

## 公益財団法人江東区健康スポーツ公社

### スポーツ会館外3施設の駐車場運営管理業務委託事業者公募要領

江東区区民体育館の指定管理者の指定を受けた公益財団法人江東区健康スポーツ公社（以下「当公社」という。）が管理運営している区民体育館に付随する駐車場の運営管理を、民間事業者へ委託するにあたり、駐車場施設の有効活用と利便性等区民サービスの向上とともに、場内で発生するトラブル等で取り扱う個人情報の保護の徹底や迅速なサービス対応等を高いレベルで遂行できる事業者を選定するため、公募型プロポーザルを実施する。

#### 第1条 委託の目的及び内容

##### 1 委託の目的

民間事業者の駐車場運営ノウハウを活用し、駐車場施設の有効活用と区民の利便性向上を図るとともに、管理運営の効率化を図るため。

##### 2 対象物件

|   | 名称              | 所在（地番）               | 地積（㎡） | 地目 | 備考    |
|---|-----------------|----------------------|-------|----|-------|
| 1 | 江東区<br>スポーツ会館   | 江東区北砂一丁目2番9<br>の一部   | 約115㎡ | 宅地 | 40台分  |
| 2 | 深川<br>スポーツセンター  | 江東区越中島一丁目2番<br>18の一部 | 約124㎡ | 宅地 | 26台分  |
| 3 | 有明<br>スポーツセンター  | 江東区有明二丁目3番5<br>の一部   | 約277㎡ | 宅地 | 113台分 |
| 4 | 深川北<br>スポーツセンター | 江東区平野三丁目2番2<br>0の一部  | 約106㎡ | 宅地 | 18台分  |

備考：平面図については別添1のとおりとする。ただし、現況を優先する。

##### 3 応募者の資格条件

###### (1) 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 江東区の指定管理業務であることを理解し、公平利用の理念を理解する者であること。
- ウ 駐車場施設の経営に必要な知識、経験、資格、資力及び信用を有し、かつ、次の項目全てに該当すること。
  - i 駐車場事業の経験を10年以上有する者であること。
  - ii 公共駐車場の設計及び施工の実績を有し、全自動ゲート・フラップ式駐車場の運営管理業務に5年以上の実績を有していること。また、直近5年において契約期間内に公共駐車場の管理委託契約を中途解約したことがないこと。
  - iii 過去3年間において、東京23区内にある自治体の施設附帯駐車場又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。

- iv 東京都内に主たる事務所（本社、本店等をいう。）を置く者であること。
- v 駐車場の運営及び管理に当たるサービス拠点を東京23区内に有するとともに、緊急時の遠隔操作、出動等による敏速な対応が可能な体制を有していること。

## （2）資格制限

次のいずれかに該当する団体等は、応募することができない。

- ア 国税及び地方税を完納していない者。
- イ 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、破産者であって復権を得ていない者等をいう）。
- ウ 江東区競争入札参加有資格者指名停止措置要綱（平成28年3月31日27江総経第3281号）に基づく指名停止措置を受けており、又は国及び他の自治体の競争入札参加資格の指名停止措置を受けている者（契約締結日までの間に指名停止措置を受けた場合を含む）。
- エ 民事再生法（平成11年法律第225号）に規定する再生債務者又は会社更生法（平成14年法律第154号）に規定する更生会社若しくは開始前会社。
- オ 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。）又はその構成員の統制下にある法人ではないこと。

