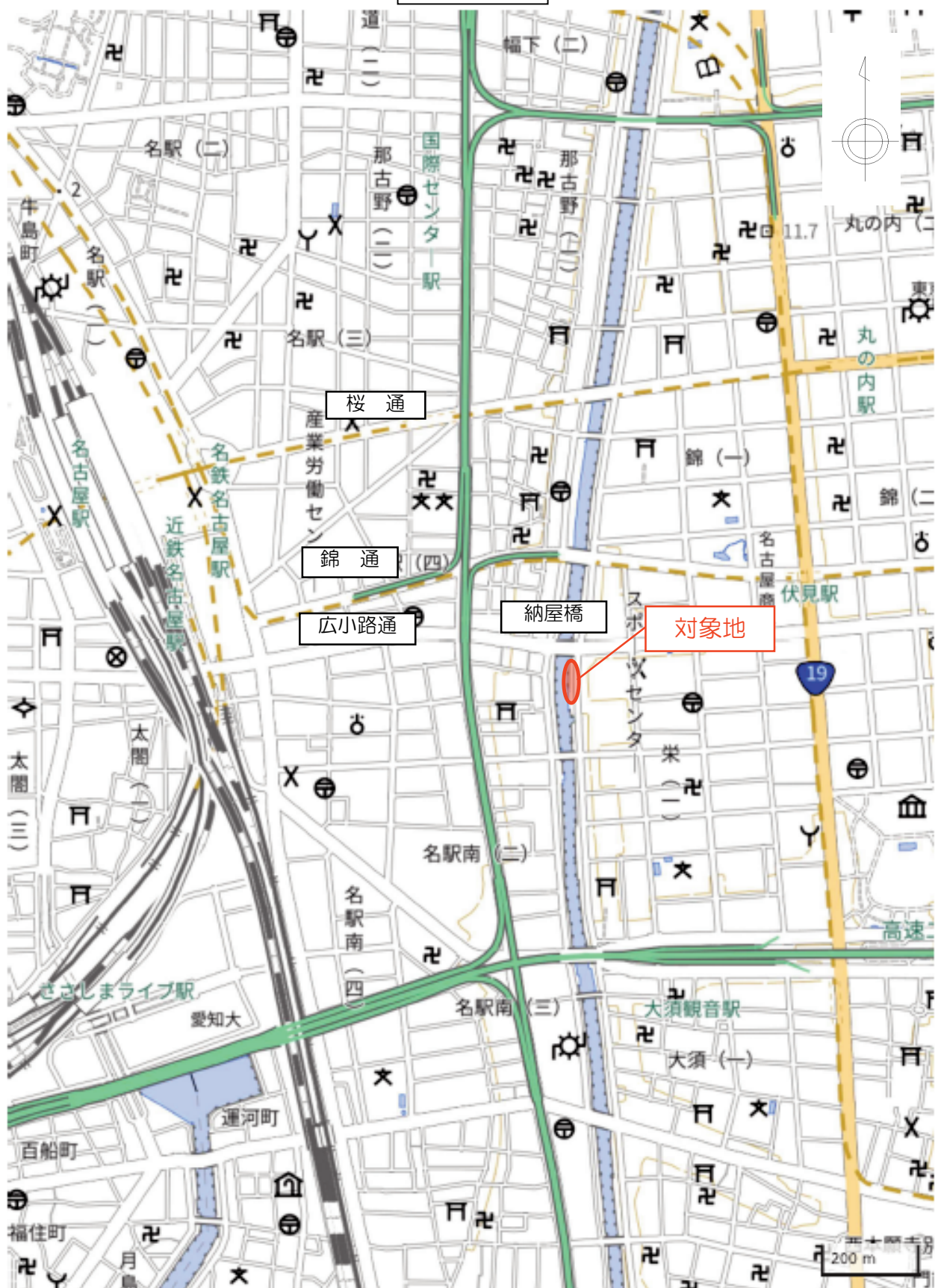
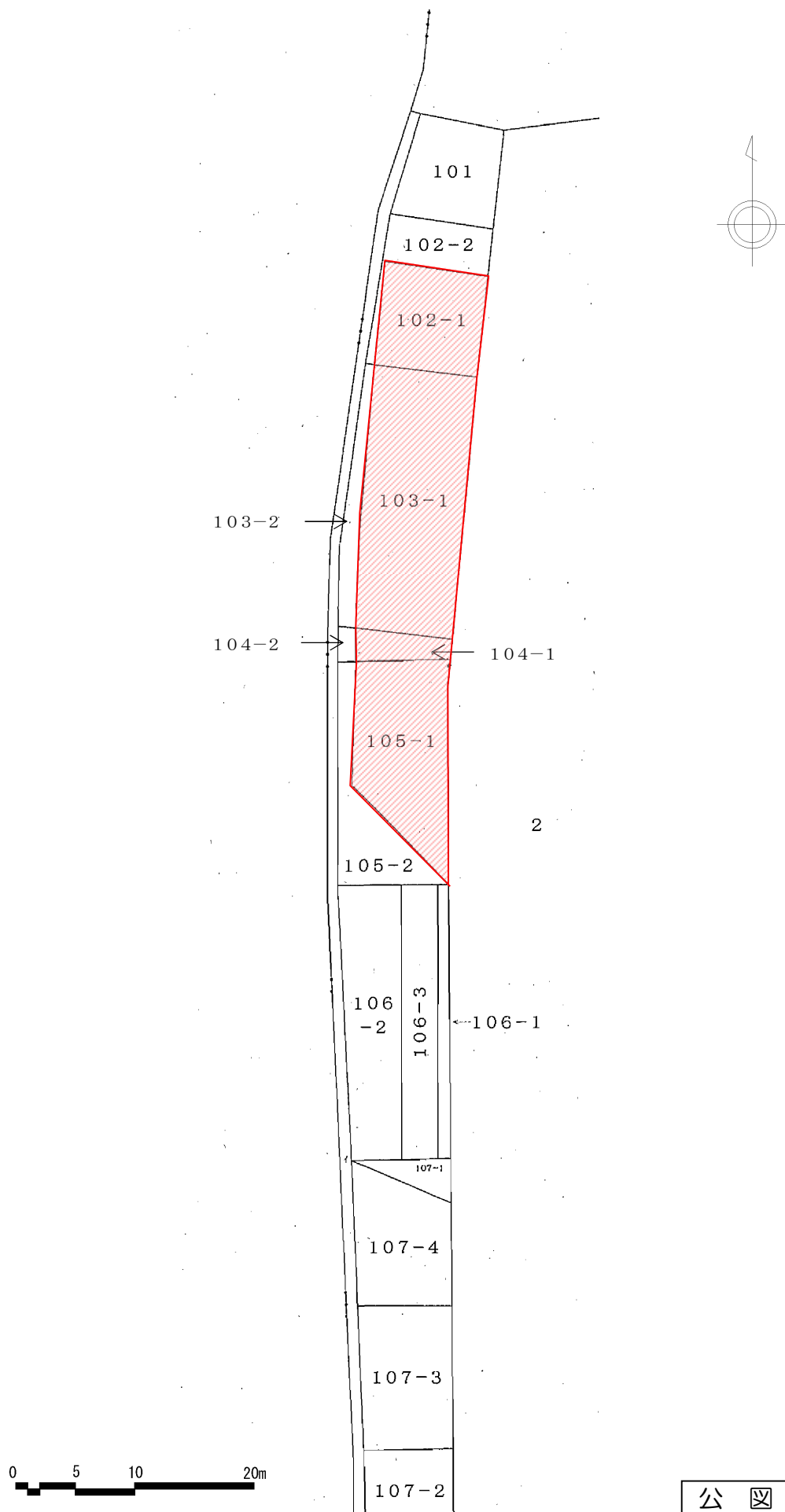
