

県営大宮植竹団地再生事業  
定期借地権設定契約書(案)

平成28年11月11日  
埼玉県

# 県営大宮植竹団地再生事業 定期借地権設定契約書

賃貸人埼玉県(以下「甲」という。)と賃借人【                      】<sup>1</sup>(以下「乙」という。)は、甲、乙及び【                      】<sup>2</sup>(以下「丙」という。)が平成●年●月●日付で締結した県営大宮植竹団地再生事業基本協定(以下「本基本協定」という。)に基づき、甲の所有する土地を乙が借り受けて行う事業者施設の整備・運営事業(以下「借地事業」という。)について、甲が所有する物件表示記載の土地について、借地借家法第22条に定める定期借地権設定契約(以下「本契約」という。)を以下の条項に従って締結する。

なお、甲が公表した「県営大宮植竹団地再生事業募集要項」(附属資料を含み、以下「募集要項」という。)及び募集要項に関する質問回答(募集要項と合わせて、以下「募集要項等」という。)において定義された用語は、本契約においても同様の意義を有する。

## 第1章 基本的事項

### (総則)

- 第1条 借地事業の内容は、募集要項等、乙及び丙が甲に提出した県営大宮植竹団地再生事業事業提案書(乙及び丙が作成した甲からの質問に対する回答書及び本基本協定締結までに提出したその他の一切の書類で甲が認めたものを含み、以下「事業提案書」という。)及び本基本協定により特定される。
- 2 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承認、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

### (借地事業の目的)

- 第2条 借地事業は、団地住民及び周辺住民が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる子育て支援施設、高齢者支援施設及び地域交流施設を創出することを目的とする。

### (関係書類の遵守等)

- 第3条 甲及び乙は、この契約に定めるもののほか、次の関係書類を遵守するとともに、借地事業の公益性及び趣旨を尊重し、誠意をもって契約を履行しなければならない。
- 一 募集要項等
  - 二 事業提案書
  - 三 本基本協定
- 2 本契約、本基本協定、募集要項等及び事業提案書の規定に矛盾、齟齬がある場合、本契約、本基本協定、募集要項等、事業提案書の順にその解釈が優先するものとする。

### (権利義務の譲渡等)

- 第4条 乙は、予め甲の事前の承諾を得た場合を除き、以下の各号に定める行為を行ってはならない。

<sup>1</sup> 施設所有をする構成員の名称を記載する。

<sup>2</sup> 施設を所有しない構成員の名称を記載する。

- 一 本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸し、担保その他の権利の用に供し、又は本契約上の地位を承継させること
  - 二 事業者施設その他事業用地の工作物の全部又は一部の所有権の移転
  - 三 事業者施設その他事業用地の工作物の全部又は一部の担保提供その他の方法による処分
  - 四 事業者施設その他事業用地の工作物の再築又は増改築
  - 五 事業者施設その他事業用地の工作物を事業提案書記載の用途以外に使用すること又は使用させること
  - 六 事業者施設その他事業用地の工作物を事業提案書記載の者以外に使用させること
- 2 乙が前項により、第三者に本契約により生ずる権利の譲渡又は本契約上の地位の承継を行う場合、乙は、当該第三者に対し、本契約における乙の甲に対する義務と同等の義務を、当該第三者に負わせるものとする。

(行政手続き等)

- 第5条 借地事業を実施するために必要となる行政手続き等については、乙が申請者となり、実施するものとする。
- 2 乙は、乙が行う借地事業に要する事業用地と、それ以外の土地について、土地の分筆を行うための必要な測量、書類の作成を行い、本契約の締結前に乙の費用負担により速やかに土地の分筆登記を行う。

## 第2章 借地事業用地への定期借地権の設定

(借地事業用地の賃貸)

