

ラクセーナ来客用駐車場管理運営業務に関する 公募型プロポーザル提案募集要領

京都市住宅供給公社（以下「公社」という。）では、ラクセーナ来客用駐車場（以下「本施設」という。）につきまして、利用者の利便性向上と管理運営の効率化を図るため、本施設を一括委託方式により管理運営業務を実施できる事業者（以下「受託事業者」という。）を募集します。

受託事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式により本施設の管理運営等に対する提案を総合的に評価し決定いたしますので、事業者の皆様からの創意工夫溢れるご提案をお待ちしています。

1 施設の概要

- (1) 名称 ラクセーナ来客用駐車場
- (2) 住所 京都市西京区大原野東境谷町二丁目5番11
- (3) 面積等 11,557.29 m²
 駐車区画 560区画（内立体駐車場 317区画）

※ 詳細は、「ラクセーナ来客用駐車場管理運営業務委託仕様書」（以下「本仕様書」という。）をご参照ください。

2 応募資格

応募できる方は、次の条件の（1）から（6）のいずれも満たし、提案内容に責任をもって実現できる事業者とします。株式会社や任意団体（複数の団体で構成する共同企業体を含む）等であることとし、個人での応募は認めません。

なお、共同事業者で提案する場合、いずれかの事業者を代表事業者とし、構成する全ての事業者が次の条件の（1）から（6）のいずれも満たしていることとします。

- (1) 公社がシステムに導入予定の車両番号カメラ認識チケットレス管理システムについて、管理運営実績があるもの。
- (2) 団体又はその代表者が契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者でないこと。
- (3) 代表者、役員又はその使用人が刑法第96条の6又は第198条に違反する容疑があったとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ない公訴を提起された日から2年を経過しない者でないこと。
- (4) 団体又はその代表者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第3条又は第8条第1項第1号に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から2年を経過しない者でないこと。
- (5) 団体又はその代表者が管理者として行う事業に関する法規に違反するとして関係機関に認定された日から2年を経過しない者でないこと。
- (6) 団体が京都市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団ではなく、また、団体の代表者、役員又はその使用人が同条例同条第4号に規定する暴力団員等又は同条例同条第5号に規定する暴力団密接関係者でないこと。
- (7) 納税義務者にあつては、法人税、所得税、消費税及び地方消費税の滞納者でないこと。また、京都市に市民税、法人市民税、固定資産税を納付する義務のあるものにあつては、これらの滞納者でないこと。

3 受託事業者が行う業務の範囲

受託事業者が行う業務については、次のとおりとします。なお、業務の詳細については、本仕様書を確認してください。

- (1) 本施設の管理に関する業務
- (2) 本施設の運営に関する業務
- (3) 駐車場内トラブル対応に関する業務
- (4) 不正利用者対策及び督促等の対応に関する業務
- (5) 利用実績の報告に関する業務
- (6) その他公社が指示する業務

4 選考スケジュール

受託事業者の選定スケジュールは、次のとおりとします。

項目	スケジュール
募集要領・仕様書の配布開始	令和5年8月28日～9月8日
参加申込受付	令和5年8月28日～9月8日
現地確認	令和5年8月28日～9月8日
質問書の受付	令和5年8月28日～9月8日
質問への回答	令和5年9月15日
応募書類の受付	令和5年10月10日～13日
書類及びプレゼンテーション審査	令和5年10月下旬
選定結果の通知	令和5年10月末
基本協定書の締結	令和5年11月初旬
委託契約書の締結	令和6年3月頃
運営開始	令和6年4月1日

5 契約条件等

(1) 契約期間

令和6年4月1日から令和11年3月末日まで（5年間）とします。

ただし、契約期間中に管理業務の内容に変更が生じる場合があります。

受託事業者からの契約の解除申し出については、1年以上前の文書による申し出を条件とします。

契約期間終了後も管理運営を委託することが適当であると双方が判断した場合、あらかじめ協議のうえ、委託契約を継続（期間の延長）します。

(2) 契約方法等

本施設がラクセーナ専門店、高島屋洛西店、ニトリ洛西ラクセーナ店でお買物されるお客様用の駐車場となっていること及び京都市所有の土地を使用していることから、本施設の管理運営業務を一括して委託するためには、公社と受託事業者がコンソーシアムを組成することが条件となります。

