

# **P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業 要求水準書の別紙の追加について**

平成16年11月19日

京 都 府

平成16年11月16日公表の要求水準書において、未公表の別紙17及び別紙18について、以下のとおり公表します。



## 駐車場管理業務仕様書

P F I 事業者が、京都府府営住宅常団地敷地内（以下「団地内」という。）において自動車駐車場の管理を行うに当たっての基本的事項を以下のとおり定める。

なお、以下の内容は駐車場等を常団地の入居者又は入居者台帳に登載されている同居者（以下「入居者等」という。）の 1 戸につき 1 区画目の使用に供する場合及び駐車場を入居者等の 1 戸につき 2 区画目以降の使用又は入居者等以外の使用に供する場合並びに団地内の駐車に関するその他の管理業務について、定めるものとする。

### 第 1 共通事項

#### 1 趣旨

P F I 事業者は、本仕様書に定めるところにより、常団地の入居者等及び入居者等以外が使用する自動車駐車場について適正かつ円滑な管理運営と良好な居住環境の確保に努めることとする。

なお、駐車場管理業務について府からのサービス対価は支払われない。

#### 2 業務の内容

本仕様書において、駐車場に係る義務的業務及び任意的業務並びに義務的業務及び任意的業務に共通するその他の管理業務の内容を以下のとおり定める。

##### (1) 義務的業務

期エリア整備分（36区画）及び ・ 期エリア整備分（105区画）の駐車場を入居者等の 1 戸につき 1 区画目の使用に供する業務

##### (2) 任意的業務

ア 期エリア整備分（36区画）及び ・ 期エリア整備分（105区画を超えて P F I 事業者が独自に整備した駐車場を含む。）の駐車場の空き区画を入居者等の 1 戸につき 2 区画目以降の使用に供する業務

イ ・ 期エリア整備分の駐車場（105区画を超えて P F I 事業者が独自に整備した駐車場を含む。）の空き区画を入居者等以外の使用に供する業務

##### (3) 義務的業務に供する部分と任意的業務に供する部分の使用調整

P F I 事業者は義務的業務に供する部分について義務的業務のための使用が無い場合においては、任意的業務のために使用することができる。

ただし、義務的業務について使用の必要が生じた場合、P F I 事業者は合理的な期間内に義務的業務に供するようにしなければならない。

(4) 義務的業務及び任意的業務に共通するその他の管理業務

- ア 秩序保持
- イ 清掃等
- ウ 維持管理
- エ 迷惑駐車等への指導

### 3 定義

本仕様書において、用語の定義を以下のとおり定める。

(1) 自動車

道路運送車両法(昭和26年法律第185号)第2条第2項に規定する自動車(二輪車を除く。)をいう。

(2) 駐車場

自動車の保管場所の確保等に関する法律(昭和37年法律145号)第2条第3号に規定する自動車を通常保管する場所で団地内に設置された場所をいう。

(3) 所有者

道路運送車両法(昭和26年法律第185号)第58条に規定する自動車検査証に記載されている所有者(割賦販売又はリース契約の場合は使用者)をいう。

### 4 自動車の要件

駐車場を使用できる自動車の大きさは、長さ500センチメートル、幅200センチメートル以下であること。

### 5 敷地の賃借料

駐車場の使用に供する敷地の賃借料については、府とPFI事業者との間において、賃貸借契約書を締結の上、PFI事業者は府に 期エリアについては平成17年8月1日から、 期・ 期エリアについては当該エリアの駐車場整備工事の着手の日から事業終了後府への引き渡しまでの間、賃借料を支払うものとする。

なお、この場合の賃借料の算定に当たっては、不動産鑑定評価額を基準として定めるものとする。

(参考)平成16年10月1日時点における賃借料 = 年額単価(325円/m<sup>2</sup>) × 駐車場の使用に供する敷地面積

[駐車場の使用に供する敷地面積]とは、自動車の駐車に供する部分の面積に当該部分に至る進入路部分(当該進入路が専ら駐車場の使用のみに供する場合は当該進入路の面積、他の使用と共用の場合は当該進入路の面積の2分の1)の面積を加えたものをいう。

