

市有財産貸付契約書（案）

1 件 名 コンビニエンスストア設置に係る市有財産貸付契約

2 貸付物件

施設（財産）名称	所在地（施設所在地）	種類	設置場所	貸付面積
本庁舎	広島市中区国泰寺町一丁目6番34号	建物	1階市民ロビー	130 m ²

3 契約期間 契約締結の日から令和11年1月31日まで

4 貸付期間 令和6年2月1日から令和11年1月31日まで

5 貸付料 月額 金〇, 〇〇〇, 〇〇〇円（消費税及び地方消費税を含む。）

6 納付方法 コンビニエンスストア設置に係る市有財産貸付契約約款のとおり

7 契約保証金

8 その他の契約事項 コンビニエンスストア設置に係る市有財産貸付契約約款及び仕様書のとおり

9 適用除外条項

10 管轄裁判所 広島地方裁判所

上記内容のとおり、広島市を甲、借受人を乙として、この契約を締結するものとし、本書2通を作成し当事者記名押印のうえ、各自1通を保有する。

なお、本件契約は、借地借家法（平成3年法律第90号）の適用はないものとする。

令和5年 月 日

甲 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号
広島市
広島市長 松井 一 實

乙 所在地
名称
代表者

コンビニエンスストア設置に係る市有財産貸付契約約款

(総則)

第1条 広島市(以下「甲」という。)及び借受人(以下「乙」という。)は、この約款(契約書を含む。以下同じ。)に基づき、仕様書等(別添の物件別仕様書及び図面をいう。以下同じ。)に従い、日本国の法令を遵守し、この契約(この約款及び仕様書等を内容とする自動販売機設置場所貸付契約をいう。以下同じ。)を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が公有財産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。

3 この契約の履行に関して甲乙間で用いる言語は、日本語とする。

4 この約款に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

5 この契約の履行に関して甲乙間で用いる計量単位は、仕様書等に特別の定めがある場合を除き、計量法(平成4年法律第51号)に定めるところによるものとする。

6 この約款及び仕様書等における期間の定めについては、民法(明治29年法律第89号)及び商法(明治32年法律第48号)の定めるところによるものとする。

(仕様書等の疑義)

第2条 仕様書等に疑義が生じたときは、甲の解釈によるものとする。

(貸付物件の用途等)

第3条 乙は、自ら貸付物件にコンビニエンスストアを設置し、貸付期間中継続して、営業・運営する事業(以下「コンビニエンスストア設置運営事業」という。)を行うものとする。

2 乙は、貸付物件をコンビニエンスストア設置運営事業の用途(以下「指定用途」という。)に供さなければならない。

3 乙は、コンビニエンスストア設置運営事業に必要な設置工事費、清掃・ごみ処理等の維持管理費、電気料金等の光熱水費、修繕料、通信費、撤去費その他費用を自ら負担し、次の各号に定める事項及び仕様書等の内容を遵守して貸付物件を使用しなければならない。

(1) コンビニエンスストアの設置

ア コンビニエンスストアは、市民ロビーと調和した外観とすること。

イ コンビニエンスストア内に、飲食スペース(20㎡程度)を設けること。

ウ 提案した企画提案書に基づき、甲の指示に従って、乙の責任と負担において、指定の位置に電気設備工事、給排水設備工事及び通信設備工事等を含むコンビニエンスストアの開店に伴う必要な工事を行うこと。また、工事に当たっては、着手前に甲と協議の上、許可を受け、工事完了後はその完了した旨を甲に報告し、検査を受けること。

エ ウの報告後、甲が確認を行い、施設管理上支障があると認められる場合には、指示に従い速やかに是正すること。

オ 乙は、コンビニエンスストア設置運営事業を行うにあたり、関係法令等の遵守・徹底を図るとともに、関係機関等への届出、検査等が必要な場合は遅滞なく手続き等を行うこと。

(2) コンビニエンスストアの販売品

ア 販売品は仕様書に定めるものとする。

イ 販売品の維持管理及び補充は、乙の責任において適切に行うこと。

ウ 関係法令を遵守し、賞味期限の管理等、販売品の衛生管理対策の徹底を図ること。

(3) コンビニエンスストア及び販売品の個別条件

- ア コンビニエンスストアの仕様又は販売品について個別条件が付されているものは、その条件を履行すること。
- イ コンビニエンスストアの仕様又は販売品の取扱いについて必要な事項は、甲と協議して定めること。

