

生駒市営自動車駐車場指定管理者募集に係る質問書への回答

※ ただし、「回答内容」欄中にある【南】・【北】・【ベル】は、それぞれ【南】:生駒駅南自動車駐車場、【北】:生駒駅北地下自動車駐車場、【ベル】:ベルテラスいこま自動車駐車場 に関する回答とします。

| No | 質問内容 | 回答内容 |
|----|--|---|
| 1 | 4(3) 管理運営に当たっての条件 現指定管理者の人員配置体制をご教示願います。 | <p>現在の指定管理者における前回提案時のシフトは以下のとおりです。 管理責任者 10:00～19:00、副責任者 9:00～18:00 【南】 7:00～15:30、14:30～23:00 【北】 7:00～15:30、13:00～21:30、14:15～22:45 【ベル】 7:00～12:00、12:00～17:00、17:00～22:00、18:00～23:00</p> |
| 2 | 8(2) 収支実績状況にて「添付資料3-6 収支状況」ですが、 委託料の項目毎の費用詳細をご教示願います。また委託業者の内訳もご教示願います。 | <p>添付資料3-6で列挙した「人件費、各種保守点検費等」から「その他」までのすべての項目を指定管理者が管理(≒委託)しています。</p> <p>なお、令和元年度(平成31年度)の費用詳細(「再委託」分を含む)は次のとおりです。</p> <p>【南】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 人件費、各種保守点検費等 合計9,258,850円 ・ 自家用電気工作物保安料 合計250,698円 ・ 修繕費 合計1,195,760円 <p>(内訳)</p> <p>非常用発電機整備 471,960円、男子トイレブース破損更新 330,000円、 発券機定期券用リーダー修理 72,600円、詰所流し台蛇口不良交換 88,000円、 右側入口発券機用修理部品 134,200円、精算機コインメック取替 67,100円、 感知器取替 31,900円</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 役務費 合計140,135円 <p>(内訳)</p> <p>電話料金 95,530円、施設賠償責任保険 28,280円、 自動車管理者賠償責任保険 16,325円</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 消耗品費 合計62,265円 <p>(内訳)</p> <p>ジャーナル用リボン 17,721円、ジャーナル用ロール紙 37,152円、 生駒市トイレトーパー 7,392円</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 印刷製本費 合計413,640円 <p>(内訳) 駐車券 316,224円、申請書印刷費 97,416円</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 光熱水費 合計2,717,845円 <p>(内訳) 電気料金 2,608,743円、水道料金 109,102円</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ その他 合計202,184円 <p>(内訳)</p> <p>自治会費 3,600円、AEDリース料 22,464円、事務管理費 130,800円、 一般廃棄物収集搬出処理費 45,320円</p> |

2

8(2) 収支実績状況にて「添付資料3-6 収支状況」ですが、委託料の項目毎の費用詳細をご教示願います。また委託業者の内訳もご教示願います。

【北】

- ・ 人件費、各種保守点検費等 合計20,257,726円
- ・ 自家用電気工作物保安料 合計414,198円
- ・ 修繕費 合計2,439,099円
(内訳)
右側入口発券機用修理部品 130,680円、消防設備点検結果不良箇所修繕 328,419円、
駐車場B1F男子手洗い排水管破損修繕 59,400円、
受電設備高圧設備改修工事 1,920,600円
- ・ 役務費 合計252,591円
(内訳)
電話料金 211,366円、施設賠償責任保険 28,315円、
自動車管理者賠償責任保険 12,910円
- ・ 消耗品費 合計394,205円
(内訳)
ジャーナル用リボン 14,804円、ジャーナル用ロール紙 130,680円、精算機用部品(カセット
チューブ等) 35,640円、生駒市トイレトペーパー 22,464円、生駒市ゴミ袋 16,750円、
事務消耗品・施設備品 173,867円
- ・ 印刷製本費 合計1,405,524円
(内訳) 前払サービス券 742,836円、駐車券 662,688円
- ・ 光熱水費 合計5,407,828円
(内訳) 電気料金 5,233,492円、水道料金 174,336円
- ・ その他 合計231,076円
(内訳)
光ファイバーケーブル敷設・占用料 36,660円、事務管理費 130,800円、
AEDリース料 33,696円、一般廃棄物収集搬出処理費(重要書類) 29,920円

