様式２－１

○○○○事業用土地建物使用貸借契約書（案）

貸付人 浜松市 と 借受人 ○○○○ とは、次の条項により○○○○事業用土地建物使用貸借契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第１条　貸付人及び借受人は、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　貸付物件は、別記１に記載する土地（以下「貸付土地」という。）及び建物（以下「貸付建物」という。）のとおりとする。

２　貸付人は、貸付物件を借受人に無償で貸し付け、借受人は、貸付土地、貸付建物及び貸付建物に附帯する諸設備等が現状のままの貸付となることを十分に理解し、貸付物件の使用において、必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行う了承した上でこれを借り受ける。

※貸付物件に避難所等の用途がある場合に１号及び以降の号を設定する。

３　貸付人は、貸付物件を借受人に無償で貸し付け、借受人は、以下の事項を了承した上でこれを借り受ける。

(1)　借受人は、貸付土地、貸付建物及び貸付建物に附帯する諸設備等が現状のままの貸付となることを十分に理解し、貸付物件の使用において、必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとする。

（ ）　借受人は、地域の防災拠点として緊急避難場所及び避難所に指定されている貸付物件について、災害時等には市が地域の防災拠点として緊急避難場所及び避難所の用途で使用することについて承諾するものとする。

（ ）　借受人は、別記２の施設配置図に記載する緊急避難場所及び避難所に指定されている貸付物件ついて、常時、緊急避難場所及び避難所として使用できる態勢等を貸付人との協議により決定するものとする。

（ ）　借受人は、選挙時の投票所として指定している貸付物件について、選挙時には市が投票所の用途で使用することについて承諾するものとする。

（ ）　借受人は、別記２の施設配置図に記載する投票所に指定している貸付物件について、常時、投票所として使用できる態勢等を貸付人との協議により決定するものとする。

（ ）　借受人は、消防防災ヘリコプター及びドクターヘリコプターの離着陸場に位置付けられている貸付物件について、緊急時の離着陸場の用途で使用することについて承諾するものとする。

（ ）　借受人は、別記２の施設配置図に記載する消防防災ヘリコプター及びドクターヘリコプターの離着陸場に位置付けられている貸付物件について、土地の定着物及び速やかに撤去できない工作物等は設置できないものとし、常時、離着陸場として使用できる態勢等を貸

付人との協議により決定するものとする。

（使用目的）

第３条　借受人は、貸付物件を専ら提案書に記載された事業の目的でのみ使用し、他の目的（居住の用を含む。）には使用してはならない。

２　借受人は、原則として貸付土地上に建物（貸付建物を除く。）を設置しないものとする。

（貸付期間）

第４条　貸付期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの〇年間とする。

２　前項の貸付期間が満了する日の１年前から６箇月前までの間に、貸付人及び借受人のいずれからも契約の更新について異議の申出がないときは、貸付期間を除き、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなし、その後の期間満了においても同様とする。

３　前項の規定により契約を更新する場合において、その期間は、更新の日から〇年とする。

（修繕等の費用負担）

第５条　貸付物件の修繕及び維持管理並びにそれらに要する費用負担については、次のとおりとする。

(1)　貸付人は、貸付物件について一切の修繕義務を負わないものとする。

(2)　借受人は、貸付物件を安全に使用するために必要な一切の修繕及び維持管理を自らの負担と責任で実施するものとする。借受人が実施する修繕の範囲は、貸付物件に係る大小全ての修繕（主要構造部分、給排水設備、空調設備、電気設備及び機械設備等の付帯設備、屋根及び壁等に係る修繕を含む。）であり、その原因が、通常損耗によるものであるか、貸付物件の老朽化、天災その他の事由による損壊等を含む通常損耗以外の原因によるものかを問わない。

(3)　借受人は、前号に定めるもののほか、貸付物件を使用するために必要な光熱水費、浄化槽保守点検、消防用設備点検、建築基準法１２条による定期点検等、その他施設の維持管理費等のすべてを負担する。また、貸付人の承諾を得て貸付物件を改造する場合の費用も負担する。

（契約不適合）

第６条　この契約締結後、借受人は、貸付人に対し、貸付物件について、契約の内容に適合しないことを理由とする履行の追完請求、損害賠償請求、契約の解除をすることができない。

