

螢池駅西自動車駐車場の貸付に係る公募型プロポーザル方式実施要領

1 趣旨

この要領は、螢池駅西自動車駐車場の運営管理について、民間事業者の専門的な技術・手法・経験を活用した駐車場の運営を行うことにより、駐車場の維持管理の効率化を図るとともに、利用者の利便性を高めた駐車場とすることを目的とし、豊中市（以下、「市」という。）がその運営を行う事業者（以下「借受者」という。）を、公募型プロポーザル方式により選定するため、必要な手続等を定めたものです。

2 貸付物件の概要

貸付物件は別表1のとおりです。

3 スケジュール

項目	期間等
実施要領等の配布開始	令和5年7月26日（水）
現地見学会の受付期限	令和5年7月31日（月）17時必着
現地見学会	令和5年8月3日（木）（予定）
質問の受付期限	令和5年8月8日（火）17時必着
質問に対する回答	令和5年8月18日（金）
参加資格確認申請書の受付期限	令和5年8月23日（水）17時必着
参加資格確認の結果通知	令和5年8月28日（月）
企画提案書の受付期限	令和5年9月1日（金）17時必着
企画提案辞退届の受付期限	令和5年9月4日（月）17時必着
第一次審査（書類審査） ※5者以上の場合のみ実施	令和5年9月7日（木）
第二次審査（プレゼンテーション審査）	令和5年9月下旬予定
審査結果の通知及び公表	令和5年9月下旬予定
契約締結日	令和5年10月上旬締結予定
貸付開始	令和6年4月1日（月）

※上記に記載する期間等に変更が生じた場合、対象者に対して改めて通知します。

4 参加資格

本公募に参加できる借受者は、法人又は団体（団体の構成員は全て法人格を有すること。）とします。

- 1) 過去3年間に於いて、1か所あたり普通自動車100台以上の時間貸駐車場を1か所以上自ら管理運営した実績を有すること。
- 2) 過去3年間に於いて、機械式駐車場を1か所以上自ら管理運営した実績を有すること。
- 3) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- 4) 市から豊中市入札参加停止基準（平成7年6月1日制定）に基づく入札参加停止措置を受けていないこと。
- 5) 市から豊中市発注契約に係る暴力団等排除措置要綱（平成24年2月1日制定）に基づく入札

参加除外措置を受けていないこと。

- 6) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項（会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命ぜられていない者であること。
 - 7) 平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第 2 条による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立てをしていない者であること。
 - 8) 平成 12 年 4 月 1 日以後に民事再生法第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合にあっては、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。
 - 9) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしていない者又は更生手続開始の申立てをなされていない者であること。ただし、会社更生法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者については、その者に係る会社更生法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合にあっては、更生手続開始の申立てをしなかった者又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。
- 5 貸付契約の主な条件
- 1) 貸付期間
令和 6 年（2024 年）4 月 1 日から令和 11 年（2029 年）3 月 31 日までの 5 年間とします。
 - 2) 貸付料
基本貸付料（年額）は 500,000 円（消費税及び地方消費税を含む）を下限とし、借受者が提示する金額とします。
 - 3) 変動納付金
変動納付金（年額）は、利用料金収入提示金額（上限 32,000 千円（税込））以上の収入が得られた場合に、その上回った収入額に対し、（様式 9）において提示された納付率（下限 50%）で算出した金額を提案することができます。
変動納付金は、市が発行する納付書により、指定する期日までに納入していただきます。
変動納付金は、消費税及び地方消費税を含んだ額とします。
 - 4) 使用用途
駐車場に限定します。
 - 5) 制限事項
① 暴力団、その他の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はできません。

- ② 本物件に建築物や工作物を建築することはできません。
- ③ 借受者は、本物件を第三者に転貸することはできません。
- ④ 借受者は、本物件の全部又は主たる部分を一括して第三者に委託することはできません。
- ⑤ 物品等の販売はできません。(ただし、駐車場事業に関するものを除く。)

6) 調査及び資料提出等の協力

- ① 前記 4) 及び 5) の履行を確認するため、市が本物件の状況等についての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、借受者は必ず市に協力しなければなりません。
- ② 借受者は、資料等に関して市から説明の要請を受けたときは、これに応じるものとします。なお、市はこれを公表できるものとします。
- ③ 市が豊中市情報公開条例(平成 13 年豊中市条例第 28 号)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、借受者は協力を努めるものとします。

7) 物件の引渡し及び返還

本物件は現況有姿の状態です。貸付期間中は施設の維持管理を行い、貸付終了後に良好な状態で原状回復の上返還しなければなりません。ただし、機械式駐車場の機能向上の為に市と協議の上、施設更新を行った部分については、原状回復の必要はありません。