【ベル】

- ・ 人件費、各種保守点検費等 合計15,126,475円
- ・ 修繕費 合計274,850円
(内訳)
発券機左側発券ユニット修理 134,200円、発券機右側発券ユニット修理 134,200円、
消火器納品 6,450円
- ・ 役務費 合計204,247円
(内訳)
電話料金 158,394円、施設賠償責任保険 29,195円、
自動車管理者賠償責任保険 16,658円
- ・ 消耗品費 合計111,972円
(内訳) ジャーナル用ロール紙 111,972円
- ・ 印刷製本費 合計741,786円
(内訳) 駐車券 677,040円、定期券 32,076円、申請書印刷費 32,670円
- ・ 光熱水費 合計1,200,782円
(内訳) 電気料金 1,191,490円、水道料金 9,292円
- ・ その他 合計159,671円
(内訳)
事務管理費 130,800円、AEDリース料 7,646円、一般廃棄物収集搬出処理費 21,225円

| | | |
|---|---|---|
| 3 | <p>8(3) 指定管理料 維持管理費(印刷製本費)は、回数券及び定期券の費用も含むかご教示願います。</p> | <p>回数券、定期券の製作費は指定管理料に含みます。</p> |
| 4 | <p>8(6) 修繕費について 市が指定する額(3施設390万円)は、毎年使用が必須になるかご教示願います。(現指定管理者が毎年指定額を使用しているため) また、過去の修繕箇所もご教示願います。</p> | <p>市としては、修繕費を毎年計上する(使用する)ことが必須であるとは考えておりません。他方、生駒駅南自動車駐車場や生駒駅北地下自動車駐車場は供用を開始してから20年以上を経過していることから経年劣化箇所も多くなってきているものと認識しています。</p> <p>なお、過去の修繕箇所については次のとおりとなっています。</p> <p>【南】 平成28年度 防犯カメラ設備修繕、雨水排水管清掃、駐車場管制整備回転灯、 駐車場敷地内排水会所清掃、駐車場当逃げ事故復旧修繕、排煙ダンパー取替、 トイレ小便器センサー取替、屋上排煙ファンダクト他塗装工事、高圧受電設備 高圧機器・絶縁油取替 平成29年度 精算機部品取替、詰所エアコン修理 平成30年度 外周排水桝清掃(3箇所)、認証機設置、無停電電源装置用バッテリー、 高圧カットアウトスイッチ・高圧進相コンデンサ取替工事、自家発電設備電気点検 令和元年度(平成31年度) 非常用発電機整備、男子トイレブース破損更新、発券機定期券用リーダー修理、 詰所流し台蛇口不良交換、右側入口発券機用修理部品、精算機コインメック取替、 感知器取替</p> <p>【北】 平成28年度 湧水排水管詰まり通管作業、湧水管掃除口取付、照明器具取替、受水槽部品取替、 非常用スピーカー不良、事前精算機横手荷物台設置、高圧受電設備 高圧機器取替、 高圧受電設備 電源切替開閉器点検整備 平成29年度 エレベーター水没部品取替、精算機部品取替、便座取替、高圧受電設備機器取替 平成30年度 排水管バイパス工事、加圧給水ポンプユニット修繕、無停電電源装置用バッテリー、 高圧真空コンダクタ・漏電警報器取替工事 令和元年度(平成31年度) 左側入口発券機用修理部品、消防設備点検結果不良箇所修繕、駐車場B1F男子 手洗い排水管破損修繕、受電設備高圧設備改修工事 発券機左側発券ユニット修理、発券機右側発券ユニット修理、消火器納品</p> |

