

隔地駐車場運営事業者の公募要項

令和6年5月

福岡市

目 次

1 趣旨.....	1
2 公募対象事業の概要.....	1
3 スケジュール	3
4 応募者の構成等	3
5 契約の主な条件	5
6 管理運営の条件等.....	9
7 応募の手続き等.....	15
8 提案	18
9 優先交渉権者の選定.....	20
10 その他.....	23

参考資料 1：福岡市における隔地駐車場の取組概要

参考資料 2：管理運営対象範囲図及び隔地駐車場用照明設備

参考資料 3：ボートレース福岡第 1 立体駐車場管理規程

1 趣旨

福岡市（以下「市」という。）では、天神中心部の交通負荷軽減のため、福岡市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（以下「附置義務駐車場条例」という。）において隔地促進エリアを設定し、天神中心部に設けられる附置義務駐車場の積極的な隔地化を促進しているなか、令和6年12月頃にボートレース福岡第1立体駐車場（以下、「第1立体駐車場」とする）を活用した隔地駐車場の運用開始を予定しています。

この第1立体駐車場は、隔地駐車場としての活用のほかにフリンジパーキングとしても活用しており、天神中心部の至近にある立地を活かすため、市内外・県外への周知や天神中心部との交通アクセス強化などの利用促進の取組み(市の関連する取組概要は、「参考資料1：福岡市における隔地駐車場の取組概要」を参照。)が必要です。

また、都市計画マスタープランでは共働による交通マネジメントの推進を掲げていることから、第1立体駐車場を活用した隔地駐車場運営者の選定においては、日常の駐車場管理運営業務とあわせ、その収益を活用した天神地区の交通マネジメントに資する取組みについて提案を求めることとします。

本公募要項は、隔地駐車場の管理運営及び交通マネジメントに資する取組みを行うことができる運営者を、総合評価公募型プロポーザル方式により募集し、選定するために公表するものです。

なお、本公募要項と、様式集、基本協定書（案）は一体のもの（以下「公募要項等」という。）であり、応募者は、すべての文書を精読の上、応募に必要な書類を提出してください。

2 公募対象事業の概要

(1) 隔地駐車場の対象物件概要

隔地駐車場の対象物件の概要は以下のとおりです。

また、管理運営対象範囲は、「参考資料2：管理運営対象範囲図」をご参照ください。

施設名称	ボートレース福岡第1立体駐車場
所在地	福岡市中央区那の津一丁目29外
構造	鉄筋コンクリート造5階
土地所有者	福岡市
施設所有者	福岡市
管理運営（隔地先）対象箇所	5階、屋上の一部
管理運営対象駐車台数	95台予定

<施設外観>



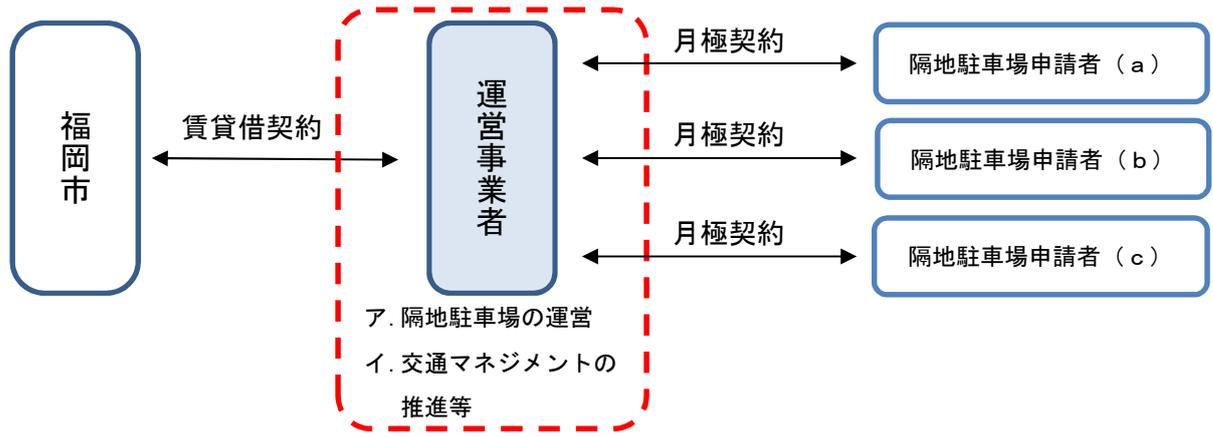
(2) 事業内容

- ア 隔地駐車場の運営
 - ポートレース福岡第1立体駐車場の5階及び屋上の一部を活用し、月極め駐車場の管理運営を行う。
- イ 交通マネジメントの推進等
 - 隔地駐車場の運営利益を活用し、天神地区の交通マネジメントの推進等を実施する。

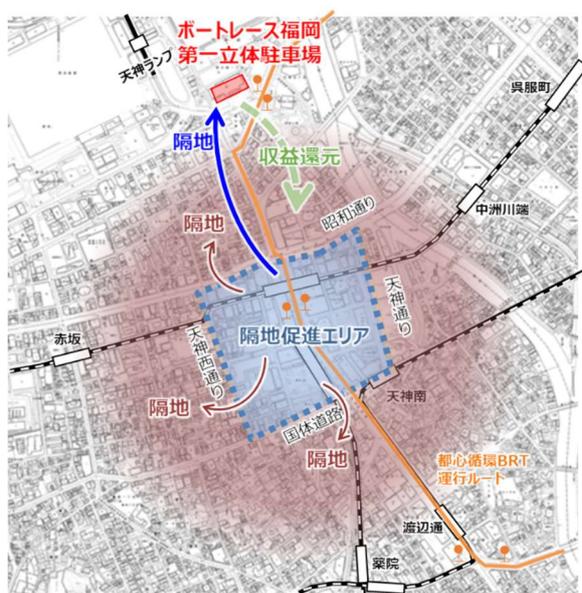
(3) 事業期間

基本協定締結（令和6年10月頃を予定）から管理運営期間終了（令和9年12月頃）まで
 ※管理運営期間は、営業開始（令和6年12月頃を予定）から3年間とする
 ※ただし、業務実績が良好である場合、最大2年間の契約延長を協議のうえで認める場合がある。

