

自転車賑わい拠点事業 民間活用施設の貸付に関する契約書（案）

自転車賑わい拠点事業に関して、賃貸人 堺市（以下「甲」という。）と賃借人 代表法人●●（以下「乙」という。）は、民間活用施設につき、これを民間活用施設管理運営事業（以下「本事業」という。）に供するため、次の条項により、公有財産の定期建物賃貸借契約として、民間活用施設の貸付に関する契約（以下「本貸付契約」という。）を締結する。

また、本貸付契約書に別段の定めがある場合を除き、本貸付契約書中に使用する用語の定義は、甲と●●、●●及び●●を構成員とし、●●を代表法人とするグループとの間で、自転車賑わい拠点事業に関し締結された令和 6 年●月●日付基本的事項に関する協定（以下「基本的事項協定」という。）において定められた用語の定義により、基本的事項協定に定義がないものについては、募集要項等（本貸付契約書を除く。）において定められた定義による。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（民間活用施設の表示）

第 2 条 甲は、甲が道路法第 3 2 条の占有許可を受けた次表「本件敷地の表示」に掲げる土地（以下「本件敷地」という。）上の甲の所有する次表「民間活用施設の表示」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。

【民間活用施設の表示】

物件の表示	区分	床面積(㎡)	摘要
堺市		●●●. ●●	

【本件敷地の表示】

区分	所在及び地番	地目	地積
道路区域			㎡
—			㎡

ただし、別紙 1 記載の地積測量図において赤線で囲まれた範囲の土地。

（使用の目的及び制限）

第 3 条 乙は、当該物件について、本事業を実施することを使用目的として使用しなければならない。本事業内容は、別紙 2 のとおりである。

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。

4 乙は本事業の範囲で、基本的事項協定、本貸付契約及び業務水準に基づく甲に対する責任を負う。

(貸付期間)

第4条 本貸付契約の貸付期間は、令和 年 月 日から令和19年3月31日までとする。

- 2 本貸付契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新はない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本貸付契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を再契約することができる。
- 3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6ヵ月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- 4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6ヵ月を経過した日に賃貸借は終了する。

(貸付料)

第5条 当該物件の貸付料は、月額金 円（年額金 円）とする。

- 2 甲と乙は、本貸付契約の貸付料は貸付期間中改定せず、本貸付契約には借地借家法第32条の規定を適用しない。
- 3 前項にかかわらず、契約日から4年を経過したときは、甲又は乙は、契約日から5年経過後以降の貸付料の改定について協議の申し入れをすることができ、申入れがあった甲又は乙は、協議に応じなければならない。
- 4 第2項にかかわらず、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、第1項に定める貸付料を改定することができる。
- 5 第1項の貸付料は、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。
- 6 貸付期間の初日が月の日の初日でないとき、又は貸付期間の満了日が月の末日でないときの賃料は暦日を用いた日割計算により算定する（1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。）。

(貸付料の納入方法及び期限)

第6条 乙は、前条に定める貸付料を、次の各号に定める区分に従い、甲の発行する納入通知書により3か月分をまとめて先払い納入しなければならない。

- (1) 1回目の支払 民間活用施設の内装工事の着工日の前日まで
- (2) 2回目以降の支払 毎年3月末、6月末、9月末、12月末

2 支払期日が金融機関の休業日に当たる場合は、直前の営業日を支払期日とする。

(遅延利息)

第7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8条 乙は、本貸付契約締結と同時に契約保証金として賃付料月額3ヵ月分を甲に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第16条第3項及び第17条第3項に規定する損害賠償の

予定又はその一部と解釈しない。

- 3 甲は、事由の如何を問わず、乙が第19条に規定する原状回復義務等本貸付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。
- 4 第1項に定める契約保証金には利息を付さない。
- 5 甲は、乙が甲に対する金銭債務を履行しないときは、乙に対する何らの催告なく、いつでも契約保証金から充当することができる。この場合、乙は、甲から請求があるときは直ちに、充当による不足額を甲に支払わなければならない。なお、乙は甲に対し、甲に対する債務について契約保証金から充当することを請求することはできない。
- 6 乙は、当該物件の使用状況又は経済情勢の変動等により、契約保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額になったときは、甲の請求により、相当な金額になるまでの差額を甲に追加預託する。
- 7 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ずに、契約保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質入れし若しくは譲渡担保等の担保設定等の一切の処分をしてはならない。

