

< R 8. 9. 4 >

大阪市営住宅附帯駐車場を使用した時間貸駐車場・月極貸駐車場・カーシェアリング事業者募集

質疑回答について

令和8年9月

都市整備局住宅部管理課

(1) 質疑回答

番号	質疑事項 ※質疑書の記載内容を原文のまま掲載しております	回 答
1	(使用料の支払方法について) 貴局が過去に実施された同様の入札において、当該入札の募集要項には使用料の支払方法の記載（当該年度の年額使用料の前払いとする。使用料は、本市の発行する納入通知書により、本市の指定する期限までに全額納入すること。）がありましたが、今回の募集要項には使用料支払方法について記載されておられません。支払方法は従来通り「当該年度の年額使用料の前払い」という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 本件については、大阪市財産規則第16条及び第18条に基づき、保証金を免除としていることから、従来通り、当該年度の年額使用料の前納を前提としています。
2	用途及び使用条件 P3 (23) について カーシェアを運営する場合、市営住宅に居住する高齢者等への配慮として、電話での予約受付を可能とすること。と記載がございます。当グループでは、カーシェアの予約はインターネット経由のみとなります。そのため、お電話でのカーシェア利用予約の問い合わせに対しては、利用者の予約画面を確認しながら順に予約まで案内する対応を行っております。 こちらの対応で使用条件を満たしているか回答をお願いします。	「別紙3 用途及び使用条件」(23)を変更することとします。 変更前：(23)カーシェアリングを運営する場合においては、市営住宅に居住する高齢者等への配慮として、電話での予約受付を可能とすること。使用許可後もまもなくの対応が困難な場合は、使用許可期間内に対応すること。また、本市等から利用者の照会を行った場合は、使用者はこれに応じること。 変更後：(23)カーシェアリングを運営する場合においては、本市等から利用者の照会を行った場合は、使用者はこれに応じること。
3	別紙「公募物件一覧表」の用途指定が月極貸である「1-⑤高見41」、「1-⑪西宮原-1」、「2-②長柄中-2」の現月極契約件数及び月極契約賃料をご教示いただけますでしょうか？	「別紙3 用途及び使用条件」(39)に記載のとおり、使用者は、駐車場等の運営状況等に関する報告書を、半期毎に本市へ提出することとなっており、令和8年3月末時点の報告書においては以下のとおりご報告を受けています。なお、最新の契約状況についてご確認いただきたい場合は、現使用者に直接ご確認いただきますようお願いいたします。 1-⑤高見41：許可区画数3件のうち契約数3件 契約賃料24,840円/件（税込） 1-⑪西宮原-1：許可区画数4件のうち契約数4件 契約賃料30,239円/件（税込） 2-②長柄中-2：許可区画数6件のうち契約数6件 契約賃料25,300円/件（税込）

番号	質疑事項 ※質疑書の記載内容を原文のまま掲載しております	回 答
4	別紙「物件番号1 駐車場詳細図」1－⑤高見41の運用予定範囲内に、枝葉等が運用に支障が出るほど生い茂っておりますが、これらは現状有姿での使用許可となりますでしょうか？	「別紙3 用途及び使用条件」（1）に記載のとおり、物件は現状有姿により使用許可します。運用に支障がある場合は、使用者の責任と負担により、安全に利用できるよう必要な整備を行った上で運用してください。
5	別紙「物件番号3 駐車場詳細図」3－⑤浪速東第2－2の1階部分に立ち入ることが出来ず遠目からの確認になりますが、運用予定範囲内に枝葉が出るほど生い茂っているように見受けられ、これらも現状有姿での使用許可となりますでしょうか？	「別紙3 用途及び使用条件」（1）に記載のとおり、物件は現状有姿により使用許可します。運用に支障がある場合は、使用者の責任と負担により、安全に利用できるよう必要な整備を行った上で運用してください。
6	別紙3「用途及び使用条件」（5）フラップ又はゲート等、利用車両を検知する機器を設置しない（フラップ・ロックレス）方式を採用する場合においては、利用者が時間貸区画以外へ誤って駐車しないよう、路面表示とは別に、精算機や案内看板などに時間貸区画を明示した図なども掲示すること。」について、「利用車両を検知する機器を設置しない」についての解釈ですが、フラップを設置しない場合でもセンサー等の設置により、駐車枠内の車両の有無を検知して駐車料金を課金することが出来る場合、路面表示とは別に時間貸区画を明示した図などを掲示しなくても良いとの認識で間違いないでしょうか？	「別紙3 用途及び使用条件」（5）に記載のとおり、利用者が時間貸区画以外へ誤って駐車しないことを目的としていますので、時間貸区画が明確に判別できるような運営形態であれば問題ございません。
7	別紙3「用途及び使用条件」（14）フラップやゲートの利用車両を検知する機器を設置しない（フラップレス・ロックレス）方式を採用する場合においても、駐車場利用者の公平性を担保し、場内秩序を維持する観点から、防犯カメラを設置すること。」について、「利用車両を検知する機器を設置しない」についての解釈ですが、フラップを設置しない場合でもセンサー等の設置により、駐車枠内の車両の有無を検知して駐車料金を課金することが出来る場合、防犯カメラを設置しなくても良いとの認識で間違いないでしょうか？	「別紙3 用途及び使用条件」（14）に記載のとおり、フラップやゲートの利用車両を検知する機器を設置しない（フラップレス・ロックレス）方式を採用する場合においても、駐車場利用者の公平性を担保し、場内秩序を維持する観点から、防犯カメラを設置することとしています。撮影範囲は前号（13）「自走式」の撮影範囲と同様です。
8	募集要項 P3 最終期間満了日 最終期間満了日が5年未満の駐車場は、各物件の終了年度にて使用料が下がる認識でしょうか。下がる場合の計算方法をお教え下さい。	年間使用料は、価格提案審査にて決定した月額使用料（税込み）に月数を乗じた金額を使用料とします。 使用許可面積が減少した場合は、その相当分の月額使用料（税込み）として計算します。 なお、あらかじめお示ししている期間を約束するものではありません。