- 第6条 甲は、乙が行う借地事業に要する事業用地として、その所有する次に掲げる土地(以下「本土地」という。)に、定期借地権を設定して乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。
- 一 所在地埼玉県さいたま市北区植竹町二丁目●番
  - 二 地目宅地
  - 三 地積●m<sup>2</sup>
- 2 本契約により甲が乙のために設定する借地権は、借地借家法第22条に基づく定期借地権とする。
- 3 本契約は、借地借家法第22条に基づき、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに同法第13条の規定による買取の請求をすることができない。
- 4 甲は、乙に対し、本土地を現状有姿にて平成29年●月●日以降平成29年●月●日までの間において甲が指定する日までに引き渡す。

(用途)

- 第7条 乙は、本土地を借地事業のために使用し、本契約の締結後30年を経過し予め甲の事前の承諾を得た場合を除き、それ以外の用途に供してはならない。
- 2 乙は、本契約の存続期間中継続して借地事業を実施する。

(賃貸借の期間)

- 第8条 第6条に基づく賃貸借の期間は、本土地の引渡日から50年間とする。

(賃貸料)

第9条 第6条に基づく本土地の賃貸借に係る賃貸料は、年額【           】円とする。

- 2 甲及び乙は、3年ごとに路線価の変化に合わせて、前項の賃貸料の改定を請求することができるものとする。

(賃貸料の納付)

第10条 乙は、前条の賃貸料を、初年度分及び次年度分については本土地の引渡し完了した日の属する月の翌月末日までに、それ以降の年度分については前年度の3月末日までで甲が指定する日までに、甲が発行する納入通知書により、納付しなければならない。ただし、前条に定める期間の始期及び終期が年度の中途に掛かるときは、当該年度分の賃貸料は、日割り計算により算出した額とする。

(延滞利息の徴収)

第11条 乙は、前条に定める期限までに賃貸料を納付しなかったときは、遅延日数に応じ、納付すべき賃貸料の額に年2.8パーセントの割合を乗じて計算した金額を延滞利息として甲に支払わなければならない。ただし、延滞利息の額のうち100円未満は切り捨てる。

(保証金)

第12条 乙は、第9条第1項に定める賃貸料の年額に相当する額を保証金として甲に納付するものとする。

- 2 前項の保証金には、利息を付さないものとする。
- 3 乙は、本契約締結後、遅滞なく、第1項の保証金を甲が発行する納付書により、甲に納付しなければならない。
- 4 甲は、乙が本契約に定める義務を履行し、第25条に定める本土地の返還を終了したときは、乙に対し、保証金を還付するものとする。

(本土地の調査等)

第13条 乙は、事前に甲の許可を得た上で、本土地の引渡日前に本土地の測量や地盤調査等を実施することができる。

- 2 甲は、乙が借地事業に係り行う本土地の測量や地盤調査等についての事前説明又は事後報告を求めることができる。

(瑕疵担保責任)

第14条 本契約締結後、本土地に隠れた瑕疵のあることを発見しても、甲はその責めを負わない。

(現状変更の承諾)

第15条 乙は、本土地の現状を変更しようとするときは、あらかじめ甲の承諾を得なければならない。

(保全義務)

第16条 乙は、本土地の引渡し後、善良な管理者としての注意をもって、本土地の維持管理、保全に務

める義務を負う。

- 2 本土地の引渡し後、甲は本土地の修繕義務を負わないものとし、維持、管理等に要する経費は、すべて乙が負担する。

(使用状況の調査等)

第17条 甲は、必要があると認めるときは、本土地の使用状況について立入調査し、又は乙に対して報告を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み若しくは妨げ又は報告を怠ってはならない。

### 第3章 借地事業の実施

(事業スケジュール)

第18条 乙は、事業提案書に基づき事業者施設の基本設計及び実施設計を実施し、基本設計は平成●年●月●日までに、実施設計は平成●年●月●日までに甲に設計図書を提出し、甲の承認を得なければならない。甲は、乙が期限までに設計図書を提出しない場合には、乙に対して是正勧告を行うことができる。

