

本牧市民プール再整備事業に関する公有地貸付契約書（案）

令和元（2019）年 7 月 16 日

横浜市

目 次

第1条（貸付の目的、事業用定期借地権の設定）	1
第2条（指定用途等）	1
第3条（事業内容の変更）	2
第4条（貸付期間）	2
第5条（契約更新等）	2
第6条（貸付料）	2
第7条（貸付料の納付）	2
第8条（担保の提供等）	3
第9条（使用上の制限）	3
第10条（権利譲渡等）	3
第11条（建物の賃貸借等に関する措置）	3
第12条（物件保全義務）	4
第13条（実地調査等）	4
第14条（違約金）	4
第15条（契約の解除）	4
第16条（契約の中途解約）	5
第17条（事業契約との関係）	6
第18条（原状回復等）	6
第19条（貸付料の精算）	6
第20条（損害賠償）	6
第21条（必要費等の放棄）	7
第22条（契約の費用）	7
第23条（信義誠実等の義務、疑義の決定）	7
第24条（裁判管轄）	7
第25条（執行認諾の表明）	7
別紙1 不動産の表示	9
別紙2 貸付料の算定方法	10

本牧市民プール再整備事業に関する公有地貸付契約書（案）

貸付人横浜市（以下「甲」という。）と、借受人【付帯事業者の商号】（以下「乙」という。）とは、令和【●】年【●】月【●】日、以下の条項による横浜市有地について地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第2項第1号に定める貸し付け及び借地借家法（平成3年法律第90号）第23条の規定に基づく事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結した。

契 約 条 項

第1条（貸付の目的、事業用定期借地権の設定）

- 1 甲は、乙に対し、別紙「不動産の表示」記載の土地（以下「本件土地」という。）を以下の約定により貸し付け、乙は、これを借り受けた。
- 2 甲及び乙は、本件貸付は、本件土地を、専ら【民間収益施設の主な用途】の用に供する建物の所有を目的とした借地借家法第23条に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）にあたることを確認した。

第2条（指定用途等）

- 1 乙は、令和【●】年【●】月【●】日付で甲と【PFI事業者の商号】（以下「PFI事業者」という。）との間で締結した本牧市民プール再整備事業に関する事業契約（以下「PFI事業契約」という。）に基づき、本件土地を計画提案に基づいて貸付申請書に記載又は添付した資料に示した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）のとおり用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。
- 2 乙は、本件土地を次の各号に掲げる用に供してはならない。
 - (1) 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、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営業その他これらに類する業の用
 - (2) 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「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しく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であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
 - (3) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用
 - (4) その他社会通念上不適切と認められる目的の用
 - (5) 居住の用

第3条（事業内容の変更）

- 1 乙は、使用目的を変更しようとするときは、事前に変更内容を書面により申請し、甲の承認を受けなければならない。
- 2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

第4条（貸付期間）

貸付期間は、令和【●】年【●】月【●】日から令和【●】年【●】月【●】日までとする。ただし、乙は、甲と協議の上で合意が得られる場合に限り、貸付期間の終了日の翌日から令和【●】年【●】月【●】日までの範囲内で貸付期間の延長を図るため、貸付期間の終了日の前までに本契約における貸付期間に関する変更契約を締結することができる。

第5条（契約更新等）

本契約は、借地借家法第23条の規定に基づくものであり、借地借家法第3条から第8条まで、第13条及び第18条の規定は適用されず、また、民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用されないものとし、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条の貸付期間満了時（貸付期間に関する変更契約を締結した場合は当該変更契約に基づく貸付期間の満了時）において本契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）は行われず、建物の築造による貸付期間の延長も行われぬ。

第6条（貸付料）

- 1 貸付料は、年額金【●●●】円とし、1年未満の端数が生じる場合には、その年の日割り計算によるものとし、1円未満の端数は四捨五入する。
- 2 甲及び乙は、前項の貸付料について、3年ごとに改定するものとし、改定後の貸付料は、本件土地の評価額を基準に甲が定める別紙2「貸付料の算定方法」の方法により算出した額とする。

第7条（貸付料の納付）

- 1 乙は、毎年4月に甲が定める方法により当該年度分の貸付料を甲が発行する納入通知書の通知を受けた日から30日以内に甲に対して支払う。ただし、本契約の締結日が属する年度分の貸付料については、本契約の締結後、甲が発行する納入通知書の通知を受けた日から30日以内に甲に対して支払う。
- 2 乙は、前項に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について年5パーセントの割合により算定した延滞金を甲に支払う。
- 3 乙が、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、まず延滞金から充当する。

