

京都市役所内店舗区画に係るプロパティマネジメント業務委託契約仕様書

第1章 業務概要

1 業務名

京都市役所内店舗区画に係るプロパティマネジメント業務

2 目的

本業務は、令和8年4月上旬に開業を予定している京都市役所内店舗区画（以下「本区画」という。）について、開業前の準備及び開業後の運営管理を行うことを主な目的とする。本業務の遂行にあたって、委託者及び受託者は、市庁舎整備基本計画に示す基本理念にのっとり本区画を運営することを相互に認識し、また、次に掲げる事業方針（以下「事業方針」という。）の達成に最善を尽くすものとする。

- (1) 商店街の連続性の確保と寺町通のにぎわい創出
- (2) 京都市役所庁舎にふさわしい店舗の誘致
- (3) 市民等への市庁舎に対する親しみの醸成
- (4) 本市収入の確保につながる持続可能な運営

3 委託契約期間

契約締結日（令和7年4月1日（予定））から令和8年3月31日まで

ただし、本契約満了日の2か月前までに書面で相手方に対し何らの意思表示をしない場合は、1年ごとに契約を更新し、最長5年間（～令和11年度末）は契約を更新する。その場合、委託者は受託者に対して、次年度の委託金額（報酬額）に係る見積書の提出を求める。

4 委託金額

- (1) 令和7年度委託金額は18,000,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む）を上限とする。
- (2) 本公募は、令和7年度事業の準備行為として実施するものであるため、今後、京都市会において、本事業に係る予算が成立しなかった場合は、事業を中止することがある（予算の不成立による事業中止の場合、本市は違約金支払の責を負わない）。
- (3) 契約を更新した場合の令和8年度以降の委託金額は、下記第3章2(1)～(4)の内容を踏まえたものとする。なお、委託者は受託者の業務実績等を総合的に勘案したうえで、契約更新の有無について判断する。
- (4) 令和8年度以降の契約についても、現時点で報酬額を何ら保証するものではなく、京都市会において本事業に係る予算が成立しなかった場合は、事業を中止することがある（予算の不成立による事業中止の場合、本市は違約金支払の責を負わない）。

5 履行場所

京都市役所（京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488）

6 定義

この仕様書（別紙及び質問回答書を含む。以下「仕様書等」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) 本施設 委託者が所有する契約要目表①に記載する施設全体をいう。
- (2) 本区画 委託者が所有する契約要目表②に記載する区画及び附属施設をいう。
- (3) 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。
- (4) PM業務 本区画に係るプロパティマネジメント業務をいい、次章に掲げる業務を内容とする。
- (5) テナント賃料 本区画に関し委託者とテナントとの間において、テナントから委託者に支払われるべき賃料及び共益費をいう。
- (6) テナント敷金 本区画に係る委託者とテナントとの契約に基づき、テナントから委託者に支払われるべき保証金その他の預り金をいう。
- (7) テナント賃料等 テナント賃料及び本区画に関して、テナントから委託者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、延滞金、遅延損害金、テナント敷金その他これらに準ずるものをいう。

7 プロパティマネジメント業務概要

受託者は、本区画のプロパティマネージャーとして、次のプロパティマネジメント業務（以下「PM業務」という。）を行う。（詳細は次章において記述）

- (1) 開業前PM業務
- (2) 開業後PM業務
- (3) その他業務状況確認、報告

また、受託者は、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、この仕様書等に定めるもののほか、次章の規定に基づき作成した開業前業務計画や年度業務計画に従うものとする。

なお、受託者は、PM業務の実施に際し、法令上必要な免許・登録等を受けるものとする。

第2章 業務内容

主な業務内容は次のとおりとする。

1 開業前PM業務

(1) 開業前業務計画の策定

ア 受託者は委託者が実施した公募に際して自ら提案した内容（以下「提案内容」と

いう。)に従い、かつ、委託者が実施要項において示した事業方針が達成できる内容の開業前業務計画を策定し、市の確認・承諾を受けること。

イ 開業前業務計画には、以下の事項を盛り込むとともに、提案内容についても記載すること。

- (ア) コンセプト・MDプラン（業種業態構成案）
- (イ) 誘致予定のテナント個々に想定される営業種目と業種ゾーニング
- (ウ) 誘致予定のテナントリスト
- (エ) 誘致予定のテナント個々との賃料等条件交渉方針（またはテナント募集条件）
- (オ) 誘致予定のテナントリストが事業方針、提案内容に沿っていると考ええる理由
- (カ) テナントリーシング実施体制
- (キ) その他必要な事項

