

東京都庁舎内コンビニエンスストア等設置事業者募集要項

東京都（以下「都」という。）では、東京都庁舎（以下「都庁舎」という。）の有効活用並びに来庁者及び職員（以下「来庁者等」という。）の利便性を向上させることを目的として、都庁舎内コンビニエンスストア（以下「店舗」という。）を東京都議会議事堂（以下「議事堂」という。）地下1階に設置しています。

現店舗の契約満了時期を控えていることから、改めて、店舗を出店する事業者（以下「事業者」という。）を公募しますので、出店を希望される方は、本要項の内容について了承の上、応募してください。

なお、本公募の対象店舗は、来庁者サービスの更なる向上及び滞在環境の充実に資する利便施設（コンビニエンスストアをはじめとする物販・サービス提供施設等）を想定しており、コンビニエンスストア（令和8年9月1日現在「日本標準産業分類」（令和5年7月改定総務省）における「5631コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る。）」に分類される経営を行っているもの）に限定するものではありません。

（基本コンセプト）

第1 都として店舗に求めるものは次のとおりです。

- 1 都庁周辺の空間再編計画との調和を図った魅力的な店舗運営・空間設計
- 2 来庁者等のニーズに対応した商品と多様なサービスの提供
- 3 安定的かつ継続的な店舗運営を可能にする支援体制の確立等
- 4 環境対策（省エネ・プラスチック削減・ペーパーレス・廃棄物抑制等）への配慮、A X推進、防災対応等、都の施策の趣旨に沿った取組

（参考 URL）都庁周辺の空間再編計画

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/machizukuri/kozo_seibi/kyoten_seibi/kuukan_saihen

（応募資格要件）

第2 本公募への参加者（以下「応募者」という。）の資格要件は、次の1から11までのとおりです。

- 1 提案する業態の店舗運営に必要な知識、実績及び実施体制を有し、安定的かつ継続的に運営できる法人であること。
- 2 令和8年9月1日現在、東京都内に本社又は営業所を有し、店舗運営を行う法人であること
- 3 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。
- 4 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）第8条第2項第1号に規定する処分を受けている団体でないこと。
- 5 東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例第54号）第2条第2号に規定する暴力団及び同条第4号に規定する暴力団関係者でないこと。
- 6 危険薬物（東京都薬物の濫用防止に関する条例（平成17年東京都条例第67号。以下「薬物濫用防止条例」という。）第2条第1号から第5号までに規定する薬物、同条第6号に規定する薬物（薬物濫用防止条例第12条第1項に規定する知事指定薬物（以下「知事指定薬物」という。）を除く。）のうち東京都安全安心まちづくり条例（平成15年東京都条例第114号）第28条第1項の規定により地域の安全安心を脅かすものとして知事が定めるもの及び知事指定薬物をいう。）の販売等（製造、栽培、販売、授与、使用若しく

は広告すること、又は販売、授与、使用若しくは広告の目的で所持すること（法令若しくは条例の規定による場合又は学術研究、試験検査、犯罪鑑識、疾病の治療、工業用の用途その他の正当な理由がある場合を除く。）をいう。）又は特殊詐欺（詐欺（刑法（明治40年法律第45号）第246条の罪をいう。）又は電子計算機使用詐欺（刑法第246条の2の罪をいう。）のうち、面識のない不特定の者を電話その他の通信手段を用いて対面することなく欺き、不正に調達した架空又は他人名義の預貯金口座への振込みその他の方法により、当該者に財物を交付させ、又は財産上不法の利益を得、若しくは他人にこれを得させるものをいう。）の関係者でないこと。

- 7 4から6までに掲げる者から委託を受けた者並びに4から6までに掲げる者の関係団体及びその役職員又は構成員でないこと。
- 8 経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17条1項に基づき更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等。ただし、都が経営不振の状態を脱したと認めた場合は除く。）でないこと。
- 9 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号）第5条第1項に規定する排除措置を受けている者でないこと。
- 10 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱（平成18年4月1日付17財経総第1543号）に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- 11 国税及び地方税を滞納していないこと。

（貸付根拠）

第3 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第2項第4号の規定により、行政財産の貸付けとして契約を締結することとします。

（貸付対象物件）

第4 貸付対象物件は、次のとおりです。

1

建 物 名 称	所 在 (住居表示)	貸付面積	使用用途	基準価格 (年間賃料)
東京都議会議事堂	東京都新宿区西新宿 二丁目5番 (東京都新宿区西新宿 二丁目8番1号)	17,246.63㎡ のうち 225.63㎡ (地下1階の 一部)	コンビニエンス ストア等運営	－円

※ 詳細については、別紙1「案内図」、別紙2「都議会議事堂地下1階平面図」、別紙3「出店位置拡大図」及び別紙4「設備諸条件一覧表」を確認してください。

- 2 詳細図面等については、令和8年9月25日（金曜日）から同年10月2日（金曜日）午後5時までの期間、第8の3の提出先で閲覧できます。

（貸付期間等）

第5 貸付期間等は以下のとおりです。

- 1 貸付期間は、令和9年4月1日から令和13年7月31日までの4年4か月間を予定し、更新は行いません。

- 2 店舗設置及び原状回復の工事に要する期間は、貸付期間に含みます。
- 3 貸付期間中の造作の買取り並びに必要な費及び有益費の償還等の請求は、都に対して行うことはできません。
- 4 賃貸借期間満了前であっても、都がこの物件を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第 238 条の 4 第 5 項の規定により、同法第 238 条の 5 第 4 項を準用し、この契約を解除することがあります。
この場合において、契約の解除に伴うこの物件の原状回復及びこの物件の返還等については、都と事業者が協議の上定めるものとします。
- 5 店舗は、令和 9 年 6 月 30 日（水曜日）までに開店するようにしてください。

（貸付条件等）

第 6 貸付条件等は、次の 1 から 3 までのほか、定期建物賃貸借契約書（以下「契約書」という。）によるものとします。

1 貸付条件

来庁者サービスの向上や滞在環境の充実に資する店舗の設置及び運営

2 設置及び運営の条件

事業者に対する設置及び運営に係る条件は、次の（1）から（10）までのとおりです。

（1）営業時間等

ア 営業時間は、平日の午前 8 時から午後 9 時まで、土曜、国民の祝日及び年末年始（12 月 29 日から 1 月 3 日まで）の午前 10 時 30 分から午後 5 時 30 分まで、日曜の午前 8 時から午後 5 時 30 分までとします。

イ 営業時間を超えての営業も可能ですが、議事堂地下 1 階への出入りに際しては規制があります。詳細については別紙 2-1「都議会議事堂地下 1 階 各扉開場時間」を確認してください。

ウ 議事堂地下 1 階への入庁が可能な時間帯であっても、一般の出入りが一部制限される場合があります。

エ 東京都の休日に関する条例（平成元年東京都条例第 10 号）に規定する東京都の休日（以下「閉庁日」という。）のうち、年 10 回程度設備等の点検における一斉停電日があるため、この日は営業できません。

（2）運営主体

店舗は、事業者自らがその運営主体となります。ただし、都の承認を得て事業者は第 2 の 3 から 11 までの条件を満たす第三者と連携して店舗運営を行うことができます。

この場合、事業者は当該第三者の業務を適切に管理及び監督し、本募集要項、貸付契約及び事業協定書に定める事項を遵守させなければなりません。

また、都との契約の相手方は事業者とし、店舗運営を第三者に行わせる場合であっても、契約の履行義務（別途締結する事業協定書の履行を含む。）その他一切の責任は事業者が負わなければなりません。

