

ひたちなか市営駐車場 指定管理者公募に関する質問への回答

R7.9.12 時点

| No. | 内容  |
|-----|---|
| Q1  | 月極定期駐車場の契約数の上限はあるか。金額変更は可能か、その際の上限・下限はあるか。  |
| A1  | 月極定期駐車場については、市と協議のうえ導入可能です。契約台数や料金については、施設の状況・利用実態・近隣相場等を踏まえ、市と協議のうえで決定していただきます。  |
| Q2  | 勝田中央、元町、佐和駅東口広場、佐和駅西口広場を月極定期駐車場として新規に入れることは可能か。   |
| A2  | 元町駐車場と勝田中央駐車場での追加は想定しています。佐和駅東口広場及び西口広場については、駅利用者の送迎が主な利用目的であり駐車区画も少ないことから、今後の利用状況を見て協議して決定します。   |
| Q3  | 時間貸し駐車料金の上限と下限はあるか。現状から変更することは可能か。料金変更の手続きが必要な場合の内容と変更を実施するまでに要する期間はどのくらいか。   |
| A3  | 「ひたちなか市営駐車場指定管理者業務仕様書」2～4 ページに記載の料金が上限となります。料金を引き上げる場合は条例改正が必要であり、市議会において変更理由を説明し、議決を経る必要があります。現時点で上限変更が可能かについてはお答えできませんが、条例改正手続きには、提案いただいてからおおむね半年程度を要する見込みです。一方、料金の引き下げについては、市と協議のうえで設定することが可能です。ただし、民間相場と大きく乖離する料金設定は認められない場合があります。また、料金の引き下げにより駐車場の稼働率向上や市の収益確保につながると見込まれる場合には、収益確保のための提案として行うことが可能です。料金を下げる場合の手続きには、おおむね2～3 か月程度を要する見込みです。 |
| Q4  | 初期無料 30 分を無くすことは可能か。  |
| A4  | 市営駐車場は道路交通の円滑化を目的とした公共施設であり、初期 30 分無料の設定により路上駐車抑制につながっています。そのため、初期 30 分無料は継続する方針です。   |
| Q5  | 近隣の工事等による、第三者への一時的な区画の貸し出しは可能か。(区画を封鎖して貸し出し等)   |
| A5  | 近隣工事に使用する車両を一定期間駐車するケースを想定されているのであれば、利用は可能です。ただし、正規の駐車料金での利用となります。また、大型車両や特殊車両など普通車両以外の車両については、条例に基づき駐車不可であることにご留意ください。一方、災害等による緊急対応のための工事など  |

|    |  |
|----|--|
|    | 公共性が高い場合には、条例に基づく減免措置を講じることが可能です。なお、市営駐車場はあくまでも条例に基づき車両を駐車させる公共施設であり、駐車区画に車両以外のもの（例：資材置場等）を保管する利用については、災害時を除き原則不可となります。  |
| Q6 | 勝田中央駐車場のバス受け入れについて、指定場所からの変更は可能とのことだが、バス駐車場と通常駐車場の導線を物理的に分けるのは問題ないか。   |
| A6 | バス駐車区画と通常駐車区画を物理的に分けることとは、例えば想定される駐車区画を含む動線や転回スペースを考慮した敷地を境界として、何らかの構造物を設置し区分けすることを指す認識でよろしいでしょうか。この認識でよろしければ、安全性や利便性を考慮して必要と判断される場合、市と協議のうえで区分けすることは可能です。ただし、当該駐車場はイベントスペースとしても使用されるため、固定式の構造物ではなく、イベント時に簡易に撤去できるもの、もしくは地中に格納可能な「上下式車止め（リフター等）」の設置等による区分けをお願いすることとなります。   |
| Q7 | 募集要項 7 ページ【準備行為等の内容】①には佐和駅東口駐車場以外の 7 か所における既存の駐車場機器の撤去とあるが、(8) 設備や備品等の持ち込みでは「指定管理者は、各駐車場の既存設備を使用することができる」と記載がある。この場合佐和駅東口広場駐車場のみは必ず既存機器を使用、それ以外は必ず既存機器を撤去し、指定管理者にて新設しなければならないという認識か。また①で撤去した駐車場において、キャッシュレス決済等に対応した駐車場機器の新設の記載があるが、撤去しなかった場合（既存機器を使用した場合）はキャッシュレス対応は不要という認識か。機器についてゲート機方式のみ、フラップ方式は使用不可等の指定はあるか。 |
| A7 | 募集要項 7 ページ及び業務仕様書 12 ページに記載のとおり、佐和駅東口駐車場を除く 7 か所については、既存機器を必ず撤去し、キャッシュレス決済等に対応した機器を新設いただくことが前提です。既存機器をそのまま使用することは想定していません。また、新設機器の方式については限定しておらず、ゲート方式、フラップ方式、カメラ式等の中から、駐車場の特性や安全性・効率性等を考慮し、市と協議のうえで決定してください。  |
| Q8 | 募集要項 12 ページ (1)選定方式について、書類審査、プレゼンテーションとあるが、それぞれの配点をご教示ください。  |
| A8 | 書類審査・プレゼンテーションについては、あくまで評価を行う手段・機会であり、募集要項 12 ページに記載の選定基準をもとに総合的に評価します。評価の配分は非公開ですが、実際に評価に用いる基準（評価配分や審査項目）について、選定委員会当日に配付する予定です。   |

