

仕様書

1. 件名

中野サンプラザ北側駐車場設置・運営

2. 目的

中野駅周辺では、中野駅周辺の開発（南北通路・橋上駅舎事業、街路事業や再開発事業）などにより、駐車場台数が不足しており、区へも要望が寄せられている。また、中野通りなどにおいて荷捌き車両などによる駐車による車線減少が慢性化している。

この度、中野サンプラザが株式会社まちづくり中野21（MN21）より中野区へ寄付されたことを受け、中野サンプラザの整備方針が決まり事業に着手するまでの間、地域課題（自動車・自動二輪および荷捌き駐車場の不足）への対応をするため、24時間利用可能な時間貸有料駐車場（自動車および自動二輪駐車場、一部は特定用途からの自由事業が可能）として活用することを条件に、貸付を受ける者（以下「事業者」という。）を公募する。

3. 対象物件

物件名	所在地	貸付面積	駐車区画数
中野サンプラザ北側の一部	中野区中野四丁目1番1号	約1,700m ² 地上部のみ	自動車駐車場33台以上 （うち車椅子優先駐車場1台、荷捌き優先駐車場3台含む） 自動二輪車駐車場33台以上

※平面図は別紙1のとおり。ただし、現況を優先する。

4. 貸付に関する条件

（1） 令和8年3月（運用開始）から令和9年2月末日まで（1年間）

- ※ 駐車場の整備、設置に要する期間は貸付期間に含めない。
- ※ 貸付対象物件の管理内容について、区が引き続き貸し付けることが妥当であると判断した場合は、期間を定めて貸付期間を更新できるものとする。
- ※ 中野サンプラザの整備方針が決定した場合など、貸付期間中においても区が事業者へ3か月前までに通知することで契約を解除できるものとする。
- ※ 事業者が貸付期間満了前に契約を解除しようとする場合は、6か月前までに区へ書面により通知することで契約を解除できるものとする。
- ※ 貸付開始日については区と協議の上決定とする。

（2） 普通財産の貸付とする。なお、貸付契約は民法第601条に基づく賃貸借契約とし、借地借家法の規定の適用はないものとする。

（3） 貸付料

貸付料は29,194,750円（年額）以上とし、営業開始日から発生するものとする。区が発行する納入通知書により、指定する期日までに納入すること。原則として、契約期間中に貸付料の改定は行わない。ただし、地価の著しい変動、その他特別な理由が認められる場合は、中野区と事業者の協議により、貸付料の改定を行うこととする。

（4） その他の費用

時間貸有料駐車場の管理機器整備、運営及び維持管理（光熱費含む）、修繕等に係わる費用については、貸付料とは別に事業者の負担とする。

（５） 使用上の制限等

- ① 事業者は、貸付に基づく権利の全部また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、または営業の委託若しくは名義貸し等をする事はできない。
ただし、別紙１の駐車場以外の事業（自動販売機・カーシェア・移動販売車やこれらに類する事業）も可とする範囲において区と協議の上、認められた事項についてはこの限りではない。
- ② 事業者は、対象物件の使用に当たり、対象物件の形質を変改する際は、あらかじめ区から書面による承諾を受けた場合に限るものとする。ただし、別紙１に撤去記載のある物件については対象外とする。
- ③ 事業者は、対象物件及び設置した工作物を駐車場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。ただし、別紙１の駐車場以外の事業（自動販売機・カーシェア・移動販売車やこれらに類する事業）を可とする範囲において、区と協議の上、認められた事項についてはこの限りではない。
- 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） 事業者の義務

- 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、中野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、対象物件の使用に当たっては、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

次の各号に該当するときは、契約を解除することがある。また、この場合、中野区または第三者に損害を与えたときは、全て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（５）記載事項に違反、あるいは（６）記載の義務を果たさない場合
- 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かった場合

（８） 貸付期間終了時の条件等

- ① 事業者は貸付期間が満了したとき、または（７）により貸付を解除された場合は、直ちに自己負担で対象物件を契約満了日より１４日以内に原状に回復して、土地を区へ返還しなければならない。
- ② この場合、事業者は 中野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請求をすることはできない。

５. 駐車場の運営

- （１） ２４時間の営業を可能とすること。なお、事業者の負担で照明灯を設置し、利用者が安全に利用できる適正な照度を確保すること。
- （２） 事業者は週に１回以上の頻度で貸付範囲において清掃を実施し、常に場内の美観を維持するように努めること。
- （３） 事業者は貸付範囲における植栽について適時剪定を行い、安全確保や美観を維持するように努めること。
- （４） 駐車場の管理・運営にかかる意見、要望、問い合わせ、トラブル、苦情等の処理及び解決は事

業者が責任をもって行うこと。

- (5) 事業者は、事業実施に際し、事業者の責めに帰すべき事由によって、中野区または第三者に損害を与え、または権利の侵害を引き起こした場合は、損害賠償その他について、事業者の責任において処理するものとする。
- (6) 駐車場・駐輪場の運営および管理にあたるサービス拠点を中野区内または近隣区に有するとともに、緊急時の遠隔操作、出勤等による敏速な対応が可能な体制を整えること。
- (7) 自動車駐車場の満空情報をインターネット及びスマートフォンでリアルタイムで照会できるシステムを整えること。
- (8) 中野駅前に立地する駐車場であることを踏まえ、放置自動車・自動二輪車・自転車への注意喚起や、長期間に渡って放置されている車両の処分など、場内の放置車両対策を適切に実施すること。

