

平塚市営住宅駐車場外部貸し事業に関する質疑書の回答について

番号	募集要項 実施要領	記載頁	項目	質疑内容	回答
1	プロポーザル 実施要領	3 ページ	7 企画提案書の提出 (1)ウ	「提案者が特定できる表示は一切付してはならない」とありますが、会社名やロゴ等の直接的な表記を行わない場合であっても、業務実績や強みの記載内容から提案者が推察され得るような表現についても、同様に不可と判断されるのでしょうか。記載内容の許容範囲についてお教えてください。	直接的に提案者を特定できる表示のみは不可としますが、業務実績や強みなどといった直接的でない記述は差し支えありません。
2	プロポーザル 実施要領	3 ページ	7(1) 企画提案書の 作成用慮 エ	提案者は1つの提案しかできないこととする。という内容がございますが、どのような意味でしょうか。具体的にご教示ください。	例えば、「〇〇又は〇〇」などのように実施内容が特定できないものや同時に実施することが不可能な提案を指します。
3	プロポーザル 実施要領	3 ページ	7 企画提案書の提出	企画提案書には、提案者を特定できる表示は一切付さないとありますが、正・副どちらも行うという認識でよろしいでしょうか。	そのとおりです。
4	プロポーザル 実施要領	4 ページ	(2) 実施内容 ア	企画提案書は市営住宅ごとに作成する。ということではありますが、これは4か所分に該当するかと存じます。その中でプレゼンテーションは、企画提案書に基づき、提案の説明15分以内とのことですが、これは1か所当たり15分なのか、それとも、4か所を含め全部の提案として15分かどちらでしょうか。	4住宅全部の提案内容の説明時間を15分としています。
5	プロポーザル 実施要領	4 ページ	(6) 注意事項 ア	プレゼンテーションは、企画提案書の提出が遅い順から個別に実施するという内容ではございますが、提出	提出時期は評価対象ではありません。

				が遅い場合それは評価項目として減点されるのでしょうか。	
6	募集要項	1ページ	事業スケジュール	駐車場事業の運用開始が令和8年8月(予定)とのことですが、運用開始に合わせて使用料が発生する認識で問題ありませんでしょうか。	募集要項5ページ「(3)事業開始(使用許可)」に記載のとおり「使用許可日(令和8年7月1日を予定)」から使用料が発生します。
7	募集要項	2ページ	2 平塚市営駐車場 貝部歌詞に係る市 と実施事業者の関 係について (1)市	1台当たりの駐車場面積が「12.5㎡」と記載されておりますが、現状の車室面積はこれを下回っております。そのため、当該基準に基づいて使用面積を算出した場合、設置可能台数が現状の台数よりも減少する見込みですが、本件については「12.5㎡/台」を基準として台数を算定する認識で問題ないでしょうか。	4住宅とも現状の駐車場面積は全て「12.5㎡」として使用面積を算定してください。 なお、提案に際して1台当たりの面積に制限はありません。
8	募集要項	2ページ	2(2)実施事業者	現時点において、入居者様や近隣住民の方から寄せられているご要望や運用上留意すべき事項等がございましたらご教示いただけますでしょうか。	現時点で入居者等からの要望事項は把握しておりません。
9	募集要項	3ページ	3 募集する市営住 宅駐車場	未利用駐車場に関して、計画により、一部の車室を借り受けることは可能でしょうか。それとも全車室を借り受ける必要がありますでしょうか。	一部を使用することも可能です。 なお、使用希望駐車場は連続して配置するよう計画してください。
10	募集要項	3ページ	3 募集する市営住 宅駐車場	各住宅の戸数及び入居率を教えてください。	龍城ヶ丘住宅 1号棟・2号棟 60戸 入居率85% 3号棟・4号棟 36戸 入居率94% 虹ヶ浜東住宅 1号棟・2号棟 48戸 入居率71% 虹ヶ浜住宅 2号棟 30戸 入居率90%

