

フェスタ立花駐車場賃貸借契約
受託者募集要項
～ 本 編 ～

<はじめに>

フェスタ立花駐車場は、市街地再開発事業により建設された再開発ビルの附置駐車場です。

当該駐車場の事業収益の向上、利用者の安全性確保及び利便性の向上等を図るため、賃貸借契約を締結するにあたり、下記の通り受託者を募集します。当該駐車場の利用状況及び社会経済情勢等を考慮のうえ、ご提案願います。

記

1 賃貸借契約貸主及び対象駐車場

尼崎市：フェスタ立花駐車場

2 賃貸借契約の形態

賃貸借契約の受託者は、対象駐車場について管理・運営等を行い、尼崎市と契約を締結するものとします。

3 駐車場の概要

別添資料「フェスタ立花駐車場賃貸借契約受託者募集要項～ 基礎資料編 ～」ご参照ください。

4 賃貸借契約の期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日まで（5年間）

5 賃貸借契約受託者が行う業務

- ① 駐車場の一般管理業務
 - ア 場内監視及び場内巡回
 - イ 利用者対応（事故・不正使用・苦情対応等）
 - ウ 駐車料金収納事務
 - エ 機器類、設備等の操作及び運転並びに警備等
 - オ 消耗品の調達及び支払い、光熱水費の支払い
 - カ 業務報告書の作成・提出等
- ② 駐車場の保全及び維持修繕並びに清掃業務
 - ア 機器類、設備等の保守点検
 - イ 施設の清掃、一般廃棄物処理
 - ウ 機器類、設備等の修繕及び必要と判断された場合の更新
- ③ 駐車場の利用状況調査及び利用促進業務
 - ア 各種統計資料作成
 - イ PR活動（尼崎市との協議、承認による）
 - ウ 利用促進策に係る企画提案
- ④ その他上記に関連する業務

※ 上記に定める各業務の細目的事項並びに追加事項は、協議のうえ契約書で定めます。

6 リスクへの対応

尼崎市及び賃貸借契約受託者のリスク分担は、次の表のとおりとします。

ただし、表に定めのないリスクが生じた場合や下表に依り難い場合は、上記二者で別途協議のうえリスク分担を決定するものとします。

種 類	内 容	負担者	
		尼崎市	受託者
物価変動	人件費・物品等の物価変動に伴う経費の増		○
金利変動	金利変動に伴う経費の増		○
資金調達	必要な運営資金の確保		○
需要変動	当初の需要見込みより悪化する場合		○
利用者や第三者への賠償	受託者としての注意義務を怠ったことにより損害を与えた場合		○
	上記以外の理由により損害を与えた場合	○	
法令の変更	事業運営に影響のある法令等の変更	協議による	
不可抗力	自然災害等による業務の変更・中止・延期		○
	自然災害等による業務の履行不能	○	
施設利用者等の苦情対応	施設管理、運営業務内容に対する施設利用者等からの反対・要望への対応		○
運営リスク	施設及び機器類、設備等の不備、施設管理上の瑕疵又は火災等の事故による臨時休業に伴うリスク		○
書類の誤り	尼崎市が提示した書類の誤りによるもの	○	
	受託者が提示した内容の誤りによるもの		○
施設、機器類、設備等の損傷	日常運営に付随する修繕費、機器類、設備等の更新費		○
備品の損傷	備品の修繕		○

7 受託業務に関する条件等

- ① 業務委託の制限
受託者は本事業を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはなりません。
- ② 関係法令の遵守
業務の遂行にあたっては、各種法令等を遵守することとします。

③ 個人情報の取扱い

受託者が施設の管理を行うにあたり、個人情報を取り扱う場合はその取扱いに十分留意し、漏洩・滅失及び毀損の防止その他の個人情報の適切な管理に努め、個人情報を保護するために必要な措置を講じることとします。個人情報の漏洩等の行為には、尼崎市個人情報保護条例に基づく罰則が適用される場合があります。

