

土地一時使用賃貸借契約書（案）

貸主 足立区土地開発公社を甲とし、借主 ●●●● を乙として、甲が所有する末尾表示の土地（以下「表示土地」という。）について、甲乙間で次のとおり賃貸借契約を締結する。

（総則）

第1条 甲は表示土地を、この契約書に定める条件により乙に賃貸する。

2 甲は、甲の事業の用に供するために必要な場合には、乙の使用を妨げない範囲において、表示土地を無償で利用できる。

（指定用途）

第2条 乙は表示土地を、次の用途及び名称（以下「指定用途」という。）で自ら使用するものとし、甲の承認を得ないで変更してはならない。

（用途） 平面式である駐車場（以下「平面式駐車場」という。）及び自転車駐輪場（建築基準法第2条で定める建築物を有しない形態とする。以下「駐車場等」という。）

（名称） 西新井駅西口駅前暫定駐車場

2 駐車場等の収入は、全額乙の収入とする。ただし、利用料金の設定及び駐車場等の管理運営（以下「運営」という。）については、近隣駐車場等と均衡を保つものとする。

3 乙は、近隣商業施設及び小売店等と連携し、地域経済の一翼を担うべく運営を行うこと。

（一時使用期間）

第3条 表示土地の一時使用期間は、令和8年12月1日から令和12年10月31日までとする。ただし、甲又は乙から一時使用期間満了日の3か月前までに書面による終了の申出がない場合は、この契約を3か月の自動更新とし、その後も同様とする。

2 甲及び乙は、前項に定める一時使用期間中であっても、甲乙協議により、双方の同意が得られた場合は、この契約を解除することができる。この場合、契約解除日の3か月前までに書面をもって相手方に申し出なければならない。

（物件の引渡し）

第4条 甲は、前条に定める一時使用期間の初日に表示土地を乙へ引き渡すものとする。

(賃貸料)

第5条 表示土地の賃貸料（以下「賃貸料」という。）は、月額●●円（消費税等込み、うち消費税相当額 月額●●円、消費税率10%）とする。

- 2 甲は、表示土地が乙の責に帰することのできない事由により滅失又は損傷した場合には、滅失又は損傷した部分にかかる賃貸料として甲が認める金額を減額することができる。

(賃貸料の支払い)

第6条 乙は、毎月末日（この日が銀行法第15条に規定する銀行の休日に当たる場合には、その直前の銀行の休日でない日）までに翌月分の賃貸料を、甲の定める方法により支払うものとする。ただし、各年の4月分については、その年の4月1日から4月20日までの間に支払うものとする。

- 2 一時使用期間が1か月に満たない月の賃貸料は、1年を365日とする日割り計算による額とし、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。

(延滞利息)

第7条 乙は、前条第1項に基づき、甲が定める期限までに賃貸料を支払わない場合には、支払期限の翌日から支払いをした日までの期間（以下「遅延期間」という。）について、支払を遅延した額に遅延期間の日数に応じて年（365日あたり）9.1%の割合により算定した延滞利息を、甲へ支払わなければならない。

(充当の順序)

第8条 乙が、賃貸料及び延滞利息を支払う場合において、支払った金額が賃貸料及び延滞利息の合計額に満たない場合には、まず延滞利息から充当する。

(維持保全義務等)

第9条 乙は、善良な管理者の注意をもって表示土地を使用し、維持保全に努めなければならない。

- 2 乙は、表示土地内に発生した廃棄物、放置車両等について関連法規に則り適切に対処し、1週間に1回以上の清掃を行い、表示土地内の美化に努めなければならない。
- 3 乙は、前2項に係る費用を負担する。

(禁止事項)

第10条 乙は、表示土地を指定用途以外に使用してはならない。

2 乙は、この契約上の権利を第三者に譲渡してはならない。

3 乙は、自ら表示土地の指定用途に沿って利用する者に貸し付ける場合を除き、表示土地の全部若しくは一部を第三者に転貸し、又は賃借権その他の使用、収益を目的とする権利のほか、いかなる権利の設定もしてはならない。ただし、第15条に規定する甲の承諾を得たものについてはこの限りではない。

