

## 定期建物賃貸借契約書（例）

賃貸人：横浜市

賃借人：●●●●●●●●

賃貸人 横浜市（以下「甲」という。）と賃借人 ●●●●●●●●（以下「乙」という。）は、甲が所有する「（別紙１）貸付対象物の表示」記載の建物（建物については屋内部分の他、屋上部分及び壁面部分、並びに、同表示記載の付属施設を含むものとし、これらを合わせて「本件建物」という。）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 38 条第 1 項に規定する契約の更新のない定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を次のとおり締結する。

（信義誠実等の義務）

第 1 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。

（定期賃貸借）

第 2 条 甲は、本件建物を一括して乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。なお、本件建物の位置は、概ね「（別紙 2）建物配置図」記載のとおりである。

2 乙は、法第 38 条第 3 項に従い、甲から事前に「（別紙 3）定期建物賃貸借契約についての説明」の交付を受けたうえで、本契約の更新がなく、期間の満了により本件建物の賃貸借が終了する旨の説明を受けたことをここに確認する。

3 本契約は、法第 38 条第 1 項に定める定期建物賃貸借契約とし、契約の更新がなく、期間の満了により本契約は終了するものとする。

（使用目的）

第 3 条 乙は、本契約の賃貸借の期間（以下、「本契約期間」という。）中、本件建物を、戸塚区品濃町土地（東戸塚駅東口第二自転車駐車場 B 棟）公募貸付に関する基本協定書（以下「基本協定」という。）第 5 条に基づき予め甲の承認を得た本件建物における改修工事の内容及び事業計画をとりまとめた事業計画書（以下「事業計画書」という。）に記載された次の用途（付帯する機能を含む。）（以下「指定用途」という。）に供するものとし、その他の用途に使用してはならない。

・ 用 途 公共用自転車駐車場

一部、●●●●●●●●、●●●●●●●●を含む。

・ 付帯機能 立体横断通路

2 乙は、本契約締結後速やかに事業計画書に基づく改修工事に着手し、本件建物について令和 9 年●月●日（以下「指定期日」という。）までに指定用途による供用を開始しなければならない。

3 乙は、「（別添資料 1）公共用自転車駐車場整備運営基準」に規定する公共用自転車駐車場の整備運営基準については、本契約と一体不可分のものとして本契約に包含されるも

(指定用途の変更等の承認)

- (1) 不可抗力又は甲及び乙以外の第三者の過失によって本件建物が滅失又はき損し、引き続きその用に供することが著しく困難又は不可能である場合
- (2) 社会経済情勢の著しい変動、代替施設の設置等により、本件建物の全部、又は一部を引き続きその用途に供することが真に困難又は不適切となった場合

4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、本契約の下での賃貸借の終了を乙に対して主張することができず、乙は、本契約期間満了日後においても、本件建物を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後に、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か月を経過した日に賃貸借は終了するものとする。

- 2 前項に定める期間が満了した後の期間に係る貸付料については、甲の定める貸付料算定基準に基づき算定するものとし、その据置期間は3年間とする。
- 3 前項に基づく貸付料は、甲から文書にて通知する。
- 4 第2項に定める据置期間が満了した後の貸付料の算定、貸付料据置期間及び通知については、前2項の規定を準用し、この貸付期間の満了まで同様とする。
- 5 乙は、毎会計年度ごとに、甲が発行する納入通知書により甲の定める期日までに当該年

度分の貸付料を納付しなければならない。なお、支払期限が金融機関の休日に当たる場合は、その直後の金融機関の営業日を支払期限とする。

6 貸付料の支払に要する手数料その他の費用は、乙の負担とする。

7 本契約の貸付料の発生日は、本契約締結日とする。1 か月に満たない期間の貸付料は、日数によって日割計算する。この場合において1 か月は30 日とする。ただし、貸付料に1 円未満の端数が生じる場合については、その端数を切り捨てるものとする。

(契約不適合)

第7条 乙は、賃借する本件建物が、種類、面積、品質又は数量等に関して契約の内容に適合しないことを理由として、貸付料の減額、損害賠償及び修繕費等の請求をすることはできないものとする。

(賃料の改定)

第8条 甲及び乙は、本契約期間に貸付料が、社会経済情勢の変動その他の理由により、貸付料の額が実情にそわなくなったときは、横浜市公有財産規則(昭和39年規則第60号)第51条に基づき、すみやかに適正な額に改定するものとする。

(土地の使用及び管理)

第9条 乙は、本契約期間中、本件建物の使用に要する敷地として、「(別紙4)敷地実測図」の範囲の土地(以下「本件土地」という。)についても、管理しなければならない。

2 乙は、本件土地の一部を通路又は自転車駐車場用地として使用することができる。ただし、「(別紙2)建物配置図」記載の①～②の隣地構造物(以下「隣地構造物」という。)については、専ら隣地構造物の設置者の所有物とし、乙は、当該設置者の使用を妨害してはならず、隣地構造物に対して損傷等を与えてはならない。

3 乙は、甲の書面による承諾なしに、本件土地に建物及び工作物等を新たに設置してはならない。

4 本件土地の使用及び管理は、本件建物の使用と一体不可分のものとして本契約に包含されるものとし、その始期及び終期とも本件建物と同一期間とする。甲及び乙は、乙による本件土地の使用が、借地権その他本契約から独立した権利に基づくものではないことを確認する。

(隣地構造物の制約)

第10条 乙は、本件建物及び本件土地(以下「本件建物・土地」という。)を使用するにあたり、「(別紙1)貸付対象物の表示」に掲げる隣地構造物の制約条件を遵守しなければならない。

2 前項に規定する制約条件の遵守に必要な一切の費用について、甲は負担しない。

(権利譲渡等の禁止及び転貸の条件等)

第 11 条 乙は、甲の書面による承認を得ないで本件建物を第三者に転貸し、又は乙が建設した建物その他の工作物に賃借権その他使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならない。

2 乙は、本件建物の賃借権の全部若しくは一部を第三者に譲渡（事業譲渡等の実質上本物件の賃借権の譲渡又は転貸とみなされる行為を含む。）し、又はこれを担保に供してはならない。ただし、真にやむを得ない事由により甲の書面による承諾を得る場合はこの限りでない。

3 甲は、乙が本件建物の一部の転貸を希望する場合、第 1 項の承認の基準として、次の各号に記載する条件をすべて満たすことを条件に、本件建物の転貸を承諾する。

(1) 乙が契約を締結する転借人は、甲が事前に書面により承諾した者（以下「丙」という。）とする。

(2) 乙は、法第 38 条第 1 項に規定する定期建物賃貸借の設定を目的とした転貸借契約（以下「定期転貸借契約」という。）により本物件の一部を丙に転貸しなければならない。

(3) 乙は、丙と定期転貸借契約を締結するに際し、当該契約が定期転貸借契約であることを丙に開示するとともに、定期転貸借契約書において、本契約第 3 条に定める使用目的や第 19 条の禁止事項等、本件建物の使用について乙が遵守すべき事項を、丙が遵守しなければならない旨規定する。

(4) 乙は、定期転貸借契約の締結に当たり、あらかじめ、丙に法第 38 条第 3 項に定める説明を行わなければならない。

(5) 乙は、定期転貸借契約において、第 5 条に定める賃貸借期間の満了日を超える賃貸借期間を定めてはならないものとし、定期転貸借契約の再契約を締結する場合も同様としなければならない。

