

市庁舎商業施設に係るプロパティマネジメント 業務委託契約書兼定期建物賃貸借契約書（案）

第1章 総則

（目的）

第1条 甲（横浜市）及び乙（〇〇）は、甲が所有する別紙1の契約要目表（以下「契約要目表」という。）①記載の建物概要のうち、同表②に記載する商業施設及びその附属施設の部分について、横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例（平成29年12月横浜市条例第41号）に基づいて運営することを目的として、以下の条項により、プロパティマネジメント業務委託契約及び定期建物賃貸借契約を締結する。

（定義）

第2条 この契約書(別紙及び質問回答書を含む。以下「契約書等」という。)において用いる用語の定義は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 本建物 甲が所有する契約要目表①に記載する建物をいう。
- (2) 本施設 本建物のうち、契約要目表②に記載する商業施設及びその附属施設をいう。
- (3) 条例 横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例をいう。
- (4) 定期建物賃貸借契約 借地借家法（平成3年法律第80号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約をいう。
- (5) PM業務 本施設に係るプロパティマネジメント業務をいい、第4条第2項各号に掲げる業務を内容とする。
- (6) テナント賃料 本建物又は本施設に関し乙と転借人(その予定者、候補者等を含む。以下この号及び次号並びに第41条において同じ。)との間において、転借人から乙に支払われるべき一切の収入額（賃料、共益費、看板使用料、自動販売機使用料その他本建物又は本施設の使用収益又は諸契約に関し、転借人から金銭の受入がある場合には、これら全てを含むものとする。ただし、光熱水費、原状回復費用、損害賠償金、違約金、延滞料その他これらに準ずるもの及び敷金、保証金その他の預り金は除く。）をいう。
- (7) テナント賃料等 テナント賃料及び本施設に係る転借人との間において、転借人から乙に支払われるべき光熱水費、原状回復費用、損害賠償金、違約金、延滞料その他これらに準ずるものをいう。

- (8) テナント敷金 本施設に係る乙と転借人との契約に基づき、転借人から乙に支払われるべき敷金、保証金その他の預り金をいう。
- (9) 賃貸借賃料 本施設の賃貸借に関し、乙が甲に支払うべき賃料をいう。

(総則)

第3条 甲及び乙は、この契約書等に従い、日本国の法令を遵守し、本契約（この契約書等を内容とする契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。

- 2 乙が共同企業体を結成している場合においては、甲は、この契約に基づくすべての行為を共同企業体の代表者に対して行うものとし、甲が当該代表者に対して行ったこの契約に基づくすべての行為は、当該共同企業体のすべての構成員に対して行ったものとみなし、また、乙は、甲に対して行うこの契約に基づくすべての行為について当該代表者を通じて行わなければならない。

第2章 プロパティマネジメント業務委託

第1節 総則

(PM業務)

第4条 甲及び乙は、条例にのっとり本施設を運営することを相互に認識し、乙は、次に掲げる条例第3条に定められた本施設の運営に当たっての基本方針（以下「基本方針」という。）の達成に最善を尽くすものとする。

- (1) みなとみらい21地区、関内地区等の結節点に位置し、水辺にもつながる立地の特性を生かし、新たなにぎわいの創出及び都心臨海部全体の活性化に資すること。
- (2) 横浜の歴史、文化等の特色を大切にし、横浜らしさを表す施設とすること。
- (3) 横浜市市庁舎に併設されるのにふさわしい施設とすること。
- (4) 横浜市市庁舎及び本施設への来訪者、職員等の利便に資する施設とすること。
- (5) 甲の歳入の確保に配慮して運営すること。

2 乙は、本施設のプロパティマネージャーとして、次のPM業務を行うものとする。

(1) 年度業務計画策定等業務

次節の定めるところにより、本施設の基本方針を踏まえた各年度のPM業務の具体的な内容・範囲その他必要な事項を定めた年度業務計画を作成する業務をいう。

(2) テナント募集業務

第3節の定めるところにより、甲の指示に従うとともに、甲の承諾を得て、本施設に係る転借人の誘致、決定に関して実施する業務をいう。

(3) 転貸借契約関連業務

第4節の定めるところにより、甲が指定する方法及び内容に従い、本施設に係る転賃借契約の締結、変更及び解除に関して実施する業務をいう。

(4) テナント賃料等関連業務

第5節の定めるところにより、甲が指定する方法及び内容に従い、テナント賃料等及びテナント敷金の入金、督促、未納の場合の法的措置等を実施する業務をいう。

(5) テナント管理業務

第6節の定めるところにより、本施設について、第13条第1項に定める本施設又は本建物の管理運営上必要な諸規則（以下「管理規約」という。）を転借人に遵守させ、テナント協議会を開催し、防災対策を実施するとともに、転借人による内装工事等（第8条第1項第10号に規定する内装工事等をいう。）、修繕、原状回復、明渡し等に関し転借人が遵守すべき事項について、転借人に遵守させ、又は転借人を指導する等の業務をいう。

(6) 本施設の企画運営業務

第7節の定めるところにより、本施設の企画・運営を行う業務をいう。

(7) 業務報告関連業務

第8節の定めるところにより、PM業務の実施状況について、月次、年度及び随時において甲に報告するとともに、セルフモニタリングを実施し、及び甲によるモニタリングを受ける業務をいう。

(8) その他のPM業務

第9節の定めるところにより、第1号から前号までに定めるもののほか、本施設の附属施設及び空室部分の管理その他付帯する業務を行う業務をいう。

3 乙は、善良なる管理者の注意をもってPM業務を実施するものとし、その実施に当たっては、この契約書等に定めるもののほか、次条の規定に基づき作成した年度業務計画に従うものとする。この場合において、乙が本契約のPM業務に関連し、本契約開始前に発生する業務（以下「開業前PM業務」という。）について、甲から委託された業務がある場合には、当該開業前PM業務の成果物にも従うものとする。

4 乙は、PM業務を行うに際し、法令上必要な免許・登録等を受けるものとする。

第2節 年度業務計画策定等業務

（年度業務計画の策定等）

第5条 乙は、別紙2の甲が実施した本契約の相手方を選定するための公募に際して自ら提案した内容（以下「公募時提案内容」という。）、別紙3の開業前業務計画、横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会の意見等に従い、かつ、基本方針を達成できるような年度業務計画を策定し、毎年4月中旬まで（初年度については、運営開始の90日前まで）

に、甲に提出しなければならない。

- 2 乙は、次の事項は必ず年度業務計画に盛り込むこととする。
 - (1) コンセプト・MDプラン（業種業態構成案）
 - (2) 転借人の退去・入居・期間満了の予定
 - (3) 空室部分及び空室予定部分の募集計画（テナント賃料等の誘致条件等含む）
 - (4) 賃料等改定計画
- 3 年度業務計画については、甲が承諾をし、初めて確定するものとする。
- 4 年度業務計画を変更する場合は、甲乙協議の上、行うものとする。

第3節 テナント募集業務

（テナント募集業務）

第6条 乙は、本施設の商業施設部分に空室がある場合、又は空室が発生しそうな場合には、速やかに当該部分に入居する新たな転借人を決定するため、最善の努力を尽くすものとする。

- 2 乙は、本施設の商業施設部分の転借人の誘致の開始に先立って、次のいずれかの事項を記載した書面を甲に提出し、その内容について、甲の承諾を得るものとする。
 - (1) 基本方針及び年度業務計画と合致するような転借人の募集条件（以下「募集条件」という。）
 - (2) 誘致を想定している転借人候補の一覧及び当該転借人候補との間で締結することを目標とする誘致条件（以下「目標誘致条件」という。）
- 3 乙は、転借人として誘致しようとする者に対し、本施設の基本方針及び第8条等に記載された転貸借契約上の義務・条件について、必要な説明を行い、その了解を得るものとする。
- 4 乙は、第2項の承諾を得てから、募集条件又は目標誘致条件に沿って転借人の誘致を開始するものとし、当該誘致の結果、乙が特定の者と新たに本施設に係る転貸借契約（予約契約を含む。以下この条において同じ。）を締結しようとするときは、甲及び乙は、以下の手続に従うものとする。
 - (1) 乙は、新たに本施設に係る転貸借契約をしようとする者(以下「転借人予定者」という。)が募集条件又は目標誘致条件に適合するかを審査する。
 - (2) その者が募集条件又は目標契約条件に適合すると判断した場合、乙は、甲に対して、次の事項を記載したテナント承諾願に、その根拠となる資料を添えて提出し、甲の承諾を求める。
 - ア 転借人予定者の名称、所在地、連絡先等の概要
 - イ 転借人予定者の財務状況

- ウ 転貸借する本施設内の部分の位置、面積等
 - エ 転借人予定者が本施設内に設けることが予定される営業種目の概要
 - オ 募集条件又は目標契約条件との適合性
 - カ テナント賃料の徴収方法（定額、売上歩合等）
 - キ テナント賃料の月額及び内訳（テナント賃料が売上額によって変動する場合にあっては、当該テナントの開業から1年の間における1月分のテナント賃料の平均として想定される額（以下「平均テナント賃料想定額」という。）とその内訳）
 - ク 他の入居の申出者の有無と選考理由
 - ケ 転借人予定者が乙と資本関係その他利害関係にある者である場合には、利害関係の内容
 - コ その他甲が記載することが必要であるとして乙に通知した事項
- (3) 甲は、乙からテナント承諾願を受領した日から起算して10営業日以内に、乙に対して、転貸借契約の諾否を書面にて通知するものとする。ただし、公募時提案内容や年度業務計画と乖離する可能性があるとして甲において判断した場合は、転貸借契約の諾否の通知は20営業日以内に行うこととする。
- (4) 前号に関して、甲は、基本方針、公募時提案内容及び年度業務計画の達成に資するかどうかの見地から諾否を判断するものとし、次に掲げる理由その他正当な理由がない限り、これを拒否しないものとする。
- ア 合理的な理由なく、乙の公募時提案内容及び年度業務計画と著しく乖離する内容で貸し付けようとする場合
 - イ 合理的な理由なく、運営事業者と資本関係にある等利害関係にある者に著しく低い金額で貸し付けようとする場合
 - ウ 本施設の公平かつ公正な運営に支障が生じる場合

第4節 転貸借契約関連業務

(転貸借契約の締結の方法)

- 第7条 乙は、甲による前条第4項第3号の転貸借契約の承諾の通知を受領した後でなければ、転借人と本施設に係る転貸借契約を締結してはならない。
- 2 前項の転貸借契約は、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約として書面により締結するものとし、乙は、転借人に対し、同条2項に定める事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 3 第1項の転貸借契約の内容には、次条第1項に定める転貸借契約の必須事項を含むとともに、同条第2項の誓約書を添付しなければならない。
- 4 乙は、本契約の締結後速やかに、開業前PM業務を通じて本施設に係る転貸借の予約

契約を結んだ転借人予定者との間での転貸借契約を結ぶものとする。この場合においては、開業前PM業務における予約契約の承諾をもって、前条第4項第3号の転貸借契約の承諾とみなして本契約の各規定を適用する。

(転貸借契約の内容)

