

市有地賃貸借契約書（平面利用）
（案）

収入印紙

市有地賃貸借契約書（平面利用）

大阪市（以下「甲」という。）と〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により賃貸借契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

（賃貸借物件）

第1条 甲は、次の物件（以下「本件土地」という。）を乙に賃貸する。

2 甲は、第5条に定める賃貸借期間の初日に、本件土地を乙に引渡したものとする。

| 所在地 | 数量（平方メートル） |
|-----|------------|
| | |

（善管注意義務）

第2条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地を使用しなければならない。

（使用目的）

第3条 乙は、本件土地を〇〇〇としてのみ自ら使用しなければならない。

但し、土地の使用は建物所有を目的としない。

（禁止用途）

第4条 乙は、本件土地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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。

2 乙は、本件土地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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

3 乙は、本件土地を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。

4 乙は、本件土地を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。

（賃貸借期間）

第5条 賃貸借期間は、令和2年4月1日から令和7年3月31日（令和5年3月31日）までとする。

(賃貸借料)

第6条 乙は、契約金額〇〇〇円（月額金〇〇〇円）を甲に支払わなければならない。

2 甲は、関係法令及び大阪市財産条例の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は、近傍類似の物件の賃貸借料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、賃貸借料を改定することができる。

3 前項の規定により、賃貸借料を改定するときは、甲は改定通知書により乙に通知する。

4 前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以後の本契約に定める賃貸借料は、当該通知額とする。

(支払方法)

第7条 乙は、賃貸借料を、次に定める納入期限までに、別途甲の発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。なお、乙は、期限までに納入通知書が到達しない場合でも、持参等の方法により期限までに賃貸借料を支払わなければならない。

| 期 間 | 納入期限 |
|-----------------------|-----------|
| 令和2年4月1日から令和3年3月31日まで | 令和2年7月20日 |
| 令和3年4月1日から令和4年3月31日まで | 令和3年7月20日 |
| 令和4年4月1日から令和5年3月31日まで | 令和4年7月20日 |
| 令和5年4月1日から令和6年3月31日まで | 令和5年7月20日 |
| 令和6年4月1日から令和7年3月31日まで | 令和6年7月20日 |

2 納入期限が金融機関の休業日にあたる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(延滞損害金)

第8条 乙は、前条の納入期限までに賃料を支払わないときは、納入期限の翌日から支払日までの日数に応じ、大阪市財産条例の規定により計算した延滞損害金を甲に支払う。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てる。

なお、大阪市財産条例第11条第1項ただし書に該当する場合は、この限りでない。

(充当の順序)

第9条 甲は、乙が賃料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、先ず延滞損害金から充当する。

(契約保証金)

第10条 乙は、甲に対し、本契約締結と同時に、契約保証金として金〇〇〇円を支払う。

ただし、賃料を増額したとき、その他甲において必要があると認めるときは、契約保証金を増額する。

なお、乙の申入れにより、大阪市契約規則第37条第1項ただし書に基づき、甲から契約保証金の納付を免除された場合は、この限りでない。

- 2 前項により、甲から契約保証金の免除された場合においても、甲が契約保証金の支払が必要と判断した場合は、乙は上記保証金をすみやかに、甲に支払わなければならない。
- 3 賃貸借料を増額したとき、その他甲において必要があると認めるときは、契約保証金を増額する。
- 4 第1項に定める契約保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 5 甲は、第1項に定める契約保証金をもって賃貸借料、延滞損害金のほか本契約より生ずる一切の損害に充当する事ができる。この場合、契約保証金に不足が生じたときは、乙は、甲の請求により直ちにその不足額を甲に支払わなければならない。
- 6 甲は、本契約が終了した場合において、乙が本契約に定める義務をすべて履行し、甲に損害がないときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に還付する。
- 7 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

(瑕疵担保責任)

第11条 甲は、本件土地について、瑕疵担保の責任を負わない。ただし、乙が消費者契約法(平成12年法律第61号)第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、第1条第2項に定める引渡しの日から2年間は、この限りでない。

(危険負担)

第12条 甲は、本件土地について、危険負担の責任を負わない。

(禁止事項)

