

(案)

山の手小学校仮設校舎賃貸借

札幌市（以下「賃借人」という。）と（以下「賃貸人」という。）とは、第2条に記載の賃貸借物件の設置・撤去及び賃貸借につき、次のとおり契約を締結する。

（総則）

第1条 賃借人及び賃貸人は、契約書に記載された賃貸借物件（以下「賃貸借物件」という。）の賃貸借契約に関し、この契約書に基づき、仕様書（設計図、見本等を含む。以下同じ。）に従い、この契約（仕様書を内容とする物件の賃貸借契約をいう。以下同じ。）の履行にあたって適用される法令を遵守し、これを履行しなければならない。

2 賃貸人は、賃貸借物件をこの契約の賃貸借期間、仕様書等に従い賃借人に賃貸するものとし、賃借人は、その賃料を支払うものとする。

3 この契約の履行に関して賃借人と賃貸人との間で用いる言語は、日本語とする。

4 この約款に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。

5 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

6 この約款に定める承諾、指示、通知、請求、催告、表示及び解除は、原則として書面にて行わなければならない。

（賃貸借物件及び設置場所）

第2条 賃貸人は、賃借人に対し、下記の賃貸借物件を設置（賃借人の指示する既設校舎等の改修・解体を含む。）及び賃貸し、賃借人はこれを賃借する。なお、賃貸人が賃貸借物件を設置する土地の使用については、第11条に定めるところによる。

(1) 賃貸借物件（以下「建物」という。）

山の手小学校仮設校舎

(2) 構造及び床面積

校舎棟	: 鉄骨造2階建	延床面積	4, 222.000 m ²
渡り廊下棟	: 鉄骨造平屋建	延床面積	105.320 m ²
除雪物置	: 鉄骨造平屋建	延床面積	6.740 m ²
物置	: 鉄骨造平屋建	延床面積	39.830 m ²
		総延床面積	4, 373.890 m ²

(3) 設置場所

札幌市西区山の手5条6丁目1番地1号（山の手小学校敷地内）

（契約期間）

第3条 契約期間は、本契約締結の日から令和6年6月30日までとする。

2 建物の建設期間は、本契約締結の日から令和3年12月28日までとし、建設期間の最終日（以下、引渡し日という。）までに建築基準法第18条による検査及び第7条第2項に定める賃借人の検査を受け、合格した場合は、賃借人に引渡すものとする。

3 建物の賃貸借期間は、令和4年1月1日から令和6年1月31日までとする。

4 建物の解体・撤去期間は、令和6年2月1日から令和6年6月30日までとし、解体・撤去期間の最終日までに、第7条第2項に定める賃借人の検査を受け、賃借人に引き渡すものとする。

5 前各項の規定にかかわらず、賃借人は、賃貸借期間の前後において、賃貸人に支障を及ぼさない範囲で、賃貸人の了承を得て建物を無償で使用することができる。

(契約金額)

第4条 契約金額は、総額 円 (うち消費税及び地方消費税の額 円) とし、その内訳は次のとおりとする。

- (1) 建物の建設費 金 円
(うち消費税及び地方消費税の額 金 円)
- (2) 建物の賃貸借料総額 金 円
(うち消費税及び地方消費税の額 金 円)
〔 内訳 令和4年1月1日から令和6年1月31日までの月額 金 円 〕
(うち消費税及び地方消費税の額 金 円)
- (3) 建物の解体・撤去費 金 円
(うち消費税及び地方消費税の額 金 円)

(契約保証金)

第5条 賃貸人は、この契約の締結と同時に契約保証金を納付しなければならない。ただし、賃借人が、札幌市契約規則(平成4年規則第9号)第25条の規定に基づき契約保証金の納付を免除した場合は、この限りでない。

2 前項の契約保証金の額は、契約金額の100分の10以上としなければならない。

(権利義務の譲渡等)

第6条 賃借人は、賃貸人の承諾がなければ、この契約により生ずる賃借権を譲渡し、又は賃借物件を転貸してはならない。

2 賃貸人は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、賃借人の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

(検査及び引渡し)

第7条 賃貸人は、建物を完成したとき又は解体・撤去したときは、その旨を賃借人に通知しなければならない。

2 賃借人は、前項の規定による通知を受けたときは、速やかに賃貸人の立会いの上、設計図書(別冊の設計書、図面をいう。以下同じ。)に定めるところにより、建物の完成又は解体・撤去を確認するための検査を完了し、当該検査の結果を賃貸人に通知しなければならない。この場合において、賃借人は、必要があると認められるときは、その理由を賃貸人に通知して、建物を最小限度破壊して検査することができる。