- 2 乙は、基本設計及び実施設計の実施に併せて、借地事業に係る法令上の指定等の法令上必要とされる手続きを自らの責任において行わなければならない。
- 3 乙は、前2項による基本設計、実施設計及び借地事業に係る関係法令等の手続きが終了した後、平成●年●月●日までに事業者施設の建設工事(以下「建設工事」という)に着工するものとする。この場合、乙は、工事着工までに工程表を作成して甲に提出し、承認を受けなければならない。甲は、乙が期限までに建設工事に着工しない場合には、乙に対して是正勧告を行うことができる。
- 4 乙は、建設工事着工後、甲に提出した工程表に従って建設工事を行い、平成●年●月●日までに事業者施設を完成させるものとする。なお、甲は、乙が期限までに事業者施設を完成しない場合には、乙に対して是正勧告を行うことができる。
- 5 乙は、事業者施設完成後、平成●年●月●日までに事業提案書に基づき事業者施設の運営を開始させるものとする。なお、甲は、乙が期限までに事業者施設の運営を開始しない場合には、乙に対して是正勧告を行うことができる。
- 6 乙は、第1項、第3項、第4項及び第5項の期限を変更する必要がある場合、あらかじめ甲の承諾を受けなければならない。

(施設の建設・運営)

第19条 乙は、本土地において、募集要項及び事業提案書に従い、事業者施設を建設し、事業者施設を自ら管理・所有し、借地事業を運営しなければならない。

- 2 乙は、自らの責任及び費用負担において借地事業を実施し、本契約に特に定めがある場合を除き、甲に対し、借地事業に関し、増加費用等の負担を求めることはできない。
- 3 乙は、賃貸借期間内において各事業年度の最終日から3ヶ月以内に、借地事業に係る年次業務報告書及び決算報告書を甲に提出しなければならない。
- 4 甲は、乙の行う借地事業が、募集要項及び事業提案書に従っていない場合には、乙に対して是正勧告を行うことができる。この場合、乙は甲の是正勧告に従い、是正策を甲に提出し、甲の承認を

受けて是正しなければならない。

(住民説明等)

第20条 乙は、事業者施設の建設・運営に当たっては、団地及び周辺住民に対して十分な説明を行い、住民意見を尊重した事業運営に努めなければならない。

(設計図書の変更等)

第21条 乙は、必要があると認めるときは、あらかじめ甲と協議し、甲の承諾を得た場合には、第18条第1項による設計図書を変更することができる。

2 甲は、必要があると認めるときは、第18条第1項による設計図書の変更の協議を求めることができる。乙は、甲から当該協議の求めがあった場合、甲との間で、誠実に協議に応じなければならない。

(甲への報告等)

第22条 乙は、甲からの要請があった場合、建設工事の進捗状況等について報告をしなければならない。

2 乙は、前項の規定にかかわらず、建設工事が終了した場合、甲に報告しなければならない。

3 甲は、事業者施設の完成時に、設計図書に従っているか、確認を行う。この場合、乙は、甲の行う確認に協力しなければならない。

4 前項による確認の結果、設計図書に従っていないことが判明した場合、甲は乙に対して是正勧告を行うことができる。この場合、乙は甲の是正勧告に従い、是正策を甲に提出し、甲の承認を受けて是正しなければならない。

(賃貸借期間内の建て替え等)

第23条 乙は、賃貸借期間内に法改正などの理由により、施設・設備の建て替え若しくは基幹構造部の改造等が必要となったときは、甲と協議し、甲の事前の承諾を得なければならない。この場合の費用は乙の負担とする。

(入居者の保護)

第24条 借地事業の継続性に支障が生じた際に、事業者施設に入居者がある場合は、乙は、甲と協議の上、さいたま市の指導に従い、入居者の生活を保護するために早急に必要な対応をしなければならない。

#### 第4章 契約の終了・解除

(用地の返還)

