

運営業務委託契約書

公益財団法人神戸市公園緑化協会（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）は、神戸総合運動公園（以下「公園」という。）内利便施設（コンビニエンスストア、以下「コンビニ」という。）運営業務に関し、次のとおり委託契約（以下「契約」という。）を締結する。

（契約の趣旨）

第1条 甲は、コンビニの運営業務を乙に委託する。

2 甲は、神戸市から受けた設置許可の範囲内で、乙の経営に必要な建物（別添「物件目録」に記載する建物）及び公園敷地（以下「管理区域」という。別添図示）を乙の使用に供する。

（契約期間）

第2条 この契約の期間は、令和5年11月1日から令和15年10月31日までとする。

2 引き渡し日は、甲が別途指定する。

3 本契約は前項に定める期間の満了により終了し、更新がない。

4 甲は、契約期間満了の1年前から6か月前までの間に、乙に対し、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。

5 契約期間には原状回復工事を含め、乙は令和15年11月1日には甲に明け渡しを完了することとする。

（営業日等）

第3条 コンビニの営業は原則無休とし、営業時間は_____とする。

2 本契約に基づく営業開始日は令和5年__月__日とする。

3 乙は、棚卸、その他特別な事情により休業せざるを得ない場合は、速やかに甲に通知するほか、来店者等への告知に努める。

（納付金）

第4条 乙は、納付金として、月額_____円を甲に支払う。

なお、前記納付金は第3条第2項に定める営業開始日から適用する。

2 乙は、前項の納付金に消費税を加算した額を、前月の25日までに甲の指定する銀行口座に納付する。なお、振込手数料は乙の負担とする。

3 甲は、乙が納付金を納付期日までに納付しない場合、日割り計算により算出した金額に、納付期日の翌日から納付が確認された日までの日数を乗じた額に、さらに地方税法に定める延滞率を乗じた額を加算し徴収することができる。なお、算出した額に100円未満の端数があるときは切り捨てる。

4 甲または乙は、第1項に定める納付金について、一般物価の上昇または下

落、公租公課の増減、近隣商業施設との賃料格差、その他経済情勢の変動等により納付金の額が不相応と認められるときは、相手方に対し、書面にて適正額に改定することを申し入れることができる。

(保証金)

第5条 乙は、保証金として(月額納付金の6か月分)円を第3条第2項に定める営業開始日の前日までに甲に預託する。

2 保証金の利息は甲に帰属する。

(保証金の清算)

第6条 甲は、この契約が終了し、コンビニの原状回復工事及び明け渡し完了後、乙の請求に基づき、1か月以内に保証金を返還する。この際に、乙の甲に対する債務等が残っているときは、その債務等を差し引き、その残額を返還する。

(経費の負担)

第7条 甲は、次の経費を負担する。

- (1) 電気、給排水の敷地内引き込みまでの施設整備及びメンテナンス
- (2) 電気保安施設点検

2 乙は、次の経費を負担する。

- (1) 営業に必要な改修その他追加の設備、什器備品類等の調達
- (2) 電気、上下水道、ガス等の光熱水費
- (3) 管理区域内の清掃、廃棄物処理、衛生にかかる経費
- (4) 管理区域内の植栽帯等の維持管理（除草、草刈、低木刈込、灌水等）
- (5) 管理区域内の小修繕（フェンス、駐車場舗装、ライン、駒止等）
- (6) 店舗案内看板等制作及びメンテナンス経費

なお(5)については、その経費が1件10万円を超える場合は、事前に甲と協議する。

3 甲及び乙は、第1項及び第2項の経費を負担するほか、「管理・補修負担区分表」（別紙①）に基づき責任を持って対応する。

(甲の承認事項)

第8条 乙は、次の各号の一に該当する事実が発生した場合は、速やかに必要書類を添付し書面により届け出て、甲の承認を得なければならない。

- (1) 法人の代表者または商号を変更したとき
- (2) 住所、登録印鑑を変更したとき
- (3) 会社の組織を変更したとき
- (4) 店長、支配人その他名称の如何を問わず、乙を代表し契約物件を使用する者に変更があったとき
- (5) 定款を変更したとき

- (6) 資本構成に重大な変更が生じたとき
- (7) その他営業に関し、重大な変更があったとき
(造作・模様替え等)

第9条 乙は、次の行為を行う場合、事前に甲の承認を得なければならない。

- (1) 内装を変更するとき
- (2) 施設を新たに設け、またはこれを増築するとき
- (3) 電気、ガス、上下水道、電話、空調の設備を新たに設け、または変更するとき

2 乙が、前項に定める工事等を無断施工した場合、または甲の承認した内容と異なる工事をした場合は、甲は乙に対し、これを中止または撤去を命じることができる。

(立ち入り検査)