3 前項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、賃貸人の負担とする。

4 賃借人は、第2項前文の検査によって建物の完成又は解体・撤去を確認した後、賃貸人が引渡しを申し出たときは、賃借人は、書面により引渡しを受けなければならない。

5 賃貸人は、第2項の検査に合格しないときは、直ちに建物を補修して賃借人の検査を受けなければならない。この場合においては、補修の完了を建物の完成とみなして前4項の規定を適用する。

6 賃貸人は、建物の賃貸借開始月より毎月末に建物を点検し、賃借人に報告書を提出して賃借人の検査を受けるものとする。

(設置・撤去及び賃貸借料金の請求)

第8条 賃貸人は、前条第4項による設置又は解体・撤去の引渡しを終えたときは、賃借人の指定する請求書により、建設費又は解体・撤去費の支払いを賃借人に対して請求することができる。

2 賃貸人は、前条第6項の検査に合格した場合においては、賃借人の指定する請求書により当該月分の賃貸借料金を賃借人に対して請求することができる。

(設置・撤去及び賃貸借料金の支払)

第9条 賃借人は、前条の規定により適法な請求を受けたときは、その日から起算して30日以内に当該請求金額を賃貸人に対して支払うものとする。

(建物の設置)

第10条 賃貸人は、賃借人の指定する設計図書に従い、建物を設置しなければならない。

2 仮設、施工方法その他建物を完成するために必要な一切の手段については、本契約及び設計図書に特別の定めがある場合を除き、賃貸人がその責任において定める。

3 建物の完成、設計図書の変更等によって不要になった土地に、賃貸人が所有又は管理する工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件（下請負人の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。）があるときは、賃貸人は当該物件を撤去するとともに、当該土地を修復し、取り片付けて、賃借人に明け渡さなければならない。

4 前項の場合において、賃貸人が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず、又は、土地の修復若しくは取り片付けを行わないときは、賃借人は、賃貸人に代わって当該物件を処分し、当該土地の修復若しくは取り片付けを行うことができる。この場合においては、賃貸人は、賃借人の処分又は修復若しくは取り片付けについて異議を申し立てることができず、またこれに要した費用を負担しなければならない。

5 第3項に規定する賃貸人のとるべき措置の期限、方法等については、賃借人が賃貸人の意見を聴いて定める。

(土地の使用)

第11条 賃借人は、賃貸人が建物を設置するために必要な限度において、第2条第3号に定める賃借人の所有する土地（賃借人の指定する部分に限る。）を賃貸人に使用させるものとする。

2 賃貸人は、前項の土地を使用するにあたり、契約締結後速やかに、賃借人が指示する所定の手続きにより、使用申請を行い、賃借人の許可を得なければならない。

3 賃貸人は、第1項の土地を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

(一括委任又は一括下請負の禁止)

第12条 賃貸人は、建物を設置するための作業（以下「設置作業」という。）の全部又はその主たる部分の設置作業を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ、賃借人の承諾を得た場合は、この限りでない。

(条件変更等)

第13条 賃貸人は、設置作業にあたり、次の各号の一に該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに賃借人に通知し、その確認を請求しなければならない。

(1) 設計図書に誤謬又は脱漏があること。

(2) 設計図書の表示が明確でないこと。

(3) 設置現場の形状、地質、湧水等の状態、設置作業上の制約等設計図書に示された自然

的又は人為的な作業条件と実際の設置現場が一致しないこと。

(4) 設計図書で明示されていない作業条件について予期することのできない特別な状態が生じたこと。

2 賃借人は、前項の規定による確認を請求されたとき又は自ら前項各号に掲げる事実を発見したときは賃貸人の立会いの上、直ちに調査を行わなければならない。ただし、賃貸人が立会いに応じない場合には、賃貸人の立会いを得ずに行うことができる。

3 賃借人は、賃貸人の意見を聴いて、調査の結果（これに対してとるべき措置を指示する必要があるときは当該指示を含む。）をとりまとめ、調査の終了後14日以内に、その結果を賃貸人に通知しなければならない。ただし、その期間内に通知できないやむを得ない理由があるときは、あらかじめ賃貸人の意見を聴いた上、当該期間を延長することができる。

4 賃借人は、前項の調査の結果において第1項の事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、設計図書の訂正又は変更を行わなければならない。

5 前項の規定により設計図書の訂正又は変更が行われた場合において、賃借人は、必要があると認められるときは、第3条第2項及び第4項に定める建物の引渡し期限（以下「引渡し期限」という。）若しくは契約金額を変更し、又は賃貸人に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（設計図書の変更）

第14条 賃借人は、必要があると認めるときは、設計図書の変更内容を賃貸人に通知して、設計図書を変更することができる。この場合において、賃借人は、必要があると認められるときは引渡し期限若しくは契約金額を変更し、又は賃貸人に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（設置作業の中止）