第8条 乙は、本施設に係る転貸借契約を結ぶに当たっては、前条及び次項の定めに従うほか、以下の事項を契約書上に明記しなければならない。

- (1) 転借人は本施設の基本方針を踏まえて店舗を設置し、営業するものとし、その用途は、店舗（甲が別途指定した場合にあっては、その指定した営業種目に係る店舗に限る。）の設置とすること。
- (2) 乙と転借人との契約は転貸借契約であり、転貸借契約上の義務（敷金・保証金返還義務を含む。）は乙のみが負い、甲は転借人に対して何ら義務を負わないこと。
- (3) 甲の許可なく、本施設を転借人以外の第三者へ転貸し、又は本施設に係る転借権の譲渡をすることを禁ずること。
- (4) 本建物の使用に当たっては、管理規約を遵守し、善良なる管理者の注意をもって行うこと。
- (5) テナント賃料は、月額により支払うものとし、テナント賃料に滞納があった場合において、転借人は、第43条に定める賃貸借賃料の延滞料の計算方法に準じて計算した延滞料を支払う義務を負うこと。
- (6) 転借人は、第12条の定めに従いテナント敷金を納めるものとし、テナント敷金が同条に定める額を下回ったときは、直ちに当該額に不足する金員を納めること。
- (7) テナント敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保の用に供してはならないこと。
- (8) 甲の職員又は甲の指定する者が、本施設及びその運営状況について、第26条のモニタリングの実施その他の理由で、実地に、又は書類により調査するときは、その調査に協力するものとし、これを拒み、妨げてはならないこと。
- (9) 災害の防止等のため必要があるときは、第30条第3項に定めるところにより、甲の依頼に従って臨機の措置を講ずること。
- (10) 本施設内の壁、天井、床、設備、機器、造作、間仕切、建具部分等の内装に関する工事や、修繕又は模様替の工事（以下「内装工事等」という。）を行う場合には、甲の承認を経て、転借人の負担で実施するほか、第16条において、乙が転借人に遵守させるべきとされている事項について遵守するとともに、内装工事により本施設に毀損等を生じさせた場合には、当該毀損等により甲又は乙に生じた損害について、転借人が乙に支払う義務を負うこと。
- (11) 本施設に付加される資産の所有権は、別紙4の工事区分表（以下「工事区分表」という。）の資産区分に基づくこととし、転借人の資産区分に属する設備又は構造物に賦課される不動産取得税、固定資産税、都市計画税、事業所税その他公租公課は、全て転

借人の負担とすること。

(12) 次の各号に該当する場合には、乙は、転貸借契約を解除することができること。ただし、キに掲げる場合にあっては、転借人は、これによって生じた損失につきその補償を求めることができること。

ア 転借人が次項各号に該当することが判明したとき。

イ 転貸借契約書及び転貸借契約の締結に当たって転借人が乙に提出した書類に偽りその他不正な事実があることが判明したとき。

ウ テナント賃料の滞納があり、その金額が3月分（テナント賃料が売上額によって変動する場合にあっては、第6条第4項第3号の転貸借契約の承諾の通知に記載される平均テナント賃料想定額の3倍の額。第10条第3項第1号において同じ。）に達したとき。

エ 転借人が管理規約に反し、乙が是正を求めたにもかかわらず、転借人がこれに応じないとき。

オ その他転貸借契約上の義務に反したとき。

カ 次に掲げる場合のほか、転借人の資産又は信用状態に重大な変化が生じ、転貸借契約に基づく債務の履行が困難になるおそれがある事由が認められたとき。

(ア) 転借人に関し破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立があったとき。

(イ) 転借人が手形交換所又は電子債権記録機関の取引停止処分を受けたとき。

(ウ) (ア)又は(イ)に定めるほか、転借人が債務整理に関して裁判所の関与する手続を申し立てたとき、若しくは弁護士等へ債務整理を委任したとき、又は自ら営業の廃止を表明したとき等、支払を停止したと認められる事実が発生したとき。

キ 地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の5第4項の規定により、本契約が解除されたとき。

(13) 転貸借契約の終了時の明渡し及び原状回復について、次に掲げる事項に従うこと。

ア 転借人の費用により新設・付加し、又は変更した設備・造作等（その他の転借人の所有に属する物を含む。以下同じ。）については、甲が承諾した場合を除き、転借人の費用と負担によって原状回復（原状は、工事区分表A工事の仕様のとおりとす。第18条において同じ。）するものとする。ただし、主要構造物と分離することが困難又は主要構造物に影響を与える部分の所有権について、甲は、当該転借人の転貸借契約の終了時に自らの判断で甲に帰属させることができるものとする。

イ 転借人がアの原状回復を行わず、又はその残置物を放置したまま退去しようとするときは、必ず甲及び乙の承諾を得るものとし、当該承諾の有無にかかわらず、転借人が退去時に残置した物があるときはそれらの所有権を放棄したものとみなし、甲又は乙は任意にこれを処分することができるものとする。ただし、処分に係る一切の費用は転借人の負担とすること。

ウ 転借人は、本施設に関する造作買取請求権並びに必要費及び有益費償還請求権を放棄し、移転料、立退料、保証金その他一切の請求を甲にしないこと。

エ 転貸借契約の終了後も、転借人が明け渡さない場合には、その期間に応じて転貸借契約上のテナント賃料の3倍相当額（テナント賃料が売上額によって変動する場合には、転貸借契約の終了直前の1月のテナント賃料の3倍相当額。第18条第5項において同じ。）の損害金を乙に支払うこと。

(14) 本契約の終了時において、甲及び乙が合意し、連名で通知したときは、乙が有する転貸借契約上の地位、テナント敷金に関する権利及び義務、テナント賃料その他の債権等を、甲又は甲の指定する者に承継させ、又は譲渡することに同意するものとし、それに対し異議を述べないこと。

(15) その他、この契約書等に記載した各事項の実施に関し必要なこと。

2 乙は、以下のいずれかに該当する者と本施設に係る転貸借契約を締結してはならず、転貸借契約の締結時において、以下のいずれにも該当しない旨の誓約書の交付を転借人から受けなければならない。この場合において、次に掲げる法令に改正があったときは、転貸借契約時点の各法令に従うものとする。

(1) 集团的又は常習的に暴力的行為等を行い、又は行うことを助長するおそれのある団体に属している者及びこれらの者と取引のある者

(2) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）に基づき処分を受けた団体に属している者及びこれらの者と取引のある者

(3) 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項に定義される風俗営業、又は同条第5項に定義される性風俗関連特殊営業を行う者及びこれらのために転貸借部分等を利用しようとする者

(4) 横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市条例第51号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第4号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者

(5) 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者

(6) 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成11年法律第136号）に定める犯罪収益等隠匿及び犯罪収益等収受を行い、又は行っている疑いのある者及びこれらの者と取引のある者

(7) 貸金業法（昭和58年法律第32号）第24条第3項に定義される取立て制限者又はこれらに類する者

(8) 公序良俗に反する団体又はその関係先及び著しく信用に欠けると判断される者

(9) 上記項目に該当する者を親会社その他の関連会社として有する法人

（転貸借契約の変更）

第9条 乙は、転借人と締結した本施設に係る転貸借契約を変更しようとするときは、事前に、甲に転貸借契約変更承諾願を提出し、その承諾を得なければならない。ただし、前条第2項各号に定める事項に係る変更をすることはできない。

(転貸借契約の解除又は変更の指示)

第10条 甲は、転借人が第8条第2項各号に該当することが判明したときは、直ちに当該転貸借契約を解除するものとする。

2 甲は、次のいずれかに該当するときは、乙に対し、当該転貸借契約の変更又は解除を求めることができる。

(1) 乙が転借人と締結した本施設に係る転貸借契約の内容が第6条第4項第2号の規定によるテナント承諾願の記載事項に反するとき。

(2) テナント承諾願若しくは転貸借契約書に偽りその他不正な事実があることが判明したとき。

3 前項に定めるもののほか、次に掲げる場合には、甲は、乙に対し、転借人との転貸借契約を解除するよう、求めることができる。

(1) 転借人にテナント賃料の滞納があり、その金額が3月分に達したとき

(2) 転借人が本施設の管理規約に反し、乙が是正を求めたにもかかわらず、転借人がこれに応じないとき。

(3) その他転借人が転貸借契約上の義務に反したとき。

(4) 次に掲げる場合のほか、転借人の資産又は信用状態に重大な変化が生じ、転貸借契約に基づく債務の履行が困難になるおそれがある事由が認められたとき。

ア 転借人に関し破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立があったとき。

イ 転借人が手形交換所又は電子債権記録機関の取引停止処分を受けたとき。

ウ ア又はイに定めるほか、転借人が債務整理に関して裁判所の関与する手続を申し立てたとき、若しくは弁護士等へ債務整理を委任したとき、又は自ら営業の廃止を表明したとき等、支払を停止したと認められる事実が発生したとき。

4 前2項の場合において、乙は、これに応じるものとする。

5 乙が転借人と締結した本施設に係る転貸借契約の内容が基本方針又は年度業務計画に照らして不相当となったと認めるときは、甲は、乙に対し、当該転貸借契約の内容を是正・変更するための協議を転借人とするよう求めることができる。なお、乙による転借人との再三の協議にもかかわらず転借人が是正・変更に応じない場合は、転貸借契約を変更し、又は解除するために必要な協議をするよう、甲は、乙に求めることができる。

6 乙は、前項の求めが法令に反するものでなく、かつ通常行われるべき事項であると客観的かつ合理的に判断される場合には、これに応ずるものとする。

7 前項の場合において、乙は、第5項の求めに従わない場合には当該求めに従わない客観

的合理的な理由を、当該求めに従った場合には講じた措置の内容及びその結果を甲に報告しなければならない。

第5節 テナント賃料等関連業務

(テナント賃料等の取扱い)

第11条 乙は、毎月転借人から月額テナント賃料の入金を、あらかじめ甲に届け出た特定の口座で受けるものとする。なお、当該口座は、本施設に関する乙(乙の再委託先を含む。)と転借人又は甲との間の入出金に限り使用するものとし、その他の目的で使用しないものとする。

2 乙は、テナント賃料が転貸借契約で定める期日までに入金されないときは、速やかに、転借人に対して、当該テナント賃料の督促その他の必要な措置を講じるものとする。

3 乙は、転借人がテナント賃料を滞納し、その金額が3月分に達したときは、甲と協議の上、テナント賃料の滞納分の回収のための訴えの提起等の法的措置を含む必要な措置を講じなければならない。なお、この措置に伴う費用については、裁判所を介する手続(公証人役場等を介する手続を含み、乙の責めによるものを除く。)については甲が、それ以外は乙の負担とすることを基本とし、甲乙協議する。

4 前項の規定にかかわらず、基本方針の達成のために必要があるものとして甲の同意を得た場合においては、乙は、同項の措置に代わって、又は当該措置とともに、テナント賃料の減額、テナント賃料の納期限の延期その他転借人の状況に応じた措置を講じることができる。

5 乙は、テナント賃料等のうち本施設の利用に係る光熱水費(ガス代を除く。)について、転借人が実際に使用した実費相当額を、毎月転借人に請求し、テナント賃料と同一の口座で入金を受けるものとする。ただし、光熱水費の請求は、甲又は甲が指定する者が乙に通知した額に基づき行うものとする。

6 乙は、テナント賃料等に係る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。

(テナント敷金)

第12条 乙は、転借人に対して、テナント賃料の6カ月分に相当する額(売上歩合賃料の場合その他甲が当該転借人との転貸借契約の締結に先立って指定した場合は、その指定した額)以上の額のテナント敷金を納めさせ、テナント賃料等の債務その他本施設の転貸借契約に基づいて生ずる転借人の債務の担保とするものとする

2 テナント敷金は、本契約の期間中、乙の責任と負担において、これを管理するものとし、乙は、甲の事前の承諾を得て本施設の転貸借契約に基づいて生ずる転借人の債務を保証

させる場合以外には、テナント敷金を用いてはならない。

- 3 乙が本施設の転貸借に係る債務にテナント敷金を用いた場合において、テナント敷金の残額が第1項に定める金額を下回ったときは、乙は、転借人に対して、直ちに当該額に不足する金員を納めさせ、これをテナント敷金として管理しなければならない。ただし、甲と協議の上、甲が同意した場合においては、この限りでない。
- 4 乙は、転貸借契約に基づく転借人に対するテナント敷金の返還については、全て自らの責任で行い、甲に金銭的負担を一切負わせないものとする。

第6節 テナント管理業務

(施設の管理規約)

第13条 乙は、転借人に対し、次の規則等を遵守させなければならない。(必要な規則等については開業までに整理します。)

- (1) ○○○
- (2) ○○○
- (3) ○○○
- (4) ○○○

.....

