

# 売店設置場所賃貸借契約書（案）

盛岡市（以下「賃貸人」という。）と（※事業候補者）（以下「賃借人」という。）とは、売店の設置場所の賃貸借について、次のとおり契約を締結する。

（契約物件及び貸付用途）

第1条 賃貸人は、その所有する次の行政財産の一部（以下「契約物件」という。）を「売店の設置場所」（以下「貸付用途」という。）として、賃借人に貸し付けるものとする。

契約物件の表示

|              |            |
|--------------|------------|
| 施設等（行政財産）の名称 | 盛岡市庁舎本館    |
| 所在地（住所）      | 盛岡市内丸12番2号 |
| 種別           | 建物         |
| 貸付箇所         | 地下1階売店部分   |
| 貸付面積（数量）     | 73.7㎡      |

- 2 賃借人は、契約物件を借り受けて貸付用途のために使用するものとする。
- 3 賃借人は、契約物件を貸付用途に供するに当たり、盛岡市庁舎売店運営事業者募集要項、提案書に示した条件及び別紙「仕様書」の内容を遵守しなければならない。

（貸付期間）

第2条 契約物件の貸付期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までとする。

- 2 前項の規定による契約期間の延長及び契約の更新は行わないものとする。

（賃貸料）

第3条 契約物件の賃貸料は、年額 金（※契約金額）円（うち、消費税額及び地方消費税額〇〇〇円）とする。ただし、契約初年度及び最終年度については、期間に応じて月割又は日割計算により算出するものとする。

- 2 賃借人は、前項の規定による賃貸料を賃貸人が発行する納入通知書により、賃貸人が指定する期日（以下「支払期限」という。）までに、賃貸人の指定する場所において支払うものとする。

（賃貸料の改定）

第4条 賃貸人は、前条第1項に規定する賃貸料について、関係法令等の改正その他正当な事由があると認められるときは、将来に向かって改定することができるものとする。

- 2 賃貸人は、前項の規定により賃貸料を改定するときは、あらかじめ書面により賃借人に通知するものとする。

（光熱水費及びその支払方法）

第5条 賃借人は、第3条第1項に定める賃貸料のほか、契約物件の使用にあたって必要となる光熱水費について、毎月に賃貸人の発行する納入通知書により、賃貸人の指定する支払期限までに支払わなければならない。

- 2 賃借人は、既存の電気及び水道の子メーターを撤去したうえで、電気及び水道の使用量を計測するための子メーター（計量法（平成4年法律第51号）に基づく検査に合格したもの。）を、賃貸人の指示するところにより設置するものとする。
- 3 当該施設の電源から売店の負荷設備までの配線に要する費用は、賃借人の負担とする。

4 売店の設備及び子メーターの設置、維持管理及び撤去に要する費用は、賃借人の負担とする。

(契約保証金)

第6条 賃借人は、この契約の締結による保証金（以下「契約保証金」という。）として 金  
(※ 第3条第1項に規定する賃貸料年額に契約年数を乗じた金額の100分の5以上の額。) 円を賃貸人に納付しなければならない。

2 賃貸人は、賃借人が賃貸人に対して負担する一切の債務を弁済し、かつ、この契約を履行して、契約物件を返還したことを確認した後に、契約保証金を賃借人に返還するものとする。

3 契約保証金には、利息を付さないものとする。

(※契約保証金が免除される場合、又は契約保証金に代えて担保を提供する場合は、この条の記載内容は、削除又は変更する。)

(遅延損害金)

第7条 賃借人は、第3条第1項の規定による賃貸料及び第5条第1項の規定による光熱水費を支払期限までに支払いをしないときは、盛岡市市税外歳入督促手数料等徴収条例（昭和25年条例第32号）第3条第1項の規定による延滞金（額の計算によって算出した額）を遅延損害金として賃貸人に支払わなければならない。

(権利譲渡等の禁止)

第8条 賃借人は、次の各号に掲げる事項を厳守しなければならない。ただし、あらかじめ文書により賃貸人に申し出て、賃貸人の承認を受けたときは、この限りではない。

(1) この契約によって取得した権利を譲渡し、又はその権利を担保に供しないこと。

(2) 契約物件を転貸しないこと。

(3) 契約物件の形質を改変し、又は第1条に規定する貸付用途以外の用に供しないこと。

(維持保全及び費用負担等)

