

県営浦和高層団地時間貸駐車場導入事業募集要項

令和6年5月24日

埼玉県都市整備部住宅課

<目次>

1. 事業の目的等	1
2. 事業の概要	1
3. 導入施設等	2
4. 賃貸条件等	2
5. 設計上の留意事項	4
6. 応募者の資格要件	5
7. 応募者の制限	5
8. 応募手続き	5
9. 事業者の選定	6
10. 契約等	7
11. その他	8

別添 1－1 案内図

別添 1－2 配置図

別添 1－3 杭位置図

別添 1－4 測量図

別添 2 審査項目

別添 3 県有財産賃貸借契約書（案）

別添 4 様式集

1. 事業の目的等

本事業は、県営浦和高層団地の建替事業に伴い一時的に他用途での利用が可能となる団地敷地の一部（以下「事業地」という。）を活用して、民間事業者が整備・運営する有料時間貸駐車場等を導入し、団地及び周辺地域に居住する県民等の利便性の向上を図ることを目的とする。

また、民間事業者の創意工夫により、再生エネルギーの活用など、駐車場における新たな環境配慮対策を期待するものである。

2. 事業の概要

（１）事業名

県営浦和高層団地時間貸駐車場導入事業

（２）事業地

ア 所在地（地名地番）

埼玉県さいたま市浦和区針ヶ谷四丁目１－１の一部（県営浦和高層団地の一部）

イ 面積

717.9 m²

ウ その他

敷地の状況等は、別添１－１～４のとおり

（３）事業内容

事業者は県から事業地の貸付を受け、有料時間貸駐車場、カーシェアリング、電気自動車用の充電器の整備・運営を行う。また、併せて事業者が自ら提案する有料時間貸駐車場に付帯する事業等を行う。

（４）事業スケジュール

事業者の募集、選定等は次の日程で行う。ただし、やむを得ない事情により変更する場合がある。

また、有料時間貸駐車場のサービス提供は９月中を予定している。なお、早期のサービス提供に努めること。

内容等	時 期
募集要項の公表	令和６年５月２４日（金）
募集要項等に関する質疑の受付	令和６年５月２４日（金）～６月７日（金）
質疑に対する回答の公表	令和６年６月１４日（金）
事業提案書の受付	令和６年６月２４日（月）～６月２６日（水）
優先交渉権者の決定及び公表	令和６年７月上旬
賃貸借契約の締結	令和６年８月上旬

3. 導入施設等

本事業で、事業者が整備・運営する施設等（以下「有料時間貸駐車場等」という。）は、以下のア及びイに掲げる施設である。

アに掲げる施設等は事業者が整備・運営するものとし、イに掲げる事業・施設等は有料時間貸駐車場の運営に支障のない範囲において、附帯する事業・施設として必ず1以上を提案し整備・運営することとする。

なお、ア及びイに掲げる施設等以外は導入できない。

ア 必須施設

（ア）、（イ）及び（ウ）の全てを導入すること。

（ア）有料時間貸駐車場

自走式の平面形態で、ゲート式又はフラップ式など機械により管理された時間貸駐車場（自動車の駐車を目的とするものに限る）とする。なお、有料時間貸駐車場の駐車台数は10台以上かつ事業地内で駐車場として整備する台数の2分の1以上とする（車いす使用者用駐車場を1台以上設けること）。

（イ）カーシェアリング

団地及び地域住民が利用できるカーシェアリングを1台以上導入する。この場合、利用者を広く募集することを条件とする。

（ウ）電気自動車専用充電設備

電気自動車（電気を動力源の全部又は一部として用いる自動車）に搭載された蓄電池に充電することができる設備を1台以上導入する。

イ 提案事業・施設等

環境負荷の低減、団地や地域に貢献する有料時間貸駐車場等に付帯する事業・施設等を1以上導入すること。

ただし、提案事業・施設等で事業地を使用する場合、有料時間貸駐車場部分の面積を上限とする。

導入例）宅配事業者の荷捌き用駐車場

入庫後一定時間無料サービス

駐車場外周フェンスの緑化

4. 賃貸条件等

（1）貸付方法

地方自治法第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、貸付契約は民法第601条に基づく賃貸借契約とする。

(2) 貸付期間

貸付期間は賃貸借契約締結日から5年間とし、貸付期間には有料時間貸駐車場等の整備及び事業地を返却する際の原状に回復するための工事等期間を含むものとする。

(3) 事業終了時の取扱い

事業者は賃貸借期間終了日までに、事業地に存する工作物等を安全に解体、撤去し整地するとともに、土壌汚染その他必要な検査を行い、事業地を原状に回復して県に返還しなければならない。この場合、事業者は賃貸借契約終了日の1月前までに、解体、撤去及び検査に関する計画を県に提出し、承認を得なければならない。