- 2 乙は、甲から本施設の活用及び運営上必要な事項の通知を受けた場合、その事項について転借人に遵守させなければならない。
- 3 乙は、転借人が管理規約又は前項に定める事項に反する行為(この条において「違反行為」という。)を行った場合には、転借人に対し、違反行為の是正を命じ、必要に応じて、自らその是正のために必要な措置を行うものとする。

(テナント協議会の設置及び運営)

第14条 乙は、転借人より構成されるテナント協議会を設置するものとする。

- 2 乙は、テナント協議会の運営その他のPM業務において、基本方針を実現するとともに、年度業務計画に適合するように、転借人を指導するものとする。
- 3 テナント協議会では、次の事項を連絡・協議するものとする。
 - (1) 基本方針を実現するために必要と認めた活動
 - (2) 販売促進に関すること
 - (3) 防火・防災活動への協力
 - (4) 環境施策・資源化施策への協力
 - (5) 管理規約等のルールの周知徹底
 - (6) その他運営等に関わる連絡事項等

(防災対策)

第 15 条 乙は、「市庁舎商業施設に係る開業前プロパティマネジメント業務委託契約」で策定された本施設における別紙 5 の防火・防災対策マニュアル（以下「商業施設防火・防災対策マニュアル」という。）について、転借人に配布し、指導するものとする。なお、甲は、関係法令の改正その他の事由により、商業施設防火・防災対策マニュアルを改訂する必要があると認めるときは、乙にその旨を通知するものとし、乙は必要な改訂を行うものとする。

3 乙は、災害時においては、商業施設防火・防災対策マニュアルに基づき、転借人その他の関係者を指揮するものとする。

4 乙は、年に 1 回以上、本施設全体での防災訓練を実施するものとする。

(転借人による内装工事等)

第 16 条 乙は、転借人が、本施設内の内装工事等をしようとする場合には、甲の書面による事前の承認を得させるものとし、当該承認が得られるまで、これを実施させてはならない。

2 乙は、転借人が前項の甲の事前の承認を求めるに当たっては、内装工事等の内容を記載した内装工事申出書に、設計図書等の必要資料を添付したものを当該転借人から提出させ、とりまとめた上で、甲に提出しなければならない。なお、乙は、当該内装工事申出書及び必要資料の写しを本契約の終了時まで保管するものとする。

3 転借人が内装工事等を実施するにあたって、乙は、転借人に以下の事項を遵守させるとともに、その他の事項については、甲の指示に従わせなければならない。

(1) 施工方法について、甲と協議をすること。

(2) 内装工事等の期間中、転借人の負担により、通行人の安全確保等の保安警備措置、完全な養生等の本建物の損壊防止措置及び騒音、振動、臭気等に対する対策等の迷惑防止措置を行うこと。

(3) 内装工事等に関わる苦情その他のトラブルについては、転借人の責任により処理すること。

(4) 内装工事等を実施する場合には、甲が別途指定する「店舗内装設計・施工指針書」に基づいて、設計内容及び施工方法を定めるとともに、全体の調和、品位及び美観等を十分考慮して行うこと。

(5) 内装工事等のうち、工事区分表の B 工事を実施する場合には、甲が指定する施工会社の設計・施工によること。

(6) 内装工事等に当たっては、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等の関係法令等に従うこと。

(7) 第 2 号に定めるもののほか、内装工事等に要する費用（内装工事等の期間中の光熱水

費を含む。)は、転借人の負担とすること。

- 4 乙は、転借人による内装工事等が完了した場合、転借人に、甲宛の内装工事等完了届を提出させなければならない。
- 5 甲は、転借人が内装工事等を甲に無断で行ったとき、又は第2項の内装工事申出書及び必要資料の記載に相違する工事を行ったときは、転借人にこれを中止又は撤去することを命ずるよう、乙に指示することができるものとする。
- 6 乙は、転借人の内装工事等により、本施設に毀損等を生じさせた場合には、それに係る損害の賠償を転借人に速やかに請求し、転借人から支払われない場合には、甲と協議の上、その回収のための訴えの提起等の法的措置を含む必要な措置を講じなければならない。ただし、甲の責めに帰すべき事由による場合はこの限りではない。なお、第1項に定める甲の承認又は第3項に定める甲の指示があったことをもって、甲の責めに帰すべき事由があったとすることはできない。
- 7 前項の措置に伴う費用については、裁判所を介する手続(公証人役場等を介する手続を含み、乙の責めによるものを除く。)については甲が、それ以外は乙の負担とすることを基本とし、甲乙協議する。
- 8 乙は、転借人の内装工事等により、第三者との間で問題が発生した場合には、転借人の責任において、解決させるものとする。この場合において、第三者に損害が生じた場合は、転借人がその損害を賠償しなければならないが、甲に対して、損害の賠償その他一切の金銭の支払いを請求することができないことをあらかじめ書面をもって確認しておかなければならない。

(転借人の修繕負担区分)

- 第17条 乙は、本施設内の躯体を除く部分、転借人が整備した設備、造作等に関する維持保全及び修繕(張替・塗装替を含む。)並びに日常の使用により発生する小修繕、ガラスの破損、管球等消耗品の交換等その他の維持保全及び修繕について、工事区分表に定めるところにより、転借人にその費用を負担させるものとする。ただし、その原因が甲の責めに帰すべき事由にあるときは、この限りでない。なお、前条第1項、第3項その他本契約に定める甲の承諾又は指示があったことをもって、甲の責めに帰すべき事由があったとすることはできない。
- 2 乙は、修繕等の実施に当たっては、転借人が費用を負担する修繕等であっても、転借人にあらかじめ甲に申請し、書面による承認を受けさせなければならない。ただし、軽微な修繕等の場合や施設の安全性保持のために緊急を要する場合は、事後に甲の書面による承認を得ることをもってこれに代えることができる。
 - 3 前条第2項、第3項及び第4項の規定は、転借人による修繕等の実施に関し準用する。

(転借人の明渡し及び原状回復)

- 第18条 転貸借契約が転貸借期間満了又は解除その他の理由により終了したときは、乙は、転貸借契約の終了と同時に、直ちに転借人に対し、乙に対する一切の債務を弁済させるとともに、転借人の費用により新設・付加し、又は変更した設備、造作等を転借人の負担と責任において原状回復させた上で、本施設を明け渡させなければならない。ただし、第3項の定めるところにより、甲が現状のままで返還することを承認した部分を除く。
- 2 転貸借契約の終了時に、本施設に毀損等がある場合、乙は、転借人に一切の損害の賠償を請求するものとする。ただし、転借人の責めに帰すべき事由によるものではない場合は、この限りでない。
 - 3 乙は、転借人に第1項の原状回復を免除し、又はその残置物を放置したまま退去することを認めようとするときは、次に掲げる書面を添えた承諾願を甲に提出し、その承諾を得るものとする。この場合において、甲の承諾を得たときは、乙の責任において、各号に掲げる書類を本契約の終了時まで保管するものとする。
 - (1) 転借人が本施設の退去時に残置しようとする物について、新転借人に譲渡する旨の合意書(新転借人との転貸借契約が終了したときには、当該物の撤去及び原状回復を新転借人の負担において行うことを明記しているものに限る。)
 - (2) 転借人が本施設の退去時に残置した物がある場合には、前号の譲渡に係る物を除き、転借人の負担において、甲又は乙が任意にこれを処分することに関する転借人の同意書
 - 4 転借人が本施設を明け渡した後、本施設内に転借人が残置した物があるときは、転借人がその所有権を放棄したものとみなして、乙がこれを処分しなければならない。この場合において、これに係る一切の費用は転借人に負担させるものとし、転借人が支払う見込みがなく、かつ、速やかにその処分を行う必要があるときは、乙が立て替えた上で、第12条のテナント敷金として保管する金額の残額を超える部分についてはその支払いを甲に求めることができる。
 - 5 転借人が転貸借終了と同時に本施設を明け渡さないときは、乙は、転貸借契約終了の日の翌日から明渡し完了の日までのテナント賃料の3倍相当額の損害金を転借人に請求するものとするほか、明渡しの遅延により甲が被った一切の損害の賠償を転借人に請求するものとする。
 - 6 乙は、本施設の明渡しに際し、その理由や名目にかかわらず、転借人が本施設に関して支出した必要費若しくは有益費の償還請求又は移転料、立退料、補償金その他一切の請求を転借人に認めないものとする。また、本施設内に設置した設備、造作等その他の設備の買取りを甲に請求することも認めないものとする。
 - 7 乙は、転借人が本施設を明け渡さない場合又は第5項の損害金を支払わない場合には、甲と協議の上、速やかに、訴えの提起等の法的措置を含む必要な措置を講じなければならない。なお、この措置に伴う費用については、裁判所を介する手続(公証人役場等を介する手続を含み、乙の責めによるものを除く。)については甲が、それ以外は乙の負担とす

ることを基本とし、甲乙協議する。

(協力事項)

第 19 条 乙は、本建物の点検、修理、改造又は保守作業（停電、断水を含む）等を行う必要があるとして、甲から要請を受けたときは、転借人に対し、その工事の期間中、本施設の使用中止を含む必要な協力をさせるものとする。

2 乙は、甲から公共施設の維持管理に関する全市的な取組（節電、節水等）の依頼を受けた場合は、転借人に対しても協力を求めるものとする。

3 前 2 項の協力に伴うテナント賃料の減額その他の転借人からの甲又は乙に対する一切の請求は、これを認めないものとする。

(損害保険)

第 20 条 乙は、転借人に対し、火災盗難等の損害その他事故による損害及び内装工事等その他工事による損害を補償するために、転貸借部分の引渡日の前日までに火災保険及び賠償責任保険等に参加させなければならない。

2 乙は、前項の保険証書の写しを転借人に提出させ、自ら保管するとともに、甲にも提出するものとする

(その他テナント管理業務)

第 21 条 乙は、本節各条のほか、以下の管理業務を行うものとする。

- (1) 転借人の本建物の管理・使用に対すとりまとめ
- (2) 総合案内におけるテナント情報のとりまとめ
- (3) 共用部に掲載するテナント情報のとりまとめ
- (4) 転借人からの甲等への届出・申請のとりまとめ
- (5) その他、甲が指示する事項

第 7 節 本施設の企画運營業務

(本施設の企画・運営等)

第 22 条 乙は、基本方針及び年度業務計画等を達成するよう、本建物に係る次の企画運營業務等を行うものとする。

- (1) 経常販売促進業務
- (2) 催事・イベント運営
- (3) 低層部全体の協議会への参加

2 乙は、基本方針の達成に資するため、本施設に併設される屋根付き広場（アトリウム）、

展示スペース、外構、市民協働・共創スペースといった本建物の低層部の各スペースの積極的な活用や他の運営者の取組への協力に努めることとする。

第8節 業務報告関連業務

(月次報告書の提出)

第23条 乙は、毎月10日までに、前月に履行したPM業務に関し、甲に対して、次の事項を記載した月次報告書を提出しなければならない。

(1) 報告サマリー

- ア レントロール
- イ テナント敷金の総額及びその明細

(2) 転借人の状況

- ア 契約変動状況実績(当月実績)
- イ 契約変動状況一覧(次月以降見込み)
- ウ テナント毎の売上及びレジ客数
- エ 転借人との紛争、転借人からの苦情、請求その他の連絡事項
- オ テナント解約予告
- カ 滞納している転借人にあつては、その資力、経営状況についての調査結果及びその資料
- キ その他転借人に関連する事項であつて、商業施設から得られる甲の歳入に重要な影響を及ぼす事項