第9条 賃借人は、善良なる管理者の注意をもって、契約物件の維持保全に努めるとともに、利用者が安心して商品を購入することができるよう売店の設置及び管理並びに商品の販売を行わなければならない。

2 賃借人は、契約物件の現状を変更しようとするときは、事前に理由を付した書面をもって賃貸人に申出を行い、賃貸人の承認を得なければならない。

3 賃貸人は、前項の申出があったときは、速やかに事情を調査し、その承認の可否を書面により賃借人に通知するものとする。

4 賃借人は、契約物件に投じた必要費及び有益費があっても、これを賃貸人に請求できないものとする。

5 物件の維持保全、売店の設置、維持管理、撤去に要する費用の負担は、別表のとおりとする。

(契約不適合責任)

第10条 賃借人は、契約物件に関して契約の内容に適合しない状態がある場合でも、賃貸人に対して、賃貸料の減免又は損害賠償の請求をすることができない。

(実地調査等)

第11条 賃貸人は、必要に応じて、賃借人に対して、契約物件の使用状況及び売上状況等について、実地に調査し、又は所要の報告若しくは参考となるべき資料の提出を求めることがで

きるものとする。この場合において、賃借人は、その調査又は報告等を拒み又は妨げてはならない。

(第三者への損害)

第 12 条 賃借人は、設置した売店の倒壊、販売した飲食物による食中毒等により第三者に損害を与えたときは、賃貸人の責に帰すべき事由を除き、その賠償の責を負うものとする。

2 賃貸人が、賃借人に代わって前項の賠償の責を果たしたときは、賃貸人は、賃借人に対して求償することができるものとする。

(商品の盗難等)

第 13 条 賃貸人は、賃貸人の責によることが明らかな場合を除き、当該売店に係る盗難事故や破損事故等に関しては、その一切の責を負わないこととする。また、賃借人は、売店が棄損、汚損したときは、速やかに復旧することとし、復旧に係る経費は賃借人が負担するものとする。

(契約の解除)

第 14 条 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 賃貸人が、契約物件を公用又は公共用に供する必要が生じたとき及び施設を廃止するとき。

(2) 賃借人が、この契約の期間満了前に、この契約の解除を申し出たとき。ただし、賃借人は、解除しようとする日の 6 か月前までに書面により、賃貸人に通知するものとする。

2 賃貸人は、賃借人が、次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告その他の手続きを要することなく、直ちにこの契約を解除することができるものとする。

(1) 賃貸料等の支払いを怠ったとき。

(2) 第 8 条の規定に違反したとき。

(3) 役員等（役員又はその支店の代表者をいう。）が、盛岡市暴力団排除条例（平成 27 年条例第 9 号）第 9 条第 1 項に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）であると認められるとき。

(4) 経営又は運営に暴力団又は暴力団等が実質的に関与していると認められるとき。

(5) 役員等が自己又は自社若しくは第三者の不正な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等を利用するなどしたと認められるとき。

(6) 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど、暴力団の維持、運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(7) 役員等が暴力団又は暴力団員等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。

(8) 暴力団又は暴力団員等が契約物件を使用していると認められるとき。

(9) その他、この契約に定める義務に違反したとき、又は履行しないとき。

(フランチャイズ運営の委託及び契約の解除)

第 15 条 賃借人は、この契約に基づく業務をフランチャイズ加盟者に委託する場合は、仕様書に定める資格要件を満たす者を選定しなければならない。

2 賃借人は、委託するフランチャイズ加盟者が仕様書に定める資格要件を常時満たしていることを確保しなければならない。

3 賃貸人は、フランチャイズ加盟者が仕様書に定める資格要件を満たしていないと認めたときはこの契約を解除することができる。

(契約物件の返還及び原状回復義務)

