

練馬区石神井庁舎駐車場貸付先事業者募集要項

令和6年9月

練馬区総務部総務課

目次

第1	貸付の目的および内容	1
1	事業概要	1
2	参加事業者の資格条件	2
3	貸付に関する条件	3
4	有料時間貸駐車場に関する条件	3
5	契約に当たって付する条件	7
6	使用上の制限等	7
7	事業者の義務	7
8	契約の解除	8
9	貸付期間終了時の条件等	8
10	個人情報保護	8
第2	参加の手続き等	9
1	基本的な考え方	9
2	スケジュール	9
3	質問票の受付・回答	9
4	入札の参加申込み	10
5	契約候補事業者の公表	10
6	事業計画書の作成について	11
7	契約候補事業者の決定取消	11
8	契約候補事業者の線上選定	12
9	賃貸借契約締結の手続き	12
10	問合せ先・担当	12

第1 貸付の目的および内容

1 事業概要

件名

練馬区石神井庁舎駐車場貸付

事業の目的

民間事業者の駐車場運営のノウハウを活用し、来庁者以外の一般の利用者にも駐車場を開放して、区民の利便性向上と駐車場施設の有効活用を図るため、民間事業者に土地の貸付を行う。

については、貸付した土地を有料時間貸駐車場として整備し、開庁時は来庁者優先駐車場として運営・管理することを条件に、事業者を一般競争入札により選定するにあたり、本要項で必要な事項を定める。

対象物件

住所：練馬区石神井町3丁目30番26号の一部

地積：493 m²

車室：38台

現況：アスファルト舗装（駐車区画ラインあり）

表示面積に不足がある場合でも貸付料は減額しません。

案内図については別添1、配置図については別添2のとおりとする。

貸付期間

令和6年12月14日から令和9年12月13日までとする。

なお、貸し付けた対象物件の管理内容について、引き続き貸し付けることが妥当であると区が判断したときは、双方協議の上、更新できる場合がある。

駐車機器の設置、撤去等に要する期間は、貸付期間に含む。

貸付料

貸付料は年度ごとにその年度の月額合計額を一括納入(前払い)とし、区が発行する納入通知書により指定期日までに納入すること。

その他の費用

有料時間貸駐車場の設計、整備工事費、運営および維持管理(光熱水費を含む。)、修繕等に係る一切の費用については、貸付料とは別に事業者の負担とする。

2 参加事業者の資格条件

基本的条件

- ア 法人格を有する者で、駐車場事業が主要事業であること。
- イ 練馬区の公募目的に賛同し、駐車場運営に意欲のある者であること。
- ウ 駐車場施設の運営に必要な知識、経験、資格、資力および信用を有し、かつ、つぎの項目全てに該当すること。
 - (ア) 駐車場事業の経験を5年以上有する者であること。
 - (イ) 公共駐車場の設計および施工の実績を有し、全自動ゲート式駐車場の運営管理業務に3年以上の実績を有していること。
また、直近3年の契約期間内に公共駐車場の管理委託契約を中途解約していないこと。
 - (ウ) 過去3年間において、東京都内および関東圏の政令指定都市にある自治体の来庁者駐車場または他の公共駐車場の運営管理業務に関し、実績を有していること。
 - (エ) 東京都内に主たる事務所（支社、支店等も含む。）を置く者であること。
 - (オ) 駐車場の運営および管理に当たるサービス拠点を、区内または隣接市区に有するとともに、緊急時の遠隔操作、出勤等による迅速な対応が可能な体制を有していること。

欠格条項

- ア 国税および地方税を滞納している者
- イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者（一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者および破産者で復権を得ていない者等）
- ウ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）に基づく処分の対象となっている団体およびその役職員または構成員
- エ 東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例第54号）第2条第2号に規定する暴力団および同条第4号に規定する暴力団関係者
- オ ウおよびエに掲げる者から委託を受けた者ならびにウまたはエに掲げる者の関係団体およびその役職員また構成員
- カ 練馬区契約における暴力団等排除措置要綱（平成22年8月2日22練総経第335号）による入札参加除外措置期間中である者
- キ 提案書提出時において、練馬区競争入札参加有資格者指名停止基準（昭和61年4月1日練総経発第394号）による指名停止期間中である者
- ク 経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形または小切手が不渡りに

なったとき等。ただし、区が経営不振の状況を脱したと認めた場合は除く。)にある者

3 貸付に関する条件

物件の用途

有料時間貸駐車場（カメラ式）の設置場所として運営し、管理すること。
なお、自動二輪駐車場は除外する。

物件の使用方法

ア 駐車場の営業時間は 8 時から 22 時とする。

イ 開庁時（平日の 8 時から 19 時までの間をいう。以下同じ。）については、来庁者優先駐車場として運営し、管理すること。

ウ 閉庁時（平日の 19 時から 22 時、土曜日および日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日ならびに 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、毎土曜日の 18 時から 21 時 30 分および毎日曜日・祝休日の 10 時から 21 時 30 分については、休日急患診療所が実施されるので、診療所に訪れた車両を優先して運営すること。