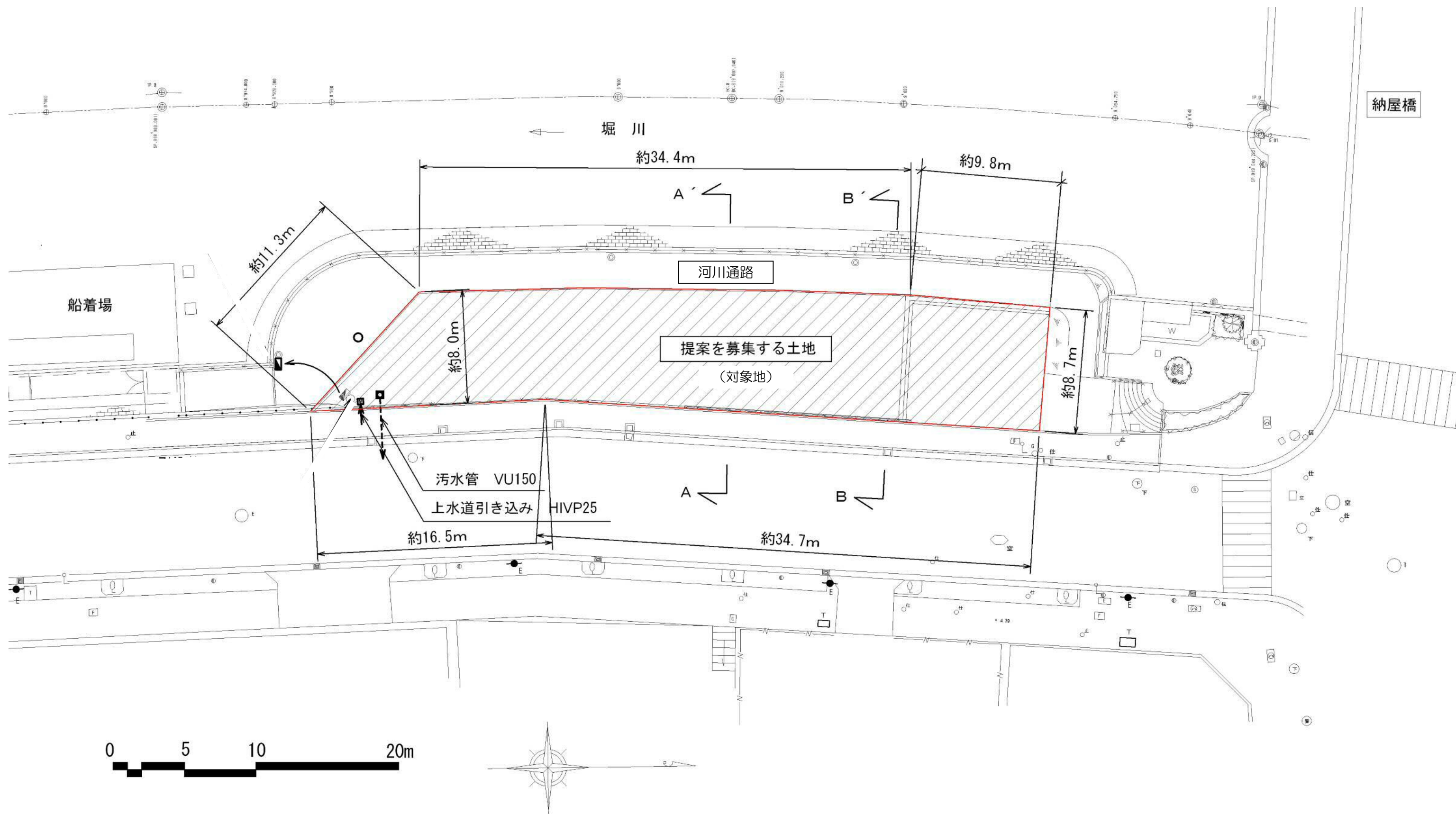


