事業用定期借地権設定合意書

※実際の書面は公正証書による

（追記、削除及び変更等行う際には、公証人の指示によるものを除き、決裁において変更箇所、変更内容及びその理由を明記すること）

賃貸人大阪市（以下「甲」という。）及び賃借人○○○○○（以下「乙」という。）は、別紙「物件の表示」（以下「物件表示」という。）記載の土地（以下「本件土地」という。本件土地の詳細については、「物件調書」参照のこと。）について、借地借家法（平成３年法律第 90 号。以下「法」という。）第 23 条第１項に定める事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結し、また、甲と連帯保証人は、次の条項により連帯保証契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

（契約の目的）

第１条　本契約は、甲及び乙が、本件土地に法第 23 条第１項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

２　本契約により甲が乙のために設定する本件借地権は賃借権とする。

３　甲及び乙は、本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の利用継続によるものを含む。）は行われず、建物の築造による借地権の存続期間の延長がなく、並びに法第 13 条の規定による建物買取りの請求をしないことを確認する。

４　甲及び乙は、本契約の定めに基づき、関連図書（別冊の図面、要領、仕様書、現場説明書及びこれらの図書に係る質問回答書並びに現場説明に対する質問回答書をいう。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。

（指定用途等）

第２条　乙は、本件土地を、○○○事業の用に供する物件表示記載の建物及び建物以外の構造物（以下、「本件建物等」という。）を所有するため、その全部について自ら使用し、第４条第１項に定める賃貸借期間の全てにわたって他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りでない。

２　乙は、本件土地に本件建物等以外の建物又は建物以外の構造物を建築してはならない。建築された建物又は建物以外の構造物を改築又は再築する場合も同様とする。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りでない。

３　乙は、本件建物等を居住の用に供してはならない。

４　乙は、第１項に定める用に供するための一切の工事を完了し、令和 11 年３月 31 日までにその用に供さなければならない。

５　乙は、前項に定める期間を変更しようとするときは、事前にその理由を記載した書面により甲に申し出、甲の承認を得なければならない。

６　甲は、前項の申出がやむを得ないものと認められる場合は、書面により承認するものとする。

（禁止用途）

第３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、本件土地及び本件建物等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。

４　乙は、本件土地及び本件建物等を悪臭・騒音・粉塵・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供してはならない。

５　乙は、本件土地及び本件建物等を政治的用途・宗教的用途の用に供してはならない。

（賃貸借期間）
第４条　賃貸借期間は、令和９年４月１日から令和 39 年３月 31 日までとする。
２　前項に規定する賃貸借期間には、原状回復に要する期間を含む。
３　本契約について、契約の更新（更新の請求及び土地の使用継続によるものを含む。）は行わないものとする。
４　第１項の期間満了前に本件土地上の建物が滅失し、乙が新たに建物を築造した場合においても、本契約は同項の期間満了により終了し、本件借地権の期間の延長は行わないものとする。
５　甲は、第１項に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に現状有姿にて引渡したものとする。

（賃料）
第５条　乙は、賃料として月額金〇〇〇〇円を甲に支払う。
２　賃貸借期間の初日が月の日の初日でないとき、又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの賃料は日割計算により算定する。
３　賃料は３年毎に以下の計算式に基づき算定した額に改定するものとし、その金額については、甲から通知する。
改定賃料＝従前の賃料×スライド率　（１円未満切捨て）
スライド率＝（名目 GDP 変動率＋大阪市消費者物価指数（総合）変動率）／２
名目 GDP 変動率
＝従前の賃料の適用始期及び今回算定する賃料の適用始期前日のそれぞれ６か月前の属する四半期名目 GDP 実額の変動率（小数点以下第４位を四捨五入し第３位までとする）
大阪市消費者物価指数（総合）変動率
＝従前の賃料の適用始期及び今回算定する賃料の適用始期前日のそれぞれ６か月前の大阪市消費者物価指数（総合／月別指数）の変動率（小数点以下第４位を四捨五入し第３位までとする）
４　甲は、前項の規定によるほか、関係法令及び大阪市財産条例（昭和 39 年大阪市条例第８号。以下「条例」という。）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、賃料の改定を請求することができる。
５　前項の規定により、賃料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。
６　第３項又は前項の通知があったときは、第１項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める賃料は、当該通知額とする。