<公募イメージ>



<概要図>



<収支イメージ>

償還期間 (約2年間)	収入	隔地駐車場収入		
	支出	A 賃貸借料等	B 初期費用の償還	C 事務手数料等
償還後	収入	隔地駐車場収入		
	支出	A 賃貸借料等	C 事務手数料等	D 収益還元

【凡例】

A賃貸借料等：賃貸借料、シャッター保守管理費等
 B初期費用の償還：シャッターリモコン購入、月極枠設置等
 C事務手数料等：月極契約、車庫証明の人的費等
 D収益還元：天神地区の交通マネジメントに資する取組み

3 スケジュール

予定しているスケジュールは以下のとおりです。

時期	内容
令和6年5月29日(水)	公募要項等の公表
令和6年6月7日(金)	現地説明会の開催
令和6年6月7日(金) ～6月13日(木)	公募要項等に関する質問の受付
令和6年6月21日(金)	公募要項等に関する質問への回答
令和6年6月24日(月) ～7月1日(月)	参加資格審査申請書類の受付
令和6年7月18日(木)	参加資格審査結果の通知
令和6年7月29日(月) ～8月1日(木)	提案書類の受付
令和6年8月27日(火)	ヒアリングの実施
令和6年8月下旬～9月上旬	優先交渉権者の通知
令和6年10月頃	基本協定書の締結
令和6年11月下旬頃	賃貸借契約の締結
令和6年12月上旬	隔地駐車場運用開始

4 応募者の構成等

(1) 基本的要件

応募者は、駐車場の運営に必要な知識及び信用等を有し、本公募要項に基づく提案を実施・継続することができる者としてします。

(2) 応募者の構成

応募者の構成は次のとおりとします。

- ① 応募者は単独の企業又は複数の企業からなる企業連合体とする。
- ② 応募者が企業連合体の場合、構成する企業（以下「構成企業」という。）の中から代表企業を定め、応募及び事業の諸手続きを行うものとする。
- ③ 応募者の代表企業及び構成企業は、他の応募者の代表企業及び構成企業となることはできない。
- ④ 応募者の代表企業及び構成企業は、他の応募者の代表企業及び構成企業と以下の資本関係又は人事関係がある者ではないこと。
 - ・資本関係とは、親会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。）と子会社の関係にある場合、若しくは、親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合をいう。
 - ・人事関係とは、一方の企業の役員（会社法第329条第1項の規定による役員をいう。ただし、社外取締役及び社外監査役の場合を除く。）が他方の企業の役員を兼ねている場合をいう。（以下、(3)キにおいても同じ。）

- ⑤ 応募者の代表企業は、7（6）における参加資格審査申請書類の提出以降は変更できない。
- ⑥ 応募者の代表企業は、提案書提出までに構成企業を変更又は追加する場合は、様式集の「構成企業変更承諾願」（様式 4-2）を市に提出し、承諾を得るものとする。やむを得ない場合を除き、提案書提出後の変更及び追加はできない。

（3）応募者の参加資格

応募者が備えるべき参加資格は次のとおりとします。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
- ② 公募要項等公表日から優先交渉権者決定までの間に、福岡市競争入札参加停止等措置要領（以下「措置要領」という。）に基づく競争入札参加停止の措置又は排除措置を受けている期間がある者でないこと。
- ③ 措置要領別表第 1、第 2 及び第 3 の各号に規定する措置要件に該当しない者であること。
- ④ 最近 2 年間の市町村税を滞納していない者であること。
- ⑤ 最近 2 年間の消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- ⑥ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立がなされている者、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がなされている者、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立がなされている者又は会社法に基づく特別清算開始の申立がなされている者、手形交換所による取引停止処分を受けている者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- ⑦ 本公募に係るアドバイザー業務受託者である、株式会社日建設計総合研究所と資本関係又は人事関係がある者ではないこと。
- ⑧ 9（2）で示す「隔地駐車場管理運営業務提案評価委員会」（以下「評価委員会」という。）の設置後、委員に不正な働きかけを行った者ではないこと。
- ⑨ 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 号及び福岡市暴力団排除条例（平成 22 年福岡市条例第 30 号。以下「本条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団ではない者、又は、法人でその役員に暴力団員に該当する者でない者、若しくは、本条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者ではないこと。

（4）地場企業の活用

管理運営準備開始から、管理運営期間が満了するまでの間、委託及び必要な機材、消耗品等の調達に地場企業（本市に本店を置く企業をいう。）を積極的に活用すること。

5 契約の主な条件

(1) 貸付契約の内容

本貸付契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第1項に基づく普通財産の貸付け（賃貸借契約）です。

また、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約です。

(2) 貸付期間

貸付期間は、管理運営等準備に必要な期間に管理運営期間（3年間）を加えた期間とします。

ただし、業務実績が良好である場合、最大2年間の契約延長を協議のうえで認める場合があります。

(3) 貸付料

事業者が市に支払う貸付料は次のとおりです。なお、市と事業者で締結する定期建物賃貸借契約に基づき、改定する場合があります。※令和7年4月見直し予定

1台あたり 66,742円【年額・税込み】

（参考）賃借料年額 5,804円/m²【税込み】

(4) 指定用途

事業者は、管理運営期間中継続し、貸付物件を月極め契約駐車場施設として運営（以下「駐車場事業」という。）するものとします。

- ① 事業者は、貸付物件を、本事業の趣旨である附置義務駐車場条例に基づき運用する隔地駐車場施設としての駐車場事業の用途（以下「指定用途」という。）に使用しなければなりません。
- ② 事業者は、貸付物件を指定用途に使用するための運営、維持管理及び修繕に係る費用を負担しなければなりません。費用の負担については、大規模な設備改修を除き事業者が全額負担するものとします。

