

苗木城跡駐車場借受者
公募型プロポーザル実施要領

令和6年12月

中津川市商工観光部観光課

1. 趣旨

この要領は、市有財産の有効活用を図り、持続可能な観光地づくりを行うため、苗木城跡駐車場（以下、「駐車場」という。）を有料時間貸駐車場として使用することを条件に、土地の賃貸借貸付を受ける運営事業者（以下、「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により募集するものである。

2. 業務内容

- (1) 以下の駐車場を運営するものとする。
- (2) 業務対象（財産貸付対象）

名称	所在地	区分	貸付対象面積
苗木城跡 A1 駐車場	中津川市苗木字櫓下 2846 番 1	土地	1,488 m ²
苗木城跡 A2 駐車場	中津川市苗木字高森 2894 番外	土地	653 m ²

※貸付面積は登記簿面積であり、実測面積との違いが判明しても貸付料には影響ないものとする。

※平面駐車場を想定しており、立体駐車場は不可とする。

※運用は時間貸駐車場のみとする。

- (3) 貸付範囲



3. 貸付に関する主な条件

(1) 賃貸借期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日までの5年間とする。

(2) 貸付料（納付金）

①基本納付金

基本納付金は、提案額を基に定めますが、最低額は年額1,100,000円（消費税及び地方消費税を含む）以上とする。

②追加納付金

当該年度の駐車場利用料金（以下、「利用料金」という。）の収入実績が市の想定する収入見込額(11,000千円)を上回った場合は、その上回った金額に対し、応募時に提案する割合を乗じて得た金額を基本納付金に加算するものとする。収入実績額が市の想定する収入見込額を下回った場合は、追加納付金は発生しないものとする。
※利用料金収入について、ナンバープレートが覆われている場合等の未精算利用者は除く。

(3) その他費用

駐車場事業にかかる設計、整備、維持管理、修繕等の費用については、事業者の負担とする。

(4) 使用上の制限

①貸付物件を駐車場以外の用途として使用することはできません。

②貸付に基づく賃借権を第三者に譲渡し、又は地上権その他の権利を設定することはできません。

③貸付物件を第三者に転貸することはできません。

④貸付物件の使用にあたり、市の承諾を得ないで貸付物件の形質を変更することや工作物などの整備をしてはいけません。

⑤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号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団がその活動のために利用する等公序良俗に反する利用をさせてはいけません。

4. 駐車場の計画・整備、料金、運営、その他に関する主な条件

事業者は以下の条件を踏まえ、事業提案を行うこと。

(1) 計画・整備に関する条件

①カメラ式（ナンバー認識システム）を採用する。

②出入口に遮断機を設けず、かつ車室にフラップを設けないこと。

③場内には安全管理のための防犯カメラを設置すること。なお、本カメラはナンバーを入出庫の確認及び清算を行うものとは別にしなければならない。

④自動車駐車台数の変更は可とするが、現状より機能が向上することを提案により示

すこと。ただし、苗木城跡 A2 駐車場（以下、「A2 駐車場」という。）の既存バス乗降用スペースは残すこと。

- ⑤利用料金の供用時間、料金等を分かりやすく表示する。
- ⑥料金精算機は、各駐車場に 1 台以上設置する。
- ⑦料金精算機について、両替等の必要ない各種紙幣、硬貨対応の機器とし、釣銭切れ等が起こらないよう配慮すること。また、クレジット・電子マネーなど、キャッシュレス決済に関しては必須とする。
- ⑧苗木遠山史料館（以下、「史料館」という。）利用者の駐車場減額処理に対応するため、必要な機器を事業者の負担にて 1 台導入すること。また、機器導入に際し、事業開始前に操作マニュアルの作成及び施設管理者へ説明会等を開催すること。
- ⑨料金精算機及び減額処理機等の詳細な設置場所は協議とする。
- ⑩満空表示看板を設置すること。また、表示方法について混雑緩和対策の取り組みを提案すること。
- ⑪駐車場利用者の妨げにならないよう工事を実施し、令和 7 年 4 月 1 日から有料化駐車場として供用開始できること。

