

千里南公園有料駐車場運営事業者募集要項

平成 30 年 2 月

大阪府吹田市

千里南公園は、市域全域を誘致圏とする総合公園である。春には梅や桜が咲き誇り、秋には紅葉が木々を染め、季節感を感じることができる。円形広場は、年間を通じて多くのイベントが行われており、みどり豊かな園路は、一年を通じてジョギングやウォーキングに利用され、多くの市民が来園している。また、千里南公園の魅力をさらに高める新たな公園施設として、パークカフェが設置され、四季を通じて来場者の増加が期待される。

一方で、千里南公園は、総合公園の中で唯一駐車場がないため、利便性の向上を図り、来場者の増加に寄与する駐車場の設置が必要である。

駐車場は、千里南公園に新設する駐車場であるため、駐車場の設置により、千里南公園の景観や環境等が変化し、その魅力が損なわれないように配慮しなければならない。また、駐車場は、公園施設であるため、事業者は、千里南公園の運営に寄与する取組が求められる。そのため、公募型プロポーザルにより、運営事業者の選定を行うものとする。

千里南公園有料駐車場運営事業者募集要項（以下「本募集要項」という。）と次に掲げる別添資料をあわせて「本募集要項等」という。

【別添資料】

資料 1 リスク分担表

資料 2 審査項目及び審査基準

資料 3 基本協定書（案）：平成 30 年 2 月 21 日（水）公表

資料 4 様式集

目 次

第1	事業概要	1
1	名称	1
2	趣旨	1
3	事業手法	1
4	事業者の対象	1
5	事業にあたっての基本的事項	1
6	事業スケジュール	3
7	事業用地の概要等	4
8	駐車場施設の管理運営等についての基本的事項	6
第2	事業者へ提案を求める内容	10
1	駐車場施設及び運営に関する提案	10
2	柔軟な提案	11
第3	事業提案にあたっての条件	12
1	共通事項	12
2	本施設の設置に伴う基本的な考え方	12
3	事業期間及び事業評価等	12
4	使用料等の条件	12
5	予想されるリスクと責任分担	13
6	権利譲渡等の禁止	13
7	原状回復義務	13
8	事業内容の変更	13
9	許可の取消し	13
10	関係法令等の遵守	13
第4	応募法人の参加資格要件等	14
1	応募法人	14
2	参加資格要件	14
3	参加資格確認基準日	15
第5	応募の手続き	16
1	募集等のスケジュール	16
2	応募書類の提出等	17
3	失格事項	19
4	その他応募に係る留意事項	20
5	応募の辞退	21
第6	優先交渉権者及び次点交渉権者の選定	22

1	応募書類の確認	22
2	選定方法について	22
3	審査結果の通知と公表	24
第7	基本協定等に関する事項	25
1	事業提案の内容修正	25
2	基本協定の締結等	25
3	施設設置許可	25
第8	その他留意事項	26
1	災害時の施設の取扱い	26
2	誠実な事業遂行義務	26
3	関係機関との協議	26
第8	問合せ先	27
	用語の定義	28

第1 事業概要

1 名称

千里南公園有料駐車場運営事業（以下「本事業」という。）

2 趣旨

都市公園を取り巻く社会状況は、新たな公園整備から既存の公園を良好に維持管理する時代に入り、公園利用者のニーズも変化し、より快適に利用できることが求められており、吹田市（以下、「本市」という。）でも同様です。

千里南公園は、花木が多く、春には梅や桜が咲き誇り、秋には紅葉が木々を染め、季節感を感じる緑豊かな公園です。また、子供から大人までそれぞれが利用できる遊具が揃い、周遊する園路では多くの市民がジョギングや散歩、年間を通してイベントが開催されています。

一方で、市域全域を誘致圏とする総合公園であるにもかかわらず、駅に近接する立地条件もあって駐車場がないため、広域からの利用者は少なく、千里南公園の魅力をより多くの市民に体験していただき、楽しんでもらうためには、駐車場の整備が必要です。

3 事業手法

本事業は、「公募型プロポーザル方式」により、駐車場の設備工事や管理運営等（以下、「工事運営等」という。）について提案するものとする。有料駐車場（以下、「本施設」という。）の工事運営等にあたっては、本市都市公園条例（以下、「条例」という。）第8条に基づき、本市から「公園施設の設置許可」を受けて使用料を納付したうえで、自己資金により運営するものとする。

4 事業者の条件

- (1) 事業者は、時間貸し有料駐車場の運営実績があり、本施設の運営に精通している法人とする。
- (2) 本事業は、千里南公園パークカフェ整備事業整備・運営事業者である株式会社オペレーションファクトリー（以下「カフェ事業者」という。）との連携が必要な事業であることから、互いの運営に協力を惜しまないものとする。

5 事業にあたっての基本的事項

(1) 基本協定

公募型プロポーザルによって選定された事業者は、本事業を実施するにあたり、本市と基本協定書を締結しなければならない。

(2) 禁止事項

ア 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ない。

- イ 駐車場敷地内に建物を建築することはできない。
- ウ 駐車場敷地内に自動販売機等の物品の販売を目的とした施設は設置できない。
- エ 駐車場敷地内にカーシェアリングを目的とした施設等は設置できない。

(3) 全部委託の禁止

事業者は、管理運営業務の全部を第三者に委託し又は請け負わせてはならない。
なお、業務の処理の一部を他に委託する場合には、本市の承諾を受けなければならない。

(4) 公園施設の設置許可

ア 事業者は、事業実施にあたり、駐車場の管理運営に必要となる施設については、条例第8条に基づく、設置許可を得なければならない。また、許可期間中は使用料が発生する。

イ 許可期間

許可期間は5年以内とする。なお、許可申請日は、基本協定締結後とする。更新は1回までとし、許可期間は工事期間等含み最長10年とする。

※ 申請日を含む年を1年目と換算し、10年目の3月31日までとする。

(5) 工事区分

工事区分は以下のとおりである。詳細については、本市と協議するものとする。

工事内容	負担区分		備考
	吹田市	事業者	
駐車場整備工事	○		舗装までは本市が行う。
区画線工事	○		
照明設備設置工事		○	
電気工事		○	電気事業者との協議を含む。
有料駐車場設備工事		○	車止め、自動ゲート等

