

## 蕨市役所仮設庁舎跡地利活用事業用定期借地権設定契約書(案)

賃貸人蕨市（以下「甲」という。）と賃借人●●（以下「乙」という。）とは、蕨市役所仮設庁舎跡地利活用事業（以下「本事業」という。）のため、甲所有の末尾目録1に記載する土地（以下「対象敷地」という。）について、令和○年○月○日付で締結された蕨市役所仮設庁舎跡地利活用事業基本協定書（以下「基本協定」という。）に基づき、次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22条第1項（第2項）に規定する事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約に別段の定めがある場合を除き、本契約中に使用する用語の定義は、基本協定において定められた用語の定義による。

### （目的等）

第1条 甲及び乙は、対象敷地について、法第23条第1項（第2項）に規定する事業用定期借地権（以下「本借地権」という。）を設定する。

2 本借地権については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとする。

3 第1項に規定する本借地権は、別紙2に規定する事業者が提案する施設（以下「本施設」という。）の所有を目的とする。

### （貸付期間）

第2条 前条に基づく賃貸借の期間（以下「貸付期間」という。）は、令和○年○月○日（対象敷地の引渡し日）から令和○年○月○日までの満○年間とする。

### （用途指定等）

第3条 乙は、本施設で事業を実施するために対象敷地を使用し、貸付期間中、本施設の用途を変更することはできない。ただし、次の各号に掲げる場合において、甲の承諾を得た上で、本施設の用途を変更できるものとする。

（1）社会・経済情勢の変化等により、本事業の用途に供されている財産を引き続き当該用途に供することが、真に困難又は不適切となった場合。

（2）不可抗力又は過失によって用途に供されている財産が滅失又は毀損し、引き続き当該用途に供することが、著しく困難又は不可能である場合。

### （貸付料及び貸付料の改定）

第4条 対象敷地の貸付料（以下「貸付料」という。）は、年度ごとに支払うものとし、その年額は別紙○に示す、金○○,○○○,○○○円とする。

- 2 乙は、第1項の貸付料を、契約開始日から、本契約の終了日までの期間について支払うものとする。
- 3 支払期間に1カ年に満たない期間がある場合の当該期間に係る貸付料の額は、1カ年分に満たない日数を365で除して得た割合を、1カ年分の貸付料の額に乗じた額(100円未満の端数があるときは、当該端数金額を切り捨てた額)とする。
- 4 甲又は乙は、貸付料が、対象敷地に対する租税その他の公課の増減により、対象敷地の価額の上昇若しくは低下その他の経済状況の変動により、又は近傍類似の土地の地代若しくは借賃と比較して、著しく不相当となったときは、相手方と事前に協議した上で相手方に対して貸付料の増減を請求することができるものとする。
- 5 前項の検証のため、甲が乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めた場合、乙は、これに応じなければならない。

#### (貸付料の支払い)

第5条 乙は、前条に定める貸付料を、甲の発行する納入通知書により、1カ年毎に、翌1カ年分をその前年度の3月末日までに支払わなければならない。ただし、乙が甲に対して申入れを行い、甲が承諾したときは、支払い方法を変更できるものとする。

2 前項にかかわらず、乙は、第1回目の貸付料を、契約開始日の1カ月前までに支払うものとする。

3 貸付料の支払いが遅延したときは、貸付料とともに、遅延利息を支払うものとする。

#### (契約保証金)

第6条 乙は、次の各号に従い、契約保証金を甲に預託しなければならない。

(1) 乙は、令和●年●月●日までに、契約保証金として、第4条第1項に定める貸付料の1カ年分 金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を甲に預託しなければならない。