（3）店舗運営・空間設計に関する要件

ア 空間コンセプト

都庁周辺の空間再編計画の趣旨を踏まえた空間計画とし、利用者にとって分かりやすく利用しやすいレイアウトとすること。

イ 店舗デザイン

店舗内部の様子が視認しやすく開放感のある空間とし、外部空間との連続性が確

保されていること。

ウ 休憩・滞在空間の充実

イートインスペースを設置し、多様な利用者が快適に利用できる空間を確保すること。

(4) 店舗のサービス

店舗には、次のアからコまでのサービスを最低限備えるものとします。

ア 飲食料品（ペットボトル飲料、弁当、おにぎり、パン、サンドイッチ、総菜、サラダ、カップ麺、菓子、アイスクリームその他これらに類する商品。ただし、都庁舎内において販売されるものとして適当でないと判断される商品（青少年の健全な育成を阻害する雑誌やアルコール飲料その他これに類するもの）は除く。）の販売

イ 日用品・文房具等の販売

ウ 金融機関（都市銀行等）を利用できるＡＴＭの設置

エ 公共料金等の収納代行（水道、電気及びガス料金等）

オ 切手及びはがき並びに印紙の販売

カ 宅配便の受付

キ コピー機、ＦＡＸ、スキャン、行政サービス機能を備えた複合機の設置

ク 弁当の予約販売

ケ 飲食物を温める電子レンジの設置

コ モバイルバッテリーシェアリングサービス

(5) 使用上の制限等

本貸付対象物件の使用に当たっては、次のアからカまでの制限があります。

ア 都庁舎は、所轄消防署から防災管理等の徹底を強く指導されており、ガス及び裸火の使用はできません。

イ 店舗の設置、改修及び撤去の工事の企画及び設計に当たっては、あらかじめ都と十分に協議を行ってください。

ウ 厨房を設置する場合は、設備の規模に見合った能力をもつ消火用スプリンクラーの設置が必要です。ただし、フライヤーの設置は不可とします。

エ 店舗で販売した商品、包装等から発生する廃棄物及び資源物は、事業者の負担で、その回収に必要な容量のごみ箱を店舗内に設置してください。

オ 商品、廃棄物等の搬入搬出には、議事堂地下１階の駐車場を使用してください。ただし、閉庁日を除く毎日の午前１１時から午後１時までの間は、駐車場内が混雑するため使用不可とします。

カ 都庁舎は敷地内全面禁煙のため、店舗内は全て禁煙とし、店舗内外の灰皿の設置もできません。

(6) 設置工事

ア 事業者は、自らの責任と負担において店舗の設置工事を実施し、完了後は速やかに運営を開始してください。

イ 設置工事については、工事開始前に都と設計及び施工の協議を行った上、都の承認を得てください。都は、工事終了後、適正履行の確認を行います。

ウ 事業者は、設置工事の実施に際して工事責任者を配置し、適切に施工管理を行ってください。

エ 設置工事期間中は、店舗付近において改修工事が実施される予定であるため、工事日程、資機材の搬出入及び作業動線の調整等に協力してください。

また、工事範囲が重複する箇所については、施工方法や取合い等について関係者と十分に協議し、必要な調整を図ってください。

(7) 廃棄物の一時保管と処分

店舗で発生した廃棄物等を一時的に保管する場所は、議事堂地下1階です。廃棄物等は、自らの責任と負担で適正に処理してください。

(8) 店舗用空調機室外機設置場所

店舗用空調機室外機設置場所として、別紙2「都議会議事堂地下1階平面図」に示す場所を使用することができます。

なお、施工時期、施工方法及び空調配管等の経路については、店舗付近で実施する改修工事との調整が必要となるため、関係者と十分に協議し、必要な調整を図ってください。

(9) 看板の設置について

看板の設置場所として、別紙2「都議会議事堂地下1階平面図」に示す場所（入口付近）を使用することができます。なお、ここで示す場所以外、看板の設置又はロゴ等の表示を行うことはできません。

(10) 施設の概況と制約

別紙4「設備諸条件一覧表」を参照してください。

3 貸付方法

貸付けは、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借による契約により行います。

4 貸付料

貸付料は、基準価格以上であることを条件に事業者の提案した金額とします。

（貸付開始までの日程）

第7 本要項の配布から貸付開始までの日程は、次を予定しています。

- | | |
|---------------------|---|
| 1 要項の配布 | 令和8年9月25日（金曜日）から同年10月2日（金曜日）
午後5時まで |
| 2 応募書類受付 | 令和8年9月28日（月曜日）から同年10月13日（火曜日）
午後5時まで |
| 3 質疑書受付 | 令和8年10月14日（水曜日）から同月21日（水曜日）
午後5時まで |
| 4 質疑書回答 | 令和8年11月4日（水曜日）まで |
| 5 企画書・賃貸借料
提案書提出 | 令和8年11月20日（金曜日）から同月30日（月曜日）
午後5時まで |
| 6 ヒアリング | 令和8年12月中旬 |
| 7 事業者決定 | 令和9年1月中旬 |
| 8 契約締結 | 令和9年2月下旬 |
| 9 公正証書の作成 | 令和9年3月31日（水曜日）まで |
| 10 貸付開始 | 令和9年4月1日（木曜日） |

【注】 窓口での受付時間（以下「受付時間」という。）は、閉庁日を除く毎日、午前9時から午後5時まで（ただし、正午から午後1時までを除く。）

(質疑受付期間等)

第8 本要項等に対する質疑の受付期間等は、次のとおりです。

1 受付期間

令和8年10月14日（水曜日）から同月21日（水曜日）までの受付時間内

2 受付及び回答の方法

- (1) 質疑書（様式第3号）は、3の提出先へメールで提出してください。
- (2) 質疑書をメールで送信した後は、電話により送信した旨を連絡してください。
- (3) 質疑書の内容は、簡潔明瞭かつ必要最小限なものとしてください。
- (4) 質疑書以外の書面等による質疑は、一切受け付けません。
- (5) 質疑に対する回答は、他の応募者からのものも含めて応募者全員に対して、令和8年11月4日（水曜日）までメールにより回答します。

3 提出先

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第一本庁舎17階中央

東京都財務局建築保全部庁舎管理課

電話 03(5388)2763

メールアドレス S0000076@section.metro.tokyo.jp

(応募手続)

第9 応募手続は、次のとおりです。

1 応募書類（各1部。ただし、「⑧企画書」については13部）

	提出書類
①	参加申込書（様式第1号）
②	商業登記簿謄本（原本）（3か月以内のもの）
③	印鑑登録証明書（原本）（3か月以内のもの）
④	定款（最新のもの）
⑤	企業概要（企業理念（経営方針）、事業履歴、創立（創業）年月日、資本金（出資総額）、事業内容（事業種目、取扱品目・サービス及び年間取扱高）、事業所所在地及び従業員数、主要株主、主要取引先、取引金融機関等がわかる最新のものの、様式自由、パンフレット可）
⑥	国税（直近3年間の「納税証明書（その1）」及び「納税証明書（その4）」） 地方税（直近3年間の「納税証明」及び「滞納処分を受けたことのないことの証明」）
⑦	決算書（直近3か年分の貸借対照表、損益計算書）
⑧	企画書（提案内容については、別紙5「企画提案内容に関する書類」を参照）
⑨	賃貸借料提案書（様式2号）※ただし、提案価格は基準価格以上であることとします。

※ 応募書類に押印する場合は、印鑑登録済みの印を押印してください。

※ 賃貸借料提案書（様式第2号）は、封入後割印し、提出してください。

2 提出期間

①から⑦までの応募書類一式については、令和8年9月28日（月曜日）から同年10月13日（火曜日）までの受付時間内

⑧及び⑨については、令和8年11月20日（金曜日）から同月30日（月曜日）までの受付時間内

3 提出方法

応募者は、第8の3の提出先に持参してください。

4 注意事項

- (1) 貸貸借料提案書（様式第2号）の提案貸貸借料（年額）欄には、**1年分の貸貸借料（消費税及び地方消費税は含まない。）を記入してください。**
- (2) 提出した応募書類の書き換え、引き換え、撤回はできません。また、提出された応募書類の返却はできません。
- (3) 所定の期間内に⑧及び⑨の書類を提出しなかった場合には、応募を辞退したものとみなします。
- (4) 応募に係る費用は、応募者の負担とします。
- (5) 提案書提出後、災害等やむを得ない事情により事業者の公正な選定ができない場合選定時期を延期又は取りやめることがあります。

