

スポーツ機能 運営・整備に係る貸付契約書(案)

貸付人 川崎市を甲とし、借受人 ●●●を乙とし、連帯保証人 ●●●を丙とし、甲、乙及び丙の間において、甲の所有する別紙物件目録の土地（以下「本件土地」という。）について、次の条項により、市有財産貸付契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本件契約は、借地借家法の適用はないものとする。

（目的）

第1条 甲は、「市営四方嶺住宅跡地におけるスポーツ機能 整備・運営事業者公募要項（令和元年11月）」における乙の提案内容に基づいた事業の実施を目的とする。

（用途指定）

第2条 乙は、本件土地を公募において提出した事業計画書で定める用途に使用しなければならない。

（貸付期間）

第3条 本件土地の貸付期間は、令和2年●月●日から令和12年3月31日までとする。
ただし、甲と乙が協議のうえ、貸付期間を最長1年間延長することができる。この場合、貸付期間満了の6か月前までに乙に申し入れるものとし、延長期間は甲と乙が協議のうえ、定める。

2 貸付開始時に乙が本件土地の整備、工作物、建物等の設置等の工事を行う期間及び貸付終了時に原状回復のための工事を行う期間は、前項の貸付期間に含めるものとする。

（引渡し）

第4条 甲は、前条の貸付期間の初日に、本件土地を現況有姿で乙に引き渡す。

2 前項の引渡しは、甲と乙の立会いのうえで行うものとする。

3 乙は、甲と協議のうえ、本件土地の工作物、地中埋設物、樹木等を撤去することができるものとし、撤去に係る費用は乙の負担によるものとする。

（貸付料）

第5条 本件土地の貸付料は、月額 金266,000円（年額 金3,192,000円）とし、甲の発行する納入通知書により支払うものとする。

2 乙は、甲に各会計年度（毎年4月1日から翌年3月31日まで）の貸付料を契約締結初年度は貸付期間の開始日から起算して30日以内、次年度以降は、毎年度、年度の開始日から起算して30日以内に、当該会計年度分の全額を支払わなければならない。ただし、支払期限が金融機関の休業日に当たるときは、次の営業日までとする。

- 3 1年に満たない期間の貸付料は、当該1年未満の期間を月額及び日割で計算するものとする。日割計算は、貸付期間が1月に満たない月の日数に対するその月の貸付日数の割合を月額貸付料に乗じて計算した額とし、その額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。
- 4 甲は、第16条第3項及び第5項の規定により本契約を解除した場合を除き、支払済みの貸付料を乙に返還しない。

(貸付料の改定)

- 第6条 前条の貸付料は、甲または乙が社会経済情勢等を勘案して見直す必要があると認めるとき、相手方に対して見直しのための協議を申し入れることができる。
- 2 協議の結果、貸付料を見直すことで双方合意した場合は、土地の評価額（近傍の国土交通省地価公示（標準地：川崎市高津－1（川崎市高津区蟹ヶ谷字清水313－50））を指標として、改定する前年の1月の同指標の評価額を前回改定時の指標の評価額で除した割合（改定率）を乗じて算出される金額（1円未満の端数切捨て）に改定するものとする。

(延滞料)

- 第7条 乙は、貸付料を納期限までに納入しないときは、納期限の翌日から納入する日までの日数に応じ、年14.5パーセントの割合で計算した金額（100円未満の端数があるとき、または当該金額が500円未満であるときは、その端数金額または当該金額を切り捨てる。）を延滞料として甲に納付しなければならない。

(契約保証金)

- 第8条 乙は、甲に対し、甲が発行する納付書により、本契約締結までに、本契約の保証金として、第5条第1項及び第2項に定める各会計年度の貸付料の合計額（以下「貸付料総額」という。）の10分の1に相当する額（金●●●●円）を納付しなければならない。なお、第6条の規定による貸付料の改定により、既納の契約保証金に不足が生じたとき（改定後の貸付料総額の10分の1に相当する額に満たない場合）は、追徴するものとする。ただし、貸付料改定後の増減額が貸付料改定前の貸付料総額の3割に満たないときはこの限りでない。
- 2 甲は、乙に未払貸付料、損害金その他本契約に付帯して発生する債務の支払遅延等の債務不履行が生じたときは、乙に通知、催告することなく、契約保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。
- 3 本契約の終了に伴い甲に本件土地を返還した場合において、甲は、本契約に関して生じた乙の債務で未払のものがあるときは契約保証金の額からその未払債務額及び第18条に定める損害賠償の額を差し引いた金額を、未払がないときは契約保証金の額を、それぞ

れ遅滞なく乙に返還しなければならない。

4 契約保証金には利息を付さないものとする。

5 乙は、契約保証金返還請求権をもって、甲に対する貸付料その他の債務と相殺することができない。

6 乙は、甲の書面による承諾を得た場合を除いて、契約保証金返還請求権を他に譲渡することはできない。

7 乙は、保証金返還請求権に質権その他の担保を設定することはできない。

(禁止事項)