(6) 乙は、定期転貸借契約における賃貸借期間の満了の 1 年前から 6 か月前までの間に、丙に対し期間の満了により本件建物の一部の賃貸借が終了する旨の通知をしなければならない。

(7) 乙は、乙が丙から受領する敷金・保証金等の預かり金的性格を有する金銭の返還債務については、いかなる場合においても甲は丙に対し返還債務を負わない旨、丙に事前に通知し、かつ定期転貸借契約書に規定する。

(8) 丙による本件土地の使用は、本件建物の使用と一体不可分のものとして定期転貸借契約に包含され、その始期及び終期ともに本件建物と同一期間であって、借地権その他定期転貸借契約から独立した権利に基づくものでないこと。

(9) 乙は、丙が次条各号の規定に反することが明らかになった場合は、乙は直ちに定期転貸借契約を解除する義務を負うこと。

(10) 乙及び丙は、定期転貸借契約書を締結するに際しては、事前に定期転貸借契約書の案文を甲に提示し、その内容について、甲の承諾を得ること。

(反社会的勢力の排除)

第12条 乙は、乙及び丙が、次の各号の事項に該当しないことを表明及び保証する。万一、次の各号に反することが明らかになったときは、甲は何らの催告なしに本契約を解除することができるものとする。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずるもの又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。
- (2) 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれに準ずるものをいう。)が反社会的勢力ではないこと。
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと。
- (4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
  - ア 甲に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
  - イ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
  - ウ 反社会的勢力に対し、資金または利益を供与する等、その活動を支援する行為

(再整備工事)

第13条 乙は、本契約期間中、基本協定第5条に基づき予め甲の承認を受けた事業計画書(設計図書及び工事工程表(以下「設計図書等」という。)を含む。)及び「(別添資料2)既存施設の耐震改修工事、大規模修繕工事及び立体横断通路の復旧工事の考え方」に基づく耐震改修工事及び大規模修繕工事及び立体横断通路の復旧工事(以下「大規模改修工事」という。)並びに自転車駐車場内のリニューアル工事並びに利便向上施設の設置に伴う改修工事(以下これらの工事を総称して「再整備工事」という。)を乙の責任と費用負担により実施しなければならない。

- 2 乙は、前項に規定する大規模改修工事のうち大規模修繕工事については、契約期間中各部位ごとに1回のみ実施することとし、耐震改修工事及び立体横断通路の復旧工事については、指定期日までに工事を完了させなければならない。
- 3 乙は、再整備工事の施工に際して、各工事着手前に、工事現場の施工監理等を行う工事責任者を設置し、甲に報告しなければならない。
- 4 乙は、再整備工事の施工に際して、適切な養生等を行い、第三者に迷惑のかからないよう、騒音、振動、臭気等対策及び保安警備等必要な措置を行うものとする。また、乙が行う再整備工事に関するクレームは、全て乙の責任と負担において処理解決するものとする。
- 5 乙は、再整備工事の各工事の施工においては、自らの責任と費用で、本件建物が設計図書に従い再整備されていることを確認する社内検査及び法令により定められた検査等を実施しなければならない。
- 6 乙は、前項の検査実施後、甲の検査を受けなければならない。甲の検査の結果、設計図書

等の内容と相違している場合又は「(別添資料2) 既存施設の耐震改修工事、大規模修繕工事及び立体横断通路の復旧工事の考え方」に適合しない場合等を理由として、甲が、乙に対して施工内容の是正指示をした場合、乙はその指示内容に従わなければならない。

- 7 立体横断通路の復旧工事において、工事下部の道路利用者の安全上危険と判断される場合、甲は乙に対し、工事の即時停止、是正又は構造物の撤去の指示を出すことができ、乙はその指示内容に従わなければならない。
- 8 再整備工事に際して、道路占用許可、道路使用許可又はその他法令等に基づく諸手続を行う必要がある場合は、乙の負担と責任において許可等を取得し、工事を実施するものとする。
- 9 再整備工事の工事期間中において、「(別紙4) 敷地実測図」に示す活用可能な道路区域については、乙が仮設資材置き場等で活用することは可能とするが、別途、乙の負担と責任において道路占用許可及び道路使用許可等の許可を取得するものとする。
- 10 再整備工事による出来高部分については、第6項に基づく甲の検査後に甲が承諾した時点で「(別紙5) 本件建物の再整備における財産の帰属区分」に従い財産を甲乙に帰属させるものとする。なお、当該出来高部分のうち、乙から甲に帰属させる場合における帰属費用は無償譲渡とする。

#### (維持管理・修繕義務)

- 第14条 乙は、善良な管理者の注意をもって、本件建物・土地の維持保全に努めるとともに、前条第10項に基づく再整備工事による出来高部分についても「(別紙5) 本件建物の再整備における財産の帰属区分」の維持管理区分に従い、適切に維持管理しなければならない。
- 2 本建物の使用及び収益に必要な修繕については、原則として乙が行うものとする。ただし、前条に規定する乙による大規模改修工事の実施後において、構造耐力上主要な部分にかかる修繕又は大規模修繕工事が必要となった場合、その設計施工は乙、費用負担は甲を原則として、詳細については甲乙協議の上で決定する。
  - 3 乙が、前2項に規定する維持保全又は修繕を行う際は、緊急の場合を除き、甲に対して、維持保全又は修繕の内容及び工程等を示した書面を事前に提示し、甲の承諾を得るものとする。
  - 4 甲は、甲が第2項の義務を怠った場合を除き、本件建物の不具合により乙又は丙に生じた損害について、責任を負わない。
  - 5 乙が本件建物に設置した設備又は機器によって、本件建物に損傷が生じた場合には、乙は甲に生じた損害を賠償しなければならない。
  - 6 第1項から第2項までの規定にかかわらず、甲が特別に必要と認めた場合又は緊急の場合には、甲は、甲の費用負担において、本件建物の維持管理及び必要な修繕を実施することができる。

- 7 乙は、本契約期間中に甲が修繕を実施することになった場合、当該修繕工事が円滑に実施できるよう必要な協力をしなければならない。
- 8 乙は、甲から公共施設の維持管理に関する全市的な取組の依頼を受けた場合は、これに協力するよう努めるものとする。

(費用の負担)

第 15 条 乙は、「(別紙 5) 本件建物の再整備における財産の帰属区分」に規定する乙の財産帰属部分に対する公租公課、並びに、施設運営管理費及び水道光熱費その他本件建物・土地の使用に伴う費用を負担する。

- 2 乙は火災盗難等の損害その他事故による損害を補償するために、本物件の引渡日の前日までに乙を被保険者、甲を追加被保険者とする火災保険及び施設賠償責任保険等に参加し、保険料を負担しなければならない。ただし、保険の性質上、甲を追加被保険者とできないものについては、この限りではない。なお、対人補償の保険金額は 1 億円以上とする。
- 3 乙は、前項の保険証書の写しを甲に提出するものとする。

(貸付料の納付の遅延に伴う違約金)

第 16 条 乙が、第 6 条に定める貸付料その他本契約に基づき甲に対して支払うべき金銭債務の支払いを怠ったときは、その期限の翌日から納付までの期間の日数に応じ、その納付すべき金額について年 14.6%の割合を乗じて計算した金額を、違約金として甲に支払わなければならない。