（2）料金に関する条件

- ①利用料金については、下記範囲内にて事業者の提案とする。
 - ・駐車後 1 時間以内の上限を 500 円以内とする。
 - ・1 時間を超えて当日 24 時までの最大料金を 1,500 円以内とする。
 - ・季節に応じた変動料金制も可とする。※この場合、上限は適用しない。
- ②料金徴収の対象車両は、道路交通法施行規則（昭和 35 年総理府令 60 号）第 2 条に規定する普通自動車とする。
- ③減額措置については、A2 駐車場のみ史料館利用者の駐車場利用料を 200 円減額する。
- ④苗木城跡の清掃等、維持管理に伴う関係車両の利用料金は免除とする。
- ⑤当初設定料金は、市と協議の上、決定する。また、賃貸借期間内における利用料金の変更は可能とするが、あらかじめ市と協議すること。
- ⑥過去 5 年間の苗木城跡の入込客数は下表のとおり。

	入込客数 (自動車以外の移動手段を含む)
令和 5 年	86,712 人
令和 4 年	86,516 人
令和 3 年	69,448 人
令和 2 年	91,442 人
令和 1 年	150,792 人

※各駐車場の利用台数は把握しておりません

※R4 年度に実施した「苗木城跡駐車場有料化実証実験」では1台あたりの乗車は平均2.9人

(3) 運営に関する条件

- ①駐車場内の安全を十分確保し、安全対策の内容を提案すること。
- ②料金精算機には、事故、故障、料金精算、あるいはその他トラブル対応が図れるよう、史料館施設職員を介さずに駐車場利用者と連絡がとれるようにすること。また、苦情等の対応は責任を持って事業者にて行うこと。
- ③事故等に関しては、速やかに市へ報告すること。
- ④貸付物件の清掃、除草等の維持管理、その他管理上必要な措置を行うこと。
- ⑤史料館の無料開放日（年3回程度）は、A2 駐車場を無料開放とすること。
- ⑥市が主催する催事等の際は駐車場を市で利用するため、事業者は駐車場の利用について市に協力すること。
- ⑦月極駐車等長期間の駐車は原則認めないため、長期放置車両に対する対策内容を提案すること。

(4) その他の条件

- ①駐車場の利用状況（入出庫台数・稼働率・駐車時間など）、収支等運営状況を記載した月報（月末締め）を、翌月20日までに市に提出すること。また、各年度終了後速やかに年報を提出すること。
- ②駐車場運営・設置工事に際しては、沿道および周辺住民の理解を得るとともに、苦情等については事業者において適切に対応すること。
- ③事業者は貸付物件を運営管理維持するために現状を変更する場合（整地工事を含む。）や簡易な工作物を設置しようとする場合は、事前に工事図面等を市に提出し協議を行うものとする。
- ④貸付物件は、原状渡しとする。
- ⑤貸付物件は、原則として原状回復の上返還するものとする。原状回復に要する費用は、事業者の負担とする。ただし、貸付期間の満了前に、次の貸付期間に連続して物件を借受することが明らかになったときは、貸付物件を原状に回復することなく、引き続き使用することができるものとする。なお、市が原状回復の必要がいと判断するものについてはこの限りではない。
- ⑥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、適正な管理を行うこと。

5. 応募資格要件

本公募に応募できる者は以下の要件を全て満たす法人とします。

- (1) 東海地方に拠点または営業所を保有していること。
- (2) 有料駐車場の運営業務において、自ら管理・運営する実績を有する法人であること。

- (3) コールセンターについては24時間365日対応可能であること。なお、情報管理の観点から、利用者からの連絡を受けるコールセンター等は自社もしくはグループ内会社にて有していること。
- (4) 外国人対応ができるよう、コールセンターには日本語以外に英語・中国語・韓国語を必須とし多言語対応ができるようにすること。
- (5) 料金精算機の操作案内について、外国語（英語必須）でも対応できるようにすること。
- (6) コールセンターでのトラブル対応は災害時にも対応できるように、日本全国3カ所以上に設置していること。
- (7) 次に掲げる事項に該当しないこと
 - 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。
 - ②会社更正法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき、更正手続き又は再生手続き開始の申し立てがされていない者。
 - ③中津川市の指名停止措置を受けている者。
 - ④国税・地方税の滞納している者。
 - ⑤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号から第6号に該当する団体又は団体に属する者。