ウ 開業前業務計画は、契約締結後、速やかに委託者へ提出すること。

エ 委託者は、開業前業務計画が事業方針及び提案内容等に沿ったものであることが確認できた場合に、承諾する。

オ 開業前業務計画策定後、何等かの事情により、変更が必要な場合は、委託者の確認・承諾を受けた上で変更する。

(2) テナント募集業務

ア 受託者は、委託者から承諾された開業前業務計画に基づき、テナント募集活動を行うこと。その際、リーシングツール（募集パンフ、募集要項、定期建物賃貸借契約書等）を作成すること。

イ テナントが委託者と契約する定期建物賃貸借契約において支払う賃料の最低額は、不動産鑑定評価に基づき、以下のとおりとしているため、必ずその条件を満たすテナントを誘致すること。

また、各テナントは委託者に対し、賃料とは別に、ビル管理費用や各点検費用などを含む共益費を支払うとともに、光熱水費は実費相当額を支払うものとする。

最低賃料：区画① 793,100 円／月 別途共益費 65,649 円／月

(税込) 区画② 171,600 円／月 別途共益費 14,641 円／月

区画③ 173,800 円／月 別途共益費 14,798 円／月

区画④ 176,000 円／月 別途共益費 14,943 円／月

区画⑤ 178,200 円／月 別途共益費 15,100 円／月

区画⑥ 180,400 円／月 別途共益費 15,220 円／月

区画⑦ 480,700 円／月 別途共益費 42,076 円／月

なお、本区画の出窓部分に関しては、テナントの賃貸借面積に含まれるものとするが、テナントが当該出窓部分を使用する際は委託者及び受託者の承諾を得るものとする。

ウ 受託者は、テナント募集にあたり、空室が発生しないよう、最善の努力を尽くすものとする。

エ 受託者は、テナントの誘致に先立って、次のいずれかの事項を記載した書面を委託者に提出し、その内容について、委託者の承諾を得た後、テナント募集を行うこと。

(ア) 事業方針及び開業前業務計画と合致するようなテナントの募集条件（以下「募集条件」という。）

(イ) 誘致を予定しているテナント予定者の一覧及び当該テナント予定者との間で締結することを目標とする契約条件（以下「目標契約条件」という。）

オ 受託者はテナント予定者に対し、事業方針及び本仕様書をもとに受託者が作成した定期建物賃貸借契約書において示す義務・条件について、必要な説明を行い、テナント予定者の了解を得ること。なお、定期建物賃貸借契約書の作成にあたっては、一般的に記載される内容のほか、次に記載する事項を明記すること。

(ア) 本仕様書に掲げる業務の目的を踏まえて営業すること

(イ) 委託者の許可なく、転貸することを禁ずること

(ウ) テナント賃料は、経済情勢又は土地価格の急激な変動、京都市公有財産規則の改正、その他の事情の変更により、委託者が特に必要があると認める場合は、改定することができること

(エ) 光熱水費については、別途実費相当額を支払うこと

(オ) テナント賃料に滞納があった場合において、テナントは別途定める計算方法に基づき延滞料を支払う義務を負うこと

(カ) テナント賃料の6か月分に相当する額のテナント敷金を納めること

(キ) 委託者において、本区画を公用又は公共用に供する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、テナントと締結した定期建物賃貸借契約を解除することができること。

(ク) 前項の場合、地方自治法第238条の5第5項の規定により、テナントは、これによって生じた損失につき、その補償を委託者へ求めることができること。

(ケ) テナントによる定期建物賃貸借契約期間内の解約は、原則認めないこと。

カ テナント募集活動の結果、テナント予定者との契約締結を本市に提案しようとするときは、委託者及び受託者は、以下の手続きに従うものとする。

(ア) 受託者は、本区画に係る契約締結を提案しようとするテナント予定者が募集条件又は目標契約条件に適合するかを審査する。

(イ) テナント予定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、受託者は、委託者に対して、次の事項を記載したテナント提案書に、その根拠となる資料を添えて提出し、委託者の判断を求める。

- a テナント予定者の名称、所在地、連絡先等の概要
- b テナント予定者の財務状況
- c テナント予定者が貸付けを希望する区画、面積等
- d テナント予定者が設ける予定の営業種目の概要
- e 募集条件又は目標契約条件との適合性

- f テナント賃料の徴収方法（最低賃料に加えて、定額か、売上歩合か、その両方か等。）
- g 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ヵ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。ただし、平均テナント賃料想定額は、上記1(2)イで示した共益費を含む最低賃料を上回ることが必須条件であり、それに満たないテナントは提案できない。）
- h 他の入居の申出者の有無と選考理由
- i テナント予定者が受託者と資本関係その他利害関係にある者である場合には、当該利害関係の内容
- j その他委託者が記載することが必要であるとして受託者に通知した事項
- キ 委託者は、受託者に対して、本区画に係る定期建物賃貸借契約の締結の諾否を書面にて通知するものとする。
- ク 前号に関して、委託者は、事業方針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、提案内容や開業前業務計画と著しく乖離する場合
 - （イ） 合理的な理由なく、受託者と資本関係にある等利害関係にある者に著しく有利な条件で貸し付ける提案である場合
 - （ウ） 本区画の公平かつ公正な運営に支障が生じる場合
- (3) 定期建物賃貸借契約書作成及び契約締結に係る調整業務**
 - ア 入居申込書の受付
 - イ 定期建物賃貸借契約書の作成