- 2 契約保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。
- 3 甲は、契約保証金につき、本契約が終了し、乙が甲に対し対象敷地を第23条に基づき原状回復等をして明け渡した後、乙の甲に対する残債務一切の額を控除した後に残額があればその残額を、乙の書面による請求により、請求書受領後遅滞なく乙に還付するものとする。この場合、甲は、乙に対して、あらかじめ控除する債務の額について、当該控除額の内訳を明示した書面をもって、通知しなければならない。なお、契約保証金には利息等は付さない。
- 4 甲は、乙が甲に対する貸付料の不払いその他本契約に関して発生する債務の支払い遅延が生じたときは、乙に対する何らの催告なく、契約保証金から充当することができるものとする。この場合、乙は、甲から請求があるときは直ちに、充当による不足額を甲に支払わなければならない。なお、乙は、甲に対し、甲に対する債務について保証金から充当することを請求することはできないものとする。

5 貸付料の増額又は経済情勢の変動等により、契約保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額となったときは、甲は、乙に対して、契約保証金の追加預託を請求することができるものとする。

(遅延利息)

第7条 乙は、本契約に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率(昭和24年12月12日大蔵省告示第991号)に定められる率(年当たりの率は、閏年の日を含む期間についても365日の割合とする。)で計算した金額(100円未満の端数があるとき、又は当該金額が1,000円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てた金額)の遅延利息を甲に対して支払わなければならない。

(対象敷地の引渡し及び借地権設定登記)

第8条 甲は、貸付期間の初日に、対象敷地を現状有姿のまま乙に引渡すものとする。

2 本借地権設定及び本借地権設定範囲変更に係る登記申請に係る費用等、権利設定に係る費用全般は、乙が負担する。

(対象敷地及び本施設の整備等)

第9条 乙は、本施設の供用開始日までに、乙の責任と費用負担により、公募要項等及び事業提案書等に基づき、関係法令等を遵守して、対象敷地上に本施設を整備しなければならない。

2 乙は、乙の責任及び費用負担のもとに、公募要項等並びに事業提案書等に整合し、関係法令等及び次条を遵守して、対象敷地及び本施設の運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務を行わなければならない。

3 乙は、対象敷地について、善良な管理者の注意をもって本事業を行うものとする。

(費用及び損害の負担等)

第10条 本契約に別途定める場合を除き、乙が対象敷地及び本施設の整備、運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務(以下「本施設整備等業務」という。)を実施するために要する費用はすべて乙の負担とし、かつ、その調達は乙の責任においてなすものとする。

2 乙は、本施設整備等業務において、周辺住民への説明等を、実施の方法や期日などについて事前に甲に報告した上で、乙の責任と費用負担により実施しなければならない。

3 乙は、本施設整備等業務の実施に当たって、周辺住民等との協議、調整並びに乙の当該業務の実施により生じた騒音、振動、夜間の光害、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害及び有害物質の排出等に関し、乙の責任と費

用負担により必要な措置を講じ、甲に対し苦情等が寄せられることのないようにしなければならない。万、甲に苦情等が寄せられた場合には、乙においてその責任と費用負担にて対処、解決しなければならない。

- 4 乙は、本施設整備等業務の実施に当たって、乙の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合、又は、本施設整備等業務の実施に伴い避けることのできない騒音、振動、夜間の光害、地盤沈下、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照阻害、有害物質の排出等により第三者に損害を与えた場合、乙の責任と費用負担にて、当該損害を賠償しなければならない。

#### (契約不適合)

- 第11条 乙は、本契約締結後、対象敷地について数量の不足その他隠れた契約の内容に適合しないことが判明しても、貸付料の減額、契約保証金の返還、損害賠償の請求、本契約の全部又は一部の解除その他の請求をすることができないものとする。

#### (地中埋設物)

- 第12条 対象敷地の地中に地中埋設物がある場合、甲が示す資料に記載がある部分については、原則として乙の設計上の工夫を行い整備するものとする。ただし、整備にあたって重大な支障が生じる場合、乙は、甲と協議し、関係法令を遵守の上、甲の費用負担により当該地中埋設物の撤去・処分を行うこととする。

