

定期建物・土地賃貸借契約書（案）

賃貸人大阪市（以下「甲」という。）及び賃借人〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、別紙１「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。）上の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。本件建物等の詳細については、「物件調書」参照のこと。）に借地借家法（平成３年法律第 90 号。以下「法」という。）第 38 条に規定する定期建物賃借権を、本件土地（本件建物等に係る敷地部分を除く。）に土地賃借権の設定を目的として、次の条項を内容とする賃貸借契約を締結し、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、本件土地上の本件建物等に法第 38 条に規定する定期建物賃借権を、本件土地（本件建物等に係る敷地部分を除く。）に土地賃借権を設定することを目的とする。なお、本件土地に係る契約は建物等の所有を目的としないものとする。
- 2 本契約の本件建物等に係る部分については、法第 38 条の規定に基づくものであるから、法第 26 条、第 28 条及び第 29 条第 1 項並びに民法（明治 29 年法律第 89 号）第 604 条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、第 4 条の期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む）は行われず、賃貸借期間の延長も行われえないものとする。
- 3 甲及び乙は、本契約の定めに基づき、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、本件土地及び本件建物等（以下「本物件」という。）を、スポーツ施設の用に供するため、その全部について自ら使用し、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、本物件の使用にあたっては、別紙 2 「スポーツ施設運営細則」に基づき行わなければならない。

（禁止用途）

- 第 3 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、本物件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、本物件を悪臭・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。

(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11年3月31日までの2年間とする。

- 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 本契約は、第1項に定める期間の満了により終了し、更新がない。
- 4 甲は第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面をもって通知するものとする。
- 5 甲は、前項の通知をしなければ、乙に対し賃貸借の終了を主張することができず、乙は第1項に定める期間の満了後においても、引き続き本物件を賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。
- 6 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（消費税及び地方消費税相当額を含む）を甲に支払う。ただし、消費税等の税率が変更された時は、その税率を適用した金額に変更する。

- 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 甲は、関係法令及び大阪市水道局資産規程(昭和42年大阪市水道事業管理規程第6号。以下「資産規程」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。
- 4 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。
- 5 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 乙は賃料を次に定める期限までに別途甲の発行する納入通知書により、甲に支払う。

期間	納入金額	納入期限
毎年 4 月 1 日～ 6 月 30 日	金【賃料 3 か月分】円	4 月 30 日
毎年 7 月 1 日～ 9 月 30 日	金【賃料 3 か月分】円	6 月 30 日
毎年 10 月 1 日～ 12 月 31 日	金【賃料 3 か月分】円	9 月 30 日
毎年 1 月 1 日～ 3 月 31 日	金【賃料 3 か月分】円	12 月 28 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、資産規程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、資産規程第 30 条の 2 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、ま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わなければならない。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。

2 甲は、前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。

3 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。

4 甲は、本契約が終了し、乙が第 27 条に基づき本物件を原状に回復して甲に返還したとき、甲は契約保証金を本契約に基づく乙の甲に対する未払いの債務に充当し、その残額を乙の請求により乙に返還する。

5 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。

6 第 1 項に定める契約保証金には、利息を付さない。

(電気の使用料等)

第 10 条 電気、ガス、水道等の使用料は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第 11 条 甲は、本物件について、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。

(法定点検及び修繕義務)

第 12 条 本物件の法定点検をはじめとする維持管理及び部分的な小規模修繕は、乙が費用を負担して自ら行うものとする。また、本物件について、破損又は故障、経年劣化により大規模な修繕の必要が生じた場合は、乙は速やかにその旨を甲に通知しなければならない。

2 前項の通知において甲が必要と認めた修繕は、別紙 2「スポーツ施設運営細則」の別表の負担区分表に基づき、甲又は乙が費用を負担して実施するものとする。ただし、乙又はその代理人、使用人、請負人、訪問者及びその他乙の関係者並びに本物件の利用者の故意若しくは過失に起因する修繕に要する費用については、この限りではない。

3 乙は、前項の規定に基づき自己の負担と責任において修繕を行おうとする場合、その修繕の方法について、事前に甲に申請を行い、承認を受けるものとする。ただし、本物件の安全性保持のために緊急を要するもので、関連水道事業施設等への影響がないことが明白であるものは、事後に承認を受けることをもってこれに代えるものとする。