(6) 事業者の費用負担

提案にかかる準備や管理運営にあたっての必要経費は、以下の項目を含めてすべて事業者の負担とする。

- ア 設置許可に伴う使用料
- イ 駐車場施設の設備等（照明設備（配線等を含む）、電気の引込柱、車止め、ゲート等）の設計費及び工事費等
- ウ 事業運営費（清掃、電気代、施設維持管理費等）
- エ 植栽等の設置費及び維持管理費
- オ 設置許可終了時の原状回復費
- カ 各種手続きに伴い発生する事務手数料等
- キ その他本事業に係る、事業者が負担すべき費用

(7) 設置許可終了時の財産等の寄附

事業者は、本施設の運営に伴い設置した設備の寄附を希望する場合、事業者の費用負担のもと、本市の行政財産として登録するために必要となる各種書類及び資料等を作成し、本市に提出することができる。

(8) カフェ事業者との協議

千里南公園には、より多くの市民に来園していただき、千里南公園の魅力を体験していただくため、民間事業者によるカフェの設置が行われる。同一公園内での公園施設管理者として、相互に協力し、誠実に協議を行うものとする。

(9) 事業提案

事業者に提案を求める内容は、以下のとおりとする。

ア 駐車場施設及び運営に関する提案

- (ア) 駐車場施設の管理運営方法
- (イ) 駐車場施設に必要な設備内容
- (ウ) 植栽の設置及び植栽の維持管理方法
- (エ) 設置許可使用料
- (オ) 駐車場の料金体系

イ 本施設や公園に寄与する取組等

ウ 上記のア及びイに次の視点を加えた柔軟な提案

- (ア) 利用者サービスの向上及び利用の促進に寄与する取組
- (イ) 環境に配慮した取組
- (ウ) 公園の特性を考慮した管理方法
- (エ) 景観に配慮した取組

6 事業スケジュール

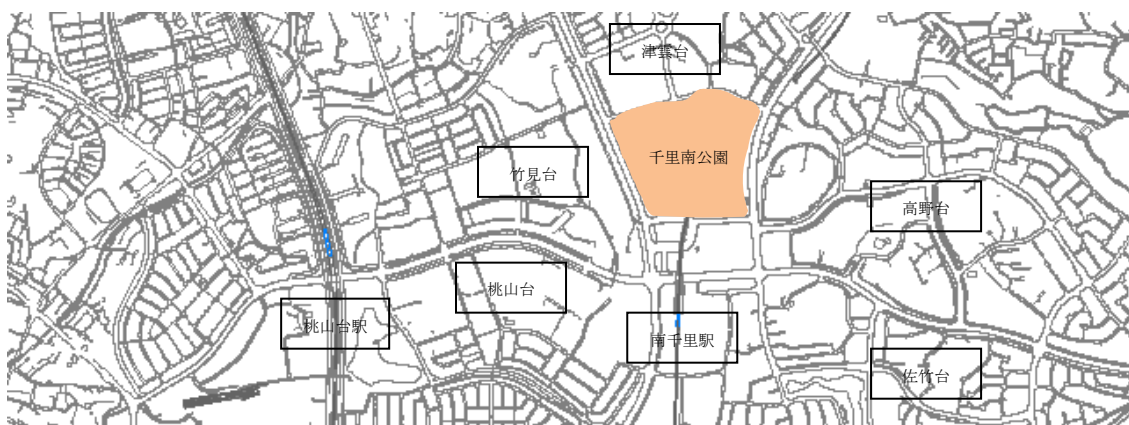
	項目	予定時期
1	現地説明会の開催	平成 30 年 2 月 20 日
2	応募書類の受付期間	平成 30 年 2 月 26 日から 3 月 13 日まで
3	優先交渉権者の決定	平成 30 年 3 月下旬ごろ
4	基本協定の締結	平成 30 年 4 月中旬ごろ
5	事業者工事着手	平成 30 年 4 月中旬ごろ
6	完成・管理運営開始	平成 30 年 4 月下旬から 5 月末日の間

