

茅ヶ崎第1駐車場土地活用事業

事業用定期借地権設定契約書（案）

令和2年11月

令和2年12月（修正）

茅ヶ崎市

目次

| | |
|------------------------|---|
| 第1条 (目的物) | 1 |
| 第2条 (定義) | 1 |
| 第3条 (用途) | 2 |
| 第4条 (期間) | 3 |
| 第5条 (賃料) | 3 |
| 第6条 (保証金) | 3 |
| 第7条 (土壌汚染等に係る責任負担) | 4 |
| 第8条 (制限される行為) | 4 |
| 第9条 (建物の賃貸借等) | 4 |
| 第10条 (建物及び借地権の譲渡・転貸) | 4 |
| 第11条 (建物の増改築等) | 5 |
| 第12条 (土地の譲渡) | 5 |
| 第13条 (契約の解除) | 5 |
| 第14条 (契約の終了) | 6 |
| 第15条 (明渡し・原状回復) | 6 |
| 第16条 (登記) | 6 |
| 第17条 (公租公課) | 6 |
| 第18条 (遅延利息) | 6 |
| 第19条 (債務不履行に対する措置) | 7 |
| 第20条 (公正証書による契約の締結) | 7 |
| 第21条 (信義則) | 7 |
| 第22条 (管轄裁判所) | 7 |
| 第23条 (基本協定の遵守及び疑義等の決定) | 7 |

事業用定期借地権設定契約書（案）

貸主 茅ヶ崎市（以下「本市」という。）と借主 ●●●●（以下「代表企業」という。）とは、基本協定に基づき、本市所有の「別紙1 物件目録」に記載の土地（以下「本件土地」という。）に、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条（事業用定期借地権等）第1項に規定する借地権を設定することを目的として、本契約を、令和●年●月●日までに、公正証書により締結するものとする。

（目的物）

第1条 本市は、代表企業のために、本件土地について、代表企業が茅ヶ崎第1駐車場土地利用事業の用に供する「別紙1 物件目録」に記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的とする法第23条第1項に規定する借地権（以下「事業用定期借地権」という。）を設定するものとする。

2 本契約により本市が代表企業のために設定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）は賃借権とし、地上権は認めないものとする。

3 本件借地権には、法第9条及び第16条の規定にかかわらず、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。）及び建物の築造による存続期間の延長はないものとする。また、代表企業は、第4条に規定する賃貸借の期間が満了するまでに、本件土地を、本市から代表企業への本件土地の引き渡し時点の原状に復し、本市に返還することとし、代表企業は本市に対し、法第13条の規定による買取りの請求をできないものとする。

（定義）

第2条 次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 基本協定 本市と事業者が令和3年●月●日付けで締結した茅ヶ崎第1駐車場土地利用事業基本協定書をいう。
- (2) 構成企業 ●●●●、●●●●及び●●●●を総称したものをいう。
- (3) 事業者 代表企業及び構成企業を総称したものをいう。
- (4) 事業提案書 事業者が本市に対して令和3年2月●日に提出した茅ヶ崎第1駐車場土地利用事業提案書をいう。
- (5) 事業用定期借地権 第1条第1項に定義される意味を有する。
- (6) 代表企業 本契約冒頭に規定する意味を有する。
- (7) 賃料 第5条第1項に規定された賃料をいう。
- (8) 提案施設 事業提案書において提案され、事業者が建設、工事監理、維持管理及び運営を行う施設をいう。
- (9) 土地貸付料 賃料に基本協定第20条に規定する（賃料から控除された）既存施設の解体費用相当額及び追加費用を加算した金額をいう。
- (10) 法 本契約冒頭に定義される意味を有する。
- (11) 募集要項 本事業に関して本市が作成し、事業者に対して交付した募集要項をいう。

- (12) 募集要項等 募集要項及びその付属資料並びにそれらに対する質疑回答を総称していう。
- (13) 本契約 本事業用定期借地権設定契約書をいう。
- (14) 本件借地権 第1条第2項に定義される意味を有する。
- (15) 本件建物 第1条第1項に定義される意味を有する。
- (16) 本件土地 本契約冒頭に定義される意味を有する。
- (17) 本市 本契約冒頭に定義される意味を有する。
- (18) 本事業 茅ヶ崎第1駐車場土地活用事業をいう。
- (19) その他、本契約において使用する用語は、基本協定において使用する用語の例による。

(用途)

