

広島県庁舎敷地有効活用事業企画提案公募（プロポーザル）
 広島県庁舎来庁者等駐車場土地賃貸借契約書（案）（現県庁第二駐車場敷地）

広島県を甲（貸付人）、●●●●（借受者）を乙（借受人）、○○○○（借受人が指定する者）を丙（連帯保証人）とし、広島県庁舎敷地有効活用事業企画提案公募（プロポーザル）募集要項（以下「募集要項」という。）に基づき、甲、乙及び丙との間において、次の条項により、民法第 601 条に基づく賃貸借契約を締結する。

なお、本件契約は地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号に基づく行政財産の貸付けであり、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）の規定の適用はないものとする。

また、本件契約に別段の定めがある場合を除き、本件契約中に使用する用語の定義は、甲と乙との間で締結された令和●年●月●日付け基本協定書（以下「基本協定書」という。）において定められた用語の定義による。

（貸付物件）

第 1 条 貸付物件は、次のとおりとする。

財産名称	施設名称	地番	区分	地積
広島県庁舎	△△駐車場 (第二駐車場敷地)	基町 11 番 7	土地	1,600.64 m ²

（貸付期間）

第 2 条 貸付期間は、次のとおりとする。

施設名称	貸付期間
△△駐車場	令和 5 年 7 月 1 日から令和 15 年 6 月 30 日まで（10 年間）

2 乙は、別紙整備計画図のとおり駐車場を整備し、駐車機器を設置する期間と、原状回復し駐車機器を撤去する際に要する期間は、前項の貸付期間に含めるものとする。

3 第 1 項の貸付期間満了後、甲が、乙の事業主体としての適格性、貸付物件の駐車場の管理の妥当性を判断し、甲が妥当であると判断した場合は、第 1 項の貸付期間について、1 回につき最長 10 年間を限度に 2 回まで更新できるものとし、2 回目の更新の貸付期間は別途締結する「広島県庁舎敷地有効活用事業 事業用定期借地権設定契約書」の契約期間の末日までとする。
 なお、更新後の期間における賃貸借等の条件は、原則、更新前と同一とする。

（貸付物件の用途等）

第 3 条 乙は、貸付物件を時間貸駐車場施設として、募集要項及び別紙の「広島県庁舎敷地有効活用事業企画提案公募（プロポーザル） 対象地②、③ 来庁者等駐車場運営仕様書」に従い、駐車場を整備し、貸付期間中継続して営業・運営（以下「駐車場運営」という。）を行うものとする。

2 乙は、貸付物件を「駐車場運営」の用途（以下「指定用途」という。）に使用しなければならない。

3 乙は、貸付物件を指定用途に使用するための設計、整備、運営、維持管理及び修繕に係る費用を負担しなければならない。

（貸付料）

第4条 貸付物件の貸付料（以下「貸付料」という。）の額は、次表のとおりとし、乙は、甲が発行する納入通知書により次表の納入期限までに納入しなければならない。

なお、貸付期間が1か月に満たないとき、又は、貸付期間に1か月未満の端数があるときは、貸付料は日割りをもって計算する。この場合において、1か月は30日とする。

期 間		貸付料	納入期限
令和5年度	令和5年7月1日～ 令和6年3月31日	〇〇〇円	令和5年6月30日
令和6年度～ 令和14年度	令和6年4月1日～ 令和15年3月31日	年額〇〇〇円	各年度の4月30日
令和15年度	令和15年4月1日～ 令和15年6月30日	〇〇〇円	令和15年4月30日

- 2 本件土地に係る貸付料の発生日は、第2条第1項に定める貸付期間の開始の日からとする。
- 3 指定用途に供するために乙が行う整備工事期間中であっても、貸付料は第1項に定める金額とし、減額はしない。

（貸付料の改定）

第5条 甲及び乙は、本件契約の貸付期間開始後、5年毎に、相手方に対し、貸付料の改定請求を行うことができるものとし、甲と乙が協議の上、その額を決定する。

- 2 甲又は乙は、前項による貸付料の改定とは別に、貸付期間中において、経済情勢の著しい変動その他やむを得ない理由により貸付料又は前項の規定による改定後の貸付料を改定する必要が生じたときは、甲と乙が協議の上、その額を定めるものとする。

