

『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12月26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12月11日（月）から平成29年12月18日（月）までの間で受け付けた質問書に対する回答を公表します。

○合計35件の質問をいただきました。

『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12月26日

No.	質問事項	回答内容
1	<p>仕様書3ページ 第7項(2) 駐車場運営条件及び物件明細に関する事項</p> <p>①「駐車開始から60分を超え、且つ各店舗が認証した範囲の駐車料金は、事業者が設定した一般駐車料金の半額とする。半額となった駐車料金は、認証した店舗が負担する。」と記載されておりますが、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・精算機による半額精算が出来ないこと。</li> <li>・来店時に複数の店舗を利用された場合が有ること。</li> </ul> <p>等から</p> <p><b>【対応策として】</b></p> <p>仮に事業者の設定利用料金を60分/200円とした場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般駐車と店舗利用駐車共に入庫後の開始から駐車料金を発生させ、店舗の利用客には各店舗が各種何れかの駐車サービス券（店舗名入り・無料サービス時間別/60分・120分・180分等）を手渡す。</li> <li>・駐車利用サービス券の利用は、一枚限りとする。</li> </ul>	<p>① について、ご質問の対応策を可とします。</p> <p>② について、市民ホール利用者は駐車開始から60分は駐車料金を無料としてください。60分を超えた駐車料金の割引サービスの適用については、市民ホール管理者から要望があれば、協議していただくことになります。</p>

	<p>・店舗利用者の利用客は、駐車開始から 60 分は駐車料金を無料とすることから、例えば 120 分の駐車サービス券を手渡された店舗は、60 分を超えた額の半額 100 円のみ店舗負担となり、1 ヶ月単位で近隣センター管理組合又は各店舗と店舗負担の精算を事業主とする。</p> <p>以上、上記の対応策で各店舗を含む管理財団として、協議のうえご承認して頂くことが可能でしょうか。</p> <p>②市民ホールは、「駐車開始から 60 分を超え、且つ各店舗が認証した範囲の駐車料金は、事業者が設定した一般駐車料金の半額とする」に該当しますか。</p>	
2	<p>仕様書 3 ページ 第 6 項 (3) 年間無料定期券 (フリーパス券 : 5 枚) の提供を全時間の無料券対応でもよろしいでしょうか。</p>	<p>原則として、年間無料定期券を提供してください。</p>
3	<p>外灯はそのまま貸付けられますが、貸付面積内 (駐車場内) の照明装置もそのまま貸付対象になりますか。又、車止めも貸付対象になりますか。</p>	<p>照明装置、車止めとも、貸付対象になります。</p>
4	<p>説明書 6 ページ ② 開札の立会人について 「開札は入札者立会い・会場入場の際、本人で有ることの確認」と記載されておりますが</p> <p>①入札者及び誓約者が代表取締役となり、開札時の入札者立会いは、受任者 (代理人) になります。</p> <p>この場合には、確認の為の物は何 (委任状、健康保険書等)</p>	<p>入札保証金の領収書をご持参ください。</p>

	を持参すれば良いでしょうか	
5	<p>今回の一般競争入札による貸付は、前回平成 29 年 9 月 8 日に開札入札で某社が落札されておりますが、如何なる理由により契約なされていないかその理由を開示願えないでしょうか。</p> <p>又、双方何らかの理由により契約出来ない場合は、次点の応札者になるのでしょうか。（複数社応札の場合）</p>	<p>前回契約に至らなかった理由は、落札者が契約を辞退したためです。</p> <p>今回落札者と契約に至らない場合、次点の応札者と契約することになります。</p>
6	各近隣センター内各店舗（市民ホールを含む）の営業時間・休日を教えて頂けないでしょうか。	財団では把握できないため、各自で現場を確認してください。
7	<p>仕様書 4 ページ 第 7 項（7）に関する事項</p> <p>駐車場機器設置による供給電源は、近隣センター（事業主が小メーターを設置）からの引き込みが可能でしょうか。（電気料金は事業主から管理組合への支払）</p>	原則として、電力供給事業者と調整し受電してください。
8	<p>古江台近隣センター来客用駐車場に関する質問</p> <p>駐車場内西側の出入り口に設置の≡○200mm のステンレス製ポール（上下下げ降ろし式・7本）を駐車場営業開始以降に取り外し、入出庫口として利用することは可能でしょうか。</p>	ご提案の位置を入出庫口として利用することはできません。
9	H29.9.8 に落札されているにも関わらず再入札となった経緯を教えてください	前回落札者が契約を辞退したため、再募集することになりました。
10	<p>運営業務仕様書 6. 費用負担等（3）</p> <p>年間無料定期券 5 枚の貸与となっておりますが、サービス券での対応も可能ですか</p>	原則として、年間無料定期券を提供してください。

1 1	運營業務仕様書 7. 費用負担等 (3) 津雲台近隣センター管理組合との月極契約の締結ですか	月極契約とするかも含めて、津雲台近隣センター管理組合と協議、調整した上、覚書等を締結してください。
1 2	運營業務仕様書 7. 費用負担等 (10) ロック装置を設置する場合、5mm 以上地表に出てはいけないとの事ですか	そのとおりです。
1 3	仕様書 1 ページ 1. (1) 時間貸しの平面駐車場の運営となりますが、料金設定は賃借人が自由に取決めする事は可能ですか。また、最大料金の設定は問題ございませんか。	駐車料金は、最大料金の設定も含めて、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。
1 4	仕様書 1 ページ 1. (2) ① 植栽等の保全と記載がありますが、今回の貸付範囲内で行うという認識でよいですか。	貸付範囲内で行うこととなりますが、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。
1 5	仕様書 1 ページ 1. (2) ① 経年劣化による舗装部分のひび割れ等は、賃借人の負担となりますか。 また、大規模修繕となる場合の負担区分をお教え下さい。	貸付期間中に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。 また、大規模修繕となる場合、原則、財団が費用負担します。
1 6	仕様書 1 ページ 1. (2) ② 雑草の除草とありますが、除草剤等の使用は問題ございませんか。	除草剤等の使用に当っては、種類・使用方法等について、近隣センター管理組合と協議してください。
1 7	仕様書 3 ページ 6. (2) 割引サービスを行う為に認証機もしくはサービス券による対応となっておりますが、割引サービス券には当日限りの有効	そのとおりです。