6. 公募スケジュール

本プロポーザルによる事業者選定までのスケジュールは、次の通りとする。

項 目	日 程
公募開始（公告）	令和6年12月27日（金）
質問書受付期限	令和7年1月14日（火） 17時必着
質問回答	令和7年1月17日（金） 17時までに回答
応募書類の提出期限	令和7年1月27日（月） 17時必着
審査会 （プレゼンテーション・ヒアリング審査）	令和7年1月31日（金）（予定） （参加者に改めて通知）
審査結果の公表	審査会后、3日以内に通知公表（予定）

7. 手続き等に関する事項

(1) 質問書の提出及び回答

- ・提出期限：令和7年1月14日（火） 17時まで（必着）
- ・提出方法：質問書（様式1）に必要事項を記載のうえ、本要領に記載する「提出先・問合せ先」まで電子メールにて送信すること。送信後は、電話にて受信確認を行うこと。なお、質問書以外での問合せについては一切受け付けない。
※電子メールの件名は「苗木城跡駐車場借受者公募型プロポーザルについての質問」とすること。
- ・回答方法：令和7年1月17日（金）17時までに、中津川市ホームページに掲載する。

(2) 提案書類の提出

- ・提出期限：令和7年1月27日（月） 17時まで（必着）
- ・提出書類：企画提案書等一式（下記の必要書類を参照）
※企画提案書には提出者が判別できるものは一切記載しないこと
- ・提出部数：7部（正本1部、副本6部）
※正本1部には表紙を付け、社名を明示すること
- ・提出方法：持参又は郵送
※持参の場合は、8時30分から17時まで（行政機関の休日を除く）
※郵送の場合は、受領確認が出来る方法（書留等）により提出期限までに必着のこと。

(3) 申込みに必要な書類

No	提出書類
1	参加申込書兼誓約書【様式2】
2	会社概要書【様式3】
3	その他参加資格要件に関する事項【様式4】
4	貸付料提案書【様式5】
5	企画提案提出書【様式6】
6	企画提案書【任意様式】 ※1
7	決算書（直近2年分）
8	商業登記簿（登記事項証明書）※2
9	納税証明書（国税・地方税） ※3

※1 表紙・目次を除きA4版（両面）20ページ以内で作成すること。

※2 最新のを提出してください。

※3 提出日から起算して3ヶ月以内に発行されたものに限る。

8. 企画提案書等の作成要領

書類名	作成にあたっての留意点	審査で重視する点	
【様式 5】	貸付料（追加納付金）提案書		
【様式 6】	企画提案提出書		
【任意様式】	1. レイアウト図	レイアウト、A4 又は A3	・利用者の利便性
	2. 運営組織	・工事 ・運営（維持管理・トラブル対応）担当	・運営の確実性 ・利用者の利便性
	3. 利用料金及び減額処理の方法	・利用料金 ・減額処理の方法 ・無料開放日の対応方法 ・関係車両の免除方法	・利用者の利便性 ・利用者、施設管理者への負担有無と対策方法
	4. 駐車場設備等の仕様	・精算機 ・駐車場設備の仕様及び特徴 ・看板、満空表示の仕様、配置（レイアウト図に設置位置を表記）	・利便性、視認性の高さ
	5. 維持管理内容	・設備の点検方法 ・清掃の内容等	・維持管理の確実性
	6. 設置工事	・工事工程 ・各工事内容	・無理のない設計、工事内容
	7. 安全対策・防犯対策	・駐車場内外における安全措置等 ・防犯カメラ設置の規格、特徴を記載 ・レイアウト図に設置位置を表記	・安全性の高さ（駐車場利用者、通行人への配慮等） ・防犯性の高さ（不法投棄、不正使用、長期占用の対策） ・カメラ設置の際の個人情報保護の対応

