

自動車駐車場 質疑回答書【E】

No	質問	回答
1	募集要項3-(1)-カ その他について「条例等が将来改正された場合は、改正条例等に従って、管理運営すること。」とありますが、この改正等に伴い費用が増加する場合、その増加分は追加委託料（指定管理料）が支払われるとの認識で良いでしょうか。また、貴市において、指定管理期間中に条例等の改正の予定はあるのでしょうか。	条例改正等の内容により、必要に応じて本市と指定管理者とで負担区分の協議をさせていただきます。また、現時点で条例等の改正の予定はありません。 (参考) R2駅前駐車場精算機新貨幣対応：約32万円 R4駅前駐車場料金改定：約15万円
2	募集要項3-(3)-イの3つ目の※ 「収支計画には人件費及び物価の変動を含めず、作成してください」とありますが、人件費について、定期昇給等により賃金スライド率より高い増加が見込まれる場合、その差額を各年度の費用に見込むことは可能ですか。また、「その他物件費」に該当する業務について、人件費の割合が高い委託業務など、「その他物件費」のスライド率よりも高い増加が見込まれる場合、その差額を各年度の費用に見込むことは可能ですか。	定期昇給等については、本市が指定管理料に反映させる人件費のスライド額とは異なるものです。募集要項に記載のとおり、収支計画には人件費及び物価の変動は含めることはできませんが、それ以外の要素については、適宜ご判断ください。
3	募集要項3-(3)-ウ インセンティブの支払率については、経営計画（財政面）において、収支見込みの実現可能性が高く、収支改善策が優れていけば高くなると考えて良いですか。	募集要項のとおり、インセンティブの支払率は、審査項目である経営計画（財政面）の様式9「収支見込みの実現可能性（収入面・支出面）、収支改善策」の点数に応じて高くなります。点数は、「京都市駐車場指定候補者審査基準」に従い、評価を行います。
4	募集要項3-(5) 業務の再委託について、なお書きに「個別の業務の再委託については、事前に本市との協議が必要である。」とありますが、収支を見込むため、駐車場及び駐輪場でそれぞれ再委託の承諾を受けることが出来る業務の具体例を教えてください。	役務の提供（清掃、警備など）が該当します。 なお、個々の具体的な業務の再委託については、指定管理者として選定された後、本市と協議してください。
5	募集要項3-(15) リスクの負担区分の内、法令等の変更として「指定管理者自身に及ぼす法令等の新設及び変更に関するもの」について、具体例を教えてください。	現時点で具体例は想定していませんが、そのような法令等の新設及び変更があった場合に備え、負担区分を明記しています。
6	募集要項3-(15) リスクの負担区分の内、施設管理等として、「施設の小規模の修繕（1件100万円未満）」については指定管理者が負担して実施するとされているが、メーカー等が推奨する保全周期を超えている場合や、部品等の製造が終了しているなどの理由により、安全運営・正常営業の維持との観点から更新を行う場合は、1件100万円未満であっても貴市が費用を負担して実施されるとの認識で良いでしょうか。	御質問にある理由であっても、募集要項3-(15)のとおり、100万円未満の小規模の修繕であるため、指定管理者の負担となります。
7	募集要項3-(15) リスクの負担区分の内、施設管理等として、1件100万円以上の緊急を要する修繕が発生した場合において、貴市における予算措置及び実施までのスケジュール等についてご教示ください。	1件100万円以上の緊急を要する修繕が発生した場合については、その発生時期及び内容にもよりますので、具体的なスケジュールは申し上げられませんが、可能な限り迅速な予算措置を講じたいと考えています。

