

湖西市鷺津駅北駐車場借受人募集要項

湖西市では、湖西市鷺津駅北駐車場（以下「貸付物件」という。）の貸付について、プロポーザル方式により借受人を募集します。

1 貸付物件

- (1) 名 称 湖西市鷺津駅北駐車場
- (2) 所在地 湖西市鷺津 2492 番地の 6（歩道部分を除く）
- (3) 収容台数 22 台
- (4) 構造形式 平面自走式
- (5) 敷地面積 686 m²
- (6) 貸付料 ①最低貸付料
②歩合貸付料

※ ①・②ともに提示してください。

（注意事項）

- ・最低貸付料は、500,000 円（消費税及び地方消費税を除く）以上の金額を提示してください。
- ・歩合貸付料は、使用料収入の 1%以上の利率を提示いただき、使用料収入に提案利率を乗じて得た額に消費税及び地方消費税を掛けた額となります。
- ・歩合貸付料が提示した最低貸付料を下回る場合には、最低貸付料が当該年度の貸付料となります。
- ・歩合貸付料が提示した最低貸付料を上回る場合は、歩合貸付料の中に最低貸付料が含まれている形となり、歩合貸付料が当該年度の貸付料となります。

- (7) 貸付期間 令和 7 年 4 月 1 日から令和 12 年 3 月 31 日までの 5 年間
- (8) 年間利用台数（過去 4 ヶ年）

（単位：台）

区分	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
利用台数	2,287	2,329	2,642	3,692

- (9) 現在の借受人

- ・借受人名 サイカパーキング株式会社
- ・期 間 令和 2 年 4 月 1 日から令和 7 年 3 月 31 日まで

2 スケジュール

令和 6 年 11 月 26 日（火）	公告及び募集要項の配布 （湖西市ウェブサイトに掲載）
令和 6 年 11 月 26 日（火）～ 令和 6 年 12 月 25 日（水）17：15 まで	参加資格確認申請書受付期間
令和 6 年 11 月 26 日（火）～ 令和 6 年 12 月 11 日（水）17：15 まで	質問書受付期間
令和 6 年 12 月 13 日（金）	質問書回答日
令和 6 年 12 月 26 日（木）～ 令和 7 年 1 月 10 日（金）17：15 まで	企画提案書受付期間
令和 7 年 1 月 15 日（水）	湖西市鷺津駅北駐車場借受人選定委員会

3 応募の資格

次に掲げる要件を全て満たす法人とします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者
- (2) 直近 1 事業年度の法人事業税、都道府県民税、消費税及び地方消費税及び湖西市税を完納している者
- (3) 経営状態が健全であると認められる者
- (4) 貸付物件を管理・監督できる責任者を配置できる者
- (5) 駐車場の管理業務受託経験又は経営経験が過去に通算して 1 年以上ある者
- (6) 過去に市が行う駐車場業務を妨害する行為等不正な行為を行った者並びに当該行為を行った者を代理人又は支配人その他使用人として使用しない者
- (7) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更正手続開始の申立てがなされている者（更正手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でない者
- (8) 暴力団（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をいう。）、暴力団員等（同条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。）及び暴力団員等と密接な関係を有する者並びにこれらの者のいずれかが役員等（無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準ずべき者、支配人及び精算人をいう。）となっている法人その他の団体に該当しない者

4 参加資格確認申請書の提出

本件プロポーザルへの参加希望者は、「湖西市鷺津駅北駐車場貸付プロポーザル参加資格確認申請書（様式第 1 号）（以下「参加資格確認申請書」という。）」に下記の添付書類を添えて提出ください。

なお、期限までに提出しない者並びに参加資格がないと認められた者は、本件プロポーザルに参加できません。

- ① 提出期限 令和 6 年 11 月 26 日（火）から令和 6 年 12 月 25 日（水）まで
（土曜日、日曜日、祝日を除く、午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで）
- ② 提出先 〒431-0492 湖西市吉美 3268
湖西市企画部資産経営課
- ③ 提出方法 持参又は郵送 ※郵送の場合は令和 6 年 12 月 25 日（水）必着

【添付書類】

- ① 駐車場管理業務受託実績表（様式第 2 号）
- ② 許認可等の状況表（様式第 3 号）
- ③ 商業登記簿謄本（発行から 3 ヶ月以内のものに限る。）
- ④ 直近 1 事業年度の財務諸表（貸借対照表、損益計算書、及び利益処分に関する書類）
- ⑤ 納税にかかる書類 各 1 通（確定した直近 1 年分のもの）
 - ・消費税及び地方消費税に係る納税証明書「その 3」
 - ・都道府県民税、法人事業税に係る納税証明書