位置図

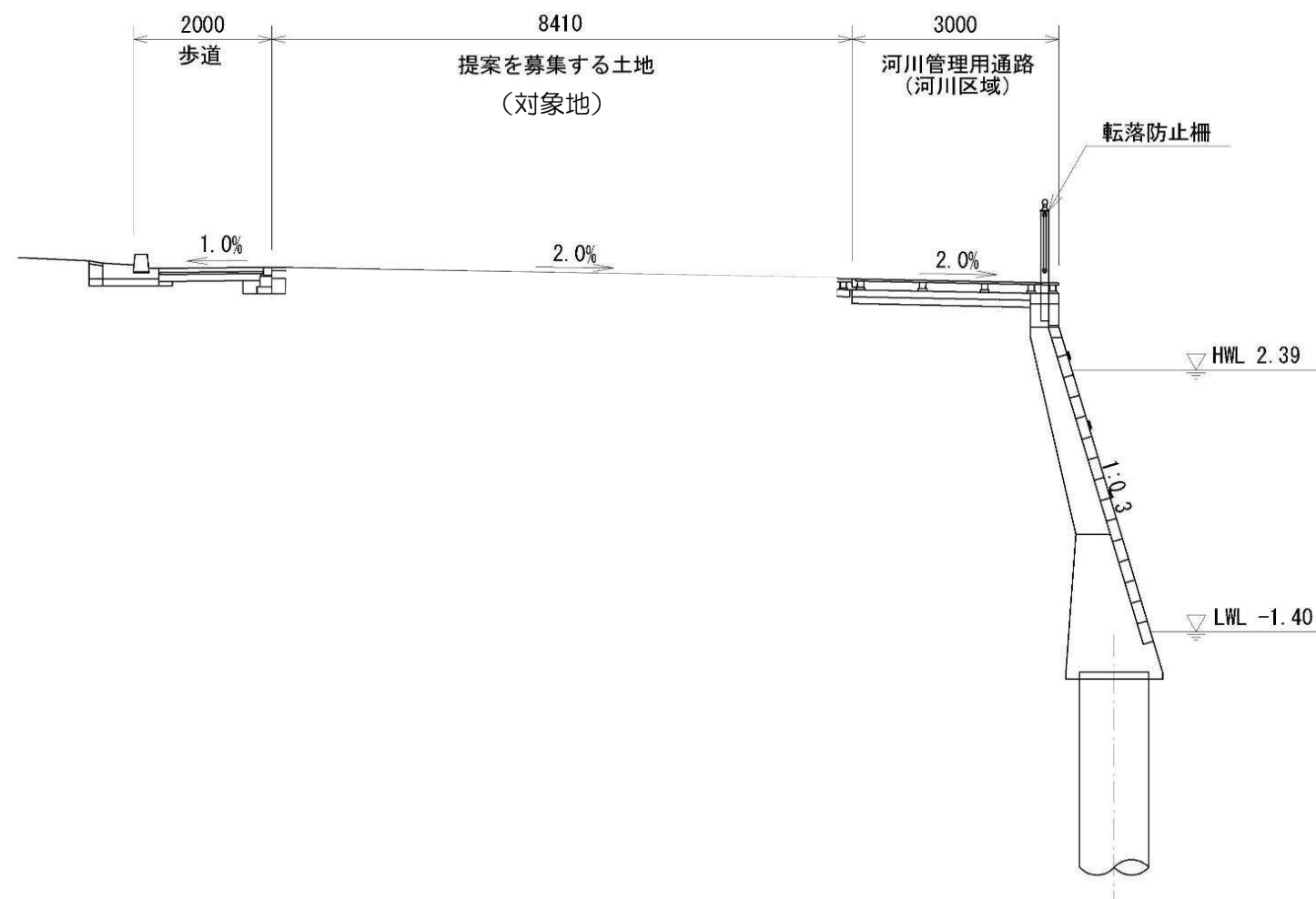




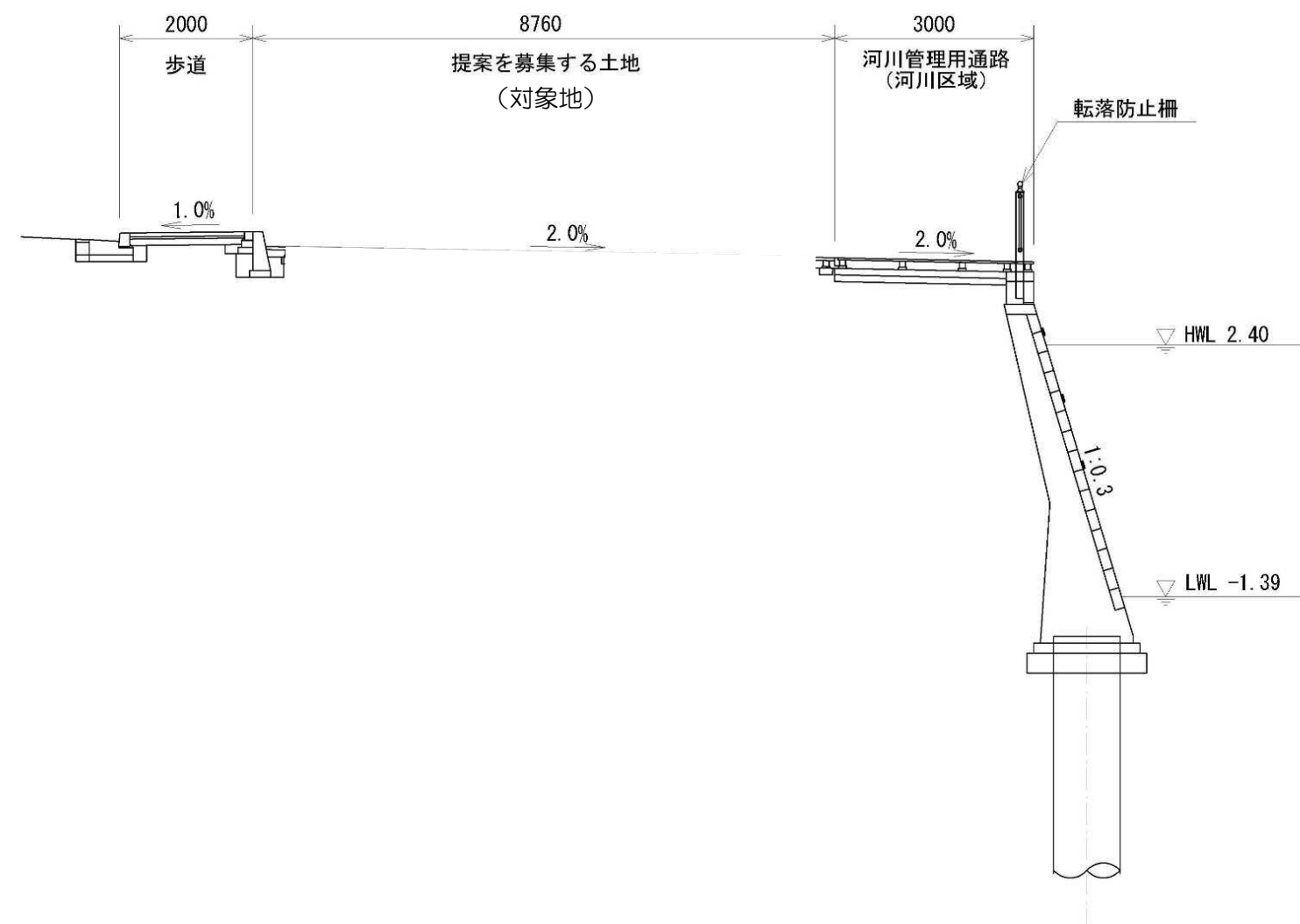


現況平面図

A-A'断面図



B-B'断面図



現況断面図

用途地域指定及び指定建ぺい率・容積率

用途地域〈参考図〉

中心地：名古屋市 中区 栄1丁目 周辺



凡例

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化調整区域
- 都市計画道路
- 区分線(道路などの中心)
- 区分線(その他)

←30→ 距離(m)

