

令和元年度

ゆめみヶ丘岸和田コインパーキング運営
に係る公有財産借受者公募要項

令和元年 10 月

岸和田市まちづくり推進部丘陵地区整備課

令和元年度
ゆめみヶ丘岸和田コインパーキング運営に係る公有財産借受者公募要項

目 次

1. 趣旨	1
2. 貸付物件の概要	1
3. 日程	1
4. 応募者の資格要件	2
5. 貸付契約の主な条件	3
6. 駐車場に関する条件	5
7. 応募の手続き等	7
8. 借受予定者の選定等	10
9. 契約の締結等	11
10. その他	12
11. 様式集	13
12. 契約書（案）	20

1 趣旨

ゆめみヶ丘岸和田（岸和田市丘陵地区）では、岸和田グリーンビレッジ構想を策定し、地域資源を活かし地域に還元していく仕組みづくりを通じて、活気のある持続的で魅力あるまちの実現を目指しており、現在、製造業を中心とした企業誘致や住宅メーカーと連携した景観住宅整備を進めるとともに、商業店舗をはじめとする生活利便関連施設の誘致に向けた企業ヒアリング等を進めています。

本件は、本市所有の余剰用地を有効活用し、本地区における自動車駐車場を確保することにより、進出企業の操業環境の拡充や居住者の環境改善を図るとともに、春秋期の渋滞緩和による地域への貢献など、市民の利便に資することを目的として、コインパーキングの運営ができる法人事業者に対し、借受者の公募を実施するものです。

2 貸付物件の概要

(1) 貸付物件は以下の表のとおりです。

物件所在地	岸和田市稲葉町 1622 番の一部
事業内容	コインパーキング事業
貸付面積	861 m ² （進入路は除く）※別紙位置図参照

- (2) 貸付面積全体を一括して貸し付けますので、区画線等の形状についてはご提案ください。
- (3) 貸付対象地に係る舗装工事や隣接地とのネットフェンス設置工事等については、令和元年 12 月下旬に完成予定であり、引渡し時は舗装工事等が完了した状態を想定しております。

3 日程

令和元年度 ゆめみヶ丘岸和田コインパーキング運営に係る公有財産借受者公募の日程は、次のとおりです。

ただし、やむを得ない事情により変更することがあります。

【スケジュール】

項目	日程等
1. 現地説明会	貸付物件についての現地説明会は開催しませんので、応募希望者は事前連絡のうえ現地を確認してください。
2. 募集告知 (募集要項の配布)	配布期間：令和元年 10 月 28 日（月）から 令和元年 11 月 22 日（金）まで 配布場所：岸和田市役所 丘陵地区整備課にて 配布時間：午前 9 時 30 分から午後 5 時まで ただし、土日祝日及び平日の正午から午後 0 時 45 分までの間は受け付けておりません。 ※岸和田市ホームページからもダウンロードできます。

項目	日程等
3. 質疑受付	受付期間：令和元年11月5日（火）から 令和元年11月8日（金）まで 受付時間：午前9時30分から午後5時まで ただし、正午から午後0時45分までの間は受け付けておりません。 ※質疑回答は令和元年11月15日（金）までに随時行います。
4. 応募申込受付	受付期間：令和元年11月20日（水）から 令和元年11月29日（金）まで 受付時間：午前9時30分から午後5時まで ただし、土日祝日及び平日の正午から午後0時45分までの間は受け付けておりません。
5. 提案内容の審査 （借受予定者の選定）	令和元年12月上旬から令和元年12月中旬（予定）
6. 審査結果の通知 （借受予定者の決定）	令和元年12月中旬（予定）
7. 細部協議開始	令和元年12月中旬～（予定） 岸和田市と提案内容の細部についての協議を行います。 協議が整い次第、貸付契約の締結を行います。
8. 貸付契約締結 （契約保証金の納入）	令和元年12月25日（水）までを目途に貸付契約を締結します。また、契約の締結までに、契約保証金として、貸付料（年額）の12分の3に相当する金額（千円未満切り上げ）を納入していただきます。※貸付料（年額）：12ヶ月分
9. 貸付料の納入	貸付契約締結日から令和2年1月10日（金）までに本市の発行する納入通知書により貸付料を納付していただきます。

（注）「7. 細部協議開始」以降の日程については、別途協議いたします。

4 応募者の資格要件

応募申込みができる者は、次に掲げる要件の全てに該当する者としてします。

- （1）過去3ヵ年において、コインパーキング事業の管理運営をした実績を有している者であること。
- （2）地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「施行令」という。）第167条の4第1項の規定に該当しない者であること。
- （3）国税並びに地方税を滞納していない者であること。
- （4）岸和田市指名競争入札指名停止要綱（平成25年4月1日施行。以下「指名停止要綱」という。）に基づく指名停止期間中にある者でないこと。
- （5）会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき更正手続開始又は民事再生手続開始の申立てがなされていない者。
- （6）岸和田市契約関係暴力団排除措置要綱（平成25年10月1日施行）に基づく入札等除外措置を受けていないこと及び、同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当しないこと。
- （7）役員が下記事項に該当しないこと。
 - ア 破産者で復権を得ない者
 - イ 契約を締結する能力を有しない者（契約締結のために必要な同意を得ている者は除く。）

- ウ 民法第17条の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- エ 営業の許可を得ていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- オ 破産、民事再生、会社更生等の申立てを行っている者又は申立てをなされている者で、これらの開始が決定されていない者
- カ 岸和田市暴力団排除条例（平成25年条例第35号）第2条に規定する暴力団員又は暴力団等と社会的に非難されるべき関係が認められる者
- キ 国税並びに地方税を滞納している者
- ク 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に規定する観察処分を受けた団体に該当する者
- ケ 禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり又は執行猶予期間を経過しない者破産、民事再生、会社更生等の申立てを行っている者又は申立てをなされている者で、これらの開始が決定されていない者