7 事業用地の概要等

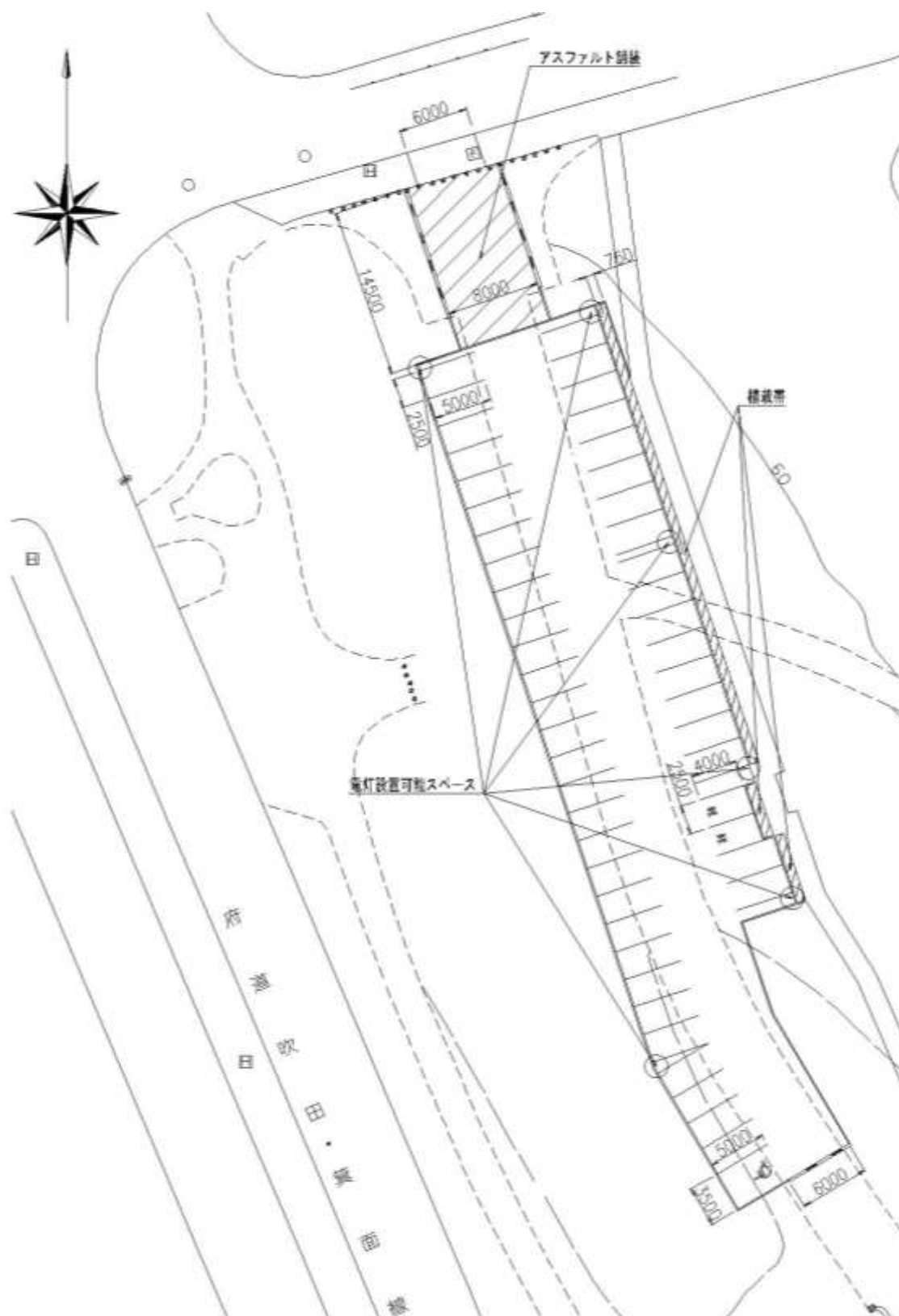
(1) 事業用地の概要

項目		概要
位置		大阪府吹田市津雲台 1 丁目 3 番
事業用地		千里南公園の駐車場用地約 1400 m ² 程度 ((3) 駐車場計画図参照) 駐車場台数 48 台とカフェ事業者従業員用駐車場 2 台
都市計画等	区域区分	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	高度地区	25m 第 3 種高度地区
	地区計画	千里ニュータウン地区計画 (地区整備計画なし)
	防火・準防火地域	なし
その他		なし
周辺道路状況		西側：府道 121 号線吹田箕面線 東側：府道 129 号線南千里茨木停車場線 北側：市道津雲台 52 号線 ：市道津雲外周線 南側：市道津雲台 53 号線

(2) 位置図



(3) 駐車場計画図



8 駐車場施設の管理運営等についての基本的事項

(1) 駐車場施設について

- ア 駐車場の名称は、提案することも可能とし、本市と協議のうえ、承諾を得るものとする。
- イ 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メートル及び高さ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。
- ウ 駐車場の営業時間は、24時間営業とする。
- エ 駐車場の駐車料金は、最初の30分を無料とし、以後の料金体系は、提案事項とする。また、最大料金は22時から8時までの間で、提案により設定できるものとする。
- オ 事業者は、利用者のうち本市が指定する別表1について、無料、免除及び年間定期券発行の措置を講じるものとする。
- カ 条例第15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る。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6か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内容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。
- キ 事業者は、駐車場の利用においてトラブルが発生した場合に備え、駐車場内に電話又はインターフォンを取り付ける等、事業者と利用者が24時間直接連絡できる措置及び体制を構築するものとする。また、緊急時は30分以内に現地に到着し対応するものとする。
- ク 事業者は、事故・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、駐車券の紛失、自動車や施設の破損等の苦情についても同様とする。なお、事業者は、事故、故障等については、直ちに本市に報告するものとする。
- ケ 事業者は、自らの事業に起因する利用者や周辺住民からの苦情(満車時、路上の空き待ち車両の対応含む)等について、責任を持って誠実に対応するものとする。また、苦情等が自らの事業に起因しない場合であっても、事業者は苦情等に傾聴し、関係機関に連絡するものとする。なお、事業者は、苦情等の内容により、関係機関への協力を惜しまないものとする。
- コ 事業者は、緊急連絡体制を本市に届け出るものとする。なお、変更があった場合、速やかに届け出るものとする。
- サ 料金の精算は、各種紙幣・硬貨に対応するものとし、釣銭切れ等が生じないようにしなければならない。
- シ 電力供給不足等により駐車場が停電する場合には、早急に利用者への告知等を

- 行うものとし、料金の精算を行い、利用者が出庫できる状態にするものとする。
- ス 災害等により、緊急対策として本市が必要と認めるときは、事業者へ通知し、駐車場の閉鎖を要請する場合がある。
- セ 事業者は、駐車場の運営に支障のない範囲で、本市が業務や施設管理上必要な場合に限り、本市職員・委託業者等が区域内を通行すること及び必要なスペースを一時的に無償で占有することを認めるものとする。
- ソ 事業者は、長期間の駐車を原則認めないものとし、長期放置車両に対して、その対策を講じるものとする。また、必要に応じ、事業者の費用負担により、撤去の手続を行うものとする。なお、本市から撤去の指示があった場合も同様とする。
- タ 事業者は、駐車場の管理運営にあたり、善良なる管理者として、第三者に被害を及ぼさないように措置しなければならない。なお、第三者に損害を及ぼした場合は、事業者の責任と費用負担により、解決するものとする。この場合、本市は一切の責任を負わない。
- チ 事業者は、自らの責に帰する理由により公園施設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、本市が算出した金額を損害賠償として支払うものとする。
- ツ 事業者が自己都合により許可を廃止する場合は、6か月前までにその通知を本市に通知しなければならない。なお、すでに納付のあった使用料は還付しないものとする。
- テ 駐車場内には、地下埋設物が存在するが、地下埋設物に関する許可権限は、条例により、本市が有している。地下埋設物の管理者が作業等を行う場合、本市が工程等について協議し、事業者へ事前に連絡するものとする。
- ト 風水害の気象警報発令時には、本市が必要と認めるとき、事業者へ通知し、駐車場の閉鎖を要請する場合がある。また、本市からの要請の有無に関わらず、利用者に危険が及ぶ可能性がある場合、事業者は駐車場を閉鎖し、利用者の安全を確保しなければならない。なお、風水害に起因する損害について、本市は一切責任を負わない。
- ナ 設置許可終了時、事業者は、本施設の運営に伴い設置した設備等の寄附を希望する場合、必要な書類等を本市に提出するものとする。なお、寄附しようとする設備等に瑕疵や不備がある場合、事業者の費用負担のもと、補修などの適切な処置を行うものとする。本市は、寄附を受諾すると判断した場合、受理するものとする。
- ニ カフェ事業者は、従業員が公共交通機関を利用して通勤できない時間帯の交通手段を確保するため、従業員用の駐車スペースを必要としている。そのため、事業者はカフェ事業者の従業員用の駐車スペースを確保するものとする。駐車スペースは、店舗から最も遠い北側2台分とし、車室面積は25㎡とする。

