

土地・建物の貸付契約書（案）

練馬区（以下「甲」という。）と社会福祉法人練馬区社会福祉事業団（以下「乙」という。）は、第1条に規定する施設に関し、施設運営に係る基本協定書（案）（以下「基本協定」という。）第2条の規定に基づき、甲乙間においてつぎの条項により土地・建物の貸付契約を締結する。

（貸付物件等）

第1条 甲は、別表1に掲げる施設（以下「施設」という。）を乙に無償で貸し付けるものとする。

2 前項の施設には、建物のほか、建物に付帯する設備、土地およびその上に存するフェンス、塀、門扉、舗装、通路、駐車場施設、排水施設、外灯、立木、植栽その他一切の造作物を含むものとする。ただし、別表1に掲げる土地のうち、甲がこの契約の締結以前より他の者に認めていたPHS無線基地局、電柱、防火水槽、水利標識、道路台帳三角点および街区三角点の設置に関しては、当該部分を除くものとする。

3 前項のただし書きの規定により、甲がこの契約の締結以前より他の者に認めていたPHS無線基地局、電柱、防火水槽、水利標識、道路台帳三角点および街区三角点の設置については、乙は、同意するものとする。

（貸付期間）

第2条 施設の貸付期間は、平成23年4月1日から平成28年3月31日まで（5年間）とする。

2 前項の期間が満了する1年前までに、甲は乙から特段の意思表示がないときは、この契約を更新したものとみなす。

（物件の引渡し）

第3条 甲は、施設を、契約締結と同時に、現状のまま乙に引き渡す。

（指定用途）

第4条 乙は、施設をつぎに定める事業（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

- (1) 老人福祉法（昭和38年法律第133号。以下本条において「法」という。）第20条の5に規定する特別養護老人ホームの運営
- (2) 法第20条の3に規定する老人短期入所施設の運営
- (3) 法第20条の2の2に規定する老人デイサービスセンターの運営
- (4) 甲が区民福祉の向上に資するため、別途契約により乙に委託する事業の運営

2 前項第1号から第3号に掲げる指定用途は、施設ごとに別表2に定めるところによる。

(指定用途以外の用途への使用承認等)

第5条 乙は、指定用途に支障がない限りにおいて、施設を乙の定める事業その他乙が必要とする事業（以下「指定用途以外の用途」という。）に供することができる。この場合において、乙は、事前に理由を付した書面により甲の承認を得なければならない。

2 前項の規定による乙の申請に対する甲の承認は、書面によるものとする。

(使用上の制限)

第6条 乙は、施設を第4条および前条に定める用途（以下「指定用途等」という。）以外の使用に供してはならない。

(指定用途等の変更承認等)

第7条 乙は、関係法令の改正または不可抗力による施設の滅失若しくは毀損その他やむを得ない事由により、指定用途等について変更する必要があるときは、事前に理由を付した書面により甲の承認を得なければならない。

2 前項の規定による乙の申請に対する甲の承認は、書面によるものとする。

(瑕疵担保責任)

第8条 乙は、本契約締結後、施設に隠れた瑕疵があることを発見した場合においても、損害賠償の請求または契約の解除をすることはできない。

(権利の譲渡等の禁止)

第9条 乙は、施設を使用する権利を第三者に譲渡し、または施設を転貸してはならない。

2 前項の規定にかかわらず、乙が事前に理由を付した書面により甲に承認を求め、甲が公用または公共用に供するとして承認したときはこの限りでない。

3 前項の規定による乙の申請に対する甲の承認は、書面によるものとする。

(建物の建築禁止)

第10条 乙は、第1条に掲げる土地に、建物等を建築してはならない。ただし、乙が事前に理由を付した書面により承認を求め、甲が承認したときはこの限りでない。

2 前項の規定による乙の申請に対する甲の承認は、書面によるものとする。

(甲の承認を必要とする事項)

第11条 乙は、指定用途等に供するため、次に掲げる行為をしようとするときは、事前に理由を付した書面により甲の承認を受けなければならない。ただし、軽微なものを除く。

(1) 施設を改良または改修しようとするとき。

(2) 施設に広告物またはサインを掲出しようとするとき。

2 前項の規定による乙の申請に対する甲の承認は、書面によるものとする。

(施設の保全義務等)