6. 駐車場の仕様

- (1) 関連法令等を遵守すること。
 - ア. 地方自治法（昭和22年法律第67号）
 - イ. 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- (2) 東京都福祉のまちづくり条例に基づき路外駐車場移動等円滑化経路を考慮して、設備の配置については、十分に安全を確保すること。また、みだりに外部の者が敷地に入出入りしないよう努めるとともに、敷地内及び周辺家屋の犯罪抑止に充分注意を払うこと。
- (3) 対象物件について、駐車場運営にかかるすべての機器を設置すること。なお、機器については近隣住民への騒音対策に配慮をすること。
- (4) 時間貸有料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。
- (5) 駐車料金の料金体系については、事業者が決定できることとする。
- (6) 自動車駐車場においては利便性の向上や障害者への配慮のため、精算機は2台設置することとし、現金（高額紙幣・令和7年7月から発行されている新紙幣に対応すること）のほかにクレジットカード、電子マネー、QRコード決済での支払いに対応できるものとする。
- (7) 必要に応じ防犯カメラを設置し、防犯対策を講じること。なお、設置台数及び設置位置については、別途、中野区と協議すること。
- (8) 防犯カメラを設置する場合、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。この場合、防犯カメラが作動中である旨駐車場内に表示し、駐車場利用者に周知すること。
- (9) 駐車場の運営中にトラブルが発生した場合のために、速やかに対応できるよう中野区内または近隣区に保守・緊急対応の拠点を設けること。
- (10) 自動車駐車場においては、身体に障害のある方が運転又は同乗している場合には、障害者手帳等をコールセンターで確認して一定時間の駐車時間を免除するものとする。
- (11) 区職員または区から依頼された者が敷地管理、調査及び測量等の目的で駐車場運営中に敷地に立ち入る場合があることを予め了承すること。
- (12) 精算機には電話若しくはインターフォン等を取り付け、トラブル発生時には、駐車場利用者が直接事業者と連絡が取れるようにすること。
- (13) 精算機に操作の説明書きを表示すること。
- (14) 駐車場入口には満空表示看板を、一般車、バイクそれぞれの満空表示ができるよう整備する

こと。なお、整備にかかる費用については事業者の負担とする。

- (15) 看板を取り付ける場所については中野区と協議すること。
- (16) 別紙1に示すとおり、自動車駐車場は33台以上（うち車いす優先駐車場1区画、荷捌き優先車両3区画）、自動二輪車駐車場33台以上を整備するものとする。
- (17) 別紙1に示すとおり、門扉、ゲート屋根・基礎、納屋、コンクリートブロックを撤去する場合において事業者の負担で撤去する。
- (18) 自動車駐車場と自動二輪車駐車場の間は、安全のため、柵等で区切ること。なお、整備費用については事業者の負担とする。
- (20) 駐車場の路面凹凸部は、アスファルト等で補修を行い、自動車や自動二輪車の駐車および通行に支障が生じないように事業者の費用で整備すること。
- (21) 自動二輪車駐車場には、20cm程度の深さにオイルタンクが埋設されているため、施工の際は細心の注意をもって行うこと。

7. その他

- (1) 有料駐車場の運営に必要な電力は中野サンプラザへ引き込んでいる電気供給を受けられるものとするが、電気工事に係る費用及び電力メーターの取り付け費は事業者が負担すること。なお、設置に際しては中野区と協議すること。
- (2) 事業者は、当該事業の実施に際し、駐車設備の仕様、施工管理方法、実施体制、貸付料の納付等のスケジュール、駐車場・駐輪場設備の運用に関する事項について管理運営計画を策定して、あらかじめ中野区と協議の上、承認を受けること。
- (3) 事業者は、中野区に対し事業についての利用状況等を月ごとに報告すること。また、中野区は随時、利用状況等の報告を求めることができることとして、請求があった場合、事業者は速やかに報告を行うこと。なお、事業者が提出した情報は中野区が利用できるものとする。
 - ・ 入出庫台数（日別） ・ 入出庫台数（時間帯別） ・ 入出庫台数（駐車時間別）
 - ・ 障害者減免数（自動車駐車場のみ）
 - ・ 車種ナンバー情報（自動車駐車場のみ。陸運支局別・自動車種別ごとの利用台数）
- (4) 事業者は、契約期間の満了または解約等により、本業務を別の事業者引き継ぐ必要が生じたときは、引継ぎが円滑に行えるよう協力しなければならない。
- (5) 契約履行に当たって自動車を利用し、または利用させる場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年当東京都条例第215号）の規定に基づき、次の事項を遵守することとする。なお、適合の確認のために、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質現象装置装着証明書等の提示または写しの提出を求められた場合には、速やかに提示し、または提出することとする。
 - ① ディーゼル車規制に適合する自動車であること。
 - ② 自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法（平成4年法律第70号）の対策地域内で登録可能な自動車利用に努めること。
 - ③ 低公害・低燃料な自動車利用に努めること。
- (6) 契約履行に当たっては、個人情報保護法等を遵守して行うものとする。
 - ① 事業者は、本契約の履行に伴い知り得た個人情報等（個人情報及びその他の情報をいう、以下同じ。）の一切を他に漏らしてはならない。また、本契約終了時 または解約後も同様とする。
 - ② 事業者は、本契約の履行に伴い知り得た個人情報等の一切を中野区の指示する目的以外に使