(4) 販売品補充の搬入、使用済み容器の回収ほか

販売品の補充のための搬入及び排出されたごみ等の処理は、甲の指示に従い、コンビニエンスストア内の販売品の欠品やごみの処理漏れ等がないよう、十分配慮するとともに、設置場所周辺の清掃などを行うこと。

(貸付料)

第4条 貸付料は月額納付とし、乙は、甲の発行する納入通知書により、甲が指定する期日までに納付しなければならない。

2 甲は、第17条第1項、第18条第1項(第8号を除く。)及び第19条に掲げる事由により本件契約を解除したときは、既納の貸付料を乙に返還しない。

3 1年未満の期間に係る貸付料は、貸付料年額を月割計算により算出した額(円未満の端数は切捨て)とする。

(光熱水費の実費徴収)

第5条 コンビニエンスストアの設置に係る電気料、水道料等の光熱水費については乙の負担とし、当該電気、水道に関して甲の設備を使用する場合には、原則として、乙の責任において、使用量を計測するための副メーターを設置するものとし、乙は甲が算定した実費相当額を、甲が発行する納入通知書により、甲が指定する期限までに納付しなければならない。なお、光熱水費の実費相当額の具体的な算定方法、遅延利息の取扱い等については別紙のとおりとする。

(遅延利息)

第6条 乙は、貸付料を第4条第1項の納付期限までに納付しないときは、当該納付期限の翌日から納付日までの日数に応じ、当該遅延した貸付料の金額につき年14.6パーセントの割合で計算した遅延利息(100円未満の端数があるとき、又はその金額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその金額を切り捨てる。)を、甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

(充当の順序)

第7条 乙が貸付料及び遅延利息を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び遅延利息の合計額に満たないときは、まず、遅延利息から充当する。

(契約保証金)

第8条 契約保証金は年額相当額の10分の1以上とし、乙がこの契約に基づく義務を履行したときは、返還するものとする。

2 契約保証金には、利息を付けない。

3 甲が第17条第1項及び第18条第1項(第8号を除く。)の規定によりこの契約を解除したとき、又は乙が第21条第1項の義務を履行しないときは、契約保証金は甲に帰属する。

4 乙は、前項の規定によりこの契約の解除に伴い契約保証金を甲に帰属させたことに対して、一切の異議申立て等を行うことができない。

5 乙は、甲に対する契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても契約保証金の返還請求権に担保を設定してはならない。

(貸付物件の引渡し)

第9条 甲は、貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿の状態乙に引き渡す。

2 前項の貸付物件の引渡しは、甲の立会いのうえで行うものとする。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、この契約の締結後、貸付物件に数量の不足その他隠れたかしのあることを発見しても、貸付料の減免、損害賠償その他の請求をすることができない。

(禁止事項)

第11条 乙は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。
- (2) 貸付物件に建物を建築すること、又は工作物を設置すること。
- (3) 貸付物件を第三者に転貸し、又はそれに類似する行為をすること。
- (4) 本件賃借権を第三者に譲渡し、又は他の権利を設定すること。
- (5) コンビニエンスストアの販売品にアルコール類、たばこ、有害図書及びその他甲が不相当と認めたものを入れること。

(修繕義務)

第12条 乙の責めに帰する事由以外の事由により貸付物件の修繕を要するときは、甲乙協議してその経費の負担を決定するものとする。

(滅失又はき損の通知)

第13条 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失又はき損した場合には、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

(滅失又はき損の原状回復)

第14条 乙は、その責めに帰する事由により貸付物件を滅失し、又はき損したときは、乙の負担において原状に回復しなければならない。

(保全義務等)

第15条 乙は、善良なる管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全(甲乙協議して定める事項を除く。)に努めなければならない。

- 2 乙は、前項の注意を怠る等その責めに帰すべき事由によって第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代わってその賠償の責めを果たした場合には、甲は乙に求償することができる。
- 3 甲は、甲の責めによることが明らかな場合を除き、当該コンビニエンスストアに係る盗難事故や破損事故等に関しては、その一切の責任を負わないこととする。また、乙はコンビニエンスストアがき損、汚損又は紛失したときは、速やかに復旧することとし、復旧に係る経費は乙が負担すること。

