

## 賃貸借契約書 (案)

貸主 松戸市（以下「甲」という。）と借主 (以下「乙」という。)とは、次の条項により松戸市立総合医療センター第二期駐車場賃貸借契約を締結する。

なお、この契約については民法（明治29年法律第89号）第601条の規定に基づくものであり、借地借家法（平成3年法律第90号）の適用は無いものとする。

### （信義誠実等の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約の履行をしなければならない。

2 乙は、賃貸借物件が行政財産であること、医療機関であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

### （賃貸借物件）

第2条 賃貸借物件は、次のとおりとする。

資産名称 松戸市立総合医療センター駐車場（第一、第二、第三駐車場）

所在地 松戸市千駄堀993番地の1

駐車場名		台数	面積
病院駐車場	第一駐車場 (身体障害者用駐車場12台分含む)	349台	10,353 m <sup>2</sup>
	第二駐車場	24台	807 m <sup>2</sup>
	第三駐車場 (身体障害者用駐車場1台分含む)	45台	1,312 m <sup>2</sup>
合計		418台	12,472 m <sup>2</sup>

### （賃貸借契約期間）

第3条 令和4年12月27日から令和9年11月30日までとする。

### （契約更新等）

第4条 契約は、前条に定める契約期間満了時において契約更新に係る権利は一切発生せず、本契約の延長も行われぬものとする。

2 甲は、前条に規定する期間満了の1年前から6か月前までの期間に乙に対して、賃貸借期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

(賃貸借料等)

第5条 賃貸借料は、次に掲げる額に消費税及び地方消費税相当額（以下「消費税等」という。）を加算した額（当該金額に1円未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てた額）とする。

(1) 消費税等を除く月間売上額に対して、〇〇.〇%を乗じた額（当該金額に1円未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てた額）とする。

(2) 消費税等はその時の税率とする。

(賃貸借料等の支払)

第6条 乙が支払う賃貸借料等の納入方法は、甲の指定する方法により支払うものとする。  
また、支払いに要する費用は乙の負担とする。

2 賃貸借料は、毎月、甲の指定する日までに支払うものとする。

(延滞金の徴収)

第7条 甲は、乙が前条に定める期限までに賃貸借料等を納付しなかったときは、未払いの賃貸借料等につき、期限を経過した日から支払いをする日までの期間について、その日数に応じ、期限を経過した日における政府契約支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定により財務大臣が決定する率を乗じて計算した額の遅延利息の支払いを請求することができる。

(駐車場料金)

第8条 乙が利用者から徴収できる駐車場利用料金及び割引内容等は、別紙1に定めるとおりとする。

2 乙は、駐車場利用料金を変更する場合は、必ず甲と協議し、承認を得なければならない。

3 乙は、消費税変更時は駐車場利用料金の変更について甲と協議ができるものとする。

(運営方法)

第9条 乙は、有料駐車場としての運営管理にあたっては、入札時の実施要項及び仕様書の内容を基に履行しなければならない。

2 有料駐車場としての運営管理を遂行するため、乙は駐車場管理システムの設定、その他必要な機器設備及び看板等の設置を行い、これにかかる費用は乙の負担とする。

3 乙は、有料駐車場の運営形態、料金体系、利用者への割引内容等は、必ず甲と協議の上、決定するものとする。

(営業日等)

第10条 有料駐車場の営業日時は、24時間365日とする。

- 2 乙は、有料駐車場維持管理等のために大規模な修繕等が生じる場合は、あらかじめ甲の承認を得なければならない。
- 3 乙は、災害等による緊急時及び病院施設の維持管理等により、物件の全部又は一部の使用を制限する必要がある時は、甲に協力しなければならない。
- 4 前項の場合において甲は、あらかじめ乙に通知するとともに、影響を最小限にとどめるよう努めなければならない。

(売上代金の帰属)

第11条 有料駐車場の売上代金は、全て乙に帰属する。

(報告)

第12条 乙は、運営管理実績を月毎に次の報告書をデータ（エクセル形式）により甲に提出しなければならない。

(1) 事故等のトラブル数

事故等のトラブルが発生した際は、速やかに当院に報告すること。

(2) 免除、減免出庫台数

(3) 入出庫台数（日別、駐車場別）

(4) 稼働率（日別、駐車場別）

稼働率とは、毎時間ごとにおける利用台数を車室で割った値をいう。

(5) 時間ごとの入出庫台数（駐車場別）

(6) 駐車場全体の売上

(7) 上記以外で甲が求めるものについては、甲乙協議の上、決定するものとする。

(工事の実施)