受託者は前項キの委託者の承諾通知を受領した後、テナント予定者にその旨を知らせ、必要書類の提出を求めると同時に、委託者がテナント予定者と契約する定期建物賃貸借契約書の作成を行う。なお、受託者は、テナント予定者ごとの契約書の内容についてそれぞれで著しく異なるものとすることなく、合理的な理由によってのみ乖離することが認められるものとする。
 - ウ テナント予定者との定期建物賃貸借契約に係る締結支援

テナント予定者と委託者が、前号で受託者が作成した契約書に基づき、本区画に係る定期建物賃貸借契約の締結を円滑に行えるよう支援するものとする。
 - エ テナント予定者との定期建物賃貸借契約の変更及び解除関連

受託者は、作成した定期建物賃貸借契約書をもとに、委託者が指定する方法及び内容に従い、本区画に係る定期建物賃貸借契約の変更及び解除に関連する業務の支援を実施するものとする。
- (4) テナント予定者管理業務及び内装監理業務**
 - ア 開業前においては、内装工事等が集中することが予想されるため、受託者は別紙

①に記載の内装監理業務を実施し、テナント予定者が実施する内装工事等において遵守すべき事項について、テナント予定者に遵守させ、又は指導する等の業務を実施するものとする。

イ 受託者は、テナント予定者が、本区画内の内装工事等を実施しようとする場合には、委託者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。

ウ 受託者は、テナントが委託者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テナントから提出させ、とりまとめた上で、委託者に提出しなければならない。なお、受託者は、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。

エ テナントが内装工事等を実施するにあたって、受託者は、テナント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も、受託者または委託者の指示に従わせなければならない。また、内装工事等に関わる苦情その他のトラブルについては、受託者の責任により処理すること。

(ア) 施工方法について、委託者と協議をすること。

(イ) 内装工事等の期間中、通行人の安全確保や本施設の損壊防止及び騒音、振動、臭気等に対する対策等の迷惑防止に配慮すること。

(ウ) 内装工事等を実施する場合には、受託者が別途作成する店舗内装設計・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。

(エ) 内装工事等のうち、別紙②「京都市役所内店舗区画建物入居基準」のB工事を実施する場合には、委託者が指定する施工会社の設計・施工によること。

(オ) 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。

(カ) 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、テナントの負担とすること。

オ 受託者は、テナントによる内装工事等が完了した場合、テナントに、委託者宛の内装工事等完了届を提出させなければならない。

カ 委託者は、テナントが内装工事等を委託者に無断で行ったとき、又は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、テナントにこれを中止又は撤去することを命ずるよう、受託者に指示できるものとする。

キ テナントの内装工事等により、本施設に毀損等が生じた場合には、受託者は委託者に速やかに報告すること。そして、その損害賠償について委託者がテナントへ請求を行う際、受託者は委託者を支援し、当該請求に係るテナントからの支払いが滞った場合も、委託者が法的措置を含む必要な措置を円滑に進められるよう、協力しなければならない。

ただし、委託者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、

委託者の承認又は委託者の指示があったことのみをもって、委託者の責めに帰すべき事由があったとすることはできない。

この措置に伴う費用については、両者の協議により決定する。

ケ 委託者は、テナント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、受託者の責任において、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、受託者がその損害を賠償しなければならず、委託者に対して、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。

(5) 管理規約作成業務

委託者と協議のうえ、本区画の管理運営上必要な管理規約を作成すること。作成にあたっては、「京都市役所庁舎消防計画」等を踏まえ、災害時における本区画の災害対応についても盛り込むこと。

作成後は、委託者の承諾を得ること。作成にあたっては、管理規約をテナントに遵守させ、受託者も十分に理解並びに遵守すること。

(6) 関係者との連絡、調整業務

委託者が別途契約等をしている本区画の開業に向けた準備に関わる各事業者とも必要な連絡、調整等を行うこと。なお、現時点における主な調整先は、以下のとおり。

- ア ビル管理会社
- イ 清掃会社
- ウ 警備会社
- エ 京都市市庁舎工事施行者、設計者
- オ 近隣商店街
- カ 商業コンサルタント事業者 等

(7) 定例会議の開催・出席

開業前のリーシング状況やその他業務報告や連絡・調整を行うため、委託者と受託者、商業コンサルタント事業者その他必要な関係者が出席する定例会議を開催し、出席すること。定例会議の開催頻度については、2週間に1回程度を想定しているが、時期に応じた頻度の変更については、委託者と協議の上決定すること。

