

本町市営住宅附帯駐車場外部貸し事業仕様書

門真市都市政策課（以下「門真市」という。）では、本町市営住宅（以下「本町住宅」という。）附帯駐車場の空き区画を有効に利用し、本町住宅入居者や市民等の利便性の向上を図るため、時間貸し等の駐車場（以下「コインパーキング等」という。）事業を実施します。

行政財産目的外使用許可については、門真市が公募により募集した者（以下「事業者」という。）を公開選定により選定し、その事業者において、コインパーキング等の運營業務を行っていただきます。

本町住宅におけるコインパーキング等の事業者が行う業務の内容及び範囲については、この仕様書によるものとします。

1、総則

- (1) 本業務は、本仕様書に定めるところにより行うものとする。
- (2) 事業者は、業務遂行上疑義が生じたときは、門真市の担当者に速やかに連絡し、事業者の責任において対処するものとする。
- (3) 令和3年3月31日までアマノマネジメントサービス㈱(以下「前事業者」という。)が業務を行っており、前事業者の業務に係る機器・設備等の原状回復については前事業者が行うものとする。
- (4) この仕様書は、業務の実施にあたり必要となる事項のうち主要な事項を示すものであり、これらに記載のない事項であっても当然必要と認められるものについては、事業者の責任において行うものとする。

2、対象物件

- (1) 物件名称、所在地、使用面積

物件（駐車場）名称	所在地	供用面積
本町住宅D区画駐車場(20区画)	本町110番-12	279.62 m ³
本町住宅E区画駐車場(6区画)	本町110番-16	71.55 m ³
合計		351.17 m ²

なお、本町市営住宅では上記以外の区画の一部も外部貸し事業に用途を変更する可能性があり、変更の際はその都度事業者と協議を行います。

- (2) 駐車場台数

駐車場の駐車方法区分

コインパーキング又は月極駐車場とする。ただし、D区画駐車場の駐車方法区分については、市営住宅入居者や近隣住民等のニーズに対応しながら駐車方法区分を定め、進入ルート等については、運營業務開始前に門真市との協議により決定するものとする。

(3) 営業時間

全日（年中無休、24時間営業）

(4) 駐車料金

- ① 時間帯別や1日最大料金などの料金設定については、周辺駐車場料金等を勘案し、運営期間までに別途協議し定めることとする。
- ② 周辺駐車場料金の変動等により、門真市が承認した場合は料金の変更を可能とする。

3、使用許可期間及び使用料

- ① 令和3年4月1日から令和4年3月31日まで。なお、特別な事情が無い限り、年度毎に使用許可を更新し、最大5年間まで事業を継続する事ができる。
- ② 使用料については、毎年の売上額に、売上額に応じた使用料率(売上使用料率)を乗じた額とする。
- ③ ②の金額が下記最低使用料(1区画あたり、年額)の金額を下回る場合は、最低使用料を使用料とする。

最低使用料 門真市行政財産使用料条例第3条第1項により算出した額
(参考) 令和3年度 29,750円(1区画あたり、年額)
※土地の評価額により毎年度変更します。

使用許可後、事業者が業務開始前に準備工事を行う場合は、門真市の承諾を得なければならない。また、工事に要する期間も使用料の対象となります。

4、工事等

- ① 駐車場機材設置工事にあたっては、利便性、安全性、快適性に配慮し、騒音・振動・粉塵等の対策を適切に行い、関係法令等を遵守すること。
- ② 近隣住民等から苦情が発生しないように最善の注意を払い、万一発生し

た苦情等については、事業者において解決すること。

5、業務内容

(1) 駐車場設備に関すること

① コインパーキング等（月極駐車場方式を含む）として運営するために必要な施設設備（設備機器、ゲート設備、照明設備、看板等）の設置

※ 看板、満空車表示灯等の施設設備の設置にあたっては、事前に門真市と協議すること。また、看板の構造は原則として物件内に設置する自家用看板で、名称は、別途門真市と協議すること。

