府と協議*の上、年度毎に使用許可を更新し、最大、令和12年3月31日まで時間貸等駐車場事業を継続することができます。

また、事業者が更新を希望しない場合は、各年度の使用許可期間満了の原則3か月前までに、書面にて意思表示をすることが必要です。

※事業開始後、府において検証を行い、使用許可条件等の変更が必要と判断した場合は、次年度以降の更新を行わず、新たに公募を行うこととします。

2-4 事業者が府に支払う使用料

事業者が府に支払う月額使用料は、次のア、イのうち、どちらか高い方の額（100円未満切上げ）とします。使用料の支払い時期及び支払い方法は「7 使用料の納付」を参照してください。

(ア) 標準使用料

使用許可を受けた府営住宅で実施した各事業に対し利用者が支払った料金総額（設備費や管理費等を控除しないもの。以下「売上額」という。）に、事業者が提案する府へ納付する割合（以下「納付率」という。）を乗じた額とします。

$$\text{標準使用料} = \text{売上額} \times \text{納付率}$$

なお、使用許可を受けた府営住宅のうち、理由の如何に関わらず使用許可日からコインパーキング事業においては4か月以内、予約駐車場サービス事業においては1か月以内に公募条件どおりに運営開始に至らない府営住宅があった場合は、次に掲げる平均使用料単価に、事業者の申請に基づき使用許可した面積と、使用許可日からコインパーキング事業においては4か月、予約駐車場サービス事業においては1か月を過ぎた日から起算して実際に運営を開始した日（使用許可の期間内に開始しない場合は当該年度末日）までの日数を乗じて算出された額を標準使用料の額に加えるものとします。

【平均使用料単価】

運営を開始した府営住宅の上期(下期)末の売上額を上期(下期)末時点の使用区画面積及びその期間の使用日数のそれぞれで除して算出した各府営住宅の使用料単価を平均して算出した単価とします。

(イ) 最低使用料

公募の対象となる府営住宅毎に定めた駐車場 1 区画あたりの年額最低使用料(別表「公募の対象となる府営住宅の概要一覧表」参照)に、それぞれの府営住宅で事業に使用した区画数を乗じた額の総額とします。

ただし、使用期間が 1 年に満たない駐車場区画の最低使用料は、使用した期間を年額最低使用料で日割計算したものを最低使用料とします。

なお、毎年度、大阪府公有財産規則に基づく公有財産台帳価格の改定にともない、年額最低使用料を見直します。

$$\text{最低使用料} = \Sigma (\text{年額最低使用料} \times \text{使用した駐車場区画数} \times \text{使用した期間} / 365)$$

2-5 時間貸等駐車場部分の返還等

使用許可期間が終了(更新時は除く)する際には、許可期間終了までに原状回復をしてください。また、使用許可が取消等となった場合は、速やかに原状回復してください。なお、原状回復に要する費用は全て事業者の負担とし、原状回復が遅れたことで府に損害が生じた場合は、事業者はこれを賠償しなければなりません。

また、時間貸等駐車場の整備後に、入居者のための駐車場が不足した場合や府の建替事業等により時間貸等駐車場部分が必要となった場合は、原状回復したうえで、府に返還してください。

加えて、各府営住宅の指定管理者等が行う補修等工事や自治会等の特別な事情により、時間貸等駐車場部分を一時的に中止しなければならない場合はこれに応じてください。

なお、返還及び一時中止に伴う事業者損失について、府はその責を負いません。

3 事業者の応募資格要件

次の要件を満たす者、もしくは複数の事業者が構成するグループに限り応募することができます。

共同提案グループで応募する場合は、すべての構成員（以下、「共同提案者」という。）が次の要件のうち、(3)から(5)および(7)から(10)を満たす必要があります。

(1) 納付率提案書の受付日において、次の①から③の実績を有する者であること。

①計20カ所以上^{※2}の所在地の異なるコインパーキングを3年以上継続して、管理・運営している実績^{※1}

②管理・運営する駐車場で予約駐車場サービスを運営している実績^{※1}

③月極貸駐車場を3年以上継続して、管理・運営している実績^{※1}

※1 上記条件を満たす複数の運営事業者が共同で応募することも可とします。

※2 共同で管理・運営している駐車場は重複して数えません。

(2)納付率提案書の受付日から起算して5年以内に、大阪府営住宅駐車場の空き区画を活用して行う時間貸等駐車場の事業を実施するために行政財産の使用許可を受けたものについて、使用の中止を申し出たことがない者であること。