第25条 賃貸借期間終了日に事業者施設に入居者がある場合、乙は、入居者の生活を保護するために必要な対応をしなければならない。

2 乙は、賃貸借期間終了日までに、自らの費用負担において事業者施設を安全に解体、撤去し、本土地を整地するとともに、土壌汚染その他必要な検査を行い、本土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲の承諾を得た基礎杭及び構築物については、解体、撤去を行わないことができるものとし、また、乙が本契約締結日において既に本土地に土壌汚染が存することを証

明した場合には、乙は当該土壌汚染について責を負わない。

- 3 乙は、前項の解体、撤去及び検査に係る計画書を作成し、賃貸借期間終了日の1年前までに甲に提出し承認を得なければならない。
- 4 乙は、第2項の解体、撤去等の工事に当たり、事業者施設の利用者、団地及び周辺住民に対して十分な説明を行い、要望に対しては最大限に尊重し、その対応に努めなければならない。
- 5 乙は、第2項の解体、撤去及び検査を終了したときは、その結果報告書を甲に提出しなければならない。
- 6 甲は前項の報告書を受領したときは、その日から30日以内に作業の完了を確認するための検査を行わなければならない。甲は、当該検査の結果、本土地が原状に回復していると認めるときは、その旨を乙に通知しなければならない。
- 7 乙は、前項の検査に合格しないときは、甲の指定する期間内に作業の補完を行い、再検査を受けなければならない。この場合においては、前2項の規定を準用する。

#### (新たな賃貸借契約の締結)

第26条 乙は、第8条の賃貸借の期間の終了に際し、新たな賃貸借期間を定める契約を希望する場合にあっては、賃貸借の期間終了日の2年前までに甲に申し出なければならない。

#### (不可抗力等による事業の終了又は遅延)

第27条 不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、騒乱、暴動その他自然的又は人為的な現象のうち、通常の想定可能な範囲外のもの、ならびに善良な管理者の注意義務を尽くしても回避できない第三者による損害等、甲及び乙のいずれの責めにも帰すことのできないもの）により、借地事業の継続が困難となったときは、甲又は乙の申し出により、甲乙協議のうえ本契約を終了させることができる。

- 2 前項の場合は、乙は、甲に本土地を原状回復して返還するものとする。この場合、乙は、本土地の返還日までの間、第9条の賃貸料(同条第2項により改定が行われた場合、改定後の金額)と同額の賃料相当損害金(本土地の返還日までの日割り計算により算出)を甲に支払うものとし、甲は乙に対して、それ以外の損害賠償その他の請求を行わないものとする。

#### (甲の指示による事業の終了)

第28条 甲は、本契約に基づく賃貸借の期間中、甲において本土地を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第238条の5第4項に基づき本契約を解除することができる。

- 2 前項に基づき本契約が解除された場合、乙は、甲に対し、地方自治法第238条の5第5項に基づき損失の補償を求めることができる。

#### (甲の解除権)

第29条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができる。

- 一 事業者施設に係る法令上の指定又は許可等が得られない、又は得られる見込みがないと認められるとき。
- 二 借地事業に係る法令等の許可権者からの指導、是正勧告等に従わないなどにより、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。

- 三 正当な理由なく、本契約の締結後6ヶ月以上事業に着手せず、又は中断し、事業を実施する見込みがないと認められるとき。
  - 四 賃貸料その他の債務の納付を納付期限から2ヶ月以上怠ったとき。
  - 五 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。
  - 六 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を受けたとき。
  - 七 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立を受け、又は申立をしたとき。
  - 八 反社会的勢力が本土地を使用していることが判明したとき。
  - 九 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助長するおそれがあるとき。
  - 十 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
  - 十一 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき。
  - 十二 本契約書の規定に違反し、契約の目的を達成する見込みがないと認められるとき。
  - 十三 法令の規定に違反し、改善の見込みがないと認められるとき。
  - 十四 第18条第1項、第3項、第4項及び第5項並びに第19条第4項及び第22条第4項のいずれかの規定に基づく是正勧告について、乙が一定期間内に是正することができなかつたとき。
  - 十五 事業者施設の整備等に係る資金調達等ができなくなったことにより、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。
  - 十六 前各号に準ずる事由その他、乙の責めに帰すべき事由により、甲が本契約を継続しがたいと認めたとき。
- 2 甲が、前項の規定により契約を解除した場合においては、第12条第1項の契約保証金は甲に帰属するものとし、甲は、当該保証金額を超えて解除により損害を被った場合には、当該超過損害の賠償を乙に請求することができる。
  - 3 甲が第1項の規定により契約を解除した場合、乙は、第25条の規定に準拠して、施設を解体、撤去し、甲に本土地を返還するものとする。この場合、乙は、本土地の返還日までの間、第9条の賃貸料(同条第2項により改定が行われた場合、改定後の金額)の1.5倍に相当する額の損害金(本土地の返還日までの日割り計算により算出する)を甲に支払うものとする。
  - 4 甲が、第1項の規定により契約を解除する場合において、事業者施設に入居者が有る場合は、甲は乙に対し、第24条に規定する措置を求めることができるものとし、乙はこれに従わなければならない。