|     |   |
|-----|---|
| Q9  | <p>提出書類のうち、営業所が多数ある場合は納税証明書はすべて取得するのか？<br/>また、未納が無いことの証明書で良いか。一部の自治体では未納が無いことの証明が発行されないが、直近事業会計年度の納税証明書で良いか。</p>  |
| A9  | <p>ご提出いただく書類のうち、納税証明については以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・それぞれの税に未納がないことを証明する書類をご提出ください。</li> <li>・営業所が複数ある場合は、本社所在地の自治体が発行する証明書のみで結構です。</li> <li>・未納がないことの証明書が発行されない自治体の場合は、直近の事業会計年度の納税証明書をもって代えることが可能です。</li> </ul> <p>所有する不動産が無い場合の固定資産税に関しては、以下のとおりご対応ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本社所在地の自治体が発行する所有資産がない旨の証明書をご提出ください。</li> <li>・上記の証明書の発行がない自治体の場合は、本社が入居するテナント等の賃貸借契約書の写し等、所有資産がないことが確認できる書類をご提出ください。</li> </ul> |
| Q10 | <p>後に指定管理者に関わる、佐和駅東口広場駐車場における機械のリースの残存残高、毎月の支払額、期日を教えてください。</p>   |
| A10 | <p>リース料の支払いは今後も本市が行いますので、指定管理者による負担はありません。保守点検費用は負担をしてもらうこととなります。</p>   |
| Q11 | <p>勝田中央駐車場の大型バスの受入れについて、設備投資をすべて行うのではなく、安全性を中心に行い、人的対応やその他の工夫では、仕様書にそぐわないようになりますか？</p>  |
| A11 | <p>「設備投資をすべて行うのではなく、安全性を中心に行い、人的対応やその他の工夫」につきましては、「バス専用の駐車場機器を新設せず、事前予約に応じて入出庫時に係員が出入口の開閉を行う」という解釈で差し支えないでしょうか。もしその認識でよろしければ、その方法を採用いただいても仕様書に抵触するものではありません。そういった点を含め、募集要項6 提案事項一覧(7)に基づき、提案事項としてご提示いただければと存じます。</p>  |
| Q12 | <p>駐車場機器の新規入れ替えについて、指定管理期間が5年ですので、リースも5年がよろしいと思いますが、7年は不可ですか？</p>   |
| A12 | <p>リース契約を含む駐車場機器の持込みにつきましては、募集要項に記載のとおり、指定管理者において自らの負担と責任で実施していただくものとなります。リース契約はあくまで指定管理者とリース会社との契約であり、市が当該契約に関与したり、これを保証するものではありません。この前提に基づき、</p>  |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p>契約期間の設定は貴社のご判断に委ねますが、市として保証できるのは指定管理期間である5年間の範囲内に限られます。したがって、指定管理期間満了後に残存するリース費用は貴社のご負担となりますので、その点をご留意のうえご判断ください。</p>   |
| Q13 | <p>提出する書類ですが、納税証明等の証明書関係も副の枚数分必要ですか？</p>   |
| A13 | <p>以下のとおりで、全ての書類にも適用されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 正本：原本</li> <li>・ 副本：正本に添付した原本の写しを添付</li> </ul>  |
| Q14 | <p>事業計画の「現在の施設の管理運営に対する考え方と将来について」とは、現在の指定管理を題材にして提出すればよろしいのでしょうか？</p>   |
| A14 | <p>「現在の施設」とは、本市が所管する市営駐車場を指しております。当該欄には、本市の市営駐車場における現状の管理運営に対する貴社のお考えや、将来に向けた展望等をご記載ください。なお、他市における指定管理者としての実績や知見を踏まえて、本市の市営駐車場に対する考え方を記載いただくことは差し支えありません。</p>  |
| Q15 | <p>申請書類の「類似施設等の管理運営実績のわかるもの」とは契約書のコピーでよろしいですか？</p>   |
| A15 | <p>契約書など駐車場の管理運営実績を客観的に確認できる資料をご提出いただければ結構です。ここでいう駐車場は、指定管理によるものに限らず、民間駐車場を含むものを指しております。なお、多数の施設について指定管理として受託、または民間駐車場として管理運営されている場合には、すべての契約書を添付いただく必要はございません。実績一覧表（施設名・所在地・契約期間・業務内容等を記載）を作成のうえ、事実と相違ない旨をご証明いただければ差し支えありません。</p> |
| Q16 | <p>勝田駅東口南駐車は鉄筋造2階建てとなっておりますが、消防設備の点検は年2回の機器点検、年1回の総合点検、消防署への報告は3年に1回でよろしいですか？</p>  |
| A16 | <p>消防設備の機器点検・総合点検につきましては、ご認識のとおりです。なお、市ではこれまで消防署への報告を年1回行っておりましたが、当該駐車場は特定防火対象物ではないため、法令上は3年に1回の報告で足りるものとなっております。ただし、指定管理者として管理いただく場合には、念のため所轄消防署へ確認のうえ、ご対応いただきたいと思います。</p>  |
| Q17 | <p>2階の道路部分の舗装がはがれていますが、修理の予定はありますか？</p>  |
| A17 | <p>2階床面の損傷については、市でも把握しております。全面修繕を行う場合には多額の予算確保が必要となることから、部分的な修繕にとどめるかどうかを含め検討しているところです。いずれにしても、建築物の長寿命化・資産価値</p>   |