4 乙は、表示土地内で、土地の形状の改変、建築基準法第2条に定める建築物の建築又は設置をしてはならない。ただし、第15条に規定する甲の承諾を得たものについてはこの限りではない。

5 乙は、指定用途に基づく運営を自ら行うものとし、業務の全部を第三者に委託し又は請け負わせてはならない。

(駐車場等の整備等)

第11条 乙は、駐車場等の整備にあたっては、次の各号のとおりとすること。

(1) 自転車駐輪場は、310台以上の自転車を止められる設備を設置すること。

(2) 平面式駐車場はゲート式、フラップ式、カメラによる車両ナンバー画像検知式、その他の方法により運営すること。

(3) 平面式駐車場内に身体障がい者用駐車場を2台以上設置すること。

(4) 平面式駐車場内に電気自動車用充電設備を1基以上設置すること。設置時期は、表示土地の引渡しから3か月以内とする。ただし、駐車場運営は、駅前違法駐車対策の観点から充電設備設置に先行して可能な限り早期に開始すること。

(5) キャッシュレス決済機能を有する精算機を設置すること。精算機を設置しない運営方法は不可とする。

2 区画割、駐車場等看板、その他必要な施設の設置は、乙が自らの負担で施工すること。

3 乙は、関係法令を遵守し、この契約締結後直ちに、乙が自らの負担で駐車場等運営又は工事施工等のために必要な関係機関等への届出、許可、検査等の協議若しくは手続等を行うものとする。

4 乙は、運営にあたり駐車場等の故障やトラブルに迅速に対処するため、駐車場等を利用する者からの緊急を要する問題に24時間365日対応が可能な体制と設備を整えるものとする。

5 乙は、利用者が駐車券を紛失した際、懲罰的な対応にならないよう、適切な紛失時料金を徴収するものとする。

6 台風、地震等の災害が発生した場合、天候回復日（地震発生日）を含んで3日以内に現地の状況を公社に報告すること。

(提出図書・実績報告)

第12条 乙は、運営開始にあたり、甲へ次の図書を速やかに提出しなければならない。

- (1) 月額及び年額賃貸料内訳書(様式5号)
- (2) レイアウト図面(前条の規定により乙が設置・施工する施設等の位置を明示し、設置・施工後の写真を添付すること)
- (3) 利用料金及び管理規程(駐車場法に基づくもの)
- (4) 路外駐車場設置届で受理された後の写し(駐車場法に基づく設置届)
- (5) 前各号に定めるもののほか、第11条第3項に基づき手続きを行った場合は、その届出等が受理された後の写し、及び許可・承認等の通知の写し。
- (6) 台風、地震等の災害が発生した場合の現地報告書

2 乙は、前項の図書に変更が発生した場合は、10日以内に変更後の図書を甲へ提出しなければならない。

3 乙は、月ごとの駐車台数及び売上金額について、6か月ごとに実績報告書(別記様式)を作成し、6か月を経過後10日以内に甲へ提出するものとする。ただし、甲乙協議の上、別途定めた場合はこの限りでない。

(近隣対策等)

第13条 乙は表示土地の隣接地権者、近隣商業施設及び小売店等(以下「隣接関係者」という)に対応する必要があるときは、細心の注意を払うよう留意すること。

2 運営に伴い利用者、隣接関係者等との間に生じた問題は、乙の費用負担と責任において解決し、甲に一切の請求を行わないこととする。

3 乙は、以下の事項が発生した場合は、直ちに適切な措置を講ずるとともに甲へ連絡し、その原因、処置状況等について報告しなければならない。

- (1) 運営について隣接地権者等との間に問題が生じたとき。
- (2) 表示土地内で事件若しくは事故が発生したとき。

(利用者の制限)

第14条 乙は、運営にあたり、自動車駐車(自転車駐輪)台数の30%以上を、定期利用やカーシェアリングなど特定の者に賃貸する場合は、あらかじめ甲乙協議のうえ甲の承諾を得なければならない。

