

## 旧茅ヶ崎地区交通安全協会事務所定期建物賃貸借に関する仕様書

茅ヶ崎市が定める貸し付け条件のもと、事業者を募集します。

### 1 賃貸借物件概要

所在地番	茅ヶ崎市新栄町 5406 番 15
家屋番号	新栄町 5406 番 15
建築年月日	平成 4 (1992) 年 3 月 9 日 (築 33 年)
構造	鉄筋コンクリート造、地上 3 階建
場所	旧茅ヶ崎地区交通安全協会 (茅ヶ崎市新栄町 7-14) ※ 詳細は、別紙 1「案内図・航空写真」参照
貸付面積	248.64 m <sup>2</sup> (1F : 92.20 m <sup>2</sup> 2F : 64.53 m <sup>2</sup> 3F : 91.91 m <sup>2</sup> )
敷地面積	165.58 m <sup>2</sup>
現行用途	事務所
貸付用途	事務所・店舗等 ※ 詳細は、市の担当課までお問合せください
設備	※ 詳細は、別紙 2「図面」及び別紙 3「施設写真」 ※ 当物件には、専用の駐輪場や駐車場はございません。
用途地域等	商業地域、防火地域
参考賃料	月額 83,600 円 (税抜)

### 2 契約に関する条件

#### (1) 契約方法

契約方法は、借地借家法第 38 条の規定に基づき、市が事業者に対し市有財産の一部を貸付ける方法 (定期建物賃貸借契約) とする。

#### (2) 契約期間

- ① 契約期間は、契約締結日より令和 14 (2032) 年 3 月 31 日までとし、賃貸借契約の更新は行わない。なお、契約期間には撤去に要する期間を含む。
- ② 事業 (準備含む。) は、契約締結日より後に開始するものとする。

#### (3) 賃貸借料

- ① 賃貸借料は、一般競争入札による落札金額 (入札額に消費税に相当する額を加算した金額) とする。
- ② 賃貸借料は、市の発行する納入通知書により、納期限までに支払うものとする。
- ③ 市において賃貸借物件を使用するときを除き、既納の賃貸借料は還付しない。
- ④ 賃貸借料の改定については原則として行わないが、賃貸借物件の価格の著しい変動、その他正当な理由があるときは、市と借受者との協議により改定をする場合がある。
- ⑤ 賃貸借料の消費税相当分について、契約期間中に消費税及び地方消費税の改定があった場合は、改定後の消費税率により算出した額とする。

⑥ 賃貸借期間に1か月未満の期間があるときは、1年365日とする日割により賃貸借料を計算し、1円未満の端数は切捨てる。

⑦ 契約締結日から令和8(2026)年11月30日までの開業準備期間の賃貸借料は無償とする。

#### (4) 契約保証金

① 契約保証金については、賃貸借料の6か月分とし、市の発行する納入通知書により、納期限までに支払うものとする。

② 契約保証金は賃貸借料等の納入が一定期間、遅延した場合においてこれを充当するほか、賃貸借契約に伴う一切の損害賠償に充当する。

③ 前項の充当により契約保証金に不足が生じたときまたは充当によっても不足額がある場合は、市の設定する納期限までに追納しなければならない。

④ 契約保証金は、事業者が本仕様書「(8)原状回復」の規定により現状に回復した後、還付する。

⑤ 保証金に利息は付さない。

#### (5) 経費の負担

① 事務所等の設置に係る経費、維持のため通常必要とする経費のほか、清掃、防臭防鼠、消毒等の衛生管理、ごみ処理に係る経費及び安全管理等の運営に係るすべての経費は、借受者の負担とする。

② 光熱水費(電気・ガス・水道)は、設置されたの使用量に基づき、借受者が各事業者と直接契約のうえ支払うものとする。

③ 電話等を設置する場合は、設置費用及び通話料等すべての費用は、借受者の負担とする。

④ 施設の維持管理(点検含む。)及び破損箇所の修繕に係る経費は、借受者の負担とする。ただし、通常利用以外で破損した場合については、市と協議し対応することとする。

#### (6) 契約の解除

市は、次のいずれかに該当するときは、契約を解除することができる。その場合において、借受者は、市に対して違約金として賃貸借料の6か月分を支払うものとする。なお、借受者に損害または損失が生じても、市は、その賠償または補償の責めを負わないものとする。