④ 守秘義務

受託者は、運営業務を行うにあたり業務上知り得た内容を第三者に漏らしたり、自己の利益のために使用してはならないこととします。受託期間が終了した後も同様とします。

⑤ 環境への配慮

受託者は、運営業務を行うにあたっては次のような環境への配慮に留意してください。

ア 環境に配慮した商品・サービスの購入（グリーン購入）を推進し、また廃棄にあたっては資源の有効活用や適正処理を図ること。

イ 電気・ガス・ガソリン等のエネルギー使用量について、省エネ、省CO2への取組みを推進すること。

⑥ 事業実績報告書の作成及び提出

次の3種類の報告書を作成していただきます。

ア 日報

イ 月報

ウ 年報

※上記ア、イ、ウについて、必要に応じて提出を求めることがあります。

⑦ 賠償リスクへの対応

受託者としての注意義務を怠ったこと等により、利用者や第三者へ損害を与えた場合への備えとして、運営業務に対する賠償責任保険へ加入する等の対応を行っていただきます。

8 契約期間内における中途解約時の取扱い

受託者の責めに帰すべき理由での契約解除若しくは中途解約等が発生した場合、受託者は尼崎市に対し下記について補償するものとします。

① 違約金

賃貸借料の6か月分相当額を違約金として、賃貸借料とは別に一括支払いしていただきます。

② 機器類、設備等の取扱い

受託者が設置及び更新した機器類、設備等は、後継受託者が決定し業務の引継が完了するまで存置し、駐車場運営に支障をきたさないようにすること。

9 提案していただきたい項目

<適切な管理運営体制>

① 運営方針に関する提案

駅前再開発ビルに附置された駐車場として、公共公益性の観点から、下記のそれぞれの項目について基本的な運営方針を記述してください。

ア 基本的な運営方針

イ 個人情報保護への配慮

- ウ 環境負荷低減への取り組み
- エ 地域への貢献

② 安全・安心への配慮に関する提案

下記のそれぞれの観点について、その考え方を簡潔にまとめて記述してください。

- ア 管理のための体制について（人員配置体制、管理シフト等）
- イ 危機管理体制の整備について
- ウ 賠償責任等への対応について（保険対応の場合、保険内容の考え方について）

③ 保守点検体制に関する提案

下記のそれぞれの観点について、その考え方を簡潔にまとめて記述してください。

- ア 防災設備の法定点検計画について
- イ 日常保守点検の考え方について
- ウ 日常保守点検での不適合箇所の処置について
- エ 緊急修繕体制について

<施設の効用の最大化>

① 利用者サービス向上に関する提案

下記のそれぞれの観点について、その考え方を簡潔にまとめて記述してください。

- ア 営業時間に対する考え方について
- イ 料金体系・サービス内容に対する考え方について
- ウ 具体的な利用促進策について
- エ 満空情報等の駐車場に関する情報提供について
- オ 利用者ニーズ・満足度把握の方策について

<駐車場設備機器類の維持保全>

① 契約期間中に更新が必要な機器類、設備等の費用負担に関する提案

下記の観点について、その考え方を簡潔にまとめて記述してください。

- ア 契約期間中に更新が必要な機器類、設備等の費用負担等について

② 設置・更新した機器類、設備等の取扱いに関する提案

下記の観点について、その考え方を簡潔にまとめて記述してください。

- ア 契約満了時の受託業務撤退時における、受託者が設置・更新した機器類、設備等の取扱いについて

<経営基盤の安定性>

① 財務体質に関する提案

下記の観点について、その考え方を簡潔にまとめて記述してください。

- ア 財務体質の安定性、健全性

② 収納事務に関する提案

下記のそれぞれの観点について、その考え方を簡潔にまとめて記述してください。

- ア 金銭取扱い体制
- イ 内部監理体制

③ 管理運営実績に関する提案

下記の観点について、その考え方を簡潔にまとめて記述してください。

- ア これまでの管理運営実績

<収支計画>

- ① 賃貸借料（年額）に関する提案
- ② 収支見込額の提案
標記について、収支見込額及びその根拠を記述してください。
当該駐車場の利用状況等を考慮のうえ、提案願います。
見込期間は受託後5年間とします。