第13条 乙は、あらかじめ書面による甲の承認を得なければ、次の各号のいずれかに該当する行為をすることができない。

- (1) 使用目的の変更
- (2) 賃借権の譲渡又は転貸
- (3) 本物件の原形の変更
- (4) 本件土地上の工作物の用途変更
- (5) 本件土地上の工作物の譲渡、貸付又は抵当権の設定

(承認事項)

第14条 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、詳細な設計書及び図面を提出して甲の承認を得なければならない。

- (1) 本件土地における工作物の設置
- (2) 本件土地上の工作物の増改築及び修繕

(承諾料)

第15条 甲は、前2条の承認を行う場合には、承諾料を徴収する事ができる。

(有益費等請求権の放棄)

第16条 乙は、本件土地に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求しない。

(滅失又はき損等)

第17条 乙は、本件土地が滅失若しくはき損し、又は第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本物件が滅失又はき損、若しくは第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

(連帯保証人)

第18条 連帯保証人〇〇〇は、乙と連帯して本契約から生ずる乙の甲に対する一切の債務履行の責任を負い、甲に対し、乙と連帯して支払う。

なお、乙の申入れがあり、大阪市財産規則第23条第1項ただし書に該当すると甲が認めた場合は、この限りではない。

2 前項の規定により、連帯保証人を要しないと認められた場合であっても、その後の事情変更等により、甲が必要と判断した場合は、乙はすみやかに連帯保証人を立てなければならない。

3 連帯保証人は、次の各号の資格を有し、かつ甲が承認する者でなければならない。

(1) 大阪市内又は近接市町村に住所又は事務所を有すること

(2) 賃貸借料年額の5倍以上の年間所得又は固定資産を有すること

4 連帯保証人が前項に掲げる資格を失ったとき、死亡若しくは解散したとき又は甲が変更の必要があると認めたときは、乙は、速やかに甲の承認する連帯保証人を新たに立てなければならない。

(届出義務)

第19条 乙又はその包括的承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに、これを甲に届け出なければならない。

(1) 乙又は連帯保証人の住所、氏名等に変更があったとき

(2) 相続又は会社の合併等により賃借権の承継があったとき

(3) 第14条の工事に着手するとき及び工事が竣工したとき

(4) 本件土地上の工作物が滅失したとき

(5) 賃貸借期間中にその用途を廃止したとき

(6) 破産、民事再生、特別清算若しくは会社更生の申立を受け、又はこれを自ら申し立てたとき

(実地調査等)

第20条 甲は、本件土地について随時その状況を実地に調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(使用の制限、立入り等)

第21条 乙は、甲は本件土地又はその付近の公益的施設に必要な工事を施行するため、本件土地の乙による使用を制限し、又は本件土地への立ち入り等を請求したときは、これを承諾しなければならない。ただし、詳細については甲乙協議のうえ決定する。

(公害等防止義務)

第22条 乙は、本件土地の使用に際して、付近及び地域住民に公害又は危険を及ぼし、又は及ぼすおそれのある行為をしてはならない。

2 乙は、本件土地の使用に際して、悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染、有毒ガス又は汚水の排出等によって、近隣に迷惑をかけてはならず、それらによって、近隣環境を損なうと予想され、又は損なった場合には、それを予防し又は近隣環境を回復するのに必要な措置等を講じなければならない。

(土壌汚染の把握)

第23条 乙は、本件土地において、土地の使用者として、土壌汚染の把握に努め、土壌汚染が判明した場合は、人に健康の被害が生じないように措置を講じなければならない。その他土壌汚染等に関する取扱いについては、別添「土壌汚染対策等に関する特記仕様書」に定めるところに従う。

(契約解除)

第24条 甲は、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本物件を必要とするときは、賃貸借期間中といえども本契約を解除することができる。

2 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中といえども本契約を直ちに解除することができる。

(1) 乙が、賃貸借始期から3か月以内に第3条に定める目的どおり使用を開始しないとき

(2) 乙が、賃貸借料を納入期限後3か月以上経過してなお支払わないとき

(3) 乙が、賃貸借期間中にその用途を廃止し、何らの用途にも用いない場合

(4) 乙が、本件土地に対して、管理有害物質による土壌汚染の原因を生じさせ、対策を講じないとき

(5) 乙が、第13条の規定に違反して、賃借権を第三者に譲渡し、若しくは第三者に対する債務の担保に供し、又は本件土地の全部若しくは一部を第三者に転貸し、若しく

は第三者に占有させる行為をしたとき。

(6) 乙が、第13条の規定に違反して、本件土地上の工作物の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、又は第三者に対する債務の担保に供する行為をしたとき。

