

令和6年度

八尾市水道局駐車場運営に係る行政財産用地の貸付け仕様書

《八尾市水道局龍華配水場上部の駐車場事業》

1 目的

八尾市水道局（以下「本局」という。）が所管する用地について、保有する水道施設上部の有効活用を図り、より一層の近隣住民へのサービス向上と水道施設の効果的かつ効率的な運用を図ることを目的とする。

応募者は、この「八尾市水道局駐車場運営に係る行政財産用地の貸付け仕様書」を確認し、以下の各事項を承諾の上、申込むこと。

2 募集物件

【物件名称】 八尾市水道局駐車場運営に係る行政財産用地の貸付け

【所在地】 八尾市南本町9丁目8番1号の一部

【面積】 約1,620㎡

【指定用途】 平面利用

(注)

- (1) 物件における駐車場の現地調査等は、応募者において確認すること。
- (2) 民法（明治29年法律第89号）第601条の規定に基づき、貸付けを行うものであり、借地借家法は適用されない。

3 応募資格

次の条件を満たす者に限り、応募することができる。

- (1) 応募は、次の要件の全てを満たさなければならない。
 - ① 令和5年度八尾市物品の買入れ等に係る競争入札参加資格者名簿（物品、委託・役務等）において、取扱業種が「施設・設備の運転（運営）管理」で登録されている者。
 - ② 有料機械式駐車場の時間貸し運営管理事業を直近5年以上実施し、また、入札公告日から過去2年の間に、官公庁・公社等との駐車場管理運営にかかる契約実績が2件以上あり、その間健全な運営を行っている者。（「官公庁・公社等」とは、国、地方公共団体、特別法に基づき設立された地方住宅供給公社、地方道路公社及び土地開発公社並びに公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律施行令（平成13年政令第34号）第1条各号に掲げる法人をいう。）
 - ③ 24時間365日対応できる自社運営コールセンター（自グループ含む）を2か所以上有し、かつ現場駆付けが可能である者。
 - ④ 大阪府内に、本店、支店、営業所等を有する者。
- (2) 公告の日から入札参加資格審査申請受付締切の日までの間において、八尾市入札参加停止要綱に基づく入札参加停止措置、八尾市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等排除措置及び本件業務に関連する法令に基づく営業停止処分を受けていないこと。
- (3) 八尾市暴力団排除条例（平成25年八尾市条例第20号）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者でない者。

4 募集条件

(1) 用途指定

平面駐車場（コインパーキング、月極駐車場等）

※ただし、コインパーキングを主とし、月極駐車場等の台数は協議とする。

(2) 駐車場運営条件等

① 営業時間

24 時間年中無休

② 駐車料金

ア 駐車料金については、周辺駐車場等の利用料金との均衡を考慮したうえで提案するものとし、本局と協議のうえ決定するものとする。

イ 災害等により本局において必要があると認める場合は、別途協議に応じること。

③ 設備等

ア 駐車料金の精算機は、新紙幣・貨幣及びインボイスに対応できるものにする。なお、支払方法については、現金に加えそれ以外のものも可とする。

イ 駐車設備は、カメラ式又はゲート式とし、フラップ式は認めない。

ウ 料金看板及び規約看板を設置すること。

エ 防犯カメラを設置し、事故や不法投棄等あった場合に確認ができること。

オ 車止めを設置し、車室及び誘導用のラインを引くこと。

カ 駐車場を安全に運営するために、その他必要なものを設置すること。

キ 事前に本局と協議し、駐車場設備機器を設置すること。

ク 設備等及びその設置費用は、行政財産の貸付け相手方（以下「運営者」という。）ですべて負担すること。

(3) 特に注意すべき事項

① 水道施設に影響を与える緊急事態及び災害が発生した時には、速やかに八尾市水道局経営総務課管理係に連絡をするとともに、その指示に従うこと。

② 駐車場の管理運営に伴って発生した利用者又は近隣住民からの苦情及びその対応処理について、発生後3日以内に報告を行うこと。

③ 駐車場を運営するため、駐車場設備の維持管理及び場内清掃等を行うこと。

④ 月極車両への、車庫証明は認めない。

(4) 使用上の制限

行政財産の貸付けをした「2 募集物件」（以下「貸付物件」という。）の整備は、運営者の負担において行うものとする。なお、近隣住民からの苦情が出ないよう十分調整した上で、実施すること。

① 改良について

ア 駐車場の運営及び水道事業に供する施設の用途に支障がない範囲で、本局が承認したものに限る。

イ 貸付物件について、改良、模様替え、その他形質を改変する行為をしようとするとき、又は設備設置等の変更をしようとするときは、あらかじめ書面をもって本局の承認を受けること。

② 修繕について

修繕の実施にあたっては、事前に本局と協議し、承認を受けること。ただし、緊急を要する修繕で、水道施設等への影響を与えないことが明白であるものについては、事後に承認を得ることをもってこれに替えることを認めるとする。