4 甲は、第 2 項の規定に基づき修繕を行う場合、事前に乙に修繕実施期間、規模、修繕箇所、休業を要する期間等について通知のうえ実施するものとし、乙はこれに協力しなければならない。ただし、緊急を要する場合はこの限りではない。

5 前各項の規定に基づき実施する維持管理及び修繕に関して、休業により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 前各項の規定により難い事案が発生した場合は、甲乙協議の上決定する。

(使用上の制限)

第 13 条 乙は、本物件について第 2 条に規定する使用目的の変更、又は本物件の模様替え等により現状を変更（本件建物の修繕及びその他軽微な変更を除く。）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 14 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為を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って甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(1) 本物件の賃借権を第三者に譲渡しようとする場合

(2) 本物件を第三者に転貸しようとする場合

- (3) 第三者に対し、本物件の賃貸又は使用収益を目的とする権利を設定しようとする場合
- (4) 本物件に第三者のため抵当権若しくは質権を設定しようとする場合
- 2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(善管注意義務)

- 第15条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本物件を使用しなければならない。
- 2 乙は、本物件が乙の責任に帰すべき事由により損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

(滅失又はき損等)

- 第16条 乙は、本物件が滅失し、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、本物件が滅失し、若しくはき損し、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、乙と連帯して本契約から生ずる一切の債務履行の責任を負い、金銭債務については乙と連帯して支払わなければならない。[個人保証の場合のみ極度額を設定] 連帯保証人が甲に対して負担する債務は、【賃料年額】円を限度とする。
- 2 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) 大阪市内又は近隣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
- 3 甲の連帯保証人に対する履行請求は、民法第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。
- 4 乙又はその包括継承人は、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2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

- 5 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

(実地調査等)

第 19 条 甲は、本物件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。

(応援隊職員等の宿泊施設の利用)

第 20 条 大阪市災害対策本部等が設置され、甲が対策本部水道部として活動する際、本物件を他都市その他関係機関からの応援隊職員等の宿泊施設ならびに支援活動用地として用いることがある。この場合、乙は協力を拒むことができない。

(契約解除)

第 21 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 2 条に定める目的どおり使用を開始しないとき又は賃貸借期間中にスポーツ施設の用途を廃止したとき
- (2) 乙が、賃料を納入期限後 3 月以内に支払わないとき
- (3) 乙が、本契約の条項（第 6 条の規定を除く。）に違反したとき
- (4) 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）第 8 条第 1 項第 6 号に基づき、乙が同条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条例第 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、この契約を直ちに解除する。

4 甲は、乙が自己の都合により本契約の中途解約を書面により申し出たときは、乙が賃料の 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甲に支払うことを約し、かつ、本契約を解除することが相当と認められるときに限り、本契約を解除することが

できる。この場合において、甲は、乙に対し、本契約の解除を書面により通知することとする。

5 前項に定める違約金は、第 25 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の終了)

第 22 条 天災地変その他不可抗力（経年による劣化を含む。）により本物件が滅失又はき損し、その効用を維持又は回復するのに過分の費用を要するなど本契約の継続が不可能になったときは、本契約は終了する。

(契約保証金の帰属)

第 23 条 第 21 条第 2 項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 3 条又は第 14 条第 1 項に定める義務に違反したときは、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甲に支払わなければならない。

2 乙は、第 13 条第 1 項の本物件の模様替え等による現状変更等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、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甲に支払わなければならない。

3 第 21 条第 3 項の規定により契約が解除された場合においては、乙は、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甲に支払わなければならない。

4 前 3 項に定める違約金は、第 25 条に定め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に甲に損害を与えたとき又は第 21 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 21 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 2 項及び第 4 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、自己の所有又は保管する物件を全部収去し、賃貸借期間開始以降に本物件に生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損傷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し、また、造作加工したものがあれば、全てこれを原状に復した上、甲乙立会いのもとに本物件を甲に返還しなければならない。

2 前項に定める義務に違反した場合には、乙は、同項に定める期日（契約解除の場合は解除の日）の翌日から原状回復の上、本物件を甲に返還するまでの期間について、賃料に相当する金額（以下「賃料相当損害金」という。）を甲の指定する日までに甲に支払う。また、賃料相当損害金の他に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。