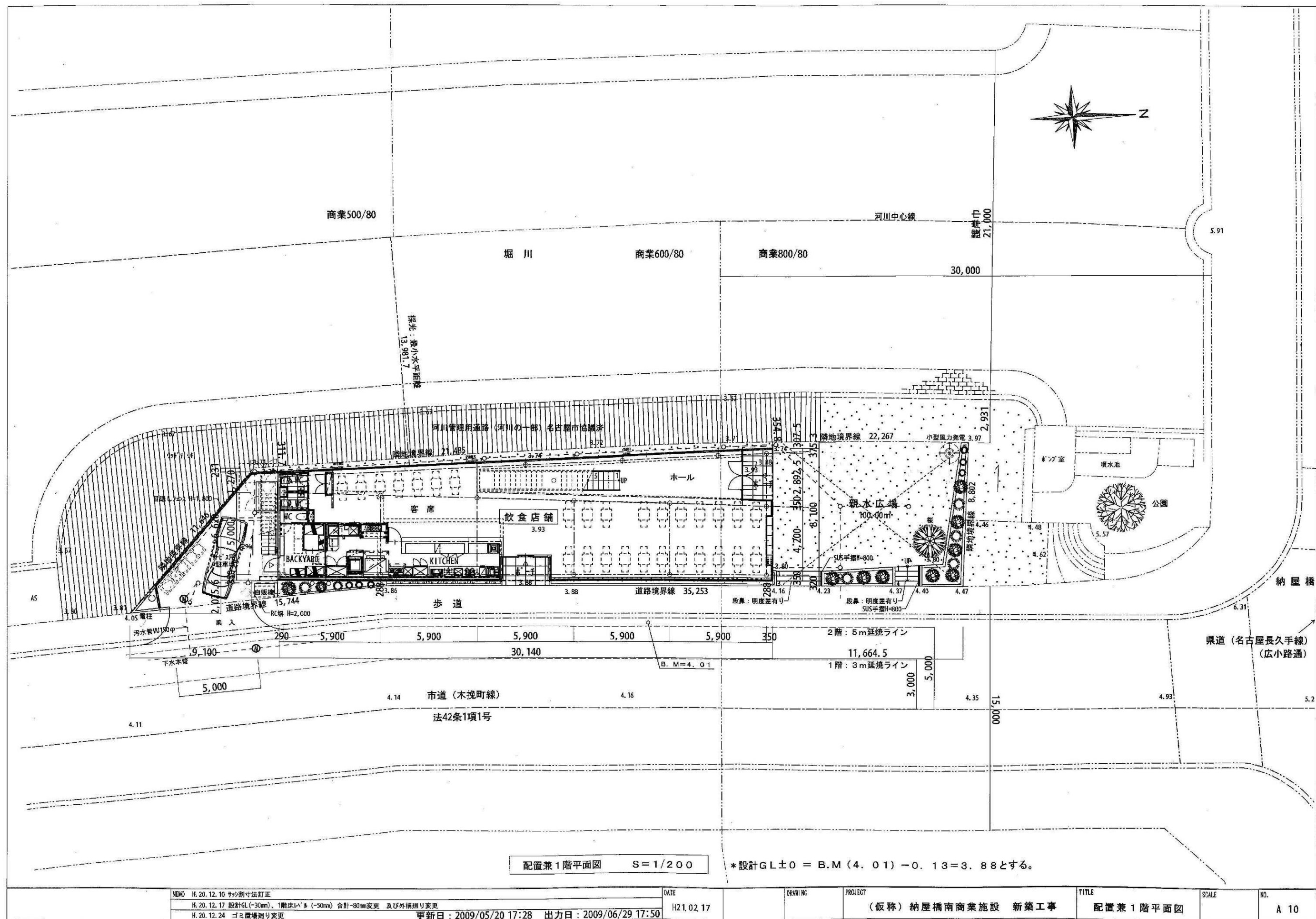


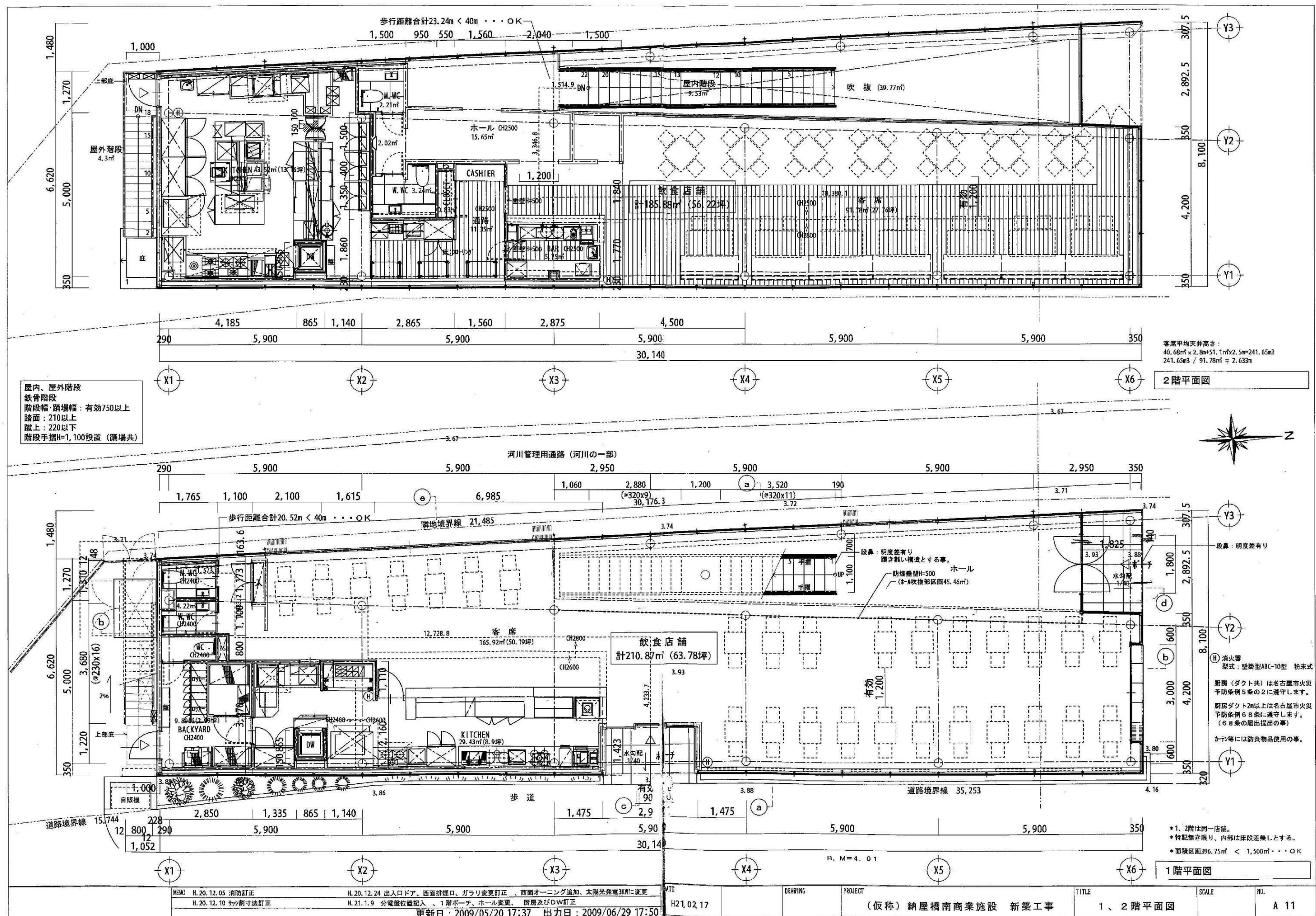
選択された地点(矢印の先端)の該当内容は以下の通りです。この図面は、地図の精度上及びデータ作成上の誤差を含んでおりますので、概略位置を示した参考図としてご利用ください。お調べの土地が区分線付近の場合は、下記連絡先までお問い合わせください。

