

# 質問回答書

大阪府 都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課  
令和6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	3	2 公募の条件 2-1	空き区画(使用区画)は自由に選定できるのかご教示ください。	募集要項に記載のとおり、コインパーキング事業等の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。
2	事業者募集要項	3	2 公募の条件 2-1	既存の一時・月極の使用区画をご教示ください。	使用可能な空き区画の位置等(一時・月極含む)は、当課窓口で閲覧可能です。
3	事業者募集要項	5	2 公募の条件 2-1-1-2	準必須住宅はいつから着手可能なのかご教示ください。	駐車場の空き区画が15区画以上となるなど、コインパーキングが整備できる状況となった場合としているため、明確な時期は回答できません。 なお、準必須住宅におけるコインパーキングの整備は努力義務としています。
4	事業者募集要項	5	2 公募の条件 2-1-1-3	EV 充電設備の設置とあるが、募集対象住宅概要一覧のコインパーキング事業区画数が現地のコインパーキング台数と異なる場合、現地のコインパーキング台数を参考にしたら良いのかご教示ください。	別表「公募の対象となる府営住宅の概要一覧表」に記載のコインパーキング事業区画数が10以上の住宅には1基以上のEV充電設備を設置してください 例えば、別表「公募の対象となる府営住宅の概要一覧表」のコインパーキング事業区画数に10と記載があり、現地に9台分のコインパーキングが整備されてる場合、EV充電設備の設置は必要です。
5	事業者募集要項	5	2 公募の条件 2-1-1-3(イ)	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についての実績をご教示ください。	現業者に事業者の実施計画以上にコインパーキングを整備いただいた実績は以下のとおりです。 豊能・泉州南部地区:3住宅において計画数より2~6区画増 三島・泉州北部地区:3住宅において計画数より2~3区画増 北河内地区:3住宅において計画数より4~11区画増
6	事業者募集要項	6	2 公募の条件 2-1-1-2	現状コインパーキングが設置されていない住宅についてはいつから事業を開始できるのかご教示ください。	令和7年4月1日以降に事業者より、当該府営住宅自治会等に事業の実施計画を説明いただき、自治会等からの合意を得た後に、コインパーキング設備の設置を開始してください。
7	事業者募集要項	6	2 公募の条件 2-1-2-2	予約駐車場の予約可能な期間・利用可能時間は府のみ設定できるのか、事業者側でも設定可能なのかご教示ください。	予約可能な期間・利用可能時間は事業者に設定いただきます。ただし、府建替事業等を理由とする使用停止等に対応できるようにしてください。

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	6	2 公募の条件 2-1-2-2	予約駐車場の料金は事業者側で設定可能なのかご教示ください。	募集要項に記載のとおり、駐車料金については、周辺駐車料金等を勘案して事業者で決定してください。ただし、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。
9	事業者募集要項	6	2 公募の条件 2-1-2-1	予約駐車場サービス事業で使用する区画数は「当該住宅における管理区画数の1%以上」とあるが、別表の駐車場管理区画数なのか事業者が使用する管理区画数なのかご教示ください。	別表「公募の対象となる府営住宅の概要一覧表」に記載の駐車場管理区画数です。
10	事業者募集要項	7	2 公募の条件 2-1-3	月極料金の変更は可能かご教示ください。	募集要項に記載のとおり、駐車料金については、周辺駐車料金等を勘案して事業者で決定してください。ただし、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。
11	事業者募集要項	7	2 公募の条件 2-1-3	月極貸駐車場事業を引継ぐとは、府営住宅の入居者が月極契約している区画と入居者以外が月極契約している区画の両方を引継ぐのかご教示ください。	入居者以外が月極契約している区画のみです。
12	事業者募集要項	7	2 公募の条件 2-1-3	府営住宅用の入居者用月極区画の管理は、府営住宅を管理している事業者が管理運営しているのでしょうか。	府営住宅の入居者が使用している月極駐車場区画は、大阪府営住宅の指定管理者が管理・運営しています。
13	事業者募集要項	8	2 公募の条件 2-4	「標準使用料=売上額×納付率」の売上額の内訳とは、コインパーキング売上・予約駐車場サービス売上・府営住宅の入居者以外の方との月極契約売上で間違いはないでしょうか。府営住宅用の入居者月極売上げは含まれていないでしょうか。	売上額の内訳は、コインパーキング事業、予約駐車場サービス事業、府営住宅の入居者以外の方との月極駐車場事業、駐車場関連事業の売上です。売上額の内訳に、府営住宅の入居者が使用している月極駐車場区画の使用料は含まれていません。
14	事業者募集要項	15	4-5 事業予定者の審査	証する資料とはどのような内容で、どのような形式で提出するのかご教示ください。	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・運営していることが分ければ、形式は問いません。過去には契約書や、事業パンフレット、決算報告書等を提出いただいています。
15	事業者募集要項	21	8 リスクへの対応	使用部分以外の施設(道路等)が損傷した場合は、府か事業者のどちらが負担するのかご教示ください。	使用許可物件の施設の損傷は事業者負担、使用許可物件以外の施設の損傷は府負担です。ただし、使用許可物件以外の施設が損傷しないよう事業者に対応を求める場合があります。