(資料の提出等)

第16条 乙は、この契約に基づき設置したコンビニエンスストアの毎月の収支報告等を、甲の求めに応じて、甲に報告しなければならない。

- 2 甲は、債権の保全上必要があると認めるとき、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号から第6号までの規定に該当する者である疑いがある場合、又は第三者に貸付物件を転貸している疑いがある場合等において確認の必要があると認めるときは、その参考となるべき資料の提出又は報告を乙に求めること及び調査することができる。
- 3 乙は、甲から前項の規定による請求があったときは、正当な理由なくその請求を拒み、妨げ又は忌避してはならない。

(談合行為等の措置)

第17条 甲は、乙が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) 公正取引委員会が、本件契約に係る入札(見積合わせを含む。以下同じ。)に関して、乙が私的独占の禁止

及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号)第2条第6項の不当な取引制限をし、同法第3条の規定に違反する行為がある又はあったとして、同法第7条又は第7条の2の規定による命令を行い、当該命令が確定したとき。

- (2) この契約に係る入札に関して、乙(乙が法人の場合にあつては、その役員、代理人又は使用人その他の従業員。次号において同じ。)が、刑法(明治40年法律第45号)第96条の3に規定する行為をし、これに対する刑が確定したとき。
- (3) その他この契約に係る入札に関して、乙が前2号に規定する行為をしたことが明白となったとき。
- (4) この契約に係る入札に関して、乙が、刑法第198条に規定する行為をし、これに対する刑が確定したとき、又は当該行為をしたことが明白となったとき。

- 2 乙は、前項の規定による契約の解除により損害を受けることがあつても、その損害の賠償を甲に請求することはできない。
- 3 乙は、第1項各号のいずれかに該当するときは、契約金額の10分の2(ただし、同項第4号に該当するときは10分の1)に相当する額を損害金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。この契約の解除又は終了の後においても、同様とする。
- 4 第1項の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に生じた実際の損害額が前項に規定する損害金の額を超えるときは、甲は乙に対しその超える額についても損害賠償請求することができる。

(契約の解除)

第18条 甲は、前条の規定による場合のほか、次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 乙が納付期限後3か月以上貸付料の支払いを怠ったとき。
 - (2) 乙が第11条に規定する禁止事項に違反したとき。
 - (3) 乙がこの契約に定める義務を履行しないとき。
 - (4) 乙の事業内容、資力、信用状態等の重要な事項に関して、虚偽があつたとき。
 - (5) 乙が、破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他倒産法制上の手続について、乙の取締役会でその申立てを決議したとき、又は第三者(乙の取締役を含む。)によって、その申立てがなされたとき。
 - (6) 乙の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。
 - (7) 乙が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号から第6号までの規定に該当する者であると認められるとき。
 - (8) 甲において、公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするとき及び施設を廃止するとき。
 - (9) 広島市発注契約に係る暴力団等排除措置要綱(以下「暴力団等排除措置要綱」という。)第2条第2項に規定する暴力団関係者であることが警察等捜査機関からの通知により判明したとき。
- 2 乙は、甲の解除権の行使に伴い、第8条第3項の規定により甲の帰属とする契約保証金の額を超えて甲に損害があるときは、その超える部分の損害について賠償しなければならない。
 - 3 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を償還しない。
 - 4 甲は、解除権を行使したときは、乙の支払った違約金及び貸付物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を償還しない。
 - 5 乙は、甲の解除権の行使に伴い発生した損失について、甲にその補償を請求することはできない。
 - 6 第3項から前項までの規定は、第1項第8号に該当する場合は適用しないものとする。

(乙からの解約)

第19条 乙は、貸付期間内にこの契約を解約しようとするときは、6か月前までに甲に対し、書面により通知することにより、この契約を解約することができる。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第20条 乙は、契約の履行に当たり暴力団等(暴力団等排除措置要綱第2条第3項にいう暴力団等をいう。以下同じ。)から不当介入を受けた場合は、その旨を直ちに甲に報告するとともに、所轄の警察署に届け出なければならない。