(3)令和4・5・6年度 大阪府物品・委託役務関係競争入札参加資格者名簿中「駐車場管理・運営（警備業法適用外）（種目コード072）」又は「自動車（種目コード164）」に登載されている者であること。

なお、登録者名簿に登録をされていない者は、大阪府電子申請システム（https://www.pref.osaka.lg.jp/o040100/keiyaku_2/e-itaku-shinsei/index.html）により資格登録の手続き及び資格登録に必要な添付書類の提出（以下、「資格登録の手続等」という。）を行った上、募集概要の【スケジュール】に定める申請期間内に応募参加申請しなければなりません。資格登録の手続等を行わない者は、本件応募に参加することはできません。

(4)次の①から⑥までのいずれにも該当しない者であること。

①成年被後見人

②民法の一部を改正する法律（平成11年法律第149号）附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治29年法律第89号）第11条に規定する準禁治産者

③被保佐人であって契約締結のために必要な同意を得ていないもの

④民法第17条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

⑤営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

⑥破産者で復権を得ない者

(5) 次の①から⑧までのいずれにも該当しない者（①から⑥までのいずれかに該当する者であって、その事実があった後2年を経過した者を含む。）であること。

①大阪府との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者

②大阪府が実施した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者

- ③落札者が大阪府と契約を締結すること又は大阪府との契約者が契約を履行することを妨げた者
 - ④地方自治法(昭和22年法律第67号)第234条の2第1項の規定により大阪府が実施する監督又は検査に当たり職員の職務の執行を妨げた者
 - ⑤正当な理由がなくて大阪府との契約を履行しなかった者
 - ⑥前各号のいずれかに該当する者で、その事実があった後2年を経過しない者を契約の履行に当たり代理人、支配人、その他の使用人として使用した者
 - ⑦民事再生法(平成11年法律第225号)第21条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者(同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者を除く。)、会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者(同法第41条第1項の更生手続開始の決定を受けた者を除く。)、金融機関から取引の停止を受けている者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者
 - ⑧公募開始の日から審査結果を通知する日までの期間について、大阪府入札参加停止要綱に基づき入札参加停止の措置を受けている者
- (6)事業を行う上での必要な法的資格を有するもので、府の区域内に事業所を有していること。
- (7)暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第32条第1項各号に掲げる者
- (8)無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条第1項に規定する観察処分を受けた団体に該当しない者であること。
- (9)府税に係る徴収金を完納していること。かつ、最近1事業年度の消費税、地方消費税を完納していること。
- (10)この公告の日から開札の日までの期間において、次の①から③までのいずれにも該当しない者であること。
- ①大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止措置を受けている者又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当すると認められる者(同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。)でないこと。
 - ②大阪府暴力団排除条例に基づく公共工事等からの暴力団の排除に係る措置に関する規則(令和2年大阪府規則第61号)第3条第1項に規定する入札参加除外者、同規則第9条第1項に規定する契約書違反者又は同規則第3条第1項各号のいずれかに該当すると認められる者でないこと。
 - ③府を当事者の一方とする契約(府以外の者のする工事の完成若しくは作業その他の役務の給付又は物件の納入に対し府が対価の支払をすべきものに限る。)に関し、入札談合等(入札談合等関与行為の排除及び防止並びに職員による入札等の公正を害すべき行為の処罰に関する法律(平成14年法律第101号)第2条第4項に規定する入札談合等をいう。)を行ったことにより損害賠償の請求を受けている者(この告示の日までに当該請求に係る損害賠償金を納付した者を除く。)でないこと。

4 事業者の決定方法

4-1 質問書の提出

募集要項及び使用許可特記事項に関する質問がある場合は、質問書（様式 1）を、次の提出方法で受付期間内に提出してください。

○提出方法

電子メールの件名に「コインパーキング・予約駐車場サービス等事業 事業者募集要項についての質問」と記載し、質問書（様式1）を添付の上、送付してください。

（電子メールアドレス:jutakukeiei@sbox.pref.osaka.lg.jp ）

○受付期間

令和6年11月12日（火曜日）午後5時まで

受付期間を過ぎて提出された質問書には回答しません。なお、質問者が送信した日時ではなく、府が受信した日時で判断するので、余裕を持って提出してください。

4-2 質問書の回答

質問への回答については、次の回答日時に府のウェブページに掲載するので、必ず確認してください。なお、回答の内容を確認しなかったことにより被った損失について、府は一切の責任を負いません。