- 2 前項に定める違約金の計算において、年当たりの割合は、閏(じゅん)年の日を含む期間についても、365 日当たりの割合とする。
- 3 前 2 項に定める違約金の計算において、納付すべき金額に 1,000 円未満の端数がある場合はその端数を切り捨てるものとし、納付すべき金額が 2,000 円未満である場合はその全額を切り捨てる。
- 4 前 3 項により計算した違約金の額に 100 円未満の端数がある場合はその端数を切り捨てるものとし、違約金の額が 100 円未満である場合はその全額を切り捨てる。

(貸付物件の一部滅失)

第 17 条 甲は、貸付物件が乙の責めに帰することのできない事由により滅失又はき損した場合(当該物件の滅失又はき損が火災によるもので、その原因が乙の故意又は重大な過失によらない場合を含む。)には、第 6 条の貸付料から、滅失又はき損した部分にかかる貸付料相当分として甲が認める金額を免除する。

- 2 乙は、その責めに帰する理由により貸付物件を滅失又はき損した場合において、甲が要求するときは、乙の負担において滅失又はき損前の原状に回復しなければならない。



- 3 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失又はき損した場合には、直ちにその状況を甲に通知しなければならない。

(契約保証金)

第 18 条 乙は、甲の債権を担保するため、本契約の契約保証金として、金 3, 0 0 0, 0 0 0 円を甲に預託しなければならない。

- 2 前項の規定により乙が預託した保証金は、乙の甲に対する未払債務、第 20 条第 1 項に規定する損害賠償その他本契約に基づき乙が負担すべき一切の債務、及び第 27 条に規定する本契約終了時の原状回復を懈怠した際に要した費用等の甲の乙に対する債権一切を担保する。
- 3 乙は、甲に対して、本契約を締結する際に甲の発行する納入通知書により甲の指定する期日までに契約保証金を納入しなければならない。
- 4 契約保証金に対し利息を付さないものとする。
- 5 甲は、預託された契約保証金につき、本契約が終了し、乙が本件建物・土地を甲に対して完全に明け渡した後、契約保証金に残額がある場合にはその残額を、遅滞なく乙に返還するものとする。
- 6 甲は、契約保証金を乙の甲に対する賃料支払債務その他の債務に不払いがあった場合に、乙に対し書面による通知を行ったうえで、当該債務に充当することができる。
- 7 前項により甲が契約保証金を乙の債務に充当した場合、甲は、乙に対し契約保証金の不足額の充当について文書で通知するものとし、乙は、甲から通知を受けた後、速やかに、甲の指定する方法により、契約保証金の不足額を甲に預託しなければならない。
- 8 乙は契約保証金返還債権をもって甲に対する債務に相殺その他の方法で充当することはできない。また、契約保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又はこれに担保を設定してはならない。
- 9 甲は、賃料の改定により、既納の契約保証金の額が、改定後の賃料に基づき算定した額に比較して、不相当になったと認めるときは、その差額を納付させ、又は返還することができる。

(禁止行為)

第 19 条 乙は、次の行為をしてはならない。ただし、甲の事前の書面による承諾を得た場合はその限りではない。

- (1) 火災等の原因となる危険行為その他近隣に迷惑を及ぼす行為をなすこと。
- (2) 本件建物内又は本件土地内に危険物、廃棄物、不衛生な物又はこれに類する物品を持ち込むこと。
- (3) 本件建物に損害を及ぼす行為をなすこと。
- (4) 本契約の規定に従う場合を除き、本件建物又はその造作・設備、並びに本件土地の原

状・用途を変更すること。

(5) 本件建物を第3条に規定する目的以外の目的で使用する事。

(6) その他本契約において禁止された行為

(損害賠償)

第20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場合は、その損害を賠償しなければならない。

2 乙は、本件建物・土地の使用に伴い、第三者に損害を与えた場合は、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責めを果たした場合は、甲は、乙に求償することができるものとする。ただし、その損害のうち、甲の責めに帰すべき事由により生じたものは、甲がその損害を賠償する。

3 前項のただし書きの場合において、甲乙の負担の割合が不明な場合は、両者の協議により、負担の割合を定める。

4 乙又は乙の代理人、使用人、請負人、転借人その他関係者が、故意又は過失により、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙は、直ちにその旨を甲に書面にて報告しなければならない。

(特別違約金)

第21条 乙は、第5条に定める貸付期間中に、次の各号に定める事由が生じた場合は、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

(1) 第22条第2項又は第28条第1項に定める義務に違反した場合

貸付物件の時価の3%に相当する額

(2) 第3条、第11条第1項及び第2項又は第13条第1項及び第2項に定める義務に違反した場合

貸付物件の時価の9%に相当する額

2 前項に定める違約金は違約罰であって、前条に定める損害賠償額又はその一部と解釈せず、かつ、債務不履行による本契約の解除を妨げない。

(立入検査)

第22条 甲又は甲の指定する者は、本件建物・土地の保全・衛生・防犯防災・救護その他管理運営上必要がある場合、乙又は丙の契約の履行を確認するため必要があると判断した場合は、あらかじめ乙に通知した上で本物件内に立ち入り、これを点検・調査し、及び適宜必要な措置を講ずることができるものとする。ただし、緊急又は非常の場合において、あらかじめ乙に通知できない場合、又は乙の管理運営に支障を及ぼすおそれのない場合は、甲は乙に無断で本物件内に立ち入り、必要な措置を講ずることができるものとし、事後速やかに乙に通知するものとする。

- 2 前項の規定により甲が本件建物・土地に立ち入る場合、乙及び丙は、正当な理由がある場合を除き、甲の立ち入りを拒否することはできず、甲の講ずる措置に協力しなければならない。
- 3 乙又は丙によって、第3条（使用目的）、第19条（禁止行為）、その他本契約の各条項に違反すると認められる行為が行われ、甲による催告によっても改善されない場合には、第1項にかかわらず、甲は、なんら通告なしに本件建物に立ち入ることができるものとする。

#### （本件建物の引渡）

第23条 甲は、乙に対し、令和●年●月●日現在の現状有姿で、本件建物を引き渡す。

- 2 前項の引渡しと同時に、甲は乙に対し、本件建物・土地への立ち入りに必要な鍵（以下「本件鍵」という。）を貸与する。なお、本件鍵については、別途「鍵貸与リスト」を作成し管理する。乙は、本件鍵を善良なる管理責任をもって保管かつ使用するものとし、転借人等の第三者に一部の鍵を貸与する場合には、あらかじめ甲に対し当該鍵及び貸与先の相手方名を書面により通知するものとする。
- 3 乙は、本件鍵を紛失又は破損した場合、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。
- 4 乙は、本件建物の明渡しの際、本件鍵（複製した鍵があれば複製鍵全部を含む。）を甲に返還しなければならない。
- 5 第1項に規定する本件建物・土地の引渡しをもって、本件建物・土地の管理責任は、乙に移転する。

#### （免責事項）

第24条 天災地変、諸設備の故障、偶発事故、盗難その他甲の責めに帰すことのできない事由により、乙が被った損害については、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

- 2 第三者の作為又は不作為により、乙が被った損害については、事態のいかんにかかわらず、甲はその賠償の責めを負わないものとする。
- 3 甲は、本件建物の点検、修理、改造又は保守作業（停電、断水を含む）等を行う必要があると判断したときは、乙に対し、その工事の期間中、本物件の使用中止を含む必要な協力を要請することができるものとし、乙は甲に協力するものとする。
- 4 前項に伴う、本件建物の一部の使用停止、使用上の制約又は使用の中止に関しては、甲はその責めを負わないものとし、乙は甲に対し、休業期間中の営業補償、休業補償等一切請求をしないものとする。