(5) 駐車場利用者

隔地駐車場利用者は、市と自動車駐車場使用予約契約を締結している対象建物に入居する法人及び個人とする。

(6) 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、提案内容を踏まえ事業実施条件等の協議を行い、事業者として基本協定を締結します。

(7) 実施計画の策定

事業者は、公募要項等及び優先交渉権者が行った提案に基づき、対象駐車場の管理運営等準備及び管理運営に係る実施計画を策定し、定期建物賃貸借契約締結までに市の承認を得ることとします。

また、実際の運営状況に合わせた毎年度の実施計画を策定し、市の承諾を得ると共に、各年度終了後速やかに、管理運営状況、対策実施状況、収入状況等を記載した事業報告書を作成し、市に提出し決算報告を行うこととします。なお、報告した資料は事業者にて公表するものとします。

事業者は、あらかじめ市の承認を得た場合に限り、実施計画の内容を変更することができるものとします。ただし、軽微な変更と認められる場合については、市に届け出ることで足りることとします。

(8) 定期建物賃貸借契約の締結

市と優先交渉権者は、対象駐車場の賃貸借に関する協議を行い、協議が調い次第速やかに定期建物賃貸借契約を締結します。

なお、市は優先交渉権者と契約締結に至らない場合は、次点者を優先交渉権者とします。

- ① 対象駐車場の貸付料は、市が定める額とします。
- ② 賃貸借契約の締結に係る費用は、事業者の負担とします。
- ③ 本賃貸借契約の締結に至らなかったとき、優先交渉権者は、本公募要項に定める優先交渉権者としての地位を失うものとします。

(9) 契約保証金

優先交渉権者は、自らが借り受ける物件（以下「対象物件」という。）の貸付料の1年分に相当する額を、市が指定する日までに、契約保証金として、市が指定する方法により支払うものとします。なお、福岡市公有財産規則等に基づき納付をさせないこともできるものとします。

- ① 市は、本貸付契約の終了後、事業者の義務の履行を確認したときは、事業者の請求に基づき契約保証金を事業者に返還します。
- ② 契約保証金には、利息を付しません。
- ③ 市は、契約保証金を、債務不履行の延滞料、貸付料、違約金、損害金、その他事業者の本貸付契約に基づく義務の履行に充当できるものとします。
- ④ 市は、契約保証金を事業者の債務に充当したときは、充当した金額及び内容を遅滞なく事業者へ通知します。
- ⑤ 本貸付契約を解除したとき、又は事業者が義務を履行しないとき、契約保証金は市に帰属するものとします。

(10) 対象駐車場の管理運営

事業者は、「6 管理運営の条件等」及び市の承認を得た実施計画に従い対象駐車場の管理運営を行うものとします。

(11) 貸付料の納入等

- ① 事業者は、原則として、貸付料を年4回、市が指定する期日までに指定する方法で支払うものとします。

なお、振込手数料は事業者の負担とします。

- ② 納付期限は、1期分を5月15日、2期分を8月15日、3期分を11月15日、4期分を翌年2月15日とする。

ただし、納付期限が金融機関の休日に当たるときは、次の金融機関の営業日までとする。

- ③ 貸付期間の中途において、貸付人借受人の合意により契約が終了した場合の貸付料は、月割り及び日割り計算により算定した金額とする。

(12) 遅延利息

事業者は、市が通知した納付期日までに貸付料を納入しないときは、当該納入期日の翌日から納入した日までの日数に応じ、その納入しない貸付料（1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）に年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は、これを切り捨てる。）を遅延利息として、市が指定する方法で支払うものとします。

(13) 引渡し

市は、貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿で事業者へ引き渡します。

(14) 契約不適合責任

事業者は、契約締結後、貸付物件に数量の不足その他種類又は品質に関して本貸付契約の内容に適合しないことを発見しても、貸付料の減免、損害賠償及び本貸付契約の解除をすることができません。

(15) 禁止事項

事業者は、次の行為を禁止します。

- ① 貸付物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業（以下「風俗営業等」という。）の建物敷地の用途に供すること、又は第三者に風俗営業等をさせることのほか指定用途以外の用途に供すること。
- ② 貸付物件に建物を建築すること。ただし、貸付物件の一部についてあらかじめ市から書面による承認を受けたときはこの限りではないものとします。
- ③ 貸付物件を市が認めた者以外の第三者に転貸すること。
- ④ 貸付物件に係る賃借権を第三者に譲渡し、又はこれに他の権利を設定すること。

(16) 滅失又は毀損の報告

事業者は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は毀損した場合には、直ちに福岡市にその状況を報告しなければならないものとします。

(17) 滅失又は毀損の原状回復

事業者の責めに帰する事由により貸付物件を滅失し、又は毀損したときは、事業者の責任において速やかに原状に回復するものとします。

(18) 保全義務等

- ① 事業者は、善良なる管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければなりません。

- ② 貸付物件の形状（工作物の増設、改良等の行為を含む。）を変更しようとするときは、事前に理由を付した書面をもって福岡市の承認を得なければなりません。
- ③ 市が貸付物件の管理上必要な事項を事業者に通知した場合は、その事項を遵守することとします。
- ④ 貸付物件の使用に当たっては、近隣住民の迷惑とならないように、十分に配慮しなければなりません。