○回答日時

令和6年11月20日（水曜日）午後2時

○ウェブページアドレス

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/jyukan/cyuushajoutorikumi/nyusatu.html>

4-3 応募方法（納付率の提案）

公募の対象となる府営住宅駐車場で行う時間貸等駐車場事業の売上額に対する府へ納付する割合を提案していただきます。納付率提案書（様式 2）に、必要事項を記入の上、次の提出場所まで持参してください。なお、納付率提案書は記載事項が見えないよう必ず封筒に入れ封緘して提出してください。

○提出書類

納付率提案書（様式2）

○提出方法

- ・ 納付率提案書は、長3封筒（長形3号（12cm×23.5 cm））に入れて密封し、次の提出場所へ持参して提出してください。
- ・ 長3封筒の表面には、公募名称及び提案者名を、裏面には、提案者名、担当者氏名、電子メールアドレス、電話番号を必ず記入してください。
（記入にあたっては、次ページの「封筒の記入例」を参照してください。）

○受付期間

令和6年12月9日（月曜日）午後2時30分から午後3時まで

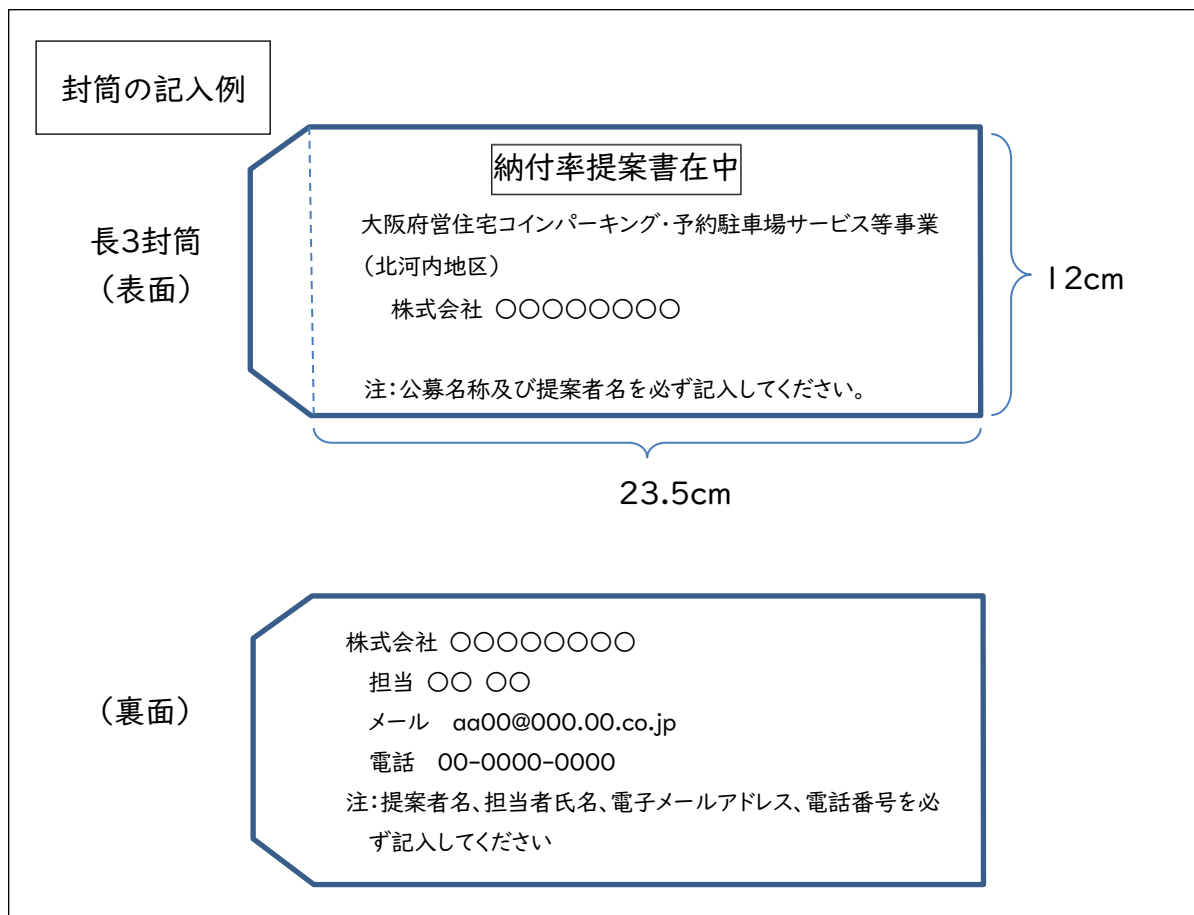
○提出場所

大阪市住之江区南港北1丁目14-16

大阪府咲洲庁舎23階 中会議室

○その他注意事項

- ・ 提出された納付率提案書のうち、受付期間外に提出されたもの、指定様式以外で作成されたもの、提案者の押印がないもの、納付率又は提案者の氏名、その他主要部分が識別し難いもの、訂正印のない訂正、削除、挿入等があったものは無効とします。また、一つの公募に対し、同じ提案者から複数の納付率提案書の提出があった場合は、該当する公募のすべての納付率提案書を無効とします。



4-4 事業予定者の選定

次のとおり納付率提案書の開封を行い、最も高い納付率を提案した提案者を事業予定者として選定します。また、複数の提案者から同値の納付率の提案があった場合、くじによる抽選を行い決定します。なお、納付率提案書の開封時に出席がない場合は抽選を辞退したものとみなします。

○納付率提案書の開封日時

令和6年12月9日(月曜日) 午後3時15分から

○開封場所

大阪府咲洲庁舎23階 中会議室

(提案書を提出した提案者は、開封時の立会いをお願いします。)

※各者につき、最大2名まで)

4-5 事業予定者の審査

事業予定者を選定後、府において審査を行いますので、下記の書類を提出期限までに持参し提出してください。

○提出書類

- ア 実施計画書(様式3)
- イ 誓約書(様式4)
- ウ 府営住宅毎の実施計画図
(各府営住宅の駐車場管理図をもとに、使用する駐車区画の場所及び、充電設備、案内看板等の設置位置等を記入してください。)
- エ 履歴事項全部証明書若しくは現在事項全部証明書