#### （契約の解除）

第25条 甲は、乙に次の各号の一に該当する事由が生じたときは、何ら催告なしに、本契

約を解除することができる。

- (1) 第3条に違反して本件建物・土地を使用したとき。
- (2) 第6条に規定する貸付料その他乙が甲に対し支払うべき事項の支払いを支払期限から3か月分以上遅延したとき。
- (3) 正当な理由なく引き続き2か月以上本件建物の全部を使用しないとき。
- (4) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算手続開始等の申立てがあったとき又は手形交換所による不渡処分を受けたとき。
- (5) 銀行取引停止処分、仮差押え、差押え、仮処分、強制執行、公売処分、租税滞納処分その他これに準ずる処分を受け、又は競売の申立てを受けたとき。
- (6) 公序良俗に反する行為又は反社会的行為を行ったとき（乙の代表者、役員又は実質的支配者が当該行為を行った場合を含む）
- (7) 神奈川県警察本部長からの通知又は回答により、乙又は丙が次に掲げる者であることが判明したとき。

ア 横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市条例第51号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第4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

イ 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項又は第2項に違反している事実がある者

- (8) 前各号に定めるほか、本契約その他本契約に付帯して締結した契約に違反する行為をしたとき。
- 2 乙は、前項各号に規定する理由により本契約を解除された場合に発生する損害について、甲に対して補償を請求することはできない。
- 3 甲は、本件建物・土地を公用又は公共の用に供するため必要が生じた場合は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき、本契約を解除することができる。
- 4 乙は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じた場合は、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づきその補償を甲に請求することができる。

（期間中解約等）

- 第26条 甲は、前条第1項又は第3項の場合を除き、本契約を中途解約することができない。
- 2 乙は、正当な事由（経済的に本事業の継続が困難な場合を含む）又はやむを得ない事由により甲の書面による承諾を得て解約する場合を除き、本契約を中途解約することができない。
  - 3 乙が、前項の規定により本契約を中途解約する場合には、乙は、解約日の6か月前まで

に、甲に対し書面により中途解約の申し入れをしなければならない。

- 4 天災地変その他当事者の責めに帰することのできない事由により、本件建物・土地の使用が不可能となり、かつ、本件建物の再建築・修理に多額の費用と期間が必要とされる状況となった場合には、甲乙が協議したうえで本契約を解除することができる。この場合、乙が被った損害について、甲は何ら責任を負わず、乙は名目の如何を問わず、甲に対して金銭その他一切の請求をすることはできない。
- 5 第3項に関わらず、乙は、本契約の一部についてのみ解約することはできない。

(原状回復及び明渡し義務)

第27条 本契約が賃貸借期間満了、第25条(契約の解除)、第26条(期間中解約等)、又はその他の理由により終了したときは、乙は、本契約終了と同時に、直ちに甲に対し負担する一切の債務を弁済するとともに、甲の指示の下、「(別紙5) 本件建物の再整備における財産の帰属区分」に従い、地上地中を問わず、本件建物・土地内に設置した乙の財産帰属区分による全ての造作物、その他の設備及び物件等を乙の費用をもって収去し、原状に復して、これを甲に明け渡すもの(以下「原状回復」という。)とする。ただし、第5条第2項に基づき新たな定期建物賃貸借契約が締結される場合は、この限りでない。

- 2 前項の規定に関わらず、乙は、公共用自転車駐車場の運営に際して必要なもの又は設置されている方が望ましいものの残置について甲と協議を行うことができ、甲が書面にて承諾したものに限り残置することができる。
- 3 第1項において、乙が遅滞なく原状回復の処置をとらなかったときは、甲は、乙の費用負担において原状回復の処置をとることができるものとし、乙はこれに異議を申し立てない。
- 4 乙が、本件建物を甲に明け渡した後、本件建物・土地内に残置した物があるときは、乙はその所有権を放棄したものとみなし、甲は任意にこれを処分することができるものとする。ただし、これに係る一切の費用は乙の負担とする。
- 5 本契約の終了時に、本件建物に乙の故意・過失による毀損等がある場合、甲は乙に一切の損害の賠償を請求することができるものとする。
- 6 乙が、期限に本件建物を明け渡さない場合には、乙は甲に対し、明渡期限の翌日から明渡済みまで、第6条に定める貸付料の3倍相当額の損害賠償金を支払う。
- 7 乙は、本件建物の明渡しに際し、甲に対してその事由・名目の如何にかかわらず、移転料、立退料その他一切の請求はできないものとし、本件建物・土地内に設置した造作物その他の設備の甲に対する造作買取請求権、有益費又は必要費償還請求権をすべて放棄する。

(実地調査等)

第28条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じた場合は、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他報告を求めること

ができる。この場合において、乙は調査等に協力しなければならない。

- (1) 貸付料の納付がないとき。
- (2) 第3条、第11条、第13条第1項又は第2項、第14条第1項又は第2項及び前条第1項に定める義務に違反したとき。
- (3) その他甲が必要と認めるとき。

(貸付料の精算)

第29条 甲は、本契約が第25条（契約の解除）、第26条（期間中解約等）、又はその他の理由により終了した場合は、未経過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が1,000円未満の場合はこの限りでない。

(通知義務)

第30条 乙は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、甲に対し、直ちにその旨を書面により通知しなければならない。

- (1) 連絡先（公共用自転車駐車場の管理運営責任者の連絡先を含む。）又は電話番号等を変更したとき。
  - (2) 法人名、所在地、代表者又は定款を変更したとき。
  - (3) 強制執行、競売又は民事再生の申立て（自己申立てを含む。）を受けたとき。
  - (4) 破産の申立て、会社更生手続開始の申立て若しくは整理の申立てを受け、又は自ら申立てをしたとき。
  - (5) 解散したとき。
  - (6) その他、本契約の継続に支障があると認めたとき。
- 2 本件建物が自然力その他の原因により変異を生じた場合及び修繕を要する箇所が生じた場合には、乙は、速やかにこの旨を甲に通知しなければならない。
- 3 乙は、防火責任者を指定するものとし、防火責任者の指定及び変更をしたときは、遅滞なくその旨及び防火責任者の氏名を文書により甲に通知しなければならない。

(契約の費用)

第31条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(守秘義務)

第32条 甲及び乙は、本契約期間中及び本契約の終了後において、本契約に関連して知り得た相手方の秘密（営業上の秘密、技術上の情報及び個人情報をいい、乙の事業計画書の内容、甲、乙及び東戸塚駅東口第二自転車駐車場A棟の管理運営受託者の担当者情報、本件建物の過去の維持管理保全情報並びに各関係者間の協議・質疑応答内容等を含むがこれらに限られない。以下「秘密情報」という。）について、相手方から事前に書面による承

認を得ることなく、第三者に開示、遺漏してはならず、又本契約の履行以外の目的で使用してはならない。

2 前項の規定は、次の各号に定める場合を除くものとする。

- (1) 法律、政令、規則及び条例上の要請により開示する場合又は行政官庁により必要とされる場合
- (2) それぞれの弁護士、会計士、税理士、その他法令上守秘義務を負う者に開示する場合
- (3) 秘密情報が公知である場合、又は秘密情報受領者の責めによらず公知となった場合
- (4) その他当事者間で別途書面により合意する場合

3 甲又は乙が本条に違反し、これにより相手方に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。

(疑義等の決定)

第 33 条 本契約に関し疑義があるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙両者協議して定めるものとする。

(本契約の変更)

第 34 条 本契約は、甲及び乙の書面による合意によってのみ変更することができる。

(管轄裁判所)


第 35 条 本契約に関して、甲と乙との間に紛争が生じたときは、横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、それぞれに甲乙記名押印して各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 神奈川県横浜市中区本町6丁目50番地の10  
横浜市  
契約事務受任者  
横浜市道路局長 田中 洋介

乙



20 dots in the first row, 8 dots in the second row, and 18 dots in the third row.