（支払方法）
第６条　乙は、甲に対し、賃料を毎年、次に定める支払期限までに別に甲が発行する納入通知書により支払う。

期間	納入期限
毎年４月１日から３月 31 日までの賃料	４月 30 日

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

（延滞損害金）
第７条　乙は、前条の納入期限までに賃料を支払わないときは、条例に基づき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。ただし、条例第 11 条第１項に定める割合が改正された場合は、改正以降の期間については改正後の割合を適用する。その後改正があった場合も同様とする。なお、同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８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９条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金〇〇〇〇円を甲に支払う。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、契約保証金を増額し、甲の指定する日までに、別途甲の発行する納入通知書により支払う。
　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　前項なお書きにより、甲から契約保証金の納付を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、乙は前項に定める保証金をすみやかに、甲に支払わなければならない。
３　甲は、第１項に定める契約保証金をもって賃料、延滞損害金、違約金のほか本契約に基づき生じた乙の甲に対する一切の債務に充当することができ、その順序は甲が指定する。この場合、契約保証金を充当してもなお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支払わなければならない。
４　前項による充当の結果、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補充しなければならない。
５　本契約が終了し、乙が甲に対し、本契約に従い原状回復の上、本件土地を明け渡したときは、甲は、乙に対し、乙が甲指定の書式による請求書を甲に提出した後速やかに、第１項に定める契約保証金〇〇〇円を返還する。（なお、賃料の改定に伴い契約保証金の増減があったときは、甲は、既納の契約保証金を上限に返還するものとする。）ただし、賃料、延滞損害金、その他本契約から生ずる乙の債務の未払額があるときは、甲は、その未払額を控除した残額を返還すれば足りる。
６　乙は、甲の承認を得なければ、保証金返還請求権を第三者に譲渡することはできない。
７　本契約が終了し、乙が本契約に定める原状回復の上、本件土地を明け渡すまでは、乙の甲に対する契約保証金返還請求権は発生しない。また、乙は、契約保証金をもって賃料、延滞損害金等の支払いに充てることはできず、契約保証金を預託していることを理由として上記の支払いを拒むことはできない。
８　第１項に定める契約保証金には、利息を付さない。

（契約不適合責任）
第 10 条　甲は、本件土地について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。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、本契約書第４条第１項に定める賃貸借期間の初日から２年間はこの限りでない。

（使用上の制限）
第 11 条　乙は、本件土地について第２条に規定する使用目的の変更、又は本件土地及び本件建物等について増改築等による現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に変更しようとする理由、その内容及び変更後の使用目的等を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
２　前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

（権利譲渡等）
第 12 条　乙は、次の事項をしようとする場合について、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

（１）本件建物等の第三者への貸付け
（２）本件建物等への使用収益を目的とする権利の設定
（３）本件建物等への抵当権又は質権の設定
（４）本件土地の転貸又は本件借地権の譲渡
（５）本件借地権への質権の設定
（６）乙の主要な構成員の変更
２　前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

（建物の賃貸借等に関する措置）
第 13 条　甲の承認を得て前条第１項第１号、第２号、又は第４号に定める事項をしようとする場合には、乙は、当該第三者との間で締結する契約において、建物の敷地が法第 23 条第１項に規定する事業用定期借地権に基づくものであり、第４条第１項に定める賃貸借期間の満了により借地権が消滅し、建物を取り壊すことを明示しなければならない。

（善管注意義務）
第 14 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。
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。

（承諾料）
第 15 条　甲は、第 11 条に定める建物の増改築等の現状変更及び第 12 条の承認を行う場合は、承諾料を徴収することができる。なお、承諾料の算定方法は、「大阪港湾局承諾料取扱要綱」第４条に定めるところに従う。

（滅失又は毀損等）
第 16 条　乙は、本件土地が滅失し、若しくは毀損し、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、本件土地が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い乙の責任において、これを原状に復旧しなければならない。

（連帯保証人）
第 17 条　連帯保証人は、次項に定めるものを除くほか、乙と連帯して、極度額〇〇円の限度で、本契約から生ずる一切の債務履行の責任を負わなければならない。
　ただし、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　連帯保証人は、甲が乙に代わって第 27 条に定める原状回復を行い、その費用を負担した場合、別に定める極度額を限度として、乙と連帯してその費用償還の債務履行の責任を負う。
　ただし、大阪市財産規則第 23 条第１項ただし書に該当する場合は、この限りではない。