第8条（担保の提供等）

- 1 乙は、甲に対し、本契約から生じる債務の担保として、本契約締結と同時に、甲の指示するところにより、第6条に定める貸付料年額金に相当する金【●●●】円を預託し、甲はこれを受領した。
- 2 甲が担保価値が減少したと認めて、乙に対して増担保又は代わりの担保の提供を請求したときは、乙は、遅滞なく増担保又は代わりの担保を提供しなければならない。
- 3 甲は、乙が本契約から生じるすべての債務を完済したとき又は担保処分により残額が生じたときは、遅滞なく担保を返還する。

第9条（使用上の制限）

- 1 乙は、本件土地について甲の承認なく第三者に使用させてはならない。
- 2 乙は、本件土地について第2条に規定する使用目的の変更若しくは本件土地及び本件土地上に所在する自己所有の建物その他の工作物等について増改築等により現状を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に変更しようとする理由及び変更後の使用目的等を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 3 前2項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

第10条（権利譲渡等）

- 1 乙は、乙が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付け若しくは使用収益を目的とする権利を設定し又は転貸若しくは賃借権を譲渡し並びに抵当権若しくは質権の設定をしようとする場合には、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。
- 3 乙は、甲の書面による承認を受けずに乙が建設した建物を第三者に譲渡し、又は担保の目的に供し、又はその他の方法による処分をしてはならない。

第11条（建物の賃貸借等に関する措置）

甲の承認を得て乙が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付け、又は乙が建設した建物その他の工作物に賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定する場合には、当該第三者との間で締結する契約において、建物の敷地が借地借家法第23条に規定する事業用借地権に基づくものであり、第4条に定める貸付期間の満了により借地権が消滅し、建物を取り壊すことを明示しなければならない。

第12条（物件保全義務）

- 1 乙は、善良なる管理者の注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。
- 2 甲は、本件土地の保全義務を負わないものとし、本件土地について維持、保存、改良その他の行為をするため支出する費用は、すべて乙の負担とする。
- 3 乙は、本件土地に関わる土地の工作物の設置保存の瑕疵により第三者に損害を発生させた場合には、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責めを果たした場合には、乙に求償することができる。

第13条（実地調査等）

甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、乙に対し、その業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考になるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は、調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第2条第2項に定める使用してはならない用途等に関して、甲が必要と認めるとき。
- (2) 第7条に定める貸付料の納付がないとき。
- (3) 第9条に定める甲の承認を受けなかったとき。
- (4) 第10条に定める甲の承認を受けなかったとき。
- (5) 本契約に定める義務に違反したとき。

第14条（違約金）

- 1 乙は、第4条に定める貸付期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。
 - (1) 第9条第1項の増改築に係る事前承認を受ける義務又は前条に定める義務に違反した場合は、違反時点における貸付料年額
 - (2) 第2条第1項、同条第2項、第3条第1項又は第10条第1項に定める義務に違反した場合は、違反時点における貸付料年額の3倍
- 2 前項に定める違約金は、第20条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第15条（契約の解除）

- 1 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合又は次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、本契約を解除することができる。ただし、第1号、第3号、第4号については、乙が本契約上の義務の履行が不能となるときに限り、本契約を解除することができる。
 - (1) 乙に関して、特定調停、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始その他これに類似する倒産手続開始の申立て（日本国外における同様の

申立を含む。)があったとき、乙の取締役会若しくはその他の権限ある機関で当該申立を決議したとき、又はこれらの手続が開始されたとき。

- (2) 乙が解散の決議を行い又は解散命令を受けたとき。
 - (3) 乙が本契約内容の遂行を放棄し、30日間以上当該状態が継続したとき。
 - (4) 乙が手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
 - (5) 乙が本契約上の義務の履行に重大な影響を及ぼす、又は及ぼす可能性のある法令等の違反をしたとき。
 - (6) 乙の責めに帰すべき事由により、本契約上の乙の義務の履行が不能となったとき。
 - (7) 役員等が、暴力団又は暴力団員（暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき。
 - (8) 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ているとき。
 - (9) 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き。
 - (10) 役員等が、暴力団又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き。
 - (11) 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き。
- 2 甲は、本件土地を国、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必要が生じたときは、地方自治法第238条の4第5項及び同法第238条の5第4項の規定に基づき、本契約を解除することができる。
- 3 甲は、第1項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償ないし補償を要しない。
- 4 乙は、甲が第1項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

第16条（契約の中途解約）

- 1 本契約の契約期間中に乙が真にやむを得ない事由により事業の継続ができなくなり本契約を中途解約する場合は、乙は、6か月前までに、甲に対し、書面で申入れ、甲の承諾を得なければならない。
- 2 前項により乙が中途解約する場合は、次の各号に定める事項に従うものとする。
 - (1) 中途解約時点が事業契約の期間内である場合は、終了時点の属する年度の前年度における民間収益施設に係る総売上の5パーセントに相当する金額を上限とする違約金を、乙は、甲に支払う。
 - (2) 中途解約時点が事業契約の期間満了後である場合は、中途解約時点における貸付料の2年相当額を違約金として乙が甲に支払うものとする。また、第8条に定める担