(別紙 1)

貸付対象物の表示

1 建物

所 在	区分	面積 (㎡)	備考
横浜市戸塚区品濃町字円城 740 番 14 の一部外	土地	630.41	建物の建築敷地として詳細範囲 は(別紙 4)敷地実測図を参照
	建物	964.71	内訳は別表

【別表】

棟番号	用途	延床面積 (㎡)			構造	建築年
1	建物式自転車駐車場	955.26	1 階	424.99	鉄骨造 陸屋根 3 階建 (杭基礎)	S62.12 築
			2 階	424.99		
			3 階	105.28		
2	管理事務所	9.45※	1 階	9.45※	鉄骨造(軽量鉄骨造) 亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	H25.5 築

※うち 3.04 ㎡は、本件土地外の道路区域内に属する。

2 付属施設

	種別	設置場所	現況
1	電気	建物式自転車駐車場	・自転車駐車場の運営に必要な照明設備あり ・立体横断通路を復旧することで、東戸塚駅東口第 二自転車駐車場 A 棟から通電可
		管理事務所	・管理事務所運営に必要な照明設備あり ・立体横断通路を復旧することで、東戸塚駅東口第 二自転車駐車場 A 棟から通電可
2	上水道	建物式自転車駐車場	・清掃用給水設備 3 か所及びドレンチャー設備(ス プリンクラー)あり ・立体横断通路を復旧することで、東戸塚駅東口第 二自転車駐車場 A 棟から給水可
		管理事務所	・シンク及びトイレの給水設備あり ・立体横断通路を復旧することで、東戸塚駅東口第 二自転車駐車場 A 棟から給水可
3	下水道	建物式自転車駐車場	・自転車駐車場の運営に必要な雨水排水設備あり
		管理事務所	・シンク及びトイレの排水設備あり
4	電話	建物式自転車駐車場	・管理事務所への配線あり
		管理事務所	・電話線接続ジャックあり
5	ガス	建物式自転車駐車場	・既存施設なし
		管理事務所	・敷地南側道路内にガス本管あり(詳細位置は東京

			ガスに確認すること。自費工事にて接続可。）
6	消防	建物式自転車駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ドレンチャー設備（スプリンクラー）あり（東戸塚駅東口第二自転車駐車場A棟から給水）</li> <li>・消火器 17 本あり（すべて要交換）</li> <li>・火災報知設備あり（東戸塚駅東口第二自転車駐車場A棟と連動）</li> <li>・避難誘導設備 10 か所あり（すべて要修繕）</li> </ul>

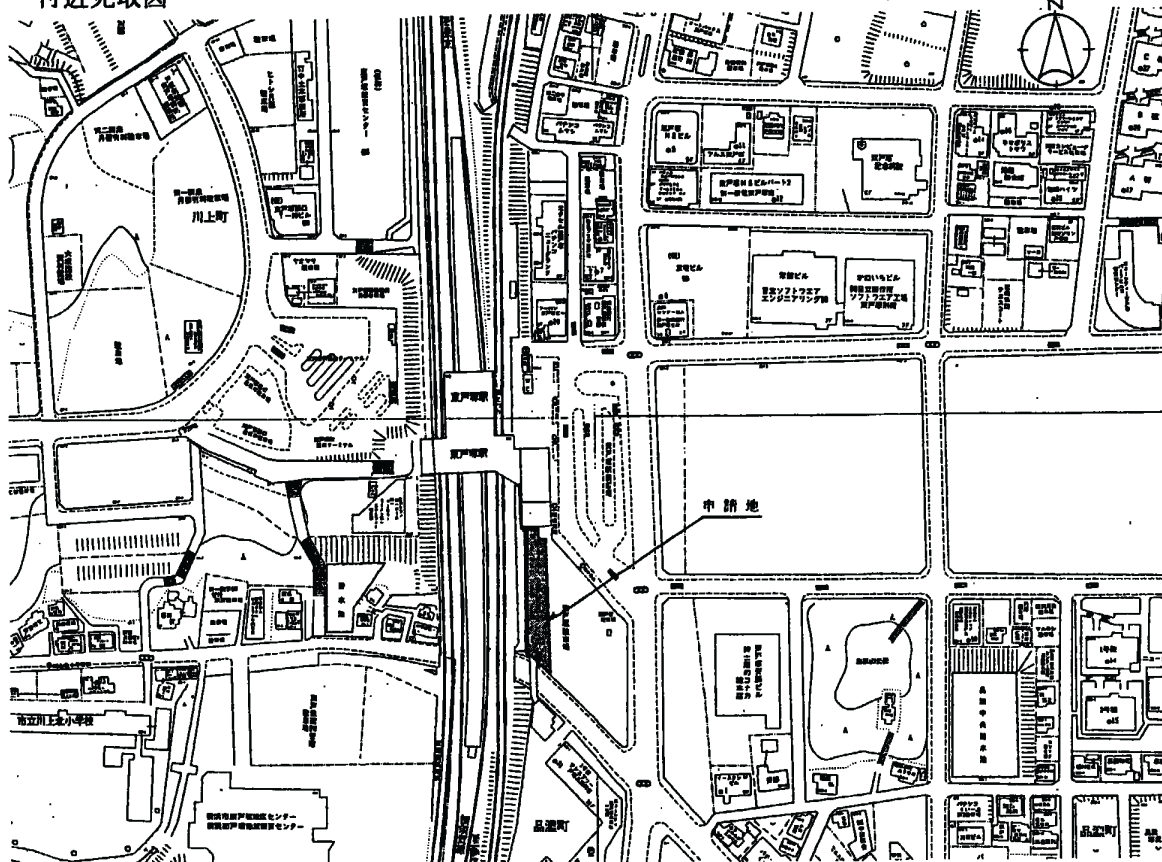
### 3 隣地構造物

	構造物名	現況	制約条件
①	擁壁底盤	隣接する鉄道敷地を支える擁壁の底盤が 2.5m 程度本件土地内地中に越境	当該擁壁への応力条件を悪化させる行為は禁止とする。やむを得ない状況により応力条件が悪化する場合は、隣接地権者の同意を得ること。
②	排水管	隣接地の築造擁壁の排水管が本物件内の側溝に接続	当該排水管の移設、撤去、再築造等が必要な場合は、隣接地権者の同意を得ること。