第 16 条 賃借人は、契約期間が満了したとき、又は第 14 条若しくは第 15 条の規定により、この契約が解除されたときは、賃貸人の指定する期日までに、賃借人の負担により契約物件を原状に回復して、賃貸人に返還するものとする。ただし、賃貸人において必要がないと認めたときは、変更された現状のまま返還することを妨げない。

(損害賠償)

第 17 条 賃借人は、その責に帰する事由により、契約物件の全部又は一部を滅失又は毀損したときは、契約物件の損害に相当する金額を損害賠償として、賃貸人に支払わなければならない。

ただし、賃貸人の指示により契約物件を原状に回復したときは、この限りではない。

2 賃借人がこの契約に定める義務を履行しないことにより賃貸人に損害を与えた場合、賃借人は、その損害に相当する金額を損害賠償として賃貸人に支払わなければならない。

3 賃貸人が第 14 条第 1 項第 1 号の事由によりこの契約を解除した場合、賃貸人と賃借人は、速やかに協議を開始し、補償措置その他必要と認める事項について誠実に協議し、決定するものとする。

4 賃貸人が第 14 条第 2 項又は第 15 条第 3 項の規定によりこの契約を解除した場合において、賃借人に損害が生じたとしても、賃貸人は、その賠償の責を負わないものとする。

5 盛岡市庁舎施設の不具合により、売店の営業に重大な支障が生じた場合、賃貸人と賃借人は速やかに協議を開始し、使用料の減免、補償措置その他必要と認める事項について誠実に協議し、決定するものとする。ただし、地震、洪水、暴風、感染症の流行その他の不可抗力に起因する損害並びに賃借人が設置した設備に起因する不具合及び損害については、賃貸人はその賠償の責を負わないものとする。

(契約の費用)

第 18 条 この契約の締結に要する費用は、賃借人の負担とする。

(管轄裁判所)

第 19 条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、賃貸人の事務所の所在地を管轄する裁判所をもって、管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 20 条 この契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、賃貸人、賃借人協議のうえ、決定するものとする。

この契約の証として、本書 2 通を作成し、賃貸人、賃借人記名押印して、それぞれその 1 通を保有する。

令和 年 月 日

盛岡市内丸 12 番 2 号

賃貸人 盛岡市代表者 盛岡市長 内 舘 茂

住 所

賃借人 事業者名

印

別表 費用負担

| 番号 | 項目                                    | 備考                                                              | 賃貸人 | 賃借人 |
|----|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1  | 賃貸料                                   |                                                                 |     | ○   |
| 2  | 光熱水費                                  | 電気使用料、水道使用料、下水道使用料、<br>電気・水道子メーターの設置・撤去                         |     | ○   |
| 3  | 設備備品等                                 | 営業に要するものの設置・撤去                                                  |     | ○   |
| 4  | 空調、電気機器、水道等市<br>庁舎本体に付随するものの<br>維持管理費 | 上記2及び3により賃借人が整備した設備<br>及び備品の維持管理                                |     | ○   |
|    |                                       | その他の維持管理費                                                       | ○   |     |
| 5  | 定期清掃費                                 | 床、天井、壁等の定期清掃費                                                   |     | ○   |
| 6  | 防虫・防鼠費                                |                                                                 | ○   |     |
| 7  | 精算システム・維持管理費                          | レジ等の購入、メンテナンス費                                                  |     | ○   |
| 8  | ごみ収集運搬処分費                             |                                                                 |     | ○   |
| 9  | その他諸経費                                | 人件費、検診費、商品仕入費、営業許可に<br>係る費用、各種保険料、インターネット料<br>金、消耗品費、従業員に関する費用等 |     | ○   |

# 仕様書

## 1 目的

盛岡市庁舎の余剰スペースを有効活用し、新たな収入を確保するとともに、市民の利便性の向上や職員の福利厚生の実現を図るため、盛岡市庁舎内に売店を設置する。

## 2 運営方法

(1) 売店の運営は、賃借人による直営又は賃借人の全責任の下で、フランチャイズ契約に基づきフランチャイズ加盟者に委託して行うものとする。

(2) フランチャイズ加盟者に売店の運営を委託する場合は、当該加盟者が、次に掲げる要件を全て満たしていなければならない。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当しない者