第13条 乙は、有料駐車場の運営を開始するにあたって、必要な設備の機器設置工事を行わなければならない。

- 2 乙は、契約締結後、前項に規定する工事に関する工程表を甲に提出し、工事期間及び工事内容について甲と協議しなければならない。

(諸費用の負担)

第14条 本物件の運営管理における機器設置負担区分及び管理業務負担区分については、別紙2のとおりとする。

(修繕費の負担区分)

第15条 乙は、本物件に設置した有料駐車場運営管理機器類等の正常な機能を維持するために、定期的に点検、調整等の整備を行う。なお、修繕費等の負担区分については、別紙2のとおりとする。

- 2 地震等の災害により、有料駐車場の区画の全部又は一部が滅失又は毀損したとき、甲又は乙は、有料駐車場整備に係る責任区分に応じ、速やかな復旧に努めることとし、復旧に掛かった経費は、その責任区分によって復旧にあたった者の負担とする。
- 3 本物件の利用者により乙設置設備等が汚損又は破損した場合、乙が設置設備等に付保した保険にてその修理及び取替を行う。また、当該利用者への賠償請求については、乙がこれを行うものとする。
- 4 本物件の利用者により甲設置設備等が汚損又は破損した場合、甲にてその修理及び取替を行うものとする。
- 5 甲及び乙は、本物件において甲設置設備等及び乙設置設備等に修繕の必要が生じた場合、事前に相手方に通知し承諾を得るとともに、工事期間等について協議するものとする。

(盗難又は毀損)

第16条 甲は、賃貸借物件内に設置された設備等もしくは売上金等の盗難又は毀損について、甲の責に帰することが明らかな場合を除き、その責を負わない。

(苦情等)

第17条 本物件の運営管理に関し、事故、器物の損傷、その他のトラブルが発生した場合は、それに伴う損害賠償請求又は苦情について、乙の責任において対応し解決するものとする。但し、トラブルが発生した責任の所在が不明なときは、甲乙協議により対応することとする。

(権利義務の譲渡禁止)

第18条 甲及び乙は、本契約に基づく権利義務を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(契約の変更等)

- 第19条 甲又は乙は、必要があると認めるときは、履行を一時中止又は契約内容を変更することができる。この場合において、履行期間又は契約金額を変更する必要があるときは、甲乙協議して書面によりこれを定めるものとする。
- 2 前項の場合において、甲又は乙が損害を受けたときは、相手方はその損害を賠償しなければならない。その賠償額は、甲乙協議して定めるものとする。

(契約の解除)

第20条 甲又は乙は、相手方に本契約に違反する行為があったとき、又は相互の信頼関係を著しく損なう事実があったときは、相手方に対して期間を定めて本契約上の義務の履行又は信頼関係が損なわれている状態の改善を催促し、期間経過後なお改善のない場合は、本契約を解除できるものとする。

(第三者への損害の賠償)

第21条 乙は、本物件の運営管理をするにあたり第三者に損害を与えたときは、甲の責に帰すべき事由によるものを除き、その賠償の責を負うものとする。

(不可抗力)

第22条 天災地変、都市再開発、道路規制の変更、法令の制定もしくは改廃その他の不可抗力又は周辺環境の著しい変化により、契約金額が著しく不相当であると認められるときは、その実情に応じ甲乙協議のうえ契約金額を変更することができるものとする。

2 前項の場合、甲及び乙は本契約を解除することができる。この場合には、甲及び乙は相互に損害賠償義務を負わない。

(甲の解除)

第23条 甲は、次の各号の一に該当すると認めた場合には、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 乙が入札において不正な行為を行ったことが確認されたとき。
- (2) 乙が賃貸借料その他の債務の支払いを納期限から2か月以上怠ったとき。
- (3) 乙が手形、小切手が不渡りとなったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
- (4) 乙が差押、仮差押、仮処分、競売、保全処分、滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。
- (5) 乙が破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てをしたとき。
- (6) 乙が甲の書面による承諾なく、2か月以上賃貸借物件を使用しないとき。
- (7) 乙が甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
- (8) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めるとき。
- (9) 乙が主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。
- (10) 乙が資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、甲が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。
- (11) 乙が賃貸借物件及び賃貸借物件が所在する病院の用途、又は目的を乙が妨げるとき。