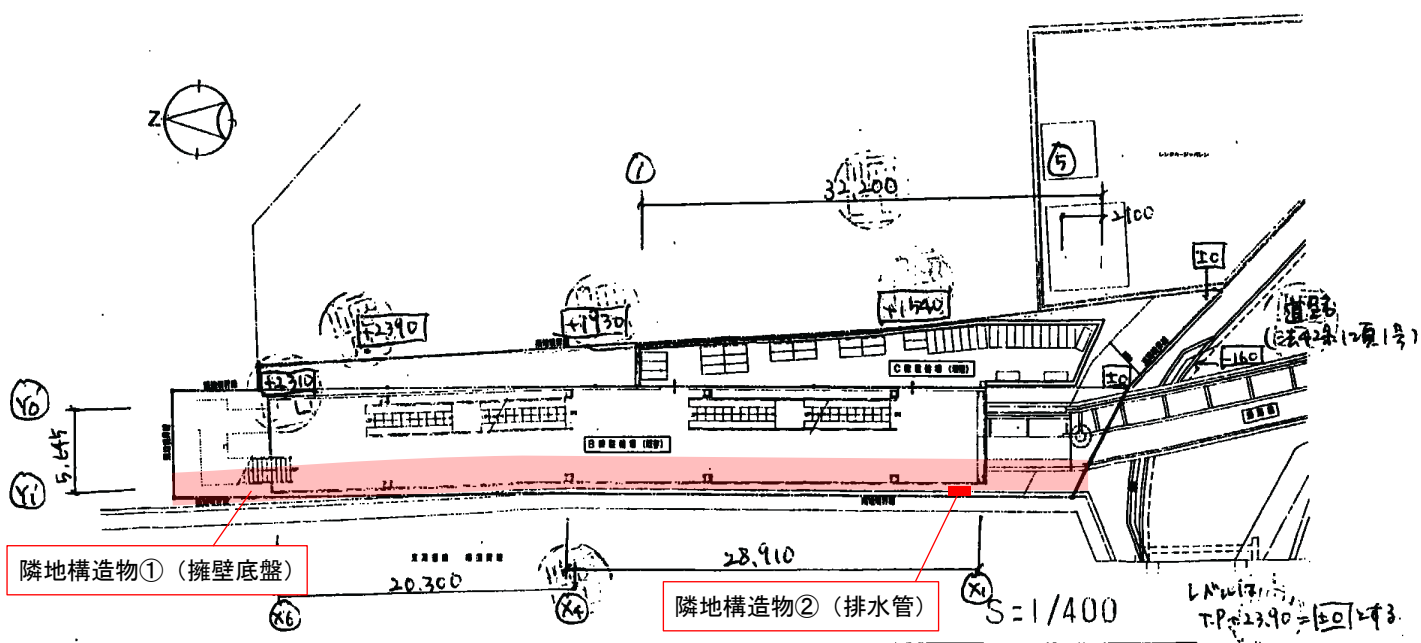
※隣地構造物の位置については、（別紙2）建物配置図を参照

(別紙2) 建物配置図

付近見取図



配置図



令和 年 月 日

●●●●●●●●●● 様

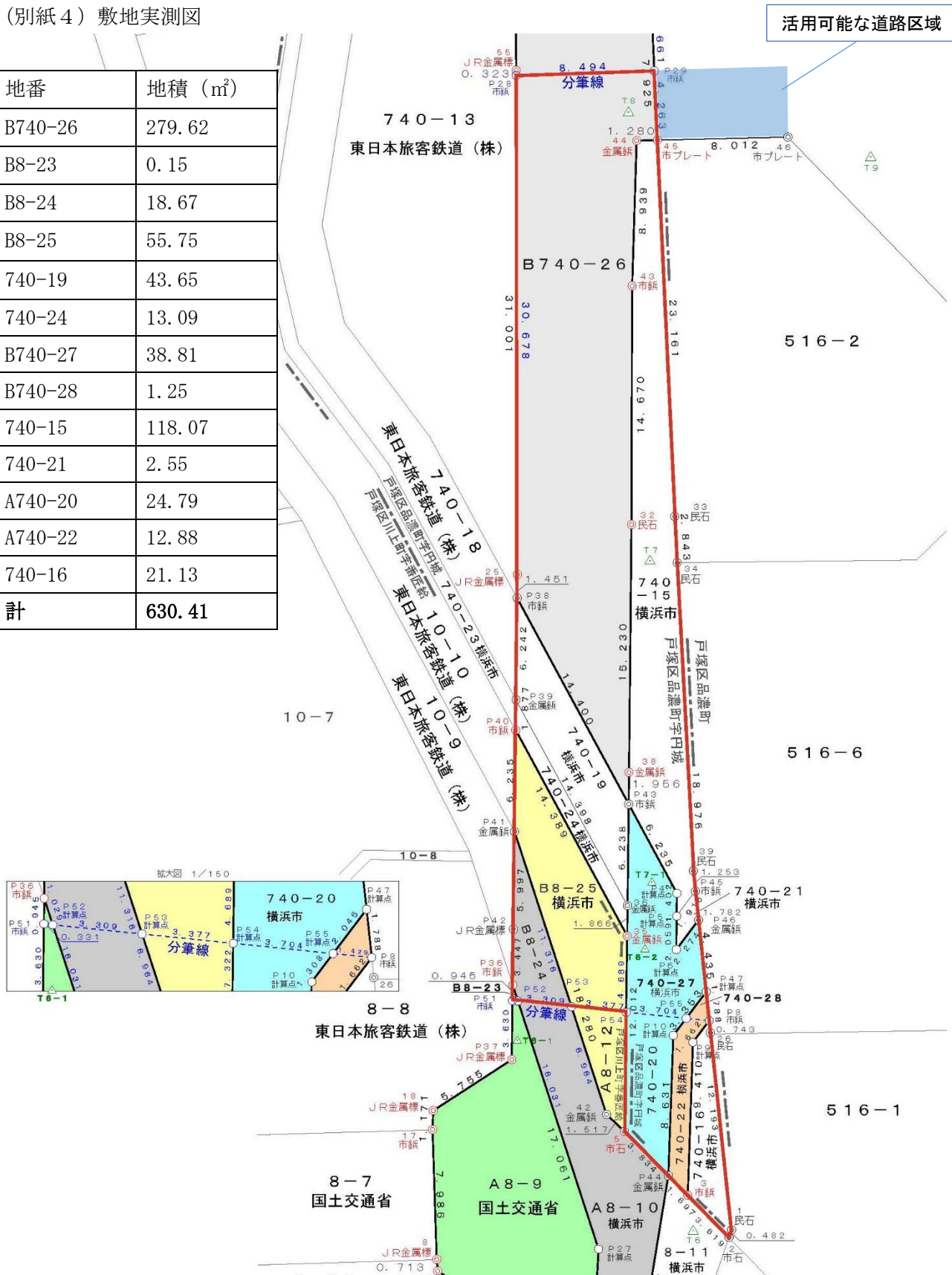
横浜市長      山中      竹春

上記建物等につきましては、借地借家法第38条第3項に基づく説明を受けました。

●●●●●●●●●●●●

(別紙 4) 敷地実測図

地番	地積 (㎡)
B740-26	279.62
B8-23	0.15
B8-24	18.67
B8-25	55.75
740-19	43.65
740-24	13.09
B740-27	38.81
B740-28	1.25
740-15	118.07
740-21	2.55
A740-20	24.79
A740-22	12.88
740-16	21.13
計	630.41



(別紙 5) 本件建物の再整備における財産の帰属区分

工事内容	細目	財産帰属	契約期間中の維持管理
耐震改修工事	柱・梁・斜材・基礎等	甲	乙
大規模修繕工事	壁・手すり・屋根・床等	甲	乙
	建築設備・消防設備・給排水設備・電気設備等	甲	乙
立体横断通路の復旧工事	橋脚・床等	甲	乙
自転車駐車場内の リニューアル工事	駐輪器具	乙	乙
	転倒防止柵	乙	乙
	料金精算機	乙	乙
	案内看板	乙	乙
	照明設備	乙	乙
	路面の区画線	乙	乙
	消火器等	乙	乙
利便向上施設の設置 に伴う改修工事	壁・床・天井・内装・機器 等のすべて	乙	乙

