

東小路駐車場の貸付に係る公募型プロポーザル実施要領

1. 事業の趣旨・目的

東小路駐車場を民間の駐車場運営のノウハウを活用して運営することにより、利用者の利便性の向上を図り、適正かつ効率的に運営管理を行うことを目的として、土地の貸付を受け時間貸駐車場を運営する民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集する。

2. 貸付物件（対象駐車場）

貸付物件は、次のとおりである。詳細は、12. 対象物件の概要を参照。

- (1) 名称：東小路駐車場
- (2) 場所：島根県安来市安来町字内浜1854番6
- (3) 面積：479.71㎡

3. 貸付契約の主な条件

(1) 貸付の方法

本貸付は、地方自治法第238条の5第1項の規定による普通財産の貸付とする。

(2) 貸付物件の用途指定

対象物件は、24時間営業の有料時間貸駐車場として、機械による管理を行う駐車場とする。

(3) 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年間とする。

また、当初貸付期間満了後に継続での貸付けを希望する場合は、借受者は契約期間満了の6か月前までに、書面により申し出ることとし、本市が適当と認める場合は1回に限り貸付期間の更新を行うことができる。ただし、更新を含めた貸付期間は最長10年間とする。

なお、駐車場の機器の設置及び撤去にかかる期間は、当該貸付期間に含めるものとする。

(4) 貸付料

最低貸付料を年額52,800円（消費税及び地方消費税を含む）とし、応募者が貸付料提案書（様式4）に記載した金額とする。

(5) 駐車場の整備

借受者は、提案内容に基づく事業計画により、自らの責任と負担に

において有料時間貸駐車場の設備更新、運営及び維持管理、修繕等を行うものとする。

- ① 駐車場法（昭和32年法律第106号）及び関係法令を遵守すること。
- ② 対象駐車場の区画レイアウト、車路及び設備配置について、十分に安全を確保すること。
- ③ 設備工事開始前に、本市と整備内容及び施工について十分な協議を行うこと。また、貸付物件と隣接する民間の月極駐車場事業者とも別途協議を行うこと。
- ④ 駐車場の設備更新に関しては、貸付開始日から駐車場供用開始までに借受者の負担により完了すること。
- ⑤ 契約満了に伴う駐車機器の撤去に要する期間は貸付期間に含めるものとし、詳細は本市と別途協議すること。
- ⑥ 精算機は、インボイス対応及び令和6年に発行が予定されている新紙幣に対応すること。
- ⑦ 既存駐車場設備の撤去は、借受者と協議を行った上で、本市が行う。

（6）貸付期間終了時の財産等の寄付

借受者は、対象駐車場に設置した設備の寄付を希望する場合、本市の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を作成し、本市に提出することができる。

（7）利用料金

駐車料金の料金体系については、借受者が決定することができる。なお、現行の駐車場の料金体系は下記のとおりである。

- ① 使用時間 1時間～9時間まで 1時間につき100円
10時間～24時間 1,050円
- ② 1時間単位として駐車し、1時間に満たない端数は1時間とみなす。なお、使用時間が24時間を超えるときは、上記の表の区分に基づいて料金の加算を繰り返すものとする。

（8）その他事業

駐車場事業以外の事業のうち、次のものについては、借受者の負担で実施することができるものとし、借受者の収入が伴うものであっても可とする。

- ① 地域貢献に寄与する事業（周辺地域の活性化等に寄与する事業）
- ② 上記のほか、対象駐車場の安定かつ継続的な運営に寄与する事業

(9) 安来市への報告

年度当初に、その昨年度の月別利用台数及び収支に関する報告を行うこと。

(10) 禁止事項

- ① 借受者は、駐車場運營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。
- ② 貸付物件に建築物を建築することはできない。
- ③ 貸付物件を第三者に転貸することはできない。
- ④ 本件賃借権を第三者に譲渡し、又は他の権利を設定することはできない。
- ⑤ 貸付物件に本市の許可なく看板、自動販売機その他工作物の設置はできない。