番号	質疑事項 ※質疑書の記載内容を原文のまま掲載しております	回 答
9	自走式の屋上に関して（１） 自走式駐車場の屋上にシートが貼られている駐車場があります。シートは大阪市資産でしょうか。大阪市資産の場合は、シートが剥がれている場合は大阪市様にて修復可能でしょうか。または、事業者資産の場合は、事業者にてシートを撤去頂くことは可能でしょうか。併せて、シートではなく、路面にラインを書く方法にて車室を書くことは可能でしょうか。 ※対象の例は、物件番号２の日之出一第11です。	物件番号２の日之出一第11駐車場路面のシートは、防水シートです。防水シートは本市所有のもので、修繕の予定はございません。「別紙３ 用途及び使用条件」（１）及び（46）に記載のとおり、物件は現状有姿により使用許可しますので、運用に支障がある場合は、使用者の責任と負担により、安全に利用できるよう必要な整備を行った上で運用してください。 防水シートが剥離している箇所につきまして、路面にラインを書くことは問題ございません。
10	用途及び使用条件 P4 （２９）について 駐車場に設置する精算機はキャッシュレスのみの支払い方法とし、現金しかお持ちでない利用者には、コールセンターより請求書等をお送りし現金等でお振込をして頂く運用を現地に案内していれば、問題ないという認識でよろしいでしょうか。	「別紙３ 用途及び使用条件」（29）に記載のとおり、現金による支払いが可能であれば問題ありません。
11	（募集要項 P2 番号３ の使用にあたっての条件等について） 中途解約時をする場合、違約金等のペナルティはありますか？途中解約をする場合には何か月前に書面で申請すればよろしいでしょうか？	使用者都合による使用許可期間の変更は認めておりません。
12	（募集要項 P9 本件公募事務手続きの流れについて） 令和８年11月１日より使用許可とありますが、20件全ての工事が完了するまでにある程度の期間が掛かります。営業開始日を基準に月額使用料の日割り計算等の優遇措置はありますか？	工事期間や営業開始日に関わらず、使用許可期間の初日から使用料が発生します。 なお、「別紙３ 用途及び使用条件」（21）に記載のとおり、使用期間開始日から起算して、概ね２か月以内に、使用許可を受けた全ての物件について事業開始することとしています。
13	（募集要項 P1 番号１ の公募物件について） 精算機や看板等の置き場（新規でパーキングを開始する６現場）のスペースがない場合、募集の車室スペースの中で計画しなければならないでしょうか？（例えば車室スペースを１台潰して、そこを精算機置き場にする等）。若しくは現場によってはスペースを用意して頂いたりするのでしょうか？	ご提案のように、運用予定範囲内で工夫いただくことは可能です。 また、「別紙３ 用途及び使用条件」（８）に記載のとおり、看板等を運用予定範囲外に設置する場合は、別途、使用許可申請をいただく必要があります。なお、当該設置場所周辺について運用予定範囲と同様に清掃・剪定・除草を行うこととしています。