8.トラブル対策	<ul style="list-style-type: none"> ・減額処理漏れにより出庫した方への対応 ・釣銭切れ、放置車両などの対応 ・その他想定されるトラブルの事例とその対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者からの連絡方法 ・具体的な対応方法 ・体制及び対応までの所要時間
9.その他	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者への周知方法（期間、方法等） ・その他独自の優位性、特徴、アピールポイント等 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の事業運営に支障がない対応 ・工事中の対応 ・運営開始後の対応
収支計画書	<ul style="list-style-type: none"> ・5年間の収支計画を記載 ・収支計画に基づく貸付料（固定・追加納付） 	<ul style="list-style-type: none"> ・収支計画の確実性、信頼性 ・賃料の確保

9. 選定方法及び審査方法

(1) 選定方法

「苗木城跡駐車場借受者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）によって、提案者から提出された提出書類、企画提案内容のプレゼンテーション及びヒアリング等により審査を行い、総合的に判断の上、借受者を決定します。

(2) 審査の実施

実施日：令和7年1月31日（金）

場 所：中津川市栄町1-1 中津川市にぎわいプラザ 1階会議室（予定）

時 間：1提案者あたり30分（説明20分以内、質疑応答10程度）

参加人数：1提案者あたり3名まで

※開始時間については、後日、改めて市よりお知らせします。

※プレゼンテーションに必要な機器は提案者が持参する。ただし、プロジェクターと投影用スクリーンは市で用意します。

(3) 審査項目

事業主体の適格性、企画提案書の妥当性、利用者サービスの充実性、地方自治体における同様の業務実績、返還の確実性について総合的な観点から、公平かつ客観的に審査します。

(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、審査のうえ失格とします。

- ・企画提案書類の内容が公募要領の示す要件を満たしていない場合。

- ・企画提案書類に虚偽の記載があることが判明した場合。
- ・その他不正行為があったと認められる場合

10. その他留意事項

- ・参加者に対する説明会等は開催しないものとする。
- ・企画提案内容については、実施段階において借受事業者と協議の上、変更することがあります。
- ・本事業の提案に係る一切の経費は、応募者の負担とします。
- ・提出された資料の返却はしません。
- ・企画提案書等の著作権は応募者に属するものとする。
- ・本プロポーザルに係る情報公開請求があった場合は、中津川市情報公開条例に基づき提出書類を公開する場合があります。
- ・本プロポーザルの実施に関して、本要領に規定されていない事項が発生した場合は、選定委員会と協議し、決定するものとする。また、その内容は、必要に応じて参加者全員に通知する。

(5) 審査基準について

評価項目	評価のポイント	配点
利用者の利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・工事、維持管理、トラブル対応を含め、確実な運営が実施（実績含む）できる体制が整っているか ・減額処理の方法等、利用者及び施設管理者にわかりやすい仕様となっているか 	20
駐車場設備	<ul style="list-style-type: none"> ・導入する精算機、看板等の設備は利便性が向上し、利用者にわかりやすく視認性が良いものか ・料金徴収、清掃内容及び適切な駐車場の維持管理を行える計画となっているか ・設計及び工事内容が設置日数含め無理のない計画となっているか 	20
安全性・防犯性	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の安全、通行人への配慮等を講じているか ・防犯カメラの特徴は、不正利用、長期占用等への対策となっているか ・カメラ設置の際の個人情報保護の対応 	20
トラブル対応	<ul style="list-style-type: none"> ・放置車両、釣銭切れ、減額処理漏れにより出庫した人への対応 ・利用者トラブル対策 	10

その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事中の対応 ・ 利用者への周知方法 ・ その他独自の優位性、特徴、アピールポイント 	10
市への賃料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収支計画を基に、市への賃貸借料を確実に支払うための対応策 	20
	合計	100

1 1. 提出先、問合せ先

中津川市商工観光部観光課 担当：古田・小池

〒508-0032 岐阜県中津川市栄町1番1号（にぎわいプラザ4階）

TEL：0573-66-1111（内線4274）

FAX：0573-65-3367

E-mail：kankou@city.nakatsugawa.lg.jp