

江東区総合区民センター駐車場運営事業委託仕様書

1 事業の目的

総合区民センターの開庁時間帯に施設来庁者優先駐車場として管理するとともに、閉庁時間帯に有料時間貸駐車場として使用することにより、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
1	総合区民センター東側駐車場用地の一部	江東区大島四丁目 1 4 8 番 1 の一部	宅地	別添 1 のとおり
2	総合区民センター西側駐車場用地の一部	江東区大島四丁目 1 4 5 番 1 の一部、同 1 4 6 番 1 の一部及び同 1 4 7 番 1 の一部	宅地	別添 2 のとおり

備考 平面図については、別添 1、2 のとおりとする。ただし、現況を優先とする。

なお、別添 2 における大型車スペースについては、公用での使用及び総合区民センター館内施設利用に伴う使用（ともに事前予約制）を優先するため、これらの用途での使用がない場合に限り、有料時間貸駐車場として使用できるものとする。

技術的な方法については、事業者の提案事項とし、別途江東区（以下単に「区」という。）と協議の上、決定すること。

3 貸付に関する条件

(1) 用途

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 総合区民センター内施設開庁時については、有料時間貸駐車場として

整備した駐車場を総合区民センター内施設来庁者優先駐車場として運営し、管理すること。

(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9年（2027年）2月1日から令和10年（2028年）1月31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は、初年度（令和9年2月1日から令和10年1月31日まで）を含めて合計3年間まで年度ごとに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、最低基準額は、年額 1,992,000 円（税別）（月額 166,000 円（税別））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9年2月分及び3月分については令和9年2月末日までに、令和9年4月から令和10年1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、工事、運営、維持管理、修繕等に係る費用、光熱費及び通信費については、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、業務の全部又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、事前に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行うことはできない。
- (2) 事業者は、対象物件の使用にあたり、この物件の形質を変更することはできない。ただし、あらかじめ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、対象財産及び設置した工作物を、江東区総合区民センター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、対象財産の土地に建物等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財産を使用すること。
- (2) 事業者は、対象財産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、区が対象財産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、対象財産の使用にあたり、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

区は、事業者が次のいずれかに該当するときは、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により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「事業者の義務」を果たさないとき。
- (2) 事業者が貸付期間の初日までに有料時間貸駐車場を開設しなかったとき。

8 貸付期間終了時の条件等

事業者は貸付期間が満了し、又は前述の「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、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、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は、十分に安全を確保すること。
- (3) 整備工事開始前に、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) 整備工事中においても来庁者優先駐車場として利用できるように工事すること。
- (5) 整備工事は原則として、東側、西側の片面ずつ行うこと。
- (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、区の承認を受けること。

10 機器の設置

対象物件については、駐車場運営に係る全ての機器を設置することを条件とする。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、別途協議のうえ決めるものとする。

- (1) 精算機
 - ① 精算機に操作の説明書きを表示すること。
 - ② 精算機は、高額紙幣及びクレジットカード並びに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し、計画停電、緊急時等においても、入出庫できるようにすること。

- ④ 聴覚障害のある者に係る車両の出庫方法を踏まえ、機器に遠隔操作等の対応方法を提案すること。

(2) その他の設備

- ① 駐車場利用者が、駐車場の満空情報をインターネット及び携帯電話により照会することができるシステムを整えること。
- ② 看板を取り付ける場所は、区と協議すること。
- ③ 駐車場出入口付近における歩行者の安全確保のため、出庫車両に関する注意喚起その他の必要な安全対策を講じること。
- ④ 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、区と協議すること。
- ⑤ 東側駐車場は屋外のため、駐車券方式を採る場合は、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、入場時間、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（駐車券を紛失しないようご注意ください等）を入れること。

1 1 利用料金

(1) 料金体系

駐車料金の料金体系は、普通車及び大型車は初期利用から30分間は無料とし、それ以降は事業者が決定することができる。ただし、令和7年度の駐車場年間平均稼働率（9時から17時までの時間帯においては約60%、17時から9時までの時間帯においては約15%）の向上が見込める料金体系とすること。

(2) 免除条件

- ① 初期利用から30分間は無料とする。
- ② 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対応すること。

- ③ 地域行事及び本区関連事業・行事の主催者の使用車両については、無料とする。
- ④ 庁有車、公用車及び公用に伴う緊急車両については無料とする。
- ⑤ 区からの公文書による依頼がある場合の他、区長が特に認めるものについては無料とする。
- ⑥ 上記①から⑤までに該当する場合に、無料割引措置を行うための技術的な方法については、事業者の提案事項とし、別途区と協議のうえ、決定すること。

1 2 利用者対応

- (1) 駐車場運営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) 駐車場運営においてトラブルが発生した場合、江東区内又は隣接区に保守・緊急対応の拠点を設け、速やかな対応を図ること。
- (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。

1 3 その他

- (1) 個人情報保護に関する法律（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とすること。
- (2) 事業者は、駐車場の入出庫台数、稼働率及び有料・無料台数のデータを毎月、区に提供するものとする。
- (3) 区主催のイベント等で、搬出入用トラック、検診車等の大型車が駐車場を出入りするため、西側駐車場内に対応可能なレイアウト等を講じ、出入庫にあたり適切な管理を行うこと。（別添3を参照）
- (4) 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い、「江東区監視カメラの設置及び運用に関するガイドライン（平成23年1月5日22江総危第479号）」に準拠すること。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。併せて必要に応じ、区に映像データを提出すること。