

## 収支実績等

|   | 項目        | 施設名   | 質問  | 回答   |
|---|-----------|-------|---|--|
| 1 | 収入実績      | 1,2,3 | 毎年4月に収入が多い理由をご教示ください。   | 4月に一括で支払う人が多いため、4月の収入が多くなっています。  |
| 2 | 収入実績      | 1,2,3 | 定期利用収入が4月が高くなっているのは年度初めでの契約により入金が多いためでしょうか。また、年間を通して増減が見られるのは途中解約、途中契約があるためでしょうか。合わせて、3月が極端に減少している理由を教えてくださいませんか。 | 定期利用収入が4月が高くなっているのは年度初めでの契約により入金が多いためです。また年間を通して増減があるのは途中解約、途中契約があるためです。<br>3月が極端に減少している理由は、2月までに利用料を支払い終えている人が多いためです。                 |
| 3 | 収入実績      | 1     | 新川地下駐車場の令和2年度3月の売り上げが時間貸し収入が急激に増加しており、定期利用収入が急激に減少しておりますが理由を教えてくださいませんか。  | 令和2年度3月の売上が急激に増えているのは、サービス券の大量購入があったためです。3月が極端に減少している理由は、2月までに利用料を支払い終えている人が多いためです。  |
| 4 | 収入実績      | 1,2,3 | 平成29年から売り上げが増加している要因は何が考えられますか。<br>新型コロナウイルス感染症の影響はありますか。   | 現指定管理者による漏水、湿気等の対策による環境改善や24時間サービス券の販売や自動二輪車スペースの増設等のサービス向上によるものと考えています。<br>新型コロナウイルス感染症の拡大により、自動車移動の増加や近隣の施設の駐車場の閉鎖による売り上げの増加が考えられます。 |
| 5 | 収入実績(回数券) | 1,2,3 | 回数券の運用もしていると思いますが、回数券の設定(綴りや金額)は自由でしょうか。また、回数券の昨年売り上げを月毎に開示をいただけますでしょうか。  | 回数券の設定は応募者の提案となります。回数券の昨年売り上げについては別紙1を参照して下さい。   |

## 設備

|    | 項目           | 施設名   | 質問  | 回答   |
|----|--------------|-------|---|--|
| 1  | 設備(必要機器持ち込み) | 2,3   | なぎさ南駐車場、東大島駅駐車場において、料金計算機等の必要機器の持ち込み、設置が必要となりますが、こちらは現行の指定管理者に対しても同じ条件と考えてよろしいでしょうか。現行指定管理者が管理を継続する場合、必要機器を継続使用する事は認められていますか。 | 現指定管理者が管理を継続する場合、必要機器を継続使用する事は認めます。  |
| 2  | 設備(高さ制限バー)   | 2     | なぎさ南第1には高さ制限バーの設置が無く、なぎさ南第2には高さ制限バーが設置されている理由をご教示ください。また、なぎさ南第2の高さ制限バーは現行指定管理者の持ち込みでしょうか。                                     | なぎさ南第2駐車場に大型車両の利用が多くなり現指定管理者の提案で設置しています。<br>なぎさ南第2駐車場の高さ制限バーは現行指定管理者の所有物です。                |
| 3  | 設備(ライン塗装)    | 1,2,3 | 場内のライン塗装について、劣化が進み正規のライン、文字の判別がつきにくい箇所が見受けられました。こちらは小規模修繕の対象となりますでしょうか。また修繕予定はございますか。   | 小規模修繕の対象となります。区では修繕の予定はありません。  |
| 4  | 設備(電球交換)     | 1,2,3 | 管球交換(指定管理者で行う場合)場内外の管球交換で高所の管球は常駐スタッフでは難しいため、業者手配になるため多少時間がかかる可能性があります。現状はどうしているのでしょうか。                                       | 東大島駅駐車場の船堀橋に設置してある電球となぎさ南駐車場にある街路灯の電球は区で交換を行います。<br>その他高所の管球については現指定管理者が業者を手配して定期的に行っています。 |
| 5  | 設備(電球交換)     | 2     | 照明器具は区の所有物ですが、消灯した際の電球交換については指定管理者の負担となりますか。  | 区所有物の街路灯が消灯した際の電球交換は区にて行います。   |
| 6  | 設備(電気施錠)     | 1     | 駐車場は常時閉鎖管理が必要でしょうか。   | 防犯や目的外の使用を防ぐため、利用者のみ常時出入り可能な管理が最善と考えています。<br>なお、出入り等の管理方法については、応募者の提案事項です。                 |
| 7  | 設備(精算機)      | 1     | 新川地下駐車場の現存の精算機がクレジットカード、電子マネー対応ですが現在の指定管理者から引き継げるのでしょうか。  | 現指定管理の経費負担により設置した機器の所有権は現指定管理に帰属するため、引き継げません。募集要項P6を参照して下さい。                               |
| 8  | 設備(カメラ)      | 1,2,3 | 場内カメラ位置及びアングルですがセキュリティ上必要になりますので図面があれば頂けないでしょうか。  | 新川地下駐車場に関しては別紙2参照を参照して下さい。なぎさ南駐車場、東大島駅駐車場に関しては指定管理者の設置となるため、応募者の提案事項です。                    |
| 9  | 設備(一部設備の点検)  | 1,2,3 | 点検頻度が「必要に応じて」とありますが現状の点検頻度を確認することはできますか。  | 運用に支障が出ないような点検を実施しています。  |
| 10 | 設備(分電盤の点検)   | 2,3   | 「必要に応じて」とありますが現状の点検頻度、どのように点検しているかを確認することはできますか？  | 2か月に1回、電圧の確認・筐体の確認等を実施しています。   |

