

土地賃貸借契約書（案）

賃貸人板橋区を甲とし、賃借人〇〇株式会社を乙とし、甲乙間において次の条項により、土地賃貸借契約（以下、「本契約」という。）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。
（賃貸物件）

第2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、乙に賃貸する。

所在地	板橋区板橋二丁目6 1 番6（地番）
用途地域	商業地域
敷地面積	1,314.14㎡（実測面積から電柱面積（0.14㎡）を除外） ※実際には敷地内に、電柱以外に（電柱に這わせるように）曲管が2本設置されているが、面積が小さいため数量から除外していない。

※本件土地の詳細については、別添1図面「公図」、「測量図」に記載。
（賃貸借の期間）

第3条 本件土地の賃貸借期間は、令和8年1 2月1日から令和1 0年1 0月3 1日までとする。なお、駐車場整備及び原状回復に要する工事期間等は、賃貸借の期間に含むものとする。
2 前項の規定にかかわらず、甲が本件土地の利用計画その他の都合により本契約の更新を希望する場合は、甲は乙に対し賃貸借期間満了日の3か月前までに通知し、甲乙協議の上、1年を超えない範囲で賃貸借期間を更新することができる。

（賃料の支払い）
第4条 本件土地の賃料は、月額〇〇円（税込）とする。
2 乙は、前項の賃料を甲の発行する納入通知書により、次に指定する期日までに年額にて振り込まなければならない。なお、賃料の支払いに関する振込費用は乙の負担とする。

賃貸借期間	支払期限
令和8年1 2月1日から令和9年3月3 1日まで	令和9年1月2 9日まで
令和9年4月1日から令和1 0年3月3 1日まで	令和9年5月3 1日まで
令和1 0年4月1日から令和1 0年1 0月3 1日まで	令和1 0年5月3 1日まで

3 1ヵ月未満の賃料については、第1項の月額賃料を当該月日数により日割計算にて算出し、1円未満の端数については四捨五入する。ただし、当該賃料にかかる消費税額に1円未満の端数が生じた場合は、切り捨てとする。

（使用目的）
第5条 乙は、本件土地を、自動車駐車場（時間貸し又は月極）及びE Vバイク等利活用促進事業実施に伴うE Vバイクバッテリー充電設備設置場所及びバイク停車場所（以下、「本件駐車場」という。）の運営のため使用するものとする。
2 本件駐車場の収容台数及び運営形態（時間貸し及び月極の台数等）は、本件土地の利用上支障のない範囲で、甲乙協議により定めるものとする。

(区役所本庁舎の提携駐車場)

第6条 本件駐車場は、板橋区役所本庁舎の開庁時に板橋区役所来庁者が利用できる駐車場として提携することとし、甲及び乙は、提携に関して甲が指定する覚書を別途締結する。ただし、乙が本件駐車場の管理運営に支障がない限りにおいて提携するものとする。

(環境に寄与する取組の実施)

第7条 甲がスマートシティの推進及びゼロカーボンシティ宣言を行っている観点から、環境に寄与する取組として、次に掲げる内容を本件駐車場に導入し、又は整備するものとする。

- (1) 駐車場の管理・運営で使用する電気については、再生可能エネルギーを使用すること。再生可能エネルギーを使用していることの証明として、事業開始前までに、再生可能エネルギーを使用していることが分かる書類の写しを甲に提示すること。ただし、社会情勢等により再生可能エネルギーの供給ができない場合は、乙は事前に甲に協議すること。
- (2) パークアンドライドの利用促進を目的とした交通ＩＣカードとの連携による料金割引サービスの取組の実施、又は車室内緑化（敷設範囲は、本件駐車場の運営で支障の無い範囲を甲乙協議して定めること）を行うことで、環境に寄与する取組を実施すること。
- (3) 東京都の「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づき、東京都と緑化計画について協議すること。協議結果により、東京都から指示された緑化を実施した場合は、緑化完了書の写しを甲に提示すること。また、乙は、東京都との協議内容及び協議結果について、速やかに甲に報告するものとする。

