

公募型プロポーザル方式による  
市有財産貸付のご案内  
(新潟市東区役所地下テナント)

平成31年2月

新潟市東区総務課

## 目次

1	募集の趣旨	1
2	主な募集手続の流れ	2
3	貸付物件	3
(1)	施設の概要	3
(2)	貸付区画	3
(3)	応募対象	4
4	契約上の主な条件	4
(1)	契約期間	4
(2)	契約解除	4
(3)	保証人に関する事項	5
(4)	敷金に関する事項	5
(5)	賃料に関する事項	5
(6)	共益費	5
(7)	駐車料	6
(8)	光熱水費等の個別経費	6
(9)	営業時間および休日	6
(10)	用途の制限	6
(11)	損害保険	6
(12)	権利譲渡等の禁止	6
(13)	引き渡し条件	6
5	応募先	7
(1)	担当（連絡・提出・問い合わせ先）	7
(2)	応対可能日・時刻等	7
(3)	応募関係書類の提供	7
6	応募者の参加資格要件に関する事項	7
(1)	応募者の構成	7
(2)	応募者の資格要件	7
(3)	応募に当たっての留意事項	8
(4)	応募の辞退	9
(5)	応募の無効	9
(6)	物件概況（現地見学）	9
(7)	質疑応答	9
7	一次審査書類（参加意思表明書及び資格審査書類）の提出	10
(1)	必要書類	10
(2)	受付期間	10
(3)	資格確認基準日	10
(4)	一次審査の方法（失格事項）	10
(5)	一次審査結果の通知	10

(6) 一次審査結果への異議等 .....	11
8 応募保証金 .....	11
(1) 応募保証金の納付 .....	11
(2) 応募保証金の返還等 .....	11
9 二次審査書類（事業計画及び価格提案書）の提出 .....	11
(1) 必要書類 .....	11
(2) 受付期間 .....	12
(3) 事業計画提案上の留意事項 .....	12
(4) テナント運営における順守項目 .....	12
10 二次審査の実施方法 .....	12
(1) ヒアリングの実施 .....	12
(2) 評価委員会の開催 .....	13
(3) 評価項目 .....	13
(4) 失格事項 .....	14
11 最優秀提案者及び次点者の決定 .....	14
(1) 最優秀提案者及び次点者の決定 .....	14
(2) 二次審査結果の通知 .....	14
(3) 二次審査結果への異議等 .....	14
(4) 二次審査結果の公表 .....	14
12 賃貸借契約等に関する事項 .....	14
(1) 賃貸借契約の締結 .....	15
(2) その他特記すべき事項 .....	15
13 物件調書 .....	16
区画店舗賃貸借契約書（案） .....	18

## ◆配布書類一覧

### ○実施要項（本書式）

### ○提出書類様式集

- 様式1 参加意思表明書
- 様式2 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（役員等一覧表を含む）
- 様式3 会社概要・事業経歴書
- 様式4 理由説明要求書
- 様式5 事業計画提案書
- 様式6 レイアウト予定図
- 様式7 賃貸借料価格提案書

様式 8 応募保証金返還指定金融機関届

様式 9 現地見学会参加申込書

様式 10 質問書

様式 11 委任状

# 公募型プロポーザル方式による市有財産貸付のご案内

## 1 募集の趣旨

新潟市東区役所庁舎は、区役所、文化施設「東区プラザ」、民間店舗などからなる複合施設として平成23年に市が開設し、現在は年間延べ約40万人に利用されています。東区では、目指す姿の一つである「魅力あふれるまち」に向けて、区のほぼ中央に位置するこの庁舎から、街のにぎわいを創出・発信することに努めています。

フリースペース「わいわいひろば」や図書室の設置に加え、1階南口のエントランスホールを常時開放し、地域や東区プラザ利用団体との連携イベントや展示などに利用されているほか、各階の共用部にはベンチやテーブルを設置し、区民がいつでも気軽に憩える場を提供しています。地下1階の民間事業者貸付フロアには多種多彩な出店があり、年間通じて多くの区民から利用され、周辺地域の活性化にもつながっています。

この地下1階フロアにおいて生じた空き区画1件について、このたび新たな出店者を公募することとなりました。今までの経緯と趣旨を踏まえ、さらにこの場所が魅力あふれるまちの一角となるような、最も優れた提案を行う事業者に貸付を行うため、広く公募型プロポーザル方式で募集します。

## 2 主な募集手続の流れ

※スケジュールは予定であり、変更する場合があります。

1	実施要項の配布	<ul style="list-style-type: none"> <li>○平成31年2月4日（月）から 2月25日（月）まで</li> <li>○この期間中に、実施要項を配布します。</li> </ul>
2	物件概況 （現地見学）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○平成31年2月13日（水）に現地見学を行います。</li> <li>○現地見学会参加申込書様式9を提出した方に限り、現地見学を行うことができます。</li> <li>○見学は、1事業者1回15分以内とします。</li> </ul>
3	質疑の受付 及び回答	<ul style="list-style-type: none"> <li>○平成31年2月4日（月）から 2月20日（水）午後5時まで</li> <li>○質問書様式10を電子メールにより提出してください。</li> <li>○質問に対する回答は2月22日（金）までに市ホームページにて公表します。</li> </ul>
4	一次審査書類 の提出	<ul style="list-style-type: none"> <li>○平成31年2月14日（木）から 2月26日（火）正午まで</li> <li>○応募者は、必要書類を担当へ提出してください。</li> </ul>
5	一次審査結果 の通知	<ul style="list-style-type: none"> <li>○平成31年3月6日（水）までに、資格審査の結果について、文書により通知します。（以下、参加資格を得た事業者を「提案者」という。）</li> </ul>
6	応募保証金 の納付	<ul style="list-style-type: none"> <li>○平成31年3月14日（木）までに、賃貸借料予定額12カ月分の100分の5以上の額について、市が交付する納入通知書により納付してください。</li> </ul>
7	二次審査書類 の提出	<ul style="list-style-type: none"> <li>○平成31年3月14日（木）から 3月20日（水）午後5時までに、提案者は、必要書類を担当へ提出してください。</li> <li>○価格提案書は封入し、密封のうえ割印を押印してください。</li> </ul>
8	ヒアリング、二次審査 及び審査結果の通知	<ul style="list-style-type: none"> <li>○提案者に対しヒアリングを実施します。（平成31年3月27日（水）開催予定）</li> <li>○事業計画及び提案価格の審査を行い、最優秀提案者を選定します。</li> <li>○審査結果は、各提案者へ文書により通知します。</li> </ul>
9	契約の締結、 敷金の納付	<ul style="list-style-type: none"> <li>○最優秀提案者の決定通知から10日以内に、契約を締結します。</li> <li>○契約締結までに、敷金として賃貸借料の3か月分の金額を納付していただきます。</li> </ul>
10	賃貸借料 の支払	<ul style="list-style-type: none"> <li>○貸付開始日の属する月1か月分の賃貸借料は、契約締結日より30日以内にお支払ください。以降の月の賃貸借料は、借受月の前月末日までにお支払ください。</li> </ul>
11	内装等設計協議	<ul style="list-style-type: none"> <li>○物件引渡し日における現状有姿で賃借人に引渡します。</li> <li>○内装等工事に着手する前に、市と十分な協議を行ってください。</li> </ul>
12	事業（営業）開始	<ul style="list-style-type: none"> <li>○物件引渡し後2か月以内を目途に、提案のあった事業計画の内容についての事業（営業）を開始していただきます。</li> </ul>

