

藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業
定期借地権設定契約書
(案)

[2017年(平成29年)●月●日]

藤 沢 市

目次

第1条	(目的)	1
第2条	(P F I 事業との関係)	1
第3条	(用途)	1
第4条	(民間収益施設の建築)	2
第5条	(貸付期間)	2
第6条	(貸付料)	2
第7条	(貸付料の変更)	3
第8条	(充当の順序)	3
第9条	(区分所有権の成立及び借地権の準共有)	3
第10条	(土地の引渡し)	3
第11条	(借地権設定登記)	3
第12条	(瑕疵担保責任)	3
第13条	(譲渡又は転貸等)	3
第14条	(増改築等)	4
第15条	(維持管理)	4
第16条	(土地の現状変更)	4
第17条	(近隣対応)	4
第18条	(業務計画書等)	5
第19条	(市による実施調査等)	5
第20条	(不可抗力による契約の失効)	5
第21条	(契約の解約)	5
第22条	(民間収益施設所有者による契約解除)	6
第23条	(貸付期間終了後の取扱い)	7
第24条	(原状回復義務)	7
第25条	(違約金)	7
第26条	(損害賠償)	8

第27条（有益費等の放棄）	8
第28条（本契約の変更）	8
第29条（疑義の決定）	8
第30条（準拠法及び裁判管轄）	8

定期借地権設定契約書

借地権設定者である藤沢市（以下「市」という。）及び[●●]（以下「民間収益施設所有者」という。）は、市の所有する別紙1記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）[第22条/第23条第1項/第23条第2項]で定める定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定に関する契約（以下複合「本契約」という。）を締結する。なお、本契約において用いられる用語の定義は、本文中において明示されているものを除き、市が[2017年（平成29年）●月●日]付けで公表した、藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業（以下「本事業」という。）募集要綱等における定義と同一とする。

（目的）

第1条 市は、本事業により整備され市に引き渡される市所有の公共施設及び民間収益施設所有者が所有する民間収益施設の複合建物（以下「本複合施設」という。）の所有を目的として、本件土地を市及び民間収益施設所有者に貸し付け、市及び民間収益施設所有者は、本件土地を借り受ける。

（PFI事業との関係）

- 第2条 民間収益施設所有者は、①募集要綱等（本事業に係る募集要綱及びその附属資料、並びにその質問回答書をいう。以下同じ。）及び②提案書（募集要綱等の規定に基づき、本事業における選定事業者が市に対して提出した提案書及び図面に含まれる本事業及び民間収益事業に関する一切の提案をいう。以下同じ。）を、遵守するものとする。
- 2 民間収益施設所有者は、民間収益施設の設計及び建設工事期間中、市及びPFI事業者との間で、本施設、民間収益施設の工程その他の計画間での調整を十分に行い、効果的、効率的な業務の実施等に努めるものとする。
- 3 民間収益施設所有者は、PFI事業者との日常的な意見交換、各種調整等を適切に行うことにより、民間収益施設における民間収益事業が本事業の維持管理・運営と連携・協同してなされるよう努めるものとする。
- 4 PFI事業と民間収益事業との間の費用分担等は、提案書によるものとする。

（用途）

- 第3条 民間収益施設所有者は、本件土地を第1条の目的以外の用途に使用し、又は第三者に使用させてはならない。ただし、市が事前に書面により承諾した場合は、この限りではない。
- 2 民間収益施設所有者は、本件土地を、次の各号の一に該当する目的の用途に使用してはならない。
- (1) 藤沢市暴力団排除条例（平成23年条例第18号）第2条第2項に規定する暴力団又は同条第5号に規定する暴力団経営支配法人の事務所その他これに類する施設の用、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途
- (2) 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は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

(民間収益施設の建築)

第4条 民間収益施設所有者は、本件土地上に自らの費用と責任において、民間収益施設を [事業契約に定める工事完了予定日] までに建築するものとする。ただし、事業契約の規定に従って工期が変更された場合にはこれに従うものとする。

2 民間収益施設所有者は、民間収益施設を①募集要綱等、及び②提案書に従って設計しかつ建設するものとする。

(貸付期間)

第5条 本件土地の貸付期間は、[本件土地における民間収益施設の工事着工の日] から [平成●●年●月●日] とする。

2 本契約は法 [第22条/第23条第1項/第23条第2項] の規定に基づくものであり、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貸付期間の延長がなく、並びに法第13条の規定による買取りの請求をすることができない(法第4条ないし第8条、第13条及び第18条並びに民法(明治29年法律第89号)第619条の規定は適用されない。)

