

『津雲台、古江台近隣センター来客用駐車場用地貸付』における質問書の回答

平成29年8月30日

一般財団法人大阪府タウン管理財団

○この回答は、平成29年8月10日（木）から平成29年8月18日（金）までの間で受け付けた質問書に対する回答を公表するものです。

○合計34件の質問をいただきました。ありがとうございました。

『津雲台、古江台近隣センター来客用駐車場用地貸付』における質問書の回答

平成29年8月30日

No.	質問事項	回答内容
1	各施設、乗り入れ箇所に設置されている門の撤去は可能でしょうか。また、撤去した門を営業終了後に現状復旧が必要でしょうか。	門を撤去する場合は、事前に財団と協議の上、承認を受けてください。 賃貸借期間満了後の原状復旧について、「駐車場運営業務仕様書 5. 原状回復」に記載のとおりです。
2	津雲台近隣センターについて。7台分の専用スペースは、北側7台分を現状レイアウト（普通車5台・軽自動車2台）のままでよろしいでしょうか。	現状レイアウトのままでよろしいです。なお、専用貸し区画を一般利用者が駐車しない工夫を講じてください。
3	認証機の設置をせずにサービス券の対応は可能でしょうか。	認証機を設置してください。サービス券の使用は認めません。
4	仕様書に認証機を各店舗に設置すると記載されていますが、具体的に認証機は何台設置が必要でしょうか。	物件明細に記載されている店舗数と同数の認証機が必要と見込んでいます。費用は賃借人（駐車場事業者）の負担になります。
5	仕様書にロック板装置の設置時に段差の少ないものとする記載がありますが、段差はどのくらいまで許容範囲になりますか。	ロック装置等を設置する場合、車室空き状態において段差のないもの（5mm以下の段差が生じるものを含む。）としてください。

No.	質問事項	回答内容
6	駐車料金及び電気代の想定金額を教えてください。	駐車料金は賃借人（駐車場事業者）が決定します。料金精算機等の駐車場運営に必要な機器類は全て賃借人が設置しますので、駐車料金及び電気代の想定はできません。また、駐車料金の設定について、財団に事前通知してください。
7	現状の駐車場台数よりも、減少しても問題ないか。	事前に財団と協議の上、承認を受けてください。
8	時間貸駐車場運営の場合、料金設定の裁量は賃借人にあるという理解で良いか。	駐車料金は賃借人（駐車場事業者）が決定します。ただし、駐車料金の設定について、財団に事前通知してください。
9	時間貸駐車場運営を実施する場合、工事期間中は全面閉鎖（駐車不可）となるが問題ないか。	「駐車場運營業務仕様書 10. その他（2）」に記載のとおり対応してください。工事エリアを分割する等、全面閉鎖は避けてください。
10	入札説明書4貸付条件（1）記載について、「7台を上限とし・・・」と記載があるが、7台以下であれば、賃借人が自由に設定できる認識でよいか。	専用貸しの契約見込み台数は7台です。 「駐車場運營業務仕様書 7. 駐車場運営条件（3）及び（7）」に記載のとおり、津雲台近隣センター管理組合と協議、調整してください。
11	「No.10」記載の認識が誤っている場合、具体的に何台か指定してもらえるのか。	「No.10」回答のとおりです。

No.	質問事項	回答内容
1 2	近隣センターの店舗数、津雲台20店舗、古江台30店舗と記載があるが、実際に必要となる認証機の数は何台となるのか。	最大50店舗分必要です。費用は借借人（駐車場事業者）の負担になります。
1 3	夏祭りの際、当該地を提供するようにと記載があるが、その間に発生したトラブルや事故等、借借人は一切責任を持たないという認識でよいか。	トラブルや事故等が発生した場合、その責任の所在について、近隣センター管理組合等関係者と協議、調整することになりますので、一切責任を持たないという認識ではなく、そのトラブルや事故等の原因者が責任を負うと理解してください。
1 4	駐車場運營業務仕様書内、運営内容（3）記載の「・・・近隣住民等からの苦情に対応し・・・」とあるが、貸貸借範囲で発生した、駐車場運営に関わる事を限定に考えてよいか。	貸貸借範囲以外に借借人（駐車場事業者）が財団の承認を得て設置する施設がある場合は、その管理に関わることを含みます。
1 5	誓約書「本人印鑑」について、法人の場合「事業本部長印」で問題ないか。	法人の場合、誓約書には、法人名及び代表者名を記入の上、代表者印を押印してください。
1 6	駐車場運營業務仕様書7. 駐車場運営条件（10）「段差のないものとする。」と記載があるが、段差のない手法を検討する中で、貸貸借範囲の道路下（地中）に配管等の埋設物がない事を前提に捉えて問題ないか。	貸貸借範囲の一部には下水管等の埋設物があります。「入札説明書 5 現場確認」に記載のとおり、現場確認してください。