|     |  |
|-----|--|
|     | 維持の観点から、市が工事として対応することとなります。なお、工事の実施時期は未定です。  |
| Q18 | 勝田駅東口広場駐車場については、問題の多い駐車場として認識しております。運用上の安全対策として、緑地帯を変更したいのですが可能ですか？「隅切り等やゲートを無くす」「現在の出口を思い切って封鎖」「駅前の一方通行」など対策を検討中です。   |
| A18 | 入出庫に係るゲート式の変更や駐車場機器設置場所の変更以外の、緑地帯等を含む構造的な改修につきましては、都市計画部門や道路管理者との調整が必要となるため、現時点では可否についてお答えできません。もっとも提案いただくこと自体は可能ですので、構造変更を伴わない案と、緑地帯等の変更を含む案の双方をご提示いただくことは差し支えありません。  |
| Q19 | 自己資金で駐車機器の新設をすると、弊社の名義になってしまいます。5年後の「指定管理終了」時に無償譲渡で、機器を市の名義に変更するのでしょうか？  |
| A19 | 駐車場機器を新設した場合、その所有権は指定管理者に帰属します。指定管理期間終了時の取扱いについては、募集要項4(8)に記載のとおり、原則として撤去による現状回復となりますが、本市と協議のうえ、無償譲渡等の取扱いとすることも可能です。したがって、一律に「無償譲渡」と定めているものではありません。  |
| Q20 | 新設等にかかった分の駐車場機器の経費は、毎年駐車料金から5回に分けて回収する考えでいいのですか？それとも、毎月償還のように回収するのですか？   |
| A20 | 本制度は、募集要項4(1)に記載のとおり「利用料金制度」を採用しており、利用者からの駐車料金収入はすべて指定管理者の収入となります。その収入から、機器の新設費用を含む運営経費を支出いただく仕組みです。したがって、機器代金の回収方法について、市が「毎年分割」や「毎月償還」といった形を定めるのではなく、貴社の事業計画に基づき、利用料金収入の中で回収していただくこととなります。また、募集要項4(2)に記載のとおり、市への納付は基本納付金および追加納付金を、決算確定後の翌年4月末に年1回納付いただく仕組みです。したがって、追加納付金の算定にあたっては、各年度の運営経費として新設費用を計上したうえで整理いただくことが可能です。 |
| Q21 | 過去3年間の収入状況のなかで、元町駐車場、勝田駅東口南、勝田駅西口広場駐車場は顕著に毎年売上があがっておりますが、原因はどのようにお考えされていますでしょうか。   |
| A21 | 収入が増加している要因は、コロナ禍からの人流回復と捉えていますが、特定の一因を分析しているものではありません。  |

