門真市営下馬伏住宅附帯駐車場における
時間貸し駐車場（コインパーキング）運営事業仕様書

1　総則

⑴　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。

⑵　運営事業者は、業務遂行上疑義が生じたときは、本市の担当者に速やかに連絡し、運営事業者の責任において対処するものとする。

⑶　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、運営事業者の責任において行うものとする。

⑷　本事業は、本市が運営事業者に行政財産の目的外使用を許可し、運営事業者が自己の責任及び費用負担により時間貸し駐車場（コインパーキング）を運営するものであり、本市から運営事業者への業務委託ではない。

2　対象物件

⑴　物件名称（駐車場）、所在地

物件名称	所在地
門真市営下馬伏住宅駐車場（５区画）	門真市江端町７

⑵　駐車場台数

５区画

【駐車場の駐車方法区分】

時間貸し駐車場（コインパーキング）とする。方式、ルート等については、歩行者通路を確保し、運営業務開始前に本市との協議により決定するものとする。

⑶　営業時間

全日（年中無休、24 時間営業）

⑷　駐車料金

ア　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、運営開始までに別途協議し定めることとする。ただし、駐車料金を月額に換算した額は、下馬伏住宅の入居者用駐車場使用料である月額 8,000 円を下回らないこと。

イ　周辺駐車場料金の変動等により、本市が承認した場合は料金の変更を可能とする。

3　行政財産の使用許可期間及び使用料

⑴　使用許可期間

令和９年２月１日から令和９年３月 31 日まで

使用許可期間満了の 30 日前までに書面により本市に申出を行い、承認を得たうえで、１年ごとの期間で更新ができるものとする。

※更新については、本市が設定した公募条件を変更しないことを前提とし、当初の使用許可開始期間から通算５年（最長で令和 14 年３月 31 日まで）を超えることができないものとする。

※本市の施設利用上の理由等により、必ずしも更新ができるものではないこととする。

※使用許可書に違反している場合や本市の指導に従わない場合は更新を認めないこととする。

※使用許可後、運営事業者が業務開始前に準備工事を行う場合は、本市の承諾を得ること。また、工事に要する期間も使用料の対象とする。

⑵　使用料

ア　使用料については、毎年度の４月１日から翌年３月 31 日までの売上額（税込み）に、売上使用料率を乗じた額とする。

イ　アの金額が下記最低使用料（５区画の年額）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

129,250 円（５区画の年額）

※土地の評価額により毎年度変更します。

※初年度（令和８年度）の最低使用料は、令和９年２月１日から同年３月 31 日までの 59 日間について、年額 129,250 円を 365 日で日割りし、10 円未満の端数を切り上げた 20,900 円とする。初年度の使用料は、当該使用期間の売上額（税込み）に売上使用料率を乗じた額と 20,900 円のうち、いずれか高い方の金額とする。

※初年度以外にも、許可期間の満了又は使用許可の取消し等により使用期間が１年に満たない場合の最低使用料は、１年を 365 日として日割りによって算定した額とし、１日未満の場合は１日とみなす。売上額に売上使用料率を乗じた額は、実際の使用期間中の売上額により算定する。

※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。

ウ　本市は、運営事業者が市指定の様式により毎月報告した前月の売上額に基づき、当該年度の使用料を翌年度の４月に算定し、納入通知書により請求する。運営事業者は、当該使用料を翌年度の５月末日までに、本市の発行する納入通知書（本市の指定する口座）により一括納付しなければならない。なお、振込手数料は運営事業者負担とする。

※公用又は公共用に供する必要が生じ、使用許可を取り消した場合を除いて、既納の使用料は還付しない。

エ　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、本市行政財産使用料条例第３条第１項の規定に基づき、本市に別途使用料を支払うものとする。

4　工事等

⑴　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。

⑵　自治会、入居者、近隣住民等から苦情が発生しないように事前に工事の周知を徹底すること及び工事については細心の注意を払いながら施工すること。なお、万が一苦情等が発生した場合は、運営事業者において解決すること。

