

仕 様 書

1 事業計画

- (1) 乙は、賃貸借期間の開始前までに事業計画書を作成し、甲の承諾を受けること。また、事業計画を変更する場合も同様に甲の承諾を受けること。
- (2) 乙は、近隣住民への安全対策並びに騒音、照明及び排気ガス対策等に留意すること。

2 当該駐車場施設に関する条件

(1) 駐車場の計画

- ① 駐車場は「フラップ式」又は「フラップレス式（ただし、チケット式は除く。）」時間貸し駐車場とすること。定期利用及び月極契約は不可とする。
- ② 遠隔操作による機器の操作を可能とすること。ただし、遠隔操作が不可能の場合、日時を問わず、通報から概ね 30 分以内でトラブル等が発生した現場へ到着し、対応すること。
- ③ 看板等に緊急時の連絡先を明示(視認性の確保に十分尽くすこと)し、機器の停電、故障その他のトラブル発生時には、コールセンター等により年間を通じて 24 時間対応が可能とすることとし、緊急を要する場合には、通報等を受けてから直ちに現地に出動可能な体制であること。なお、通報先は、拠点事務所の電話番号であること（個人の携帯番号は不可）。
※連絡先が変更されたときは、速やかに看板を修正し、甲に通知すること。
- ④ 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。
- ⑤ 機構が駐車場施設の使用に関連して特定の工事を命じるときは、これを事業計画に組み入れること。
- ⑥ 土地については、現状有姿で引渡しを行い、時間貸し駐車場に必要な設備機器（車止め設置・ライン引き等も含む。）、照明設備及び看板等の設備（以下「設備」という。）の整備及び撤去は、全て乙の負担で行うこと（設備機器等の使用に必要な電線工事の申請含む。）。なお、工事等を行う際は、既に設置されている埋設管及び電気配線等については、移設等を行わずに実施すること。
- ⑦ 時間貸し駐車場に必要な設備機器の電気は、団地外から直接引き込むこと。
- ⑧ 設備設置等工事に当たっては、実施（施工）前に、団地を所管する住まいセンター(以下、「住まいセンター」という。)と協議を行うとともに、設置設備等の記載された図面（配置図面、設置設備図面等）を作成の上、甲の指定する申請書を甲に提出し、その承諾を得るとともに、団地内掲示板への掲示等の方法により、近隣住民に工事内容及び工事日程について周知すること(周知方法については住まいセンターの指示に従うこと。)
- ⑨ 時間貸し駐車場があることを案内する看板を設置する前に、住まいセンターと協

議（設置場所、サイズ及びデザイン等）するとともに、甲の指定する書面で申請の上、承諾を得ること。なお、甲が承諾した掲示看板等の設置に係る土地使用料は無償とする（看板及び誘導案内板の作成費並びに電気代等は乙の負担とする。）。

- ⑩ 当該駐車場施設については、当該団地の居住者の利便に供することを主な目的として設置すること。
- ⑪ 消防、警察及び行政その他の関係機関との協議及び手続は乙が行うこと。なお、手続等に必要の図面等は乙が作成し、手続に係る費用は乙が負担するものとする。
- ⑫ 公道から賃借対象範囲に進入する際に、当機構が管理する月極駐車場敷地内の通路を使用する場合は、その使用に際しては、十分留意すること。
- ⑬ 時間貸駐車区画に誘導する案内の方法については、月極契約者である団地居住者等の区画に誤って利用者が駐車しないように特に注意を払うこととし、誤って利用者が駐車したことが原因で生じたトラブルについては、乙が解決を図ること。また、駐車場の入口には誤駐車防止のための看板を設置することとし、看板に月極駐車場と時間貸し駐車場の範囲をそれぞれ示した駐車場の車室位置図を記載すること。甲から要請があった際は、乙はその他の誤駐車防止対策についても講じること。

(2) 駐車料金の設定

- ① 時間帯別や1日最大料金などの料金設定については、当該駐車場施設が団地内居住者の利便に供することに鑑み、周辺駐車場料金を勘案して乙が定めた上、甲に通知するものとする。ただし、甲が当該団地で運営している既存の居住者用月極駐車場料金を踏まえた設定とすることとし、1日最大料金の1か月相当額が既存の居住者用月極駐車場の1か月分の賃料を下回ることがないようにすること。
- ② 周辺駐車場料金の変動等により料金を変更しようとする場合は、書面（任意書式）で甲に報告すること。

(3) 当該駐車場の運営管理

- ① 当該駐車場の運営及び維持管理に必要な業務経費（電気料金を含む）の一切は、乙の負担とすること。
- ② 「配置図」に示す賃貸借範囲内の車止め、駐車ライン及び舗装、設備等については乙が整備し、整備した設備等の改修及び補修工事等についても、乙の負担において行うこと。
- ③ 「配置図」に示す賃貸借範囲内の清掃管理、除草、除雪等は乙が行うこと。ただし、清掃管理及び除草等の際は、除草剤は使用しないこと。
- ④ 賃貸借範囲内の清掃及びその他甲が管理上必要とみなす事項を実施するよう要請した場合は、乙はこれを速やかに実施すること。乙が実施しない場合は、甲が実施し、その費用を乙に請求するものとする。
- ⑤ 当該駐車場を管理運営するに当たり、改修、修繕及び模様替えその他原状を変更する行為をしようとする場合は、事前に住まいセンターと協議するとともに、書面