### 3 貸付物件

#### (1) 施設の概要

建物名称	新潟市東区役所
所在地	新潟市東区下木戸1丁目493-4外
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階
建築日	平成5年10月18日
敷地面積	16,663.97 m <sup>2</sup>
建物面積	32,209.63 m <sup>2</sup>
駐車場収容台数	約350台(4階・5階立体駐車場、東・北平面駐車場)

#### (2) 貸付区画

貸付対象階	地下1階
貸付面積	294.96 m <sup>2</sup> (貸付面積の分割は行いません)
賃貸借料予定額(月額)	216,500円/月(消費税込) 消費税率に変更が生じた場合、当該月請求分より変更後の税率による月額となります。

※貸付物件の詳細は、物件調書(16ページ)をご覧ください。

#### <地下1階平面図>



### (3) 応募対象

以下のア～エの条件を満たす物販系もしくはサービス系事業者とします。

ア 契約期間中に継続して店舗運営ができる能力と実績を有する者であること

イ 既存地下テナントと重複しない業種であること

ウ 飲食業でないこと

エ 現在契約中の地下テナント事業者は現に当該事業者が営む下表の業種による応募を妨げない

店舗名	店舗面積 (㎡)	業種
ジョイフィット (アレスト)	1, 8 9 4. 8 5	フィットネスクラブ・マッサージ
珈琲倶楽部	2 4 7. 3 2	飲食店 (喫茶・軽食)
平原歯科	1 8 4. 5 5	歯科医院
柳都トラベル	9 6. 2 2	旅行代理店
ライフテック	9 3. 8 8	不動産
二葉屋	6 6. 6 6	飲食店 (手打ちそば)
みなみ法務事務所	5 6. 2 9	行政書士事務所
くらしの保険室	3 3. 3 8	保険ショップ

地下テナント利用客数 (延べ人数) ※1

平日 (月曜～金曜) 8 3 3 人 休日 (土日・祝日) 8 1 7 人

※1 平成30年12月現在における既存地下テナント聞き取りによる集計

## 4 契約上の主な条件

本契約は普通建物賃貸借契約とします。契約の主な内容は次のとおりです。詳細については「区画店舗賃貸借契約書 (案)」をご確認ください。契約締結後に新潟市との協議により内装工事に着手していただきます。

### (1) 契約期間

賃貸借開始日は2019年5月1日とします。契約期間は賃貸借開始日より2024年3月31日までとし、期間満了後は1年間ごとの更新契約とします。ただし市との協議により賃貸借開始日を前倒しにすることも可能とします。

### (2) 契約解除

ア 賃貸借料及びその他の債務を2か月以上滞納した場合

イ 庁舎管理上の秩序を乱す行為を行った場合

ウ 賃借人または連帯保証人が解散、破産、会社整理、更生手続き、会社更生手続き開始の申し立てをした場合

エ 賃借人が次の各号のいずれかに該当する場合

① 暴力団又は暴力団員 (新潟市暴力団排除条例 (平成24年新潟市条例第61号) 第2条第2号に規定する暴力団又は同条第3号に規定する暴力団員をいう。 (以下「暴力団員等」という。)) であると認められる場合

② 役員等 (賃借人が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその

支店若しくは営業所の代表者その他これらと同等の責任を有する者をいい、法人以外の団体である場合は代表者、理事その他これらと同等の責任を有する者をいう。) が暴力団員等であると認められる場合

- ③ 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる場合
- ④ 役員等が自己、その属する法人その他の団体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員等を利用したと認められる場合
- ⑤ 役員等が、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等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められる場合
- ⑥ 役員等が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すると認められる場合

オ 中途解約は、貸貸人および借借人の双方において契約期間満了の6か月前までに、書面での予告によるものとします。

カ 借借人が契約期間満了前に中途解約する場合および契約解除がなされた場合、借借人が預け入れた敷金の全額を上限に以下のとおり違約金を徴収します。ただし契約期間満了後の更新にかかる違約金は発生しないものとします。

- ① 期間2か年未満の解約および解除の場合、敷金の全額
- ② 期間2か年以上5か年未満の解約および解除の場合、敷金の2分の1

### (3) 保証人に関する事項

契約に際し、借借人は次のア～ウのいずれかの条件を備える連帯保証人の擁立が必要です。契約締結時に連帯保証人の資格について確認できる書類の提出が必要となります。

- ア 新潟市内に居住し、引き続き2年以上の間、固定資産税年額10,000円以上納めている者
- イ 新潟市内に居住し、固定した収入をもって独立した生計を営む者
- ウ 新潟市内に事務所を有し、当該債務の保証能力を有する団体

### (4) 敷金に関する事項

- ア 敷金の額は月額貸貸借料の3か月分とします。
- イ 敷金は貸貸借契約締結までに、市の指定する方法にて預け入れていただきます。
- ウ 敷金は無利息にて預かり、契約が終了し、貸貸物件の原状回復後、明け渡しが完了したのちに貸貸借料その他債務を清算してお返しするものとします。

### (5) 賃料に関する事項

- ア 月額貸貸借料は「貸貸借料価格提案書様式7」にて提案された価格を基に定めることとします。
- イ 貸貸借料予定額  
月額 216,500円(消費税込)
- ウ 貸貸借料の支払い  
貸付開始日の属する月1か月分の貸貸借料は、契約締結日より30日以内にお支払いください。以降は毎月末日までに翌月分を市の指定する方法にて支払っていただきます。

### (6) 共益費

- ア 共益費は月額貸貸借料に含むものとします。

イ 共益費の内訳は、施設共用部分の電気・照明・給排水・昇降機・衛生清掃・保安警備・その他の維持管理に要する費用とします。

**(7) 駐車料**

ア 来客用駐車場の料金は月額賃貸借料に含むものとします。

イ 敷地内および施設内駐車場は来客用駐車場として一般開放し、専用区画は設けません。なお、施設従事者の駐車場は当該施設内には設けません。

**(8) 光熱水費等の個別経費**

貸付区画内で使用する光熱水費・清掃料・保安警備費・ごみ処理運搬費その他貸室内専用施設・設備の使用料及び維持管理費は賃借人の負担とします。また貸付区画にかかるセントラル空調費用として空調費用単価 (㎡×h 単価) ×貸付面積×営業時間で算出される金額を市に納入していただきます。(平成31年3月分までの空調費用単価は0.6398円です。単価は実績により毎年度改定します。)

