

唐津市有普通財産（駐車場）賃貸借仕様書

1 目的

本仕様書は、唐津市（契約に定める「貸付人」をいい、以下「市」という。）と借受人との間で締結する、プロポーザル方式による市有普通財産（駐車場）借受者公募要項（以下「公募要項」という。）及び唐津市有普通財産（駐車場）賃貸借契約（以下「契約」という。）に基づき、借受人が貸付物件を自動車の時間貸駐車場として管理及び運営するために必要な設備の設置、維持管理、利用者対応、報告その他の事項を定めるものとする。

2 貸付物件

本仕様書の対象となる駐車場は、次のとおりとする。

名称	材木町駐車場
所在地	唐津市材木町 2 0 8 7 番 1
現況収容台数	普通車 6 8 台、軽自動車 1 1 台、場外 5 台
貸付面積	2, 3 7 5. 8 9 m ²

貸付面積には、車路、通路等、駐車区画として使用できない部分も含む。

貸付物件の範囲は、別添現況図に表示するとおりとする。なお、現況図と現地の状況が異なるときは、現地の状況を優先する。

3 基本条件

- (1) 借受人は、貸付物件を自動車の時間貸駐車場として、貸付期間中継続して管理及び運営するものとする。
- (2) 借受人は、貸付物件を 1 日 2 4 時間、年間 3 6 5 日（うるう年は 3 6 6 日）営業するものとする。ただし、災害、工事その他やむを得ない事由があり、市が認めた場合は、この限りでない。
- (3) 災害、事故、工事、設備故障その他の事由により、貸付物件の全部又は一部を臨時に閉鎖する必要がある場合は、借受人は、あらかじめ市と協議し、その承認を得るものとする。ただし、緊急を要する場合は、必要な初動対応を行った上で、直ちに市に報告するものとする。

4 利用料金

- (1) 借受人は、公募要項の公告日時点における唐津市駐車場条例に定める対象駐車場の使用料を参考に、利用者の利便性、周辺駐車場の料金水準及び駐

車場の利用促進等を考慮した上で、企画提案書において提案した利用料金を設定するものとする。

- (2) 借受人は、利用料金を変更しようとするときは、あらかじめ市と協議し、その承認を得なければならない。料金変更に要する費用は、借受人の負担とする。

5 駐車場管制設備等

- (1) 借受人が設置する駐車場管制設備は、駐車券方式、車番認証チケットレス方式その他の方式を問わない。
- (2) 借受人は、利用者が安全かつ円滑に入出庫し、適切に精算できる設備を設置しなければならない。
- (3) ゲートレス方式その他入出庫ゲートを設置しない方式を採用する場合は、満車時の入庫制御方法、無断駐車対策、利用者への案内方法その他円滑な駐車場運営に必要な事項について、市と協議し、その承認を得るものとする。
- (4) 事前精算機を設置する場合は、利用者の動線を十分に考慮し、効果的な位置及び台数となるよう配置するものとする。また、車椅子等の通行や転回等に支障がない位置としなければならない。
- (5) 出口精算機及び事前精算機は、クレジットカード、電子マネー等のキャッシュレス決済に対応できるものとする。
- (6) 出口精算機及び事前精算機は、インボイス制度に対応したレシート又は領収書を発行できるものとする。
- (7) 出口精算機及び事前精算機は、新しい硬貨又は紙幣が発行される場合は、発行開始後速やかに対応するものとする。
- (8) 借受人は、駐車場管制設備の設置位置、仕様及び工法等について、あらかじめ市と協議し、その承認を得るものとする。
- (9) 借受人は、駐車場管制設備の設置に当たり、車両及び歩行者の動線、車椅子等の通行、周辺道路への影響並びに利用者の安全に十分配慮するものとする。
- (10) 車番認証チケットレス方式その他先進的な駐車場設備を導入する場合は、利用者への案内対応、設備メンテナンス及びトラブル対応を適切に行うものとする。
- (11) 貸付物件内に常駐管理員用の詰め所、ガードマンボックスその他これらに類する施設を新設することはできない。
- (12) 借受人は、埋設工事又は工作物の設置を行ったときは、当該工事又は設置の完了後速やかに、完成図、施工写真その他土地の利用状況を確認できる書類を市に提出するものとする。