貸付方法

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 条の規定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。

落札から契約までの流れ

落札者は、後述の「5 事業計画書の提出について（P11）」に従い事業計画を作成し、区の承認を得た後に、区と対象物件に係る一時使用のための賃貸借契約を締結し、借受者とする。

4 有料時間貸駐車場に関する条件

駐車場の整備

ア 地方自治法および駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）を遵守すること。

イ 車室、車路および設備配置については、十分に安全を確保すること。

ウ 対象物件については、次表に記載の標準的な機器・数量を設置すること。

No	内容	数量
1	精算機（出口・事前精算機）	2台
2	ゲート装置	2台
3	バーキャッチャー	2台
4	ループコイルまたはその他車両検知器	必要数
5	制御盤	2台
6	入口表示灯（P看板＋満空灯）	1灯
7	出庫警報灯	1灯
8	保護フード（出口・事前精算機）	2基
9	オートフォン（出口・事前精算機）	2台
10	監視カメラ（出口・事前精算機）	2台
11	車番認証カメラ（出入口）	必要数
12	防犯カメラ	必要数

屋根がある場所に事前精算機を設置する場合は、保護フードの取り付けは不要とする。

エ 車番認証カメラを取付けること。駐車場の入庫ゲートでナンバープレートを自動認識し、入出庫を管理すること（入庫時に駐車券の発券はしない。）

また、事前精算をしている場合、自動で出口ゲートが開くようにすること。

オ 精算機にオートフォンを取付け、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、緊急時において、ゲートバーの開動作および閉動作の遠隔操作ができるようにすること。

なお、精算機は出口に取り付けるとともに、場内に事前精算機（オートフォンおよび監視カメラ付き）を設置すること。事前精算機の設置場所は、区と協議の上決めるものとする。

カ ゲート装置に関しては、周辺住民の住環境に配慮し、騒音を発生させることのないような装置を設置すること。

キ 場内に防犯カメラを必要数設置し、防犯対策を講じること。

なお、設置にあたっては、別途、区と協議し、「練馬区防犯カメラ設置指針」（別添3）に基づき設置すること。

ク 聴覚障害のある者に係る車両の減免処理の方法について、対策を講じること。

ケ 精算機に操作の説明書きを表示すること。

コ 利用料金、利用方法および約款などを記載した看板を取り付けること。看板を取り付ける場所や枚数については、区と協議すること。

サ 精算機は、新札紙幣、クレジットカード、電子マネーおよびQRコード決済にも対応すること。

なお、高額紙幣については、1台(出口)は対応するものを用意すること。

シ 駐車場利用者が、駐車場の満空情報をパソコン、スマートフォン等のインターネット接続端末にて照会することができるシステムを整えること。

また、満空情報の表示灯を駐車場入口に設置すること。

ス 車室38台に車止めを設置し、既存の区画線および文字が不鮮明になっている箇所は、上塗りして引き直すこと。

また、区と協議の上、不要な区画線および文字は消すこと。

セ 入口と出口の場所が異なるため、逆走車の発生を防ぐように対策すること。

ソ 駐車場の入出庫台数、一般利用および割引利用台数等のデータを翌月の末日までに提供すること。

タ 精算時において、車両ナンバーの入力や庁舎利用時に入庫時刻の確認が必要になるため、必要な箇所に掲示物を掲出し、利用者に知らせること。

チ その他、本要項で示していない内容で、環境および地域社会に貢献するもの、区民の利便性を高めるもの等、事業者が導入を考えているものがあれば、事前に区と協議すること。

料金体系等

ア 開庁時に来庁者が行政目的で対象物件を利用する場合は、2時間まで無料とすること。

また、2時間を超過した場合でも、担当課で超過の事由を確認できる場合は、所要時間の全てを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。

なお、閉庁時に実施される休日急患診療所に来庁される車両についても、同様に所要時間の料金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。

イ 障害者手帳等を所持する者、要介護認定を受けている要介護者は、開庁時・閉庁時に関わらず一定時間の駐車料金を免除とする。

また、それらの者と同乗する者についても無料とする。

なお、手帳等所有者がオートフォンおよび監視カメラを使用し、手帳等をコールセンターで確認し、遠隔操作での出庫を可能にすること。

ウ 庁有車、公用車、公用に伴う緊急車両、区主催行事等の関連車両等およびその他区長が特に認めるものについては無料とすること。

そのため、事業者は、公用車等(20台分)がゲートを通過するために必要な措置を講じること。(例：車番認証、無料パスカードの貸与など)

