

東京都創業支援施設（青山）利用及び貸付に関する要綱

平成 27 年 7 月 1 日 27 産労商創第 660 号制定

第 1 章 総則

（趣旨）

第 1 条 この要綱は、東京都創業支援施設（青山）事業実施及び運営に関する要綱（平成 27 年 月 日付 27 産労商創第 660 号。以下「実施要綱」という。）に基づき「東京都創業支援施設（青山）」事業を行うにあたり、創業支援施設（以下「本施設」という。）の利用及び貸付に関して必要な事項を定める。

（用語の定義）

第 2 条 この要綱において、各用語の意義は以下のとおりとする。

- （1）プログラム受講者 実施要綱第 4 条第 1 項第 1 号で定義した者
- （2）先輩起業家等 実施要綱第 4 条第 1 項第 2 号で定義した者
- （3）施設利用者 プログラム受講者及び先輩起業家等の総称
- （4）事業運営者 実施要綱第 5 条で選定された事業者
- （5）施設利用者等 施設利用者及び事業運営者の総称
- （6）施設管理業者 本施設の施設管理事業者
- （7）建物管理者 本施設が入居する建物全体の建物維持管理を受託している事業者

（各階の概要）

第 3 条 本施設の各階の概要は以下の通りとする。

3 階	
コワーキングスペース	プログラム受講者が、共同で使うオフィスルーム
イベントスペース	セミナーや発表を行うための部屋
事務室	本業務の受託者用の部屋
オフィス（4 室）	先輩起業家等が入居するための部屋
4 階	
宿泊室（9 室）	プログラム受講者が、利用する宿泊室
管理人室	施設管理業者用の部屋
談話室	施設利用者が共同で利用できる部屋
5 階	
宿泊室（3 室）	プログラム受講者が、利用する宿泊室
管理人室	施設管理業者用の部屋
談話室	施設利用者が共同で利用できる部屋
オフィス（4 室）	先輩起業家等が入居するための部屋

第2章 プログラム受講者に関する規定について

(受講者の選定について)

第4条 プログラム受講者の選定は事業運営者が行い、東京都（以下「都」という。）が承認する。
受講者の選定方法については、別途定める。

(費用負担等について)

第5条 プログラム受講者の費用負担等については以下のとおりとする。

- (1) プログラムの受講は無料とする。
- (2) コワーキングスペース、宿泊室及び談話室並びに共用機器の利用は無料とする。なお、利用方法については別途定める。
- (3) 業務に必要な事務機器、事務用品等は各自で用意するものとする。
- (4) 粗大ごみとなる廃棄物の処理費用は、各自で負担するものとする。

(明渡し請求)

第6条 プログラム受講者が次の各号のいずれかに該当する場合は、産業労働局長（以下「局長」という。）は何らの催告なしに第4条により承認した受講資格を取消し、期日を指定して、施設の退去を請求することができる。明渡し請求を受けた者は、指定期日までに利用施設を明け渡さなければならない。

- (1) 不正行為により第4条による利用の承認を受けたとき。
- (2) 正当な理由がなく、1か月以上コワーキングスペースを使用しないとき。
- (3) 他の施設利用者等に損害を与え、又は損害を与えるおそれがあると都が認めたとき。
- (4) 本施設にかかる諸造作・設備等を故意又は重大な過失により破損又は滅失させたとき。
- (5) 仮差押、仮処分、強制執行、破産、会社更生、解散又は死亡等、正常な施設利用が維持できないと判断されるとき。
- (6) 公序良俗に反する行為があったとき。
- (7) プログラム受講者及びその関係者が反社会的勢力に該当し、又は該当があると都が認めたとき。
- (8) 都との間で、信頼関係を損なうことがあったと都が認めたとき。
- (9) 別に定める利用規約及び館内規則等の各条項に一つでも違反したとき。

第3章 先輩起業家等に関する規定について

(借受け申込方法)

第7条 借受けの申込みは、コスモス青山施設借受申込書（第1号様式）の提出により行う。

(貸付予定者の決定)

第8条 前条により提出された書類の審査及び面接等による入居者選定審査会を経て入居対象となる先輩起業家等（以下、「貸付予定者」という。）を決定する。入居者選定審査会については、別に定める。

2 局長は、貸付予定者に対してはコスモス青山施設貸付予定書（第2号様式）により、貸付予定者とならなかった者に対してはコスモス青山施設選定結果通知書（第3号様式）により、それぞれ通知する。