(8) 助言提言

委託者に対し、主に以下の事項について、助言提言を行うこと。

- ア 京都市役所内店舗区画建物入居基準
- イ 店舗区画に関連する市庁舎における警備方針 等

(9) その他、本区画開業に伴う付帯業務

- ア 月次報告書・年度業務計画の雛形作成
- イ テナント協議会の発足準備
- ウ 開業販促、開業後の経常販促の提案
- エ その他、開業前PM業務に必要な関連業務 等

2 開業後PM業務

(1) 年度業務計画の策定

受託者は、提案内容や京都市役所内店舗区画に係る運営業務受託候補者選定会議の意見等に従い、かつ、事業方針が達成できる内容の年度業務計画を毎年4月中旬まで（初年度については、全区画のテナントが開業する30日前まで）に策定し、委託者の確認・承諾を受けること。なお、以下の事項は必ず年度業務計画に盛り込むこと。

ア コンセプト・MDプラン（業種業態構成案）

イ テナントの退去・入居・期間満了の予定

ウ 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）

エ 賃料等改定計画

また、年度業務計画を変更する場合は、受託者と委託者が協議の上行うものとする。

(2) テナント賃料等関連業務

受託者は、分割による納付の場合、毎月、テナント賃料の月額を算定し、各テナントに月額賃料の通知を行うものとする。なお、受託者は、京都市会計規則、京都市公有財産規則、公金収納受託者の収納事務（業務マニュアル）等の関係法令等を遵守のうえ、この仕様書等に基づきテナント賃料に係る徴収、収納等の業務を誠実かつ安全に遂行すること。

<公金収納事務の流れとルール>

- ①受託者は、あらかじめ委託者に届け出た特定の口座で各テナントからテナント賃料の払込みを受ける。なお、当該口座は、本区画に関する委託者とテナント又は受託者との間の入出金に限り使用し、その他の目的で使用しない。
- ②受託者は、テナント賃料の払込みを受けたときは、収納金報告書（所定様式）を委託者に提出する。
- ③受託者は、月末までに入金を受けた収納金を翌月10日までに払込書によって収納機関に払い込む。
- ④受託者は、本市出納員が備える収納金出納簿に準じ、その取扱いに係る収納金の出納の状況を明らかにしなければならない。
- ⑤受託者は、テナント賃料等が定期建物賃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、テナントに対して、当該テナント賃料等の督促その他の必要な措置を講じるものとする。
- ⑥テナントがテナント賃料等を滞納し、委託者がテナント賃料等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る際には、手続きが円滑に進むよう受託者は委託者に協力しなければならない。なお、この措置に伴う費用については、委託者と受託者が協議する。
- ⑦受託者は、テナント賃料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。
- ⑧受託者は、本契約が終了する際には、入金済みテナント賃料を直ちに収納機関に払い込まなければならない。

(3) テナント退去調整及びテナント募集業務

本区画に空室がある場合、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テナントを決定するため、開業前PM業務において作成したリーシングツール等を用い、第2章1(2)の開業前PM業務の手続きに準じて、テナント募集を行う。並行し、精算、明渡し、原状回復及びテナント敷金の返還に係る折衝等も含めた、退去調整業務を行う。

(4) 内装監理業務及びテナント予定者管理業務

テナントが退去し、新たなテナントが入居する際には、第2章1(4)の内装監理業務において作成した指針書等に基づき、テナント予定者に遵守させ、または指導する等の業務を実施すること。

(5) 販売促進業務

事業方針の達成のため、広告宣伝や催し物開催による販売促進を行うこと。

(6) テナント管理、苦情対応

ア 受託者は、管理規約をテナントに遵守させるとともに、委託者から本区画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、テナントに遵守させなければならない。

イ 受託者は、テナントからの苦情があった場合は、管理規約等をもとに適切に対応すること。

ウ 受託者は、本区画が近隣住居と近接していることに留意のうえ、住民等からのテナント等に関する苦情があった場合は、誠実に対応し、必要に応じて、テナントへの是正を命じる。

エ 受託者は、テナントが管理規約等に違反する行為を行った場合には、テナントに対し、その是正を命じ、必要に応じて委託者とも協議のうえ、自らその是正のために必要な措置を行うものとする。

オ ア～エのほか、受託者は、委託者が指示する事項及び、テナントから委託者等への届出・申請のとりまとめを行う。

(7) テナント協議会の設置及び定例会議の開催・出席

テナントにより構成されるテナント協議会を設置し、その運営その他の業務において、事業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、テナント協議会による定例会議を開催（月1回程度を想定）し、出席すること。また、テナント協議会及びその定例会議では、以下の事項を連絡・協議するものとする。