- ・市税の滞納等がない証明書（湖西市）

⑥ 会社概要書（パンフレット等）

＜作成上の注意＞

① 参加資格確認申請書（様式第 1 号）

ア 申請者

- ・申請者とは、法人の本社、本店、支社又は支店です。
- ・住所又は所在地欄へは、営業の本拠である本社等の住所等を記入してください。
- ・代表者職氏名欄へは、代表者の役職及び氏名を記入してください。

イ 連絡先欄へは、本件プロポーザル担当者の所属部署、氏名及び電話番号を記入してください。

② 駐車場管理業務受託実績表（様式第 2 号関係）

ア 管理業務受託経験及び経営経験を記入してください。

イ 管理業務受託経験及び経営経験が複数ある場合は、規模の大きいものから記入してください。

- ・5 箇所以上ある場合は、別紙にて一覧表を提出してください。

- ・一覧表には、本様式と同様に業務名、管理駐車場名等を記載してください。ただし、50 件以上の実績がある場合は、規模の大きいものから順に 50 件を記載してください。

ウ 管理業務受託経験及び経営経験の取扱台数、取扱金額が判るものを添付してください。

③ 許認可等の状況表（様式第 3 号関係）

ア 従業員について

- ・参加資格確認申請書を提出する日における組織全体の従業員数を記入してください。
- ・常勤役員を正規職員に含めないでください。
- ・事業協同組合等が申し込まれる場合は、組合と直接かつ恒常的に雇用関係のある従業員数を記入してください。（組合員数、組合員の雇っている従業員の合計ではありません。）

イ 営業年数について

- ・創業後、転業、休業している場合は、現業の直近の営業開始年月日を記入してください。
- ・営業の同一性を失うことなく組織変更を行っている場合は、変更前の創業年月日を記入してください。
- ・営業年数は、創業年月日として記入した年月日を起算日とした、参加資格確認申請書を提出する日現在の営業年数を記入してください。

5 質問書の提出

「湖西市鷺津駅北駐車場借受人募集要項（以下「本要項」という。）」の内容について疑義のある場合は、次により質問書（様式第 5 号）を提出してください。なお、質問事項のない場合は、質問書の提出は不要です。

(1) 提出期限 令和 6 年 11 月 26 日（火）から令和 6 年 12 月 11 日（水）まで

(2) 提出先 湖西市企画部資産経営課

(3) 提出方法 質問書（様式第 5 号）を電子メールにて提出

送信先：kanzai@city.kosai.lg.jp

※電子メールを送信したときはその旨を電話でご連絡ください。

(4) 回答日及び方法

令和 6 年 12 月 13 日（金）に湖西市ウェブサイトにて公表します。

6 企画提案書等の提出

プロポーザル参加資格を認められた者は、企画提案書（任意様式）等の提出をお願いします。

(1) 企画提案書等の提出

- ① 提出期限 令和6年12月26日(木)から令和7年1月10日(金)午後5時15分まで
- ② 提出方法 電子メールにて提出
※電子メールを送信したときはその旨を電話でご連絡ください。
- ③ 提出先 湖西市企画部資産経営課
TEL : 053-576-4875
E-mail : kanzai@city.kosai.lg.jp

7 企画提案書の内容

(1) 企画提案書は本要項に基づき、申請者が駐車場を借受けた場合を想定して、次の①から⑦の項目について記載し提案を行ってください。

- ① 会社概要及び業務概要
- ② 申請者に関する事項（業務実績、経営状況及び湖西市とのかかわり）
- ③ 利用者増のためのサービス向上策に関する事項（料金サービス及びその他サービス）
- ④ 施設の維持管理に関する事項（管理体制、組織図、役割分担、修繕、点検）
- ⑤ 緊急時対策に関する事項
- ⑥ 収支予算に関する事項
- ⑦ 提案貸付料に関する事項