（貸付料の納付の遅延に伴う遅延損害金）

第6条 乙は、貸付料を第4条第1項の規定により甲が定める支払期限までに納付しないときは、甲に対し、その納付期限の翌日から納付した日までの期間の日数に応じ、遅滞した金額について、年14.5パーセントの割合（ただし、各年の特例基準割合（当該年の前年に租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第93条第2項の規定により告示された割合に年0.5パーセントの割合を加算した割合をいう。以下同じ。）が年7.25パーセントの割合に満たない場合には、その年（以下「特例基準割合適用年」という。）中においては、当該特例基準割合適用年における特例基準割合に年7.25パーセントの割合を加算した割合とする。）を乗じて計算した遅延損害金を、甲の指定する期日までに支払わなければならない。ただし、乙は当該遅延損害金の支払いにより甲の契約解除権の行使を免れるものではない。

- 2 前項に定める遅延損害金の計算において、その額に百円未満の端数が生じるとき、又はその金額が千円未満となるときは、その端数金額又は全額を切り捨てる。

（契約保証金）

第7条 乙は、本件契約の締結と同時に、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167の16に規定する契約保証金（以下「契約保証金」という。）として金（貸付期間中の貸付料総額の10分の1以上（1円未満の端数があるときは、これを切り上げる。）の額）円以上を、甲の発行する納入通知書により、甲に納入しなければならない。

- 2 保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。
- 3 甲は、保証金につき、本件借地契約の全部が終了し、乙が甲に対し本件土地の全部を原状回復して明け渡し完了した後、又は、本件土地につき原状回復が不要な部分が確定し、その余

の全部について明け渡し完了した後、乙の甲に対する残債務一切の額を控除した後に残額があればその残額を、乙の請求により速やかに乙に還付するものとする。なお、保証金には利息等は一切付さない。

4 甲は、乙が甲に対する金銭債務を履行しないときは、乙に対する何らの催告なく、いつでも保証金から充当することができる。この場合、乙は、甲から請求があるときは直ちに、充当による不足額を甲に支払わなければならない。なお、乙は甲に対し、甲に対する債務について保証金から充当することを請求することはできない。

5 第5条の規定により貸付料が増減額された場合の保証金は、貸付料の増減額と同様の割合で、貸付料増減額の日から改定されるものとし、貸付料が増額された場合、乙は、増減後の保証金の額（円未満切上げ）と従前の契約保証金の額との差額を、甲の発行する納付書により、当該増額の日から30日以内に甲に納入し、貸付料が減額された場合、甲は、減額後の保証金の額（円未満切上げ）と従前の契約保証金の額との差額を、当該減額の日から30日以内に乙に返金しなければならない。

6 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ずに、保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は質入れし若しくは譲渡担保その他いかなる方法によっても担保設定等の処分をしてはならない。

（貸付物件の引渡し）

第8条 甲は、第7条第1項で規定する契約保証金全額の預託を確認した後に、貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿の状態乙に引き渡す。

2 前項の引き渡しは、甲と乙とが立会いの上で行うものとする。

3 乙が直前の貸付期間における乙（以下「旧乙」という。）と異なる場合は、必要に応じて、本件契約締結後速やかに甲、乙及び旧乙の三者の間で、当該貸付物件の原状回復に関する協議を行うものとする。

4 第1項の引き渡しが遅延したときは、その原因の如何にかかわらず、遅延期間が6か月以内であるときは、乙は、損害賠償その他何らの請求も行わない。

（契約不適合）

第9条 乙は、契約締結後、貸付物件が品質を欠くものその他本件契約に当たって乙、甲が了知した内容に適合しないことを理由として、貸付料の減免、損害賠償及び修繕費等の請求をすることができないものとする。

（禁止事項）

第10条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。
- (2) 貸付物件に建物を建築すること。
- (3) 貸付物件を第三者に転貸すること。
- (4) 本件賃借権を第三者に譲渡し、又はこれに他の権利を設定すること。
- (5) 毀損、汚損等により原状回復が困難となるような使用をすること。
- (6) ごみ、その他汚物を廃棄すること。
- (7) 政治的又は宗教的な用途に供すること。
- (8) 公序良俗に反する行為又は風紀を乱すと認められる用途に供すること。
- (9) 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

号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用途に供すること。

- (10) 前号に定めるもののほか、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等公序良俗に反する用途に供すること。
- (11) 景観又は風致を害する用途に供すること。
- (12) 騒音、振動、電波、臭気等その他周辺住民に迷惑を及ぼす恐れのある行為を行うこと。
- (13) 本件土地付近の交通に支障をきたし、又は、通行人等に危害が及ぶ恐れのある行為を行うこと。

(修繕義務等)