第3条 代表企業は、本件建物を、事業提案書に定める用途（●●、●●、●●）として使用するものとし、本契約の期間中、本件建物の主たる用途については他の用途には変更しないものとする。ただし、真にやむを得ない理由により、事業を中止、用途変更する場合は、6ヶ月前までに本市に報告し、承諾を得なければならないものとする。

2 代表企業は、いかなる場合においても、本件建物を以下の用途に使用し、又は以下の用途に使用する者に賃貸することはできないものとする。

- (1) 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途
- (2) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
- (3) 居住の用途（分譲、賃貸、老人ホーム、寮）
- (4) 以下の団体等による利用
 - ① 茅ヶ崎市暴力団排除条例（平成23年茅ヶ崎市条例第5号）第2条第2号から第5号までに規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。
 - ② 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
 - ③ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。

3 代表企業は、本件建物を深夜時間帯に営業を行う用途に供する場合又はかかる用途に使用する者に賃貸する場合は、本市の書面による承諾を得るものとする。

4 本市は、代表企業が前3項に違反した場合、ただちに代表企業に是正措置を要求することができる。万一、代表企業がすみやかに是正措置に応じない場合、本市は、本契約を解除することができる。

5 代表企業は、前項により本市が本契約を解除した場合は、土地貸付料の2か年分に相当する額の違約金を本市に対し支払うものとする。また、前項により本市に損害が発生した場合は、違約金とは別に、本市が被った損害を賠償するものとする。

6 本市は、本条第4項に基づく本契約解除に関する一切の負担を負わないものとする。また、

代表企業は、本件建物の解体撤去費用並びに本件建物の賃借人に対する立退料、営業保証金及び閉店にかかる費用等一切の費用を負担するものとする。

(期間)

第4条 本件借地権の期間は、本契約についての公正証書締結日から、満40年の令和●●年●月●日までとする。

(賃料)

第5条 本件土地の賃料は、土地貸付料から基本協定第20条第1項に規定する既存解体費用相当額を前条に規定する期間40年で分割した額を控除した年額●●●●円とし、1年未満の端数が生じる場合には日割り(1年を365日とする。)をもって計算した額とし、円未満の端数は切り捨てるものとする。

2 前項の賃料年額は、当該年の4月1日から翌年の3月31日までの額とする。

3 代表企業は、毎年4月に本市が定める方法により当該年度分の賃料を本市の発行する納入通知書に記載する納付期限までに支払わなければならない。ただし、初回については、本契約が成立したときに支払うものとする。

4 本市及び代表企業は、土地貸付料について、3年ごとの固定資産税評価額の評価替えの時に見直しを行うものとし、その見直しの方法については、別紙2に定めるところによる。ただし、土地価格の急激な変動等により、土地貸付料が近隣の土地の賃料と比較して著しく不相当となったときは、本市及び代表企業の協議の上、賃料を改定できるものとする。

(保証金)

第6条 代表企業は、賃料、第18条に規定する遅延利息その他本契約に基づいて生ずる一切の代表企業の債務を担保するため、本契約が成立したときに、本市に対し保証金として、本契約成立時点における土地貸付料の2か年分●●●●円を預託しなければならない。

2 本市は、代表企業に賃料の不払いその他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたとき、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができるものとする。この場合には、本市は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を代表企業に書面で通知する。

3 代表企業は、前項により本市から弁済充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に本市に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。

4 本市は、本契約の終了に伴い、代表企業が本件土地を原状に復して本市に返還し、かつ、第16条に規定する事業用定期借地権設定登記の抹消及び本件建物の滅失登記等がなされた場合において、本契約に基づいて生じた代表企業の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額をそれぞれ遅滞なく代表企業に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を附さないものとする。

5 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、本市は、保証金から差し引く金額の内訳を代表企業に明示しなければならない。

6 代表企業は、本件土地を原状に復して本市に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって

本市に対する賃料その他の債務と相殺することができない。

- 7 代表企業は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権その他いかなる方法によっても担保に供してはならない。ただし、第10条第4項に規定する場合については、この限りではない。

(土壌汚染等に係る責任負担)

第7条 事業者による提案施設の建設工事の着工前までに本件土地に土壌汚染が発見された場合は、本市の費用負担により対応するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。

- 2 本件土地に埋設配管等の通常想定される規模の地中障害物が存在した場合、代表企業が自らの費用負担により撤去等の対策を講じることとする。ただし、本市があらかじめ事業者に提示した事業予定地に関する資料等から合理的に予期することのできない規模の地中障害物が発見された場合は、別途協議するものとする。なお、地中障害物の有無等を確認するために代表企業が調査を実施する場合、その調査に要する費用は全て代表企業が負担することとする。
- 3 埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は、別途協議するものとする。