(19) 実地調査等

市は、貸付料債権の保全上必要があると認められるとき、又は指定用途に関する履行状況を確認する必要があると認めるときは、事業者に対し、その事業、資産、及び経営状況に関して質問し、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができますものとしてします。この場合、事業者は正当な理由なく報告及び実地調査を拒み、又はこれを妨げてはならないものとしてします

(20) 違約金等

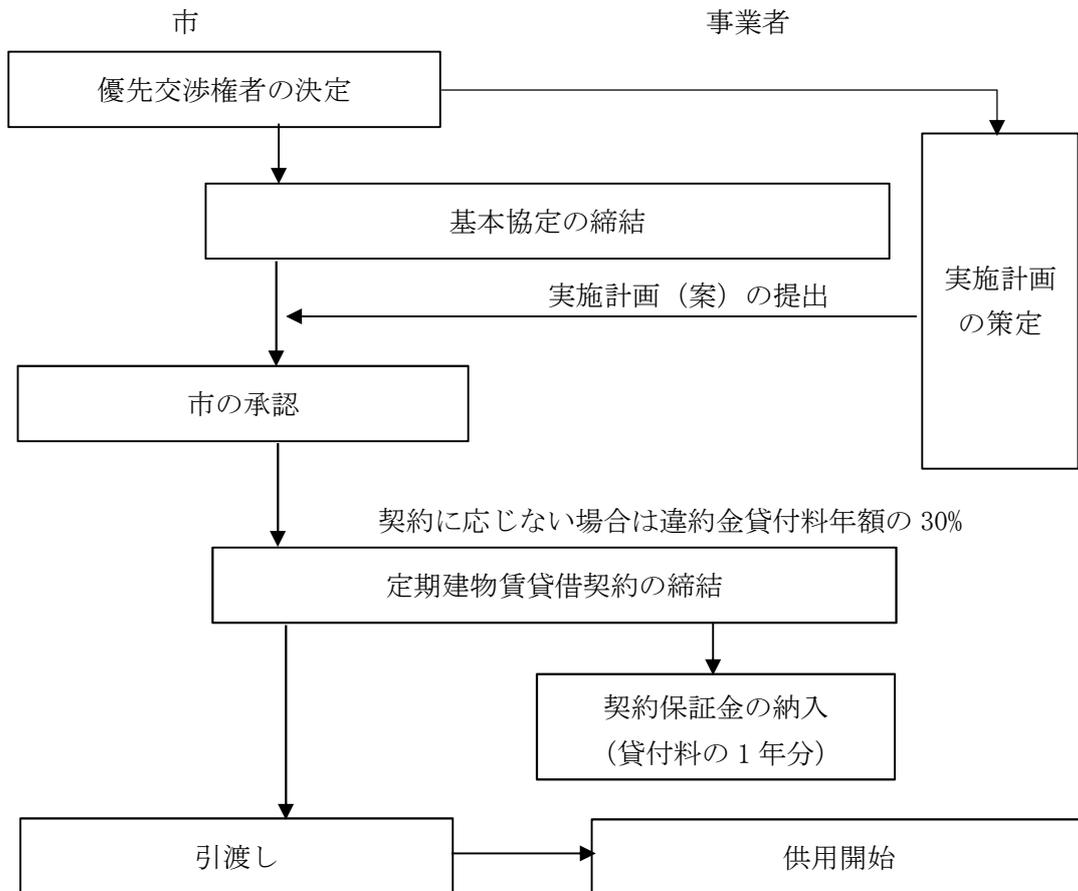
- ① 市は、優先交渉権者に決定した事業者が市と定期建物賃貸借契約を締結しない場合は、貸付料の年額の100分の30に相当する金額の違約金の支払を優先交渉権者に対して請求できるものとしてします。
- ② 市は、事業者による対象駐車場の管理運営が本公募要項及び契約書並びに市の承認を得た実施計画に違反し、事業者が正当な理由無く「(19) 実施調査等」の報告又は実地調査を拒み、若しくはその他事業者が本貸付契約に定める義務を履行しないときは、事業者に対し相当の期間を定めて是正を求めることができますものとしてします。
- ③ 市は、期間内に事業者による是正が完了していないと認めるときは、貸付料の年額の100分の30に相当する金額の違約金の支払を事業者に対して請求できるものとしてします。
- ④ 違約金の支払いが遅延したときの遅延利息は、上記遅延利息と同様とします。
- ⑤ 違約金は、損害賠償額の予定とは解釈しません。

(21) 契約の解除

- ① 市は、次のいずれかに該当する場合は、本貸付契約を解除することができるものとしてします。
 - ア 事業者が支払期限後3か月以上貸付料の支払いを怠ったとき。
 - イ 事業者が禁止事項に違反したとき。
 - ウ その他事業者が契約書に定める義務を履行しないとき。
 - エ 事業者の事業内容、資力、信用状態等の重要な事項に関して、虚偽があったとき。
 - オ 事業者が、破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき、又は第三者（事業者の取締役を含む。）によって、その申立てがなされたとき。
 - カ 事業者の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。
 - キ 違約金を納付しない場合。
 - ク 市において、公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするとき。
- ② 事業者は、市の解除権の行使に伴い、市に帰属する契約保証金の額を超えて市に損害があるときは、その損害を賠償するものとしてします。

- ③ 市は、解除権を行使したときは、事業者の負担した契約の費用は償還しません。
- ④ 市は、解除権を行使したときは、事業者の支払った違約金及び貸付物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しません。
- ⑤ 事業者は、市の解除権の行使に伴い発生した損失について、市にその補償を請求することはできません。
- ⑥ ③から⑤については、①キに該当する場合は適用しないものとし、事業者は、地方自治法第235条の5第5項に基づき市に補償を求めることができます。