３　第１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。
４　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
５　甲の連帯保証人に対する履行請求は、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 458 条及び同法第 441 条の

規定にかかわらず、乙に対しても効力を有する。
6　乙又はその包括承継人は、次の各号に掲げる事由が生じたとき、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。ただし、第２号及び第４号については連帯保証人が法人である場合、この限りでない。
（１）　連帯保証人が第４項に掲げる資格を失ったとき
（２）　乙又は連帯保証人が死亡したとき
（３）　連帯保証人が解散したとき
（４）　甲が、連帯保証人の財産について、金銭の支払いを目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき
（５）　連帯保証人が破産手続開始の決定を受けたとき
（６）　その他甲が必要があると認めたとき
7　甲は、連帯保証人の請求があったとき、連帯保証人に対し、遅滞なく、乙の氏名や所在、連絡先、賃料の支払状況、滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

（届出義務）
第 18 条　乙又はその包括承継人は、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、氏名に変更があったとき
（２）　相続又は会社の合併若しくは分割により賃借権の承継があったとき
（３）　本件建物等が滅失したとき
（４）　第 11 条に定める増改築等の工事に着手するとき及び工事が竣功したとき
（５）　賃貸借期間中にその用途を廃止したとき
（６）　破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始若しくは会社更生手続開始の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき

（実地調査等）
第 19 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、その調査を拒み若しくは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 20 条　乙は、甲が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により、対応を決定する。

（土壌汚染の把握）
第 21 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 22 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件土地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、賃料を納入期限後３月以内に支払わないとき
（２）乙が、本契約の条項（第６条の規定を除く。）に違反したとき
（３）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、乙が各号のいずれかに該当するときは、本契約を直ちに解除することができる。
（１）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とき
（２）乙が、本件土地を令和 11 年３月 31 日までに第２条に定める使用目的に供しないとき
（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とき
（４）乙が、本件土地に対して、管理有害物質等による土壌汚染の原因を生じさせ、甲の定める期日までに対策を講じないとき
（５）乙が、第 12 条第１項又は第 13 条の規定に違反したとき
（６）乙が、本件建物等の全部若しくは一部を第三者に譲渡したとき
（７）乙が、本件土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、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

（契約保証金の帰属）
第 23 条　甲が前条第２項又は第３項の各号の規定により本契約を解除したときは、第９条に定める契約保証金は、甲に帰属する。
２　前項の定めにより帰属した契約保証金は、第 25 条に定める損害賠償責任における損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（違約金）
第 24 条　乙は、第２条第１項、第３条又は第 12 条第１項に定める義務に違反したときは、義務に違反した当時の賃料年額に相当する額を違約金として甲の指定する日までに支払う。
２　乙は、第 11 条第１項の増改築に係る事前承認を受ける義務又は第 19 条に定める義務に違反したときは、甲に対し、義務に違反した当時の賃料４月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに支払う。
３　第 22 条第３項第 1 号の規定により契約が解除された場合においては、乙は、契約が解除された当時の賃料 18 月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに支払う。また、第 22 条第３項の各号（第３項第１号、第７号及び第８号を除く）の規定により解除された場合においては、乙は、契約が解除された当時の賃料 12 月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに支払う。
４　前３項に定める違約金は、第 25 条に定める損害賠償責任における損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（損害賠償）
第 25 条　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又は第 22 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、その損害を賠償しなければならない。