	期限を設定し、後日使用される場合には対応不可という考え方でよろしいですか。	
18	仕様書3ページ 6.(3) フリーパス券の配布では無く、無料出庫できるサービス券を100枚単位で配布する方法でも良いですか。	原則として、年間無料定期券を提供してください。
19	仕様書3ページ 7.(3) 専用貸しの7台について、賃借人の収入上限としての考え方は、5,000円×5台、4,000円×2台になると解釈してよろしいですか。	そのとおりです。
20	仕様書4ページ 7.(7) 専用貸しの7台については、電気代の請求も可能という解釈でよろしいですか。	電気代の請求はできません。
21	仕様書3ページ 7.(1)(2) 60分200円という時間単位の設定をした場合について、店舗利用者は60分無料となり、例えば120分の割引サービスを行う店舗については、60分200円の半額100円を請求するという解釈でよろしいですか。	そのとおりです。
22	参考資料 図面 安全面を考慮し、車路等を5,000mm以上にすることで、全体の台数が減少する可能性がございますが、問題ございませんか。	事前に財団と協議の上、承認を受けてください。
23	仕様書3ページ 6.費用負担等(2)「…(市民ホール含	市民ホール利用者は、主に各住区にお住まいの方々であり、大

	<p>む。)が駐車料金を割引サービスするための…」と記載があるが、具体的に市民ホール利用者とは、どのような方々を想定されていますか。また、そのサービス適応人数はどの程度の数になりますか。</p>	<p>半の方が自動車以外で来られると想定しています。またサービス適応人数はお示しできません。</p>
24	<p>「No.23」記載、市民ホールについてですが、市民ホール利用者の割引は誰が実施することとなるのでしょうか。      認証機又はサービス券での割引サービス実施の場合、基本的には人が介在しないと困難です。その事を踏まえると、どのような割引サービス実施イメージかご教示ください。</p>	<p>市民ホール管理者による実施を予定しています。      夜間等の管理者不在時の実施方法は協議事項になります。</p>
25	<p>仕様書3ページ 6. 費用負担等(2)『「駐車サービス券」による対応は可とします』とありますが、駐車サービス券での割引適応の場合、サービス券を通常販売価格から割引いた価格(今回の場合50%割引)で、割引サービスを適応する店舗に事前に購入して頂くこととなりますが、その運営方法で問題ないでしょうか。</p>	<p>駐車サービス券を事前購入するか、事後精算とするかは、近隣センター管理組合との協議事項になります。</p>
26	<p>「No.25」記載の内容でサービス券対応実施の認識が誤っている場合、どのような運営方法を想定されているのかご教示ください。</p>	<p>「No.25」回答のとおりです。</p>
27	<p>仕様書4ページ 7. 駐車場運営条件(10)「地中埋設物のため設置に支障のある箇所については、事前に財団と協議すること。」と記載があるが、入札後、協議の末、運営予定車室数に変更が生じ、当初見立てていた事業が困難となった場合、</p>	<p>「埋設管 参考図」に示されていない地中埋設物が確認され、財団と協議の結果、事業困難となった場合、辞退することはやむを得ないと考えます。</p>

	辞退する事は可能ですか。	
28	「No.27」記載の回答が「辞退できない」という回答の場合、入札価格等の条件の見直しの交渉は可能ですか。	「No.27」回答のとおりです。
29	仕様書4ページ 7. 駐車場運営条件 10. その他(3)記載の、説明担当者は具体的に何時から何時まで現地に配置する事を必要としていますか。	原則として、9時から17時までとします。
30	仕様書4ページ 7. 駐車場運営条件 10. その他(3)記載の、現地への担当者の配置が困難な場合。24時間対応可能なコールセンターでの対応でも問題ないですか。	3日間以上、現地に説明担当者を配置してください。
31	埋設物調査を実施のうえでないと、事業可否判断が困難な場合。入札後、先立って埋設物調査を実施することは可能ですか。	賃貸借契約を平成30年1月23日に締結することとしており、そのスケジュールを順守の上、埋設物調査を実施することは可能です。
32	「No.31」記載の調査実施時は、完全封鎖して頂くことは可能ですか。	近隣センター管理組合に事前説明の上、夜間の駐車場閉門時間の間であれば、完全封鎖は可能と考えます。 津雲台では概ね22時30分から7時30分の間、古江台では概ね22時から7時30分の間となります。
33	「No.31」記載の完全封鎖が困難な場合、一部封鎖の実施を繰り返し、事前に埋設物調査をすることは可能ですか。	「No.32」回答のとおりです。
34	「No.31・32・33」記載の調査の結果、事業化不可と判断した場合、辞退可能と考えて問題ないですか。	「No.27」回答のとおりです。
35	契約書に乙からの解約、解除についての明記がないのですが、契約期間の途中で解約は可能でしょうか。	所有財産賃貸借契約書(案)第16条に基づき、財団と協議の結果、解約することはやむを得ないとなった場合、解約時期等



		の条件を調整することになります。
--	--	------------------