3 乙が第1項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は本物件に生じた損傷の回復を含む原状回復にかかる費用を乙に請求することができる。

4 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2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。

（有益費等請求権の放棄）

第28条 乙は、本物件に投じた有益費、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。

2 乙は本物件に付加した造作その他の物件について、甲の承諾を得たと否とにかかわらず、甲に対し、一切その買取りを請求しない。

（強制執行の認諾）

第29条 乙及び連帯保証人は、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。

（公正証書）

第30条 本契約の締結に係る公正証書作成に要する費用一切は、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、資産規程、大阪市水道局契約規程（昭和42年大阪市水道事業管理規程第7号）及び大阪市水道局会計規程（昭和28年大阪市水道事業管理規程第8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 甲及び乙は、本契約に関する一切の訴訟の提起又は調停の申立てについては、大

阪地方裁判所又は大阪簡易裁判所を第一審の専属的合意裁判所とすることに合意する。

上記契約の締結を証するため、本契約書3通を作成し、甲、乙及び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)
住 所 大阪市住之江区南港北2丁目1番10号
氏 名 大阪市
代表者 大阪市水道局長 坂本 篤則

乙 (賃借人)
住 所
氏 名

(連帯保証人)
住 所
氏 名

◎物件の表示

(※現況と相違がある場合は、現況が優先される。)

1 本件土地の表示

所在地 大阪市鶴見区諸口 6 丁目 399 番 1 内、399 番 3、399 番 4 、399 番 6 内、
399 番 7、399 番 8

地 目 水道用地

地 積 39,147 m²、21 m²、4.76 m²、732 m²、441 m²、40 m²の内 12,053.15 m² (概測)

2 本件建物の表示 (未登記)

所在地 大阪市鶴見区諸口 6 丁目 399 番 1 内、399 番 3、399 番 4 、399 番 6 内、
399 番 7、399 番 8

(1) 種 類 クラブハウス棟

構 造 鉄骨造 3 階建

建築面積 753.13 m²

延床面積 1,484.55 m²

(2) 種 類 身障者用便所

構 造 鉄骨造平屋建

建築面積 8.91 m²

延床面積 4.84 m²

3 本件建物以外の構造物の表示

所在地 大阪市鶴見区諸口 6 丁目 399 番 1 内、399 番 3、399 番 4 、399 番 6 内、
399 番 7、399 番 8

- ・防球ネット設備 (鉄骨造、支柱 29 本、高さ 20～40m)
- ・駐車場、駐輪場
- ・外構
- ・自動ティーアップシステム
- ・ヤード設備 (練習用グリーン、バンカー含む)
- ・集球設備
- ・洗球送球機械
- ・打席送球設備
- ・ゴルフボール洗浄機

スポーツ施設運営細則（シティゴルフつるみ）

1 目的

この細則は、賃貸人大阪市（以下「甲」という。）及び賃借人〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）が本物件（スポーツ施設の土地、建物、建物以外の構造物をいう。以下同じ。）の運営に関し必要な事項を定めることを目的とする。

2 利用料金

利用料金については、乙において現行料金を前提に設定することができる。

ただし、利用料金の設定・変更にあたっては、近隣のスポーツ施設との均衡を図った上、事前に甲に書面で申請し、承認を得ること。また、料金設定に伴う調整、利用者に対する説明は乙の責任において行うこと。

3 営業時間

営業時間は午前 8 時から午後 10 時までとし、原則として変更は禁止する。

ただし、乙において必要不可欠であると判断し、周辺住民への環境を配慮の上、事前に甲に書面で申請し、承認を得た場合はこの限りでない。

4 管理運営

乙は、地方公共団体の施設を利用していることに留意し、利用者が安心して利用でき、また公平に利用できるよう管理運営に努め、甲の信頼を損なうことのないよう常に配慮しながら運営すること。

（1）関連水道事業施設への影響等

本物件西側に地下鉄軌道敷及び送水管（2000mm×2 条）が埋設されているため、乙は荷重制限を遵守すること。荷重制限は、構造物の 1 階基礎底面で 8 t/m²以下、地下 1 階の基礎底面で 10 t/m²以下（一部構造物の 1 階基礎底面で 2 t/m²以下）とする。なお、除草剤等の使用については禁止する。

