川崎市立井田病院駐車場運営仕様書

１　目的・事業者の決定方法

川崎市立井田病院（以下「当院」という。）は、民間の駐車場運営の手法を活用して、当院が所管する駐車場の効率的かつ効果的な運用と利用者の利便性の向上を目的とし、民間事業者へ駐車場の貸付を行う。

本件は、この取組を推進するため「有料時間貸駐車場施設」の営業・運営ができる事業者（以下「借受者」という。）との当院駐車場の貸付契約の締結に向けて、プロポーザル方式による借受者の公募を実施するものとする。

２　施設の概要

（１）名称　　川崎市立井田病院

（２）所在地　　川崎市中原区井田２－２７－１

（３）延べ床面積　３９，４８０．４５㎡

（４）病床数　　３８３床（一般３４３床（緩和ケア病床２３床を含む。）、結核４０床）

（５）病院の指定等　　地域がん診療連携拠点病院、日本病院機能評価機構審査認定病院、災害拠点病院、地域医療支援病院等

（６）診療時間　月曜日から金曜日まで　８：３０から１７：００まで
（祝日及び１２月２９日から１月３日までを除く。）

（７）入院面会時間　　緩和ケア病棟を除く病棟　　１２：００から２０：００まで
緩和ケア病棟　制限なし

（８）現行駐車場の利用実績

令和４年４月から令和８年８月までの利用実績は、添付参考資料のとおり。

３　貸付契約の主な条件

本件貸付契約は、地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２３８条の４第２項第４号の規定に基づく行政財産の一時貸付け。

（１）貸付期間

令和９年４月１日から令和１４年３月３１日までとする。

（２）貸付物件

ア　名　称　川崎市立井田病院立体駐車場

イ　所在地　川崎市中原区井田２－２７－１

ウ　区　分　建物及び土地

エ　駐車場貸付面積　４５２４．７㎡

（別紙(1)図面、太枠内部分。その他、駐車場運営のために借受者が設置する機器

等も貸付面積に含むものとする。）

オ　車室数　１５３室

カ　高さ制限　２．１ｍ

キ　重量制限　２．０ｔ

（３）駐車場の開場時間

２４時間／日

（４）設置工事

借受者は、駐車場運営に必要な機器の設置工事を貸付期間開始後に遅滞なく行うものとしする。なお、工事期間中についても駐車場が全面使用不可とならないよう（病院利用者が部分的にでも駐車できるなど)、病院利用者及び当院の負担が最小限となるような工事計画とする。工事、その他必要な準備の日程等詳細については、当院と借受者とで協議するものとする。

（５）貸付料

ア　算定方法

貸付料（月額）は、当該月の駐車場総売上額（消費税及び地方消費税を含む。）に「貸付料の提案価格について（第２号様式）」で提示した貸付料の割合を乗じ、小数点以下を切り捨てた額とする。

イ　納入方法

貸付料は、川崎市病院事業管理者が発行する納入通知書により、毎月指定する期日までに支払うこととする。

ウ　その他

当院及び借受者は、貸付物件につき特別の費用を負担することになったとき、その他正当な理由があると認めるとき、相手方に対して貸付料の増減額を請求することができるものとする。その場合、当院と借受者とが協議の上、その額を決定する。

（６）一時貸付物件の用途指定

貸付物件は、有料時間貸駐車場の用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならず、自動二輪車、原動機付自転車の運営はできないものとする。ただし、災害等により、当院が一時的に優先使用する場合がある。

（７）禁止事項

契約における禁止事項は、次のとおりとする。

ア　原則として、指定用途以外の用途に供すること。

イ　貸付物件を第三者に転貸すること。

ウ　本件賃貸借権を第三者に譲渡し、又はほかの権利を設定すること。

エ　土地の形質を改変すること。ただし、当院の承諾がある場合はこの限りでない。

（８）負担区分

駐車場における当院と借受者の整備・管理区分は別紙(2)を参照することとする。

（９）利用料金の変更

借受者は、当院と協議の上、利用料金を１か月以上の事前周知を行うことで変更できる。ただし、借受者は、貸付開始後６か月以内は料金の変更はできない。

(10) 電気料金の負担

借受者は、駐車場運営に係る電気料金の実費相当額を負担するものとする。別途川崎市病院事業管理者が発行する納入通知書により、毎月指定する期日までに支払うこととする。電気料金の負担の範囲は次のとおりとする。

借受者の負担とする範囲	駐車場建物内の照明に係る電気料金 非常灯、防災関係に係る電気料金 エレベーター運行に係る電気料金 借受者が設置した機器に係る電気料金
当院の負担とする範囲	なし

