案

# 土地使用貸借契約書

【建物を建築しない場合】

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

貸主・明石市（以下「甲」という。）と借主・○○○○（以下「乙」という。）は、次の条項により土地使用貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結する。

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

【建物を建築する場合】

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

貸主・明石市（以下「甲」という。）と借主・○○○○（以下「乙」という。）は、次の条項により一時使用目的の土地使用貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結する。

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

（使用貸借物件）

第１条　甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を乙に無償で貸し、乙はこれを借り受ける。

| 所在地 | 地目 | 面積 |
|---|---|---|
| 明石市大久保町ゆりのき通２丁目50-1<br>（位置図のとおり） | 宅地 | ○○○○㎡ |

【建物を建築しない場合】

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

（借地借家法の適用除外）

第２条　甲と乙は、本件契約が建物の所有を目的とするものではなく、借地借家法（平成３年法律第９０号）の適用を受けないものであることを相互に確認する。

（使用目的等）

第３条　乙は、前条の土地を「ＪＴ跡地暫定利用企画・運営業務」における市民交流用地（以下「市民交流用地」という。）として○○○○で使用するものとし、その他の目的で使用してはならない。

２　乙は、本件土地上に建物を建築してはならない。

３　乙は、本件土地を使用するにあたり、利益を得てはならない。

４　乙は、第１項に規定する目的を変更するときは、甲の承諾を得なけれ

ばならない。
５　乙は、別紙「特記事項」記載の内容を遵守しなければならない。
－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

【建物を建築する場合】
－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－
（一時使用目的の借地権）
第２条　甲と乙は、本件契約が、借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 25 条が規定する「臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合」に該当することを相互に確認する。

（使用目的等）
第３条　乙は、前条の土地を「ＪＴ跡地暫定利用企画・運営業務」における市民交流用地（以下「市民交流用地」という。）として使用するものとし、その他の目的で使用してはならない。
２　乙は、本件土地を使用するにあたり、利益を得てはならない。
３　乙は、第１項に規定する目的を変更するときは、甲の承諾を得なければならない。
４　乙は、別紙「特記事項」記載の内容を遵守しなければならない。
－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

（使用貸借期間）
第４条　使用貸借期間（以下「本件使用貸借期間」という。）は、令和○年○月○日から令和１２年３月３１日までとする。

（契約更新の禁止）
第５条　本件契約は、本件使用貸借期間の満了によって終了するものとし、それ以降の更新は行わない。

（引渡し）
第６条　甲は、本件使用貸借期間の開始日に、本件土地を現状有姿のまま乙に引き渡す。

（権利譲渡等の禁止）
第７条　乙は、第三者に本件土地の使用又は収益をさせることができない。

（善管注意義務等）

第８条　乙は、善良な管理者の注意をもって、本件土地を使用しなければならない。
２　乙は、市民交流用地の美観維持及び紛争防止に努めるとともに、市民交流用地の管理運営に関して生じた近隣土地所有者等からの要望及び苦情等のすべてについて自らの責任において処理するものとする。
３　乙は、本件土地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。

（調査協力義務等）
第９条　甲は、本件土地について、随時その使用状況を実地に調査することができる。
２　甲は、乙に対して本件土地の使用について質問をし、又は資料の提出を求めることができる。
３　乙は、第１項に規定する調査並びに前項に規定する質問及び資料の提出要求に対して速やかに応じなければならない。

（費用の負担）
第１０条　乙は、次の各号に掲げる費用をすべて負担するものとする。
（１）　本件土地を市民交流用地として使用するために必要な舗装工事に要する費用
（２）　本件土地上にある既存工作物の修繕、移設、改修及び当該土地の形状変更に要する費用
（３）　手洗い場などのインフラの設置及び使用に要する費用（水道光熱費を含む）
（４）　その他「ＪＴ跡地暫定利用企画・運営業務」に関して要する一切の費用
２　乙は、本件土地について必要費又は有益費を支出したとしても、甲に対してその償還を請求することはできない。

（損害賠償）
第１１条　乙は、本件契約に掲げる義務を履行しないことにより甲に対して損害を加えたときは、その損害を賠償しなければならない。

（契約の解除）
第１２条　甲は、国、地方公共団体その他公共団体において本件土地を公用又は公共用に供する必要が生じた場合には、本件使用貸借期間中であ

っても、本件契約を解除することができる。

２　甲は、次に掲げる場合には、本件使用貸借期間中であっても、催告その他何らの手続をすることなく、本件契約の解除をすることができる。

（１）　乙が第２条に規定する使用目的に違反して本件土地を使用したとき。

（２）　乙が第７条から第９条までのいずれかの規定に違反したとき。

（３）　乙又は乙の構成団体又はその構成員等が別紙「暴力団排除に関する特約」第７条第１号から第５号のいずれかに該当したとき。

（４）　その他甲と乙の間の信頼関係が損なわれたとき。

（不可抗力）

第１３条　天災地変、都市再開発、道路規制の変更、感染症の蔓延、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、本件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、甲及び乙は、協議のうえ、本件契約を解除することができる。この場合において、甲及び乙は、相互に損害賠償義務を負わない。

（原状回復）

第１４条　乙は、本件使用貸借期間が満了したとき、又は第１２条若しくは前条の規定により本件契約を解除されたときは、自己の負担で、直ちに本件土地を原状又は甲から承諾を得た状態に回復し、甲の検査を受けたうえで、次の各号に掲げる期日までに、甲に対して本件土地を返還しなければならない。ただし、アスファルト舗装など土地の形質を変更したもの及び、撤去または新たに設置した万能塀については、原状回復の義務を負わないものとし、現況のまま市に返還することができる。

