

横浜文化体育館再整備事業
定期借地権設定契約書（合築）
（案）

平成 28 年 5 月 31 日

横 浜 市

目 次

第1条	(本件土地)	1
第2条	(他事業との調整・連携)	1
第3条	(使用目的)	1
第4条	(権利金)	1
第5条	(貸付期間)	2
第6条	(区分所有権の成立及び借地権の準共有)	2
第7条	(土地貸付料)	2
第8条	(土地貸付料の納付)	2
第9条	(土地貸付料の納付の遅延に伴う違約金)	3
第10条	(充当の順序)	3
第11条	(保証人)	3
第12条	(契約保証金)	3
第13条	(物件の引渡し)	4
第14条	(瑕疵担保)	4
第15条	(本件土地の一部消失)	4
第16条	(使用上の制限)	4
第17条	(本件土地上の建物の管理)	4
第18条	(権利譲渡等の禁止)	4
第19条	(物件保全義務等)	5
第20条	(実地調査等)	5
第21条	(民間収益事業者の提出・報告義務)	5
第22条	(周辺住民等との調整等)	6
第23条	(近隣対策)	6
第24条	(違約金)	6
第25条	(契約の解除)	6
第26条	(民間収益事業者による契約解除)	8
第27条	(貸付期間終了後の取り扱い)	8
第28条	(土地貸付料の精算)	8
第29条	(損害賠償等)	8
第30条	(有益費等の放棄)	9
第31条	(信義誠実等の義務・疑義の決定)	9
第32条	(解釈)	9
第33条	(本契約の変更)	9
第34条	(準拠法及び裁判管轄)	9

借地権設定者横浜市（以下、「市」という。）と借地権者〔民間収益事業者の名称〕（以下、「民間収益事業者」という。）とは、市の所有する第1条記載の土地（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、「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、市が平成28年5月●日付けで公表した、横浜文化体育館再整備事業 入札説明書における定義と同一とする。

（本件土地）

第1条 市は、横浜文化体育館再整備事業（以下、「本事業」という。）にかかる市所有の公共施設と民間収益事業者所有の民間収益施設の合築建物（以下、「本合築施設」という。）の所有を目的として、次に示す本件土地を市及び民間収益事業者に貸し付け、市及び民間収益事業者は、本件土地を借り受ける。なお、市は、本件土地について、自己及び民間収益事業者の本件借地権設定登記手続をするものとする。

所在	区分	数量	備考
	土地	●㎡	

（他事業との調整・連携）

第2条 民間収益事業者は、民間収益事業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①及び民間収益施設②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及び意匠計画等での一体性の確保等に努める。

- 2 民間収益事業者は、民間収益事業の運営にあたっては、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、維持管理・運営上の連携・協働に努める。
- 3 PFI事業と民間収益事業との間の費用分担等については、提案書によるものとする。

（使用目的）

第3条 民間収益事業者は、第1条第1項規定の目的以外の用途に本件土地を使用し、又は第三者に使用させてはならない。ただし、市が類似使用の範囲内として事前に書面により承認した場合は、民間収益事業者は、その範囲内の用途のために使用することができる。

- 2 民間収益事業者は、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) 暴力団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

（権利金）

第4条 権利金は免除する。

(貸付期間)

第5条 貸付期間は、次の各号に定める建設期間の初日から起算して減築・修補の完了日までとする。

なお、民間収益事業者は、建設期間の末日までに、本合築施設の民間収益施設を完成させるものとする。

(1) 建設期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日とする。

(2) 減築・修補の完了日は、平成●年●月●日とする。

2 民間収益事業者は、民間収益事業者の事情により、建設期間の末日までに本合築施設の民間収益施設を完成させることが出来ないときは、速やかに市に報告するものとする。民間収益事業者が市の承認を得て建設期間を延長する場合、市は民間収益事業者に対し、延長前の建設期間の末日の翌日から起算して、延長後の建設期間の末日までの期間について、契約年数×年額土地貸付料相当額（消費税を含む。）に相当する金額に、延長前の建設期間の末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を乗じて日割り計算した金額に相当する遅延損害金を徴収することができる。

3 本契約は法第22条の規定に基づくものであるから、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。）。