(借受手続等)

第9条 貸付予定者となった者は、遅滞なく第10条に定める資格を有する連帯保証人を付し、定期建物賃貸借契約書により、都と契約を締結しなければならない。なお、定期建物賃貸借契約書については別途定める。

2 前項の契約締結にあたっては、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく公正証書による定期建物賃貸借契約を締結する。

3 前項の定期建物賃貸借契約の締結に係る費用は、貸付予定者の負担とする。

4 貸付予定者は、契約締結の際に、第13条の敷金及び翌月分までの貸付料を納入しなければならない。

(連帯保証人)

第10条 連帯保証人は、次の要件の全てを備える者とする。

(1) 確定年収（不動産所得、事業所得及び給与所得の合計をいう。）及び所有不動産の固定資産課税台帳登録証明書の合計額が150万円以上の者で、都内又は隣接県内に住所を有する年齢満20才以上70才未満の者

(2) 貸付予定者が会社（団体を除く。）の場合は、原則として当該会社の代表者

(3) 貸付予定者が団体の場合は、当該団体の役員

(4) 貸付予定者が個人の場合は、従業員以外の者

(5) 暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロまたは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下「暴力団員等」という。）でないこと。

(6) 成年被後見人、被保佐人又は破産者でないこと。

(7) 国税及び地方税を完納している者

(8) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体、又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者でないこと。

(入居期間)

第11条 第9条により定期建物賃貸借契約を締結した貸付予定者（以下「入居者」という。）がインキュベーション施設に入居できる期間は2年以内とする。再契約の回数は1回までとし、期間は入居開始の日から通算し4年以内とする。

なお、再契約時には再度審査を行う。

(貸付料)

第12条 貸付料及び共益費については、別途定める。

(敷金)

第13条 敷金は、貸付料の額の3か月分とする。

2 貸付料が変更された場合は、敷金もこれに従い、変更後の貸付料の3か月分相当額に変更するものとし、既に預け入れてある敷金との過不足額については、速やかに還付又は預け入れるものとする。

3 敷金は、施設の明渡しがあった後、利子を付さずに返還する。ただし、貸付料の滞納や原状回復に要する費用の未払い、又は定期建物賃貸借契約に基づく債務の不履行がある場合は、その債務額を敷金より差し引くものとする。

- 4 敷金の額が債務額に満たない場合は、局長は、その不足額を入居者に請求するものとする。
- 5 入居者は、本賃貸借契約期間中、敷金をもって貸付料その他債務との相殺を主張することはできないものとする。

(維持管理費の負担)

- 第 14 条 借り受けた施設の使用に関連して生ずる電気、ガス、上水道及び下水道の使用料については、3 階から 5 階までの総面積に対し、各オフィスの賃貸面積の割合等に基づき按分したものを、各オフィスの費用として請求する。
- 2 借り受けたオフィスの清掃に関しては、入居者は建物管理者と契約の上、その費用を負担する。
 - 3 その他疑義が生じた場合は、都と入居者で協議の上定める。

(権利譲渡の禁止について)

- 第 15 条 入居者は、次の行為をしてはならない。
- (1) 都の事前の書面による承諾を得ることなく、本契約に基づく一切の権利を第三者に譲渡し、又は担保の用に供すること。
 - (2) 都の事前の書面による承諾を得ることなく、事業譲渡、合併その他形式の如何にかかわらず、本契約に基づく一切の権利を入居者以外の者に包括的に承継させること。
 - (3) 形態の如何を問わず、第三者に対しオフィスを転貸し、又はオフィス内に第三者を同居させ、若しくは、入居者以外の在室名義を表示すること。

(期間内解除及び返還)

- 第 16 条 入居者は、契約解除する日の 3 月前までの間に、コスモス青山施設賃貸借契約解除予告通知書（第 4 号様式）を局長に提出することにより、契約期間内においても本契約を解除することができる。
- 2 入居者は、局長の承諾なくして、解約の撤回又は解約日の変更をすることができない。

(オフィスの変更)

