

モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業北工区（A街区） 駐車場運営事業者募集要項

1. 提案募集の目的

モノレール旭橋駅周辺地区は、沖縄の交通の要衝である那覇バスターミナルが立地するなど、交通結節点として重要な位置にあり、当地区を含む約11haは都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定されています。当事業は、バスターミナル及び各街区を結ぶ安全・快適な歩行者空間の整備とバスターミナルの利便性の向上を図ることで交通結節点機能を強化し、都市活動・都市生活を支えるための業務・宿泊・商業等多様な都市機能を導入して合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、那覇市の玄関口としての「顔」となる風格と豊かでゆとりある都市空間の形成を図ることを目的に進められています。

平成24年4月に南工区の全ての建物が完成し、現在は、北工区（A街区）の施設建築物の工事に着手し、平成30年8月の竣工を目指して事業が進められています。北工区では、那覇バスターミナルの再整備による交通結節点機能の強化とともに、にぎわいを創出する商業・オフィス機能や、県重要施策にのっとりた知の拠点としての県立図書館、グッジョブセンターと観光支援といった多様な都市機能を複合させ、相乗効果と連携による新たな拠点の創出を図っていきます。

この度は、北工区（A街区）施設建築物で整備される駐車場（以下「A街区駐車場」という。）に関して、所有者である旭橋都市再開発株式会社が、A街区駐車場の運営事業者を選定することを目的に提案の募集を行います。

2. 計画概要

（1）再開発事業の概要

- ・地形名称：モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業
- ・施行者：旭橋都市再開発株式会社
- ・施行地区：約4.5ha　うち北工区約2.7ha)

（2）施設建築物の概要（A街区）

- ・敷地面積　　約12,800㎡
- ・建築面積　　約10,300㎡
- ・延床面積　　約65,100㎡
- ・建蔽率　　約80%
- ・容積率　　約404%
- ・構造規模　　S造・一部RC造

（3）A街区駐車場の概要

- ・専有面積　　11,540.75㎡
- ・階数　　1～7F・RF（中5Fを含む）
- ・駐車場台数　361台（駐車場運営の対象は352台）
- ・駐車場形式　スキップフロア形式
- ・所有者　　旭橋都市再開発株

(4) A街区駐車場のフロア別台数

階数	台数	普通車	小型車	軽自動車	車いす用	備考
R F	64 台	23 台	35 台	5 台	1 台	屋上屋根なし・車路に面しない2台含む
7 F	63 台	10 台	44 台	8 台	1 台	車路に面しない2台含む
6 F	58 台	10 台	41 台	6 台	1 台	
M 5 F	63 台	10 台	44 台	8 台	1 台	車路に面しない2台含む
5 F	63 台	10 台	44 台	8 台	1 台	車路に面しない2台含む
4 F	41 台		39 台	2 台		
計	352 台	63 台	247 台	37 台	5 台	

※車室の寸法は、普通車 2500mm*6000mm、小型車 2300mm *5000mm、軽自動車 2300mm*4000 mm、車いす用 3500 mm *6000 mm となります。

※上記の他、1階にサービス車4台、車いす用1台、4階にサービス車2台、6階に図書館用サービス車2台（図書館専有部分）がありますが、今回の駐車場運営事業の対象外とします。

3. 駐車場の運営方針

(1) 建築基準法及び大店立地法における必要駐車場

- ・当該駐車場は、再開発ビルの建築基準法及び那覇市駐車場条例に基づく附置義務台数、大規模小売店舗立地法（1000㎡以上の店舗）に基づく必要台数といった法律の規定に基づく必要整備台数を確保する目的をもちています。

(2) 来街者・再開発ビル施設利用者向け駐車場

- ・A街区の再開発ビルの施設利用者用の駐車場として、再開発ビル（商業施設、公共公益施設、事務所等）に自動車で来場する者及び同送迎者への交通機能としての役割を果たしています。

(3) 収益不動産としての駐車場

- ・A街区駐車場は、旭橋都市再開発株式会社が所有を予定しており、資産取得に要した資金を駐車場収入で償還していくための収益性の確保が必要となります。
- ・施設利用者の利用が少ない時間帯を中心として、モノレールや周辺施設利用者への一般利用を促進して収益性の向上が期待されます。

4. 提案の前提条件

- ・駐車場の運営方式は、運営委託方式を採用する予定です。
- ・駐車場 354 台のうち、定期貸し利用として約 80 台を貸し出すと仮定して、ご提案ください。
- ・商業施設や公共公益施設の利用者への駐車場サービスは、各区分所有者が負担するものとしてご提案ください。区分所有者が行う利用者へのサービスは未定です。
- ・図書館サービス車の出入りについては、有料を想定していますが、詳細は未協議のため、今の提案の収入金には含めないものとしてください。
- ・駐車場管制設備については、4階に出入庫ゲート、1階に満空サイン、そのほか事前精算機 4 台（1階～4階）が現在の設計仕様に含まれています。
- ・駐車場出入口は、敷地北側市道泉崎西線沿い 1 箇所、左折入庫左折出庫によります。出入口は、旭町交差点に近接（約 12m 程度）しており、また、路線バス進入口の手前に位置するため、入庫待ち車両が周辺交通に影響を与えないよう、人的な対応が必要となります。混雑時