4 第1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、民間収益事業者が貸付を希望し、かつ市が必要と認めるときは、新たに法第22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事業者に貸し付けることができる。

(区分所有権の成立及び借地権の準共有)

第6条 本合築施設を市及び民間収益事業者で区分所有するものとする。

2 前項の場合、市及び民間収益事業者は、本合築施設にかかる市及び民間収益事業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、市及び民間収益事業者各自の専有部分の床面積の割合による。）。

(土地貸付料)

第7条 本件土地の1月あたりの土地貸付料は、金●円/㎡とし、市は、民間収益事業者から、[本合築施設の延床面積に占める民間収益施設の延床面積]の割合に応じた土地貸付料の支払いを受けるものとする。

2 前項に規定する土地貸付料は、社会経済情勢の変動その他の理由により、その額が実情にそわなくなつたときは、市は、原則として3年ごとに改訂することができる。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、市から民間収益事業者に対し通知する。

3 本件土地にかかる土地貸付料の発生日は、第5条に定める貸付期間の開始の日からとする。

(土地貸付料の納付)

第8条 前条第1項に定める土地貸付料は月払いとし、民間収益事業者は、当該月の末日までに、市の

発行する納入通知書により納付しなければならない。

2 前項の規定は、前条第2項の規定により改訂した土地貸付料の納付方法にも適用する。

(土地貸付料の納付の遅延に伴う違約金)

第9条 民間収益事業者は、前条に基づき、市が定める納付期限までに土地貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間の日数に応じ、遅延した金額（1,000円未満の端数があるとき又は全額が[2,000]円未満であるときは、その端数又はその全額を切り捨てる。）について年14.6%の割合を乗じて計算した違約金を、市の指定する期日までに支払わなければならない。なお、違約金の額に100円未満の端数があるときはその端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。

(充当の順序)

第10条 民間収益事業者が、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。

(保証人)

第11条 本契約に当たり、民間収益事業者は第12条第1項に定める契約保証金を納付することにより連帯保証人を立てなくともよいものとする。

(契約保証金)

第12条 民間収益事業者は、本契約に基づき設定される本契約の保証金として、本契約締結時に民間収益事業者の債務を担保するため、保証金として貸付期間の開始の日時点の土地貸付料の30月相当分を市に納付しなければならない。

2 民間収益事業者が預託した保証金は、民間収益事業者の市に対する未払い債務、第29条第1項に規定する損害賠償その他本契約に基づき、民間収益事業者が負担すべき一切の債務（民間収益施設、工作物等の除去その他終了時に第13条に定める引渡時と同じ状態での返還を懈怠した際に要する費用等にかかる債務を含む。）を担保するものとする。

3 本契約の終了に伴い、民間収益事業者が本合築施設の民間収益施設に関する部分を解体し市に返還した場合において、市は、本契約に関して生じた民間収益事業者の債務で未払いのものがあるときは保証金の額からその未払債務額及び損額賠償の額を差し引いた金額を、未払いがないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく民間収益事業者に返還しなければならない。

4 保証金に利息を付さないものとする。

5 民間収益事業者は、保証金返還請求権をもって、市に対する土地貸付料その他の債務と相殺することができない。

6 民間収益事業者は、市の書面による承認を得て第三者に本件借地権にかかる持分を譲渡し、かつ、これとともに市に対する保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、同請求権を他に譲渡することはできない。

7 民間収益事業者は、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。

(物件の引渡し)

第13条 市は、前条の規定による保証金を民間収益事業者が市に対して全部預託したことを確認したうえで、第5条に定める貸付期間の開始の日に本件土地を民間収益事業者に引渡すものとする。

(瑕疵担保)

第14条 民間収益事業者は、本契約締結後に、本件土地（事業契約書に定める本敷地拡張部分に含まれる範囲を除く。以下、本条について同じ。）に数量の不足その他隠れた瑕疵（土壌汚染及び残存地中障害物を含む。）があることを発見したとき又は本件土地の状況が市が事前に提示した内容と著しく異なるときは、速やかに市に連絡し、市の確認を受けるものとする。