第10条 甲及び甲の指定する者は、建物の管理上または営業状況の確認その他必要があるときは、コンビニ内に立ち入り、検査等を行うことができる。

その際必要があるときは、乙に対し適宜の処理を求めまたは自らこれを行うことができる。この場合、乙は正当な理由なくこれを拒んではならない。

(運営計画の届出等)

第11条 乙は、開業1月前までに、運営計画を作成し甲に提出しなければならない。

2 乙は、開業後において、前項の運営計画に変更が生じる場合は、その都度速やかに甲に届け出て、承認を受けなければならない。

(報告義務等)

第12条 乙は、毎月10日までに別に定める様式により、「月次売上金等報告書」を甲に提出しなければならない。

2 前項に定める報告書に基づき、必要に応じて甲の担当者と「情報交換会」を開催し、意思疎通を図るものとする。

(反社会的勢力の排除)

第13条 甲は、乙及び代表者、実質的に経営権を有する者、管理者等主要な従業員が次の各号の一に該当する場合、本契約を解除することができる。

- (1) 暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標榜ゴロ、特殊知能暴力団員等その他反社会的勢力(以下まとめて「反社会的勢力」という。)に属すると認められるとき
- (2) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められるとき
- (3) 反社会的勢力を利用していると認められるとき
- (4) 反社会的勢力に対し、資金を提供し、または便宜を供与するなどの関与をしていると認められるとき

- (5) 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
 - (6) 自らまたは第三者を利用して、甲または甲の関係者に対して、暴力的な要求行為、法的な責任を超えた不当な要求行為、取引に関して脅迫的な言動または暴力を用いる行為を行ったとき
 - (7) 自らまたは第三者を利用して、風説を流布し、偽計または威力を用いて甲の信用を棄損し、または甲の業務を妨害する行為を行ったとき
- 2 甲は、何時でも、兵庫県警察本部長その他関係諸機関に対し、乙に関し前項第1号ないし第5号に該当するか否かの確認を求めることができる。この場合、乙はその確認のために必要な事項に関する情報を速やかに提供しなければならない。
- 3 第1項により契約を解除した場合、甲は、乙に損害が生じてもこれを賠償若しくは補償することを要せず、また解除により甲に損害が生じたときは、乙に損害賠償を求めることができる。

(契約の解除)

第14条 前条第1項のほか、乙が次の各号の一に該当するときは、甲は、乙に対し、本契約を解除することができる。

- (1) 乙または乙の使用人がこの契約に基づく業務を履行しないとき
- (2) 第9条第2項に定める甲の中止または撤去命令に従わないとき
- (3) 主務官庁から営業許可取り消し処分を受けたとき
- (4) 支払停止の状態に陥り、または破産、民事再生、会社整理、会社更生手続きの申し立てがあったとき、またはそれに準じる信用不安があったとき
- (5) 第三者から財産の差押え、仮差押え、仮処分を受け、または競売の申し立てがあったとき、またはそれらに準じる信用不安があったとき
- (6) 廃業または解散若しくは他に合併されたとき
- (7) 第8条の承認事項の内容を不相当と認めたとき

(禁止事項)

第15条 乙は、次の各号の一に該当する行為をしてはならない。

- (1) この契約に基づく権利または義務を第三者に譲渡し、または継承させてはならない。
- (2) 乙は、管理区域以外で営業してはならない。ただし、甲が要請または承認した場合はこの限りではない。
- (3) 乙は、管理区域内において、法令等により掲出を義務付けられている場合を除き、徒に自己の社名または商品名を誇示してはならない。

(その他特記事項)

第16条 乙は、コンビニが公園内に設置されていることに鑑み、公園を良好に管理運営する役割を担う一員として、次に掲げる事項に支援し、協力するもの

とする。

- (1) プロ野球開催等大規模集客が予想されるイベント時には、自ら必要な警備員を配置し、車両の誘導警備、路上駐車排除等を行うか、若しくは公園指定管理者が配置する警備員の経費の一部を負担する。
- (2) 公園の情報発信拠点として、店舗内等に専用ラックの設置やポスター等の掲出を行う。
- (3) 公園指定管理者が発行する園内マップやイベントカレンダーへの広告協賛を行う。
- (4) 公園指定管理者の要請に基づき、公園内での多客イベント時等に出店を行う。
- (5) 美化区域(別添図示)内の日常清掃を行い、快適な環境保持に努める。
- (6) 周辺住民からの苦情、要望等については、誠意をもって対応し、重要な事案については速やかに甲に報告する。
- (7) 青少年の健全育成に努め、公園施設として秩序の維持を図る。
- (8) 商品の納入、配送については、車両通行の妨げにならないよう配慮する。