## 6 賠償責任

P F I事業者は、駐車場の整備に起因するもの（期エリア部分を除く。）を除き、駐車場内において自動車の盗難、接触、衝突等によって生じた損害及び天変地異によって生じた損害によって生じた損害については、一切その責めを負わない。

## 7 事業の終了

- (1) P F I事業者が期エリア内で整備した105区画分の駐車場については事業終了時に施設を府に無償譲渡することとする。
- (2) P F I事業者が105区画を超えて整備した駐車場については事業終了時にP F I事業者の負担で施設の撤去、整地（植栽等）を行うこととする。ただし、府との協議により当該部分を府へ無償譲渡することができる。

## 第2 義務的業務

義務的業務については、次の1から6に定めるところにより行うものとする。

### 1 事業期間

期エリアについては平成17年8月1日から運営を開始し、期・期エリアについては、当該エリアの施設の供用開始ごとに運営を開始し、すべてのエリアの運営は平成40年3月31日に終了する。

### 2 使用資格

駐車場を使用できる者は、現に自動車を所有し（割賦販売又はリース契約により使用する場合を含む。以下同じ。）又は駐車場賃貸借契約締結後1ヶ月以内に所有しようとする常団地の入居者等で、次の要件をすべて満たす者でなければならない。

- (1) 現に府営住宅の家賃の滞納がないこと。
- (2) 不法・迷惑駐車を恒常的に行っていないこと。
- (3) 当該住戸の1区画目の使用であること。
- (4) 入居者等で構成する自治会に加入していること。

### 3 使用者の決定

P F I事業者は、前条の要件をすべて満たす者の内から公開による抽選その他合理的な方法により使用者を決定する。ただし、駐車場の供用開始時においては公安委員会から駐車禁止除外指定車として認められている自動車を所有する入居者等については、抽選等によらず使用者として優先的に決定することができる。

#### **4 使用料等**

- (1) 駐車場使用料(以下「使用料」という。)は、敷地に賃借料、施設整備費及び維持補修費、管理事務費、空き区画引当金、公課等の合計額の月割額を基準として、近隣の駐車場料金等を考慮してPFI事業者が定めることができる。
- (2) PFI事業者は、前項の使用料、保証金等入居者等から徴収する金銭の額を定め、又は改定しようとするときは、あらかじめ府の承認を得るものとする。
- (3) 駐車場の使用状況及び経済情勢の著しい変動その他やむを得ない理由が生じ、駐車場管理業務の運営継続が困難となった場合は、府とPFI事業者が協議の上、使用料及び第1の5の敷地の賃借料の改定等を行うことがある。

#### **5 契約の解除**

PFI事業者は、使用者が次のいずれかに該当するときに限り、催告又はその他の手続をすることなく駐車場賃貸借契約を解除することができることとしなければならない。

- (1) 使用料を2ヶ月以上滞納したとき。
- (2) 第2の2に定める使用資格を欠いたとき。
- (3) 駐車場を自動車の駐車目的以外に使用したとき。
- (4) 契約の権利及び義務を第三者に譲渡、転貸又は担保に供したとき。
- (5) 駐車場に模様替えその他の工作を加えたとき。
- (6) 駐車場に危険物その他自動車の駐車に支障となる物品を持ち込んだとき。
- (7) 団地内及び駐車場で悪臭騒音等居住環境上支障となる行為をしたとき。
- (8) 他の自動車の駐車を妨げる行為及び駐車場管理上支障となる行為をしたとき。
- (9) 運行不能な自動車を1ヶ月以上継続して駐車させているとき。
- (10) その他、駐車場賃貸借契約書の各条項に違反したとき。

#### **6 自動車保管場所使用承諾証明書の発行等**

- (1) PFI事業者は、使用者から自動車保管場所使用承諾の申請があったときは、第2の2の使用資格及び第1の4の自動車の要件等を審査し、自動車保管場所使用承諾証明書を発行しなければならない。
- (2) PFI事業者は、前項の自動車保管場所使用承諾証明書の発行に必要な手数料を申請者から徴収することができる。
- (3) PFI事業者は、(2)の発行手数料の額を定め、又は改定しようとするときは、あらかじめ府の承認を得るものとする。