(発行日から3か月以内のものに限る)
- オ 印鑑証明書(発行日から3か月以内のものに限る)
- カ 役員名簿(氏名、読み仮名、性別、生年月日が分かるもの)
(様式指定はありません。また、監査役は役員とします。)
- キ 納付率提案書の提出日において、計20ヶ所以上の所在地の異なるコインパーキングを3年以上継続して、管理・運営をしている者であることを証する資料
- ク 納付率提案書の提出日において、管理・運営する駐車場で予約駐車場サービスの運営をしている者であることを証する資料
- ケ 納付率提案書の提出日において、月極貸駐車場の管理・運営を3年以上継続している者であることを証する資料
- コ 府税の「未納のない証明書」
<https://www.pref.osaka.lg.jp/o050040/zei/ala carte/nouzeishomei.html>

○提出期限

令和6年12月25日(水曜日)午後2時まで

次に該当する場合、事業予定者の資格を取り消します。

- ・ 提出期限までに審査書類の提出がない場合
- ・ 審査の結果、応募資格なしと判断した場合

事業予定者の資格を取り消した場合、「4-4 事業予定者の選定」において、次順位の者を事業予定者とし、別途提出期限を設けて、上記の審査を行います。

○提出場所

大阪市住之江区南港北1丁目14-16 大阪府咲洲庁舎26階
大阪府 都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課

4-6 事業者の決定及び公表

「4-5 事業予定者の審査」により、事業者として必要な要件を満たしていると確認できた場合は、その事業予定者を事業者として決定するとともに、当課ウェブページで公表します。

○公表日

令和7年1月下旬頃(予定)

※なお、審査の都合上、公表日を延期することがあります。

○ウェブページアドレス

<https://www.pref.osaka.lg.jp/oi30230/jyukan/cyuushajoutorikumi/nyusatu.html>

5 使用許可の手続き

5-1 使用許可の手続き

事業者は、次の要領で使用許可に係る手続きを行ってください。

5-1-1 時間貸等駐車場事業の実施に関する調整

実施計画書及び実施計画図に基づき、使用する区画や事業開始の時期について、府と協議を行い決定します。

また、実施する各事業の内容や実施予定時期、緊急時の対応等に関して、府営住宅自治会等への事前説明を行ってください。

5-1-2 使用許可の申請

事業開始に伴う時間貸等駐車場の整備に係る工事またはサービスの運営に必要な手続きに着手する前に、「行政財産使用許可申請書」(様式 5、以下「申請書」という。)を府に提出[※]し、「行政財産使用許可書」(参考 1、以下「許可書」という。)を取得してください。

