

つくば市筑波山森林体験パーク賃貸借契約仕様書

(目的)

第1条 筑波山梅林周辺の自然環境の保全及び森林利用の増進を図り、自然とのふれあいの場を提供し、筑波山観光の活性化を図ることを目的に整備したつくば市筑波山森林体験パーク（以下「森林体験パーク」という。）を活用し、森林体験パーク事業運営に係る賃貸借契約を締結するものである。

(運営方針)

第2条 森林体験パークは、観光誘客に重要な拠点であることを十分に認識し、誠実に森林体験パークの運営を行うこととし、賃借物件の品位を重んじこれを低下させる行為は一切行わないものとする。

2 借主は、前条に定める使用目的を遵守するとともに、森林体験パークの品位及び安全対策上の観点から森林体験パークの使用方法や遊具等の配置につき変更の必要が生じた場合は、つくば市、借主協議の上、その対応策を決定するものとする。

3 借主は、森林体験パークの運営に十分な知識と優良な接客態度を有する管理責任者（以下「責任者」という。）を配置し、責任者は運営上の監督をしなければならない。万が一、借主の責任者が不適格であるとつくば市が判断したときには、借主は、直ちに当該使用人を変更するものとする。

(賃借物件)

第3条 借主は、以下の森林体験パークの土地及び施設を借り受け、運営を行うものとする。

(1) 土地

つくば市沼田1689番1及び1697番3の全部、つくば市沼田1688番、1691番、1692番、1693番、1694番1、1696番及び1698番4の各一部（いずれも駐車場進入路及びその南側の部分を除く。）

(2) 施設

- ① 森林体験パークコース（別添資料1）
- ② 附帯設備（樹木、ハーネス類を含む）
- ③ その他、同敷地内の施設

（引渡し）

第4条 つくば市は、借主に対し、賃貸物件を令和6年7月19日（以下「引渡し日」という。）に引渡すものとする。

2 借主は、天災地変その他つくば市の責めに帰さない事由により引渡し日に変更が生じた場合でも、つくば市に対し、事由名目の如何を問わず、何らの請求もしないものとする。

3 借主は、賃貸物件の引渡し日以前はつくば市の許可なくして当該賃貸物件内に立ち入ることはできない。

（賃貸借期間）

第5条 賃貸借の期間は、前条第1項の引渡し日から令和11年7月18日までの5年間とする。

（営業開始日）

第6条 借主は、令和6年7月19日に運営を開始するものとする。

2 借主は、天災地変その他つくば市の責めに帰さない事由により営業開始日に変更が生じた場合でも、借主は、つくば市に対し、事由名目の如何を問わず、何らの請求もしないものとする。

（賃料）

第7条 借主がつくば市へ支払う賃料は、本施設に係る利用料金の売上金の20パーセント相当額とする。

(賃料改定)

第8条 つくば市は、物価の変動、公租公課の変動、その他経済情勢変動を考慮し、前条の賃料が不相当と認めたときは、つくば市、借主協議の上、前条の賃料を改定することができる。

(賃料の扱い)

第9条 借主は、賃料として、毎営業日の利用料金の売上金の20パーセントに相当する額を、当月分を翌月の10日までに、つくば市又はつくば市の指定する金融機関に支払うものとする。

(売上金)

第10条 第7条及び前条の売上金は、森林体験パークの利用料金の現金売上、商品券、クレジットカードによる売上等、収入形態の如何にかかわらず、全てを含むものとする。

2 事業者のオリジナル商品、その他物品等の販売金は、第7条及び前条の売上金に含まないものとする。

(売上報告)

第11条 借主は、毎営業日につくば市所定の売上報告書を作成し、つくば市又はつくば市が指定する施設へ届けるものとする。

(諸費用の負担)

第12条 森林体験パークの運営に係る諸費用は、全て借主が負担するものとする。

(法令の遵守)

第13条 借主は、賃借物件の使用に際し、関係法令を遵守しなければならない。

(運営内容その他報告義務)

第14条 つくば市は、借主に対し、賃借物件内で行う業務の処理、経理内容、その他運営の状況に関し報告を求めることができる。この場合、借主は、事実を正確に報告しなければならない。

2 借主は、つくば市から請求があった場合は、借主の営業報告書、その他の経営成績の状況を明らかにする書類をつくば市へ提出しなければならない。

3 借主は、賃借物件内において本事業に関連して商品の販売、飲食等の事業を行う場合、販売品目の細目について、事前につくば市の承認を受けなければならない。

(守秘義務)