（１）　本件使用貸借期間が満了したとき　当該期間の満了日

（２）　本件契約を解除されたとき　　甲が指定する日

２　前項に規定する原状とは、乙が設置した工作物等が無い更地の状態を指すものとする。この場合において、別紙「特記事項」の「（３）現況」を参考にする。

５　第１項の規定により本件土地を返還する場合において、乙が当該土地を原状に回復して返還していないときは、甲は、乙に代わって当該土地を原状に回復することができる。

６　甲は、前項の規定により本件土地を原状に回復した場合は、乙に対して原状回復に要した費用を求償することができる。

（法令等の遵守）

第１５条　甲及び乙は、本件契約に定めるもののほか、明石市公有財産規則（昭和５０年５月７日規則第１５号）その他の法令及び甲の条例に規定する事項を誠実に遵守しなければならない。

（住所等の変更の届出）

第１６条　乙は、その住所及び氏名、法人名称及び代表者に変更があったときは、速やかに甲に届け出る。

（管轄裁判所）

第１７条　本件契約に関する専属管轄裁判所は、本件土地の所在地を管轄する裁判所とする。

（疑義の決定）

第１８条　本件契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき又は本件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、甲乙協議のうえ、これを定めるものとする。

本件契約締結の証として、本契約書２通を作成し、甲・乙記名押印のうえ、それぞれ１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

甲　　明石市中崎１丁目５番１号
明石市長　丸 谷　聡 子

乙　　○○○○
○○○○

特 記 事 項

（１）用途の指定

市民交流用地としての○○○○に限定します。

（２）使用の条件

①　本件土地上の工作物等の設置については、駐車場及び○○○○に関連する付帯設備に限り認めることとします。

②　本件土地の除草、清掃等は、乙の負担において適切に行ってください。また、これらについて周辺から苦情があった場合は、迅速に対応してください。

【建物を建築しない場合】

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

③　本件土地上に、建築物を建築することはできません。

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

【建物を建築する場合】

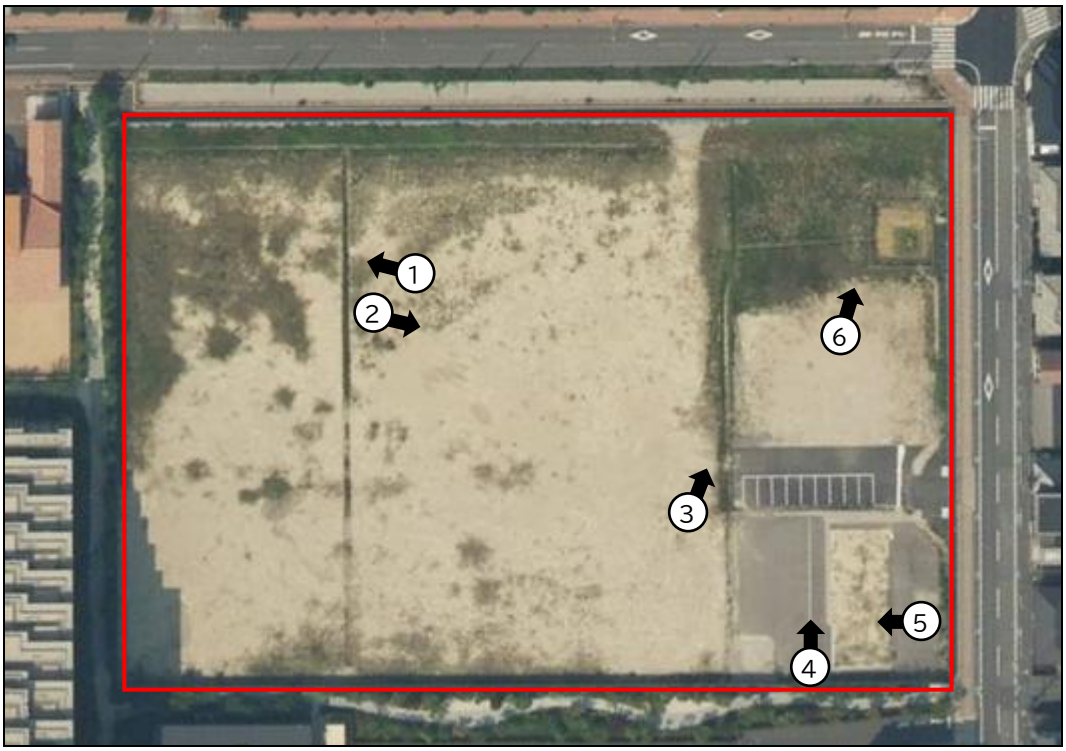
－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

③　建物を建築する場合は、市の承諾を得ることとします。

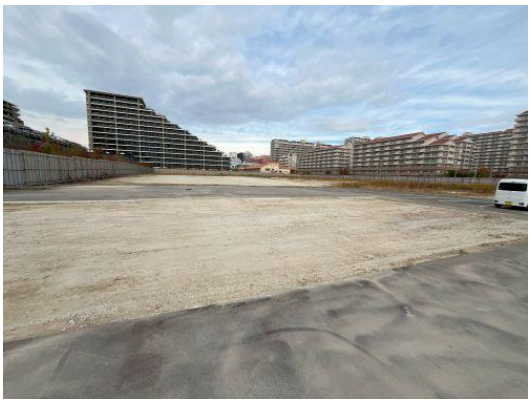
－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

（３）貸付前の状況

［航空写真］



［現地写真］

| 写真方向① | 写真方向② |
| --- | --- |
|  |  |
| **写真方向③** | **写真方向④** |
|  |  |
| **写真方向⑤** | **写真方向⑥** |
|  |  |