第 11 条 貸付物件の修繕、乙が設置した附属物件の修繕、並びに、貸付物件及び附属物件の維持、保存、改良その他の行為に係る費用は、乙の負担とする。

2 貸付物件内に破損箇所が生じたときは、乙は、速やかに甲に届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れたため甲に損害が生じた場合には、乙はこれを賠償する。

3 第 1 項の規定にかかわらず、当該貸付物件の状況等を勘察し、両者協議の上、対応を決定することができる。

(滅失又は毀損の通知)

第 12 条 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又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。

(滅失又は毀損の原状回復)

第 13 条 乙の責めに帰する事由により貸付物件を滅失し、又は毀損したときは、乙の責任において原状に回復しなければならない。

(保全義務等)

第 14 条 乙は、善良なる管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、前項の規定に従い貸付物件を使用し、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。

(実地調査等)

第 15 条 甲は、第 4 条に規定する債権の保全上必要があると認められるとき、又は指定用途に関する履行状況を確認する必要があると認めるときは、乙に対し、その事業若しくは資産、経営状況に関して質問し、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なくその請求を拒み、妨げ又は忌避してはならない。この場合において、乙は、直ちに甲に対して同項に規定する報告、資料の提出等をしなければならない。

(資料の提出等)

第 16 条 乙は、甲の請求があった場合には甲の請求に応じ、次の各号に掲げる資料を提出しなければならない。また、甲は、これを公表することができる。

- (1) 事故等のトラブル
- (2) 60 分無料出庫台数 (日別・駐車場別)
- (3) 入出庫台数 (日別・駐車場別)

- (4) 稼働率（時間帯別・駐車場別）
- (5) 駐車時間ごとの出庫台数（駐車場別）
- (6) 駐車場全体の売上

2 乙は、甲から請求があったときは、甲との会議に参加し、第1項各号に定める資料等を報告しなければならない。

3 乙は、広島県情報公開条例（平成13年広島県条例第5号）に基づく開示請求等、情報提供の要請を受けた場合は、乙は迅速かつ誠実に対応するものとし、甲に協力するものとする。

（駐車場利用料金の変更）

第17条 乙は、駐車場利用料金を変更する場合は、変更しようとする日の2か月前までに、甲に対しその内容を通知しなければならない。ただし、その内容が合理的な範囲を超えると認められる場合は、甲は乙に対しその内容の見直しを求めることができる。

2 前第1項による駐車場利用料金の変更は、駐車場の運用開始から6か月は行ってはならないこととする。

（甲による契約の解除）

第18条 甲は、乙が次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、何ら催告することなく、本件契約の全部又は、一部を解除することができる。

- (1) 本件契約の貸付期間中に乙が本件土地を転売、贈与等により財産の所有権を第三者に移転し、又は、本件契約に定める指定用途に供しなくなったとき。
- (2) 本件契約の貸付期間中に、本件土地について、第三者に貸し付けたとき。
- (3) 破産、会社更生若しくは民事再生の各手続開始決定の申立てその他債務整理手続の申立て、又は、解散を会社法その他の法令上権限のある機関で決議したとき、又は、第三者（乙の取締役を含む。）によって、かかる申立てがなされたとき。
- (4) 仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受けたとき又は、公租公課を滞納し督促を受けて1か月以上滞納金の支払がなされないとき若しくは滞納処分を受けたとき。
- (5) 借受人として必要な資格を欠いたとき。
- (6) 本件契約その他乙が本件契約に関し、甲と締結する契約の締結又は履行について不正な行為を行ったとき、又は、不正な行為を行ったおそれが強いと甲が認めるべき相当の理由があるとき。
- (7) 乙の責めに帰すべき事由により、本件契約の履行が不能となったとき。
- (8) 信用状態が著しく悪化し又は、そのおそれがあると甲が認めるべき相当の理由があるとき。
- (9) 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「独禁法」という。）第3条、第6条、第8条又は第19条の規定に違反するとして、独禁法第7条又は第8条の2又は第20条の規定による排除措置命令（独禁法第2条第9項第3号に該当する行為及び不公正な取引方法（昭和57年公正取引員会告示第15号）第6項に規定する不当廉売に係るものを除く。）を受けた場合であって、独禁法第8章第2節に規定する手続を経て当該排除措置命令が確定したとき。
- (10) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項第2号に該当すると甲が認めたとき。