5 貸付契約の主な条件

(1) 貸付契約の内容

本件は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第2項第4号の規定に基づく貸付とします。

(2) 貸付期間

貸付期間は、令和2年1月14日（予定）から令和7年3月31日までとします。なお、駐車場機器の設置及び撤去にかかる期間は貸付期間に含めるものとします。

(3) 貸付料

ア 貸付料の最低提案価格は、単位面積（㎡）あたり年間1,030円（消費税及び地方消費税額は除く。）とします。

イ 貸付料（年額）は、事業者の提案に基づき、次のとおり計算し、決定するものとします。

$$\text{貸付料（年額）} = \text{提案金額（単位面積（㎡）あたり年間金額）} \\ \times \text{貸付面積} \times \text{消費税率（円未満切捨て）}$$

ウ 支払いについては、市の指定する期日までに貸付料（年額）を、市が発行する納入通知書により毎年度納付するものとします。ただし、当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数を四捨五入した額とする。また、賃貸借期間が1年未満における貸付料（年額）の支払いについては、貸付料（年額）÷365×賃貸借日数として日割り計算した額とします。

エ 貸付期間中に消費税及び地方消費税額に係る税率が変更された場合は、当該税率が適用される日以降の貸付料（税込）を変更するものとします。

オ その他契約に関する詳細は、公有財産賃貸借契約書（案）をご覧ください。

(4) 貸付物件の用途指定

貸付物件は、前記2（1）の表のとおり、コインパーキング運営の用途（以下「指定用途」という。）に供さなければなりません。指定用途にはその運営に必要な工作物の設置を含みます。また、後記7（4）ウのチャレンジ提案において、市が採用したのものについては、その用途での使用を認めるものとします。

なお、工作物の設置について、貸付物件外の敷地が必要な場合は、市と協議の上、原則有償で使用を許可するものとします。

(5) 禁止事項

貸付物件について、次の行為をすることはできません。

ア 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。

イ 貸付物件に建物を建築すること。

ウ 貸付物件を第三者に転貸すること。

エ 本件賃借権を第三者に譲渡し、又は他の権利を設定すること。

オ 貸付物件において公序良俗に反する行為をすること。

(6) 実地調査等

前記(4)及び(5)の履行を確認するため、市が貸付物件の利用状況等についての実地調査を実施するとき、又は関係資料の提出を求めたときは、借受者は必ず市に協力しなければなりません。

(7) 資料の提出等

ア 借受者は、毎月1回、次の資料をデータ(エクセル形式)で提出していただきます。

①事故等のトラブル

ただし、事故等のトラブルが発生した際には、毎月の報告とは別に、別途速やかに報告を行っていただきます。

②コインパーキングの駐車台数及び稼働率(日別)

③コインパーキングの売上、経費及び収益

④月極め駐車場の利用状況、売上、経費及び収益

イ 借受者は、毎年1回、コインパーキングの利用状況、管理運営状況等を記載した事業報告書を作成し、各年度終了後速やかに、市に提出するものとします。なお、市はこれを公表できるものとします。

ウ 借受者は、市からの要請を受けた場合には、近隣住民等への説明会に同席し、必要に応じて資料の作成及び説明を行うものとします。

エ 岸和田市情報公開条例(平成12年岸和田市条例第9号)に基づく開示請求又は市議会からの要請を受けた場合には、借受者は市に協力するよう努めるものとします。

オ 市が、債権の保全上必要があると認めるとき、又は第三者に貸付物件を転貸している疑いがある場合等において確認の必要があると認めるときは、市は借受者に対してその参考となるべき資料の提出又は報告を求めることができるものとします。

(8) 違約金

前記(4)～(6)又は(7)ア、イ、オの条件に違反した場合には、貸付期間における貸付料(総額)(各年度の貸付料(年額)の合計額)の100分の30に相当する額を違約金として市に支払わなければなりません。

(9) 貸付物件の引渡しと返還

貸付物件は貸付期間の初日に現況有姿の状態ですべて引渡します。返還にあたり、借受者は引渡し時点と同じ現状に回復しなければなりません。ただし、貸付期間の満了前に、次の期間も引き続き同じ貸付物件を使用できることが明らかになったときは、

当該貸付物件を現状に回復することなく、引き続き使用することができます。

借受者が次の貸付期間における借受者（以下、「次期借受者」という。）と異なる場合は、必要に応じて、次の貸付期間の契約締結後速やかに市、借受者及び次期借受者と、当該貸付物件の原状回復に関する協議を行うものとします。

また、貸付物件の引渡し後に借受者が埋設物の施工や工作物の設置を行った場合は、市の指示により、速やかに埋設物の施工、工作物の設置に関する図面、写真等の土地利用状況に関する書類を提出するものとします。

6 駐車場に関する条件

- (1) 貸付物件におけるコインパーキング事業の運営（以下「駐車場事業」という。）は、24時間の営業が可能とします。ただし、近隣住民等の迷惑とならないよう十分に注意するものとします。
- (2) 借受者は、駐車場事業の実施について、24時間年中無休で対応するコールセンターを設けて運営するものとします。
- (3) 借受者は、対象となる区画とそれ以外の区画が明確に判別できるように、区画線の色を変更するなどして運営するものとします。なお、月極め駐車場については周辺地域の要望等を考慮し、市と協議の上15～20台程度を設けるものとします。
- (4) 借受者は、コインパーキング（月極め駐車場を含む）の利用料金を、原則として近隣の料金体系と同等に設定するものとします。ただし、借受者は、市と協議の上、利用料金や月極め駐車場の台数を変更できるものとします。
- (5) 借受者は、原則として駐車場事業に必要な案内看板、精算機及び駐車場の満空情報が表示できる装置（以下「満空表示」という。）等の工作物を市と協議して、借受者の負担で設置するものとします。
- (6) 借受者は、駐車場事業に必要な案内看板、精算機、満空表示等の設置場所、大きさ及び表示内容について、市及び関係機関と協議し、了解を得るものとします。
- (7) 貸付物件以外の敷地に案内看板、精算機、満空表示等を設置する場合は、市と借受者が協議して、設置場所、大きさ及び表示内容を決定するものとし、市は借受者との協議に基づき、必要面積を算入して貸付契約を締結する予定ですので、企画提案書に設置が必要な工作物の内容と必要面積等を記載して下さい。
- (8) 借受者は、駐車場のレイアウト、機器の設置場所等を明示した計画書を契約締結後速やかに、市へ提出し協議するものとします。なお、自動二輪車、原動機付自転車等の利用はできないものとします。
- (9) 借受者は、案内看板の色彩、デザイン等について、市と協議するものとします。当該区域では景観に配慮したまちづくりが進められていることから、借受者は工作物等の構造や色彩等について景観へ配慮した仕様の採用に努めるものとします。
- (10) 借受者は、照明機器や防犯カメラ等の設置をする場合は、事前に市と協議し、了解を得るものとします。
- (11) 借受者は、貸付物件及びその周辺を監視可能な防犯カメラを1台以上設置するものとし、防犯カメラの種類や撮影範囲等の詳細については、契約締結までに協議するものとします。また、借受者は、防犯カメラの映像の取扱いについて、個人情報保護に十分配慮するものとします。