(7) 乙が、本件地における事業に係って、監督官庁により営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき

(8) 乙が、破産、民事再生、特別清算若しくは会社更生の申立を受け、若しくはこれを自ら申し立てたとき、又はその株主総会が解散決議をしたとき

(9) 乙が、その他契約の条項に違反したとき

(10) 乙が、建築基準法その他本契約に関する法令等に違反したとき

(11) その他、乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき

3 甲は、前項に定めるもののほか、大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例10号。以下「暴力団排除条例」という。）第8条第1項第6号に基づき、乙が暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、この契約を解除する。

（契約保証金の帰属）

第25条 前条第2項又は第3項の規定により契約を解除したときは、第10条に定める契約保証金は、甲に帰属する。

（損害賠償）

第26条 第24条の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害があるときは、甲は、乙に対し賠償を請求することができる。

（原状回復義務）

第27条 乙は、賃貸借期間満了のときはその期日に、また契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、乙の負担において工作物、その他の地上物件及び地下埋設物を撤去し、本件土地を更地にし（以下「原状回復」という。）、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。

2 原状回復には、本契約の賃貸借期間中（名義変更を受けた場合には、前賃借人の賃貸借契約期間中も含むものとする。）に本件土地に生じた土壤汚染の除去等を含むものとする。

3 本件土地の返還にあたって、甲又は関係機関が必要と認める場合、乙は、自己の負担において土壤汚染の調査をしなければならない。

4 乙が前3項の義務を怠り又は履行しないときは、甲が代わってこれを施行し、その費用を乙に求償することができる。

5 前項の場合において、乙が損害を受けることがあっても、甲は、その補償の責任を負わない。

6 乙は、本契約が解除された以後、本件土地を甲に返還するまでは、その日数に応じ、第6条第1項に規定する賃貸借料及び大阪市財産条例の規定により計算した延滞損害金を甲に支払う。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てる。

なお、大阪市財産条例第11条第1項ただし書に該当する場合は、この限りでない。
(費用負担)

第28条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第29条 本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第30条 本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書3通を作成し、甲、乙並びに連帯保証人記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 (賃貸人)
大 阪 市
契約担当者

乙 (賃借人)

住 所

氏 名

(連帯保証人)

住 所

氏 名

暴力団等の排除に関する特記仕様書

- (1) 乙は、大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当すると認められる者を保証人としてはならない。また、解体撤去工事、土壌汚染の浄化等の工事等の履行を義務付けているものについては、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者に、その工事等の履行の全部又は一部について請負等（一次以降の下請負、資材購入契約等を含む。以下同じ）をさせ、若しくは受託（一次以降の再受託を含む。以下同じ）をさせてはならない。

乙は、保証人又は工事等の請負等若しくは受託をさせた者（以下「請負人等」という。）が、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる場合は、速やかに保証人の変更をし、又は契約を解除しなければならない。

- (2) 乙は、この契約の履行に当たり、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から条例第 9 条に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けたときは、速やかに、この契約に係る本市担当職員（以下「担当職員」という。）へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。

また乙は、請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該請負人等に対し、速やかに担当職員に報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。

- (3) 乙及び請負人等が、正当な理由なく本市に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、条例第 12 条に基づく公表及び大阪市競争入札参加停止措置要綱による停止措置を行うことがある。

- (4) 乙は、(2)に定める報告及び届出により、本市が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。

- (5) 甲及び乙は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により(1)で定める工事等の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、工事等の履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他の必要と認められる措置を講じることとする。

土壤汚染等に関する特記仕様書

(土壤汚染の把握)

第1条 乙は、本件土地の利用者として、本件土地における土壤汚染の状況の把握に努めなければならない。

(定義)

第2条 本契約において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 管理有害物質 土壤汚染対策法第2条第1項に規定する特定有害物質、大阪府生活環境の保全等に関する条例(以下「府条例」という。)第81条の2第1項に規定する特定有害物質及びダイオキシン類対策特別措置法第2条第1項に規定するダイオキシン類をいう。

