

## 事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人　さいたま市（以下「市」という。）と賃借人　【　　　　　】（以下「事業代表企業」という。）は、市と事業代表企業が令和【　】年【　】月【　】日付で締結した「さいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業 基本協定書」（以下「基本協定」という。）に基づき、市所有の別紙物件目録記載の土地（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、第 1 条から第 24 条第 2 項までを内容とする契約（以下「本契約」という。）を、令和【　】年【　】月【　】日（工事着工日）までに、公正証書により締結するものとする。

### （契約の目的）

- 第 1 条　市は、事業代表企業によるさいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業の用に供する別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、本件土地に事業代表企業のために、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　本契約により市が事業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、本件借地権の契約更新（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がなく、また、事業代表企業は市に対し、法第 13 条の規定による建物の買取り請求をできないものとする。

### （指定用途）

- 第 2 条　事業代表企業は、本件建物を、令和【　】年【　】月【　】日に提出されたさいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業の事業提案書（以下「事業提案書」という。）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、事業を中止又は用途の変更をする場合は、6 か月前までに市に報告し、市の書面による承諾を得なければならないものとする。
- 2　事業代表企業は、前項の場合であっても、本件建物を、以下の用途に使用すること、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周辺環境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) 以下の団体等による利用
    - ①「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1項第2号に規定する暴力団その他の反社会的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。

(4) 政治的用途・宗教的用途

(5) その他、社会通念上、本事業予定地に整備することが不適当な用途

- 3 市は、事業代表企業が前2項に違反した場合、ただちに事業代表企業に是正措置を要求することができる。万一、事業代表企業が速やかに是正措置に応じない場合、市は、本契約を解除することができる。この場合、市は本契約解除に関する一切の費用等を負担しないものとする。
- 4 前項の場合、市は事業代表企業より受託している本契約に基づく保証金は返還しないものとする。また、事業代表企業は、本件建物の解体撤去費用が発生する場合はこれを負担するものとし、本件建物の賃借人に対する営業保証金、閉店等に係る一切の費用等を負担するものとする。

(賃借権の期間)

- 第3条 本件借地権の期間は、本契約に伴う公正証書契約締結日から、令和41年3月31日【市への土地の引渡しを前倒しする提案があった場合は、それを踏まえて設定した日を記載】までとする。
- 2 前項にかかわらず、基本協定又は本件建物の定期建物賃貸借契約が、解除又は終了したときには、本件借地権設定契約は当然に終了する。
  - 3 本件借地権の存続期間中に本件建物の滅失（取り壊しを含む。）があった場合に事業代表企業が本契約の残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときといえども、本契約の存続期間は延長しないものとする。

(地代及び地代の改定)

- 第4条 本件土地の地代は、年額 金【 】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。
- 2 前項の地代年額は、当概年の4月1日から翌年の3月31日までの額とする。
  - 3 事業代表企業は、市が発行する納入通知書により、当該年度分の地代を毎年4月末日までに、市に納付するものとする。ただし、本契約が成立した日が属する年度である令和【 】年度については、本契約が成立した日が属する月の翌月末までに納付するものとする。なお、事業代表企業が市に対して申入れを行い、市が承諾したときは、支払い方法を変更できるものとする。

- 4 市及び事業代表企業は、本条第1項の地代について、3年ごとの固定資産税評価額改定の時に見直しを行うこととし、改定後の地代は本件土地の評価額を基準に市が定める方法により算出した額をもとに協議の上決定するものとする。

(保証金)

- 第5条 本契約に基づいて生じる一切の事業代表企業の債務を担保するため、事業代表企業が市に預託する保証金については、基本協定第9条第1項第2号及び第2項の規定によるものとする。
- 2 市は、事業代表企業に地代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、市は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を事業代表企業に書面で通知する。
  - 3 事業代表企業は、前項により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 市は、本契約の終了に伴い、事業代表企業が第14条に基づき本件土地の原状回復等を行い市に返還し、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がなされた場合において、本契約に基づいて生じた事業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、それぞれ遅滞なく事業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、市は、保証金から差し引く金額の内訳を事業代表企業に明示しなければならない。
  - 6 事業代表企業は、本件土地を原状に復して市に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって市に対する地代その他の債務と相殺することができない。
  - 7 事業代表企業は、保証金返還請求権を第三者に譲渡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9条第5項に規定する場合については、この限りではない。