(原状回復義務)

第 17 条 乙は、この契約の満了日もしくは解除されたときは甲の指定する期日までに、自己の負担において、コンビニを原状(引き渡し時のあり姿)に回復しなければならない。

- 2 乙が前項の期日までに原状回復の処置を取らなかった場合、甲は乙の負担において原状回復の処置をすることができるものとし、乙はこれに異議を申し立てることができない。
- 3 乙が第 1 項に定める契約の満了日もしくは期日までに明け渡しを完了しないときは、甲は乙の残存する全ての者(設備、什器、備品、商品等一切)について所有権を放棄したものと見做し、任意に処分することができるものとし、乙はこれを異議なく承認するものとする。
- 4 第 1 項に定める契約の満了日もしくは期日までに、乙が物件を明け渡さないときは、乙は甲が指定した期日の翌日から明け渡し完了までの間、所定の納付金を甲に支払い、かつ、明け渡し遅延により甲が損害を被ったときは、その損害を賠償しなければならない。
- 5 乙は、明け渡しに際し、移転料、立退料、造作買取請求、有益費償還請求等名目の如何を問わず一切の請求をしないものとする。

(賠償義務)

第 18 条 乙または乙の代理人、使用人その他乙の関係者が、故意または過失により、甲若しくは神戸市、または第三者に損害を与えた場合には、乙は賠償の責を負う。

(免責事項)

第 19 条 甲は、天災地変または火災、盗難及び電気、水道、その他の諸設備、建物等の故障その他の事故による損害について、甲の故意または重大な過失によらないものについては、その責を負わない。

(設置許可条件の遵守)

第 20 条 乙は、甲が神戸市から受けた設置許可条件（別紙②）を、甲同様遵守する義務を負う。

2 乙は、第 1 条に規定する管理区域を善良な管理者の注意をもって利用し管理しなければならない。

(秘密の保持)

第 21 条 甲及び乙は、本契約により知り得た如何なる事実も他に漏らしてはならない。

(疑義の解釈)

第 22 条 この契約の解釈または運用について疑義が生じ、あるいはこの契約に定めのない事項が生じたときは、甲乙誠意をもって協議し解決にあたるものとする。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自それぞれ 1 通を保有する。

令和 5 年 月 日

甲 神戸市須磨区緑台
公益財団法人神戸市公園緑化協会
理事長 鍵本 敦

乙 (会社住所)
 (会社名)
 代表取締役 (氏名)

(委託者)

神戸市須磨区緑台

公益財団法人神戸市公園緑化協会

理事長 鍵本 敦

当協会が所有する神戸総合運動公園内利便施設(以下「コンビニエンスストア」)の運営に関し、貴社と運営業務委託契約を締結するあたり、当契約が有期であるため、借地借家法第38条第2項の規定を準用し、次のとおり説明します。

本契約は更新がなく、期間満了により終了します。

記

1. 当該物件の所在地及び都市公園名
神戸市須磨区緑台 神戸総合運動公園
2. 敷地面積
上記公園の一部 1,077 m²
3. 物件の構造及び床面積
鉄骨造平屋建 189.9 m²
4. 運営業務委託契約期間
令和5年11月1日から令和15年10月31日

上記の内容について説明を受けましたので、本書2通に押印のうえ、1通を保有し1通を返却します。

令和5年 月 日

(受託者)

 (会社住所)

 (会社名)

 代表取締役 (氏名)

物 件 目 録

(土地の表示)

所在地 神戸市須磨区緑台

面 積 1,077 m²
(別添図「管理区域」)

(建物の表示)

所在地 神戸市須磨区緑台

種 類 店舗

構 造 鉄骨造平屋建

床面積 189.90 m²

管理・補修負担区分表

			甲（協会）	乙（事業者）
駐 車 場	1	駐車場アスファルト舗装	○	
	2	照明灯管理	○	
建 物	3	建物本体	○	
	4	外壁補修		○
	5	内装工事補修		○
	6	電気設備 ※1		○
	7	給排水設備 ※1		○
	8	ガス配管 ※1		○
	9	電話設備 ※1		○
	10	電気保安施設点検	○	
	11	消防法の法定点検		○
	12	防火管理者選任・届出		○
	13	ウッドデッキ補修		○
案 内 看 板	14	ポール補修	○	
	15	案内看板設置・補修		○
	16	電気引込補修		○
経 費 負 担	17	電気・上下水道・ガス等の光熱水費		○
	18	管理区域内の清掃・廃棄物処理・衛生にかかる経費		○
	19	管理区域内の植栽帯等の維持管理（除草・草刈等）		○
	20	管理区域内の小修繕（フェンス・駐車場舗装、ライン・駒止等） ※2		○

