

公有財産賃貸借契約書（案）

賃貸人 堺市（以下「甲」という。）と賃借人 □□□□□□（以下「乙」という。）は、次の条項により公有財産の賃貸借契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（物件の表示）

第 2 条 甲はその所有する次表に掲げる物件（以下「当該物件」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを借り受け、貸付料を甲に納入するものとする。

物件の表示	区分	面積
堺市堺区錦之町西二丁 28, 29 の内, 30, 35-1 の内, 35-2 の内	土地	2, 529. 22 m ²

（使用の目的及び制限）

- 第 3 条 乙は、当該物件を平面駐車場として使用するものとし、道路交通法施行規則第 2 条に規定する普通自動車の 24 時間貸駐車場の用途に供しなければならない。
- 2 乙は、当該物件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 5 月 15 日法律第 77 号)第 2 条第 2 号に定める暴力団その他の反社会的団体の活動のために利用する等、公序良俗に反する用途に供してはならない。
- 3 乙は、当該物件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 7 月 10 日法律第 122 号）に定められた風俗営業及び性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に供してはならない。

（貸付期間）

- 第 4 条 本契約の期間は、令和 9 年 4 月 1 日から令和 11 年 3 月 31 日までとする。
- 2 前項の期間には、当該物件の現状変更（整地工事を含む。）及び原状回復に要する期間を含むものとする。
- 3 乙は、貸付期間満了後、引き続き当該物件を借り受けようとするときは、貸付期間満了の 6 か月前までに甲と協議するものとし、甲が利活用等を行わない及び貸付の再契約を行って支障がないと認めたときは、3 年を超えない範囲内で、引き続き 1 年毎に再契約を締結することができる。（最長令和 14 年 3 月 31 日まで。）
- 4 乙は、甲が当該物件内において地質調査を行う場合、甲が当該物件の一部を使用することを認めるものとする。なお、この場合の貸付料は減額しない。
- 5 前項に定める場合において乙の営業が制限されることに伴う損害等については、甲は、いかなる場合もその一切の責任を負わず、また、負担もしない。

（物件の引渡し）

- 第 5 条 甲は、前条第 1 項に定める貸付期間の初日に、原状回復した状態で当該物件を乙に引き渡すものとする。
- 2 乙と現賃借人との間で協議し「原状回復義務の承継に関する覚書」を締結し、甲の承認

を受けた場合は、当該物件の全部または一部を現状のまま引き渡すものとする。ただし、甲は協議に関する一切に関与しない。

(貸付料)

第 6 条 当該物件の貸付料は、月額金□□□□□□円（年額金□□□□□□円）とする。

2 甲は、物価の変動又は法令若しくは条例等の改廃その他の事情の変更により貸付料が不相当になったときは、前項に定める貸付料を改定することができる。

3 第 1 項の月額貸付料は、消費税及び地方消費税相当額（税率 10%）金 円を含むものとする。

(貸付料の納入方法及び期限)

第 7 条 乙は、甲の発行する納入通知書により次に定める各期間の貸付料を期限までに納入しなければならない。

期 間	納入期限
令和 9 年 4 月 1 日～令和 9 年 7 月 31 日	令和 9 年 3 月 5 日
令和 9 年 8 月 1 日～令和 9 年 11 月 30 日	令和 9 年 7 月 31 日
令和 9 年 12 月 1 日～令和 10 年 3 月 31 日	令和 9 年 11 月 30 日
令和 10 年 4 月 1 日～令和 10 年 7 月 31 日	令和 10 年 3 月 31 日
令和 10 年 8 月 1 日～令和 10 年 11 月 30 日	令和 10 年 7 月 31 日
令和 10 年 12 月 1 日～令和 11 年 3 月 31 日	令和 10 年 11 月 30 日

(遅延利息)

第 8 条 乙は、貸付料を前条に定める納入期限までに納入しなかった場合は、納入期限の翌日から納入のあった日までの期間について、堺市財産規則（昭和 39 年 3 月 30 日規則第 6 号）第 32 条第 4 項に定める遅延利息の特例として附則に定める割合により計算した金額（100 円未満の端数があるとき、又は当該金額が 1,000 円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てた金額）を遅延利息として甲に納入しなければならない。

(契約保証金)

第 9 条 本契約の契約保証金は、金□□□□□□円とする。

2 契約保証金には乙が既に納付した入札保証金全額を充当するものとする。

3 第 1 項の契約保証金は、第 18 条第 4 項及び第 23 条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