（追加説明等）

第10 応募者は、都から求められた場合、提出した第9の1の書類に関する説明及び追加資料の提出を応募者の負担により行うものとします。

（応募の無効）

第11 次のいずれかに該当する場合、その応募は無効とします。

- 1 不正な応募であることが判明したもの
- 2 貸貸借料提案書（様式第2号）の金額、印影若しくは重要な文字（¥又は金の表示を含む。）が誤脱し、又は不明確なもの
- 3 貸貸借料提案書（様式第2号）の事業者の法人名、代表者氏名及び押印を欠くもの並びに金額を訂正したもの
- 4 貸貸借料提案書（様式第2号）の金額が、基準価格を下回るもの
- 5 第9の1の書類等（添付書類を含む。）に虚偽の記載を行ったもの

（事業者の選定方法等）

第12 事業者の選定方法等は、次のとおりです。

- 1 事業者の選定方法
応募者から提出された企画書の内容及び貸貸借料提案書（様式第2号）の金額について、総合的に審査し、総得点の最も高い者を事業者とします。
- 2 ヒアリングの実施
企画書等の提出後、審査に当たって、応募者に提出書類の内容等についての説明を求めることがあります。令和8年12月中旬の1日を予定しています。
- 3 事業者の決定予定日
令和9年1月中旬
- 4 選定結果の通知及び公表
3の日以降、応募者全員に対し、書面により結果を通知します。
また、都のホームページにおいて法人名及び得点を公表します。選定結果の内容についての問合せには応じません。

（契約締結等）

第13 契約締結の方法等は、次のとおりです。

- 1 契約は、別添の契約書により締結します。なお、第2の応募資格を満たしていること

の誓約書を別途、提出していただきます。

- 2 事業者は、契約書への記名押印の上、令和9年2月下旬までに契約書を都に提出してください。
- 3 事業者は、契約締結の日までに工事計画書（様式自由）を提出し、都の承認を得なければなりません。なお、事業者は、本物件の構造及び躯体に重大な影響を与えるような改修はできません。
- 4 事業者は、契約締結後に店舗の運営（貸付条件、提案内容、開店時期等について）に関して、都と協定を締結してください。

（事業者の決定取消し等）

第14 次のいずれかに該当する場合、第12の1の決定は取り消します。

- 1 事業者が第13の1から4までの事項及び第18の事項を履行しなかったとき
 - 2 第13の契約締結前に、事業者が第2の資格要件を欠いたとき
 - 3 第12の事業者の選定方法により事業者として決定を受けた後、やむを得ない事情により事業者から辞退の申し出があったとき
- なお、これらの理由により事業者の決定が取り消された場合は、第12の1により得た総得点が次に高い者を事業者とします。

（公正証書の作成及び強制執行の認諾）

第15 この契約については、契約締結後令和9年3月31日（水）までに、当該契約に基づく公正証書を、事業者の負担により作成するものとし、遅滞に係る賃料、共益費、光熱水費等及び延滞金その他本契約に基づく一切の金銭債務につき、都が確定判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾するものとします。

（賃料等の支払）

第16 賃料等の支払については、次のとおりです。

- 1 年間賃料は、賃貸借料提案書（様式第2号）の提案賃貸借料（年額）欄に記入された額に、消費税及び地方消費税の額を加えた金額とします。
- 2 賃料の改定は、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに次に掲げる方式により改定できるものとします。

改定賃料（円）＝ $A \times B$

なお、1円未満の端数がある場合、これを切り捨てます。

A（円）：従前賃料の金額

B（％）： $a \div b$ で算出される値

なお、小数点以下第2位までとします（小数点以下第3位がある場合、これを四捨五入します。）。

a：賃料改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数（東京都区部・総合指数）

b：従前の賃料決定時の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数（東京都区部・総合指数）

- 3 第16の2に関わらず、土地若しくは建物価格の変動又は近隣の建物の賃料の相場と比較して不相当となったときは、都は、適正な範囲内で将来に向かって、賃料を改定することがあります。

- 4 事業者は、契約締結後令和9年4月30日（金曜日）までに、都が発行する納入通知書により、その指定する場所において、初回の賃料を支払わなければなりません。
- 5 事業者は、本契約に基づき、毎月の賃料、共益費、光熱水費、電話料金及び廃棄物処理費を支払わなければなりません。

（共益費及び光熱水費等）

第17 共益費及び光熱水費等については、次のとおりです。参考価格（税込）は過去実績であり、金額増減の可能性があります。

1 共益費

都が別紙6「共益費について」の算出方法により算定し、別途徴収します。

※参考価格 年間共益費（過去実績）**約406万円**

2 実費弁償

(1) 光熱水費（電気料金及び上下水道料金）

事業者が店舗用の電力量メーターを設置の上、メーターに基づく実費を別途徴収します。

※参考価格 年間光熱水費（過去実績）**約327万円**

(2) 電話料金

都において使用状況を確認の上、都が定める算式に基づき算定し、別途徴収します。

※参考価格 年間電話料金（過去実績）**約4千円**

(3) 廃棄物処理費

都において別紙7「都庁舎内の営業に起因して発生する廃棄物処理に関する要綱」第3の「負担額の算定」に基づき算定し、別途徴収します。

※参考価格 年間廃棄物処理費（過去実績）**約24万円**

（敷金の納付及び返還時の条件）

第18 敷金の納付及び返還時の条件は次のとおりです。

- 1 事業者は、契約締結の日までに、敷金として1年間の賃料相当額を納付するものとします。なお、返還の際、敷金には利子は付しません。
- 2 事業者は、貸付期間が満了した場合にあっては第5の貸付期間の満了日までに、契約を解除された場合にあっては都の指定する期日までに、本物件を自己の負担で原状に回復して返還しなければなりません。ただし、都が原状に回復させることは適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができます。

（維持管理等）

第19 維持管理等については、次のとおりです。

- 1 都と事業者とは、設備等の財産分界点及び責任分界点について、別途覚書を取り交わすものとします。
- 2 1の覚書に基づき、事業者は、設備等の維持管理を自己の負担と責任において行うものとします。
- 3 事業者は、本物件の構造及び躯体に重大な影響を与えるような改修はできません。

（調査協力義務）

第20 都は、本物件の使用状況を、随時実地に調査することができることとします。この場

合、事業者はこれに協力しなければなりません。

(その他)