<手続きの流れ>



6 管理運営の条件等

(1) 総則

管理運営にあたっては、本公募要項に特段の定めがある場合を除き、「参考資料3：ボートレース福岡第1立体駐車場管理規程」の規程事項を遵守するものとします。

(2) 対象駐車場の開門（営業）時間及び日数

対象駐車場の営業時間は以下のとおりです。

駐車場	開門（営業）時間	年間営業日数
ボートレース福岡第1立体駐車場	24時間	365日（366日）

なお、ボートレース開催日の午前7時（令和6年12月24日までは午前9時）～午後9時30分まではボートレース福岡駐車場運営者が運営（ボートレース福岡駐車場の通常運営に同じ。）を行うものとし、本事業における事業者の運営管理対象時間（夜間専用出入口を使用）は、以下のとおりとします。

【管理運営対象時間】

- ・ボートレース開催日の夜間（午後9時30分～翌朝午前7時）
- ・ボートレース福岡閉館日の終日

(3) 管理運営準備等

- ① 事業者は、円滑に運営を移行できるよう下記の管理運営準備を行うこととします。
 - ア 夜間専用出入口のリモコン購入
 - イ 月極め枠の表示
 - ウ エレベーター停止階の夜間設定
 - エ 精算機の定期券設定及び定期券購入
- ② 事業者は、市が行う修繕や設備の撤去を除き、管理運営準備にかかる費用を全て負担することとします。
- ③ 事業者は、市と協議を実施し、不要な施設については貸付期間の満了日までに事業者の負担で引渡しの現状に回復し、市に返還するものとします。

(4) 営業を開始する時期

令和6年12月頃（具体の営業開始日は優先交渉権者決定後に協議により決定）
ただし、予約契約者のビル竣工に合せ速やかに営業開始するものとします。

(5) 駐車場料金の基準等

駐車場料金は、次の基準等を遵守することとします。

- ① 1台あたり月額で、5階18,000円、屋上15,000円を基本とする。
- ② 駐車場料金については、賃借料や電気料金等の経費が社会情勢などの影響により適切な運営が困難となる場合については、あらかじめ市と協議し、料金の変更を認める。

(6) 駐車場施設の管理区分

市と事業者の管理分担については、原則として以下の負担区分としますが、市と事業者との間で締結する協定及び契約を優先するものとします。

項目	内容	管理分担	
		市	事業者
第1立体駐車場	建築物の保守管理	○	
出入口管理	営業時間中の出入口管理、 夜間閉鎖、保守管理（隔地除く）	○	
うち隔地専用出入口	シャッターゲート保守管理		○
エレベーター	保守管理	○	
	夜間停止階設定（初回のみ）		○
防犯カメラ	保守管理	○	
照明設備	営業時間中の照明管理	○	
うち隔地専用照明	専用照明の管理（営業時間外）		○
駐車場管制機器	保守管理	○	
【精算機、発券機、 ゲート等】	精算機の定期券設定（初回のみ）、 定期券発行		○
駐車枠	保守管理（隔地関連除く）	○	
うち隔地関連	月極枠表示、保守管理		○
防犯警備	営業時間中の巡回、 夜間施設外周の巡回	○	
電気料金	隔地専用以外の電気料金	○	
うち隔地専用設備※	隔地専用設備の電気料金		○
苦情、トラブル等	営業時間中の対応（隔地除く）	○	
	隔地関連の対応		○
トイレ	維持管理	○	
施設の清掃	営業時間中の清掃等	○	
うち隔地駐車マス	駐車マス内の清掃、支障物撤去		○

※隔地専用設備は次のとおりとする。

- ・夜間専用出入口の重量シャッターゲート
- ・隔地駐車場用照明設備（参考資料2）

（7）施設利用に伴う電気料金

隔地駐車場運営設備の電気料金について、市に使用料分の料金を支払うものとします。

※子メーターを設置し電気使用量を管理

（8）市が指定する事業者との保守管理業務

下記の業務については、市が指定する事業者との契約を締結することとします。

- ①シャッターゲート保守管理（24時間 ※R6.10月頃設置するメーカー）

（9）施設・設備の維持管理業務

隔地専用設備（夜間専用出入口の重量シャッターゲート、隔地駐車場用照明設備）に関する下記業務は、事業者が行うこととします。

また、点検結果等については、市へ報告するものとします。

- ① 日常点検、定期点検等（シャッターゲート：2回/年、照明設備：適宜）
- ② 事業者が行う修繕の実施
- ③ 市が行う修繕等に係る連絡・調整・報告及び協力
- ④ その他の維持管理に必要なこと

(10) 駐車場運営

夜間の警備については無人での運営を予定しており、事業者は、駐車場の運営に伴い、次の業務を行うものとし、実施内容や体制について提案してください。

なお、施設を扱う提案は評価対象外とします。また、運営開始後に必要となった対策については、市と協議し認められたものは実施できるものとする。

- ① 管理運営体制
- ② 施設・設備の管理方法
- ③ トラブル・苦情等対応
- ④ 緊急時に関する取組み、対応方法

(11) 事務手続き業務

予約契約対象ビル事業者との本契約事務手続き及び、必要に応じ、自動車車庫証明を発行するものとし、ます。

(12) 駐車場予約契約状況等

駐車場予約契約状況は下記のとおり。なお、ビル竣工日及び隔地台数については、建築面積等の見直し等により、変更となる恐れがあります。

	竣工予定時期	台数	階数
a ビル	R6. 12. 17	39 台	屋上
b ビル	R6. 12. 31	29 台	5 階
c ビル	R8. 6. 30	27 台	屋上