(2) 特定有害物質 土壤汚染対策法第2条第1項に規定する特定有害物質をいう。

(3) 有害物質使用特定施設 土壤汚染対策法第3条第1項に規定する有害物質使用特定施設をいう。

(4) 有害物質使用届出施設 府条例第81条の4第1項に規定する有害物質使用届出施設をいう。

(5) 有害物質使用届出施設等 府条例第81条の4第1項に規定する有害物質使用届出施設等をいう。

(6) 汚染土壤 土壤汚染対策法第16条第1項本文に規定する汚染土壤又は府条例第81条の16第1項本文に規定する汚染土壤をいう。

(有害物質使用特定施設等の設置等)

第3条 乙は、本件土地又は本件土地を含む一体の敷地において、有害物質使用特定施設又は有害物質使用届出施設等を設置する場合、甲に対して、事前に当該施設の概要、使用開始予定日及び当該施設等内で製造、使用又は処理(以下「製造等」という。)する管理有害物質の種類及び数量その他甲が必要とする事項を報告しなければならない。

2 乙は、前項の施設を廃止する場合(取り扱っている管理有害物質の製造等をやめる場合を含む。)甲に対して、事前に当該施設の廃止予定日及び当該施設内で製造等した管理有害物質の種類及び数量その他甲が必要とする事項を報告しなければならない。

(有害物質使用特定施設の廃止に伴う土壤汚染状況調査等)

第4条 乙は、有害物質使用特定施設を廃止した場合(取り扱っている特定有害物質の製造等をやめる場合を含む。)土壤汚染対策法第3条第1項本文の定める土壤汚染状況調査を、甲の指定する期限までに、乙の負担において行

わなければならない。

- 2 乙は、土壤汚染対策法第3条第2項の通知が甲に対してあった場合であっても、前項と同様に土壤汚染状況調査を、甲の指定する期日までに、乙の負担において行わなければならない。

(有害物質使用届出施設等の廃止に伴う土壤汚染状況調査等)

第5条 乙は、有害物質使用届出施設等を廃止した場合(取り扱っている管理有害物質の製造等をやめる場合も含む。)府条例第81条の4第1項本文の土壤汚染状況調査及び大阪府知事(土壤汚染対策法(同施行令を含む。))又は府条例により、大阪府知事から大阪市長に権限委譲が行われている場合は、大阪市長と読み替える。以下同じ。)への報告を、甲の指定する期日までに、乙の負担及び名義において行わなければならない。

- 2 乙は、府条例第81条の4第2項の通知が甲に対してあった場合であっても、前項の土壤汚染状況調査及び大阪府知事への報告を、甲の指定する期日までに、乙の負担及び名義で行わなければならない。

(一定の規模以上の土地の形質変更時における届出等)

第6条 乙が、本件土地の全部又は一部を含んで土地の形質変更を行おうとする場合であって、当該形質変更面積が土壤汚染対策法第4条第1項に規定する環境省令で定める規模以上となる時、同項に定める大阪府知事への届出を、乙の負担及び名義において行わなければならない。

- 2 前項の場合、乙は、事前に甲に対して、土地の形質変更を行う理由、形質変更を行う範囲を明らかにした図面その他甲が必要と認める事項を、報告しなければならない。

- 3 乙は、土壤汚染対策法第4条第2項の調査命令が甲に対してあった場合であっても、当該調査命令で指定されている土壤汚染状況調査を、甲の指定する期限までに、乙の負担において行わなければならない。

(一定の規模以上の土地の形質変更における調査等)

第7条 乙が、本件土地の全部又は一部を含んで土地の形質変更を行おうとする場合であって、当該形質変更面積が府条例第81条の5第1項に規定する規則で定める規模以上になると、同項に定める調査及び大阪府知事への報告を、乙の負担及び名義において行わなければならない。

- 2 前項の場合、乙は、事前に甲に対して、土地の形質変更を行う理由、形質変更を行う範囲を明らかにした図面その他甲が必要と認める事項を、報告しなければならない。

- 3 乙は、第1項の調査の結果、府条例第81条の5第2項の土壤汚染状況調査を行う必要がある場合には、乙の負担及び名義において当該調査を行い、その結果を大阪府知事に報告しなければならない。