2 前項の数量の不足その他隠れた瑕疵又は本件土地の状況と市が事前に提示した内容との著しい不一致が市が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、当該瑕疵等又は著しい不一致に起因して民間収益事業者に追加的な費用又は損害が生じたときは、市は、合理的な範囲でこれを負担するものとする。

(本件土地の一部消失)

第15条 市は、本件土地が民間収益事業者の責めに帰す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土地貸付料として市が認める金額を減免する。

(使用上の制限)

第16条 民間収益事業者は、本件土地及び本件土地上に所在する本合築施設の民間収益施設に関する部分について、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、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を書面によって申請し、市の承認を受けなければならない。

2 前項に基づく市の承認は、書面によるものとする。

(本件土地上の建物の管理)

第17条 本合築施設の維持管理は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）及び各区区分所有者が協議のうえ作成する規約に従い、実施するものとする。

(権利譲渡等の禁止)

第18条 民間収益事業者は、事前の書面による市の承認なしに、本件借地権にかかる持分につき譲渡、担保権設定その他の処分をしてはならない。

2 民間収益事業者は、前項の規定により市が本件借地権にかかる持分に対する担保権設定を承認した場合であっても、保証金返還請求権に対する担保権設定をすることはできない。

3 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。民間収益事業者は、かかる協議及び協定の締結に協力するものとする。

4 民間収益事業者は、市の書面による承認を得ないで本件土地を第三者に転貸し、又は本件土地上

の仮設物などに賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならず、またこれにつき譲渡、担保権設定その他の処分をしてはならない。ただし、民間収益事業の使用目的並びに事業計画及び土地利用計画を遂行するための転貸等はこの限りではない。

- 5 民間収益事業者は、本合築施設の民間収益施設に関する部分を第三者に貸付けようとするときは、事前に当該第三者の概要及びその他市が合理的に要求した内容を記載した書面によって市に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、民間収益事業の使用目的並びに事業計画及び土地利用計画を遂行するための貸付はこの限りではない。
- 6 前項の場合、民間収益事業者が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、本契約第 5 条第 1 項に定める貸付期間を越える契約期間の建物賃貸借契約を締結してはならない。

(物件保全義務等)

第19条 民間収益事業者は、善良な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 民間収益事業者は、前項の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、市が民間収益事業者に代わって賠償の責任を果たした場合には、民間収益事業者に求償することができる。
- 3 民間収益事業者は、本件土地の使用に関し、近隣所有者より苦情のある場合は、民間収益事業者の費用と責任において解決しなければならない。ただし、民間収益事業者が責めを負うべき事情がないときは、この限りでない。
- 4 民間収益事業者は、本件土地が天災地変その他の事由によって損壊した場合は、民間収益事業者の負担により修繕を行うものとする。ただし、民間収益事業者の負担が過大となる場合には、市及び民間収益事業者協議のうえ対応を決定する。
- 5 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、民間収益事業者はその賠償の責めを負うものとする。ただし、民間収益事業者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、市及び民間収益事業者協議のうえ対応を決定する。

(実地調査等)

第20条 市は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、民間収益事業者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と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、民間収益事業者は実地調査等に協力しなければならない。ただし、本合築施設の民間収益事業者の専有部分への立ち入りは民間収益事業者に事前に通知するものとする。

- (1) 第 8 条に定める土地貸付料の納付がないとき
- (2) 第 16 条第 1 項及び第 18 条第 5 項に定める承認申請があったとき
- (3) 民間収益事業者が本契約に定める義務に違反したとき

(民間収益事業者の提出・報告義務)

第21条 民間収益事業者は、本合築施設の民間収益施設に関する部分の管理・運営の内容を記載した業

務計画書を作成するとともに、当該業務計画書を各事業年度（毎年●月●日から●月●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、市及び民間収益事業者協議のうえ、別途定める。

- 2 民間収益事業者は、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末日までに市に提出する。なお、業務報告書への記載事項の詳細は、市及び民間収益事業者協議のうえ、別途定める。
- 3 市は、前項に定める業務報告書を受領した場合には、受領日から 14 日以内に、確認結果を民間収益事業者に通知する。