(ＤＸ推進に寄与する取組)

第8条 甲がＤＸを推進している観点から、本件駐車場の利用料金の支払いについては、キャッシュレス決済の導入（現金による支払いと併用可）を行うものとする。

(ＥＶバイクバッテリー充電設備設置場所及びバイク停車場所)

第9条 東京都の「ｅ－モビリティ等利活用促進事業」に基づき、乙は、本件土地の一部をＥＶバイク等利活用促進事業実施に伴うＥＶバイクバッテリー充電設備設置場所及びバイク停車場所（道路部分に面する横2.0m×奥行2.0mの4㎡）として活用するため、ＥＶバイク等利活用促進事業運営者（以下、「転貸先事業者」）に敷地の一部を有償で転貸するものとする。

- 2 転貸先事業者については、乙が選定を行った上で、乙と転貸先事業者にて土地転貸借契約を締結すること。なお、乙は、転貸先事業者を選定したときは、その名称その他甲が必要と認める事項を速やかに甲へ報告するものとする。
- 3 乙と転貸先事業者が締結する土地転貸借契約の転貸借料は、乙と転貸先事業者の協議をもって定めるものとする。
- 4 乙と転貸先事業者が締結する土地転貸借契約の契約期間は、令和8年12月1日から令和10年10月31日までの期間内において、乙と転貸先事業者が協議の上、決定するものとする。ただし、本契約の内容に反し、又は本契約の履行に支障を及ぼすものであってはならない。なお、本契約が解除又は終了した場合は、土地転貸借契約も同日に終了するものとする。

(附属設備の設置)

第10条 乙は、次の各号に掲げる本件駐車場の附属施設を設置することができる。ただし、事前に甲に書面で申し出て、承諾を得なければならない。

(1) 駐車場機器

(2) 駐車場としての路面整備等の設備

(3) 板橋区役所提携駐車場に関する看板

(4) 防犯灯、防犯カメラ

(5) 駐車場の満空状況の表示を行うための設備

(6) E Vバイクバッテリー充電設備設置場所及びバイク停車場所の運営に必要なとする設備

(7) その他駐車場の管理運営に必要な設備として甲が認めた設備

2 甲は、前項の各号で掲げる本件駐車場の附属施設の内、管理上必要と認める場合、乙に対して設置を求めることができる。

3 乙は、本件駐車場の管理運営に必要な設備を除き、自動販売機その他これに類する収益施設を設置してはならない。

(現状有姿による引渡し)

第11条 甲は、本件土地を契約締結時における現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

2 乙は、本件土地の形状、工作物、埋設物その他の現況について、自ら確認のうえ賃借するものとし、甲に対して契約不適合責任その他一切の責任を求めることができない。ただし、甲が故意又は重大な過失により告知しなかった事項については、この限りでない。

(整備工事)

第12条 乙は、本件駐車場をアスファルト舗装が行われた状態で管理・運営を行うものとし、使用にあたり必要な整備工事を行う。なお、整備工事を行うときは、整備工事開始前に、甲と整備内容及び施工の協議を行うこと。

2 本件土地は、令和5年2月に別添2に示す範囲の建物の解体工事を実施しており、地下躯体部分(約6m)を撤去し土で埋めている。契約締結後に地盤沈下等が発生した場合の被害・損害については、甲は一切の責任を負わないものとする。

3 本件土地には、北側及び西側の敷地境界に目隠しフェンス(下部擁壁を含む。)、電柱その他の工作物が設置されている。乙は、敷地境界の目隠しフェンス及び擁壁について、移設、撤去、改造その他現状を変更する行為を行ってはならない。

4 乙は、E Vバイクバッテリー充電設備設置場所及びバイク停車場所の整備に当たっては、事前に整備内容を確認し、転貸先事業者と協議の上、必要な整備を行うものとする。なお、当該整備に要する費用の負担については、乙及び転貸先事業者の責任において協議の上、定めるものとし、甲は当該費用を負担しない。