① 借受者が契約条項に違反したとき。

② 借受者が応募資格の詐称その他不正な手段により契約を締結したとき。

#### (7) 借受者からの解約

① 借受者は、市に対し、解約希望日の3か月前までに解約の申出を行い、違約金として、賃貸借料3か月分(ただし残存期間が3か月未満の場合は当該残存期間分)の賃貸借料を支払うことにより、本契約を解約することができる。

② やむを得ない理由により、借受前に解約する場合は、違約金として賃貸借料の3か月分を支払うことで、本契約を解約することができる。

#### (8) 原状回復

① 賃貸借契約を取り消したとき、または、賃貸借期間が終了したときは、借受者の負担で、市が指定する期日までに、賃貸借物件を原状に回復したうえで返還しなければならない。ただし、市が特に承認したときは、この限りではない。

② 借受者が前項の期日までに原状回復の義務を履行しないときは、市が原状回復のための措置を

行い、その費用の支払いを借受者に請求することができる。この場合において借受者は、何らの異議を申し立てることはできない。

(9) 損害賠償

- ① 借受者は、その責に帰すべき理由により、賃貸借物件の全部または一部を滅失または毀損したときは、当該滅失、または、毀損による賃貸借物件の損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。ただし、賃貸借物件を原状に回復した場合は、この限りではない。
- ② 借受者は、賃貸借物件の使用にあたり市または第三者に損害を与えたときは、すべて借受者の責任でその損害を賠償しなければならない。

(10) 有益費等の請求権の放棄

借受者は、賃貸借物件に投じた改良のための有益費及びその他の費用を市に請求しないものとする。

(11) 実施調査等

市は、賃貸借物件について随時に実施調査し、または所定の報告を求め、その維持または使用に関し指示することができるものとする。

(12) 法令遵守

賃貸借物件の使用にあたっては、関係法令及び県市条例または規則等、本仕様書、賃貸借契約に定めるものを遵守すること。

(13) 借受者の義務

- ① 借受者は、善良な管理者の注意をもって利用すること。
- ② 借受者に対し、市が管理上必要な事項を通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。

(14) 保険加入義務

借受者は、本物件の使用にあたり、火災保険、借家人賠償責任保険および施設賠償責任保険に加入し、契約締結後速やかにその保険証券の写しまたは加入証明書を市に提出しなければならない。

### 3 施設の利用に関する条件

(1) 利用時間

- ① 利用時間は、原則として午前 5 時 00 分から午後 11 時 00 分までとする。
- ② 利用時間の延長・短縮については、事前に市と協議することとする。

(2) 貸付利用用途等（業種）

- ① 利用用途は、事務所及び店舗のいずれかの用途に限定する。
- ② 店舗については、美容・医療・介護（病床なし）、小売・物販、塾・スクールなどの業種に限定する。

(3) 利用禁止用途（排除事項）

前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する用途での利用は一律に禁止する。

- ① 悪臭、騒音、振動、土壌汚染、有毒ガスの発生等、近隣環境を損なう可能性のある用途。
- ② 政治的又は宗教的用途。
- ③ 「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）」第 2 条第 2 号に

規定する暴力団、その他の反社会的団体及びそれらの構成員等の事務所その他これらに類するものなど、公序良俗に反する用途、または同法第2条第2号に規定する暴力団の利益になり、若しくはそのおそれがあると認められる用途。

- ④ 「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（ラウンジ、スナック等）、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する業（成人向けDVDショップ等を含む。）の用途。
- ⑤ 都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び関係法令、要綱等に違反する用途。
- ⑥ その他本市が適当でないと判断した用途。

#### (4) 転貸の禁止

借受者は、賃貸借物件の全部または一部を第三者に転貸し、またはその使用若しくは収益を他に供してはならないものとする。

#### (5) 環境等への配慮

別紙4-1「C-EMS活動方針」の趣旨をふまえ、業務の履行においては、別紙4-2「C-EMSエコオフィス行動ルール」に掲げる取組項目に配慮し、省エネルギー、省資源、廃棄物等の削減に配慮するとともに環境関連法令、条例等を遵守すること。

