

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 2（2020）年 7 月 21 日

横浜市

## 目 次

第1条（信義誠実等の義務）	1
第2条（指定用途等）	1
第3条（事業内容の変更）	1
第4条（貸付期間）	2
第5条（契約更新等）	2
第6条（貸付料及び据置期間）	2
第7条（貸付料の納付）	2
第8条（概算納付）	2
第9条（貸付料の改定）	3
第10条（貸付料の納付の遅延に伴う違約金）	3
第11条（契約保証金）	3
第12条（本件土地の引渡し）	4
第13条（契約不適合）	4
第14条（本件土地の一部滅失）	4
第15条（使用上の制限）	4
第16条（権利譲渡等の禁止等）	5
第17条（借地条件変更承諾料等）	5
第18条（建物の賃貸借等に関する措置）	5
第19条（物件保全義務）	5
第20条（実地調査等）	6
第21条（違約金）	6
第22条（契約の解除）	6
第23条（契約の中途解約）	7
第24条（事業契約との関係）	8
第25条（原状回復等）	8
第26条（貸付料の精算）	8
第27条（損害賠償等）	8
第28条（必要費等の放棄）	9
第29条（契約の費用）	9
第30条（疑義の決定）	9
第31条（裁判管轄）	9
第32条（執行認諾の表明）	9
別紙1 不動産の表示	11
別紙2 貸付料の算定方法	12

## 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、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 1 項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の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約（以下「本契約」という。）を令和【●●】年【●●】月【●●】日までに公正証書により締結する。

### 第 1 条（信義誠実等の義務）

- 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、別紙 1 「不動産の表示」記載の土地（以下「本件土地」という。）が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

### 第 2 条（指定用途等）

- 1 乙は、令和【●】年【●】月【●】日付で甲と【P F I 事業者の商号】（以下「P F I 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「P F I 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（付帯事業総合計画書に示す内容を含む。）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又は同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する営業の用
  - (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、前条に定める事業内容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ものとする。

#### 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ものとする。

#### 第6条（貸付料及び据置期間）

- 1 貸付料は、令和【●●】年【●●】月【●●】日までの期間については、年額金【●●●】円とする。ただし、貸付料の対象となる貸し付けの期間が1年未満である場合には、当該貸し付けの期間の日割り計算によるものとし、1円未満のは数は四捨五入する。
- 2 前項に定める期間が満了した後の期間にかかる貸付料については、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し、その据置期間は3年間とする。
- 3 前項に基づく貸付料は、甲から文書にて通知する。
- 4 第2項に定める貸付料据置期間が満了した後の貸付料の算定、貸付料据置期間及び通知については、前2項の規定を準用し、貸付期間の満了まで同様とする。

#### 第7条（貸付料の納付）

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。

#### 第8条（概算納付）

- 1 第6条に定める貸付料の据置期間が満了した後の貸付料が決定していない場合は、乙は、甲の通知に基づき従前の貸付料額をもって概算額とし、甲の発行する納入通知書により、甲の定める期日までに納付しなければならない。

- 2 甲が前項の規定に基づき貸付料の概算額を通知した場合において、決定した貸付料額が概算額を超えるときは、乙は、その不足する額を甲の発行する納入通知書により納付するものとし、また、概算額に満たないときは、甲はその超過額を乙に還付する。

### 第9条（貸付料の改定）

甲は、経済事情の変動等、借地借家法第11条第1項本文の規定に該当することとなった場合は、第6条の規定にかかわらず貸付料の増額を請求することができるものとする。

### 第10条（貸付料の納付の遅延に伴う違約金）

- 1 乙は、第6条に定める貸付料を甲の定める納付期限までに納付しない場合には、その期限の翌日から納付までの期間の日数に応じ、その納付すべき金額について年14.6パーセントの割合を乗じて計算した金額を、違約金として甲に支払わなければならない。
- 2 前項に定める違約金の計算において、年当たりの割合は、閏（じゅん）年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。
- 3 前2項に定める違約金の計算において、納付すべき金額に1,000円未満のは数がある場合はそのは数を切り捨てるものとし、納付金額が2,000円未満である場合はその全額を切り捨てる。
- 4 前3項により計算した違約金の額に100円未満のは数がある場合にはそのは数を切り捨てるものとし、違約金の額が100円未満である場合にはその全額を切り捨てる。
- 5 乙が、貸付料及び違約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違約金の合計額に満たないときは、まず違約金から充当する。

### 第11条（契約保証金）

- 1 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として第6条に定める貸付料年額金に相当する金【●●●】円を甲に納付しなければならない。
- 2 前項の契約保証金は、第27条第1項に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 4 甲は、乙が第25条に定める義務その他本契約に定める義務の履行をしたときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。
- 5 甲は、第1項に定める契約保証金の全部又は一部について、貸付料支払い、本件土地の原状回復、損害賠償その他本契約から生じる一切の債務に充当することができるものとする。また、甲が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、乙は、直ちに充当した金額に相当する金額を甲に納付するものとする。
- 6 貸付料年額金の金額に変更があった場合には、第1項の契約保証金の金額が変更後の貸付料年額金に達するまで、甲は保証金額の増額を請求することができるものとし、乙は

契約保証金の金額の減額を請求することができるものとする。

- 7 乙は、保証金返還請求権をもって、甲に対する貸付料その他の債務と相殺することができないものとする。
- 8 乙は、甲の書面による承認を得て第三者に本件借地権を譲渡し、かつ、これとともに甲に対する保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、同請求権を第三者に譲渡することはできない。
- 9 乙は、保証金返還請求権に質権その他の担保を設定することはできない。