(4) 貸付料

貸付料は年額5,037,000円以上とし、事業者が事業提案書において提案する価格とする。なお、契約期間中に貸付料の見直しは行わない。

(5) 事業者の負担

有料時間貸駐車場等の設計、整備、運営、維持管理及び解体撤去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。

(6) 使用上の制限

ア 使用方法

事業地では24時間の営業が可能である。なお、夜間時の騒音等に十分配慮した計画とすること。

また、事業地内で発生したトラブル等に対しては、事業者が責任をもって適切に対応すること。

イ 貸付に基づく権利の譲渡等

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をすることは出来ない。ただし、カーシェアリングの運営に係る場合はこの限りではない。

ウ 形質の変更

事業者は事業地の使用に当たり、この土地の形質を変更することは出来ない。ただし、県がやむを得ない事情があると書面により承諾した場合はこの限りではない。

エ 建築の制限

事業地において建築物の建築を行うことはできない。

オ その他

自動販売機など導入施設等の運営に必要な施設等の設置はできない。

(7) その他留意事項

- ① 事業地と事業地東側の市道E-5号線との間の歩道上空地（幅員2m）として整備されている土地については、事業者の負担において適切に維持・管理すること。なお、維持・管

理にあたって工事等が必要な場合は、県の承諾を得て行うものとする。

- ② 事業者は県の承諾を得た場合、事業地を除く団地内に、当該事業の取組概要等（当該駐車場の広告等を含む）を広報する独立看板（広告物面積は10㎡以内）を整備することができる。この独立看板は、事業者の負担において適切に維持・管理するものとし、事業終了時に解体撤去等も行うこと。
- ③ 事業者が実測した結果、土地面積に誤差が生じた場合でも貸付料は変更しない。

5. 設計上の留意事項

（１）関係法令等の遵守

有料時間貸駐車場等を整備、運営するにあたり、関係法令及び条例等を遵守すること。

なお、有料時間貸駐車場等の整備に伴い、関係法令の規定により事業地以外の部分で整備が必要となる事項については、事業者と県で協議の上、必要な整備を行うものとする。

（２）その他の条件等

ア 導入施設等の車両の出入口

事業地への車両の出入りは東側の市道E－5号線からとする。計画に際しては歩道利用者の安全性に配慮すること。

イ 地下埋設物の状況

低圧ケーブルの配管が現状の舗装面から0.75mの深さに一部埋設されている（別添1－2）。また、事業地の一部に、従前の県営住宅の杭が現状の舗装面から1.5m程度の深さに存置されている（別添1－3）。

ウ 電源

事業地の北東側にある電柱から、電力供給を受けることが可能である。供給方式は単層三線100V/200V、契約容量100Aで申込を行い建柱済み。契約後、事業者により申込者の訂正を行う（別添1－2）。

なお、電柱を支持する撚線が事業地に沿って電柱から約4m設置されているため、当該箇所から事業地への出入りはできない。

エ アスファルト舗装面の活用

有料時間貸駐車場等の計画は、原則として、現状のアスファルト舗装面を活用したものとする。事業地付近の団地内の地盤レベル等は、別添1－2のとおりである。

オ 団地からのアプローチの確保

事業地西側に団地から事業地への利用者出入口を設けており、これに配慮した設計とすること。

カ 景観等への配慮

看板等の色については、近隣の建築物等とのバランスに配慮すること。

6. 応募者の資格要件

- (1) 応募者は法人格を有する団体で、有料時間貸駐車場等の全ての事業を運営する者とする。ただし、カーシェアリング事業は別の法人格を有する団体に運営させることができる。
- (2) 有料時間貸駐車場等を運営する者（以下「応募者等」という。）は、事業提案書の提出日（以下「基準日」という。）までの過去3年以内において、1年以上各々の運営実績を有すること。

7. 応募者等の制限

基準日において、次に掲げる項目に該当する応募者等は、県営浦和高層団地時間貸駐車場導入事業に応募できないものとする。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令16号）第167条の4第2項各号に該当する者。
- (2) 埼玉県との契約に係る入札参加停止等の措置要綱（平成21年施行）の規定による入札参加停止措置を受けている者。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法の更生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第199条第1項の更生計画の認可の決定があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- (4) 暴力団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号及び同条第6号の規定による暴力団又は暴力団員が経営する企業もしくは実質的に経営を支配する企業又はこれに準じるもの。
- (5) 暴力団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）の規定による暴力団員及びその構成員、準構成員並びにその関係者。
- (6) (1) 又は (5) に該当する者を代理人、支配人その他の使用人として使用した者。
- (7) (5)、(6) に該当する者から委託を受けた者。
- (8) 直近2事業年度の法人税、消費税及び県税に係る徴収金を滞納している者。

