

## 県営大宮東宮下団地内コンビニエンスストア 出店事業に関する基本協定書（案）

埼玉県（以下「甲」という。）と〇〇〇（以下「乙」という。）とは、県営大宮東宮下団地内コンビニエンスストア出店事業に関する事業用地賃貸借について、次のとおり協定を締結する。

### （趣旨）

第1条 甲は、「県営大宮東宮下団地内コンビニエンスストア出店者公募要項」（以下「公募要項」という。）に定める手続きに基づき、乙を借地事業者として選定し、この事業に係る土地賃貸借契約を締結することを前提とした協議を行うものとする。

### （協議）

第2条 乙は、乙が提出した事業提案書類（以下「提案書類」という。）の事業提案内容の詳細の検討を行い、甲との協議に基づき、この事業の事業内容を確定するものとする。

### （公募要項及び提案書類の遵守等）

第3条 甲及び乙は、公募要項及び提案書類の内容を遵守するとともに、この事業の公共性及び民間事業としての趣旨を尊重し、誠意をもって協議に当たるものとする。

### （事業提案内容の修正・変更）

第4条 乙は、甲との協議により、事業提案内容を修正・変更することができるものとする。ただし、公募要項及び提案書類の主旨に反する場合はこの限りではない。

### （行政手続き等）

第5条 都市計画法、建築基準法、さいたま市における指導要綱等に基づく協議、手続きは乙が申請者となり実施する。ただし、県営大宮東宮下団地と一体的に実施される協議・手続きについては甲・乙相互に協力し、原則として乙が申請者となり実施する。

### （協議及び契約スケジュール）

第6条 乙は、甲との協議に基づき、令和7年4月を目途に協議及び新設の場合は基本設計を終了し、この事業の事業内容を確定するものとする。

2 甲と乙は、令和7年7月を目途にこの事業に係る土地賃貸借契約を締結するものとする。

### （事業の実施が困難になった場合の措置）

第7条 この協定に基づく協議期間中において、重大な制度・法令の変更、経営環境の変化、県営住宅整備計画の変更等により、この事業の実施が困難に

なり、土地賃貸借契約の締結に至らなかった場合、甲及び乙がそれまでに要した経費はそれぞれの負担とする。

(債務不履行)

第 8 条 甲及び乙は、この協定に定める義務を履行しないことにより、相手方に損害を与えた場合はその損害を賠償するものとする。

(権利義務の譲渡の禁止)

第 9 条 甲及び乙は、この協定書に基づく権利義務を他に譲渡してはならない。

(秘密の保持)

第 10 条 甲及び乙は、協議において知りえた秘密を相手方の同意を得ることなく他に漏らしてはならない。ただし、埼玉県情報公開条例に基づき公開対象となる情報についてはこの限りではない。

(基本協定の有効期間)

第 11 条 この協定は、締結の日から土地賃貸借契約の締結の日までその効力を有するものとする。ただし、この基本協定の有効期間の終了にかかわらず、前条の規定の効力は存続するものとする。

(定めのない事項等)

第 12 条 この協定に定めのない事項及びこの協定に関し疑義が生じたときは、協定当事者協議して定めるものとする。

この協定の成立を証するため、本書 2 通を作成し、協定当事者記名押印の上、それぞれその 1 通を所持する。

令和 7 年〇月〇〇日

埼玉県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 大野 元裕

乙

## 事業用定期借地権設定契約書（案）

埼玉県（以下「甲」という。）と〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次のとおり借地借家法（以下「法」という。）第 23 条第 2 項に規定する定期借地権を設定することを目的として、次のとおり契約を公正証書により締結するものとする。

（趣旨）

第 1 条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「この土地」という。）に乙のために、法 23 条第 2 項に規定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。

- (1) 所在地 埼玉県さいたま市見沼区大字東宮下字新西 2037-3
- (2) 地 目 宅地
- (3) 地 積 公簿 1,000 平方メートル 実測 1,000 平方メートル

2 本契約により甲が乙のために設定する本件借地権は賃借権とする。

3 本件借地権については、法第 3 条から第 8 条まで、第 13 条及び第 18 条並びに民法第 619 条第 1 項の規定は適用されないものとする。

（用途）

第 2 条 乙は、この土地を乙の直営店又はフランチャイズ店が行うコンビニエンスストア出店のために使用し、それ以外の用途に供してはならない。

（借地期間）

第 3 条 本件借地権の存続期間は、令和 7 年 7 月 8 日から令和 27 年 7 月 7 日までの 20 年間とする。

（賃料）

第 4 条 この土地の賃料は、年額〇, 〇〇〇, 〇〇〇円とする。ただし、前条に定める期間の始期及び終期が年の中途に掛かるときは、当該年分の賃料は、日割計算により算出した額とする。