（既納金の損害金への充当等）
第 26 条　第 22 条の規定により本契約を解除した場合において、第９条第３項及び第５項の規定は既納の賃料についても準用する。

（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、甲が承認する場合を除き、乙の負担において本件土地上の本件建物等を除去し、賃貸借期間開始以降に本件土地に生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年劣化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、その損傷を原状回復の上、甲乙立会いのもとに甲に返還しなければならない。
２　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。
３　第１項の義務を怠り又は履行しないときは、乙は、甲に対し、賃貸借期間満了のときはその期日から、契約解除のときは契約解除の通知により指定した日から、本件建物等を収去して本件土地を甲に明け渡すに至るまで、１月ごとに、第５条に定める月額賃料の３倍の額を、当該月の翌月末までに支払う。
　なお、納入期限までに支払われないときは、乙は、これに加え、納入期限の翌日から支払日までの日数に応じ、月額賃料の３倍の金額をもとに条例の規定により計算した延滞損害金を甲に支払う。本項における計算方法は、年 365 日の日割計算とし、１円未満の端数は切り捨てる。
　ただし、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。
　また、その後、賃料の増減額があったときは、甲と乙は、賃貸借期間満了時又は契約解除時の当該賃料によって清算を行うことを約束する。
４　乙が第１項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は本件建物等の除却及び損傷の回復を含む原状回復にかかる一切の費用を乙に請求することができる。
５　乙は、第１項に定める義務に違反したことにより甲が受けた損害額から第３項の規定に基づき支払われた額を控除してなお残余の額があるときは、当該残余の額について更に甲の指定する日までに支払わなければならない。
６　乙は甲に対し、第４条第１項に定める賃貸借期間が満了する１年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等、本件土地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

（有益費等請求権の放棄）
第 28 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。

（公正証書）
第 29 条　本契約の締結にかかる公正証書作成に要する費用一切は、乙が負担する。

（公租公課の負担）
第 30 条　本契約の締結に要する公租公課は、乙が負担する。

（疑義の決定）
第 31 条　本契約に定めのない事項については、条例、大阪市財産規則（昭和 39 年大阪市規則第 17 号）、大阪市契約規則（昭和 39 年大阪市規則第 18 号）及び大阪市会計規則（昭和 39 年大阪市規則第 14 号）に従うものとし、その他本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上決定する。

（裁判管轄）
第 32 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。

（強制執行の認諾）
第 33 条　甲、乙及び連帯保証人は、それぞれ、本契約による金銭債務を履行しないときは、直ちに強

制執行に服する旨、異議なく承諾する。

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　　大阪港湾局長　　高橋　寛

乙　　（賃借人）
住　所
氏　名

（連帯保証人）
住　所
氏　名

物件の表示

1　本件土地の表示

所在＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

地番＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

地目＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

地積＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿m^2

2　本件建物の表示

所在＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

構造＿＿＿＿＿＿造＿＿＿＿＿＿階建

建築面積＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿m^2

延床面積＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿m^2

用途＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

3　本件建物以外の構造物の表示

構造＿＿＿造　高さ＿＿＿m　奥行き＿＿＿m　幅＿＿＿m　用途＿＿＿

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。

土壌汚染等に関する特記仕様書

（土壌汚染の把握）

第１条　乙は、本件土地の使用者として、本件土地における土壌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　土壌汚染対策法第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　土壌汚染対策法第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　土壌汚染対策法第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）汚染土壌　土壌汚染対策法第１６条第１項本文に規定する汚染土壌又は府条例第８１条の１６第１項本文に規定する汚染土壌をいう。

（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壌汚染状況調査等）

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。）、土壌汚染対策法第３条第１項本文の定

める土壌汚染状況調査を、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、土壌汚染対策法第３条第３項の通知が甲に対してあった場合であっても、前項と同様に土壌汚染状況調査を、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壌汚染状況調査等）

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項本文の土壌汚染状況調査及び大阪府知事（土壌汚染対策法（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、前項の土壌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壌汚染対策法第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とき、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、土壌汚染対策法第４条第３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壌汚染状況調査を、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条第１項に規定する規則で定める規模以上になるとき、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項の土壌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項の土壌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、土壌汚染対策法第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壌汚染状況調査を、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、土壌汚染対策法第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、乙が土壌汚染対策法第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条の土壌汚染状況調査
（２）第５条の土壌汚染状況調査
（３）第６条の土壌汚染状況調査
（４）第７条の土壌汚染状況調査
（５）第８条の土壌汚染状況調査
（６）第９条の土壌汚染状況調査

（７）第１０条第２項の調査
（８）第１１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項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１３条　甲が、乙に対して、第１２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１４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１５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８１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８１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、土壌汚染対策法第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、土壌汚染対策法第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、土壌汚染対策法第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、土壌汚染対策法第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、府条例第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８１条の１３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１９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、土壌汚染対策法第１６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、土壌汚染対策法第１６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、土壌汚染対策法第８１条の１６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８１条の１６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壌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。

（土壌汚染対策法及び府条例の規制対象の物質による汚染）

第２０条　乙は、本件土地について、土壌汚染対策法及び府条例（以下「土壌汚染対策法等」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。

（土壌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２１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壌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。