書類の提出方法等については府の指示に従ってください。

- 提出書類
行政財産使用許可申請書(様式5)
- 提出期限
令和7年2月14日(金曜日)まで
- 使用許可日(予定)
令和7年4月1日(火曜日)

※原則として令和7年度中に時間貸等駐車場事業を実施する全ての区画について、上記提出期限までに申請書を提出してください。

5-1-3 時間貸等駐車場事業の開始等

使用許可を受けた府営住宅から順次、事業に必要な工事等を行い、事前に府へ報告の上、事業を開始してください。

なお、事業の案内看板や区画へのプレート設置等を行う場合は、府の指示に基づき、事前に各府営住宅の指定管理者と設置位置や作業スケジュールについて協議・調整を行ってください。また、事業の開始にあたっては、府の指示に基づき、自治会等への説明等を行ってください。

6 使用許可の変更等

6-1 使用許可の変更

時間貸等駐車場事業に使用する区画の増設等を行う場合には、工事等の着手前に使用許可の変更が必要となります。許可書の内容を変更する場合には、府と協議調整の上、速やかに「行政財産使用許可変更申請書」（様式 6、以下「変更申請書」という。）を府に提出し、「行政財産使用変更許可書」（参考 2、以下「変更許可書」という。）を取得してください。

変更申請書を受理してから、変更許可書を交付するのに日数を要する場合があるため、時間的余裕をもって申請してください。

6-2 使用許可の更新

府において、使用許可条件の見直し等が必要ないと判断した場合、年度毎に使用許可を更新することができます。更新にあたっては、府が指定する時期までに、申請書を提出し、改めて使用許可を受けてください。ただし、更新は最長令和12年3月31日までです。（5年間）

6-3 使用許可の中止

6-3-1 事業者からの使用中止の申出

事業者が使用許可期間の途中で使用を中止する場合は、原則、中止日の 6 か月前 までに「変更申請書」により、使用許可期間の変更申請を行ってください。

使用中止の申出は、公募の対象となる府営住宅全件を対象とし、府営住宅毎の申出はできません。

また、使用中止の申出があった場合、府へ支払う使用料は、使用許可期間変更後の末日までを算定対象とします。

なお、令和12年3月31日までの期間において、事業者からの使用中止の申出がなされた場合、申出を行った日から5年間は、府が募集する府営住宅駐車場の空き区画を活用して行う時間貸等駐車場の事業の入札への参加は認められません。

6-3-2 府の事業等による中止

府営住宅の建替事業や入居者の駐車場が不足した場合等により、時間貸等駐車場事業に使用している区画が必要となった場合は、使用許可の期間の途中であっても使用を中止することがあります。

この場合、原則、府は事業者へ中止日の1か月前までに通知することとし、使用許可の中止の時期、他の区画への移動等について協議を行うものとします。

なお、使用許可の中止に伴う事業者の損失について、府はその責任を負いません。

6-4 使用許可の取り消し

事業者が使用許可を受けた後、募集要項の規定又は使用許可の内容に違反、若しくは、不正の手段により応募したことが判明した場合は、その使用許可を取り消します。また、事業者としての資格も取り消します。

なお、使用許可を受けたにも関わらず正当な理由なく時間貸等駐車場事業を開始しない場合、使用許可を取り消すことがあります。

いずれの場合も、府へ納付済の使用料は返戻しません。

6-5 使用許可条件の遵守

府営住宅駐車場の使用にあたっては、使用許可書、本募集要項及び別紙「使用許可特記事項」に記載されている内容を遵守してください。

6-6 返還等

使用許可期間が満了（更新時は除く）、又は使用許可が取り消しとなった場合は、速やかに使用した区画の原状回復を行ってください。なお、原状回復に要する費用については、全て事業者自身の負担とし、原状回復が遅れたことで府に損害が生じた場合には、事業者はこれを賠償する責任を負います。

ただし、使用許可の期間満了までに現事業者と後継事業者との間で直接調整を行い、現在の設備機器等を引き続き使用することに事業者同士が合意し、これを府が認めた場合には、改めて原状回復を行う必要はありません。