(3) 原状回復及び引継ぎ

受託事業者は、委託期間が満了するとき又は契約の解除その他の事由により契約が終了するときは、公社が特に支障のないと認めた場合を除き、速やかに本施設を現状に復するとともに、次の受託事業者が円滑に業務を遂行できるよう十分な引継

ぎを行うものとしします。

なお、公社が本施設の円滑な運営の継続のため必要と判断したときは、公社は受託事業者に対し、受託事業者が設置又は改修した設備機器を公社又は次の受託事業者に譲渡する旨の協議を申し入れることができるものとし、受託事業者はその協議に誠実に応じるものとしします。

6 業務提案の内容

本施設について、利用者の利便性向上と管理運営の効率化を図るための具体的な事業内容の提案を求めます。提案にあたっては、本要領及び本仕様書の内容等を踏まえて提案してください。

(1) 業務実績

ア 管理運営実績

(ア) 管理運営施設の名称

(イ) 管理運営施設の内容

駐車台数

管理運営受託業務の内容（施設全体か一部業務か。受託業務内容の明細）

(ウ) 上記のうち車両番号カメラ認証式管理システムの管理運営実績

(2) 実施方針

ア 管理運営について

(ア) 利用時間

(イ) 利用料金

(ウ) 収容台数

(エ) 運営方法

(オ) 利用料金収納方法

(カ) 設備機器

(3) 実施体制

ア 維持管理体制

(ア) 人員配置（警備、トラブル時の対応等）

(イ) 清掃、警備、設置機器保守

(ウ) 施設及び設備の不具合、緊急の修繕等

(エ) 不正利用者対策及び督促等

イ 危機管理体制

(ア) 緊急時連絡体制

(イ) 安全、防犯、防災対策

(ウ) 災害発生時の対応

(エ) 事故発生時の対応

(オ) 利用者等からの苦情対応

(カ) 各種マニュアルの作成

(4) その他提案事項

ア 利用促進、収益向上のための方策その他、事業者独自の創意工夫による提案

イ 管理運営業務見積書

7 参加申込及び応募の手続き

参加申込及び応募に関する手続きは次のとおりです。なお、手続きの受付時間等は、

土日祝日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までです。

(1) 募集要領等の配布

- ア 配布日 令和5年8月28日～9月8日
- イ 配布場所 京都市住宅供給公社洛西事業部
- ウ 募集要領 「ラクセーナ来客用駐車場管理運営業務に関する公募型プロポーザル提案募集要領」
- エ 配布資料 「参加希望申出、提案書類様式集」
「付近見取図」「タウンセンター全体配置図」
「ラクセーナ来客用駐車場平面図」

(2) 参加申込

- ア 受付期間 令和5年8月28日～9月8日
- イ 提出書類
 - (ア)「参加希望申出書」 (様式1) 1部
 - (イ)「共同事業者調書」 (様式2) (共同事業者のみ) 1部
 - (ウ)「業務実績調書」 (様式3) 1部
 - (エ)「会社概要(リーフレット等)」 2部

ウ 提出方法

提出書類を後記「9 事務局(問合せ及び書類提出先)」まで持参又は郵送してください。なお、持参される場合は、前日までに事務局へ電話連絡をお願いします。

(3) 現地確認

ア 申込方法

現地確認を希望する日の2日前の午後5時までに、電子メールにて、現地確認希望日、人数、当日の連絡担当者及び連絡先を明記し、事務局に送付してください。なお、電子メールの題名は、「ラクセーナ来客用駐車場プロポ現地確認申込(事業者名)」とし、送付後は事務局に受信確認の電話をしてください。

イ 現地確認日

令和5年8月28日～9月8日
午前9時～午後4時

ウ その他

- (ア) 現地確認は、参加申込を条件とします。
- (イ) 現地確認では、公社職員による立会いはいたしません。
- (ウ) 本施設の職員に施設の管理運営に関する質問は一切行わないでください。
- (エ) 本施設の利用者及び管理者の支障とならないよう現地確認をしてください。

(4) 質問書の受付及び回答

ア 受付期間

令和5年8月28日～9月8日

イ 提出書類

「質問書」(様式4)を、電子メールにて事務局まで送付してください。電子メールの表題を「ラクセーナ来客用駐車場管理運営業務に関する質問(事業者名)」とし、送付後は事務局に受信確認の電話をしてください。