4. 参加資格

企画提案に参加する者は、次に掲げる要件をすべて満たしていること。

- (1) 法人格を有する者で、その主要事業として、過去3年間において、国又は地方公共団体等と間で、10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) 安来市又は松江市内に営業所（本店又は支店等）を有すること。
- (3) 駐車場の運営及び管理に当たるサービス拠点を安来市内又は隣接する市町に有すること。
- (4) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (5) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをした者であっては更生計画の認可がなされていない者、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく再生手続開始の申立てをした者にあっては再生計画の認可がなされていない者でないこと。
- (6) 役員等（役員として登記され、又は届出がされていないが、その支店若しくは、本市と契約を締結する事務所の代表等、事実上経営に参画している者を含む。）が、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6項に規定する暴力団員又は暴力団関係者（暴力団の構成員及び暴力団に協力し、又は関与する等これと交わりを持つ者をいう。）と認められる者でないこと。

(7) 直近における法人税、法人住民税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。

(8) 本プロポーザルの提案書の提出日から優先交渉権者決定の日までの期間に、国又は地方公共団体から競争入札における指名停止措置を受けている者でないこと。

5. 応募手続き及び提案受付

(1) 全体のスケジュール

内 容	日 程
募集要項公表	令和5年12月11日(月)
プロポーザル提案申込受付	令和5年12月11日(月)から 令和6年1月26日(金)15時まで
募集要項に関する質問書 受付期間	令和5年12月11日(月)から 令和6年1月17日(水)15時まで
募集要項に関する質問書に 対する回答	令和6年1月19日(金)までに 回答(安来市ホームページに公表)
提案申込等の受付期限	令和6年1月26日(金)15時まで
ヒアリング・審査、 優先交渉権者決定	令和6年2月2日(金)(予定)
既存機械等撤去	令和6年3月(予定)
土地賃貸借契約	令和6年3月下旬(予定)
土地賃貸借開始	令和6年4月(予定)

※ 上記のスケジュールは変更となる場合があります。

(2) 募集要項の公表期間

① 公表期間 令和5年12月11日(月)～令和6年1月26日(金)

② 募集要項 安来市ホームページにて公表

(3) 現地の見学会

現地の見学会は行いません。

※ 貸付物件は、現在、時間貸駐車場として24時間営業しております。

(4) 質疑・回答

① 質問受付期間：

募集開始から、令和6年1月17日(水)15時まで

② 質問方法：

電子メール又はFAXにより、質問書(様式1)を下記13.担

当（書類提出先）まで提出すること。

※FAXの場合、受信確認のため電話で提出した旨を連絡してください。

※電子メールの場合、メールタイトルを「質問書」とし、質問書をPDFファイルにして送付してください。

- ③ 回答日時：令和6年1月19日（金）までに回答する。
- ④ 質問への回答は市ホームページに掲載し、個別の回答は行わない。
- ⑤ 回答内容については、本実施要領と同等の効力を持つものとし、ます。

（5）応募書類の提出

- ① 提出期限：令和6年1月26日（金）15時
- ② 提出方法は、持参（平日の午前9時から午後5時）又は郵送により下記13. 担当（書類提出先）まで提出すること。
 - ※郵送による提出の場合は、令和6年1月26日（金）必着とし、また、收受のトラブルを防ぐため、必ず受取日時及び配達されたことが証明できる方法としてください。
- ③ 提出された書類は返却しません。
- ④ 市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

