

事業用定期借地権設定契約書(案)

賃貸人 大阪市(以下「本市」という。)と賃借人 【 】(以下「事業者」という。)は、本市と事業者が令和【 】年【 】月【 】日付で締結した「小林斎場整備運営事業 基本協定書」(以下「基本協定書」という。)及び令和【 】年【 】月【 】日付で締結した「小林斎場整備運営事業 事業契約」(以下「事業契約」という。)に基づき、本市所有の物件表示 1 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 2 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 25 条までを内容とする契約(以下「本契約」という。)を、令和【 】年【 】月【 】日(提案施設の工事着手日)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 本市は、事業の用に供する物件表示 2 に記載の建物(以下「本件建物」という。)の所有を目的として、本件土地に事業者のために、法第 23 条第 2 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事業者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 本市及び事業者は、本件借地権の契約更新(更新の請求及び土地の利用継続によるものを含む。)を行わないものとする。また、事業者は本市に対し、建物の買取り請求をできないものとする。
 - 4 本件借地権には、法第 3 条から第 8 条まで、第 13 条及び第 18 条並びに民法第 619 条第 1 項の規定は適用されない。

(指定用途)

- 第 2 条 事業者は、本件建物を、令和【 】年【 】月【 】日に提出された小林斎場整備運営事業の事業提案書(以下「事業提案書」という。)に定める提案施設の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、主たる用途である【 】の運営の継続が困難となった場合は、6 ヶ月前までに本市に書面により報告し、本市の書面による承諾を得た上で事業の中止、用途変更することができるものとする。
- 2 事業者は、前項の場合であっても、本件建物を、第 1 号から第 4 号の用途に使用、若しくは第 5 号に該当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) 「小林斎場整備運営事業」要求水準書の趣旨に適合しない用途

- (4) その他、社会通念上、公共施設と並存することが不適当な用途
 - (5) 「小林斎場整備運営事業」入札説明書 第3章第2節のうち、(20)(21)を除く
各項の全てを満たさない者
- 3 事業者は、本件建物を、深夜時間帯(22時から翌朝5時)に営業を行う用途に供する場合は、本市の書面による承諾を得るものとする。
 - 4 本市は、事業者が前3項の規定に違反した場合、ただちに事業者には正措置を要求することができる。万一、事業者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。この場合、本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。
 - 5 前項の場合、本市は事業者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、事業者は、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、損害賠償、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 本件借地権の契約期間は、本契約に伴う公正証書契約締結日から、令和30年3月31日までとする。
- 2 本件借地権の契約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者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。

(賃料及び賃料の改定)

- 第4条 本件土地の賃料は、年額金【 】円(1平方メートル当り年額【 】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。
- 2 前項の賃料年額は、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 事業者は、各年度の初日又は本件借地権の期間初日から40日以内に、その年度に属する賃料を本市に支払わなければならない。ただし、当該年度の納期限前までに本件借地権の期間が終了(解除を含む。以下同じ)した場合は、本市の指定する日までに支払うものとする。
 - 4 本市及び事業者は、第1項の賃料について、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、改定後の賃料は本件土地の評価額を基準に本市が定める方法により算出した額とするものとする。

(保証金)

- 第5条 事業者は、賃料、第19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事業者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、様式I-2に記載する提案施設の撤去費相当の金額又は賃料の2か年分のいずれか高い方の額を預託しなければならない。

- 2 本市は、事業者が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事業者に対して書面で通知する。
- 3 事業者は、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、事業者が本件土地を原状に復して本市に返還し、かつ、第 17 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者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者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事業者に明示しなければならない。
- 6 事業者は、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 事業者は、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 8 条第 3 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、土壌汚染等)

第 6 条 本件建物の工事着手日前までに本件土地に土壌汚染が確認された場合は、本市の費用負担によりこれを撤去するものとする。

- 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、事業者が撤去等の対策を講じることとするが、通常想定されない地中障害物が発見された場合は、本市の費用負担により事業者がこれを撤去するものとする。ただし、地中障害物の有無等を確認するために事業者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者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。

(建物の賃貸借等)

第 7 条 事業者は、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、事前に書面により本市の承諾を得るものとする。

- 2 事業者は、前項の場合であっても、第 2 条第 2 項第 1 号から第 4 号に定める用途に使用する者、若しくは第 2 条第 2 項第 5 号に定める団体等に賃貸借、転貸借等することはできないものとする。

- 3 事業者は、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。

(建物及び借地権の譲渡・転貸)

第8条 事業者は、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場合、また、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。

- 2 事業者は、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。
- 3 本市が第1項の譲渡に承諾を与えたときは、事業者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。
- 4 事業者は、第1項の場合であっても、第2条第2項第1号から第4号に定める用途に使用する者、若しくは第2条第2項第5号に定める団体等には本件借地権(賃借権)を譲渡・転貸できないものとする。

(建物の新築及び増改築等)

第9条 事業者は、本件建物を建築基準法上の確認申請を要する新築、増改築又は解体撤去を行う場合は、本市の書面による承諾を得るものとする。

(土地の譲渡)

第10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、その旨を事業者に書面により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、事業者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11条 本市は、次の各号の一に掲げる事由が事業者に存する場合において、本市が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を事業者に対し催告したにもかかわらず、事業者がその期間内に当該義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

- (1) 第2条の指定用途の規定に違反したとき。
- (2) 第4条の賃料の規定に違反したとき。
- (3) 第5条第7項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき。
- (4) 第7条の建物賃貸借等の規定に違反したとき。
- (5) 第8条の建物及び借地権の譲渡・転貸の規定に違反したとき。