- (12) 借受者は、駐車場事業にかかる経費を原則自ら負担するものとします。なお、構造的に直接負担することができない場合は、市と借受者が協議して、負担等を決定するものとします。
- (13) 借受者は、駐車場事業に必要な電気について、原則として直接電気事業者と契約するものとします。また、借受者は、省電力に配慮し、環境負荷を低減した駐車機器の設置に努めるものとします。
- (14) 借受者は、利用者用に機器の説明書きを表示するものとします。なお、高齢者や色覚障害者などの利用者にも配慮を行うものとします。
- (15) 借受者は貸付期間中、借受者の負担で施設賠償責任保険に加入するものとし、加入後、市に保険証券の写しを提出するものとします。
- (16) 借受者は、貸付物件内において工事を行う場合は、工事内容及び期間等について、事前に市と協議の上、実施するものとします。
- (17) 借受者は、契約締結後、緊急連絡体制を市に届け出るものとします。
- (18) 借受者は、事故、故障等が発生した場合には、迅速かつ誠実に対応するものとし、事故、故障等の内容について、直ちに市に報告するものとします。
- (19) 前面道路である市道尾生稲葉線からの進入路（別紙位置図参照）については、事務所関係者の利用等を考慮して貸付面積に含んでおりませんが、貸付期間における維持管理やトラブル対応等の取扱いの詳細については、契約締結までに市と借受者が協議の上、決定するものとします。
- (20) 貸付物件北側の既存資材置き場については、貸付物件からの進入に限定されることから、借受者は、駐車場のレイアウト提案において考慮するものとし、日常の資材等の搬出入について事前に了承するものとします。
- (21) 貸付物件は現在、ゆめみヶ丘岸和田事務所（以下「事務所」という。）の建物所有者（岸和田市、岸和田市丘陵土地区画整理組合、岸和田丘陵土地改良区）及びゆめみヶ丘岸和田まちづくり協議会の事業運営や会議等のため、関係者駐車場として一時利用されています。借受者は、駐車場事業の運営に支障を与えない範囲内において、事務所関係者への配慮事項の提案に努めるものとします。
- (22) 大雨や災害等の緊急時ならびに周辺地域において応急対応が必要となった時、市から要請があった場合、借受者はできる限り協力するものとします。
- (23) 借受者は、市からの要請があった場合には、必要となる資料等の提供について協力するものとします。
- (24) 借受者は、駐車場事業の設備等の保守には万全を期し、週1回以上の清掃及び草刈等を行うものとし、その頻度等について提案して下さい。また、借受者は、貸付開始前に維持管理についての計画書を市に提出するものとします。
- (25) 借受者は、長期放置車両に対する対策の計画書を市に提出するものとします。また、市から指摘があった場合には、借受者は撤去の手続きを取るものとします。
- (26) 借受者は、関連する法令を遵守するものとします。
- (27) 借受者は、駐車場事業について、利用者や近隣住民等の安全に十分配慮するものとします。
- (28) 利用者や近隣住民等からの苦情については、借受者が一切の責任をもって対応するものとし、また、市からの対応要請があった場合も同様とします。

7 応募の手続き等

(1) 基本的な考え方

- ア 本要項の内容に基づいて、コインパーキングの運営を行うことを条件に借受者を公募します。
- イ 借受予定者の選定に当たっては、提案の内容及び応募者の経営基盤や実績といった事業主体としての適格性を総合的に審査し、最も優れた評価を得た応募者を借受予定者として決定し契約をします。次に優れた評価を得た応募者を次点者とし、借受予定者が契約しない場合等には、次点者と契約をします。

(2) 応募の手続き

ア 公募要項の配布

配布期間：令和元年10月28日（月）から令和元年11月22日（金）まで

配布場所：岸和田市役所 丘陵地区整備課（応募申込書類等提出先）

配布時間：午前9時30分から午後5時まで

（土日祝日及び平日の正午から午後0時45分までの間は除く。）

※公募要項は、岸和田市まちづくり推進部丘陵地区整備課ホームページにおいてダウンロードできます。（<https://www.city.kishiwada.osaka.jp/soshiki/48/>）

イ 質疑の受付

応募にあたって質疑がある場合、質疑書【様式6】により内容を記載の上、下記のとおり受け付けますので、丘陵地区整備課まで持参いただくか、メールで送付して下さい（郵送・電話（FAX）での質問は受け付けません）。

受付期間：令和元年11月5日（火）から令和元年11月8日（金）まで

受付場所：岸和田市役所 丘陵地区整備課

Email：kyuryo@city.kishiwada.osaka.jp

受付時間：午前9時30分から午後5時まで

（正午から午後0時45分までの間は除く。）

- ウ 質疑への回答は、令和元年11月15日（金）までにFAXまたはEメールにて、全ての質疑書に対する回答を、事前に応募意向の連絡があった者全員に行います。ただし、質疑書提出者が特定されると思われる情報は公開いたしません。

