

町田新産業創造センター隣接地賃貸借契約仕様書

1 貸付の目的

- (1) 町田新産業創造センター隣接地（以下「本件土地」という。）を有料時間貸駐車場（以下「有料駐車場」という。）として運営することにより、土地の有効活用を図る。
- (2) 有料駐車場として運営することにより、周辺交通渋滞の解消等を図る。

2 用語の定義

一時貸付を受ける者を「借受者」という。町田市を「市」という。

3 貸付対象物件

市は、その所有する次に掲げる本件土地を、借受者に有償一時貸付する。

名称	所在地・地番	地目	賃貸面積
町田新産業創造センター隣接地 (町田市中町一丁目普通財産)	東京都町田市中町一丁目422番1のうち	宅地	738㎡

4 貸付に関する条件

(1) 貸付対象物件の用途

有料駐車場（コインパーキング）、有料時間貸駐輪場とする。

(2) 貸付方法

地方自治法（平成18年法律第53号・一部改正）第238条の5及び町田市公有財産規則（平成15年町田市規則第37号）第32条に基づく普通財産の貸付けとする。

なお、契約は民法（明治29年法律第89号）第601条に基づく賃貸借契約とし、借地借家法（平成3年法律第90号）の規定の適用はないものとする。

(3) 賃貸借期間

ア 2026年4月1日から2031年3月31日まで。ただし、市と協議の上で、1年を単位として最大2回まで延長可能とする。

イ 有料駐車場等事業を行うために必要な設備機器の設置、撤去等に要する期間は、貸付期間に含むものとする。

(4) 基本的条件

ア 市の貸付目的に賛同し、本事業の運営に意欲ある者であること。

イ 本事業の運営について、自社による運営実績（この貸付け相当の駐車・駐輪台数の管理）の期間が過去2年間以上を有するものであること。

(5) 賃料

ア 賃料は、年額を市が発行する納入通知書により、その指定する期日までに、その指定する場所において毎年度支払わなければならない。

イ 賃料は、借受者の申出により賃貸借契約期間満了前に賃貸借契約を解除した場合、

これを返還しない。

(6) その他の費用

- ア 有料駐車場等事業における工作物等の設計、整備、運営及び維持管理、修繕等にかかる費用は借受者の負担とする。
- イ 前項の工作物等にかかる電気について、電力会社との供給契約の締結及び電気料の支払いについては借受者の負担とする。
- ウ 前二項以外に、借受者の責により光熱水費及び役務費が生じた場合においても、それらの費用は借受者の負担とする。

(7) 転貸の禁止等

- ア 借受者は、本件土地を転貸し、または本件土地の賃借権を譲渡することはできない。
- イ 借受者は、本件土地の形質の形状を変改することはできない。
- ウ 借受者は、本件土地に設置した工作物を（１）で定めた目的以外に使用することはできない。
- エ 借受者は、市が書面により承認した場合を除き、建物を設置することはできない。
- オ 借受者は、本件土地に設置した設備等に係る所有権を登記することはできない。
- カ 借受者は、本件土地に設置した設備等に係る占有名義を変更することはできない。

(8) 借受者の義務

- ア 借受者は、善良なる管理責任をもって貸付対象物件を使用すること。
- イ 借受者は、貸付対象物件を使用して行う事業に一切の責任を負うこと。
- ウ 借受者は、市が貸付対象物件の管理上必要な事項を借受者に通知した場合は、その事項を遵守すること。
- エ 借受者は、本件土地の使用に当たっては、近隣との調和のとれた利用を行うとともに近隣住民のプライバシー及び生活等の支障とならないよう、十分に配慮すること。

(9) 契約の解除

次の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、市または第三者に損害を与えたときは、全て借受者の責任で損害を賠償すること。

- ア 借受者が（７）の事項に違反し、あるいは（８）の義務を果たさない場合
- イ 借受者が有料駐車場等を開設しない場合
- ウ 市が貸付対象物件を公用又は公共用に供するために必要とする場合

(10) 契約の変更

契約の内容に変更が生じたときは、双方誠意をもって協議の上決定する。

(11) 契約終了時の条件等

- ア 借受者は、賃貸借契約が満了したとき、又は（９）ア、イにより貸付を解除された場合は、直ちに自己の負担で貸付対象物件を原状に回復して返還すること。
- イ 借受者は市に対し、貸付対象物件の返還に伴って発生する費用及び立退料等一切の請求をすることはできない。

5 有料駐車場等に関する条件

借受者は、自らの責任と負担において有料駐車場等の設計、整備、運営及び維持管理等を行うものとする。

(1) 駐車場等の計画

ア 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。有料駐車場の台数は10台以上、有料時間貸駐輪場の台数は100台以上を確保すること。

イ 本件土地の一部を使用して、カーシェアリング事業を行うことができるものとする。但し、カーシェアリング事業を行う場合においては、道路運送法第80条、同法施行規則第52条に定める自家用自動車の有償貸渡しの許可を得ていることを条件とする。