8) その他

- ① 契約締結後から貸付開始日までの間に、前借受者から業務引継ぎを受け、貸付開始日から円滑に運営するものとします。
- ② 原則、駐車場運営の準備は、貸付開始日以降、可能となります。
- ③ 契約書、詳細な駐車場運営を定める基本協定書及び各年度の支払い等を定める年度協定書を締結するものとする。

6 物件に関する条件

1) 駐車場の運営について

- ① 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 5.3 メートル、幅 1.9 メートル、高さ 2 メートル及び最大荷重(積載物を含む) 2.3 トン以下とします。
- ② 駐車場は 6 時 30 分から 23 時までには少なくとも開場するものとします。
ただし、市と協議の上、市が認めた場合は変更できるものとします(現在 6 時から 24 時まで(入庫は 23 時まで))。
- ③ 借受者は、駐車場料金体系を設定できるものとします。なお、現行の駐車場料金体系は別表 2 に示すとおりです。
ただし、契約時若しくは契約期間中に駐車場料金体系を変更する場合は、借受者はあらかじめ利用者や関係会社等へ周知するものとします。
- ④ 借受者は、市にフリーパス券を 7 枚貸出するものとします。
- ⑤ 既に販売済みの定期券及び回数券等の取扱いについては、引き続き使用できるものとし、前借受者はその費用を清算しないものとします。
また、定期券、回数券のデザイン変更や販売場所に関しては、利用者への周知を十分に行い、利用者への支障等が生じないよう措置を講じるものとします。

- ⑥ 借受者は、別表 3 に定めるところにより、一般利用料金（定期券及び短期定期、月極を除く）の減免を行うものとします。また、定期券の既存購入者において、障害者割引を適用している場合、有効期限が終了するまでの間は、使用可能とします。
- ⑦ 借受者は、本物件内の安全を十分に確保するための対策を講じるものとします。また、駐車場の管理運営体制については、利用者等の安全が確保されるよう必要な人員配置を行うものとします。
- ⑧ 本物件内には、体の不自由な方、障害のある方などが利用できる区画として、現在設置している平面駐車スペース 3 台分を確保するものとします。
- ⑨ 借受者は、駐車場の利用においてトラブルが発生した場合に備え、借受者と利用者が直接連絡できる管理体制を構築するものとします。
- ⑩ 借受者は、事故、機器の故障等が発生した場合には、迅速かつ誠実に対応するものとし、本物件内の管理運営に伴って発生する利用者や近隣住民からの苦情等（満車時、路上の空き待ち車両の対応含む）については、すべて借受者が責任をもって対応するものとします。
- ⑪ 借受者は、防犯カメラの映像等利用者の個人情報の取扱いにあたっては、個人情報保護に関する法令等を遵守し、適正な管理を行うものとします。
- ⑫ 借受者は、緊急連絡体制を市及びルシオーレ管理事務所に届け出るものとし、市及びルシオーレ管理事務所も駐車場運営に関する連絡窓口を借受者に提供するものとします。
- ⑬ 借受者は貸付期間中、借受者の負担で施設賠償責任保険に加入するものとし、加入後は市に保険証券の写しを提出するものとします。
- ⑭ 借受者は、本物件の使用開始前に、管理者の変更及びそれに伴う利用料金の変更等について十分な周知を行うものとします。
- ⑮ 借受者は、駐車場運営事業において施設や設備等の点検等に協力するものとします。
 - i) 湧水用排水設備の点検等への協力（1 回/月）
 - ii) 建物の設備点検時の立会協力（1 回/年）
 - iii) 消防点検時の立会協力（2 回/年）
- ⑯ 借受者は、利用者に不利益等が生じることのないよう、前借受者から業務引継ぎを十分に受けるものとします。

2) 費用負担

- ① 市はルシオーレ管理組合法人に支払う管理負担金を負担するものとし、下記以外の施設の維持・管理に必要な費用は全て借受者の負担とします。
- ② 機械式駐車場（周辺機器・設備を含む。）の修繕で、緊急を要する部品交換が生じた場合は市の負担とします。ただし、年間の上限額を¥1,300,000（税込）とします。また、機械式駐車場（2号機 77 台+3号機 53 台=130 台）の長寿命化（以下、「予防保全」という。）を図るために必要な定期交換部品を市の負担にて行うものとします。5年間の2号機及び3号機の予防保全工事費（様式A）を提示してください。ただし、予防保全工事費の5年間の合計上限額は¥218,790,000（税込）とします。
- ③ 機械式駐車装置及び管制設備の保守点検料（130 台）の一部（以下、「保守点検料」という。）は市の負担とします。130 台の範囲については別表 4 を参照ください。なお、130 台を超えて装置を稼働させる場合は、借受者の負担とします。保守点検料について、（様式 7）に記入し提示してください。ただし、年間の上限額は¥5,036,700（税抜）とします。