(3) 入金があったテナント賃料等の総額及びその明細

(4) 滞納しているテナント賃料等の総額及びその明細

(5) 収支の状況

- ア 収支実績計画対比
- イ 費用支払明細
- ウ 年間収支見通し
- エ 請求明細及び入金明細

(6) 次条第3項、第26条第3項及び第34条第1項に基づき、運営の改善が必要な場合には、運営の改善状況。

(7) 主な販売促進活動の状況

2 甲は、基本方針、公募時提案内容、年度業務計画等に沿った運営がなされているかどうか、月次報告書を確認し、必要に応じ乙を指導するものとする。

(年度業務報告)

第 24 条 乙は、毎年 3 月末までに履行した PM 業務について、セルフモニタリングを行った上で、年度業務報告書としてまとめ、4 月中旬までに甲へ提出しなければならない。

2 甲は、年度業務報告書の内容が基本方針、公募時提案内容、開業前業務計画、年度業務計画等に沿ったものかどうか確認及び評価をするものとし、その結果に基づき、必要に応じて、乙に指導する。

3 乙は、甲の評価・指導内容を踏まえ、次年度の年度業務計画へ反映し、運営を改善するものとする。

(報告事項)

第 25 条 前 2 条に定めるもののほか、乙は、甲に対して、随時、次に掲げる事項を報告し、又は通知しなければならない。

- (1) 緊急又は重大な転借人との紛争、転借人からの苦情、請求その他の連絡事項
- (2) 転貸借契約の解除・変更に関する事項
- (3) その他転借人に関連する事項であって、本施設から得られる収益に重要な影響を及ぼす事項
- (4) 本施設及び甲の所有に係る設備、造作等に修繕を必要とし、又は災害防止のために特に措置を講じる必要がある事項
- (5) その他、年度業務計画の実施又は本施設の管理のために、調査が必要な事項又は支障となる事項

2 甲は、前項に定めるもののほか、必要に応じて、乙に対して、運営状況の報告を求めることができる。

(モニタリングの方法)

第 26 条 甲は、別紙 6「横浜市市庁舎商業施設運営事業モニタリング実施計画」のとおり、モニタリングを実施するものとする。

2 乙は、前項のモニタリングの実施に関し自ら必要な協力を行うものとし、転借人にもその協力を求めるものとする。

3 第 1 項の結果、乙の PM 業務の実施の内容等に改善を要すると認めるときは、甲は、その旨を、速やかに乙に伝え、運営の改善の方法等について協議するものとする。

4 甲は、第 1 項のモニタリングの結果を公表できるものとする。ただし、横浜市の保有する情報の公開に関する条例（平成 12 年 2 月横浜市条例第 1 号）第 7 条第 2 項各号に当てはまる情報については、非開示とすることができる。

5 前項の公表の結果、乙又は第三者に損害(逸失利益を含む。)を及ぼした場合であっても、甲は、その賠償義務を負わないことを相互に確認する。

第9節 その他のPM業務

(附属施設の管理・運営等)

第27条 附属施設については、乙の負担と責任で管理運営しなければならない。

- 2 本施設の空室部分については、乙の負担と責任で管理運営しなければならない。本施設の空室部分に係る光熱水費等その管理運営に係る費用については、乙が負担するものとする。
- 3 前2項の規定にかかわらず、清掃、警備、ごみ収集、備品の出し入れ等を乙又は転借人が適切に行わない場合は、甲が別途契約する総合ビル管理会社が実施することができるものとするが、そのことをもって、甲が附属施設及び空室部分の管理運営に関し、何らの負担及び責任を負うものではない。

(その他業務)

第28条 第2節から前節に定めるもののほか、PM業務に付帯する業務について、乙は、甲の指示に従い実施するものとする。

第10節 報酬等の支払

(PM業務に係る報酬の支払)

第29条 乙は、翌月◎日（◎日が銀行休業日の場合にはその翌営業日）までに、第41条に定める当月分の賃貸借賃料の入金を完了するとともに、第23条の月次報告書を提出し、甲に当該入金金額及び月次報告書の記載内容の確認を請求しなければならない。（◎については、選定された事業者と調整させていただきます。）

- 2 甲は、前項の確認の請求を受けたときは、当該請求を受けた日から起算して10日以内に、乙の立会の上、当該確認をするための検査を行わなければならない。この場合において、検査に直接必要な費用は、乙の負担とする。ただし、甲の故意又は過失により、過分の費用を要した分については、甲が負担しなければならない。
- 3 乙は、PM業務の履行内容が前項の規定による検査に合格しないときは、直ちに必要な措置を取った上、甲の検査を受けなければならない。この場合において、必要な措置の完了を当月分の賃貸借賃料の入金の完了及び月次報告書の提出とみなして、前2項の規定を適用する。
- 4 乙は、第2項の検査に合格したときは、甲に対して、次に掲げる額の合算額をPM業務に係る報酬として請求することができ、そのための書面（以下「請求書」という。）を提出しなければならない。この場合において、甲は、関係法令に照らし適法な請求書を受領した日から起算して30日以内に同報酬を支払わなければならない。

(1) 基本報酬分

第 11 条に基づき、乙(乙の再委託先を含む。)が当月 1 日から末日までの間に転借人から現実に受領した(第 41 条第 2 項の規定により現実に受領したものとみなされる場合を含む。)テナント賃料の総額の◎% (◎については、選定された事業者の提案内容を採用するものとします。)

(2) 新規入居報酬分

当月 1 日から末日までの間に本施設について新たな転借人と転貸借契約を締結した場合にあっては、当該転借人に係る転貸借契約上の 1 月分のテナント賃料(賃料に相当する部分に限る。)(テナント賃料のうち、賃料に相当する部分が売上額によって変動する場合にあっては、第 6 条第 4 項第 3 号の転貸借契約の承諾の通知に記載される平均テナント賃料想定額)に相当する額

(3) 前 2 号に関する消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)相当額

- 5 乙は、前項の報酬に係る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 甲の責に帰すべき事由によって、第 4 項の報酬の支払が遅れた場合には、乙は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、契約日における、政府契約の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 項の規定に基づき、財務大臣が決定する率を乗じて計算した額(計算して求めた額の全額が 100 円未満であるときは全額を、100 円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。)の遅延利息の支払を甲に請求することができる。
- 7 第 4 項の報酬については、物価その他経済情勢の変動又は第 34 条に基づく業務計画の変更に応じて、甲乙の協議の上、改定することができる。

第 11 節 その他

(臨機の措置)

- 第 30 条 乙は、災害防止等のため必要があると認めるときは、臨機の措置をとらなければならない。この場合において、必要があると認めるときは、乙は、あらかじめ、甲の意見を聞かなければならない。ただし、緊急やむを得ない事情がある場合には、この限りでない。
- 2 乙は、前項の場合において、臨機の措置の内容について、甲に直ちに通知しなければならない。
- 3 甲は、災害の防止等特別の事情のため、特に必要があると認めるときは、乙及び転借人に対して、臨機の措置をとることを依頼することができる。

(現場責任者及び従事者)

- 第 31 条 乙は、PM 業務にあたり、甲と協議の上、現場責任者を定めなければならない、本契約締結後 7 日以内に、甲に対して、その氏名その他必要な事項を通知しなければならない。
- 2 現場責任者を変更しようとする場合、乙は、事前に、甲に対して、その氏名その他必要な事項を通知しなければならない。
 - 3 現場責任者は、PM 契約の履行に関して従事者を指揮監督するものとする。
 - 4 乙は、PM 業務の開始時に、甲に対して、PM 業務に従事する者の氏名その他必要な事項を通知しなければならない。

(貸与品等)

- 第 32 条 甲から乙に貸与する物がある場合には、その品名、数量及び性質並びに引渡場所及び引渡時期については、別に定める貸与品明細によるものとする。
- 2 貸与品がある場合においては、甲は、乙の立会の上、貸与品を検査し引き渡さなければならない。この場合において、貸与品が貸与品明細の定めと異なり、又は使用に相当でないと認めた場合、乙は、甲に対して、遅滞なく通知しなければならない、甲は、必要があると認めるときは、他の貸与品を引き渡さなければならない。
 - 3 乙は、貸与品の引渡しを受けたときは、引渡しと同時に、受領書又は借用書を提出する。
 - 4 乙は、貸与品を使用することができる。
 - 5 甲は、乙に対して、貸与品の使用を求めることができる。
 - 6 甲は、必要があると認めるときは、貸与品の品名、数量及び性質並びに引渡場所及び引渡時期を変更することができる。
 - 7 隠れたかし等により、貸与品によって乙に損害が生じた場合、甲は、その責任を負わない。
 - 8 乙は、貸与品を善良な管理者の注意をもって保管しなければならない。
 - 9 乙は、故意又は過失によって、貸与品が滅失し、若しくは毀損し、又は返還不能になったときは、直ちに甲にその旨を報告するとともに、代品を収め、若しくは原状に復し、又は損害を賠償しなければならない。
 - 10 乙は、貸与品が不要になった場合、甲に対して、貸与品を返還しなければならない。

(紛争の処理等)

- 第 33 条 乙は、転借人との転貸借契約及び本施設の PM 業務に関して紛争を生じ、又は紛争の可能性が生じた場合、乙の責任と名義においてこれを解決するものとし、甲はそれに協力するものとする。
- 2 前項の紛争の処理に関して、甲の同意を得て乙が支出した費用については、乙にその責がある場合を除き、甲が負担するものとする。

- 3 乙は、本契約に関連して本施設や、甲又は乙に対して現になされ、又はなされるおそれを覚知したあらゆる訴訟及び請求等について、速やかに甲に対し書面にて通知し、その対応について甲と協議するものとする。
- 4 乙は、第1項の紛争を解決するため、甲と協議の上、訴えの提起及び応訴等の必要な法的措置を採ることができる。

第12節 契約の不適合

(契約不適合な場合の措置)

- 第34条 甲は、必要があると認めた場合、乙に対して、PM業務に関する指示をなすことができるものとする。乙は、この指示が法令に反するものでなく、かつ通常行われるべき事項であると客観的かつ合理的に判断される場合には、これに従う。これに従わない場合には、指示に従わない客観的合理的な理由を甲に報告しなければならない。
- 2 甲は、前項の指示に伴って業務計画の変更が必要な場合において、乙との協議によって、本契約又は年度業務計画の変更を求めることができる。この場合において、甲は、必要があると認めるときは、第29条に定める報酬の額を変更し、乙に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。
 - 3 甲は、乙のPM業務が基本方針、公募時提案内容又は年度業務計画に適合しない場合において、乙に対して、PM業務の是正を求めることができる。この場合において、業務の是正に必要な費用は、乙が負担する。

第3章 定期建物賃貸借

第1節 賃貸物等

(賃貸物)

- 第35条 甲は、本施設を条例に基づき運営することを目的として、乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。
- 2 本施設の賃貸借面積は、壁芯から算出した面積（賃貸借部分内の柱面積を含み、壁芯・柱芯計算した別紙7の貸付面積平面図の赤枠表示のとおりとする。）とし、契約要目表②記載のとおりとする。
 - 3 甲及び乙は、本施設の賃貸借面積が変更になった場合は、別途変更契約を締結するものとする。

4 乙は、本施設の附属施設部分は、甲の承諾を得た場合を除き、転貸してはならない。

(使用目的等)

第 36 条 乙は、本施設を、善良なる管理者としての注意をもって、転貸借し、及び PM 業務を履行することを目的として使用するものとし、その他の使用目的等に使用してはならない。

2 乙は、本施設及び本建物の使用にあたっては、管理規約に従わなければならない。

3 乙は、甲から本施設の活用及び運営上必要な事項の通知を受けた場合、その事項を遵守しなければならない。

4 甲は、本契約締結後、本施設の活用及び運営上必要な事項を新たに定める場合、あらかじめ乙と協議するものとする。

(転貸借の承諾)

第 37 条 乙は、本施設の転貸借については、条例に定める基本方針の達成に資するものとして、第 6 条の定める限りにおいて承諾する。

(賃貸借期間)