6. 提出書類

（1）提案申込書（様式2）

（2）誓約書（様式3）

（3）参加資格要件審査関係書類

- ① 会社概要書（任意様式） 1部

※所在地、代表者役職及び氏名、資本金、従業員数、設立年、事業内容、年間売上高、営業所一覧、駐車場管理運営箇所数ほか

※上記の内容を含んだパンフレット等による代用も可

- ② 法人の履歴事項証明書（登記簿謄本） 原本1部

※発行日から3ヶ月以内のもの

※安来市における競争入札参加有資格者である場合は不要

- ③ 納税証明書 原本1部

※国税及び地方税（県税及び市町村税）の未納のない証明書。

3か月以内に発行されたものの写し

※安来市における競争入札参加有資格者である場合は不要

- ④ 直近3年分の財務諸表（貸借対照表、損益計算書等） 1部

※安来市における競争入札参加有資格者である場合は不要

- ⑤ 駐車場管理運営実績（任意様式） 1部

※過去3年間で国又は地方公共団体等との間において10台以上の時間貸駐車場の契約締結した実績

（4）提案申込書類

- ① 企画提案書 正本1部、副本6部

※提出された企画提案書は、本プロポーザルにおける契約の相手方の選定以外の目的では使用しない。ただし、公文書開示請求があった場合は、開示対象となることがある。

- ② 貸付料提案書（様式4） 1部

7. 企画提案書

（1）企画提案書には以下の項目を記載すること。

- ① 管理体制

- ・業務実施体制
- ・安来市との連絡体制

- ② 運営方法

- ・準備期間を含めた業務内容や駐車場運営手順
- ・駐車場内の定期保守の方法

- ③ 安全、防犯、トラブル時の対応

- ・駐車場を運営していく上でのリスクマネジメント
- ・管理拠点が市内又は隣接する市町にあり、トラブルがあった際の対応

- ④ 料金精算機

- ・適切に維持管理を行い、故障等の対応
- ・新規発行紙幣、インボイス制度への対応

- ⑤ 安全対策、誘導等

- ・駐車場の安全確保
- ・適切な看板デザインによる料金表示、場内誘導等

- ⑥ 独自提案

- ・回数券、サービス券、電子マネー対応等、新たなサービスの提案
- ・地域貢献に寄与する事業の提案（周辺地域の活性化等に寄与

する事業)

- ⑦ 提案価格
 - ・収支計画
- ⑧ 駐車料金の設定
 - ・駐車場の料金設定
- ⑨ 収益改善
 - ・収益改善についての提案

(2) 提案書作成における留意事項

- ① 表紙には、「東小路駐車場の貸付に係る企画提案書」と記載する。
- ② 副本には、事業者名が特定できる表現やロゴマークを記載しないこと。
- ③ 提案書はA4もしくはA3サイズで作成し、印刷方法は片面・両面、カラー・モノクロを問わない。

8. 選定方法及び優先交渉権者の決定

(1) 第1次審査

提出された提出書類に基づき、参加資格要件等について、確認、審査を行います。参加資格の要件を満たさない場合は失格とします。第1次審査を通過した応募者には、第2次審査の場所等の詳細を通知します。

(2) 第2次審査

安来市職員で構成された選定委員会において、第1次審査を通過した提案について、応募者のヒアリング及び質疑応答を踏まえ、提案書の内容を評価項目ごとに総合的に審査します。

ヒアリング及び質疑応答は30分間とします。提案者は、希望によりプレゼンテーション(最長20分)を行うことができます。プレゼンテーションを行う場合は、ヒアリング及び質疑応答を含めた時間は、1者あたり最長50分間です。

(3) 審査の評価項目

提案の評価項目及び配点は、別紙1のとおり。

(4) 優先交渉権者・次点交渉権者の選定方法

- ① 第2次審査の点数が最も高い事業者を優先交渉権者として、2番目に高い点数を得た事業者を次点交渉権者として、選定する。
- ② 最高点の事業者が複数の場合は、貸付料の提案金額が最も高い事業者を優先交渉権者として選定する。

- ③ ただし、いずれの事業者の得点が60点未満の場合は、候補者として選定しない。

(5) 審査の結果

① 審査結果の通知

決定結果は、全提案者へ速やかに文書で通知し、電話などによる問い合わせには応じません。また、選定結果の詳細についても問い合わせにも応じません。

② 審査結果の公表

安来市のホームページにおいて、優先交渉権者及び次点交渉権者の名称を公表します。また、申込者数は公表しますが、選定されなかった申込者は公表しません。

③ 次点交渉権者の地位

優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当し資格を喪失した場合は、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得します。

(6) 留意事項

- ① 事業提案者が1社であっても、第2次審査を開催します。

- ② 提案者の出席者は3名以内とします。

- ③ ヒアリング及びプレゼンテーションにあたり、応募書類の差し替え、当日の追加資料等を新たに提出することはできません。プレゼンテーションの際に提案者が使用できる資料等は、応募書類として提出した提案書（紙媒体）とその電子データに限ります。

- ④ プレゼンテーションのために市が準備する機器は、スクリーンとプロジェクターです。それ以外の機器については、必要があれば持参してください。

- ⑤ 荒天等、第2次審査の実施が困難な場合を除き、提案者が正当な理由なく遅刻又は欠席した場合は失格とします。

- ⑥ プレゼンテーション及びヒアリングは、非公開とします。

9. 契約の締結等

- (1) 貸付契約の締結は、安来市駐車場条例（平成17年安来市条例第52号）の一部改正が議会の議決を得られた場合とする。

- (2) 安来市と優先交渉権者は、委託内容、経費等について再度調整を行った上で委託契約を締結する。土地の使用賃借に関する権利義務を規定した土地使用賃借契約を締結します。契約書の内容については、安来市と優先交渉権者が協議のうえ、今後定めるものとします。