※1号機全層、2号機の2層及び3号機の2層は休止中です。

※1号機全層、2号機の2層及び3号機の2層を稼働させる場合は、再メンテナンスが必要です。

※上記休止箇所を稼働させる場合の再メンテナンス費用については、借受者負担とします。

※稼働可能な台数は、180台（現行稼働している130台を含む）です。

- ④ 上記②については、各年度終了時に精算するものとします。
- ⑤ 借受者は駐車場の運営に必要な機器、駐車場の看板、その他必要な工作物については自らの負担で改修するものとし、新たに設置する場合においても、自らの負担で行うものとします。

3) 駐車場運営開始に伴う諸手続きについて

- ① 借受者は必要に応じて、駐車場法（昭和32年5月16日法律第106号）第12条に基づく路外駐車場の届出を市都市基盤部交通政策課に行うものとします。
- ② ルシオーレ敷地内の案内標識等については、豊中市屋外広告物条例の協議・諸手続きを行うものとします。
- ③ 借受者は、その他の関連する法令を遵守し、必要な手続き等を行うものとします。

4) その他

- ① 本物件の維持・管理に対する不備に起因する事故により第三者が損害を被った場合は、借受者は自らの責任において処理するものとします。この場合、市は一切その責任を負いません。
- ② 借受者は、自らの責に帰す理由により本物件の全部又は一部滅失若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うものとします。

(別表1) 貸付物件の概要

名称	螢池駅西自動車駐車場		
位置及び管理範囲	豊中市螢池中町3丁目2番1-B12号 (「ルシオーレA棟」地下1階～地下2階)(資料2、図面)		
敷地面積	3,762.59㎡(「ルシオーレA棟」)		
建築構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階地下2階(「ルシオーレA棟」)		
開設開始	平成15年4月		
延床面積	3,275.34㎡(駐車場の区分所有分)		
収容台数	機械式(平面往復方式)駐車場316台の内 稼働台数130台(2号機:77台、3号機:53台)、 平面駐車場3台		
駐車装置	平面往復式(リフト付)立体駐車場 日本コンベヤ(株) 型式:HEX-208		
管制機器	駐車券発行機	アマノ	型式:GT-2800
	全自動料金精算機	アマノ	型式:GT-7800
	有人料金精算機	アマノ	型式:GT-5720

その他	駐車場案内表示灯、カーゲート、カード収受機、信号制御盤、ループコイル、入庫注意灯、出庫警報灯、出口案内灯、誘導案内灯、案内灯、管制盤、駐車場管理パソコン、通信中継機、入庫案内灯、副管制盤、監視カメラ、駐車場システム機器等
-----	--

(別表2) 駐車場料金体系

1) 駐車料金の額

料 金	
午前 6 時から午後 12 時まで	100 円/20 分
午後 12 時から午前 6 時まで	600 円/6 時間 (入出庫不可)

2) 当日最大料金の額

料 金	
午前 6 時から午後 12 時までの間に 連続した駐車時間が 4 時間を超える場合	1,200 円

3) 回数券の種類及び料金の額

種類	枚数	料金
100 円券	11 枚	1,000 円
300 円券	11 枚	3,000 円

4) 短期定期駐車の種類、料金の額及び駐車期間

種類	駐車期間	料金
2 日定期	1 泊 2 日	2,400 円
3 日定期	2 泊 3 日	3,400 円
4 日定期	3 泊 4 日	4,400 円
5 日定期	4 泊 5 日	5,400 円

※事前予約・前払い制

※10 日定期あり

5) 定期駐車券の種類、料金の額及び有効期限

種類	料金	有効期限
全日 1 箇月 定期駐車券	18,000 円	1 箇月
全日 3 箇月 定期駐車券	50,000 円	3 箇月
平日 1 箇月 定期駐車券	10,000 円	1 箇月
平日 3 箇月 定期駐車券	28,000 円	3 箇月

※この表において「平日〇箇月 定期駐車券」とは、有効期限内において、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日以外の日に利用できる定期駐車券をいう。

6) 月極駐車券の料金の額及び有効期限

種類	料金	有効期限
月極1箇月 月極駐車券	17,600円	1箇月

※希望する利用者には「保管場所使用承諾証明書」を発行しています。

(別表3) 利用料金の減免

対象者	条件
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, 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)に基づく療育手帳又は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の交付を受けている者その他市長がこれらの者に準ずると認める者が運転し, 又は同乗している自動車を駐車させるとき 利用料金の5割減額

(別表4) 機械式駐車場設備の収容可能車種と稼働台数

各台数のうち、 部が稼働可能180台の内訳、()内が130台稼働内訳です。

駐 車 台 数							
	1号機(休止中)		2号機(一部休止)		3号機		
	中小型車 (M)	中小型 ハイルーフ車 (HM)	中小型車 (M)	中小型 ハイルーフ車 (HM)	中小型 ハイルーフ車 (HM)	大型車 (L)	大型 ハイルーフ車 (HL)
B1S	26		2	48(48)	2(2)		26(26)
B2S		31	49			26	
B3S	30		50(29)			26(25)	
各号機 合計	87		149(77)		80(53)		
合計	316(130)						