8. 応募手続き

(1) 質疑書の受付及び回答

この要項に関する質疑は、質疑書（様式4）により、E-mailで提出すること。なお、質疑書を提出した場合には、速やかに、電話連絡により送達の確認を得ること。

質疑書受付期間	令和6年5月24日（金）午前10時から 令和6年6月7日（金）午後4時まで
提出先	埼玉県都市整備部住宅課住宅経営担当 E-mail : a5550-02@pref.saitama.lg.jp 電話 : 048-830-5569
質疑に対する回答	令和6年6月14日（金）までに、E-mailで回答する。

（２）事業提案書の受付

事業提案書は提出先に持参又は郵送（書留）とする。持参する場合は前日までに提出時間について電話連絡すること。

ア 受付時間

令和６年６月２４日（月）～２６日（水） 各日、午前１０時から午後４時まで
郵送の場合、書留等文書の到着が確認できる方法とする（６月２６日消印有効）

※１応募者は複数の事業提案書を提出することはできない。

提出後の修正等は原則として認めない。

イ 提出先

〒３３０－９３０１

埼玉県さいたま市浦和区高砂３－１５－１ 第２庁舎１階

埼玉県 都市整備部 住宅課 住宅経営担当

電話：０４８－８３０－５５６９

ウ 提出書類

別添４による。

９．事業者の選定

（１）選定方法

提案価格・内容等を総合的に審査し、最優秀提案者及び優秀提案者を決定する。

なお、応募者が１者の場合でも審査を行う。

（２）選定委員会の設置

事業者の選定に当たっては、「県営浦和高層団地時間貸駐車場導入事業事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

（３）審査の実施

応募者から提出された事業提案書に基づき、「資格審査」及び「提案審査」により行う。

（４）資格審査

県は、応募者の事業要件、応募資格を審査する（別添２）。

資格審査の結果、不適格事項がある場合は応募者を失格とする。

（５）提案審査

県は、資格審査の要件を満たした応募者について、提案審査を行うよう選定委員会に内申する。

提案審査では、選定委員会において、貸付料、スケジュール、必須施設や提案事業・施

設等の内容、団地や地域への貢献、安全性への配慮、施設管理体制などについて審査を行う（別添2）。

最も優れた提案を行った応募者を最優秀提案者とし、その次に優れた提案を行った応募者を優秀提案者として選定のうえ、県に答申する。

（6）審査結果の通知

最優秀提案者及び優秀提案者決定後、速やかに応募者全員に審査結果を文書で通知する。

なお、審査結果や内容に関する問い合わせには応じない。

（7）優先交渉権者等の決定

県は、選定委員会により答申された審査結果をもとに優先交渉権者を決定し、その旨を優先交渉権者に文書で通知する。

県と優先交渉権者は、速やかに県有財産賃貸借契約（以下「賃貸借契約」という。）を締結する。県が指定した日までに県と賃貸借契約を締結しなかった場合、県は優先交渉権者の決定を取り消す。

10. 契約等

（1）契約の手続き

優先交渉権者と県は、事業の内容について協議の上、事業提案書及び県有財産賃貸借契約書（案）に基づき、賃貸借契約を締結する（別添3）。

なお、賃貸借契約の締結にあたっては、軽微な事項を除き原則、事業提案書及び募集要項等にした内容から変更できない。

また、賃貸借契約に係る印紙代等は契約を締結する事業者の負担とする。

（2）誠実な事業遂行

事業者は、本募集要項、事業提案書、賃貸借契約書等の定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

また、別に運営者がいる場合においても、事業者は提案した全ての施設・事業について責任を持つものとする。

（3）賃貸借契約締結までの取扱い

優先交渉権者が賃貸借契約締結までの間において次の事項に該当した場合、優先交渉権者の決定を取り消す。

ア 優先交渉権者の資金事情の変化等により事業の履行が確実でないと埼玉県が判断した場合

イ 著しく社会的信用を損なう等により、時間貸駐車場導入事業者として相応しくないと埼玉県が判断した場合

ウ 優先交渉権者（運営者を含む）が、「7. 応募者の制限」のいずれかに該当することが

明らかになった場合

11. その他

(1) 契約に違反した場合の取扱い

事業者が賃貸借契約締結後に、県と合意した内容に違反し又は本募集要項に定めている事業要を満たさない場合、県は事業者には正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出、実施を求めることができる。また、事業者が一定期間内に是正することができなかった場合、県は契約を解除することができる。

(2) 事業者の責務

- ア 事業者は善良なる管理者の注意をもって、有料時間貸駐車場等を整備・運営すること。
- イ 事業者は事業地を使用して行う事業について、一切の責任を負うこと。
- ウ 県が事業地の管理にあたり必要な事項を事業者に通知した場合、当該事項を遵守すること。