③ 改良・修繕費の負担等について

貸付物件の改良・修繕等に伴う所有権、有益費償還請求権及び必要費償還請求権等の権利については主張できない。

ただし、コインパーキングの料金精算機等、本局が導入時の協議においてあらかじめ認めたものの所有権については、この限りではない。

また、改良等を行った場合、原則として貸付期間満了時に施工部分を運営者の負担において、原状復旧するものとする。（（８）の「原状回復等」参照。）

④（２）の「特に注意すべき事項」の中の③の内容は次のとおりとする。

ア 放置車両等の不法占拠や侵奪行為等による損害の防止に努めること。

イ 残土、ゴミや不法投棄物件の除去、放置車両の対応等、必要な措置を講じること。

ウ 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に努めること。

エ 植栽、通路、擁壁、排水施設等の維持管理に努めること。

オ 草地及び雑草は、除草すること。なお、除草剤等の使用は、禁止する。

（５）公共性への配慮

地方公共団体の資産を利用していることに留意し、八尾市の信頼を損なうことのないよう、常に公共性に配慮しながら駐車場を運営すること。

① 法令遵守の徹底

以下の法令を厳格に守ること。

ア 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）

イ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）

ウ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）

エ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

オ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）

カ その他関係法令、条例等

② 安全性の保持

駐車場利用者が常に安全に貸付物件を利用できるよう、点検・保守及び修繕を行い、貸付物件の安全性を保持すること。

また、第三者賠償責任が発生した場合に備え、適切な保険に加入すること。

③ 周辺地域への配慮

悪臭・騒音・土壌汚染その他により、周辺地域に悪影響を与えることのないよう、十分に配慮すること。

④ 情報公開への対応

施設に関する情報の公開を求められた際は、必要な措置を講じるよう努めること。

(6) 既存物件の扱いについて

現状で設置されている主な施設については、事前に確認すること。

(7) 転貸の制限

貸付物件を、担保に供してはならない。また、駐車場運営業務を、第三者に委託することはできないものとする。ただし、運営者と駐車場利用者との駐車場利用契約、自動販売機設置事業者との契約は、転貸にあたらぬものとする。

なお、自動販売機の設置について、本局の承認を得た上で、電源工事等を含め全て運営者の負担とし、適正に管理すること。

(8) 原状回復等

- ① 貸付期間が満了したときはその期日までに、貸付取消の通知を受けたときは原則として本局の指定する期日までに、また、貸付廃止届を提出したときは物件撤去予定日までに、原状に復旧すること。

ただし、次期運営者が引き続き残存物件の使用を希望し、協議が整った場合は、この限りではない。

- ② 貸付期間満了後、貸付取消後、又は貸付廃止届提出後、本局が新たな運営者の募集を行わず、駐車場の廃止を決定した場合、運営者は、月極利用者等に対する周知・対応を行い、貸付期間満了日（貸付期限）、貸付取消日、又は貸付廃止届記載の物件撤去予定日の翌日以降、現地に車両が残ることがないように措置しなければならない。

本局は、駐車場廃止の予定がある場合、貸付期間が満了する3か月以上前に、運営者に対し、駐車場を廃止する旨を通知する。

- ③ 原状回復等に要する費用は、運営者の負担とする。

(9) 実地調査等

本局は、貸付物件について随時に実地調査し、利用台数や料金等運営上の報告を求め、その維持又は使用に関して、指示することができる。

(10) 報告義務等

貸付物件内での事故や苦情等の有無、あった場合はその内容と対応を、書類で報告（翌月10日まで）すること。

(11) その他

その他仕様の細部については、あらかじめ本局と協議すること。

5 貸付期間

貸付期間は、5年間（令和6年4月1日から令和11年3月31日）とし、本件賃貸借期間満了時において本契約の更新をせず、本賃貸借契約の延長も行わない。

※ただし、運営開始日については、敷地状況や設備等の搬入時期により協議とする。

6 貸付料

(1) 貸付料の額

入札書に記入する金額は、5年間の希望する貸付料の100/110に相当する額（以下「応募価格」という。）を表示すること。

本局が運営者として決定した者が提示した応募価格に、応募価格の10/100に相当する額を加算した金額を5年間の貸付料の総額とし、各年度に割り振った額を各年額の貸付料とする。

※各年度に割り振る際に、千円未満の端数がある場合、端数分をすべて初年度に割り振ることとする。

※当事業に係る消費税及び地方消費税の取扱いについては、消費税法改正により変更になる場合がある。

(2) 貸付料の支払い

貸付料の支払いは、貸付期間中の年度毎の1年間分の前払いとし、本局が発行する納入通知書により納めるものとする。上記期限が土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日及び年末年始（12月29日から翌年1月3日まで）にあたる場合、その直後の営業日までに支払うこととする。

(3) 貸付料の還付

既納の貸付料は、還付しない。ただし、本局の事情により貸付けを取り消した場合において、既納の貸付料の額が、当該貸付けの日から当該貸付けの取消しの日までの期間につき算出した貸付料の額を超えるときは、その超える額の貸付料を還付する。

7 契約等

本局は、運営者と、貸付物件について賃貸借契約を締結するものとする。

この契約は、行政財産の使用目的を妨げない範囲において貸付けするものであるため、緊急時や事故時等、本局が当該地において対応が必要な場合は、承諾なく立ち入り、補修工事や作業等を行うことができることとする。

なお、本局が一部利用を制限し補修工事等を行う場合、運営者の責任において各利用者への周知・対応等を行うこととする。また、マンホール等の構造物上に、一時的にも車両の駐車や物品の放置をさせてはならない。

このように、一般的な民間駐車場とは異なる要素があるので、利用者との月極契約の締結や更新を行う際には、必ず利用者にこれらのことを周知すること。

8 費用負担

貸付けに関する一切の費用は、運営者の負担とする。

9 貸付けの廃止

貸付期間中に運営者の都合により貸付けの廃止を行う場合には、その旨を物件撤去予定日の6か月前までに、本局に申出なければならない。

なお、廃止を行う場合は、事前に「10 問合せ先」に記載の、八尾市水道局経営総務課管理係へ連絡すること。

また、駐車場等利用者に対しての説明も、運営者が責任をもって行わなければならない。

10 問合せ先

八尾市水道局 経営総務課 管理係 契約担当

大阪府八尾市光南町 1-4-30

電話番号 072-923-6300

メールアドレス suidoukanzai@city.yao.osaka.jp