7 機械式駐車場設備の収容可能車種

車種	全長	車幅 (全幅)	全高	最大重量 (積載量を含む)
中小型車 (M)	5,000mm	1,800mm	1,550mm	1,700kg
中小型ハイルーフ車 (HM)	5,000mm	1,800mm	2,000mm	2,300kg
大型車 (L)	5,300mm	1,900mm	1,550mm	2,300kg
大型ハイルーフ車 (HL)	5,300mm	1,900mm	2,000mm	2,300kg

8 手続き等

1) 実施要領等の配布開始

令和5年7月26日（水）9時から配布します。

2) 現地見学会

物件の現地見学会は令和5年8月3日（木）を予定しています。

現地見学会に参加する場合は、現地見学会申込書（様式11）を下記の提出先に持参又は郵送してください。郵送により提出する場合は、書類の到達を提出先に確認してください。

現地見学会の時間等は別途電話連絡するものとします。

受付期限	令和5年7月31日（月）17時必着 ただし、持参する場合は土日祝を除く9時から17時まで
提出先	豊中市中桜塚3丁目1番1号 豊中市都市計画推進部都市整備課（豊中市役所第二庁舎5階）

※現地見学会への参加は必須ではありません。不参加という理由で企画提案書の審査が不利になることはありません。

3) 質問の受付期限

本公募実施要領に関する質問は、質問書（様式12）を使用し、下記の送信先にファックス又は電子メールにより送信してください。

持参による提出も可能ですが、電話や口頭など書面以外の方法による質問には応じません。

受付期限	令和5年8月8日（火）17時必着 ただし、持参する場合は土日祝を除く9時から17時まで
送信先 （提出先）	豊中市中桜塚3丁目1番1号 豊中市都市計画推進部都市整備課（豊中市役所第二庁舎5階） ファックス番号 06-6854-9534 電子メールアドレス hokubuseibi@city.toyonaka.osaka.jp

4) 質問に対する回答

全ての質問に対する回答を令和5年8月18日（金）に市ホームページに掲載する予定です。なお、回答内容において、質問書の提出者が特定されると思われる情報は公開しません。

5) 参加資格確認申請書の受付期限

参加資格確認申請書（様式1）は、【必要書類一覧】に記載の全ての書類を添付の上、下記の提出先に持参又は郵送してください。郵送により提出する場合は、書類の到達を提出先に確認してください。

受付期限	令和5年8月23日（水）17時必着 ただし、持参する場合は土日祝を除く9時から17時まで
提出先	豊中市中桜塚3丁目1番1号 豊中市都市計画推進部都市整備課（豊中市役所第二庁舎5階）

【必要書類一覧】

区分	必要書類	部数
1. 表紙（鑑）	参加資格確認申請書（様式1） ※参加資格確認申請書、その他提出書類の押印する印影について法務局で発行される法人の印鑑証明書（2②参照）と同一でなければなりません。団体を構成する場合は代表法人が押印すること。ま	正本 1部

	た、履歴事項全部証明書に複数の代表者が記載されている法人にあっては、本件に係る権限を有する者を申込者欄に記入し、その者の代表者印を押印すること。	
2. 事業者概要	<p>① 履歴事項全部証明書又は商業登記簿謄本</p> <p>② 印鑑証明書</p> <p>※上記①、②の書類は発行後3か月以内のものに限る。</p> <p>③ 事業者の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・企業理念（経営方針） ・CSR への取組み ・事業経歴 ・創立（創業）年月日 ・資本金（出資総額） ・出資者名称 ・事業内容（事業種目、取扱品目・サービス及び年間取扱高、事業所、所在地及び従業員数、主な取引先、時間貸駐車場の管理運営箇所数等） <p>④ 事業実施体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該駐車場の運営を行う組織体制、運営方法 <p>⑤ 公募開始日から過去3年以内の処分歴等（様式14）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・該当の有無を記入すること。 ・入札参加停止又は除外措置を受けた場合は、その内容と期間及び終期がわかる書類の写し、契約解除を受けた場合は、契約解除通知書の写し、書面による警告を受けた場合は、その書面の写しを添付すること。 	正本 1部
3. 実績報告	<p>時間貸駐車場実績報告書（様式2）</p> <p>[実績]</p> <p>① 過去3年間において、1か所あたり普通自動車100台以上の時間貸駐車場を自ら管理運営した実績を有していること。</p> <p>② 過去3年間において、機械式駐車場を1か所以上自ら管理運営した実績を有していること。</p> <p>【記入事項】</p> <p>契約相手、契約期間、契約金額、運営規模等</p> <p>上記①②の実績を証する添付資料の例</p> <p>⇒賃貸者契約、管理・運営委託契約、機器のリース契約等に係る契約書・協定書等の写し</p> <p>※機械式駐車場については「その他」にメーカー名と形式を記入すること。</p>	正本 1部
4. 財務諸表	<p>貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書、株主資本等変動計算書（いずれも、注記を含む。）について、直前決算3年間分の写しに法人名を明記の上、提出すること。</p>	正本 1部
5. 誓約書	<p>誓約書（様式3）</p>	正本 1部
6. 納税証明書 （国税）	<p>直近1年間の国税の納税証明書（その3の3）</p> <p>※書類提出時点で発行後3か月以内のものに限る。</p>	正本 1部