(有害物質使用特定施設等が設置されている敷地における土地の形質変更時における調査等)

第8条 乙が、本件土地の全部又は一部を、有害物質使用特定施設または有害物質使用届出施設等が設置されている工場又は事業場の敷地として使用している場合であって、当該敷地の形質変更を行うとき、府条例第81条の6第1項の土壤汚染状況調査及び大阪府知事への報告を、甲の指定する期限までに、乙の負担及び名義において行わなければならない。

(健康被害が生ずる恐れがある土地の調査等)

第9条 乙は、土壤汚染対策法第5条第1項に基づく調査命令が甲に対してあった場合、当該調査命令に基づく土壤汚染状況調査を、甲の指定する期限までに、乙の負担において行わなければならない。

(要措置区域等の指定申請)

第10条 乙が、土壤汚染対策法第14条に基づき同法第6条第1項又は第11条第1項による指定を申請しようとする場合、事前に甲と十分に協議しなければならない。

2 前項の協議後、乙が土壤汚染対策法第14条第2項に規定する申請に係る調査を行うにあたっては、大阪府知事と十分に協議し、その指導又は助言を踏まえなければならない。

3 乙が、第1項の指定を申請する場合には、甲の合意を得なければならない。

(自主調査又は自主措置の実施)

第11条 乙が、府条例第81条の21の3第1項に規定する自主調査又は自主措置を行おうとするとき、事前に、甲と十分に協議しなければならない。

2 前項の協議後、乙が前項の自主調査又は自主措置を行う場合には、大阪府知事の指導又は助言を踏まえなければならない。

3 乙は、第1項の自主措置を講じた場合、甲に対して、当該措置内容その他、甲が必要と認める事項を、報告しなければならない。

(乙が調査等を行う場合の報告)

第12条 乙は、次の各号の調査を行う場合、事前に、甲に対して当該調査の概要を報告しなければならない。

(1) 第4条の土壤汚染状況調査

(2) 第5条の土壤汚染状況調査

(3) 第6条の土壤汚染状況調査

(4) 第7条の土壤汚染状況調査

(5) 第8条の土壤汚染状況調査

(6) 第9条の土壤汚染状況調査

(7) 第10条第2項の調査

(8) 第 1 1 条の自主調査

2 乙は、前項各号の調査を行った場合、甲に対して、当該調査の結果その他甲が必要とする事項を報告しなければならない。

3 乙が、前 2 号の報告を怠った場合、本件土地で発見された土壌汚染は、乙の原因であると推定する。

(乙が調査を行わない場合の取扱い)

第 1 3 条 甲が、乙に対して、第 1 2 条第 1 項第 1 号から第 6 号に定める調査を行うよう通知したにも関わらず、乙が当該調査を行わない場合は、甲は乙に代わって当該調査を行う事ができる。

2 前項の場合、乙は、甲の行う当該調査に協力しなければならない。

3 乙は、甲が当該調査を行う場合、甲による乙の敷地への立入を認めるとともに、甲が必要とする資料を提供しなければならない。

4 第 1 項の場合、甲の当該調査を実施することで、乙の事業に支障及び損害が発生した場合であっても、乙は、甲に対して、その補償または損害賠償を求める事ができない。

5 甲は、乙に対して、第 1 項の調査を行った場合に要した費用を請求することができる。

(措置の指示)

第 1 4 条 大阪府知事が、本件土地の全部又は一部を含んだ土地について、土壌汚染対策法第 6 条第 1 項の要措置区域の指定をした場合であって、甲に対して、土壌汚染対策法第 7 条第 1 項に規定する汚染の除去等の措置を講ずべき指示があったときは、乙は、甲の指定する期限までに、乙の負担において、当該措置を講じなければならない。

2 乙は、前項の措置を講ずるにあたって、当該措置の内容、実施時期その他甲が必要と認める事項について、事前に甲と協議しなければならない。

3 乙は、第 1 項の措置を講じた場合、甲に対して、当該措置内容その他甲が必要と認める事項を、報告しなければならない。

(汚染の除去等の措置)

