

箕面市所有地
(箕面市箕面 1655 番地及び 1656 番地) 貸付に係る
仕様書

令和 7 年 (2025 年) 12 月

箕面市 地域創造部 箕面営業室

1 本仕様書の位置づけ

本仕様書は、箕面市所有地（箕面市箕面 1655 番地及び 1656 番地）貸付に係る一般競争入札実施要領（以下「実施要領」と言う。）と一体をなすものであり、項番3「貸付物件」の管理運営事業者（以下「事業者」と言う。）が当該物件を借り受けるに当たり、箕面市（以下「市」と言う。）が要求する内容を示すものである。

2 件名

箕面市所有地（箕面市箕面 1655 番地及び 1656 番地）貸付

3 貸付物件

物件番号	名称	所在地	地目	貸付対象面積
(A)	大滝上駐車場	大阪府箕面市箕面 1655 番地	山林	約 2,224.2 m ²
(B)	大日橋園地駐車場	大阪府箕面市箕面 1656 番地	山林 宅地	970.8 m ²

※貸付対象面積は、図上計測によるものであり、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。

4 貸付期間

貸付期間には、項番7に記載の整備工事に要する期間及び期間満了に伴う原状回復期間も含む。

(A) 大滝上駐車場（以下「(A)」と言う。）

令和 8 年（2026 年）4 月 1 日～令和 13 年（2031 年）3 月 31 日（5 力年）※

※大日橋公衆トイレ敷地については、大阪府から市へ原状回復で返還後、貸付を開始する（令和 8 年度（2026 年度）中を予定）。

(B) 大日橋園地駐車場（以下「(B)」と言う。）

令和 8 年（2026 年）11 月 1 日～令和 13 年（2031 年）3 月 31 日（4 年 5 か月）

5 貸付物件の用途

貸付物件の用途は、時間貸し駐車場とする。

※平面駐車場を想定しており、立体駐車場は不可とする。

6 貸付物件の諸条件

(1) (A) 及び (B) 共通

①現行の契約では、(A)は令和 8 年（2026 年）3 月 31 日まで、(B) は令和 8 年（2026 年）10 月 31 日までが貸付期間となっており、期間満了後ただちに原状回復され返還されるものであるが、事業者及び現行事業者が協議の上、設備等を引き続き使用することも可能とする。その場合は、双方での協議結果を市へ報告す

ること。

②現状より機能が向上する場合は、駐車台数の変更は可能とする。

なお、(B)の大型バスについては、現状同台数以上とする。

③貸付物件が明治の森箕面国定公園内に位置していることから、自然公園法（昭和32年法律第161号）に基づき整備前に大阪府と協議が必要になるため、市が定める期日までに整備計画を含む事業計画書を市へ提出すること。市が追加で求める情報等についても適宜、提供すること。

④名称の変更は基本不可とする。ただし、後述のとおり(B)のみ愛称の変更は可能とする。

⑤貸付物件は、原則として原状回復の上、返還すること。原状回復の方法等については、市と事前に協議・確認を行うこと。ただし、市が原状回復の必要がないと判断するものについてはこの限りではない。

(2) (A)のみ

①大日橋公衆トイレについては、令和8年度（2026年度）中に撤去後、原状回復された状態で市に返還される予定であるため、大日橋公衆トイレ跡地部分は別途、事業者と市が協議の上、貸付開始時期を決定することとする。なお、契約満了期間は、その他の物件と同じく令和13年（2031年）3月31日までとする。

②大日橋公衆トイレ跡地の敷地に関する整備計画等については、(A)全体に含めた状態で市へ提出することも可能とする。

③大日橋公衆トイレ跡地の敷地面積部分の貸付料に関しては、当該敷地契約開始時までは(A)の月額貸付料全体から大日橋公衆トイレ跡地の敷地を面積按分した額を差し引くものとする。

大日橋公衆トイレ跡地の敷地を面積按分した額=1m²当たりの月額貸付料×大日橋公衆トイレ跡地敷地面積(144.789m²)（金額はすべて小数点以下四捨五入）

④大日橋公衆トイレ跡地の敷地面積部分に係る貸付料が1か月に満たない場合は、前項③で算出した額を日割計算(1か月を30日として計算)し、百円未満を切り上げた額とする。