2台分の駐車料金は、年間㎡あたりの提案設置許可使用料に2台分の車室面積25㎡を乗じ、事業者の管理料として1.5を乗じた金額とし、カフェ事業者と事業者の間で直接契約するものとする。

※提案設置許可使用料が4,000円/㎡の場合

$$4,000 \text{ 円/㎡} \times 25 \text{ ㎡} \times 1.5 = 150,000 \text{ 円/年}$$

ヌ カフェ事業者への無料券の有償提供は、カフェ事業者と事業者の間で協議し、両社の運営に無理のない範囲とし、一方が駐車料金の全てを負担することがないようにする。

ネ カフェ事業者が施設運営のために必要な資材を搬入するため、車両が駐車場敷地内を通行する。車両の通行は無料とし、ゲートを通過するために必要なパスカード等を発行する等無料通行に必要な費用は、カフェ事業者が負担するものとする。なお、費用は実費の範囲内とし、手数料等は求めないものとする。

(2) 駐車場設備の設置工事等について

ア 事業者は、駐車場設備を自らの費用負担で設置するものとする。なお、設備工事を着手する前に、工事内容、工事期間について本市と協議を行うものとする。

イ 事業者は、原則として、駐車場の管理運営に必要な機器、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を自らの負担で設置しなければならない。その場合、本市と協議のうえ、承諾を得るものとする。

ウ 事業者が管理（防犯）カメラ等の設置をする場合は、本市と協議のうえ、承諾を得るものとする。また、運用については、本市の規定に基づくものとする。

エ 事業者は、駐車場運営開始後、標識等駐車場の工事を行う場合、工事の内容、期間及び工事期間中の駐車場管理運営について、本市と協議のうえ、その承諾を得るものとする。

オ 事業者は、駐車場運営開始後、駐車場施設の現状を変更する場合（整地工事を含む）、又は簡易な工作物を設置する場合、事業者は事前に本市に工事図面等を提出し、承諾を受けなければならない。ただし、やむを得ない場合は、本市と協議のうえ、駐車場の一部を閉鎖できるものとする。

カ 事業者は、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、環境配慮に努めるものとする。

キ 事業者の広告となるような看板等の設置は認めない。

ケ 設置許可範囲外での電気設備の使用については、原則不可とする。

(3) 駐車場施設の管理運営開始に伴う諸手続きについて

ア 事業者は、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本市土木部総務交通室に提出するものとする。その際、路外駐車場の届出に必要な書類は、事業者において作成及び提出するものとし、施設に改善等が必要な

場合は事業者において費用を負担し、措置するものとする。

イ 事業者は、その他の関連する法令等を遵守し、必要な手続き等を行うものとする。

(4) 駐車場の維持管理について

ア 事業者は、駐車場の設備等を定期的に保守・点検し、場内の美観を保つため清掃、除草を行うものとする。また、駐車場敷地内の不法投棄等は、事業者の責任において速やかに対応するものとする。

イ 本駐車場施設の舗装は砂利です。自動車の通行や天候等により、砂利が流出し、駐車場利用に支障をきたす状態になった場合は、事業者の費用負担により、舗装の補修を行うものとする。なお、舗装は、樹脂系の保護材（T-10 対応）を使用し、砂利の流出を抑制する措置を講じている。

(5) 植栽帯について

本駐車場には植栽帯があり、樹木や草花の植付及び維持管理は事業者の費用負担で行うものとする。適切に維持管理し、枯損等があった場合、植替えを行うものとする。植栽帯の周辺には水道管がなく、水栓を設置することはできない。樹木や草花の種類や維持管理方法等は、水栓がないことを考慮するものとする。

植栽帯の大きさは、3種類あり、以下のとおりとする。

ア	41.5m × 0.76m	}	合計 約 40 m ²
イ	4.76m × 0.76m		
ウ	6.00m × 0.76m		

(別表 1)

駐車料金を無料、免除及び年間定期券発行とする本市が指定する者

	指定対象者	条件等
1	障がい者	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 3 時間無料
2	カフェ事業者従業員	カフェ事業者従業員用として、2 台分年間定期券の発行 有料 駐車料金は、第 1 事業概要 8 (1) ニ
3	カフェ搬入業者	カフェ搬入業者が駐車場を通行する場合 無料
4	その他	その他、本市が特別の理由があると認めるとき 無料及び免除

第2 事業者提案を求める内容

1 駐車場施設及び運営に関する提案

(1) 事業実施体制

駐車場の運営を行う組織体制

- ア 担当部署組織図
- イ 人員配置状況
- ウ 関係会社等の連携
- エ その他

(2) 駐車場設備等の仕様

ア 駐車場設備等の仕様

- (ア) 精算機
- (イ) 車止め
- (ウ) 電灯
- (エ) ゲート
- (オ) 看板
- (カ) その他

イ 植栽帯の整備内容

- (ア) 植栽する樹種や本数
- (イ) 管理方法及び頻度
- (ウ) その他

(3) 駐車場の安全・防犯・トラブル等の対応

- ア 駐車場内の事故対策や事故時の対応
- イ 駐車設備機器類の保守・点検方法及び頻度
- ウ 場内清掃の方法及び頻度
- エ 夜間等の防犯対応
- オ 利用者や周辺住民からの問い合わせ等の対応
- カ 災害等発生時の連絡体制
- キ その他