4 甲は、賃貸借期間が満了したとき、又は第 18 条第 2 項により契約を解除した場合において、乙が第 20 条に規定する原状回復義務等本契約に定める全ての義務を履行し、甲に損害がないときには、乙の請求により第 1 項に定める契約保証金を乙に返還する。ただし、貸付料の未払い、損害賠償その他乙が甲に対して負担する債務が残存する場合にあっては、契約保証金を当該債務の額に充当したうえで、その残余の額を返還する。

5 甲は、第 18 条第 1 項の規定に基づき本契約を解除したとき又は第 19 条の規定により本契約を解約したときは、第 1 項に定める契約保証金を甲に帰属するものとする。

6 第 1 項に定める契約保証金には利息を付さない。

（物件の修補請求等）

第 10 条 乙は、当該物件に契約不適合部分（「目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない部分のこと」をいう。以下同じ。）の存在を理由として、物件の修補請求、代替物の引渡請求、履行の迫完請求、貸付料の減免請求、損害賠償請求及び本契約の解除を行うことができない。ただし、乙が消費者契約法（平成 12 年 5 月 12 日法律第 61 号）第 2 条第 1 項に規定する消費者であり、かつ、当該土地の引渡しから 2 年以内に甲に通知した場合は、この限りでない。

（権利譲渡等の禁止）

第 11 条 乙は、当該物件を第三者に転貸し、若しくは賃借権を譲渡してはならない。又、賃借権を担保に供してはならない。なお、乙が時間貸駐車場として運営することは転貸にはあたらない。

2 乙は、当該物件の賃貸借の登記を請求してはならない。

（使用上の制限）

第 12 条 乙は、いかなる場合も当該物件に建築物を建築してはならない。

2 乙は、月極の駐車区画を設置してはならない。定期駐車場枠を設置する場合、本市と協議のうえ、承認を得る必要がある。

3 乙は、車庫証明を発行してはならない。

4 乙は、当該物件に自動販売機を設置してはならない。

（使用上の条件）

第 13 条 当該物件は、公園予定地及び道路予定地として管理している用地の一部であり、残りの用地については、引き続き甲で維持管理を行う。

2 駐車場に関連する工作物の整備について、関係機関と協議が必要な場合は、乙が行うこととし、駐車場を整備するための必要な経費については、すべて乙の負担とする。

3 乙は、上記整備工事に際しては、地下埋設管等既存設備を破損させることがないように、試掘等細心の現状確認を行い、乙が上記設備を破損させた場合、乙の責任と費用負担において原状回復しなければならない。

4 駐車場管理ゲートや照明、防犯カメラ、その他時間貸駐車場を運営するために必要な設備については、甲と協議の上、全て乙の負担で整備すること。また、これら設備等の保守管理・修繕・光熱水費など一切の経費は乙の負担とする。

5 乙は、時間貸駐車場の運営において、次の条件を満たさなければならない。

（1）自動料金精算機器を設置する場合、高額紙幣が利用可能な機器を設置しなければならない。

（2）満空情報を出入口部分に設置しなければならない。

（3）緊急災害時並びに駐車場に関連する工作物等が故障等により出入庫に支障が発生した場合には、駐車場管理ゲートを開放しなければならない。

（4）駐車料金等の設定については、周辺駐車場の料金と乖離しない範囲で甲に書面にて提出し、承認を得なければならない。また、駐車料金等を変更する場合は、事前に書面により甲と協議し、承認を得るものとする。

（5）乙は、当該駐車場の利用者のうち、甲の確認を受けた者には、1 時間または 5 時間の

無料措置を講ずるものとする。

- (6) 周辺道路の通行を妨げないよう、右折退場禁止である旨の掲示をすること。
 - (7) 施設整備を行う際、有料化を行うまで、青少年センター利用者が可能な限り現状通り利用できるよう、整備の進め方について配慮すること。
 - (8) 可能な限り、粉じんが発生しない処理を行うこと。
- 6 隣接地への資材搬出入等により当該地への入退出が発生することから、許可車が入退出できる対策を講じること。
- 7 乙は、当該物件の整備にあたっては、関係機関と十分に協議を行うものとする。
- 8 乙は、前項の整備に必要な工事等を実施するときは、事前に近隣住民に周知説明を行うものとする。
- 9 乙は、当該物件を次の各号に定める用途に供してはならない。
- (1) 深い基礎を要するもの等容易に原状復旧できない工作物の設置を伴う用途
 - (2) 廃棄物の保管場所、砂利、砂、残土等の堆積場その他これに類する用途
 - (3) 土壤汚染対策法第2条に規定する特定有害物質の製造、使用、処理または貯蔵の事業の用途
 - (4) 悪臭、騒音、粉塵、振動、土壤汚染など近隣環境を損なうと予想される用途
 - (5) 政治活動又は宗教活動の用途
 - (6) 法令等の規制に違反する事業等の用途
 - (7) 地域住民等の生活を著しく脅かすような用途
 - (8) 本市が適当でないと認める用途

