

# 北野小学校仮設校舎賃貸借 契約書（案）

野洲市長 櫻本直樹（以下「甲」という。）と （以下「乙」という。）は、以下の条項により契約を締結する。

（契約の目的）

第1条 この契約は、北野小学校本館大規模改修工事を施工するため、乙が設置する仮設校舎を甲に賃貸借するものである。

（賃貸借物件及び設置場所）

第2条 乙は、下記の建物を甲に賃貸する。なお、建物の設置並びに撤去及び甲が指示する既設校舎等の一部改修と解体も含まれる。ただし、乙が建物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。）

北野小学校仮設校舎

(2) 構造及び床面積

|      |         |      |                         |
|------|---------|------|-------------------------|
| 仮設校舎 | 鉄骨造2階建て | 延べ面積 | 5,309.44 m <sup>2</sup> |
|------|---------|------|-------------------------|

|         |         |      |                       |
|---------|---------|------|-----------------------|
| 仮設渡り廊下① | 鉄骨造平屋建て | 建築面積 | 137.10 m <sup>2</sup> |
|---------|---------|------|-----------------------|

|         |         |      |                       |
|---------|---------|------|-----------------------|
| 仮設渡り廊下② | 鉄骨造平屋建て | 建築面積 | 116.40 m <sup>2</sup> |
|---------|---------|------|-----------------------|

※その他、建物の設置にあたり必要な昇降機設備、電気設備、  
機械設備及び外構整備など

(3) 設置場所

野洲市市三宅240番地（北野小学校敷地内）

（契約期間）

第3条 契約期間は、本契約締結の日から令和10年2月29日までとする。

2 仮設校舎棟の設置工事期間は、本契約締結の日から令和8年7月31日までとする。なお、設置工事期間の最終日（以下、引渡し日という。）までに建築基準法第7条の6ただし書きによる検査及び第7条第2項に定める検査を受け、合格した後、甲に引渡すものとする。

3 建物の賃貸借期間は、令和8年8月1日から令和9年8月31日までとする。

4 建物の解体撤去工事（整地等を含む）期間は、令和9年9月1日から令和10年2月29日までとし、その最終日までに、第7条第2項に定める甲の検査を受け、引き渡すものとする。

5 前各項の規定にかかわらず、甲は、賃貸借期間の前後において、乙に支障を及ぼさない範囲で、乙の了承を得て建物を無償で使用する事ができる。

（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) 仮設校舎の設置工事完了時 | 金 | 円  |
| （うち消費税及び地方消費税の額  | 金 | 円） |

|                    |   |    |
|--------------------|---|----|
| (2) 仮設校舎の賃貸借期間     | 金 | 円  |
| (うち消費税及び地方消費税の額    | 金 | 円) |
| (3) 仮設校舎の解体撤去工事完了時 | 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 乙は、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、金融機関又は保証事業会社の保証をもって契約保証金の納付に代えることができる。また、野洲市契約規則（平成16年規則第55号）第33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 甲は、乙の承諾がなければ、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 乙は、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、甲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 乙は、建物の設置が完成したとき又は解体撤去したときは、その旨を甲に通知しなければならない。

2 甲は、前項の規定による通知を受けたときは、速やかに乙の立会いの上、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、建物の設置が完成又は解体撤去を確認するための検査を完了し、当該検査の結果を乙に通知しなければならない。この場合において、甲は、必要があると認められるときは、その理由を乙に通知して、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、乙の負担とする。

4 甲は、第2項前文の検査によって建物の設置が完成又は解体撤去を確認した後、乙が引渡しを申し出たときは、甲は、書面により引渡しを受けなければならない。

5 乙は、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甲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設置が完成とみなして前4項の規定を適用する。

6 乙は、建物の賃貸借開始日より毎月末に建物を点検し、甲に報告書を提出して甲の検査を受けるものとする。

(設置工事費又は解体撤去工事費若しくは賃貸借料金の請求)

第8条 乙は、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、設置工事費又は解体撤去工事費の支払いを甲に対して請求することができる。

2 乙は、前条第6項の検査に合格した場合においては、当該月分の賃貸借料金を甲に対して請求することができる。

(設置工事費又は解体撤去工事費若しくは賃貸借料金の支払)

第9条 甲は、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乙に対して支払うものとする。

(建物の設置)

第10条 乙は、甲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の設置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、乙がその責任において定める。
- 3 建物の設置が完成や設計図書の変更等によって不要になった土地に、乙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、乙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、甲に明け渡さなければならない。
- 4 前項の場合において、乙が正当な理由なく、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、甲は、乙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、乙は、甲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項に規定する乙のとるべき措置の期限、方法等については、甲が乙の意見を聴いて定める。

(土地の使用)

- 第11条 甲は、乙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号に定める所有する土地（甲の指定する部分に限る。）を乙に使用させるものとする。
- 2 乙は、前項の土地を使用するにあたり、契約締結後速やかに、甲が指示する所定の手続きにより、使用申請を行い、甲の許可を得なければならない。
  - 3 乙は、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 乙は、建物を設置するための作業及び建物を解体撤去の作業（以下「設置撤去作業」という。）の全部又はその主たる部分の設置撤去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、甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(条件変更等)

- 第13条 乙は、建物の設置撤去作業にあたり、次の各号の一に該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに甲に通知し、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、設置撤去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 甲は、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