⑤(A)にある道路標識及びさるの餌やり禁止条例看板は残すこと。

(3) (B)のみ

①(B)の事業計画等については、(A)と同時に市へ提出することも可能とする。別途提出する場合は、市が定める期日までに提出すること。

②(B)の既存のバス乗降場、タクシー乗降場及びタクシー待機場は残すこと。

③(B)にある看板(案内図、矢印看板及び掲示板)、道路標識及びダム放水時のサイレン(スピーカー)は残すこと。

④(B)の愛称については、現行の「大滝上駐車場第2」やその他利用者が分かりやすいものを付けて設置する看板等に表示することも可能とする。愛称を付ける

場合には、市の承認を得ること。

7 貸付に伴い発生する業務

(1) 整備工事 (A)及び(B)

事業者は、市と調整の上、次の整備を自己の責任と負担により行うこと。

【乗用車】・・・(A)(B)共通

- ①【別紙】位置図及び平面図の区域内で整備すること。
- ②ゲート式、フラップ式、カメラ式のいずれかの駐車場及び自動料金精算機を整備すること。なお、設置場所等は事前に市と協議するものとする。
- ③設置機器は新品・中古品を問わないが、貸付期間中に機器の不具合が生じないよう予め部品の交換等の整備を行うこと。
- ④自動精算機は、現金（紙幣及び硬貨）以外に、キャッシュレス決済に対応できる機器とすること。また、自動精算機の操作案内において、多言語でも対応できることが望ましい。ただし、英語は必須とする。
- ⑤自動精算機には、インターフォン等の通信機器を付加し、駐車場利用者が駐車場の営業時間中いつでも事業者と連絡が取れる体制を整えること。
- ⑥前項⑤については、災害等緊急時にも対応できるよう予め策を講じておくこと。
- ⑦夜間照明設備及び駐車料金等を明示する表示看板、満車・空車の案内看板等を設置すること。夜間照明設備については、安全に駐車、歩行者の移動、精算が可能となる照度を確保すること。設置看板等の配色等については、景観に配慮すること。
- ⑧駐車区画線、車椅子マーク及び文字（軽、小型等）の路面標示の整備を行うこと。
- ⑨左折入庫ができないように表示看板等を設置すること ((A)のみ)。
- ⑩駐車場から出入りするために必要な安全対策として、入出庫中であることを周辺道路を走行する車両に表示・警告音で知らせる機器を設置すること。
- ⑪事業開始後に、事業開始時のレイアウト等を変更する場合は、市の承認を受けること。なお、レイアウト等の変更には項番6（1）③で記載の大坂府との協議が必要になる場合があることを留意すること。
- ⑫駐車場事業開始にかかる整備工事を契約始期から開始し、整備工事期間中は駐車場を封鎖することなく、駐車場の全部又は一部を無料開放とし、利用者の用に供すること。
- ⑬駐車場から出入りするために必要な安全対策を十分に講じること。また、入出庫時に周辺道路で渋滞が発生しないような対策を講じること。
- ⑭満車時の場内の車両滞留が生じないよう、対策を講じること。
- ⑮駐車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、本カメラはカメラ式駐車場でナンバーを入出庫の確認及び精算を行うものとは別にすること。
- ⑯必要に応じて、駐車区画に駐車車両以外の車両や歩行者が侵入できないようにラバーポール等を設置すること。

- ⑯光熱水設備が必要な場合は、自ら各供給事業者から直接供給を受けること。なお、供給及び工作物の設置・撤去のための工事等は、貸付期間内で行うこと。
- ⑰看板等の設置物については、道路や隣接地へ許可を受けることなく越境することがないよう十分留意すること。
- ⑯現行事業者以外が設置した工作物等の撤去が必要な場合は、市と協議の上、市が承認した工作物等のみ事業者の負担において撤去及び原状回復を行うこと。
ただし、市が他の事業者とすでに賃貸借契約して設置している工作物等（電柱及び共架線）については撤去することはできない。

