

旧那古野小学校施設活用事業 公有財産有償貸付契約書（案）

貸付人名古屋市（以下「甲」という。）と借受人_____（以下「乙」という。）とは、次の条項により公有財産の有償貸付契約（以下「本件契約」という。）を締結する。

（信義誠実等の義務）

第1条 甲及び乙は、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。

2 乙は、貸付物件が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

（貸付物件）

第2条 貸付物件は、次のとおりとする。

所在地	区分	数量	備考
名古屋市西区那古野二丁目14番1号	土地及び建物等	別紙	位置図等

（指定用途）

第3条 乙は、「旧那古野小学校施設活用事業提案 募集要項」（以下「募集要項」という。）及び「旧那古野小学校施設活用事業に関する基本協定書」に基づいた用途において、貸付物件を自ら使用しなければならない。

2 乙は、前項に定める指定用途を変更しようとする場合は、事前に変更する詳細な理由及び変更後の用途等を書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 乙は、貸付物件を次の各号に定める用途に供し又は供させてはならない。

（1）政治的又は宗教的な用途

（2）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条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途

（3）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

を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途

(4) 著しく近隣環境を損なうことが予想される用途

(5) その他甲が公序良俗に反すると認める用途

(貸付期間)

第4条 貸付期間は、2019（平成 31）年 4 月 1 日から 2029（平成 41）年 3 月 31 日までとする。

2 貸付期間は、1 回に限り更新することができる。この場合において、更新後の貸付期間は、5年間とする。

3 甲及び乙は、前項の更新をしない場合、貸付期間満了日の1年前までに相手方に通知しなければならない。

4 乙からの貸付期間内における途中解約は不可とする。

(貸付料)

第5条 貸付料は、月額金_____円とする。

2 乙は、前項に定める貸付料を、甲の発行する納入通知書により、半年分を記載された期限までに納付しなければならない。支払時期は、次のとおりとする。

年 次	納 付 期 限	納 付 金 額
平成31年度 (2019年度) ～ 平成40年度 (2028年度)	(初回) 平成31年__月__日	円
	平成31年度～平成40年度の各年度9月末	円
	平成31年度～平成39年度の各年度3月末	円

3 第 1 項に定める貸付料は、日数が 1 か月に満たない場合は 1 か月を 30 日として日割り計算により算定し、これを支払うものとする。このとき、円未満を切り上げる。

(貸付料の改定)

第6条 甲又は乙は、当初契約の 10 年後の更新時及び消費者物価指数等の公的に示される数値が著しく変動し、貸付料の減額もしくは増額が必要と思われる場合に、以下に掲げる方式により算定した額に貸付料を改定することを請求することができる。

改定貸付料＝従前の貸付料×変動率（（消費者物価指数変動率＋地価変動率）÷2）

2 前項に定める消費者物価指数変動率は、貸付料改定の前年秋の時点で公表されている直近の年の年平均の総務省統計局の総合消費者物価指数（全国平均）を、従前の貸付料を決定した時に採用した同消費者物価指数で除した数値、地価変動率は、直近の相続税評価額を従前の貸付料を決定した時点の相続税評価額で除した数値とする。なお、月額貸付料の端数については、100円未満を切り上げるものとする。

3 前2項の規定にかかわらず、貸付料が土地の価格の上昇若しくは下落その他経済事情の変動により、又は、周辺の土地の賃料などに比較して著しく乖離した場合には、甲乙協議により将来に向かって見直しを行うことができる。

（延滞金）

第7条 乙は、第5条に定める納付期限までに貸付料を支払わないときは、納付期限の翌日から支払った日までの期間について名古屋市契約規則（昭和39年規則第17号）第33条第1項に定める割合により算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

（充当の順序）

第8条 乙が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

（財務調査等）

第9条 甲は、貸付期間中いつでも、乙に対し、財務諸表の提出を求めることができる。

2 乙が、第5条に定める納付期限までに貸付料を支払わないときは、甲は乙に対し、乙に関する資産状況の調査を求めることができる。

3 乙は、前2項に定める甲の求めに対し、誠意を持って対応しなければならない。

4 甲は、第1項及び第2項により知りえた情報を、正当な理由無く第三者に知らせてはならない。

5 第2項の場合において、乙は、甲が、本契約と同種の契約を乙との間で締結している国又は地方公共団体と、乙の債務の支払状況を相互に取得し、か

つ、提供することについて、予め同意する。

（契約保証金）

第10条 乙は、甲に対して契約保証金として月額貸付料に6を乗じた額（半年分額相当）を、甲が発行する保証金納付書により、本件契約締結日までに納付しなければならない。ただし、新築・増築可能範囲に新築・増築を行う場合には、乙は、甲との協議の上、その規模に応じ保証金を増額して納付しなければならない。