	※国税の納税証明書の交付請求の際は、必ず「その3の3」を請求すること。（「その3」は不可。）なお、法人税、消費税又は地方消費税を分納している場合、納税証明書は交付されず、参加資格を満たさなくなるため、注意すること。	
(市町村税)	直近1年間の法人市民税の納税証明書 ※豊中市に納税した直前1年間の納税証明書を提出すること。なお、豊中市に納税義務がない場合は、本店の所在地における市区町村の納税証明書を提出すること。 ※書類提出時点で発行後3か月以内のものに限る。	正本 1部
7. 委任状 (様式4)	当事業を団体で参加する場合、団体を構成するすべての法人が代表法人に当該手続きを委任していることを証する書類	正本 1部
8. 団体概要表 (様式5)	当事業を複数の法人の団体で実施する場合の体制及び役割分担を記入すること。	正本 1部
9. 協定書等	団体の結成に係る協定書等（写し）	写し 1部

6) 参加資格確認の結果通知

令和5年8月28日（月）に参加資格確認申請書に対する確認結果を電話連絡するとともに、通知文書を送付します。

7) 企画提案書の受付期限

企画提案書は、下記の提出先に持参又は郵送してください。郵送により提出する場合は、書類の到達を提出先に確認してください。

提出部数は正本1部、副本5部です。なお、副本5部は、提案者が判明できる記載や表現等（商号、実印等）は黒塗りする等により消してください。

企画提案書の内容の変更は、受付期限までは行うことができるものとし、受付期限後は認めません。なお、受付期限までに提出がない場合は、提案を辞退したものとみなします。

受付期限	令和5年9月1日（金）17時必着 ただし、持参する場合は土日祝を除く9時から17時まで
提出先	豊中市中桜塚3丁目1番1号 豊中市都市計画推進部都市整備課（豊中市役所第二庁舎5階）

【企画提案書の構成】

区分	必要書類
1. 表紙（鑑）	企画提案書（様式6）
2. 事業計画書 (提案内容)	※1枚目のタイトルは、「螢池駅西自動車駐車場運営事業計画書」とすること。 ※事業計画書の作成にあたり、下表の事業計画書提案必須項目を必ず記入し、借受予定者の選定に係る審査項目を十分に理解し、具体的な提案をすること。 ※事業計画は、審査内容ごとに3ページ以内で記入すること。
3. 自由提案	・利用者の利便に資する提案 ・収益改善についての提案

4. 年間収支計画書	年間収支計画書（様式 7） ・駐車場収入（年間利用台数、利用時間、単価などから年間売上金を算出）、 設備投資のための初期投資額、年間の維持管理費等を記入すること。
5. 貸付料	貸付料提案書（様式 8） 変動納付金提案書（様式 9） ※年額（消費税及び地方消費税を含む。）の貸付料を記入すること。
6. 予防保全工事費（5 年間）	定期交換部品の交換周期と費用一覧（様式 A） ※2 号機と 3 号機ごとに記入すること。
7. 1～6 を記録した電子媒体	CD-R 又は DVD-R（PDF 形式） ※提出は 1 枚とする。
8. 委任状（様式 10）	当事業を団体で提案する場合、団体を構成するすべての法人が代表法人に当該手続きを委任していることを証する書類

●事業計画書提案必須項目

No.	項目	記載内容
1	事業実施体制	・駐車場の運営を行う組織体制（担当部署組織図、人員配置状況、関係会社等の連携） ・駐車場の運営方法
2	利用者への対応	・民間企業のノウハウを活用した利用サービスの工夫について提案すること。
3	安全・防犯、トラブル等への対応策	・駐車場内の安全対策 駐車場内で事故が頻発することなく安全に利用できるよう、その対策について提案すること。 ・駐車場利用者や近隣住民（市からの対応要請含む。）からの苦情処理体制・方法、駐車場利用者や近隣住民からの苦情処理やその方法について提案すること。 ・駐車場内で発生したトラブルへの対応方法等 駐車場内での事故、機器の故障、駐車券の紛失など想定されるトラブルについての対応方法や対処の体制について提案すること。 ・火災、災害等発生時の連絡体制等 火災や自然災害が発生した時の連絡体制、避難誘導體制について提案すること。
4	環境への配慮	・環境配慮などの取り組み
5	法令等の遵守	・以下の法令を遵守している旨を示すこと。 駐車場法 豊中市屋外広告物条例 個人情報保護法