- 第 17 条 入居者は、本施設内でオフィスを変更しようとする時は、コスモス青山施設入居オフィス変更申請書（第 5 号様式）を局長に提出し、承認を得なければならない。
- 2 前項により承認を受けた入居者は、変更前のオフィスに係る定期建物賃貸借契約を解除し当該オフィスを返還した上で、新たに変更後のオフィスに係る定期建物賃貸借契約を締結するものとする。
 - 3 前項の手続について、定期建物賃貸借契約の解除については前条第 1 項、新たな定期建物賃貸借契約の締結については第 9 条、第 10 条及び第 13 条の規定を準用する。
 - 4 変更後のオフィスの貸付期間は、変更前のオフィスの定期建物賃貸借契約終了日を限度とする。

(明渡し請求)

- 第 18 条 入居者が次の各号のいずれかに該当する場合は、局長は何らの催告なしに第 9 条による定期建物賃貸借契約を解除し、期日を指定して、施設の明渡しを請求することができる。明渡し請求を受けた入居者は、指定期日までに借受施設を明け渡さなければならない。
- (1) 不正行為により第 8 条による貸付けの決定を受けたとき。
 - (2) 正当な理由がなく、貸付料等の債務の履行を 2 か月以上遅滞したとき。

- (3) 正当な理由がなく、1か月以上賃貸借物件を使用しないとき。
- (4) 他の施設利用者等に損害を与え、又は損害を与えるおそれがあると都が認めたとき。
- (5) 本施設にかかる諸造作・設備等を故意又は重大な過失により破損又は滅失させたとき。
- (6) 仮差押、仮処分、強制執行、破産、会社更生、解散又は死亡等、正常な賃貸借契約が維持できないと判断されるとき。
- (7) 公序良俗に反する行為があったとき。
- (8) 入居者及びその関係者が反社会的勢力に該当し、又は該当があると都が認めたとき。
- (9) 都との間で、信頼関係を損なうことがあったと都が認めたとき。
- (10) 賃貸借契約、これに付随して締結した契約、利用規約及び別に定める館内規則等の各条項に一つでも違反したとき。

(損害金)

第19条 契約期間の満了又はこの要綱に定めるところにより、入居者が明け渡すべき日までに施設を明け渡さないときは、明け渡すべき日の翌日から明渡しの日までの貸付料相当額の倍額の損害金を徴収する。

第4章 施設利用者等に関する規定について

(表明保証)

第20条 施設利用者等は、都に対し、本施設の利用開始日において、別紙1記載の事項を表明し、保証する。

- 2 施設利用者等は、表明し保証した事項の全部又は一部に誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、直ちに都に対しその旨を書面をもって通知しなければならず、誤りがあり又は不正確であったことにより生じた都の損害、損失及び費用（第三者からの請求によるもの及び弁護士費用を含む。以下「損害等」という。）を都の請求に従い速やかに賠償ないし補償するものとする。
- 3 都は、表明し保証した事項のうち、別紙1第1項各号のいずれかに該当、又は別紙1第2項各号のいずれかに該当する行為をし、又は別紙1第1項の規定に基づく表明、確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、施設利用者等との取引を継続することが不適切であると都が合理的に認めた場合は、何ら事前の催告をすることなく、施設利用者等に対する通知をもって、本契約を直ちに解除することができる。この場合において都が発する通知は、施設利用者等の都に対する直近の届出住所に宛てて発送することにより、通常到達すべき時に施設利用者等に到達したものとする。
- 4 本契約の解除により費用が発生し、又は損害等が生じた場合であっても、本契約における他の規定にかかわらず、都は責任を負わず、施設利用者等は都に対し当該費用及び損害の請求を行わないものとする。
- 5 第3項の事由により本契約が解除された場合、施設利用者等は、都が本事業を行うにあたり土地信託受託者と締結した転貸条件付貸室賃貸借契約に基づき支払う賃料及び共益費の6か月分（それぞれ消費税等を含まない金額とする。）のうち各オフィスの賃貸面積の割合等に基づき按分した額を、違約金として都に支払う。

なお、都の施設利用者等に対する当該違約金を超える額の損害賠償の請求を妨げないものとする。

(禁止行為)

第 21 条 施設利用者等は、次の行為をしてはならない。

- (1) 本施設の維持、管理、保全又は運営に損害及び支障を与えること。
- (2) 本施設を暴力団員等の事務所その他の活動の拠点に供すること。
- (3) 本施設又は本施設の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、都、他の施設利用者等その他の第三者に不安を覚えさせること。
- (4) 本施設を反社会的勢力に占有させ、又は反復継続して反社会的勢力に出入りさせること。
- (5) 専用部分以外の部分を使用すること。
- (6) 施設利用者等の都に対する信用を失墜させること。
- (7) 荷重が 1 平方メートル当たり 180 キログラムを超える重量物を搬入設置すること。
- (8) 看板・広告用垂れ幕を取り付けたり、窓ガラスに文字等の記入をすること。