(運営等に関する費用の負担)

第13条 本件土地の整備(封鎖のためのガードフェンス等撤去費用含む)に係る経費、管理・運営・修繕等に係る経費、契約終了等に伴う原状回復に係る経費及び封鎖のためのガードフェンス等設置費用は乙の負担とする。なお、封鎖のために設置したガードフェンス等の所有権は、賃貸借期間満了日又は契約解除により

本件土地を返還した日の翌日から甲に帰属するものとする。

(法令順守等)

第14条 乙は、本件駐車場の整備及び管理・運営等に関しては、「東京における自然の保護と回復に関する条例」及び関連する法令等を遵守するとともに、善良なる管理者の注意をもって使用するものとする。

(管理・運営責任等)

第15条 乙は、第3条に定める賃貸借期間中、本件土地及び本件駐車場の管理・運営に関する一切の責任を負うものとする。ただし、第9条に規定する転貸部分については、転貸先事業者が管理・運営の責任を負うこととし、乙は転貸先事業者との土地転貸借契約にその旨を規定するものとする。

2 近隣及び駐車場利用者への対応は、乙が一切の自己責任で行うものとする。

3 賃貸借期間中は、乙の責任において、アスファルト舗装や附属設備等の維持管理を行うものとする。

4 甲は、本件土地及び本件駐車場の管理・運営に関して近隣等からの苦情等があった場合は、乙に対して適切な処置をとるよう求めることができる。

5 乙は、甲から前項の処置を求められた場合は、迅速かつ誠実に対応する義務を負う。

(転貸等の禁止)

第16条 乙は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

(1) 本件土地を第9条で定める者を除き、第三者に転貸し、又は本件土地の賃借権を譲渡しないこと。

(2) 本件土地に建物を設置しないこと。

(3) 本件土地に原状回復が困難となる変更を加えないこと。

(4) 本件土地を第5条の使用目的以外に使用しないこと。

(契約の解除)

第17条 次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

(1) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 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貸付物件を必要とするとき。

(3) 乙の手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。

(4) 乙が差押・仮差押・仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。

(5) 乙が破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき。

(6) 乙が甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。

(7) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき。

(8) 乙が主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。

(9) 乙の資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、甲が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。

(10) 天災地変その他、乙の責めに帰することができない事由が発生したとき。

- (11) その他前各号に準ずる事由により、甲が契約を継続しがたいと認めたとき。
- 2 乙が、支払期限到達の翌日から起算して3か月を経過した後も賃料を支払わないときは、甲は、催告をしないで、本契約を解除することができる。

(原状回復)

第18条 第17条の規定による契約解除又は賃貸借期間満了に伴う本件土地の原状回復については乙の負担により実施することとし、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 乙は、本件土地について、乙が設置した工作物、設備、機器その他一切の設置物を撤去し、本条各号に定める内容に従い原状回復を行ったうえで甲に返還すること。ただし、甲が存置を認めたものについては、この限りでない。
- (2) 前面道路から本件土地へ人が立ち入れないように、ガードフェンス（重し付）等で封鎖すること。なお、詳細なガードフェンスの仕様及び設置範囲については甲と協議すること。
- (3) アスファルト舗装及び設置物（EVバイクバッテリー充電設備設置場所及びバイク停車場部分を含む。）を撤去の上、全面防草シートを敷設すること。また、詳細部分について乙は甲と協議の上、原状回復工事を行うこと。
- (4) 仮設水栓を撤去してある場合において、原状回復として仮設水栓を設置する必要はないものとする。

(土地の返還)

第19条 乙は、第17条の規定により本契約が解除された場合、甲が指定する日又は解除日から10営業日以内に、賃貸借期間が満了した場合においては満了日までに、前条に規定した原状回復の措置を講じ甲に返還しなければならない。