10 提案に際しての留意事項等

- ① 諸経費の負担について
駐車場運営業務に係る諸経費（基礎資料編をご参照ください。）については、管理費及び修繕積立金を除き受託者の負担とします。
ただし、市の予算状況によっては変更する場合があります。
- ② 賃貸借料（年額）について
15,639,000 円（税込）以上で応募してください。
ア 管理費及び修繕積立金を含めずに応募してください。
イ 現行の機器類、設備等を継続して使用する場合は賃貸借料（年額）で応募してください。
- ③ 機器類、設備等について
駐車場設備機器類の更新の際には、汎用性・互換性を有するものを条件とします。
- ④ 営業時間に対する考え方及び料金体系、サービス内容等について
現行の営業時間及び料金体系やサービス内容（基礎資料編ご参照ください）を基本として、運営改善に向けた提案をしてください。
- ⑤ 管理方法について
事故などに即対応できるよう監視盤室は、有人としてください。
- ⑥ その他
ア 駅前再開発ビルの附置駐車場であり、公共・公益性を有するという位置づけから、駐車場を利用しようとする者に対して不当な差別的取り扱いをしないこと。
イ 「駐車場法」及び「尼崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び条例に基づく規則」等の各種法令や規則に反する提案をすることはできません。
ウ 営業時間の拡大や料金体系及びサービス内容の変更等については、尼崎市及び管理組合の承認や施設事業者との合意が必要なことから、全ての内容の実現や実現時期等を担保できるものではありません。また、尼崎市は実現の成否や実現時期遅延等に関する損害補償、損失補てん等には応じません。
エ 提案した内容は、社会状況の変化により実施が適切でなくなる場合等の特段の事情がない限り、必ず真摯に実施に努めてください。
オ 詳細事項については、協議のうえ契約書で定めます。

11 応募資格について

- ① 応募資格要件
次の要件を全て満たす会社法上の会社、民法上の公益法人、特定非営利活動促進法上の特定非営利活動法人（NPO法人）その他法人格を有する団体若しくは複数の法人等が構成するグループであること。
ア 有人駐車場の管理運営業務について、受託実績又は経営実績があること
イ 駐車場の管理運営業務を業とする法人であって※、過去3年間に1箇所以上今回募集対象と

なる駐車場の最低駐車台数規模（250 台）以上の駐車場管理運営業務についての受託実績又は経営実績があること

※ ここでいう駐車場とは、入庫又は出庫の際に料金徴収を伴ういわゆる一時貸し駐車場のことであり、自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年法律第145号）でいう「車庫、空地その他自動車を通常保管するための場所」（いわゆるモータープール）は含まない。

② 応募制限要件

次に該当するものは、応募者及び応募グループの構成員になれません。

ア 会社更生法（昭和27年法律第172号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき更生又は再生手続きをしている団体

イ 国税及び地方税のいずれか又は両方を滞納している者

ウ 応募書類提出日の属する事業年度の直前3期連続して赤字となっている団体

エ 債務超過状態となっている団体

オ 暴力団（尼崎市暴力団排除条例（平成25年条例第13号）第2条第4号に規定する暴力団をいう。）または暴力団員（同条例第2条第5号に規定する暴力団員をいう。）若しくは暴力団密接関係者（同条第2条第7号に規定する暴力団と密接な関係を有する者をいう。）に該当する者