(承諾が必要な行為)

第15条 乙は、次の各号の一に該当するときは、変更の状況がわかる図面等を添付し、書面によって甲へ協議し、あらかじめ甲の承諾を得なければならない。

- (1) 指定用途に供するため、または使用便宜を図るための工作物等を設置するとき。
- (2) 使用便宜を図るために第三者に工作物を設置させるとき。
- (3) 表示土地の改変及び工作物等の現状を変更するとき、又は変更後の表示土地の改変及び工作物等の現状を変更するとき。

2 前項に基づく甲の承諾は、書面によるものとする。

(通知義務)

第16条 乙は、次の各号の一に該当するときは、10日以内に書面によってその旨を甲へ通知しなければならない。

- (1) 商号若しくは名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 破産、会社更生若しくは民事再生手続等の法的整理の申立て、解散、事業譲渡又は合併が行われたとき。

(甲の契約解除権)

第17条 甲は、乙がこの契約の定めに違反した場合は、乙に対し書面による違反是正の催告を行い、この書面が乙に到達した日から10日を経過してもなお、乙が違反の是正を行わない場合には、甲はこの契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、何ら催告を行うことなく直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 第10条の規定に違反したとき。
- (2) 前条第1項第2号に規定する事由が発生したとき。
- (3) 故意又は重大な過失により第三者に損害を与えたとき、若しくは表示土地を著しく損傷したとき。

(暴力団等反社会的団体排除に関する甲の解除権)

第18条 甲は、乙(乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下本条において同じ。)が次の各号のいずれかに該当するときは、契約を解除することができる。この場合には、何ら催告を要しないものとする。

(1) ア 法人の役員等(その役員又はその支店若しくは営業所の代表者をいう。以下この号において同じ。)若しくは使用人が、暴力団員等(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6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者)であるとき、又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

イ 法人の役員等が、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)に定める無差別大量殺人行為を行った団体又はこれら団体の支配若しくは影響の下に活動しているものと認められる団体の構成員及び関係者であるとき。

ウ 法人の役員等が、日本国憲法施行の日以後において、日本国憲法又は日本国憲法の下に成立した政府を暴力で破壊することを主張する政党その他の団体の構成員及び関係者であるとき。

(2) 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、反社会的団体(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する団体、日本国憲法施行の日以後において、日本国憲法又は日本国憲法の下に成立した政府を暴力で破壊することを主張する政党その他の団体及び無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に定める無差別大量殺人行為を行った団体をいう。以下同じ。)の威力又は関係者を利用するなどしているとき。

(3) 反社会的団体の関係者に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に反社会的団体の維持、運営等に協力し、若しくは関与しているとき。

(4) 反社会的団体又はその関係者との交際や会合に同席するなど社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

(5) 反社会的団体又はその関係者であることを知りながら、これを不当に利用したり、実際には反社会的団体と関係ないがその威を借りるために反社会的団体の名を騙るなどしているとき。

(6) 資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が本項第1号から前号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

- (7) 乙が、本項第1号から第5号までのいずれかに該当する者を資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（本項第6号に該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わないとき。
- 2 甲は前項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 3 第1項第1号から第6号に該当するおそれがあると認めるときは、乙は、甲が乙の役職員の個人情報について、警視庁等に対して情報提供又は照会することに関して同意するものとする。

（原状回復義務等）

- 第19条 乙は、次の各号の一に定める期日（以下「期日」という。）までに、乙の負担により表示土地を原状に回復し、甲の現場立会いのうえ原状に回復したことの承諾を得て、表示土地を甲へ返還しなければならない。
- (1) 第3条第1項に基づく一時使用期間が満了するとき。
- (2) 第3条第2項、第17条、第18条により契約が解除される場合は、甲の指定する期日。
- 2 前項の規定に関わらず、甲乙協議のうえ、乙が設置した機器及び工作物等の一部若しくは全部を存置することに合意した場合は原状に回復することを要しないものとする。
- 3 第1項の場合において、乙が原状回復を行わず、甲が行ったときは、乙はこれに要した費用を甲に支払わなければならない。
- 4 乙は、第1項の原状回復に関して、名目の如何を問わず一切の金員を甲に請求することはできない。