(13) 施設賠償保険

事業者は、賃貸借契約期間中、事業者の負担で下記と同等以上の施設賠償責任保険に加入し、加入後は市に保険証券の写しを提出するものとし、ます。

【事業者が加入する施設賠償責任保険】

支払限度額：身体賠償（1名につき）1億円（1事故につき）10億円 以上
財物賠償（1事故につき）2千万円 以上

(14) 障害物等の撤去

事業者は、対象物件（月極駐車枠内及び夜間専用出入口通路）に飛来物などの障害物が発生した場合（風水害等の災害による場合を含む）、速やかに障害物等を撤去することとし、撤去にかかる費用は、原則事業者が負担することとするが、飛来物などの所有者等が明らかでない場合は、協議を行うものとする。

(15) 事業報告等

事業者は、市に次の内容について報告しなければならないものとします。なお、市はこれを公表できるものとします。

① 随時報告

ア 事故等のトラブルが発生した際の状況等

イ 貸付物件の不具合、修繕や改修が必要な状況等

② 年次報告

事業者は、各年度終了後速やかに、貸付物件の利用状況、その他提供サービスの利用状況、管理運営状況、収入状況等を記載した事業報告書を作成し、市に提出するものとします。なお、市はこれを公表できるものとします。

③ 情報公開の協力

福岡市情報公開条例に基づく開示請求又は市議会からの要請を受けた場合には、事業者は市に協力するものとします。

7 応募の手続き等

(1) 基本的な考え方

優先交渉権者の選定に当たっては、総合評価公募型プロポーザルにより、提案の内容を総合的に評価し、最も優れた評価を得た応募者を優先交渉権者として決定します。次に優れた評価を得た応募者を次点者とし、優先交渉権者と契約締結に至らない場合には、次点者と契約することとします（評価内容により次点者を定めない場合があります）。

(2) 現地説明会の実施

本公募への参加希望者向けに、現地説明会を開催します。

① 現地説明会

開催日時

令和6年6月7日（金）午後1時30分～午後3時30分

場所 ホートルース福岡 第1立体駐車場

② 参加申し込み方法

公募説明会への参加希望者は、「公募説明会参加申込書」（様式1-1）に必要事項を記入し令和6年6月5日（水）午後5時までに、電子メールにより担当窓口へ提出してください。

③ 注意事項

- ・1社あたりの参加者は3名を上限とします。
- ・公募要項等は、市ホームページから入手の上、持参してください。
- ・説明会当日は、質疑応答の時間を設けません。質問がある場合は、(3)の質疑により行ってください。

(3) 公募要項等に関する質疑の受付及び回答

本公募に関する質疑については、以下のとおり受け付け、回答します。回答は公募要項等の一部を構成するものであり、同等の効力を有するものとなります。

なお、他の方法による質疑は受け付けません。

① 受付期間及び時間

令和6年6月7日（金）午前9時～令和6年6月13日（木）午後5時まで

② 提出方法

「質疑書」（様式1-2）を、担当窓口へ電子メールで提出してください。電子メールで送信する際のメールタイトルは「【質疑】隔地駐車場運営事業者公募について」と明記してください。

また、電子メール送信後、土曜、日曜、祝日を除く24時間以内に当該メール到着の確認に関する返信がない場合は、担当窓口へ電話にて受領の確認を行ってください。（受領確認の電話は土、日、祝日を除いて行ってください。）

③ 回答方法

回答は、令和6年6月21日（金）午後5時までに随時、市ホームページで公表します。
その際、質問者名は公表しないこととします。

なお、意見には回答しないことがあります。

(4) 公募要項等の変更及び追加資料の公表

市は、質疑等を踏まえ、公募要項等を変更する場合があるほか、本公募に関する資料を追加することがあります。公募要項等の変更や資料の追加がある場合は、市ホームページで公表します。

(5) 現地見学

駐車場の現地見学は自由とします。ただし、駐車場の営業時間内に、駐車場の営業に支障がない範囲で行ってください。

なお、関係者以外立入りできない場所（管理室、機械室等）について見学を希望する場合は、事前に「10 その他」に記載する担当窓口ご連絡してください。

(6) 参加資格審査申請書類の受付

応募者は、下表に示す参加資格審査申請書類を提出してください。提出する書類は様式集に記載のとおりとします。

① 受付期間及び時間

令和6年6月24日（月）～令和6年7月1日（月）

午前10時～午後5時（ただし、正午～午後1時、土・日曜日及び祝日を除きます。）

② 提出方法

事前に連絡の上、担当窓口（24 ページ記載）に持参し提出してください。郵送による受付は行いません。

(参加資格申請時の提出書類)

No.	書類
1	参加資格審査申請関係書類（様式2-1～2-9） ・代表企業参加資格審査申請書兼応募者構成表、 構成企業参加資格審査申請書 ・暴力団対策に関する誓約書、役員名簿 等
2	会社概要（パンフレット）
3	定款（最新のもの）
4	印鑑証明書（公募要項等公表日以降に交付されたもの）
5	納税証明書（公募要項等公表日以降に交付されたもの） ※最近2年間に滞納が無いことを証明できるもの ・市町村税 本社所在地の市町村が発行する市町村税に滞納がないことの証明書

	<ul style="list-style-type: none"> ・消費税及び地方消費税 納税証明書（その3の3）
6	法人登記簿謄本（公募要項等公表日以降に交付されたもの）
7	事業報告書及び決算報告書（直近3期分） <ul style="list-style-type: none"> ・事業報告書及び決算報告書 ・貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、 個別注記表及び付属明細書
8	その他（実績がある場合） <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場管理実績 ・ビル等の管理実績 ・地域貢献等の実績