第15条 暴風、豪雨、洪水、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象（以下「天災等」という。）であつて賃貸人の責に帰すことができないものにより建物等に損害を生じ若しくは、設置作業を行う現場の状態が変動したため、賃貸人がその作業ができないと認められるときは、賃借人は、設置作業の中止内容を直ちに賃貸人に通知して、設置作業の全部又は一部の設置作業を一時中止させなければならない。

2 賃借人は、前項の規定によるほか、必要があると認めるときは、設置作業の中止内容を賃貸人に通知して、設置作業の全部又は一部の設置作業を一時中止させることができる。

3 賃借人は、前2項の規定により設置作業を一時中止させた場合において、必要があると認められるときは、引渡し期限若しくは契約金額を変更し、又は賃貸人が設置作業の続行に備えその作業を行う現場を維持し若しくは労働者、その作業に要する機械器具等を保持するための費用その他の設置作業の一時中止に伴う増加費用を必要とし若しくは賃貸人に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（賃貸人の請求による引渡し期限の延長）

第16条 賃貸人は、天候の不良のほか賃貸人の責に帰すことができない事由により引渡し期限までに建物を完成できないときは、その理由を明示した書面により、賃借人に引渡し期限の延長変更を請求することができる。

（賃借人の請求による引渡し期限の短縮等）

第17条 賃借人は、特別の理由により引渡し期限を短縮する必要があるときはその期限の短

縮変更を賃貸人に請求することができる。

2 賃借人は、本契約の他の条項の規定により、引渡し期限を延長すべき場合において、特別の理由があるときは、通常必要とされる設置作業に要する期間に満たない引渡し期限を設定することができる。

3 賃借人は、前2項の場合において、必要があると認められるときは契約金額を変更し、又は賃貸人に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(引渡し期限の変更)

第18条 引渡し期限の変更については、賃借人及び賃貸人が協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合には、賃借人が定め、賃貸人に通知する。

2 前項の協議開始の日については、賃借人が賃貸人の意見を聴いて定め、賃貸人に通知するものとする。

ただし、賃借人が当該期限の変更事由が生じた日（第16条の場合にあっては、賃借人が当該期限の変更の請求を受けた日、前条の場合にあっては、賃貸人が当該期限の変更の請求を受けた日）から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、賃貸人は、協議開始の日を定め、賃借人に通知することができる。

(契約金額の変更等)

第19条 契約金額の変更については、賃借人及び賃貸人が協議して定めるものとし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合には、賃借人が定め、賃貸人に通知する。

2 前項の協議開始の日については、賃借人が賃貸人の意見を聴いて定め、賃貸人に通知するものとする。

ただし、契約金額の変更事由が生じた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、賃貸人は、協議開始の日を定め、賃借人に通知することができる。

3 第13条から第18条及び本条第1項の規定により変更が行われる場合においては、当該変更内容に係る本契約の改定を行う。

4 この契約の規定により、賃貸人が増加費用を必要とした場合又は損害を受けた場合に賃借人が負担する必要な費用の額については、賃借人賃貸人協議して定める。

(建物の保守)

第20条 賃貸人（賃貸人の責任において賃貸人が選任し、賃借人が承認した者を含む。）は、賃借人が建物を常時正常な状態で使用できるように適切な保守を行わなければならない。

2 建物の引渡後に損傷等が発見された場合は、賃借人の請求により、賃貸人は直ちに当該箇所を補修し、正常な状態に回復させなければならない。

(建物の保険加入)

第21条 賃貸人は、建物に対し契約期間中継続して、賃貸人を被保険者とする火災保険に加入するものとする。

2 賃借人は、保険事故が発生したときは、直ちにその旨を賃貸人に通知するものとする。

(履行遅滞の場合における損害金等)

第22条 賃貸人の責に帰すべき事由により引渡し期限までに建物を完成することができない場合においては、賃借人は、損害金の支払を賃貸人に請求することができる。

2 賃借人の責めに帰する事由により、第9条に規定する支払が遅れたときは、賃貸人は、支払期限の翌日から起算し、遅延日数1日について、契約締結の日において適用される政

府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を定める件（昭和24年12月大蔵省告示第991号）において定める割合で計算した額の遅延利息の支払を賃借人に請求することができる。（談合行為に対する措置）

第23条 賃貸人は、この契約に係る入札に関して、次の各号の一に該当したときは、契約金額の100分の20に相当する額を賃借人に支払わなければならない。この契約による引渡し後においても、同様とする。

- (1) 公正取引委員会が、賃貸人に違反行為があったとして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「独占禁止法」という。）第49条に規定する排除措置命令（排除措置命令がされなかった場合にあっては、第62条第1項に規定する納付命令）が確定したとき。
 - (2) 賃貸人又は賃貸人の役員若しくは賃貸人の使用人が刑法（明治40年法律第45号）第96条の6の規定に該当し、刑が確定（執行猶予の場合を含む。）したとき。
 - (3) 第2号に規定するもののほか、賃貸人又は賃貸人の役員若しくは賃貸人の使用人が独占禁止法又は刑法96条の6の規定に該当する違法な行為をしたことが明らかになったとき。
- 2 前項に規定する場合においては、賃借人は、契約を解除することができる。
- 3 前2項の規定は、賃借人の賃貸人に対する損害賠償請求を妨げるものではない。（賃借人の解除権）