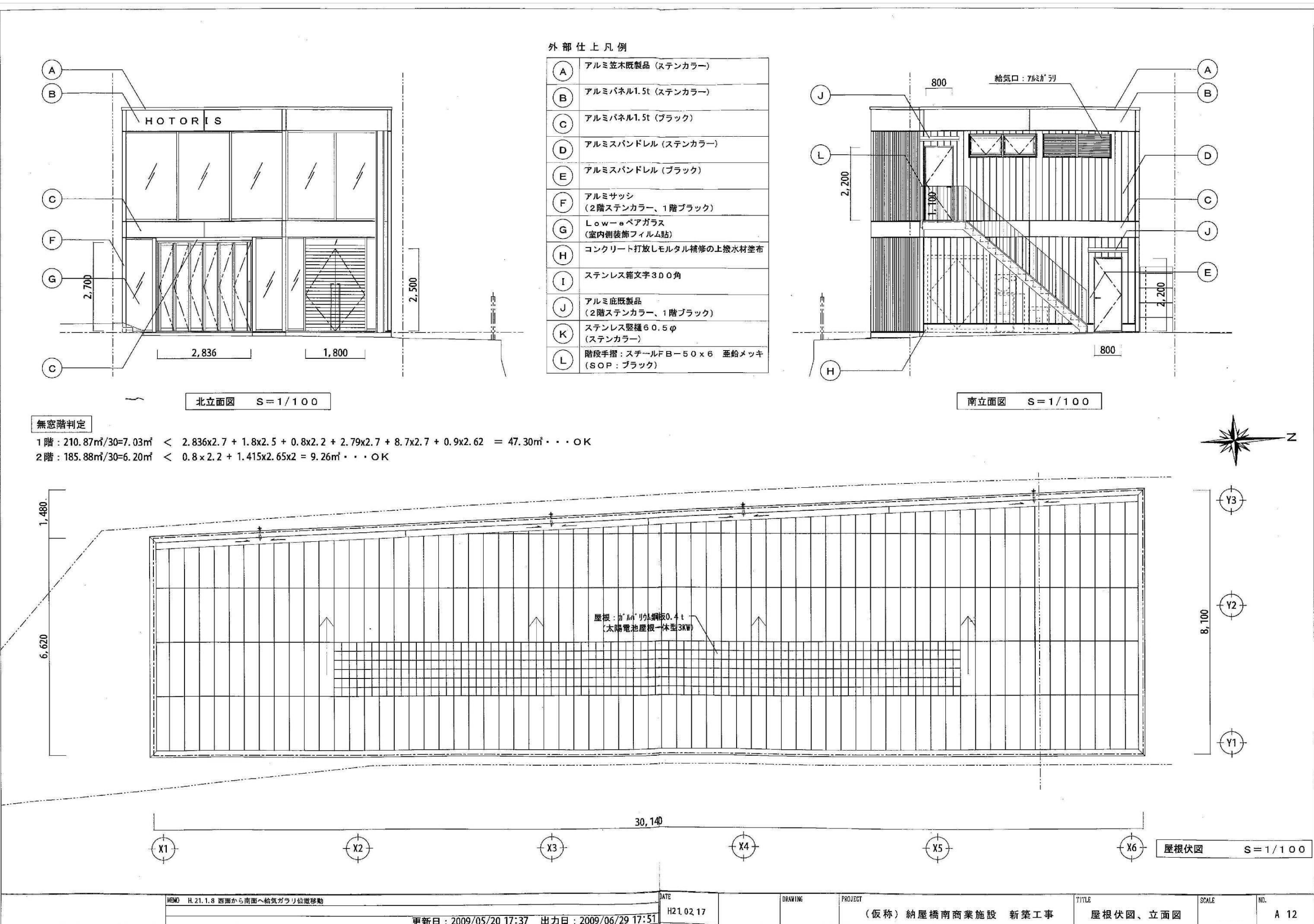
市街化区域及び市街化調整区域	市街化区域	用途地域区分	商業地域
容積率(%)	700(地区計画基準容積率600※)	建蔽率(%)	80
外壁後退距離(m)	—	防火地域及び準防火地域	防火地域(集団防火)
緑化地域	緑化地域	特定用途誘導地区	特定用途誘導地区
駐車場整備地区	駐車場整備地区	地区計画	名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画
都市機能誘導区域	都市機能誘導区域内	居住誘導区域	居住誘導区域内
高度地区	—	特別工業地区	—
中高層階住居専用地区	—	文教地区	—
研究開発地区	—	スポーツ・レクリエーション地区	—
風致地区	—	臨港地区	—
高度利用地区	—	特定街区	—
大規模集客施設制限地区	—	都市再生特別地区	—
流通業務地区	—	特別緑地保全地区	—
生産緑地	—	伝統的建造物群保存地区	—
都市計画道路	—	都市計画公園	—
都市計画緑地	—	都市計画墓園	—
一団地の住宅施設	—	一団地の官公庁施設	—
流通業務団地	—		
備考	※名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画による容積率の最高限度(ただし、市長が認めた建築物は市長が指定した数値)。なお、当該地区計画区域外においてもその他地域地区又は地区計画等により建築物等の制限が定められている場合あり		