- 2 乙が前項の規定により、原状に回復して返還しない場合は、乙が設置した附属施設等について、甲が撤去及び処分並びに原状回復のために処置を行うことができる。この場合において、乙は甲が行う撤去及び処分並びに原状回復について、異議を申し立てることができず、また、その費用は乙が負担しなければならない。ただし、甲が原状に回復する必要がないと認めるときは、この限りでない。

(賃料の返還等)

第20条 甲は、第17条第1項第2号の規定により、本契約が解除されたときは、既納の賃料のうち、乙が貸付物件を甲に返還した日以降の未経過期間の賃料を日割計算により返還する。

- 2 乙は、第17条（第1項第2号を除く。）の規定により、本契約が解除されたときにおいて、第4条の規定により支払った賃料の返還を求めることができない。

- 3 第1項の返還金には、利息は付さない。

(損害賠償)

第21条 乙は、乙の責に帰する理由により本件土地の全部又は一部を滅失し、又はき損したときは、その損害を甲に対し賠償しなければならない。

(請求権等の放棄)

第22条 乙は、本件土地の返還にあたり、甲に対して、本件土地に投じた有益費又は必要費の返還請求権及び営業権、留置権、同時履行の抗弁権等一切の権利を行使することができない。

(調査協力義務等)

第23条 甲は、本件土地について随時その使用状況を実地にて調査することができる。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 乙は、本件土地の利用実績等について、甲の指定する報告書により三か月に一度、甲に報告しなければならない。

(契約の費用)

第24条 本契約に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第25条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、東京地方裁判所をその管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第26条 本契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については甲乙協議のうえ定めるものとする。

本契約締結の証として本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、それぞれ各1通を保有する。

令和8年12月1日

甲	所 在	東京都板橋区板橋二丁目66番1号
	名 称	東京都板橋区
	代表者	東京都板橋区長 坂 本 健

乙	所 在	
	名 称	
	代表者	

暴力団等排除に関する特約条項（委託その他の契約及び請書）

（総則）

第1条 東京都板橋区契約における暴力団等排除措置要綱（平成24年2月6日23板総契第214号 以下「要綱」という。）に基づき、板橋区の発注する工事等の契約から暴力団等の介入を排除する措置を推進するため、甲及び乙はこの特約条項を締結する。

（用語の定義）

第2条 この特約において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところとする。

- （1）甲 発注者である東京都板橋区をいう。
- （2）乙 東京都板橋区との契約の相手方をいう。乙が共同企業体であるときは、その構成員すべてを含む。
- （3）暴力団 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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- （4）暴力団員等 暴対法第2条第6号に規定する暴力団員及び暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。
- （5）役員等 代表役員（入札参加資格者である個人又は法人の代表権を有する者（代表権を有すると認めるべき肩書きを付した者を含む。））、一般役員等（入札参加資格者の役員、執行役員、支店を代表する者又は営業所を代表する者又は営業所を代表する者（常時、区との契約を締結する権限を有する事務所の所長をいう。）で代表役員以外の者）及び役員として登記又は届出はされていないが事実上経営に参画しているものをいう。
- （6）使用人 乙に雇用される者で、前号に該当する者以外の者をいう。
- （7）下請負人等 工事の一部を第三者に委任し、又は請け負わせる場合の下請負人、工事等に使用する資材、原材料の購入その他の契約の相手方及び業務委託を第三者に委任し、又は請け負わせる場合の下請負人、工事等に使用する資材、原材料の購入その他の契約の相手方及び業務委託を第三者に委任し、又は請け負わせる場合（再委託）の受託者をいう。

（乙が暴力団等であった場合の甲の解除権）

第3条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合において、何ら催告を要しないものとする。

- （1）乙又は乙の役員等が、暴力団員等である場合又は暴力団員等が乙の経営に事実上参加していると認められるとき。
- （2）乙又は乙の役員等若しくは使用人が、自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、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等を利用したと認められるとき。
- （3）乙が暴力団員等を雇用していると認められるとき。
- （4）乙又は乙の役員等若しくは使用人が、いかなる名義をもってするかを問わず暴力団又は暴力団員等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を与えたと認められるとき。
- （5）乙又は乙の役員等若しくは使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難される関係を有していると認められるとき。