8 借受人（契約予定者）の選定

(1) 選定委員会

市は、「湖西市鷺津駅北駐車場借受人選定委員会（以下、「選定委員会」という。）」を設置し、評価基準に基づいて審査を行います。なお、選定委員会は非公開とします。

(2) 評価基準

駐車場の貸付に最も適した借受人を選定する際の評価の配点は以下のとおりとします。

評価項目		評価の着眼点	評価 ウェイト
		評価基準	
企画提案書の内容に対する評価	申請者に関する事項	・駐車場の経営や受託管理業務の件数、規模、年数が豊富な場合に優位に評価。 ・経営状況が安定しており、長期的な事業継続が可能な場合に優位に評価。 ・湖西市内に本社又は事業実績がある場合に優位に評価。	15点
	利用者増のためのサービス向上策に関する事項	・料金に対するサービス向上策について、より効果的、具体的提案に対して優位に評価。 ・その他のサービス向上策について、より効果的、具体的提案に対して優位に評価。	30点
	施設の維持管理に関する事項	・駐車場の特徴を理解したうえで、施設等の維持管理計画が具体的に策定されている場合に優位に評価。	10点

項		
緊急時対策に関する事項	・事故や災害等の緊急事態の発生時の対応マニュアルが策定されている場合に優位に評価。	10 点
収支予算に関する事項	・各費用の金額に対して、十分に合理的な説明や根拠が示されている場合に優位に評価。	5 点
提案貸付料に関する事項	・最低貸付料は、より高い金額の提案に対して優位に評価。 ・歩合貸付料の利率は1 %以上で、より高い利率の提案に対し優位に評価。	30 点
合計	評価の合計点数	100 点

※1 100点満点とし、評価点数が最も高い者を選定します。

※2 評価点数が同点の場合は、選定委員の協議により選定します。

(3) 選定結果の通知

選定結果は、企画提案者に対し結果通知書の送付及び湖西市ウェブサイトにて公表します。
ウェブサイトの公表は、企画提案者の評価点数及び受託予定事業者名とします。

9 契約の条件

(1) 本件は、地方自治法第 238 条の 5 第 1 項の規定に基づく普通財産の貸付であり、借地借家法に基づく土地建物賃貸借契約とします。

(2) 貸付物件の使用目的

借受人は、貸付物件を一般公共の用に供する路外駐車場として使用し、施設点検等の特殊な場合を除き、年間を通じて不特定多数の者に駐車場を使用させなければならないこととします。

(3) 貸付期間

令和 7 年 4 月 1 日から令和 12 年 3 月 31 日までの 5 年間

(4) 貸付料

① 貸付料は、最低貸付料又は歩合貸付料とします。

(注)

- ・最低貸付料及び歩合貸付料は、提案企画書で提示のあった額（率）とし、当該年度(4月～3月)の使用料収入に対し、歩合貸付料率を乗じて得た金額に消費税及び地方消費税を乗じた額になります。
- ・歩合貸付料が最低貸付料を下回る場合は、最低貸付料が当該年度の貸付料となります。
- ・歩合貸付料が最低貸付料を上回る場合は、歩合貸付料の中に最低貸付料が含まれている形となり、歩合貸付料が当該年度の貸付料となります。

(5) 貸付料の支払い

- ① 借受人は、当該年度分の最低貸付料又は歩合貸付料を市が発行する納入通知書により指定期限までに市に支払うものとします。
- ② 借受人は、最低貸付料を当該年度の 4 月末日までに、歩合貸付料が最低貸付料を上回る場合は、最低貸付料との差額を翌年度の 4 月末日までに市に支払うものとします。
- ③ 市は、本要項 9 の(16)市による契約の解除の①、②及び(17)借受人による契約の解除の①に掲げる事由により契約を解除したときは、既納した貸付料を借受人に返還しません。
- ④ 市は、本要項 9 の(16)市による契約の解除の③、④及び(17)借受人による契約の解除の②に掲げる事由により契約を解除したときは、既納した当該年度分の貸付料を借受人に返還する

ものとします。その場合の 1 月未満の貸付期間に係る貸付料は日割りとし、貸付料に 1 円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとします。

(6) 延滞料

借受人は、貸付料を支払期日までに支払わない時は、その翌日から支払った日まで延滞料として年 14.6 パーセントの割合で計算した金額を、未払貸付料額に付加して市に支払わなければなりません。

(7) 貸付料の増額又は減額

市又は借受人は、貸付物件の価格が変動したとき、市が貸付物件につき特別の費用を負担することとなったとき及び社会情勢の変動等正当な理由があると認めるときは、貸付料の増額又は減額を請求することができるものとします。

(8) 瑕疵担保

借受人は、契約締結後、貸付物件に数量の不足、その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、貸付料の減免又は損害賠償の請求をすることができないものとします。