にはE街区駐車場やB街区駐車場等の周辺駐車場への誘導を想定しています。

- ・ A街区駐車場の料金設定は、配布資料の内容を前提としてご提案ください。最大料金設定については、各提案者で設定していただいても構いません。
- ・ 当該再開発ビルの各施設の営業時間、来場者予測については未定の状況ですが、提案の前提となる営業時間等は配布資料のとおりとします。

5. 提案の内容

A街区駐車場の運営に関して、「3. 駐車場の運営方針」を踏まえて、以下の事項について提案を求めます。

(1) 駐車場運営方法等に関する企画提案

- ・ 貴社がA街区駐車場を運営受託する場合の駐車場運営に関する企画提案をご提示ください。

① 駐車場運営方法

- ・ 貴社がA街区駐車場の運営を受託することを想定し、運営体制、場内管理、売上管理、入出庫処理、駐車管制、サイン計画などの駐車場運営方法に関してご提案ください。提案は、運営受託方式を前提としてご提案ください。
- ・ なお、本提案は、あくまで現設計仕様に基づく提案を行ってください。

② 事業収支予測

- ・ 「① 駐車場運営方法」の提案に基づく、当該駐車場の事業収支予測（最大料金の設定、稼働率等、想定駐車場収入及び想定経費などの根拠を含む）をご提示ください。
- ・ 事業収支予測は、ひな形1に基づき提案してください。

③ 経済条件・費用負担

- ・ 場内管理、売上管理、入出庫処理、駐車管制などの貴社が受託する業務内容を整理したうえで、運営受託費をご提案ください。なお、提案の運営受託費の前提となる契約期間等の諸条件についてもお示しください。
- ・ 運営受託費は、固定又は売上連動いずれの提案も可能としますが、オーナー（旭橋都市再開発㈱）への収入保証を合わせてご提案ください。
- ・ 「① 駐車場運営方法」の提案に基づき、旭橋都市再開発㈱との業務分担と費用負担（イニシャル及びランニング）、リスク分担を明示してください。

④ その他

- ・ A街区駐車場の運営に関して、運営委託方式以外の契約形態や運営方法について、ご提案があれば、お示しください。

(2) 駐車場運営管理実績

- ・ 貴社の駐車場運営管理実績に関して、以下の内容をお示しください。

① A街区駐車場と類似・同等規模の駐車場運営管理実績

② 沖縄県内、那覇市内での駐車場運営管理実績

③ その他、本業務に関係する実績

(3) その他

- ・ 上記の以外で、運営事業者として参画する際の条件や留意事項があればお示しください。

6. 応募者の資格及び制限

(1) 応募者の資格

- ・応募者は、以下の条件を満たす者であること、または以下の条件を満たす企業が代表企業となる共同企業体を要件とします。

①沖縄県内に本社・本店、又は支社・営業所等の拠点を有すること（平成30年8月までに拠点を設置予定の場合を含む）

②100台以上の規模を有する駐車場・駐車施設の運営管理実績があること

(2) 応募者の制限

- ・以下のいずれかに該当する者又は該当する者を含む共同企業体は応募することができません。

①会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申し立て、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申し立て、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産の申し立てがなされている者

②直近1年間に於いて法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者

③地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に該当する者

④過去5年以内に債務免除を受けた者

⑤沖縄県暴力団排除条例第2条第1号及び第2号に該当する者

(3) 共同企業体による応募の取扱い

- ・共同企業体とは、複数の企業が共同して運営事業者となる場合の企業グループで、代表企業及びその他の構成員からなるものをいい、業務の遂行に関して連帯して責任を負います。代表企業は一法人企業でなければならず、構成員企業と調整を行うとともに旭橋都市再開発株式会社との協議において窓口となるものとします。なお、単独で応募した一つの企業は他の共同企業体の構成員となることはできず、また、一つの企業は複数の共同企業体の構成員になることはできません。
- ・共同企業体で応募する場合は、提案書提出の際に、代表企業の権限、業務分担等を定めた共同企業体協定書を提出してください。

