

令和 7 年11月20日

神奈川県県営住宅駐車場外部貸し（浦島ヶ丘団地ほか18団地）に係る質疑への
回答について

神奈川県住宅営繕事務所

提出のあった質疑への回答については、次のとおりです。

番号	項目名	質疑内容	回答内容
1	3 募集する県営住宅駐車場	「ハイツ浦島ヶ丘」および「ハイツ白幡東」は一体不可分でしょうか。（駐車場ごとに別の事業者が落札する可能性はありますでしょうか。）	一体不可分です。浦島ヶ丘団地に応募するためにはハイツ浦島ヶ丘及びハイツ白幡東いずれも事業実施することが条件です。
2	表 1 入居者の駐車場使用料月額について	記載されている金額は1車室あたりの金額ですか。	1区画あたりの駐車場使用料月額です。
3	表 1 使用許可区画について	使用許可区画内であれば駐車場の車室台数を使用者が変更することはできますか。	使用許可区画内であれば、駐車場の区画の増減の変更をすることは可能です。
4	5 駐車場事業運営に伴う条件等について (1) 禁止事項①	使用許可期間内において駐車場事業を取りやめることが禁止されていると記載があるが、3年間は双方解約ができないということでしょうか。	県営住宅駐車場外部貸しは、地方自治法第238条の4第7項、神奈川県県営住宅条例第65条の2及び同条例施行規則第52条に基づく行政財産の使用許可です。そのため、地方自治法第238条の4第9項及び神奈川県県営住宅条例第65条の2第6項の規定に基づき、県側から使用許可を取り消す場合があります。なお、募集要項5(1)禁止事項①に記載のとおり、事業者側の都合で使用許可期間内において駐車場事業を取りやめることはできません。

5	5 駐車場事業運営に伴う条件等について (2) 条件等 ア 提案内容の扱い	使用許可期間内に駐車場の用途を変更（例：時間貸し→カーシェア等）することは可能でしょうか。可能な場合、事業者が負担する条件、手続き等がありますでしょうか。	募集要項5(2) 条件等 アのとおりです。提案内容を変更する場合の費用負担については、募集要項10その他(4)に基づき、県と協議するものとします。その際の手続きとしては協議書（任意様式）の提出が必要です。
6	5 駐車場事業運営に伴う条件等について (2) 条件等 エ 費用負担等④	駐車場使用上で発生した設備の劣化、利用者等による事故等以外 の原因による補修も使用者にて行うのでしょうか。例えば天災地変等の自然災害による損傷、地面の陥没など	自然災害に起因する損傷等の費用負担については、募集要項10その他(4)に基づき、県と協議するものとします。
7	5 駐車場事業運営に伴う条件等について (2) 条件等 オ 使用許可区画等①	指定範囲内の植栽部分について、現状整備されていない物件がある場合、該当物件の植栽は現運営会社が剪定する認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
8	5 駐車場事業運営に伴う条件等について (2) 条件等 オ 使用許可区画等①	運営会社が変更の場合、今後の剪定頻度に具体的な指示はありますでしょうか。原則、運営会社が必要と判断した場合のみで足りますでしょうか。	剪定頻度に関して具体的な指示はありませんが、適正な維持管理を行う上で、県が必要と判断する場合には剪定を指示します。
9	5 駐車場事業運営に伴う条件等について (2) 条件等 オ 使用許可区画等⑥	駐車場事業の終了にあたり、自己負担で原状回復とあるが、原状回復の定義は何でしょうか。また、撤去後穴が空いた部分、ライン等の扱いをご教示ください。	原状回復とは、駐車場事業の運営前の原状に戻すことを指すものです。したがって、アスファルト等を撤去して穴が空いた場合や区画線を引きなおした場合は、すべて原状回復の対象となります。

10	5 駐車場事業運営に伴う条件等について (2) 条件等 オ 使用許可 区画等⑥	県が設置する車止めの一時撤去は可能でしょうか。また可能な場合、使用許可期間満了時に原状回復として、新たな車止めの再設置が必要でしょうか。	県が設置する車止めの一時撤去は可能ですが、使用許可期間満了時には、原状回復として新たな車止めの設置が必要です。
11	7 提出書類について (2) 事業者 概要書等 ⑦財務諸表	決算書の写しで大丈夫ですか。 P L、B Sのみでも大丈夫ですか。	決算書の写しで問題ありませんが、キャッシュフロー計算書も必要となります。
12	7 提出書類について (2) 事業者 概要書 ⑨駐車場事業 実績に関する 書類	これまで国又は地方公共団体との間での事業実績がありません。どんなものを提出すればよいですか。	国又は地方公共団体との間で許可、契約等によって駐車場事業を運営した実績がない場合は、実績の記載及び添付書類の提出の必要はありません。 ただし、駐車場事業を3年以上継続して運営している実績を証明する書類は必須となります。
13	7 提出書類について (2) 事業者 概要書 ⑩運営体制に 関する書類	企画提案書の中にこの内容を記載した場合でも、企画提案書とは別にこの項目単体の書類提出が必要ですか。	企画提案書の中に記載があれば、別に提出する必要はありません。
14	7 提出書類について (3) 企画提案書 (表2) 企画 提案書の項目 等について	年間収益高とは売上のことでしょうか。また年間費用とは、駐車場運営に関わるランニングコストのみの事でしょうか。開設時の最初の工事費用はこれに含まれますか。	年間収益高は、一般的に1年間に得た商品やサービスの販売によって得た総額(売上)を意味しております。また年間費用は、運営に伴う継続的な支出(賃料、清掃代、保守点検等)を意味しますので、開設時の工事費用は初期投資に分類され、年間費用には含まれないものと思われます。 いずれのご質問も、御社の会計基準や事業計画書により御判断ください。

15	7 提出書類について (3) 企画提案書 (表2) 企画提案書の項目等について	防犯カメラ、注意喚起の看板は必ず設置しなければならないという決まりですか。	防犯カメラ及び注意喚起の看板についてはいずれも必ず設置しなければならないものではありません。
16	8 提案に係る留意事項について (1) 使用面積	使用面積を算出するにあたり、当該地に立ち入って簡単な測量（メジャーをあてる等）を行うことは可能ですか。	可能です。
17	8 提案に係る留意事項について (2) 提案額	「提案額の変更はできません」とありますが、使用許可開始後、許可期間内においては、使用料の協議を打診することは可能でしょうか。	募集要項8(2) 提案額に記載のとおり提案額の変更はできません。
18	10その他 (3) 不測の事態等に対処するための日程変更等について	使用開始後、自然災害が発生した場合においても賃料を支払い続けるのでしょうか。また、支払い済みの使用料の扱いについてご教示ください。	自然災害が発生した場合の対応については、募集要項10その他(4)に基づき、県と協議するものとします。なお、支払い済みの使用料の返還は行いません。
19	該当なし	新旧事業者が変更となった場合、旧事業者が撤去する設備について残置/買取等の協議を行うことは可能でしょうか。	設備の残置・買取等について、新旧事業者間で協議を行うことは可能です。なお、旧事業者における原状回復の内容については、予め県へ協議いただく必要があります。