第15条 つくば市及び借主は、本契約により知り得たつくば市、借主互いの非公開情報(個人情報含む。)を漏洩してはならないものとし、本契約終了後も同様とする。

(書類提出義務)

第16条 借主は、つくば市の求めに応じ次の書類をつくば市に提出しなければならない。

(1) 定款、登記簿謄本、会社経歴書及び印鑑証明書

(2) 連帯保証人の印鑑証明

(3) その他つくば市が必要とする書類

2 借主は、つくば市から請求があった場合、賃借物件内に勤務する者の氏名、職名、生年月日、性別、住所、電話番号等を、開示しなければならない。

(賃借物件の維持管理)

第17条 借主は、賃借物件を善良なる管理者の注意をもって維持管理及び使用しなければならない。

2 賃借物件の運営及び管理に当たっては、欧州標準化委員会(CEN)の運営基準N1

5567-2（運営における必要条件）を遵守することとする。

- 3 借主は、賃借物件及び設備等を使用し、日常点検、1ヶ月点検、3ヶ月点検を前項で決められたマニュアルによって行い、賃借物件を維持管理する。また、コース張り出した枝等の維持管理についても同時に行うものとする。
- 4 借主は、欧州標準化委員会（CEN）の基準EN15567-1（構造と安全の必要条件）に基づき、借主の負担により1年点検を実施する。なお、1年点検は借主の監修の下、賃借物件の施工者又は同等の資格をもつ者が点検を行う。
- 5 借主は、森林体験パークの設計施工上の欠陥、経年劣化その他の事情により施設内の遊具その他の設備の利用にあたり、顧客の生命身体の危険その他災害の危険ないし、そのおそれがあると判断したときは、直ちにつくば市に報告するとともに、その設備の使用を中止するものとする。
- 6 借主は、賃借物件内の防火、防災、盗難等の防止に十分に留意し、利用者の安全確保及び賃借物件の保全に万全を期すものとする。
- 7 借主は、賃借物件の使用にあたり、次に掲げる事項を遵守しなければならない
 - (1) 借主が賃借物件外に設置する看板類等について、地権者の承諾を得るとともに、近隣に配慮した位置に掲出すること。
 - (2) 借主が使用する屋外機械等の騒音については、関係法令を遵守し、近隣との良好な関係を保つよう努めること。
 - (3) 借主の使用人及び賃借物件への来場者に対し、隣接道路及び近隣私有地への駐車及び駐輪の禁止を徹底すること。
 - (4) 借主の使用人及び賃借物件への搬入業者に対し、アイドリングストップの啓発活動を行うこと。
 - (5) 近隣住民からの苦情要望等が生じた場合は、つくば市の指示に従い、誠実に対処すること。

（森林体験パークの利用者等への対応）

第18条 借主は、森林体験パークの運営に際し、事故等のないよう最大限の注意を払

うものとし、コースその他の設備ごとに、その利用方法について業務知識のある使用人を必ず配置するものとする。

- 2 借主は、森林体験パークの利用者に事故等が発生し医師による治療等の必要があるときは、直ちにこれを手配するとともに、つくば市にその旨を報告するものとする。
- 3 借主は、賃借物件内において、利用者、通行者その他第三者から苦情等の申し出があった場合、又は損害賠償等の請求を受けた場合、借主は、事由の如何に問わず借主の責任と費用負担によりこれを処理、解決するものとし、つくば市は一切の責めを負わない。
- 4 賃借物件に修繕等を要する設備その他の危険個所がある場合に、借主がその使用を継続したことにより前項の申し出又は請求を受けた場合も前項と同様とする。

(損害賠償等)

第19条 借主が自らの責めに帰すべき事由によりつくば市又は第三者に損害を与えた場合、借主は、つくば市及び損害を被った第三者に対し、一切の損害を賠償しなければならない。

- 2 借主が、つくば市の信用を害してつくば市に損害を与えた場合、借主は、つくば市の信用を回復するための必要な措置を講じ、かつ一切の損害を賠償しなければならない。

(修繕等)

第20条 賃借物件の修繕については、年間30万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満のものについては借主が実施するものとする。ただし、賃借物件整備における瑕疵による修繕については、つくば市及び借主が協議の上その費用負担を決定する。

(造作・現状の変更等)