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
16	事業者募集要項			現状の収入実績をご教示ください。	本事業における令和5年度の府使用料収入は約5億円です(5地区合計)。 なお、本事業は府内の府営住宅を5地区に分けて実施しており、今回の公募は、そのうちの3地区を対象としています。
17	募集対象住宅概要一覧			月極貸駐車場区画数とは、府営住宅の入居者以外の方が月極契約をしている数で間違いはないでしょうか。	ご質疑のとおりです。
18	募集対象住宅概要一覧			府営住宅の入居者以外の方を募集対象住宅概要一覧の空き区画数から新規コインパーキング使用区画と予約駐車場区画数をさし引いた数募集することは可能でしょうか。	府と協議の上、府営住宅の入居者用などに一定数の空き区画を確保し、当該住宅の自治会等から同意を得られた場合は、残りの区画数を入居者以外の方の月極駐車場として募集いただくことは可能です。
19	募集対象住宅概要一覧			コインパーキング事業区画等は既存で使用している区画数なのか、もしくはコインパーキングの使用台数なのかご教示ください。	既存で使用している区画数です。一定区画を精算機の設置等に利用していることがあるため、コインパーキング台数とは異なる場合があります。
20	募集対象住宅概要一覧			募集対象住宅概要一覧のコインパーキング事業区画数が現地でのコインパーキング台数と異なる場合、必須住宅における整備条件は、現地でのコインパーキング台数を参考にしたらよろしいでしょうか。	別表「公募の対象となる府営住宅の概要一覧表」に記載のコインパーキング事業区画数を参考にしてください。
21	募集対象住宅概要一覧			募集対象住宅概要一覧(北河内地区)市へ移管予定とあるが、事業すべてを移管するのか。また、移管する場合使用許可は継続されるのかご教示ください。	大阪府営大東朋来住宅、大阪府営大東末広住宅自体を大東市に移管予定です。移管後、本事業が継続されるかは未定です。
22	募集対象住宅概要一覧			現状の月極料金は別表の「1区画あたりの月額使用料(参考)」で月極契約を締結しているのかご教示ください。	入居者以外の方の月極駐車場事業の駐車料金については、周辺駐車料金等を勘案して事業者で決定しています。 「1区画あたりの月額使用料(参考)」は、各府営住宅駐車場使用料(府営住宅入居者の月極契約額)であり、それより安価にならないようにしてください。
23	駐車場管理図面 (別途提供)			「マイハウス」とは何かご教示ください。	車いす常用者世帯向け住宅に附属する駐車区画のことです。 なお、公募の対象となる空き区画数には含まれていません。

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
24	使用許可特記事項		②施設整備及び保守管理	消防設備等は事業者で設置必要なのか、府営団地の指定管理者が管理されているのかご教示ください。	コインパーキング事業等の実施にあたり新たに消防設備の設置が必要な場合は、事業者で設置が必要です。既に設置されている消防設備は、指定管理者が管理しています。
25	使用許可特記事項		②施設整備及び保守管理	修繕費等の実績をご教示ください。	事業者が対応しているため、府では把握していません。
26	使用許可特記事項		②施設整備及び保守管理	現事業者帰属設備・貴府帰属設備をご教示ください。	コインパーキング事業等に必要な設備は全て現事業者帰属設備です。本府帰属設備は特にありません。
27	使用許可特記事項		②施設整備及び保守管理	現状の光熱水費の実績をご教示ください。	事業者が対応しているため、府では把握していません。
28	使用許可特記事項		③時間貸等駐車場の管理・運営における第三者への委託の禁止	第三者委託の主要な部分とは具体的にどのようなことかご教示ください。	募集要項および使用許可特記事項に定められた内容や条件を満たすために、管理・運営全体を包括的に行う業務です。具体的には、大阪府との募集要項等に基づく協議調整や行政財産の使用を許可された者として、使用許可内容を順守することが含まれます。
29	使用許可特記事項		④迷惑駐車及び不正利用等の対応	放置車両の年間実績数をご教示ください。	事業者が対応しているため、府では把握していません。
30	使用許可特記事項		⑦除草	除草について、年間の除草費用、自治体からの苦情・要望等実績をご教示ください。	事業者が対応しているため、府では把握していません。
31	使用許可特記事項		⑪看板・誘導案内板等	料金案内看板とは別に案内看板を事業者が指定する住宅敷地内に設置することは可能なのかご教示ください。	可能です。ただし、事前に府に提案し承諾を得てください。