（不法使用による違約金等）

- 第20条 乙は、前条第1項の期日までに、表示土地を甲へ返還しないときは、違約金として、期日の翌日から起算して、甲へ表示土地を返還した日までの賃貸料相当額の1.5倍の金額を甲に支払わなければならない。ただし、前条第2項に該当するものはこの限りではない。
- 2 前項に定める違約金は、第21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。

(賠償責任)

第21条 乙は、表示土地に既に設置されている透水性舗装、フェンス、存置物件図に標示する存置物及び現況埋設管状況図に標示する埋設管（以下「存置物等」という。）が運営に伴い損壊又は損傷したときは、直ちに適切な措置を講ずるとともに、甲へ報告し、乙の費用負担において補修工事・対策等を実施する。ただし、甲乙協議のうえ甲が承認したものについてはこの限りではない。

2 乙は、次の各号の事由により第三者へ損害を与えたときは、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。

(1) 前項の存置物等が、天災その他の事由によって損壊したとき。

(2) 乙の責めに帰すべき事由によるとき。

3 乙は、表示土地の使用に起因して甲に損害が生じたとき、若しくは甲が第17条、第18条第1項の規定によりこの契約の解除をした場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償しなければならない。

(表示土地に関する調査等)

第22条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、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の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

(1) 第2条第1項に定める指定用途の履行状況を確認する必要があるとき。

(2) 第15条の規定に基づく変更に関する協議があったとき。

(3) 第9条及び第10条に定める義務に違反したとき。

(4) その他甲が必要と認めるとき。

(有益費等の放棄)

第23条 乙は、第3条に規定する一時貸付期間が満了、若しくはこの契約が終了するとき、又は第17条、第18条の規定に基づき契約を解除された場合において、表示土地を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等については、甲に対しその償還等を請求することができない。

(契約不適合責任等)

第24条 甲は乙に対し、本件土地の数量不足、土壤汚染、地下埋設物その他理由の如何を問わず契約不適合の責任を負わないものとし、乙は契約不適合に基づく地代の減免請求、損害賠償請求及び契約解除をすることはできない。

(契約の費用)

第25条 この契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(その他事項の順守及び疑義等の決定)

第26条 本契約に定めのない事柄に関しては募集要項の内容を順守すること。本契約及び募集要項に関し疑義のあるとき又は本契約及び募集要項に定めのない事項が生じたときは、甲乙協議のうえ決定する。

(管轄裁判所)

第27条 この契約に関して甲乙間に争いが生じたときには、東京地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

この契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自1通を保有する。

令和8年 9月 18日

東京都足立区中央本町一丁目17番1号 足立区役所内
甲 足立区土地開発公社
理事長 工藤 信

●●県●●市●●丁目●番●号
乙 ●●株式会社
代表取締役 ●● ●●

(表示土地)

所 在 足立区西新井栄町二丁目1199番1の一部
貸付地積 2, 811.38㎡

(適格請求書発行事業者登録番号)

足立区土地開発公社 : T6011805001127
●●株式会社 : ●●

実績報告書

令和 年 月 日

足立区土地開発公社理事長

所在地

名称

代表者名

(事務担当者)

所属部署

氏名

電話

下記の駐車場及び自転車駐輪場について報告いたします。

記

1 設置施設名

西新井駅西口駅前暫定駐車場

2 実績（令和●年●月分～令和●年●月分）

報告月	駐車場			自転車駐輪場		売上合計
	総利用台数	定期利用台数	売上	総利用台数	売上	
月	台	台	円	台	円	円
月	台	台	円	台	円	円
月	台	台	円	台	円	円
月	台	台	円	台	円	円
月	台	台	円	台	円	円
月	台	台	円	台	円	円
合計	台	台	円	台	円	円

3 その他