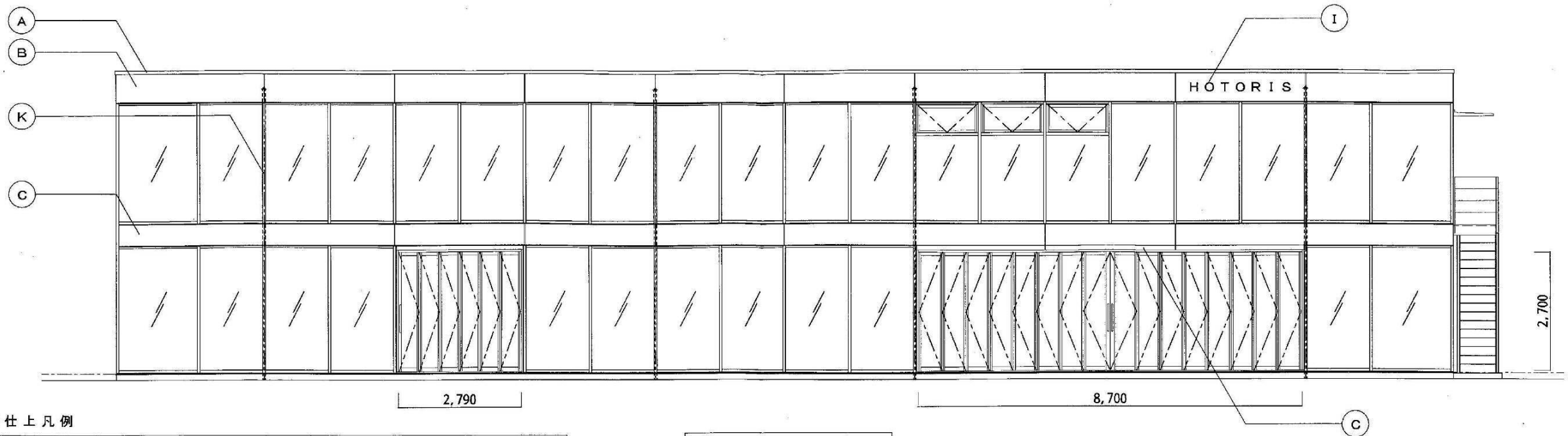
名古屋都市計画情報提供サービス

連絡先 都市計画課：052-972-2713 用途地域照会窓口：052-972-2797





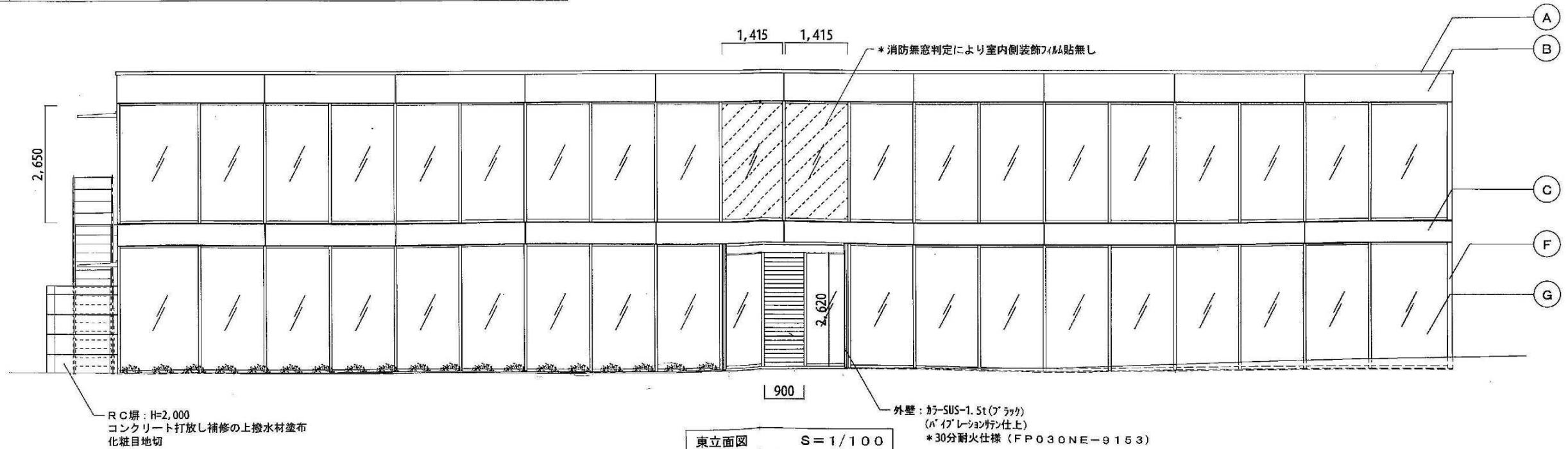




外部仕上凡例

(A)	アルミ笠木既製品 (ステンカラー)	(G)	Low-eペアガラス (室内側装飾フィルム貼)
(B)	アルミパネル1.5t (ステンカラー)	(H)	コンクリート打放しモルタル補修の上撥水材塗布
(C)	アルミパネル1.5t (ブラック)	(I)	ステンレス箱文字300角
(D)	アルミスパンドレル (ステンカラー)	(J)	アルミ庇既製品 (2階ステンカラー、1階ブラック)
(E)	アルミスパンドレル (ブラック)	(K)	ステンレス縦樋60.5φ (ステンカラー)
(F)	アルミサッシ (2階ステンカラー、1階ブラック)	(L)	階段手摺: スチールFRP-50×6 亜鉛メッキ (SOP: ブラック)

