

三郷中央地区交流施設整備等事業に関する公有地貸付契約書（案）

三郷中央地区交流施設整備等事業に関する公有地貸付契約書（案）

三郷市（以下「本市」という。）は、【●●●】（以下「事業者」という。）及び【●●●】（以下「付帯事業者」といい、事業者と付帯事業者を総称して「事業者等」という。）との間において、次の条項により三郷市有地について地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 1 項に定める貸し付け及び借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条の規定に基づく定期借地権の設定を目的とした賃貸借を内容とする借地契約（以下「公有地貸付契約」という。）を締結する。なお、公有地貸付契約で使用する用語は、特に定めるものを除き、第 2 条で規定する事業契約に定めるものと同じ意味を有するものとする。

第 1 条（貸付物件）

貸付物件は、次のとおりとし、事業者等は計画提案書の定めるところにより貸付物件の定期借地権を準共有する。

| 所在地 | 区分 | 数量 | 備考 |
|--------------------|----|---|------------|
| 埼玉県三郷市中央一丁目 14 番 2 | 土地 | 2,581.38 m ² 事業者の準共有持分●／● 付帯事業者の準共有持分▲／● | 詳細は別紙のとおり。 |

第 2 条（指定用途等）

- 1 事業者等は、平成【●●】年【●●】月【●●】日付で本市との間で締結した三郷中央地区交流施設整備等事業に関する事業契約（以下「事業契約」という。）に基づき、貸付物件を貸付申請書に記載又は添付した資料に示した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び計画提案書のとおり用途に自ら使用し、本市の承認を得ないで変更してはならない。
- 2 事業者等は、貸付物件を次の各号に掲げる用に供してはならない。
 - (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業その他これらに類する業の用
 - (2) 暴力団員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。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
 - (3) 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
 - (4) その他社会通念上不適切と認められる目的の用

第3条（事業内容の変更）

- 1 事業者等は、前条に定める貸付申請書に記載した内容又は添付した資料の内容を変更しようとするときは、事前に変更内容を書面により申請し、本市の承認を受けなければならない。
- 2 前項に基づく本市の承認は、書面によるものとする。

第4条（貸付期間）

貸付物件の貸付期間は、平成【●●】年【●●】月【●●】日（本施設又は民間宿泊施設の工事着工日）から平成62年3月31日までとする。

第5条（契約更新等）

公有地貸付契約は、借地借家法第23条の規定に基づくものも含むものであり、借地借家法第4条から第8条まで及び第18条の規定は適用されず、また民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用されないものとし、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条の貸付期間満了時において公有地貸付契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）は行われず、建物の築造による貸付期間の延長も行われぬものとする。

第6条（貸付料）

- 1 貸付料は、平成【●●】年【●●】月【●●】日から平成【●●】年【●●】月【●●】日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

| 年次 | 期 間 | 貸付料年額 | 備考 |
|------|--|---------|----|
| 第一年次 | 自平成【●●】年【●●】月【●●】日 至平成【●●】年【●●】月【●●】日 | 【●●●●】円 | |
| 第二年次 | 自平成【●●】年【●●】月【●●】日 至平成【●●】年【●●】月【●●】日 | 【●●●●】円 | |
| 第三年次 | 自平成【●●】年【●●】月【●●】日 至平成【●●】年【●●】月【●●】日 | 【●●●●】円 | |

- 2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については、改めて本市から通知する。なお、貸付料は3年毎に改定するものとし、改定の都度、3年間に係る貸付料を本市から通知する。

第7条（貸付料の納付）

- 1 前条に定める貸付料は、次に定めるところにより、本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。

| 年次 | 回数 | 納付金額 | 納付期限 | 備考 |
|------|-----|--------|-------------------|----|
| 第一年次 | 第1回 | 【●●●】円 | 平成【●●】年【●●】月【●●】日 | |
| | 第2回 | 【●●●】円 | 平成【●●】年【●●】月【●●】日 | |
| | 計 | 【●●●】円 | | |
| 第二年次 | 第1回 | 【●●●】円 | 平成【●●】年【●●】月【●●】日 | |
| | 第2回 | 【●●●】円 | 平成【●●】年【●●】月【●●】日 | |
| | 計 | 【●●●】円 | | |
| 第三年次 | 第1回 | 【●●●】円 | 平成【●●】年【●●】月【●●】日 | |
| | 第2回 | 【●●●】円 | 平成【●●】年【●●】月【●●】日 | |
| | 計 | 【●●●】円 | | |