(時間貸駐車場)

- 第14条 乙は、当該物件を時間貸駐車場として使用するときは、駐車料金の設定及び変更について、甲の承認を得なければならない。
- 2 乙は、当該物件を時間貸駐車場として使用したときは、下記内容を記載した管理状況報告書を各年度終了後、翌月末までに甲に提出するものとする。
- ・入出庫台数（月別）
 - ・売上、経費（固定費・変動費別）及び収益（月別）
- 3 甲は、前項の報告内容のうち、入出庫台数（月別）及び売上（月別）について、公表することができるものとする。
- 4 甲は、管理状況報告書とは別に、無料処理件数など詳細データ等の提供を乙に求めることができるものとする。

(物件保全義務)

- 第15条 乙は、善良な管理者としての注意をもって当該物件の維持保全に努めなければならない。
- 2 乙は、近隣住民等から苦情、要望があった場合や当該物件内の不法投棄等は自らの責任において速やかに解決をしなければならない。
- 3 乙は、当該物件が天災その他の事由によって損壊や管理の不備に起因する事故により、第三者に損害を与えた場合は、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合は、乙にその費用を求償することができる。
- 4 乙は、当該物件の現状を変更するとき又は簡易な工作物を設置するときは、事前に甲に工事図面等を提出し、甲の承認を受けなければならない。

- 5 乙は、当該物件の現状有姿で引渡しを受けたアスファルトやフェンス等について、乙の負担において駐車場の運営に支障がでないよう維持管理を行うものとする。

(実地調査等)

第16条 甲は次の各号に該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることが出来る。この場合において、乙は、調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第3条第2項又は第3項に定める使用してはならない用途等に関して、甲が必要と認めるとき
- (2) 第6条に定める貸付料の納付がないとき
- (3) 第11条から第13条まで又は第15条に定める義務に違反したとき
- (4) その他甲が必要と認めるとき

(違約金)

第17条 乙は、第3条、第11条から第14条まで又は第16条に規定する義務に違反したときは、第6条第1項の貸付料の3か月分に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

(契約の解除)

第18条 甲は、次の各号のいずれかに該当した場合は、催告その他何らの手続を用いずに本契約を解除することができる。

- (1) 乙が貸付料を3か月以上滞納したとき。
 - (2) 乙が本契約に定める義務に違反したとき。
 - (3) 乙が使用上の義務違反、不法行為を行ったとき。
 - (4) 乙が貸付の期間の初日から3か月を経過してもなお第3条第1項に定める指定用途に供せず、又はその用途に供した後、その用途を廃止したとき。
 - (5) 乙が銀行取引の停止又は破産、民事再生、会社更生等の申立てをするか、若しくは受けたとき。
 - (6) 乙が本市の暴力団排除に関する諸規定に抵触する行為を行ったとき。
- 2 甲は、当該物件を国又は公共団体において公用、公共用又は公益事業の用に供するため必要が生じたときは、地方自治法（昭和22年4月17日法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき、本契約を解除することができる。
- 3 甲は、第1項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償ないし補償を要しない。
- 4 乙は、甲が第1項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(中途解約)

第19条 乙は、本契約の期間満了前に解約しようとするときは、甲に対し毎年4月1日から9月30日までに書面で協議を申し出なければならない。

- 2 前項の解約日は甲において解約することを決定した日から起算して5か月を経過する日の属する月の末日とする。
- 3 甲は、前項の規定により本契約を解約した場合であっても、既納の貸付料は返還しな

い。

（原状回復の義務）

第 20 条 乙は、第 4 条に規定する貸付の期間が満了するときは満了する日までに、甲が第 18 条第 1 項及び第 2 項の規定により本契約を解除したときは甲の指定する期日までに、前条の規定により本契約を解約したときは前条第 2 項の規定により定めた解約の日までに、自己の負担において、当該物件を原状に回復し、甲の検査を受けて、返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復する必要があると認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 甲は、前項の規定により当該物件を返還する場合において、乙が原状に回復して返還しないときは、乙に代わって原状に回復することができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

