江東区役所本庁舎駐車場運営事業委託

仕様書

１　事業の目的

本庁舎（江東区役所の本庁舎及び防災センターをいう。以下同じ。）来庁者以外の一般の利用者にも開放することにより、駐車場施設の有効活用と区民の利便性向上を図る。

２　対象物件

	名称	所在（地番）	地目	備考	形態
１	本庁舎第１駐車場用地の一部	江東区東陽四丁目１番５の一部	宅地	別図のとおり	土地貸付
２	本庁舎第２駐車場用地の一部	江東区東陽四丁目１番３の一部	宅地	別図のとおり	土地貸付

平面図（別添１）、案内図（別添２）参照。ただし、現況を優先する。

３　貸付条件

（１）用途

対象物件は、ゲート式有料時間貸駐車場として整備し、機械による管理を行う駐車場とする。

（２）対象物件の使用方法

① ２４時間の営業を可能とする。

② 開庁時（平日の８時３０分から１７時（水曜日にあっては、１９時）までの間をいう。以下同じ。）については、有料時間貸駐車場として整備した駐車場を本庁舎来庁者優先駐車場として運営し、管理すること。

③ 閉庁日（土曜日及び日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和２３年法律第１７８号）に規定する休日並びに１２月２９日から１月３日までの間をいう。以下同じ。）については、有料時間貸駐車場として運営し、管理すること。ただし、日曜窓口開庁実施日の９時から１６時までの間については、②の規定による。

（３）貸付の方法

地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２３８条の４第２項第４号の規定に基づく行政財産の貸付とする。なお、貸付契約は民法（明治２９年法律第８９号）第６０１条に基づく賃貸借契約とし、借地借家法（平成３年法律第９０号）の規定の適用はないものとする。

（４）貸付期間

令和８年１０月１日から令和９年９月３０日までの１年間とする。ただし、業務実績が良好かつ仕様に変更がない場合、初年度を含めて合計３年間まで契約を更新することができる。

なお、駐車場施設の整備及び設置に要する期間並びに駐車場施設の設置後から貸付期間の開始日までの間の当該駐車場施設の試用期間については、貸付期間に含まない。

（５）貸付料

貸付料は年額（月額）とし、最低貸付額は年額３，７３２，０００円（月額３１１，０００円）（税抜き）とする。

なお、貸付料は区が発行する納入通知書により、令和８年１０月から令和９年３月分については令和８年１０月末日までに、令和９年４月から令和９年９月分については令和９年４月末日までに納入すること。

（６）その他の費用

有料時間貸駐車場の設計、整備、運営、維持管理及び修繕等に係る費用については、貸付料とは別に事業者の負担とする。

４　再委託の禁止

受託者は、業務の全部または主要な部分を再委託してはならない。

一部を再委託しようとするときは、あらかじめ区と協議しなければならない。

なお、再委託先決定後は、指定された企業情報を、また、複数の者に再委託する場合では、各業務における体制表を、それぞれ作成し区に書面提出すること。

５　使用上の制限等

（１）　事業者は、貸付に基づく権利の全部又は一部を第三者に譲渡し、転貸し、質入若しくは担保に供し、又は営業の委託若しくは名義貸し等をすることはできない。

（２）　事業者は、対象物件の使用にあたり、この土地の形質を変更することはできない。ただし、あらかじめ江東区から書面による承諾を受けたときは、

この限りでない。
（３） 事業者は、対象物件及び設置した工作物を本庁舎来庁者優先駐車場及び有料時間貸駐車場以外の目的に使用することはできない。
（４） 事業者は、対象物件の土地に建物を設置することはできない。

６　事業者の責務

（１） 事業者は、善良なる管理者の注意をもって対象物件を使用すること。
（２） 事業者は、対象物件を使用して行う事業に伴う一切の責任を負うこと。
（３） 事業者は、江東区が対象物件の管理上必要な事項を事業者に通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。
（４） 事業者は、対象物件の使用にあたり、近隣住民の迷惑とならないよう十分に配慮しなければならない。

７　契約の解除

事業者が次のいずれか該当するときは、契約を解除することがある。この場合において、事業者が江東区又は第三者に損害を与えたときは、全て当該事業者の責任でその損害を賠償しなければならない。
（１） 事業者が前述「使用上の制限等」に違反し、又は「事業者の責務」を果たさないとき。
（２） 事業者が貸付期間開始日までに有料時間貸駐車場を開設しないとき。

８　貸付期間終了時の条件等

事業者は貸付期間が満了し、又は前述「契約の解除」により貸付を解除されたときは、直ちに自己の負担で対象物件を原状に回復して返還しなければならない。この場合において、事業者は、江東区に対し返還に伴って発生する費用及び立退き料等一切の金員を請求をすることができない。

９　駐車場の整備

事業者は、提案内容に基づく事業計画により、自らの責任と負担において有料時間貸駐車場の整備、運営及び維持管理、修繕等を行うものとする。
（１） 地方自治法及び駐車場法（昭和３２年法律第１０６号）を遵守すること。
（２） 車室、車路及び設備配置について、十分に安全を確保すること。