- (3) 優先交渉権者が、特別な事情等により契約を締結しない場合は、その理由を記載した辞退届（様式5）を提出すること。

10. 失格条項等

- (1) 提出期限を過ぎて提案申込書が提出された場合。
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合。
- (3) 提案された貸付料が最低貸付料を下回る場合。
- (4) 会社更生法等の適用を申請する等、契約を履行することが困難と認められる状態に至った場合。
- (5) 参加資格を満たさなくなった場合。
- (6) 審査の公平性を害する行為があった場合。
- (7) 前各号に定めるもののほか、企画提案にあたり著しく信義に反する行為等、選定委員会が失格であると認めた場合。

11. その他

- (1) 本要領等の修正、変更、追加などに関する情報提供は、原則として本市ホームページにおいて予告無く行います。
- (2) 本市から提供された実施要項及び関係資料等は、本プロポーザルの提案書関係書類作成のために利用する以外は利用を認めません。
- (3) 提案書等の内容に関する著作権は作成者に帰属するものとする。ただし、本市は採択した提案書の内容を無償で使用できるものとする。
- (4) 本プロポーザルに要する経費は、参加事業者の負担とします。
- (5) 提出書類は日本語を用いるものとし、通貨は日本円とします。
- (6) 提出書類は、原則として提出後の記載内容の変更を認めません。
- (7) 提出された書類は、審査結果に関わらず一切返却しません。
- (8) 提案書申込書を提出した後に辞退する場合は、辞退届（様式5）を提出すること。
- (9) 本要領に記載されていない事項が生じた場合、あるいは本要領の記載事項に疑義が生じた場合は、安来市と借受候補者で協議のうえ決定する。