12 応募方法について

① 応募に関するスケジュールについて

スケジュール	内 容
令和8年10月23日（金）	・市ホームページによる募集案内及び募集要項の閲覧等（募集要項等に関する質問受付） ・現地見学会 ・現地見学会予備日（申込多数の場合） ・募集要項等に関する質問締め切り ・質問に対する回答書送付 ・応募書類受付締め切り ・選定委員会・プレゼンテーション後、受託者決定 ・業者決定通知発送 ・契約予定
～11月 4日（水）	
11月 9日（月）	
11月10日（火）	
11月13日（金）	
11月25日（水）	
11月30日（月）	
12月22日（火）	
令和9年 1月 中旬	
4月 1日（木）	

※ 12月22日に予定している選定委員会は応募者数によっては日時を変更する場合があります。

② 市ホームページによる募集案内及び募集要項の閲覧等について

募集案内及び募集要項等を令和8年10月23日（金）～令和8年11月4日（水）の間、市ホームページに掲載します。

③ 現地見学会について

駐車場の現地見学会を下記の通り開催します。（概要説明の後、駐車場施設の見学）

ア 開催日時：令和8年11月 9日（月）※時間については申込者ごとに個別連絡

（予備日 申込者多数の場合）令和8年11月10日（火）※時間については申込者毎に個別連絡

イ 集合場所：フェスタ立花 南館4階エレベーター前（別添地図参照）

ウ 参加人数：1団体につき2名までとします。

エ 参加申込：令和8年11月 5日（木）午後5時までに「現地見学会参加申込書（様式1）」に必要事項記載のうえ、尼崎市経済部経済特命担当宛てに FAX またはメールにてお知らせください。

※ 応募を予定している方は、現地見学会に必ず参加してください。現地見学会への参加が、応募申請の条件となります。また、上記見学会以外での現地見学は行いません。

④ 募集要項等に関する質問受付について

募集要項等に関し質問事項がある場合は下記の通り受け付けます。

ア 受付期限：令和8年11月13日（金）午後5時まで

イ 提出方法：質問内容を簡潔にまとめ、「質問票（様式3）」に記入のうえ尼崎市経済部経済特命担当宛てにFAX またはメールにて提出してください。

※ 質問票以外の質問は受け付けませんのでご注意ください。

⑤ 募集要項等に関する質問回答について

質問に対する回答は、現地見学会参加者に対して令和8年11月25日（水）にメールにて回答した後、書面を発送します。

ただし、前記受付期限までに尼崎市経済部経済特命担当が受理を確認した質問に限ります。

⑥ 応募申請書及び応募書類の受付について

応募書類は下記の通り受け付けます。

ア 受付期限：令和8年11月30日（月）午後5時まで

イ 提出方法：「フェスタ立花駐車場賃貸借契約受託業者応募申請書（様式2）」及び応募書類を下記提出窓口まで持参してください。なお、提出後の応募書類の変更及び追加は原則として認めません。

ウ 提出窓口：尼崎市竹谷町2丁目183番地 出屋敷リベル3階
尼崎市 経済環境局 経済部 経済特命担当（三浦、前田、小林）

⑦ 応募書類

応募に当たっては、下記に掲げる書類について正本1部・副本9部を提出してください。

グループで応募する場合、応募書類の提出等は代表企業が行うものとします。

ア フェスタ立花駐車場賃貸借契約受託業者募集に係る誓約書（様式4）

イ 法人等の概要（様式5）

ウ 応募参加者の代表法人及び構成法人一覧表（様式5-2）及び委任状（様式5-3）（該当する場合のみ）

エ 法人の登記簿謄本又は登記事項証明書

オ 役員名簿（役員の氏名・生年月日・住所を記載した書類）

カ 応募書類提出日の属する事業年度の前3事業年度の国税・地方税（尼崎市内に事務所及び事業所がある場合のみ）の納税証明書（法人以外の団体にあつては、代表に係るもの）

キ 駐車場管理運営実績（様式6）

ク 応募書類提出日の属する事業年度の前3事業年度の法人税の申告書の写し・事業報告書・貸借対照表・損益計算書（法人以外の団体にあつては、これに相当する書類）

ケ 団体の設立趣旨、組織及び運営に関する事項の概要が分かる書類（団体作成の外部向けパンフレット等）

コ 定款、寄付行為、規約又はこれに類する書類

サ 提案書類一式（前述「9 提案していただきたい項目」について、それぞれに示した観点から明確かつ具体的に記述してください。A4版であれば書式、枚数は問いません。）