イ 当該契約に係る営業又は事業に関し、法律上の許可、認可等が必要とされる場合において、その資格を有する者

ウ 当該契約に係る営業又は事業に係る法令の規定による営業若しくは事業若しくは業務の停止又は事務所の閉鎖処分を受けていない者

エ 国又は地方公共団体等から指名停止を受けている期間中でない者

オ 市税（盛岡市に納税義務がある者に限る。）並びに法人税、所得税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。

カ 健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）第 48 条、厚生年金保険法（昭和 29 年法律第 115 号）第 27 条及び雇用保険法（昭和 49 年法律第 116 号）第 7 条の規定に違反していない者

キ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更正手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てが行われていないこと。

ク 盛岡市暴力団排除条例（平成 27 年条例第 9 号）第 9 条第 1 項各号のいずれにも該当しないこと。

(3) 賃借人は、フランチャイズ加盟者に売店の運営を委託する場合は、運営開始前に、次に掲げるフランチャイズ加盟者の関係書類を賃借人へ提出するものとする。

なお、フランチャイズ加盟者が盛岡市物品の買入れ等競争入札参加資格を有する場合は、一部書類の提出を省略することができるので、賃借人に申し出ること。

ア フランチャイズ加盟者が法人の場合

(ア) フランチャイズ契約書の写し

(イ) 誓約書

(ウ) 役員名簿

(エ) 商業登記事項証明書（写し可）※

(オ) 印鑑証明書原本※

(カ) 盛岡市に納付すべき直近の年度の法人市民税、固定資産税、都市計画税、軽自動車税の納税証明書（写し可）※

(キ) 税務署が発行する納税証明書（その 3 の 3）（写し可）※

イ フランチャイズ加盟者が個人事業者の場合

(ア) フランチャイズ契約書の写し

(イ) 誓約書

(ウ) 役員名簿

(エ) 本籍地の市町村が発行する身分証明書（写し可）※

(オ) 印鑑登録証明書原本※

(カ) 盛岡市に納付すべき直近の年度の市民税、固定資産税、都市計画税、軽自動車税、国民健康保険税の納税証明書（※市民税が非課税の場合は、非課税証明書を提出すること。）（写し可）※

(キ) 税務署が発行する納税証明書（その３の２）（写し可）※

※提出日の直前３か月以内に発行されたもの。

### 3 営業日及び営業時間

※提案内容による

※営業日及び営業時間は、賃貸人の承認を得た場合に限り変更できる。

### 4 取扱品目及び取扱サービス

下表の要件を満たす提案書の内容を原則とし、取扱品目及び取扱サービスの変更がある際には、賃貸人と協議し、賃貸人の承認を得るものとする。

#### (1) 取扱品目

| 区分   | 商 品                                                                                                                                                  |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 必須品目 | ・食品（例：弁当、おにぎり、パン、ホットスナック、デザート類、菓子類、インスタント食品（ラーメン等）、飲料）<br>・文房具<br>・日用品（例：ティッシュペーパー、歯磨き粉、乾電池）<br>・衛生用品（例：絆創膏、生理用品）<br>・収入印紙、郵便切手、はがき、レターパック等のメール便サービス |
| 禁止品目 | ・酒類<br>・アダルト関連商品<br>・その他賃貸人が不適当と認めたもの（例：危険物等）                                                                                                        |

#### (2) 取扱サービス

| 区分     | サービ ス                                                                       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 必須サービス | ・証明書コンビニ交付サービスに対応したマルチコピー機の設置<br>・公共料金及び公金（コンビニで納付できる盛岡市税等）の収納<br>・電子マネーの対応 |

### 5 従業員の配置

賃借人は、売店内の従業員配置について、営業が円滑に遂行されるよう、適正な人員配置を行うものとする。

また、賃借人は、市庁舎の駐車場を従業員用として利用することはできないものとし、従業員の利用する駐車場は、賃借人の責任において確保するものとする。

### 6 売店設置工事

(1) 賃借人は、提出した企画提案書に基づき、自らの責任と負担において、売店の設置に必要な工事を行うものとする。また、賃貸人の承認を得た後に工事に着手するものとする。