3 前2項の規定にかかわらず、市は、第1項の貸付期間が満了した場合において、民間収益施設所有者が貸付を希望し、かつ市が必要と認めるときは、新たに法第23条で定める定期借地権の設定に関する契約を締結し、本件土地を引き続き民間収益施設所有者に貸し付けることができる。

(貸付料)

第6条 本件土地の年間土地貸付料は、次の算式により算出された金額とし、市は民間収益施設所有者から、土地貸付料の支払いを受けるものとする。ただし、土地貸付料が発生するのは、[本施設の供用が開始した日] (以下「賃料発生開始日」という。) からとし、1年に満たない部分については日割り計算によるものとする。

(算式) 年間土地貸付料 = 貸付面積 × 負担割合 × 課税標準額を基に市が定める額

(1) 貸付面積 : 本複合施設の外壁から1m外側までの範囲の面積

(2) 負担割合 : $\frac{\text{民間収益施設の専有面積}}{\text{本施設の専有面積} + \text{民間収益施設の専有面積}}$

(3) 課税標準額を基に市が定める額(年間)。ただし、当該金額は導入される民間収益施設の業務内容等により、市がその額を減ずる場合がある。

2 民間収益施設所有者は、当該年度(「年度」とは各年の4月1日から翌年3月31日までをいう。以下同じ。)の貸付料を当該年度の3月31日までに市の発行する納付書により藤沢市指定金融機関、藤沢市指定代理金融機関、又は藤沢市収納代理金融機関のいずれかに納付する。ただし、第1回目については賃料発生開始日から当該年度の終了日である3月31日までの貸付料とし、また、当該年度の途中で本契約が終了した場合には別途市の発行する納付書により左記金融機関のいずれかに納付する。

3 民間収益施設所有者は、前項の納入期限までに貸付料を納入しないときは、納入期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、当該貸付料に当該納入期限の日における支払遅延防止法第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率で日割り計算した金額を延滞金として、市に支払わなければならない。

(貸付料の変更)

第7条 前条第1項に規定する年間土地貸付料は、社会経済情勢の変動その他の理由により、その額が実情に沿わなくなったときは、市は、原則として3年ごとに改訂することができる。年間土地貸付料の改訂を行う場合は、市は、すみやかに適正な額に改訂するものとし、市から民間収益施設所有者に対し通知する。

(充当の順序)

第8条 民間収益施設所有者が、土地貸付料及び違約金を納付すべき場合において、納付された金額が土地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。

(区分所有権の成立及び借地権の準共有)

第9条 市及び民間収益施設所有者は、本複合施設を市及び民間収益施設所有者で区分所有するものとする。

2 市及び民間収益施設所有者は、本複合施設にかかる市及び民間収益施設所有者各自の専有部分の床面積の割合に応じて、本件借地権を準共有するものとする（本件借地権の持分は、市及び民間収益施設所有者各自の専有部分の床面積の割合による。）。

(土地の引渡し)

第10条 市は、貸付期間の初日に土地をその所在する場所において現況のまま民間収益施設所有者に引き渡す。

(借地権設定登記)

第11条 市及び民間収益施設所有者は、本件土地について、本複合施設の完成後すみやかに、市及び民間収益施設所有者の本件借地権設定登記手続をするものとする。

(瑕疵担保責任)

第12条 民間収益施設所有者は、本契約締結後、土地に数量の不足又は隠れた瑕疵があることを発見しても第6条第1項に規定する貸付料の減額若しくは損害賠償の請求をすることができない。

(譲渡又は転貸等)

第13条 本件土地の借地権又は民間収益施設の区分所有権の譲渡等については次に定めるところに従う。

(1) 民間収益施設所有者は、市の事前の書面による承諾を受けない限り、本件土地の借地権又は民間収益施設の区分所有権の全部又は一部につき市並びに民間収益施設所有者以外の第三者（以下「第三者」という。）に譲渡、担保権の設定、その他の処分をしてはならない。ただし、本複合施設の完成後に、PFI事業者、構成員又は協力企業に本件土地の借地権及び民間収益施設の区分所有権の全部を譲渡する場合であって、当該譲受人が本契約に基づく民間収益施設所有者の地位を承継し、かつ譲渡人が当該譲受人の債務を連帯して保証することを条件とする場合には、市は不合理に承諾を留保しないものとする。