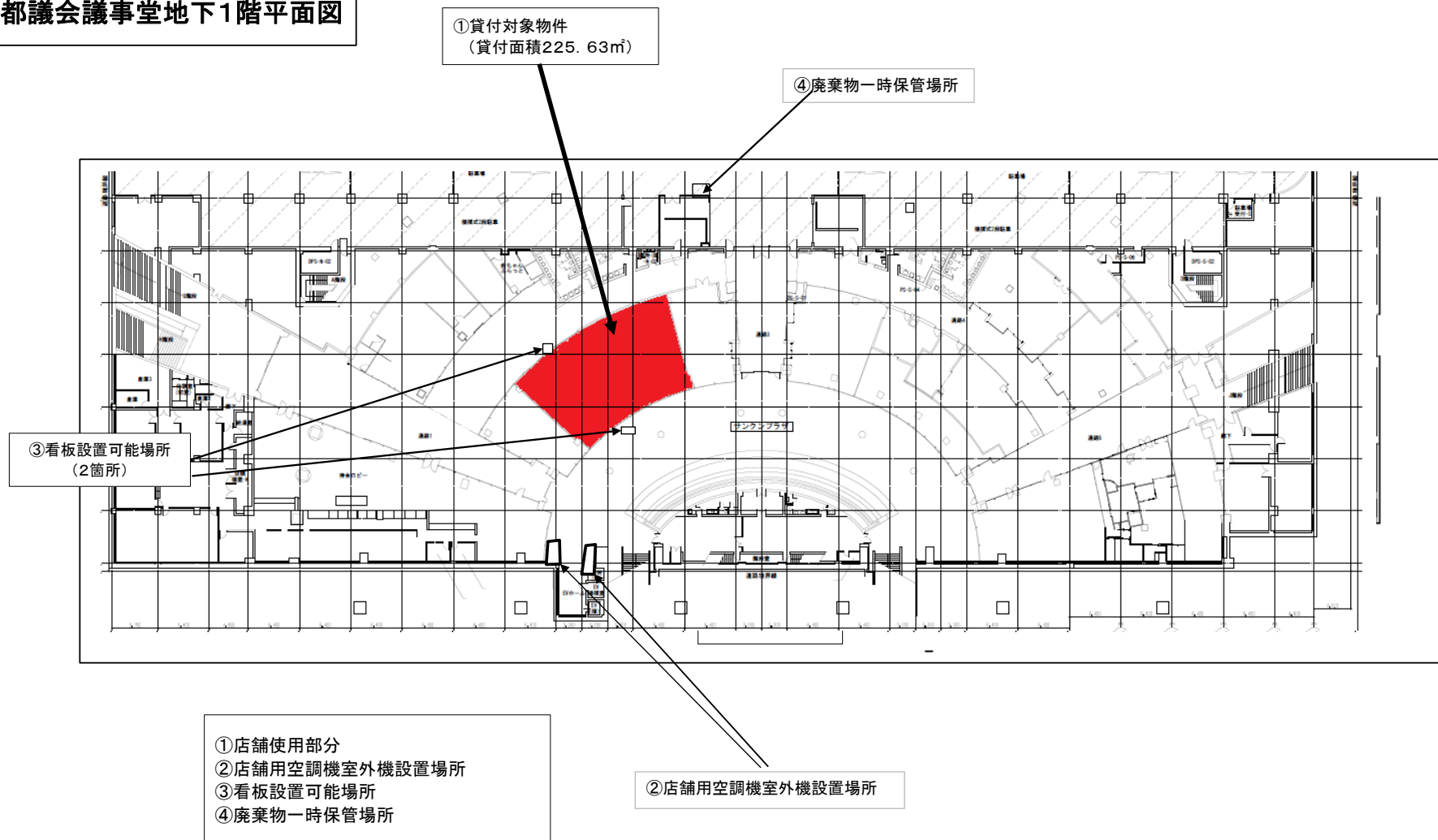
第 21 その他については次のとおりです。

- 1 申込手続等において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨とします。
- 2 申込手続等に係る費用は、応募者の負担とします。
- 3 定期建物賃貸借契約の締結に要する費用その他本契約の履行に関して必要な費用については、事業者の負担とします。
- 4 車の利用（商品の搬入搬出等）に際しての注意事項は、次のとおりです。
 - (1) 議事堂地下 1 階駐車場の利用は、ローディングエリア内での一時停車のみとなります。都庁舎敷地内で駐車する場合は、東京都庁第一本庁舎地下の駐車場（有料）が利用いただけます。
 - (2) 議事堂地下 1 階駐車場には、出入口の高さ制限（2.6m）があります。
 - (3) 議事堂地下 1 階駐車場の運営時間は、閉庁日を除く毎日、午前 8 時から午後 6 時 30 分までです。
- 5 都庁舎内には第二本庁舎 1 階にコンビニエンスストアが設置されています。
- 6 都庁舎内（敷地を含む）において、店舗に係る看板やのぼり、ポスター等を設置できません（店内を除く。）。