第 1 5 条 大阪府知事が、本件土地の全部又は一部を含んだ土地について、府条例第 8 1 条の 8 第 1 項の要措置管理区域の指定をした場合であって、甲に対して、府条例第 8 1 条の 9 第 1 項に規定する汚染の除去等の措置を講ずべき指示があったときは、乙は、甲の指定する期限までに、乙の負担において、当該措置を講じなければならない。

2 乙は、前項の措置を講じるにあたって、当該措置の内容、実施時期その他、甲が必要と認める事項について、事前に甲と協議しなければならない。

3 乙は、第 1 項の措置を講じた場合、甲に対して、当該措置内容その他甲が

必要と認める事項を、報告しなければならない。

(乙が措置を行わない場合の取扱い)

第16条 甲が、乙に対して、前2条の措置を講ずるよう通知したにも関わらず、乙が当該措置を講じない場合、甲は、乙に代わって当該措置を講じることができる。

2 乙は、甲が当該措置を講じる場合、甲による乙の敷地への立ち入りを認めるとともに、甲が必要とする資料を提供するなど、甲に対して協力しなければならない。

3 第1項の場合、甲が当該措置を講じるにあたって、又は講じた事によって、乙の事業に支障及び損害が発生した場合であっても、乙は、甲に対して、その補償又は損害賠償を求める事はできない。

4 甲は、乙に対して、第1項の措置を行った場合に要した費用を請求する事ができる。

(形質変更時要届出区域内における土地の形質変更届出等)

第17条 大阪府知事が本件土地の全部または一部を含んだ土地について、土壤汚染対策法第11条第1項の指定をした場合であって、乙が本件土地の全部又は一部の形質変更を行おうとするとき、土壤汚染対策法第12条第1項から第3項に定める大阪府知事への報告を、乙の負担及び名義において行わなければならない。

2 前項の場合、乙は、事前に甲に対して、土地の形質変更を行う理由、形質変更を行う範囲を明らかにした図面その他甲が必要と認める事項を報告しなければならない。

3 乙は、土壤汚染対策法第12条第1項の届出に係る事項については、大阪府知事に届出をする前に、土壤汚染対策法第12条第2項及び第3項の届出に係る事項については、大阪府知事に届出をした後、速やかに、甲に対して、報告しなければならない。

(要届出管理区域内における土地の形質変更届出等)

第18条 大阪府知事が本件土地の全部または一部を含んだ土地について、不条例第81条の12第1項の指定をした場合であって、乙が本件土地の全部または一部の形質変更を行おうとするとき、府条例第81条の13第1項から第3項に定める大阪府知事への届出を、乙の負担及び名義において行わなければならない。

2 前項の場合、乙は、甲に対して、土地の形質変更を行う理由、形質変更を行う範囲を明らかにした図面その他甲が必要と認める事項を報告しなければならない。

3 乙は、府条例第81条の13第1項の届出に係る事項については、大阪府

知事に届出をする前に、府条例 8 1 条の 1 3 第 2 項及び第 3 項の届出に係る事項については、大阪府知事に届出をした後、速やかに、甲に対して、報告しなければならない。

(汚染土壌の搬出)

第 1 9 条 乙が、本件土地の汚染土壌を、敷地外へ搬出しようとする場合、事前に甲に対して、当該汚染土壌の概要、処理計画その他甲が必要とする事項を、報告しなければならない。

2 乙が、要措置区域又は形質変更時要届出区域(以下「要措置区域等」という。)内の本件土地の汚染土壌(この項において、土壤汚染対策法第 1 6 条第 1 項本文に規定する汚染土壌をいう。)を、当該要措置区域等外へ搬出しようとする場合、大阪府知事に対して、乙の負担及び名義において、土壤汚染対策法第 1 6 条第 1 項本文、第 2 項及び第 3 項に規定する届出を行わなければならない。

3 乙が、要措置管理区域又は要届出管理区域(以下併せて「管理区域」という。)内の本件土地の汚染土壌(この項において、土壤汚染対策法第 8 1 条の 1 6 条第 1 項本文に規定する汚染土壌をいう。)を、当該管理区域外へ搬出しようとする場合、大阪府知事に対して、乙の負担及び名義において、府条例第 8 1 条の 1 6 条 1 項本文、第 2 項及び第 3 項に規定する届出を行わなければならない。