(2) 騒音、臭気が発生する工事は、閉庁時に行うものとする。

### 7 売店外への看板等の設置

看板等の設置については、別途賃貸人と協議し、景観及び市役所の機能を妨げない範囲において認めるものとする。

なお、この場合、賃借人は、売店部分とは別に賃貸人が提示する賃貸料を賃貸人に納めなければならない。

#### 8 追加貸付場所

賃借人が希望する場合は、別添「図面」に記載する厨房、理容室及び食堂休憩室のうち希望する部屋が空いていることを条件として、当該部屋を貸付対象に追加する。この場合の賃貸料は、貸付場所の1㎡当たりの第3条第1項に定める賃貸料を73.7で除した額（小数以下切り捨て）に追加貸付場所の面積を乗じた額とする。（1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。）

#### 9 営業許可等の申請

監督官庁への申請・届出、その他売店の営業に関して必要な一切の手続は、賃借人の責任において行うものとする。

#### 10 設備の法定点検等

法定点検等に伴い停電となる場合、売店内の仮設電源の準備や商品の移動等は、賃借人の責任と負担により行うものとする。

#### 11 商品の仕入れ・管理及び搬入・廃棄物の搬出

- (1) 商品の仕入れについては、安全性等信頼できる業者から仕入れるとともに、その瑕疵については、賃借人が全て責任を負う。また、商品の安全管理には十分配慮するとともに、温度管理による鮮度・品質保持に努め、消費期限等を厳守しなければならない。
- (2) 商品の搬入及び廃棄物の搬出は、賃貸人が定めた経路から行うこととし、エレベーターの使用を認める。ただし、搬入物の数量が多い場合、臭気が発生する場合等に関しては、来庁者がいない時間帯又は少ない時間帯に行うこととし、詳細は、賃貸人と事前に協議して行うものとする。
- (3) 商品の搬入等の際は賃貸人庁舎駐車場の使用を認めるが、専用ではないため満車時は構内整理員の指示に従うこと。
- (4) 賃借人は、売店内で発生する販売品目及びその包装等から発生する全ての廃棄物について、賃借人の負担により、回収に必要な容量のごみ箱を売店内に設置し、適切に回収するものとする。回収した廃棄物の一時保管場所については、賃貸人と協議のうえ、定めるものとする。

#### 12 売店内の清掃等

売店内の清掃に関しては、賃借人が責任をもって行い、常に清潔な環境を保つものとする。

#### 13 売店利用者等への対応

賃借人は、売店運営事業により発生するトラブル、苦情等について一切の責任をもって速やかに対応するものとする。

#### 14 事故等への対応

賃借人は、事故防止を徹底することとし、事故が発生した場合には、全て賃借人の責任と負担において対処するものとする。

#### 15 防災・防犯上の配慮

- (1) ガス及び裸火は使用できないものとする。
- (2) 売店の設置に当たり、関係法令に基づき、賃借人は所轄する官公庁等と協議のうえ、必要な許可等を得るものとする。
- (3) 売店の防災及び防犯対策は、賃借人が責任をもって行うものとする。
- (4) 売店の従業員は、賃貸人が実施する避難訓練等の防災関連行事に参加するものとする。

#### 16 連絡体制

賃借人は、賃借人の責任者及び現場の責任者を賃貸人に報告するものとする。また、緊急時の連絡体制及び連絡先を報告すること。なお、変更がある場合は、その都度報告するものとする。

#### 17 定期報告

賃借人は、毎年度終了後、前年度の収支実績を含む事業報告書を作成して、賃貸人に提出し、報告するものとする。

#### 18 緊急時の報告

賃借人は、次に掲げる事態が生じた場合は、直ちに賃貸人に報告するものとする。

- (1) 売店を休業する必要がある生じた場合
- (2) 売店において事故が発生し、又はその恐れがある場合
- (3) その他売店の営業に支障を及ぼす事態が発生し、又はその恐れがある場合

#### 19 その他

この仕様書について疑義があるときは、賃貸人の解釈によるものとし、定めのない事項については、賃貸人、賃借人協議のうえ、決定するものとする。