

# 普通財産用地賃貸借契約書

賃貸人 大阪府（以下「甲」という。）、賃借人〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、次のとおり普通財産用地の賃貸借契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（賃貸借物件）

第2条 甲は、その所有する末尾記載の多目的緑地及び多目的広場（以下「事業用地」という。）を現状有姿のまま乙に賃貸する。

2 最終処分場維持管理のため、事業用地内に設置されている環境保全対策設備に必要な面積は、貸付面積に含む。

（使用目的）

第3条 乙は、事業用地を人が親しみ、集い、交流とにぎわいある港づくり・まちづくりのため、海辺で憩い、楽しむ催しを開催するための用地として使用することとし、次の各号のいずれかの使用形態に合致する催し（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に定義される催しを除く）を誘致または実施しなければならない。

- （1）防災訓練や消防訓練など、国、地方公共団体が公共目的のため使用するものうち、広大な敷地が必要であると認められるもの
- （2）映画・CM撮影、雑誌取材等による占有使用のうち、原則として関係者のみが立入り、かつ、一時的な使用であると認められるもの
- （3）飛行船事業による使用のうち、関係者のみが立入り、かつ、一時的な使用であると認められるもの
- （4）興行、競技会、展示会、研修会、勉強会、試験及び訓練のうち、一時的な使用であると認められるもの
- （5）借受人がレクリエーションの用に供する施設を整備し、自己の責任において自ら運営するもの

（利用規約の策定）

第4条 乙は、事業用地を利用する際の利用規約を定め、公表しなければならない。

（事業実施計画）

第5条 乙は、契約締結後直ちに事業実施計画書を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。

2 乙は、前項により甲の承認を得た事業実施計画書に基づいて、事業を誠実に実施しなければならない。

3 乙は、やむを得ない事由により事業実施計画書を変更しようとする場合は、事前に甲

と協議し、その承認を得なければならない。

(賃貸借契約の期間)

第6条 事業用地の賃貸借期間は、令和6年2月1日から、令和16年1月31日とする。

2 賃貸借契約期間満了に伴う原状回復期間は、賃貸借期間に含む。

(本契約の発効日)

第7条 本契約の発効日は、事業用地の使用開始日とする。

(賃貸料及び支払方法)

第8条 事業用地の賃貸料は年間〇〇〇〇〇円（以下「年間賃貸料」という。）とする。ただし、1年未満の期間については、1年を365日とする日割計算により算出した日額（以下「事業用地の日額」という。）に事業用地の賃貸日数を乗じた額とする。なお、日額は100円未満を切り上げとする。

2 事業用地の使用開始日から令和6年3月31日までの間の賃貸料は、事業用地の日額に事業用地の使用開始日から令和6年3月31日までの日数を乗じた額とする。乙は、賃貸料を事業用地の使用開始日以降、甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。

3 乙は、令和6年4月1日から令和15年9月30日までの賃貸料を次に掲げる表により、甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。

区 分	賃 貸 料	支 払 期 限
上半期（4月～9月）分	金 〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円 (年間賃貸料の半額。ただし、1円未満は切り上げ。)	甲が発行する納入通知書に記載の日（4月10日前後）
下半期（10月～3月）分	金 〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円 (年間賃貸料の半額。ただし、1円未満は切り上げ。)	甲が発行する納入通知書に記載の日（10月10日前後）

5 乙は、令和15年10月1日から令和16年1月31日までの賃貸料を次に掲げる表により、甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。

区 分	賃 貸 料	支 払 期 限
令和15年10月1日から令和16年1月31日まで	事業用地の日額に事業用地の賃貸日数を乗じた額	甲が発行する納入通知書に記載の日（10月10日前後）

(賃貸料の改定)

第9条 甲は、社会情勢の著しい変化などやむを得ない事由が生じたときは、第8条の規定にかかわらず賃貸料を改定することができる。

(遅延利息)

第10条 乙は、第8条に定める支払期限までに賃貸料を支払わなかったときは、支払期限の翌日から支払の日までの日数に応じ、遅延利息として、当該金額につき年3.0パーセントの割合で計算した金額を、甲の発行する納入通知書により、甲に支払わなけれ

ばならない。ただし、大阪府財務規則（昭和55年大阪府規則第48号）の定める違約金利率に改定があったときは、改定後の利率による。

（契約保証金）

第11条 乙は、契約保証金として年間の貸付料の5.0パーセントの額をこの契約の締結までに甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。

2 甲は、契約保証金をもって賃貸料、遅延利息のほか、乙のこの契約の不履行から生じる一切の損害に充当することができる。この場合において、契約保証金の額に不足を生じたときは、乙は、甲の発行する納入通知書により、直ちにその不足額を甲に支払わなければならない。

3 甲は、乙が事業用地を賃貸借開始前の状態に回復して甲に返還したとき、又は賃貸借期間中に第16条の規定により甲の承認を受けて賃借権を譲渡した場合は、契約保証金に不足がないことを確認したのちに、乙の請求により契約保証金を返還するものとする。