乙の立会いの上、直ちに調査を行わなければならない。ただし、乙が立会いに応じない場合には、乙の立会いを得ずに行うことができる。

- 3 甲は、乙の意見を聴いて、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、その結果を乙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、あらかじめ乙の意見を聴いた上、当該期間を延長することができる。
- 4 甲は、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、甲は、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、又は乙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 1 4 条 甲は、必要があると認めるときは、設計図書の変更内容を乙に通知して、設計図書を変更することができる。この場合において、甲は、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、又は乙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。

#### （設置撤去作業の中止）

- 第 1 5 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。）であつて乙の責に帰する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、設置撤去作業を行う現場の状態が変動したため、乙がその作業ができないと認められるときは、甲は、設置撤去作業の中止内容を直ちに乙に通知して、設置撤去作業の全部又は一部の設置撤去作業を一時中止させなければならない。
- 2 甲は、前項の規定によるほか、必要があると認めるときは、設置撤去作業の中止内容を乙に通知して、設置撤去作業の全部又は一部の設置撤去作業を一時中止させることができる。
  - 3 甲は、前 2 項の規定により設置撤去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、又は乙が設置撤去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撤去作業の一時中止に伴う増加費用を必要とし若しくは乙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。

#### （乙の請求による引渡し期限の延長）

- 第 1 6 条 乙は、天候の不良のほか乙の責に帰することができない事由により引渡し期限までに建物の設置が完成できないとき又は建物を解体撤去できないときは、その理由を明示した書面により、甲に引渡し期限の延長変更を請求することができる。

#### （甲の請求による引渡し期限の短縮等）

- 第 1 7 条 甲は、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乙に請求することができる。
- 2 甲は、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撤去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 甲は、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、又は乙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、甲乙協議して定める。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、甲が定め、乙に通知する。

- 2 前項の協議開始の日については、甲が乙の意見を聴いて定め、乙に通知するものとする。

ただし、甲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、甲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、乙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、乙は、協議開始の日を定め、甲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、甲及び乙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、甲が定め、乙に通知する。

- 2 前項の協議開始の日については、甲が乙の意見を聴いて定め、乙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、乙は、協議開始の日を定め、甲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、乙が増加費用を必要とした場合又は損害を受けた場合に甲が負担する必要な費用の額については、甲及び乙が協議して定める。

#### (建物の保守)

第20条 乙（乙の責任において乙が選任し、甲が承認した者を含む。）は、甲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、甲の請求により、乙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 乙は、建物に対し契約期間中継続して、乙を被保険者とする火災保険に加入するものとする。

- 2 甲は、保険事故が発生したときは、直ちにその旨を乙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 乙の責に帰すべき事由により引渡し期限までに建物の設置が完成することができない場合、又は建物を解体撤去できない場合においては、甲は、損害金の支払を乙に請求することができる。

- 2 甲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、乙は、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甲に請求することができる。

（談合行為に対する措置）

第23条 乙は、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に相当する額を甲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、乙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) 乙又は乙の役員若しくは乙の使用人が刑法（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、乙又は乙の役員若しくは乙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、甲は、契約を解除することができる。
- 3 前2項の規定は、甲の乙に対する損害賠償請求を妨げるものではない。

（甲の解除権）

第24条 甲は、乙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の設置が完成しないとき又は解体撤去しないとき、若しくは引渡し期限経過後相当の期間内にそれらの見込が明らかにならないと認められるとき。
- (3) 乙が次のいずれかに該当するとき。（野洲市暴力団排除条例第6条関連）

ア 役員等（乙が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、乙が法人である場合にはその役員、またはその支店または常時建設コンサルタント業務等の契約を締結する営業所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団または暴力団員であると認められるとき。

イ 役員等が、自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を加える目的をもって、暴力団または暴力団員を利用するなどしていると認められるとき。

ウ 役員等が、暴力団または暴力団員に対して資金等を供給し、または便宜を供与するなど直接的または積極的に暴力団の維持または運営に協力し、または関与していると認められるとき。

エ 役員等が、暴力団または暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。

オ 役員等が、暴力団また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。

カ この契約の履行に係る再委託契約その他の契約の締結に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該相手方と契約を締結したと認められるとき。

キ 乙が、アからオまでのいずれかに該当する者をこの契約の履行に係る再委託契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）において、甲が乙に対して当該契約の解除を求めたにもかかわらず、乙がこれに従わなかったとき。

(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、甲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 甲は、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、その損害の賠償を乙に請求することができる。

#### （乙の解除権）

第 25 条 乙は、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 14 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) 甲が契約に違反し、その違反によって契約の履行が不可能となったとき。

2 乙は、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、その損害の賠償を甲に請求することができる。

#### （解除に伴う措置）

第 26 条 乙は、契約が解除された場合において、第 11 条第 1 項の土地に乙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、乙は、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、甲に明け渡さなければならない。

2 前項の場合において、乙が正当な理由なく、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、甲は、乙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、乙は、甲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、甲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 項に規定する乙のとるべき措置の期限、方法等については、甲が乙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) 甲の負担

ア 甲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 甲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甲の負担とされるもの。

(2) 乙の負担

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 乙は解体撤去期間内に建物を解体撤去するとともに、甲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、これを甲に明け渡さなければならない。この場合において、乙が遅滞なく原状回復の処置をとらなかったときは、甲は乙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、乙はこれに異議を申し立てない。

2 解体撤去期間内に乙が土地を明け渡さないことにより甲が損害を被ったときは、乙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 甲は、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、乙は、野洲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甲乙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、甲乙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 年 月 日

甲 住 所 滋賀県野洲市小篠原 2100 番地 1  
氏 名 野洲市長 櫻本 直樹 ⑨

乙 住 所  
氏 名 ⑨