番号	質疑事項 ※質疑書の記載内容を原文のまま掲載しております	回 答												
1 4	（募集要項 P1 番号1 公募物件について） 例えば、現在運営されている業者様と落札業者にて精算機や看板など現在の運営に使用しておられる資産を譲渡して頂けるとなった場合は原状回復工事をせず、落札業者は工事に取り掛かることは出来るでしょうか？	お見込みのとおりです。 「別紙3 用途及び使用条件」（16）に記載のとおり、使用期間終了時に次の使用者に設備を引継ぐ場合、現在の使用者は本市の承認を得ることが必要となります。なお、設備の引継ぎについては、使用者間の責任において行い、引継ぎを受けた使用者において、原状回復義務をご負担いただくこととなります。												
1 5	用途及び使用条件 P2 （19）と（20）について 電気の引込みにあたり、使用者が既設の駐車場電灯契約からの分岐を行った場合は、電気使用開始時及び電気使用終了時の子メーターの写真を撮影し、本市が別途指定する報告様式により、本市が指定した期限までに本市等へ提出することとし、本市の指定する期日までに本市が発行する納付書により電気料金を納入すること。と記載がありますが、各年度の開始時と終了時に写真を撮影し大阪市様に提出する認識（年に1回払い）でよろしいでしょうか。また、自治会様と精算方法を調整する場合、支払い方法を具体的にお教え下さい。自治会様も毎月支払う必要は無い認識でよろしいでしょうか。 併せて、電気の引き込みを分岐を行っている駐車場をお教え下さい。そのうち、分岐を行っている駐車場にて大阪市様へお支払いせずに自治会様に支払っている駐車場もお教え下さい。	各年度の開始時と終了時に写真を撮影し、本市あてご提出いただく認識（年に1回払い）でお間違いありません。 本件公募で電気の引き込み分岐を行っているのは、下表の16駐車場となります。 なお、原則、本市名義の駐車場電灯からの分岐による引込みとしており、過去に自治会等が支払いを行っている電灯契約から分岐した事例の報告はありませんが、やむを得ず自治会等が支払いを行っている電灯契約から分岐する場合は、支払い方法は自治会との協議により決定してください。 <table><tr><th>物件番号</th><th>駐車場名</th></tr><tr><td>1</td><td>1－⑥：西島22、1－⑦：西島東2－1</td></tr><tr><td>2</td><td>2－⑤：北江口第2－3</td></tr><tr><td>3</td><td>3－④：敷津東1、3－⑥：西栄－2、3－⑦：矢田－西第1、3－⑨：出城東－第1</td></tr><tr><td>4</td><td>4－③：大領東、4－⑦：長橋第4－第2、4－⑧：出城第1、4－⑨：ひらき西－第2、4－⑩：出城西－1、4－⑪：出城西－2、4－⑫：松之宮－第2</td></tr><tr><td>5</td><td>5－⑤：西喜連第4－2、5－⑯：長吉六反第1</td></tr></table>	物件番号	駐車場名	1	1－⑥：西島22、1－⑦：西島東2－1	2	2－⑤：北江口第2－3	3	3－④：敷津東1、3－⑥：西栄－2、3－⑦：矢田－西第1、3－⑨：出城東－第1	4	4－③：大領東、4－⑦：長橋第4－第2、4－⑧：出城第1、4－⑨：ひらき西－第2、4－⑩：出城西－1、4－⑪：出城西－2、4－⑫：松之宮－第2	5	5－⑤：西喜連第4－2、5－⑯：長吉六反第1
物件番号	駐車場名													
1	1－⑥：西島22、1－⑦：西島東2－1													
2	2－⑤：北江口第2－3													
3	3－④：敷津東1、3－⑥：西栄－2、3－⑦：矢田－西第1、3－⑨：出城東－第1													
4	4－③：大領東、4－⑦：長橋第4－第2、4－⑧：出城第1、4－⑨：ひらき西－第2、4－⑩：出城西－1、4－⑪：出城西－2、4－⑫：松之宮－第2													
5	5－⑤：西喜連第4－2、5－⑯：長吉六反第1													
1 6	各市営住宅駐車場において、大阪市が把握しているトラブル事例等があればご教示ください。	大阪市に寄せられたご意見としては、時間貸しエリア内での不正駐車や、月極エリアへの誤進入・誤駐車、不法投棄、排水溝まわりの清掃がありました。												