

豊島公園自動車駐車場管理者公募に関する仕様書

1. 事業概要

1) 予定物件

物件名	所在地（地番）	面積	駐車区画数
豊島公園 自動車駐車場	豊中市曽根南町1丁目地内	4,024 m ²	105(現行)

2) 用途指定

本物件は、公園利用者の便宜に供するための駐車場です。

3) 許可期間

令和8年4月1日から令和9年3月31日までの1年間とする。

4) 使用料

提案金額は本市が定める最低使用料（年額）を超える金額とし、その提案金額により本市が定める使用料を以て使用許可します。最低使用料は「6,400,000 円」（非課税）です。

5) 用途制限禁止事項

- ① 暴力団、その他、反社会的団体の活動のために利用する等、公序良俗に反する用途に供すること。
- ① 本物件に建物を建築すること。
- ② 本物件に自動販売機等の駐車場施設以外の施設の設置をすること。
- ③ 本物件にカーシェアリングを目的とした施設等の公園施設以外の施設を設置すること。
- ④ 駐車場の管理運営業務の全部を第三者への委託、又は請け負わせること。業務の処理の一部を第三者に委託する場合は、本市と協議を行い、承認を得る必要があります。

6) 調査及び資料提出等の協力

- ① 前記 2) 及び 5) の履行を確認するため、本市が本物件の利用状況等について調査を実施するとき、又は関係資料の提出を求めたときは、事業者は調査への協力をするとともに、これに応じなければならない。
- ② 事業者は、資料（利用台数（月毎、利用時間毎、滞在時間毎）、減免台数、売上金額、電気使用量）等に関し説明の要請を求められたときは、これに応じなければならない。なお、本市は必要に応じこれを公表する場合があります。
- ③ 豊中市情報公開条例（平成13年条例第28号）第5条に基づく開示請求又は市議会からの要請を受けたときは、事業者は本市への協力に努めなければならない。

7) 物件の引き渡しと返還

- ① 物件は、現状復帰の状態引き渡しものとする。
- ② 物件は、原則として原状復帰の上返還するものとする。原状回復に要する費用は、設置事業者の負担とする。ただし、使用許可の期間の満了前に、次の使用許可期間にも引き

続き物件を使用することが明らかになったときは、物件を原状に回復することなく、引き続き使用することができるものとする。なお、事業者が直前の使用許可期間における事業者（以下「旧事業者」という。）と異なる場合は、必要に応じて本件運営事業者決定後速やかに本市及び旧事業者と原状回復に関する協議を行うものとする。

※既存のゲート機器設備及び付帯設備は、旧事業者（所有者）と別途協議を行い双方が合意に至った場合に限り引き続き利用する事が出来ます。但し利用する際、使用許可期間中の動作保証は新事業者が有するものとします。

- ③ 本件運営事業者決定後から運用開始までの間に、旧事業者から業務引継を受け、運用開始日から円滑に運営できるよう準備するものとする。

8) 物件の保全義務等

- ① 事業者は善良な管理者として、注意をもって物件の維持保全等（除草、清掃等）に努めなければならない。また、近隣住民等から苦情、要望があった場合の対応や物件内に不法投棄等があった場合の対応は、事業者の責任において速やかに解決しなければならない。
- ② 物件の施設の構造や管理の不備に起因する事故等により第三者が損害を被った場合は、事業者の責任において処理しなければならない。この場合、本市は一切その責任を負いません。
- ③ 事業者は物件を使用するために現状を変更する場合（整地工事を含む。）や簡易な工作物を設置する場合は、事前に本市に工事図面等を提出し、協議のうえ承認を受けなければならない。