(制限される行為)

第8条 代表企業は、本件土地を善良なる管理者の注意をもって使用し、維持保全しなければならない。

- 2 代表企業は、本市の書面による承諾を得ることなく、本件建物について以下の行為をしてはならない。
 - (1) 建物に抵当権その他の権利を設定すること。
 - (2) 建物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、本件土地の原状を変更すること。

(建物の賃貸借等)

第9条 代表企業は、本件建物の全部又は一部を、基本協定第11条第2項に定める事業計画書に記載された者に対してのみ賃借することができるものとする。

- 2 代表企業は、本件建物の全部又は一部を前項の事業計画書に記載のない第三者へ賃貸する場合は、事前に本市の書面による承諾を得るものとする。ただし、代表企業は、第3条第2項の用途に使用する者には賃貸できないものとする。
- 3 代表企業は、本件建物の賃借人（以下「建物賃借人」という。）に対し、本件建物が本件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、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、それと同時に建物賃借人との建物賃貸借契約も終了することを説明し、その旨を書面で約定するものとする。

(建物及び借地権の譲渡・転貸)

第10条 代表企業は、本件建物の全部又は一部を第三者に譲渡することはできないものとし、本件借地権（賃借権）を第三者に譲渡・転貸することはできないものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、代表企業が、正当な理由により、本件建物の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、又、これに伴い本件借地権（賃借権）を第三者に譲渡・転貸するときは、事前に書面により本市の承諾を得るものとする。なお、これら譲渡・転貸の相手方となる第三者は構成企業であることを原則とするが、これ以外の者の場合は、本市がやむを得ないと認められた者に限るものとする。この場合においても、代表企業は、第3条第2項の用途として使用する者には本件建物の全部又は一部を譲渡することはできないものとする。
- 3 代表企業は、当該第三者に対し、本件建物が本件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、本件借地権は本契約の終了時に消滅することを説明し、その旨を書面で約定するものとする。
- 4 本市が本条第2項の本件借地権の譲渡に承諾を与えたときは、代表企業は、本件借地権とともに本市に対する保証金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、本市はこれを承諾するものとする。

（建物の増改築等）

第11条 代表企業は、本件建物並びに本件土地内の建築設備及び工作物について、建築基準法上の確認申請を要する行為を行う場合は、本市の承諾を得るものとする。

（土地の譲渡）

第12条 本市は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を代表企業に通知するものとする。

- 2 本市は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、代表企業に対する保証金返還債務を当該第三者に承継させるものとする。

（契約の解除）

第13条 本市は、代表企業が本契約に違反し、その是正に応じなかった場合、本契約を解除することができる。

- 2 代表企業について、銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的倒産手続の開始の決定があったときは、本市は、直ちに本契約を解除することができる。
- 3 代表企業は、前2項の規定により本市が本契約を解除した場合は、土地貸付料の2か年分に相当する額の違約金を本市に対し支払うものとする。また、前2項により本市に損害が発生した場合は、違約金とは別に、本市が被った損害を賠償するものとする。
- 4 本市は、地方自治法第238条の5第4項の規定により、公用又は公共用に供するため本件土地を必要とするときは、本契約を解除、又は契約の一部を変更することができるものとする。本市は、これにより代表企業に損害が発生した場合は、代表企業が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。
- 5 代表企業は、真にやむを得ない理由により本契約を中途解約する場合は、6ヵ月前までに市に対し書面で申し入れるものとする。代表企業は、本契約を中途解約するにあたり、土地貸付料の2か年分に相当する額の違約金を本市に対し支払うものとする。また、当該申入による本契約の中途解約により本市に損害が発生した場合は、違約金とは別に、本市が被った損害を賠

償するものとする。

(契約の終了)

第14条 基本協定が終了した場合には、理由の如何を問わず、本契約に別段の定めがある場合を除き、本契約は自動的に終了するものとする。

(明渡し・原状回復)

第15条 代表企業は、本件借地権の契約期間が満了するときまでに、自己の費用をもって本件土地の存する本件建物及びその他本件土地に付属させた一切の物を収去し、本件土地を、本市から代表企業への本件土地の引き渡し時点の原状に復して土壌汚染の無いことを確認したうえで本市に返還し、提案施設の建設時に存置した既存施設は、本市に無償で所有権を移転した上で引き渡さなければならない。なお、本市及び代表企業は、本件借地権の契約期間満了の3年前から、契約終了に向けた協議を開始するものとする。