(工事場所及び内容等が分かるもの)で申請の上、承諾を得ること。この場合において、契約解除時には乙の負担で原状に回復すること(引渡し前に甲が設置した車止め等の設備を含む。)

- ⑥ 当該駐車場の運営に伴い発生する利用者や近隣住民からの苦情、事故及び機器の故障等のトラブルの対応は、全て乙の責任と負担で行うこと。また、現場対応を要する場合は、日時を問わず、通報から概ね 60 分以内でトラブル等が発生した現場へ到着し、対応すること。なお、トラブル等が発生した場合、乙は、住まいセンターに書面(任意様式)で対応状況を報告すること。
- ⑦ 時間貸し駐車場に不法駐車され、又は不法に車両等を投棄された場合は、全て乙の責任と負担で対処すること。
- ⑧ 駐車場施設の利用状況及び収支等運営状況について、甲から要請がある場合は報告すること。
- ⑨ 賃貸借範囲周辺において、甲又は甲が必要と認める事業者(ライフライン事業者、地方公共団体等)が実施する点検や工事、剪定・除草等の際には、乙は協力すること。特に甲及び甲が必要と認める事業者から要請があった際は、乙は該当車室の営業を中断し事前に利用者を出庫させる等、要請した者と事前に調整した上で、トラブルの回避に努めるものとする。

(4) 運営上の制限

- ① 本物件を時間貸し駐車場以外の用途に供することを禁止する(自動販売機等の設置は不可。)
- ② 乙は、駐車場の管理運営業務を第三者に委託し又は請け負わせてはならない(コールセンター対応等は除く。)。ただし、あらかじめ甲の承諾を得たときは、この限りではない。

3 特記事項

- (1) 事業者決定後、電力供給事業者と協議の上、乙負担で電気引込工事を実施すること。
- (2) 管理範囲内の配線は、引き込み線を除き、埋設配線とすること(地上に露出させないこと。)
- (3) 現在甲が設置している駐車場屋外照明の電気料金は甲の負担とする。
- (4) 「配置図」に示す賃貸借対象範囲内は乙の管理範囲とする。賃貸借対象範囲が、甲が管理する月極駐車場の区画内に存在するなどして出入口及び車路を共用する場合は、その使用に際しては十分留意すること。併せて、月極駐車場と異なる色のラインにする等の誤入庫防止策を講じること。
- (5) 賃貸借対象範囲と甲の管理する月極駐車場が駐車区画の側面で隣接する場合は、隣接する境界から 30 cm以内は駐車区画及び看板等を設置しないこと。また、隣接する場合は境界から 30 cm以上離れた賃貸借対象範囲内にバリカー(固定式)を設置すること

(あらかじめ甲の承諾を得た場合は、バリカー(固定式)に代えて、精算機、看板等でも可とする。)

- (6) 車路の掘削等、月極駐車場契約者及び賃貸住宅入居者に影響を及ぼす工事を実施する場合は、事前に甲の許可を得ると共に、居住者への周知を一定期間行うこと。
- (7) 設備の整備及び撤去に当たり、埋設管の有無等を乙で確認の上、これらの管理に影響を及ぼすことがないように留意すること。
- (8) 精算機の、精算・支払方法については、必ず現金(硬貨)が使用できることとする。設置場所は原則賃貸借範囲内とし、詳細については事業者決定後に協議とする。なお、法改正及び新札の発行等により精算機の改修又は交換が必要となった場合については、乙の責任において速やかに対応すること。

4 損害賠償

- (1) 乙は、乙又は利用者等がその責めに帰すべき理由により駐車場施設の全部又は一部を滅失若しくは毀損したときは、直ちに原状に回復しなければならない。ただし、乙が、当該滅失又は毀損による損害額に相当する金額を損害賠償として甲に支払った場合はこの限りでない。
- (2) 乙は、賃貸借契約の各条項に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