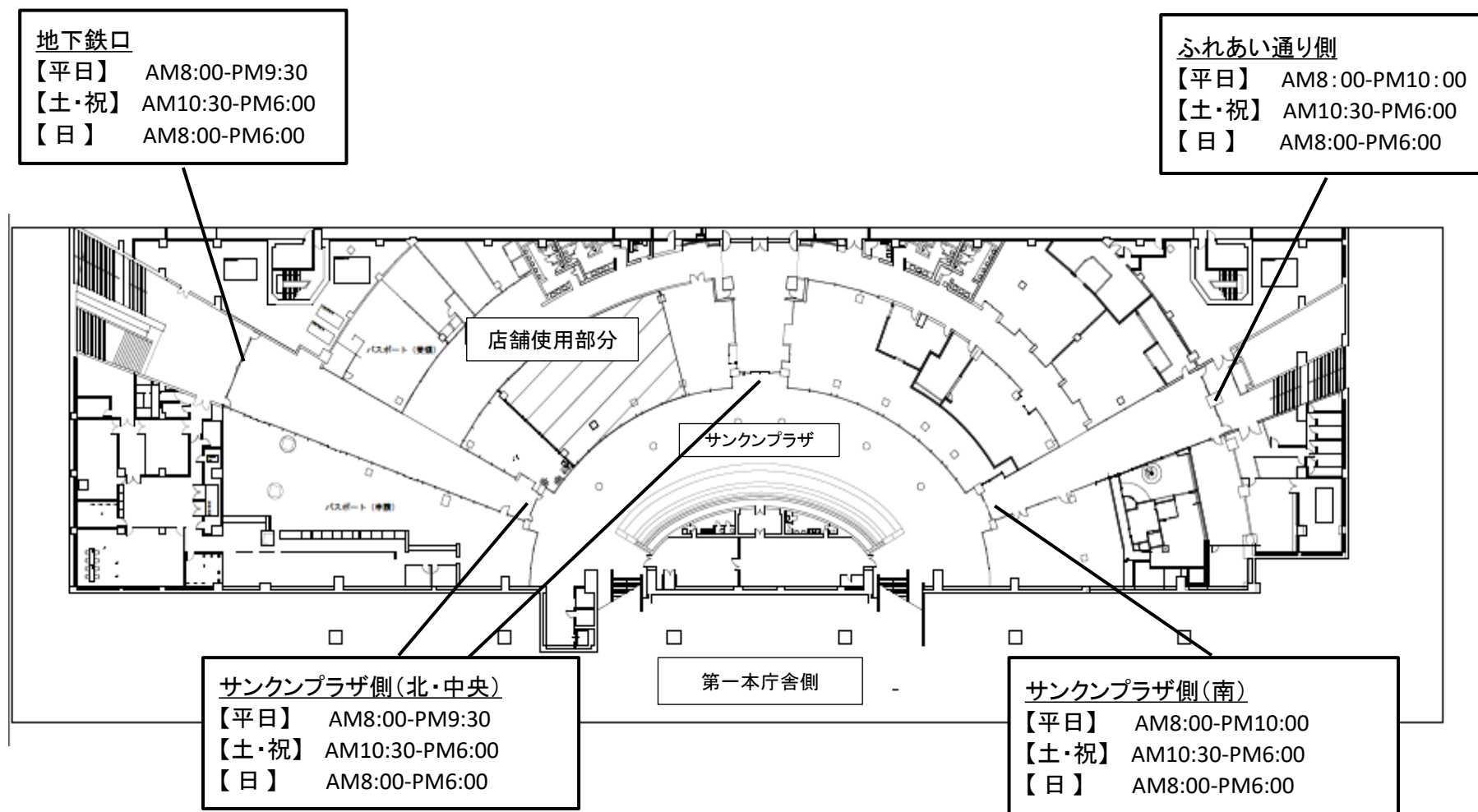
案内図



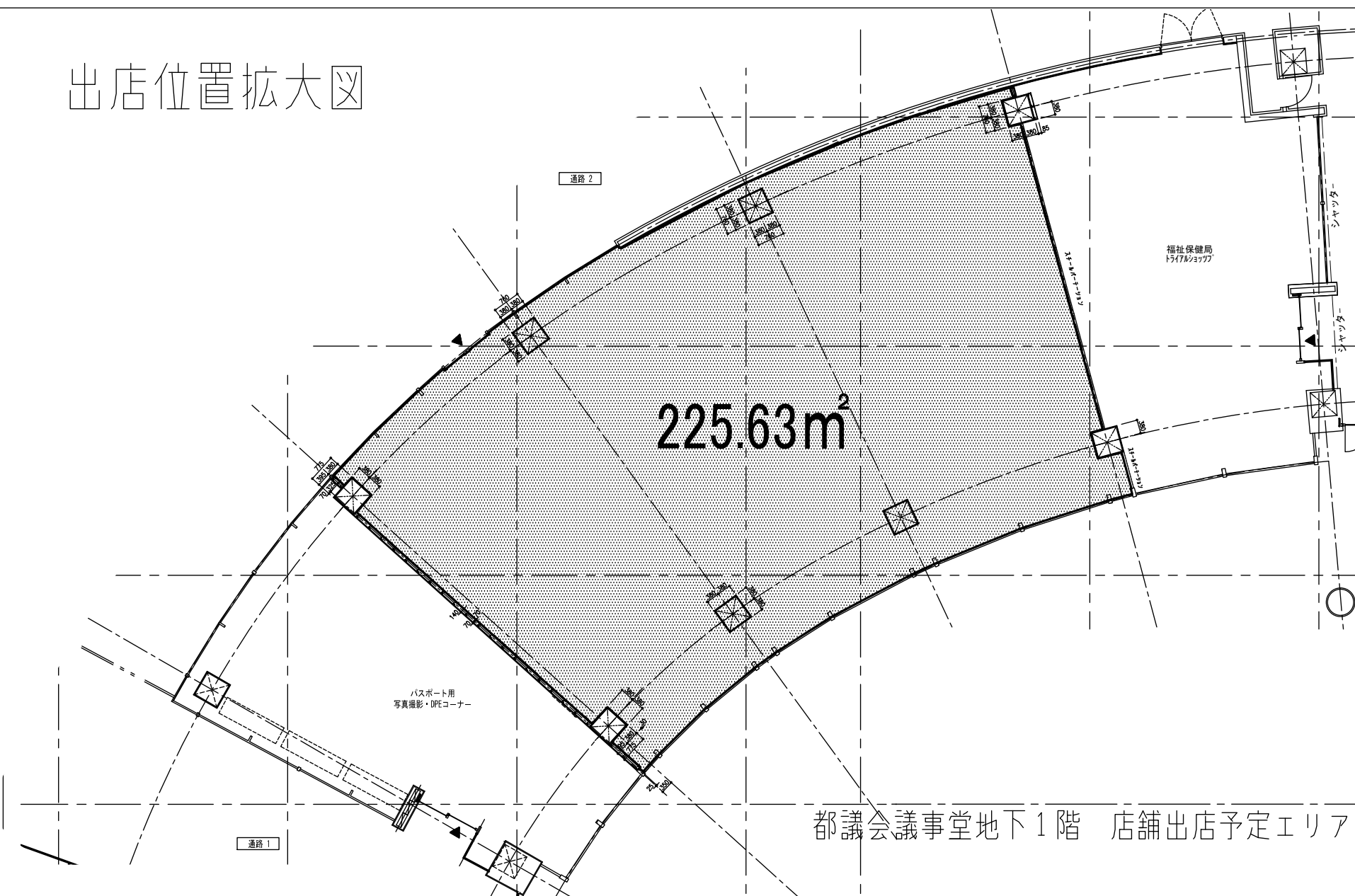
都議会議事堂地下1階平面図



都議会議事堂地下1階 各扉開錠時間



出店位置拡大図



設備諸条件一覧表

設備	内容（テナントによる別途仕上工事を除く）	備 考
建 築	(原状仕上) - 床 : コンクリート金コテ押えの上長尺塩ビシート貼り - 壁 : せっこうボードの上ビニルクロス貼り - 天井 : せっこうボード（厚9mm）捨貼りの上 ロックウール化粧吸音板貼り（厚12mm）、 既存天井高さ2,900mm (内装制限) - 天井は不燃材料、壁は準不燃材 (床荷重) - 積載荷重：300kg/m²	・サンクンプラザ側の窓際に、ブラインドボックスあり
電 気	(電気設備) ・既存：照明設備、床コンセントなし ・南側テナント内配電盤（3-LB1-11）から二次側はテナント工事 ・機器の詳細、電気の種類、容量等を提示し、設置方法を協議 ・動力盤、分電盤等を設置する場合は電力量計の設置が必要 100V系： 3φ4W182/105V 50AT 200V系： 3φ3W210V 50AT ※主幹には漏電遮断器が必要 (通信設備) ・既存：庁内電話回線 ・使用予定の通信回線の提示が必要	・主幹ブレーカーには店舗内既設照明等の負荷も含む。
機 械	(空調換気設備) ・地下1階北エリア用中央式空調設備及び個別空調設備(6台)あり - 地下1階中央式空調機：風量14,900m³/h 冷房能力211.2kW 暖房能力99.1kW 加湿能力93kg/h - 個別空調機：風量1,248m³/h 冷房能力4.36kW 暖房能力5.69kW - 吹出口 SOA914CMH/個(内OA 290CMH/個)×12個 =10,968CMH/室(内OA 3,480CMH/室) ・厨房用を含む単独排気設備なし ・地下1階サンクン広場指定場所に店舗用空調室外機設置可能 ただし、設置方法は要協議	・既存の天井点検口はメンテナンスに使用するため下部に什器を置く場合は移動可能な対策を講ずること
機 械	(衛生設備:給水) ・天井内に上水給水管(25A)あり - 課金用私設量水器二次側でバルブ止め ・給湯設備なし (衛生設備:排水) ・スラブ下に雑排水管(50A・プラグ止め)あり (衛生設備:ガス) ・都市ガス設備なし	・給排水管位置図参照
防 災	(防災設備) ・防災設備を変更する場合、都ならびに所轄消防等と事前協議の上テナント側工事で実施 【防火対象物 用途 消防法令施行別表第一（16）項イに準拠すること】 ※防災設備の法令点検や報告書等の届出はテナント側で実施 ・新設・移設等を行う非常照明及び誘導灯は電源内蔵型とする。 ・天井面に排煙口（3箇所）及び北東側壁面に同排煙口操作函が設置されており、機能維持が必要 ・既存防災設備の保守点検を行うため、都が委託する点検業者の立入りあり	・店舗内間仕切り新設の場合は既存スプリンクラーヘッドとの散水障害、排煙口操作函の視認性確保、感知器の誤発報防止について、考慮すること。

募集要項で提示した、都が求める店舗の基本コンセプトに関する以下の事項について、貴社の提案内容を具体的に取りまとめて**13部提出**してください(下記の評価項目1項目ごとにA3様式1枚以内)。提案内容について、別途「個別ヒアリング」を行いますので、その際には、提案内容に係る資料(各種マニュアル、計画書、帳票類、図面及び他店舗での実績等)について提示していただきます。今回、提出する必要はありません。「個別ヒアリング」の詳細については、参加申込者に対して別途通知します。

なお、企画書の記載は、参加者の法人名及びこれを特定できる固有名詞等(ローマ字などで頭文字等をイニシャル表示とする場合を含む。)の表現をしてはならないものとします。