- ① 企画提案書は A4 版カラー印刷（両面印刷可）でページ数（表紙・目次についてはページ数には含みません。）を付してください。また、原則として横書き、左綴じとしてください。
- ② 企画提案内容は、その考え方について、文章、表及び図面等で簡潔かつ明瞭に記述してください。文字サイズ、本文の記載方法等は特に指定しません。
- ③ 企画提案書は、専門的知識を有しない者でも理解できるよう分かりやすい表現としてください。

- ④ 企画提案内容は全て実現できるものとし、根拠も含めてできる限り具体的に記述してください。
- ⑤ 上記書類のほか、必要に応じて書類の提出を求めることがあります。
- ⑥ 提出書類は、理由を問わず返却しません。
- ⑦ 提出された書類は、今回の審査以外には使用しません。
- ⑧ 企画提案書作成に係る費用は、提案者の負担とします。

8) 企画提案辞退届の受付期限

万一、企画提案書の提出後、審査を辞退する意向のある場合は、速やかに市に連絡するとともに、企画提案辞退届（様式 13）を下記の提出先に持参してください。

なお、受付期限を過ぎた後の辞退は認められません。

受付期限	令和 5 年 9 月 4 日（月） 土日祝を除く 9 時から 17 時まで
提出先	豊中市中桜塚 3 丁目 1 番 1 号 豊中市都市計画推進部都市整備課（豊中市役所第二庁舎 5 階） 電話 06-6858-2347（直通）

9 事業予定者の選定方法

1) 選定方法

企画提案書を提出した者（以下「提案者」という。）の中から、市職員で構成する審査委員会において、企画提案内容や実施能力等を審査により最も点数が高い者を借受予定者とし、第二位の点数の者を次点者とします。借受予定者と契約内容について協議を行い、合意した場合、契約を締結します。借受予定者と協議が合意しなかった場合、次点者との協議となります。

提案者が 5 者以上あった場合は、第一次審査として書類審査を実施し、第二次審査（プレゼンテーション審査）の対象者として 4 者を選定します。この場合、第一次審査の選定結果を提案者に対して通知します。

2) 審査の実施

- ① 企画提案書の説明（プレゼンテーション）内容に基づき市が審査を実施します。
第二次審査は令和 5 年 9 月下旬を予定しており、詳細は対象者に別途連絡します。企画提案書の説明で使用するプロジェクター、スクリーン、パソコン、その他の機器等は原則提案者が用意するものとし、企画提案書と同一の資料で説明してください。
- ② 実施要領で規定する提出書類に対して、不足、不備等が判明した場合でも、市が補足、修正等の必要性を連絡することはありません。なお、企画提案書の内容について、市から質問する場合があります。その場合は、速やかに書面で回答してください。
- ③ 当日の出席者は 3 名以内とし、駐車場運営に関わる者が行ってください。
- ④ 第二次審査において資料の追加配布は認めません。

3) 審査項目

事業主体の適格性、事業計画の妥当性、条件の優位性について審査します。

		審査項目		審査内容	審査基準	配点
1	事業	(1) 事業実績	①駐車場の運営 実績は十分ある	・過去 3 年間に於いて、1 か所あたり普通自動車	・実績が十分あるか。	10

	主体		か。	100 台以上の時間貸駐車場を自ら管理運営した実績を有していること。		
				・過去3年間において、機械式駐車場を自ら管理運営した実績を有すること。	・実績が十分あるか。	10
(30)	(2)財務状況	①財務規模は十分か。(経営効率・安定性)は健全であるか。	①財務経営状況。	・財務経営状況。	・経営効率、安定性は健全であるか。	10
2	事業計画	(1)事業実施体制	①運営を行う組織体制は十分であるか。	・駐車場の運営を行う組織体制(担当部署組織図、職員配置状況、関係会社等の連携)。	・責任体制、配置人数、場内でのトラブルや機器故障に対しての体制がうかがえるか。	5
				・駐車場の運営方法。	・サービス(対応)/コスト(低減)のバランスが取れているか。	5
	(2)利用者への対応	①利用者への対応が適切に行われ、利便性が向上するか。	・民間企業のノウハウを活用した利用サービスの工夫がなされているか。	・利用サービスにおいて工夫がなされているか。	20	
	(3)安全・防犯、トラブル等への対応策	③安全・防犯・トラブルなど、適切に対応できるか。	・駐車場内の安全対策。	・駐車場内で事故が頻発することなく安全に利用できるよう、その対策について提案しているか。	5	
			・苦情処理体制・方法。	・駐車場利用者や近隣住民(市からの対応要請含む)からの苦情処理体制やその方法について提案しているか。	5	
			・トラブルへの対応方法等。	・駐車場内での事故、機器の故障、駐車券など想定されるトラブルについての対応方法や対処の体制について提案しているか。	5	
			・火災、災害等発生時の連絡体制等。	・火災や自然災害が発生した時の、連絡体制、避難誘導体制について提案しているか。	5	
	(4)環境への配慮	④環境への配慮が十分になされているか。	・環境配慮などの取り組み。	・入庫待ちの自動車の排気ガスについての配慮があるか。	5	