### 第3 任意的業務

任意的業務については、次の1から3に定めるところにより行うものとする。

#### 1 事業期間

- (1) 期エリアについては平成17年8月1日から運営を開始し、期・期エリアについては、当該エリアの施設の供用開始ごとに運営を開始し、すべてのエリアの運営は平成40年3月31日に終了する。

(注)土地の使用期間については賃貸借契約の期間にしたがうものとし、当該時点における業務継続の必要性に鑑み、協議の上、更新するものとする。

- (2) 駐車場の使用状況及び経済情勢の著しい変動その他やむを得ない理由が生じ、PFI事業者による駐車場管理業務の運営継続が困難となった場合は、府とPFI事業者が協議の上、府が任意的業務の中止を認めることとする。

#### 2 使用料等

PFI事業者は、使用料及び保証金の額を定め、又は改定しようとするときは、あらかじめ府に通知するものとする。

#### 3 使用資格等の配慮

PFI事業者は、第2の2、3、5及び6に定める事項について独自に定めることができるものとするが、入居者等及び近隣住民への配慮に努めることとする。

### 第4 義務的業務及び任意的業務に共通するその他の管理業務

#### 1 秩序保持

PFI事業者は、駐車場の秩序保持のため、次の業務を実施する。

- (1) 定期的な巡回点検による使用者が所定の区画に整然と駐車しているか等使用状況の把握
- (2) 駐車場の適正な使用方法についての指導

#### 2 清掃等

PFI事業者は、駐車場及びその周辺の清掃等を次のとおり実施することとし、詳細については、PFI事業者が定め、府に報告する。

- (1) 駐車場及びその周辺(通路・出入口付近を含む。)の清掃
- (2) 駐車場及びその周辺(通路・出入口付近を含む。)を清潔に使用することの啓発

### **3 維持管理**

P F I 事業者は、駐車場及びその付属施設の維持管理を次のとおり行う。

- ( 1 ) 駐車場及びその付属施設の巡回、施設損傷状況の点検
- ( 2 ) 施設の補修を必要とする箇所の修繕

### **4 迷惑駐車等への指導**

P F I 事業者は、府及び団地自治会並びに入居者等と連携して団地内の迷惑駐車及び不正使用者への指導を次のとおり行う。

- ( 1 ) 迷惑駐車、不正使用者の巡回調査実施
- ( 2 ) 迷惑駐車、不正使用者を発見した場合のステッカー等による注意喚起
- ( 3 ) 迷惑駐車、不正使用者防止についての啓発



## 付帯事業に関する条件

### 1 趣旨

P F I 事業者は、特定事業のほか付帯事業として府の同意を条件に、自らの提案により自らの収益に資する施設を設計・建設・維持管理・運営するなど、入居者の利便性の向上に寄与するサービスの提供等を、実施することができる。

なお、付帯事業の提案を行わないこともできる。

### 2 付帯事業の範囲

付帯事業は常団地の建物内で行う（ただし、（５）、（６）及び（７）はこの限りではない。）ものとし、その内容は概ね以下のとおりとする。

なお、（７）の月極駐車場の取扱いについては、別紙 17 によることとし、3 以降は適用しない。

- （１）店舗（コンビニエンスストア、クリーニング取次店、コインランドリー、レンタルショップ）
- （２）飲食店（ファーストフード）
- （３）福祉施設（保育所、デイケア）
- （４）学習塾
- （５）自動販売機設置
- （６）入居者等からの依頼による入居者等負担の修繕工事等
- （７）月極駐車場