（３） 整備工事開始前に、江東区と整備内容及び施工について十分な協議を行うこと。
（４） 整備工事中も来庁者用駐車場として利用できるように工事を行うこと。
（５） 整備工事は原則として閉庁時に限ること。
（６） 現在、当該土地は駐車場として貸付を行っている。事業者が変更となる場合は、駐車場運営に支障をきたすことのないよう、現事業者と十分な協議を行うこと。
（７） 事業者間の協議の結果、現施設を引き続き使用する場合は、江東区の承認を受けること。

１０　機器の設置

次の表を参考に駐車場運営に係る機器を設置すること。ただし、実際に設置する機器及びその数量は、提案内容等に応じ、別途協議の上決定する。

	①	②	③	④	計
駐車券発券機	1	1	1		3
全自動料金精算機	1		1		2
カーゲート	2	1	2		5
バーキャッチャー	2	1	2		5
ループコイル	4	2	4		１０
入口表示灯／出庫警報灯	1		1		2
入口表示灯		1			1
保護フード（Y型）	1		1		2
保護フード（入口用）		1			1
監視カメラ	1				1
割引認証機				8	8

①本庁舎第１駐車場西ゲート（四つ目通り）、②本庁舎第１駐車場南ゲート（コミュニティ道路・公用車専用入口）、③本庁舎第２駐車場ゲート、④庁舎内

（１）精算機
① 操作の説明書きを表示すること。
② 高額紙幣、クレジットカード及びＰＡＳＭＯ、Ｓｕｉｃａ等電子マネーに対応すること。
③ 精算機又は精算機付近に電話又はインターフォン等を取り付け、トラブル等発生時には事業者と駐車場利用者が直接連絡できるものとすること。
④ 聴覚障害のある者に係る車両の出庫方法を踏まえ、機器の遠隔操作等の

対応方法を提案すること。

（２）ゲート

① 計画停電等緊急時において、ゲートバーの開動作及び閉動作の遠隔操作ができるようにすること。

② 近隣住民への騒音対策のため、ゲート機器に関してはモーター方式のものを設置すること。

（３）その他の設備

① 必要に応じて防犯カメラを設置し、防犯対策を講じること。なお、設置場所及び設置台数については、別途、江東区と協議すること。

② 看板設置場所については、江東区と協議すること。

③ 駐車場は屋外のため、発行される駐車券は防水対策済みのものとする。また、駐車券には入場年月日、入場時刻、入場番号及び機械番号が印字されるものとし、来庁者への注意書きを入れること。

１１　利用料金

（１） 駐車料金の料金体系については、事業者が決定することができる。ただし、開庁時は本庁舎来庁者優先駐車場であることを考慮した料金体系とすること。

（２） 開庁時に本庁舎来庁者が対象物件を利用する場合は、原則６０分の料金の割引措置を行い、それ以外の利用者との区別を行うこと。また、特例として、６０分を超過しても一定の条件に当てはまる場合は、所要時間を全て無料とする割引措置を取ることができるようにすること。

（３） 本庁舎来庁者に対する割引措置の方法については、事業者の提案事項とし、別途江東区と協議の上、決定すること。

（４） 障害のある者が運転し、又は同乗している車両については２４時間を通じて、駐車料金を免除するものとする。なお、料金を免除する際には、障害者手帳の他、障害者手帳情報が取り込まれたスマートフォンアプリ等にも広く対応すること。

１２　利用者対応

（１） 有料時間貸駐車場に関する近隣及び駐車場利用者への対応は、事業者が一切の自己責任で行うこと。

（２） 駐車場利用者が、満空情報を含む駐車場情報をインターネット及び携帯電話にて照会することができるシステムを整えること。

（３） 駐車場の有料化に伴う初期対応として、契約締結後から貸付期間の開始日までの間についても、有料時間貸駐車場に関するコールセンターを設置し、各種問合せに対応すること。
（４）長期にわたり不正に駐車している車両が確認された場合は、事業者の責任および費用負担により対応すること。

１３　貸付除外日

（１） 江東区の主催イベント等により見込まれる年間１５日～２０日程度の期間は、対象物件の貸付除外日とする。この貸付除外日については、江東区と協議のうえ決定し、休業に伴う営業補償は行わない。なお、例年のイベント等による駐車場の利用状況については、別添３のとおり。
（２） 本庁舎第２駐車場のうち３区画については、令和９年１月から２月（予定）までの期間のうち、最長１か月間、公用車入替に伴うマイクロバスの駐車場所して使用するため、この期間は貸付除外日とする。この貸付除外日については、江東区と協議のうえ決定し、休業に伴う営業補償は行わない。
（３） 災害時は区が優先して使用するため、対象物件の貸付除外日とする。この貸付除外日については、江東区と協議のうえ決定し、休業に伴う営業補償は行わない。

１４　その他

（１） 駐車場の入出庫台数、一般利用及び割引利用台数等のデータを提供できるものとする。
（２） 事業者は、防犯カメラの映像データについて消去、上書き等の処分方法により漏洩防止措置を行い、映像データの秘密保持について万全の管理を行うこと。また、防犯カメラが作動中である旨を駐車場内に表示し、駐車場利用者に周知すること。
（３） 環境に配慮した設計及びサービスの提供を行うこと。
（４） 区の業務上、搬出入用トラック、大型バス等の大型車が随時駐車場を出入りするので、対応可能なレイアウト等を講じること。
（５） 個人情報の保護に関する法律（平成１５年法律第５７号）等の関係法令を遵守し、業務上知り得た個人情報を他に漏らさない体制ができるものとすること。