ウ 回答方法

令和5年9月15日に、すべての質問と回答をまとめ、事務局から電子メールにて回答します。なお、質問の回答は、本要領及び本仕様書の追加又は訂正とします。

(5) 応募書類の提出

ア 受付期間

令和5年10月10日～13日

イ 提出書類

- (ア)「提案書」(様式5) 8部(1部のみ記名押印)
- (イ)「業務実績に関する調書」(様式6) 8部(1部のみ記名)
- (ウ)「業務実施に関する調書」(様式7①②) 8部(1部のみ記名)
- (エ)「創意工夫に関する調書」(様式8) 8部(1部のみ記名)
- (オ)「地域貢献に関する調書」(様式9) 8部(1部のみ記名)
- (カ)「管理運営業務見積書」(様式10) 8部(1部のみ記名)

ウ 提出方法

事務局まで持参してください(郵送は不可とします)。なお、提出にあたっては、前日までに事務局へ電話連絡をお願いします。

エ その他

提案書の提出部数のうち、7部については企業名を表示しないこと(黒塗り可)。

8 提案書の審査及び受託候補者の選定

(1) 提案書の審査

ア 公社は、業務受託候補者選定委員会(以下「委員会」という。)を設置し、提出された提案書及びプレゼンテーションにより審査を行い、総合的に評価し、応募者1者を受託候補者として選定します。

なお、プレゼンテーションの日時等は、提案書等の受付期間終了後に書面にて通知します。

イ 受託候補者と次点候補者を選定します。

ウ 審査項目及び内容、配点は次のとおり。

評価項目	内容	配点
業務実績	業務遂行のために、必要な知識・経験を有しているか。 有料の自動車駐車場(500台以上)監理運営実績はあるか。 車両番号認証式の自動車駐車場運営実績はあるか。 (参考)各施設の1日あたりの利用台数とその利用率 (年間平均、直近5年)	20点
実施方針	本施設の機能が適正に発揮できる管理運営であり、かつ利用率及びサービスの向上となるような方針であるか。 不正使用対策、使用料未払い者対策の提案があるか。 現金以外の支払方法についての提案があるか。	20点
実施体制	業務遂行のために、必要な実施体制であるか。 維持管理体制、危機管理体制、社会的弱者への配慮の有無、各種マニュアルの作成。	15点
創意工夫	利用促進、収益向上等に対する独自の提案や追加の提案があるか	10点
地域貢献	地域貢献の提案があるか	5点
見積金額		30点

(2) 評価結果の通知と公表

ア 応募者への通知

評価結果については、全ての応募者に書面にて通知します。

イ 審査結果の公表

基本協定書（別紙）を締結後、結果を公社ホームページ上で公表します。

(3) 契約の締結

ア 公社は、委員会で選定された受託候補者を契約の相手方として、基本協定書を締結します。

イ 基本協定書の締結後、業務委託契約の内容を受託候補者と協議し、ラクセーヌ来客用駐車場管理運営業務委託契約（以下「本業務委託契約」という。）を締結します。なお、受託候補者と契約内容について合意できなかった場合は、本業務委託契約を締結せず、次点候補者と同様の手続きを行います。

ウ 本業務委託契約の締結後において、提案書に虚偽の記載が判明した場合は、全ての契約を取り消すことがあります。

9 事務局（問合せ及び書類提出先）

手続等に関する問い合わせ、申込受付、書類の交付、提案書等の提出先は次のとおりです。

住 所 〒610-1143 京都市西京区大原野東境谷町2丁目5番9

所 属 京都市住宅供給公社 洛西事業部 洛西事業課

担 当 営業係 高井 木村

電 話 075-331-0814

メールアドレス rakusai@kyoto-jkoshu.or.jp

問合せ時間 午前9時から正午、午後1時から午後4時まで

（土曜日、日曜日、祝日を除く）

10 その他留意事項

(1) 応募に関して必要となる経費は、すべて応募者の負担とします。

(2) 応募者につき1提案とし、複数の提案に参加することは認められません。

(3) 応募締切後、公社から追加の資料を求めることがあります。その場合を除き、応募書類の訂正、差し替え、加筆・追加等はできません。

(4) 第三者の有する著作権の使用は、応募者の責任で行ってください。

(5) 提出書類は、理由の如何を問わず、返却しません。

(6) 提案書等の著作権は応募者に帰属しますが、受託候補者の講評等において、必要な場合には提案等の内容を公社が無償で使用できることとします。

(7) やむを得ず応募を辞退する場合には、速やかに辞退届（様式自由）を提出してください。