ウ 入庫口は、東京都道47号線側に設けること。

エ 本件土地については、駐車場等運営にかかるすべての機器を設置することを条件とする。設置する機器はすべて新品とすること。

オ インボイス制度および令和6年7月からの新紙幣に対応した精算機を設置すること。精算機は、千円札・硬貨・キャッシュレス決済に対応可能なものであること。精算機には、借受者の費用で、電話又はインターフォンを取り付け、トラブル等発生時には借受者と駐車場等利用者が直接連絡できるとともに、遠隔操作により24時間体制で迅速に対応できる体制を整備すること。

カ 駐車場等の管理運営のために、防犯用カメラを設置する場合は、その設置場所及び設置台数については、別途、市と協議すること。また、防犯用カメラを設置した場合は設置している旨を掲示すること。

キ 精算機に日本語及び英語の説明書きを表示すること。

ク 有料駐車場等の利用に伴う操作マニュアル及び有料駐車場等に関する管理マニュアルを作成すること。

ケ 看板等の設置場所、その他本件土地以外の必要最小限の施設の使用については、別途、市と協議すること。

コ 身障者用駐車スペースを1台確保し、その旨のスペースであることを表示すること。併せて、精算機は車いす利用者でも精算行為がしやすいよう対策を講ずること。

サ 災害等が発生すると予想される期間及び災害等発生以降相当の期間、緊急対策として市が必要と認めるときは、有料駐車場の利用を制限できるものとし、借受者は市に協力すること。

シ EV用充当充電器を設置する場合は、市と事前に協議の上、決定すること。

ス 町田シバヒロ（町田市中町一丁目375番4）等、市が所有する近隣の土地及び施設で事業を実施する際に、市から大型車両、特殊車両等の駐車について一時利用の要請があった場合は、市と借受者による事前協議の上、協議が整った場合にはその要請に応じることが可能な体制を整えること。

(2) 駐車場等整備工事

ア 新たに整備工事を行う場合は、整備工事開始前に、市と設計及び施工の協議を行うこと。

イ 整備工事は貸付対象物件内に駐車場等利用者の駐車スペース及び通路を確保しながら行うこと。また、有料駐車場部分の整備工事を行う場合は、工事による一定期

- 間の閉鎖が周辺への不法駐輪発生に繋がる危険性があるため、工事期間中については、同等規模レベルの駐輪スペースを借受者自ら確保する等の対策を講ずること。
- ウ 工事の都合上、全面閉鎖、または一部閉鎖が必要な場合は市と協議を行うこと。
- エ 契約満了時は原状回復を原則とし、現状設置されている看板等を新借受者が修正加工して使用する等、利用者の利便や設置費用等で合理的な継続使用がなされる場合は、新旧借受者で調整の上、市に協議を行うことができる。

(3) 運営

- ア 駐車料金の料金体系については、周辺有料駐車場等の相場等を考慮し、市と協議の上、決定すること。
- イ 運営開始から整備及び運営が安定するまで、必要に応じて、駐車場等に操作説明員を配置すること。
- ウ 有料駐車場等でトラブル及び事故が発生した場合、30分以内に現地で対応できる体制を確立すること。
- エ 運営に際し、全部又は主要な部分を一括して第三者に委託することができない。ただし、あらかじめ市の承諾を得たときは、この限りでない。
- オ 市の庁用車両が一時的に利用する場合は、無料とすること。
- カ 町田市以外の近隣店舗等による駐車場の提携は原則認めない。

(4) 費用負担

次の費用は、借受者の負担とする。

- ア 駐車場等管制機器設置及び保守点検
- イ 場内清掃
- ウ 駐車場等にかかる電気料金
- エ 駐車券、サービス券
- オ コールセンター（緊急対応）
- カ 業務に必要な通信費（電話・ネット回線）
- キ 施設管理者賠償責任保険
- ク 駐車場等施設の修繕
- ケ 場内の植栽の剪定等、適切な管理
- コ その他、市が許可した業務上必要とするもの
- サ その他、市の負担以外で運営に伴う一切の費用

(5) その他

- ア 市は貸付対象物件の運営状況を随時調査でき、また、借受者はこれに協力しなければならない。
- イ 貸付対象物件の使用に関する近隣住民及び駐車場等利用者等への対応は、借受者が一切の自己責任で行うものとする。
- ウ 借受者が防犯用カメラを設置する場合には、その映像データについて消去・上書等の処分方法により漏えい防止措置を行い、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、防犯用カメラが作動中である旨を駐車場内に表示し、駐車場等利用者に周知すること。
- エ 個人情報の適正な取り扱いを確保するため、個人情報の保護に関する法律（平成

15 年法律第 57 号) を遵守すること。また、一般財団法人日本情報経済社会推進協会 (JIPDEC) によるプライバシーマーク付与認定を受けているものであること。