**(9) 営業時間および休日**

施設の管理上、営業可能時間は6時から24時までの間とします。また設備点検等のため、年間に数日の休業日を予定しています。休業日の設定については市と事前協議を行い決定するものとします。なお、休業による賃貸借料の返還は行いません。

**(10) 用途の制限**

あらかじめ市の書面による承諾を得ないで提案計画を変更することはできません。また、貸付区画を次に記載する用途に供することはできません。

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する業の営業

イ 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)に規定する事務所

ウ 政治的又は宗教的用途の使用

**(11) 損害保険**

賃借人は自らの負担により借家賠償責任保険、施設賠償保険、火災保険等の損害保険に加入するものとします。

**(12) 権利譲渡等の禁止**

賃借人は市の承認なしに次の行為をしてはならないものとします。なお、承認は書面によるものとします。

ア 貸付区画にかかる賃借権の譲渡、若しくは使用貸借に関する事

イ 本契約に基づく権利の一部もしくは全部を第三者に譲渡し、または担保の用に供すること

**(13) 引き渡し条件**

ア 貸付区画は、平成23年度当庁舎移転開設時における地下テナント区画工事竣工時の原状(スケルトン状態)での引渡しを基本とします。契約締結後の区画内の内装工事、設備整備と契約期間中の当該施設設備の保守・修理・入替え(処分を含む)については賃借人の負担

とします。なお、契約期間中の法定設備（消防設備・換気設備・排煙設備等）、空調設備、昇降設備の保守・修理・入替え（処分を含む）は賃貸人の負担とします。

イ 貸付に伴う法定設備（消防設備・換気設備・排煙設備等）の整備については、賃借人の負担とします。

ウ 賃借人が退去する際は賃借人の負担により、平成23年度当庁舎移転開設時における地下テナント区画工事竣工時の原状回復（スケルトン状態）を基本としますが、使用状態等を踏まえて市と別途協議とします。

## 5 応募先

### (1) 担当（連絡・提出・問い合わせ先）

新潟市 東区役所 総務課

〒950-8709 新潟市東区下木戸1丁目4番1号

電話：025-250-2730

FAX：025-273-0176

電子メール：somu.e@city.niigata.lg.jp

URL：http://www.city.niigata.lg.jp/higashi/torikumi/jigyosya/propo910.html

※実施要項及び提出書類様式集は、このURLからダウンロード可

### (2) 対応可能日・時刻等

来庁・電話 休日を除く、午前9時から午後5時まで

E mail 等 日付等の指定がある場合を除き、終日受信可

### (3) 応募関係書類の提供

応募に係る書類一式は、平成31年2月4日（月）から2月25日（月）までの間で、担当窓口に限り配布します。

## 6 応募者の参加資格要件に関する事項

### (1) 応募者の構成

応募者は継続して3年以上の事業実績をもち、提案する店舗運営における当庁舎のにぎわいづくりを行うために必要な企画力及び継続した管理運営が可能な資本金等の経営能力を備えた単独の法人（以下「応募法人」という。）又は個人（以下「個人応募者」という。）とします。

### (2) 応募者の資格要件

応募法人又は個人応募者となるためには、次の参加資格要件を満たす必要があります。

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

イ 次の法律の規定による申立て又は、通告がなされていない者であること

破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法施行による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条の規定による破産申立て

<p><b>会社更生法</b>（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て、又は同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法施行による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続開始の申立て</p>
<p><b>民事再生法</b>（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、又は平成 12 年 3 月 31 日以前に、同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立て</p>
<p>清算中の株式会社である事業者について、<b>会社法</b>（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条に基づく特別清算の申立て</p>
<p>成年被後見人でないこと</p>
<p>未成年者、被保佐人または被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者</p>
<p>破産者で復権を得ていない者</p>

ウ 応募法人にあつては法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納がないこと、個人応募者については都道府県民税および市町村民税の滞納がないこと（公租公課を滞納していないこと）

エ 新潟市から指名停止の措置を受けていないこと

オ 新潟市暴力団排除条例（平成 24 年新潟市条例第 61 号）に規定する暴力団、暴力団員及び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する者でないこと

カ 本要項第 7 項第 2 号に定める受付期限（平成 31 年 2 月 26 日（火））から過去 2 年以内に、正当な理由がなく新潟市公有財産事務取扱要領による契約を締結せず、又は履行しなかつた事実がないこと

### （3） 応募に当たっての留意事項

ア 応募のために要する一切の費用は、応募者の負担とします。

イ 代理人がこの募集に応募して手続きを行う場合は、「委任状 **様式 1 1**」を担当へ提出（1 部）してください。

※ 従業員（役員を含む）が手続きを行う場合必要となります。

ウ 提出書類の作成に当たっては、言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定める単位を使用してください。

エ 提出書類は一切返却しないものとし、審査以外の目的に使用しません。

オ 提出された書類の追加、差し替え、訂正等はできません。（本市から指示があつた場合を除く）

カ 新潟市情報公開条例（昭和 61 年新潟市条例第 43 号）に基づく情報公開や選定結果の公表等のため、提出書類を公表する場合があります。このとき、市は著作権者の同意を得ずに無償で使用できるものとし、

キ 市は、応募者からの申し込みをもって、本要項及び契約関係書類の記載内容を承諾したものとみなします。

ク 応募者は、提案計画の内容や市との協議事項、交渉内容等について、守秘義務を遵守することとし、市の事前承諾なく、これらの内容を公表してはなりません。

ケ 天災等の不可抗力による場合、又はプロポーザルを公正に執行することができない恐れがあると認められた場合は、既に公告、若しくは通知した事項の変更又は当該プロポーザルの延期、若しくは中止することがあります。なお、この場合において、応募者は、本プロポーザルに要した費用を本市に請求することはできません。

#### (4) 応募の辞退

書類の提出後、手続きの途中で辞退する場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、辞退届（任意様式 1部）を担当へ提出してください。

#### (5) 応募の無効

次のアからコのいずれかに該当する場合は、応募を無効として扱います。

- ア 必要な資格を有していない者の応募及び応募者の委任を受けていない者の応募
- イ 貸貸借料提案価格の記載事項のうち、提案価格、応募者名その他主要な事項が識別しがたい価格提案
- ウ 応募保証金を納付しない者がした応募
- エ 同一応募者が2つ以上の応募をしたときは、その全部の応募
- オ 不当に価格をせり上げ又はせり下げるなどの不正な行為が確認された場合は、その全部の応募
- カ 提出書類の押印を必要とする場所に押印のない応募
- キ 提出書類に虚偽の記載がある場合の応募
- ク 金額欄を訂正した書類による応募
- ケ 強迫による応募
- コ その他応募に関する条件に違反した応募