第 38 条 本契約の賃貸借期間は契約要目表⑦記載のとおりとし、第 52 条又は第 54 条に定める解除による場合のほか、賃貸借期間の満了をもって本契約は終了する。

2 本契約には、借地借家法第 26 条、第 28 条及び第 29 条第 1 項の規定は適用されないため、契約更新に係る権利は一切発生せず、前項に定める賃貸借期間の満了時において、本契約の更新（更新の請求及び本施設の使用の継続によるものを含む。）は行われず、賃貸借期間の延長も行われぬものとする。

(了承事項)

第 39 条 乙は、本契約の締結に当たり、本契約が借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約であること、前条に定めるとおり本契約が終了すること、及び契約更新に係る権利は一切発生せず、契約の更新及び賃貸借期間の延長がないことについて、あらかじめ甲からその旨が記載された書面の交付を受け、説明を受けたことを確認する。

(引渡し)

第 40 条 本施設の引渡日（以下「引渡日」という。）は、契約要目表⑤記載のとおりとし、甲と乙が現地立会いの上、現状有姿の状態引き渡すものとする。

2 乙は、引渡しをもって本施設の管理・運営責任を負うものとする。

3 甲及び乙は、本施設の引渡日に変更になる場合又は変更になった場合は、別途変更契約書を締結するものとする。

第2節 賃貸借賃料等

(賃貸借賃料)

第41条 乙は、次の各号に定める額の合計額を、本施設に係る当月分の賃貸借賃料として、翌月◎日（◎日が銀行休業日の場合にはその翌営業日）までに、甲に支払わなければならない。（◎については、選定された事業者と調整させていただきます。）

(1) 当月1日から末日までの間に、乙(乙の再委託先を含む。以下この条において同じ。)が転借人から現実に受領したテナント賃料等(以下「支払い済みテナント賃料等」という。)の額

(2) 前号に関する消費税等相当額

2 次の各号に定める場合においては、当該各号に定める額を支払い済みテナント賃料等の額とみなして、前項の規定を適用する。この場合において、この項の規定により支払い済みテナント賃料等とみなされた額について、乙が賃貸借賃料として甲に支払った後に、当該額を乙が転借人から現実に受領したときは、当該額は、前項第1号の現実に受領したテナント賃料等に算入しないものとする。

(1) 当月1日から末日までの間に、乙が有するテナント賃料等に係る債権について、乙が相殺の意思表示を行い、又は相殺の意思表示を受けた場合 当該意思表示に係るテナント賃料等の額

(2) 当月1日から末日までの間に、テナント賃料を転借人が滞納し、かつ、当該滞納額（既にこの号の規定に基づき、支払い済みテナント賃料等の額とみなされた額を除く。）がテナント賃料の2月分に達した場合 当該滞納に係るテナント賃料(当該滞納に係る延滞料を含む。)の額。ただし、第12条の規定により乙が保管するテナント敷金の額の範囲内に限る。

(3) 当月1日から末日までの間に支払うべきとされているテナント賃料等について差押え等により乙が受領できなかった場合 当該受領できなかったテナント賃料等の額

3 乙は、第1項に規定する賃貸借賃料を甲の指定する方法により甲に支払うものとし、振込手数料は、乙が負担するものとする。

(契約保証金)

第42条 乙は、甲に対し、本契約の締結と同時に、本施設の賃貸借に基づく契約保証金として金〇〇円（月額支払賃料の6月分相当を想定）を差し入れるものとする。当該賃貸借に基づく契約保証金の金額は、転借人の退去、新規の転貸借契約の締結又は転貸借契約の変更等に関わらず増減しないものとするが、3年に1回程度見直しを行うものとする。なお、契約保証金には利息を付さない。

- 2 甲と乙の賃貸借期間中、乙は、契約保証金返還請求権をもって前条の賃貸借賃料の支払いその他甲に対する一切の債務との相殺又は充当を主張することはできない。
- 3 本契約が終了した場合、乙による本施設の明渡完了後、甲は、契約保証金から前条に定める賃貸借賃料の未払金、乙の負担で設置した内装工事等の原状回復費用、その他本契約に基づき乙が甲に対し負担する一切の債務に当然に充当し、一切の債務を控除した残額を、甲が指定する手続により遅滞なく乙に返還するものとする。なお、甲が、乙に契約保証金を返還するときは、乙に対し控除額及び費目を書面で通知するものとする。
- 4 甲は、乙が賃貸借賃料の支払その他本契約に基づく債務の履行を怠ったときは、催告をするものとし、当該催告にかかわらず、乙が履行しないときは、何らの手続を要せず、任意に契約保証金の一部又は全部をもってその弁済に充当することができるものとする。
- 5 前項により甲が契約保証金を乙の債務に充当した場合、乙は、甲から弁済充当の通知を受けた後、速やかに、甲の指定する方法により、契約保証金の不足額を甲に差し入れなければならない。

(延滞料)

- 第 43 条 乙が、第 41 条に定める賃貸借賃料を所定の期日までに支払わないときは、乙は支払期日の翌日から支払までの期間の日数に応じ、賃貸借賃料の金額について年率 14.6%の割合（1 年を 365 日とする日割計算。閏年の日を含む期間についても、同様）を乗じて計算した延滞料を甲に支払わなければならない。ただし、乙は当該延滞料の支払により甲の契約解除権の行使を免れるものではない。
- 2 前項に定める延滞料の計算において、支払うべき金額に 1,000 円未満の端数がある場合はその端数を切り捨てるものとし、支払うべき金額が 2,000 円未満である場合はその全額を切り捨てるものとする。
 - 3 前 2 項により計算した延滞料の額に 100 円未満の端数がある場合はその端数を切り捨てるものとし、延滞料の額が 100 円未満である場合はその全額を切り捨てるものとする。

(消費税及び地方消費税)

- 第 44 条 乙は、第 41 条に定める賃貸借賃料のほか、消費税法(昭和 63 年法律第 108)及び地方税法(昭和 25 年法律第 226 号)に定められた課税対象について、消費税等を負担するものとする。
- 2 乙は、前項に基づき負担する消費税等（1 円未満切り捨て）について、賃貸借賃料の支払に準じて甲に支払うものとする。
 - 3 甲及び乙は、将来消費税法改正等により当該税率に変更があった場合、特段の変更手続を行うことなく、直ちにそれに従うものとし、負担すべき消費税等の額が変更されることにつきあらかじめ承認するものとする。

第3節 乙による内装工事等

(乙による内装工事等)

第45条 乙は、本施設内の内装工事等をする場合には、甲の書面による事前の承認を得た上で、実施しなければならない。

2 乙は、前項に定める甲の書面による事前の承認を受けるに当たっては、その内容を記載した内装工事申出書に、設計図書等の必要資料を添付の上、甲に提出しなければならない。なお、乙は、当該内装工事申出書及び必要資料の写しを本契約の終了時まで保管するものとする。

3 乙が内装工事等をするに当たって、乙は、以下の事項を遵守するとともに、その他の事項については、甲の指示に従わなければならない。

(1) 施工方法について、甲と協議をすること。

(2) 内装工事等の期間中、乙の負担により、通行人の安全確保等の保安警備措置、完全な養生等の本建物の損壊防止措置及び騒音、振動、臭気等に対する対策等の迷惑防止措置を行うこと。

(3) 内装工事等に関わる苦情その他のトラブルにあたっては、乙の責任により処理すること。

(4) 内装工事等を実施する場合には、甲が別途指定する「店舗内装設計・施工指針書」に基づいて、設計内容及び施工方法を定めるとともに、全体の調和、品位及び美観等を十分考慮して行うこと。

(5) 内装工事等のうち、工事区分表のB工事を実施する場合には、甲が指定する施工会社の設計・施工によること。

(6) 内装工事等に当たっては、消防法及び建築基準法等の関係法令等に従うこと。

(7) 前各号に定めるもののほか、内装工事等に要する費用（内装工事等の期間中の光熱水費を含む。）は、乙の負担とすること。

4 乙は、内装工事等が完了した場合、内装工事等完了届を甲に提出しなければならない。

5 乙が内装工事等を甲に無断で行ったとき、又は第2項の内装工事申出書及び必要資料の記載に相違する工事を行ったときは、甲は、これを中止させ、又は撤去することができるものとする。

6 乙は、乙の内装工事等により甲に損害が生じた場合には、その損害の賠償をしなければならない。ただし、甲の責めに帰すべき事由による場合はこの限りではない。なお、第1項に定める甲の承諾又は第3項に定める甲の指示があったことをもって、甲の責めに帰すべき事由があったとすることはできない。

7 乙は、乙の内装工事等により、転借人又は第三者との間で問題が発生した場合には、乙の責任において、解決するものとする。この場合において、転借人又は第三者に損害が生

じた時は、乙は、その損害を賠償しなければならず、甲に対して、損害の賠償その他一切の金銭の支払いを請求することができない。

- 8 甲及び乙は、前各項の規定は、乙が自らの負担において行う本施設内の内装工事等について適用し、転借人による内装工事等については、第 16 条に定めるところによることを相互に確認するものとする。

(資産区分)

- 第 46 条 本施設に付加される資産の所有権は、工事区分表の資産区分に基づくものとする。ただし、主要構造物と分離することが困難又は主要構造物に影響を与える部分の所有権について、甲は、本契約又は転貸借契約の終了時に自らの判断で甲に帰属させることができるものとする。その場合、乙は、甲に対し、本施設、諸造作、設備等について支出した必要費、有益費その他名目の如何を問わず金品等一切の請求をしない。
- 2 乙の資産区分に属する設備構造物に賦課される不動産取得税、固定資産税、都市計画税、事業所税その他公租公課は、全て乙の負担とする。

(乙の修繕負担区分)

- 第 47 条 本施設の躯体及び甲が整備した設備の維持保全及び修繕の費用は、甲が負担する。ただし、乙の責めに帰すべき事由により生じた修繕の費用は、乙の負担とする。
- 2 本施設内の躯体を除く部分及び甲以外が整備した設備等に関する維持保全及び修繕（張替・塗装替を含む。）並びに日常の使用により発生する小修繕、ガラスの破損、管球等消耗品の交換等その他の修繕に係る費用の負担は、工事区分表に定めるところによる。ただし、その原因が甲の責めに帰すべき事由があるときは、甲がその費用を負担するものとする。なお、第 45 条第 1 項、第 3 項その他本契約に定める甲の承諾又は指示があったことをもって、甲の責めに帰すべき事由があったとすることはできない。
- 3 乙は、修繕等の実施に当たっては、乙が費用を負担する修繕等であっても、あらかじめ甲に申請し、書面による承認を受けなければならない。ただし、軽微な修繕等の場合や施設の安全性保持のために緊急を要する場合は、事後に甲の書面による承認を得ることをもってこれに代えることができる。
- 4 第 45 条第 2 項、第 3 項及び第 4 項の規定は、乙による修繕等の実施に関し準用する。

(協力事項)

- 第 48 条 甲は本建物の点検、修理、改造又は保守作業（停電、断水を含む）等を行う必要があると判断したときは、乙に対し、その工事の期間中、本施設の使用中止を含む必要な協力を要請することができるものとし、乙は甲に協力するものとする。
- 2 乙は、甲から公共施設の維持管理に関する全市的な取組（節電、節水等）の依頼を受けた場合は、これに協力するよう努めるものとする。

第4章 共通事項

第1節 通則

(禁止事項)