（物件の引渡し）

- 第9条 甲は、第4条に定める貸付期間の初日に当該物件を乙に引き渡ししたものとする。
- 2 乙は、前項本文の当該物件の引渡し後速やかに、当該物件の内装、設備、什器・備品の設置等の工事、及び敷地の整備工事に着手するものとし、自転車拠点施設の供用開始日と同日に当該物件も供用開始できるよう同工事を完了するものとする。
 - 3 甲が第1項に従い当該物件を引き渡したにもかかわらず、乙が乙の責めに帰すべき事由がないにもかかわらず、令和9年3月●日までに本件内装等工事を完了することができないことを証明したときは、甲乙協議のうえ、その完了時期を合理的な時期に変更し、あわせて貸付期間を変更する。

（当該物件の供用、運営及び維持管理等）

- 第10条 乙は、業務水準に従い、当該物件の内装、設備、什器・備品の設置等の工事、及び敷地の整備工事によって乙が設置する施設（以下「内装等施設」という。）及び当該物件を道路法他関係法令等、及び占用許可の許可条件を遵守し、善良な管理者の注意をもって、供用、運営、及び維持管理しなければならない。
- 2 乙は、当該物件の供用、運営、及び維持管理について、甲が事前承諾した事業計画（別紙3）を遵守しなければならない。なお、甲又は乙は、事業計画の変更について協議を申し入れることができ、甲又は乙は、申入れがあったときは、協議に応じなければならない。
 - 3 乙は、当該物件の名称を示す看板を乙の責任と費用負担で設置することができるが、看板を設置する場合、本件敷地の周辺の自転車拠点施設及び事業用地全体との調和や景観に配慮した内容とし、甲に対し、事前に設置計画図等を提出し、当該看板の設置に関して甲の承諾を得なければならない。
 - 4 前3項の規定による供用、運営、及び維持管理に要する費用は、すべて乙の負担とする。

（物件の修補請求等）

- 第11条 当該物件に契約不適合部分（「道路法等関係法令等に違反する部分及び占用許可の許可条件に違反する部分を含め当該物件の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。）が存在することを理由として、

当該物件の供用、運営、及び維持管理を要求水準、関係法令等、及び占用許可の許可条件その他の甲乙間の合意に従って履行するに当たり支障となるいかなる事情があることが判明しても、甲は乙に対し、一切の責任を負わず、乙は甲に対し、契約保証金の減額、貸付料の減額、契約不適合の修補請求、代替物の引渡請求、履行の追完請求、貸付料の減免請求、損害賠償請求、基本的事項協定又は本貸付契約の全部又は一部の解除、解約、取消し及び無効主張、並びに、業務水準の変更の請求を行うことはできない。

（権利譲渡等の禁止）

第12条 乙は、当該物件の全部又は一部を第三者に転貸し、若しくは本賃借権を譲渡してはならない。

2 乙は、第三者に対して、本賃借権等の全部又は一部につき、譲渡や担保設定等一切の処分をしてはならない。

（当該物件の転貸の条件）

第12条の2 第12条第1項にかかわらず、乙は、協力法人等と締結予定の賃貸借契約書等を添付して事前に甲に届け出てその承諾を得たときは、当該物件の全部又は一部を協力法人等に転貸することができる。ただし、協力法人等から第三者へのさらなる転貸や賃借権の譲渡等は一切認めない。

2 乙は、前項の協力法人等をして、業務水準、道路法第32条及び河川法第24条の占用許可の条件、及び関係法令等を遵守させなければならない。

3 乙は、第1項に基づき協力法人等に対し当該物件の全部又は一部を転貸する場合、協力法人等との間で、転貸借契約期間は本貸付契約終了日までに終了するものとし、かつ、当該物件の平面図を使用して転貸範囲を特定したうえで、それらを内容とする借地借家法（平成30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しなければならない。

4 乙は、前項の協力法人等に対し、前項の定期建物賃貸借契約を締結する前にあらかじめ、借地借家法第38条第3項の書面を交付してする説明をしたうえで、当該書面に当該説明を受けたことを証する旨を記載した前項の協力法人等の記名捺印ある書面を当該協力法人等から受領しなければならない。

5 乙は、第1項に基づき甲から事前の承諾を得て協力法人等に対し当該物件の全部又は一部を転貸する契約をしたときは、甲に対し、乙及び協力法人等連名の原本と相違ない旨の認証文言を付した第3項記載の定期建物賃貸借契約書の写しと第4項記載の乙が受領した借地借家法第38条第3項の書面の写しを提出しなければならない。