エ 応募申込

受付期間：令和元年11月20日（水）から令和元年11月29日（金）まで

受付時間：午前9時30分から午後5時まで

（土日祝日及び平日の正午から午後0時45分までの間は除く。）

(3) 応募申込に必要な書類

応募者は、応募申込書類を提出先に直接お持ち下さい。郵送による応募申込の受付は行っておりません。また、現地説明会は行いませんので、応募者は、申込前に必ず貸付物件と関係法令を確認してください。

書類の区分	必要書類	様式	部数
1 表紙（鑑）	①応募申込書 ※応募申込は、法人の資格で行っていただきますので、印影は法務局にて発行される法人の印鑑証明書と同一であることが必要です。	様式1	原本1部 写し10部

書類の区分	必要書類	様式	部数
2 事業者 の概要等	②商業登記簿（履歴事項全部証明書） ※発行後3ヶ月以内のもの	発行様式	原本1部 写し10部
	③印鑑証明書 ※発行後3ヶ月以内のもの	発行様式	
	④誓約書	様式2	
	⑤事業者の概要	注 ¹	
3 運営実績	⑥駐車場管理運営実績	様式3	10部
4 財務諸表	⑦財務諸表の写し ※直前決算3年間分	注 ²	写し10部
5 提案書類	⑧企画提案書類（鑑）	様式4	原本1部 写し10部
	⑨企画提案書類一式	注 ³	
	⑩価格提案書	様式5	
6 証明書	⑪納税証明書 ※発行後3ヶ月以内のもの	注 ⁴	原本1部 写し10部
提出期間	令和元年11月20日（水）～令和元年11月29日（金）まで 受付時間：午前9時30分～午後5時まで （土日祝日及び平日の正午から午後0時45分までの間は除く）		
提出先	岸和田市岸城町7番1号 岸和田市まちづくり推進部丘陵地区整備課（計画担当） 電話：072-423-9658（直通）		

注¹ 企業理念（経営方針）、事業経歴、創立（創業）年月日、資本金（出資総額）、事業内容（事業種目、取扱品目・サービス及び年間取扱高、事業所、所在地及び従業員数等）、関係会社等を記載して下さい。

注² 直前決算3年間分の損益計算書、貸借対照表、株主資本等変動計算書（利益処分計算書）について、法人名を明記して提出して下さい。

注³ 企画提案書類一式には、応募者を特定することができる内容（具体的な社名・個人名等）の記載はしないで下さい。（提出書類の詳細は9ページ参照）

注⁴ 前年分の「法人税」及び「消費税及び地方消費税」（納税証明書その3の3）ならびに岸和田市税（完納証明書）

（4）応募申込に当たっての留意事項

ア 岸和田市では、市有財産の貸付対象者から暴力団及びその関係者を排除するため、応募申込者の情報を大阪府岸和田警察署又は大阪府警察本部に照会し、応募資格の確認をさせていただくことがありますので、あらかじめご了承ください。

イ 契約締結は、応募申込書に記載された名義でしか行いません。

ウ 応募申込の変更や取下げは、応募申込期間内に限って行うことができます。

エ 郵送・電話（FAX）による受付は一切行いませんのでご注意ください。

オ 提出書類は、理由のいかんを問わず返却いたしません。

(5) 企画提案書類について

ア 企画提案書類の構成

	名称	作成上の留意点	部数
1	企画提案書類 (鑑)	様式4 原本に実印を押印	原本1部 写し10部
2	事業計画書	A4サイズ、片面	10部
3	レイアウト図	A3サイズ	10部

イ 事業計画書について

事業計画書の作成にあたり、次の項目は提案内容となっていますので、必ず記載してください。

項目	記載内容	備考
①運営体制	組織体制図	業務の一部を委託する場合は、委託予定先を明記すること。
	トラブル・苦情処理体制	トラブルや苦情等に対応する体制や人員等を記載すること。
	説明会等の対応	市からの要請に応じ、近隣住民等への説明会等に迅速且つ適切に対応すること。
②駐車場設備	精算機、満空表示、看板、電気設備等の仕様	設置場所、設置数、寸法、表示内容、その他特徴等を記載すること。
③利用方法	コインパーキング	進入・駐車・退出の手順、利用機器の操作方法等を明記すること。また、月極め駐車場の予定等も記載すること。
④サービス内容	コインパーキングサービス	サービス内容の詳細を記載すること。
⑤料金設定	コインパーキングの料金	近隣の料金体系に配慮すること。
⑥収支計画	貸付期間の収支計画	年間売上高、諸経費、設備投資のための初期投資額、維持費、撤去費等を記載すること。
⑦維持管理	設備の点検、維持方法	設備の点検内容や頻度等を記載すること。
	駐車場及び側溝の清掃等	駐車場の巡回、清掃等の考え方や頻度等を記載すること。
⑧トラブル対応	トラブル対策	想定されるトラブルを明記し、その予防策、対応方法を記載すること。また、長期放置車両や自然災害についても、その対応策を盛り込むこと。
	安全対策	
	防犯対策	
⑨環境配慮	駐車場設備の対応	環境配慮の視点に基づいた設備の導入、サービスの提供をすること。
⑩設置工事	工事工程、工事内容	周辺に配慮した、無理のない設計、工事内容とし、安全確保を徹底すること。

(3) レイアウト図について

ア レイアウト図には、コインパーキングの設置数及び設置場所・区画を明記してください。また、安全に走行できる車路を確保し、精算機、満空表示、看板等の工作物についても、設置場所を明記してください。

イ 貸付物件外の敷地を必要とする場合は、その場所及び面積をレイアウト図に示してください。

	記載内容	備考
1	駐車区画	コインパーキングの設置数（月極駐車場を含む）、区画を明記すること。
2	車路	利用者の安全を確保し、安全に走行できる車路を確保すること。
3	精算機、満空表示、看板等の工作物	工作物の設置場所を明記すること。 ※貸付物件外の敷地を必要とする場合は、その場所及び面積を明記すること。

