

市有財産定期建物賃貸借契約書（案）

貸付人新潟市（以下「甲」という。）と借受人▲▲（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条の規定に基づく定期建物賃貸借権の設定を目的とした借家契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 甲は、甲が所有する次の財産（以下「貸付物件」という。）を乙に貸し付け、乙はこれを借り受ける。

建物

施設名称 新潟市美術館
 所在地 新潟市中央区西大畑町5191番地9外
 貸付場所 喫茶室
 面積 69.88㎡（ただし、実測面積との違いが判明しても貸付料の額には影響しない）

土地

施設名称 新潟市美術館
 所在地 新潟市中央区西大畑町5191番地9外
 貸付場所 テラス
 面積 3.14㎡（ただし、実測面積との違いが判明しても貸付料の額には影響しない）

（使用目的）

第2条 乙は、貸付物件を、カフェ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。

2 乙は、貸付物件の使用にあたり、別紙に記載した使用条件を守らなければならない。

（貸付期間）

第3条 貸付期間は、令和7年8月▲▲日から令和12年3月31日までとする。

（契約更新等）

第4条 本契約は、法38条の規定に基づくものであるから、法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条に定める期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、貸付期間の延長も行われないものとする。

（貸付料）

第5条 貸付料は、令和7年8月▲▲日から令和12年3月31日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料の額
第1年次	令和7年8月▲▲日から令和8年3月31日まで	▲円
第2年次	令和8年4月1日から令和9年3月31日まで	▲円
第3年次	令和9年4月1日から令和10年3月31日まで	▲円
第4年次	令和10年4月1日から令和11年3月31日まで	▲円
第5年次	令和11年4月1日から令和12年3月31日まで	▲円

（貸付料の納付）

第6条 前条に定める貸付料は、次に定めるところにより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。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第1年次	第1回	▲円	令和7年9月1日	
	第2回	▲円	令和7年10月31日	
	第3回	▲円	令和8年2月2日	
	第4回			
	計	▲円		

第2年次	第1回	▲円	令和8年4月30日
	第2回	▲円	令和8年7月31日
	第3回	▲円	令和8年11月2日
	第4回	▲円	令和9年2月1日
	計	▲円	
第3年次	第1回	▲円	令和9年4月30日
	第2回	▲円	令和9年8月2日
	第3回	▲円	令和9年11月1日
	第4回	▲円	令和10年1月31日
	計	▲円	
第4年次	第1回	▲円	令和10年5月1日
	第2回	▲円	令和10年7月31日
	第3回	▲円	令和10年10月31日
	第4回	▲円	令和11年1月31日
	計	▲円	
第5年次	第1回	▲円	令和11年5月1日
	第2回	▲円	令和11年7月31日
	第3回	▲円	令和11年10月31日
	第4回	▲円	令和12年1月31日
	計	▲円	

(光熱水費等の負担)

第7条 使用財産に附帯する設備の使用に係る光熱水費等の実費について、甲の請求がある場合は、甲の定める方法により当該実費を支払わなければならない。

(遅延損害金)

第8条 乙は、第5条による貸付料、第7条による光熱水費及び第13条による違約金を甲が定める納入期限までに納入しない場合には、納入期限の翌日から納入した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甲に支払わなければならない。

(使用上の制限)

第9条 乙は、貸付物件について、第2条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更若しくは貸付物件の様態替え又は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、事前に変更する理由及び変更後の目的等を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。

2 前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10条 乙は、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し又は貸付物件を第三者に転貸してはならない。

(物件保全義務)

第11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。

(実地調査等)

第12条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対し実地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、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

(1) 第5条に定める貸付料の納付がないとき

(2) 第9条に定める甲の承認を受けなかったとき

(違約金)

第13条 乙は、第3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2条又は第10条に定める義務に違反又は第14条の2に該当した場合は、金▲円(貸付料年

額の3倍相当の額)

(2) 第9条第1項又は第12条に定める義務に違反した場合は、金▲円(貸付料年額相当の額)

2 前項に定める違約金は、第17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。

(契約不適合の際の責任)

第13条の2 乙は、民法、商法及び本契約のその他の条項にかかわらず、貸付物件が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、既納の貸付料の減免及び損害賠償の請求並びに契約の解除をすることができない。

(契約解除)

第14条 甲は、次の各号の一に該当する場合は、この契約を解除することができる。

(1) 甲が貸付物件を公用又は公共の用に供するため必要とするとき。

(2) 乙がこの契約に定める義務に違反したとき。

(暴力団排除措置による契約解除)

第14条の2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、催告を要することなく契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責任を負わないものとする。

(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。以下この項において同じ。))であると認められる場合

(2) 役員等(乙が個人である場合にはその者を、乙が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

(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

(原状回復等)

第15条 乙は、第3条に定める貸付期間が満了したとき又は前2条の規定により本契約が解除されたときは、貸付物件を原状に回復して甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、再契約のほか、甲が指示した場合にはこの限りでない。

(貸付料の精算)

第16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でもって精算し、未経過期間に係る貸付料を乙に返還する。

(損害賠償)