第24条 賃借人は、賃貸人が次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過したときにおいて、当該不履行が、この契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

- (1) 正当な理由なく、建物の設置に着手しないとき。
- (2) その責に帰すべき事由により引渡し期限までに建物が完成しないとき又は引渡し期限経過後相当の期間内に建物を完成する見込が明らかでないとき。
- (3) 賃貸人が次のいずれかに該当するとき。
 - イ 役員等（賃貸人が個人である場合にはその者を、賃貸人が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者、賃貸人が団体である場合は代表者、理事等をいう。以下この号において同じ。）が札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成25年条例第6号）第2条第2号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。
 - ロ 暴力団（札幌市暴力団の排除の推進に関する条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ハ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
 - ニ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

ホ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

ヘ 暴力団又は暴力団員に、この契約から生じる債権を譲渡したことが判明したとき。

(4) その他、契約に違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。

(5) 第25条第1項の規定によらないで契約の解除を申し出たとき。

(6) 前各号に掲げる場合のほか、発注者が前項の催告をしても、契約の目的を達するのに足りる履行がなされる見込みがないことが明らかであるとき、又は契約を継続し難い重大な事由があると認められるとき。

2 賃借人は、前項の規定により契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を賃貸人に請求することができる。

(賃貸人の解除権)

第25条 賃貸人は、次の各号の一に該当するときは、契約を解除することができる。

(1) 第15条の規定により設計図書を変更したため契約金額が3分の2以上減少したとき。

(2) 賃借人が契約に違反し、その違反によって契約の履行が不可能となったとき。

2 賃貸人は、前項の規定により契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を賃借人に請求することができる。

(解除に伴う措置)

第26条 賃貸人は、契約が解除された場合において、第11条第1項の土地に賃貸人が所有又は管理する建物、工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件（下請人の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。）があるときは、賃貸人は、当該物件を撤去するとともに、使用した当該土地を修復し、取り片付けて、賃借人に明け渡さなければならない。

2 前項の場合において、賃貸人が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず、又は、使用した当該土地の修復若しくは取り片付けを行わないときは、賃借人は、賃貸人に代わって当該物件を処分し、当該土地の修復若しくは取り片付けを行うことができる。この場合においては、賃貸人は、賃借人の処分又は修復若しくは取り片付けについて異議を申し出ることができず、また、賃借人の処分又は修復若しくは取り片付けに要した費用を負担しなければならない。

3 第1項に規定する賃貸人のとるべき措置の期限、方法等については、賃借人が賃貸人の意見を聴いて定めるものとする。

(経費の負担)

第27条 経費の負担区分は次のとおりとする。

(1) 賃借人の負担

ア 賃借人が故意又は過失怠慢により建物及び附帯設備を毀損、滅失、焼損してその修理を怠った場合は、その損害賠償の責任を負う。

イ 賃借人が日常使用することにより生じた専用部分の汚損損耗に伴う修繕費用。

ウ その他本件建物の使用上生じた費用で通常賃借人の負担とされるもの。

(2) 賃貸人の負担

ア 本件建物附帯設備の自然破壊又は第三者損害による修理費用及び主体構成部分（土

台、柱、壁、屋根等)の保守並びに修繕。

イ その他上記に準ずる費用。

(原状回復等)

第28条 賃貸人は解体・撤去期間内に建物を解体、撤去するとともに、賃借人の許可に基づき使用した土地を建物設置前の原状に復して、これを賃借人に明け渡さなければならない。この場合において、賃貸人が遅滞なく原状回復の処置をとらなかつたときは、賃借人は賃貸人の負担において原状回復の処置をとることができるものとし、賃貸人はこれに異議を申し立てない。

2 解体・撤去期間内に賃貸人が土地を明け渡さないことにより賃借人が損害を被つたときは、賃貸人はその損害を賠償しなければならない。

(契約保証金の返還等)

第29条 賃借人は、解体・撤去期間内に土地の明け渡しを受けたときは、契約保証金を返還しなければならない。

(その他)

第30条 この契約に定めるもののほか、賃貸人は、札幌市契約規則その他関係法令を遵守するとともに、その他必要な事項については賃借人及び賃貸人が協議の上定めるものとする。

上記契約の証として、本書2通を作成し、賃借人及び賃貸人双方記名押印のうえ、各自1通を所持するものとする。

令和3年 月 日

賃借人 札幌市中央区北1条西2丁目
札幌市
代表者 市長 秋元 克広

賃貸人