#### (本施設の譲渡及び対象敷地の転貸)

- 第13条 乙は、甲の事前の書面による承諾なく、本借地権を第三者に譲渡し、対象敷地を転貸し、本施設を第三者に譲渡することはできないものとする。
- 2 乙が甲の事前の書面による承諾を得て本施設の全部又は一部を第三者に譲渡し、これに伴い対象敷地の全部又は一部を当該第三者に転貸する場合、乙は、当該第三者との間の契約で、本施設が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は本契約の終了時に消滅し、本施設を取り壊すことを明示するとともに、譲渡・転貸する本施設及び対象敷地に付随する一切の権利義務を承継することを約定するものとする。
- 3 対象敷地の転貸に関し、乙が第三者と締結する賃貸借契約は、法第23条第2項に基づく事業用定期借地権を設定する契約としなければならない。かつ、その契約期間は、第2条に定める貸付期間を超えてはならない。
- 4 乙は、前項の規定により第三者と賃貸借契約を締結した場合、甲に対し、当該第三者との譲渡契約書、事業用定期借地権設定契約書等、甲が求める資料を提出しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第14条 乙は、甲に対し、次の各号に掲げる事項を確約する。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと、並びに、過去5年間もそうでなかったこと。
- (2) 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役、又はこれらに準ずる者をいう。)が反社会的勢力ではないこと、並びに、過去5年間もそうでなかったこと。
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- (4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
  - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
  - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為。

(禁止用途・禁止又は制限される行為)

第15条 乙は、本施設及び対象敷地を以下の用途に自ら使用し、又は第三者に使用させてはならない。

- (1) 反社会的勢力の事務所その他の活動のための利用。
- (2) 著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、甲、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- (3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規則に関する法律(平成11年法律第147号)第5条に規定する観察処分の対象となっている団体及び代表者等の活動のための利用。
- (4) 破壊活動防止法(昭和27年法律第240号)に基づくところの破壊的団体及び代表者等の活動のための利用。
- (5) 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及び同条第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。
- (6) 環境に著しく負荷をかす恐れのある業の用途。
- (7) 公序良俗に反する用途。

(届出事項)

第16条 乙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに甲が定める様式により甲に届出なければならない。

- (1) 乙の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 借受人たる地位について合併又は会社分割による包括承継その他の変動が生じたとき。
- (3) 第20条第1項第1号、第2号、第4号又は第9号に掲げる事由に該当したとき。

(モニタリングの実施)

第17条 甲は、別紙3に示すとおり、本施設及び対象敷地において行う事業履行状況、事業実績及び事業収支状況に関するモニタリングを行う。

2 乙は、前項のモニタリングに協力しなければならない。

(その他の承諾事項)

第18条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、甲の事前の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

- (1) 対象敷地に本施設以外の建物等を築造すること。
- (2) 対象敷地についての事業提案書等の内容に従った現状を変更すること。
- (3) 前二号の他乙が事業提案書等で示した水準を下回る内容の業務や行為を行うこと。

(修繕義務)

第19条 甲は、対象敷地及び本施設の修繕義務を負担しないものとする。

(甲による契約の解除)

第20条 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

- (1) 破産、会社更生若しくは民事再生の手続の開始その他債務整理手続の申立て、又は、解散を会社法その他の法令上権限のある機関で決議したとき、又は、第三者(乙の取締役を含む。)によって、かかる申立てがなされたとき。
- (2) 仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受けたとき、公租公課を滞納し督促を受けて1カ月以上滞納金の支払がなされないとき又は滞納処分を受けたとき。
- (3) 正当な理由なく貸付料の支払いが3カ月間遅延したとき。
- (4) 賃借人として必要な資格を欠いたとき。
- (5) 基本協定が解除されたとき。
- (6) 乙の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったとき。
- (7) 乙が、本契約に関して重大な法令違反を行ったとき。
- (8) 信用状態が著しく悪化し又はそのおそれがあると甲が認めるべき相当の理由があるとき。
- (9) 乙が本事業の実施に関し金融機関と締結した融資契約等が、乙の債務不履行等により解除されたとき。
- (10) 乙が、蕨市において、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者に該当することが判明したとき。
- (11) 乙が、蕨市暴力団排除条例(平成25年施行)に規定する措置要件に該当するもの