1 1	募集要項	3 ページ	3 募集する市営住宅駐車場	(参考)入居者の駐車場使用料月額について、消費税等は含まれている認識で問題ありませんでしょうか。	そのとおりです。
1 2	募集要項	3 ページ	3 募集する市営住宅駐車場	番号4 龍城ヶ丘住宅の102番車室と103番車室の間にスペースがありますが、借り受け可能な範囲でしょうか。また、借り受け可能な場合の使用面積の計算方法はどのようになりませうでしょうか。	駐車場番号102と103の間のスペースは入居者用通路のため使用不可とします。
1 3	募集要項	3 ページ	4 応募者の要件	(3)に記載にある様に機器トラブルが夜間に起きた場合も、部品交換等精算機器を修繕する体制を構築する認識で問題ありませんでしょうか。	そのとおりです。
1 4	募集要項	4 ページ	5 駐車場事業運営に伴う条件等について (1) 禁止事項	天災地変などの不可抗力により、駐車場の営業継続が物理的に困難となった場合、本条項はどのように取り扱われるのでしょうか。また、そのような場合において、使用許可の継続・解除や条件変更等について、協議の余地はあるのでしょうか。	不測の事態等が発生した場合は、募集要項11ページ「11その他(3)」に基づき市と協議することとなります。
1 5	募集要項	4 ページ	5 駐車場事業運営に伴う条件等について(1) 禁止事項	駐車場事業を一括して再委託することとありますが、例えば、月極駐車場の募集および契約管理業務のみを外部へ委託し、市との窓口対応や入金管理については当社で実施する場合、このような一部業務の委託は「一括して再委託」に該当するのでしょうか。	一括再委託には該当しません。
1 6	募集要項	4 ページ	5 駐車場事業運営に伴う条件等について (2) 条件等 ア	提案内容を変更することは原則としてできませんとありますが、駐車場の料金体系(例: 分/円、24時間上限/円など)の使用期間中の変更は可能でしょうか。	募集要項11ページ「11その他(3)」に基づき市と協議することとなります。

17	募集要項	4ページ	(2)条件等 ア 提案内容の扱い	駐車場事業の売上向上のために提案した内容が、提案内容変更により提案通り実施できなかった場合、貴市から売上補填をしていただくことは可能でしょうか。	市に費用負担を求めることはできません。
18	募集要項	4ページ	(2)条件等 ウ 事業内容	月極使用料について、3の表1に記載の金額以上とありますが、運営開始後、契約者数が想定を下回るなど集客状況が芳しくない場合、当該使用料について金額の見直しや協議を行うことは可能でしょうか。	募集要項11ページ「11その他(3)」に基づき市と協議することとなります。 なお、募集要項3ページ表1の駐車場使用料月額を下回ることはできません。
19	募集要項	4ページ	5工費用負担等	本件駐車場で使用する電気について電源は駐車場専用として単独で引き込みを行う想定となりますでしょうか。また、建物側から電源を引き込む場合には、当該電気料金の負担および精算方法についてはどのような取り扱いとなるのか、併せてご教示ください。	駐車場で使用する電気は実施事業者において単独で引き込んでください。 なお、建物側から引き込むことはできません。
20	募集要項	4ページ	エ 費用負担等	駐車場利用者以外の第三者が、駐車場に付随するフェンスやブロック、建物等を破損させた場合、当該修繕費用は事業者の負担にはならないという認識でよろしいでしょうか。	市が設置した設備等を第三者が破損させた場合は、実施事業者の負担とはなりません。
21	募集要項	4ページ	エ 費用負担等	仮に駐車場利用者が建物や背面フェンス等に衝突し、そのまま逃走した場合、駐車場機器類については施設賠償責任保険に加入しておりますが、建物やフェンス等の修繕費用についても事業者の負担となるのでしょうか。 本来は当該利用者の負担となるものと認識しておりますが、このような場合の費用負担の考え方についてご教示ください。	市に責任や費用負担を求めることはできません。

2 2	募集要項	5 ページ	工 費用負担等	「舗装等が損傷した場合」との記載がありますが、経年劣化によるものも含まれるのでしょうか。また、経年劣化による損傷であった場合についても、事業者側で修繕費用を負担する必要があるのかご教示ください。	経年劣化による損傷であった場合でも実施事業者の負担となります。
2 3	募集要項	5 ページ	オ 使用許可駐車場等	虹ヶ浜住宅および虹ヶ浜東住宅は現状、地面が芝生となっておりますが、本事業への引き渡しはこの状態のままとなるのでしょうか。アスファルト舗装等の整備については市側で実施いただけるのでしょうか。	募集要項 5 ページ「オ」に記載のとおり現況の状態で使用許可します。 アスファルト舗装等の整備が必要な場合は、実施事業者の負担で行ってください。
2 4	募集要項	5 ページ	オ 使用許可駐車場等	植栽が越境している箇所が複数見受けられますが、当該越境部分の剪定・撤去等については、どちらの負担で対応することになるのでしょうか。	本事業に支障があると判断した場合、市が越境部分の剪定等を行います。
2 5	募集要項	5 ページ	オ使用許可駐車場等	現状駐車場に設置している、入れないようにしている銀のバリカーの撤去はしていただけますか。また事業者で撤去する場合につきましては、現状復帰が難しいと考えますので、再設置をしない形での現状復帰で問題ないでしょうか。	募集要項 5 ページ「オ」の「使用許可駐車場等に設置している車止めポールについては、取り外しが可能な部分は市が実施します。 なお、現状復帰については、「オ」のとおりです。
2 6	募集要項	5 ページ	オ使用許可駐車場等	現状の車室ラインおよび車止めについて伺います。これらを現状のまま使用することは可能でしょうか。また、必要に応じて車室ラインの引き直しや、車止めの移設を行うことは可能でしょうか。	現状のまま使用許可駐車場を使用して構いません。 また、必要に応じて使用許可駐車場のラインを引き直すことなども可能とします。
2 7	募集要項	5 ページ	オ 使用許可駐車場等	原状回復の範囲は、具体的にどの程度までを想定されておりますでしょうか。 例えば、虹ヶ浜住宅および虹ヶ浜東住宅のように地面が芝生となっている箇所については、完全な現状復帰	募集要項 5 ページ「(2)条件等 オ 使用許可駐車場等」に記載のとおりとし、具体的な復旧水準や対応方法は市と協議することとなります。