※ エ・カは提出日において発行から3ヶ月以内のものに限ります。

⑧ 応募書類の取扱い

ア 応募者から提出された応募書類の著作権は、応募者に帰属します。

イ 応募に当たって特許権・実用新案権・意匠権・商法権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利対象となっている事業手法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、応募

者が負うものとします。

ウ 提出された応募書類は返却しません。

⑨ 選定の方法について

受託者の選定は、尼崎市で構成する「フェスタ立花駐車場賃貸借契約受託業者選定委員会」（以下「委員会」という。）において応募書類の審査、プレゼンテーションを行い、決定します。

⑩ 審査手順について

受託者の決定は以下の手順に基づき行います。

ア 応募参加資格審査

前述「11 応募資格について」記載の応募参加者が備えるべき要件等について審査を行い、満たされていない場合は失格とします。

イ 提案内容審査

委員会による書類審査及び面接審査（プレゼンテーション・質疑応答）を行う予定です。面接審査の日程・場所等の詳細については、該当参加者に対し書面で通知します。委員会における審査項目は以下の通りです。

審査項目	評価項目	主な評価の要素
適切な管理運営体制	運営方針・社会的責任	・基本的な運営方針 ・個人情報保護への配慮 ・環境負荷低減への取り組み ・地域への貢献
	安心・安全への配慮	・管理のための適切な体制 ・管理シフトの適正さ ・危機管理体制の整備 ・賠償責任等への対応
	保守点検体制	・防災設備の法定点検計画 ・日常保守点検の考え方 ・日常保守点検での不適合箇所の処置 ・緊急修繕体制
施設の効用の最大化	利用者サービス向上	・営業時間に対する考え方 ・料金体系、サービス内容 ・具体的な利用促進策 ・満空情報等の駐車場に関する情報提供 ・利用者ニーズ、満足度把握の方策
駐車場設備機器類の維持保全	更新する機器類、設備等の経費負担	・更新する機器類、設備等の経費負担
	機器類、設備等の取扱い	・契約満了時の機器類、設備等の取扱い
経営基盤の安定性	財務体質	・財務体質の安定性、健全性
	収納事務	・金銭取扱い体制 ・内部監理体制
	管理運営実績	・これまでの管理運営実績
収支計画	賃貸借料（年額）	・基準額以上の賃貸借料（年額）
	収支見込額	・売上の積算根拠等

※ 提案金額や設定根拠等が不適正と委員会が認める場合は、失格とします。

⑪ 受託者の決定について

提案内容審査の結果、審査基準を満たした提案を行った応募者の中で、得点の最も高い提案を行った応募者を受託者として決定します。ただし、賃貸借契約締結までに応募資格を失ったり、その他の事情で契約に至らなかった等の場合には、次点提案を行った応募者を受託者とします。

選定結果は速やかに応募者に通知します。なお、選定結果に関して電話等による問い合わせには応じません。

⑫ 受託者募集に関する問い合わせ先

【尼崎市 経済環境局 経済部 経済特命担当】

所在地：尼崎市竹谷町2丁目183番地 出屋敷リベル3階
TEL：06-6480-9639 FAX：06-6430-7655
メール：ama-keizaitokumei@city.amagasaki.hyogo.jp
担当者：三浦、前田、小林

※ お越しの際には事前に電話またはメールによりお知らせください。（ただし、土曜・日曜及び祝祭日を除く午前9時00分～午後5時00分の間）

<別添資料一覧>

別添資料1：フェスタ立花駐車場賃貸借契約受託者募集要項 ～ 基礎資料編 ～

別添資料2：フェスタ立花駐車場賃貸借契約受託者募集要項 ～ 様式集 ～

別添資料3：施設平面図