

長岡京市にぎわい施設賃貸借契約書（案）

長岡京市（以下「貸付人」という。）と ●●●●（以下「借受人」という。）とは、長岡京市新庁舎にぎわい施設貸付事業仕様書や募集要領等を踏まえ、次の条項により、普通財産について賃貸借契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

（貸付物件）

第1条 貸付人は、次の物件(以下「本物件」という。)を借受人に貸し付ける。

物件名	所在地	貸付面積
にぎわい施設	長岡京市開田1丁目1番1号 長岡京市新庁舎(2期)1階	155.12 m ²

（善管注意義務）

第2条 借受人は、善良な管理者としての注意をもって本物件を維持管理及び使用をしなければならない。

2 借受人は、本物件の美観維持及び紛争防止に努めるとともに、本物件に関して生じた事故や損害、利用者及び近隣住民等からの要望や苦情等について、貸付人の責に帰する事由による場合を除き、すべて自らの責任において処理するものとする。

3 借受人は、本物件が天災その他の事由により滅失又は損壊し、これによって第三者に損害を加えた場合は、その損害を賠償する責任を負うものとする。

（使用目的等）

第3条 借受人は、本物件をカフェ等事業施設としてのみ使用するものとし、その他の目的で使用してはならない。

（契約期間等）

第4条 契約期間は、契約締結日の翌日から令和13年12月18日までとする。契約期間のうち、契約締結日の翌日から令和8年12月18日までを準備期間、令和8年12月19日から令和13年12月18日までを貸付期間とする。

2 契約期間満了日の1年前までに、貸付人と借受人の双方で協議し、貸付人が認める場合は、契約期間及び貸付期間を更に5年間更新することができるものとする。

（貸付料）

第5条 貸付料は、総額●●●●円、月額●●●●円（消費税及び地方消費税を含む）とする。

2 貸付期間に1か月未満の端数が生じるときは日割で計算する。この場合における貸付料は、月額を当該月の日数で除した額に貸付する日数を乗じた金額とし、1円未満の端数が生じるときは、その端数を切り捨てる。

- 3 貸付条件等に変更が生じる場合は、貸付人と借受人とが協議して貸付料を変更することができる。
- 4 経済情勢や公租公課の変動、近隣相場等の諸事情により貸付料が不相当となったときは、貸付人と借受人とが協議して貸付料を変更することができる。

(貸付料の支払方法)

第6条 借受人は、貸付料について、次に掲げる期限までに貸付人の発行する納入通知書により納付しなければならない。また、支払いに要する費用は借受人の負担とする。

年 度	貸付期間	納入期限
8	令和 8年12月19日～令和 9年 3月31日	令和 9年4月30日
9	令和 9年 4月 1日～令和10年 3月31日	令和10年4月28日
10	令和10年 4月 1日～令和11年 3月31日	令和11年4月27日
11	令和11年 4月 1日～令和12年 3月31日	令和12年4月30日
12	令和12年 4月 1日～令和13年 3月31日	令和13年4月30日
13	令和13年 4月 1日～令和13年12月18日	令和14年1月30日

(貸付料の減額)

第7条 貸付料について、次の各号のいずれかに該当するときは、貸付人と借受人が双方協議の上、適切な金額を減額する。

- (1) 貸付人、国、地方公共団体又はその他公共団体において、公用又は公共用に供する必要が生じ、貸付期間の短縮又は貸付物件に一定の期間で利用制限を設ける時。
- (2) 天災その他の不可抗力など借受人の責に帰すことのできない理由により使用の継続ができなくなった時。

(遅延損害金)

第8条 借受人は、第6条の納入期限までに貸付料を支払わないときは、期間満了の日の翌日から支払いをする日までの日数に応じ、当該未払金額に対し契約締結時における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号。以下「支払遅延防止法」という。)第8条第1項に基づき定める率の割合で計算した額の遅延利息を貸付人に支払わなければならない。