(4) 審査基準

ア コインパーキングの運営にあたっては、近隣住民等の安心・安全を脅かさないうよう十分配慮し、そのことを踏まえた提案をしてください。

イ コインパーキングの設置数、駐車場レイアウト、工作物の設置場所等について、貸付物件の特性や地域性に合わせた提案をしてください。

ウ チャレンジ提案

チャレンジ提案とは、貸付物件の魅力を高める提案（景観配慮デザイン等）、駐車場利用者の利便性向上に資する提案（事務所利用者との連携等）、または市が推進する施策の取組みに資する提案（駐車場の夜間利用等の地域貢献方策、まちづくり協議会への参画など）であり、本市所有地の余剰敷地への導入に適する提案等に対し、評価するものです。必須ではありませんが、意欲ある提案をお待ちしています。

なお、チャレンジ提案は、事業計画書に新たな項目として追記し、チャレンジ提案である旨を明示してください。

	審査項目	比重
1	事業趣旨の理解度	5%
2	借受者の適格性	10%
3	事業計画	50%
4	収支計画、料金設定等の妥当性	25%
5	チャレンジ提案	10%

8 借受予定者の選定等

(1) 借受予定者の選定方法

市において企画内容や実施能力等を審査し、総合的に判断の上、応募者の中から借受予定者及び次点者を決定します。（評価内容により次点者を定めないことがあ

ります。) なお、応募が1者のみの場合でも審査を行い、一定の水準に達していない場合は契約交渉をしないことがあります。

(2) 審査の実施

提出書類の内容に基づき市が審査を実施します。なお、企画提案書類の内容について、市から質問する場合があります。その場合は、速やかに書面で回答してください。

(3) 審査項目

事業主体の適格性、事業計画や収支計画の妥当性、借受条件の優位性等について審査します。

(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、審査の上、失格とします。

- ア 本要項に定める応募者の資格要件を満たしていない場合
- イ 企画提案書類が、本要項の示す要件を満たしていない場合
- ウ 企画提案書類に虚偽の記載があることが判明した場合

(5) 借受予定者の選定

- ア 借受予定者の選定は、令和元年11月中旬から12月上旬頃に行う予定です。
- イ 提案に優劣をつけ難い場合は、該当者全員に連絡の上、抽選を行う場合があります。

(6) 審査結果の通知及び公表

審査の結果については、令和元年12月中旬頃、応募者に書面で通知しますが、審査結果や内容に関するお問い合わせには応じられません。なお、審査結果については、会社名を岸和田市ホームページで公表する予定ですので、予めご了承ください。

(7) 借受予定者の決定の取消し

次の場合には、借受予定者の決定を取り消します。

- ア 正当な理由がなく、期限までに貸付契約の締結に応じなかった場合
- イ 借受予定者の決定から契約締結までの間に、借受予定者について資金事情の変化等により、契約の履行が確実でないと市が判断した場合
- ウ 著しく社会的信用を失墜する等により、借受予定者が明らかに公有財産の契約相手方として相応しくないと市が判断した場合
- エ 借受予定者が本要項に定める応募者の資格要件に適合しなくなった場合

(8) 契約交渉に係る留意点

借受予定者との契約が不調となった場合は、借受予定者としての決定は無効となり、次点者と契約交渉を行います。

9 契約の締結等

(1) 貸付契約の締結

- ア 市と借受予定者は、契約交渉が整い次第、令和元年12月25日(水)までを目途に貸付契約を締結することとします。
- イ 契約書(案)は、20ページから25ページまでです。借受予定者の企画提案書類の内容を反映させる目的で、契約締結にあたり契約書(案)の補正等を行う場合があります。
- ウ 本件契約に貼付する収入印紙及び本件契約締結に関して必要な費用は、借受

者の負担となります。

エ 借受予定者が本件契約を締結しない場合、借受予定者としての決定は無効となります。

(2) 契約保証金の納入

ア 契約保証金として、前記5(3)イにより算出した貸付料(年額)の12分の3に相当する金額(千円未満切り上げ)を、岸和田市が発行する納入通知書により貸付契約締結日までに納入していただきます。

イ 契約保証金は、本件契約期間が終了したとき、貸付物件の原状回復を確認後、借受者の請求に基づき利息を付さずに返還します。ただし、貸付料の未払いのほか、契約の不履行から生じる損害があるときは、これを差し引いて返還するものとします。

ウ 借受者が本件契約上の義務を履行しないときは、市は本件契約を解除し、納付された契約保証金は市に帰属することになります。

(3) 貸付料の納付

貸付契約締結日から令和2年1月10日(金)までに、本市が発行する納入通知書により貸付料(年額)を納付していただきます。

(4) 土地の引渡し

土地は、貸付期間の初日に現状有姿(舗装工事が完了した状態)のまま引き渡します。

10 その他

(1) 本要項に定めるもののほか、地方自治法、同施行令、岸和田市財務規則、岸和田市公有財産規則等に定めるところによります。

(2) 本貸付物件の一部については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条の17で規定される指定区域に該当し、掘削等土地の形質の変更には事前の報告等が必要です。本市においては、舗装工事等に伴い必要となる手続きは行いますが、地上から20cm以上の再掘削等が必要となる場合は、事前に市と協議を行ってください。

(3) 応募申込みに関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるところによるものとします。

(4) 提出された書類等については、本件に係る資格審査及び借受予定者の選定以外の目的で、提出者に無断で使用いたしません。

(5) 本要項に関する問い合わせ先は、次のとおりです。

岸和田市岸城町7番1号

岸和田市まちづくり推進部丘陵地区整備課(計画担当)

電話: 072-423-9658(直通)

Email: kyuryo@city.kishiwada.osaka.jp

ゆめみヶ丘岸和田コインパーキング運営
に係る公有財産借受者公募要項

様式集

- | | |
|-----|-----------|
| 様式1 | 応募申込書 |
| 様式2 | 誓約書 |
| 様式3 | 駐車場管理運営実績 |
| 様式4 | 企画提案書類 |
| 様式5 | 価格提案書 |
| 様式6 | 質疑書 |