4 契約保証金には、利息を付さない。

5 甲は、甲において必要があると認めるときは、契約保証金を増額することができるものとする。

（かし担保）

第12条 乙は、この契約の締結後、事業用地について、その他かくれたかしのあることを発見しても、賃貸料の減免又は損害賠償等の請求をすることができない。

（管理責任）

第13条 乙は、善良な管理者の注意をもって、事業用地を適正に維持管理しなければならない。なお、万一賃貸期間中に事業用地内において事故等が発生した場合は、乙の責任において処理しなければならない。

2 乙は、大阪湾広域臨海環境整備センター（以下「大阪湾センター」という。）が平成23年3月に作成した「暫定土地利用に係る埋立ガス対策の手引き」（以下「ガス対策の手引き」という。）を遵守しなければならない。

3 乙は、事業用地の利用者に対し、ガス対策の手引きを遵守させなければならない。

（有益費等の請求権の放棄）

第14条 乙は、事業用地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求しない。

（事業用地の利用の変更等）

第15条 乙は、次の各号の一に該当する行為をしようとするときは、詳細な設計書、図面及び理由書を提出して、甲の承認を受けなければならない。

（1）事業用地の形質を改変しようとするとき

（2）事業用地に新たに施設を設置しようとするとき

（3）事業用地における既存の施設を増築しようとするとき

（賃借権譲渡等の制限）

第16条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ乙が書面

により甲に通知し、甲の承認を受けたときは、この限りでない。

- (1) 事業用地の賃借権を譲渡し、又は事業用地を転貸すること
- (2) 事業用地に存する乙の施設について、これを譲渡し、又は貸付若しくはこれに抵当権等を設定すること

(事業の承継)

第17条 事業の承継は、これを認めない。

(通知義務)

第18条 乙は、次の各号の一に該当するときは、直ちに甲に通知し、甲の指示に従わなければならない。

- (1) 事業用地に存する乙の施設が滅失又はき損したとき
- (2) 住所若しくは所在地又は氏名若しくは名称に変更があったとき
- (3) 破産、民事再生、会社更生、又は特別清算の申立て（自己申立てを含む。）等があったとき
- (4) 法人が合併され、又は解散するとき
- (5) 定款及び役員名簿に変更があったとき

(実地調査等に関する義務)

第19条 甲は、事業内容等について随時その状況を実地に調査し、又は乙に対し必要な報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙はその調査を拒み、妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。また、報告若しくは資料の内容について甲が不適切と判断した場合、甲は乙を指導することとし、乙はその指導に従わなければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第20条 乙は、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若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するもの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、事業用地の賃借権を第三者に承継してはならない。

(契約の解除)

第21条 甲は、次の各号の一に該当するときは、この契約を解除し、事業用地の返還を求めることができる。

- (1) 乙が、大阪府暴力団排除条例第2条第2号及び第4号の規定に該当する者と認められるとき
- (2) 乙が、賃貸料又はその遅延利息の納付を1か月以上怠ったとき
- (3) 乙が、第11条第2項の規定による甲の納入通知書の不足額の納付を1か月以上怠ったとき
- (4) 甲又は国等の公共団体において、第3条とは別の目的で公用又は公共の用に供するため、事業用地を必要とするとき

(5) 第19条に基づく調査及び報告について別途定める、「普通財産用地賃貸借契約書 第19条に基づく調査及び報告に関する規約」(以下「規約」という。)に違反する行為があったとき又は規約に基づく報告について虚偽の報告があったとき

(6) 乙による、その他本契約の規定に違反する行為があったとき

2 乙は、前項第1号、第2号、第3号、第5号または第6号の規定によりこの契約を解除された場合で、甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。なお、解除に伴い乙の被る損害について甲は一切の責を負わない。

3 甲は、第1項第4号の規定により本契約を解除する場合は、1年前までに、書面をもって乙に通知しなければならない。なお、乙は、これによって生じた損失につきその補償を求めることができる。

4 乙は、本契約期間中であっても、1年前までに書面をもって甲へ通知することにより、本契約を解除することができる。

(解除時の賃貸料)

第22条 乙は、賃貸借期間の中途において、乙の責に帰すべき理由により、この契約が解除されたときは、解除の日の属する半期分の賃貸料全額を甲に支払わなければならない。

2 乙の責によらない理由により、この契約が解除されたときの乙の支払うべき賃貸料は、甲の日割り計算により算出した額とする。

3 甲は、乙の責によらない理由によりこの契約を解除した場合で、既納賃貸料に過納分があるときは、甲の日割り計算により算定した額を乙に還付する。この場合の還付金には、利息を付さない。

(契約保証金の帰属)

第23条 第11条第1項に定める契約保証金は、同条第3項の規定にかかわらず、甲が第21条第1項第1号、第2号、第3号、第5号または第6号によりこの契約を解除したときは、甲に帰属するものとする。

(芝生の管理義務)

第24条 乙は、賃貸借期間中、芝生を適正に維持管理しなければならない。

(施設設置の条件)