2 代表企業は、本件借地権の契約期間が満了する前に本契約が解除された場合は、速やかに自己の費用をもって本件土地の存する本件建物及びその他本件土地に付属させた一切の物を収去し、本件土地を原状に復して土壌汚染の無いことを確認したうえで本市に返還し、提案施設の建設時に存置した既存施設は、本市に無償で所有権を移転した上で引き渡さなければならない。

3 代表企業が本件土地の返還を遅延した場合には、契約の終了日の翌日から、遅延期間1日当たり、本件土地の直近の年間土地貸付料を1日当たりに換算した土地貸付料（1年を365日とし、円未満の端数は切り捨てる。）の2倍に相当する額の遅延損害金を、代表企業は、本市に支払うものとする。

(登記)

第16条 本市は、本件土地について事業用定期借地権設定登記をするものとし、代表企業は、申請手続きに必要な書類の作成を行い、本市に提出するものとする。

2 本契約が終了した場合には、代表企業の責任において直ちに前項の登記を抹消するほか、本件土地上の建物の滅失登記、本件建物に付着した担保権等の一切の抹消登記を行うものとする。

3 本条に関する費用は代表企業の負担とする。

(公租公課)

第17条 本件土地の租税は本市の負担とし、本件建物の租税は代表企業の負担とする。

(遅延利息)

第18条 代表企業は、第5条第3項に規定する期日までにその賃料を支払わなかった時、又は第6条第1項、第3項に規定する期日までにその保証金若しくはその不足額の預託を行わなかったときは、その遅延した日数に応じ、茅ヶ崎市市有財産規則（平成11年12月22日規則第49号）の定めによる遅延利息を本市に支払わなければならない。

(債務不履行に対する措置)

第19条 本市及び代表企業は、本契約に定める一切の金銭債務を履行しないときは、直ちに、強制執行を受けても異議がないことを承諾するものとする。

(公正証書による契約の締結)

第20条 本市及び代表企業は、公証人役場において、公正証書により、この契約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 公正証書作成に係る一切の費用は、代表企業の負担とする。

(信義則)

第21条 本市及び代表企業は、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。

(管轄裁判所)

第22条 本契約に関する紛争又は訴訟の管轄は、本件土地及び本件建物の所在地を管轄する横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(基本協定の遵守及び疑義等の決定)

第23条 本市及び代表企業は、本契約の外、基本協定の規定に従うものとする。

2 基本協定及び本契約に定めのない事項及び本契約の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、定めるものとする。

本市及び代表企業は、上記のとおり事業用定期借地権設定のための契約を締結したことを証するため、本契約書2通を作成し、記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和●年●月●日

本市
住 所
氏 名

代表企業
住 所
商 号
代 表 者

別紙1 物件目録

土地

| 所在地 | 地番 | 地目 | 貸付面積 | 区分 |
|-----|----|----|----------------|----------------|
| | | | m ² | 別添、貸付範囲図の●●の部分 |

建物

| 種類 | 構造 | 階数 | 延べ床面積 | 用途 | 事業内容 |
|----|----|----|-------|----|------|
| | | | | | |
| | | | | | |

別紙2 土地賃付料の改定方法

1. 土地賃付料の改定に係る計算式

土地賃付料の改定に係る計算式は、以下のとおりとする。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{改定後の土地賃付料（年額）} \\ & = \text{従前の土地賃付料（年額）} \times \text{固定資産税評価額変動率} \end{aligned}$$

なお、円未満の端数は切り捨てる。

2. 固定資産税評価額変動率の算定方法

固定資産税評価額変動率は、以下の計算式のとおりとする。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{固定資産税評価額変動率} \\ & = \text{土地賃付料改定年度の固定資産税評価額} \div \text{従前の土地賃付料決定時に採用した固定資産税評価額} \end{aligned}$$

3. 土地賃付料の改定方法

土地賃付料改定年度は、固定資産税評価額の評価替えの基準年度とし、当該年度の5月頃に公表される改定後の固定資産税評価額に基づき、改定後の土地賃付料の算定を行うものとするが、改定後の土地賃付料は、当該年度の翌年度より適用するものとする。

また、初回の改定の際は、従前の土地賃付料は、年額●●●●円〔事業提案書様式 B-1の「土地賃付料（提案価格）」欄に記載の金額〕に、従前の土地賃付料決定時に採用した固定資産税評価額は、令和2年度（事業提案書の提出年度）における固定資産税評価額に、それぞれ読み替えるものとする。

なお、固定資産税評価額変動率に小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。