第9条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 本件土地を第2条の規定に反し、事業計画書で定める用途以外の用途に使用すること。
- (2) 本件土地を甲の事前の書面による承諾なしに、名目のいかんにかかわらず第三者に転貸または使用させること。
- (3) 本件土地の賃借権を第三者に譲渡し、または他の権利を設定すること。
- (4) 本件土地において公序良俗に反する行為をすること。

(修繕義務、調査協力義務等)

第10条 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し、土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

- 2 甲は、本件土地の修繕義務を負担しないものとし、乙が本件土地について維持、保存、改良その他の行為をするため支出する経費は、乙の負担とする。ただし、天災地変その他乙の責めに帰し得ない事由により著しく損壊した場合は、甲と乙が協議のうえこれを定めるものとする。
- 3 乙は、第1項の注意を怠り、その他その責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合には、乙はその賠償の責めを負うものとする。ただし、天災地変その他乙の責めに帰し得ない事由により第三者に損害を与えた場合は、甲と乙が協議のうえこれを定めるものとする。
- 4 甲は、貸付期間中、随時、本件土地について、その使用状況を実地に調査することができるものとし、乙は、これに協力しなければならない。

(報告資料の提出等)

第11条 乙は、甲に対し、毎月1回、次の各号に掲げる資料をデータ（エクセル形式）により提出しなければならない。

(1) 事故等のトラブル

ただし、本件土地に起因する事故等のトラブルが発生した際には、毎月の報告とは別に、速やかに甲に報告を行うものとする。

- (2) 曜日、時間帯ごとの施設の利用状況
 - (3) 地域への無料開放実施状況
 - (4) (情報を取得可能な場合) 駐車場の利用状況
 - (5) 本件土地利用に関する苦情
- 2 乙は、甲から要請があったときは、近隣住民への説明会等に同席し、必要に応じて資料の作成及び説明をしなければならない。
- 3 乙は、川崎市情報公開条例に基づく開示請求又は市議会からの要請を受けた場合は、甲に協力するよう努めなければならない。

(滅失または毀損の通知)

第12条 乙は、本件土地の全部または一部が滅失または毀損した場合には、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

(土地の返還及び明渡し)

- 第13条 貸付期間が終了する場合には終了日までに、第16条第1項の規定により本契約を解除した場合は甲の指定する期日までに、乙は自己の費用をもって、本件土地に存在する乙が設置した建物、工作物等(建物、工作物等については、原則として基礎杭含む。)及び備品を収去し、原状に回復したうえで甲に返還しなければならない。ただし、甲と乙との協議により、甲の承諾を得た場合はこの限りではない。
- 2 前項の明渡しは、甲と乙の立会いのうえで行うものとする。
- 3 第1項に規定する本件土地の返還が遅延した場合には、乙は、甲に対し、返還すべき期日の翌日から返還した日までの期日の日数に応じ、本契約終了時における第5条第1項に定める月額貸付料を元に計算した貸付料の3倍に相当する損害金を支払わなければならない。

(費用償還請求権の放棄)

第14条 乙は、本件土地の使用に必要な一切の費用、経費を負担するものとし、本件土地の明渡しに当たり、本件土地に投じた改良費等の有益費用の償還請求権を行使することはできず、また、甲に対して名目のいかににかかわらず、何らの費用の請求をすることができない。

(違約金)

- 第15条 乙は、第2条及び第9条に規定する義務に違反したときは、本契約解除時における第5条第1項に定める月額貸付料に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。
- 2 前項に規定する違約金は違約罰であって、次条第2項及び第18条に定める損害賠償額の予定またはその一部とはしない。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が次の各号の一に該当することとなった場合は、乙に通知、催告することなく、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 乙が支払期限後3か月以上貸付料の支払いを怠ったとき。
- (2) 乙が第9条に定める禁止事項に違反したとき。
- (3) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。または、乙の責めに帰すべき事由により、本契約に定める義務の履行が不能となったとき。
- (4) 乙の事業内容、資力、信用状態等の重要な事項に関して、虚偽があったとき。
- (5) 乙が、破産、会社更生、民事再生、清算または特別清算その他倒産法制上の手続について、乙の取締役会でその申立てを決議したとき、または第三者(乙の取締役を含む。)によって、その申立てがなされたとき。
- (6) 乙の発行する手形または小切手が不渡りとなったとき。
- (7) 乙が、本契約上の義務の履行に重大な影響を及ぼし、または及ぼす可能性のある法令等(法令、裁判所の判決、決定または命令、仲裁判断その他公的機関の定める全ての判断、措置等をいう。)に違反したとき。
- (8) 川崎市暴力団排除条例(平成24年川崎市条例第5号)第2条第1号に規定する暴力団、同条第3号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者であるとき。
- (9) 神奈川県暴力団排除条例(平成22年神奈川県条例第75号)第23条第1項または第2項の規定に違反している事実があるとき。
- (10) 本契約に関して、乙が事業に必要な委託契約やその他の契約を締結するに当たり、その相手方が前二号のいずれかに該当することを知りながら、契約を締結したと認められるとき。
- (11) 第8号または第9号のいずれかに該当する者を委託契約やその他の契約の相手方としていた場合(前号に該当する場合を除く。)において、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