6 満空表示及び案内表示

- (1) 借受人は、駐車場の運営に必要な案内看板、料金表示、「満車」「空車」等の状態を表示できる装置（以下「満空表示」という。）その他必要な表示を、市と協議し、その承認を得た上で、借受人の負担により設置するものとする。
- (2) 借受人は、案内看板等の設置に当たり、高齢者、障がい者その他の利用者にも分かりやすい表示となるよう配慮するものとする。
- (3) 借受人は、案内看板等の設置に当たり、唐津市景観まちづくり条例、佐賀県屋外広告物条例その他関係法令等を遵守するものとする。

7 維持管理業務

- (1) 借受人は、貸付物件を常に安全かつ清潔に利用できる状態に保つため、定期巡回、場内の清掃、ごみ処理、駐車場管制設備の保守点検、消耗品の交換・補充、照明の管球交換その他これらに類する軽微な維持補修を適切に行うものとする。
- (2) 借受人は、施設若しくは設備の不具合を発見したとき、又は修繕若しくは更新が必要な状況を確認したときは、利用者の安全確保その他必要な初動対応を行うとともに、速やかに市に報告するものとする。
- (3) 借受人は、市が行う修繕又は更新に係る連絡、調整、報告その他必要な協力を行うものとする。
- (4) 借受人は、駐車場内の照明、看板、路面表示、区画線その他必要な設備の状態を適切に確認するものとする。
- (5) 石壁の管理は、市が行うものとする。

8 修繕及び費用負担

- (1) 貸付物件及びその施設・設備の維持管理、修繕、更新その他の実施区分及び費用負担は、別紙実施及び費用負担表のとおりとする。
- (2) 借受人が設置した設備、看板、工作物その他の物件に係る設置、維持管理、修繕、更新及び撤去に要する費用は、借受人の負担とする。
- (3) 借受人の責めに帰すべき事由により、貸付物件又はその施設・設備の修繕若しくは更新が必要となった場合は、別紙の定めにかかわらず、借受人の負担とする。
- (4) 市の負担に属する修繕又は更新が必要と認められる場合は、借受人は速やかに市に報告し、市の指示に従うものとする。
- (5) 借受人は、市の承認を得ることなく、市の負担に属する修繕又は更新を実施してはならない。ただし、利用者の生命若しくは身体又は貸付物件に対す

る急迫の危険を回避するため、緊急に必要な最小限度の措置を講ずる場合は、この限りでない。この場合、借受人は、当該措置後直ちに市に報告するものとする。

9 安全管理及び事故対応

- (1) 借受人は、駐車場の営業時間中、利用者から常時連絡を受け、必要な対応を行うことができる体制を確保するものとする。
- (2) 借受人は、利用者が確認しやすい場所に、問い合わせ先又は緊急連絡先を掲示するものとする。
- (3) 借受人は、市が指定する日までに、緊急連絡体制図及び苦情処理体制図を書面により市に提出し、その承認を得るものとする。
- (4) 借受人は、事故、火災、機器故障、重大な苦情、利用者若しくは近隣住民との重大なトラブルその他市が必要と認める事態が発生したときは、必要な初動対応を行った上で、直ちに市に報告するものとする。
- (5) 借受人は、必要に応じて、警察、消防その他関係機関への通報又は連絡を行うものとする。
- (6) 借受人の工事、管理又は運営に起因して、利用者、近隣住民その他第三者との間に苦情その他の紛争が生じたときは、借受人は、その費用を負担し、自らの責任において解決するものとする。

10 災害時、停電時及び工事時の対応

- (1) 災害その他緊急の必要がある場合において、市が貸付物件の全部又は一部を閉鎖する必要があると認めるときは、借受人は、市の指示に従うものとする。
- (2) 市に災害対策本部が設置された場合は、借受人は、市の指示に従うとともに、関係機関に協力するものとする。
- (3) 市は、施設の法令点検等により貸付物件が停電となる場合は、借受人に事前に通知するものとし、借受人は、駐車場の運営及び残存車両の取扱いについて市と協議するものとする。
- (4) 借受人は、駐車場設備等の修繕工事等を行う場合は、工事の内容、期間及び工事期間中の駐車場運営について、あらかじめ市と協議し、その承認を得るものとする。
- (5) 前項の工事は、原則として、工事中も利用者が安全に利用できるように実施するものとする。ただし、やむを得ない場合は、市と協議の上、貸付物件の一部を閉鎖することができる。
- (6) 緊急を要する場合は、借受人は、必要な措置を講じた上で、直ちに市に報