西立面図 S=1/100



東立面図 S=1/100

MEMO H.21.1.8 西面排煙サッシ、給気ガラリ位置移動

更新日: 2009/05/20 17:37 出力日: 2009/06/29 17:51

DATE
H21.02.17

DRAWING

PROJECT

(仮称) 納屋橋南商業施設 新築工事

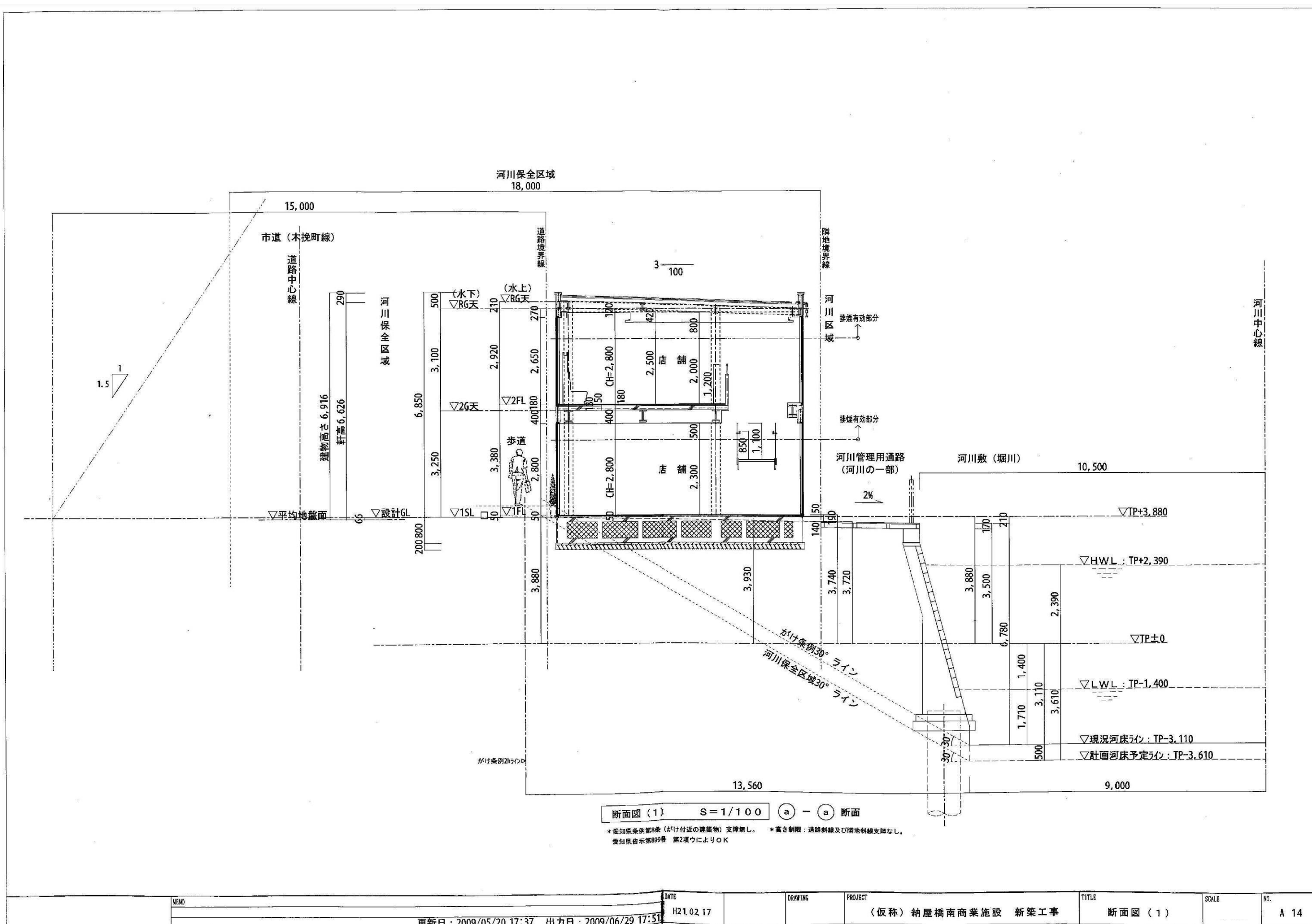
TITLE

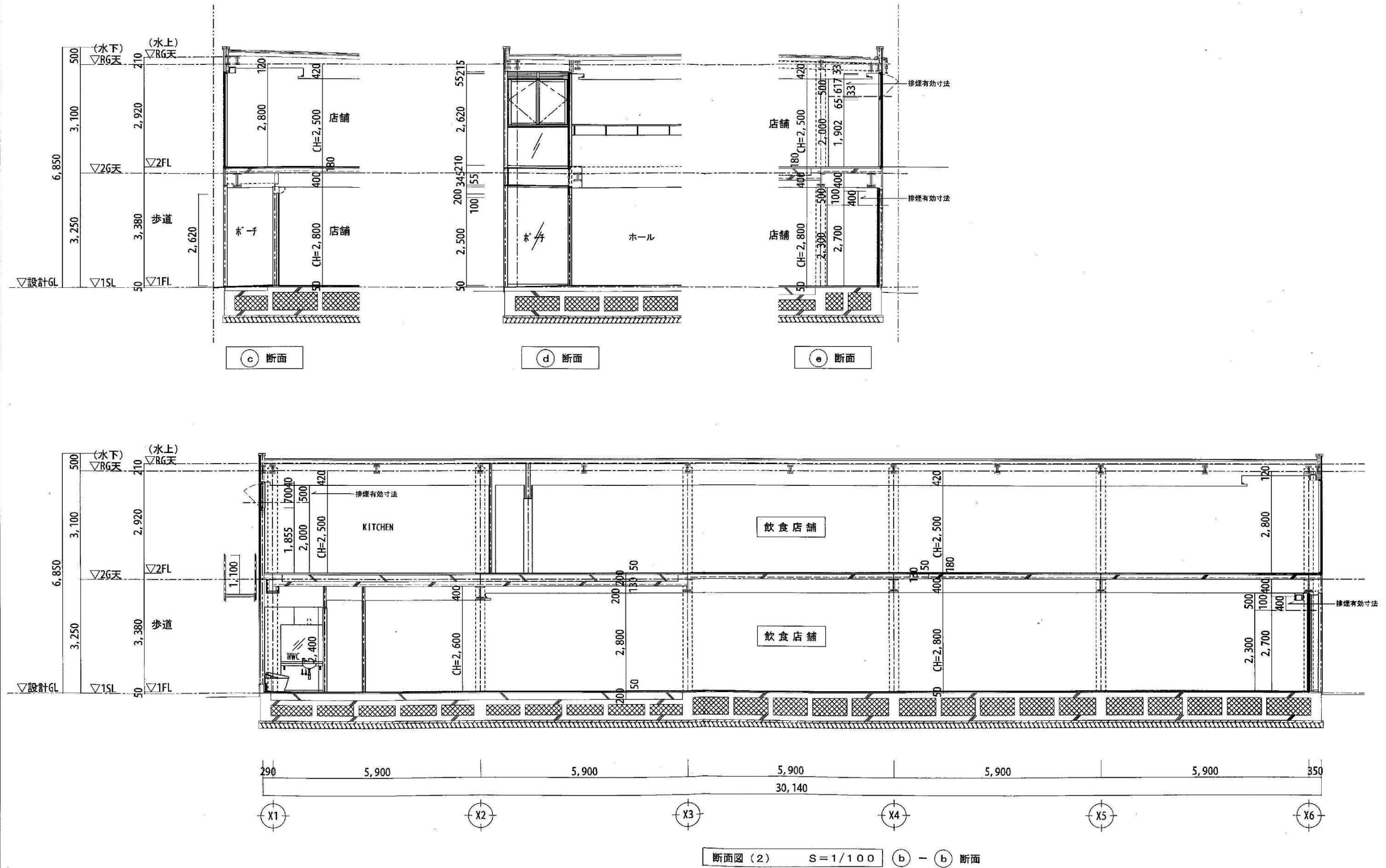
立面図

SCALE

NO.

A 13





MEMO	DATE H21.02.17	DRAWING	PROJECT (仮称) 納屋橋南商業施設 新築工事	TITLE 断面図 (2)	SCALE	NO. A 15
更新日: 2009/05/20 17:37 出力日: 2009/06/29 17:51						

事業用借地権設定契約のための覚書（標準様式）

賃貸人名古屋市（以下「賃貸人」という。）と賃借人_____（以下「賃借人」という。）とは、賃貸人の所有する別記 1記載の土地（以下「貸付物件」という。）を目的とする事業用借地権（以下「本件契約」という。）をするため、次の通り覚書を締結する。

（信義誠実等の義務）

第 1条 賃貸人及び賃借人は、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 賃借人は、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。

（目的）

第 2条 賃貸人と賃借人は、以下の条項により借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条に定める事業用借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。

2 本件借地権は、賃借権とする。

3 本件契約については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の再築による借地権の期間の延長はなく、また、賃借人は貸付物件上の建物の買取りを請求することができない。

4 本件借地権については、法第 3条から第 8条、第13条及び第18条並びに民法第 619条の適用はないものとする。

（指定用途）

第 3条 賃借人は貸付物件を、専ら_____の事業の用に供する建物を所有するために使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。

2 貸付物件上に賃借人が所有する建物の種類、構造及び規模は、別記 2記載の通りのものとする。

3 賃借人は、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項に規定される風俗営業、同条第 5項に規定され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又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者を利する用途に供するなど公序良俗に反する用途

（4）悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など、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、賃貸人が公序良俗に反すると認める用途

（6）第三者をして(1)から(5)の用途に使用させること

4 賃借人は、貸付物件の全部又は一部につき、やむを得ない事由により第 1項及び第 2項に定める指定用途の変更（建物及び工作物等の新築又は増改築を含む。）を必要とするときは、事前に変更内容及び事由等を付した書面により賃貸人に申し出て、賃貸人の書面による承認を得なければならない。

5 前項の変更の承認が得られた場合でも、次条の賃貸借期間については、変更しないものとする。

(賃貸借の期間)

第 4条 本件借地権の存続期間は、____年 ____月 ____日から____年 ____月 ____日までの年間とする。

(貸付料)