エ 開庁時・閉庁時に関わらず、入庫から15分の間に出庫する車両は全て無料と

すること。

オ 来庁者が行政目的で利用する場合や休日急患診療所を利用する場合等における割引・無料処置の方法として、区職員が来庁者に割引券を配布する方式とすること。そのため、事業者は一定数の割引券を用意することとし、発券機を必要とする場合は、8台用意すること。

なお、割引券は、精算機に差し込むもの、若しくは割引券のQRコードをかざすものとする。

カ 精算後、利用者の手元に割引券が残る場合、精算機横にゴミ箱を設置すること。

なお、ゴミ箱は雨風を防げるものを用意し、割引券がゴミ箱の外に飛散しないように対策すること。

また、割引券以外のゴミが捨てられることのないように対策を講じること。

キ 事業者は定期的にゴミ箱の中身を確認し、処分すること。

ク 割引券は、2時間無料および終日無料の2種類を用意すること。

なお、用意の方法については、事業計画書の中で示すこと。

ケ 駐車料金の料金体系については、最大料金の設定も含め、事業者が決定することができる。ただし、開庁時は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。

なお、料金体系の設定にあたっては、石神井庁舎周辺の駐車場の料金体系を勘案すること。

整備工事

ア 整備工事開始前に、区と整備内容および施工について十分な協議を行うこと。

イ 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。

ウ 整備工事は原則として閉庁時に行うこと。

運営

ア 有料時間貸駐車場の運営に関する近隣およ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。

イ 事業者は、設置した防犯カメラについて、「練馬区防犯カメラ設置指針」に基づいて運用すること。

ウ 環境に配慮した設計およびサービスの提供を行うこと。

エ 駐車場の運営中にトラブルが発生した場合に備え、区内または隣接市区に保守・緊急対応の拠点を設け、速やかな対応を図ること。

オ 区の主催イベント等が見込まれる特定日については、対象物件の貸付(全部・一部)除外日とする。この貸付除外日については、区と協議の上で決定し、休業に伴う営業補償は行わない。

令和5年度におけるイベント・事業等による駐車場の利用状況については、別添4のとおり。

カ 物品搬出入用トラック、大型バス等の大型車が駐車場に入庫した場合、駐車場の構造上、出口から出庫できない場合がある。その際、人的誘導により、入口から出庫させることになるため、そうした場合は区の警備員が誘導等をできるような処置を講じるよう、あらかじめ区と協議すること。

5 契約に当たって付する条件

添付の賃貸借契約書(案)に示すとおりとする。賃貸借契約書の条文をよく確認の上、入札に参加すること。

6 使用上の制限等

事業者は、土地一時使用賃貸借契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に譲渡し、転貸し、質入れもしくは担保に供し、又は営業の全部もしくは主たる部分を一括して委任し名義貸し等をする事はできない。

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。

事業者は、対象物件および設置した機器等を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。

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。

7 事業者の義務

事業者は、賃貸物件を風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

事業者は、賃貸物件を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の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。

事業者は、善良なる管理者の注意をもって貸付物件を使用すること。

事業者は、貸付物件を使用して行う事業に伴う一切の責任を負うこと。

事業者は、区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は、その事項を遵守しなければならない。

事業者は、貸付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。

8 契約の解除

事業者が次の各号に該当するときは、契約を解除することがある。この場合、事業者が区また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。

事業者が「3 貸付に関する条件」および「4 有料時間貸駐車場に関する条件」に記載の内容を満たさないとき。

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かったとき。

区が貸付物件を公用または公共用に供するため必要とするとき。

9 貸付期間終了時の条件等

事業者は貸付期間が満了または「8 契約の解除」により契約を解除されたときは、区が承認する場合を除き、事業者負担において機器および設備等を撤去し、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および立退き料等を請求することができない。

なお、8(3)により貸付を解除された場合の費用負担については、別途区と協議の上決めることとする。

10 個人情報保護

練馬区個人情報保護条例（平成12年練馬区条例79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。

第2 参加の手続き等

1 基本的な考え方

対象物件を来庁者優先駐車場および有料時間貸駐車場として使用する事業者を公募する。

本要項記載事項に記載する条件を満たした事業者の中から、区が設定する最低制限価格以上で、かつ最高価格を見積書において提示した事業者を選定する。

全ての参加事業者の見積額が、区が設定する最低制限価格に満たない場合は、不調とする。

また、最高価格の応募が2者以上ある場合は、抽選により決定する。

2 スケジュール

スケジュールは次のとおりとする。ただし、やむを得ない事情により変更することがある。

内容	日程（予定）
募集要項の公表	令和6年9月20日（金）
質問受付期間	令和6年9月20日（金）～9月30日（月）
質問回答日	令和6年10月3日（木）
入札の参加申込み期限	令和6年10月17日（木）
開札	令和6年10月18日（金）
契約候補事業者の決定通知	令和6年10月22日（火）
事業計画協議	令和6年11月12日（火）まで
契約締結	令和6年11月中旬
工事協議・工事着工	令和6年12月上旬（予定）
駐車場オープン	令和6年12月14日（土）