## 4 委託に関する条件

### （1）対象物件の用途

ゲート式（フラップレス方式等も可）駐車場（有料）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

- ア 営業時間は江東区区民体育館条例（以下、「体育館条例」という。）及び、同施行規則の定める範囲とする。なお、営業時間等について、条例改正された場合は、深川スポーツセンターを除き、24時間の営業を可能とする。
- イ 施設の営業時間（8時30分から22時00分を基本とする。）については、施設来訪者の利用を妨げないよう運営し、管理すること。
- ウ 休業日（第2・4月曜日（祝日の場合はその翌日）、年末年始（12月29日から1月3日）、機械点検等による臨時休業については、駐車場（有料）として運営し、管理すること。ただし、臨時営業（1月2日・3日の8時30分から17時00分までの間）については、イの規定による。
- エ スポーツ会館については、令和6年11月から令和8年2月末まで大規模改修工事で閉館となるため、機器等の設置及び運用開始は、令和8年3月以降を予定している。
- オ 江東区並びに当公社の主催イベント、施設内電気点検（法定点検）等により見込まれる年間1日から5日程度は、駐車場（有料）としての運営除外日とする。この運営除外日については、当公社と協議のうえ決定し、運営除外に伴う営業補償は行わない。
- カ 災害時は公社が優先して使用するため、対象物件の運営除外日とする。この運営除外日については、当公社と協議のうえ決定し、運営除外に伴う営業補償は行わない。

### （3）利用料金制

駐車場管理業務は、区民体育館の指定管理者業務の一部であり、地方自治法第244条の2の規定

による利用料金制が採用されている。利用料金は事業者の収入とするが、事業者は毎月、当公社へ利用状況の報告を行い、当公社が指定する期日までに固定収益金を納付すること。なお、固定収益金額については、利用状況等を鑑み、必要に応じて当公社と事業者で協議し決定する。

#### (4) 委託の期間

委託の期間は、令和5年10月1日から令和10年9月30日までの5年間とする。ただし、当公社の第4期指定管理者の指定期間は令和8年3月31日にて終了となるため、令和8年4月1日以降において指定管理者に変更があった場合は、当公社と次の指定管理者、事業者との三者で協議し、引き継ぐことが可能であれば同等条件で請け負う。なお、引き継ぐことができない場合は、違約金を支払うこととし、別途、当公社と事業者とで協議することとする。

#### (5) 固定収益金

固定収益金は年額とし、最低基準額は消費税等別で年額8,520,000円(月額710,000円)とする。

(内訳)

| 施設名          | 年額(税別)     | 月額(税別)   |
|--------------|------------|----------|
| 江東区スポーツ会館 ※1 | 960,000円   | 80,000円  |
| 深川スポーツセンター   | 1,200,000円 | 100,000円 |
| 有明スポーツセンター   | 6,000,000円 | 500,000円 |
| 深川北スポーツセンター  | 360,000円   | 30,000円  |

- ※1 大規模改修工事のため令和8年3月から管理運営を予定。  
それまでの間は、スポーツ会館を除く3施設の額とする。

#### (6) その他の費用

新しい管制設備の設置、運営及び電気代を含む維持管理に係る費用については、事業者の負担とする。また、事業者は駐車場法(昭和32年法律第106号)第12条に基づき、該当する駐車場については届出駐車場の手続きを事業者の負担にて行うこと。

#### (7) 使用上の制限等

- ア 事業者は委託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。
- イ 事業者は、対象物件の仕様にあたり、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、この限りではない。
- ウ 事業者は、対象物件及び設置した工作物を区民体育館来館者用及び有料時間貸し以外の目的に使用することはできない。
- エ 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。

#### (8) 事業者の義務

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 事業者は、江東区並びに当公社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。

エ 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、迅速に対処しなければならない。

#### (9) 契約の解除

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、事業者が江東区や当公社、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。

ア 事業者が(7)「使用上の制限等」に違反し、又は(8)「事業者の義務」を果たさないとき。

イ 事業者が委託期間開始までに駐車場(有料)を開設しなかったとき。

#### (10) 委託期間終了時の条件等

事業者は委託期間が満了し、又は(9)「契約の解除」により委託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、当公社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。

### 5 駐車場(有料)に関する条件

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駐車場(有料)の設計、整備、運営、維持管理、修繕、撤去(契約満了時)等を行うものとする。また、駐車場事業を実施するうえでの届出等の行政手続き等については事業者が行うこと。なお、江東区スポーツ会館については、大規模改修工事が予定されているため、区で契約する「江東区スポーツ会館外1か所の改修実施設計委託」の受託業者と江東区スポーツ会館の駐車場整備について、協議・調整をすること。