	評価項目	提案書に記載する事項	評価のポイント	配点
企画提案	1 店舗運営・空間設計		—	16
	(1)空間コンセプト	店舗の空間コンセプト、店舗全体のレイアウト図、都庁舎及び周辺空間との調和に関する考え方、利用者の動線計画、店舗空間における特徴的な工夫等について、具体的に記載してください。	都庁周辺の空間再編計画の趣旨を踏まえ、公共性とも調和した空間計画となっているか。利用者にとって分かりやすく利用しやすいレイアウトとなっているか。空間を効果的に活用した計画となっているか。	各4点×4
	(2)店舗デザイン	店舗正面及び内装デザイン、ガラス面や出入口の計画、外部空間とのつながりに関する工夫等について、具体的に記載してください。	店舗内部の様子が視認しやすく、開放感のある空間となっているか。外部空間との連続性が確保され、気軽に立ち寄りやすいデザインとなっているか。都庁周辺景観との調和が図られているか。	
	(3)休憩・滞在空間の充実	イートインスペースの面積及び座席数、座席配置計画、休憩利用を想定した空間設計、ユニバーサルデザインへの対応内容等を具体的に記載してください。	来庁者が気軽に休憩できる空間が確保されているか。昼食利用だけでなく、待合や休憩など短時間利用を想定したレイアウトとなっているか。多様な利用者に配慮した利用しやすい空間となっているか。	
	(4)回遊性・賑わい創出への貢献	都民広場や周辺施設との連携の考え方、回遊性向上に資する工夫等を具体的に記載してください。	都庁周辺の空間再編計画が目指す「憩い・交流・回遊」の実現に資する提案となっているか。都民広場や周辺空間との一体感が図られているか。来庁者の回遊促進に寄与する提案となっているか。庁舎の賑わい創出に貢献する提案となっているか。	
	2 店舗管理・サービス			16
	(1)管理体制	店舗運営に係る組織、責任体制、都との情報共有・連携及び営業時間、クレーム処理に関する体制及び処理方法等を具体的に記載してください。	責任者の設置と明確な役割分担及び責任者による実地管理、都との迅速かつ円滑な情報共有・連携並びに利便性に配慮した営業時間	各4点×4
	(2)安全管理・衛生管理	庁舎内という特徴を踏まえ、安全で安心して利用するための取組や工夫について具体的に記載してください。	店舗内の衛生管理、従業員の衛生・健康管理及び品質確保のための商品管理、迷惑行為、長時間滞留、不衛生行為等を未然に防止し、快適な利用環境を維持するための取組	
	(3)従業員配置計画	従業員の配置体制、配置予定人数及び接客対応について具体的に記載してください。混雑する時間帯の対応についても記載してください。	営業時間内における必要人員の確保や非常時における人員の確保の実現性及び実効性	
	(4)多様なニーズへの対応	都では、飲食物等の販売に加え、ATMの設置、公共料金等の収納代行等10項目(要項第6の2(4)参照)について履行を求めています。どのように対応されるか、具体的な取組について記載してください。また、上記以外に提案項目があれば、具体的に記載してください。	都が提示したサービス(10項目)の確実な履行、顧客のニーズを踏まえたサービス提案と確実な履行	
	3 支援体制			9
	(1)問題発生時の対応	日々の店舗運営において問題等が発生した場合、貴社として迅速に問題解決を図るための店舗へのバックアップ体制、方法等を具体的に記載してください。	問題等解決に当たっての手法の具体性、迅速性	各3点×3
	(2)従業員の管理及び教育訓練	貴社での実績等を踏まえ、具体的な取組を記載してください。	従業員の採用、配置管理、昇任等人事管理及び計画的な研修等教育訓練の確保	
	(3)商品管理及び物流システム	貴社での実績等を踏まえ、具体的な取組を記載してください。	日常点検等必要な商品管理の実施、良質な商品を適宜・迅速に供給できる体制及び不測の事態への的確な対応	
	4 公共施設内店舗としての取組			9
	(1)環境対策への取組	都では省エネ・プラスチック削減・ペーパーレス・廃棄物抑制等を推進していますが、店舗での対応策について具体的に記載してください。	照明、冷蔵庫等省エネ機器の設置、電力消費の抑制対策、プラスチック削減(レジ袋削減等)、ペーパーレス(レシートレス等)、廃棄物抑制(食品リサイクル等)の具体的な取組と目標	各3点×3
	(2)AX/DX・キャッシュレスの取組	店舗におけるAX・DXの推進及び幅広い利用者を想定した決済機能の充実について具体的に記載してください。	確実な店舗運営とデジタル化(AIやロボットの活用を含む。)及び省力化が両立しているか。複数の決済機能が担保されているか。都の施策を反映しているか。	
	(3)防災対策及び災害時への協力	店舗における防災対策、災害時における都政への協力について、具体的に記載してください。	店舗内の転倒落下防止策、防火・防災の対応、来客者の安全確保、災害時の行政への協力、都の施策への参加(事業所防災リーダーの登録等)	
	小計点			50
価格提案	提案価格		別添「提案価格点の算定方法」に基づき、算定	50
総得点				100

企画提案に関する点数は、各項目ごとに満点を4点又は3点とし、提案内容の水準及び実効性に応じて1～4点又は1～3点の配点を行う。

総得点の最も高い者が2者以上あるときは、くじ引きにより事業者を決定する。

提案価格点の算定方法

賃貸借料提案書(様式第2号)には、1年分の賃貸借料(消費税及び地方消費税額は含まない。)を記載するものとし、提案価格点の評価は、次のとおり行う。

東京都が定める基準価格以上の価格を提案した者のうち、最も高い価格を提案した者を50点満点とし、以下の算定式により算定する。

ただし、提案された価格により、その者により当該契約の内容に適合した履行がなされないおそれがあると認められるとき又はその者と契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがあり、著しく不適當であると認められるときは、東京都が定める基準価格以上の価格を提案した他の者のうち、提案価格の最も高い者を50点満点とする場合がある。

算定式

$$\text{提案価格点} = \frac{\text{提案価格}}{\text{最高提案価格}} \times 50\text{点}$$

※小数点以下2桁目までを有効とし、小数点以下3桁目で四捨五入する。

共益費について

行政財産の貸付けに当たり、事業者に対し、共用部分の維持管理に必要な経費として共益費の負担を求めるものとする。

1 負担を求める経費

事業者が分担すべき共益費として、共用部分の維持管理に要する以下の費目の経費を、2の共益費の算定方法により算定し、徴収する。

負担を求める場所は、コンビニエンスストア等の客が往来等に利用する場所である東京都議会議事堂（以下「議事堂」という。）地下1階の共用部分とする。

- (1) 光熱水費
- (2) 地域冷暖房費
- (3) 消耗品費
- (4) 委託費
- (5) 清掃費

2 共益費の算定方法

議事堂地下1階共用部分の共益費は、議事堂地下1階共用部分の維持管理経費（※1）に対して、議事堂地下1階専用面積のうち貸付面積の占める割合を乗じることにより求める。

※1 東京都議会議事堂地下1階共用部分の維持管理経費

＝ 東京都議会議事堂全体の維持管理経費（※2）×

東京都議会議事堂地下1階共用面積

東京都議会議事堂全体面積（光熱水費及び地域冷暖房費の場合は使用許可及び貸付面積を控除）

（※2 光熱水費及び地域冷暖房費の場合は使用許可及び貸付部分に係る徴収額を控除）

3 算定項目

区分	算定の対象
光熱水費	①電気料金 ②水道料金
地域冷暖房費	地域冷暖房料金
消耗品費	一般需用費による支出のうち、本庁舎の共用施設及びその他の共用部分を維持管理するために必要な消耗品購入費を算定の対象とする。 (例) 蛍光灯、グロー点灯管など
委託費	議事堂の建物維持管理、エレベータ運転保守等の維持管理委託料を算定の対象とする。 (例) 建物管理、警備など
清掃費	議事堂の清掃委託料を算定の対象とする。

都庁舎内の営業に起因して発生する廃棄物処理に関する要綱

第1（目的）

この要綱は、東京都第一本庁舎、東京都第二本庁舎及び東京都議会議事堂(以下「都庁舎」という。)におけるリサイクルを推進するため、都庁舎内で物販店、飲食店及び事務所等を運営する者(以下「事業者」という。)の営業活動に伴い発生する廃棄物に関し、その収集、運搬及び処分について定める。

第2（事業者の責務）

- 1 事業者は、自己が排出する廃棄物はもとより、販売した商品の包装、容器など、営業活動に伴い発生した廃棄物について、自己の責任と負担において回収し、分別のうえ処分しなければならない。
- 2 販売した商品の容器などについて、職員等の購入者が都庁舎内のゴミ箱に廃棄することにより、事業者が独自に回収、分別又は処分をすることができないときは、東京都が負担している廃棄物処理費用の一部を事業者が負担することにより、事業者が廃棄物の処理を自己の責任において行ったものとみなす。
- 3 東京都は、主として職員の福利厚生を目的とする売店、食堂等営業活動の性格や、都のリサイクル推進に対する事業者の寄与、協力の程度などを総合的に考慮して、前項の負担を減免することができる。