自動車駐車場 質疑回答書【E】

No	質問	回答
8	募集要項3-（15） リスクの負担区分の内、施設管理等として「施設の修繕及び改修による管理運営業務への影響」は指定管理者負担とされていますが、貴市が実施する大規模改修により、指定管理者が人的・物的等対応を行い、経費等が発生した場合は貴市が負担されるとの認識で良いでしょうか。	本市が行う大規模改修であっても、募集要項3-（15）のとおり、施設の修繕及び改修による管理運営業務への影響については、原則として負担区分は指定管理者となりますが、影響の範囲について事前に本市と指定管理者とで協議し、負担割合を検討することも考えられます。
9	募集要項3-（15） リスクの負担区分の表下の（注1）に「指定管理者は、損害賠償責任保険へ加入する義務がある。」とありますが、その他、加入しなければならない保険はあるのでしょうか。	各施設に共通するものとして、火災保険、賠償責任保険に加入していただく必要があります。火災保険の対象は建物及び建物内什器（機械類含む）です。
10	募集要項3-（16） その他の費用負担の内、ア「ラクトB管理組合費：毎年ラクトB管理組合の決議に基づく額」について、現指定管理期間中の管理組合費の推移をご教示ください。また、次期指定管理期間中に改定される計画はあるのでしょうか。	令和5・6年度は21,509,064円、令和7年・8年は24,735,424円となっています。 なお、次期指定管理期間中の管理費の改定については、管理組合の決議に基づき管理組合費を決定するため、本市からはお答えできません。
11	募集要項3-（16） その他の費用負担の内、ア「ラクトB管理組合費：毎年ラクトB管理組合の決議に基づく額」及び「イ ラクトB商業施設内インフォメーション業務のうち駐車場に係る費用」について、参考額を大きく上回る額となった場合、委託料の増額変更はあるのでしょうか。	その他の費用の増額については、賃金・物価スライド制度の範囲での対応となります。
12	募集要項5-（1）-ア 提出書類について、別紙2「提出書類一覧」の応募関係書類（表紙）の4に「各様式にはページ数を付けて下さい。」とありますが、全ての様式に対し通し番号を付けるのではなく、様式ごとにページ数を付けても良いでしょうか。	各様式ごとにページ数を付けてください。
13	業務仕様書3-ア-（2） 定期駐車契約車両の新規契約及び更新に関して、定期駐車券の受付業務について、新規のインターネット受付や精算機で更新手続きは可能でしょうか。また、定期駐車料金の口座振替や銀行振り込みは可能でしょうか？	現在はインターネットによる受付や定期駐車券の口座振込等はありませんが、条例、規則に則った事務の改善提案があれば、本市と指定管理者とで協議のうえ、検討します。
14	業務仕様書3-ア-（3） 駐車場収入及び釣銭資金の確認及び駐車場収入の金融機関への納付に関して、釣銭資金は、指定管理者の自己資金により対応するのでしょうか。	施設を管理運営していくうえで必要な釣銭は、指定管理者が御用意ください。金種・金額の定めはありません。
15	業務仕様書3-ア-（3） 駐車場収入及び釣銭資金の確認及び駐車場収入の金融機関への納付に関して、駐車料金収入は、毎日、貴市所定の納付書により金融機関の窓口にて納付するとの認識で良いでしょうか。数日分をまとめて納付するなど、納付方法の変更は可能でしょうか。	御認識のとおりです。納付方法の変更については、地方自治法、京都市会計規則等の関係法令等の範囲内で、協議に基づき変更は可能です。

自動車駐車場 質疑回答書【E】

No	質問	回答
16	業務仕様書3-ア-9) 設備、機器類等故障時における状況把握及び修繕に関して、原動機自転車の新基準に伴う大型化やチャイルドシート付自転車の増加等に対応するための駐輪ラックの更新計画はあるのでしょうか。	指定管理者による報告を基に計画を立て、順次更新しています。
17	業務仕様書3-ア-(11) 施設の維持管理の内、「長期修繕計画の作成等」とありますが、具体的な施設・設備等の内容について、ご教示ください。また、初年度に指定管理期間中の5年間の修繕計画を作成するとの認識で良いのでしょうか。	指定管理の対象となる各施設にある建築内外装、受配電設備、電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防災設備等です。また、毎年度、概ね向こう5年間の計画を作成していただきます。例えば本指定管理期間の最終年度となる令和13年度には、令和14～18年度の修繕計画を作成していただくこととなります。
18	業務仕様書3-ア-(11) 施設の維持管理の内、各施設の廃棄物の集積、回収方法をご教示ください。また、廃棄物排出処理業務について、各施設で制約等がある場合はご教示ください。	産業廃棄物については、各施設内で保管し、指定管理者自らが、廃棄物処理業者と委託契約してください。一般廃棄物については、山科駅自転車等駐車場は、産業廃棄物と同様に取り扱ってください。山科駅前駐車場は、現在、管理会社がラクトB棟として一括契約しており、管理会社から入居者に対し、運搬・処理料が請求されているので、共同ごみ集積所を利用いただけます。指定管理者が直接一般廃棄物に関する委託契約を行うことは可能ですが、この場合は共同ごみ集積所は利用できず、産業廃棄物同様、施設内で保管し業者による回収を行っていただくこととなります。
19	業務仕様書3-ア-(12) 各種証明書等の交付とは、どのような証明書になるのでしょうか。	例えば利用者が勤務先に提出するための、勤務先が指定する様式による駐車場使用証明等が考えられます。
20	業務仕様書3-ア-(16) 「各種照会に係る書類の作成及び提出」について、具体的にどのような書類の作成・提出がありますか。また、年間の作成・提出件数はどれくらいになりますか。	経営状況や取組内容に関するもので、年間20件程度です。
21	業務仕様書3-ア-(17) 施設内に設置する可能性がある飲料水自動販売機等に係る電気料金の請求及び収納並びに可能な範囲の維持管理に関して、次期指定管理期間中に貴市が、各施設内に飲料自動販売機等を設置される計画はありますでしょうか。	現状と同様の配置を予定しています。