		(5) 法令等の遵守	⑤関係法令等を遵守するための体制や制度が整備されているか。	・以下の法令を遵守しているか。 駐車場法 豊中市屋外広告物条例 個人情報の保護に関する法律	・関係法令等を遵守されている内容が明らかとなっているか。	5
		(6) 利用者の利便に資する提案	⑥利用者の利便を考慮しているか。	・利用者の利便に資する取組み。	・利用サービスの向上に資する提案がなされているか。	10
		(7) 収益改善についての提案	⑦収益改善の実現性について。	・収益改善の内容。	・実現性が十分にあるか。	10
	(90)		⑧提案内容が優れているかどうか。	・収益改善の方法。	・優れた提案がなされているか。	10
3	収支計画 (20)	(1) 収支の確実性	①事業の収支計画は妥当で確実性があるか。	・駐車場収入や設備投資のための初期投資、維持管理費等より 5 年間の収支計画に確実性があるか。	・5 年間の年間収支計画に確実性があるか。	20
4	使用条件 (60)	(1) 使用料（年額）	①使用料が市に有益であるか。	【配点方法】 10（点）×（提示使用料÷最高使用料） ※最高額を提示した提案者に 10（点）を配点。		10
		(2) 変動納付金（年額）	①変動納付金が市に有益であるか。	【配点方法】 10（点）×（提示%÷最高%）+10（点）×（最低基準金額）÷（提示基準額）		20
		(3) 保守点検料（年額）	①保守点検料が市に有益であるか。	【配点方法】 10（点）×（最低額÷提示額） ※最低額を提示した提案者に 10（点）を配点。		10
		(4) 予防保全工事費（5年間）	①予防保全工事費が市に有益であるか。	【配点方法】 20（点）×（最低額÷提示額） ※最低額を提示した提案者に 20（点）を配点。		20
6	処分歴	処分歴等		・公募開始日から過去3年以内の処分歴等についての減点評価	・公募開始日から過去 3 年以内の処分歴があるか。	-20

等 (-20)					
------------	--	--	--	--	--

4) 失格要件

次の失格要件に該当すると認められる場合は、審査の上、失格とします。

- ① 実施要領の定める資格要件を満たしていない場合
- ② 企画提案書の内容が、実施要領の示す要件を満たしていない場合
- ③ 使用料の提案額が最低使用料以下の場合
- ④ 企画提案書に不備がある場合（軽微な場合を除く）
- ⑤ 企画提案書に虚偽の記載があることが判明した場合
- ⑥ 著しく信義に反する行為があった場合
- ⑦ 許可条件を履行することが困難と認められる場合
- ⑧ 企画提案書の内容が法令違反等著しく不適當な場合
- ⑨ 2案以上の企画提案書の提出があった場合
- ⑩ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合

5) 審査結果の通知及び公表

第二次審査の審査結果は、令和5年9月下旬（予定）に全ての提案者に通知文書を送付し、決定した借受予定者については市ホームページにおいて公表します。なお、審査内容や結果に関する異議は認められません。

6) 決定後の取り消し

次の場合には、借受者としての決定を取り消します。

- ① 借受者の決定後に資金事業の変化等により駐車場の運営実施の履行が確実でないと市が判断した場合
- ② 借受者が実施要領の定める提案者の資格要件に適合しなくなった場合

7) 借受予定者の繰り上げ

借受予定者を取り消し処分とした場合、次点者と協議の上借受予定者とします。

10 使用料の納入

1) 納付

本要領の「5 貸付契約の主な条件」の「2」の貸付料（年額）は、支払回数を年1回とし、市が発行する納付書により納付するものとします。なお、貸付料の納入期限は毎年5月末日としますが、同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。

2) 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年14.6パーセントの割合で計算した金額（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）を遅延利息として市に納入するものとします。

11 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6条第1項に基づく開示請求があった場合は、原則として次に掲げる事項について公開するものとします。