- (6) 乙が、下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約にあたり、乙の契約相手方の入札参加資格の有無にかかわらず、第1号から前号までのいずれかの規定に該当するものであると知りながら、当該契約を締結したと認められるとき。
- (7) 乙が要綱第4条の規定に基づく勧告措置を受けた日から1年以内に再度勧告措置を受けたとき。
- (8) 乙が、乙の下請人等が第1号から第5号までのいずれかの規定に該当する場合において、要綱第9条第2項の規定に基づき、甲が乙に対して下請負人等との契約の解除を求めたにもかかわらず、正当な理由なくこれを拒否したと認められるとき。
- (9) 乙が、乙又は乙の下請負人等が当該契約の履行に当たって不当介入等を受けた場合において、正当な理由なく甲への報告又は警察への届出を怠ったと認められるとき。

2 前項の規定により契約が解除された場合においては、乙は契約金額の10分の1相当額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。ただし、契約保証金が甲に支払われたときはその額を違約金に充当し、検査に合格した履行部分があるときはこれに相応する契約金額相当額を契約金額から控除する。

3 第1項に規定する場合において、乙が共同企業体であり、既に解散しているときは、甲は乙の代表者であった者又は構成員であった者に違約金の請求をすることができる。この場合において、乙の代表者であった者又は構成員であった者は、連帯して支払わなければならない。

(不当介入等に関する措置)

第4条 乙は、この契約の履行にあたって、暴力団等から工事妨害等の不当介入又は下請参入等の不当要求（以下「不当介入等」という。）を受けたときは、速やかに甲に報告するとともに、警察署に届出なければならない。

2 乙は、乙が直接又は間接に指揮又は監督等を行うべき下請負人等が暴力団員等から不当介入等を受けたときは、当該下請負人等に対し前項と同様の措置を行うよう指導するものとする。

3 甲は、乙又は乙の下請負人等が前2項の規定に基づき適切な報告、届出又は指導を行ったと認められる場合に限り、工程の調整、履行期限の延長等必要な措置を講じるものとする。

1 64-9

(座標値種別：図上測定) -11088.440



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

板橋2丁目

請 求 部 分	所 在	板橋区板橋二丁目					地 番	六巻番六		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成22年3月23日				備 付 年 月 日 (原図)	平成22年3月23日			補 事 記 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和4年11月11日
東京法務局板橋出張所
登記官