なお、電気料金の実費相当額の算出方法は、当院が設置する子メーター（一般電灯、保安電灯及びELV動力の３系統）及び借受者が設置する子メーターを用い、次のとおり計算する。

当院全体の当月電気料金　×　借受者負担の当月使用量（子メーター数値の合計）
／　当院全体の当月使用量（親メーターの数値）

(11) 契約の流れ

ア　川崎市病院事業管理者と借受者は、駐車場運営管理を行う当院駐車場の貸付契約を締結する。

イ　借受者は、その行った提案に基づき、当院と協議の上、物件に自らの資金負担で整備する。

ウ　借受者は、本物件を管理・運営する。

(12) 貸付物件の引き渡しと返還

貸付物件は現況有姿の状態で引渡すものとし、貸付期間が終了したときには、協議の上定めた状態にて返還しなければならない。原則として、借受者が設置した機器の撤去等は、貸付期間内に完了するものとする。ただし、次に掲げる場合にあっては、それぞれ次に定めるところによる。

ア　貸付期間の満了による場合であって、貸付期間満了前に、当該契約期間の契約事業者が次の契約をすることが明らかになった場合は、当該貸付物件を原状に回復し返還することなく、引き続き使用することができる。

イ　本契約期間以降の借受者（以下、「次期借受者」と言う。）が本契約の借受者と異なる場合は、借受者は必要に応じて当院及び次期借受者と原状回復に関する協議を行うものとする。

(13) 借受者の義務

借受者の義務は、次のとおりとする。

ア　借受者は、善良な管理者の注意をもって物件を使用するものとする。

イ　借受者は、駐車場の管理運営に伴う一切の責任を有する。

ウ　借受者は、当院が物件及び職員駐車場の管理上必要な事項を借受者に通知した場合は、その事項を順守しなければならない。

エ　借受者は物件の使用にあたっては、近隣住民の迷惑にならないよう、十分に配慮しなければならない。

(14) 契約の解除

次に該当するときは、契約を解除することができる。この場合において、当院又は第三者に損害を与えたときは、すべて借受者の責任において、その損害を賠償しなければならない。

ア　借受者が３(６)に規定する事項に違反し、又は３(11)に規定する義務を果たさないとき。

イ　借受者が有料時間貸駐車場としての管理運営に着手しなかったとき。

4 管理体制

(1)駐車場管理に関する義務

ア　駐車場の料金徴収義務

借受者の負担にて無人方式の自動料金精算機(事前精算機)を設置し、駐車場使用料金は設置する自動料金精算機から借受者の責任で徴収する。

(2)駐車場管理機器、看板類に関する借受者の義務

ア　自動駐車場管制装置

借受者は車両の入出庫を管理するため、借受者の負担において全自動駐車場管制装置を設置すること。なお、運営方法については、借受者の提案した方法とする。借受者が設置する機器配置により生じる、配管配線などの変更は当院と借受者の協議の上、借受者の負担において対応するものとする。

イ　自動料金精算機　２台以上

（ア）現金（高額紙幣、新紙幣及び新硬貨含む。）、キャッシュレス決済（クレジットカード、ＱＲ決裁、電子マネー）に対応すること。

（イ）適格請求書等保存方式（インボイス制度）への対応として、借受者が課税事業者の場合は駐車場利用者に対し、精算機から適格簡易請求書を発行できる仕様にするものとする。

ウ　割引システム

利用料金の割引を行う機器は４台以上配置すること。なお、割引の発券は、無料割引・外来患者割引・お見舞い割引の３種類以上が発券できる仕様とする。

エ　案内看板・満空表示看板

借受者は、借受者の負担において駐車場管理に必要な駐車場機器、看板類（誘導灯・満空表示装置・入出庫注意灯・料金等案内表示等）の設置をするものとする。なお、借受者が設置する各種看板表示については、当院のイメージを損なわないように事前に当院の承諾を得るものとし、利用者にとって視認性の高い方法で明示、医療法他各種法令通達等を遵守の上設置及び実施すること。

上記を基本構成とし、本駐車場管理に適当と思われる機能を有すること。また、運営に必要な駐車場機器への電気及び光回線の結線工事、機器設置工事も含むものとする。

（3）消耗品の負担

ア　消耗品管理

駐車場管制装置に係る、消耗品(ロール紙等)など駐車場システム運営管理に関するものについては、借受者が負担すること。また駐車場運営管理に支障がないよう、在庫には十分注意し不足の無いように管理すること。

イ　保守、メンテナンス

借受者は、借受者の負担により設置する機器等の保守、 定期的メンテナンス、釣銭・消耗品補充等を行うものとし、その機器等に故障、不具合等が発生した場合の修理・交換等は借受者において行う。その費用は原則、借受者の負担とするが、第三者の故意または過失等が認められる場合、当該第三者への請求を妨げるものではない。