(4) 利用者への対応・利便性の向上

- ア 満空情報の提供（看板等）
- イ 第1事業概要（別表1）への無料及び減免の実施方法
- ウ 停電時の対応方法（電気設備が使用できない場合の対応方法）
- エ 料金体系
 - (ア) 8時から22時までの料金体系
 - a 最初30分無料以降、120分間の料金体系（評価対象）
 - b 150分以降の料金体系（評価対象外）

- (イ) 22時から8時までの料金体系
 - a 最大料金を設定する場合の最大料金（評価対象外）
 - b 22時から8時までの料金体系（評価対象外）

オ その他

(5) 事業スケジュール

オープン予定日までの事業スケジュール

(6) 収支計画（1年目から5年目まで）

ア 収入内訳

イ 支出内訳

2 柔軟な提案

本施設は、千里南公園に新設する駐車場であるため、本施設の設置により、千里南公園の景観や環境等が変化し、その魅力が損なわれないように配慮しなければならない。また、本施設は、公園施設であるため、事業者は、千里南公園の運営に寄与する取組が求められる。

そのため、駐車場施設及び運営に関する提案及び千里南公園の運営に寄与する取組について、次の視点を加えた柔軟な提案を求める。

- (1) 環境に配慮した取組や施設
- (2) 公園の特性を考慮した管理方法
- (3) 景観に配慮した取組や施設
- (4) 利用者サービス向上及び利用の促進に寄与する取組や施設

第3 事業提案にあたっての条件

1 共通事項

- (1) 事業者は提案内容に基づき、事業運営及び付随する維持管理を行うものとする。
- (2) 事業実施にあたっては、都市公園の利用や機能に支障を及ぼさないものとする。
- (3) 常設サインや看板等は「吹田市屋外広告物景観形成ガイドライン」を遵守しなければならない。なお、設置場所及びサイズについては、本市と協議するものとする。
- (4) 案内等のサインは、公園利用者の妨げにならないように配慮するものとする。なお、設置場所及びサイズについては、本市と協議するものとする。

2 本施設の設置に伴う基本的な考え方

本施設は多くの市民が千里南公園に訪れる機会を増やし、公園利用者の利便性を高めることを求める。また、環境や景観への配慮、公園の特性を考慮した管理方法、利用者サービスの向上及び利用の促進に寄与する取組等の提案を求める。

3 事業期間及び事業評価等

(1) 事業期間

事業期間は、基本協定締結の日から原状回復が完了した日までとする。

(2) 事業評価

許可期間満了前に事業計画に沿った事業内容が展開されているか等、事業評価を実施する。

(3) 年度事業報告

事業者は、事業期間中の事業評価実施年以外の年には必ず、年度事業報告を本市に提出するものとする。

4 使用料等の条件

(1) 使用料

事業者は、駐車場敷地部分の設置許可使用料を、次の条件により事業者が提案するものとする。

ア 使用料は100円単位とする。

イ 最低年間使用料は2,000円/㎡とする。

ウ 駐車場敷地面積は本市が行っている整備工事完了後確定するものとし、公募段階では約1,400㎡とする。

エ 毎年納付する最低使用料（参考） $1,400\text{㎡} \times 2,000\text{円/㎡} = 2,800,000\text{円/年}$

(2) その他の使用料

イベント等一時的な園地利用については、条例第4条による許可に基づき、使用料を納付するものとする。使用料の詳細等については条例別表第1を確認するもの

とする。なお、適用区分については、本市が事業内容に応じて判断する。

(3) 占用料

提案内容や事業計画によっては、条例第9条に基づく占用の許可に伴う占用料が発生する場合がある。

5 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者の責任分担は、原則として「資料1 リスク分担表」及び基本協定によるものとし、応募にあたっては、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うものとする。リスク分担表及び基本協定に示されていない事項については、双方の協議により定めるものとする。

6 権利譲渡等の禁止

事業者は、市長の許可なく、その権利を他人に譲渡し、転貸し、担保に供し、又は使用させることを禁止する。

7 原状回復義務

設置許可期間終了のとき又は設置許可を取り消されたときは、本市が指定する期日までに事業者の負担で、事業用地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、特に本市が承諾した場合は、原状回復せずに返還するものとする。

8 事業内容の変更

事業者は、事業計画書の内容を変更する必要がある場合、本市と相当の期間を設けて協議を行ったうえで、本市の承諾を得た場合、事業の内容を変更することができる。

9 許可の取消し

事業者が許可条件や基本協定に違反又は条件を満たしていないと本市が判断した場合は、事業者に改善を指示することがある。指示後に改善が見られない場合、本市は許可を取消すことがある。

10 関係法令等の遵守

本事業の実施に当たっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の趣旨と照らし合わせて適宜参考にするものとする。法令及び条例等は、最新版を適用するものとする。

第4 応募法人の参加資格要件等

1 応募法人

本事業に応募しようとする法人又は応募した法人は、本施設の設備設計・施工、管理運営等の業務を行うために必要な企画力、技術力、資本金等の経営能力を備えた単独の法人（以下「応募者」という。）とする。

2 参加資格要件

応募者は、次の参加資格要件を全て満たすものとする。

- (1) 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。
- (2) 吹田市指名停止措置要領に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- (3) 次の法律の規定による申立て又は通告がなされていない者であること。

ア 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法施行による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条の規定による破産申立て。

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て、又は同法附則第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にかかる同法施行による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立て。

ウ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立て、又は平成12年3月31日以前に、同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行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。

- (4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある団体でないこと。
- (5) 吹田市暴力団の排除等に関する条例（平成24年条例第50号）に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者でないこと。
- (6) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属又は関与していないこと。
- (7) 直近3事業年度において3年間、時間貸し有料駐車場（50台以上）を大阪府内で運営した実績があること
- (8) 直近1事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納がないこと。
- (9) 直近3事業年度連続して経常損益がマイナスでないこと。