- (12) 乙が正当な理由なしに、事業に着手すべき時期を過ぎても事業に着手しないとき、又はその見込みがないとき。
- (13) 乙が甲の職員の職務執行を妨げたとき。
- (14) 乙が本契約の規定に違反、又は本契約の締結及び事業について不正の行為があったとき。
- (15) 乙が次のいずれかに該当するとき。
  - ア 役員等が、暴力団員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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
  - イ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
  - ウ 役員等が、自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
  - エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、もしくは関与していると認められるとき。
  - オ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

2 前項の規定により契約を解除した場合において、乙は、入札金額の2か月分を違約金として、甲の指定する期限までに納付しなければならない。ただし、甲の受けた損害がこの額を超えたときは、乙は、甲の全損害額を支払わなければならない。

第24条 甲は、前条1項の規定によるほか診療、検査その他医療の提供の用に供するため本物件を必要とするときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、前項の規定により本契約を解除したことにより乙に損害を及ぼしたときは、その損害額を賠償しなければならない。

3 前項の損害額については、乙算出の損害額に基づき甲乙協議の上、決定するものとする。

(乙の解除)

第25条 乙は、甲が本契約に違反し、その違反によって契約の履行が不可能となった場合、契約を解除することができる。

2 甲は、前項の規定により契約を解除したことにより乙に損害を及ぼしたときは、その損害額を賠償しなければならない。

3 前項の損害額については、乙算出の損害額に基づき甲乙協議の上、決定するものとする。

(契約終了時の措置)

第26条 賃貸借期間が終了したとき、又は第24条第1項もしくは第26条第1項の規定により契約を解除したときは、乙は契約終了日から14日以内に、本物件上に乙が設置した設備機器類及び付属物を撤去する。

2 前項に規定する期間が経過するも乙が本物件に設置した設備機器類及び付属物の撤去をしないときは、甲は乙が本物件上に設置した設備機器類、付属物を撤去、処分し、撤去に要した費用を乙に請求することができる。

3 原状回復により病院運営上支障が認められる場合には、甲乙協議するものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第27条 第24条第1項の規定により本物件を返還する場合において、乙が本物件に投じた改良費等の有益費、修繕費その他の費用があっても、乙はこれを甲に請求しないものとする。

(守秘義務)

第28条 甲及び乙は、本契約の交渉、締結、履行に際して知り得た相手方の秘密情報及び保有個人情報を、相手方の承諾なく第三者に開示もしくは漏洩してはならない。

(暴力団員等からの不当な要求の報告)

第29条 乙は、乙がこの契約の履行に当たり、暴力団員又は暴力団関係者（暴力団の活動もしくは運営に積極的に協力し、又は関与する者その他の暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者をいう。）から不当な要求を受けたときは、遅滞なく、甲への報告、警察本部又は警察署への通報をしなければならない。

(管轄裁判所)

第30条 本契約に関する訴えの管轄は、賃貸物件の所在地を管轄区域とする地方裁判所とする。

(疑義の決定)