				は現実的に困難と考えられますが、このような場合の復旧水準や対応方法についてご教示ください。	
28	募集要項	5ページ	オ 使用許可駐車場等	原状回復にあたり、現状の設置物の位置等が分かる詳細な図面をいただくことは可能でしょうか	詳細図面を建築住宅課において閲覧することは可能です。
29	募集要項	5ページ	カ その他	個人情報取得についてですが、昨今車両ナンバーにて、駐車場管理する形が主流になっているため、コールセンター含めプライバシーマーク制度など外部機関から認定が必要な認識で問題ありませんでしょうか。	個人情報取得のために必要な手続き等は実施事業者の責任により行っていただきます。
30	募集要項	5ページ	(3)事業開始	令和11年3月31日以降も継続する場合の条件は当初契約と同じとなるのでしょうか。またその期間については何年間となるのでしょうか。	令和11年3月31日以降も継続を希望する場合は、期間その他の条件等について市と協議の上、使用許可の更新を決定することとなります。
31	募集要項	6ページ	(6)資料の提出等 ア 提出資料	人身事故、物損事故などの事故またはトラブルが発生した場合の市長への報告書の提出期限はどのようになりますでしょうか。	期限は設定しておりませんが、速やかに報告書を提出してください。
32	募集要項	7ページ	2 提出書類について	各様式に押印欄がありませんが、押印なしの提出で問題ありませんでしょうか。	そのとおりです。
33	募集要項	7ページ	2 提出書類について	駐車場事業実績に関する書類の事業内容等を記載する書面は、任意書式で問題ありませんでしょうか。	任意様式で構いません。
34	募集要項	8ページ	企画提案書の項目等について	チャレンジ提案にカーシェアの導入は自社運営ではなく他の会社との連携でも可能か。また賃貸借期間中にカーシェア事業者が撤退することは可能か。	カーシェアの導入について、他社との連携は可能です。また、提案内容を変更する場合には市と協議することとなります。
35	募集要項	9ページ	(1)使用面積	使用許可駐車場のレイアウトについてお伺いいたします。駐車区画の配置(レイアウト)および台数については、自由に変更することは可能でしょうか。ま	使用希望する配置や台数の変更は可能です。また、当該駐車場の運営に関するものに限り、広告板等屋外広告物の設置は可能です。

				た、同駐車場内における看板や広告掲示物の設置は可能でしょうか。	
36	募集要項	9ページ	(1)使用面積	各駐車場の一部分を借り受ける場合、借り受ける車室の番号は指定可能でしょうか。また、その場合偶数番号車室だけ借り受けるといったような飛ばしは可能でしょうか。	駐車場番号の指定は可能ですが、使用希望駐車場は連続して配置するよう計画してください。
37	募集要項	9ページ	(1)使用面積	使用期間中に使用面積を変更することは可能でしょうか。また、可能な場合は増加・減少どちらも可能でしょうか。	増加させる場合は、募集要項11ページ「11その他(3)」に基づき市と協議することとなります。なお、減少は認められません。
38	募集要項	9ページ	9(1)使用面積	使用希望駐車場以外の市営住宅敷地の取り扱いについて配管類の埋設や、案内看板・外灯・入場ゲート等の設備を設置する場合、設置可能な範囲は具体的にどこからどこまでと想定されておりますでしょうか。また、駐車場用地外の敷地を使用する場合における制限事項や、事前協議・承認の要否についても併せてご教示ください。	住宅や未利用駐車場の区域外にある駐車場の利用に支障のない範囲となります。詳細は候補者と協議し、その結果により市営住宅駐車場使用許可申請書の提出となります。
39	募集要項	9ページ	9(1)使用面積	龍城ヶ丘住宅3・4号棟の102号室と103号室の間に、1車室分の空きスペースが確認できますが、当該スペースについても駐車場、および機器設置場所として使用することは可能でしょうか。	駐車場番号102と103の間のスペースは入居者用通路のため使用不可とします。
40	募集要項	9ページ	9(2)提案額	龍城ヶ丘住宅1・2号棟については、月極およびレンタサイクルに限るとされていますが、当該未利用駐車場の範囲については、月極利用者の有無にかかわらず、事業者による一括借り上げとなる認識でよろしいでしょうか。成果報酬型(契約者が決定した場合のみ市へ賃料を支払う形)での契約は不可でしょうか。	実施事業者の使用面積に応じて使用料が発生します。月極で使用する場合、契約者の有無は考慮しません。