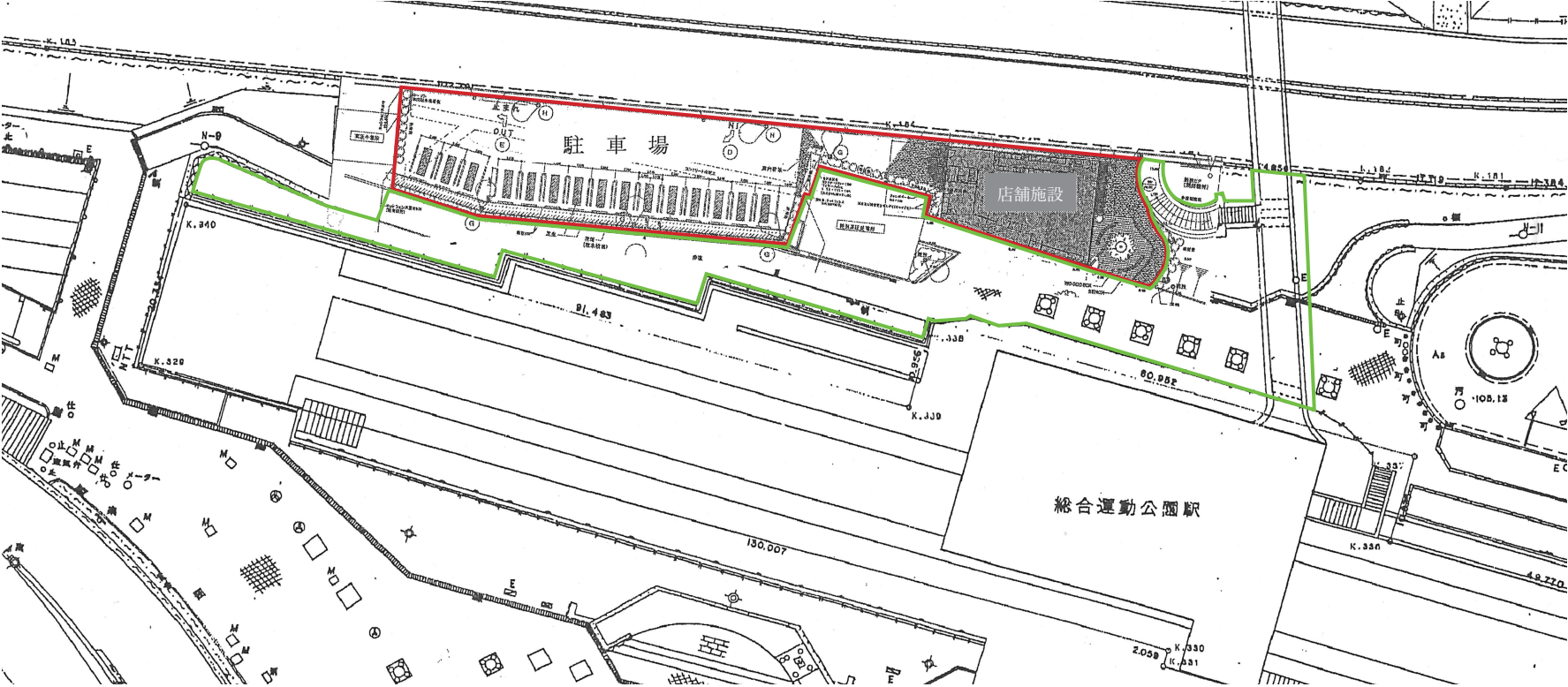
※1は敷地内引き込みまでの施設整備及びメンテナンスは甲の負担とする

※2はその経費が1件10万円を超える場合は事前に甲と協議する。

公園施設設置許可条件

1. 都市公園法(昭和31年法律第79号)及び都市公園法施行令(昭和31年政令第290号)並びに神戸市都市公園条例(昭和33年3月条例第54号)及び神戸市都市公園条例施行規則(昭和33年3月規則第117号)を守らなければならない。
2. 許可なく設置目的以外の用途に使用してはならない。
3. 設置物件を第三者に転貸してはならない。
4. 許可を受けた者が第三者に損害を及ぼしたときは、自己の責任において解決しなければならない。
5. 許可を受けた者が都市公園を荒廃し、又は損傷したときは、市長の定める損害額を賠償しなければならない。
6. 許可期間中であっても、神戸市において公益上その他必要あるときは、許可を取り消すことがある。
7. 許可を受けた者は、自己の費用をもって許可に係る物件を現状に復して、許可期間満了と同時に変換しなければならない。

管理区域・美化区域図



- 管理区域
- 美化区域