第31条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定するものとする。

この契約の成立を証するため、本書を2通作成し、甲乙記名押印の上、それぞれその1通を所持する。

令和4年 月 日

甲

印

乙

印



## 松戸市立総合医療センター駐車場料金について

### 1. 基本料金

#### (1) 第一駐車場

入庫後60分毎、200円

ただし、30分以内に出庫した場合は無料とする。

#### (2) 第二駐車場

入庫後60分毎、200円（1日の最大料金500円 ※当日24時までに出庫した場合）

ただし、30分以内に出庫した場合は無料とする。

#### (3) 第三駐車場

入庫後60分毎、200円（1日の最大料金500円 ※当日24時までに出庫した場合）

ただし、30分以内に出庫した場合は無料とする。

#### ※基本料金の考え方

30分以内に出庫で0円、30分以降60分以内に出庫すると200円、60分以降120分以内に出庫すると400円...という方式で課金する。

### 2. 割引料金（患者さん、患者さんご家族等）※全ての駐車場の共通事項とする。

規定の時間を超過した場合、基本料金の考え方に従い、超過60分毎、200円を課金する。

#### (1) 患者さん（日帰り入院含む）及び混雑等の理由で診察を受けずに帰宅する方

入庫後12時間以内に出庫で100円

#### (2) 入院患者さん

1日500円（24時に翌日に切り替わる）

#### (3) 入退院時に患者さんの送迎されたご家族の方、または手術当日の患者さんのご家族の方

入庫後12時間以内に出庫で100円

#### (4) 小児及び新生児の患者さんのご家族、または産科病棟入院された方のご家族

1日100円（24時に翌日に切り替わる）

#### (5) 障がい者手帳をお持ちの方

無料とする。

#### (6) 会計変更等、病院都合により呼び出された患者さん、患者さんのご家族

無料とする。

### 3. 割引料金（患者さん・患者さん家族以外）

（1）当院の連携登録医療機関の医師

無料とする。

（2）夜間帯に緊急要請があった当院の医師

無料とする。

（3）当院の非常勤医師

1日100円（24時に翌日に切り替わる）

（4）公用で来院した官公庁の職員（松戸市職員や都道府縣市町村職員等）

無料とする。

（5）公用で来院したケアマネージャー、ケースワーカー

無料とする。

（6）当院で行う講演会等の講師

無料とする。

ただし、講演会の受講者は基本料金を徴収する。

### 4. その他

判断が難しい場合や、社会情勢の激変により新たに割引料金を設定する必要がある場合は、双方協議するものとする。

(費用負担区分)

		機器設置負担区分及び管理業務負担区分		当院	事業者	機器設置負担区分及び管理業務負担区分		当院	事業者
イニシャルコスト	建築・電気・設備	駐車場建設費 (電源・照明・消防設備含む)	建物躯体 (発券機等屋根設置は事業者)	●		使用に伴う補修 (事業者設置機器類等除く)	車止め再設置、接着	●	
			電気設備 (一次側引込含む)	●			照明器具破損補修	●	
			電話通信設備		●		消防設備の破損	●	
			照明設備 (駐車券発行機、全自動料金精算機用は事業者)	●			建物躯体に関わる破損	●	
			消防設備	●			法改正に伴う追加・変更工事	●	
			給排水設備	●			建築基準法及び消防法その他法令に関わる修繕業務	●	
			植栽	●			消火設備交換含む消防設備点検 (事業者設置機器類等除く)	●	
		車路管制システム (信号制御盤・合流注意灯等・満空表示灯・出庫注意灯)		●	電気設備点検 (事業者設置機器類等を除く)	●			
		病院内分電盤駐車機器用分岐ブレーカの設置	●		給排水設備点検 (事業者設置機器類等を除く)	●			
		上記分電盤以降各駐車管理機器 (分電盤含む) への配管	●		建築基準法及び消防法その他法令に関わる点検業務 (事業者設置機器類等を除く)	●			
		上記分電盤駐車機器用分岐ブレーカ以降の配線接続		●	ランニングコスト	消耗品	駐車券		●
		隔地駐車場の分電盤設置	●				領収書用紙		●
		上記分電盤以降各駐車機器への配管配線接続		●			管球 (事業者設置機器類分)		●
		上記分電盤以降総合満空表示灯への配管	●				場内照明管球他 (当院設置分)	●	
		上記分電盤以降総合満空表示灯への配線接続		●		運営	光熱費 (事業者設置機器類分含む)	●	
	事前精算機への電源供給及び通信用配管	●		管制機器 (事業者設置機器類分) 消耗品交換				●	
	上記事前精算機への通信用配線接続		●	営業時間内緊急対応				●	
	ライン工事 (本件機器入替に伴うものについては、事業者負担とする)	●		24時間365日緊急対応				●	
	車止め	●		点検等による停電復旧対応				●	
	ゲート基礎・アームロック基礎工事 (アイランド含む)		●	精算機の集金・メンテナンス				●	
	事業者設置の看板・ITV基礎工事		●	クレーム処理			●		
	黄色回転灯・ブザー		●	長期車両対策			●		
	設置機器及び事業者設置看板までの配線・配管工事		●	植栽維持	●				
	ゲート周り配線配管工事		●	プロモーション費用			●		
	MDFから建物内監視盤・精算機までの電話配線工事	●		釣銭準備		●			
ループコイル		●	その他	施設賠償保険 (事業者設置機器類分)		●			
駐車券発行機		●		労働者災害保険 (事業者の業務従事者)		●			
全自動料金精算機		●		動産総合保険 (事業者設置機器類分)		●			
料金徴収用管制機器	カーゲート		●	届出業務	防火管理者	●			
	アームロック		●		駐車場法の届出	●			
	オートフォン		●		駐車場法の届出に係る資料提供等業務		●		
	遠隔用ITVカメラ		●	屋外広告物条例 (事業者が設置するサイン)		●			
	プロテクター		●						
	遠隔対応伝送器関連機器		●						
	クレジットカード対応機器		●						
	認証機 (テナントチェッカー)		●						
	事業者負担機器設置及び調整		●						
	サイン看板	内照式P看板 (満空表示)		●					
料金看板等			●						
入出庫案内看板			●						
約款看板			●						
案内看板 (風除室貼付用)			●						