第21条 借主は、造作の軽微な付加、その他賃借物件の現状を変更しようとするときは、賃借物件の安全及び品位、美観を保つとともに、その内容について、あらかじめ

め関係図書をつくば市に提出の上、承諾を得なければならない。

2 前項に要する費用は、借主の負担とする。

(立入権)

第22条 つくば市及びつくば市の指定する者は、賃借物件の保全、衛生、防犯、防火、救護、検査その管理上必要と認めた場合、借主の承諾なくして賃借物件に立入り、これを点検し適宜の措置を講ずることができる。この場合、つくば市は、借主に対し、あらかじめ通知するものとするが、緊急の場合は通知することを要しない。

2 つくば市及びつくば市の指定する者は、借主の賃借物件における営業状況、売上等について調査する必要がある場合、賃借物件に立入り調査することができる。

(免責事項)

第23条 天災、火災、盗難、諸設備の故障その他市、借主いずれの責めにも帰さない事由による損害については、つくば市、借主いずれも相手方に対し、賠償の責めを負わない。

(禁止行為)

第24条 借主は、あらかじめつくば市の承諾を受けないで、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 契約締結後は、契約に基づく権利及び義務の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、又は担保に供すること。
- (2) 賃借物件内のつくば市所有の施設、その他設備等を担保に供すること。
- (3) 賃借物件の全部若しくは一部を転貸し、又は経営の委任、管理代行その他名目の如何を問わず第三者に営業させること。
- (4) 賃借物件の使用目的を変更すること。
- (5) 賃借物件の現状を変更すること。
- (6) 賃借物件内に居住・宿泊し、又は第三者を居住・宿泊させること。

- (7) 予め決まっている営業日、営業時間内に賃借物件における借主の運営の全部若しくは運営の一部を休止すること。
- (8) 賃借物件の敷地内及び外部に看板、掲示板、広告、標識等を設置すること。
- (9) 賃借物件内において、公の秩序又は善良な風俗に反する行為をし、若しくは爆発物、発火物、その他の危険物を取扱い、又は著しい喧騒行為をすること。
- (10) 賃借物件の指定された場所以外において商品陳列、商品販売等の行為をすること。
- (11) 本契約その他のつくば市借主間の契約又はつくば市が別に定める諸規則において禁止された行為をすること。

(賃借物件の減失等)

第25条 天災地変その他つくば市借主いずれの責めにも帰さない事由により、賃借物件の大部分が減失又は毀損した場合、締結した契約は終了するものとする。この場合、つくば市及び借主は、相手方に対し、何らの請求もしないものとする。

(契約の解除)

第26条 つくば市は、借主が次の各号のいずれに該当する場合は、何らの通知催告を要することなく、契約を解除することができるものとする。

- (1) 賃料、その他つくば市に対する責務を期限までに履行しなかった場合
- (2) つくば市の指定する期限までに運営を開始しない場合、又はつくば市の承諾を得ないで運営の全部又は一部を休止した場合
- (3) 手形、小切手の不渡り等支払停止の状態に陥り、又は破産、民事再生、特別清算、会社更生等の手続の申立があった場合
- (4) 財産の差押、仮差押、仮処分、強制執行を受け、若しくは競売の申立があった場合、又は滞納処分を受けた場合
- (5) 解散した場合、又はつくば市の承諾を得ないで他の法人と合併した場合（ただし、経営主体の変動を伴わない合併は除く）

- (6) 関係官公署からその営業の全部若しくは一部につき取り消し、又は停止の処分を受けた場合
 - (7) 第33条第2項により、他の連帯保証人を借主がつくば市の請求に基づき直ちに立てることができない場合
 - (8) 第2条第1項に反し、適正な運営が行われない場合
 - (9) つくば市の名誉信用を損ない、又は業務妨害その他不信行為があった場合
 - (10) 借主の代表者、役員が禁固以上の刑に処せられた場合
 - (11) 借主の代表者が所在不明となり、又はつくば市への事前の通知なく法人の代表者に変更があった場合
 - (12) つくば市の承諾を受けず、第24条に記載の禁止行為を行った場合
 - (13) 本契約を継続しがたい重大な背信行為、又は不都合な行為があった場合
 - (14) 本契約、その他つくば市が定める諸規則の各条項に違反した場合
- 2 前項の場合、借主は、つくば市に対し、違約金として、最近12か月間の月平均賃料6か月分相当額を支払うとともに、つくば市が被った一切の損害を賠償しなければならない。
- 3 つくば市は、本条項第1項により本契約を解除した場合、借主に損害が生じたとしても、これによる一切の損害賠償責任を負わない。