## 設備

|    | 項目                 | 施設名   | 質問  | 回答                                    |
|----|--------------------|-------|---|---------------------------------------|
| 11 | 設備<br>(汚水槽、雑排水槽点検) | 1     | 点検頻度が年3回とありますがそれぞれ年1回点検で計3回となるのでしょうか。それぞれ年3回点検で9回点検となるのでしょうか。   | 汚水槽、雑排水槽、湧水槽それぞれを年3回の点検です。            |
| 12 | 設備(遠隔監視装置)         | 1,2,3 | 指定管理者持ち込み機器年2回の点検とありますが点検状況などの開示をお願いできますでしょうか。                  | 指定管理者の持ち込みとなるため、区で指定する点検はありません。       |
| 13 | 設備(受変電)            | 1     | 発電機負荷試験があった場合、実負荷、模擬負荷等の点検方法の指定はございますでしょうか。                     | 指定はありません。                             |
| 14 | 設備(ラインファン)         | 1     | ラインファンの点検実施内容など開示できるものをいただけますでしょうか。                             | 点検実施内容は、目視、異音、運転点検、絶縁点検、運転電流、ベルト調整です。 |
| 15 | 設備(消火設備)           | 1     | 泡消火薬剤はPFOS含有でしょうか。  | 泡消火材はPFOS含有していません。                    |
| 16 | 設備(消火設備)           | 1     | 連結送水管、前回の耐圧試験を実施されたのはいつでしょうか。                                   | R元年5月に実施しています。                        |
| 17 | 設備(LED)            | 1     | LED照明の更新の年度毎の計画を教えてください。  | R4年～R7年の4年間でLED化にする予定です。詳細については設計中です。 |
| 18 | 設備(精算機)            | 1,2,3 | 現在の機械は新500円玉対応はしていますでしょうか。非対応の場合、改造費用は区側で負担していただける認識でよろしいでしょうか。 | 対応していません。改造費用は区では負担しません。              |
| 19 | 設備(回線)             | 1     | 中央監視室などに光回線の空きはございますでしょうか。                                      | 空きはありますが、使用の可否について区では把握していません。        |