4 乙が、第 2 項の汚染土壌を処理した場合、当該汚染土壌が適正に処理されたことが分かる土壤汚染対策法が定める管理票の写し等、又は府条例が定める管理票の写し等を、甲に対して提出しなければならない。

(土壤汚染対策法及び府条例の規制対象の物質による汚染)

第 2 0 条 乙は、本件土地について、土壤汚染対策法及び府条例(以下「土壤汚染対策法等」という。)で規制対象となっている物質による汚染を、発生させないようにしなければならない。

2 乙は、前項の汚染を発生させた場合、又は前項の汚染を発見した場合、速やかに甲に報告するとともに、人の健康に被害が生じないような措置を講じなければならない。

3 乙は、前項の措置を講じた場合、速やかに甲に報告しなければならない。

4 乙は、前 2 項の報告を怠った場合、本件土地で発見された汚染は、乙の原因であると推定する。

(土壤汚染対策法及び府条例の規制対象外の物質による汚染)

第 2 1 条 乙は、本件土地について、油、アンモニア、アンモニア化合物、硝酸化合物、亜硝酸化合物その他土壤汚染対策法等で規制対象となっていない物質による汚染(以下「法対象外汚染という。」)を、発生させないようにし

なければならない。

- 2 乙は、法対象外汚染を発生させた場合、又は法対象外汚染を発見した場合、速やかに甲に報告するとともに、人の健康に被害を生じないような措置を講じなければならない。
- 3 乙は、前項の措置を講じた場合、速やかに甲に報告しなければならない。
- 4 乙は、第2項の報告を怠った場合、本件土地で発見された法対象外汚染は、乙の原因であると推定する。

(土地返還に際しての土壌の調査及び報告等)

第22条 乙は、本件土地を甲に対して返還する場合には、事前に、甲に対して、本件土地の使用履歴を報告しなければならない。

- 2 乙の本件土地の使用履歴等から、甲が土壌汚染に関する調査を行う必要があると判断した場合、乙は、乙の負担において、甲の指定する土壌汚染に関する調査を行い、当該調査結果を甲に対して報告しなければならない。
- 3 前項の調査に基づき土壌汚染が発見された場合であって、当該土壌汚染が乙の原因でないと主張するとき、乙は、自己の原因ではないことを証明しなければならない。
- 4 甲は、第2項の調査結果を、本件土地を使用しようとする第三者に提供することができる。

(第三者への引継)

第23条 乙は、甲の承認を受けて、賃借人たる地位を第三者(本条において以下「当該第三者」という。)に譲渡する場合、本契約に定める義務を、当該第三者に対して十分に説明し、認識させなければならない。

- 2 乙は、前項の説明等を行った後に、当該第三者に対して、書面をもって、乙が背負っている義務(賃借人たる地位の譲渡時までに乙が果たすべき義務だけでなく、土地の返還時などの義務のように、譲渡時には顕在化していない義務を含む。以下同じ)及び本契約に定める義務(以下併せて「乙の義務」という。)を明示するとともに、乙の義務を引継がなければならない。
- 3 乙は、前項に基づき、当該第三者に対して、乙の義務を引継がなかった場合(乙の義務のうち引継漏れの義務があった場合、当該義務については「乙の義務を引継がなかった場合」にあたるものとする。)賃借人たる地位を第三者に対して譲渡した後であっても、引き続き、甲に対して、乙の義務を負うものとする。
- 4 当該第三者は、乙による第2項に基づく引継がない場合であっても、甲に対する関係においては、乙の義務を承継したものとみなす。
- 5 当該第三者は、第3項により乙が甲に対して引継義務を負う場合であっても、それを理由に当該義務を免れることはできない。