#### (6) 物件概況（現地見学）

平成31年2月13日（水）に現地見学を行います。希望される方は、「現地見学会参加申込書様式9」を電子メールにより平成31年2月8日（金）までに提出して下さい。

- ア 見学開始時刻については、前日までに連絡します。
- イ 区画内部の見学は1事業者1回限り、15分以内とします。

#### (7) 質疑応答

本実施要項の記載事項などに係る質疑については平成31年2月4日（月）から2月20日（水）午後5時までに「質問書 様式10」を担当へ電子メールにて提出してください。

- ア 回答は、平成31年2月22日（金）までに本市ホームページに公表します。なお、本回答は、本実施要項の補足、追加、解釈等の効力を有します。
- イ 全ての質問及び回答について、回答日から平成31年3月20日（水）まで、新潟市ホームページに掲載及び受付等窓口で閲覧に供します。また、アイデア保護等の観点から公表に支障となり得る内容の質問は、ご遠慮ください。
- ウ 単なる意見の表明と解される質問等については、回答しないことがあります。
- エ 手続等の修正や諸注意等をお知らせする場合があります。

## 7 一次審査書類（参加意思表明書及び資格審査書類）の提出

### (1) 必要書類

ア 応募者は、参加意思表明書様式1を提出のうえ、次に掲げる書類（以下「資格審査書類」という。）を担当へ提出してください。

イ A4判の大きさを1部提出してください。

ウ 期日までに必要書類が整わない場合は、受付できません。

書類名（一次審査）	備考
① 様式1 参加意思表明書	
② 様式2 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（役員等一覧表を含む）	
③ 様式3 会社概要・事業経歴書	
④ 会社案内（パンフレット等）	該当ある場合
⑤ 法人登記事項証明書※1（履歴事項証明書）	要申請
⑥ 定款、規約その他これに類する書類（原本証明が必要）	複写可
⑦ 印鑑登録証明書※1	要申請
⑧ 決算書類（最近期3期分の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）	任意様式
⑨ 納税証明書（都道府県税、市町村税、消費税及び地方消費税、法人税）※2	要申請
⑩ 一次審査結果通知のための長3号封筒（住所、氏名を記載し、82円切手を貼付）	

※1 発行日から3か月以内のものとしします。

※2 本社（店）等及び個人の所在地である自治体及び税務署で交付を受け、発行日から1か月以内のものとしします。

### (2) 受付期間

平成31年2月14日（木）から2月26日（火）正午までの間で、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、担当（窓口）へ提出してください。

### (3) 資格確認基準日

上記の資格要件等の確認基準日は、参加意思表明書の受付を受理した時点とします。

なお、確認基準日以降に、応募法人又は個人応募者が本実施要項の参加資格要件における基本的な要件のいずれかを満たさなくなり、且つそれにより当該応募者として適正でないとなし本市が判断した場合には、参加資格を取り消すことがあります。

### (4) 一次審査の方法（失格事項）

応募者が、参加資格要件を満たしているかを担当が資格審査書類を確認することで審査を行います。要件が満たされないと判断された応募者は、この時点で失格となります。

### (5) 一次審査結果の通知

平成31年3月6日（水）までに、審査を通過した方に対してはその旨及び二次審査に必要な書類の提出の要請を、通過しなかった方に対してはその旨及びその理由並びに理由の説明を

求めることができる旨を書面で通知します。

#### (6) 一次審査結果への異議等

通過しなかった理由についての説明を求める場合を除き、審査に関する質問や異議について、一切応じません。一次審査を通過しなかった者は、一次審査結果通知に記載された期限までに、その理由の説明を求めることができます。説明を求める場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、「理由説明要求書 **様式4**」を担当へ提出してください。なお、理由説明要求書の提出期限の日から7日以内に、その理由を提出者に対し書面にて通知します。

## 8 応募保証金

### (1) 応募保証金の納付

一次審査を通過した者は、貸借料予定額12か月分の100分の5以上の応募保証金を平成31年3月14日（木）までに、一次審査結果通知と同時に交付する納入通知書により納付してください。

### (2) 応募保証金の返還等

#### ① 最優秀提案者及び次点者に決定されなかった場合

最優秀提案者及び次点者に決定されなかった場合（審査を通過しなかった場合、募集手続きの途中で辞退した場合、応募が無効とされた場合）は、後日指定された金融機関の口座に振り込む方法により返還します。なお、振り込みまでに3週間程度の期間を要します（金融機関や応募保証金の納付日により、振り込み要する期間が異なることがあります）。

※応募保証金は、その受入期間について利息を付しません。

#### ② 最優秀提案者に決定された場合

最優秀提案者に決定された場合は、応募保証金は返還せず、契約締結の際敷金の一部に充当します。最優秀提案者が指定された期日までに貸借契約を締結しないときは、最優秀提案者の決定は無効となり、この場合の応募保証金は市に帰属することになります。

#### ③ 次点者に決定された場合

次点者に決定された場合、次点者の地位が消滅するまでの間、応募保証金は返還しません。次点者の地位が消滅した場合又は次点者の地位を辞退した場合は、上記「①最優秀提案者及び次点者に決定されなかった場合」に準じ応募保証金を返還します。また、最優秀提案者に代わって貸借契約を締結することとなった場合は、上記「②最優秀提案者に決定された場合」に準じ手続きを行います。

## 9 二次審査書類（事業計画及び価格提案書）の提出

二次審査は、一次審査を通過した者（以下「提案者」という。）を対象に行うものとし、価格面のみにより選定するものではなく、出店事業計画（以下「提案計画」という。）と貸借料提案価格（以下「提案価格」という。）の両面から、総合的に審査することで優れた提案を選定する公募型プロポーザル方式を採用するものとします。

### (1) 必要書類

- ア 提案者は、二次審査に当たり、次の書類を提出してください。なお、各様式の記載方法等については、様式集の提案書作成上の留意点や各様式の備考欄等を参照してください。
- イ 書類提出後は資料の追加、差し替え、訂正等はできません。
- ウ 一つの資料について、2ページ以内に収めることとし、両面印刷を可とします。

No.	書類名（二次審査）	部数	様式
1	事業計画提案書	10	様式5
2	レイアウト予定図	10	様式6
3	賃貸借料価格提案書	1	様式7
4	応募保証金納入済領収書 <sup>※1</sup>	1	
5	応募保証金返還指定金融機関届	1	様式8
6	二次審査結果通知のための長3号封筒 (住所、氏名を記載し、82円切手を貼付)	1	