（2）不法行為等の取り締まり

乙は本物件内の不法占拠等による損害を未然に防止するため、巡回警備を行うとともに、ごみ等の不法投棄の取り締まり及び除去等必要な措置を実施すること。

また、その他の不法・不良行為の取り締まりを実施すること。

（3）安全性の保持

乙は利用者が常時安全に本物件を利用できるよう、維持管理及び修繕を行い、本物件の安全性を保持すること。また、第三者賠償責任が発生した場合に備え、適切な保険に加入すること。

（4）保安警備等

乙は本物件内の秩序を維持し、事故・盗難・破壊等の犯罪及び火災等の被害の発生を警戒・防止し、財産の保全を図るとともに利用者の安全を守るために、保安警備を実施すること。また、利用者の入退出等を適切に管理するとともに、営業時間内外における屋外・屋内の安全管理を適切に行うこと。

(5) 周辺地域への配慮

乙は振動・悪臭・騒音・土壌汚染その他により地域住環境に悪影響を与えることのないよう十分に配慮すること。また、苦情等の対応は乙の責任において行うこと。

(6) 傷病者等の救護措置

傷病者等が発生した場合は、乙は関係機関と連携して、適切な救護措置をとること。

(7) 環境対策

乙は環境対策として次の各項目を利用者及び関係者が順守するように努めること。

- ① 本物件の周辺に路上駐車しない。
- ② 著しく大きな音、歓声、声援等を発しない。
- ③ むやみにゴミを捨てない。
- ④ 本物件内は、指定の屋外喫煙所以外は禁煙とする。
- ⑤ 芝生、樹木、看板、囲い、照明、フェンス等に損傷を与えてはならない。
- ⑥ クラブハウス等の建物に損傷を与えてはならない。
- ⑦ その他、甲から要請があった環境対策を実行すること。

5 維持管理及び修繕義務

本物件の法定点検をはじめとする維持管理及び部分的な小規模修繕は、乙が費用を負担して自ら行うものとする。

また、本物件について、破損又は故障、経年劣化により大規模な修繕の必要が生じた場合は、乙は速やかにその旨を甲に通知しなければならない。

当該通知において甲が必要と認めた修繕は、別表「負担区分表」に基づき、甲又は乙が費用を負担して実施するものとする。

なお、維持管理及び修繕に関して、休業により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。

(1) 維持管理

本物件の維持管理及び整備にあたっては、乙は常に維持保全に努め、総合的な知識・技術力を有し、不具合発生時にも適切に対応できる者を配置するなどして、本物件を安全かつ効果的に監視するとともに、適切な維持管理を実施すること。

また、乙は次のとおり日常点検、定期点検及び法定点検等を適正に行い、本物件を常に快適な環境状態に保つよう努めること。なお、点検実施後は報告書を作成し、甲に提出すること。

- ① 建築基準法に基づく建築物点検（3年ごと：次回は令和10年度）
- ② 建築基準法に基づく建築設備、防火設備点検（1年ごと）

- ③ 自動火災報知設備、誘導灯、消火器等の点検（6 か月ごと）
- ④ 電気設備点検（保安規定に基づく周期ごと）
- ⑤ その他必要な定期点検、法定点検等

（２）小規模修繕

本物件の部分的な小規模修繕として、乙は次の項目について修繕又は交換、補充を適切に実施すること。なお、修繕を実施する場合は利用者及び作業者の安全対策に万全を期すこと。

- ① 窓ガラスの取替
- ② 建具調整、修繕取替（金物及び鍵を含む）
- ③ 床（仕上げ材等）及びマット等の修繕、取替
- ④ 壁及び天井の仕上げ材の修繕、塗装、張替
- ⑤ カーテン、障子、襖、ブラインド等の修繕及び取替
- ⑥ 照明器具類の修繕、取替
- ⑦ 調光設備及び音響設備等の整備、修繕、部品取替
- ⑧ 各部手すりの修繕
- ⑨ ポール等の修繕、塗装
- ⑩ 部分的な舗装等
- ⑪ 本物件の管理運営にあたり必要な消耗品等の補充、交換
- ⑫ その他、小規模で乙が運営上補修することが適切なもの