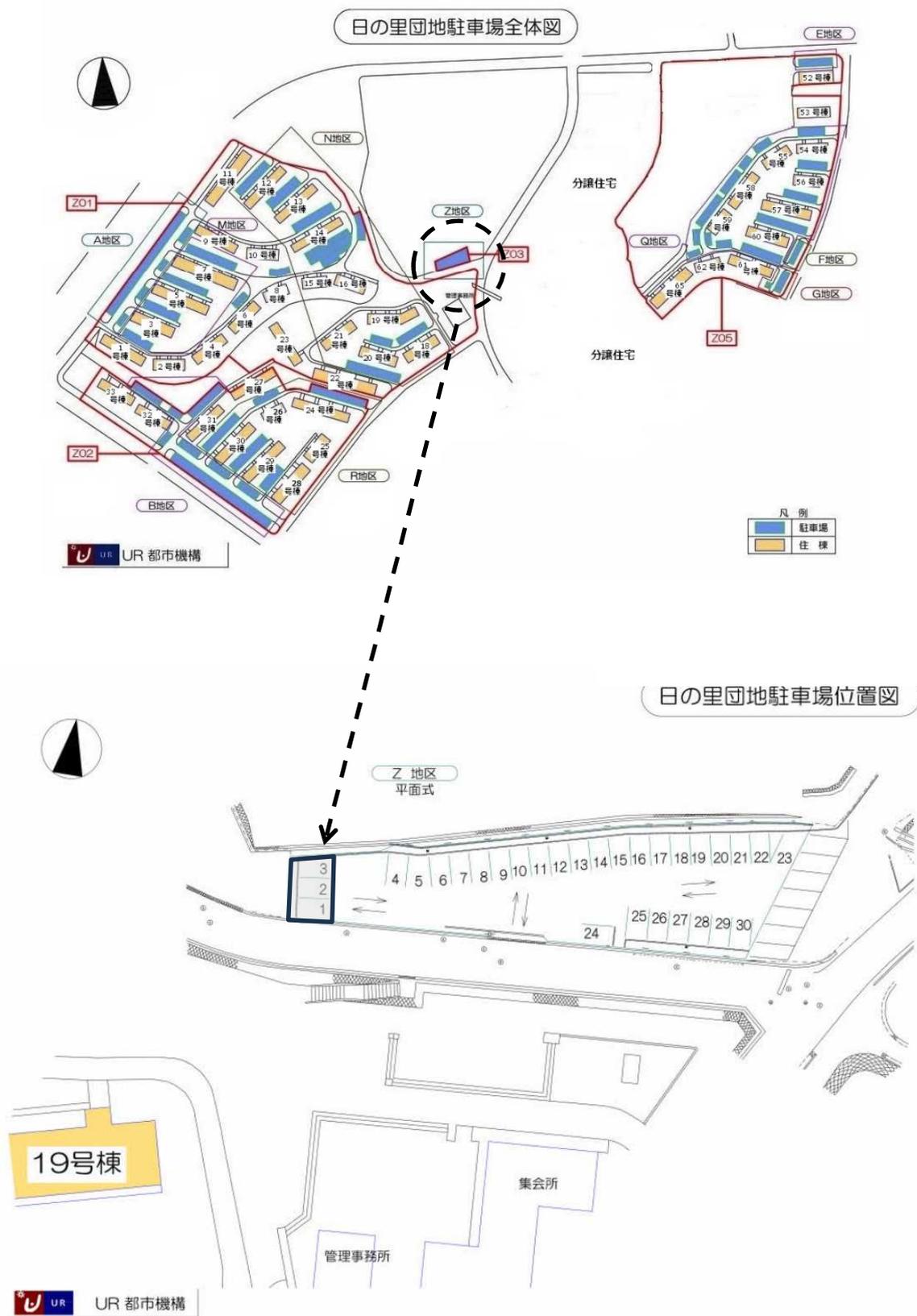
5 その他

- (1) 乙は、当該駐車場施設の利用状況等を勘案し、隣接する駐車場を供用範囲として拡張することについて協議することができる。甲は、利用状況、空き駐車場の状況、現行管理台数に対する割合等を勘案し拡張を認める場合があり、この場合、月極賃貸料(消費税等を含まない)を時間貸し駐車場の拡張前の営業台数で除して、拡張後の営業台数を乗じた金額(100円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。)を月額賃貸料(消費税等を含まない)とし、変更契約を締結することとする。なお、敷金の額は変更後の賃貸料の6か月相当分に変更するものとする。
- (2) 甲は、乙からの駐車場運営管理に必要な機器類及びその他の関連設備等についての買取り請求又は改良・改修等についての費用償還請求には応じないものとする。
- (3) 乙が設置した設備等に公租公課が賦課される場合は、乙が負担するものとする。
- (4) 乙は、本契約に基づく連絡事務を行う乙の担当者を決め、連絡先を甲に通知するものとする。

以上

別添

配置図



団 地 名 … 日の里団地

住 所 … 福岡県宗像市日の里 5 丁目

管理対象範囲 … Z 地区 1～3（上記図中の着色部分）

特 記 事 項

- ・ 賃借人管理範囲は、上記図中の着色部分とし、車室後方及び側面の植栽部分も含む。当該範囲内の清掃及び定期除草等の管理については、賃借人が行うこと。（詳細の範囲は、別途協議する。）
- ・ 精算機スペースとして、上記図中の着色部分内及び植栽帯を利用することも可とする。（詳細は、別途協議する。）