- 2 事業者等は、前項に基づき、本市が定める納付期限までに各々の準共有持分割合に相当する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について年5%の割合により算定した延滞金を本市に支払わなければならない。
- 3 事業者等が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

第8条（担保の提供等）

- 1 事業者等は、本契約から生じる債務の担保として、本契約締結と同時に、本市の指示するところにより、第6条に定める各々の準共有持分割合に相当する貸付料年額に相当する額以上の担保を提供しなければならない。
- 2 本市が担保価値が減少したと認めて、事業者等に対して増担保又は代わりの担保の提供を請求したときは、事業者等は遅滞なく増担保又は代わりの担保を提供しなければならない。
- 3 本市は、事業者等が本契約から生じる全ての債務を完済したとき又は担保処分により残額が生じたときは、遅滞なく担保を返還する。

第9条（使用上の制限）

- 1 事業者等は、貸付物件について第2条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更若しくは貸付物件及び当該物件上に所在する自己所有の建物その他の工作物等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、事前に変更しようとする理由及び変更後の使用目的等を記載した書面によって本市に申請し、その承認を受けなければならない。
- 2 前項に基づく本市の承認は、書面によるものとする。

第10条（権利譲渡等）

- 1 事業者等は、貸付物件上において事業者等が所有する建物の余裕部分を第三者に貸付け若しくは使用収益を目的とする権利を設定し又は転貸若しくは賃借権を譲渡し並びに抵当権若しくは質権の設定をしようとする場合には、事前にその理由を記載した書面によって本市に申請し、その承認を受けなければならない。
- 2 前項に基づく本市の承認は、書面によるものとする。
- 3 事業者等は、本市の書面による承認を受けずに貸付物件上において事業者等が所有する建物を第三者に譲渡し、又は担保の目的に供し、又はその他の方法による処分をしてはならない。

第11条（建物の賃貸借等に関する措置）

本市の承認を得て貸付物件上にある事業者等が所有する建物の余裕部分を第三者に貸付け、又は事業者等が所有する建物その他の工作物に賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定する場合には、当該第三者との間で締結する契約において、建物の敷地が借地借家法第23条に規定する事業用借地権に基づくものであり、第4条に定める貸付期間の満了により借地権が消滅し、建物を取り壊すことを明示しなければならない。

第12条（物件保全義務）

- 1 事業者等は、善良なる管理者の注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。
- 2 本市は、貸付物件の保全義務を負わないものとし、貸付物件について維持、保存、改良その他の行為をするため支出する費用は、すべて事業者等の負担とする。
- 3 事業者等は、貸付物件に関わる土地の工作物の設置保存の瑕疵により第三者に損害を発生させた場合には、その賠償の責めを負うものとし、本市が事業者等に代わって賠償の責めを果たした場合には、事業者等に求償することができる。

第13条（実地調査等）

本市は次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、事業者等に対しその業務

又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考に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、事業者等は、調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第2条第2項に定める使用してはならない用途等に関して、本市が必要とみとめるとき。
- (2) 第7条に定める貸付料の納付がないとき。
- (3) 第9条に定める本市の承認を受けなかったとき。
- (4) 第10条に定める本市の承認を受けなかったとき。
- (5) 本契約に定める義務に違反したとき。

第14条 (違約金)

事業者等は、第6条第1項に規定する期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、本市に支払わなければならない。

- (1) 第9条第1項の増改築に係る事前承認を受ける義務又は前条に定める義務に違反した場合 金 (準共有持分割合に相当する貸付料年額) 円
 - (2) 第2条第1項、同条第2項、第3条第1項又は第10条第1項に定める義務に違反した場合 金 (準共有持分割合に相当する貸付料年額の3倍) 円
- 2 事業者等は、第6条第1項に規定する期間を経過した後において本契約に違反した場合の違約金は、第6条第2項の期間について本市の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については本市から通知する。
- 3 前2項に定める違約金は、第19条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第15条 (契約の解除)