(地中埋設物、土壤汚染等)

- 第6条 事業代表企業による工事の着工前までに本件土地に土壤汚染が存在した場合は、市の費用負担によりこれを撤去するものとする。ただし、事業代表企業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、通常想定される規模の埋設物が存在した場合、事業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、市があらかじめ事業代表企業に提示した本件土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、市の費用負担により事業代表企業がこれを撤去するものとする。なお、地中障害物の有無等を確認するために事業代

表企業が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業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本件建物の計画変更、新築工事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7条 事業代表企業は、本件土地を善良なる管理者の注意を持って使用し、維持保全しなければならない。

- 2 事業代表企業は、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。なお、市及び事業代表企業の協議により、事業代表企業が、本件建物の所有権を市に移転することとなった場合、設定した抵当権その他の権利を抹消し、制約の一切ない完全な所有権とすることとする。
- (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8条 事業代表企業は、真にやむを得ない理由により、本件建物の全部又は一部を事業提案書に記載のない第三者（以下「第三者」という。）へ賃貸する場合は、事前に書面により市の承諾を得るものとする。

- 2 事業代表企業は、前項の場合であっても、第2条第2項各号に定める用途に使用する者又は以下の団体等に賃貸借、転貸借等することはできないものとする。

- (1) 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「暴対法」という。）第2条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 事業代表企業は、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し、それと同時に当該第三者との建物賃貸借契約も終了することを、書面で約定するものとする。

(建物の譲渡)

第9条 事業代表企業は、真にやむを得ない理由により、本件建物の全部若しくは一部を第三者に譲渡するときは、事前に書面により市の承諾を得るものとする。

- 2 事業代表企業は、前項に伴い、第三者に本件借地権（賃借権）を譲渡・転貸するときは、事前に書面により市の承諾を得るものとする。
- 3 前2項の場合であっても、事業代表企業は、第2条第2項各号に定める用途に使用する者、又は第8条第2項各号の団体等に本件建物の全部若しくは一部を譲渡し、又は本件借地権（賃借権）を譲渡・転貸することはできないものとする。
- 4 事業代表企業は、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書面で約定するものとする。
- 5 市が本条第1項の譲渡又は本条第2項の譲渡・転貸に承諾を与えたときは、事業代表企業は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、市はこれを承諾するものとする。

（建物の再築及び増改築等）

第10条 事業代表企業は、本件建物を再築、建築基準法上の確認申請を要する増改築、解体撤去を行う場合は、市の書面による承諾を得るものとする。

（契約の解除）

第11条 市又は事業代表企業のいずれか一方が本契約に違反し、その是正に応じなかった場合、事業者が賃借人として必要な資格（募集要項等に定める参加資格要件を含むがこの限りでない）を欠いた場合、又は事業者の信用状態が著しく悪化し若しくはそのおそれがあると市が認めるべき相当の理由がある場合、その相手方は本契約を解除することができる。この場合、市及び事業代表企業は、基本協定第19条第3項から第5項の規定に従い、対処するものとする。

- 2 前項によるほか、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。市は、これにより事業代表企業に損害が発生した場合は、事業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。

（契約の中途解約）

第12条 本契約の期間中に、事業代表企業が、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か月前までに相手方に対し書面で申し入れるものとする。

- 2 市は、前項の申し入れがあった場合には、基本協定第20条第2項から第4項の規定に従い、対処するものとする。

（法令変更及び不可抗力に対する措置）

第13条 市及び事業代表企業は、法令変更又は不可抗力により本契約に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったとき、若しくはその履行に当たり過分の費用を要すると認められるときは、基本協定第 21 条第 1 項から第 4 項の規定に従い、対処するものとする。

