

土地一時使用賃貸借契約書(案)

貸付人 練馬区(以下「甲」という)と借受人_____ (以下「乙」という)とは、
つぎの条項により土地一時使用賃貸借契約を締結する。

(総則)

第1条 甲および乙は、この契約書に基づき、日本国の法令を遵守し、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(貸付物件)

第2条 甲は、その所有するつぎの公有財産土地(以下「本物件」という。)を乙に賃貸する。

所在地 練馬区石神井町三丁目30番26号の一部

貸付箇所 別紙のとおり

貸付面積 493㎡

(本物件の用途等)

第3条 乙は、有料時間貸駐車場の設置場所の用途(以下「指定用途」という。)に自ら使用し、その他の用途には使用しないものとする。

2 乙は、本物件を指定用途に使用するに当たっては、本契約書、練馬区石神井庁舎駐車場貸付先事業者募集要項および事業計画書の内容を遵守しなければならない。

(貸付の条件)

第4条 乙は、自らの責任と負担において有料時間貸駐車場の設計、整備、運営および維持管理・修繕等を行うものとする。

2 乙は、有料時間貸駐車場の運営等に必要な電源は直接引き込むこと。また、設備の運転に必要な光熱水費は電気使用料のみとするが、あらかじめ甲の承諾を受けた場合は、この限りではない。なお、光熱水費は、その全額を乙の負担とする。

(貸付期間)

第5条 貸付期間は令和6年12月14日から令和9年12月13日までとする。

2 乙が駐車場設備の設置および撤去に要する期間は第1項に規定する貸付期間に含めるものとする。

(契約更新)

第6条 前条に定める期間満了時、本物件の管理内容について、引き続き貸し付けることが妥当であると甲が判断したときは、甲乙協議の上、更新できる場合がある。

(貸付料)

第7条 本物件の貸付料は、月額金_____ (税込)とする。

2 取引に係る消費税および地方消費税(以下「消費税等」という。)の額は、消費税法(昭和

63年法律第108号)および地方税法(昭和25年法律226号)の規定により算出するものとする。

- 3 途中で契約解除し賃貸借期間が一月に満たない月の賃料については、日割り計算による額とし、その額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

(貸付料の支払方法)

第8条 乙は、前条の貸付料を年度ごとにその年度の月額合計額を一括で支払うこととし、甲は納入通知書を作成して乙に送付するものとする。

- 2 乙は、貸付料を甲が指定する期日までに甲の指定する口座に振込むものとする。この場合において、支払いに要する振込み手数料等の費用は、乙の負担とする。

(貸付料の改定)

第9条 甲および乙は災害などやむを得ない理由があると認めるとき、公租公課その他の負担の増減や経済事情の変動により近傍の土地の賃料に比較して不相当となったときは、相手方に対して貸付料の改定を申し入れることができるものとする。

- 2 甲または乙が前項の規定に基づき、相手方に対して貸付料の改定を申し入れたときは、甲乙協議の上、その額を決定する。

(延滞金)

第10条 第8条第2項の支払期限を遅延し、かつ督促状の指定期限までに貸付料の納付がないときは、当該貸付料の金額に、その納付期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、その金額に年14.6パーセント(督促状に指定する期限までの期間については、年7.3パーセント)の割合(当該年の前年に租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第93条第2項の規定により告示された割合に年1パーセントの割合を加算した割合(以下「特例基準割合」という。))が年7.3パーセントの割合に満たない場合には、その年(以下「特例基準割合適用年」という。)中においては、年14.6パーセントの割合にあつては当該特例基準割合適用年における特例基準割合に年7.3パーセントの割合を加算した割合とし、年7.3パーセントの割合にあつては当該特例基準割合に年1パーセントの割合を加算した割合(当該加算した割合が年7.3パーセントの割合を超える場合には、年7.3パーセントの割合)とする。)を乗じて計算した金額に相当する延滞金額を加算して納付しなければならない(延滞金の確定金額に1円未満の端数があるとき、またはその全額が1円未満であるときは、その端数金額またはその全額を切り捨てるものとする。)

(充当の順序)

第11条 乙が貸付料および延滞金を納入すべき場合において、乙が納入した金額が貸付料および延滞金の合計額に満たないときは、延滞金から充当する。

(預託金)

第12条 甲は、本契約について、権利金や保証金等の預託金は徴収しない。

(契約不適合責任)

第13条 乙は、この契約締結後、民法以外の法律に特別の定めがあるものを除くほか、本物件に数

量の不足その他の隠れた瑕疵を発見しても、貸付料の減免および損害賠償等の請求をすることができない。

- 2 乙は、本物件が、その責に帰することができない事由により滅失または毀損した場合は、当該滅失または毀損した部分につき、甲の認める金額の貸付料の減免を請求することができる。