(10) 直近3事業年度連続して自己資本比率がマイナスでないこと。

(11) 直近3事業年度連続して営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスでないこと。

3 参加資格確認基準日

上記の参加資格要件等の確認基準日は、事業提案書提出日とする。

事業提案書提出日から基本協定締結までの期間に、「2 参加資格要件」を満たさない状況になった場合は、失格とする。

第5 応募の手続き

1 募集等のスケジュール

募集のスケジュールは以下のとおりとします。

	項目	予定時期
1	本募集要項等の公表	平成30年2月10日
2	現地説明会の開催	平成30年2月20日
3	質問の受付期間	平成30年2月19日から2月22日まで
4	質問に対する回答	平成30年2月20日から2月23日まで
5	応募書類の受付期間	平成30年2月26日から3月13日まで
6	応募書類の審査期間	平成30年3月14日から3月28日まで
7	選定結果通知・公表	審査後速やかに
8	基本協定の締結	平成30年4月中旬
9	施設の工事開始日	平成30年4月中旬以降 (本市と協議のうえ)
10	施設のオープン	平成30年4月下旬から5月末日までの間

(1) 現地説明会の開催

日時：平成30年2月20日（火）10：30から11：30まで

場所：吹田市千里花とみどりの情報センター内講習室（予定）

住所：吹田市津雲台1丁目2-1（千里ニュータウンプラザ内1階）（予定）

専用駐車場はございませんので、公共交通機関をできるだけご利用ください。

説明会への参加に関する留意事項は以下のとおりとします。

ア 会場の都合上、1社につき3名以内で参加してください。

イ 説明会に参加される場合は、説明会参加申込書（様式5）（PDF）により、平成30年2月19日12：00までに担当窓口へ電子メール（件名は「千里南公園有料駐車場説明会参加申込書」としてください。）で申し込んでください。本市が電子メールを受信した日の開庁日から3日以内に、受信確認メールを返信します。なお、平成30年2月19日17：00までに受信確認メールが届かない場合は電話にてご連絡ください。

ウ 応募要項等の資料は、各自ご持参ください。

エ 現地説明会への参加は応募の必須条件ではないが、応募を予定している事業者は可能な限り参加してください。

(2) 質問と回答

応募者は、質問事項がある場合は、次のとおり質問書を提出してください。

ア 提出書類

質問書（様式3）（PDF）

イ 提出方法

電子メール（件名は「千里南公園有料駐車場質問書」としてください。）

なお、本市が電子メールを受信した日の開庁日から3日以内に、受信確認メールを返信します。

ウ 回答方法

本市ホームページに質問及び回答を随時掲載します。

(3) 質問に対する留意事項

ア 質問した応募者の企画提案のノウハウ等や権利、若しくは競争上の地位その他の正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、質問及びその回答を公表します。

イ 公表する内容は質問とその回答のみとします。

ウ 回答の公表をもって、本募集要項等の補完、追加又は修正とします。

エ 意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しません。

(4) 審査

ア 審査は応募書類により行います。

イ 審査は、応募書類④を選定会議の委員に配付し、不明瞭な事項があった場合は、その事項について本市より質問を行うことがあります。その場合には、質問の回答期限を応募者に通知しますので、回答を所定の様式で返信してください。返答がない場合、当初提出の応募書類にて審査を行います。

ウ 審査日

日時：平成30年3月28日（水）予定

(5) 審査結果

審査結果については、審査後速やかに事業者へ通知し、公表します。

2 応募書類の提出等

(1) 応募書類

応募書類は以下のとおりとします。

ア 書類①から③までは3部（正1部 副2部（副は複写可））、④は1部、⑤は10部提出してください。

イ 書類⑤は、応募者が判明できる記載、表現等（商号、実印等）は黒塗りにする等により消してください。

ウ 書類④及び⑤の全ての書類の電子データ（PDF）を記録したCD-RまたはDVD-R1枚を提出してください。

(2) 応募する事業者に関する書類

名 称	内 容	様 式
①応募申込書	応募登録申込書	様式 1
	誓約書	様式 2
②添付文書	応募者の定款又は寄附行為	自由様式
	登記事項証明書	
	印鑑証明書	
	役員一覧表	
	応募者の概要書	
	既存運営事業の実績	
	直近 1 年間の納税証明書（国税は、その3の3）	
	直近 1 年間の納税証明書（都道府県税、市町村税）	
	直近 3 事業年度の決算書（貸借対照表、損益計算書、販売費及び一般管理費の内訳等）	
キャッシュ・フロー計算書		
③駐車場運営実績の確認書類	直近 3 事業年度において 3 年間、時間貸し有料駐車場（50 台以上）を大阪府内で運営した実績がわかる書類（1 か所）（民間施設、官公庁施設問わず）	自由様式 （契約書等の写し）
④使用料	設置許可使用料（100円単位）	様式 6

(3) 提案書類

書類名	内容
⑤事業計画書	<p>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）</p> <p>2 駐車場設備等の仕様 （1）精算機、車止め、電灯、ゲート、看板等駐車場設備の主要寸法、機能（視認性等）を記載 （2）植栽する樹種、本数、規格の分かる図面</p> <p>3 駐車場の安全・防犯・トラブル等の対応 （1）駐車場内の事故対策や事故時の対応 （2）駐車設備機器類の保守・点検方法、場内清掃、植栽管理 （3）夜間等の防犯対応 （4）利用者や周辺住民からの問い合わせ等の対応 （5）災害等発生時の連絡体制</p> <p>4 利用者への対応・利便性の向上</p>

	<ul style="list-style-type: none"> (1) 満空情報の提供（看板等） (2) 別表1への無料又は減免の実施方法 (3) 停電時の対応方法（電気設備が使用できない場合の対応方法） (4) 料金体系 5 事業スケジュール <ul style="list-style-type: none"> オープン予定日までの事業スケジュール 6 民間事業者の柔軟な提案（環境に配慮した取組、管理方法に対する提案、総合的な景観対策、利用者サービスの向上及び利用の促進に寄与する取組等） 7 収支計画（1年目から5年目まで） <ul style="list-style-type: none"> (1) 収入内訳 (2) 支出内訳
--	--