- (11) 乙又は乙の構成法人が暴力団等に該当する事実が明らかになったとき。
 - (12) 乙又は乙の構成法人が正当な理由なく基本協定書に違反し、その違反により暴力団を利用する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。
- 2 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、乙に対し、相当の期間を定めて催告を行った上で、本件契約の全部又は一部を解除することができる。
- (1) 正当な理由がなく本件契約を履行しないとき、又は、貸付期間内に履行の見込みがないとき。
 - (2) 本件契約の履行に当たり、甲の指示に従わないとき、又は、甲の職務の執行を妨げたとき。
 - (3) 正当な理由なく貸付料を滞納したとき。
 - (4) 指定期日が到来しても、乙の責めに帰すべき事由により、本件土地について、関係法令等又は本件契約に従った整備、供用、運営、維持管理又は、これらに付帯する業務を実施しないとき。
 - (5) 本件契約の貸付期間中に、本件土地について、本件契約に定める用途以外の用途に使用したとき。
 - (6) 本件契約の貸付期間中に、本件土地について、本件契約に定める用途に供さなくなったとき。
 - (7) 乙が第15条に規定する実地調査等を拒み、妨げ、又は、報告を怠ったとき。
 - (8) 前項各号及び本項前各号に掲げる事由のほか、本件契約に定める事由に違反したとき、本件土地の使用上の義務に違反したとき、又は、乙の甲に対する不法行為があったとき。
- 3 本件契約の締結後、法令変更又は、不可抗力により本件契約の継続が不能となった場合又は、契約の継続に過分の費用を要する場合、甲は、乙と協議の上、本件契約の全部又は一部を解除することができる。
- 4 乙は、前3項の規定による本件契約の解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。
- 5 甲は、貸付期間中に、国、甲その他公共団体において、本件土地の全部又は一部を、公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第238条の4第5項に基づき、本件契約の全部又は一部を解除することができる。
- 6 甲は、乙が既に甲に支払った貸付料のうち本件土地の全部又は、一部を返還する日後の期間に係る貸付料の額（一部のときは面積按分した額）を乙に還付する。なお、貸付料還付の対象となる期間が1か月に満たないときは、当該期間に係る貸付料の還付額は、1か月を30日として日割計算の方法で算定した額（1円未満の端数は切り捨て）とする。
- （違約金）
- 第19条 前条第1項及び第2項のいずれかの規定により本件契約が解除されたときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙は、甲に対し、（契約貸付料の総額の10%）に相当する金額の違約金を支払わなければならない。
- 2 本件契約に関して、乙が前条第1項第1号、同項第2号又は第2項第5号のいずれかに該当するときは、本件契約の解除の有無にかかわらず、また、前項の規定にかかわらず、乙は、甲に対し、（契約貸付料の総額の30%）に相当する金額の違約金を支払わなければならない。

3 前2項の規定は、甲に生じた損害額が前2項それぞれの違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。

(乙による契約の解除)

第20条 乙は、甲の責めに帰すべき事由により、本件契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、乙による催告の後60日以内に当該債務不履行を是正しない場合、本件契約の全部又は一部を解除することができる。

2 乙は、天変地変その他乙の責めに帰し得ない事由により、駐車場運営のため乙が設置した設備等が滅失又は著しく損傷した場合は、甲に対して本件契約の解除を申し入れることができる。

3 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られるときは、本件契約の解除を承諾し、書面によりその旨を通知する。この場合において、本件契約は、乙の解除の申入れ後、1年を経過したときに終了するものとする。

(契約の一体性)

第21条 令和〇年〇月〇日付けにて甲乙間で締結された事業用定期借地権設定契約又は広島県庁舎来庁者駐車場土地賃貸借契約が終了したときは、本契約も当然に終了するものとする。

(貸付物件の返還)

第22条 乙は、貸付物件を、物件ごとに甲と乙とが協議の上定めた状態にて、次の期日までに甲に返還しなければならない。ただし、貸付期間の満了日前に、次の貸付期間にも引き続き同じ貸付物件を使用することができることが明らかになったときは、当該貸付物件を原状に回復することなく、引き続き使用することができる。

(1) 貸付期間の満了による場合は、貸付期間の満了日。

(2) 甲が第18条の規定により本件契約を解除した場合は、甲の指定する期日。

2 前項の規定による返還は、甲と乙とが立会いの上で行うものとする。

3 甲は、乙が第1項に定める義務を履行しないとき、甲においてこれを執行することができるものとする。この場合において、乙は、第7条第5項の規定により甲の帰属とする契約保証金の額を超えて甲に費用が生じるときは、その超えた費用を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第23条 乙は、その責めに帰する事由により貸付物件の全部又は一部を滅失し、又は毀損した場合は、当該滅失又は毀損による当該物件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、第13条の規定により当該物件を原状に回復した場合は、この限りではない。