※<sup>1</sup> 書類提出時に担当窓口にて写しをとり原本をお返しします。

※ 提出部数10部と指定しているもののうち、5部は提案者名が特定される表現を避けたものとしてください。

※ レイアウト予定図は提案時におけるおおよその内容で構いません。

※ 価格提案書は、必要事項を記載し、長3号封筒に入れ、封筒記載例のとおり応募者の氏名、住所を記載し、印鑑登録印で封緘してください。

## (2) 受付期間

平成31年3月14日（木）から3月20日（水）午後5時までの間で、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、担当（窓口）へ提出してください。

期日までに提出がなかった場合、辞退したものとみなします。

## (3) 事業計画提案上の留意事項

- ア 複合施設である当庁舎利用者の特性も踏まえた事業提案であること
- イ 安定した事業運営のための手法について具体的に提案すること
- ウ 主要顧客層に対する集客手法について具体的に提案すること
- エ 既存地下テナント業者と競合しない事業提案であること

## (4) テナント運営における順守項目

- ア 貸付区画の40%以上の面積を店舗スペース（利用客が立ち入ることができるスペース）として提案すること
- イ 営業日は週5日以上とし、営業開始時間が16時以降とならないこと

# 10 二次審査の実施方法

## (1) ヒアリングの実施

提案者には事業計画について説明を行っていただき、その後ヒアリングを実施します。

開催は、平成31年3月27日（水）を予定しており、時間、場所等の詳細事項については、

書面で別途通知します。なお、事業計画説明及びヒアリング時に使用できる資料は、事前に提出をいただいた提案書類のみとなります。

ヒアリングに参加できる者は各提案者3名以内とし、提案者による説明時間は10分以内とします。

## (2) 評価委員会の開催

ヒアリング終了後に評価委員会を開催し、それぞれの提案を評価項目に照らして採点します。各審査委員が採点した事業計画点の平均点（小数点第2位切捨）が各提案者に付与されます。事業計画点と提案価格点（小数点第2位切捨）の合計点（小数点第1位切捨）が各提案者に付与される得点となります。

この結果、最も高い得点を得た者が最優秀提案者に、次に高い者が次点者に選定されます。また、最も高い得点で同点の者が2者以上ある場合は、事業計画点が最も高い者を最優秀提案者に選定します。この場合において、最も高い事業計画点で同点の者が2者以上あるとき、又は次に高い事業計画点で同点の者が2者以上あるときは、抽選により、それぞれを選定することとします。

## (3) 評価項目

評価項目		評価の視点・基準等	配点
<b>事業計画</b>			<b>90点</b>
内容 評価	事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>取扱い商品やサービス</li> <li>営業時間、休業日</li> </ul>	15点
	既存店との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存テナントと事業内容が競合しないか</li> <li>既存テナントに波及効果が見込まれるか</li> </ul>	5点
	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>安定した事業運営実績とそのため手法</li> <li>実施にあたり適正な人員配置であるか</li> <li>安心・安全利用できるような管理体制が整っているか</li> </ul>	15点
	募集趣旨との整合性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎全体の賑わいづくりに資するものか</li> <li>庁舎全体の利便性向上、機能強化への貢献度</li> <li>地域の活性化に資するものであるか</li> </ul>	25点
	財務 状況 評価	事業資金計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業開始後の収益性</li> <li>事業開始後の安定性</li> </ul>
経営状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>最近期3期分決算からの収益性</li> <li>最近期3期分決算からの安定性</li> </ul>	20点
<b>提案価格</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>提案価格点=提案価格÷最高価格×10</li> </ul>	<b>10点</b>
<b>計</b>			<b>100点</b>

#### (4) 失格事項

市がやむを得ないと判断する事由以外で次のいずれかに該当する場合は、失格となります。

- ア ヒアリングを欠席したとき、又は指定時刻までに参集できなかったとき
- イ 事業計画点と提案価格点の合計点が50点に満たないとき
- ウ 各委員が採点した事業内容、既存店との連携、実施体制、募集趣旨との整合性、事業資金計画および経営状況の評価項目のうち、いずれかに0点が配点されたとき
- エ 提案価格が賃貸借料予定額を下回っていたとき
- オ テナント運営における順守項目を満たしていないとき

## 11 最優秀提案者及び次点者の決定

### (1) 最優秀提案者及び次点者の決定

- ア 評価委員会における選定結果を踏まえ、最優秀提案者及び次点者を新潟市長が決定します。
- イ 最優秀提案者及び次点者の地位を辞退したい場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、「辞退届 任意様式」を担当へ提出（1部）してください。ただし、辞退した場合、正当な理由なく市と契約を締結しなかった者とみなします。
- ウ 最優秀提案者及び次点者に該当する者がいなかった場合、本事業者公募型プロポーザルを中止することとします。

### (2) 二次審査結果の通知

平成31年4月上旬には審査結果を書面で通知します。

### (3) 二次審査結果への異議等

最優秀提案者又は、次点者に決定されなかった理由についての説明を求める場合を除き、審査に関する質問や異議には一切応じません。二次審査結果通知に記載された期限までに、その理由の説明を求めることができます。説明を求める場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、「理由説明要求書 様式4」を担当へ提出してください。なお、理由説明要求書の提出期限の日から7日以内に、その理由を提出者に対し書面で通知します。

### (4) 二次審査結果の公表

最優秀提案者及び次点者の決定日から14日以内に、次の事項について公表することとします。公表の方法は、新潟市ホームページで掲載するほか、担当（窓口）において、書面での閲覧に供します。なお、最優秀提案者を除いた他の提案者の氏名、提案計画内容は非公表とします。

- ア 応募者数
- イ 最優秀提案者
- ウ 評価点数（事業計画点と提案価格点を区分）
- エ 評価委員会構成員の氏名

## 12 賃貸借契約等に関する事項

区画店舗賃貸借契約書に記載される事項のほか、次のことについて留意ください。

(1) 賃貸借契約の締結

- ア 最優秀提案者が決定した日から10日以内に、区画店舗貸付契約（以下「契約」という。）を締結するものとします。なお、正当な理由なくして期日までに締結に至らないときは、最優秀提案者の決定は無効となります。
- イ 最優秀提案者が期日までに市と契約を締結しない場合、市は最優秀提案者に代わって次点者との間で契約を締結することができるものとします。
- ウ 契約を締結する際の書類のうち、応募時に提出済のもので、その内容に変更のないものについては、再度提出する必要はありません。
- エ 契約を締結することによって生じる権利義務を第三者に譲渡し又は担保に供することを禁じます。
- オ 次点者の地位は、物件引渡しをもって消滅するものとし、この場合はその旨を書面で通知します。それまでの間、第三者に当該次点者の地位を移転することはできません。
- カ 次点者の地位を辞退したい場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、「辞退届 任  
意様式」を担当へ提出（1部）してください。