- 1 本市は、事業者等が本契約に定める義務に違反した場合又は次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、本契約の全部又は一部を解除することができる。
- (1) 事業者等に関して、特定調停、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始その他これに類似する倒産手続開始の申立（日本国外における同様の申立を含む。）があったとき、事業者の取締役会若しくはその他の権限ある機関で当該申立を決議したとき、又はこれらの手続が開始されたとき。
 - (2) 事業者等が解散の決議を行い又は解散命令を受けたとき。
 - (3) 事業者等が貸付物件申請書に記載又は添付した資料に示した内容の遂行を放棄し、30日間以上当該状態が継続したとき。
 - (4) 事業者等が手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
 - (5) 事業者等が公有地貸付契約上の義務の履行に重大な影響を及ぼす、又は及ぼす可能性のある法令等の違反をしたとき。

- (6) 事業者等の責めに帰すべき事由により、公有地貸付契約上の事業者等の義務の履行が不能となったとき。
 - (7) 事業者等の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団又は暴力団員（暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき。
 - (8) 事業者等の役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき。
 - (9) 事業者等の役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。
 - (10) 事業者等の役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。
 - (11) 事業者等の役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
- 2 本市は、貸付物件を国、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が生じたときは、地方自治法第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。
 - 3 本市は、第1項の規定により本契約を解除した場合は、これにより事業者等に生じた損害について、何らの賠償ないし補償を要しない。
 - 4 事業者等は、本市が第1項の規定により本契約を解除した場合において、本市に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

第16条（事業契約との関係）

- 1 事業契約が解除その他の理由で期間満了前に終了した場合、本市は本契約を何時でも終了させることができる。
- 2 貸付物件に土壌汚染、地中障害物及び埋蔵文化財の存在等が発見された場合の本市の瑕疵担保責任については、事業契約に定めるところに従う。

第17条（原状回復等）

- 1 事業者等は、第4条に定める貸付期間が満了したとき、又は第15条並びに前条の規定により本契約が解除されたときは、本市の指定する期日までに、本市の指示により自己の責任と負担において、貸付物件上の建物その他工作物を除去し、貸付物件を原状に回復して、本市に更地で返還しなければならない。ただし、再契約のほか、本市が指示した場合にはこの限りではない。
- 2 事業者等は本市に対し、第4条に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物

の取壊し及び建物賃借人の明渡し等貸付物件の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

- 3 事業者等は、第6条第1項に定める期間中に、第1項に定める義務に違反した場合には、金（貸付料年額）を違約金として、本市に支払わなければならない。
- 4 事業者等は、第6条第1項に定める期間を経過した後において第1項に定める義務に違反した場合の違約金は、本市の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については本市が事業者等に対し通知する。
- 5 前2項に定める違約金は、第19条に定める損害賠償の予定又はその一部を解釈しない。
- 6 本契約は、借地借家法第23条の規定に基づくものも含むものであり、借地借家法第13条の規定にかかわらず、第4条に定める貸付期間が満了したとき又は前条第1項の規定により本契約が解除されたときに、事業者等は本市に対し、建物を買い取るべきことを請求することはできない。また事業者等は、民法第608条に基づく費用の償還、その他いかなる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

第18条（貸付料の精算）

本市は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りではない。

第19条（損害賠償）

事業者等は、本契約に定める義務を履行しないため本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。

第20条（信義誠実等の義務、疑義の決定）

- 1 本市及び事業者等は、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 事業者等は、貸付物件が本市の公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。
- 3 本契約に関して疑義があるときは、本市と事業者等が協議の上決定する。

第21条（裁判管轄）

本契約に関して生じた本市と事業者等間の紛争又は訴訟については、本市の事務所の所在地を管轄する裁判所を合意による専属的管轄裁判所とする。

上記契約締結の証として本書2通を作成し、当事者記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成【●●】年【●●】月【●●】日

貸付人 埼玉県三郷市花和田648番地1
三郷市長 【●● ●●】 印

事業者 【住所】
【事業者の商号又は名称】
【代表者役職及び氏名】 印

付帯事業者 【住所】
【付帯事業者の商号又は名称】
【代表者役職及び氏名】 印

別紙 貸付物件の概要