ア 事業方針を実現するために必要と認めた活動

イ 販売促進に関すること

ウ 防火・防災活動への協力

エ 本市の推進する政策への協力

オ 市庁舎前広場など市庁舎の諸機能との連携

カ 管理規約等のルールの周知徹底

キ その他運営等に関わる連絡事項等

(8) 店舗用看板等の運営管理

テナント等が設置した各種看板やサイン等について、情報の取りまとめ及び掲載情報の更新等の調整業務などを行う。

(9) 近隣商店街との連携支援及び会合への出席

ア 近隣商店街の振興組合への加入

受託者は、本区画を運営管理する事業者として、委託者と協議のうえ、京・寺町会商店街振興組合への加入を検討する。

イ テナントに対する近隣商店街の振興組合への加入勧奨

本区画が隣接する京・寺町会商店街が組織する、京・寺町会商店街振興組合にテナントが加入することは、事業方針を達成するうえで必須であるため、その趣旨をテナントに説明し、加入を促す。そのうえで、京・寺町会商店街振興組合が開催する会合への出席など、同組合の活動に協力すること。

ウ テナントに対する指導

前項の内容について、テナントが履行しない場合、受託者はテナントに対して指導し、それでも改善が見られない場合は、委託者に報告のうえ、対応を協議する。

(10) 月次報告書の作成、提出

受託者は、毎月 10 日までに、前月に履行した PM 業務に関し、委託者に対して、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。

また、委託者は、事業方針、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、必要に応じ受託者を指導するものとする。

ア レントロールなどを含む報告サマリー

イ テナントの状況

(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

(エ) テナントとの紛争、テナントからの苦情、請求その他の連絡事項

(オ) テナント解約予告

(カ) 滞納しているテナントにあっては、その資力、経営状況についての調査結果及びその資料

(キ) その他テナントに関連する事項であって、店舗区画から得られる委託者の歳入に重要な影響を及ぼす事項

ウ 入金のあったテナント賃料等の総額及びその明細

エ 滞納しているテナント賃料等の総額及びその明細

オ 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
- カ 運営の改善が必要な場合には、運営の改善状況
- キ 主な販売促進活動の状況

(11) 助言提言

- 主に以下の事項について、助言提言を行うこと
- ア 本区画に関連する市庁舎における警備方針
- イ その他本区画に関する管理上必要な業務 等

(12) 本区画運営管理に伴う付帯業務

- ア 附属施設管理業務
- 本区画における附属施設を使用する場合は、受託者の負担と責任で管理運営すること。

附属施設の使用にあたって、清掃、警備、ごみ収集、備品の出し入れ等を受託者又はテナントが適切に行わない場合は、委託者が別途契約する委託事業者が実施できるものとするが、そのことをもって、委託者が附属施設の管理運営に関し、何らの負担及び責任を負うものではない。

- イ 管理規約に基づく防災対策

- (ア) 管理規約における災害時の対応についてテナントに周知し、指導すること。
なお、委託者は、関係法令の改正その他の事由により、管理規約を改訂する必要があると認めるときは、受託者にその旨を通知するものとし、受託者は必要な改定を行うこと。
- (イ) 受託者は、災害時においては、管理規約に基づき、テナントその他の関係者を指揮するものとする。
- (ウ) 受託者及びテナントは、市庁舎全体での防災訓練があった場合は、参加すること。

- ウ 市庁舎前広場やその他市庁舎機能との連携

受託者は、事業方針の達成に資するため、市庁舎前広場でのイベントとの連携やスペースの有効活用、その他市庁舎機能との連携について、テナント協議会等においてテナントとも協議のうえ、検討すること。

- エ 本市政策への配慮

委託者である京都市が推進する環境政策や産業政策など各種政策に協力するよう、受託者はテナントに促すものとする。

- オ その他、PM業務に必要な関連業務 等

3 その他業務状況確認、報告など

(1) その他の報告

受託者は、委託者に対して、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。

ア 緊急又は重大なテナントとの紛争、テナントからの苦情、請求その他の連絡事項

イ 定期建物賃貸借契約の解除・変更に関する事項

ウ その他テナントに関連する事項であって、本区画から委託者が得られる収入に重要な影響を及ぼす事項

エ 本区画及び委託者の所有に係る設備、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

オ その他、年度業務計画の実施又は本区画の管理のために、調査が必要な事項又は支障となる事項

- (2) 前項に定めるもののほか、委託者は、必要に応じて、受託者に対して、運営状況の報告を求めることができ、受託者はこれに誠実に対応することとする。

4 年度業務報告

受託者は、毎年度3月末までに履行したPM業務について、年度業務報告書としてまとめ、4月中旬までに委託者へ提出する。

委託者は、年度業務報告書の内容が事業方針、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するものとし、必要に応じて、受託者に指導する。

受託者は、委託者からの評価・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。

PM業務の最終年度においては、受託者は委託者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。また、その後任の受注者に対して、各種資料やデータ、業務ノウハウの提供等を含め、委託業務履行に必要な事項を無償で引き継ぐこと。それらの詳細は両者及び後任の受注者との協議により定めるものとする。