6 前各項に基づき、乙が協力法人等と転貸借契約を締結する場合には、乙は、協力法人等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、その他基本的事項協定第17条第6項各号を準用したときに、これらのいずれかに該当したときは、乙と協力法人等とで締結する転貸借契約を解除できる特約事項を協力法人等と締結予定の転貸借契約書に付さなければならない。

（使用上の制限）

第13条 乙は、甲の書面による承諾なく、当該物件の増築、又は改築をしてはならない他、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

(1) 本件敷地に当該物件以外の建物その他の構築物を築造すること。

(2) 当該物件についての業務水準に従った状態を変更すること。

(3) 前2号の他、業務水準を下回る内容又は業務や行為を行うこと。

2 乙は、当該物件の使用に関して甲が特に指示した事項については、これを遵守しなければならない。

(物件保全義務)

第14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、当該物件が天災その他の事由によって損壊し、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。

(修繕等)

第15条 乙は、当該物件の引き渡しを受けた後に、当該物件について修繕又は保存行為（以下「修繕等」という。）を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において修繕等を行うものとする。

ただし、乙の責めに帰すべき事由により修繕等の必要が生じた場合は、その修繕等に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき甲において修繕等を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。
- 3 乙は、修繕等を要する箇所の存在を理由として損害賠償の請求をすることができず、乙の使用収益が制限されない場合においては、貸付料は減額されない。
- 4 乙は、第1項の規定に基づき甲において修繕等を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。

(本貸付契約の違反等に対する違約金)

第16条 甲は、乙が本貸付契約の規定その他の業務水準、占用許可の許可条件、又は関係法令等に違反したときは、乙に対し、業務水準に従った状態を回復し、違反状態を除去等するよう請求することができる。

- 2 乙は、前項の甲の請求において甲が定めた相当期間を経過しても業務水準に従った状態を回復等しないときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、甲に対し、違約金として、月額貸付料（第5条第3項又は第4項に基づき貸付料が改定された場合は改定後の月額貸付料とする。）の3か月相当額を支払わなければならない。
- 3 第1項の場合、甲に生じた損害の額が前項の違約金の額を超えるときは、その超過分につき、甲は、乙に対し、損害賠償を請求することができる。
- 4 第2項に定める違約金は、第17条3項に規定する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17条 甲は、乙が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貸付契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 乙が貸付料を3か月分以上滞納したとき。
- (2) 乙が本貸付契約に定める義務に違反したとき。
- (3) 乙が不法行為を行ったとき。
- (4) 自転車拠点施設管理運営業務（指定管理者実施業務）の指定の取り消しが行われたとき。
- (5) 基本的事項協定第14条第1項各号の事由を準用したときに、これらのいずれかに該当するとき。
- (6) 基本的事項協定第16条第1項各号を準用したときに、これらのいずれかに該当するとき。
- (7) 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、その他基本的事項協定第17条第6項各号を準用したときに、これらのいずれかに該当するとき。

(8) 乙が、前各号のほか、堺市契約規則（昭和 50 年規則第 27 号）第 43 条各号のいずれかに該当したとき。

(9) 当該物件の修繕又は保存行為に過分の費用を要するとき。

2 甲は、第 1 項の規定により本契約を解除した場合（但し、第 1 項第 4 号の取り消しが乙の責めに帰すべき事由がない場合を除く）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。

3 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。

（占有許可の取り消し等）

第 18 条 本貸付契約の締結後、本件敷地に係る道路法第 32 条に基づく占有許可が、道路法第 71 条第 1 項に基づき取り消され、その効力が停止され、その条件が変更され、若しくは本件敷地のうち道路区域たる部分に関する道路法第 71 条第 1 項に規定する処分がされた場合、又は上記占有許可が更新されなかった場合は、基本的事項協定第 12 条第 2 項に「本事業」とあるのを「民間活用施設の管理運営事業」と読み替えて、同条第 2 項から第 5 項を準用する。

2 本貸付契約の締結後、法令変更又は不可抗力により本貸付契約の業務水準どおりの継続が不能となった場合、又は本貸付契約の業務水準どおりの継続に過分の費用を要する場合、基本的事項協定第 11 条第 2 項、第 3 項及び第 4 項本文を準用する。