【大型バス】・・・(B)のみ

- ①乗用車等の侵入や不正利用を防止するため、チェーンゲートやカメラ等で管理できる仕組みを導入すること。
- ②駐車場から出入りするために必要な安全対策として、バスが入出庫中であることを周辺道路を走行する車両に表示・警告音で知らせる機器を設置すること。
- ③駐車区画線の路面表示を行うこと。
- ④必要に応じて、自動精算機を設置すること。その場合は、現金（紙幣及び硬貨）以外に、キャッシュレス決済に対応できる機器とすること。また、自動精算機の操作案内において、多言語でも対応できることが望ましい。ただし、英語は必須とする。
- ⑤駐車料金及び利用方法を明示する表示看板等を設置すること。設置看板等の配色等については、景観に配慮すること。
- ⑥夜間設備照明を整備すること。夜間照明設備については、安全に駐車、歩行者の移動、精算が可能となる照度を確保すること。
- ⑦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、本カメラは入出庫の確認及び精算を行うものとは別にすること。
- ⑧上記④から⑦については、(B)の乗用車用としての整備内容と兼ねることができる。
- ⑨事業開始後に、事業開始時のレイアウト等を変更する場合は、市の承認を受けること。なお、レイアウト等の変更には項番6（1）③で記載の大坂府との協議が必要になる場合があることを留意すること。
- ⑩駐車場事業開始にかかる整備工事を契約始期から開始し、整備工事期間中は駐車場を封鎖することなく、駐車場の全部又は一部を無料開放とし、利用者の用に供すること。
- ⑪光熱水設備が必要な場合は、自ら各供給事業者から直接供給を受けること。なお、供給及び工作物の設置・撤去のための工事等は、貸付期間内で行うこと。
- ⑫看板等の設置物については、道路や隣接地へ許可を受けることなく越境することがないよう十分留意すること。

(2) 整備工事にかかる留意点 (A)及び(B)

- ①駐車場の敷地内を通行する歩行者の安全に配慮すること。
- ②利用者の安全面の確保等から、周辺の樹木を伐採する必要がある場合は、事前に市と調整すること。
- ③整備工事内容については、市と細部協議を行うこと。
- ④整備工事に当たっては、関係機関と調整し、許認可が必要なときは手続きの上、着手すること。
- ⑤整備工事期間が決まり次第、利用者等に対して工事期間を周知すること。
- ⑥廃棄物の適正処理等の関係法令を遵守すること。
- ⑦整備工事に伴い、利用者及びその他第三者との事故が発生しないよう、交通整理員を配置するなど、安全への配慮を行うこと。また、利用者等からの問合せ等に対し、誠意を持って対応すること。
- ⑧実施要領記載のスケジュールを厳守すること。
- ⑨整備工事を行うときは、現場に必ず整備工事責任者名及び連絡先を掲示し、連絡体制を明確にしておくこと。
- ⑩各種工事施工、設備設置等に係る法令等を遵守し、関係機関との協議・手続きを含め、適正に対応すること。

(3) 管理運営 (A)及び(B)

【乗用車】・・・ (A)(B)共通

- 事業者は、次のとおり管理運営すること。
 - ①24時間365日休業日なしで稼働すること。
 - ②自動精算機等の駐車場設備の保守、料金の回収、消耗品の補充等を行うこと。
 - ③貸付期間内に発生した事件、事故、トラブル等については、すべて事業者の責任をもって対応すること。また、人身事故等重大な案件については、速やかに市に情報提供すること。機器故障等の事故については、概ね30分以内に現場に到着し対応を開始すること。
 - ④管理運営に当たっては、周辺環境に配慮し、管理運営に伴って発生する利用者等にかかる事故及び苦情については、事業者の責任と負担をもって迅速に対応すること。
 - ⑤上記③④の対応については、原則、市を介さず駐車場利用者と連絡が取れるようにすること。
 - ⑥自動精算機に付加したインターフォン等の通信機器で、駐車場利用者が駐車場の営業時間中いつでも事業者と連絡が取れる体制を整えること。なお、駐車場利用者として外国人も想定して、対応策を講じること。
- 連絡体制としての業務を別事業者へ委託する場合は、委託先にも個人情報保護に関する法令等の遵守、及び適正な管理を行わせること。
- また、委託先も一般財団法人日本情報経済社会推進協会が運営するプライバシー