(9) 権利譲渡等の禁止

借受人は、書面による市の承諾を得ないで貸付物件を第三者に転貸し、又は貸付物件に賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定することができないものとします。

(10) 使用上の制限

借受人は、市の書面による承諾を得ないで、貸付物件の現状を変更し、又は貸付物件に工作物を新築等できないものとします。また、市の承認を得て先の行為を行う場合の費用は、借受人が全額負担するものとします。

(11) 保険

貸付物件に係る全ての保険料は、借受人の負担とします。

(12) 物件保全義務等

- ① 借受人は、常に善良な管理者として注意をもって貸付物件の維持保存に努めなければなりません。
- ② 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、その損害を借受人が負うものとし、市が借受人に代わって賠償の責を果たした場合には、市は借受人に賠償請求できるものとします。
- ③ 借受人は、貸付物件の全部又は一部が滅失又は毀損した場合は、ただちに市にその状況を文書により報告しなければなりません。
- ④ 借受人は、当該年度に行った修繕及び保守点検結果の内容について、実施日の翌月 15 日までに市に報告しなければなりません。

(13) 法令の遵守

借受人は、貸付物件である駐車場の運営に当たり、駐車場法その他の関係法令を遵守しなければなりません。

(14) 貸付に伴って発生する経費の負担割合等

- ① 借受人は、貸付物件内の建物や防犯灯等を撤去、移設、修繕、改良その他の行為を市の承認を得て行うことができます。ただし、その経費は、借受人の負担とします。
- ② 天災その他の事由によって貸付物件に修繕の必要性が生じた場合の経費は、市と借受人が協議のうえ、修繕の負担者、修繕方法、修繕期日、修繕費用等について決定するものとします。
- ③ 貸付物件にかかる電気料等の管理経費は、借受人の負担とします。

- ④ 貸付物件の貸付に伴い、借受人が新たに設置する駐車場の看板や料金表等の経費は借受人の負担とします。ただし、屋外広告物条例等の必要な許可を得ることとします。
- ⑤ 看板や掲示板上に掲示する掲示物（ポスター・お知らせ等）は、公衆の風紀を乱す恐れのあるもの以外に限ります。この場合において、公共性の高い看板や掲示物にあっては、掲示料は無料とし、スペースがない時を除き掲示を拒んではなりません。

(15) 違約金

借受人は、本要項 9 の (9) 権利譲渡の禁止及び (10) 使用上の制限に定める義務に違反したときは、違約金として違反した年度の最低貸付料に相当する金額を市に支払わなければなりません。

ただし、その違反するに至った事由が借受人の責に帰することができないものであると市が認めるときは、この限りではありません。

上記の違約金は、本要項 9 の (19) に定める損害賠償額の請求を妨げるものではなく、当該違約金をもってしてもなお市が被った損害に満たないときは、その不足額相当分についても、借受人の前記記載の義務違反と相当因果関係がある限り、市は借受人に対し、賠償請求できるものとします。

(16) 市による契約の解除

市は、以下のいずれかに該当するときは、貸付期間にかかわらず、契約を解除することができます。ただし、下記③により契約を解除する場合は、解除しようとする日の 1 年前までに借受人に対し、文書により申し出るものとします。また、下記①及び②の規定により契約が解除された場合は、借受人は市に対し、契約の残存期間の最低貸付料を支払うものとします。ただし、市の借受人に対する損害賠償の請求を妨げません。

- ① 借受人が契約に定める義務を履行しない場合
- ② 借受人が以下の一つに該当する場合
- ・ 解散、破産、民事再生及び会社更生等の申立てをなし、または申立てをされた場合
 - ・ 銀行取引の停止、又は仮差押え、仮処分及び強制執行等を受けた場合
 - ・ 市の信用を著しく失墜させる行為をした場合
 - ・ 借受人の信用が著しく失墜したと市が認めた場合
- ③ 市において公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とする場合
- ④ 本要項 9 の (14) 貸付物件の貸付に伴って発生する経費の負担割合等の規定に基づき、市と借受人が協議した結果、市が借受人へ貸付物件を貸付しない場合

(17) 借受人による契約の解除

借受人は、貸付期間に係わらず、貸付期間満了時までの最低貸付料の全額を市に対し、支払いを完了すると引換えに、本契約を解除した上で、貸付物件を返還することができます。