| | | |
|----|---|--|
| 4 | <p>8(6) 修繕費について 市が指定する額(3施設390万円)は、毎年使用が必須になるかご教示願います。(現指定管理者が毎年指定額を使用しているため) また、過去の修繕箇所もご教示願います。</p> | <p>【ベル】 平成28年度 入口パトライト故障取替、駐車場管制設備 回転灯 平成29年度 駐車場精算機用部品取替 平成30年度 インターホン取替工事 令和元年度(平成31年度) 発券機左側発券ユニット修理、発券機右側発券ユニット修理、消火器納品</p> |
| 5 | <p>管理運營業務共通仕様書 10-(2) 「土・日・祝及び繁忙期等で、警備員を配置する」とありますが、過去の実績をもとに繁忙期の期間などご教示願います。</p> | <p>令和元年度(平成31年度)の実績については次のとおりとなります。 ・土・日・祝日【北】2ポスト3名・9時間・125日、【ベル】1ポスト1名・9時間・125日 ・繁忙期【北】1ポスト1名・9時間・10日 なお、例年、お盆や年末年始の時期等が繁忙時期となります。</p> |
| 6 | <p>事業計画書の各設問の文字を小さくし幅を縮めて提出しても問題ないでしょうか、ご教示ください。</p> | <p>問題ありません。</p> |
| 7 | <p>過去3か年で実際に発生した事案・事故等がありましたらご教示ください。</p> | <p>【ベル】 場内の柱への車両接触事故が年に数回発生しています。</p> |
| 8 | <p>現在、長期滞留車両はあるのでしょうか、もしあれば各施設ごとにご教示ください。</p> | <p>2020年10月時点での長期滞留車両はありません。</p> |
| 9 | <p>募集要項5ページ(8)「地域新電力事業への協力」でいこま市民パワー(株)からの電力調達に協力することの記載がありますが、現在3施設とも同社と契約しているのでしょうか、ご教示ください。</p> | <p>【南】・【北】 いこま市民パワー(株)から電力供給を受けています。</p> |
| 10 | <p>募集要項10ページ(3)「指定管理料」に令和3年度～令和8年度86,225千円×5年との記載がありますが、各年度の指定管理料上限額が86,225千円という認識でよろしいでしょうか、ご教示ください。</p> | <p>お見込みのとおりです。</p> |
| 11 | <p>今回のコロナ禍のような感染症拡大による営業中止や経費の増加が起こった場合は、リスク分担表の不可抗力の区分に該当し、その負担は協議によって決定するという認識でよいでしょうか、ご教示ください。</p> | <p>お見込みのとおりです。</p> |
| 12 | <p>生駒市営自動車駐車場施設管理運営仕様書 8(2)「責任者は指定管理者と常用的使用関係にある者とする。」との記載がありますが、常用的使用関係とは正社員という理解でよろしいでしょうか、ご教示ください。</p> | <p>(管理)責任者及び副責任者については正社員であることが必要です。</p> |

| | | |
|----|--|---------------------------|
| 13 | <p>生駒市営自動車駐車場施設管理運営仕様書 10(2)「土・日・祝日及び繁忙期で、駐車場近辺の路上が込み合うことが予想される場合は、車両誘導等のため従事者を追加して配置するものとする。なお、車両誘導を行う従事者は警備法上の警備員とする。」との記載がありますが、直近年度（令和元年度）のそれぞれの駐車場（南・北・ベルテラス）の警備員配置ポスト数・時間数・日数をお示しください。</p> | <p>質問No.5の回答をご参照ください。</p> |
| 14 | <p>生駒駅南自動車駐車場仕様書に「特定建築物等定期調査」（1回/1年実施）「建築設備定期検査」（1回/1年実施）の記載がありませんが、指定管理費（管理運営経費）に含むとの理解でよろしいでしょうか。また、点検回数についても上記の回数でよろしいでしょうか。それぞれについて、ご教示ください。</p> | <p>指定管理料(指定管理費)に含みます。</p> |
| 15 | <p>生駒駅南自動車駐車場仕様書に「防火設備定期検査」（1回/1年実施）の記載がありませんが、指定管理費（管理運営経費）に含むとの理解でよろしいでしょうか、ご教示ください。</p> | <p>指定管理料(指定管理費)に含みます。</p> |
| 16 | <p>生駒駅北地下自動車駐車場仕様書に「受水槽清掃」「加圧給水ポンプ定期点検」「汚水槽・雑排水槽清掃」の記載がありませんが、指定管理費（管理運営経費）に含むとの理解でよろしいでしょうか、ご教示ください。</p> | <p>指定管理料(指定管理費)に含みます。</p> |
| 17 | <p>生駒駅北地下自動車駐車場仕様書に「中央監視盤制御設備保守点検」の記載がありませんが、指定管理費（管理運営経費）に含むとの理解でよろしいでしょうか、ご教示ください。</p> | <p>指定管理料(指定管理費)に含みます。</p> |
| 18 | <p>生駒駅北地下自動車駐車場仕様書に「特定建築物等定期調査」（1回/1年実施）「建築設備定期検査」（1回/1年実施）の記載がありませんが、指定管理費（管理運営経費）に含むとの理解でよろしいでしょうか。また、点検回数についても上記の回数でよろしいでしょうか。それぞれについて、ご教示ください。</p> | <p>指定管理料(指定管理費)に含みます。</p> |
| 19 | <p>生駒駅北地下自動車駐車場仕様書に「防災・防火対象物定期点検」（1回/1年実施）「防火設備定期検査」（1回/1年実施）の記載がありませんが、指定管理費（管理運営経費）に含むとの理解でよろしいでしょうか。また、点検回数についても上記の回数でよろしいでしょうか。それぞれについて、ご教示ください。</p> | <p>指定管理料(指定管理費)に含みます。</p> |