2 施設利用者等の責に帰すべき事由により、前項各号に掲げる行為に起因し本施設を滅失又はき損したときは、施設利用者等はこれを速やかに原状に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

(承認事項)

第 22 条 施設利用者等は、次の各号のいずれかに該当する場合は、コスモス青山施設造作設置等承認申請書（第 6 号様式）をあらかじめ局長に提出し、承認を得なければならず、これらに要する費用は一切施設利用者等の負担とする。

- (1) 諸造作・設備等の新設、付加、除去、改造もしくは取替等オフィス又はコワーキングスペース（以下「オフィス等」という。）又は本施設の現状を変更するとき。
- (2) オフィス等に重量の機械設備その他の重量物を搬入、設置又は移設しようとするとき。

2 前項に規定する造作の設置等の承認基準は、次のとおりとする。

- (1) 施設利用者等の事業活動に欠くことのできないものであること。
- (2) 他の施設利用者等の事業活動を阻害しないものであること。
- (3) 地域の環境及び安全性を損なわないものであること。
- (4) 建物本体の構造を変更又は使用してはならない部分を使用しないものであること。

3 施設利用者等は、設計並びに内装工事、電気、ガス、給排水、空調機等設備に関する全ての工事について、建物管理者の指定する工事業者（以下「指定工事業者」という。）に施工させるものとする。ただし、軽微な工事等で都が事前に書面により承諾した場合は除く。

4 施設利用者等が第 1 項により都の承諾を受けた設計書及び仕様書と異なる工事を行い、又は無断で施工した場合には、都は施設利用者等の負担においてこれを中止又は撤去し、原状に復することができる。

5 施設利用者等が前各項に違反したときは、施設利用者等は、かかる違反に起因又は関連して都又は他の施設利用者等もしくは第三者に生じた損害を直ちに賠償しなければならない。

6 施設利用者等が新設・付加した諸造作・設備等に賦課される公租公課は、宛名名義の如何にかかわらず施設利用者等の負担とする。

7 局長は、第 1 項により提出された書類を承認したときは、コスモス青山施設造作設置等承認書（第 7 号様式）により申請者に通知する。

(電力に関する使用基準)

第 23 条 当該施設の電力の使用に当たっては、当該施設に係る分岐開閉器の電力容量及び引込開閉器の電力容量に、変更を生じさせない範囲で行うこと。

2 電灯分にあつては、現在の設備の範囲内で使用すること。

3 コンセント分にあつては、現在の設備で使用すること。ただし、不足する場合には、必要な

設備を施設利用者等の負担で設置すること。なお、設置の際は、前条の手続きを行うこと。

- 4 動力分については、使用に当たって必要な設備を施設利用者等の負担で設置すること。ただし、設置の際は、前条の手続きを行うこと。
- 5 前2項の承認を得ようとする者は、コスモス青山施設電気設備設置承認申請書（第8号様式）を局長に提出するものとする。
- 6 前項により提出された書類を承認したときは、局長は、コスモス青山施設電気設備設置承認書（第9号様式）により申請者に通知する。

（届出事項）

第24条 施設利用者等は、次のいずれかに該当するときは、速やかに局長に届け出なければならない。

- (1) 代表者の住所又は法人の所在地を変更したとき。
 - (2) 氏名若しくは名称の変更又は法人にあっては代表者を変更したとき。
- 2 前項に係る届出は、コスモス青山施設変更届（第10号様式）による。

（善管注意義務）

第25条 施設利用者等及びその関係者は、本施設、オフィス等及び本施設の玄関、廊下、階段、昇降機、湯沸室、便所その他の共用部分、その他本施設の諸造作・設備等を善良なる管理者の注意をもって使用し、又は使用させなければならないものとする。

- 2 施設利用者等及びその他関係者は、他の施設利用者等に迷惑となる行為、その他本施設に損害を及ぼす一切の行為をしてはならず、又はさせてはならないものとする。

（施設の立ち入り）

第26条 施設管理上必要があるときは、施設利用者等に事前に通知して、本施設に都職員等を立ち入らせ、適宜の措置を講ずることができる。ただし、非常の場合等事前に施設利用者等に通知することができないときは、事後速やかに施設利用者等に報告するものとする。