- 2 前項の規定により計算した遅延利息の額が100円未満であるときは、遅延利息を支払うことを要せず、その額に100円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。

(経費の負担)

第9条 本物件の管理運営に必要な機器及びその設置に関わる費用、電気・水道・ガス料金等の運営に関する費用、設備等の維持・保全及びその他管理運営に要する費用は、原則借受人の負担とし、その詳細は長岡京市新庁舎にぎわい施設貸付事業仕様書等に準じた運用とする。

(契約保証金)

第10条 契約保証金は免除する。

(契約不適合の場合の取扱い)

第11条 借受人は、本物件について種類、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発見したとしても、既払いの賃料の返還、賃料の減額の請求及び本契約の解除をすることができない。

(禁止事項)

第12条 借受人は、あらかじめ書面による貸付人の承認を得なければ、次の各号のいずれかに該当する行為をすることができない。

- (1) 使用目的の変更
- (2) 本物件の原形の変更

(有益費等請求権の放棄)

第13条 借受人は、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、これを貸付人に請求しない。

(滅失又はき損等)

第14条 借受人は、本物件が滅失又はき損、若しくは第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を貸付人に報告しなければならない。

2 借受人は、借受人の責任に帰すべき事由により、本物件が滅失又はき損、若しくは第三者に占拠されたときは、貸付人の指示に従い借受人の負担において、これを原状に復旧しなければならない。なお、天災その他の不可抗力など貸付人及び借受人いずれの責任にも帰すことができない事由による場合は、貸付人と借受人とが協議するものとする。

(届出義務)

第15条 借受人又はその包括的承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに、これを貸付人に届け出なければならない。

- (1) 借受人又はその包括的承継人の住所、氏名、代表者名等に変更があったとき
- (2) 会社の合併等により賃借権の承継があったとき

(権利譲渡等の禁止)

第16条 借受人は、本物件の賃借権を第三者に譲り渡し、又は貸与してはならない。

- 2 借受人は、本物件の賃借権を担保に供してはならない。
- 3 借受人は、本物件の賃借権の登記を請求してはならない。

(実地調査等)

第17条 貸付人は、本物件について随時その状況を実地に調査し、借受人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、借受人は、その調査を拒み、妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(談合等不正行為があった場合の措置)

第18条 借受人が次の各号のいずれかに該当したときは、借受人は、貸付人の請求に基づき、貸付料の総額（第5条に定めた貸付料の総額。）の10分の2に相当する額を違約金として貸付人の指定する期間内に支払わなければならない。この契約が満了した後においても同様とする。

(1) この契約に関し、借受人が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は借受人が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が借受人に対し、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）。

(2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が借受人又は借受人が構成事業者である事業者団体（以下「借受人等」という。）に対して行われたときは、借受人等に対する命令で確定したものをいい、借受人等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において同じ。）において、この契約に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。

(3) 前号に規定する納付命令又は排除措置命令により、借受人等に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が借受人に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に入札が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。

(4) この契約に関し、借受人（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

2 貸付人は、借受人が前項の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

3 借受人が第1項の違約金を貸付人の指定する期間内に支払わないときは、借受人は、当該期間を経過した日から支払いをする日までの日数に応じ、契約締結時における支払遅延防止法第8条第1項に基づき定める率の割合で計算した額の遅延利息を貸付人に支払わなければならない。ただし、遅延利息の額が100円未満であるときは、徴収しない。

(契約解除)

第19条 貸付人は、貸付人、国、地方公共団体又は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、6か月前に借受人に通知することとし、貸付期間中といえども本契約を解除することができる。

2 貸付人は、借受人が次の各号のいずれかに該当するときは、貸付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) 借受人が、契約締結以降に入札参加資格がないことが判明したとき
- (2) 借受人が、貸付開始から3か月以内に第3条に定める目的どおり使用を開始しないとき
- (3) 借受人が、貸付期間中に貸付人の承認を得ず第3条に定める用途を廃止したとき
- (4) 借受人が、貸付料を納入期限後3か月以上経過してなお支払わないとき
- (5) 借受人が、銀行取引停止処分又は差押を受けたとき
- (6) 借受人が、解散、破産、民事再生、会社更生等の決定を受けたとき
- (7) 借受人が、本契約の条項に違反したとき
- (8) 借受人が、次のいずれかに該当するとき