3 甲は、貸付期間中に、国、甲その他公共団体において、当該物件の全部又は一部を公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項に基づき、本貸付契約の全部又は一部を解除することができる。この場合、乙が被った損失の補償については、基本的事項協定第 12 条第 4 項を準用する。

（原状回復の義務）

第 19 条 事由の如何を問わず、本事業の全部又は一部が終了したとき、又は本貸付契約の全部若しくは一部が解除されたときは、乙は、本事業の全部又は一部が終了する日まで又は解除の日までに、乙の負担により、内装等施設をすべて解体撤去して、当該物件の全部又は一部を原状（公共施設についてはスケルトン、本件敷地については更地、以下、本条において同様。）に回復したうえで、甲に返還しなければならない。ただし、甲が当該物件の全部又は一部を原状に回復させる必要がないと認めたときは、この限りでない。

2 乙は、前項の原状回復について、貸付期間満了の日の 1 年前から甲と協議を行い、その内容や方法、スケジュール等事業用地の返還に必要な事項を、書面により甲に申請し、承諾を得なければならない。

3 乙が第 1 項本文に反して当該物件の全部又は一部の原状回復をしないときは、甲は、乙に代わり、当該物件の全部又は一部の原状回復を行うことができるものとする。

4 第 18 条第 1 項で準用する基本的事項協定第 12 条第 4 項に該当する場合を除き、乙が第 1 項本文の原状回復をしないときは、乙は、甲に対し、その原状回復に必要な費用相当額及び乙が原状回復義務を履行しないことによって甲が被る損害につき賠償しなければならない。

5 第 18 条第 1 項で準用する基本的事項協定第 12 条第 4 項に該当する場合、第 1 項の原状回復に必要な費用相当額は、乙に通常生ずべき費用として、第 18 条第 1 項で準用する基本的事項協定第 12 条第 4 項を準用する。

6 第 1 項本文の場合、乙は、甲に対し、当該物件に乙が権限により設置、据付及び付属等させた乙の所有物を買取るべきことを請求することはできない。

7 第 1 項ただし書きの場合、乙は、甲に対し、甲が当該物件のうち原状に回復させる必要がないと認めた部分に存する内装等施設を無償で譲渡してその所有権を甲に移転するとともに、甲は、これを譲り受けるものとし、甲又は甲が指定する者が本

事業を継続するときは、乙は本事業継続のために必要な引継ぎを行うものとする。

（有益費等の支出及び請求権の放棄）

第20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、乙が公共施設等に投じた必要費及び有益費があっても、時期、事由及び名目の如何を問わず、甲に対しその償還請求をすることができない。

（法令の遵守）

第21条 甲及び乙は、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22条 本貸付契約に要する一切の費用は、すべて乙の負担とする。

（本貸付契約の規定と基本的事項協定の規定の適用関係）

第23条 本貸付契約の規定は、基本的事項協定の他基本的事項協定第23条第1項の書類等に記載の事項に優先して適用されるものとする。

2 本貸付契約に規定のない事項については、基本的事項協定の規定が、その性質が本貸付契約の規定に反しない限り、基本的事項協定の規定の性質に応じて適用又は準用されるものとする。

（本貸付契約の有効期間）

第24条 本貸付契約の有効期間は、契約締結日から本貸付契約に基づく甲及び乙のすべての債務の履行が完了する日までとする。

（近隣住民等への配慮）

第25条 乙は、当該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に留意するものとし、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。

（天災等による当該物件供用の休止等）

第26条 甲は、天災その他やむを得ない事由により当該物件の全部又は一部を利用させることができないと認めるときは、その旨を乙に通知し、当該物件の全部又は一部の供用を休止させることができる。

2 乙は、予期することができない事由により当該物件の全部又は一部を利用させることができないと認めるときは、甲の承認を得て当該物件の全部又は一部の供用を休止することができる。

3 前2項に規定する供用の休止により生じる損失その他経費の負担は、甲乙協議の上、定める。

（管轄裁判所）

第27条 本貸付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。

（疑義の決定）

第28条 本貸付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、本貸付契約書2通を作成し、甲乙記名押印のう

え、甲と乙は各自その原本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

「乙」	代表法人	
	住所	
	名称	
	代表者	印

(別紙 1) 地籍測量図を添付

(別紙 2)

自転車賑わい拠点事業募集要項に添付の別紙 1 「民間活用施設の管理運営事業」を参照のこと。

(別紙 3) 事業計画書

※市の承認を受けた民間活用施設の管理運営にかかる事業計画書を添付する。