（周辺住民等との調整等）

第22条 民間収益事業者は、民間収益施設の設置に関する周辺住民との調整及び説明会等を行うものとし、市は合理的な範囲でこれに協力するものとする。

（近隣対策）

第23条 民間収益事業者は、自己の責任及び費用負担において、民間収益事業を実施するに際して合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、民間収益事業者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し、市は民間収益事業者に対して合理的な範囲内で必要な協力を行う。ただし、本事業施設を整備することにあたって市が設定した条件に直接起因して周辺その他から苦情等が発生した場合は、市が対応するものとする。

（違約金）

第24条 民間収益事業者は、第 5 条に定める貸付期間中に、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、規定金額を市に支払わなければならない。

- (1) 第 3 条又は第 18 条に定める義務に違反したときは、年額土地貸付料相当額
- (2) 第 25 条第 1 項第 3 号の規定により、市が本契約を解除したときは、年額土地貸付料相当額
- (3) 第 16 条第 1 項に定める義務に違反したときは、月額土地貸付料の 3 倍相当額
- (4) 第 19 条又は第 20 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、民間収益事業者が有効な措置を講じないときは、月額土地貸付料の 3 倍相当額
- (5) 第 25 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、年額土地貸付料相当額
ただし、本事業の入札手続において、当該構成員、協力会社又はその他企業が民間収益事業に関与していないことを証明した場合は、この限りではない。

- 2 前項に定める違約金は、第 29 条第 1 項に定める損害賠償額とは別個に支払われるものとする。

（契約の解除）

第25条 市は、民間収益事業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) 第3条の規定に違反したとき。
- (3) 民間収益事業者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（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) 本事業の入札手続に関して〔応募グループ名称〕の構成員、協力会社又はその他企業が、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、本事業の入札手続において、当該構成員、協力会社又はその他企業が民間収益事業に関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、協力会社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、本事業の入札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 本事業の入札手続について、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、本事業の入札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入札が行われたものであり、かつ、本事業の入札手続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 (A)（民間収益事業①の場合）市がメインアリーナ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。
- (B)（民間収益事業②の場合）市がサブアリーナ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ため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 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 民間収益事業者は、本契約が終了したときは、速やかに本合築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（合理的な範囲の入居者への補償も含む。）は全て民間収益事業者の負担とする。
- 5 前項の規定にかかわらず、本契約が終了した場合、市は、民間収益事業者に対し、民間収益事業者の区分所有権を有償又は無償で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事業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。

（民間収益事業者による契約解除）

第26条 民間収益事業者は、天災地変その他民間収益事業者の責めに帰し得ない事由により、本合築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、民間収益事業者の解除の申し入れ後、6 か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り扱い）

第27条 第 5 条に定める貸付期間が満了する場合、市及び民間収益事業者は、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合築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 第 5 条に定める貸付期間が満了し、新たに法第 22 条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とき又は第 25 条若しくは第 26 条の規定により本契約が終了したときは、民間収益事業者は、民間収益事業者の負担で本合築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。ただし、第 25 条第 5 項の規定が適用されるときは、この限りではない。
- 3 民間収益事業者は、本合築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・撤去する場合、解体・撤去跡について本施設の運営に影響の無いように整備しなければならない。

（土地貸付料の精算）

第28条 市は、本契約が解除された場合には、未経過期間にかかる土地貸付料を日割り計算にて返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

（損害賠償等）

第29条 民間収益事業者は、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

を賠償しなければならない。

- 2 民間収益事業者は、地方自治法第 238 条の 5 第 4 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、同条第 5 項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(有益費等の放棄)

第30条 民間収益事業者は、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第 25 条若しくは第 26 条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、民間収益事業者が支出した必要費及び有益費等については、市に対しその償還等の請求をすることができない。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第31条 市及び民間収益事業者は、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 本契約に関し疑義があるときは、市及び民間収益事業者協議のうえ決定する。

(解釈)

第32条 本契約に定めのない事項については、市及び民間収益事業者協議のうえ決定する。

(本契約の変更)

第33条 本契約の規定は、市及び民間収益事業者の書面による合意がなければ変更できない。

(準拠法及び裁判管轄)

第34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。

(条文以上)

上記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

住所 横浜市

氏名

契約事務受任者

横浜市 ●●

借受人

住所 ●●

名称 ●●株式会社

氏名 代表取締役 ●●