(6) 第9条の建物の新築及び増改築等の規定に違反したとき。

(7) その他本契約の規定に対し本契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。

- 2 事業者について、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、本契約を解除することができる。
- 3 前二項に規定するもののほか、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、これにより事業者に損害が発生した場合は、事業者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。

(違約金)

第12条 事業者は、第11条第1項又は第2項の規定により本市が本契約を解除した場合は、その損害として、様式I-2に記載する提案施設の撤去費相当の金額又は賃料の2か年分のいずれか高い方の額を違約金として本市に支払うものとする。保証金を預託している場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当できるものとする。

- 2 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のうち合理的な範囲を事業者は賠償するものとする。

(契約の中途解約)

第13条 本件借地権の契約期間中に、事業者が真にやむを得ない事由により本契約を解約する場合は、6ヵ月前までに本市に対し書面で申し入れ、本市の承諾を得なければならない。

- 2 前項により事業者が中途解約する場合は、以下に定める事項に従うものとする。
 - (1) 事業者は、様式I-2に記載する提案施設の撤去費相当の金額又は賃料の2か年分のいずれか高い方の額を違約金として本市に支払うものとする。なお、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができる。
 - (2) 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のうち合理的な範囲を事業者は賠償するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第14条 本市及び事業者は、法令変更若しくは天災地変等の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は、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知を発した日以降、本契約に基づく履行期日における履行義務の全部又は一部を免れるものとする。ただし、各当事者は法令変更若しくは不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

- 2 本市及び事業者は、前項に定める通知を発した日以後、直ちに本事業の継続の可否について協議するものとし、本事業の継続に関して増加費用の発生又は契約期間の

満了による本件土地の返還の遅延が予想される場合にあっては、事業者が当該増加費用の額又は遅延期間を最小限とするような対策を検討し、その対策の合理性について本市と協議しなければならない。

- 3 事業者は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本件借地権の契約の有効期間中に発生した追加費用及び損害額を負担するものとする。

(事業契約の終了による契約の解除)

第15条 本契約は、事業契約第84条、第85条、第86条又は第87条の規定により事業契約が解除され、終了したとき、他に特段の手段を要せず、事業契約の解除等の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。

- 2 本契約は、事業契約第84条の規定により事業者の事業契約上の地位が、本市が選定した第三者に移転されたとき、他に特段の手段を要せず、事業契約上の地位の移転の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。
- 3 本条第1項及び前項の規定により本契約を解除する場合は、第13条2項の規定に基づく違約金は不要とする。
- 4 事業者は、本条第1項及び前項の事業契約の解除等が事業者の責めに帰すべき事由による場合であり、本市に損害が発生した場合は、事業契約第84条に基づく違約金とは別に、本市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 本市は、本条第1項の事業契約の解除等が本市の責めに帰すべき事由による場合で、事業者に損害が発生した場合は、事業者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。
- 6 本市及び事業者は、本条第1項の事業契約の解除等が法令変更及び不可抗力による場合は、別段の定めがある場合を除き、相互に損害賠償を請求できないものとする。

(契約終了時の措置)

第16条 事業者は、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、本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うえで本市に返還するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、事業者は、本市から本件建物の譲渡の要請又は申出があった場合、協議に応じるものとする。
- 3 事業者が正当な理由がなく、本条第1項の原状回復等の規定に従わず、本件土地の返還が期限内に完了しないと認められる場合、本市は、事業者に代わって本件建物等の収去及び本件土地の原状回復等を行うことができるものとする。この場合において、事業者は、本市が行う本件建物等の収去及び本件土地の原状回復等の措置に異議を申し出ることができず、また、本市の措置に要した費用を負担し、本市に生じた損害を賠償しなければならない。

- 4 事業者が本件土地の返還を遅延した場合には、本件借地権の契約期間満了日、契約の解除又は契約の中途解約の場合は本市及び事業者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者は本市に支払うものとする。

(登記)

- 第 17 条 事業者は、事業用定期借地権設定部分の土地と、それ以外の土地について、土地の分筆を行うための必要な測量、書類の作成を行い、本市に提出するものとする。本市はそれに基づき、本契約締結前に速やかに土地の分筆登記を行う。
- 2 本契約が終了した場合には、事業者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 本市は土地の分筆登記の費用を負担し、事業者はそれ以外の一切の費用を負担するものとする。

(公租公課)

- 第 18 条 本件建物の租税は事業者の負担とする。

(遅延利息)

- 第 19 条 事業者は、第 4 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本市に支払わなければならない。
- 2 本市は、事業者が賃料及び遅延利息を納付すべき場合において、納付された金額が賃料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 20 条 本件建物の整備、維持管理及び運営において、近隣住民等への周知、説明対応等については、事業者は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者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 21 条 本件建物を建設したことにより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、事業者が責任を持って対応するものとする。

(債務不履行に対する措置)

第 2 2 条 本市及び事業者は、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 2 3 条 本市及び事業者は、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、事業者の負担とする。

(準拠法及び専属的合意管轄裁判所)

第 2 4 条 本契約は日本国の法令に従い解釈され、本契約に係る訴えの専属的合意管轄裁判所は、本件土地の所在地の大阪地方裁判所とする。

(規定外事項)

第 2 5 条 本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、本市及び事業者は、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。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

大阪市 大阪府大阪市北区中之島 1 丁目 3-20

大阪市長 横山 英幸

事業者 【 住 所 】
【 事業者 】
【 代表者職氏名 】

物件表示 1

所在 大阪市大正区小林東 3 丁目

地番 ●番

地目 ●●

地積 ●平方メートル

物件表示 2

別紙事業計画建物図面記載の【 】

床面積 【 】平方メートル