5 業務の方法

受託者は業務の遂行に当たり、次の事項を十分配慮すること。

- (1) 受託者と委託者の間で必要に応じて随時打ち合わせを行う。打ち合わせの場所は、原則として、京都市役所内の会議室とする。
- (2) 受託者と委託者の間で打ち合わせを行った際は、受託者によりその記録を作成し、速やかに委託者に提出すること。また、その際に作成・使用した資料についても提出を行うこと。提出方法は原則として電子メールとする。
- (3) 業務の遂行に際しては、委託者の指示に基づき業務目的を十分達成するよう、協議、検討を行い、必要事項については委託者に適宜報告をすること。
- (4) また、委託者から本区画の活用及び運営上必要な事項の通知を受けた場合、その事項を遵守すること。

第3章 報酬の考え方

1 開業前PM業務に係る報酬の支払

令和7年度の開業前PM業務に係る委託金額は、1,800万円(消費税及び地方消費税相当額を含む)を上限として、提案された金額を支払うものとする。

なお、その報酬の内訳の考え方は以下(1)～(3)のとおり

(1) 基本業務費

開業に関わるリーシング資料や管理規約、テナントとの賃貸借契約書等の資料作成など、開業前PM業務に係る費用として、定額を支払う。

(2) リーシング業務に関する報酬

本市とテナントが賃貸借契約を締結した場合、テナント賃料の1か月分を支払う。

(3) 内装監理業務に関する報酬

設計指針書作成や施工指針書作成、BC工事調整など内装監理業務に係る報酬

2 開業後PM業務に係る報酬の支払

受託者は、次に掲げる額の合算額を一会計年度末にPM業務に係る報酬として請求することとし、その請求書を委託者に対して提出しなければならない。この場合において、委託者は、関係法令に照らし適法な請求書を受理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。なお、報酬額が年度当初時点では確定していないため、開業後PM業務に係る報酬の具体的な支払い手続きに関しては、事業者決定後に協議する。

(1) 基本報酬分

テナント賃料に、「一定の割合」(○%)を乗じて支払う。(○%は、事業者の提案する割合をもとに記載する。)

算定した基本報酬分が220,000円(税込)を下回る月がある場合は、最低保証額として月額220,000円(税込)を支払う。

(2) 新規入居報酬分

一会計年度の間に本区画について新たなテナントと定期建物賃貸借契約を締結した場合にあっては、当該テナントに係る定期建物賃貸借契約上の1か月分のテナント賃料(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2章1(2)カ(イ)gで示された平均テナント賃料想定額に相当する額)。なお、テナントの新規入居に当たり要した内装監理費は、本報酬に含むものとする。

(3) テナントの増床に係る報酬

テナントが増床した際に、増床部分のテナント賃料の1か月分を支払う。

(4) 販売促進業務に関する報酬

受託者が本区画のために実施する広告宣伝や催し物開催に要する費用の実費の半分を支払う。ただし、テナントの売上がテナント賃料などを通じて本市収入に反映さ

れることもしくは事業方針の達成が期待されるとして委託者が認めることを前提とする。そのうえで、委託者が支払う金額は1,000,000円（税込）を上限に設定することとし、その具体的な金額は委託者と受託者が協議する。

3 注意事項

- (1) 受託者は、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。
- (2) 報酬については、物価その他経済情勢の変動又は業務計画の変更に応じて、両者の協議の上、改定することができる。

第4章 その他

1 誘致を禁じるテナント

受託者は、次のいずれかに該当するテナントを誘致してはならない。また、定期建物賃貸借契約を締結したのちに、テナントが次のいずれかに該当すると判明したときは、直ちに当該定期建物賃貸借契約を解除する。

- (1) 本市の指名競争入札有資格者名簿又は一般競争入札有資格者名簿（以下「有資格者名簿」という。）に登載されている者にあつては、募集開始の日から契約締結までの間において本市により競争入札参加停止の措置を受けている者
- (2) 納税義務者にあつては、法人税又は所得税、消費税及び地方消費税が未納となっている者（本市に市民税又は法人市民税、固定資産税、水道料金及び下水道使用料を納付する義務のある者にあつてはこれらが未納となっている者）
- (3) 個人、法人又はその代表者が契約を締結する能力を有さない者及び破産者で復権を得ない者
- (4) 個人、法人の代表者、役員又はその使用人が刑法第96条の6又は第198条に違反するとして公訴を提起された日から2年を経過しない者（無罪となった場合を除く。）
- (5) 個人、法人又はその代表者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第3条又は第8条第1項に違反するとして、公正取引委員会から課徴金納付命令又は排除措置命令を受けた日から2年を経過しない者
- (6) 手形交換所による取引停止処分を受けた日から2年を経過しない者又は該当公示の日の前6か月以内に手形・小切手を不渡りした者
- (7) 会社更生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者
- (8) 民事再生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
- (9) 個人、法人にあつては役員又は支店若しくは営業所の代表者が、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当し、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ）に関係すると認められる者