告するものとする。

- (7) 貸付物件内に地下埋設物が存在する場合、当該地下埋設物に関する許可権限は、市に帰属するものとする。地下埋設物の管理者が管理上必要な作業を行う場合は、市及び借受人は、工程等について協議するものとする。
- (8) 借受人は、唐津くんち期間（11月2日から11月4日まで）その他催事等により混雑が見込まれる場合は、周辺道路の事故防止を最優先とし、祭事の進行及び利用者の安全に配慮した必要な対策を講ずるものとする。

11 継続的な駐車利用制度及び自主事業

(1) 継続的な駐車利用制度

- ① 借受人は、定期駐車券、月極利用その他の継続的な駐車利用制度を実施しようとするときは、あらかじめ市と協議し、その承認を得るものとする。
- ② 前号の協議に当たっては、対象とする貸付物件、実施内容、対象台数又は対象区画、料金設定、利用条件、募集方法、利用者管理方法、一般利用者への影響、安全対策、案内表示、苦情・トラブル対応その他必要な事項を示すものとする。
- ③ 継続的な駐車利用制度は、借受人の責任及び費用負担において実施するものとし、当該制度に係る収入及び費用は、別に市が認める場合を除き、借受人に帰属するものとする。

(2) 自主事業

- ① 借受人は、前項に定める制度のほか、貸付物件において、駐車場事業に付随し、利用者の利便性向上又は貸付物件の有効活用に資すると市が認める事業（以下「自主事業」という。）を実施しようとするときは、あらかじめ市と協議し、その承認を得るものとする。
- ② 前号の協議に当たっては、事業内容、実施場所、実施方法、設備・車両等の設置の有無、案内表示、利用者対応、安全対策その他必要な事項を示すものとする。
- ③ 自主事業は、借受人の責任及び費用負担において実施するものとし、当該自主事業に係る収入及び費用は、別に市が認める場合を除き、借受人に帰属するものとする。
- ④ 借受人は、自主事業について、第三者と連携し、第三者に委託し、又は貸付物件の一部を第三者に転貸しようとするときは、市の事前の書面による承認を得るものとする。
- ⑤ 前号の場合において、借受人は、当該自主事業及び当該第三者の行為について一切の責任を負うものとし、第三者への委託又は転貸によって、契約に基づく義務を免れない。

(3) 共通事項

借受人は、前2項に定める制度及び自主事業の実施に当たり、一般利用者の駐車場利用、車両動線及び歩行者動線に著しい支障が生じないように配慮するとともに、関係法令等を遵守するものとする。

(4) 自動販売機等

自主事業として、貸付物件内に自動販売機等を設置しようとするときは、借受人は、あらかじめ市と協議し、利用者の利便性向上に資すると市が認めた場合に限り、市が認める機器仕様及び市が指定する設置位置の範囲内で設置できるものとする。この場合、貸付物件の貸付料とは別に、自動販売機等の設置に伴う貸付料を支払うことを要しない。

12 報告業務

(1) 借受人は、次に掲げる事項を随時、市に報告するものとする。

- ① 事故、機器故障その他のトラブルが発生した場合の状況及び対応内容
- ② 貸付物件又はその施設・設備に不具合が生じ、又は修繕若しくは更新が必要となった場合の状況

(2) 借受人は、毎月、市が指定する日までに、前月分の次に掲げる事項を電子データにより市に報告するものとする。

- ① 入出庫台数（日別・時間別）
- ② 駐車台数（日別・時間別）
- ③ 利用料金収入（売上額）
- ④ 定期駐車券、月極利用その他の継続的な駐車利用制度を実施する場合は、その契約台数、利用台数及び収入状況
- ⑤ 市及び借受人が協議して定めた事項