- 2 乙は、前項の場合において、甲及び所轄の警察署と協力して不当介入の排除対策を講じなければならない。
- 3 乙は、前項の規定による排除対策を講じたにもかかわらず、コンビニエンスストア設置運営事業の実施に支障が生じるおそれがある場合は、甲と協議を行わなければならない。
- 4 乙は、暴力団等から不当介入による被害を受けた場合は、その旨を直ちに甲へ報告するとともに、被害届を速やかに所轄の警察署に提出しなければならない。
- 5 乙は、前項の被害により自動販売機設置運営事業の実施に支障が生じるおそれがある場合は、甲と協議を行うものとする。

(貸付物件の返還)

第21条 乙は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める日までに、貸付物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、貸付期間の満了前に、次の貸付期間にも引き続き同じ貸付物件を使用することができることが明らかになったときは、当該貸付物件を原状に回復することなく、引き続き使用することができる。

(1) 貸付期間の満了による場合 貸付期間の満了の日

(2) 第17条、第18条及び第19条の規定によりこの契約を解除する場合 甲の指定する日

- 2 前項の貸付物件の返還は、甲の立会いのうえで行うものとする。
- 3 甲は、乙が第1項に規定する義務を履行しないときは、乙が設置するコンビニエンスストアを撤去し、事務管理をすることができるものとする。この場合において、乙は、第8条第3項の規定により甲の帰属とする契約保証金の額を超えて甲に費用が生じるときは、その超えた費用を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第22条 乙は、その責めに帰する事由により貸付物件の全部又は一部を滅失し、又はき損した場合において、甲が負担して原状に回復したときは、当該滅失し、又はき損したことによる損害に相当する金額その他費用等を損害賠償として甲に支払わなければならない。

- 2 乙は、第18条第1項第8号の規定により甲がこの契約を解除した場合において、乙に損害が生じるときは、甲にその補償を請求できるものとする。
- 3 乙は、甲の責めに帰する事由によりコンビニエンスストアへの電力の供給が停止され、販売品に損害が生じたときは、甲にその補償を請求できるものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第23条 乙は、貸付期間が満了した場合において、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求することはできない。

(契約の費用)

第24条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(住所等の変更の届出)

第25条 乙は、その住所又は氏名(法人の場合にあっては所在地又は名称)に変更があったときは、速やかに甲に届け出るものとする。

(コンビニエンスストアの利用者等への対応)

第26条 乙は、コンビニエンスストア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持って速やかに対応する。

(緊急時の報告)

第27条 乙は、次に掲げる事態が生じた場合は、直ちに甲に報告しなければならない。

(1) コンビニエンスストアを休業する必要がある場合

(2) コンビニエンスストアにおいて事故が発生し、又はそのおそれがある場合

(3) その他コンビニエンスストア設置運営事業の履行に支障を及ぼす事態が発生し、又はそのおそれがある場合

2 乙は、コンビニエンスストア設置運営事業の履行ができないことが明らかになったときは、甲に対して直ちにその理由を付した書面を提出しなければならない。

(疑義の決定)

第28条 この契約に関し疑義のあるとき、又は定めのない事項があるときは、広島市契約規則(昭和39年広島市規則28号)等によるほか甲乙協議のうえ、その内容を決定する。

(電気料を徴収する場合の例)

光熱水費の実費徴収について

1 光熱水費の実費相当額の計算

電気料

実費相当額（月額）＝

$$\begin{array}{r} \text{本メーターによる月額使用料} \quad \times \quad \frac{\text{副メーターの表示する月間の使用量}}{\text{本メーターの表示する月間の使用量}} \\ \text{(施設全体の電気料金 (基本料金含む。))} \end{array}$$

2 納付方法

乙は、上記光熱水費の実費相当額を、甲が発行（「毎月」（1か月単位で請求する場合）、「2か月毎」（2か月単位で請求する場合）等を記載）する納入通知書により、納入通知書に記載する金融機関で納付すること。

3 納付期限

納入通知書を発行した日から1ヵ月後。

4 遅延利息

乙は、甲の請求する上記光熱水費の実費相当額を納付期限までに納付しないときは、当該納付期限の翌日から納付日までの日数に応じ、当該遅延した光熱水費の実費相当額の金額につき、年5パーセントの割合で計算した遅延利息を、甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

仕 様 書

1 目 的

甲の行政財産を有効活用し、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充実を図るため、本庁舎内にコンビニエンスストア(以下「コンビニ」という。)を設置する。