#### (1) 駐車場の整備

ア 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。

イ 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。

ウ 対象物件については、次の表を参考に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、現在、対象物件に設置している発券機、精算機、カーゲート、入口表示灯の撤去については当公社負担にて実施(基礎、アンカー、配管、配線の撤去は除く)したうえで、現状引き渡しとし、その後に係る費用については、事業者の負担とする。

現行設置機器(参考)

|          | 江東区<br>スポーツ会館      | 深川スポーツ<br>センター    | 有明スポーツ<br>センター    | 深川北スポーツ<br>センター    |
|----------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 駐車券発券機   | 1                  | 1                 | 1                 | 1                  |
| 全自動料金精算機 | 1                  | 1                 | 1                 | 1                  |
| カーゲート    | 2                  | 2                 | 2                 | 2                  |
| 入口表示灯    | 入口表示灯、<br>出庫注意灯各1台 | 現行機器導入業者<br>の設置無し | 現行機器導入業者<br>の設置無し | 入口表示灯、<br>出庫注意灯各1台 |

備考：実際に設置する機器及びその数量は、提案内容等に応じ、別途協議のうえ決定する。

エ 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、天災害時による電力供給不可の場合でも、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バッテリー装置等の設置をすること。

オ 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。

カ 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。

キ 身体障害者手帳、愛の手帳又は療育手帳、精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている者が運転し、又は同乗している車両については、駐車料金を免除するものとする。特に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。

ク 精算機は音声と説明書きで操作方法を案内できるものを設置すること。

ケ 看板を取り付ける場所については、当公社と協議すること。

コ 精算機は、高額紙幣（新紙幣への対応含む）、クレジットカード（EMV 対応）、電子マネー（6種以上）に対応すること。

サ 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て照会することができるシステムを整えること。

シ 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。

ス 駐車場は屋外のため、発行される駐車券は屋外対応機器のものとする。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等が印字されるものとし、利用者への注意事項を書き入れること。なお、駐車券に注意書きが入らない場合は、看板等を設置し注意事項を周知すること。

セ 深川スポーツセンターにおいては、スロープ上には1台もない状態でしか入退場できないよう、駐車場のスロープ手前の1階部分にも入庫制限のためのゲート式機器等を設置し管理するなど、安全を確保すること。

## (2) 駐車場整備工事

ア 整備工事開始前に、当公社と整備内容及び施工について十分な協議を行うこと。

イ 整備工事中も来館者の駐車ができるように工事を行うこと。

ウ 整備工事は、できるだけ利用者の少ない時間帯・曜日にて実施すること。

## (3) 運営

ア 駐車場（有料）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。

イ 駐車料金の料金体系については体育館条例に従うこと。なお、区民体育館開館時は、施設利用者優先駐車場であることを考慮した対応を行うこと。

ウ 開館時に利用者が対象物件を利用する場合は、原則30分の割引措置並びに、施設利用者用の利用料金を適用し、それ以外の利用者との区別を行うこと。また、特例として、一定の条件に当てはまる場合は、所要時間をすべて無料とする割引措置をとることができるようにすること。

エ 施設利用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、別途当公社と協議の上、決定すること。

オ 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。

カ 環境に配慮した設計及びサービスの提供を行うこと。

キ 駐車場の運営中にトラブルが発生した場合に備え、東京23区内に保守・緊急対応の拠点を設け、

速やかな対応を図ること。

## 6 個人情報保護

- (1) 個人情報の保護に関する法律、江東区個人情報の保護に関する法律施行条例施行規則等の関係法令等を遵守し、業務上知り得た個人情報を他に漏らさない体制を整えていること。
- (2) 事業者は、日本産業規格「JIS Q 15001 個人情報保護マネジメントシステム－要求事項」に準拠した「プライバシーマークにおける個人情報保護マネジメントシステム構築・運用指針」に基づくプライバシーマークの認証を得ていること。