ア 京都市暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団員等又は同条第5号に規定する暴力団密接関係者であるとき

イ 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が前号に該当することを知りながら、当該者と契約していたとき

(10) 食品衛生法又は同法に基づく処分に違反して刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して2年を経過しない者

(11) 食品衛生法第55条及び第56条の規定により許可を取り消され、その取消しの日から起算して2年を経過しない者

2 現場責任者及び従事者

(1) 受託者は、PM業務にあたり、委託者と協議の上、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、委託者に対して、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、受託者は、事前に委託者に対して、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) 受託者は、PM業務の開始時に、委託者に対して、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。

3 貸与品等

(1) 委託者から受託者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、協議により決定し、別に定める。

(2) 貸与品がある場合においては、委託者は、受託者の立会の上、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、又は使用に適当でないと認めた場合、受託者は、委託者に対して、遅滞なく通知しなければならない。委託者は、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) 受託者は、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) 委託者は、貸与品を使用することができる。

(5) 委託者は、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。

(6) 隠れた瑕疵等により、貸与品によって受託者に損害が生じた場合、委託者は、その責任を負わない。

(7) 受託者は、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。

(8) 受託者は、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、直ちに委託者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。

- (9) 受託者は、貸与品が不要になった場合、委託者に対して、貸与品を返還しなければならない。

4 通知義務

受託者は、次のいずれかに該当する事由が生じたときは、委託者に対し、直ちにその旨を書面により通知しなければならない。また、テナントが次のいずれかに該当する事由が生じた際には、受託者は、書面により委託者に通知するようテナントに指導しなければならない。

なお、受託者が共同企業体の場合にあっては、その構成員が下記(4)～(8)までのいずれかに該当した場合にも適用する。

- (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

5 紛争の処理等

- (1) 受託者は、テナントと本区画の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、受託者の責任と名義においてこれを解決するものとし、委託者はそれに協力するものとする。
- (2) 受託者は、本契約に関連して本区画や、委託者又は受託者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、速やかに委託者に対し書面にて通知し、その対応について委託者と協議するものとする。
- (3) 受託者は、上記(1)の紛争を解決するため、委託者と協議の上、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。

6 禁止事項

- (1) 受託者は、PM業務にあたり、次の各号の行為をしてはならない。
 - ア 本区画の報酬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
 - イ 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
 - ウ 本施設内、及び本施設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施設の安全性が損なわれるおそれのある行為をすること
 - エ 本施設内、本施設の敷地内の施設物に損害を及ぼす行為をすること
 - オ 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
 - カ 受託者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
 - キ 管理規約に違反する行為をすること
 - ク 委託者の書面による承諾を得ずに、本施設内及び本施設の敷地内の本区画以外の場所で営業すること、又は占有使用すること
 - ケ 本施設又は本施設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
 - コ 本施設又は本施設の敷地内において公序良俗に反することその他京都市庁舎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、両者が協議を行い、委託者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) 受託者は、(1)イ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。ただし、受託者が、契約総額の内訳のうち、7割を超える部分を再委託しようとする場合は、委託者は原則としてこれを認めない。
- (4) 受託者は、再委託先の作為又は不作為を原因として、委託者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。

7 契約不適合な場合の措置

- (1) 委託者は、必要があると認めた場合、受託者に対して、PM業務に関する指示をなすことができるものとする。受託者は、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かつ合理的な理由を委託者に報告しなければならない。
- (2) 委託者は、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、受託者との協議によって、本契約又は年度業務計画の変更を求めることができる。

- (3) 委託者は、受託者のPM業務が事業方針、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、受託者に対して、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、受託者が負担する。

8 契約の解除

委託者は、次のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 官庁から営業取り消し、停止等の処分を受けたとき
- (2) 支払い停止もしくは支払不能の状態に陥ったとき又は手形交換所から不渡処分を受けたとき
- (3) 破産、会社更生、特別清算、民事再生法手続開始決定の申立があったとき
- (4) 第三者より差押、仮差押、仮処分、強制執行の申立、又は公訴公課の滞納処分を受けたとき
- (5) 解散、合併、会社分割、営業の全部または重要な一部の譲渡を決議したとき
- (6) 信用資力の著しい低下があったとき、又はこれに影響の及ぼす営業上の重要な変更があったとき
- (7) 正当な理由なく引き続き 3 か月を超えて本区画の全部についてテナントの入居がないとき。
- (8) 公募の際に提出していた想定テナントリストと全く異なるテナントの誘致等、重大な信義則違反があると判断した場合。
- (9) その他重要な法令違反、社会的信用を棄損するような事案・事件により契約の継続が困難と認められるとき