自動車駐車場 質疑回答書【E】

No	質問	回答
22	<p>業務仕様書3-ア- (21) 「建築基準法に基づく法定点検の対象とならない場合であっても、施設全体の劣化度状況を把握する有資格者による点検とありますが、これまでの実績をご教示ください。また、具体的な点検内容及び必要な有資格者についてご教示ください。</p>	<p>山科駅自転車等駐車場は建築基準法（第12条）に基づく法定点検の対象とならない施設となりますが、建築基準法に準じた内容の施設全体の劣化度状況把握に必要な点検を指定期間内に実施・報告いただいております。その結果を長期修繕計画（業務仕様書3-ア-(17)）に反映させ利用者の安全性に関わる修繕等に対応させます。具体的な点検内容としては、建築物（躯体・内外装）、建築設備（受配電設備、電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防災設備等）、防火設備になります。 点検に必要な資格としては、1級・2級建築士、特定建築物調査員、建築設備検査員（建築設備のみ）、防火設備検査員（防火設備のみ）です。</p>
23	<p>業務仕様書3-ア- (21) 2つ目の※ 既存の「ラクト山科地下街等浸水時避難確保・浸水防止計画」の定めに応じた対応を行うこと。」とありますが、同計画の運用や見直しは、指定管理者が行うとの認識で良いでしょうか。</p>	<p>御認識のとおりです。</p>
24	<p>業務仕様書3-イ-(1)に関して、次期指定管理期間中に貴市が、電気自動車充電設備の改修や更新を行う計画はありますでしょうか。</p>	<p>現時点では、計画していませんが、変更がある場合は本市と指定管理者とで協議させていただきます。</p>
25	<p>業務仕様書3-イ-(2)の※に記載でラクトB棟管理組合規約等に定めること。」とありますが、この※は山科駅前駐車場全体に係るものとの認識で良いでしょうか。</p>	<p>御認識のとおりです。</p>
26	<p>山科駅自転車等駐車場について、隣接する山科駅前地下道等と変電設備が一体となっているが、山科駅前地下道等に係る電気料金は、指定管理者が使用量を計量して当該地下道等管理受託者に対して毎月請求するとの認識で良いでしょうか。請求することになった場合、計量証明用のメーターの取付や交換は貴市で対応されるとの認識で良いでしょうか。</p>	<p>御認識のとおりです。 なお、山科駅前地下道等に係る電力使用量の計量は、山科駅自転車等駐車場内にある既存の積算電力計の確認によることを想定しており、新たに計量証明用のメーターを取り付ける場合は指定管理者の費用負担とします。</p>
27	<p>山科駅前駐車場では、過去から天井からの漏水が発生し、漏水発生時には人的対応により車両誘導等が必要な状況にあります。貴市において次期指定管理期間中に対策工事などを実施される計画はあるのでしょうか。また、当該漏水により駐車車両などに損害が発生した場合の対応はどうかご教示ください。</p>	<p>山科駅前駐車場の天井漏水に対する修繕は、躯体（建物の構造体）に関するものであり、概ね毎年度、本市の負担で緊急性に応じて対象部位を決め修繕を行っています。令和9年度以降においても、これまでと同様に修繕を進める予定です。 なお、当該水漏れによる車両等の損害が起こらないよう注意して業務を行っていただく必要がありますが、指定管理者の責めによらない事故が発生した場合は本市が損害賠償責任を負うこととします。</p>
28	<p>電子マネーやQRコード決済等の導入予定はありますか。また、導入予定がある場合、機器等は貴市の費用での設置との認識で良いでしょうか。</p>	<p>現時点では計画していませんが、導入する場合には、御認識のとおりです。</p>

自動車駐車場 質疑回答書【E】

No	質問	回答
29	現在貴市で計画されている「山科駅前遊びと学びの拠点複合施設（仮称）整備運営構想」に関して、指定管理期間中に影響を及ぼすと想定される事項があればご教示ください。 また、トラブル等の影響があった場合、リスクの負担区分（対応含む）は貴市との認識で良いでしょうか。	現時点で特に影響を及ぼすと想定される具体的な事項はありませんが、影響を及ぼすことが想定された場合には協議により、対応を定める予定です。 リスクの負担区分については、募集要項3-（15）のとおりです。