マークを取得していること。

- ⑦駐車場内の安全を十分確保し、安全対策を講じること。
- ⑧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。
- ⑨台風等の災害が発生した時には、災害の収束後、設備等の点検及び清掃を行うこと。
- ⑩除雪が予想される場合又は積雪、凍結がある場合、融雪剤の散布、除雪作業又は事業者の判断により利用を一時的に休止する等、利用者の安全確保に努めること。
なお、積雪、凍結の状況によっては、利用者の安全を確保するため、市の判断により駐車場の利用を一時的に休止する場合がある。
- ⑪市が主催する催事等、又は国や府等が周辺工事等のために使用する場合は、事業者は駐車場の利用について市に協力すること。
- ⑫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応策を講じること。
- ⑬箕面市観光協会事業「大滝上駐車場周辺における交通誘導業務」において実施される以下の事項に関して協力すること。
 - ア 大滝上駐車場及び周辺において交通渋滞等の発生が予想される時期等に警備員を配置し、渋滞緩和や安全確保のために行う交通誘導等
 - イ 紅葉期の箕面ドライブウェイの一方通行規制実施に係る警備員の配置、看板等の設置、渋滞緩和や安全確保のために行う交通誘導等
 - ウ 大滝上駐車場周辺の清掃
 - エ 大滝上駐車場周辺の渋滞緩和及び安全誘導に関する関係者との連携の場として定期的に開催される情報共有会議
- ア～エに関しては、箕面市観光協会が委託する警備会社（以下「警備会社」という。）が実施する。
協力の具体例としては、ア及びイの期間中、貸付物件を含む周辺において、警備会社が警備員を配置すること及び看板を設置すること、ウに関しては、貸付物件を含む周辺を警備会社が清掃すること、エに関しては、警備会社が主催する情報共有会議に出席すること（月1回程度）等を想定している。
なお、警備会社が行う清掃以外で、上記⑧は事業者自らの責任において実施すること。
- ⑭利用方法を案内したホームページを作成・管理すること。ホームページには、所在地（案内地図を含む）、利用台数、利用料金、問合せ先等利用者が必要となる情報を掲載すること。
- ⑮貸付物件内で利用者に必要な情報の案内を行うこと。特に、近隣公衆トイレの案内は必須とする。案内については、多言語対応が望ましい。ただし、英語は必須とする。
また、同様の内容を前項⑭のホームページ上でも掲載すること。ホームページでの案内についても多言語対応が望ましい。

- ⑯駐車場の使用に係る計画を変更し、又は使用を変更するときは、別途、市と協議の上、市の承認を得ること。
- ⑰貸付期間内に市から運営に関する改善等について指摘があった場合には速やかに必要な措置を講ずること。
- ⑱管理運営に要するすべての経費は、事業者負担とする。

【大型バス】・・・(B)のみ

- 【乗用車】で記載の上記①から⑯に加えて、事業者は以下の管理運営を行うこと。
- ①電話・インターネット等による事前予約制とする。
- ②予約案内を上記⑯で作成したホームページに掲載すること。
- ③予約から利用までの間に、利用者にとって必要な情報を案内すること。特に、近隣公衆トイレの案内は必須とする。
- ④予約状況については、上記③の箕面市観光協会が委託する警備会社と隨時共有すること。
- ⑤予約時以外はバス等が不正に駐車しないように管理すること。