(3) 市は、必要に応じて、前2項の報告内容を公表することができる。

(4) 借受人は、唐津市情報公開条例に基づく開示請求又は市議会からの要請があった場合は、市に協力するよう努めるものとする。

(5) 市が報告内容について説明又は追加資料の提出を求めた場合は、借受人は、正当な理由がない限り、速やかにこれに応じるものとする。

13 施設賠償責任保険

(1) 借受人は、貸付期間中、自己の費用により施設賠償責任保険に加入するものとする。

(2) 借受人は、前項の保険に加入し、又はこれを更新したときは、速やかに保険証券その他加入内容を確認できる書類の写しを市に提出するものとする。

(3) 借受人は、貸付期間中、第1項の保険の保険期間を中断させてはならな

い。

14 個人情報及び防犯カメラ等の取扱い

- (1) 借受人は、車番認証システム、防犯カメラその他個人情報又は個人関連情報を取り扱う設備を設置し、又は運用する場合は、個人情報の保護に関する法律その他関係法令を遵守し、適切に管理するものとする。
- (2) 借受人は、防犯カメラ映像、車両番号情報その他駐車場運営に伴い取得する情報について、利用目的を明確にし、漏えい、滅失又は毀損の防止その他必要な安全管理措置を講ずるものとする。
- (3) 借受人は、防犯カメラ等を設置する場合は、設置場所、撮影範囲、管理方法等について、あらかじめ市と協議し、その承認を得るものとする。
- (4) 借受人は、防犯カメラの管理及び運用について、唐津市防犯カメラの管理及び運用に関する要綱の趣旨に準じて、適切に行うものとする。
- (5) 借受人は、防犯カメラ等の設置位置及び撮影範囲について、隣接建物その他周辺環境に配慮するものとする。

15 契約終了時の原状回復、返還及び引継ぎ

- (1) 借受人は、契約が終了したときは、市と協議して定めた範囲及び方法により、自己の費用で貸付物件を原状に回復し、次に掲げる日までに市に返還するものとする。
 - ① 貸付期間の満了による場合 貸付期間の満了日
 - ② 市が契約を解除した場合 市が指定する日
- (2) 前項の規定にかかわらず、貸付期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結する場合又は市が書面により承認した場合は、原状回復を要しないものとする。
- (3) 返還に当たっては、借受人は、市と原状回復の範囲及び方法について協議するものとする。次期借受人が決定している場合、市は、必要に応じて当該次期借受人を当該協議に参加させることができる。
- (4) 借受人は、契約の終了日までに、転借人その他借受人の権限に基づき貸付物件を使用する第三者を退去させ、当該第三者の使用権限を消滅させるものとする。ただし、市が書面により別段の承認をした場合は、この限りでない。
- (5) 借受人は、契約終了に伴い利用者への周知が必要となる場合は、市と協議の上、必要な案内表示その他の対応を行うものとする。
- (6) 借受人は、市又は次期借受人に対し、駐車場運営の円滑な引継ぎに必要な協力を行うものとする。

- (7) 借受人は、貸付物件に支出した有益費、必要費その他一切の費用について、市に償還を請求することができない。
- (8) 借受人は、市の承認を得て貸付物件に設置し、又は付加した設備、工作物、看板その他の造作等について、買取りを請求することができない。

16 法令等の遵守

- (1) 借受人は、貸付物件の運営、設備設置、維持管理、自主事業その他本仕様書に定める事項の実施に当たり、関係法令、条例、規則、要綱、公募要項、契約、本仕様書その他の契約関係書類を遵守するものとする。
- (2) 借受人は、関係法令等に基づき必要となる届出、許可、承認その他の手続を、自己の責任及び費用負担により行うものとする。
- (3) 借受人は、関係法令等の改正又は制度変更があった場合は、市と協議の上、必要な対応を速やかに行うものとする。

17 協議事項

- (1) 本仕様書に定めのない事項又は本仕様書の解釈について疑義が生じた事項は、関係法令、唐津市公有財産規則、公募要項、契約その他の契約関係書類の定めるところによるものとし、なお疑義がある場合は、市及び借受人が協議の上、決定するものとする。
- (2) 借受人は、駐車場の運営、利用料金、設備、レイアウト、管理運営体制その他重要な事項を変更しようとするときは、あらかじめ市と協議し、契約関係書類により市の承認が必要とされる事項については、その承認を得るものとする。