※企業連合体により応募する場合は、No. 2～7は全構成企業分を提出してください。

（7）参加資格の審査

① 資格審査

市は、提出された参加資格審査申請書類をもとに、応募者の代表企業及び構成企業について、「4 応募者の構成等」に基づき参加資格を審査します。

② 参加資格の審査基準日

参加資格の審査基準日は、参加資格審査申請書類を市に提出した日とします。なお、優先交渉権者の決定までの間に、応募者の代表企業が参加資格を失った場合は失格とします。

なお、構成企業が参加資格を失った場合は、「4（2）応募者の構成」に基づき、書面により市の承諾を得た場合に限り、構成企業を除外・変更することができることとします。

③ 書類の補正・再提出

審査の必要に応じて、応募者に確認を行い当該申請書類の補正・再提出又は追加資料の提出を求めることがあります。

④ 結果通知後の失格

資格審査後において、資格要件に合致しないことが判明したときは、その時点で失格となります。

⑤ 参加資格の審査結果

参加資格の結果は、応募者の代表企業に対して、令和6年7月18日（木）（予定）に書面で通知します。

（8）応募の辞退

応募者は、参加資格審査申請書類を市に提出した後、公募への参加を辞退する場合は、令和6年7月26日（金）午後5時までに、様式集の「辞退届」（様式4-1）に所要の事項を記入し、市に提出してください。

8 提案

(1) 提案を求める内容

	項目	提案内容	様式
1	駐車場運営	組織体制（組織図等）、運営体制（管理方法等）	様式 3-2-2
		トラブル・苦情対応、緊急時の体制等	
2	交通マネジメント推進	目標（ビジョン）基本方針	様式 3-2-3
		目標達成に向けた具体的な対策	
3	事業計画	年度ごとの事業収支計画（3年間）、事業収支の内訳（利用料金収入・経費、地域貢献充当額等）	様式 3-2-4
4	収益の還元	天神地区の交通マネジメント等に資する金額	様式 3-1-2

(2) 提案書類の受付

提案書は、応募する提案書ごとに様式集に従って提出してください。各様式の記載内容や方法は、様式集の提案書作成上の留意点や各様式に記載する備考等を参照してください。

① 提案書及び部数

応募者は様式集に定める提案書を提出してください。

提案書の提出部数は、10部（正本1部、副本9部）とします。

② 受付期間及び時間

提案書の提出期間は、令和6年7月29日（月）から令和6年8月1日（木）（土曜、日曜、祝日を除く。）までの午前10時から午後5時（正午から午後1時までを除く。）までとします。

③ 提出方法

提案書は、担当窓口にあらかじめ電話で予約のうえ、持参してください。

④ 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とします。

⑤ 複数の提案の禁止

提案書の提出は、応募者につき一つとし、複数の提案を行うことはできません。

⑥ 提案書の変更等の禁止

市に提出した後の提案書の変更、差し替え及び再提出は、評価に影響を与えない範囲での軽微な変更（誤字、脱字の修正等）以外は認めません。

⑦ 虚偽の記載をした場合

提案書に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。

⑧ 使用言語及び単位

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）の定めによるもの、通貨単位は円とします。

⑨ 市が提供する資料等の取扱い

市が提供する資料等は、応募に関する検討以外の目的で使用することはできません。

⑩ 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、市が福岡市情報公開条例に基づき提案内容の公表をする場合、その他市が必要と認めときには、市は応募者と協議の上、提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

9 優先交渉権者の選定

(1) 基礎評価

提案に関する要件への適合を審査します。

① 提案要件の確認

提案書の内容について、公募要項等で示す要件を満たしていること。

(2) 評価

資格審査及び基礎評価により審査を通過した提案は、市が設置する評価委員会において提案内容を総合的に評価します。なお、評価は、外部有識者からなる評価委員会の委員5名で行います。

■ 隔地駐車場管理運営業務提案評価委員会委員

氏名	所属・役職
辰 巳 浩	福岡大学 理事・工学部長
横 尾 亘	西南学院大学 法学部 法律学科 法科大学院 准教授
石 橋 薦	(有)アソシエ 代表取締役 中小企業診断士
柴 富 伸 子	コンシューマー福岡 会長
吉 浦 美 和	電車にのるぞ障害者の会 代表

(3) 評価委員会委員が利害関係者である場合の取扱い

応募事業者と利害関係にある委員は、当該応募事業者の提案の評価（採点）から除外します。

(4) 評価方法

① 評価方法

提案書等を評価基準に従い評価します。

② 応募者ヒアリング

評価委員会は、応募者に対し、提案内容に関するヒアリングを実施する予定です。

具体的な実施方法は、後日、市から応募者（企業連合体の場合は代表企業）へ通知します。

③ 評価点

評価点 = ア 内容評価点 + イ 価格評価点

ア 内容評価点（配点：750点）

(7) 「1事業者」から「4事業計画」は、評価委員が「評価項目の内容・着眼点」に則って、提案内容の優劣を評価する項目として「加点評価」により採点します。

(4) 内容評価点が300点に満たない場合は、失格とします。

【加点評価】

A	B	C	D	E
非常に優れている	優れている	標準的	やや劣っている	劣っている
配点×1	配点×0.75	配点×0.5	配点×0.25	配点×0

【評価項目の内容・着眼点】

項目	審査内容	着眼点	配点	評価方法
1	事業者	事業者の経営状況等	80	加点評価
2	駐車場運営	管理運営体制・管理方法等	80	加点評価
		トラブル・苦情対応・緊急時の体制等		
3	交通マネジメント推進	目標（ビジョン）	40	加点評価
		目標達成に向けた具体的な対策	350	
4	事業計画	事業計画	200	加点評価