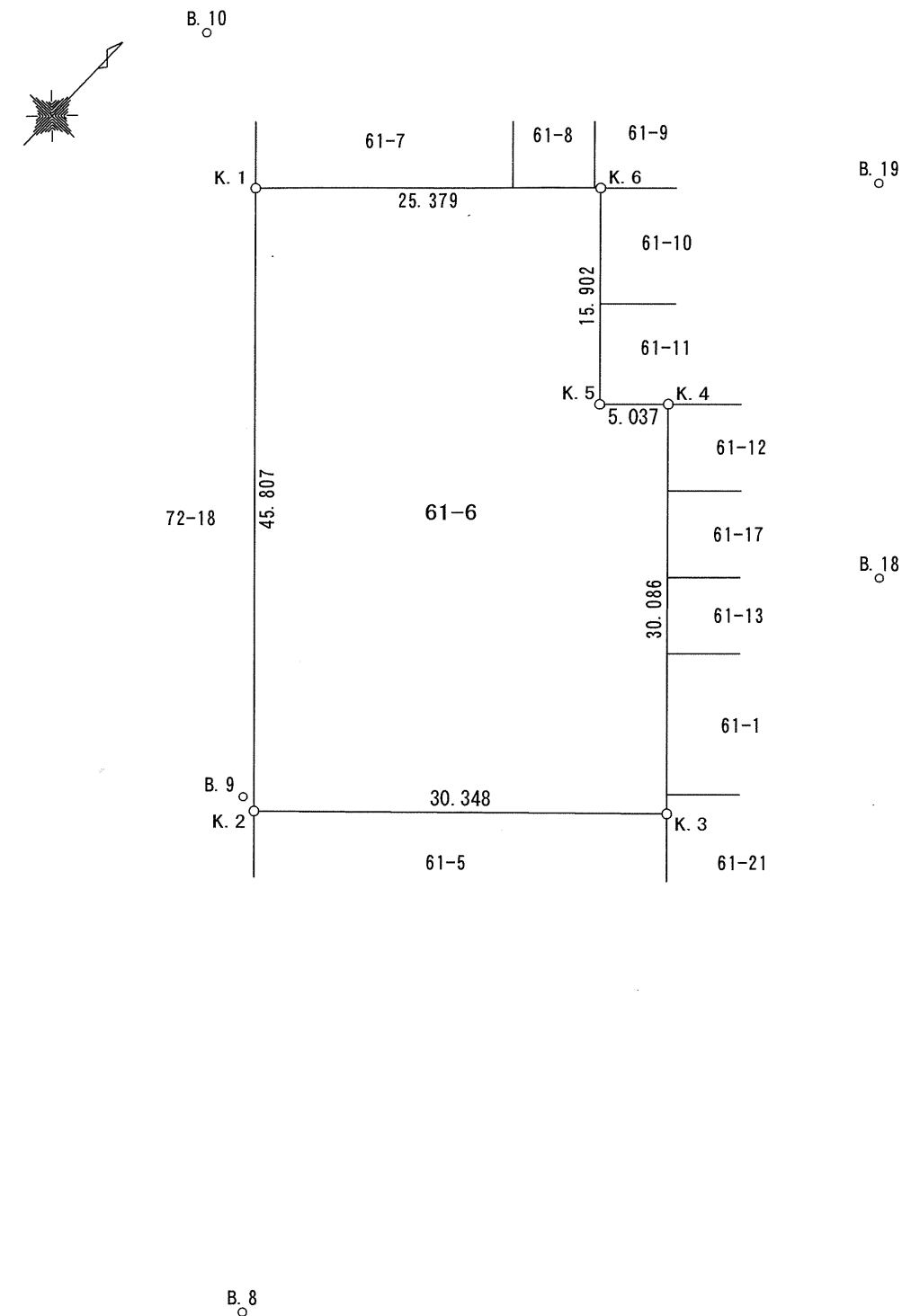
深井寛之



地 番	61-6			
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	境界標種
K. 1	-27629. 919	-11177. 673	566160. 315123	金属標
K. 2	-27663. 058	-11146. 048	137330. 457408	鋳
K. 3	-27642. 240	-11123. 966	-474070. 059022	コンクリート杭
K. 4	-27620. 441	-11144. 703	-204104. 090742	金属標
K. 5	-27623. 926	-11148. 340	-89565. 763560	金属標
K. 6	-27612. 407	-11159. 303	66877. 702879	コンクリート杭
		倍 面 積	2628. 562086	
		面 積	1314. 2810430	
		地 積	1314. 28 m ²	

点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
B. 8	-27690. 256	-11121. 145	鉅
B. 9	-27662. 843	-11147. 349	鉅
B. 10	-27624. 115	-11188. 228	鉅
B. 18	-27618. 903	-11124. 631	鉅
B. 19	-27598. 018	-11144. 765	鉅

測 地 系	世界測地系 (2011)
座 標 系	IX 系
測 量 年 月 日	平成 2 7 年 3 月 3 1 日
縮 尺 係 數	0. 9 9 9 9 0 2



(平成 年 月 日作成)

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

解体工事における地下躯体部分（約 6 m）の撤去範囲（概略図）