イ 役員等（借受人が個人である場合にはその者を、借受人が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき

ロ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が実質的に関与していると認められるとき

ハ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき

ニ 役員等が暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき

ホ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき

(契約が解除された場合等の違約金)

第20条 次の各号のいずれかに該当する場合には、借受人は貸付料の総額の10分の1に相当する額を違約金として貸付人の指定する期間内に支払わなければならない。

- (1) 前条第2項の規定により、この契約が解除された場合
- (2) 借受人がその債務の履行を拒否し、又は借受人の責めに帰すべき事由によって借受人の債務について履行不能となった場合

2 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。

- (1) 借受人について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第7

5号)の規定により選任された破産管財人

(2) 借受人について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法(平成14年法律第154号)の規定により選任された管財人

(3) 借受人について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法(平成11年法律第225号)の規定により選任された再生債務者等

3 借受人が第1項の違約金を貸付人の指定する期間内に支払わないときは、借受人は、当該期間を経過した日から支払いをする日までの日数に応じ、契約締結時における支払遅延防止法第8条第1項に基づき定める率の割合で計算した額の遅延利息を貸付人に支払わなければならない。ただし、遅延利息の額が100円未満であるときは、徴収しない。

(損害賠償)

第21条 本契約を解除した場合において、貸付人に損害があるときは、貸付人は、借受人に対し賠償を請求することができる。

2 前項の規定のほか、借受人が本契約に定める義務を履行しないため貸付人に損害を与えたときは、貸付人は借受人に対し賠償を請求することができる。

(不可抗力)

第22条 天災地変、都市再開発、道路規制の変更、法令の制定若しくは改廃その他の不可抗力又は周辺環境の著しい変化により、カフェ等事業の経営又は本契約の履行が不可能若しくは著しく困難になったときは、貸付人及び借受人は、協議のうえ、本契約の解除をすることができる。

(原状回復義務)

第23条 借受人は、貸付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貸付人の指定する期日までに、貸付人が承認する場合を除き、本物件を原状回復のうえ、貸付人借受人立会のもとに貸付人に返還しなければならない。ただし、市が特に承認したときは、この限りではない。

2 借受人が前項の義務を怠り又は履行しないときは、貸付人が代わってこれを実施し、その費用を借受人に請求することができる。

3 前項の場合において、借受人が損害を受けることがあっても、貸付人は、その補償の責任を負わない。また、借受人は残置した物件の所有権、占有権等一切の権利を放棄したものとし、貸付人が任意に処分しても異議を申し立てることができない。

(契約締結に要する費用負担)

第24条 本契約の締結に要する費用は、借受人の負担とする。

(関係法令の遵守)

第25条 借受人は、この契約に当たり、本契約に定めるもののほか、食品衛生法(昭和22年

法律第233号) その他関係法令の適用基準を遵守し、必要な届出等を行わなければならない。

(守秘義務)

第26条 貸付人及び借受人は、本契約の交渉、締結、履行に際して知り得た相手方の秘密情報及び保有個人情報を、相手方の承諾なく第三者に開示もしくは漏洩してはならない。

(疑義の決定)

第27条 本契約に関し疑義が生じたとき又は本契約に定めのない事項については、信義誠実の原則に従い、貸付人と借受人とが協議して定めることとする。

(裁判管轄)

第28条 本契約に関する訴訟の提起又は調停の申立てについては、日本国の裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、双方記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

貸付人 京都府長岡京市開田一丁目1番1号
長岡京市
市長 中小路 健吾 ⑩

借受人 ○○○○
○○○○
○○○○ ⑩