4 1	募集要項	9 ページ	(2) 提案額	最低提案額に記載の使用料は、年額の使用料の認識で問題ありませんでしょうか。	そのとおりです。
4 2	募集要項	9 ページ	9 (3) チャレンジ提案	チャレンジ提案については今後確実にできるものというくりではありますが、具体的にいつまでにやらなければいけないという期日はありますか。	協議事項となりますが、使用許可後に必要な準備期間を経たのち、実施できるものとしします。
4 3	募集要項	10 ページ	10 候補者の特定について (2) 評価基準	事業計画内容の 8 項目のそれぞれの配点割合を教えてください。	配点割合については公表いたしません。
4 4	募集要項	10 ページ	10 候補者の特定について (2) 評価基準	事業計画の内容の中で、使用希望の駐車場台数はどの程度あるのか。という内容ですが、これは多い方が良いのか、少ない方が良いのかどちらでしょうか。	募集要項 2 ページ「 1 目的及び趣旨」に記載のとおり、本事業は未利用駐車場を有効活用することを目的としています。そのため、使用希望駐車場の台数は多い方が評価は高くなると考えます。
4 5	募集要項	11 ページ	(4) 合意書の締結	仮に A 社が駐車場番号 1 と 2、B 社が駐車場番号 3 と 4 で応札した場合、両社と契約する可能性はありますでしょうか。	4 住宅全ての駐車場事業を運営する実施事業者 1 者を特定します。
4 6	募集要項		様式 1-1、2・押印について	記名欄に押印は不要でしょうか。	提出者及び連絡担当者のいずれの欄も押印は不要になります。
4 7	募集要項		様式 1-2・記載方法、押印について	所在地・商号・代表者の記載及び押印は不要でしょうか。	メールアドレスにより提出者が把握できるので、所在地・商号・代表者の記載及び押印は不要になります。

48	募集要項		第1-1号様式及び 第2号様式	提出書類には会社実印の押印は必要か。 1 提出書類のアイウには何を記載するのか。	押印は不要です。 「ア」「イ」「ウ」は複数の書類があることを例示する意図であり、プロポーザル実施要領2ページ「3 応募の手続き (2) 提出書類」に記載された書類を列挙することとなります。
49				本入札は4住宅一括の落札単位という認識でよろしいでしょうか。	4住宅全ての駐車場事業を運営する実施事業者1者を特定します。
50			締結契約書(案)	締結予定の契約書の案文のご提供は可能ですか。	契約書ではなく、実施事業者との合意書の締結になります。 なお、合意書の案文は作成しておりません。
51				駐車場利用に関して、近隣施設・店舗との提携や、駐車サービス券の発行・販売を行うことは可能でしょうか。	御質問の内容を実施することは差し支えありません。
52				昨今のイラン情勢等の影響により、今後、原油供給の不安定化やガソリン供給不足が生じる可能性も否定できない状況と認識しております。 このような中で、事業開始前および開始後に、車での外出制限を伴う緊急事態宣言等が発令されるなど、社会情勢の急激な変化により駐車場需要が著しく減少した場合、契約内容の見直し(使用料の調整や条件変更等)について協議・検討いただくことは可能でしょうか。	募集要項11ページ「11その他(3)」に基づき市と協議することとなります。
53				各市営住宅の入居率について教えていただくことは可能でしょうか。	龍城ヶ丘住宅 1号棟・2号棟 入居率85% 3号棟・4号棟 入居率94%

					虹ヶ浜東住宅 1号棟・2号棟 入居率71% 虹ヶ浜住宅 2号棟 入居率90%
54				各市営住宅に、来客用駐車スペースはありますか。	今回、募集する市営住宅駐車場には来客用スペースはありません。