2 運営方法

コンビニの運営は、原則として、乙の直営とする。ただし、コンビニ運営会社の一切の責任の基に、フランチャイズ契約に基づきフランチャイズ加盟店に運営を任せることも可とする。

なお、この場合、加盟店の名称その他甲が必要とする情報が記載されたフランチャイズ契約書等の書類を甲との契約締結後に、甲に提出するものとする。

3 営業日

広島市の休日を定める条例(平成3年条例49号)に規定する市の休日(以下「休日」という。)以外の日とする。

4 営業時間

7時30分から19時までとする。

5 販売品目

次表の要件を満たす提案書の内容を原則とし、販売品目の変更がある際には、甲と協議し、甲の承認を得るものとする。

区 分	商 品 名 等
販売必須品目	①弁当、パン、ホットスナック、菓子類等食料品、飲料水 ②文房具、日用品 ③収入印紙、切手、はがき、レターパック等のメール便サービス
サービス必須品目	①コピー機の設置 ②公共料金及び公金(市税、国民健康保険料)の収納
その他提案品目	①甲が取り組んでいる事業(ザ・広島ブランドの販売促進、障害者支援施設等からの販売品の調達など)や行政サービス(住民票等のコンビニ交付等)への協力 ②電子マネーの取扱い
販売禁止品目	①アルコール類(市から販売要望のあったものは除く。) ②有害図書 ③たばこ ④その他甲が不相当と認めたもの

6 従業員の配置

乙は、コンビニ内の従業員配置について、営業が円滑かつ安全に遂行されるように留意し、適正な人員配置を行うものとする。

また、乙は、本庁舎の駐車場を従業員用として利用できないものとし、従業員の利用する駐車場は、乙の責任において確保するものとする。

7 営業許可等の申請

監督官庁への申請・届出、その他コンビニ営業に関して必要な一切の手続は、乙の責任において行うものとする。

8 設備の法定点検

受変電設備の法定点検や本庁舎内の工事を実施する場合、全館一斉停電を行うため、甲と調整の上、協力するものとする。

9 市民ロビーの管理

甲が維持管理を行うが、コンビニから排出されたごみ等の処理は乙が行うものとする。

10 コンビニ内の清掃等

コンビニ内の清掃に関しては、乙が責任をもって行い、常に清潔な環境を保つものとする。また、コンビニ内は全て禁煙とし、庁舎内に灰皿を設置することはできないものとする。

11 コンビニ利用者からの要望等への対応

コンビニ利用者からの要望等には、乙が責任をもって対応するものとする。また、要望等を可能な限り反映できるよう努めるとともに、必要に応じて甲と協議を行うものとする。

12 事故等への対応

事故防止を徹底すること。万一事故が発生した場合には、すべて乙の責任と負担において対処するとともに、直ちに甲に報告するものとする。

13 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) コンビニを設置するに当たり、関係する法令について乙は所轄する官公庁等と協議を行うものとする。

(3) コンビニ内の防犯対策は、乙が行うものとする。

14 非常時の対応

大地震、大型台風、大規模事故及び事件、その他社会的影響の大きな災害等が発生し、災害対策本部等を設置した場合で、その対策上、甲が必要と判断したときはコンビニ営業を休止し、甲が必要なスペース等を使用できるものとする。

なお、この場合における貸付料等の取扱については、その都度甲と協議するものとする。

15 商品の搬入・廃棄物の搬出

(1) 商品の搬入及び廃棄物の搬出は、本庁舎駐車場を使用し、甲が定めた経路から搬入、搬出を行うものとする。

(2) コンビニ内には、乙の負担により、コンビニ内で発生した商品及び包装等から発生する全ての廃棄物の回収に必要な容量のごみ箱を設置するものとする。また、廃棄物の処理費

用も乙の負担とする。

(3) 廃棄物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」その他関係法令を遵守し、適正に処理するものとする。

16 甲の物品購入

甲の各部署が公費等で物品を購入する場合、請求書払い（掛売り）ができるものとする。

17 連絡体制

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

18 定期報告

(1) 乙は、別途甲が指示する期日までに毎月の収支報告を作成し提出するものとする。

(2) 乙は、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、甲に提出するものとする。

19 その他

この仕様書について疑義があるときは、甲の解釈によるものとし、定めのない事項については、甲乙協議のうえ、その内容を決定するものとする。