| 20 | 「アントレいこま1防災センターでの監視費用」の記載がありませんが、指定管理費（管理運営経費）に含むのであれば、その費用をお示してください。 | <ul style="list-style-type: none"> ・設備管理費用 741,000円/年(税抜き) ・施設警備費用 216,000円/年(税抜き) ・機械警備費用 216,600円/年(税抜き) | | | | | | | | | |
|--------------|---|--|--|------|------|------------|-------------|----------|--------------|-------------|----------|
| 21 | 「アントレいこま1防災センター設備機器と共有する機器に対するメンテナンス費用負担分」の記載がありませんが、指定管理費（管理運営経費）に含むのであれば、その費用をお示してください。 | <ul style="list-style-type: none"> ・中央監視盤保守点検 95,000円/年(税抜き) | | | | | | | | | |
| 22 | 「アントレいこま1出庫車路使用に対するメンテナンス費用」の記載がありませんが、指定管理費（管理運営経費）に含むのであれば、その費用をお示してください。 | <ul style="list-style-type: none"> ・日常清掃費用 246,000円/年(税抜き) ・出庫車路照明器具清掃費用(1回/年) 45,000円/年(税抜き) ・出口車路消防設備法定点検費用(2回/年) 30,000円/年(税抜き) | | | | | | | | | |
| 23 | 「アントレいこま1で外周警備費用負担分」の記載がありませんが、指定管理費（管理運営経費）に含むのであれば、その費用をお示してください。 | 土・日・祝日及び年末年始、繁忙期に外周を警備いただくこととなり、その警備料は基本人員3名分の1/2負担となります。 | | | | | | | | | |
| 24 | ベルテラスいこま自動車駐車場で、駐車場出入口等に警備員を配置した実績があるのであれば、直近年度（令和元年度）の警備員配置ポスト数・時間数・日数をお示してください。 | 質問No.5の回答をご参照ください。 | | | | | | | | | |
| 25 | 自主事業として飲料水自動販売機の提案をすることは可能なのでしょうかご教示ください。 | 自主事業として提案していただくことに問題はありません。 | | | | | | | | | |
| 26 | 路外駐車場の申請は届け出済みでしょうか。 | 届出済みです。 | | | | | | | | | |
| 27 | 現行の各駐車場の人員配置シフト(何時～何時、何名配置などの情報)をご教示いただけますでしょうか。 | 質問No.1の回答をご参照ください。 | | | | | | | | | |
| 28 | 利用料金の入金方法について、毎日実施する等の決まりはございますでしょうか。 | 市の指定する口座に、平日の利用料金は当日中に、土・日・祝日の利用料金は翌銀行営業日に入金してください。 | | | | | | | | | |
| 29 | 管理責任者、副管理責任者は3物件の統括として考えた配置でしょうか。 または、駐車場ごとに管理責任者、副管理責任者を配置すべきでしょうか。 | 指定管理者候補者においてご検討ください。 | | | | | | | | | |
| 30 | 現在、設備に損傷があり修繕を予定している箇所はございますか。 | 【南】・【北】 監視カメラのモニターに不具合があります。 | | | | | | | | | |
| 31 | 正確な売上を算出するため、前年の売上実績、または1台あたりの平均利用金額の開示ください。 | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>売上実績</th> <th>駐車台数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生駒駅南自動車駐車場</td> <td>34,284,700円</td> <td>165,441台</td> </tr> <tr> <td>生駒駅北地下自動車駐車場</td> <td>71,485,200円</td> <td>312,057台</td> </tr> </tbody> </table> | | 売上実績 | 駐車台数 | 生駒駅南自動車駐車場 | 34,284,700円 | 165,441台 | 生駒駅北地下自動車駐車場 | 71,485,200円 | 312,057台 |
| | 売上実績 | 駐車台数 | | | | | | | | | |
| 生駒駅南自動車駐車場 | 34,284,700円 | 165,441台 | | | | | | | | | |
| 生駒駅北地下自動車駐車場 | 71,485,200円 | 312,057台 | | | | | | | | | |