- 2 法令変更又は不可抗力により、本事業の実施の継続が著しく困難若しくは不可能なとき、又は本事業の実施に過大な費用を要すると認められる場合で、市及び事業代表企業との間の協議が整わないときは、市は、基本協定第 21 条第 5 項の規定に従い、本契約の全部を解除して終了させることができるものとする。

(契約終了時の措置)

第14条 事業代表企業は、本件借地権の契約期間の満了、契約の解除、契約の中途解約等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自己の費用をもって本件土地に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上で市に返還するものとする。

- 2 事業代表企業が本件土地の返還を遅延した場合には、契約期間満了日、契約の解除又は契約の中途解約の場合は市及び事業代表企業が合意した土地の返還予定日から、遅延期間 1 日当たり、本件土地の直近の年間賃料を 1 日当たりに換算した賃料（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事業代表企業は市に支払うものとする。
- 3 本件借地権の契約期間の満了となる場合、市及び事業代表企業は、事前に協議の上、市が必要と認めるときは、新たに借地借家法第 23 条に規定する借地権を設定することを目的とした契約を締結することができるものとする。

(有益費の請求権の放棄)

第15条 事業代表企業は、本件土地に設置した造作、設備等に投じた有益費又は必要費があっても、これを市に請求しないものとする。

(登記)

第16条 市及び事業代表企業は、協議の上、本件土地について事業用定期借地権設定の登記を行うものとする。

- 2 本契約が終了した場合には、事業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、事業代表企業の負担とする。

(公租公課)

第17条 本件建物の租税は事業代表企業の負担とする。ただし、さいたま市市税条例（平成13年条例第67号）第61条第7項に該当するとして市がみなした部分については、この限りでない。

（遅延利息）

第18条 事業代表企業は、第4条第3項に規定する期日までにその地代を支払わなかったときは、その遅延した日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条の規定により財務大臣が定める率で計算した金額を遅延利息として市に支払わなければならない。

- 2 市は、事業代表企業が地代及び遅延利息を納付すべき場合において、納付された金額が地代及び遅延利息の合計額に満たないときは、先ず遅延利息から充当するものとする。

（近隣対策）

第19条 本件建物の整備、維持管理において、近隣住民等への周知、説明対応等については、事業代表企業自ら誠意をもって近隣住民への説明等を行い、紛争等が生じた場合も事業代表企業の責任と負担において対応するものとする。

（施設建設に起因する周辺影響への対策）

第20条 本件建物を建設したことに起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影等）について、実際に本件建物に起因して影響が生じた場合、事業代表企業は責任を持って自ら対応するものとする。

（債務不履行に対する措置）

第21条 市及び事業代表企業は、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。

（契約費用等の負担）

第22条 本契約締結に係る公正証書作成費用、本件借地権設定登記に係る登録免許税その他の本契約に係る全ての費用を事業代表企業が負担するものとする。

（準拠法及び専属的合意管轄裁判所）

第23条 本契約は日本国の法令に従い解釈され、本契約に係る一切の紛争は、本件土地及び本件建物の所在地を管轄するさいたま地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（基本協定書の遵守及び疑義等の決定）

第24条 市及び事業代表企業は、本契約のほか、基本協定書の規定に従うものとする。

- 2 本契約及び基本協定書（以下「本契約等」という。）に定めのない事項又は本契約等の規定の解釈について疑義がある事項については、市及び事業代表企業は、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。



令和 年 月 日

別紙 物件目録

土地

所在地	地番	地目	貸付面積	備考
さいたま市北区盆 裁町	453-1		9,098.70 m <sup>2</sup>	別添図
さいたま市北区盆 裁町	483-4		860.61 m <sup>2</sup>	別添図

建物

種 類	構 造	階数	延べ床面積	用途	事業内容