## 駐車場管理

|   | 項目          | 施設名   | 質問  | 回答  |
|---|-------------|-------|---|---|
| 1 | 駐車場管理(保険)   | 1,2,3 | 適切な範囲での保険加入とありますが、加入が必須となる保険はございますか。現行指定管理者が加入している保険の開示は可能でしょうか。                      | 加入が必須の保険はありません。<br>現指定管理者が加入している保険及び補償金額は別紙3を参照して下さい。   |
| 2 | 駐車場管理(保険)   | 1,2,3 | 自動車管理者賠償責任保険への加入の必要性を確認したく車両の盗難が発生した場合、指定管理者の賠償対象となりますか。                              | 加入が必須の保険はありません。<br>車両盗難が発生した場合、指定管理者及び区は責任を負わないと考えます。   |
| 3 | 駐車場管理(保険)   | 1,2,3 | 機械保険には加入する必要がありますか。必要であれば保険金額に指定はございますか。  | 加入が必須の保険はありません。<br>よって、保険金額の指定もありません。   |
| 4 | 駐車場管理(長期車輛) | 1,2,3 | 長期放置車両が発生した場合に車両の撤去と処分にかかる費用は区が負担しますか。それとも指定管理者負担ですか。また、過去5年の件数を提示してください。             | 指定管理者の負担です。<br>H29=4台、H30=2台、R1=2台、R2=3台の長期放置車両がありました。<br>なお、車両撤去と処分にかかる費用及それに関わる弁護士費用、裁判等の民法上の事務処理に関する費用も指定管理者の負担となります。  |
| 5 | 駐車場管理(長期車輛) | 1     | 新川地下駐車場において長期駐車・不正出庫が少なからずあるかと思えます。現状の対策・対応はどのようになっているのか。また過去におけるトラブル案件事例があればご教授ください。 | 長期駐車に関しては7日以上停留車両に関して、随時退場勧告を実施しています。<br>不正出庫に関しては場内設置のカメラで監視しています。これらはすべて指定管理者の業務です。<br>【長期駐車事例】<br>事例①:元々定期契約していた車両の所有者からの定期料金の支払いが途絶え、半年余り放置されていた。調査の途中に所有者の方が亡くなっており、該当車両の希少価値が高いこともあり、弁護士を通じて裁判を実施した。<br>事例②:定期契約の無いバイクが場内で放置されていた。<br><br>【不正出庫】<br>事例:共連れ出庫(出庫する車両の後ろにもう一台ぴったりつけて2台出庫する) |
| 6 | 駐車場管理(長期車輛) | 1,2,3 | 不正車両や長期車両は契約の切り替わりの前のものは現指定管理者もしくは区によって対応いただけるという認識でよろしいでしょうか。                        | お見込みのとおりです。   |
| 7 | 駐車場管理(車庫証明) | 1,2,3 | 定期契約を月極にすること、それに伴い車庫証明の発行は可能でしょうか。  | 月極にすることはありません。<br>車室指定ではないため、車庫証明は発行しません。   |
| 8 | 駐車場管理(不法投棄) | 2,3   | 「不法投棄に関して適切に記録し、定期的に区へ報告すること」とありますが、報告用の専用の書式はあるのでしょうか。                               | 報告書の指定書式はありません。   |

## 駐車場管理

|    | 項目           | 施設名   | 質問  | 回答                       |
|----|--------------|-------|---|--------------------------|
| 9  | 駐車場管理(バイク駐車) | 1,2   | 場合によってはバイク駐車の枠数変更は可能でしょうか。  | 応募者の提案事項です。              |
| 10 | 駐車場管理(扇風機)   | 1     | 新川地下で車室に換気用の扇風機を置いてある車室がいくつかありました。これは事業者判断でおいているものでしょうか。それとも扇風機設置は必須で台数として見込まない方が良いでしょうか。設置している理由も合わせてご教授頂けますでしょうか。 | 湿気対策として現指定管理者の判断で置いています。 |
| 11 | 駐車場管理(拾得物)   | 1,2,3 | 拾得物に関して現状どのような対応を行なっているのでしょうか。  | 現指定管理者にて適切に対応しています。      |