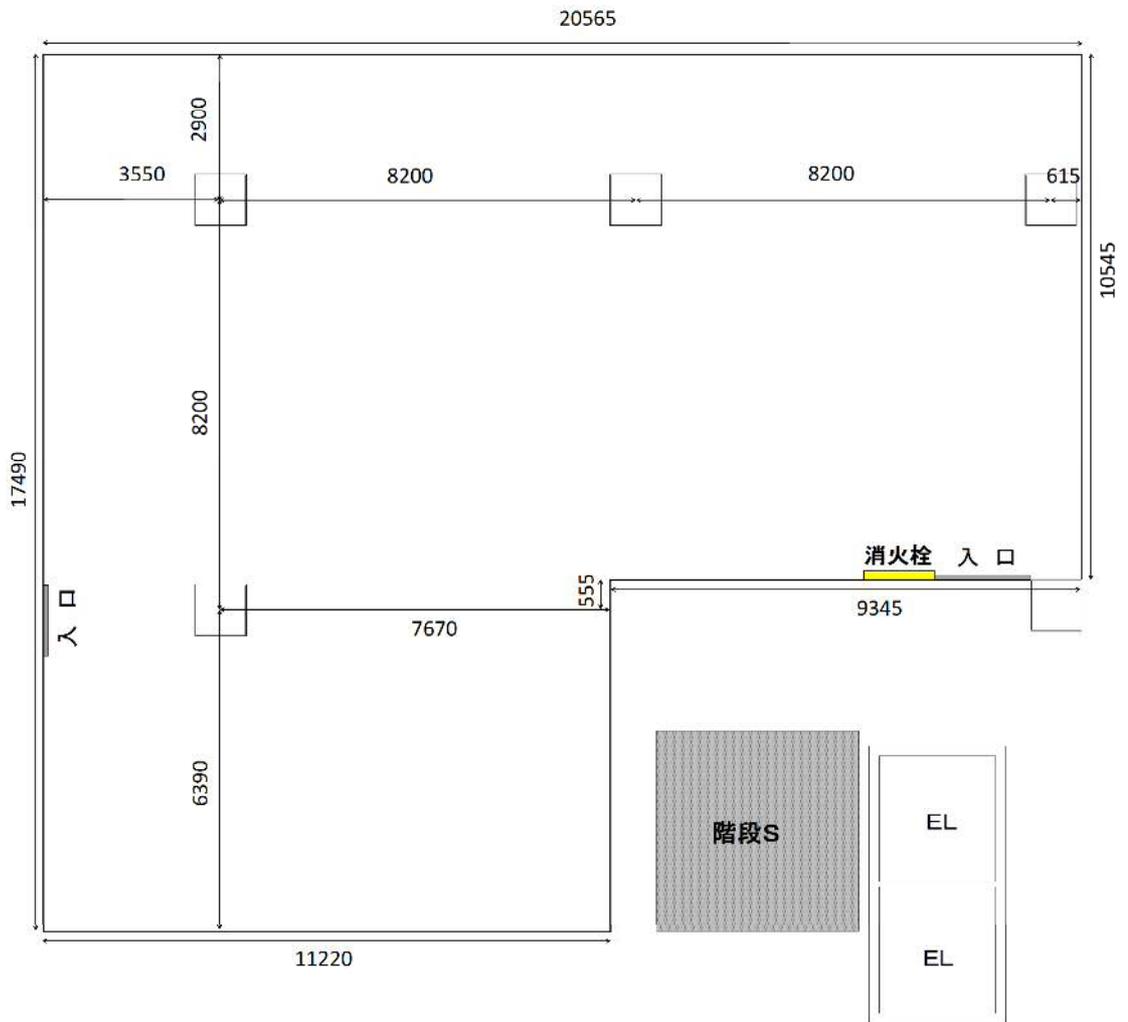
(2) その他特記すべき事項

- ア 契約者及びその従事者、取引先納入業者は市が別に定める管理運営規則を順守するものとします。
- イ 営業種目、取扱い品目及び提供されるサービスの追加、削減、変更については市との事前協議を必要とします。
- ウ 営業時間、休日は市と協議のうえ最終決定するものとします。
- オ 内装工事期間中は、庁舎全体の利用者の安全の確保及び騒音、振動等により近隣テナントの営業に支障を及ぼすことのないよう十分配慮してください。

### 13 物件調書

所在地	新潟市東区下木戸1丁目493-4外			
地積	16,663.97㎡	地目	宅地	
接道道路の幅員及び構造	主要地方道新潟港横越線（幅員約19.3～15.9m）に接する 市道東3-393号線（幅員約約9.3m～6.1m）に接する 市道東3-395号線（幅員約7.6m～6.3m）に接する			
法令等に基づく制限	都市計画区域	新潟都市計画区域		
	用途地域	工業地域		
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他の制限	用途地域による建築物の用途制限		
私道の負担等	負担の有無	無	負担の内容	
供給処理施設の状況	供給処理施設		事業所名	事業所名 電話番号
	電気	引込み可	東北電力㈱	0120-175-377
	上水道	引込み可	新潟市水道局	0120-411-002
	下水道	引込み可	下水道管理センター	025-281-9062
	ガス	引込み可	北陸ガス㈱	025-228-2131
交通機関	バス	新潟交通バス「下木戸」より約190メートル		
	鉄道	JR「大形」駅から道路距離で約4,600メートル		
	空港	新潟空港から道路距離で約5,400メートル		
公共施設 (現地から)	施設名		現地からの距離	
	新潟東警察署		約148メートル	
	新潟東消防署		約1,370メートル	
	山の下まちづくりセンター		約2,140メートル	
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き渡しは平成23年度当庁舎移転開設時における地下テナント区画工事竣工時の原状（スケルトン状態）を基本とします。</li> <li>契約締結後、市との協議を経て内装工事に着手していただきます。</li> </ul>			

貸付区画



## 区画店舗賃貸借契約書（案）

## 区画店舗賃貸借契約書

下記契約要目表（以下「要目表」という。）の貸付人新潟市（以下「甲」という。）と借受人（以下「乙」という。）とは、要目表(1)欄に記載された市有財産について、次の通り賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

契 約 要 目 表				
貸付人（甲）	新潟市 新潟市長 中原 八一			
借受人（乙）				
連帯保証人（丙）				
事項	関係条項	摘 要		
(1) 貸付物件	第2条	建 物	名 称	新潟市東区役所庁舎
			所 在 地	新潟市東区下木戸1丁目4番1号
			構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階
		及 び 対 象 区 画 積 算	地下 1階	294.96 m <sup>2</sup> (約 89 坪)
			階	m <sup>2</sup> (約 坪)
			合 計	294.96 m <sup>2</sup> (約 89 坪)
※契約面積は壁芯計算による。別紙図面網掛部分。				
(2) 本物件引渡日	第4条	2019年5月1日 又は甲乙間で別途合意した日		
(3) 貸付期間	第5条	2019年5月1日から 2024年3月31日まで		
(4) 貸付料	第6条	月 額 金	〇〇〇, 〇〇〇 円	※審査の結果により決定した金額 (消費税込)
(5) 貸付料の納付	第8条	甲の発行する納入通知書により納付		
(6) 敷金	第10条	予約契約時預託金額		円
		契約時		円
		合計		〇〇〇, 〇〇〇 円 (貸付料の3ヶ月分)