（原状回復の義務の承継）

第 21 条 乙は、第 5 条第 2 項の定めにより、甲の承認を得て当該物件の全部または一部を現状のまま引渡しを行った場合、原状に回復する義務を現賃借人から継承する。

（有益費等の支出及び請求権の放棄）

第 22 条 貸付期間中における必要費及び有益費は、すべて乙の負担とする。

2 乙は、貸付期間満了、甲が第 18 条第 1 項または第 2 項の規定による本契約の解除もしくは第 19 条の規定による本契約の解除となった場合において、当該物件を返還するときに、必要費及び有益費が現存している場合であっても、甲に対しその償還請求をすることができない。

（損害賠償）

第 23 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

（法令の遵守）

第 24 条 甲乙両者は、本契約に定めるもののほか、堺市財産規則その他法令に定める事項を誠実に遵守しなければならない。

（契約の費用）

第 25 条 本契約に要する一切の費用は、すべて乙の負担とする。

（近隣住民等への配慮）

第 26 条 乙は、物件引渡し以後においては、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとし、紛争が生じた場合は乙の責任において解決するものとする。

2 乙は、当該物件引渡し以後において、近隣住民その他第三者に配慮し、雑草等処理及び維持・管理を適切に行うものとし、その場合に生じた費用は、乙が支払うものとする。

3 甲からの改善要請後も乙が改善に応じない場合は、こども育成課が主催する全ての入札に対し、乙は 1 年間参加できないものとする。

(管轄裁判所)

第 27 条 本契約に関する管轄裁判所は、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(特記事項)

第 28 条 乙は、添付の物件調書（別紙）記載の内容を了承したうえ借受けるものとする。

(疑義の決定)

第 29 条 本契約に関し疑義のある事項又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定する。

上記の契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

「甲」 住所 堺市堺区南瓦町 3 番 1 号
氏名 堺 市
代表者 堺市長 永 藤 英 機 印
登録番号 T3000020271403

「乙」 住所
氏名 印

【物件調書】

物件番号	1		最低月額貸付料		381,000 円	
所在地番	堺区錦之町西二丁 28, 29 の内, 30, 35-1 の内, 35-2 の内					
貸付面積	2,529.22 ㎡					
貸付期間	令和9年4月1日から令和11年3月31日まで（最長令和14年3月31日まで）					
指定用途	平面駐車場（普通自動車の24時間貸無人駐車場）					
道 路 の 状 況	北側：府道大堀堺線 西側：市道錦出島線					
	私道負担	なし				
法令等の 制 限	都市計画 区 域	市街化区域				
	用途地域	近隣商業地域 （一部準工業地域）	建蔽率	80% （60%）	容積率	300% （200%）
	そ の 他					
供給処理 施 設 の 状 況	項 目	利用可能な施設	配管等の状況	照 会 先		電話番号
	電 気	関西電力㈱	物件敷地内 に電柱なし	関西電力送配電㈱ フリーコール（電気設備）		0800 777-3081
	ガ ス	都市ガス	物件敷地内 に配管無し	大阪ガス㈱		072 238-2428
	上 水 道	市営水道	物件敷地内 に配管無し	上下水道局サービス管理部 給排水設備課		072 250-8945
	下 水 道	公共下水道 （分流式）	物件敷地内 に合流柵有 り	上下水道局下水道管路部 下水道管理課		072 250-9116
交通機関	鉄 道	阪堺線 綾ノ町駅から北西約 200m				
	バ ス	南海バス 綾の町電停前バス停から北西 100m				

特記事項	①建築物の建築はできません。建蔽率、容積率は、用途地域の説明用に参考のため記載しています。 ②都市計画道路事業用地の一部であるため、隣接する本市の管理用地の維持管理に支障がないよう配慮してください。なお当該物件と隣接する本市の管理用地の境界には、本市で立入防止フェンスを設置しています。 ③駐車場に関連する工作物の整備工事は賃借人の負担になります。物件の現状を変更する場合や駐車場管理等のために必要な機器や看板の設置等をする場合、本市に工事図面等を提出し、本市の承認を受ける必要があります。 ④駐車場出入口の変更は認めません。現状の出入口を活用してください。 ⑤本物件には地下部に防火水槽が設置されていることから、この利用（点検等）に支障のないようにしてください。 ⑥本物件の隣接地内に青少年センター利用者及び、地域防犯の用途に供するため、街灯（照明）等が設置されています。街灯（照明）等の電気代は賃借人の負担になります。 ⑦物件調書は調査内容を列挙した資料であり、あらゆる場合を想定しているものではありません。物件調書の記載内容と現状とに差異がある場合は、現状を優先します。
------	---