## 定期利用

|   | 項目        | 施設名   | 質問  | 回答  |
|---|-----------|-------|---|---|
| 1 | 定期利用(保証金) | 1,2,3 | 定期利用については保証金は預かっていますか？ また、定期券紛失時の再発行料はいくらでしょうか。   | 協定により、利用料金の設定のみです。<br>再発行料は応募者の提案事項です。  |
| 2 | 定期利用(抽選)  | 1,2,3 | 定期利用者の抽選から契約仕方を教えてください。<br>(どこと契約をしているか。抽選方法は。募集期間は。契約書のやり取りになるのかもしくは葉書のようなものでのやりとりか。どこで受け取りか。等)。 | 抽選方法、募集期間、契約方法等は、応募者の提案事項であり、具体的な実施内容は区と協議の上で決定します。R4年度定期募集は下記を考えております。<br><ul style="list-style-type: none"> <li>■現指定管理者<br/>R3年12月にR3年度定期利用者に対して、R4年度定期募集の案内を連絡</li> <li>■江戸川区<br/>R3年12月の広報えどがわ及び江戸川区HPにて定期募集開始の周知</li> <li>■新指定管理者 <ul style="list-style-type: none"> <li>・募集受付(2回を想定)</li> <li>募集期間:1回目約3週間、2回目約3週間</li> <li>・抽選(定数超過の場合)</li> <li>指定管理者による公開抽選</li> <li>・利用者決定</li> <li>利用者との契約方法に指定はありません</li> <li>・定期券発行</li> </ul> </li> </ul> |
| 3 | 定期利用(割合)  | 1,2,3 | 定期利用者の個人と法人の比率を教えてくださいませんか。   | おおそ個人:法人=7:3 です。  |
| 4 | 定期利用(割合)  | 1,2,3 | 現在の定期利用者の江戸川区民とその他の方の比率を教えてください。  | おおそ区民:その他=6:4 です。   |
| 5 | 定期利用(更新)  | 1     | 新川地下駐車を拝見した際に、カバーを付けた車が散見されましたが、カバーを付けている車も更新しているという認識でよろしいでしょうか。                                 | お見込みのとおりです。   |

## 修繕

|   | 項目        | 施設名   | 質問   | 回答  |
|---|-----------|-------|--|---|
| 1 | 修繕(小規模修繕) | 1,2,3 | 小規模修繕については指定管理者の負担となりますが、小規模修繕として取り扱う考え方や金額などの基準はございますでしょうか。 | 10万円以下の工事は、小規模修繕工事として指定管理者にて実施します。10万円を超える修繕の費用負担については、区との協議により決定します。 |
| 2 | 修繕(小規模修繕) | 1,2,3 | 「工事及び耐用年数経過による各種設備の更新」以外負担区分明確化基準はありますか(金額など)。               | 上記同様、小規模修繕工事の区分のみです。  |
| 3 | 修繕(引継ぎ)   | 1     | LEDの交換以外の修繕は現指定管理者もしくは区によって行われた状態で引き継がれるという認識でよろしいでしょうか。     | R3年度、修繕予定はありません。<br>現在の状態で引継ぎを行います。                                   |