(4) 提案書類の留意事項

ア 用紙のサイズは最大A3、片面刷り、フォントサイズは最少10.5とします。ページ数を付してください。

イ 提案の内容は、その考え方等について、文章、表及び図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。

ウ 提案書類は、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。

エ 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。

オ 提案書類提出期間終了後は、事業者の都合による提案書類の差替え及び再提出はできません。ただし、本市が必要と認めた場合は、この限りではありません。

カ 提出資料以外で本市が必要と判断した場合は、追加資料等の提出を求めることがあります。

キ 提出書類は、今回の審査以外に使用しません。

(5) 提出方法

吹田市土木部公園みどり室に持参してください。

土曜日、日曜日、祝日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで。事前に、本市に電話連絡のうえ、提出日及び提出時間について調整してください。なお、提出時に応募書類の内容等について説明及び修正を求められることがあるので、各提出書類について内容を説明できる者が持参してください。

3 失格事項

(1) 次の要件に該当した場合は、応募を無効とします。

ア 提出書類に虚偽の記載があった場合

- イ 募集要項に違反又は著しく逸脱した場合
- ウ 提出期間内に提出書類等が提出されなかった場合
- エ 選定の手続きにおいて不正な行為があったと本市が認めた場合
- オ 応募資格を満たしていないことが判明した場合
- カ 応募者による業務遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
- キ その他不正行為があった場合

4 その他応募に係る留意事項

(1) 費用の負担

応募に必要な費用は、提案者の負担とします。

(2) 資料等の取扱い

本市が配布及び公表する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。

(3) 提出書類の取扱い

事業者から提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外に使用しません。事業者名やその提案内容の一部について、本市ホームページ等で公表することがあります。

(4) 著作権

提案書類の著作権は、事業者に帰属します。ただし、提案書類について、事業者の選定、公表、住民説明、その他本市が必要と認めるときには、本市はこれを無償で使用できるものとし、

なお、提案書類の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法（昭和45年法律第48号）に認められた場合を除き、第三者の承諾を得てください。第三者の著作物の使用に関する責めは、事業者に帰するものとし、

(5) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責めは、事業者に帰するものとし、

(6) 機密事項の遵守

事業者は、提案内容や本市との協議事項、交渉内容等につき守秘義務を遵守するものとし、本市の事前の承諾なく、これらの内容を公表してはいけません。

(7) プロポーザルの延期又は中止

天災等の不可抗力による場合又はプロポーザルを公正に執行することができないおそれがあると認めたときは、既に公表若しくは通知した事項の変更又は当該プロポーザルを延期若しくは中止することがあります。なお、この場合において、事業者は、本プロポーザルに要した費用を本市に請求することはできません。

(8) 応募書類に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによるものとします。

5 応募の辞退

応募登録申込書の提出以降に、本事業への応募を辞退する場合は、次のとおり辞退届を提出してください。

(1) 提出書類

辞退届（様式4）

(2) 提出方法

持参又は郵送

持参の場合は、土曜日、日曜日、祝日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで。事前に、本市土木部公園みどり室に電話連絡のうえ、提出日及び提出時間について調整してください。

郵送の場合は、書留等の郵便局が配達した事実の証明が可能な方法で送付してください。

第6 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

1 応募書類の確認

本市は、提出された応募書類について、参加資格要件及び本募集要項に示す条件等が充足しているか否かを確認し、否の場合は失格とし、応募者に通知する。

これらの要件等を満たしている事業者を対象に選定等を行うものとする。

2 選定方法について

本市が設置する千里南公園有料駐車場運営事業者選定会議（以下「選定会議」という。）の審査結果を踏まえて、本市が事業者を決定する。

選定会議での審査は書類審査とし、応募書類と事前の本市から事業者への質問回答内容を用いて、提案内容を精査し、審査基準に基づいた審査点を算定する。

（1）審査基準

事業提案を審査する基準は、「資料2 審査項目及び審査基準」（以下、「審査表」という。）のとおりとし、評価点は100点満点とする。

（2）評価点（料金体系及び設置許可使用料以外）

審査表の①事業計画のうち料金体系を除く各項目は、相対評価にて各応募者の提案内容に選定委員が順位をつけ、下記の計算式を用い評価点を算出する。なお、各項目に対し、提案がないと判断された場合、順位はなく評価点を0点とする。

$$\text{評価点} = X - ((X/Y) \times (Z - 1))$$

X：配点 Y：応募者数 Z：順位

※ 5社応募があり、配点10点の審査項目に対し提案有が2社、提案無が3社だった場合
1位：1社（10点） 2位：1社（8点） 順位無：3社（0点）

（3）提案

評価の対象となる提案とは、有料駐車場を管理運営するに際し、最低限必要な設備や人員等に以下の視点を加えた提案の有無で判断する。

ア 利用者サービスの向上及び利用の促進に寄与した取組があるか

イ 環境に配慮しているか

ウ 管理方法が公園の特性を考慮しているか

エ 景観に配慮しているか

（4）評価点（料金体系及び設置許可使用料）

ア 料金体系

駐車料金体系は、公園利用者が多い8時から22時まで（①）と、公園利用者が少ない22時から8時まで（②）の2時間帯で設定可能とする。

①の時間帯のうち、市民が千里南公園を利用する標準滞在時間を2時間30分（150

分)とし、利用を促進するため、最初30分無料以降の120分間の料金を審査対象料金とし、400円以下の提案を求める。評価点の算出方法は審査表のとおりとする。

120分以上の料金は、最大料金の設定を不可とする以外、自由設定とし、審査対象外とする。

また、②の時間帯についても料金体系は自由設定とし、最大料金の設定も可能とし、審査対象外とする。

イ 設置許可使用料

設置許可の使用料の提案を求める。年間2,000円/㎡以上とし、単価は100円単位とする。評価点の算出方法は審査表のとおりとする。

(5) 選定方法

ア 選定対象が2者以上の場合

(ア) 1者を過半数の選定委員が第1位と評価した場合

過半数の選定委員が第1位と評価した提案者を、最優秀提案者とする。最優秀提案者の選出後、次に第1位と評価した選定委員が多い提案者を優秀提案者とする。次に第1位と評価した選定委員が同数又はいない場合は、第2位と評価した選定委員が多い提案者を優秀提案者とし、それも同数若しくはいない場合は、第3位と評価した選定委員が多い提案者を優秀提案者とする。