## 契約条項

### (契約の本旨)

第1条 甲は本物件を乙に貸し付けし、その使用収益を為さしめることを約し、乙はこれを借り受けするものである。

### (本物件の表示)

第2条 本物件及び契約面積は要目表(1)及び添付図面に表示のとおりとする。

### (指定用途)

第3条 乙は本物件を乙の店舗及び事務所の目的のみに使用する。

2 乙は、貸付物件を、貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画(工作物の配置計画を含む)どおりの用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

### (本物件引渡日)

第4条 本物件引渡日は要目表(2)記載のとおりとする。

2 甲の責に帰すことの出来ない事由により、本物件引渡日が遅延する場合、本物件引渡日を甲乙間で協議し決定するものとする。この場合乙は甲に対し何ら請求をなさないものとする。

### (貸付期間)

第5条 貸付期間は要目表(3)に記載のとおりとする。

2 甲又は乙が期間満了の6か月前までに各相手方に対し書面により更新しない旨の通知等別段の意思表示をしない限り、本契約は期間満了の日の翌日から更に1年間更新するものとし、別途契約を締結する。その後も同様とする。

### (貸付料)

第6条 貸付料は要目表(4)に記載のとおりとする。但し、1か月未満の貸付料は、当該月の日数による日割計算とする。

2 貸付料発生日は、貸付開始日とする。

### (その他費用の負担)

第7条 乙の本物件使用に関連して生ずる次の費用は乙の負担とする。

- (1) 本物件内の光熱水費(冷暖房費及び空調運転管理費を含む)。
- (2) 本物件内の清掃料。
- (3) 本物件内の防犯・警備に係る経費。
- (4) ゴミ運搬費、処理費。
- (5) 管球等、本物件内における消耗品の交換費。
- (6) 借家人賠償にかかる損害保険料。

(7) その他賃借人として負担すべき費用。

(貸付料等の納付)

第8条 乙は第6条に定める貸付料の翌月分を毎月末日（銀行休業日の場合には前営業日）までに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。

2 乙は第7条第1号に定める光熱水費のうち、甲へ納付するものについては、毎月甲が指定する期日までに、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。

(貸付料等の改定)

第9条 甲及び乙は、本契約更新の際に協議の上、貸付料等を改定する場合があることを合意する。但し、土地建物の公租公課、その他の負担の増減、経済情勢、物価の変動又は近隣建物賃借料との比較上不相当となったときは、契約期間中といえども甲乙協議のうえ改定することができる。

(敷金)

第10条 乙は、甲に対する本契約に基づく一切の債務並びに本契約終了までの間に生じた乙の甲に対する総ての債務を担保するため、敷金として要目表(6)記載の金額を甲に預託する。但し、敷金には利息をつけない。

2 乙は、敷金をもって乙の甲に対する貸付料その他の債務の支払いに充当若しくは相殺することを主張できない。

3 甲は、乙が貸付料等の支払遅延その他本契約に基づく債務の履行をしない場合は、何等の催告なしに敷金をもってこれらの一部又は全部をこれに充当することができる。このとき、乙は敷金が充当された旨の通知を受けた日から5日以内に敷金不足額を補填しなければならない。

4 甲は、本契約が終了した場合は、乙が第21条に従って本物件を完全に明渡しかつ乙の甲に対する一切の債務を精算した後に、敷金を1か月以内に乙へ返還する。

5 乙は、敷金に関する返還債権を第三者に譲渡し又は債務の担保の用に供してはならない。

6 乙は、貸付料が改定された場合に、預託済の敷金が改定後の貸付料の3か月分の金額を満たさないこととなったときは、甲の指定する期日までに不足額を追加預託する。

(遅延損害金)

第11条 乙が第8条第1項又は第2項に基づき、甲が定める納入期限までに貸付料または光熱水費を納入しない場合には、納入期限の翌日から納入する日までの期間について新潟市公有財産規則（昭和59年規則第19号）で定める割合により算定した遅延損害金を、貸付料又は光熱水費の納入と同時に甲に支払わなければならない。

(使用上の制限)

第12条 乙は、次の行為を行なう場合は、事前に書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- (1) 貸付物件について第3条において規定する使用目的、利用計画の変更若しくは貸付物件の様式替、諸造作・設備の新設、付加、除去、改造等により現状を変更（貸付物件の修繕及びその他軽微な変更を除く。）しようとする場合。
  - (2) 建物の維持保全を害する恐れのある重量物、危険物を搬入する場合。
  - (3) 本物件外に乙に係る看板、広告物等を設置すること。
- 2 前項の工事等に要する費用はすべて乙の負担とする。
  - 3 第1項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(権利譲渡等)

第13条 乙は、甲の承認なしに次の行為をしてはならない。

- (1) 本物件にかかる賃借権の譲渡、転貸若しくは使用貸借すること。
  - (2) 本契約に基づく権利の一部若しくは全部を第三者に譲渡し、又は担保の用に供すること。
- 2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(物件保全義務)

第14条 乙は善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全につとめなければならない。

(修繕)

- 第15条 本物件及び甲の設置した諸造作・設備の破損・故障・損耗（汚れを含む。以下同じ。）等により修理の必要を生じ、又は生じる恐れがあるときは、乙は速やかに甲に通知する。
- 2 前項の通知により甲が必要と認めた修理は、甲がその費用を負担して実施する。但し、本物件内の天井・壁・床の塗装替・張替等の修理、又は乙の責に帰すべき事由により生じた修理は乙がその費用を負担する。
  - 3 乙は、前項ただし書の修繕及び乙の費用負担で行った諸造作・設備等の修繕を自己の責任と費用負担で行なう場合であっても、予め甲に通知し承諾を得るものとし、またその方法等につき甲の指示があるときはこれに従う。

(実地調査等)

第16条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じた時は、予め乙へ通知した上で、乙に対し実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 建物の保守管理上必要があるとき。
- (2) 第8条に定める貸付料の納付がないとき。
- (3) 第12条及び第13条に定める行為について甲の承認を受けなかったとき。

(違約金)

第17条 乙は第5条に定める貸付期間中に、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ

当該各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第3条又は第13条に定める義務に違反した場合は、〇〇〇, 〇〇〇円とする。

(2) 第12条又は第16条に定める義務に違反した場合は、〇〇〇, 〇〇〇円とする。

2 前項に定める違約金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(登記事項又は身分等の変更の通知)