（転貸等の禁止）

第７条　借受人は、貸付人の承認を得ないで、貸付物件を第三者に転貸し又は賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利を設定してはならない。ただし、地域住民等が実施する集会又はイベント等の一時利用については、地域振興及び地域住民との良好な信頼関係の形

成や周辺にあたえる影響に配慮し、利用者と協議のうえ対応するものとし、この場合においても貸付人の承認を得なければならない。

（使用等の制限される行為）

第８条　借受人は、貸付人の承諾を得ることなく、第３条に規定する使用目的を変更してはならない。

２　借受人は、貸付人の承諾を得ることなく、貸付物件の増築、改築、移転、改造又は模様替えを行ってはならない。

３　借受人は、貸付人の承諾を得ることなく、貸付物件の敷地内に建物、その他の工作物を設置してはならない。

４　前３項おいて貸付人の承諾を得るときは、貸付人が求める書面により貸付人の承諾を得るものとし、貸付人が定める承諾の条件に従うものとする。

５　貸付人は、借受人から前項の規定による申請があった場合は、その承諾の可否について書面をもって借受人に通知するものとする。

（物件保全義務等）

第９条　借受人は、常に善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保存に努めなければならない。

２　借受人は、貸付物件の全部又は一部が滅失又はき損した場合及び貸付物件の主要構造部分その他の貸付物件の安全な使用に関わる部分に瑕疵を発見した場合は、直ちに貸付人にその状況を通知しなければならない。

３　貸付人は、前項に規定する場合において貸付人が貸付物件の安全な使用が困難と判断したときは、貸付物件の安全が確保できるまでの間、貸付物件について全部又は一部の使用停止を命じることができるものとする。

（実地調査等）

第１０条　貸付人は、必要があると認めるときは、実地調査を行い、又は借受人に対し関係資料の提出若しくは必要な事項の報告を求めることができる。

２　借受人は正当な理由なく前項に規定する実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は関係資料の提出若しくは報告を怠ってはならない。

（立入り）

第１１条　貸付人は、貸付物件の防火、構造の保全、その他管理上特に必要があるときは、予め借受人の了解を得て、貸付物件内に立ち入ることができる。

２　借受人は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく貸付人の立入りを拒否することはできない。

（貸付人の催告による解除）

第１２条　貸付人は、次の各号のいずれかに該当するときには、この契約を解除できる。

(1)　借受人がこの契約に定める債務を履行しない場合において、貸付人が相当の期間を定めてその履行の催告をしたにもかかわらず、その期間内に履行がないとき。

(2)　借受人がこの契約に違反した場合において、貸付人が相当の期間を定めてその違反を是正するよう催告したにもかかわらず、その期間内に違反が是正されないとき。

(3)　貸付物件の主要構造部分その他の貸付物件の安全な使用に関わる部分に瑕疵を発見した場合において、貸付人が借受人に対し相当の期間を定めてその瑕疵を修繕するよう催告したにも関らず、その期間内に瑕疵が修繕されないとき。

（貸付人の催告によらない解除）

第１３条　貸付人は、次の各号のいずれかに該当するときは、借受人に何らの催告をすることなく直ちにこの契約を解除することができる。

(1)　借受人が、この契約の締結又は履行に当たり、不正な行為をしたとき。

(2)　借受人（借受人が複数人であるときは、そのいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。

ア　役員等（借受人が個人である場合にはその者を、借受人が法人である場合にはその役員その他使用貸借契約を締結する権限を有する者をいう。以下この号において同じ。）が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６号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）であると認められるとき。

イ　暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第２号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ　役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用するなどしたと認められるとき。

エ　役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ　役員等が、暴力団又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。

カ　転貸借契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ　借受人が、アからオまでのいずれかに該当する者を転貸借契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、貸付人が借受人に対して当該契約の解除を求め、借受人がこれに従わなかったとき。

(3)　貸付物件の主要構造部分その他の貸付物件の安全な使用に関わる部分に修繕が困難な瑕疵を発見したとき。

（その他の事由による解除）

第１４条　貸付人は、次の各号のいずれかに該当するときは、第４条に規定する貸付期間にかかわらず、６箇月前までに書面により借受人に予告することにより、この契約を解除することができる。