であることが判明したとき。

- (1 2) 第14条の確約に反する事実が判明したとき。
  - (1 3) 本契約締結後、自ら又は乙の役員が反社会的勢力に該当したとき。
  - (1 4) 第15条の禁止用途・禁止又は制限される行為の規定に違反したとき。
- 2 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、乙に対し、相当の期間を定めて催告を行った上で、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。
- (1) 正当な理由なく本契約を履行しないとき、又は貸付期間内に履行の見込みがないとき。
  - (2) 契約の履行にあたり甲の指示に従わないとき、又は、甲の職務の執行を妨げたとき。
  - (3) 対象敷地又は本施設について、公募要項等、事業提案書等、関係法令等又は本契約に従った整備、運営、供用、維持管理又はこれらに付帯する業務の実施をしないとき。
  - (4) 前各号に掲げる事由のほか、対象敷地の使用上の義務に違反したときその他本契約に関して債務不履行があったとき。
- 3 乙は、前各項の規定による本契約の解除に関し損害が発生しても、その賠償ないし補償、追加費用、その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができないものとする。
- 4 甲は、貸付期間中に、国、甲その他公共団体において、対象敷地の全部又は一部を公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項に基づき、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。この場合において乙に損失が生じたときは、乙は、甲に対し、合理的な範囲でその補償を請求することができるものとする。また、甲は、乙が既に甲に支払った貸付料のうち対象敷地の全部又は一部を返還する日以降の期間に係る貸付料の額（一部のときは面積按分した額）を乙に還付する。なお、貸付料還付の対象となる期間が1カ年に満たないときは、当該期間に係る貸付料の還付額は、1カ年を365日として日割計算の方法で算定した額（1円未満の端数は切り捨て）とする。

#### （違約金）

- 第21条 前条第1項（同項第10号、第11号及び第12号の場合を除く。）から第2項までのいずれかの規定により本契約が解除されたときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙は、甲に対し、貸付料の1カ年分相当額の違約金を支払わなければならない。
- 2 前条第1項第10号、第11号又は第12号の規定により本契約が解除されたときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙は、甲に対し、貸付料の2カ年分相当額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前二項により甲に損害が発生した場合は、違約金とは別に乙は甲に賠償するものとする。
- 4 乙は、正当な理由なく事業提案書等に基づく期日までに本施設を供用開始しない場合、甲に対し、貸付料の1カ年分相当額の違約金を支払わなければならない。

5 乙は、正当な理由なく前条第2項の規定に従わない場合、甲に対し、1回につき貸付料の1カ月分相当額の違約金を支払わなければならない。

(乙による契約の解除)

第22条 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による履行請求の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。この場合、乙は、第25条第2項に従って、その被った損害の賠償を甲に求めることができるものとする。

(対象敷地の返還等)

第23条 乙は、本契約が貸付期間満了により終了する場合、貸付期間満了日までに本施設その他対象敷地上に存在する物を全て撤去し、対象敷地及び本施設その他の対象敷地上の物を対象とする第三者の権利を消滅させ、乙の負担において、対象敷地を原状に回復した上、甲に返還しなければならない。

2 乙は、貸付期間が満了する1年前までに、本施設の賃借人による本施設の明渡し及び本施設の取壊しのスケジュール等、対象敷地の返還に必要な事項を書面により甲に報告するものとする。