9 契約の当然終了

天災地変その他委託者及び受託者いずれの責めにも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する。

10 終了に伴う措置

- (1) 受託者は、本契約が終了する際には、受領済みテナント賃料を直ちに入金し、PM業務の履行の確認を請求しなければならない。
- (2) 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、両者協議の上、定めるものとする。

11 その他

(1) 個人情報保護・秘密保持

受託者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び京都市個人情報保護条例（平成5年4月1日京都市条例第1号）を遵守するとともに、秘密と

指定した事項及び業務の履行に際し知り得た秘密（以下「秘密情報」という。）を第三者に漏らし、又は不当な目的で利用しないこと。また、秘密情報の取扱いには十分注視すること。これらは、契約終了後も同様とする。

(2) 著作権

本業務に基づく成果品の著作権は、委託者に帰属することとし、受託者はこれを公開してはならない。

ただし、事前に本市の書面による同意を得た場合は、この限りでない。

(3) 商標登録の禁止

受託者及びテナントは、本区画の名称について、商標登録してはならない。

(4) 営業用看板等の設置

受託者及びテナントは、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。

(5) 注意事項

本仕様書に記載のない事項または、疑義が生じた事項は委託者と受託者の間で協議するものとする。協議が整わない場合は、委託者が定めるものとする。

共同企業体を結成している場合において、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行う場合は、委託者と協議を行い、委託者の書面による承認を得ることとする。

また、共同企業体を結成している場合においては、委託者は、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、委託者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、受託者は、委託者に対して行う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。

(6) 管轄裁判所

本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴訟については京都地方裁判所、調停については京都簡易裁判所を管轄裁判所とする。

契約要目表

委託者	京都市	
受託者	〇〇〇〇	
業務内容	京都市役所内店舗区画に係るプロパティマネジメント業務	
①建物概要	所在地	京都府京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488 番地
	建物名称	京都市市庁舎
	敷地面積	13,880.01 m ² (本・西・北庁舎)
	建築面積	6775.28 m ² (本・西・北庁舎)
	延床面積	36932.54 m ² (本・西・北庁舎)
	階数	本庁舎：地下2階、地上6階 西庁舎：地下2階、地上5階 北庁舎：地下2階、地上7階
②店舗区画の概要	規模 (壁芯計算)	【店舗区画】 総面積：499.73 m² (151.14 坪) 総面積のうち出窓部分：79.13 m² (23.95 坪) 【各店舗区画】 ※各店舗区画の位置については、別添「店舗用地の概要について」を参照 区画①：179.81 m² (54.39 坪) (うち床部分：151.62 m² (45.86 坪)) (うち出窓部分：28.19 m² (8.53 坪)) 区画②：40.10 m² (12.13 坪) (うち床部分：34.61 m² (10.46 坪)) (うち出窓部分：5.49 m² (1.67 坪)) 区画③：40.53 m² (12.26 坪) (うち床部分：35.04 m² (10.59 坪)) (うち出窓部分：5.49 m² (1.67 坪)) 区画④：40.95 m² (12.38 坪) (うち床部分：35.46 m² (10.72 坪)) (うち出窓部分：5.49 m² (1.66 坪)) 区画⑤：41.38 m² (12.51 坪) (うち床部分：35.89 m² (10.85 坪)) (うち出窓部分：5.49 m² (1.66 坪)) 区画⑥：41.70 m² (12.61 坪) (うち床部分：36.20 m² (10.95 坪)) (うち出窓部分：5.50 m² (1.66 坪)) 区画⑦：115.26 m² (34.86 坪) (うち床部分：91.78 m² (27.76 坪)) (うち出窓部分：23.48 m² (7.10 坪))

		【附属施設】 ゴミ庫：19.26 m ² （5.82 坪） ※ 1 坪 3.3058 m ² 換算 （各区画の区画坪面積、出窓部分を除く区画坪面積及び附属施設の坪面積を小数点第 3 位以下切り捨て）
③テナント募集条件	最低賃料 （税込）	区画①793,100 円／月 別途共益費 65,649 円／月 区画②171,600 円／月 別途共益費 14,641 円／月 区画③173,800 円／月 別途共益費 14,798 円／月 区画④176,000 円／月 別途共益費 14,943 円／月 区画⑤178,200 円／月 別途共益費 15,100 円／月 区画⑥180,400 円／月 別途共益費 15,220 円／月 区画⑦480,700 円／月 別途共益費 42,076 円／月
	敷金	テナント賃料の 6 か月分
	営業時間	7:00～23:00 （この範囲内でテナントが選択）
	想定店舗	飲食、物販、サービス等
	賃貸借契約期間	10 年間を上限とした定期建物賃貸借契約
	店舗への 区画引渡日	令和 7 年 8 月 1 日以降（予定）
	営業開始日	令和 8 年 4 月 1 日（予定）
④特記事項		