2 前項に掲げる場合のほか、乙は本件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が第7条第1項に規定する納入済の契約保証金の額を上回った場合について、その上回った額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

3 甲が、第18条第5項の事由により本件契約を解除した場合において、乙に損失が生じたときは、乙は甲にその補償を請求できるものとする。

(充当)

第24条 甲は、乙が納入した金額をその名目いかんにかかわらず、なんら催告なしに、債務不履行の遅延損害金、契約保証金、貸付料の順で当該債務不履行の弁済に充当する。

2 甲は、前項の規定により乙が納入した金額を債務不履行の弁済に充当したときは、弁済充当

日、弁済充当額等について乙に書面により通知するものとし、乙は、その通知を受けた日から30日以内に、甲の発行する納付書により、当該充当される前の名目とした債務履行額の不足額を追加納入しなければならない。

3 乙は、納入した貸付料に前項の不足額が生じるときは、同項の納入期限日にかかわらず、当該不足額を前条のその納入しない貸付料の額とみなし、同条の規定を適用して計算する遅延損害金を甲に納入しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第25条 乙は、貸付期間が満了した場合において、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費その他の費用があっても、これを甲に請求し得ないものとする。

(契約の費用)

第26条 本件契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(連帯保証人)

第27条 丙は、本件契約に基づき乙が甲に対して現在及び将来に負担する一切の債務（以下「主債務」という。）につき、乙と連帯して履行の責めに任ずる。

2 前項の丙の負担は、本件契約締結時の第4条第1項の貸付料の12か月分と同額を限度とする。

3 乙は、丙に対して、本件契約の締結に先立ち、次の項目について情報の提供を行い、丙は当該情報の提供を受けたことを確認する。

(1) 財産及び収支の状況

(2) 主債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況

(3) 主債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容

4 乙は、甲及び丙に対し、丙に提供した前項の情報提供及び説明内容が真実かつ正確であることを表明及び保証する。

5 丙は、甲に対し、主債務の全部又は一部を弁済した場合でも、甲の書面による承諾がない限り代位又はその他の請求はしない。

6 甲の丙に対する履行請求は、民法第458条において準用する同法第441条の規定にかかわらず、乙に対しても効力を有する。

7 第2項から第4項までの規定は、丙が法人の場合には適用しない。

(届出事項)

第28条 乙及び丙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(1) 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) 乙について、合併又は会社分割による包括承継その他の変動が生じたとき。

(3) 乙について、第18条第1項に掲げる事由に該当したとき。

(近隣住民等への配慮)

第29条 乙は、第8条の規定による貸付物件の引渡しを受けた以後においては、十分な注意を持って貸付物件を管理し、近隣住民その他第三者との間で紛争が生じないように配慮しなければならない。

2 乙は、貸付物件に関する工事、維持管理等に伴い第三者からの苦情、その他紛争が生じたと

きは、その費用を負担し、自らの責任において解決しなければならない。

(駐車場利用者等への対応)

第 30 条 乙は、駐車場運営により発生するトラブル、苦情等については、一切の責任を持って解決する。

(自動販売機の設置等)

第 31 条 乙は、貸付物件に自動販売機の設置等を行うことができない。

(信義誠実の義務)

第 32 条 甲、乙及び丙は、信義を重んじ、誠実に本件契約を履行しなければならない。

(不当介入の排除)

第 33 条 乙は、本件契約の履行に当たって、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 条)第 9 条各号に規定する行為を受け、又は正当な理由なく履行の妨げとなる行為を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、履行場所を管轄する警察署に通報し、捜査上必要な協力をしなければならない。

(疑義の決定)

第 34 条 本件契約に関し疑義のあるとき又は定めのない事項については、及び広島県公有財産管理規則(昭和 39 年広島県規則第 31 号)及び広島県契約規則(昭和 39 年広島県規則第 32 号)によるほか甲と乙が協議の上決定する。

(合意管轄)

第 35 条 本件契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、広島地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本件契約の締結を証するため、契約書 3 通を作成し、甲、乙及び丙が記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和〇年〇月〇日

甲 広島県
代表者 広島県知事 湯崎 英彦

乙
住 所
氏 名 (借受人)

丙
住 所
氏 名 (連帯保証人)

【留意事項】

本契約書(案)は現時点では基本的事項で作成しており、契約締結に当たっては、選定した事業者の提案内容等によって内容を変更します。