(2) 市は、前項による承認を受けた担保権の実行については担保権者と協議を行い、協定を締結することができる。この場合、民間収益施設所有者はかかる協議及び協定の締結に協力するものとする。

2 本件土地の転貸、民間収益施設の転貸については次に定めるところに従う。

(1) 民間収益施設所有者は、市の事前の書面による承諾を受けない限り、本件土地、民間収益施設の全部又は一部につき第三者に転貸してはならない。

(2) 前号にかかわらず、民間収益施設所有者は、本複合施設の完成後に市の承諾なくして、①募集要綱等及び②提案書に定める民間収益事業の運営の目的のために、民間収益施設の全部又は一部を第三者に転貸することができるものとする。この場合、当該第三者による民間収益施設の使用用途又は収益が募集要綱等又は提案書の内容に合致しない又は本契約第3条第2項各号の一に該当すると市又は民間収益施設所有者が合理的に判断した場合、民間収益施設所有者は当該転貸を解除するものとする。

(3) 前2号に基づき民間収益施設の全部又は一部を転貸する場合、民間収益施設所有者が当該第三者と締結する建物賃貸借契約は、法第38条に定める定期建物賃貸借としなければならない。かつ、その期間は本契約第5条に定める貸付期間を超えてはならないものとする。

(増改築等)

第14条 民間収益施設所有者は、民間収益施設の増改築又は大規模修繕をするときは、事前に市の書面による承諾を得なければならない。

(維持管理)

第15条 民間収益施設所有者は、本件土地及び民間収益施設を善良な管理者の注意をもって、維持管理しなければならない。

2 民間収益施設所有者は、本件土地においてその責めに帰する事由により第三者に損害を与えた場合は、損害賠償等すべての責めを負い、その責任をもって処理しなければならない。

3 民間収益施設が市又は民間収益施設所有者いずれの責にも帰さない理由により損壊した場合、民間収益施設所有者の負担により修繕を行うものとし、またこれにより第三者が損害を被った場合には民間収益施設所有者がこれを賠償する。

(土地の現状変更)

第16条 民間収益施設所有者は、本件土地の現状を変更しようとするときは、あらかじめ書面により市の承諾を得なければならない。

(近隣対応)

第17条 民間収益施設所有者は、本件土地及び民間収益施設の使用に関し、近隣住民への説明会の開催、調整、質問回答、苦情受付、苦情対応その他必要な一切の近隣対応を自らの費用と責任で実施するものとする。ただし、市は、かかる民間収益施設所有者による近隣対応に合理的に必要な協力を行うものとする。

2 民間収益施設所有者は、前項に定める近隣対策を行う場合には、市に対して事前及び事後にその内容及び結果を報告するものとする。

(業務計画書等)

第18条 民間収益施設所有者は、民間収益施設の管理・運営の内容を記載した業務計画書を自ら作成し又は第三者をして作成せしめたうえで、当該業務計画書を各事業年度（毎年4月1日から3月31日までの期間をいう。）の開始30日前までに市に提出する。なお、業務計画書の記載事項の詳細は、市及び民間収益施設所有者が協議のうえ別途定めるものとする。

2 民間収益施設所有者は、前項に定める業務計画書にかかる四半期ごとの業務報告書を作成し、各四半期の最終月の翌月8日までに市に提出するものとする。なお、業務報告書の記載事項の詳細は、市及び民間収益施設所有者が協議のうえ別途定めるものとする。

(市による実施調査等)

第19条 市は、本契約に定める民間収益施設所有者の義務の履行状況について随時実施調査し、報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、民間収益施設所有者は正当な理由がなくしてその調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。ただし、市は、民間収益施設に立ち入る場合には、事前にこれを民間収益施設所有者に通知するものとする。

(不可抗力による契約の失効)

第20条 市、民間収益施設所有者双方の責に帰さない理由により、本契約に定める条項の履行が不能となったときは、本契約は直ちに失効するものとし、相互に賠償の責めに任じない。

(契約の解約)

第21条 市は、民間収益施設所有者が次の各号の一に該当することとなった場合は、相当の期間を定めて催告のうえ、本契約を解除することができる。

(1) 不渡処分、滞納処分、強制執行を受け、又は競売、破産、民事再生の申立てがあつたとき。

(2) 民間収益施設所有者が第3条、第13条、第15条又は第16条の規定に違反したとき。

(3) 民間収益施設所有者が次に掲げる者であることが判明したとき。

ア 藤沢市暴力団排除条例(平成23年条例第18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(法人その他の団体にあつては、その役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。))が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。)