(維持保全義務)

第14条 乙は、本物件を善良な管理者の注意をもって維持保全に努めなければならない。

- 2 乙は、本物件の全部または一部が滅失または毀損した場合は、直ちにその状況を報告しなければならない。

(維持補修)

第15条 甲は、本物件の維持補修の責を負わない。

- 2 本物件の維持補修その他の行為をするために支出する経費は、すべて乙の負担とする。

(賃借人の義務)

第16条 乙は、本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年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

- 2 乙は、本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年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。
- 3 乙は、本物件を善良な管理者の注意をもって使用する義務を負う。
- 4 乙は、関わる総ての事項について責に任ずるものとし、甲は、一切の責を負わないものとする。
- 5 甲が、本物件の管理上必要な事項を乙に通知した場合、乙はその事項を遵守しなければならない。
- 6 乙は、本物件の使用に当たっては、近隣と調和の取れた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない。

(権利譲渡等の禁止等)

第17条 乙は、つぎに掲げる行為を行ってはならない。

本物件を転貸し、または本物件の賃借権を譲渡すること。

本物件の形質を変改すること。

本物件および本物件に設置した工作物を第3条の目的以外に使用すること。

本物件に建物を設置すること。

本物件に設置した工作物に係る所有権を登記すること。

本物件に設置した工作物に係る占有名義を変更すること。

(一括委任または一括下請負の禁止)

第18条 乙は、契約の履行の全部または主たる部分を一括して第三者に委任し、または請け負わせ

てはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を受けた場合は、この限りでない。

(資料の提出等)

第19条 乙は、毎月1回、つぎの各号に掲げる資料を電子または書面で甲に提出するものとする。

事故等のトラブル

無料出庫台数(日別)

入出庫台数(日別)

稼働率(時間帯別)

駐車時間ごとの出庫台数

本物件の利用料金収入、経費および収益

駐車料金別集計表(日別)

その他の駐車場の利用状況および管理運営状況等に関する資料

- 2 甲は、本物件について随時利用状況および管理運営状況等を実地に調査し、乙に対し報告または資料の提出を求めることができる。
- 3 甲は、乙が提出した報告に疑義のあるときは、自ら調査し、乙に対し詳細な報告を求め、または是正のために必要な措置を講ずることができるものとする。
- 4 乙は、正当な理由がなく報告の提出を怠り、実地調査を拒み、妨げてはならない。
- 5 乙は、駐車場の利用状況、管理運営状況等を記載した事業報告書を作成し、各年度終了後速やかに甲に提出するものとする。なお、甲はこの事業報告書を公表できるものとするが、公表にあたっては、事前に甲乙協議の上公表内容を決定するものとする。
- 6 乙は、練馬区情報公開条例(平成13年条例第61号)に基づく開示請求または区議会等からの要請を受けた場合は、甲に協力するよう努めなければならない。

(維持管理)

第20条 乙は、契約期間中は、つぎの事項を遵守しなければならない。

売上金の回収、釣銭の補充などの金銭管理を適切に行い、トラブルの防止に努めること。

駐車場機器が故障したときは、直ちに修理等の対応を行うこと。

駐車場機器の設置者(管理責任者)の氏名、住所、電話番号を記入したステッカー等を貼付し、故障や釣銭切れが発生した場合の連絡先を利用者に明示すること。

(違約金)

第21条 乙は、第5条に定める期間中に、つぎの各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

第16条に定める義務に違反した場合は貸付料の1年分に相当する額

第3条および第17条に定めた事項に違反した場合は貸付料の1年分に相当する額の3倍の額

2 前項に定める違約金は、第 27 条に定める損害賠償額の予定またはその一部と解釈しないものとする。

(契約の解除)

第22条 甲は、つぎ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。

乙が、この契約に定める義務を履行しないとき。

国、地方公共団体その他公共団体において、公用または公共用に供するため本物件を必要とするとき。

乙の発行した手形・小切手が不渡りになったとき、または銀行取引停止処分を受けたとき。

乙が、差押、仮差押、仮処分、競売、保全処分、滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。

乙が、破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、もしくは申立てをしたとき。

甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。

乙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき。

乙が、主務官庁から営業禁止または営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、または事実上営業を停止したとき。

乙の資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、または合併を行うこと等により、甲が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。

本物件および本物件が所在する隣接の施設の行政財産としての用途または目的を乙が妨げると認めたとき。

前各号に準ずる事由により、甲が契約を継続しがたいと認めたとき。

(談合その他不正行為に係る解除)