⑶　区画幅や通路等の改修が必要な場合は、運営事業者が行うこと。なお、改修する場合は、あらかじめ本市の承諾を得ること。

⑷　整備に係る関係規定（駐車場法、大阪府福祉のまちづくり条例等）を遵守すること。

5　業務内容

⑴　駐車場設備に関すること

ア　コインパーキング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、事前に本市と協議すること。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、別途本市と協議すること。

イ　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

ウ　運営に必要な消耗品、照明器具類のランプ調達等

エ　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

オ　駐車場内の清掃

(ｱ)　使用許可対象物件の駐車場

(ｲ)　当該駐車場に付随する植込み等の周辺箇所

(ｳ)　当該駐車場で利用する主たる車路

⑵　駐車場の運営に関すること

ア　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ついては、駐車券の発行は必要ありません）

(ｲ)　駐車場利用料金の徴収及び回収

(ｳ)　精算機のつり銭、レシート用紙等消耗品の補充

イ　駐車場に関する契約事務及び諸証明事務業務

ウ　駐車場設備の維持管理及び補修

エ　駐車場にかかるトラブル等（利用者・近隣住民からの苦情や事故の対応など）については運営事業者で対応するものとし、本市は一切の責任を負わないものとする。また、併せて本市へ報告すること。

(ｱ)　年中無休・24 時間営業における対応とすること。

(ｲ)　本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。

オ　運営状況等に関する報告書の作成並びに提出

カ　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・不良行為の取締まりに関すること。

(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。

⑶　その他駐車場の運営に関し必要と認められるもの

ア　駐車場に係る自治会等からの問い合わせや苦情等があった場合は適時現地確認を行い、丁寧な対応に努めること。

イ　駐車場の運営や設備等にかかる費用については、運営事業者が全て負担する。

ウ　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、細部をあらかじめ本市に確認すること。

6　運営上の制限

⑴　物件は、善良な管理者の注意をもって維持保全しなければならない。

⑵　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。

⑶　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、事前に本市の承認を受けること。

⑷　運営事業者は、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。

⑸　運営事業者は、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本市の承認を受けること。

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、使用許可を取り消す場合がある。

⑴　本市において、物件を公用または公共用のために必要とする場合。

⑵　運営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。

⑶　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。

⑷　その他運営上において本市が必要と認めた事項。

8　原状回復

⑴　使用許可を取り消したときまたは使用許可期間が満了して引き続き使用許可の承認を受けないとき、運営事業者は、本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。なお、原状回復に要する費用は全て運営事業者の負担とし、

原状回復が遅れたことで本市に損害が生じた場合は、運営事業者はこれを賠償しなければならない。また、コインパーキングの整備後に、入居者のための駐車場が不足した場合や本市の建替事業等により時間貸し駐車場部分が必要となった場合は、原状回復したうえで、本市に返還すること。ただし、本市が特に承認した場合はこの限りではない。

⑵　運営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、本市がこれを行い、その費用を運営事業者に請求することができる。この場合、運営事業者は何らの異議を申し立てることができない。

⑶　前運営事業者の附帯駐車場における時間貸し駐車場（コインパーキング）運営事業に係る機器・設備等の原状回復については前運営事業者が行うものとする。

9　損害賠償

⑴　運営事業者は、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本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。

⑵　前項に定める場合のほか、運営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本市に支払わなければならない。

10　実地調査等

本市は運営事業者に対し、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　事業収入及び使用料の負担

運営事業者は、本事業により得た収入を自己の収入とし、本市に使用料を納付するものとする。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　その他

⑴　門真市営住宅指定管理者は、本市が施設管理について委任している者であることから、運営事業者は、本市と同様、連携・協力して事業を行うこと。

⑵　前月の時間貸し駐車場運営事業の運営状況(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。

⑶　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。