計 750 点

※福岡市都市計画マスタープラン、福岡市都市交通基本計画など

イ 価格評価点

配点（250点）×当該収益還元相当額（D）／応募者の最高収益還元相当額

【価格評価の考え方】

事業期間のの収支計画を基に収益還元相当額を提案してください。

※収入及び（A）、（B）については、様式3-2-4に記載の数字を使用してください。

なお、当該数値は提案評価時点での統一条件として設定しているものであり、必要に応じて契約締結時点に見直すものとします。

（A）賃貸借料等：賃貸借料、シャッター保守管理費、電気料金

（B）初期費用：シャッターリモコン購入、月極枠表示、精算機の定期券設定、エレベーター停止階設定

（C）事務手数料等：月極契約及び車庫証明の人件費、夜間窓口人件費等

（D）収益還元相当額：天神地区の交通マネジメント等に資する取組み

収入

契約運営期間（3年間）の駐車場収入

支出

（A） 賃貸借料等	（B） 初期費用	（C） 事務手数料等	（D） 収益還元相当額
--------------	-------------	---------------	----------------

(4) 優先交渉権者の決定等

① 優先交渉権者の決定

市は審査の結果に基づき優先交渉権者、次点者（以下、「優先交渉権者等」という。）を決定します。

② 選定結果の公表等

選定結果は、応募者の代表企業に対して書面により通知するほか、市ホームページで公表します。選定結果に対する質疑・異議等は、一切応じません。

公表内容は、次のとおりとします。

- ・ 優先交渉権者等
- ・ 優先交渉権者等の決定理由
- ・ 応募事業者名

なお、契約締結日までに、優先交渉権者が下記の事由に該当する場合は、次点者を優先交渉権者とします。

- ・ 優先交渉権者が、本公募要項に記載する参加資格を満たさないことが判明した場合
- ・ 優先交渉権者の提案内容が、公募要項等に記載する条件等に反することが判明した場合
- ・ 優先交渉権者が、事業推進に必要な手続きを行わない場合

10 その他

(1) リスク分担

市と事業者の責任分担については、原則として以下の負担区分とするが、市と事業者との間で締結する協定及び契約を優先するものとする。

リスクの内容		負担者	
		市	事業者
■共通			
① 公募書類リスク	公募要項等の誤記、提示漏れにより、市の要望事項が達成されない等の事象への対応	○	—
② 協定等（基本協定、定期建物賃貸借契約をいう。本紙において以下同じ。）締結リスク	市の責めによる協定等締結の遅延・中止	○	—
	事業者の責めによる協定等締結の遅延・中止	—	○
	上記以外の理由による協定等締結の遅延・中止	△※1	△※1
③ 政策変更リスク	政策変更による事業への影響（市の指示による事業の取りやめ、事業範囲の縮小、変更、拡大等）に関するもの	○	—
④ 法令変更リスク	本事業に直接関係する法制度等の変更、新たな規制立法の成立に関するもの	○	—
	上記以外の法令の変更、新たな規制立法の成立に関するもの	—	○
⑤ 税制度変更リスク	消費税及び地方消費税の範囲、税率の変更に関するもの	○	—
	本事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	—
	上記以外の税制度の変更等（例：法人税率の変更）	—	○
⑥ 債務不履行リスク	市の責めに帰すべき事由による債務不履行に関するもの	○	—
	事業者の本事業の放棄、破綻に関するもの	—	○
	事業者の提供するサービスの品質が公募要項に示す一定の水準を満たしていないことその他事業者の責めに帰すべき事由による債務不履行に関するもの	—	○
⑦ 第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	○	—
	事業者の遂行する業務により第三者に与えた損害の賠償	—	○
⑧ 不可抗力リスク	不可抗力による管理運営業務の追加費用	○※2	△※2
■管理運営段階			
⑨施設・設備劣化リスク	事業者の業務の対象範囲内の施設・設備の劣化に対して、事業者が適切な維持管理業務（修繕を含む）を実施しなかったことに起因する施設・設備の損傷	—	○

⑩ 駐車場利用者数変動リスク	駐車場利用者数の変動による収入・支出の増減に関するリスク	△※3	△※3
⑪ 交通マネジメントの推進等の実施リスク	交通マネジメントの推進等の実施に係るすべてのリスク	—	○
⑫ 利用者対応リスク	管理運営業務における利用者からの苦情、利用者間のトラブル等、利用者対応に関するもの	—	○
⑬ 管理運営コスト増大リスク	市の責めに帰すべき事由による事業内容の変更等に起因する管理運営費の増大リスク	○	—
	事業者の責めに帰すべき事由による事業内容の変更等に起因する管理運営費の増大リスク	—	○
	上記以外の事由による事業内容の変更等に起因する管理運営費の増大リスク	△※4	△※4
⑭ 施設退去・移管手続に係るリスク	管理運営業務の終了にあたり施設から退去により発生する費用に関するもの及び管理運営業務終了後に事業者から市又は新たな事業者へ運営を移管するための費用に関するもの	—	○

※1：市又は事業者のいずれの責めにもよらず協定等締結が遅延・中止した場合、それまでに掛かった本市、事業者の費用はそれぞれの負担とする。

※2：協定等の規定によるものとする。

※3：駐車場利用者数の変動状況に応じて、事業者が実施する交通マネジメントの推進等の実施内容の見直しの協議を行うものとする。

※4：該当事由に応じて、事業者が実施する交通マネジメントの推進等の実施内容の見直しの協議を行うものとする。

(2) その他

- ア 事情により予告なく募集を取り止める場合があります。
- イ 本公募要項に定めるもののほか、地方自治法、地方自治法施行令、福岡市公有財産規則、福岡市契約事務規則、その他関係法令等の定めるところによります。
- ウ 応募者が提出した説明会参加申込書、参加資格審査申請書類及び提案書類並びに優先交渉権者及び次点者以外の評価点は、原則として公表しません。
- エ 本公募要項に関する問い合わせ・提出先は、次のとおりです。

【担当窓口】

福岡市道路下水道局管理部駐車場施設課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

TEL：092-711-4443

FAX：092-733-5591

Email：parking.RSB@city.fukuoka.lg.jp

問い合わせ時間：午前10時～午後4時

(ただし、正午～午後1時、土・日曜日及び祝日を除きます。)