- 2 前項の立ち入り及び措置に対し、施設利用者等は協力しなければならず、合理的な理由なしにかかる措置を拒むことはできないものとする。

（不可抗力による契約の終了）

第27条 天災地変その他不可抗力により本施設の全部又は一部が滅失し、若しくは破損して本施設の使用が不能となった場合は、本施設の利用に関する契約等は終了するものとする。この場合、都及び施設利用者等はいかなる名目でも相手方に対し金銭その他の請求をすることはできないものとする。

（明渡し）

第28条 契約の終了や解除又は利用期間や賃貸借期間の満了、その他都と施設利用者等との契約の解除等が発生した場合、施設利用者等は契約等の終了日までに、次の定めに従いオフィス等を明け渡さなければならない。

- (1) 施設利用者等は、施設利用者等の責任と費用負担において、オフィス等を原状に復し、都の立会いと原状回復履行の確認を受けたうえで、契約等期間の終了日までにオフィス等を都に明け渡さなければならない。なお、原状回復工事については、指定工事業者に施工させなければならない。
- (2) 契約等の終了日までに施設利用者等がオフィス等を原状に復さないときは、都は自ら施設

利用者等の所有物件を収去し、かつ、施設利用者等の特別な使用方法に伴う破損、故障、損耗等を修復し、その費用を施設利用者等に請求することができる。

- (3) 契約等が終了し、施設利用者等がオフィス等を明け渡した後にオフィス等内又は本施設内に残置した物件があるときは、都は施設利用者等がその所有権等の権利を放棄したものとみなして任意にこれを処分し、これに要した費用を施設利用者等に請求することができる。施設利用者等は、係る処分に起因又は関連して生じた損害等に係る賠償を都に請求できず、また、係る処分に起因又は関連して都又は他の施設利用者等に生じた損害等を直ちに賠償しなければならない。

(修繕)

第 29 条 本施設にかかる諸造作・設備等の滅失、破損又は故障等により修繕の必要を生じ、又は生ずるおそれがあるときは、施設利用者等は速やかに都に通知しなければならない。

- 2 前項の通知により都が必要と認めた修繕は、都又は建物管理者がその費用を負担して実施する。但し、オフィス内の天井・壁・床の塗装替、クロス・絨毯の張替等の修繕又は施設利用者等の責に帰すべき事由による修繕は、施設利用者等がその費用を負担する。
- 3 施設利用者等はオフィス等、諸造作・設備等の修繕を、自己の責任と費用負担において実施する場合であっても、都と協議の上、書面による承諾を得たうえで実施するものとする。

(損害の賠償)

第 30 条 施設利用者等の故意又は過失によって本施設にかかる諸造作・設備等を破損もしくは滅失させ、又はこれらの故障その他の損害を生ぜしめたとき等、都又は他の施設利用者等もしくは第三者に損害を与えた場合は、施設利用者等は、これによって生じた一切の損害を賠償しなければならないものとする。

(免責)

第 31 条 地震、暴風雨、洪水、高潮、火災等の災害及び盗難等により施設利用者等が受けた損害について都はその責めを負わない。また、示威運動や労働争議等の都の責に帰すことのできない事由により生じた施設利用者等の損害については、事態の如何にかかわらず都はその責を負わない。

- 2 施設利用者等が他の施設利用者等と関連して被った損害に対しては、事態の如何にかかわらず、都はその責を負わない。
- 3 都や建物管理者が行う本施設の修繕又は改造等の工事により、施設利用者等が被った不便及び共用部分又はオフィス等の一部の使用停止若しくは使用上の制約に関しては、都はその責を負わない。
- 4 施設利用者等が本施設を使用することに伴い、都が直接又は間接に第三者より異議、苦情の申し出を受けた場合、都は施設利用者等に速やかにこれを通知し、施設利用者等は自己の費用と責任においてこれを解決する。都はこの場合、施設利用者等に対し契約の解除その他適宜の措置をとることができる。

(館内使用規則等の順守)

第 32 条 施設利用者等は、別に定める「コスモス青山館内規則（SOUTH棟3階～5階）」及びこれに基づく建物管理者の指示を順守しなければならない。

第5章 雑則

(施設管理業者)

第33条 施設管理業者については、第20条、第21条、第25条、第27条、第29条、第30条及び第32条の規定を準用する。

(その他)

第34条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成27年7月1日から施行する。