第49条 乙は、PM業務及び本施設の賃貸借にあたり、次の各号の行為をしてはならない。

- (1) 本施設の賃借権、報酬又は契約保証金に係る債権その他本契約により生じる権利又は義務の全部若しくは一部を、第三者に譲渡し、又は担保の用に供すること。
- (2) 本施設で行う事業の全てを第三者に委託することや、第三者と共同運営することなどにより、本施設の一括転貸又はこれに類する行為を行うこと。
- (3) 契約の履行の全部若しくは主たる部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせること。
- (4) 本建物内、及び本建物の敷地内に危険物又はこれに類する物品を持ち込むことその他本建物の安全性が損なわれるおそれのある行為をすること。
- (5) 本建物及び本施設内、本建物の敷地内の施設物に損害を及ぼす行為をすること。
- (6) 合併、分割その他の組織変更により、本契約を承継すること。
- (7) 株式譲渡、商号、役員変更等により、実質上本施設の賃借権の譲渡とみなされる行為をすること。
- (8) 乙が共同企業体を結成している場合においては、その構成員の追加、離脱その他の変更並びに代表者の変更をすること。
- (9) 管理規約に違反する行為をすること。
- (10) 甲の書面による承諾を得ずに、本建物内及び本建物の敷地内の本施設以外の場所で営業すること、又は占有使用すること
- (11) 本建物又は本建物の敷地内において政治活動を行い、又は特定の宗教の布教活動を行うこと。
- (12) 本建物又は本建物の敷地内において公序良俗に反することその他横浜市市庁舎に併設されるのにふさわしくない行為及び市政運営における中立性を害する恐れのある行為を行うこと。

2 前項各号に規定する禁止事項については、甲と乙が協議を行い、甲の書面による承認が得られた場合については、その限りでない。

3 乙は、第1項第2号の禁止事項について前項の承諾を得た場合には、自己の責任で再委託先に本契約に定める自己の義務と同等の義務を課し、これを遵守させるものとする。

4 乙は、再委託先の作為又は不作為を原因として、甲に損害が生じた場合、再委託先と連帯して、これを賠償する責任を負う。

- 5 乙は、再委託先が第 54 条第 2 項第 2 号から第 9 号までのいずれかに該当した場合、直ちに再委託を中止しなければならない。この場合において、甲は、一切の責任を負わないものとする。

(損害保険)

第 50 条 乙は火災盗難等の損害その他事故による損害及び内装工事等その他工事による損害を補償するために、本施設の引渡日の前日までに火災保険及び賠償責任保険等に参加し、保険料を負担しなければならない。

- 2 乙は、前項の保険証書の写しを甲に提出するものとする

第 2 節 契約の終了等

(契約の終了)

第 51 条 甲は、賃貸借期間の満了の 1 年前までに（以下「通知期間」という。）に、乙に対し、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。

- 2 前項の場合、契約要目表⑦記載の賃貸借期間の満了までに甲乙間に再契約の合意が成立しないときは、賃貸借期間の満了をもって本契約を終了し、乙は本施設を甲に明け渡さなければならない。

- 3 甲は、通知期間内に第 1 項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了により本契約が終了する旨の書面による通知を乙にした場合、当該通知日から 1 年を経過した日をもって、本契約は終了する。

- 4 前項の場合、賃貸借期間満了後、その通知により本契約が終了するまでの間、乙は第 41 条に定める賃貸借賃料を甲に支払うものとする。この場合における PM 業務の履行については、甲乙協議の上、定めるものとする。

- 5 本契約が終了した場合、乙は甲からの要請があった場合、PM 業務を引き受ける後任の受注者が選任されるまでの間、本契約と同じ条件で、引き続き PM 業務を行うことを基本とするものとし、詳細は甲乙協議して定めるものとする。

(期間内解約)

第 52 条 甲は、本施設を甲において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項の規定により、本契約を解除することができる。ただし、この場合においては、乙は、これによって生じた損失につき、その補償を甲へ求めることができる。

- 2 乙による賃貸借期間内の解約は、これを認めないものとする。

(契約の当然終了)

第 53 条 天災地変その他甲乙双方の責めに帰すことのできない理由により、本施設の全部又は一部が滅失又は毀損し、その使用が不可能となったときは、本契約の全部又は一部は当然に終了するものとし、甲は第 42 条の定めるところにより契約保証金を、無利息にて乙に返還するものとする。

(契約の解除)

第 54 条 甲は、乙が次の各号の一に該当し、14 日以上の間を定めた書面による催告にもかかわらず、同期間内には是正が認められないときは、本契約を解除することができる。

(1) 甲による乙への業務の改善の指導等にもかかわらず、PM業務の改善を行わないとき

(2) 賃貸借賃料その他乙が甲に対し支払うべき金銭の支払いを怠り、その金額が直近の賃貸借賃料の 3 月分に達したとき。

(3) 正当な理由なく、契約の履行に着手すべき期日を過ぎても、着手しないとき。

(4) その他本契約及び本契約に付帯して締結した契約に違反する行為をしたとき。

2 乙が次の各号の一に該当する場合は、甲は、催告をすることなく、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 正当な理由なく引き続き 2 か月以上本施設の全部を転貸しないとき。

(2) テナント承諾願その他本契約に基づく甲への報告事項、提出書類等に偽りその他不正な事実があることが判明したとき。

(3) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算手続開始等の申立てがあったとき又は手形交換所による不渡処分を受けたとき。

(4) 解散したとき、又は営業の全部を停止したとき。

(5) 契約の履行にあたって法令の規定により必要な許可を失ったとき。

(6) 銀行取引停止処分、仮差押え、差押え、仮処分、強制執行、公売処分、租税滞納処分その他これに準ずる処分を受け、又は競売の申立てを受けたとき。

(7) 資産又は信用状態に重大な変化が生じ、本契約に基づく債務の履行が困難になるおそれがある事由が認められたとき。

(8) 公序良俗違反等著しく甲又は乙の信用を失墜させる事実があったとき。

(9) 乙が第 8 条第 2 項各号に掲げる者に該当することが判明したとき。

(10) 乙が、本契約に関して、再委託契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が第 8 条第 2 項第 4 号又は第 5 号のいずれかに該当することを知らながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

(11) 乙が、この契約に関して、第 8 条第 2 項第 4 号又は第 5 号のいずれかに該当する者を再委託契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わ

なかったとき。

(12) 乙が本施設の全部又は一部を自ら暴力団事務所として使用し、又は第三者をして暴力団事務所として使用させたことが判明したとき。

(13) 乙が、自己又は第三者をして、本契約に係る施設内及び共用部分等に暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋等を掲示したとき。

(14) 乙が、本契約に係る本施設に反復継続して反社会的勢力員を出入りさせたとき。

(15) 前各号に準ずる事由により乙が本契約を継続しがたくなったとき。

3 乙が共同企業体の場合にあつては、前項の規定は、その構成員が同項第9号から第11号までのいずれかに該当した場合にも適用する。

4 前3項により本契約が解除された場合、乙は、第42条の契約保証金の2倍に相当する額の違約金を甲に支払わなければならない。ただし、違約金の支払は、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げないものとする。

5 前項の場合において、乙が共同企業体であるときは、構成員は、連帯して甲に支払わなければならない。

6 甲は、本契約締結後、乙が不在にする旨の書面通知等を提出せずに行方不明等となり、あらかじめ乙より申告のあった連絡先（変更が届け出られている場合は届出の連絡先）と連絡が取れなくなった場合は、連絡が取れなくなったときから1か月を経過した後であれば、催告をしないうちに本契約を解除することができるものとする。

（一部解約の禁止）

第55条 前条の規定にかかわらず、甲は、本施設の一部についてのみ、本契約を解除し、又は解約することはできない。

2 第52条又は前条の規定にかかわらず、甲は、第2章のPM業務委託と第3章の定期建物賃貸借とを切り離して解除することはできない。

（談合等不正行為に対する措置）

第56条 乙が、本契約に関して、次の各号のいずれかに該当するときは、該当した時点における第42条の契約保証金の2分の1に相当する額の違約金を甲に支払わなければならない。ただし、違約金の支払は、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げないものとする。

(1) 乙又は乙を構成事業者とする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。以下「独占禁止法」という。）第2条第2項の事業者団体が、本契約について独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反したとして、乙に対する独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）又は独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）が確定したとき（確定した納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消され

たときを含む。)

(2) 前号に掲げるもののほか、確定した排除措置命令又は納付命令（独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により取り消されたものを含む。次号において同じ。）により、乙が、この契約について独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反する行為があったとされたとき。

(3) 確定した排除措置命令又は納付命令により、乙に独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該行為の対象となった取引分野が示された場合（この契約が示された場合を除く。）において、当該期間にこの契約の入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、この契約が当該取引分野に該当するものであるとき。

(4) 乙（法人にあつては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号に規定する刑が確定したとき。

2 前項の規定は、この契約による業務が完了した後においても同様とする。

3 第 1 項に規定する場合において、乙が共同企業体であり、既に解散しているときは、甲は、乙の代表者であった者又は構成員であった者に賠償金を請求することができる。この場合において、乙の代表者であった者及び構成員であった者は、連帯して当該賠償金を支払わなければならない。

（終了に伴う措置）

第 57 条 乙は、本契約が賃貸借期間満了又は第 52 条若しくは第 54 条の規定による解除その他の理由により本契約が終了する場合においては、支払い済みテナント賃料等(第 41 条第 2 項の規定により支払い済みテナント賃料等とみなされるものを含む。)を直ちに入金し、PM業務の履行の確認を請求しなければならない。

2 第 29 条第 2 項から第 6 項までの規定は、前項の確認の請求があった場合について、準用する。

3 本契約が終了する場合、PM業務の未履行部分の取扱いについては、甲乙協議の上、定めるものとする。

（転貸人の地位等の承継）

第 58 条 乙は、本契約が賃貸借期間満了又は第 52 条若しくは第 54 条の規定による解除その他の理由により本契約が終了する場合においては、本契約の終了と同時に転借人に対する転貸人としての地位、テナント敷金に関する権利及び義務等を、甲の指示に従って、甲又は甲の指定する新たな賃借人に承継させるとともに、乙が転借人に対して有するテナント賃料等その他の債権について、甲の指示に従って、甲又は甲の指定する新たな賃借人に譲渡することを原則とするものとし、その内容、具体的な手続等の詳細は、本契約の

終了時点の状況等を踏まえ、甲乙協議の上、決定する。

- 2 前項の場合において、乙は、転借人に第 12 条第 1 項に定めるテナント敷金に不足する金員があるときは、それを転借人に納めさせた上で、テナント敷金に関する権利及び義務を承継させるものとする。

(明渡し及び原状回復)

第 59 条 本契約が賃貸借期間満了又は第 52 条若しくは第 54 条の規定による解除その他の理由により終了したときは、乙は、本契約の終了と同時に、直ちに甲に対し負担する一切の債務を弁済するとともに、乙は、乙の費用により新設・付加し、又は変更した設備、造作等（その他の乙の所有に属する物を含む。以下同じ。）を自らの負担と責任において原状回復した上で、本施設を明け渡さなければならない。ただし、甲が現状のままで返還することを承認した部分を除く。

- 2 本契約の終了時に、本施設に毀損等がある場合、甲は乙に一切の損害の賠償を請求することができるものとする。ただし、乙の責めに帰すべき事由によるものではない場合は、この限りでない。
- 3 乙が本施設を甲に明け渡した後、本施設内に乙が残置した物があるときは、乙はその所有権を放棄したものとみなし、甲は任意にこれを処分することができるものとする。ただし、これに係る一切の費用は乙の負担とする。
- 4 乙が本契約終了と同時に第 1 項の明渡しを行わないときは、甲は、本契約終了の日の翌日から明渡し完了の日までの期間について、甲が別途 3 年に 1 回程度実施する不動産鑑定等に基づき設定した本施設の賃料の相場価額の 3 倍相当額の損害金を乙に請求できるとともに、当該明渡しの遅延により甲が被った一切の損害の賠償を乙に請求できるものとする。
- 5 乙は、本施設の明渡しに際し、その理由や名目にかかわらず、乙が本施設に関して支出した必要費若しくは有益費の償還請求又は移転料、立退料、補償金その他一切の請求をしないものとする。また、本施設内に設置した造作その他の設備の買取りを甲に請求することはできないものとする。
- 6 甲及び乙は、原状が工事区分表における A 工事の仕様のとおりであることを確認する。
- 7 甲及び乙は、前各項の規定は、乙が自らの負担により新設・付加し、又は変更した設備、造作等の明渡し及び原状回復について適用し、転借人による明渡し及び原状回復については、第 18 条に定めるところによることを相互に確認するものとする。