※ 看板等を物件外に設置する場合や土地等の使用に伴う費用については、門真市行政財産使用料条例第3条第1項の規定に基づき、門真市に支払うものとする。

② 施設設備の正常な機能維持のため、毎月1回以上技術員を派遣し、定期点検を実施すること

③ 運営に必要な消耗品、照明器具類のランプ調達等

④ 施設設備故障の際、速やかに技術員を派遣し、修理・調整を実施

⑤ 駐車場内の清掃

- ・使用許可対象物件の駐車場
- ・当該駐車場に付随する植込み等の周辺箇所
- ・当該駐車場への出入りに利用する主たる車路

⑥ その他駐車場の維持管理に関し必要と認められるもの

ア 違法駐車等の不法占拠や侵奪行為等による損害を未然に防止するため巡回警備に関すること。

イ 残土、ごみ等の不法投棄の取り締まり及び除去等必要な措置に関すること。

ウ その他の不法・不良行為の取締りに関すること。

エ 看板、囲い、車止め、照明、フェンス、舗装等の各種構築物の維持保全及び修繕、並びに移設、新設に関すること。

オ 立木、通路、擁壁、排水施設等の維持管理及び修繕に関すること。

カ 除草に関すること。

キ その他適正管理を図るために必要があると認められること。

(2) 駐車場の運営に関すること

① 利用料金の徴収及び管理

ア 駐車券の交付（駐車券を発行しない仕様の機器を設置する場合には、駐車券の発行は必要ありません）

イ 精算機徴収した料金の回収

- ウ 精算機のつり銭、レシート用紙等の準備
- ② 駐車場に関する契約事務及び諸証明事務業務
- ③ 駐車場の維持管理にかかる電気代の支払い
- ④ 利用者・近隣住民からの事故ならびに苦情への速やかな対応および門真市への報告
 - ア 年中無休・24時間営業における対応とすること。
 - イ 門真市への報告は平日のみとし、夜間・休日に発生した事故等は翌営業日とする。
- ⑤ 運営状況等に関する報告書の作成並びに提出

(3) その他駐車場の運営に関し必要と認められるもの

- ※ 上記の業務に関し、必要経費については、事業者負担とする。
- ※ 各駐車場平面図に示している駐車場運営の範囲については、清掃等の維持管理にかかるものとし、細部をあらかじめ門真市に確認すること。

6、運営上の制限

- (1) 物件は、善良なる事業者の注意を持って維持保全しなければならない。
- (2) 物件を駐車場以外の用途に供すること、ならびに物品等の販売や自動販売機等の設置を禁止する。
- (3) 物件に建築物ならびに工作物の設置を禁止する。ただし、維持管理上必要となる、最小限かつ簡易な建築物または工作物が必要な場合は、事前に門真市の承認を受けること。
- (4) 事業者は、駐車場の運営業務の全部を第三者に委託し、または請け負わせてはならない。
- (5) 事業者は、物件について、修繕、模様替え、その他原形を変更する行為をしようとする時は、事前に書面をもって門真市の承認を受けること。
- (6) 月極駐車場の使用に際し、自動車保管場所証明書の発行は出来ないものとする。

7、使用許可の取消し

次の各号のいずれかに該当するときは、使用許可を取消しする場合がある。

- (1) 門真市において、物件を公用または公共用のために必要とする場合。
- (2) 事業者が使用許可書ならびに本仕様書の各条項に違反したとき。
- (3) 応募資格の詐欺その他不正な手段によってこの使用許可を受けたとき。
- (4) その他運営上において門真市が必要と認めた事項。

8、原状回復

- (1) 使用許可を取消したときまたは使用許可期間が満了して引続き使用許可の承認を受けないとき、事業者は、門真市が指定する期日までに物件を原状回復し返還しなければならない。
ただし、門真市が特に承認した場合はこの限りではない。
- (2) 事業者が前項の期日までに原状回復の義務を履行しないときは、門真市がこれを行い、その費用を事業者に請求することができる。この場合、事業者は何等の異議を申し立てることができない。

9、損害賠償

- (1) 事業者は、その責に帰する理由により物件の全部または一部を滅失若しくは毀損したときは、当該滅失または毀損による損害額に相当する金額を損害賠償として門真市に支払わなければならない。ただし、物件を原状に復した場合はこの限りでない。
- (2) 前項に定める場合のほか、事業者は使用許可の各事項に定める義務を履行しないために損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償として門真市に支払わなければならない。

10、実地調査等

門真市は事業者に対し、物件について随時に実地調査し、または所定の報告を求め、その維持または運営に関し指示することができる。

11、業務の対価

- (1) 事業者は、本業務により得た収入から、使用料を差し引いた金額を対価として得るものとする。この場合において、収入が最低使用料を下回る場合においても、それを理由にした使用料の変更は行わない。

12、使用料の支払い

- (1) 前月の駐車場外部貸し事業の運営状況(使用期間、売上額等)を市が指定する様式で毎月当初に報告すること。
- (2) 事業者は、使用料を年度ごとに納付額として別途門真市の発行する納入通知書(門真市の指定する口座)により、納入通知書に指定の日までに納入しなければならない。なお、振込手数料は、事業者負担とする。
- (3) 使用料が最低使用料になる場合、契約及び返還期日の関係上、支払金額が1年に満たない月分については、1年を365日計算として日割計算とし、当該金額に10円未満の端数があるときは、10円単位に切り上げる。

13、その他

この仕様書に定めのない事項又は、疑義が生じたときは、別途協議する。