#### (乙の解除権)

- 第30条 乙は、契約締結日から30年を経過した後は、本契約の存続期間中といえども、1年以上の期間において申入れを行い、次項に定める違約金を支払うことによって、本契約を途中で解除することができるものとする。
- 2 乙が中途解除する場合の違約金は、第9条の賃貸料(同条第2項により改定が行われた場合、改定後の金額)の年額とする。
  - 3 乙が第1項により解除を行う場合、甲は、第12条の契約保証金を前項の違約金に充当する。
  - 4 乙が第1項の規定により契約を解除した場合、乙は、第25条の規定に準拠して、施設を解体、撤去し、甲に本土地を返還するものとする。契約解除の日までに本土地の返還が完了しなかつた場合、乙は、契約解除の日から本土地の返還日までの間、第9条の賃貸料(同条第2項により改定が行われ



た場合、改定後の金額)の1.5倍に相当する額の損害金(本土地の返還日までの日割り計算により算出する)を甲に支払うものとする。

- 5 乙が、第1項の規定により契約を解除する場合において、事業者施設に入居者が有る場合は、甲は乙に対し、第24条に規定する措置を求めることができるものとし、乙はこれに従わなければならない。

(用地の引渡しの不備に基づく措置)

第31条 乙が正当な理由なく、事業者施設の解体、撤去若しくは本土地の原状回復、又は第25条第7項の作業の補完を行わず、本土地の引渡しが期限内に完了しないと認められるときは、甲は、乙に代わって事業者施設の解体、撤去又は本土地の原状回復を行うことができる。

- 2 前項の場合においては、乙は、甲が行う事業者施設の解体、撤去又は本土地の原状回復の措置に異議を申し出ることができず、また、甲の措置に要した費用を負担し、甲に生じた損害を賠償しなければならない。

## 第5章 その他

(第三者に及ぼした損害)

第32条 本契約の履行に関して、第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。

(秘密の保持)

第33条 甲及び乙は、借地事業又は本契約に関して相手方からの開示を受けて知り得た情報のうち次の各号に掲げるもの以外のものについて守秘義務を負い、当該情報を第三者に漏らしてはならない。ただし、本事業に関して弁護士、公認会計士又は税理士等に業務を委託する場合には、この限りではない。

- 一 開示の時に公知である情報
- 二 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
- 三 開示者が本契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを承諾した情報
- 四 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課されることなく取得した情報
- 五 開示者から開示を受けた後被開示者の責めによらないで公知となった情報
- 六 裁判所等により開示が命ぜられた情報
- 七 甲が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報

(管轄裁判所)

第34条 本契約に関する紛争については、さいたま地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(契約の費用)

第35条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(定めのない事項等)

第36条 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙間で協議して定めるものとする。

(以下本頁余白)

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、契約当事者記名押印の上、それぞれその1通を所持する。

平成●年●月●日

さいたま市浦和区高砂三丁目15番1号  
甲 埼玉県

埼玉県知事

乙 ○○○

添付  
設計図書等