用してはならない。

- ③ 中野区は、事業者に守秘義務違反があった場合、法令及び本契約に定める措置（告発、損害賠償等）をとることができる。

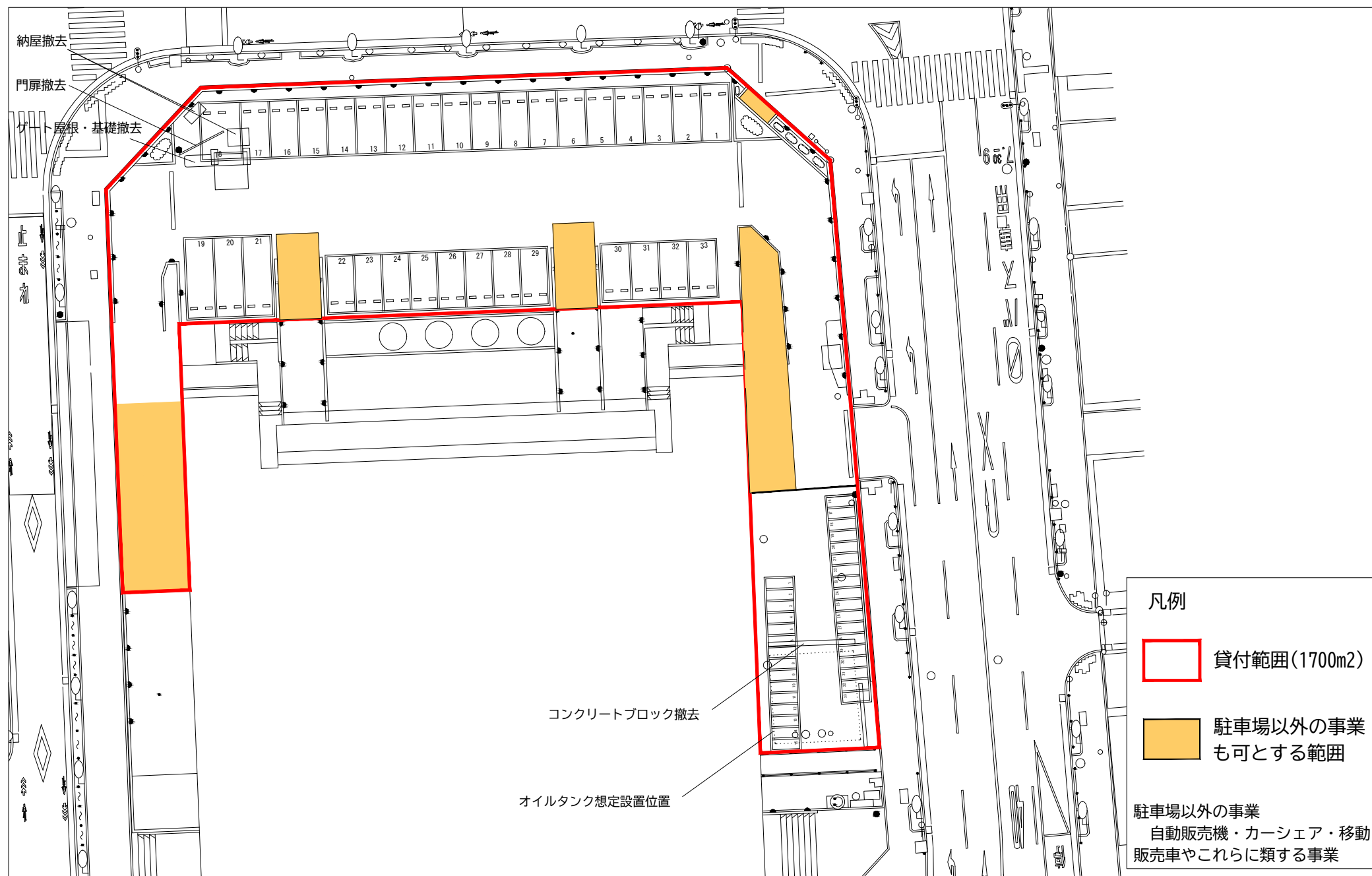
（7）本仕様書に定めのない事項については、双方協議の上、決定するものとする。

（担当）

中野区中野駅周辺まちづくり課 高橋

TEL 03-3228-8980

中野サンプラザ北側 想定駐車場平面図



※本図は区が想定する駐車場レイアウトであるため、レイアウトについてはこの限りではありません。