

(仮称) 長崎市交流拠点施設整備・運営事業

定期借地権設定契約【合築】(案)

平成 29 年 3 月 31 日

長崎市

【目 次】

第1条（本件土地）	1
第2条（M I C E事業との関係）	1
第3条（他事業との調整・連携）	1
第4条（使用目的）	1
第5条（権利金）	2
第6条（貸付期間）	2
第7条（区分所有権の成立及び借地の準共有）	2
第8条（土地貸付料）	2
第9条（土地貸付料の納付）	3
第10条（土地貸付料の納付の遅延に伴う違約金）	3
第11条（充当の順序）	3
第12条（保証人）	3
第13条（契約保証金）	3
第14条（物件の引渡し）	4
第15条（瑕疵担保）	4
第16条（本件土地の一部滅失）	4
第17条（使用上の制限）	4
第18条（本件土地上の建物の管理）	4
第19条（権利譲渡等の禁止）	4
第20条（物件保全義務等）	5
第21条（実地調査等）	5
第22条（業務計画及び業務報告）	5
第23条（周辺住民等との調整等）	6
第24条（近隣対策）	6
第25条（違約金）	6
第26条（契約の解除）	6
第27条（不可抗力解除）	8
第28条（貸付期間終了後の取扱い）	8
第29条（土地貸付料の精算）	8
第30条（損害賠償等）	8
第31条（有益費等の放棄）	9
第32条（契約の費用）	9
第33条（停止条件）	9
第34条（信義誠実等の義務・疑義の決定）	9
第35条（解釈）	9
第36条（本契約の変更）	9
第37条（準拠法及び裁判管轄）	9

別紙1 不動産目録（第1条関係）	11
------------------------	----

(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業(以下「本事業」という。)に関して、借地権設定者長崎市(以下「甲」という。)と借地権者〔(民間収益事業者の名称)〕(以下「乙」という。)とは、甲の所有する別紙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条に規定する定期借地権(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、甲が平成29年3月●日付けで公表した、(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業 募集要項等における定義と同一とする。

(本件土地)

第1条 甲は、本事業にかかる甲所有の公共施設と乙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、別紙1記載の土地を甲及び乙に貸し付け、甲及び乙は、これを借り受ける。なお、甲は、本件土地について、甲及び乙の本件借地権設定登記手続をするものとする。

(MICE事業との関係)

第2条 乙は、民間収益事業が甲の発注するMICE事業と密接な関係にあること、従って民間収益事業の遅延、瑕疵、債務不履行等がMICE事業に重大な影響を及ぼしうること、このため甲がかかる遅延等に起因してMICE事業にかかる増加費用及び損害を負担した場合は、これにつき乙が損害賠償する必要がある可能性があることを十分理解し、民間収益事業の遅延等が発生しないよう最大限の努力をするものとする。

(他事業との調整・連携)

第3条 乙は、民間収益事業の設計及び建設工事期間中、甲並びにMICE事業、九州新幹線西九州ルート建設事業、JR長崎本線連続立体交差事業及び長崎駅周辺土地区画整理事業等の実施主体との間で、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 乙は、民間収益事業の運営にあたっては、MICE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 MICE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4条 乙は、平成【●】年【●】月【●】日までに、甲及びMICE事業者と協議の上、提案書に基づいて基本計画(開発の基本方針、施設計画(建築計画、景観・デザイン、地区施設、緑化、交通処理等)、事業運営計画、事業実施スケジュール等を定めたもの。)を策定し、甲及びMICE事業者との間で(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業基本計画協定(以下「基本計画協定」という。)を締結しなければならない。

- 2 乙は、基本計画協定を遵守しなければならない。
- 3 甲及び乙は、基本計画協定に記載した使用目的並びに事業計画及び土地利用計画以外の用途

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、甲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、その範囲内の用途のために使用することができる。

4 乙は、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5条 権利金は免除する。

(貸付期間)

第6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解体撤去・原状回復の完了日までとする。なお、乙は、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、運営開始日までに民間収益施設の運営を開始するものとする。

- (1) 建設期間は、平成30年●月●日から平成33年●月●日とする。
- (2) 運営開始日は平成33年11月●日【MICE事業維持管理・運営開始日以前】とする。
- (3) 解体撤去・原状回復の完了日は、平成80年●月●日とする。

2 乙は、乙の事情により、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できないとき、又は運営開始日までに民間収益施設の運営を開始できないときは、速やかに甲に報告するものとする。乙が甲の承認を得て建設期間を延長又は運営開始を遅延する場合、甲は乙に対して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。）。

(区分所有権の成立及び借地の準共有)

第7条 本合築施設を甲及び乙で区分所有するものとする。

2 前項の場合、甲及び乙は、本合築施設にかかる甲及び乙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、甲及び乙各自の専有部分の床面積の割合による。）。

(土地貸付料)

第8条 本件土地の1月あたりの土地貸付料は、金●円/m²とし、甲は、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3年ごとに改定するものとし、改定の都度、3年間に係る貸付料を甲から通知する。

3 本件土地にかかる土地貸付料の発生日は、第6条第1項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9条 前条第1項に定める土地貸付料は月払いとし、乙は、当該月の末日までに、甲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項の規定により改定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10条 乙は、前条に基づき、甲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、甲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円未満であるときはその全額を切り捨てる。

(充当の順序)

第11条 乙が、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12条 本契約にあたり、乙は第13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てもよいものとする。

(契約保証金)

第13条 乙は、本契約に基づき設定される本契約の保証金として、本契約締結時に乙の債務を負担するため、保証金として貸付期間の開始の日時点の土地貸付料の12月相当分を甲に納付しなければならない。