## 第2条 応募の手続き等

### 1 基本的な考え方

- (1) 指定管理者業務の一部である駐車場運営管理業務の委託先事業者を公募する。
- (2) 選定にあたっては、企画提案方式により、提案の内容及び応募者の事業主体としての実績、経営基盤等を総合的に審査し、最も優れた評価を得た応募者を事業者として決定する。

### 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                   |
|---------------------|-----------------------|
| 公募要領の公表             | 令和5年5月10日(水)          |
| 質問票の受付              | 令和5年5月10日(水)～5月13日(土) |
| 質問票に対する回答           | 令和5年5月11日(木)～5月15日(月) |
| 企画提案書類等の提出          | 令和5年5月24日(水)          |
| 第一次審査               | 令和5年5月25日(木)～5月26日(金) |
| 第二次審査               | 令和5年5月31日(水)          |
| 事業予定者の決定            | 令和5年6月2日(金)(予定)       |
| 契約                  | 令和5年6月中旬(予定)          |
| (路外駐車場事前相談：警視庁予約日時) | 令和5年7月5日(水) 10時30分    |
| 工事協議                | 令和5年8月(予定)            |
| 工事着工                | 令和5年9月上旬(予定)          |
| 委託化開始               | 令和5年10月1日(日)          |

### 3 応募の手続き

#### (1) 応募申込

応募者は、応募申込書類を提出先に持参して応募すること。なお、申込み前に必ず委託先物件の調査及び関係法令、条例等を確認すること。

また、応募申請書類その他の提出書類等は、公益財団法人江東区健康スポーツ公社情報公開規程(平成12年3月23日公社規程第10号)、その他の関係法令等の定めるところにより、公開される場合がある。

(2) 応募の受付

|      |  |
|------|--|
| 提出期間 | 令和5年5月9日(火)～5月23日(火)<br>受付時間 8時30分～17時00分まで<br>(5月22日(月)は、休館日)<br>➤ 提出期間内に全ての書類を持参すること。提出期間内にすべての書類がそろわない場合は、応募を辞退したものとみなす。<br>➤ 企画提案書類内容の変更は、提出期間内に限り行なうことができる。 |
| 提出先  | 〒135-0016<br>江東区東陽二丁目1番1号<br>公益財団法人江東健康スポーツ公社 事務局管理係 担当 横田・鈴木<br>電話 03-3647-5402   |
| 提出書類 | 正本1部<br>➤ 書類表紙、応募申込書類、応募者に関する書類、企画提案書類<br>➤ 証明書以外の書類のサイズは、できる限りA4サイズとする。<br>副本8部<br>➤ 企画提案書類のみ<br>➤ 副本については、事業者名を記載しないこと。  |

ア 書類表紙

|    |              |
|----|--------------|
| 表紙 | 企画提案書類等〈様式1〉 |
|----|--------------|

イ 応募申込書類

| 提出書類 |   |
|------|---|
| 1    | 応募申込書〈様式2〉                                      |
| 2    | 商業登記簿謄本〈原本〉                                     |
| 3    | 印鑑証明書又は印鑑登録証明書                                  |
| 4    | 事業者(会社)概要                                       |
| 5    | 国税(法人税、消費税及び地方消費税)<br>及び地方税(法人住民税及び法人事業税)の納税証明書 |
| 6    | 応募資格申告書〈様式3〉                                    |
| 7    | 類似施設の管理実績〈様式4〉                                  |

- 証明書は提出日前3か月以内に発行されたものとする。

ウ 応募者に関する書類

| 書類        | 内容                     |
|-----------|------------------------|
| 事業者(会社)概要 | ➤ 企業理念(経営方針)<br>➤ 事業経歴 |

|              |  |
|--------------|--|
|              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 創立（創業）年月日</li> <li>➤ 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、主な取引先、コインパーキング運営管理台数等）</li> </ul> |
| 有価証券報告書又は決算書 | 直近2か年の貸借対照表、損益計算書及び剰余金処分計算書の写し（連結決算も可とする）  |