第 3 節 その他

(損害の賠償)

第 60 条 甲又は乙は、本契約に違反し、相手方に損害を与えた場合は、相手方に対し、直ちにその旨を通知し、その損害を賠償しなければならない。

2 乙の故意又は過失により、甲に損害が生じた場合、乙は、直ちにその旨を甲に通知するとともに、乙は、甲に対して、損害を賠償しなければならない。ただし、甲の責めに帰すべき事由によって生じた損害については、甲がこれを負担しなければならない。なお、第 45 条第 1 項、第 3 項その他本契約に定める甲の承諾又は指示があったことをもって、甲の責めに帰すべき事由があったとすることはできない。

3 乙が、次の各号に掲げる本契約上の義務を怠ったときは、違約金として、当該各号に定める額を甲に支払わなければならない。ただし、本契約の各条項の定めるところにより、事前に甲と協議し、甲の承諾を得たときは、この限りでない。

(1) 第 10 条第 2 項に定める義務に反し転借人との転貸借契約の解除のための措置を講じなかったとき 当該措置を講ずべき時点以降に発生したテナント賃料(既納分を除く。)の額

(2) 第 11 条第 2 項又は第 3 項に定める義務に反し、テナント賃料の督促その他の必要な措置や、テナント賃料の滞納分の回収のための訴えの提起等の法的措置を含む必要な措置を講じなかったとき 当該措置を講ずべきであったテナント賃料(既納分を除く。)の額

(3) 第 12 条第 2 項又は第 3 項に定める義務に反し、甲の承諾なくテナント敷金を用いたとき又はテナント敷金の不足分を納めさせるための措置を講じなかったとき 同条第 1 項に定める金額とテナント敷金の残額との差額

(4) 第 16 条第 6 項に定める義務に反し、転借人の内装工事等による損害の賠償を転借人に請求せず、又はその回収のための訴えの提起等の法的措置を含む必要な措置を講じなかったとき 当該措置を講ずべきであった内装工事等による損害(既納分を除く。)の額

(5) 第 18 条第 7 項に定める義務に反し、本施設の明渡し及び損害の請求のための訴えの提起等の法的措置を含む必要な措置を講じなかったとき 当該措置を講ずべきであった損害金及び明渡しの遅延により甲が被った一切の損害(既納分を除く。)の額

(6) 第 58 条第 2 項に定める義務に違反し、テナント敷金の不足分を納めさせるための措置を講じなかったとき 第 12 条第 1 項に定める金額とテナント敷金の残額との差額

4 前項の違約金の支払は、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げないものとする。

(第三者に及ぼした損害の賠償)

第 61 条 本契約に関わる乙又は転借人の行為により、第三者に損害が生じた場合、乙は、直ちにその旨を甲に通知する。この場合において、乙又は転借人が損害の賠償をするものとし、甲に損害の賠償そのほか一切の金銭の支払いを請求することができない。

2 甲又は乙は、相手方の責めに帰すべき事由により第三者に発生した損害について、相手

方に代わって第三者に賠償した場合、相手方に対し、賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を求償することができる。

(相殺)

第 62 条 甲は、本契約に基づいて甲が負う債務をもって、乙が甲に対して負う債務と相殺することができる。

(立入り)

第 63 条 甲(甲の指定する者を含む。以下この条において同じ。)は、本建物の保全・衛生・防犯防災・救護その他本建物の管理上必要があるときは、あらかじめ乙に通知した上で本施設内に立ち入り、これを点検し、及び適宜必要な措置を講ずることができるものとする。ただし、緊急又は非常の場合において、あらかじめ乙に通知できない場合、又は乙に支障を及ぼすおそれのない場合は、甲は乙に無断で本施設内に立ち入り、必要な措置を講ずることができるものとし、事後速やかに乙に通知するものとする。

2 前項の場合、乙又は転借人は、正当な理由がある場合を除き、甲の立入りを拒否することはできず、甲の講ずる措置に協力しなければならない。

3 第 1 項に定める場合のほか、やむを得ない事由が生じた場合には、甲は、あらかじめ乙に通知した上で本施設に立ち入ることができるものとする。

(守秘義務)

第 64 条 甲及び乙は、本契約の終了後といえども、本契約に関連して知り得た相手方の秘密(以下「秘密情報」という。)について、相手方から事前に書面による承認をえることなく、第三者に開示、遺漏してはならない。

2 前項の規定は、次の各号に定める場合を除くものとする。

(1) 横浜市の保有する情報の公開に関する条例に基づいて公開の必要がある場合

(2) 前号に掲げるもののほか、関係法令(条例を含む。)又は行政官庁により必要とされる場合

(3) それぞれの弁護士、会計士、税理士、その他法令上守秘義務を負う者に開示する場合

(4) 秘密情報が公知である場合、又は秘密情報受領者の責めによらず公知となった場合

(5) その他当事者間で別途書面により合意する場合

3 乙が本条に違反し、これにより相手方に損害を与えた場合は、乙はその損害を賠償しなければならない。

(本契約に係る記録等)

第 65 条 乙は、本契約に関わる記録、帳簿その他の資料(以下、総称して「本件記録等」という。)を公正かつ適正に作成し、保管するものとする。

- 2 甲は、本件記録等の閲覧及び写しの提出を請求することができる。
- 3 乙は、本契約が終了した場合、本件記録等を甲又は甲の指定する新たな賃借人に承継させるとともに、必要な引継ぎを行わなければならない。

(著作権の譲渡)

第 66 条 乙は、契約の履行の目的物が著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する著作物（以下この条において「著作物」という。）に該当する場合には、当該著作物に係る乙の著作権（著作権法第 21 条から第 28 条までに規定する権利をいう。）を当該著作物の引渡時に甲に無償で譲渡するものとする。ただし、乙がこの契約の締結前から権利を有している著作物の著作権は、乙に留保するものとし、この著作物を改変、翻案又は翻訳することにより作成された著作物の著作権は、当該著作権の引渡時に乙が当該権利の一部を甲に無償で譲渡することにより、甲と乙の共有とするものとする。

- 2 甲は、契約の履行の目的物が著作物に該当するとしないとにかかわらず、当該契約の履行の目的物の内容を乙の承諾なく自由に公表することができ、また、当該契約の履行の目的物が著作物に該当する場合には、乙が承諾したときに限り、既に乙が当該著作物に表示した氏名を変更することができる。
- 3 乙は、契約の履行の目的物が著作物に該当する場合において、甲が当該著作物の利用目的の実現のためにその内容を改変しようとするときは、その改変に同意するものとする。また、甲は、契約の履行の目的物が著作物に該当しない場合には、当該契約の履行の目的物の内容を乙の承諾なく自由に改変することができる。
- 4 乙は、契約の履行の目的物（契約を履行する上で得られた記録等を含む。）が著作物に該当するとしないとにかかわらず、甲が承諾した場合には、当該契約の履行の目的物を使用又は複製し、また、第 64 条第 1 項の規定にかかわらず当該契約の履行の目的物の内容を公表することができる。
- 5 乙は、第 1 項ただし書の規定により共有となった著作物を第三者に提供する場合においては、あらかじめ、甲の承諾を得なければならない。この場合において、承諾の内容は、甲と乙とが協議して定める。
- 6 甲は、乙が契約の履行の目的物の作成に当たって開発したプログラム（著作権法第 10 条第 1 項第 9 号に規定するプログラムの著作物をいう。）及びデータベース（著作権法第 12 条の 2 に規定するデータベースの著作物をいう。）について、乙が承諾した場合には、別に定めるところにより、当該プログラム及びデータベースを利用することができる。
- 7 乙は、第 49 条第 2 項の規定により第三者に委任し、又は請け負わせる場合には、前各号に定める規定を当該第三者が遵守するように必要な措置を講じなければならない。

(商標登録の禁止)

第 67 条 乙は、商業施設の名称について、商標登録してはならない。ただし、甲の承諾がある場合はこの限りでない。

(営業用看板等の設置)

第 68 条 乙又は転借人は、営業上必要なサイン及び看板等の設置に当たっては、店舗内装設計・施工指針書等を遵守しなければならない。

(許認可等の取得)

第 69 条 乙又は転借人が本建物において行う営業に伴い、許認可、免許等を必要とする場合は、乙又は転借人の責任において取得し、甲へその写しを提出するものとする。

(書面による通知等)

第 70 条 本契約の請求、通知、報告、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

(通知)

第 71 条 甲が乙に対して発する通知は、あらかじめ乙より申告のあった連絡先(変更が届け出られている場合は届出の連絡先)宛に発するものとし、その効力は通常到着するとみなされるときから発生する。

(通知義務)

第 72 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、甲に対し、直ちにその旨を書面により通知しなければならない。

- (1) 連絡先又は電話番号等を変更したとき。
- (2) 法人名、所在地、代表者、定款又は寄付行為を変更しようとするとき。
- (3) 会社の合併、分割等により本契約の承継をしようとするとき。
- (4) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算手続開始等の申立て(自己申立てを含む。)があったとき、又は手形交換所による不渡処分を受けたとき。
- (5) 解散したとき、又は営業の全部を停止したとき。
- (6) 契約の履行にあたって法令の規定により必要な許可を失ったとき。
- (7) 銀行取引停止処分、仮差押え、差押え、仮処分、強制執行、公売処分、租税滞納処分その他これに準ずる処分を受け、又は競売の申立てを受けたとき。
- (8) 資産又は信用状態に重大な変化が生じ、本契約に基づく債務の履行が困難になるおそれがある事由が認められたとき。
- (9) 契約の履行において再委託契約を締結したとき

(10) その他、本契約の継続に支障があると認めたとき。

2 乙が共同企業体の場合にあつては、前項の規定は、その構成員が同項第4号から第8号までのいずれかに該当した場合にも適用する。

3 前2項の規定による通知に関し、協議が必要な場合は、甲乙で協議を行うものとする。

(環境への配慮)

第73条 乙は、甲が本施設に関して推進する環境活動に協力し、環境に配慮するものとする。

(災害時の対応)

第74条 災害(災害対策基本法(昭和36年第226号)第2条第1項に定める災害をいう。)の発生時には、乙及び転借人は甲の指示に従うとともに、甲の行う避難誘導などの対応に協力するものとする。

(特記事項)

第75条 本契約事項に加除訂正の必要がある場合は、契約要目表⑨に特記事項として記載する。この場合、本契約は、特記事項記載の範囲において、契約内容が修正されたものとする。

(契約諸費用)

第76条 本契約の締結に要する費用は、乙が負担するものとする。

(準拠法)

第77条 本契約は日本語をもって正文とし、本契約の解釈及び履行に関する一切の事項の準拠法は日本国法とする。

(通貨)

第78条 本契約に基づき乙が甲に支払う金員は、全て日本国通貨による。

(管轄裁判所)

第79条 本契約により生じる権利義務に関して争いが起こったときは、訴額に応じて横浜地方裁判所又は横浜簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることを、甲及び乙はあらかじめ合意する。

(契約の疑義)

第80条 本契約に定めのない事項、未決定事項及び疑義が生じた事項については、甲乙誠

意をもって協議し、解決するものとする。

別紙一覧

- 1 契約要目表
- 2 公募時提案内容
- 3 開業前業務計画
- 4 工事区分表
- 5 商業施設防火・防災対策マニュアル
- 6 横浜市市庁舎商業施設運営事業モニタリング実施計画
- 7 貸付面積平面図