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

(4) 本事業の事業者選定手続に関して〔応募グループ名称〕の構成員、協力企業又はその他企業が、次に掲げるもののいずれかに該当していたことが判明したとき。ただし、本事業の事業者選定手続において、当該構成員、協力企業又はその他企業が民間収益事業に参与していないことを証明した場合は、この限りではない。

ア 構成員，協力企業若しくはその他企業，又はこれを構成員とする私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第2条第2項の事業者団体（以下「構成員等」という。）が，本事業の事業者選定手続について独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反したとして，独占禁止法第7条又は第8条の2の規定による排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）が確定したとき。

イ 本事業の事業者選定手続について，構成員等に，独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）が確定したとき（確定した納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消されたときを含む。）

ウ 前2号に掲げるもののほか，確定した排除措置命令又は納付命令（独占禁止法第63条第2項の規定により取り消されたものを含む。次号において同じ。）により，構成員等に，本事業の事業者選定手続について独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされたとき。

エ 確定した排除措置命令又は納付命令により，構成員等に，独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該行為の対象となった取引分野が示された場合において，当該期間に本事業の事業者選定手続（参加表明書を提出した日から事業契約について藤沢市議会の議決を経た日までの期間に限る。）が行われたものであり，かつ，本事業で行う業務が当該取引分野に該当するものであるとき。

オ 構成員，協力会社又はその他企業が，自ら又はその役員若しくは使用人その他の従業者について，刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき

(5) その他本契約の規定に違反する行為があったとき。

- 2 市が本施設の完工確認済書を交付する前にPFI事業の事業契約が解除されたときは，市は，原則として，本契約を解除するものとする。
- 3 市は，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必要を生じたときは，地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第5項が準用する同法第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。
- 4 民間収益施設所有者は，本契約が終了したときは，別途市が指示する場合を除き，速やかに本複合施設の民間収益施設に関する部分に関する第三者との建物賃貸借契約その他の民間収益施設の利用に関する契約を終了させ，全ての入居者を退去させなければならない。この場合において，退去に要する費用（入居者への補償も含む。）は全て民間収益施設所有者の負担とする。
- 5 前項の規定にかかわらず，本条に基づき本契約が終了した場合，市は，民間収益施設所有者に対し，民間収益施設所有者の区分所有権を解除時点における民間収益施設の残存簿価にて譲渡するよう請求することができる。
- 6 第1項の場合において，解除により民間収益施設所有者に損害が生じても，市はその損害の賠償の責を負わないものとする。

（民間収益施設所有者による契約解除）

第22条 民間収益施設所有者は，天災地変その他民間収益施設所有者の責めに帰し得ない

事由により、民間収益施設が滅失又は著しく損傷した場合は、市に対して本契約の解除を申し入れることができる。

- 2 市は、前項の規定に基づく申し入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の解除を承認し、書面によりその旨を通知する。この場合において、本契約は、民間収益施設所有者の解除の申し入れ後、6箇月を経過したときに終了するものとする。

(貸付期間終了後の取扱い)

第23条 第5条に定める貸付期間が満了する場合、市及び民間収益施設所有者は、当該貸付期間満了日の5年前を目途に、法〔第22条/第23条第1項/第23条第2項〕で定める定期借地権の設定に関する契約の締結を含む本複合施設の民間収益施設に関する部分の存置について協議を開始するものとする。

- 2 民間収益事業を民間収益施設所有者が第5条に定める貸付期間が満了し、新たに定期借地権の設定に関する契約を締結しなかったとき又は第21条若しくは第25条の規定により本契約が終了したときは、市は民間収益施設を買い取ることができるものとする。
- 3 前項に基づく市による民間収益施設の買取金額は、本契約の終了1年前における民間収益施設の残存簿価（以下「1年前残存簿価額」という。）を前提として、市とPFI事業者の協議により決定する。ただし、本契約が終了する120日前までに民間収益施設の買取金額に係る協議が整わない場合、市は1年前残存簿価額で民間収益施設を買い取ることができるものとする。

(原状回復義務)