第23条 甲は、乙が本契約に関して、つぎの各号のいずれかに該当したときは、契約を解除することができるものとし、このため乙に損害が生じても、甲は、その責を負わないものとする。

公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 7 条第 1 項もしくは第 2 項（第 8 条の 2 第 2 項および第 20 条第 2 項において準用する場合を含む。）第 8 条の 2 第 1 項もしくは第 3 項、第 17 条の 2 または第 20 条第 1 項の規定による命令（以下「排除措置命令」という。）を行い、当該排除措置命令が確定したとき。

公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（同条第 2 項および第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。

公正取引委員会が、乙に独占的状态があったとして、独占禁止法第 65 条または第 67 条の規定による審決（独占禁止法第 67 条第 2 項の規定による該当する事実がなかったと認められる場合の審決を除く。）を行い、当該審決が確定したとき（独占禁止法第 77 条第 1 項の規定により、

当該審決の取消しの訴えが提起されたときを除く。)

乙が、公正取引委員会が乙に独占的状态があったとして行った審決に対し、独占禁止法第77条第1項の規定により当該審決の取消しの訴えを提起し、その訴えについて請求棄却または訴え却下の判決が確定したとき。

乙(法人にあっては、その役員または使用人を含む。)の刑法(明治40年法律第45号)第96条の3または独占禁止法第89条第1項もしくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

乙(法人にあっては、その役員または使用人を含む。)の刑法第198条の規定による刑が確定したとき。

- 2 乙が共同企業体である場合における前項の規定については、その代表者または構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。

(暴力団等排除に係る解除)

第24条 甲は、乙がつぎの各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

法人等(法人または団体もしくは個人をいう。以下同じ。)の役員等(法人にあっては非常勤を含む役員および支配人ならびに営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者および理事等、個人にあってはその者および支店または営業所を代表する者をいう。以下同じ。)に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年法律第77号。以下「暴対法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)または暴力団員ではないが暴対法第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者(以下「暴力団関係者」という。)がいると認められるとき。

暴力団員または暴力団関係者(以下「暴力団員等」という。)がその法人等の経営または運営に実質的に関与していると認められるとき。

法人等の役員等または使用人が、暴力団の威力もしくは暴力団員等または暴力団員等が経営もしくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。

法人等の役員等または使用人が、暴力団もしくは暴力団員等または暴力団員等が経営もしくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、または便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、または関与していると認められるとき。

法人等の役員等または使用人が、暴力団または暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

法人等の役員等または使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。

(原状回復)

第25条 乙は、第5条および第6条に規定する貸付期間が満了したとき、または前3条の規定によ

り契約が解除されたときは、甲の指定する日までに、本物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。

ただし、第5条に規定する貸付期間が満了したとき、および第22条第2号の規定により契約が解除された場合は、甲が承認した物以外を撤去することで可とし、その他の場合においても、甲が原状に回復する必要がないと認めるときは、この限りでない。

(貸付金の返還)

第26条 甲は、第22条の規定により契約を解除した場合は、既納の貸付料は返還しない。ただし第22条第2号の規定による場合は、甲乙協議の上決定する。

(損害賠償等)

第27条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために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。

(有益費等の請求権の放棄)

第28条 乙は、第5条に規定する貸付期間が満了したとき、または第22条から第24条までの規定により契約が解除されたときにおいて、本物件に投じた有益費、必要費およびその他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

(注意義務)

第29条 乙は、利用者が安心して利用することができるよう時間貸駐車場の設置、管理に関し、善良な管理者の注意をもって、これを行わなければならない。

(住所変更等の届出)

第30条 乙は、その住所または氏名（法人にあっては、所在地、名称または代表者の氏名）に変更があったときは、速やかに書面にて甲に届け出なければならない。

(契約の費用)

第31条 この契約の締結および履行に関して必要な費用は、全て乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第32条 この契約に関して疑義が生じたとき、またはこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

(管轄裁判所)

第33条 甲および乙は、本契約に関して生ずる一切の紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(事業計画書に記載した内容の変更)

第34条 乙は公共的駐車場を運営するにあたり、貸付期間中に事業計画書に記載した内容を変更する必要がある場合は、甲に協議し、その承認を得なければならない。

(協議事項)

第35条 本契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき、または本契約に定めのない事項につい

では、甲乙協議の上、定めるものとする。

甲と乙とは、本書2通を作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

令和 年 月 日

貸付人(甲) 練馬区
練馬区長 前川 燿 男

事業人(乙)