(様式1)

ゆめみヶ丘岸和田コインパーキング運営
に係る公有財産借受者公募
応募申込書

令和元年 月 日

岸和田市長 様

(応募者)

主たる事務所の所在地

法人等の名称

代表者氏名

(実印)

「ゆめみヶ丘岸和田コインパーキング運営に係る公有財産借受者公募要項」に記載された内容を全て承知し、関係書類を添付のうえ応募の申込みをします。

事務担当責任者の氏名及び連絡先	
担当者部署	
事務担当責任者氏名	
電話番号 (FAX)	
Eメールアドレス	

申込受付番号

誓約書

私は、岸和田市が実施する「ゆめみヶ丘岸和田コインパーキング運営に係る公有財産借受者公募要項」(以下「要項」という)の応募申込みにあたり、次の事項を誓約します。

- 1 私は、応募申込みにあたり、要項第4「応募者の資格要件」を満たしています。
- 2 私は、要項に定める要件を備えていないと認められる場合は、いかなる指導、勧告を受けても従います。
- 3 私は、暴力団員または暴力団密接関係者の該当の有無を確認するため、岸和田市から役員名簿等の提出を求められたときは、速やかに提出します。
- 4 私は、本誓約書及び役員名簿等が、大阪府岸和田警察署又は大阪府警察本部に提供されることについて同意します。
- 5 私は、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号又は第6号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所またはその他これに類するものの用に供してはならないことに同意します。
- 6 私は、事実の公表に関しては、岸和田市ホームページ等にその内容が公表されることに同意します。

令和元年 月 日

岸和田市長 様

法人等の名称

代表者氏名

(実印)

駐車場の管理運営実績

法人名称：_____

令和元年 月 日現在

平成 30 年度	管理運営する 駐車場数 ()ヶ所		種 別	①一時 ()ヶ所 ②月極 ()ヶ所 ③一時月極併用 ()ヶ所 ④その他 ()ヶ所
	うち岸和田市内 ()ヶ所	うち公共施設 ()ヶ所	規 模	①10台未満 ()ヶ所 ②11～49台 ()ヶ所 ③50～99台 ()ヶ所 ④100台以上 ()ヶ所
			管 理	①有人 ()ヶ所 ②無人 ()ヶ所

平成 29 年度	管理運営する 駐車場数 ()ヶ所		種 別	①一時 ()ヶ所 ②月極 ()ヶ所 ③一時月極併用 ()ヶ所 ④その他 ()ヶ所
	うち岸和田市内 ()ヶ所	うち公共施設 ()ヶ所	規 模	①10台未満 ()ヶ所 ②11～49台 ()ヶ所 ③50～99台 ()ヶ所 ④100台以上 ()ヶ所
			管 理	①有人 ()ヶ所 ②無人 ()ヶ所

平成 28 年度	管理運営する 駐車場数 ()ヶ所		種 別	①一時 ()ヶ所 ②月極 ()ヶ所 ③一時月極併用 ()ヶ所 ④その他 ()ヶ所
	うち岸和田市内 ()ヶ所	うち公共施設 ()ヶ所	規 模	①10台未満 ()ヶ所 ②11～49台 ()ヶ所 ③50～99台 ()ヶ所 ④100台以上 ()ヶ所
			管 理	①有人 ()ヶ所 ②無人 ()ヶ所

企画提案書類

令和元年 月 日

岸和田市長 様

(応募者)

主たる事務所の所在地

法人等の名称

代表者氏名

(実印)

「ゆめみヶ丘岸和田コインパーキング運営に係る公有財産借受者公募要項」による、
企画提案書類を提出します。

事務担当責任者の氏名及び連絡先	
担当者部署	
事務担当責任者氏名	
電話番号 (FAX)	
Eメールアドレス	

(様式5)

価 格 提 案 書

令和元年 月 日

岸和田市長 様

(応募者)

主たる事務所の所在地

法人等の名称

代表者氏名

(実印)

「ゆめみヶ丘岸和田コインパーキング運営に係る公有財産借受者公募要項」の内容を確認のうえ、下記のとおり提案します。

記

単位面積 (m ²) あたり年間金額		千			円/m ²

※消費税及び地方消費税額を除いた金額を記入してください。

※金額の前には、¥をつけてください。

質 疑 書

令和元年 月 日

岸和田市長 様

(提出者)

主たる事務所の所在地

法人等の名称

代表者氏名

印

「ゆめみヶ丘岸和田コインパーキング運営に係る公有財産借受者公募要項」に関する
質疑書を、次の内容により提出します。

(質疑事項)		
連絡先	事務担当責任者氏名	
	部署名 及び連絡先	部署名
		電 話 (F A X) Eメールアドレス

※質疑事項は、要点を明らかにして簡潔に記入して下さい。

※この質疑書は、令和元年11月5日(火)から令和元年11月8日(金)までに岸和田市まちづくり推進部丘陵地区整備課に直接持参いただくか、メールで送付して下さい。
(郵送・電話・FAXでの質問は受け付けません。)

公有財産賃貸借契約書（案）

貸付者岸和田市（以下「甲」という。）と借受者〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、「ゆめみヶ丘岸和田コインパーキング運営に係る公有財産借受者公募要項」（以下「本要項」という。）に基づき、次の条項により公有財産の賃貸借契約を締結する。

（信義誠実等の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約ならびに事業計画書に記載された内容を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 乙は、事業計画書を変更しようとするときは、事前に書面をもって甲の承認を受けなければならない。