## 1 整備基準

## (1) 整備台数

- 公共用自転車駐車場の再供用時には、下表の収容台数以上で整備すること。

区画種別	収容台数
自転車	200 台
バイク（原動機付自転車及び自動二輪車（125cc 以下））	100 台

- 公共用自転車駐車場運用開始後 1 年以上経過した後で、需要に対して車両種別ごとの収容台数と利用台数に乖離が発生した場合については、甲と協議し、甲の了承を得て、収容台数の内訳を変更することは可能とする。

## (2) ゾーニング

- 自転車とバイクの駐車区画は、明確に分けることとする。

## (3) 通路

- 通路の交通量から主線と支線を判断し、適切な通路幅員を確保する。各通路幅員は原則として下表の値を目安とし、詳細な通路の設置位置・形状・幅員等については、甲と協議し決定する。

通行する車種	主線通路	支線通路
自転車	1.5m	1.3m
原動機付自転車	1.9m	1.5m
自動二輪車（125cc 以下）	1.9m	1.9m

- 利用者や第三者の安全に特に留意した計画とするとともに、出入りの処理能力を十分確保した利便性の高い計画にするものとする。

## (4) 出入口

- 出入口は最低 2 箇所設けることとし、1 箇所は車両の出入庫のための「自転車等出入口」とし、もう 1 箇所は利用者のみの出入りを考慮した「歩行者出入口」とする。
- 出入口の配置は、動線や敷地形状等を考慮して「歩行者出入口」を目的地（駅等）側に配置し、「自転車等出入口」を反対側に配置することを標準とする。
- 出入口の位置については、近隣の居住環境を阻害しないように十分留意し、設計に際しては、事前に道路管理者（戸塚土木事務所）及び交通管理者（戸塚警察署）と協議するものとする。

## (5) 駐車区画

- 自転車等の標準的な駐車ますの大きさは下表の値以上を原則とする。ただし、ラック等の設備を設置する際には、ラック等のメーカーが推奨する寸法以上とすること。

駐車する車種	長さ	幅
自転車	1.9m	0.6m
原動機付自転車	1.9m	0.8m
自動二輪車（250cc 以下）	2.3m	1.0m

(6) 照明施設等

- ・自転車駐車場には、利用者の安全性の確保、自転車駐車場の適正な管理及び盗難防止等の防犯の観点から、照明施設及び防犯カメラを適切に設置すること。

(7) 案内板等

- ・公共用自転車駐車場としての適正な利用を促すため、自転車駐車場の利用案内や連絡先等を記した案内板や表示板を視認性が高い場所に配置すること。

## 2 管理運営基準

(1) 利用時間等

- ・利用時間は、24 時間開放を原則とし、利用者が安全で気持ちよく自転車駐車場を利用できるよう、場内の整理・清掃を適切に実施すること。

(2) 利用形態

- ・自転車及びバイクともに定期利用枠と一時利用枠の両方を用意すること。
- ・公共用自転車駐車場運用開始後の利用形態の台数配分は、需要に応じて対応すること。

(3) 利用料金

- ・不特定多数の者が公平に利用できる料金体系とすること
- ・利用料金の設定については、付近の市営を含む自転車駐車場の料金に比して、著しく均衡を失しない料金体系を甲に提案し、あらかじめ、甲の了承を得るものとする。料金体系を変更する場合も同様とする。
- ・短時間利用の料金プランなど特別のサービス等に応じて料金帯に差をつけることは可能とする。

(4) 近隣対策

- ・隣接する土地所有者等の敷地に対して、ゴミの投棄や不正駐輪等の迷惑行為が発生しないよう適切な管理運営を行うこと。
- ・自転車駐車場の管理運営について、近隣土地所有者等や一般市民からの苦情や問い合わせがあった場合は、誠実に対応し、自らの費用負担と責任において解決すること。



(別添資料2) 既存施設の耐震改修工事、大規模修繕工事及び立体横断通路の復旧工事の考え方

1 適用法令及び適用基準

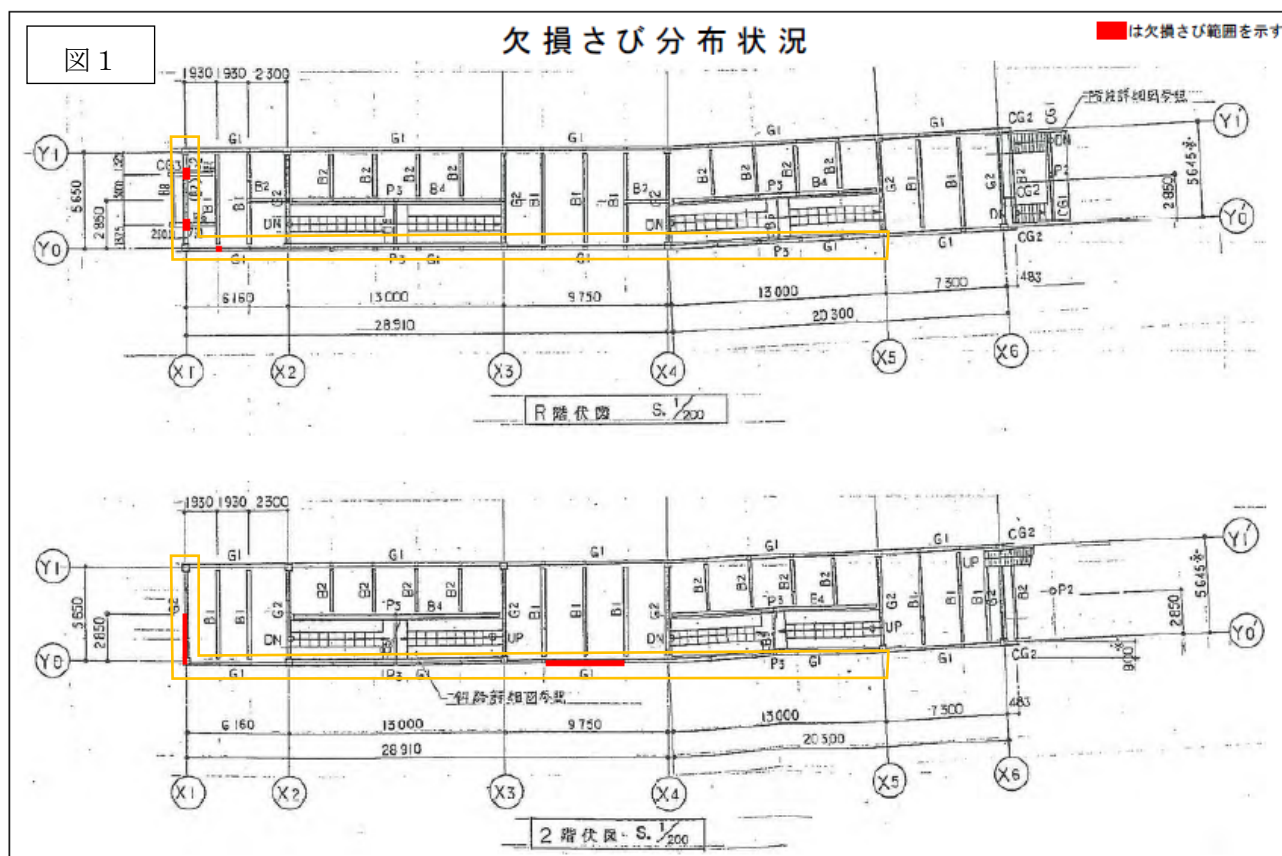
耐震改修工事、大規模修繕工事及び立体横断通路の復旧工事等の各工事の実施においては、建築基準法関係規定に適合し、「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）令和4年版」、「建築工事標準詳細図（令和4年改定）」及び「横浜市建築局建築工事特則仕様書（最新版）」に準拠した設計・施工とし、耐震改修工事については、『耐震改修促進法のための既存鉄骨造建築物の耐震診断および耐震改修指針・同解説』に即した設計・施工とすること。