No.	質問事項	回答内容
17	「No.16」記載の埋設物が存在する場合、その埋設物は撤去可能なものなのか。	原則として、配管等の埋設物の撤去はできません。
18	「No.17」が可能な場合、その費用は賃借人の費用負担となるのか。	代替の配管を設置する場合も含めて、費用は賃借人（駐車場事業者）の負担になります。
19	「No.16」記載の埋設物が、賃貸借範囲の一部に存在する場合、その埋設物の上だけ、ロック装置等の設置を例外的に許可してもらう事は可能か。	事前に財団と協議、調整してください。状況を考慮し判断することになります。
20	電気の引き込み等、駐車場運営に関する設備に関して問題はないと見受けられるが、万が一、賃貸借範囲外に中継ポール等の設置が必要となる場合、貴財団に設置承諾をもらえるという認識でよいか。	事前に財団と協議、調整してください。状況を考慮し判断することになります。
21	駐車場料金設定は、運営会社が任意に設定してよろしいのでしょうか。	駐車料金は賃借人（駐車場事業者）が決定します。ただし、駐車料金の設定について、財団に事前通知してください。
22	60分を超える認証割引範囲の時間について、店舗毎に決まっているのでしょうか。決まっているのであれば情報を開示していただけますでしょうか。	落札後に各近隣センター管理組合と協議、調整し店舗毎に決めていただきます。
23	月例報告書の書式は決まっているのでしょうか。	特に書式は決まっていません。
24	営業開始後に配置する説明者は何時から何時まででしょうか。	原則として、9時から17時までとします。

No.	質問事項	回答内容
25	電気の引込みは、場内からでしょうか。またその場合の位置をお教え下さい。	電力供給事業者と調整し受電してください。
26	仕様書1ページ 2. 施設改修等 既存のアスファルト舗装が経年劣化によりひび割れた場合は、賃借人の費用負担となりますか。	貸付期間中にアスファルト舗装がひび割れし利用者の安全性に問題が出た場合は賃借人（駐車場事業者）の費用負担により補修を行うものとします。
27	物件明細 津雲台近隣センター及び古江台近隣センター駐車場において、安全基準を満たすために台数変更等は可能でしょうか。	事前に財団と協議の上、承認を受けてください。
28	仕様書1ページ 1. 運営内容（2） 植栽等の保全とありますが、具体的な作業内容をご教示ください。	剪定・除草や清掃になります。 賃貸借範囲の隣接の草木の枝葉が範囲内に入ってくる場合も含まれます。
29	仕様書3ページ 6. 費用負担等（2） 各近隣センター内の店舗へ認証機を設置するとありますが、希望される店舗のみに設置することは可能でしょうか。 また、認証機の保守料を各店舗から徴収することはできますか。	認証機の設置について、各近隣センター管理組合と協議、調整してください。 また認証機の保守料等を各店舗から徴収することはできません。

No.	質問事項	回答内容
30	<p>仕様書3ページ 6. 費用負担等(3)</p> <p>年間無料定期券の提供とありますが、各近隣センター駐車場毎に5枚ずつという解釈でよろしいですか。</p>	<p>各近隣センター5枚ずつの計10枚になります。</p>
31	<p>仕様書3ページ 7. 駐車場運営条件(2)</p> <p>60分以上の割引がある場合、超えた分の半額を利用者が精算機で支払い、残りの半額は店舗へ請求するという対応でよろしいですか。</p>	<p>60分を超えた利用料金は、店舗が認証しない場合は、利用者の全額負担となります。店舗が認証した場合は、認証した時間の料金を店舗が半額分負担し、残りの半額分を賃借人(駐車場事業者)が負担することで、利用者は無料となるという考え方です。</p>
32	<p>仕様書4ページ 7. 駐車場運営条件(10)</p> <p>ロック装置等を設置する場合、段差のないものとは、具体的にどのようなものですか。</p> <p>一般的な駐車場によくあるフラップ板のタイプでは駄目でしょうか。</p>	<p>ロック装置等を設置する場合、車室空き状態において段差のないもの(5mm以下の段差が生じるものを含む。)としてください。</p> <p>一般的なフラップ板では段差が生じるため不可となります。</p>
33	<p>物件明細</p> <p>指定用途は時間貸し平面駐車場となりますが、駐車料金については、賃借人が自由に変更できるのでしょうか。</p>	<p>駐車料金は賃借人(駐車場事業者)が決定します。ただし、駐車料金の設定、変更について、財団に事前通知してください。</p>
34	<p>入札金額(年間貸付料)に消費税は含まれますか。別途消費税が必要ですか。</p>	<p>入札書に記載する入札金額は消費税等を含みません。契約する貸付料(年額)は、落札額に108/100を乗じた金額(消費税含む)となります。</p>