(4) その他 (A)及び(B)共通

- ①事業者は、毎月10日までに、前月の駐車場の利用実績（利用台数）を市に報告しなければならない。また、市が必要と認めた場合は、随時の報告を求めることができる。
- ②市は、貸付物件の使用状況について随時実地調査し、又は必要は報告を求めることができる。
- ③事業者は、①②の報告を怠り、又は調査を拒んではならない。
- ④①②の調査又は報告に基づき、市は事業者に対して、貸付物件の適正な維持管理等のために是正等を指示することができる。
- ⑤事業者は、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、その事項を遵守しなければならない。
- ⑥市が関係法令等の手続きで資料等の作成が必要となる際は、協力すること。
- ⑦市が必要と認める場合、利用状況（稼働率・駐車時間等）及び収支等運営状況の報告を求めることができる。
- ⑧個人情報の取扱いに当たっては、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。
- ⑨貸付物件を項目5「貸付物件の用途」で記載の用途以外で使用しないこと。ただし、利用者及び周辺への来訪者の利便性向上に資する用途であると特に市が認め る場合はこの限りではない。

8 駐車料金

- (1) 管理運営開始初年度の駐車料金は、現在設定されている料金を上限とする（現

行料金設定については【別記1】参照)。ただし、近傍駐車場の料金、社会情勢等を考慮し、円滑な利用を阻害するおそれのない金額の範囲で設定すること。

(2) 2年目以降の駐車料金については、変更を可能とするが、あらかじめ市と協議すること。また、変更する場合は、上記(1)の但し書きを遵守すること。なお、駐車料金を変更する場合は、項番6(1)③の協議が必要となる。

(3) 駐車料金は、全額事業者の収入とする。

【別記1】現行料金設定

【乗用車】・・・(A)及び(B) 共通

1月	8:00～22:00 300円／30分 22:00～翌8:00 100円／60分 当日最大 1,000円	4月	8:00～22:00 400円／30分 22:00～翌8:00 100円／60分 当日最大 1,500円
2月		5月	
3月		8月	
6月		10月	
7月		11月	
9月		12月	

【大型バス】・・・(B)のみ

1回 3,000円

【参考】

1. 令和3年(2021年度)～令和6年度(2024年度)入庫台数実績について

(A)大滝上駐車場

	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)
4月	2,324	2,920	3,534	5,250
5月	0	5,917	5,101	6,225
6月	1,084	5,074	5,887	6,968
7月	4,181	5,046	6,500	7,257
8月	4,447	9,062	7,647	12,011
9月	4,805	4,644	6,455	7,838
10月	3,872	5,389	6,332	5,854
11月	8,569	10,942	11,331	10,939
12月	9,521	10,273	4,936	6,445
1月	3,221	3,184	4,066	5,179
2月	2,593	2,393	3,309	4,069
3月	3,378	3,293	3,246	5,618
合計	47,995	68,137	68,344	83,653

(B)大日橋園地駐車場

	令和3年度 (2021年度)		令和4年度 (2022年度)		令和5年度 (2023年度)		令和6年度 (2024年度)	
	乗用車	バス	乗用車	バス	乗用車	バス	乗用車	バス
4月			57	0	86	12	195	22
5月			198	0	212	14	265	12
6月			156	99	255	9	202	16
7月			126	44	298	6	319	19
8月			208	0	419	3	490	5
9月			109	35	285	14	243	13
10月			166	14	260	39	258	17
11月	11	524	35	564	106	452	124	
12月	17	2	114	8	178	50	365	48
1月	25	0	93	1	109	21	210	14
2月	18	0	58	6	57	9	91	22
3月	45	2	71	14	56	16	166	22
合計	105	15	1,880	256	2,779	299	3,256	334

2. その他の情報

(1) 周辺観光スポット

- ・箕面大滝（大阪府営箕面公園）…歩約10～15分
- ・政の茶屋園地（箕面ビズターセンター）…車で約5分、歩約30分
- ・勝尾寺…車で約10～15分、歩約60分

(2) 箕面大滝での滞在時間 15分程度

※箕面市観光協会HP掲載のモデルコースでの設定時間

(<https://minohkankou.net/modelcourse/106/>)

※ただし、来訪者の状況等により異なる。

(3) 紅葉期の箕面ドライブウェイ（府道43号豊中亀岡線）の一方通行規制

11月中旬～12月上旬の土日祝 山荘風の杜前からダム下三叉路の区間を上り（北向き）一方通行規制

※令和7年は11月15日から12月7日の土・日・祝・休日の午前9時から午後6時（9日間）