ただし、市又は借受人が貸付物件の新たな賃借人を探索し、市が本契約条件と同一条件にて新たな借受人との間で契約を締結できた場合は、この限りではありません。また、借受人は、契約を解除しようとする場合は、解除しようとする日の 1 年前までに文書により申し出なければなりません。

(18) 原状回復

借受人は、貸付期間が満了した場合又は本要項 9 の (16) 市による契約の解除若しくは (17) 借受人による契約の解除の規定により契約を解除した場合は、貸付物件を市の指示に基づき原状に回復し、市の指定する期日までに返還しなければなりません。ただし、市が原状に回復する必要がないと認める場合を除きます。

(19) 損害賠償

借受人は、契約に定める義務を履行しないため市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。また、故意又は過失により第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければなりません。

(20) 有益費等の請求権の放棄

借受人は、貸付期間が満了した場合又は本要項 9 の(16)市による契約の解除若しくは(17)借受人による契約の解除の規定により契約を解除した場合において、貸付物件を返還するときは、借受人が貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕料等の必要費及び他の費用があってもこれを市に請求できないものとします。

また、借受人は貸付物件の返還に際し、市に対し、移転料その他これらに類する金銭上の請求、その他名目の如何を問わず、何らの請求できないものとします。

(21) 不法占拠による損害金

借受人は、貸付期間が終了した場合において、現実に貸付物件を返還しない間は、契約終了時の最低貸付料の倍額に相当する損害金を支払うものとします。

(22) 契約の費用

契約の締結、その履行（ただし、本要項 9 の(14)貸付に伴って発生する経費の負担割合において、約定した各経費の負担については、同規定に従うものとします。）、解除、解約に要する費用は、借受人の負担とします。

(23) 公租公課

貸付物件の駐車料金及び諸設備に付加される消費税及び地方消費税の申告及び納付については、借受人の負担とします。

(24) 秘密の保持

借受人及び借受人の従業員が職務上知り得た市の秘密事項を第三者に漏らしてはなりません。また、貸付期間が満了し、又は解除された後も同様とします。

(25) 疑義の決定

契約に関し疑義のあるときは、市と借受人が協議のうえ決定するものとします。

10 契約の締結

(1) 契約の締結

- ① 契約予定者は、市と「土地賃貸借契約書」を締結していただきます。
- ② 契約は、貸付料の総額で行います。契約書に貼付けする収入印紙及び契約に要する費用は契約予定者の負担とします。
- ③ 契約予定者が本件について契約を締結しない場合は選定が無効となり、1ヶ月以上9ヶ月以内の期間において、市の一般競争入札に参加できないものとします。

11 その他

- (1) 参加資格確認申請書及び企画提案書等の作成並びに提出等に係る費用は、申請者の負担とします。
- (2) 無効となる参加資格確認申請書及び企画提案書等
 - ① 提出方法、提出先及び提出期限に適合しないもの
 - ② 本要項に指定する作成様式及び作成上の注意事項に示された条件に適合しないもの

③ 虚偽のもの

(3) 手続きにおいて使用する言語及び通貨等

① 文字サイズは 10 ポイント以上とし、以下のとおりとします。

ア 言語 日本語

イ 通貨 日本国通貨

ウ 単位 計量法、日本標準時

(4) 企画提案書等の取扱い

① 企画提案書等の提出は、1 事業者につき 1 案のみとします。

② 企画提案書等の提出期限後において、内容の変更はできません。

③ 提出された企画提案書等は、選定目的以外に、提出者に無断で使用しないものとします。

④ 提出された企画提案書等は、公正性、透明性を期すために、「湖西市情報公開条例」等関連規定に基づき公開することがあります。なお、選定された企画提案書等を公開する場合には、事前に提出者の同意を得ることとします。

⑤ 提出された企画提案書等は、選定を行うために必要な範囲又は公開等の際に複製を作成することがあります。

⑥ 企画提案書等の提出後、本市の判断により補足資料の提出を求めることがあります。

⑦ 企画提案書等が本要項 11 の(2)の③の場合は、虚偽の記載をした者に対して、入札参加資停止等の措置を講じることがあります。

⑧ 企画提案書等の作成のために本市において作成された資料は、本市の了承なく公表、使用することはできません。

⑨ 提出された書類は返却しません。

＜湖西市役所＞

〒431-0492 湖西市吉美 3268 番地

湖西市企画部資産経営課 (庁舎 2 階)

電 話 053-576-4875 FAX 053-576-1139

E-mail kanzai@city.kosai.lg.jp