2 前項に定める契約保証金については、第29条に定める損害賠償の予定額の全部又はその一部と解釈しない。

3 第1項に定める契約保証金については、利息を付さない。

4 乙に未払いの貸付料、損害賠償その他本件契約に附帯して発生する債務の支払遅延が生じたときは、甲は契約保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合、甲は弁済充当日、弁済充当額及びその費目を乙に書面で通知するものとし、乙は通知を受けた日から30日以内に契約保証金の不足額を甲に納付しなければならない。

5 前項の定めにかかわらず、乙は、契約保証金をもって本件契約から発生する乙の甲に対する債務の弁済に充当することを甲に請求できない。

6 甲は、本件契約が終了し、乙から貸付物件の明渡しを受けたときにおいて、乙に未払いの貸付料、損害賠償その他本件契約に附帯して発生した乙の甲に対する債務の未払いがあるときは、明渡し完了時において納付されている契約保証金から乙の甲に対する一切の債務を控除した残額を乙に還付する。

7 乙は、甲に対する契約保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、また、質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても契約保証金返還請求権を担保に供してはならない。

（届出事項）

第11条 乙は、次の各号の一に該当するときは、書面により速やかに甲に対して届けなければならない。

(1) 乙の本店所在地、商号又は代表者等の重要事項について変更があったとき

(2) 乙の地位について相続又は合併による包括承継その他の変動が生じたとき

き

(3) 貸付物件が滅失又は損傷したとき

(かし担保)

第12条 乙は、本件契約を締結した後、貸付物件について数量の不足その他隠れたかしを発見しても、貸付料の減免及び損害賠償等の請求をすることができない。

(指定期日)

第13条 乙は、貸付物件を、 年 月 日までに第3条第1項に定める指定用途に供さなければならない。

2 乙は、やむを得ない事情により、前項に定める指定期日の変更を必要とする場合は、事前にその理由その他参考となるべき事項を詳細に記載した書面により、甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(引渡し)

第14条 甲は、第4条第1項に規定する貸付期間開始の日に、貸付物件を現状のまま乙に引き渡す。

(権利譲渡等の禁止)

第15条 乙は、甲の承認なく貸付物件を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し若しくは承継させ、又はその権利を担保に供することができない。

(使用上の制限)

第16条 乙は善良な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、甲から書面による事前の承認を得たときに限り、すべて乙の責任と費用負担において、貸付物件に対する新築、増築、改修及び撤去、造作物等の設置等の原状変更を行うことができる。

3 乙は、騒音、悪臭又は土壤汚染などによって、近隣住民等に迷惑をかけ、又は近隣住民等に損害を及ぼす行為を行ってはならない。

4 乙は、貸付物件を使用するにおいて、その近隣住民等から苦情又は要望等があった場合は、自己の責任において速やかに解決をしなければならない。

5 乙は、前4項に記載した制限の他、募集要項に記載された事項を遵守しな

なければならない。

（地域への貢献）

第17条 乙は、募集要項及び提案書類に基づき、地域への貢献を行わなければならない。

2 乙は、貸付期間中において、募集要項に記載されている防災拠点運営並びに地域活動、まちづくり活動との連携及び支援を積極的に行わなければならない。

3 乙は、貸付期間中において、定期的に地域団体等と、地域の価値向上及び施設運営について話し合う機会を設け、その成果を尊重し、地域団体等と積極的に関わり、連携しながら施設の運営を行わなければならない。

（保管責任及び管理責任）

第18条 貸付物件の保守、管理及び修繕は、乙がその費用をもって行うものとする。

2 貸付物件内に蔵置する物品等について、乙は、自己の責任において保管管理を行うものとし、また、甲は、火災・盗難その他の事故又は天災その他甲乙いずれにもその責めを帰することができない事由により生じた損害について、乙に対して一切の賠償責任を負わない。

（工事等費用の負担）

第19条 乙は、貸付物件についての補修費等の必要費、改良等の有益費、その他貸付物件の運営にあたり要する費用を負担する。

2 貸付物件の運営にあたり必要な新築、増築、改修、撤去は、乙がその費用をもって行わなければならない。

（承認手続き）

第20条 乙は、本件契約の定めるところにより甲の承認を必要とする行為をしようとするときは、事前にその理由その他参考となるべき事項を詳細に記載した書面により、甲に通知し、甲の承認を得なければならない。