第3（負担額の算定）

- 1 事業者が、第2の2項により、東京都が負担する廃棄物処理費用の一部を負担する場合の算定には、東京都が契約している廃棄物処理委託の単価を用いることとする。
- 2 負担額の算定に関し、事業者と東京都財務局は次の事項について協議する。
 - ア 営業活動に伴い発生した廃棄物の数量の確認方法
 - イ 負担金の支払時期及び方法
 - ウ その他算定に当たって必要な事項

第4（協定書の作成）

事業者と東京都財務局は、第3の2項に定める協議の結果を協定書として記録し、相互に保管する。

施行年月日 平成17年4月1日

受付番号	
------	--

参 加 申 込 書

令和8年 月 日

東京都財務局長 殿

(〒 ー)
 所 在 地
 法 人 名
 代 表 者 名
 電 話 番 号
 担 当 者 氏 名
 電 話 番 号
 F A X 番 号
 メールアドレス

実印

東京都庁舎内コンビニエンスストア等設置に参加したいため、「東京都庁舎内コンビニエンスストア等設置事業者募集要項」(以下「募集要項」という。)の各条項を了承し、募集要項の第2に定める応募資格を満たしていることを誓約した上、次のとおり必要書類を添えて申込みます。

また、都のホームページに法人名及び得点を掲載することに同意します。

1 貸付物件

名 称 東京都議会議事堂

所 在 東京都新宿区西新宿二丁目5番(住居表示:東京都新宿区西新宿二丁目8番1号)

貸付面積 17,246.63 m²のうち 225.63 m²(東京都議会議事堂地下1階の一部)

2 提出書類

(1) 参加申込書(様式第1号)

(2) 商業登記簿謄本(原本)(3か月以内のもの)

(3) 印鑑登録証明書(原本)(3か月以内のもの)

(4) 定款(最新のもの)

(5) 企業概要

(企業理念(経営方針)、事業履歴、創立(創業)年月日、資本金(出資総額)、事業内容(事業種目、取扱品目・サービス及び年間取扱高)、事業所在地及び従業員数、主要株主、主要取引先、取引金融機関等がわかる最新のもの。様式自由、パンフレット可)

(6) 納税証明書(国税(直近3年間の「納税証明書(その1)」及び「納税証明書(その4)」並びに地方税(直近3年間の「納税証明」及び「滞納処分を受けたことのないことの証明」))

(7) 決算書(直近3か年分の貸借対照表、損益計算書)

(注) 実印は、印鑑登録済みの印を押印してください。

賃貸借料提案書

提案賃貸借料（年額）								
	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

※消費税及び地方消費税を含まない金額を記入してください。

金額は、算用数字・右詰めで記入し、最初の数字の前に「¥」又は「金」を記入してください。

「東京都庁舎内コンビニエンスストア等設置事業者募集要項」の内容について了承し、提案します。

令和 年 月 日

東京都財務局長 殿

所 在 地

法 人 名

代表者名

印
(実印)

賃貸借料提案書を入れる封筒の記載例

(表)

賃貸借料提案書在中		
名 称 東京都議会議事堂地下1階（コンビニエンスストア等）		
所在地 新宿区〇〇町1-1-1		
法人名 〇〇株式会社		
代表者名 代表取締役 新宿 太郎		

(裏)

割印		割印
--	--	--

○賃貸借料提案書は、封筒に入れてください。

○賃貸借料提案書の提案賃貸借料（年額）欄には、1年分の賃貸借料（消費税及び地方消費税は含まない。）を記入してください。

○封筒は、長形3号（120mm×235mm）に、賃貸借料提案書を入れた後、のりで封をしてください。封入後、継目部分2か所に割印をしてください。

○封筒の表には、「賃貸借料提案書在中」と明記し、名称、所在地、法人名及び代表者名は必ず記載してください。

○封筒は、自社の封筒又は市販の封筒のどちらでも可とします。

○法人名の欄への押印は必要ありません。

令和 年 月 日

質 疑 書

東京都財務局長 殿

所在地

法人名

「東京都庁舎内コンビニエンスストア等設置」に関する質疑について、別紙のとおり提出します。

(事務担当者)

所属・職名

氏名

電話

メールアドレス

(枚／ 枚中)

質 疑 事 項	(募集要項 頁、第 、 行目)
内 容	

注 質疑事項は、1件について1枚とします。

なお、必要な場合は、参考として図面等を添付してください。

定期建物賃貸借契約書(案)

賃貸人東京都を甲とし、賃借人 を乙とし、甲乙の間において、次の条項により、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に定める定期建物賃貸借契約を締結する。

（賃貸物件）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる建物（以下「この建物」という。その敷地の範囲は、別添図面のとおりの。）を、乙に賃貸する。

名称	所在（住居表示）	貸付面積
東京都議会 議事堂	東京都新宿区西新宿二丁目5番 (東京都新宿区西新宿二丁目8番1号)	延床面積 17,246.63 m ² のうち 225.63 m ² (地下1階の一部)

（使用の目的）

第2条 乙は、この建物を、コンビニエンスストア等（以下「店舗」という。）として使用するものとする。

2 この契約の締結と同時に、甲乙の間において、店舗の運営に関する協定を締結するものとする。

（賃貸借の期間）

第3条 この建物の賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）の期間は、令和9年4月1日から令和13年7月31日までの4年4か月間とする。

2 本件契約は、前項に規定する本件賃貸借の期間満了により終了し、更新しないものとする。

3 甲は、第1項に規定する本件賃貸借の期間満了の日の1年前から6月前までの間に、乙に対して、本件賃貸借の期間満了により本件契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

（物件の引渡し）

第4条 甲は、この建物を、前条第1項に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡したものとする。ただし、当該日において、乙が第5条に定める敷金の納付を遅滞している場合には、敷金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

（敷金の納付）

第5条 乙は、敷金として金 円を、甲の指定する期日（賃貸借期間の開始前）までにその発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

2 第8条に定める賃料の改定により、賃料が増額改定された場合には、改定後の賃料を基に、前項の敷金の額を算定した計算方法と同一の方法で算出した金額を新たな敷金とし、その金額に対し、既納の敷金額が不足するときは、その差額を、乙は甲の指定する期日までにその発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

(敷金の返還)

第6条 甲は、本件賃貸借の期間満了によりこの契約が終了したとき又は第19条の規定によりこの契約が解除されたときは、乙による第20条に基づく原状回復及びこの建物の明渡し
の完了を確認後、敷金を乙に返還する。

2 甲は、前項の規定により敷金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は敷金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき敷金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。

(1) この契約から生じる乙の甲に対する未払賃料等の債務

(2) 第21条第6項に規定する遅延違約金

3 乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の敷金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。

4 敷金には利子を付さない。

5 乙は、書面による甲の承認なくして敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(賃料の支払)

第7条 乙は、この建物の賃料として年額金 円（うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金 円）を毎年度次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

区 分	支 払 金 額	支 払 期 限
4 月 分	円	3 月 末 日
5 月 分	円	4 月 末 日
6 月 分	円	5 月 末 日
7 月 分	円	6 月 末 日
8 月 分	円	7 月 末 日
9 月 分	円	8 月 末 日
10 月 分	円	9 月 末 日
11 月 分	円	10 月 末 日
12 月 分	円	11 月 末 日
1 月 分	円	12 月 末 日
2 月 分	円	1 月 末 日
3 月 分	円	2 月 末 日

2 前項の規定にかかわらず、令和9年4月分の賃料は金 円（うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金 円）とし、乙は、その賃料を令和9年4月30日までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

(賃料の改定)

第8条 甲は、前条第1項の賃料について、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに次に掲げる方式により改定できるものとする。