2. 物件に関する条件

事業者は、物件とする駐車場における利用状況及び混雑状況の実態を踏まえ、駐車場の利用者に対し、迅速かつ適正なサービス提供を以下の条件のもと行ってください。

1) 駐車場の運営について

- ① 駐車場名については、本市が指定するものとする。
- ② 駐車場に駐車することができる自動車は、道路交通法施行規則(昭和 35 年 12 月 3 日総理府令第 60 号)第 2 条の表に規定する普通自動車のうち、長さ 5 メートル、幅 1.9 メートル、高さ 2.8 メートル以下（それぞれ物品等の積載物を含む。）とする。
- ③ 駐車場の開場時間は、別表 1 のとおりとする。
- ④ 駐車場の駐車料金は、別表 2 のとおりとする。ただし、事業者は、周辺駐車場の駐車料金と著しく差異が生じるなど、本市がやむを得ないと認める場合は、駐車料金を変更できるものとします。
- ⑤ 駐車場の配置レイアウトを検討する際には、現在の駐車台数以上の確保、近隣の混雑緩和への配慮、安全対策を講じた内容でレイアウト案の提案をし、本市と協議の上、事業者の負担で整備すること。なお、EV 充電駐車区画、ゆずりあい駐車区画を設けること。
- ⑥ 本市が駐車料金を無料又は減額と指定する利用者（別表 3 参照）の利用料金について、

必要な措置（アプリ導入、フリーパス発券等）を講じること。なお、フリーパス発券については、不正使用対策に努めること。

- ⑦ 本市が主催又は共催する事業、若しくはこれらに準ずる事業が、物件の存する公園で催される場合、又は選挙の開票事務等に伴い本市が駐車場を使用する場合は、本市が駐車場の一部又は全部を占有できるものとする。なお、使用料については免除とし、年間の使用予定は別紙 1 に記載する。
- ⑧ 本物件は、都市公園法第 27 条の規定により、許可の変更又は許可を取り消すことがあります。この場合、取消の原因が本市の事情による場合にあっては、本市は事業者には 6 カ月前までにその旨を通知するものとし、既に納入している使用料については、許可の変更又は許可を取り消した総駐車区画数の割合に応じて月割りの金額（許可を取り消した月を除き、残り月数から納入済みの使用料を月割にした金額）を還付するものとする。
- ⑨ 駐車場の利用においてトラブルが発生した場合、事業者と利用者が 24 時間直接連絡できるよう、駐車場内に電話又はインターフォンを取り付ける等の措置を講じるとともに、必要な連絡体制を構築すること。また、事業者は原則 30 分以内に現地へ急行できる体制を構築すること。
- ⑩ 事故・故障等が発生した場合や、駐車券の紛失、破損等の苦情があった場合は迅速かつ誠実に対応すること。なお、事故、故障等が発生した場合、速やかに本市に報告しなければならない。
- ⑪ 利用者や周辺住民からの苦情等に対し、責任を持って対応すること。また、安全対策、苦情等の対応について書面で本市に提出し、了解を得ること。
- ⑫ 事業者は、緊急時の連絡体制を速やかに本市に届出なければならない。
- ⑬ 各駐車場の側にあるスポーツ施設等については指定管理者が管理運営しているので、日常的に指定管理者と連携を図って円滑な管理運営に努めること。
- ⑭ 物件の存する公園で、多くの利用者が見込まれる場合、又は選挙の開票事務等に伴い本市が駐車場を使用する場合は、事業者が交通誘導員を手配すること。なお、年間の交通誘導員手配見込み予定は別紙 2 に記載する。

2) 駐車設備の設置工事等について

- ① 事業者は、駐車場設備を豊中市都市公園条例第 3 条の 5 の規定に基づき、施設を自らの負担で設置すること。
- ② 原則として令和 8 年 4 月 1 日午前 8 時から運用を開始できるようにする事。ただし、工事状況により運用開始に影響が出る場合は、本市と協議の上対策を講じること。
- ③ 原則として、駐車場の運営に必要な機器（自動精算機、カーゲート、出庫注意灯等）、駐車場の満空情報が表示できる装置（以下「満空表示」という。）及び看板、その他必要な工作物（以下、「工作物」という）の整備については、事業者の負担で設置すること。また、整備計画並びに施工方法については、運用開始前に本市と協議を行い、承認を受けること。