ウ　保険加入

借受者は、借受者の負担により本業務に必要な保険に加入するものとする。

(4)管理運営体制

ア　年中無休 24 時間体制で対応できる自社運営コールセンター(自グループ内を含む)を有していること。

イ　自社運営コールセンターは利用者と直接対話できる機能を有し、必要に応じて係員を適時、迅速に現場へ出動させ対応すること。

ウ　利用者の意見、苦情は適宜当院に報告するとともに積極的な改善に努めること。

エ　放置車両、長期駐車車両への法的対処方法が確立されていること。

オ　管理運営に当たり、個人情報の保護を図るため、個人情報の漏えい、改ざん、滅失、毀損その他の事故を防止するための必要な措置を講ずることにより、個人情報について適正な維持管理を行わなければならない。

（５）料金体系の提案について

ア　当院利用者の利用料金は、別表に定める料金を上回らないものとし、また、当院を利用しない者の料金は、当院利用者の利用料金と差別化し、単位時間、対象者等の利用料金の提案を行うこととする。

別表

種別	金額
診療を受ける者（身体障害者福祉法（昭和 24 年法律第 283 号）第 15 条第４項の規定により身体障害者手帳の交付を受けている者及び川崎市病院事業管理者が必要と認めた者（以下「身体障害者等」という。）を除く。）	駐車時間が３時間までは 200 円、以後 60 分ごとに 100 円を加算した額で、当日の最大料金が 1,000 円
見舞い・面会者	駐車時間が１時間までは 300 円、以降 30 分ごとに 150 円を加算した額で、当日の最大料金が 1,000 円（※1）
身体障害者等並びに外来で化学療法又は人工透析を受ける者、 当院関係者（※2）、イベント等参加者（※3）、その他病院長が特に必要と認めた者	無料

※1　緩和ケア病棟に入院する患者の見舞い・面会者には、その他の見舞い・面会者より安価な料金上限額を設定するものとする。

※2　オンコール等で呼出しを受けた医師・メディカルスタッフ、公務により来院した川崎市職員・他都市職員、工事業者、燃料運搬業者等をいう。

※3　地域連携の集まりで来院した医師、病院及び病院関係団体が主催するイベントの講師や演者等をいう。

イ　当院職員の負担の低減を考慮した上で、それぞれの料金区分に対する、区分の確認及び認証の方法を提案するものとする。

ウ　提案する利用料金は、消費税及び地方消費税を含んだものとするものとする。税率が変更される場合の料金変更については、当院との協議を要するものとする。

（６）独自提案について

主に駐車場の効率的な利用及び利用者に対するサービス拡充等に関する内容の提案とする。

※職員定期利用を提案する場合は、上限台数は 30 台とする。

（７）実地調査等

当院が貸付物件の利用状況についての実地調査を行う場合、又は関係資料の提出を求めたときは、借受者は必ず協力しなければならない。

（８）報告書等の提出等

ア　月次報告

借受者は、毎月１回、次の項目について、報告書及び資料を提出するものとする。資料はデータ（原則、エクセル形式）で提出すること。

(ｱ) 入出庫台数（日別、出庫台数については、料金区分ごと）

(ｲ) 稼働率（時間帯別）

稼働率とは、毎時点における駐車台数を車室の数で割った値をいう。

(ｳ) 駐車時間ごとの入出庫台数（出庫台数については、料金区分ごと）

(ｴ) 駐車場利用料金の合計額

イ　年次報告

借受者は、「ア　月次報告」を集約したものと、駐車場の管理状況を記載した事業報告書を作成し、各年度終了後、速やかに当院へ提出すること。なお、当院はこれを公表できるものとする。

ウ　事故等のトラブル時の報告書

速やかに当院へ報告をすること。

エ　川崎市情報公開条例（平成１３年川崎市条例第１号）に基づく開示請求を受けた場合には、借受者は当院に協力すること。

オ　当院が貸付料債権の保全上必要があると認める場合又は借受者が第三者に貸付物件を転貸している疑いがある場合は、当院は借受者に対してその参考となるべき資料の提出又は報告を求めることができる。

（９）その他

災害等による緊急対策、院内定期停電、健康診断・イベント・訓練等で当院が必要と認めるときは、借受者に通知した上で、駐車場を開放または閉鎖することができるものとする。

※健康診断は、年に５回程度、平日昼間に実施され、別紙（１）１階平面図内、倉庫横の車室を使用する。イベント・訓練等は、現在定例的な開催はなく、実施する場合は日曜日、土曜日及び祝日（国民の祝日に関する法律（昭和２３年法律第１７８号）に規定する休日。以下「休日等」という。）に実施し、多くても年２～３回を見込んでいる。