改定賃料(円) = $A \times B$

なお、1円未満の端数がある場合、これを切り捨てる。

A(円) : 従前賃料の金額

B(%) : $a \div b$ で算出される値

なお、小数点以下第2位までとする(小数点以下第3位がある場合、これを四捨五入する。)

a : 賃料改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数(東京都区部・総合指数)

b : 従前の賃料決定時の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数(東京都区部・総合指数)

2 前項の規定にかかわらず、前条第1項の賃料が土地又は建物価格の変動等により、又は近隣の建物の賃料に比較して不相当となったときは、甲は、適正な範囲内で将来に向かって、賃料を改定することができる。

(共益費の支払)

第9条 乙は、この建物に係る共益費について、甲の指定する期日までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

(光熱水費等の支払)

第10条 乙は、この建物に係る光熱水費及び電話料金について、甲の指定する期日までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

2 乙は、この建物に係る廃棄物処理費について、甲の指定する期日までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

(延滞金)

第11条 乙は、第5条第2項の敷金、第7条の賃料、第9条の共益費並びに第10条の光熱水費及び電話料金並びに廃棄物処理費(以下「光熱水費等」という。)をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該賃料の金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金(100円未満の場合を除く。)を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、^{じゅん}閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

(充当の順序)

第12条 乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が敷金、賃料、共益費、光熱水費等及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、光熱水費等、共益費、賃料及び敷金の順序で充当する。

(転貸の禁止等)

第13条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を受けたときは、この限りでない。

(1) この建物を転貸し、又はこの建物の賃借権を譲渡しないこと。

(2) この建物の形状を変改しないこと。

(3) この建物を第2条の目的以外に使用しないこと。

(賃借人の義務)

第14条 乙は、この建物を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、この建物の管理者を指定し、実地に管理させる義務を負う。

3 この建物を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。

4 乙は、この建物を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、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

5 乙は、この建物を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の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。

6 乙は、この建物を危険薬物（東京都薬物の濫用防止に関する条例（平成17年東京都条例第67号。以下「薬物濫用防止条例」という。）第2条第1号から第5号までに規定する薬物、同条第6号に規定する薬物（薬物濫用防止条例第12条第1項に規定する知事指定薬物（以下「知事指定薬物」という。）を除く。）のうち東京都安全安心まちづくり条例（平成15年東京都条例第114号）第28条第1項の規定により地域の安全安心を脅かすものとして知事が定めるもの及び知事指定薬物をいう。）の販売等（製造、栽培、販売、授与、使用若しくは広告すること、又は販売、授与、使用若しくは広告の目的で所持すること（法令若しくは条例の規定による場合又は学術研究、試験検査、犯罪鑑識、疾病の治療、工業用の用途その他の正当な理由がある場合を除く。）をいう。）又は特殊詐欺（詐欺（刑法（明治40年法律第45号）第246条の罪をいう。）又は電子計算機使用詐欺（刑法第246条の2の罪をいう。）のうち、面識のない不特定の者を電話その他の通信手段を用いて対面することなく欺き、不正に調達した架空又は他人名義の預貯金口座への振り込みその他の方法により、当該者に財物を交付させ、又は財産上不法の利益を得、若しくは他人にこれを得させるものをいう。）の用に供してはならない。

7 乙は、この建物を騒音・振動・悪臭等、周辺の環境に悪影響を及ぼすおそれのある用途に供してはならない。

8 甲がこの建物について、安全確保や節電等庁舎の管理及び運営上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。

9 乙は、この建物の使用に当たっては、チラシの配布、のぼり旗の設置等をしてはならない。また、建物の高い公共性を踏まえ、店舗内の広告等についても十分に配慮しなければならない。

10 乙は、店舗の設置及び運営に当たっては、関係法規、東京都の関係規定及び第2条第2項の協定に定める事項を遵守しなければならない。

11 乙が第三者に店舗の運営を行わせる場合、乙は、店舗運営事業者に対し、前項に定める事項について遵守させなければならない。

12 乙は、この建物の使用に当たっては、近隣との調和のとれた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第 15 条 乙は、この建物に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、これを甲に請求しないものとする。

(住所等の変更の届出)

第 16 条 乙は、その住所又は名称に変更があったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(調査協力義務)

第 17 条 甲は、この建物について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(違約金)

第 18 条 乙は、次条（第 3 項の場合を除く。）の規定により、契約を解除された場合においては、甲に対し、第 7 条第 1 項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 乙は、第 13 条又は第 14 条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第 7 条第 1 項の年額賃料の 3 倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったときは、甲に対し、第 7 条第 1 項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

4 前 3 項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第 19 条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告を行わず、この契約を解除することができる。

(1) 第 5 条の敷金をその指定期日までに納付しないとき。

(2) 支払期限後 3 月以上賃料の支払を怠ったとき。

(3) 第 13 条の規定に違反したとき。

(4) 第 14 条第 5 項の規定に違反したとき。

(5) 第 18 条第 2 項又は第 3 項の規定に違反したとき。

2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。

3 甲は、賃貸借期間満了前であっても、この建物を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 4 項（第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この契約を解除することができる。

この場合において、契約の解除に伴うこの建物の原状回復及びこの建物の返還等については、甲乙協議の上定めるものとする。

(原状回復)

第 20 条 乙は、前条第 1 項又は第 2 項の規定により契約を解除された場合においては甲の指定する期日までに、本件賃貸借の期間が満了した場合においては賃貸借期間の満了日までに、この建物を自己の責任と負担で、原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの建物を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項のただし書きの場合において、この建物が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

らない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

(損害賠償等)

第21条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

2 乙は、その責めに帰する理由によりこの建物の全部又は一部を滅失し、又はき損したときは、その損害を賠償しなければならない。

3 乙は、この建物の使用に当たり、甲又は第三者に損害を与えたときは、全て自己の責任でその損害を賠償しなければならない。

4 乙は、甲が災害等への対応や必要な点検等のため、やむを得ず設備の機能を停止した場合、それにより生じた営業上の損害を甲に請求することができない。

5 乙は、災害等緊急時やあらかじめ通告した工事等を行う場合等甲の要請に基づき店舗を一時閉鎖した場合にあっては、その損失の補償を甲に請求することができない。

6 乙は、第19条(第3項の場合を除く。)の規定によるこの契約の解除又は賃貸借期間の満了により、この建物を返還する場合において、前条第1項の規定に違反したときは、返還期日の翌日からこの建物が返還された日までの期間について、遅延違約金として1日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を甲に支払わなければならない。

7 前項の1日当たりの賃料相当額は、第7条第1項に規定する賃料(年額)の額を365で除して得た金額(1円未満の端数は切り捨てる。)とする。

8 乙は、地方自治法第238条の5第4項(第238条の4第5項において準用する場合を含む。)の規定に基づき、この契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(公正証書の作成及び強制執行の認諾)

第22条 この契約については、公正証書を作成するものとし、乙は、遅滞に係る賃料、共益費、光熱水費等及び第11条に定める延滞金その他この契約に基づく一切の金銭債務につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。

(契約の費用)

第23条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

(1) この契約の締結に要する費用

(2) 公正証書の作成に要する費用

(3) その他この契約の履行に関して必要な費用

(管轄裁判所)

第24条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第25条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第 26 条 第 14 条第 5 項及び第 6 項の規定に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

甲と乙とは、本書を 2 通作成し、それぞれ記名押印の上、その 1 通を保有する。

年 月 日

甲 東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号
東 京 都
契約担当者 財務局長

乙

特約条項（定期建物賃貸借契約）

（暴力団等排除に係る契約解除）

- 第1条 甲は、乙が、東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、定期建物賃貸借契約書第7条第1項の年額賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 5 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 6 定期建物賃貸借契約書第6条、第20条並びに第21条第2項及び第3項の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

（不当介入に関する通報報告）

- 第2条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

（危険薬物及び特殊詐欺に係る契約解除）

- 第3条 甲は、乙によりこの建物が業として危険薬物の販売等の用に供されていることが判明したとき、又は特殊詐欺の用に供されていることが判明したときは、この契約を解除することができる。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 3 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことによって、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。