その他

|   | 項目        | 施設名   | 質問  | 回答   |
|---|-----------|-------|---|--|
| 1 | その他(清掃範囲) | 2     | なぎさ南駐車場の清掃範囲には多くの植樹植栽がございますが、大量の落ち葉撤去、枝の剪定も指定管理者の業務に含まれますか。   | 落ち葉の清掃は指定管理業務です。枝の剪定は区で対応するので業務には含まれません。   |
| 2 | その他(清掃範囲) | 2     | なぎさ南駐車場の清掃範囲内にある植栽剪定は区という認識でよろしいでしょうか。また、清掃実施時報告は不要でしょうか。   | 剪定は区で対応します。清掃実施時の報告は不要です。  |
| 3 | その他(清掃)   | 1     | (場内簡易清掃(掃き掃除・ゴミ拾い)はする前提で)場内トイレ、休憩室トイレ清掃及び場内汚物(嘔吐物等)清掃は清掃業者が入るのではなく管理者が行っているのでしょうか。また管理者がやるとしてトイレ清掃頻度は週何回程度で考えておけばよろしいでしょうか。 | 場内清掃は指定管理業務です。清掃回数や内容については応募者の提案事項です。<br>【参考】現在の清掃頻度:毎日)   |
| 4 | その他(清掃)   | 1     | トイレ備品の用意・設置は指定管理者業務に含まれるという認識でよろしいでしょうか。  | お見込みのとおりです。  |
| 5 | その他(漏水)   | 1     | 説明会の際に雨漏りのため封鎖されている車室を確認いたしました。現在封鎖されている車室の数、修繕予定をご教示ください。  | 説明会時に封鎖していた車室はその後区で修繕を行いました。現在経過観察中のため封鎖しています。封鎖しているの車室は6/25現在は当該1箇所です。  |
| 6 | その他(漏水)   | 1     | 現在漏水箇所はありますでしょうか。また躯体と車両に関わる事故やトラブルはどちらの責任になりますでしょうか(漏水や壁面のコンクリート落下によるもの等)。   | 漏水箇所はあります。指定管理者は良好な状態で運用することが目的となるため、漏水や壁面コンクリート落下等のトラブルは指定管理者の対応業務です。   |
| 7 | その他(トラブル) | 1     | 新川地下駐車場を拝見しましたが高級車が多く見られました。これまで場内事故でのトラブル等はございますか。また、その際の責任は江戸川区で見ただけののでしょうか。  | 指定管理者は良好な状態で運用することが目的となるため、場内トラブルは指定管理者の対応業務です。<br>【場内事故例】<br>事例①:遊離石灰による車への損傷<br>事例②:漏水・泡消火薬剤飛散による車への損傷<br>事例③:高級車の放置 |
| 8 | その他(報告書)  | 1,2,3 | 保守点検、トラブル対応時の報告は月の報告に載せるという認識でよろしいでしょうか。  | 月の報告書に載せませんが、緊急対応時は電話などで迅速に報告願います。   |
| 9 | その他(報告書)  | 3     | 3ヶ月に1回の報告書サンプルをいただけないでしょうか。   | 別紙4を参照してください。  |

## その他

|    |            |       |   |   |
|----|------------|-------|---|---|
| 10 | その他(認証機)   | 1,2,3 | 障がい者等の割引有無と全額無料有無、また認証利用時のエビデンス報告は必要になりますでしょうか。必要な場合、現在の報告書をいただけますでしょうか。                                  | 障がい者の減免処置などは実施していません。   |
| 11 | その他(領収書)   | 2     | (1)一般利用料金の徴収事務の(d)に「駐車券を整理・照合し、保管すること」と記載があります。なぎさ南の設置機種は駐車券が領収書となりご利用者様の手元に戻る仕様で保管等ができない状況ですが問題ないのでしょうか。 | 随時確認、提示できれば別の媒体での保管でも問題はありません。現在は、ジャーナル用紙にて保管しています。   |
| 12 | その他(回数券)   | 2,3   | 東大島駐車場・なぎさ南駐車場時間貸しバイクの精算は、回数券の使用は不可でよろしいでしょうか。  | 応募者の提案事項です。   |
| 13 | その他(自動販売機) | 1,2,3 | 自販機の設置は指定管理者の自主事業によるものでしょうか。区によって設置しているものでも自販機のごみが溢れている場合はベンダー対応の認識でよろしいでしょうか。                            | 現指定管理者の自主事業です。  |
| 14 | その他(契約書)   | 1,2,3 | 現状の契約書の開示と現在の指定管理者との契約条件を教えてくださいませんか。   | 契約書はなく、協定を締結しています。協定書の開示は、行政文書開示請求の手続きによることとなります。また、協定書には企業情報等に関する記載が含まれるため、開示内容に制限がかかる場合があります。 |
| 15 | その他(天災)    | 1,2,3 | 最近のゲリラ豪雨のトラブルはございますか。あればその際の状況、対応を教えてください。  | 過去にトラブルはありませんが、止水板等の設置は指定管理業務です。また、災害時の対応方法は応募者の提案事項です。   |