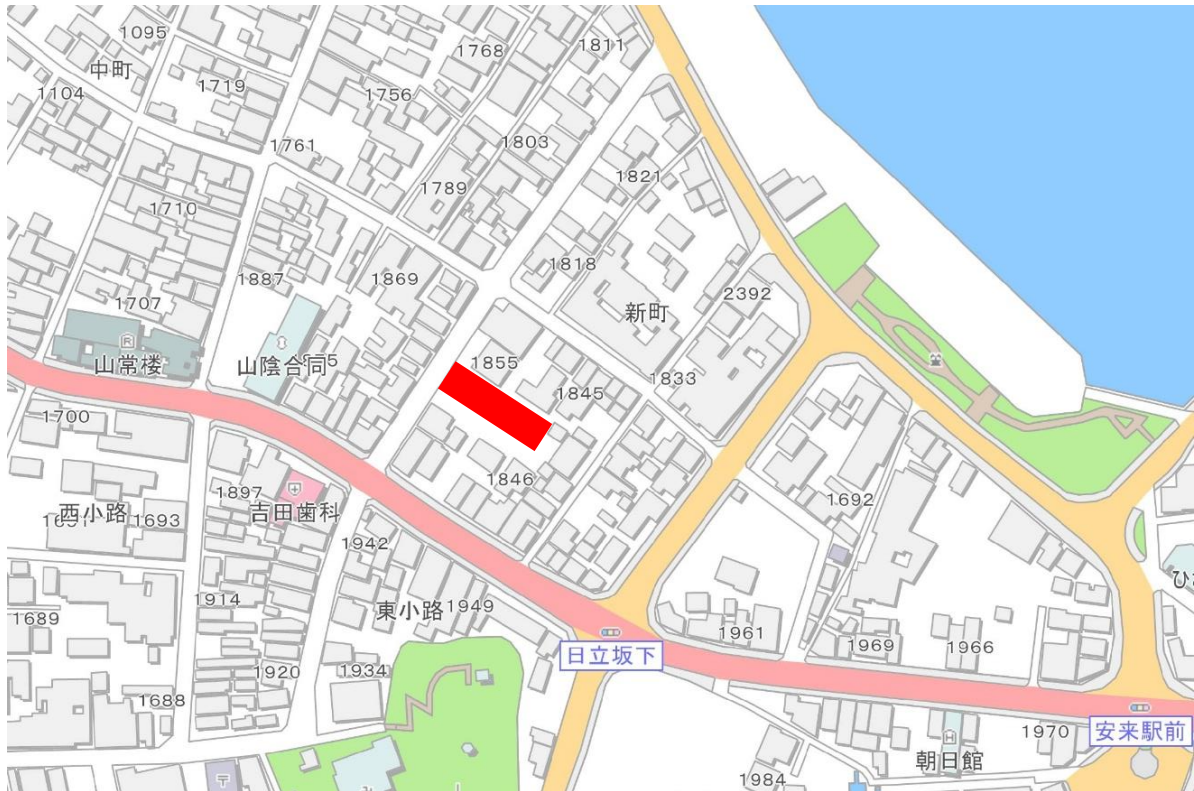
1 2 . 対象物件の概要

(1) 位置図及び航空写真

【位置図】

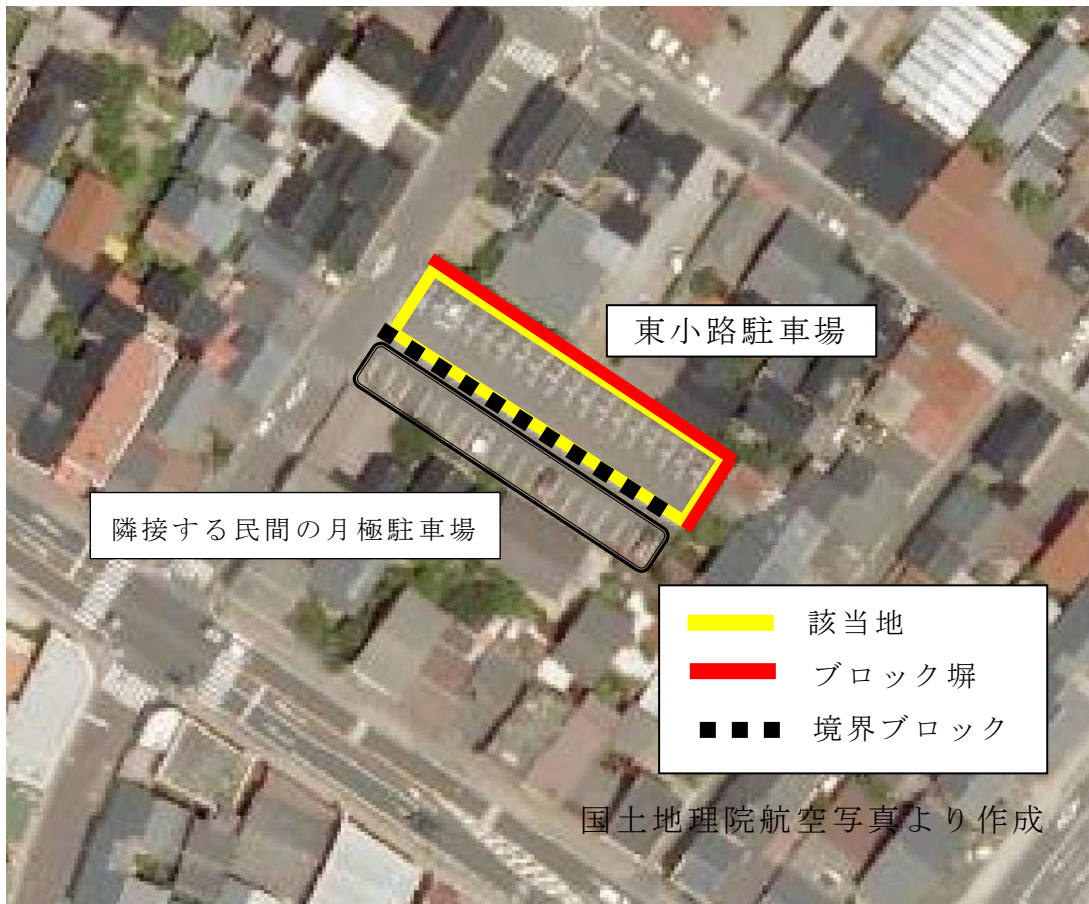


【付近見取図】



マップ on しまねより作成

【航空写真】



【東小路駐車場近景】



(2) 施設の概要

所在地	安来市安来町字内浜 1854 番 6
敷地面積	479.71 m ² (財産台帳地積)
既存施設の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中央精算機式パークロックシステム料金精算機 (CPL260B) フラップ式 ・ 駐車区画 17 区画 (1 区画 5m×2.4m) 車止め有 うち 2 区画は看板設置及びフラップ板故障のため閉鎖中 ・ 外灯 2 基 <p>開設年月 : 平成 11 年 4 月 精算機更新 : 平成 23 年度</p>
土地の権利状況	安来市 (登記年月日 平成 11 年 4 月 22 日)
都市計画等による制限	なし
管理運営状況	管理者 : 安来市総務部管財課
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既設の精算機は生産終了しており、機器の更新が必要です。 ・ 敷地内に電力会社設置の電柱 (引込柱) があります。 ・ 当地の北側及び東側のブロック塀は所有者不明ですが、その設置の状況から市の所有である可能性が高い。 ・ 隣接地に民間の月極駐車場があります (境界ブロックを設置)。 <p>敷地が隣接しており、車両の出入口が一緒となっています。月極駐車場の管理者との間で、相互の所有地を利用して差し支えないものとする協定書があります。</p>

(3) 活用上の制約等

①津波災害警戒区域

津波災害警戒区域の指定はありません。

②洪水ハザードマップ

～0.3m未満の浸水想定区域に指定されています（一部）。

③海岸保全区域

海岸保全区域の指定はありません。

④土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域の指定はありません。

詳しくは、「やすぎ市民防災マップ」でご確認ください。

⑤騒音・振動規制区域

当該地は都市計画上、商業地域に該当し、規制区域に指定されています。

・騒音規制法による規制地域の区分

騒音の種類	区域の区分
特定工場等	第3種区域
特定建設作業	第1号区域
自動車騒音	c区域

・振動規制法による規制地域区分

振動の種類	区域の区分
特定工場等	第2種区域
道路交通振動	第2種区域
特定建設作業	第1号区域

13. 担当（書類提出先）

安来市総務部管財課（安来庁舎2階）

所在地：〒692-8686 島根県安来市安来町878番地2