（貸付物件）

第2条 貸付物件は、次のとおりとする。

所在地	事業内容	数量

（貸付期間）

第3条 貸付期間は、令和2年1月14日から令和7年3月31日までとする。

2 乙が、駐車機器を設置し、及び撤去する際に要する時間は、前項の貸付期間に含めるものとする。

（貸付物件の用途等）

第4条 乙は、貸付物件を貸付期間中継続して、第1条に定める事業内容で営業・運営（以下「駐車場事業」という。）するものとする。

2 乙は、貸付物件を「駐車場事業」の用途（以下「指定用途」という。）に使用しなければならない。

3 乙は、貸付物件を指定用途に使用するための設計、整備、運営、維持管理及び修繕に係る費用を負担しなければならない。

（運営管理事項）

第5条 乙は、駐車場事業の運営につき、次の各号に掲げる事項を乙の責任において行なうものとする。

(1) 駐車自動車の損害賠償保険への加入ならびに当該貸付物件内で発生した物損事故に基づく損害賠償に関する一切の件。

(2) 駐車場等利用者または第三者に身体損害を惹起せしむる人身事故を防止するための措置と事故に基づく損害賠償に関する一切の件。

(3) 駐車場等利用者及び第三者との間に紛争を生じたときの措置に関すること。

(4) 駐車場等を運営管理する上で関係する法令、同施行令、諸通達、条例及び建築基準法、消防法等の遵守。

(5) 駐車場等を運営管理する上で必要となる官公署等への届出。

(6) 車両保管中の一切の責任及び保管中に生じた自動車の損傷、盗難等に対する責任。

(貸付料)

第6条 第3条に定める貸付期間にかかる貸付料(総額)は、金〇〇〇〇〇円(うち取引に係る消費税及び地方消費税額〇〇〇〇〇円)とする。

2 乙は、貸付料(年額)を次表に基づき、甲が発行する納入通知書により毎年度納入しなければならない。ただし、納入期限が、金融機関の休日に当たるときは、次の営業日までとする。

期 間		貸付料	貸付料のうち 消費税額	納入期限
令和元年度	令和2年1月14日～ 令和2年3月31日	〇〇〇〇〇円	〇〇〇〇〇円	令和2年1月10日
令和2年度	令和2年4月1日～ 令和3年3月31日	〇〇〇〇〇円	〇〇〇〇〇円	令和2年4月30日
令和3年度	令和3年4月1日～ 令和4年3月31日	〇〇〇〇〇円	〇〇〇〇〇円	令和3年4月30日
令和4年度	令和4年4月1日～ 令和5年3月31日	〇〇〇〇〇円	〇〇〇〇〇円	令和4年4月30日
令和5年度	令和5年4月1日～ 令和6年3月31日	〇〇〇〇〇円	〇〇〇〇〇円	令和5年4月30日
令和6年度	令和6年4月1日～ 令和7年3月31日	〇〇〇〇〇円	〇〇〇〇〇円	令和6年4月30日
貸付料(総額)	各年度の貸付料の 合計額	〇〇〇〇〇円	〇〇〇〇〇円	

3 甲は、第20条第1項各号(第4号を除く。)に掲げる事由により本件契約を解除したときは、既納の貸付料を返還しない。

(貸付料の改定)

第7条 甲及び乙は、貸付物件につき特別の費用を負担することになったとき、その他正当な理由があると認めるときは、相手方に対して貸付料の増減額を請求することができる。

2 甲又は乙が前項の規定に基づき、相手方に対して貸付料の増減額を請求したときは、甲と乙とが協議してその額を決定する。

(貸付料の延滞料)

第8条 乙は、第6条第2項に規定する納付期限までに貸付料を納入しないときは、当該納入期限の翌日から納入した日までの日数に応じ、その納入すべき貸付料に年14.5%の割合を乗じて計算した金額を延滞料として、甲に支払わなければならない。

2 前項に定める延滞料の計算した違約金の額に100円未満の端数がある場合はその端数を切り捨てるものとし、違約金の額が100円未満である場合はその全額を切り捨てる。

(充当)

第9条 甲は、乙が納入した金額をその名目いかんにかかわらず、なんら催告なしに、債務不履行の延滞料、契約保証金、貸付料の順で当該債務不履行の弁済に充当する。

(契約保証金)

第10条 乙は、契約保証金として金〇〇〇〇〇円を甲が発行する納入通知書により契約の締結までに納入しなければならない。

- 2 甲が、第20条第1項各号(第4号を除く。)に掲げる事由により本契約を解除したとき、又は乙が第21条第1項の義務を履行しないときは、契約保証金は甲に帰属する。
- 3 乙は、前項の規定により契約保証金を甲に帰属させたことに対して、一切の異議申立て等を行うことができない。
- 4 甲は、本契約の終了後、乙の第21条第1項に規定する義務の履行を確認したときは、乙の請求により遅滞なく納入されている契約保証金を乙に返還する。ただし、乙において未納の貸付料、損害賠償金その他の債務金があるときは、契約保証金のうちからこれを控除する。
- 5 前項の契約保証金には、利息を付さない。

(貸付物件の引渡し)

第11条 甲は、貸付期間の初日に、第2条に定める貸付物件を現状有姿の状態乙に引き渡す。

(かし担保責任)

第12条 乙は、この契約の締結後、貸付物件に数量の不足その他の隠れたかしがあることを発見しても、既往の貸付料の減免及び損害賠償等の請求をすることができない。

(禁止事項)

第13条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。
 - (2) 貸付物件に建物を建築すること。
 - (3) 貸付物件を第三者に転貸すること。
 - (4) 本件賃借権を第三者に譲渡し、又は他の権利を設定すること。
 - (5) 貸付物件において公序良俗に反する行為をすること。
- 2 乙は、貸付物件において、やむを得ない理由により仮設物を建設するなど現状変更等を行うとする場合は、事前に現状変更等を行う理由及び当該現状変更等の計画を書面により申請し、甲の承認を得なければならない。
- 3 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(修繕義務等)

第14条 甲は、貸付物件の修繕義務を負担しないものとし、当該貸付物件について維持、保存、改良その他の行為をするため支出する経費は、すべて乙の負担とする。

(滅失又は毀損の通知)

第15条 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は毀損した場合には、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

(保全義務等)

第16条 乙は、善良なる管理者としての注意をもって、貸付物件の維持保全に努めなければならない。

- 2 乙は、貸付物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合は、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責めを果たした場合は、乙に求償することができるものとする。
- 3 乙の保全義務には、場内及び側溝の清掃等(週1回以上)ならびに駐車場付属物である防犯灯等の維持・管理(電気料金負担含む)が含まれ、また、第1項及び第2項の規定が適用される。