なお、明け渡しに係るスケジュール策定や撤去工事につきましては、後継事業者と直接調整し、必ず府の承認を得た上で進めてください。

また、現事業者は、後継事業者が事業を円滑に運営できるよう、事業継続に必要な事柄を適切に引き継いでいただくとともに、増え住宅の入居者や自治会などからの問い合わせがあれば、現地での協議も含め、誠実かつ丁寧に対応してください。

7 使用料の納付

7-1 運営状況の報告

各年度の上期(4月～9月末)、下期(10月～翌年3月末)毎に、時間貸等駐車場事業の運営状況(使用期間、売上額等)を「管理運営状況報告書(様式7)※」により、府が指定する期日までに報告してください。

※管理運営状況報告書(様式7)は、適宜、見直す場合があります。

7-2 使用料の納付

運営状況報告書について、府が審査の上、発行する納入通知書により、使用料を納付してください。

上期の使用料は、上期の使用期間及び売上額をもとに「2 公募の条件(3)事業者が府に支払う使用料」に則り算出した額とし、下期の使用料は当該年度の年額使用料から上期に納付した使用料を除いた額とします。

納付期限は、上期が11月上旬頃、下期が翌年5月上旬頃の納入通知書に指定された日となります。使用料の納付が可能な金融機関は次のウェブサイト(ホームページ)でご確認ください。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/ol60010/kaikei/koukin/index.html>

8 リスクへの対応

段階	種類	内容	負担者		
			大阪府	事業者	
共通	法令の変更	事業運営に影響のある法令等の変更	協議による		
	利用者や第三者への賠償	事業者としての注意義務を怠ったことにより損害(犯罪や事故等の発生)を与えた場合		○	
	資金調達	必要な資金確保		○	
	物価	契約締結後のインフレ、デフレ		○	
	金利	金利変動によるコスト上昇		○	
	不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止及び延期 ^{※1}	協議による		
	事業の遅延・中止		府の各事業に伴う遅延・中止 ^{※2}		○
			府の調整に伴う遅延・中止 (自治会等への説明や月極駐車場利用者の移動等)		○
			府営住宅入居者等に起因する遅延・中止		○
			事業者の責任による遅延・中止		○
現事業者に起因する遅延・中止				○	
		事業者の事業放棄・破綻		○	
申請段階	申請コスト	申請費用の負担		○	
	資金調達	必要な資金確保		○	
準備段階	引継コスト	施設運営の引継コストの負担		○	
運営段階	施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○	
	需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○	
	運営費の膨張	府以外の要因による運営費の膨張		○	
	施設の損傷		府以外の要因による施設、機器等の損傷		○
			管理上の瑕疵による火災等の事故		○
	債務不履行	事業者事由による業務及び協定内容の不履行		○	
	性能リスク	提供水準の不適合に関するもの		○	
	損害賠償	府以外の要因による施設、機器の不備又は施設管理上の瑕疵による事故等 ^{※3}		○	
運営リスク	施設及び機器の不備、施設管理上の瑕疵又は火災等の事故等による臨時休業等に伴うリスク		○		

※1 災害発生時には、災害対応のために業務の一部又は全部の停止を命じることがあります。

※2 別表「公募の対象となる府営住宅の概要一覧表」備考欄に掲げる事業等を指します。

※3 事業者は事故等が発生しないよう適宜パトロールを実施し、施設の安全を維持しなければなりません。安全維持のため、施設の修繕等が必要な場合には、速やかに対応してください。

■府営住宅の指定管理者

各府営住宅の指定管理者については、下記のウェブサイトをご覧ください。

https://www.pref.osaka.lg.jp/o130210/jutaku_kikaku/boshujigyo/shiteikanri_shokan.html

■事務局（お問い合わせ先）

○部 署：大阪府 都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課
施設管理グループ（駐車場担当）

○所在地：〒559-8555

大阪市住之江区南港北1丁目14-16（咲洲庁舎 26階）

大阪府 都市整備部 住宅建築局 住宅経営室

○電話番号：06-6210-9773

○FAX 番号：06-6210-9750

○電子メールアドレス:jutakukeiei@sbox.pref.osaka.lg.jp

○ウェブページアドレス:

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/jyukan/cyuushajoutorikumi/nyusatu.html>