#### **第 12 条（本件土地の引渡し）**

甲は、第 4 条に定める貸付期間の初日に、第 1 条第 2 項に定める本件土地を乙に引き渡したものとする。

#### **第 13 条（契約不適合）**

- 1 乙は、引き渡された本件土地が、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、既往の貸付料の減免、損害賠償及び修繕費等の請求をすることができないものとする。ただし、乙が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に規定する消費者である場合にあっては、この限りではない。
- 2 乙は、本契約締結後に、本件土地の状況について施設整備に著しい障害となる地中障害物又は埋蔵文化財の存在等が発見されるなど、甲が本件土地に関して事前に提示した内容と著しい不一致を確認したときは、速やかに甲に連絡し、甲の確認を受けるものとする。
- 3 前項の本件土地の状況が、甲が本件土地に関して事前に提示した内容その他一般に利用できる資料等によっては予測できないものである場合において、当該不一致に起因して乙に追加費用又は損害が生じたときは、甲は、合理的な範囲でこれを負担する。

#### **第 14 条（本件土地の一部滅失）**

甲は、本件土地が乙の責めに帰することのできない事由により滅失又はき損した場合には、滅失又はき損した部分にかかる貸付料として、甲が認める金額を減免する。

#### **第 15 条（使用上の制限）**

- 1 乙は、本件土地を第 2 条に定める使用目的以外の用途に使用してはならない。
- 2 乙は、本件土地について第 2 条に規定する利用計画の変更、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利用計画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 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

#### 第 16 条（権利譲渡等の禁止等）

- 1 乙は、事前の書面による甲の承認なしに、本件借地権及び乙が建設した建物その他の工作物について譲渡、又は担保権設定その他の処分をしてはならない。
- 2 乙は、事前の書面による甲の承認なしに、本件土地を第三者に貸し付け、又は乙が建設した建物その他の工作物に賃借権その他使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならない。
- 3 乙は、事前の書面による甲の承認なしに、乙が建設した建物の余裕部分を第三者に貸し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てはならない。
- 4 前 3 項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

#### 第 17 条（借地条件変更承諾料等）

- 1 乙は、第 15 条第 2 項及び前条第 1 項における承認を得た場合は、甲の定める算定基準により算定した借地条件変更承諾料又は名義書換料（以下「借地条件変更承諾料等」という。）を甲の発行する納入通知書により甲の定める期日までに納付しなければならない。
- 2 借地条件変更承諾料等の納付の遅延に伴う違約金については、第 10 条の規定を準用する。この場合において、同条中「貸付料」とあるのは「借地条件変更承諾料等」と読み替えるものとする。

#### 第 18 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 19 条（物件保全義務）

- 1 乙は、善良なる管理者として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に支出する費用は、すべて乙の負担とする。
- 3 乙は、第 1 項に定める注意義務を果たさなかったため本件土地が損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責任を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責任を果たした場合には、乙に求償することができるものとする。
- 4 乙は、本件土地の使用に関し、近隣住民より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。ただし、乙が責めを負うべき事情がないときは、この限りで

はない。

- 5 乙は、本件土地が天災その他の事由によって損壊した場合は、乙の負担により修繕を行うものとする。ただし、乙の負担が過大となる場合には、甲乙協議の上対応を決定する。
- 6 乙は、前項の事由による損壊により第三者に損害を与えた場合には、乙はその賠償の責めを負うものとする。ただし、乙の責めに帰すことのできないやむを得ない事由による場合には、甲乙協議の上対応を決定する。

## 第20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15条及び第16条に定める義務に違反したとき。
- (4) 前条に定める義務に違反したとき。
- (5) 本契約に定める義務に違反したとき。
- (6) その他甲が必要と認めるとき。

## 第21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15条第2項又は前条に定める義務に違反した場合

本件土地の時価の3%に相当する額

- (2) 第2条、第3条第1項、第15条第1項又は第16条に定める義務に違反した場合

本件土地の時価の9%に相当する額

- 2 前項に定める違約金は違約罰であって、第27条第1項に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

## 第22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、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

- (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) 神奈川県警察本部長からの通知又は回答により、乙が次に掲げる者であることが判明したとき。

ア 横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市条例第51号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第4号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者

イ 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者

- 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。
- 5 乙は、自然災害等の不可抗力により事業の継続が不能又は著しく困難な事態に至った場合は、甲に対し、書面で申入れ、甲の承諾を得ることにより本契約を解除することができるものとする。

### 第23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付帯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、甲は第11条に定める保証金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 24 条（事業契約との関係）

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。

#### 第 25 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 22 条の規定により本契約が解除されたとき、第 23 条の規定により本契約を中途解約するとき、並びに前条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 2 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 27 条第 1 項に定める損害賠償額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 22 条の規定により本契約を解除されたとき、第 23 条の規定により本契約を中途解約したとき、又は前条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 26 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、その金額が 1,000 円未満の場合はこの限りではない。

#### 第 27 条（損害賠償等）

- 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 22 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 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。

る。

#### 第 28 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 22 条第 1 項の規定により本契約を解除されたとき、第 23 条の規定により本契約を中途解約するとき、並びに第 24 条に定める協議により本契約が終了したときにおいて、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 29 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 30 条（疑義の決定）

本契約に関して疑義があるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

#### 第 31 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を管轄裁判所とする。

#### 第 32 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する。

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

借受人（乙）



## 別紙1 不動産の表示

- 1 所在  
地番  
地目  
地積

上記1が本件使用土地であり、その位置は末尾添付「 図」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」のとおりである。

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／ $\text{m}^2$ ・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、 $1 \text{ m}^2$ 未満の公有地使用面積は $1 \text{ m}^2$ に切り上げるものとし、貸付期間に1年未満のは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