(1)　貸付人が公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするとき。

(2)　貸付人が貸付物件を売却又は交換しようとするとき。

２　借受人は、第４条に規定する貸付期間にかかわらず、○箇月前までに書面により貸付人に予告することにより、この契約を解除することができる。

（暴力団の排除のための協力）

第１５条　借受人は、この契約の履行に当たって暴力団員等による不当な行為を受けたときは、貸付人に報告するとともに、管轄警察署への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

２　借受人は、この契約に関する転貸借契約その他の契約に際しては、当該契約の相手方に対し、当該契約の履行に当たって暴力団員等による不当な行為を受けたときは、借受人を通じて貸付人に報告するとともに、管轄警察署への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行うよう求めなければならない。

（貸受人による収去等）

第１６条　借受人は、第４条に定める貸付期間が満了し、又は第１２条から第１４条の規定による解除のため貸付物件を貸付人へ返還する場合には、貸付期間の満了日又は契約解除日までに、借受人の負担と責任にて、貸付物件に附属させた建物、工作物、設備及び植栽並びに設置した物品を収去して貸付人に返還しなければならない。ただし、貸付人と借受人との協議により、収去の程度を定めることができる。

２　貸付人は、借受人が前項に定める義務を履行せず、貸付物件に工作物、設備、物品及び植栽等残置された物件（以下「残置物」という。）があるときは、借受人が当該残置物の所有権を放棄したものとみなして、任意にこれを処分することができる。この場合において、貸付人に当該残置物の撤去その他の費用が生じたときは、当該費用を借受人に請求することができる。

３　借受人は、貸付物件の明渡しに際し、借受人が貸付物件及び物件敷地に投じた改良費等の有益費、修繕料等の必要費その他の費用の償還その他の金銭の支払い及び借受人が貸付物件及び物件敷地に新設又は付加した工作物、設備等の買取を貸付人に請求することができない。ただし、第１４条第１項の規定による解除の場合においては、次条第３項の規定による損失の補償の請求を妨げない。

（損害賠償等）

第１７条　借受人は、この契約に定める義務の不履行により貸付人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。

２　借受人は、貸付物件（貸付物件の敷地内に設置された工作物を含む。）の不備又は天災その他の事由による損壊により第三者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。なお、貸付人が借受人に代わって賠償の責を果たした場合には、借受人に求償することができる。

３　借受人は、第１４条第１項に規定する解除権の行使により損失が生じたときは、貸付人に対しその損失の補償を求めることができる。

４　借受人は、前項に規定する場合を除き、貸付人が解除権を行使したことより損失が生じたとしても、貸付人に対しその損失の補償を求めることができない。

（契約の費用）

第１８条　この契約に要する費用がある場合は、その費用は借受人が負担する。

（管轄裁判所）

第１９条　この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えは、貸付物件を管轄する地方裁判所をもって第一審の合意による専属的管轄裁判所とする。