第 5条 貸付物件の貸付料は、月額金_____円とする。

2 賃借人は、前項に定める貸付料を、賃貸人の発行する納入通知書により、記載された期限までに納付しなければならない。

3 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支払うこととし、円未満を切り上げる。

4 既納の貸付料のうち未経過分については、賃貸借期間内において賃貸人の都合により本件契約を解除した場合、又は賃貸人が賃借人の責めに帰することができない事由があると認めた場合のほか、これを還付しない。

(貸付料の改定)

第 6条 賃貸人又は賃借人は、3年毎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、または、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、賃貸人賃借人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 賃借人は、前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額（その額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が 100円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てた額）を延滞金として賃貸人に支払わなければならない。

(充当の順序)

第 8条 賃借人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 8条の 2 貸付人は、貸付期間中いつでも、借受人に対し、財務諸表の提出を求めることができる。

2 借受人が、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、貸付人は借受人に対し、借受人に関する資産状況の調査を求めることができる。

3 借受人は、前 2項に定める貸付人の求めに対し、誠意を持って対応しなければならない。

4 貸付人は、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、借受人は、貸付人が、本契約と同種の契約を借受人との間で締結している国又は地方公共団体と、借受人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。

（保証金）

第9条 賃借人は、保証金として金_____円を、賃貸人の発行する納付書により、賃貸人が定める期限までに納付しなければならない。

- 2 賃貸人は、本件契約の終了に伴い、契約条項に違反等がない場合には、賃借人の請求により保証金の全額を返還する。この場合において、本件契約に基づいて生じた賃借人の債務で未払いのものがあるときは、賃貸人は、未払い債務額を差し引いた残額を返還する。

- 3 前項の場合において、返還すべき保証金には利息を付さないものとし、保証金から差し引く金額がある場合は、賃貸人はその内訳を賃借人に明示しなければならない。

- 4 賃借人は、保証金をもって、本件契約から発生する賃借人の賃貸人に対する債務の弁済に充当することを請求できない。

（届出事項）

第10条 賃借人は、次の各号の一に該当するときは、書面により速やかに賃貸人に対して届け出なければならない。

- (1) 賃借人の本店所在地、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) 賃借人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

- (3) 貸付物件が滅失又は損傷したとき

（契約不適合責任）

第11条 賃借人は、本件契約を締結した後、貸付物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を発見しても、当該契約不適合を理由とした履行の追完の請求、貸付料の減免の請求又は損害賠償等の請求をすることができない。

（指定期日）

第12条 賃借人は、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 賃借人は、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、事前にその詳細な理由を付した書面により賃貸人に申請し、その承認を受けなければならない。

（権利譲渡等の禁止）

第13条 賃借人は、賃貸人の承認を得ないで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。

（物件保全義務）

第14条 賃借人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 前項の定めにより支出する費用については、すべて賃借人の負担とし、賃貸人に対してその償還等の請求をすることができない。

- 3 賃借人は、悪臭・騒音・粉塵・振動・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 賃借人は、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。

(調査協力義務)

第15条 賃貸人は、貸付物件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。この場合において、賃借人は、これに協力しなければならない。

(違約金)

第16条 賃借人は、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賃貸人に納付しなければならない。

- (1) 第 3条第 4項の定めに違反して、賃貸人の承認を得ることなく、貸付物件を同条第 1項及び第 2項に定める指定用途以外の用途に供したときは、金 円 (第 9条に定める保証金の 100分の30に相当する額。)

- (2) 第 3条第 3項各号の定めに違反したときは、金 円 (第 9条に定める保証金の 100分の30に相当する額。)

- (3) 第12条第 2項の定めに違反して、賃貸人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 9条に定める保証金の 100分の10に相当する額。)

- (4) 第13条の定めに違反して、賃貸人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 9条に定める保証金の 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 9条に定める保証金の 100分の10に相当する額。)

- 2 前項に定める違約金は、第21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17条 賃貸人は、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) 賃借人が、第 3条第 4項の定めに違反して、賃貸人の承認を得ることなく、貸付物件を同条第 1項及び第 2項に定める指定用途以外の用途に供したとき

- (3) 賃借人が、第 3条第 3項各号の定めに違反したとき

- (4) 賃借人が、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) 第12条第 2項の定めに違反して、賃貸人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

- (6) 賃借人が、第13条の定めに違反して、賃貸人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) 賃借人が、第14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) 賃借人が、第14条第 3項の定めに違反したとき

- (9) その他賃借人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

(期間内解約)

第18条 賃借人は、本件契約期間中に賃貸人に対し、本件契約の解除を申し入れることができる。この場合本件契約は、賃借人の解除申し入れ後 1年を経過したことにより終了するものとする。

2 賃借人は、前項の解約の申し入れ時において、第 5条の規定により算出した 1年分の貸付料相当額を賃貸人に支払うことにより、本件契約を直ちに解約することができる。

(契約の失効)

第19条 天災地変その他賃貸人賃借人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、賃貸人賃借人相互に損害賠償の請求はしない。

(原状回復義務)

第20条 契約期間の満了、その他の事由により本件契約が終了した時は、賃借人は、自己の費用をもって貸付物件に存する建物その他賃借人が貸付物件に付属させたものを収去し、貸付物件を原状に回復して更地で賃貸人に返還しなければならない。

2 賃借人は、前項の規定により賃貸人に貸付物件を返還するときは、原状に回復した後、直ちに賃貸人の検査を受け、賃貸人の承認を得なければならない。

3 本件契約が終了したにもかかわらず、賃借人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本件土地の明渡し完了までの間、賃借人は賃貸人に対し貸付料相当額の使用損害金を支払うほか、賃貸人に損害ある場合は、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。

(損害賠償)

第21条 賃借人は本件契約に定める義務を履行しないため賃貸人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22条 賃借人は、本件契約が終了した場合、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賃貸人に請求することができない。

(契約の費用)

第23条 本件契約の締結、履行及び登記に関して必要な費用は、すべて賃借人の負担とする。

(疑義の決定)

第24条 本件契約に関し疑義があるときは、賃貸人賃借人協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第25条 賃貸人賃借人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。

(公正証書による契約の締結)

第26条 賃貸人及び賃借人は、____年 月 日、____公証人役場において、公正証書により、この覚書に定める内容に基づく事業用借地権の設定契約を行う。

別記 1

名古屋市中区栄一丁目102番1 宅 地 75.44㎡ (公簿75.44㎡)

名古屋市中区栄一丁目103番1	宅 地	187.18㎡	(公簿187.18㎡)
名古屋市中区栄一丁目104番1	雑種地	17.62㎡	(公簿17㎡)
名古屋市中区栄一丁目105番1	宅 地	116.06㎡	(公簿116.06㎡)
	合 計	396.30㎡	

(位置図・敷地図は別紙のとおり)

別記2

種類	_____
構造	_____造_____階建
規模	建築面積 _____._____㎡
	延べ面積 _____._____㎡

上記の覚書の締結を証するため本覚書を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。

令和____年____月____日

甲	名古屋市
代表者	名古屋市長 河村 たかし

乙	_____法人所在地_____
	_____法人名_____
	_____代表者役職及び氏名_____