（３）大規模修繕

甲が必要と認めた本物件の大規模修繕については、別表「負担区分表」に基づき、甲又は乙が費用を負担して次のとおり実施するものとする。

ただし、乙又はその代理人、使用人、請負人、訪問者及びその他乙の関係者並びに本物件の利用者の故意若しくは過失に起因する修繕に要する費用については、この限りではない。また、維持管理及び部分的な小修繕の未実施等乙の故意又は過失に起因する修繕に要する費用については、乙の負担とする。

- ① 乙が自己の負担と責任において大規模修繕を行おうとする場合、その修繕の方法について、事前に甲に申請し、その承認を受けなければならない。

ただし、本物件の安全性保持のために緊急を要するもので、関連水道事業施設等への影響がないことが明白であるものは、事後に承認を得ることをもってこれに代えるものとする。

- ② 甲が大規模修繕を行う場合、事前に乙に修繕実施期間、規模、修繕箇所、休業を要する期間等について通知のうえ実施するものとし、乙はこれに協力しなければならない。ただし、緊急を要する場合はこの限りではない。

（４）その他工事

本物件内において、乙は安全性保持のために必要な修繕以外の工事及び新たな建物及び建物以外の構造物を建築することはできない。ただし、借地借家法（平成３年法

律第 90 号) 第 25 条が適用されるもので、収支改善のために必要であり、事前に甲に申請し、必要性及び関連施設への影響などを検討の上、適切であるとして甲が承認したもののについては、この限りでない。

甲の承認を得て建築又は改良等を行った場合、原則として契約終了時に乙の負担において原状回復するものとするが、甲が特に認める場合は当該物件を存置することができる。

また、乙は、施設の修繕改良等に伴う所有権、有益費請求権及び必要費償還請求等権利の発生については主張しないものとする。

6 その他

(1) [落札者が共同事業体の場合のみ設定]

乙は、甲に対する窓口となる代表賃借人を〇〇〇〇〇と定め、甲はこれを認める。
なお、賃料、違約金のほか、一切の債務を共同事業体の構成員全員による連帯債務とする。

また、〇〇〇〇〇が解散その他の事由によりこの契約から脱退したときは、乙は、速やかに新たな代表賃借人を定め、甲の承認を得なければならない。その場合も、一切の債務は変更後の共同事業体の構成員全員による連帯債務とする。

- (2) 本物件と隣接する鶴見第3駐車場の電気メータは一体となっているため、乙は、電気料金の費用負担等について、駐車場運営事業者と協議すること。
- (3) 本物件内の東側に併設されている月極駐車場について、乙は現賃借人と協議の上、円滑に事業を承継すること。

負担区分表（シティゴルフつまみ）

項 目			負 担 区 分		備 考
			甲	乙	
建 物	軀 体	維持管理 小規模修繕		○	
		大規模修繕	○		
	外 装	維持管理 小規模修繕		○	
		大規模修繕	○		
	内 装	維持管理 小規模修繕		○	
		大規模修繕		○	
建 物 付 属 設 備	冷暖房空調設備 (空調機器本体及び自動制御、ダクト配管等)	維持管理 小規模修繕		○	
		大規模修繕		○	
	給排水設備 (トイレ・洗面所・シャワー等)	維持管理 小規模修繕		○	
		大規模修繕		○	
	その他設備 (自動扉・換気設備・ガス設備・放送設備等)	維持管理 小規模修繕		○	
		大規模修繕		○	
電 気 設 備	電灯・動力設備 (一次側電源供給までの幹線)	維持管理 小規模修繕		○	乙の事情で増設等する場合は 一次側でも乙の負担
		大規模修繕	○		
	電灯・動力設備 (分電盤・動力盤後)	維持管理 小規模修繕		○	
		大規模修繕		○	
	電話・インターネット等設備	維持管理 小規模修繕		○	
		大規模修繕		○	
防 災 設 備	防火管理者の選任			○	
	消火器			○	
	自動火災報知機等	維持管理 小規模修繕		○	
		大規模修繕		○	
駐 車 場	駐車場設備 (駐車券発券機、精算機、カーゲート等)	維持管理 小規模修繕		○	
		大規模修繕		○	
ス ポ ー ツ 設 備	オートティーアップ設備、人工芝、 防球ネット設備	維持管理 小規模修繕		○	
		大規模修繕		○	

※ 上記項目以外の「維持管理・小規模修繕」は乙の負担により乙が実施するものとし、
「大規模修繕」については、甲乙協議により決定する。

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。