2 乙は、前項の規定により甲が本契約を解除した場合において、甲に損害が生じるときは、その損害を賠償しなければならない。

3 第1項の規定にかかわらず、甲が本件土地を公用または公共の用に供するために使用する必要が生じたときは、相当の期間を定めて催告のうえ、本契約を解除することができるものとする。

4 乙は、天災地変その他乙の責めに帰し得ない事由により、本件土地が滅失または著しく損傷し、目的に応じた土地利用の継続が困難となった場合については、貸付期間の満了前に甲に対して本契約の解除を申し入れることができる。

5 甲は、前項の規定に基づく申入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の

解除を承諾し、書面によりその旨を通知する。この場合の本契約の解除時期は、甲と乙が協議のうえ、決定するものとする。

- 6 甲は、本契約を解除した場合は、乙に対し、乙の負担した本契約の費用、支払った違約金及び本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。
- 7 乙は、解除に伴い発生した損失について、甲にその補償を請求することはできない。ただし、第3項の規定による解除の場合はこの限りでない。

(瑕疵担保)

第17条 乙は、本契約締結後に、本件土地について数量の不足その他隠れた瑕疵があることを発見しても、甲に対して貸付料の不払や減免、契約保証金の返還、損害賠償等の請求及び本契約の解除をすることができないものとする。

(損害賠償等)

- 第18条 乙は、その責に帰すべき事由により本件土地の全部又は一部を滅失又はき損した場合は、当該滅失又はき損による本件土地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。ただし、乙の責任及び費用により当該損害を原状に回復したときは、この限りでない。
- 2 前項に掲げる場合のほか、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。

(近隣住民等への配慮)

- 第19条 乙は、近隣住民その他の第三者との間で紛争が生じないように十分に配慮し、善良な管理者の注意をもって本件土地を管理しなければならない。
- 2 乙は、本件土地について、近隣住民その他の第三者からの苦情その他の紛争が生じたときは、自ら費用を負担し、その責任において解決しなければならない。

(不当介入の排除)

第20条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員等からの不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、所管の警察署に通報し、捜査上必要な協力をしなければならない。

(自動販売機の設置等)

第21条 乙は、本件土地に自動販売機の設置等を希望する場合、設置の可否および自動販売機の位置、貸付料の扱い等を決めるための協議を甲に申し入れることができる。

(契約の費用)

第22条 本契約の締結及び履行に関する費用その他の契約に要する一切の費用は、乙の負

担とする。

(事業の経費)

第23条 乙は、本契約に関する事業にかかる経費を原則自ら負担するものとする。なお、構造的に直接負担することができない場合は、甲と乙が協議のうえこれを定めるものとする。

(通知事項)

第24条 乙は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、甲に対して遅滞なくその旨を書面にて通知しなければならない。

- (1) 名称、主たる事務所の所在地または連絡先・電話番号を変更したとき。
- (2) 代表者を変更したとき。
- (3) 解散するとき。

(連帯保証)

第25条 丙は、甲に対し、本契約による乙の金銭債務を連帯保証し、乙と連帯してその金銭債務を支払う。

2 丙は次の各号に掲げる資格を有する者で、甲が認めるものとする。

- (1) 市内または近接市町村に住所または事務所を有すること。
- (2) 年額260万円以上の所得を有し、または公簿価格200万円以上の固定資産を有すること。

3 前項の丙が負担する債務の額の極度額を、●●●, ●●●円とする。

4 丙が負担する債務の元本は、乙または丙が死亡したときに、確定するものとする。

5 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく貸付料の支払状況や滞納金の額、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。

6 乙は、丙が本条第2項に定める資格を欠いたときは、遅滞なく新たに連帯保証人を立て、甲に届け出なければならない。

(裁判管轄の合意)

第26条 甲、乙及び丙は、本契約に関する紛争については、甲の所在地を管轄する裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(強制執行承諾)

第27条 乙及び丙は、本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行を受けても異議がないことを承諾する。

(信義誠実の義務)

第28条 甲及び乙は、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。

2 乙は、本件土地が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用することに留意しなければならない。

(疑義の決定)

第29条 本契約に関し疑義のあるときまたは定めのない事項については、川崎市契約規則等によるほか甲と乙が協議のうえこれを定めるものとする。

令和 年 月 日

甲 川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市

川崎市長 福田 紀彦 印

乙

丙

(別紙)

物件目録

所 在 地	地 番	地 目	公募面積(m ²) (m ²)	地積(m ²)
川崎市高津区 蟹ヶ谷字四方嶺				
川崎市高津区 蟹ヶ谷字西田原				