- 表内書類のほか、必要に応じて書類の提出を求めることがある。
- 提出書類は、理由の如何を問わず返却しない。
- 提出された書類は、今回の選考以外には使用しない。
- 応募に要する費用は、応募者の負担とする。

## エ 企画提案書類

提案内容は応募者の任意としますが、下記事項については記載すること。

| 書類名及びその内容 | 作成にあたっての留意点   |
|-----------|---|
| レイアウト図    | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 縮尺・方位を統一</li> <li>➤ 精算機、看板等駐車設備の主要寸法、特徴を記載 ※2</li> </ul>   |
| 管理・運営     | ➤ 駐車場（有料）の管理体制と運営能力について記載 ※2  |
| 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 ※2   |
| スケジュール    | ➤ 機器の設置等、業務開始までのスケジュール  |
| 利便性       | ➤ 利用者に対するサービス向上及び利用促進の方策  |
| 環境対策      | ➤ 環境問題への具体的取組内容   |
| 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）  |
| 運営管理実績    | ➤ 過去3か年における東京23区内にある自治体の来庁者用駐車場又は他の公共駐車場の運営管理実績   |
| 割引処理      | ➤ 施設利用者への割引処理の方法  |
| 固定収益金     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 収益金（2種）及びその根拠（収益計画）等</li> <li>➤ 収益金1：現行の江東区区民体育館条例での運用の場合</li> <li>➤ 収益金2：条例等改正後（24時間営業・利用料金改定）の運用の場合</li> </ul> |
| その他       | ➤ その他応募者のPRとなるもの  |

- ※2については、別添2の事項について必ず記載すること。
- 収益金1及び2については、別添3の駐車場利用実績をもとに提案すること。

## (3) 質問書の受付

この要領に関する質問は、質問書〈様式5〉により受け付けることとする。質問書を提出できるものは応募申込者または応募申込みを予定している者に限り、提出方法については、E-mailとする。なお、送信後は、電話で質問書送信の旨を連絡すること。

|         |   |
|---------|---|
| 質問書受付期間 | 令和5年5月10日（水）～5月13日（土）   |
| 提出先     | 公益財団法人江東区健康スポーツ公社 事務局管理係 担当 横田・鈴木<br>電話 03-3647-5402<br>E-mail : keiyaku@koto-hsc.or.jp |

(4) 質問に対する回答期間

令和5年5月11日（木）～5月15日（月）

4 事業者の選定等

(1) 事業者の選定方法

応募者の中から当公社において、企画内容、実施能力等を総合的に審査の上、事業者を決定する。

(2) 審査の実施

第一次審査

提出された書類に基づき、当公社において書類審査を行う。この要領において提出を求めている書類については、応募者から提出された書類に不足、不備等が判明した場合でも、当公社が補足、修正等の必要性を連絡することはない。提出期間内に適正に提出された書類に基づいて書類審査を実施する。

第二次審査

企画提案書の内容に関するプレゼンテーションを行う。説明は、管理責任者同席のもと、本業務を主体的に担当する者が行う。

(3) 審査項目

事業主体の適格性、企画提案書類の妥当性、利用者サービスの充実性、地方自治体等における同様の業務実績等について審査する。

(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、失格とする。

ア 企画提案書類の内容がこの要領の示す要件を満たしていない場合

イ 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) 事業者の決定時期及び審査の結果の通知

事業者は、令和5年6月2日（金）（予定）に決定する。また、審査結果は応募者全員に E-mail にて通知するが、審査結果や内容に関する問合せには応じない。

5 運営管理委託契約の手続き

選定された事業者とは、令和5年6月中旬（予定）に運営管理委託契約を締結する。

6 その他

次のいずれかに該当する場合は、事業者としての決定を取消すこととする。

(1) 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駐車場（有料）の整備及び運営の履行が確実にないと当公社が判断した場合

- (2) 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当社が判断した場合
- (3) 事業者が第1条の3「応募者の資格条件」の記載事項に適合しなくなった場合

以上