※別紙2、3、4、6、7については、運営事業者が決定してから調整するため、今回添付していません。

契約要目表

賃貸人	横浜市	
賃借人	〇〇〇〇	
① 建物概要	所在地 建物名称 敷地面積 延床面積 階数 高さ	神奈川県横浜市中区本町6丁目50番地の10 横浜市市庁舎 13,486㎡ 約141,600㎡ 鉄骨造(柱コンクリート充填鋼管構造) / 鉄骨鉄筋 コンクリート造 / 鉄筋コンクリート造 / 中間層免 震構造+制振構造 地上32階、地下2階(塔屋2階) 約155m
② 契約面積 (壁芯計算)	【商業施設】 2,457㎡(743.23坪) 内訳: 1階 1,167㎡(353.01坪)、2階1,290㎡(390.22坪) 【附属施設】 477㎡(144.29坪) 内訳: 屋外テラス204㎡(61.70坪)、客待ちスペース120㎡(36.29坪)、 従業員休憩室45㎡(13.61坪)、従業員更衣室29㎡(8.77坪)、 商業用倉庫52㎡(15.72坪)、従業員喫煙室9㎡(2.72坪) 商業管理室18㎡(5.44坪) ※1坪3.3058㎡換算 小数点第3位以下切り捨て	
③ 使用目的	横浜新市庁舎におけるマスターリース事業(パススルー方式)	
④ 施設名	未定	
⑤ 引渡日	2020年5月31日(予定)	
⑥ 営業開始日	2020年6月30日(予定) ※横浜新市庁舎供用開始日を想定。 ※2020年6月30日に営業開始ができない状況があれば、甲乙協議の上、 別途定める。	
⑦ 賃貸借期間	引渡日より10年間	
⑧ 特記事項	以下余白	

工事区分表

商業施設の区分及び条件

■商業施設の区分の考え方 (マスターリース事業者の負担と責任で行う工事については、下記の表の「テナント」と記載されているものを、適宜「マスターリース事業者」と読み替える。)

項目	A 工事	B 工事	C 工事	備考	
概要	建物の構築・維持に不可欠な工事	テナント 要望により建物標準仕様を変更する工事で、建物全体の法的要件やシステムに影響を与える工事	テナント 要望により建物標準仕様に付加する工事でテナント 区画内内装対応工事に該当しない軽微な工事		
仕様設定	市	テナント	テナント		
区分	費用負担区分	市	テナント	テナント	
	資産区分	市	テナント※	テナント	※主要構造物と分離することが困難、又は主要構造物に影響を与える部分の所有権は市
	設計区分	A工事設計者	A工事設計者 又は 市が指定する業者	テナント区画内内装工事設計者	
	施工区分	A工事施工者	A工事施工者 又は 市が指定する業者	テナント区画内内装工事施工者	
	維持管理	市	市※	テナント	法的に必要なものを含め建物所有者が一括管理(※ 維持管理費用を徴収して管理を行う)
	維持管理費用 修繕費用・更新費用	市	テナント	テナント	
	現状復旧(費用)	無し	テナント	テナント	
	現状復旧(工事)	無し	A工事施工者 又は 市が指定する業者	テナント	

■商業施設の施工区分

- ・ 建築基準法、消防法などの基準にて適法な状態を標準状態とする。テナントによる標準状態からの変更はB工事とする。
- ・ 店舗区画は、防火区画相当の仕様とする。屋内の商業施設共用部に面する部分については防火区画とする。
- ・ 屋外の共用部に面する部分については、アルミ製建具（出入口部、ガラススクリーン部）をA工事にて実装する。
- ・ 戸袋付防火扉の仕上は、周囲の壁と同一とする。
- ・ 供給容量、テナント区分点の取り合い変更はB工事とする。
- ・ 標準容量、テナント区分点での取り合い及び基準状態は次による。
- ・ リース範囲(p.6)で示す区画を形成する間仕切壁はA工事とし、今後の区画変更に伴うA工事で施工したのものに対する変更(移設・増設等)についてはB工事とする。

項目		A 工事	B 工事	C 工事	備考
建築	床	コンクリート直均し	防火区画・厨房区画立上げ 防水下地、防水工事、保護モルタルまで	A・ B工事以降全て	床レベルの詳細については P.16参照
	壁(テナント間・共用廊下側)、柱型	原則 LGS+石膏ボード素地 ※ 一部防火シャッターあらし	なし	A工事以降全て	※必要な耐火被覆、断熱はA工事
	天井	LGS+石膏ボード 捨貼り G+3,000mm(FLから) ※	A工事の変更	A・ B工事以降全て	※必要な耐火被覆、断熱はA工事
	出入口扉	屋外側 両開きガラス框扉 ※ 屋内側 片開き鋼製扉	A工事の変更	A・ B工事以降全て	※W有効1,670mm×H2,400mm程度
	EPS・ PS・ DS扉	スチール製扉塗装	なし	A工事以降全て	
	外壁	B, C工事以外全て	排煙設備増強などによる 開口補強、ガラリ設置	なし	
	サッシ	サッシ	A工事の変更	なし	
	厨房区画	なし	厨房区画壁、防火戸、防火シャッター	なし	
	貸室内間仕切 及びドア	なし	なし	全工事	
	サイン	なし	サイン下地	B工事以降全て	
	点検口	A 工事に伴う点検口墨出しまで	なし	A工事以降全て	

項目		A 工事	B 工事	C 工事	備考
電気	電灯・コンセント	テナント 内に区分開閉器盤を設置 区分開閉器内には主幹(ブレーカー)、 電力量計を設置 共用EPS～区分開閉器主幹迄の幹線 電力監視設備～電力量計間の計量配線 及び電力監視ポイント 登録	テナント 要望による 幹線・開閉器の増強・追加 電力量計の追加・変更 電力監視ポイント の変更	テナント 盤の設置 テナント 盤以降の二次側工事	飲食店舗 150VA/㎡ その他 100VA/㎡ として、主幹及び幹線などを用意する。
	動力	テナント内に 区分開閉器盤を設置 区分開閉器内には主幹(ブレーカー)、 電力量計を設置 共用EPS～区分開閉器主幹迄の幹線 電力監視設備～電力量計間の計量配線 及び電力監視ポイント 登録	テナント 要望による 幹線・開閉器の増強・追加 電力量計の追加・変更 電力監視ポイント の変更	テナント 盤の設置 テナント 盤以降の二次側工事	①飲食店舗 250VA/㎡ ②飲食店舗以外(カフェ 転用可) 250VA/㎡ ③その他 150VA/㎡ として、主幹及び幹線などを用意する。
	通信	テナント内に 区分端子盤を設置 MDF～区分端子盤迄の電話メタル回線3P(※)	電話回線・光回線の増強 IDF、MDFでの追加整端	区分端子盤以降の二次側工事 電話回線の申込 インターネット 回線の構築 インターネット 回線の申込	※電話配線は特殊設備工事 配管、配線スペースの確保などをA工で行う。
	テレビ・CATV	テナント 内に 区分端子盤を設置 共用EPS～区分端子盤迄のTV共聴配線 (TV共聴: 地上波デジタル放送、BS、110° CS) CATV引込対応(※)	なし	区分端子盤以降の二次側工事	※CATVを通信機械室などへ引き込み可能な管 路の作成までをA工事とする。 以降のテナントまでのCATVケーブルの敷設、 CATVへの申込などはC工事とする。
	機械警備	なし(※)	なし	機械警備工事全て	※本施設の管理運用に必要な機械警備設備を 設置する場合を除き、C工にて設備を設置す る。
	監視カメラ	なし(※)	なし	テナント内に設置する機器・配線・ 電源工事	※本施設の管理運用に必要な監視カメラ設備 を設置する場合を除き、C工にて設備を設置 する。
	防犯・入退室管理	なし(※)	なし	テナント内に設置する機器・配線・ 電源工事	※本施設の管理運用に必要な防犯・入退室設 備を設置する場合を除き、C工にて設備を設 置する。

項目		A 工事	B 工事	C 工事	備考
空調	空調設備	テナント内までの冷水/温水配管 ※熱量計(遠隔監視)、天井内バルブ止め	なし	A工事以外の全工事	※基準容量は今後調整
	冷蔵庫等	なし※	なし	全工事 (電気容量内で設置)	※一部区画に屋外機スペースを確保
	一般給排気	一般給気: セントラル外調機及びテナント内までのダクト突出し 一般排気: 各階ガラリ+個別排気ファン間のダクト+個別排気ファン	なし	A工事以外の全工事	※法定換気量を基本とする ※基準容量は今後調整
	厨房給気	①飲食店舗: 各階ガラリ+テナント内までのダクト突出し ②飲食店舗以外(カフェ転用: 各階ガラリ+テナント内(または近傍)までのダクト突出し	なし	A工事以外の全工事	外気処理・給気ファンはテナント工事 テナント内部で原則エアバランスがとれていること ※カフェ転用に関する詳細は設備仕様一覧による
	厨房排気	①飲食店舗(カフェ転用: 飲食店レベル含む): 脱臭装置 +セントラル厨房排気ファン+テナント内までのダクト突出し ②飲食店舗以外(カフェ転用): 各階ガラリ+テナント内(または近傍)までのダクト突出し	なし	A工事以外の全工事 (グリースフィルター等含む)	飲食 50CMH/m ² (テナント面積) テナント内部で原則エアバランスがとれていること ※A工事の脱臭装置機能に大きな影響を与える排気の排出となる場合は、高性能なグリースフィルター等の前処理設備を要請することがある ※カフェ転用に関する詳細は設備仕様一覧による ※その他の設定は今後調整
衛生	給水設備	テナント内までの給水管 ※ 量水器(遠隔量計)、天井バルブ止めまで	必要配管のサイズ、引き込み数増加	A工事以外の全工事	※配管口径 25A(200m ² 以下) 32A(200m ² 超) 飲食店舗: 60L/日m ² (テナント面積) その他: 20L/日m ² (テナント面積)
	給湯設備	なし	なし	全工事	
	排水設備	テナント内までの排水設備 ※ 床上プラグ止め1箇所(一部2箇所)	必要配管のサイズ、引き込み数増加	A工事以外の全工事	※配管口径 100A
	都市ガス設備	テナント内までのガス配管 ※	必要配管のサイズ、引き込み数増加	A工事以外の全工事	※13A ガス 3,000kJ/(h・m ²)(テナント面積) 契約はテナントごとに供給会社と契約

項目		A 工事	B 工事	C 工事	備考
防災・その他	検針 (電気・給水)	各メーター及び 中央監視、電力監視設備への配線 ポイント登録	A工事の変更・増設・移設 またそれらに伴う各設備機器の変更 監視機器へのポイント登録	なし	
	各種防災設備 (自動火災報知設備・非常照明・誘導灯・非常放送設備・スプリンクラー設備・屋内消火栓設備)	原設計における 法的必要設備	A工事の変更・増設・移設 またそれらに伴う各設備機器の変更 監視機器へのポイント登録	なし	
	給気ダンパー 排煙口連動装置	原設計における 法的必要設備	A工事の変更・増設・移設 またそれらに伴う各設備機器の変更 監視機器へのポイント登録	なし	
	排煙設備	原設計における 法的必要設備	A工事の変更・増設・移設 またそれらに伴う各設備機器の変更 監視機器へのポイント登録 換気ファン等の連動停止	なし	
	厨房用ダクト 消火	なし	ガス遮断弁連動停止信号線 自火報設備への取込、登録	厨房用ダクト 消火設備設置	
	ガス連動遮断弁 ガス漏れ警報器	なし	ガス連動遮断弁、ガス漏れ警報の自火報設備 への取り込み	ガス連動遮断弁、配線の設置 ガス漏れ警報器、配線の設置	
	消火器	なし	なし	法的必要設備	B工事設計者にて変更に対する法的な確認を行うこと