- ④ 工作物の設置にあたっては豊中市屋外広告物条例（平成 23 年条例 52 号）及び豊中市屋外広告物条例施行規則（平成 24 年規則第 5 号）に従い設置すること。また事前に都市計画推進部都市計画課の確認を受けること。
- ⑤ 管理（防犯）カメラ等を設置する場合は、本市と協議の上、了解を得ること。
- ⑥ 駐車場内の既設の工作物を使用する場合は、本市と協議の上、了解を得ること。
- ⑦ 駐車場内の既設の工作物を撤去又は処分する場合は、本市と協議の上、了解を得ること。ただし、撤去又は処分に係る費用は事業者負担となります。また、必要に応じ、撤去した工作物を本市が指定する場所に運搬すること。
- ⑧ 区画線、標識等駐車場内の工事を行う場合は、工事の内容、期間及び工事期間中の駐車場運営について、本市と協議の上、実施すること。
- ⑨ 駐車場内において工事を行う場合は、利用者の安全確保を第一に実施すること。ただし、安全確保を図るうえで本市がやむを得ないと認める場合は、一部閉鎖し実施することができる。
- ⑩ 物件が公共施設に付設されていることに鑑み、省電力・環境負荷を低減した機器の設置やシステムの採用等、環境配慮に努めなければならない。なお、EV 充電器を設けること。
- ⑪ 駐車場の利用者に対し、アイドリング・ストップを実施するよう周知に努め、看板、放送、書面等により、周知を徹底すること。（「大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年大阪府条例第 6 号）」を参照）

3) 駐車場運営開始に伴う諸手続きについて

- ① 駐車場の機器設置、駐車区画、出入口、障害者対策等について、本市都市基盤部交通政策課と協議し、改善等を求められた場合は事業者において必要な措置を取らなければならない。また、駐車場法(昭和 32 年法律第 106 号)に基づく路外駐車場及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）に基づく特定路外駐車場の届出に必要な書類は、事業者において作成し、提出をすること。
- ② その他関連する法令を遵守し、必要な手続き等を行うこと。

4) 駐車場の維持管理について

- ① 駐車場の運営・維持管理に係る光熱水費については、事業者負担となります。その負担方法等について、本市と協議し、それに従うこと。
- ② 事業者は、駐車場の設備等の保守・点検、場内の清掃（月 4 回以上）、除草（通常適宜実施すること。苦情等後、狭範囲は 3 営業日以内、広範囲は本市と協議の上、実施すること）、植栽等、必要な維持管理を行わなければならない。なお、維持管理に係る計画書をあらかじめ書面で本市に提出し、了解を得ること。
- ③ 駐車場の運営に係る消耗品、設備等の保守・点検、場内の清掃、その他必要な経費は事業者負担となります。
- ⑤ 料金の精算は、両替等の必要がないもの（高額紙幣対応機器、新紙幣対応機器）とし、

釣銭切れ等が生じないようにすること。

また、キャッシュレス対応（クレジットカード、電子マネー、QR コード決済）とすること。

- ⑥ 駐車場設備のトラブルが発生した場合は、事業者は、速やかに出入庫できる状態にしなければならない。ただし、緊急に事業者が対応できない場合には、本市と協議のうえ、本市において対応ができるようにすること。
- ⑦ コールセンターは個人情報の漏えいを防ぐため、事業者直営（グループ会社）の駐車場専用のコールセンターであること。
- ⑧ 事業者直営（グループ会社）のコールセンターは災害時等に備え 2 拠点以上を有し、1 拠点が対応不可能となった場合においても、別の拠点にて振替対応が可能であること。
- ⑨ 災害等により、本市がその対策として駐車場を閉鎖する必要がある場合は、事業者へ通知し、事業者は駐車場の閉鎖に協力しなければならない。
- ⑩ 事業者は、駐車場の運営に支障のない範囲で、業務・施設管理上必要な場合、本市職員・委託業者等の区域内通行や必要なスペースの一時的占有について認めなければならない。
- ⑪ 長期間（48 時間以上）の駐車は原則認めないものとし、事業者は長期放置車両に対して、その対策を講じなければならない。また、本市から撤去等、必要な対策を講じるよう依頼があった場合は、事業者は速やかに撤去等の手続を行わなければならない。
- ⑫ 豊中市公園自動車駐車場のホームページに駐車場の満空情報を表示すること。

5) その他

- ① 事業者は、この物件の使用により、第三者に損害を及ぼす恐れがある場合は、事業者の責任において損害の発生を防止し、第三者に損害を及ぼした場合は、事業者の負担において賠償しなければならない。
- ② 事業者は、自らの責めに帰する理由により物件の全部又は一部を滅失もしくは毀損したときは、それにより生じた損害について、市が算出した金額を損害賠償として支払わなければならない。
- ③ 事業者が自らの理由により許可を廃止する場合には、本市は使用料の還付は行わないものとします。また、事業者は10カ月前までにその通知を本市へ行わなければなりません。
- ④ 駐車場内に地下埋設物が存在する場合、地下埋設物に関する許可権限は、本市に帰属するものとします。地下埋設物の管理者が管理上の必要な作業を実施する場合、本市は事業者に対し工程等、必要な情報の連絡及び協議を行い、了解を得るものとする。