7. 応募スケジュール

- | | |
|-----------------|-------------------------|
| ・募集の公告・募集要項の配布 | 平成29年 9月 5日（火） |
| ・参加申込書の提出期限 | 平成29年 9月11日（月） |
| ・質疑書の提出期間 | 平成29年 9月11日（月）～9月22日（金） |
| ・質疑回答 | 平成29年 9月29日（金） |
| ・提案書の受付期限 | 平成29年10月20日（金） |
| ・優先交渉権者の選定・結果報告 | 平成29年11月予定 |

8. 参加申込書の提出について

(1) 提出方法

提出期限：平成29年9月11日（水）午後5時まで

提出先：旭橋都市再開発 事務局

〒900-0021 沖縄県那覇市泉崎2丁目105-18 官公労共済会館5階

TEL 098-834-9050

提出方法：持参又は、郵送（郵送の場合は、提出期限までに必着のこと。）で提出してください。

(2) 提出書類・部数等

提出書類：参加申込書（様式1）、会社概要書（様式2）、守秘義務に関する差入れ書（様式3）、会社パンフレットを提出してください。提出時に配布資料を配布します。

提出部数：1部

9. 配布資料について

・事業提案を行うに際して、以下の資料を配布します。ただし、別添様式の守秘に関する誓約書を提出して頂くことが条件となります。

(1) A街区駐車場施設計画図

①施設計画図（平面図、断面図、立面図）

②駐車場関係計画図（管制設備等）

(2) A街区駐車場提案条件等

①A街区駐車場の料金設定

②再開発ビルの各施設の営業時間、来場者予測

10. 質問の受付と回答

・提案書提出に関する質問を、次のとおり受け付けます。質問書に対する回答は、他の質問者からの質問に対する回答も含めて一覧にして、質問書の提出者全員に電子メールで送付します。

受付期間：平成29年 9月11日（月）から

平成28年 9月22日（金）午後4時まで

受付先：旭橋都市再開発(株) 事務局

〒900-0021 沖縄県那覇市泉崎2丁目105-18 官公労共済会館5階

電子メール info@asahibashi.jp

受付方法：質問書（様式4）に記入のうえ、電子メールに添付して、提出してください。口頭、電話等による質問は受け付けません。

11. 提案書提出について

(1) 提出方法

提出期限：平成29年10月20日（金）午後5時まで

提出先：旭橋都市再開発 事務局

〒900-0021 沖縄県那覇市泉崎2丁目105-18 官公労共済会館5階

TEL 098-834-9050

提出方法：持参又は、郵送（郵送の場合は、提出期限までに必着のこと。）で提出してください。

(2) 提出書類・部数等

提出書類：以下の書類を提出してください

項目		様式
企画提案書		様式5
(1) 駐車場運営方法等に関する企画提案		
①	駐車場運営方法	A4 横様式自由
②	事業収支予測	A4 横様式自由
③	経済条件・費用負担	A4 横様式自由
④	その他	A4 横様式自由
(2) 駐車場運営管理実績		
①	A街区駐車場と類似・同等規模の駐車場運営管理実績	A4 横様式自由
②	沖縄県内、那覇市内での駐車場運営管理実績	A4 横様式自由
③	その他、本業務に関係する実績	A4 横様式自由
(3) その他		A4 横様式自由

提出部数：正1部、副7部

12. 運営事業者の選定について

- ・提出された事業提案書等の内容を総合的かつ厳正に審議し、提案者の評価を行います。
- ・提案者に、口頭での説明・質疑回答を行って頂くために、ヒアリングを実施する場合があります。
- ・評価結果をもとに、A街区駐車場の運営事業者として優先的に交渉する者（優先交渉者）を選定します。選定後、直ちに選定者には決定通知を、他の応募者には選定されなかった旨の通知を書面で送付します。
- ・選定通知及び選定されなかった旨の通知は、平成29年11月を予定しています。予定時期を遅れる場合も、通知等はいりませんのでご了承ください。
- ・審査の結果、運営事業者が選定されない場合もあります。

13. その他

- ・応募に必要な図書の作成に要する費用は応募者の負担とします。
- ・提出された事業提案書等は返却しません。

(様式2)

平成29年 月 日

旭橋都市再開発株式会社 御中

モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業北工区（A街区）

駐車場運営事業者募集

参加申込書

当社は、「モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業北工区（A街区）駐車場運営事業者募集」に関して、駐車場の運営事業者となることを希望しますので、参加申込書を提出します。

申込企業	所在地	
	名称	
	代表者	印

連絡先	(所属役職)	(氏名)
	(所在地) 〒	
	(電話)	(FAX)
	(Eメール)	

なお、当社が応募資格要件に該当していないことが判明した場合、失格となることを承諾いたします。

会社概要書

1	会社名		
2	本社所在地	〒	
3	代表者	(役職)	(氏名)
4	主要営業内容		
5	資本金等	百万円[上場・非上場] (←いずれかを○で囲む)	
6	従業員数	人	
7	主な支店又は営業所		
8	売上高	円 (年 月決算)	
9	管理駐車場 (全国)	(件数) 件 (台数) 台 (年 月時点)	
10	管理駐車場 (沖縄県内)	(件数) 件 (台数) 台 (年 月時点)	