2 甲又は乙は、3 年毎に路線価の変化に合わせ、賃料の改定を請求することができる。

（賃料の納付）

第 5 条 乙は、前条の賃料を、令和 7 年度については 8 月 30 日までに、次年度以降については毎年度の 4 月 30 日までに甲の発行する納入通知書により、納付しなければならない。

(違約金の徴収)

第6条 乙は、前条に定める期限までに賃料を納付しなかったときは、遅延日数に応じ、納付すべき賃料の額に年2.5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。ただし、違約金の総額が100円に満たないときは、この限りではない。

(保証金)

第7条 乙は、初年度の賃料の納付と同時に保証金として、(賃料の10ヶ月分)を甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

2 保証金には、利息を付さないものとする。

3 甲は、乙が本契約に定める義務を履行し、この土地の返還を終了したときは、保証金を還付するものとする。ただし、本契約に基づき乙が甲に支払うべき債務が存するときは、甲はこれを保証金から控除することができる。

4 乙は、本契約の継続中は、保証金をもって甲に支払うべき債務の支払いに充てることはできない。

(かし担保責任)

第8条 本契約締結後、乙がこの土地に隠れたかしのあることを発見しても、甲はその責めを負わないものとする。

(権利の譲渡等の禁止)

第9条 乙は、第三者にこの土地に関する権利を譲渡し、若しくは担保の用に供し、又はこの土地を転貸してはならない。

(現状変更の承認)

第10条 乙は、この土地の現状を変更しようとするときは、あらかじめ甲の承認を得なければならない。

(維持管理費)

第11条 この土地の維持、管理等に要する経費は、すべて乙が負担するものとする。

(使用状況の調査等)

第12条 甲は、必要があると認めるときは、この土地の使用状況について立入調査し、又は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。

(契約の解除)

第13条 甲は、次の各号の一に該当するときは、催告なしに本契約を解除することができる。

- (1) 乙が、この契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 甲において、この土地を公用又は公共用に供するとき。
- (3) 乙が、仮差押え、仮処分、強制執行、競売の申立てを受けたとき。
- (4) 乙が、破産手続きを開始、再生手続きを開始、会社整理、会社更生手続き開始の申立てを受け、又は申立てをなしたとき。
- (5) 著しく社会的信用を損なう等により、コンビニエンスストア導入業者として相応しくないと甲が判断した場合。
- (6) 契約期間中、乙が次のいずれかに該当することが発覚したとき。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令 16 号）第 167 条の 4 第 2 項各号に該当する者。

イ 埼玉県 of 契約に係る入札参加停止等の措置要綱（平成 21 年施行）の規定による入札参加停止措置を受けている者。

ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続き開始の申立てをしている者又は更生手続き開始の申立てをされている者。ただし、同法の更生手続き開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。

エ 暴力団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）第 2 条第 2 号及び同条第 6 号の規定による暴力団又は暴力団員が経営する企業もしくは実質的に経営を支配する企業又はこれに準じるもの。

オ 暴力団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）の規定による暴力団員及びその構成員、準構成員並びにその関係者。

カ ア又はオに該当する者を代理人、支配人その他の使用人として使用した者。

キ オ又はカに該当する者から委託を受けた者。

ク 法人税、消費税及び県税に係る徴収金を完納していない者。

- 2 乙は、契約を継続し難い重大な事由が生じた場合、甲と協議のうえ、本契約を解除し、又は変更することができる。

（返還）

第 14 条 乙は、賃貸借の期間が満了したとき、又は、前条の定めによりこの契約を解除されたときは、この土地を原状に復して甲に返還しなければならない。ただし、甲がその義務を免除した場合は、この限りではない。

(損害賠償)

第15条 乙は、その責めに帰する理由により、この土地を損傷したときは、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。ただし、乙がこの土地を原状に復した場合は、この限りではない。

(登記)

第16条 乙がこの土地について、本件借地権設定の登記を行う場合には、甲はこれに協力するものとする。

(契約の費用)

第17条 本契約締結に係る公正証書作成に要する費用及び前条の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(定めのない事項等)

第18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、乙協議して定めるものとする。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印の上、それぞれの1通を所持する。

令和7年〇月〇日

埼玉県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 大野 元裕

乙