貸付物件調書

| | | | |
|--|---------------------------|-------|------|
| 物件番号 | 〇〇〇〇 | | |
| 所在地 | 大阪市〇〇区〇〇三丁目〇〇番〇〇内 | | |
| 住居表示 (街区番号) | 大阪市〇〇区〇〇三丁目〇〇番街区 | | |
| 貸付面積 | 〇〇. 〇〇平方メートル | | |
| 使用用途 | 平面利用 | | |
| 形状 | 明細図のとおり | 土地の状況 | 賃貸中 |
| 接面道路の状況 | 〇〇側 〇〇線 幅員約〇〇m 舗装無し 高低差無し | | |
| 用途地域 | 工業専用地域 | | |
| 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 200% |
| 防火地域 | 指定なし | 臨港地区 | 商港区 |
| 交通機関 | | | |
| バス | 大阪シティバス「〇〇」から〇〇へ徒歩約5分 | | |
| 現況 | | | |
| 1 土等による更地 2 本件地の〇〇側に囲い等が設置されています。 | | | |
| 特記事項 | | | |
| <p>1. 本物件の存する地域は、都市計画法上の「臨港地区」に指定されており、臨港地区では建築物その他構築物の建設等の規制について、建築基準法第48条(用途地域)及び第49条(特別用途地区)の規定は適用されず、「大阪港臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例」が適用されます。</p> <p>詳細については、大阪市港湾局営業推進室開発調整課(電話：06-6615-7740)へお問い合わせください。</p> <p>2. 本物件のすべてが港湾法により港湾隣接地域にそれぞれ指定されています。海岸保全区域及び港湾隣地域の指定域内において一定の行為をしようとする場合は、港湾管理者の許可を受ける必要があります。</p> <p>詳細については、大阪市港湾局計画整備部海務課(防災保安)(電話：06-6572-2691)へお問い合わせください。</p> | | | |

3. 賃貸借期間は、平成〇〇年〇〇月〇〇日から平成〇〇年〇〇月〇〇日までとします。
賃貸借期間満了の3か月前までに申請を行えば、更に向こう1年更新することができるものとし、その後も同様とします。
なお、更新については、その期間の満了日が、最長平成〇〇年〇〇月〇〇日を超えることができないものとします。(最長平成〇〇年〇〇月〇〇日まで)
本市の土地活用上の理由等により必ずしも更新ができるものではありません。また、
契約書に違反している場合や本市の指導に従わない場合は、更新しません。
4. 土壌汚染や埋設物について、本市は調査、対策を行いません。ガレキ、土砂、雑草等が残置していても本市は処分等を行いません。必要に応じて落札者の負担で対応してください。
なお、本市は瑕疵担保責任を一切負いません。
5. 本件地を使用する際に、新たに舗装やネットフェンス等工作物を設置又は撤去する場合は、本市と協議を行ってください。その費用及びその他必要な申請等については、すべて借受人で行っていただきます。賃貸借契約が終了するときは期間満了までに本市の指示に従い、ネットフェンス等を落札者の費用負担で原状回復して本市に返還していただきます。
6. 本件地の賃貸借期間中において、調査(測量作業等)を行うため、現地に立ち入ることがあります。その際には、事前にご連絡いたしますのでご協力いただきますようよろしくお願いいたします。
7. 賃貸借期間中は、周辺に迷惑を及ぼさないよう、本物件を除草並びに清掃等適正に管理してください。
8. 本件地においては、粉じん発生が予想される碎石・砂・残土等の置き場や、廃棄物等の仮置き場や中継地として利用することはできません。
上記のほか、悪臭・騒音・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に使用することはできません。

周 辺 図



※ 現況と異なる場合があります。

明 細 図



※ 本図は概要図であり、現況と異なる場合があります。
※ 現況と相違している場合、現況が優先します。

令和 年 月 日

大阪市長 松井 一郎 様

住所又は事務所所在地

フリガナ

商号又は名称

フリガナ

氏名又は代表者名

生 年 月 日

実印

年 月

日生

誓 約 書

私は、貴市と次の土地について、賃貸借契約を締結するにあたり、当該賃貸借契約には借地借家法が適用されない契約であることを理解し、次のとおり誓約します。

(賃貸借物件の表示) :

-
- 1 本件土地に工作物等を設置する場合は、基礎等を設置せず、当該工作物等(以下「工作物等」という。)を土地の定着物としないこと。
 - 2 工作物等を目的物として、借地借家法に基づく、権利を主張しないこと。
 - 3 工作物等が、不動産登記事務取扱手続準則77条第1項に規定されている「建物として取り扱うもの」から類推して建物認定されないものであること。
 - 4 工作物等について、不動産登記法に基づく表示登記等を行わないこと。