(解約の申し入れ)

第27条 賃借物件の賃貸借期間中に当事者一方の都合により本契約を解約しようとする場合、つくば市又は借主は、相手方に対し、その6ヶ月前までに書面をもって通知しなければならない。

2 借主は、予告期間に相当する賃料相当額を支払ったとしても本契約を即時解約することができないものとする。

(明け渡し及び原状回復義務)

第28条 借主は、賃借物件の賃貸借期間の満了、解約、解除その他の事由により本契

約が終了した場合、第3条の賃貸物件の設備、コース造作物等の所有物一切を原状回復し、つくば市が定める明け渡し期限までにつくば市に明け渡さなければならない。

- 2 つくば市は、借主がつくば市の定める明け渡し期限までに賃貸物件の原状回復をしない場合、借主が残置した借主の設備、造作物等の所有物一切の所有権を放棄したものとみなし、これらを任意に処分することができる。ただし、処分に要する一切の費用は借主の負担とする。
- 3 つくば市及び借主は、本契約終了時の借主による引き渡し日時点において賃借物件内に残置された動産があるときは、つくば市の所有するものでないものは前項と同様とする。
- 4 本条による原状回復及び明け渡しに関し、借主は、つくば市に対し、借主の商品・設備・造作物等の所有物一切についての買取り、立退料、必要費又は有益費の償還その他事由名目の如何を問わず金品等一切の請求をしないものとする。

(損害金)

第29条 借主が本物件の明け渡しを前条1項の期限までに履行しない場合、つくば市は、借主に対し、同期限の翌日から明け渡し完了の日まで1日につき最近12か月間の月平均賃料相当額の合計額の15分の1の割合による損害金、並びに明け渡し不履行によりつくば市が被った一切の損害の賠償を請求することができる。

(延滞料)

第30条 つくば市は、借主が本契約に基づく賃料、損害金その他の責務の支払いを延滞した場合は、延滞金額に対して年14.6%の割合による延滞料を請求することができる。

(損害保険)

第31条 借主は、賃貸借期間中、賃借物件利用者の怪我や不測の事故、損害賠償等に

備え、保険会社と包括障害保険及び施設管理者賠償責任保険の契約を締結しなければならぬ。

(契約保証金)

第32条 本契約に要する契約保証金は、つくば市公有財産規則第38条第4項の規定により免除とする。

(連帯保証人)

第33条 連帯保証人は、本契約により借主がつくば市に対して負担すべき一切の責務につき、借主と連帯して保証し、その履行の責めを負うものとする。

2 借主は、連帯保証人が死亡その他の事由により連帯保証人としての責めを負えない場合、又はつくば市が連帯保証人として不相当と認めた場合は、つくば市の請求に従い直ちに他の連帯保証人として、不相当と認めた場合は、つくば市の請求に従い直ちに他の連帯保証人を立てなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第34条 つくば市及び借主は、自らが反社会的勢力と一切の関係を持たないことを確約する。

2 つくば市及び借主は、次の各号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) 相手方又は相手方の役員若しくは使用人が、暴力団員、暴力団関係者その他の反社会的勢力であることが判明したとき。

(2) 相手方の取引先又はその役員若しくは使用人が、暴力団員、暴力団関係者その他の反社会的勢力であることが判明し、善処を求めたにも関わらず関係改善されなかったとき。

(3) 相手方が自ら又は第三者を利用して、他方当事者に対し、詐術、暴力的行為、脅迫的言辞又は業務妨害行為などの行為をしたとき。

3 前項により本契約が解除された場合、解除された者は解除した者に対し、解除した者が解除により被った損害を賠償しなければならない。

4 第2項により本契約が解除された場合、解除した者は、解除された者に損害が生じたとしても、これによる一切の損害賠償責任を負わない。

(意思表示の方法)

第35条 本契約に関し、当事者間で行う意思表示は、つくば市借主間で別途合意した場合を除き、文書によるものとする。

(契約締結等の費用)

第36条 印紙代等契約締結の費用は、借主が負担するものとし、銀行振込手数料等債務履行に要する費用は債務者の負担とする。

(準拠法)

第37条 本契約の成立、効力、解釈及び履行についての準拠法は、日本法とする。

(規定外事項)

第38条 この仕様書の解釈について疑義が生じた場合、又は定めのない事項については、つくば市借主協議のうえ決定するものとする。