2 前項の規定による乙の通知に対する甲の承認は、書面によるものとする。

（第三者に損害を及ぼした場合の措置等）

第21条 乙は、貸付物件の使用により第三者に損害を及ぼすおそれがある場合は、乙の責任において損害の発生を防止するよう努めなければならない。

- 2 乙が貸付物件の使用により第三者に損害を及ぼした場合は、その損害の一切を賠償しなければならない。
- 3 貸付物件に起因する事故が発生した場合、乙が当該事故により発生した損害・費用等を負担する。
- 4 前2項の損害賠償については、乙は、甲に対して、補償その他名目の如何を問わずいかなる金銭支払請求権も有しない。
- 5 乙は、損害の賠償に備え、賠償責任保険に加入しなければならない。

（使用上の毀損等）

第22条 乙は、貸付物件の全部又は一部が毀損した場合は、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

- 2 乙は、自らの責めに帰すべき事由により貸付物件を毀損した場合、自らの費用負担において貸付物件を原状に回復しなければならない。

（調査協力義務）

第23条 甲は、貸付物件が第3条第1項に定める指定用途に従って使用されていることを確認するため、随時実地にて調査し、又はその運営状況について乙に報告を求めることができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

- 2 前項の調査等により疑義が生じた場合は、必要に応じ甲は乙に対して、乙と協議の上、期限を示して報告、改善その他必要な措置を求めることができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。
- 3 乙は、本事業の趣旨及び提案事業の内容に則った事業運営が行われているかどうか定期的に甲に報告しなければならない。また、年に1回、乙は、事業の運営状況について確認を行う会議体を開催しなければならない。

（違約金）

第24条 乙は、以下の各号のいずれかに該当する場合には、当該各号に定める額を違約金として甲に納付しなければならない。

- (1) 第3条第2項の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、貸付物件を同条第1項に定める指定用途以外の用途に供したときは、金 円 (第10条に定める契約保証金額の100分の30に相当する額（円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。以下本項において同じ。）。)

(2) 第3条第3項各号の定めに違反したときは、金_____円（第10条に定める契約保証金額の100分の30に相当する額。）

(3) 第13条第2項の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、同条第1項に定める指定期日までに貸付物件を第3条に定める指定用途に供しなかったときは、金_____円（第10条に定める契約保証金額の100分の10に相当する額。）

(4) 第15条の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、貸付物件を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供したときは、金_____円（第10条に定める契約保証金額の100分の30に相当する額。）

(5) 前条に定める調査協力義務を怠ったときは、金_____円（第10条に定める契約保証金額の100分の10に相当する額。）

2 前項に定める違約金は、第29条に定める損害賠償の予定額の全部又はその一部と解釈しない。

（契約の解除）

第25条 甲は、次の各号の一に該当する場合には、本件契約を解除することができる。

(1) 国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するために貸付物件を必要とするとき

(2) 乙が、第3条第2項の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、貸付物件を同条第1項に定める指定用途以外の用途に供したとき

(3) 乙が、第3条第3項各号の定めに違反したとき

(4) 乙が、第5条に定める貸付料の支払いを2か月以上怠ったとき

(5) 乙が、第13条第2項の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、同条第1項に定める指定期日までに貸付物件を第3条第1項に定める指定用途に供しなかったとき

(6) 乙が、第15条の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、貸付物件を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供したとき

(7) 乙が、第16条第1項に定める物件保全義務を怠ったために、貸付物件を

荒廃に至らしめたとき

(8) 乙が、第16条第2項又は第3項の定めに違反したとき

(9) 乙が、第23条第2項の定めに違反したとき

(10) 乙が、募集要項 6. (1) ⑥に該当するとき

(11) その他乙に本件契約を継続しがたい重大な過失又は背信行為があったとき

2 前項第1号の契約解除により乙が損失を被ることがあっても、甲はその損失を補償しないものとする

(契約の失効)

第26条 天災地変その他甲乙いずれにもその責を帰することの出来ない事由によって貸付物件が使用できなくなり、又は本件契約を継続することができない事態になったときは、本件契約は直ちに失効する。

2 前項により本件契約が失効した場合には、甲乙相互に損害賠償の請求はしない。

(原状回復義務)