3 質問票の受付・回答

要項に関する質問は、質問票(様式4)に内容を記入の上、以下のとおり行うこと。

期間	令和6年9月20日（金）～9月30日（月） 期限を過ぎた質問は受け付けない。
質問方法	Eメールとする。 送信後は、必ず電話で質問票を送信した旨を連絡すること。
回答方法	令和6年10月3日（木）から、ホームページにて公表する。
担当部署	練馬区総務部総務課総務石神井係 担当 関口・中野 電話 03-3995-1101（直通） Eメール somu02@city.nerima.tokyo.jp

4 入札の参加申込み

受付

期間	令和6年9月20日(金)～10月17日(木) 受付時間 午前8時30分～午後5時まで 郵送の場合は、上記受付期間最終日午後5時必着とする。
提出方法	提出先に郵送もしくは持参すること 【封入に使用する封筒】 角形2号封筒(240ミリ×332ミリ。A4判が入る大きさ) 【封筒への記載方法】 表面 「見積書在中」 裏面 案件名、参加者の所在地・事業者名(商号又は名称)
提出先	〒177-8509 練馬区石神井町三丁目30番26号 石神井庁舎2階 総務課総務石神井係 担当 関口・中野 電話 03-3995-1101(直通)

提出書類

提出書類	部数
1 参加表明書(様式1) 2 見積書(様式2) 3 類似施設の管理実績(様式3) 4 商業登記簿謄本(原本) 5 印鑑証明書または印鑑登録証明書 6 国税(法人税、消費税および地方消費税)および地方税(法人住民税および法人事業税)の納税証明書 証明書等については、いずれも発行後3か月以内の原本を提出してください。	各1部

5 契約候補事業者の公表

開札後、申込者全員に契約候補事業者名を通知する。

また、契約締結後、区ホームページにおいて事業者名を公表する。

6 事業計画書の作成について

契約候補事業者は、事業計画を作成し、区の承認を受けて、自らの責任と負担において有料時間貸駐車場の設計、整備、運営および維持管理・修繕等を行うものとする。

また、次の項目が記載された事業計画を作成し、区の承認を受ける必要がある。

なお、事業計画書の内容は、参加事業者の任意とするが、次の事項については必ず記載して作成し、契約前に区の承認を受けることとする。

書類名およびその内容	作成にあたっての留意点
事業者の概要	○企業理念（経営方針） ○事業経歴 ○創立（創業）年月日 ○事業内容（事業種目、取扱品目・サービスおよび年間取扱高、事業所・所在地および従業員数、主な取引先、コインパーキング運営管理台数等）
レイアウト図	A3サイズ（縮尺・方位を統一） 精算機、看板等駐車設備の主要寸法、特徴を記載
管理・運営	○有料時間貸駐車場の管理体制と運営能力について記載
トラブル対応策	○想定されるトラブルとその対応策を記載
スケジュール	○令和6年12月14日オープンに向けたスケジュール
個人情報保護	○個人情報保護への取組み（プライバシーマークの取得等）
料金体系	○駐車料金およびその設定根拠
割引処理	○来庁者への無料とする割引処理の方法

備考 については、別添5の事項について必ず記載すること。

7 契約候補事業者の決定取消

つぎのいずれかに該当する場合は、契約候補事業者としての決定を取り消す。

契約候補事業者の決定から契約締結までの間に、事業者の資金事情の変化等により、有料時間貸駐車場の整備および運営の履行が確実でないとして区が判断した場合。

著しく社会的信用を損なう等により、事業者として相応しくないと区が判断した場合。

事業者が本要項において定める資格条件を満たさなくなった場合。

8 契約候補事業者の繰上選定

契約候補事業者が本件の契約を辞退した場合および上記7の各項により、契約候補事業者の決定取消があった場合には、当該事業者を失格とし、審査結果が次順位のものを用いて新たに契約候補事業者として選定することができるものとする。

9 賃貸借契約締結の手続き

練馬区と選定された契約候補事業者は、令和6年11月中旬以降に賃貸借契約を締結する。

10 問合せ先・担当

練馬区総務部総務課総務石神井係 関口・中野

〒177-8509 東京都練馬区石神井町三丁目30番26号

電話 03 - 3995 - 1101

F A X 03 - 3904 - 7434

E-mail somu02@city.nerima.tokyo.jp