ただし、上記の方法で優秀提案者を決定できない場合は、選定委員全員の総合審査点の合計点により決するものとし、それでも決しない場合は、委員長が決するものとする。

(イ) 1者を過半数の選定委員が第1位と評価しなかった場合

過半数の選定委員が第1位と評価する提案者がいない場合、上位2者を選出し、その2者の決選投票(多数決)により最優秀提案者と優秀提案者を決定する。

この場合の上位2者の選出方法は、第1位と評価した選定委員の多い2者とし、同数等の理由で2者を選出できない場合、第2位と評価した選定委員が多い提案者、それも同数等の場合は第3位と評価した選定委員が多い提案者とする。

ただし、上記の方法で2者を選出できない場合、選定委員全員の総合評価点の合計により2者を選出するものとし、それでも2者を選出できない場合は、委員長の決するところにより、2者を選出するものとする。

イ 選定対象が1者のみの場合

選定委員による採点を行い、過半数の選定委員が85点以上と採点した場合、この提案者を最優秀提案者とする。

(6) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

最優秀提案者を優先交渉権者とし、優秀提案者を次点交渉権者として選定する。

優先交渉権者は、本市との協議等を経て、基本協定を締結した後、本事業に着手するものとする。

なお、優先交渉権者が基本協定等の契約を締結できない場合は、次点交渉権者と契約の交渉及び締結の手続きを行うものとする。

3 審査結果の通知と公表

事業者が決定後、すべての応募者に書面で通知します。また、土木部公園みどり室のホームページにも掲載します。

第7 基本協定等に関する事項

1 事業提案の内容修正

事業者が事業提案した内容は、これを確約するものではありません。必要に応じて修正等していただくことがあります。

2 基本協定の締結等

事業者は、本市からの決定通知後速やかに、事業内容について本市と協議を行い、事業の基本的事項（事業内容やスケジュール、設置、管理及び運営条件等）を定めた基本協定を締結していただきます。

基本協定の内容は、「資料3 基本協定書（案）」を基本とします。

3 施設設置許可

営業開始前（設備工事期間含む）に、条例第8条に基づく設置許可の手続きを行うものとします。

第8 その他留意事項

1 災害時の施設の取扱い

本公園は公園全体が広域避難地に位置付けられており、大規模災害の際には、一時的に避難する場所に指定されています。また、阪急南千里駅からも近く、災害時の帰宅困難者が一時的に滞留するスペースとしての役割もある。災害発生時には災害対応として使用するため、業務の一部又は全部の停止を命じることがある。

2 誠実な事業遂行義務

事業実施者は、本募集要項等、応募書類、基本協定書等に基づき、本市と随時協議しながら誠実に本事業を安定的かつ継続的に遂行しなければならない。

3 関係機関との協議

(1) 設計段階

ア 事業者は、業務の遂行上必要な各種申請等の手続きを速やかに行うとともに、関係機関との協議内容を本市に報告してください。

また、必要に応じて各種許認可の書類の写しを本市に提出してください。

イ 設備の設計において、関係機関との手続き、協議等により応募書類等の内容に変更が生じた場合には本市に承諾を得てください。

(2) 工事段階

ア 事業者は、工事に当たって必要となる各種許認可、届出等を事業スケジュールに支障がないように事業者の責任において実施してください。

イ 工事に当たって必要な関係機関との協議に起因する遅延については、事業者の責任とする。

ウ 施工に際しては各工事の関係者間で必要な調整を十分に行い、的確な施工管理を行ってください。

エ 工事車両の通行に際しては十分な安全対策を講じるとともに、砂埃や騒音・振動、悪臭、交通渋滞等についても近隣への影響を最小限に抑える対策を講じるものとし、近隣住民から苦情が寄せられた場合には誠意をもって対応し、事業者自らの責任及び費用において対応してください。

オ 調整結果や対応内容、工事スケジュール等を随時本市に報告してください。

カ 必要に応じ、本市は工事の状況について確認を行う場合がある。

第9 問合せ先（担当窓口）

〒565-0855 大阪府吹田市佐竹台1丁目6番1号

吹田市土木部公園みどり室

担当：小島、水谷

TEL：06-6834-5364

FAX：06-6834-5486

Mail：dousei-kouen@city.suita.osaka.jp

<用語の定義>

○ 都市公園

都市公園は、都市公園法第2条の規定により地方公共団体又は国が設置する公園又は緑地です。

○ 公園施設

都市公園の効用を全うするため、公園内に設けられる施設で、都市公園法第2条第2項のほか、同法施行令第5条、同法施行規則第1条の2で定められているものです。

○ 管理許可

都市公園法第5条の規定に基づき、公園管理者（本市）以外の者が公園施設の管理運営を行うことを公園管理者が許可すること。なお、この許可は行政行為の1つであり、民法の特別法である借地借家法は適用されません。

○ 設置許可

都市公園法第5条の規定に基づき、公園管理者（市）以外の者が自ら公園施設を設置し、管理運営を行うことを公園管理者が許可すること。なお、この許可は行政行為の1つであり、民法の特別法である借地借家法は適用されません。

○ 行為の制限

吹田市都市公園条例第4条に掲げられる行為をしようとする場合は、公園管理者（市）に申請し、許可を受ける必要があります。

○ 占用許可

都市公園法第6条の規定に基づき、公園管理者（市）以外の者が工作物その他の物件又は施設（以下「占用物件」という。）を設けて公園を占用する場合は、（市）に申請し、許可を受ける必要があります。占用物件については、都市公園法第7条ほか、同法施行令、吹田市都市公園条例の規定に拠ります。