保を提供している場合、甲は担保を違約金の一部又は全部に充当することができる。

- (3) 甲に損害が発生した場合は、違約金とは別に甲が被った損害のうち合理的な範囲を、乙は、賠償するものとする。

第 17 条（事業契約との関係）

- 1 P F I 事業契約が解除その他の理由で P F I 事業契約の期間満了前に終了した場合、甲は、乙と本契約の存続について協議するものとする。
- 2 本件土地に地中障害物及び埋蔵文化財の存在等が発見された場合の甲の瑕疵担保責任については、甲が負うものとする。

第 18 条（原状回復等）

- 1 乙は、第 4 条に定める貸付期間が満了するまで、又は第 15 条の規定により本契約が解除されたとき、第 16 条の規定により本契約を中途解約するとき、並びに前条第 1 項に定める協議により本契約を終了させるときは、本契約の終了日までに、甲の指示により自己の責任と負担において、本件土地上の建物その他工作物を除去し、本件土地を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。ただし、再契約のほか、甲が指示した場合には、この限りではない。
- 2 乙は、甲に対し、第 4 条に定める貸付期間が満了する日の 1 年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等、本件土地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
- 3 乙は、第 4 条に定める貸付期間中に、第 1 項に定める義務に違反した場合には、違反時点における貸付料年額を違約金として、甲に支払う。
- 4 前項に定める違約金は、第 20 条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
- 5 本契約は、借地借家法第 23 条の規定に基づくものであり、借地借家法第 13 条の規定にかかわらず、第 4 条に定める貸付期間が満了したとき、第 15 条の規定により本契約を解除されたとき、第 16 条の規定により本契約を中途解約したとき、又は前条第 1 項に定める協議により本契約を終了したときに、乙は、甲に対し、建物を買取るべきことを請求することはできない。また、乙は、民法第 608 条に基づく費用の償還、その他いかなる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

第 19 条（貸付料の精算）

甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が金千円未満の場合には、この限りではない。

第 20 条（損害賠償）

- 1 乙は、本契約に定める義務を履行しないため、甲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。

- 2 乙は、第 15 条第 2 項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第 238 条の 4 第 5 項及び同法第 238 条の 5 第 5 項の規定に基づきその補償を請求することができる。

第 21 条（必要費等の放棄）

乙は、第 4 条に定める貸付期間が満了し、又は第 15 条第 1 項の規定により本契約を解除された場合及び第 17 条第 1 項に定める協議により本契約が終了した場合において、本件土地を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費が現存している場合であっても、甲に対してその償還等を請求することができない。

第 22 条（契約の費用）

本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

第 23 条（信義誠実等の義務、疑義の決定）

- 1 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
- 2 乙は、本件土地が野々市市の公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。
- 3 本契約に関して疑義があるときは、甲と乙が協議の上決定する。

第 24 条（裁判管轄）

甲及び乙は、本契約に関して生じた甲と乙間の紛争又は訴訟については、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所のみを管轄裁判所とする旨合意した。

第 25 条（執行認諾の表明）

甲及び乙は、本契約による金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨を表明した。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、それぞれに甲乙記名押印した上、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

貸付人（甲） 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地
横 浜 市
契約事務受任者

長

借受人 (乙)

別紙1 不動産の表示

- 1 所在
地番
地目
地積
- 2 所在
地番
地目
地積

上記1及び2が本件使用土地であり、その位置は末尾添付「
」中、
「
、
、
、
、
」の各点を順次結ぶ直線で囲まれる範囲の土地である。
また、その位置等は「現況図」及び「敷地測量図」、「配置図」とおりである。

以上

以下余白

別紙2 貸付料の算定方法

公有地貸付料（年額）は、甲が依頼する不動産鑑定士による本件土地の鑑定評価額（円／ m^2 ・月）を公有地貸付料単価（月額）とし、次の算定式に従い算定する。

なお、 1 m^2 未満の公有地使用面積は 1 m^2 に切り上げるものとし、貸付期間に1年未満の端数が生じる場合には、その年の日割り計算によるものとする。

$$\begin{aligned} \text{公有地貸付料（年額）} &= \text{公有地貸付料単価（円／}\text{m}^2\cdot\text{月）} \times \text{公有地使用面積（}\text{m}^2\text{）} \\ &\times 12\text{ ヶ月} \times \left(\text{当該年度の貸付期間（日）} \div \text{当該年度の年間総日数（日）} \right) \end{aligned}$$

以上