|     |   |
|-----|---|
| Q22 | 主たる業務以外として、たとえば集金や緊急保守対応等に関しては、第三者委託が可能という認識でよろしいでしょうか。                                       |
| A22 | 集金や緊急一次対応等、必要な一部業務の外部委託は差し支えありません。ただし、業務のすべてを委託することはできず、最終的な責任は指定管理者が負う必要があります。               |
| Q23 | 基本納付金 2,500 万円は税込の認識でよろしいでしょうか。   |
| A23 | 基本納付金 2,500 万円は、市に納めていただく総額です。別途消費税を加算いただく必要はありません。   |
| Q24 | 募集要項別表 2 の消耗品費の中に、駐車券も含まれている認識でよろしいでしょうか。   |
| A24 | 駐車券は消耗品費に含まれます。   |
| Q25 | キャッシュレス決済等とありますが、キャッシュレスは QR コード、クレジットカード、交通系 IC、流通系 IC が含まれているという認識でよろしいでしょうか。               |
| A25 | キャッシュレス決済については、QR コード決済、クレジットカード、交通系 IC、流通系 IC などを含め、利用者の利便性を踏まえて幅広く対応可能な仕様としてください。           |
| Q26 | 定期駐車が設定されている勝田駅東口南駐車場以外に導入する場合は、自主事業としてご提案を差し上げるかたちでよろしいでしょうか。                                |
| A26 | 定期駐車は、市の駐車場条例及び施行規則に基づき行う指定管理業務です。自主事業ではなく、事業計画書内で提案いただく形となります。契約数・料金等は市と協議のうえ決定します。          |
| Q27 | 市職員の自家用車用の駐車区画の確保について、一台あたりの金額（税込）をご教示ください。   |
| A27 | 市と協議のうえ決定した定期料金（税込）を、市の職員組合からまとめて納付する形とする予定です。  |
| Q28 | 駐車機器保守管理とありますが、佐和駅東口広場駐車場に関しても指定管理者にて保守を行うということよろしいでしょうか。                                     |
| A28 | 指定管理者において、駐車場機器の保守管理を行っていただきます。   |
| Q29 | 佐和駅東口広場駐車場の機器は残置する理由をご教示ください。リースの残期間がある場合は期間をご教示ください。   |
| A29 | 当該駐車場の機器は令和 6 年 12 月に新設したもので、リース期間が令和 11 年 11 月まで残存しているため、残置のうえ使用をお願いするものです。リース代は引き続き市が負担します。 |

|     |  |
|-----|--|
| Q30 | 佐和駅東口広場駐車場以外の既存の機器の撤去費用は指定管理者で見込むが、処分費用については指定管理者は見込まなくてもよい、という認識でよろしいでしょうか。   |
| A30 | 既存機器の撤去費用は指定管理者に見込んでいただきますが、処分費用は原則として市が負担しますので、指定管理者において見込む必要はありません。  |
| Q31 | 現状の定期駐車場の契約台数をご教示ください。現状の募集条件である 300m 圏内の設定については、来年度からは事業者の判断で募集をかけてよい、という認識でよろしいでしょうか。  |
| A31 | 現状の契約台数は勝田駅東口南駐車場で 8 台です。来年度以降は、使用者条件について市と協議のうえ募集していただきます。現時点では、300m 圏に限らず、空きスペース等を踏まえた提案を受け、協議のうえ決定したいと考えております。  |
| Q32 | 今後発生する市で発注する大規模修繕等があればご教示ください。   |
| A32 | 勝田駅東口南駐車場 2 階の床面剥離について、一部または全面の修繕を予定していますが、時期は未定です。  |
| Q33 | 選定基準における各項目の採点表のご開示をお願いいたします。  |
| A33 | 募集要項 12 ページに記載の選定基準に基づき評価を行います。採点表については 10/9 の選定委員会に諮ることになりますので、承認後の開示を検討しております。   |
| Q34 | 既存の駐車場機器が十分に使用可能な駐車場もあるため、新設ではなく更新を行うことで市の処分費を軽減できる。それでも良いか。   |
| A34 | 募集要項及び業務仕様書に記載のとおり、原則として佐和駅東口広場駐車場を除く 7 か所の既存機器は撤去のうえ、キャッシュレス決済等に対応した新設機器を導入いただくことを要件としております。そのため、既存機器を「そのまま」使用することは想定しておりません。もっとも、例えば機器の外装を残しつつ内部システムや機構を一新し、新品同様に更新された機器として使用可能な状態とする場合には、実質的に新設と同等と判断できるため、提案としていただくことは可能です。その場合、市の処分費の負担軽減に資する点も考慮できるものと考えております。 |