※添付資料 1) 決算書 (直近3期分)

2) 登記事項証明書 (履歴事項全部証明書, 証明後3ヶ月以内)

(様式3)

平成29年 月 日

守秘義務に関する差入れ書

旭橋都市再開発株式会社
代表取締役 平良 敏昭 様

会社名
代表者名 印

弊社は、モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業（以下「本事業」という。）で整備される駐車場の運営提案をおこなうにあたり、貴再開発会社から提供される資料について、下記のとおり厳守することを約し、本書を差入れします。

記

第1条(定義)

本書でいう機密情報とは、今回、貴再開発会社から弊社に対して開示される一切の情報をいい、口頭、書面もしくは電子情報、その他の開示の方法を問いません。

第2条(機密保持)

弊社は、機密情報について厳に機密を保持し、駐車場の運営提案(以下「本目的」という。)にのみ使用するものとし、これを第三者に開示もしくは漏洩いたしません。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではありません。

- (1) 貴再開発会社から開示された時点で、既に自ら保有していたもの。
- (2) 正当な権限を有する第三者から開示されたもの。
- (3) 法令や政府機関の規則等により開示が要求されたもの。ただし、弊社は当該要求を速やかに貴再開発会社に通知するものとし、当該機密情報の機密を保持するために、合理的にとりうる手段があるときは、その手段をとるべく努力するものいたします。
- (4) 本目的のために必要な範囲内で、弊社及び弊社のグループ会社の役員、従業員及び本目的に関して弊社の委任を受けた再開発コーディネーター、弁護士、公認会計士、税理士若しくはこれに準ずる専門家に対して開示する場合。
- (5) 書面による貴再開発会社の承諾を得たもの。

2 弊社が、前項但書の各号に定める以外で本目的のために第三者に対して機密情報を開示する場合には、弊社は本書と同一の義務を遵守する旨の第三者の発行する差入書を貴再開発会社に提出いたします。なお、弊社は、本目的のために必要な範囲内で機密情報を複製させていただきます。

第3条(損害賠償)

弊社は、故意または過失により本書に違反して貴再開発会社に損害を与えた場合には、貴再開発会社に対してその損害を賠償いたします。

第4条(機密情報の返還)

弊社は、貴再開発会社より機密情報の返還請求を受けた時若しくは駐車場運営事業者に選定されなかった時は、貴再開発会社より開示された機密情報の全てを、そのあらゆる形態の写しを含めて、速やかに返還いたします。ただし、返還が物理的に不可能な場合には、貴再開発会社の同意を得て、廃棄・消去するものいたします。

以上

(様式4)

平成 年 月 日

モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業北工区（A街区）
駐車場運営事業者募集

質 疑 書

旭橋都市再開発株式会社 御中

「モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業北工区（A街区）駐車場運営事業者募集」に
関して以下のとおり質疑があります。

NO.

項 目	質 疑 内 容

連 絡 先	(会社名)
	(所属役職) (氏 名)
	(所在地) 〒
	(電 話) (F A X)
	(E-mail)

* 質疑事項は簡潔に記入してください。

* 1 枚につき 1 質疑としますので、必要な枚数をコピーして使用してください

(様式5)

平成 年 月 日

旭橋都市再開発株式会社 御中

モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業北工区（A街区）

駐車場運営事業者募集

企画提案書

「モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業北工区（A街区）駐車場運営事業者募集」に関して、駐車場の運営事業者となることを希望し、提案いたします。

（企業グループ名称）

（代表企業）所在地
名 称
代表者

印

（構成員企業）所在地
名 称
代表者

印

（構成員企業）所在地
名 称
代表者

印

※単独企業で応募する場合は、「企業グループ名称」及び「構成員企業」の欄の記入は不要です。

* 構成員企業の欄は、企業数に応じて適宜追加削除して作成してください。

(ひな形1)

事業収支予測の雛型

		金額 (千円/年)	根拠
定期駐車料金			
時間貸し駐車料金			
その他収入			
収入合計			
運営委託費	運営管理費		
	常駐員		
	交通誘導員		
	清掃費		
	管制設備保守		
	損害責任保険		
	運営諸経費		
	その他		
	小計		
水光熱費			
固定資産税		10,600 千円/年	
管理費 (共益費)		16,750 千円/年	
専有EV保守		1,920 千円/年	
火災保険料		1,500 千円/年	
修繕費			
その他			
支出合計			
収支差額			

※収入支出の項目は、適宜変更して頂いても結構です。

※金額が入力されている項目は、共通費として固定金額としてご提案ください。