（別表 1）駐車場の開場時間

物件名	開場時間
豊島公園自動車駐車場	5 時から 22 時

(別表 2) 駐車場の駐車料金

対象	駐車料金
豊島公園自動車駐車場	最初の 30 分は無料、以降 30 分毎に 100 円（閉場時間も加算）

(別表 3) 駐車料金を無料又は減額とする本市が指定する者

指定対象者	条件
公園管理者等	豊中市公園管理者又は豊中市から公園管理に関わる業務（指定管理者を含む）を受託する者が、公園の維持管理運営を行うために自動車を駐車するとき 無料
公務員	国又は地方公共団体の職員が公務を行うために使用する自動車を駐車するとき 無料
イベント関係者	本市が主催又は共催する事業若しくはこれらに準ずる事業※で、公園で実施される催しの関係者が、当該事業のために自動車を駐車するとき 無料
障害者	身体障害者福祉法(昭和 24 年法律第 283 号)に基づく身体障害者手帳、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律(昭和 25 年法律第 123 号)に基づく精神障害者保健福祉手帳又は国が定める療育手帳制度要綱(昭和 48 年厚生省発児第 156 号)に基づく療育手帳の交付を受けている者、その他本市がこれらの者に準ずると認める者が運転又は同乗している自動車を駐車するとき 無料
その他	その他、本市が特別の理由があると認めるとき 無料

※ これらに準ずる事業とは、以下のものです。

- ① 本市が指定するスポーツ・レクリエーション事業等
- ② 本市が指定し、かつ、指定管理者が実施するスポーツ教室等
- ③ 本市のネーミングライツパートナーが特典として実施する事業

3. 使用料の納入

1. 事業概要 2) の使用料（年額）は、支払回数を年 1 回とし、次に定めるとおり本市が発行する納付書により納付するものとします。なお、納入期限の日が金融機関の休日に当たるときは、直前の営業日を納入期限の日とします。

期間	支払金額	納入期限
4 月～3 月	使用料提案書に記載した使用料（年額）	4 月末

(遅延利息)

使用料を納入期限までに納入しなかった場合は、納入期限の翌日から納入のあった日までの期間について、契約日における政府契約の支払い遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて計算した金額(100 円未満の端数があるとき、又は当該金額が 1,000 円未満であるときは、その端数金額又は当該

金額を切り捨てた金額)を遅延利息として本市に納入しなければなりません。

4. 情報公開

本公募及び事務における透明性を確保するため、豊中市情報公開条例第5条に基づく開示請求があった場合、次に掲げる事項を原則として公開します。

- ① 応募者全員の商号又は名称
- ② 事業予定者の商号又は名称
- ③ 資格要件を有すると認められなかった者の商号又は名称及びその理由

5. リスクの分担

駐車場運営事業において、本市と事業者とのリスクの分担は下記のとおりとします。

リスクの種類	本市	事業者
物価・金利の変動		○
需要の変動		○
自然災害等の不可抗力	協議	
第三者賠償		○
小規模修繕（200 万円未満）		○
大規模修繕（事業者に責めがある場合を除く。）	協議	
法改正による条件の変更	協議	
サービス内容の変更	協議	
駐車場運営の変更	協議	
大規模な修繕については、利用不可（全部、一部を問わない。）を伴うような躯体の修繕及び補修（事業者に責めがある場合を除く。）とし、協議の上行うこと。ただし、事業者による修繕も可能とする。		

6. その他

- 1) この仕様書に定めるもののほか、使用の細部並びに当該物件の使用に際し必要な事項が生じた場合は、事前に本市と協議してください。

別紙－1 【年間使用予定】

	内容	開催予定日付	占用台数	日数
1	豊中まつり	毎年10月中旬	全数	約2日

別紙－2 【交通誘導員手配見込み予定】

	内容	開催予定日付
1	高校野球予選	毎年7月初旬～下旬
2	豊中まつり	毎年10月中旬

備考

その他イベントについても事業者が交通誘導員を手配すること。