（疑義の決定）

第２０条　この契約に関し疑義のあるときは、貸付人と借受人が協議して決定するものとする。

（特記事項）※共有部分がないときは当該条文を削除

第２１条　別記〇に記載する施設の敷地には借受人と〇〇自治会との共用部分が存在する。

２　借受人は、共用部分の使用について〇〇自治会と協議し、共用部分の使用に係る協定を締結するものとする。

この契約の締結を証するため、本書２通を作成し、貸付人及び借受人の両者記名押印のうえ、各自その１通を保有する。

様式２－１

令和　　年　　月　　日

貸付人　　所在地　　浜松市中央区元城町１０３番地の２

名　称　　浜松市

代表者　浜松市長　中野　祐介　　㊞

借受人　　住　所　　○○市○区○○町○○番地の○

氏　名　　○○　○○　　㊞

【※相手方が法人の場合の例】

所在地　　○○市○区○○町○○番地の○

名　称　　○○○○株式会社

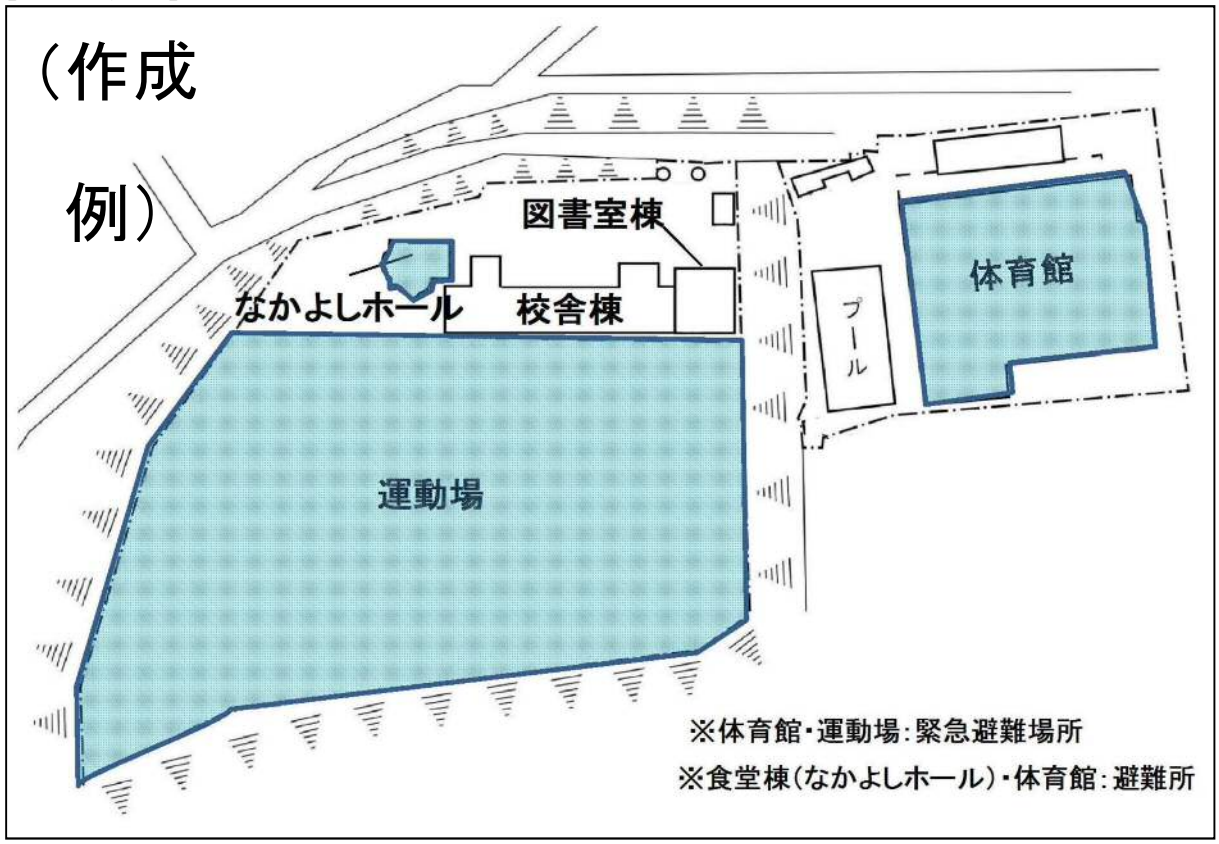
代表取締役　○○　○○　　㊞

様式２－１

別記１（第２条１項関係（貸付物件））

	所在	地番		公簿地目	地積				備考
					公簿		貸付け		
土地	浜松市○区○○町字○○	100 番	1	宅地	100	00	100	00	全部
	浜松市○区○○町字○○	101 番		山林	200		33	00	一部
	浜松市○区○○町字○○	102 番		山林	1000		500	00	一部
	浜松市○区○○町字○○	103 番		山林	500		250	00	一部

建物	所　在　地	浜松市○区○○町○○番地○
	家 屋 番 号	○○番○　（※未登記の場合は、この行は削除する。）
	種　　類	○○○　（※居宅、事務所、倉庫等）
	構　　造	○造○葺○階建
	床　面　積	１階　○○○.○○㎡ ２階　○○○.○○㎡ 【※建物の一部を貸付ける場合】 １階　○○○.○○㎡のうち○○.○○㎡ ２階　○○○.○○㎡のうち○○.○○㎡ ※貸付け範囲は、別紙「建物配置図及び建物平面図」で図示する。

別記２

【施設配置図】