電話：0854-23-3030

FAX：0854-23-3155

メール：kanzai@city.yasugi.shimane.jp

参考 1 : 直近の主な改修状況

年度	工事（修繕）内容	金額（円）
平成 27 年度	車両感知センサーパネル修繕	50,760
	端末機基板修繕	56,268
平成 28 年度	照明器具調整	21,600
	パーキングテント修繕	59,400
平成 30 年度	パーキングシステム精算機修繕	48,600
	外灯修繕	38,880
令和元年度	看板改修	63,250
	テント内照明修繕	3,780
	料金改定作業	44,000
令和 2 年度	看板製作・改修	50,380
令和 4 年度	新 500 円硬貨対応コインメック取替え	69,850
	壁面看板修繕	64,900

参考 2 : 近年の利用車台数の推移

	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度 (9 月末時点)
利用車台数	2,212 台	3,861 台	3,328 台	2,605 台	1,286 台

参考 3 : 近年の利用収入額の推移

	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度 (9 月末時点)
利用収入額	699,300 円	924,270 円	776,380 円	696,980 円	409,900 円

東小路駐車場の貸付に係る公募型プロポーザル 評価項目及び配点

NO.	評価項目	評価の着目点		配点
1	業務推進の体制	管理体制	業務実施体制	10
			安来市との連絡体制	
		運営方法	準備期間を含めた業務内容や駐車場運営手順	10
			駐車場内の定期保守の方法	
		安全、防犯、トラブル時の対応	駐車場を運営していく上でのリスクマネジメント	10
			管理拠点が市内又は隣接する市町にあり、トラブルがあった際も迅速に対応が可能か	
2	設備、サービス	料金精算機	適切に維持管理を行い、故障等にも迅速に対応できるか	10
			新規発行紙幣、インボイス制度への対応	
		安全対策、誘導等	駐車場の安全確保は十分か	10
			適切な看板デザインによる料金表示、場内誘導等が可能か	
		独自提案	回数券、サービス券、電子マネー対応等、新たなサービスの提案	10
			地域貢献に寄与する事業の提案（周辺地域の活性化等に寄与する事業）	
3	提案価格	提案価格	収支計画は妥当で、土地貸付料の提案価格は合理的か	10
		駐車料金の設定	妥当な料金設定が行われているか	10
		収益改善	収益改善について、優れた提案がなされているか	10
4	事業実績	管理運営実績	過去3年間で国又は地方公共団体等との間で、10台以上の時間貸駐車場を管理運営した実績	10
計				100