(実地調査等)

第17条 甲は、本件契約に定める債権の保全上必要があると認められるとき、又は指定用途に関する履行状況を確認する必要があると認めるときは、乙に対し、その事業若しくは資産、経営状況に関して質問し、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提

出を求めることができる。

- 2 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なくその請求を拒み、妨げ又は忌避してはならない。この場合において、乙は、直ちに甲に対して同項に規定する報告、資料の提出等をしなければならない。

(資料の提出等)

第18条 乙は、甲に対し毎月1回、次の各号に掲げる資料をデータ（エクセル形式）により提出しなければならない。

- (1) 事故等トラブルに関する事項

ただし、事故等のトラブルが発生した際には、毎月の報告とは別に、速やかに甲に報告を行うものとする。

- (2) コインパーキングに係る日別駐車台数及び稼働率
- (3) コインパーキングの売上、経費及び収益
- (4) 月極め駐車場の月別利用状況、売上、経費及び収益

- 2 乙は、コインパーキングの利用状況、管理運営状況等を記載した事業報告書を作成し、各年度終了後速やかに、甲に提出するものとする。なお、甲は、この事業報告書を公表することができる。

- 3 乙は、甲から要請があったときは、近隣住民等への説明会等に同席し、必要に応じて資料の作成及び説明をしなければならない。

- 4 乙は、岸和田市情報公開条例（平成12年岸和田市条例第9号）に基づく開示請求又は市議会からの要請を受けた場合は、甲に協力するよう努めなければならない。

(違約金)

第19条 乙は、第3条に規定する貸付期間中に、第4条、第13条、第17条又は前条第1項若しくは第2項に定める義務に違反したときは、第6条第2項に規定する貸付料（総額）の100分の30に相当する額（円未満切捨て）を違約金として貸付者に支払わなければならない。

- 2 前項の違約金は、次条第2項又は第22条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第20条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 乙がこの契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 乙が支払期限後3か月以上貸付料の支払いを怠ったとき。
- (3) 乙が第13条に定める禁止事項に違反したとき。
- (4) 貸付物件を甲において公用又は公共の用に供するため必要が生じた場合（地方自治法（昭和22年法律第67条）第238条の5第4項）
- (5) 乙が、破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他倒産法制上の手続について、乙の取締役会でその申立てを決議したとき、又は第三者（乙の取締役を含む。）によって、その申立てがなされたとき。
- (6) 岸和田市暴力団排除条例（平成25年条例第35号）第2条に規定する暴力団員又は暴力団等と社会的に非難されるべき関係が認められる者であることが判明した場合

- 2 乙は、甲の解除権の行使に伴い、第10条第2項の規定により甲に帰属する契約保証金の額を超えて甲に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。

- 3 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は償還しない。

- 4 甲は、解除権を行使したときは、乙の支払った違約金及び貸付物件に支出した必要費、

有益費その他一切の費用は償還しない。

5 乙は、甲の解除権の行使に伴い発生した損失について、甲にその補償を請求することはできない。

6 第3項から前項までの規定は、第1項第4号に該当する場合は適用しないものとする。

(貸付物件の返還)

第21条 返還にあたり、乙は、貸付物件を引渡し時点と同じ現状に回復しなければならない。ただし、貸付期間の満了前に、次の貸付期間も引き続き同じ貸付物件を使用することができることが明らかになったときは、当該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。

(1) 貸付期間の満了による場合は、貸付期間の満了日。

(2) 甲が前条の規定により本件契約を解除した場合は、甲の指定する期日。

2 前項の規定による返還は、甲と乙の立会いの上で行うものとする。

3 甲は、乙が第1項に定める義務を履行しないとき、甲においてこれを執行することができるものとする。この場合において、乙は、第10条第2項の規定により甲の帰属とする契約保証金の額を超えて甲に費用が生じるときは、その超えた費用を甲に支払わなければならない。

4 乙が次の貸付期間における借受者（以下「次期借受者」という。）と異なる場合は、必要に応じて、次の貸付期間の契約締結後速やかに、甲乙及び次期借受者の三者の間で、当該貸付物件の原状回復に関する協議を行うものとする。

(損害賠償)

第22条 乙は、その責めに帰する事由により貸付物件の全部又は一部を滅失し、又は毀損した場合は、当該滅失又は毀損による当該物件の損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

2 前項に掲げる場合のほか、乙は本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額が第10条第1項に規定する納入済の契約保証金の額を上回った場合について、その上回った額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

3 甲が、第20条第1項第4号の事由により本契約を解除した場合において、乙に損失が生じたときは、乙は甲にその補償を請求できるものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第23条 乙は、第3条に定める貸付期間が満了したとき又は第条の規定によりこの契約を解除され、若しくは解除した場合において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(契約の費用)

第24条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(近隣住民等への配慮)

第25条 乙は、第11条の規定による貸付物件の引渡しを受けた以後においては、十分な注意を持って貸付物件を管理し、近隣住民その他第三者との間で紛争が生じないように配慮しなければならない。

2 乙は、貸付物件に関する工事、維持管理等に伴い第三者からの苦情、その他紛争が生じたときは、その費用を負担し、自らの責任において解決しなければならない。

(トラブル等への対応)

第26条 乙は、駐車場事業により発生するトラブル、苦情等については、一切の責任を持って解決する。

(疑義等の決定)

第 27 条 この契約に関し疑義があるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第 28 条 この契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

この契約の締結を証するため、契約書 2 通を作成し、それぞれに甲乙記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

貸付者 岸和田市岸城町 7 番 1 号

岸和田市

代表者 市長 永野 耕平

(まちづくり推進部丘陵地区整備課取扱い)

借受者 住所

氏名

(土地の表示)

所 在：岸和田市稲葉町

地 番：1622 番の一部

地 積：〇〇〇㎡

賃貸借範囲：別紙のとおり