#### (6) 事務所等の設置、改修等

本物件については、現状有姿で貸し付けを行うものであり、事務所等の設置（設備・備品等含む）及び、設備・備品等の更新、室内改修、修繕、模様替えその他、原型を変更する行為をしようとするときは、借受者の費用負担により実施するものとし、事前に書面により市の承認を受けなければならない。この場合において、点検口を塞いではならないものとする。また、事務所等の設置、改修にあたり、近隣住民及び隣地所有者の利用環境に支障を及ぼさないよう、騒音・振動・臭気等への防止措置を講じるものとする。

#### (7) 利用に伴う関係法令上の手続き

利用に伴い関係法令上必要となる諸官庁への申請・届出等については、すべて借受者の責任において行い、市に共有すること。

#### (8) 施設の管理及び点検等

借受者は、本物件の維持管理（日常の清掃、保守点検、消耗品の交換等を含む）及び法律・条例等により義務付けられたすべての法定点検（消防設備点検、建築物定期報告、給排水・衛生設備点検、電気設備点検等を含む。）を、自らの責任と費用において実施しなければならない。

#### (9) 報告義務

借受者は、法定点検を実施したときは、各点検実施後速やかに、点検結果報告書を市に提出しなければならない。

#### (10) 衛生管理

借受者は、賃貸借物件内における衛生管理に十分注意を払うこと。また、施設内はすべて禁煙とする。

#### (11) 廃棄物の処理

事務所等から発生する廃棄物の処理については、すべて借受者の責任で行わなければならない。

なお、処理費用も借受者の負担とする。

#### (12) 問い合わせ

市への問い合わせは、市役所の開庁時間に準ずるものとする。ただし、緊急時の場合はこの限りではなく、速やかに市の代表番号へ連絡し、必要な指示を受けるものとする。開庁時間外に受け付けた通常の問い合わせについては、翌営業日以降に対応する。

#### (13) 鍵の管理

安全上及び警備上の観点から、貸付後に借受者が行う内装変更等により部屋等の鍵が増加した場合は、当該鍵を市へ貸与するものとする。

#### (14) 防火・消防管理

借受者は、関係法令に基づき防火管理者を選任して消防計画を作成し、所轄消防署へ届け出るとともに、定期的な避難訓練の実施等、適切な防火・消防管理を行うこと。また、選任届及び消防計画、訓練実施結果等の写しを速やかに市へ提出（報告）すること。

### 4 特記事項

本物件は、次のとおり設備状況・建物の現状であることを市及び借受者の間で相互に確認し、借受者はこれらを全て容認・承諾の上で、現状有姿にて借り受けるものとする。また、借受者は、本物件の借受に関わる一切の費用（維持管理、修繕、その他発生するすべての費用を含む）について、市がその全額を負担しないことに同意し、借受者の責任と負担においてこれを処理するものとする。

#### (1) アスベストについて

本物件はアスベストの含有調査を行っていない「未調査物件」である。将来的に含有が発覚した場合の調査費用、除去・対策費用、および工事遅延等による損害について、市は一切の責任（費用負担・損害賠償）を負わない。

#### (2) 窓ガラスの一部破損について

建物内の一部の窓ガラスに割れ・ひび割れがあるが、市は修繕を行わない。借受者は引渡し後、必要に応じ自らの責任と費用で修繕を行うものとし、修繕完了までに当該破損に起因して生じた損害（雨漏り、防犯トラブル、第三者への被害等）について、市は一切の責任を負わない。

#### (3) 空調設備（エアコン等）の故障について

本物件の空調設備（エアコン等一式）は全て故障しており、使用不可能である。市は修理・交換・撤去の義務を負わない。借受者が空調を使用する場合は、自らの費用で修理または新規設置を行うものとする。

#### (4) 市の修繕義務の免除及び利用継続困難時の特約

本物件の賃貸借期間中、建物の内外を問わず、利用に必要な一切の設備および内装等の維持管理・修繕・交換費用は、全て借受者の負担とする。ただし、建物の主要構造部（躯体・防水等）に起因する大規模な修繕を要することが発覚し、本

物件の利用継続が困難と市が認めた場合は、市及び借受者は違約金を支払うことなく、本契約を解除することができるものとする。

### 5 その他

- (1) 本仕様書に定めのない事項または疑義が生じた事項については、市と借受者が協議して定めるものとする。
- (2) 利用準備の工事に関して、事前に図面を提出し、工事を進めるに当たり、市と十分に協議を行うこととする。