第27条 貸付期間の満了まで、又はその他の理由により本件契約が終了するまでに、乙は自己の費用をもって貸付物件の上に存する建物等その他乙が貸付物件に付属させたものを撤去し、貸付物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、建物等の構造部又は外装等に定着している内装又は設備等及び外構等において既存設備等に改修を加えた内容について、工事等実施前及び返還時に甲より承認を得た場合には、この限りではない。

2 乙は、甲に対して造作買取請求権等の行使はできない。

3 乙は、第1項の定めにより貸付物件を甲に返還するときは、原状に回復した後、直ちに甲の検査を受け、甲の承認を得なければならない。

4 本件契約が終了したにもかかわらず、乙が貸付物件を返還しない場合は、本件契約終了の翌日から貸付物件の明渡し完了までの間、乙は甲に対して貸付料相当額の使用損害金を支払うほか、甲に損害がある場合は、使用損害金とは別にその損害の全額を賠償しなければならない。

(貸付料の清算)

第28条 本件契約が貸付期間の途中で解約された場合において、その原因が第

25 条第 1 項第 1 号によるときその他乙の責めに帰することができない事由によるものであると甲が認めた場合のほかは、既納の貸付料のうち未経過期間に係る部分について、甲はこれを乙に対して還付しない。

（損害賠償）

第29条 乙は、本件契約に定める義務を履行しないために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。

（有益費等の放棄）

第30条 乙は、貸付期間が満了し、又はその他の理由により本件契約が終了した場合において、貸付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甲に請求することができない。

（契約の費用）

第31条 本件契約の締結及び履行に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

（協議）

第32条 提案事業の実施にあたり、甲が必要と認める場合は、乙は誠意をもって甲と協議を行い、募集要項に掲げる募集の趣旨の実現に努めるものとする。

（疑義の決定）

第33条 本件契約に関して疑義があるときは、甲乙協議のうえ、これを決定する。

（裁判管轄）

第34条 甲乙間の権利義務に関し協議が整わず、訴訟を提起する場合については、名古屋地方裁判所を管轄裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため本契約書を2通作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

名古屋市

代表者 名古屋市長

印

乙

印

別紙 財産目録

1. 土地

6,940.86㎡（公簿上6,947㎡）

2. 建物

種別	構造等	数量(延床面積)
校舎(北)	鉄筋コンクリート造 3階建	1,162.00
校舎(西)	鉄筋コンクリート造 3階建	1,911.28
体育館	鉄筋コンクリート・鉄骨造 2階建	845.89
体育倉庫	軽量鉄骨造 1階建	32.40
プール便所・更衣室・モーター室	コンクリートブロック造 1階建	42.19
クラブハウス	鉄筋コンクリート造 1階建	30.31
倉庫	軽量鉄骨造 1階建	8.97
ポンプ室1	コンクリートブロック造 1階建	29.06
ポンプ室2	鉄筋コンクリート造 1階建	19.14
ポンプ室3・キュービクル室	鉄筋コンクリート造 2階建	103.50

別図1 位置図



Architectural floor plan of the 1st floor showing various rooms and their dimensions. The plan includes a large central sports field (運動場) surrounded by various functional rooms. Key areas include:

- Top Left:** 給食所 (Cafeteria), 休憩室 (Restroom), 配膳室 (Dish room), WC, DW.
- Top Center:** ポンプ室 (Pump room), WC, 器具庫 (Equipment room).
- Top Right:** 体育館 (Gymnasium), 号令台 (Command platform).
- Middle Left:** 保健室 (Nurse's office), 音楽室 (Music room), 昇降口 (Staircase), 更衣室 (Changing room), スタジオ (Studio), 放送室 (Broadcasting room).
- Middle Center:** 職員室 (Staff room), 応接室 (Reception room), 職員女子便所 (Women's staff toilet), 職員男子便所 (Men's staff toilet), 相談室 (Consultation room), 会議室 (Meeting room).
- Bottom Left:** 玄関 (Entrance), 廊下 (Corridor), 印刷室 (Printing room), 郵便室 (Post room), 倉庫 (Warehouse), 温水 (Hot water).
- Bottom Center:** クラブハウス (Clubhouse), 鳥小屋 (Birdhouse).
- Bottom Right:** 体育倉庫 (Sports warehouse), WC, 更衣室 (Changing room), 倉庫 (Warehouse).

Dimensions are provided for various sections and rooms. A north arrow is located in the top right corner.

1 階平面図・配置図

別図3 2・3階平面図