第18条 乙は、その所在地、商号、代表者、事業目的、資本金その他商業登記事項若しくは身分上に重要な変更があったときは、遅滞なく書面をもって甲へ通知する。

(契約の解約及び解除)

第19条 賃貸借期間中において、乙は甲に対し解約日の6か月前までにそれぞれ書面によりその予告をしなければならない。乙は前記による解約日を甲の承諾なくして変更することはできない。また、乙が甲に対し前項の解約の申し入れをしないときは、たとえ本物件を退去しても契約は終了せず、乙は貸付料等を支払わなければならない。

2 乙は前項の予告にかえて、貸付料の6か月相当額の金員を甲に支払い即時解約することができる。

3 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、この契約を解除し、乙に退去を求めることができる。

(1) 貸付料、その他の債務の支払いを2ヶ月分以上滞納したとき。

(2) 第3条の指定用途以外に本物件を使用したとき。

(3) 第10条に定める期日までに敷金の預託を行わなかったとき。

(4) 他の借受人又は第三者に著しく迷惑を及ぼす行為をしたとき。

(5) 甲の承認なしに第12条第1項の各号に掲げる行為を行なったとき。

(6) 第13条第1項の各号の規定に違反したとき。

(7) 強制執行、滞納処分を受け、支払い停止の状態となったとき。

(8) 破産、民事再生、会社更生等の申し立てを受け、又は自ら申し立てをしたとき。

(9) 主務官公庁からの禁止若しくは営業停止処分を受け、又は自ら営業廃止、解散等の決議をしたとき。

(10) 役員が死亡し、若しくは成年被後見人又は被補佐人の宣告を受け、乙が本契約に基づく義務を履行することが困難となったとき。

(11) 第6号又は第7号の事由が生ずるおそれが生じた場合、その他著しく信用を失墜する事実があったとき。

(12) 本物件内において刑事上の違法行為が行われ、又は公序良俗に反する行為が行われたとき。

(13) 暴力団又は暴力団員（新潟市暴力団排除条例（平成24年新潟市条例第61号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第3号に規定する暴力団員をいう。（以下「暴力団員等」という。以下この項において同じ。））であると認められる場合

(14) 役員等（借借人が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はそ

の支店若しくは営業所の代表者その他これらと同等の責任を有する者をいい、法人以外の団体である場合は代表者、理事その他これらと同等の責任を有する者をいう以下この項において同じ。) が暴力団員等であると認められる場合

(15) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる場合

(16) 役員等が自己、その属する法人その他の団体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員等を利用したと認められる場合

(17) 役員等が、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等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められる場合

(18) 役員等が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すると認められる場合

(19) 本物件を風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用、暴力団等の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する用その他社会通念上不適切と認められる用に供したとき。

(不可抗力による契約の終了)

第20条 本物件が甲乙いずれかの責にも帰すことが出来ない天災地変等の不可抗力によって滅失、毀損しその原状回復が困難となったときは、本契約は当然に終了し、甲乙ともに相手方に対し何ら請求をなさないものとする。この場合、甲は受領済の金員を遅滞なく、無利息にて乙に返還するものとする。

(原状回復等)

第21条 乙は、本契約終了と同時に、甲の指示に従い次の定めに基づき本物件を明渡す。

(1) 乙は、乙の費用により新設・付加した貸室の壁、天井、床仕上材、諸造作・設備等、及び乙所有の備品等を解体・撤去し、原状復旧して甲に明渡す。但し、甲が残置を承認した物件についてはこの限りではない。

(2) 乙は、甲の費用により設置した本物件の壁、天井、床仕上材等を著しく汚損、破損等した場合は、甲の指示に従って塗装・貼替する。

(3) 前2項の原状回復にかかる工事・撤去費用は乙が負担する。

(4) 本契約終了時に本物件内又は建物内に残置された物件があるときは、乙が甲にその時点でこれを無償譲渡したものとみなすこととする。この場合、甲は撤去・処分に要した費用を乙に請求することができる。

(5) 本契約終了と同時に乙が本物件を明け渡さないときは、乙は、契約終了の翌日から明渡し完了に至るまでの期間につき、貸付料の倍額の金銭を甲に支払い、かつ明渡し遅延により甲が被った損害を賠償する。

(6) 乙は、本物件の明渡しに際し、本物件内諸造作・設備等に支出した諸費用の償還、又は移転料・立退料・その他事由・名目の如何にかかわらず一切の請求をしない。また、乙は、本物件内又は建物内に乙の費用をもって設置した諸造作・設備等の買取りを甲に請求しない。

(貸付料の精算)

第22条 甲は、本契約が解除された場合には、既納の貸付料を日割りをもって精算し、未経過期間に係る貸付料を乙に返還する。

(損害賠償)

第23条 乙（乙の使用人又は同居人、来訪者、請負人等を含む）が、故意又は過失により、本建物、本物件、他の賃借人又は第三者に人的、若しくは物的損害（破損、故障等）を与えたときは、乙は速やかにその旨を甲に通知し、かつその請求に従い直ちに原状回復その他の方法により損害の賠償をしなければならない。

(免責)

第24条 地震・火災・水害等の災害、盗難その他甲の責に帰することのできない事由により乙の被った損害に対しては、甲はその責を負わない。

2 甲が必要と認める修理・変更・改造あるいは保守作業（停電・断水を含む）等を適切に実施した場合、乙が不便・損害を被ることがあっても甲はその責を負わない。

(有益費などの放棄)

第25条 乙は第5条に規定した貸付期間が満了した場合又は第19条の規定により契約が解除された場合において、乙が支出した必要経費及び有益費等については、甲に対してその償還を請求することができない。

(連帯保証)

第26条 連帯保証人（以下「丙」という。）は、この契約条項を承認し、乙と連帯してこの契約にかかる債務を負担するものとする。

2 丙が欠けた時、又は連帯保証人として不相当であると甲が認めるときは、乙は直ちに他の連帯保証人を選任し、甲の承諾を得なければならない。

3 本契約が更新された場合も丙はその地位を継承することとする。

(消費税及び地方消費税)

第27条 貸付料に係る消費税及び地方消費税は、法律に定める税率により算出した税額を乙が負担する。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第28条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(承諾事項)

第29条 乙は、甲が本契約に基づく賃貸借の運営管理実務について、甲又はその指定する第三者に行わせることにつき予め承諾する。

(裁判管轄)

第30条 本契約に関する訴えの管轄は、新潟市を管轄区域とする新潟地方裁判所とする。

(特約又は特例等の措置)

第31条 この契約についての特約又は特例その他必要な事項については、別紙に定める。

上記の契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成31年 4月 日

貸付人 (甲) 新潟市  
新潟市長 中原 八一

借受人 (乙) 住所  
氏名

連帯保証人 (丙) 住所  
氏名