第25条 乙は、施設設置にあたり、「都市計画法(昭和43年法律第100号)」、「建築基準法(昭和25年法律第201号)」及び「廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)」やその他の関係法令等を遵守するとともに、関係機関及び近隣等関係者との協議・調整をおこなうこと。

2 前項に基づく協議・調整の内容について、甲は関係機関及び近隣等関係者に確認する場合があります。甲が不適切と判断した場合、甲は乙を指導することとし、乙はその指導に従わなければならない。

3 事業用地周辺は、埋立造成及びインフラ等の整備途上であるため、乙は、甲、大阪湾

センター及びインフラ等の工事業者が行う業務に支障を及ぼさないようにしなければならない。

- 4 乙は、施設設置にあたって次の各号を了承しなければならない。
- (1) 事業用地は管理型最終処分場であり、沈下の可能性があること。
  - (2) 甲は、沈下に関する一切の責任を負わないこと。
  - (3) 「一般廃棄物の最終処分場及び産業廃棄物の最終処分場に係る技術上の基準を定める省令（昭和52年総理府・厚生省令第1号）」（以下「基準省令」という。）第1条及び第2条を遵守すること。
  - (4) 建築基準法に規定される、建築物及び工作物の設置は行わないこと。
  - (5) 事業用地に不法侵入がないよう適宜フェンス等を設置すること。
  - (6) 施設の設置に必要な敷地内の草木伐採、不陸整正等は、全て乙が実施すること。
  - (7) 廃棄物を覆う覆土厚は50cm以上確保するとともに、(8)、(9)に基づく施工による覆いを含めて1m以上を確保すること。
  - (8) 現状の土の持ち出しは行わないこと。ただし、土の移動時、その跡に基準省令に適合する覆いを設置する等、所管行政機関と協議の上で施工する場合はこの限りでない。
  - (9) 現状地盤の掘削は行わないこと。ただし、掘削時に基準省令に適合する覆いを設置する等、所管行政機関と協議の上で施工する場合はこの限りでない。
  - (10) 既設の環境保全対策設備等について、次に掲げる条件を遵守すること。
    - ア 既設のガス抜き管やモニタリング井戸の移設を行わないこと
    - イ 現状の勾配を維持するなど、雨水の排水を妨げないこと。
    - ウ ガス抜き管及びモニタリング井戸、集水暗渠観測孔へのアクセスや環境測定に支障を生じさせないこと。また、甲及び大阪湾センターからの申し出時には、アクセスや環境測定をスムーズに行えるよう協力すること。
  - (11) メタンガスが検出されているガス抜き管もあるため、施設を設置する際は、メタンガスが滞留しないような措置を講ずること。
  - (12) 事業用地における増加荷重は、20 kN/m<sup>2</sup>以下にすること。
  - (13) 事業用地内のボーリング調査は原則として行わないこと。
  - (14) 最終処分場維持管理の観点から、施設を設置する際は、可能な限り地表面を覆う面積が小さくなるようにすること。また、杭基礎の設置は原則として行わないこと。
  - (15) 事業用地内の浸出水処理に影響を与える機材、薬品等は使用しないこと。
  - (16) 乙は、事業用地周辺の廃棄物搬入車両の通行に配慮すること。
  - (17) 雨水が表土を流出させる可能性がある場合は、乙が必要な措置を行うこと。

(原状回復の義務)

第26条 乙は、賃貸借期間満了のときは、その満了の日までに、事業用地を賃貸借開始前の状態に回復して、甲に返還しなければならない。ただし、甲の承認を受けたときはこの限りでない。

2 乙は、第21条の規定により本契約を解除されたときは、甲の指定する期日までに、

事業用地を賃貸借開始前の状態に回復して、甲に返還しなければならない。ただし、甲の承認を受けたときはこの限りでない。

(大阪府の代行)

第27条 甲は、乙が前条の義務を怠り、又は履行しないときは、乙に代わってこれを行し、乙はその費用を甲に弁償しなければならない。

2 甲は、乙が前項に起因して損害を受けても、一切賠償の責を負わない。

(費用の負担)

第28条 本契約の締結に要する費用、その他この契約に関する一切の費用は、乙の負担とする。

(契約の公表)

第29条 甲は、本契約締結後、乙の住所氏名、事業用地の所在地及び貸付面積、事業及び施設の概要等、事業用地で行う主な事業内容を公表する。

(疑義の決定)

第30条 この契約に関し疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、それぞれ1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 大阪府  
大阪府知事

乙 (所在地) 大阪府〇市〇区〇〇町〇丁〇〇〇番地〇  
(名称) 〇〇〇〇株式会社  
(代表者) 代表取締役 〇〇 〇〇

## 土地(事業用地)の表示

用地名	所在	地番	地目		貸付面積
			公簿	現況	実測(m <sup>2</sup> )
多目的緑地	泉大津市夕風町	6番の一部	雑種地	雑種地	96,523
多目的広場	泉大津市夕風町	4番の一部	雑種地	雑種地	96,296
合計(2筆のうちの一部)					192,819