3 本契約が第20条又は第22条に基づく解除により終了する場合も、第1項と同様とする。ただし、返還の期限は、甲が第20条第1項から第2項までの規定により本契約を解除した場合にあっては、甲が定める日とし、甲が第20条第4項により本契約を解除した場合又は乙が第22条により本契約を解除した場合にあっては、甲乙協議により定める日とする。

4 乙は、原状回復にあたり、甲に対して本施設その他乙が権原により対象敷地に付属させた物を買取るべきことを請求することはできないものとする。

5 乙は、第1項又は第3項に定める対象敷地の返還期限までに対象敷地を原状回復の上甲に返還することができない場合には、当該返還期限の翌日から、対象敷地を原状回復の上甲に返還するまでの期間について、貸付料に相当する金額(1年を365日とする日割り計算による。)と、期限までに返還されないことにより甲が受けた損害額の、いずれか高い額を、損害金として甲の指定する期日までに支払わなければならない。

6 乙が本条に従った原状回復を行わない場合、甲は、自ら原状回復を行い、その一切の費用を乙に請求することができるものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第24条 乙は、対象敷地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、名目の如何を問わず、これを甲に請求することはできないものとする。

(損害賠償)

- 第25条 乙は、その責めに帰すべき事由により本契約に定める義務に違反し甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。
- 2 甲は、その責めに帰すべき事由により本契約に定める義務に違反し乙に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として乙に支払わなければならない。

(請求、通知等の様式等)

- 第26条 本契約に基づき締結される一切の合意、並びに、本契約及び本契約に基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、説明、回答、申出、承認、承諾、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除通知（以下「通知等」という。）は、他の方法によることにつき甲と乙が書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。なお、甲及び乙は、通知等の宛先を、各々相手方に対して別途通知しなければならない。
- 2 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

(公正証書による契約の締結)

- 第27条 甲及び乙は、公証人役場において、公正証書により、本契約条項に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定契約を締結する。
- 2 前項の公正証書作成に係る一切の費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

- 第28条 本契約に関する紛争は、千葉地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、甲及び乙は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(準拠法)

- 第29条 本契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈される。

(疑義の解決)

- 第30条 本契約について疑義が生じたときは、甲乙協議の上、解決するものとする。

(強制執行認諾)

- 第31条 甲及び乙は、本契約による金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行を受けるとも異議がない旨認諾した。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 埼玉県蕨市中央五丁目14番15号

蕨市長

乙 住所  
氏名

## 物件の表示

### 1 対象敷地（全体）の表示

所在地	埼玉県蕨市北町二丁目3987番1、4、5、6
地目	宅地
地積	1,650.13㎡

※敷地図については別紙1のとおり

### 別紙1 対象敷地

### 別紙2 本施設の概要

※乙は事業提案書等を踏まえて、記載すること。

### 別紙3 モニタリングの実施

甲は、乙が募集要項等及び事業提案書等に整合した本施設整備等業務を履行していることを確認するため、定期的にモニタリングを実施する。乙は、甲が実施するモニタリングに対し、以下のとおり必要な資料を作成・提供するなど協力すること。

ア 施設利用状況や財務状況に係る下記の項目について、各年度（4月1日より始まり翌年3月31日までの期間をいう。）終了後、報告書を作成し、当該年度終了後5月末日までに提出すること。

（報告書の内容については、契約時に市と事業者の協議により定める。）

#### 【例】

- ・貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書等
- ・来場者数、利用者数、空室率、出退店の状況等

イ 乙は、乙の決算終了後、遅滞なく乙の決算報告書及び財務状況報告書を甲に提出すること

ウ 甲は、本事業の実施状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に所要の報告を求めることができるものとする。

エ 乙がモニタリング及び実地調査に協力する義務を怠ったとき、又は報告及び資料等の提出を怠ったときは、甲は、乙に対して改善勧告を行うものとし、当該改善勧告によっても改善が行われない場合、乙は、1回につき、甲に対して貸付料の1カ月分相当額を違約金として支払わなければならない。