第24条 民間収益施設所有者は、貸付期間が満了したとき又は第21条若しくは第22条の定めにより本契約が解除されたときは、市の指定する期日までに、民間収益施設所有者の費用で、本複合施設の民間収益施設に関する部分のうち市との共用使用にかかる部分を除いた部分を解体・撤去するものとする。

- 2 市は、民間収益施設所有者が前項の義務を履行しないときは、土地を原状に復し、民間収益施設所有者からその費用を徴収することができる。
- 3 第1項の規定にかかわらず、前条第1項に基づく協議により市と民間収益施設所有者との間で貸付期間満了後の定期借地権の設定に関する契約が締結された場合、前条第2項に基づき市が民間収益施設を買い取る場合又は第21条第5項に基づき市が民間収益施設を買い取る場合は、第1項の規定は適用しないものとする。なお、民間収益施設内に存在する物件等については、市とPFI事業者の協議により決定するものとする。

(違約金)

第25条 民間収益施設所有者は、貸付期間中に、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合は、違約金として、規定金額を支払わなければならない。

- (1) 第14条又は第16条に定める義務に違反したときは、年間土地貸付料相当額
- (2) 第13条に定める義務に違反したときは、1月あたりの土地貸付料の3倍相当額
- (3) 第2条、第15条、第18条又は第19条に定める義務に違反したときにおいて、市がその状態を是正するために有効な措置を講じるよう催告したにもかかわらず、民間収益施設所有者が有効な措置を講じないときは、1月あたりの土地貸付料の3倍相当額

(4) 第21条第1項第3号又は第21条第1項第4号の規定により市が本契約を解除したときは、年間土地貸付料相当額

(損害賠償)

第26条 民間収益施設所有者は、本契約に定める義務を履行しないため市に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として市に支払わなければならない。

2 市は、地方自治法第238条の4第5項が準用する同法第238条の5第4項の規定に基づき本契約を解除した場合であって、民間収益施設所有者が同法同条第5項の規定に従い当該解除により生じた損失につき補償を求める場合には、これを補償しなければならない。

3 第4条第3項に定める遅延利息、第6条第3項に定める遅延利息、前条に定める違約金は、いずれも上限ではなく、市がこれにより被った損害がこれら遅延利息又は違約金の額を上回る場合、市はかかる損害の賠償を請求することができる。

(有益費等の放棄)

第27条 民間収益施設所有者は、第5条に規定する貸付期間が満了し、新たに法〔第22条/第23条第1項/第23条第2項〕で定める定期借地権の設定に関する契約を締結しなかった場合又は法令若しくは本契約の規定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、民間収益施設所有者が支出した必要費及び有益費その他の費用等については、市に対しその償還等の請求をすることができない。

(本契約の変更)

第28条 本契約は両当事者が書面をもって合意しなければ変更できないものとする。

(疑義の決定)

第29条 本契約に定めのない事項及び本契約に関して疑義が生じたときは、市及び民間収益施設所有者協議の上決定する。

(準拠法及び裁判管轄)

第30条 本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に関する紛争は、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(公正証書の作成)

第31条 市及び民間収益施設所有者は、本契約締結後、速やかに本契約を内容とする公正証書を作成するものとし、当該公正証書の作成費用は民間収益施設所有者の負担とする。

2 市と民間収益施設所有者は、前項に規定する公正証書の作成に必要な手続に互いに協力しなければならない。

この契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

[平成●年●月●日]

貸付人(市)

藤沢市朝日町1番地の1

藤沢市

藤沢市長

借受人(民間収益施設所有者)

住所 [●●]

名称 [●●株式会社]

氏名 [代表取締役 ●●]

別紙1 本件土地の表示

1 旧藤が岡職員住宅敷地

所在 【 藤沢市藤が岡二丁目 】
地番 【 3番1 】
地目 【 宅地 】
地積 【 688.37 】 m²

2 旧市民病院看護師寮敷地

所在 【 藤沢市藤が岡二丁目 】
地番 【 3番10 】
地目 【 宅地 】
地積 【 830.50 】 m²

3 現藤が岡保育園敷地

(1) 所在 【 藤沢市藤が岡二丁目 】
地番 【 3番2 】
地目 【 宅地 】
地積 【 465 】 m²

(2) 所在 【 藤沢市藤が岡二丁目 】
地番 【 3番9 】
地目 【 宅地 】
地積 【 260.89 】 m²

(3) 所在 【 藤沢市藤が岡二丁目 】
地番 【 3番11 】
地目 【 宅地 】
地積 【 859.47 】 m²