第12条 乙は、施設を善良な管理者の注意をもって使用するとともに、施設の安全管理および機能保全に努めなければならない。

2 乙は、施設の安全管理の瑕疵によって、第三者に損害を発生させた場合には、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責めを果たした場合には、乙に求償することができる。

(施設の修繕等)

第13条 乙は、施設の安全管理または機能保全のために必要な修繕を行うものとし、修繕等の負担区分は、別表3のとおりとする。

2 前項の規定にかかわらず、甲は必要があるときは、甲の負担において施設の修繕等を行うものとする。

(修繕に関する報告等)

第14条 乙は、事業の運営上、大規模修繕が必要と判断した場合には、修繕計画を作成し、甲に提出するものとする。

2 乙は、大規模修繕をした場合は、必要に応じてその概要と竣工図等を甲に報告するものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第15条 乙は、施設に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求できない。

(調査協力義務)

第16条 甲は、施設について、随時、その使用状況を実地に調査し、資料の提供または報告を求め、その他その維持使用に関し指示することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(自己解決)

第17条 乙もしくは乙の代理人、使用人もしくは請負人または施設の利用者等の故意または過失により、施設に毀損が生じた場合に係る修繕等は、乙の責任で解決するものとする。

(契約の解除)

第18条 甲は、つぎの各号のいずれかに該当する場合は、この契約の全部または一部を解除することができる。

(1) 乙が、この契約に定める義務を履行しないとき。

- (2) 乙が、社会的信用を失墜する行為を行ったとき。
 - (3) 乙が、介護保険法の事業者の指定を取り消されたとき。
 - (4) 基本協定が解除されたとき。
 - (5) 公用または公共用に供するために施設を必要とするとき。
- 2 乙は、前項第1号から第4号までの規定により契約を解除されたときは、指定用途について、甲の指示のもとに引継ぎ計画を作成し、円滑な引継ぎを行わなければならない。
- 3 第1項第5号の規定により甲が契約を解除する場合は、1年以上前までに乙に対し、書面により契約の解除通告をしなければならない。

(乙からの契約解除の申し入れ)

- 第19条 乙は、施設を指定用途等に供する必要がなくなったときは、貸付期間中であっても、契約解除の申し入れを行うことができる。この場合において、乙は、返還前1年以上の予告期間を設けて書面をもって甲に申し入れなければならない。
- 2 乙は、前項の規定により契約解除の申し入れを行うときは、甲の指示のもとに引継ぎ計画を作成し、円滑な引継ぎを行わなければならない。

(損害賠償)

- 第20条 乙は、つぎの各号のいずれかに該当し、甲が請求するときは、その損害に相当する金額を損害賠償として、甲に支払わなければならない。
- (1) 乙の責めに帰すべき事由により、施設の全部または一部を滅失し、または毀損したとき。ただし、乙が自己の責任において原状に回復した場合はこの限りでない。
 - (2) 乙が、指定用途等の運営に伴い、甲または第三者に損害を与えたときは、賠償責任を負うものとする。

(原状回復義務)

- 第21条 乙は、貸付期間が満了したとき、第18条第1項の規定によりこの契約を解除されたとき、または第19条第1項の規定により契約の解除をしたときは、施設を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、原状に回復する必要がないと甲が承認したときは、この限りではない。
- 2 乙は、第18条第1項、第19条第1項の規定により契約の解除があった場合は、第11条第1項第2号の規定により掲出した造作については、乙は、除去しなければならない。ただし、甲が承認する場合は、この限りでない。
- 3 前項ただし書きの規定により、甲が除去しないこととして承認した当該造作は甲の所有とし、乙は、甲に対して費用の償還を請求できない。
- 4 乙は、第11条第1項第2号の規定により掲出が承認された広告物またはサインを撤去した場合、甲に対し、一切の補償を請求することができない。

(契約の締結に要する費用)

第22条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第23条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する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。

(疑義の決定等)

第24条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、またはこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上で定めるものとする。

甲および乙は、この契約書を2通作成し、それぞれ記名押印のうえ、その1通を保有する。

平成23年4月1日

甲 東京都練馬区豊玉北六丁目12番1号
練馬区
代表者 練馬区長 ○ ○ ○ ○ ⑩

乙 東京都練馬区豊玉北六丁目12番1号
社会福祉法人 練馬区社会福祉事業団
代表者 理事長 ○ ○ ○ ○ ⑩