電気設備工事については、「公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）」、「公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）」、「横浜市建築局電気設備工事特則仕様書」及び「横浜市建築局電気設備工事施工マニュアル」に準拠した設計・施工とすること。

2 耐震改修工事

(1) 詳細調査

- ・既存施設鉄骨劣化調査の結果から、図1の赤色部分の構造部材の欠損さびの進行が確認され、構造耐力上の機能低下が確認されたため、図1の黄色枠部分について、既存の構造部材の被覆材を撤去し、内部の構造部材の劣化状況を確認すること。
- ・また、図1の黄色枠以外の部分であっても、構造部材の被覆材の表層の状態から雨漏りなどが発生していると想定される箇所については、同様に被覆材を撤去し、内部の状況を確認すること。



## (2) 構造部材の補修

- ・前号の詳細調査の結果から、構造部材の劣化が確認された場合は、劣化状況により分類し、重大な劣化が認められる部材については部材の交換を行い、中程度の劣化の場合は当て板補修、軽微な劣化についてはケレンの上、さび止め塗装を行うものとする。
- ・構造部材の補修時期は、公共用自転車駐車場の再度の共用開始前までに実施すること。

## (3) 構造計算

- ・構造部材の補修について、竣工図書に記載されている構造部材と同様又は同等のものに交換する限り（当て板補修等も含む。）においては、新たに全体の構造計算を再度実施する必要はない。
- ・立体横断通路の復旧において、竣工時の構造上の考えとしては、現在切断されている立体横断通路部の荷重の半分は、図1のX1通り、Y0-Y1間で負担することになっているため、この荷重条件に即して立体横断通路を復旧する場合は、全体の再計算は不要である。しかし、当該荷重条件を変更する場合は、追加の構造計算による構造耐力上の検討を行うこと。
- ・提案時の用途を複合用途として、定期建物賃貸借契約後に施設の一部の用途変更を希望する場合は、提案する用途の荷重条件を踏まえて、施設全体の構造計算の再計算又は部分での構造検討を行い、その結果を踏まえて必要に応じて構造上の補強を実施するものとする。
- ・用途変更の提案において、外壁等を新設する場合は、可能な限り軽量の素材を使用することとし、既存外壁材の交換とあわせた荷重相殺の提案を行うことは可能とする。

## 3 大規模修繕工事

大規模修繕工事については、次の各号の内容に従って、定期建物賃貸借契約期間中に各々1回を実施するものとする。実施時期としては、項目ごとに目視調査等を行い、劣化が進行している箇所については、定期建物賃貸借契約後に速やかに修繕工事を実施すること。

### (1) 屋上

- ・屋上防水層の補修として、屋上床面全体を駐車場用ウレタン樹脂系での塗膜防水工法を実施すること。なお、排水溝及び排水桝についても一体的に防水を施すこと。

### (2) 1、2階床

- ・コンクリート床のひび割れ部や欠損部については、モルタル等での補修を行うこと。
- ・特に水漏れ等の原因箇所については、止水材の注入等による補修も併せて実施すること。
- ・2階床の西側については、降雨時には排水溝周辺に水たまりが発生しているため、排水溝を含み部分的な塗膜防水処理を施すこと。

### (3) 外壁

- ・外壁のシーリングについては、すべて交換を行うこと。
- ・外壁パネルのうち、図1 X1通りの外壁については、取り付け部材も含めて全交換とし、それ以外の外壁パネルについては、ひび割れやさび汁等が生じている部材は部分補修又は交換とする。
- ・腰壁部については、笠木又は水切り部材のシーリングについては、すべて交換を行うとともに、笠木又は水切り部材が破損又は損傷している箇所については、当該部材も交換を行うこと。

### (4) 内壁（柱・梁を覆う被覆材を含む）

- ・水漏れ等による損傷が認められる内壁材については、すべて交換を行うこと。交換の際には、内部

の構造躯体等の状況を確認し、構造躯体等の鉄部にサビ等が発生している場合は、ケレンの上、塗装（錆止めを含む）を行うこと。

(5) 鉄部

- ・ボード等の被覆材で覆われている箇所を除き、露出している鉄部については、ケレンの上、すべて塗装（錆止めを含む）を行うこと。
- ・増築部とのジョイント部（図 1 Y0 通り）については、既存の被覆材や排水設備等を取り外し、内側の鉄部をケレンの上、すべて塗装（錆止めを含む）を行うこと。

(6) 給排水設備

- ・東戸塚駅東口第二自転車駐車場 A 棟と一体的な運用となっている給水管については、立体横断通路の復旧工事とあわせて復旧し、動作確認を行い、必要な部分の補修を行うこと。
- ・屋上及び各回の排水溝、排水桝、排水管については、汚泥等をすべて撤去の上、高圧洗浄を実施すること。
- ・排水管について、高圧洗浄を実施しても詰まり等が解消されない場合は、当該部の菅交換を実施すること。なお、菅径容量の不足や菅経路に屈曲部が生じていることが、詰まりの原因となる場合、交換の際は、適宜、菅径容量の拡大や経路の見直しを行うものとする。
- ・屋上の図 1 X1 通りについては、既存の屋上部の排水経路となっており、当該部の排水処理が適切でなかったことにより、構造部材の劣化が進行した経緯を踏まえ、屋上の図 1 X1 通りに排水が集中しないように排水経路の見直しを行うものとする。

(7) 電気設備

- ・照明設備については、すべて LED 照明に交換すること。
- ・東戸塚駅東口第二自転車駐車場 A 棟と一体的な運用となっている電気設備の配線等については、立体横断通路の復旧工事とあわせて復旧し、動作確認を行い、必要な部分の補修を行うこと。

(8) 消防設備

- ・東戸塚駅東口第二自転車駐車場 A 棟と一体的な運用となっているドレンチャーや火災報知器等の消防設備の配管・配線等については、立体横断通路の復旧工事とあわせて復旧し、動作確認を行い、必要な部分の補修を行うこと。
- ・消火器や避難誘導設備等の消耗品については、すべて交換・修繕するものとする。

4 立体横断通路の復旧工事

- ・復旧する立体横断通路については、従前の通路幅員を確保するものとする。
- ・復旧に際して構造部材は鉄骨造とするが、支柱や斜材等の新設により部材や荷重の軽量化を行うことは可能とする。ただし、新たに支柱等を設置する場合は、隣接する鉄道敷地を支える擁壁（底盤及び地盤改良体を含む。）への応力条件を悪化させない工法とすること。
- ・道路区域に係る部分については、道路占用許可基準に適合する仕様とすること。
- ・立体横断通路上部の排水処理については、図 1 X1 通りに排水を集中させることがない位置に適切な排水設備を設けるものとする。
- ・立体横断通路の復旧工事は、公共用自転車駐車場の再度の共用開始前までに実施すること。