### 3 施設の条件

2 の（１）から（４）までの施設の条件は以下のとおりとする。

#### （１）施設の整備条件

ア 場所及び形態から住棟と一体的とみなされる建築物とする。

イ 電気、上下水道、ガス等は住棟用と明確に区分する。

ウ 付帯事業を行う施設への動線を入居者用と明確に区分する。

エ 付帯事業を行う施設の整備費用はすべて P F I 事業者の負担とする。

#### （２）施設の所有権

P F I 事業者の所有とする。

#### （３）事業用借地権の設定

事業用借地権の設定が可能な計画とする。

### 4 自動販売機設置の条件

2 の（５）の機器を設置する条件は以下のとおりとする。

#### （１）設置条件

付帯事業を行う機器の設置費用、電気、水道代等は、すべて P F I 事業者の負担とする。

#### （２）機器の所有権

P F I 事業者の所有とする。

## 5 事業期間中の取扱い

### (1) 事業期間

平成17年8月1日以降、遅くとも 期エリアの施設の供用開始後速やかに開始し、20年間で終了するものとする。ただし、再度契約締結する場合は、府とP F I 事業者で協議するものとする。

### (2) 施設の転貸等について

P F I 事業者による運営を原則とするが、P F I 事業者以外の運営事業者が事業運営する方が有利と判断される場合は、府と協議の上、当該運営事業者に施設の転貸を認めることとする。

ただし、運営事業者への施設の所有権の移転及び運営事業者から他者への転貸は認めない。

### (3) 事業期間中の廃止・撤退

事業の収益状況及び経済情勢の著しい変動その他やむを得ない理由が生じ、運営が困難となった場合は、(2)に提示する業種への変更、運営事業者の変更等により、P F I 事業者は運営の継続に努めるものとするが、検討の結果、事業継続が困難な場合は、府と協議の上、府が事業の中止・撤退を認めるものとする。

この場合の施設の措置等は、6の措置と同様とする。

## 6 事業終了時の取扱い

### (1) 事業を継続しない場合の取扱い

施設の撤去、整地(植栽等)をP F I 事業者の負担により実施するものとする。

### (2) 事業を継続する場合の取扱い

事業終了時に地域の利用ニーズが高く、事業継続することが適当と府が判断し、P F I 事業者が運営の継続を望む場合については、府とP F I 事業者で協議の上、事業の継続を認める場合がある。

なお、事業を継続した場合の事業終了時の取扱いは(1)による。

## 7 敷地の賃借料

付帯事業の利用に供する敷地の賃借料については、府とP F I 事業者との間において、賃貸借契約書を締結の上、P F I 事業者は府に施設整備の着手の日から事業終了後、府への引き渡しまでの間、賃借料を支払うものとする。

なお、賃借面積は5㎡以上とし、賃借料の算定に当たっては、不動産鑑定評価の地代相当額等によるものとし、地代相当額等の按分方法は階層別効用比率の考え方による。

(参考)平成16年10月1日時点における地代相当額等

- |                          |               |
|--------------------------|---------------|
| (1) 利用に供する敷地の面積が10㎡以下の場合 | 年額 = 3,321円/㎡ |
| (2) 上記以外の場合              | 年額 = 1,107円/㎡ |

## 8 手続等

付帯事業を実施しようとする場合に必要の関係機関への手続等は、P F I 事業者自らが自らの費用で行うこととする。

## 9 付帯事業の範囲に関する問い合わせ

P F I 事業者が付帯事業を提案しようとする場合、その範囲については2のとおりとするが、特定の事業の実施の可否について確認する場合は、下記のとおり事前の問い合わせを受け付けるものとする。

なお、口頭による問い合わせには応じない。

### 記

受付期間 平成16年11月19日（金）から11月30日（火）午後5時まで

問い合わせ方法 メール又はファックスにて送信のこと。

あて先 京都府土木建築部住宅課

問い合わせ様式 特に様式指定はないが以下の事項を明記のこと。

- ・会社名（部署）、会社所在地、担当者氏名
- ・電話番号、ファックス、メールアドレス（回答先）
- ・提案予定の内容を分かりやすく記載のこと。

メールアドレス [jutaku@mail.pref.kyoto.jp](mailto:jutaku@mail.pref.kyoto.jp)

ファックス 075-414-5372

（注意：見出しには必ず「付帯事業の範囲に関する問い合わせ」と記載のこと。）

回答時期 受付より概ね1週間程度で回答の予定。

その他 不明な点がある場合は府から電話等により確認する場合がある。

なお、問い合わせの内容については公表しない。