- ① 提案者全員の商号又は名称
- ② 借受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

12 リスクの分担

駐車場運営事業において、市と借受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			負担者	
			豊中市	借受者
①	法令の変更	借受者が行う管理運営に影響を及ぼす法令の変更	(協議事項)	
②	天災の他、不可抗力による事業中止等	天災・騒乱・暴動・その他豊中市や借受者の責めに帰することができない事由による事業の中止・延期・変更	(協議事項)	
③	事業の中止等	市の指示・責任による事業の中止・延期・変更	○	
		借受者の責任者による事業の中止・延期・変更		○
		借受者の事業放棄・破綻		○
④	金利・物価の変動	金利・物価の変動		○
⑤	準備リスク	貸付開始時期までの準備（引継）費用負担		○
⑥	書類の誤り	仕様書等、市が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
		事業計画書等借受者が提案・提出した書類の内容の誤りによるもの		○
⑦	運営費の増加	市以外の要因による運営費の増加		○
⑧	市場環境の変化	利用者の減少・競合施設の増加・需要見込みの誤り・その他の事由による経営不振		○
⑨	施設・設備等の損傷	管理上の瑕疵による施設・設備・備品等の損傷		○
		施設・設備の設計・構造上の原因によるもの	○	
		上記以外の経年劣化、第三者の行為で相手方が特定できないもの等	(協議事項)	
		上記以外による施設・設備・備品等の損傷	(協議事項)	
⑩	施設・設備等の保守点検	施設、機械式駐車装置、料金精算システム、車路管制システム、その他の駐車場管理に必要な設備等の保守点検		○
⑪	安全性の確保	管理運営における安全性の確保及び周辺環境の保全（応急措置を含む）		○
⑫	セキュリティ	借受者の警備不備による情報漏洩、犯罪発生等		○
⑬	損害賠償	管理上の瑕疵により利用者に損害を与えた場合		○
⑭	情報管理	業務上知り得た情報に対する守秘義務と個人情報保護		○

⑮	運営リスク	借受者の管理上の瑕疵による臨時休業		○
		施設・設備の設計・構造上の原因による臨時休業等	○	
		借受者による自主事業の運営		○
⑯	債務不履行	豊中市による協定内容の不履行	○	
		借受者による業務及び協定内容の不履行		○
⑰	利用者対応	借受者の業務範囲のサービス内容等に対する利用者からの苦情および施設内における利用者間のトラブルへの対処		○
⑱	周辺住民・住民への対応	地域との協調		○
		借受者の内容に対する住民からの要望等		○
⑲	契約の取消リスク	借受者の契約の取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止における費用負担 ※ただし、借受者の責めによらない場合を除く		○
⑳	業務の引継ぎ	豊中市に対する借受者の業務引継書の作成		○
㉑	事業終了時の原状復帰	借受者の業務期間が終了した場合、又は期間中途における事業者の撤収にかかる費用		○

13 その他

- 1) 事情により予告なく公募を取り止める場合があります。
- 2) 本公募実施要領に定めるもののほか、地方自治法、地方自治法施行令、豊中市条例、その他関係法令等の定めるところによります。
- 3) 借受者は、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、周知を徹底するものとします。(「大阪府生活環境の保全等に関する条例(平成6年3月23日大阪府条例第6号)」を参照。)
- 4) 本公募に係る提案等に対する参加報酬はありません。また、企画提案書の作成に要した費用、旅費、その他参加に要した経費については、提案者の負担とします。
- 5) 本公募の事務局、実施要領に関する問い合わせ先は、次のとおりです。
豊中市都市計画推進部都市整備課北部整備係
住所 〒561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号
電話 06-6858-2347 (直通)
ファックス番号 06-6854-9534
電子メールアドレス hokubuseibi@city.toyonaka.osaka.jp

【様式】

様式1 (参加資格確認申請書)	様式2 (時間貸駐車場実績報告書)
様式3 (誓約書)	様式4 (委任状 (参加資格確認))
様式5 (団体概要表)	様式6 (企画提案書)

様式 7 (年間収支計画書)	様式 8 (貸付料提案書)
様式 9 (変動納付金提案書)	様式 10 (委任状 (企画提案))
様式 11 (現地見学会申込書)	様式 12 (質問書)
様式 13 (企画提案辞退届)	様式 14 (処分歴等の有無)
様式 A (定期交換部品の交換周期と費用一覧)	

【資料】

資料 1 (物件調書)	資料 2 (物件位置図)
資料 3 (予防保全工事实績過去 15 年)	資料 4 (システム機器仕様書)
資料 5 (参考シフト表)	資料 6 (保守点検範囲表)
資料 7 (備品一覧)	資料 8 (収支状況過去 7 年)

【図面】

平面図	1 階 (A 棟・B 棟)、地下 1 階 (A 棟・B 棟)、地下 2 階 (A 棟)
断面図	A 棟、B 棟