第17条 乙が、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第18条 乙は第3条に定める貸付期間が満了し、又は第14条若しくは第14条の2の規定により契約が解除された場合において、貸付物件を返還しようとするときは、乙が支出した必要経費又は有益費等があってもその償還等の請求をすることができないものとする。

(連帯保証契約)

下記枠内から選択する	
①連帯保証人が個人の場合	第19条 連帯保証人は、甲に対し、乙が本契約上負担する一切の債務を極度額▲円の範囲内で連帯して保証する。
②連帯保証人が法人の場合	第19条 連帯保証人は、甲に対し、乙が本契約上負担する一切の債務を連帯して保証する。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第20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 乙は貸付物件が市有財産であることを常に考慮し、適切に使用するように留意しなければならない。

3 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。

(裁判管轄)

第21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22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、別紙により定める。

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。

令和7年▲月▲日

貸付人 (甲) 新潟市
新潟市長 ▲▲

借受人 (乙) 住所 ▲▲
氏名 ▲▲ 印

連帯保証人 住所 ▲▲
氏名 ▲▲ 印

別紙 使用条件

乙は、貸付物件の使用にあたり、次の事項を守らなければならない。

(1) 営業日時

美術館の開館日及び開館時間に準じます。

ただし、展覧会の開場式など、休館日に営業をお願いする場合があります。

(営業時間の短縮については、協議に応じます。)

(2) 従業員の勤務

・出勤時間は8時30分から、退勤時間は閉館時間の1時間後までとします。(準備等のため休館日に出勤する場合は、事前に美術館に確認をしてください。)

・館内へ出入りする際は、必ず管理入口で入退館手続きを行ってください。

・美術館は、敷地を含め全面的に禁煙です。

・従業員は来館者用駐車場及び美術館敷地内には駐車できません。ただし、食材等の搬出入の必要に応じ、管理入口前への一時的な駐車は可能です。

(3) 営業内容

・飲物、食事を提供し、誰もが心地よく利用できるカフェの運営をしてください。

・フルサービス方式、セルフサービス方式かどうかは問いません。

・出店決定後にメニュー及び価格、付随するサービス内容等について、あらかじめ美術館と協議し、承認を得てください。

(4) 美術館活動への協力

・企画展等の催しに合わせ特別メニューを提供するなど、可能な限り館の活動に協力し、館全体のイメージアップに協力してください。

・カフェの魅力が来館目的のひとつとなるよう努め、来館者からの声には耳を傾けてください。

・美術館との情報交換会議(月1回程度、閉館後)に参加してください。

(5) 貸切り利用

カフェ全体を貸し切る利用形態は不可とします。

(6) 設備、経費負担

次の設備、経費は乙の負担とします。

・市が用意するもの以外に必要な厨房設備、備品、テーブルなどの什器類

・光熱水費実費相当額

・清掃・ごみ処理等の費用

・電話機・通話料等

(7) 損害保険

乙は損害保険契約(借家人賠償)に加入してください。

(8) 転貸など

転貸や権利の譲渡は禁止します。

(9) 問合せ及び緊急連絡先

カフェへの問い合わせ及び苦情については、経営者の責任において対応し、必要に応じて美術館へ報告してください。また、経営者不在時における緊急時等の連絡先をあらかじめ美術館に届けて

おいてください。

(10) 名称、看板等

カフェの名称は提案していただき、美術館と協議の上で決定するものとします。名称と設置する看板類（デザイン含む）は、美術館のイメージにふさわしいものとしてください。

(11) 内装工事

原則として、床、壁、天井等の建築物、電気設備、衛生設備、空調設備などの改修工事はできません。

(12) 現金等の管理

釣銭等の現金や商品等については、経営者の責任において管理してください。

(13) 衛生管理の徹底

ねずみ・害虫等が発生することのないよう、清掃及び発生したごみの速やかな処分に努め、店内を清潔に保ってください。

(14) 定期点検等への協力

休館日に館内設備の定期点検等のため喫茶室内に作業員が入室して作業を行う場合がありますので、その際は必要な協力をしてください。点検の結果、改善の必要が生じた場合は、美術館の指示に従ってください。

(15) 計画変更の事前承認

計画した営業内容を変更する場合には、美術館と協議し、承認を得る必要があります。

なお、提出いただく「出店企画書」で示された提案の全てを了承するものではありません。個々の事項は、出店者を決定後、改めて協議します。

(16) 貸付期間

令和7年8月▲日～令和12年3月31日まで（※契約期間の更新はありません）

定期建物賃貸借契約による貸付です。

貸付場所を公用または公共用に供するため必要となったときは、上記にかかわらず、市は契約の解除ができるものとします。

(17) 貸付終了時の留意事項

貸付期間の満了または契約の解除により貸付を終了するときは、速やかに原状回復してください。また、美術館に対し、原状回復に要した費用、カフェの設置に伴い支出した費用、その他一切の費用について、補償を請求することはできません。

貸付期間の途中で契約を解除する意向がある場合、貸付終了日の遅くとも4カ月前までに、その旨について美術館への通知が必要となります。