| | | ベルテラスいこま 自動車駐車場 | 76,340,460円 | 400,299台 |
|----|--|---|-------------|----------|
| 32 | 各駐車場の定期契約車両の台数を開示ください。 | 【南】 50台 【北】 定期契約なし(定期契約不可) 【ベル】 20台 | | |
| 33 | 現在の減免処理方法について開示ください。 | <p>身障者免除については次のとおりです。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 減免対象者が、出庫時に出庫ゲートのインターホンで管理室の従事者を呼び出す。 2. 従事者が「身体障害者免除券」を携帯し、出庫ゲートで同減免対象者に対応する。 3. 従事者が減免対象者の身体障害者手帳等を確認する。 4. 従事者が「身体障害者免除券」を精算機に挿入し出庫させる。 <p>エンジェルパス(【南】のみ)については次のとおりです。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 減免対象者は、管理室でエンジェルパスの申請を行う。 2. 管理室の従事者は、母子手帳、運転免許証を確認し、エンジェルパスを発行する。 3. 減免対象者は、出庫する前に駐車券及びエンジェルパスを管理室へ持って行く。 4. 管理室の従事者は、エンジェルパスと運転免許証の確認を行い、認証機で認証する。 5. 減免対象者は、駐車している車を出庫する。 | | |
| 34 | 現在設置されている駐車場機器(精算機、発券機)は遠隔操作(管理室又は外部からWeb等で)が可能でしょうか。 | 遠隔操作することはできません。 | | |
| 35 | 「募集要項7ページ(9)賠償責任について」のイで利用者が施設内においてケガを補償する傷害保険の加入とありますが駐車場または駐車場管理者に瑕疵が無くても補償するのでしょうか。また、補償した事案はございますか。(駐車場で転んでケガしても補償する?) | <p>現在の指定管理者においては、「自動車管理者賠償責任保険」と「施設賠償責任保険」に加入しておられます。</p> <p>また、駐車場や駐車場管理者に瑕疵がなく補償した事案はありません。</p> | | |
| 36 | 駐車場機器(精算機、発券機)は設置から何年目になりますか。また、駐車場機器を入れ替える計画はございますか。 | <p>【南】・【北】 平成26年度に機器を更新しています。</p> <p>【ベル】 開設時のものです。</p> <p>なお、現在のところ、駐車場機器を入れ替える計画はありません。</p> | | |
| 37 | 年間で別途対応が必要なイベント等はございますか。 | 駐車場としてのイベントはありませんが、「いこまどんどこ祭り」等の開催に伴う混雑に伴い配置人員を増員しています。 | | |
| 38 | 生駒駅北地下駐車場とベルテラスいこま自動車駐車場の出入口は歩道があり、土日祝の入出庫は多いと思いますが現在誘導員は配置されていますか。 | 質問No.5の回答をご参照ください。 | | |
| 39 | 人員配置時間が0時までの施設がありますが公共交通機関で通勤が難しい場合、車両等の通勤で駐車場を利用する事は可能でしょうか。 | 当該駐車場(【南】、【北】、【ベル】共通)に駐車した上での勤務はできません。 | | |

| | | |
|----|--|--|
| 40 | <p>営業時間外の入出庫は可能でしょうか。できない場合、駐車場から出入りできる全ての戸締りが必要業務となりますか。</p> | <p>営業時間外の入出庫はできません。 したがって、営業時間の終了後、全ての出入り口の戸締りが必要となります。</p> |
| 41 | <p>各駐車場の提携先を開示ください。また、提携先では無く、回数券の販売だけになります。その場合販売実績を開示ください。</p> | <p>認証機による提携先は、近鉄百貨店と近商ストアになります。</p> <p>また、令和元年度(平成31年度)の回数券の販売実績は次のとおりです。</p> <p>【南】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1時間券 759セット 2,277,000円 ・ 2時間券 116セット 580,000円 ・ 1.5時間券 319セット 1,276,000円 <p>【北】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1時間券 64セット 192,000円 ・ 2時間券 8セット 40,000円 ・ 1.5時間券 4セット 16,000円 <p>【ベル】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1時間券 481セット 1,443,000円 ・ 2時間券 92セット 460,000円 ・ 1.5時間券 121セット 484,000円 |
| 42 | <p>「募集要項10ページ 8 経費に関する事項 (4) 収入が2億4,000万円を上回った場合の配分方法」とありますがインセンティブは発生した実績はございますか。</p> | <p>これまでのところ、インセンティブが発生した実績はありません。</p> |