2 乙が預託した保証金は、乙の甲に対する未払債務、第29条に第1項に規定する損害賠償その他本契約に基づき、乙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14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乙が本合築施設の民間収益施設に関する部分を解体し甲に返還した場合において、甲は、本契約に関して生じた乙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及び損害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、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。

4 保証金には利息を付さないものとする。

5 乙は、保証金返還請求権をもって、甲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 乙は、甲の書面による承諾を得て第三者に本件借地権にかかる持分を譲渡し、かつ、これとともに甲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 乙は、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 14 条 甲は、前条の規定による保証金を乙が甲に対して全額預託したことを確認したうえで、第 6 条に定める貸付期間の開始の日に本件土地を乙に引き渡すものとする。

(瑕疵担保)

- 第 15 条** 乙は、本契約締結後に、本件土地に数量の不足その他の隠れた瑕疵（残存地中障害物を含む）があることを発見したとき又は甲が事前に提示した本件土地についての情報に著しい誤りがあることを発見したときは速やかに甲に連絡し、甲の確認を受けるものとする。
- 2 前項の数量不足その他の隠れた瑕疵又は甲が事前に提示した本件土地について情報に著しい相違がある場合において、当該数量不足、瑕疵、又は著しい情報相違に起因して乙に追加費用又は損害が生じたときは、甲は、合理的な範囲でこれを負担するものとし、負担方法については乙と協議する。この場合において、乙は追加費用又は損害の発生原因事実及び追加費用又は損害の内容及びこれらを証する書類を添えて甲に請求するものとする。

(本件土地の一部滅失)

第 16 条 甲は、本件土地が乙の責めに帰すことができない事由により滅失又は毀損した場合、滅失又は毀損した部分にかかる土地貸付料として甲が認める額を減免する。

(使用上の制限)

- 第 17 条** 乙は、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、甲の承認を受けなければならない。
- 2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(本件土地上の建物の管理)

第 18 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 19 条** 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件借地権にかかる持分又は本合築施設の民間収益施設に関する部分につき譲渡、担保設定その他の処分をしてはならない。
- 2 乙は、前項の規定により甲が本件借地権にかかる持分又は本合築施設の民間収益施設に関する

る部分に対する担保設定を承諾した場合であっても、第13条第1項に定める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 甲は、前項による承諾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。乙は、かかる協議及び協定の締結に協力するものとする。
- 4 乙は、甲の書面による承諾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等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、基本計画協定に記載した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 乙は、本合築施設の民間収益施設に関する部分を第三者に貸し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甲が合理的に要求した内容を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、基本計画協定に記載された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けはこの限りでない。
- 6 前項の場合、乙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6条第1項に定める貸付期間を超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20条** 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地を維持保全しなければならない。
- 2 乙は、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、甲が乙に代わって賠償の責任を果たした場合には、乙に対して求償を求めることができる。
 - 3 乙は、本件土地の使用に関し、近隣所有者等より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。ただし、乙が責めを負うべき事情がないときはこの限りでない。
 - 4 乙は、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、乙の負担により修繕を行うものとする。ただし、乙の負担が過大となる場合には、甲乙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、乙は、その賠償の責めを負うものとする。ただし、乙の負担が過大となる場合には、甲乙協議のうえ対応を決定する。

(実地調査等)

- 第21条** 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地を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、乙は実地調査等に協力しなければならない。
- (1) 第9条に定める土地貸付料の納付がないとき
 - (2) 第17条第1項及び第19条第5項に定める承認申請があったとき
 - (3) 乙が本契約に定める義務に違反したとき又はそのおそれがあるとき

(業務計画及び業務報告)

- 第22条** 乙は、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4月1日から翌年3月31日まで

の期間をいう。)の開始30日前までに甲に提出する。なお、業務計画書の記載事項の詳細は、甲乙協議のうえ、別途定める。

- 2 乙は、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甲に提出する。なお、業務報告書への記載事項の詳細は、甲乙協議のうえ、別途定める。
- 3 甲は、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、確認結果を乙に通知する。

(周辺住民等との調整等)

第23条 甲は、民間収益施設を含む本事業に関連する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、乙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24条 乙は、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ものとし、甲は合理的な範囲でこれに協力するものとする。なお、かかる近隣対策の実施について、乙は、甲に対して事前及び事後にその内容及び結果を報告しなければならない。ただし、甲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、甲が対応するものとする。

(違約金)

第25条 乙は、第6条に定める貸付期間内に、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、違約金として、規定金額を甲に支払わなければならない。

- (1) 第4条又は第19条に定める義務に違反したときは、年額土地貸付料の3倍相当額。
- (2) 第26条第1項第3号の規定により、甲が本契約を解除したときは、年額土地貸付料の3倍相当額。
- (3) 第17条第1項に定める義務に違反したときは、年額土地貸付料相当額。
- (4) 第20条又は第21条に定める義務に違反したときにおいて、甲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、乙が有効な措置を講じないときは、年額土地貸付料相当額。
- (5) 第26条第1項第4号に定める事実が判明したときは、年額土地貸付料の3倍相当額。
ただし、本事業の事業者募集手続において、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ない。

- 2 前項に定める違約金は、第30条第1項に定める損害賠償額とは別に支払われるものとする。

(契約の解除)

第26条 甲は、乙が次の各号の一に該当することとなった場合、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ったとき

- (2) 第4条の規定に違反したとき、又は本件土地を指定用途以外の用途に使用したとき
- (3) 長崎県警本部長からの通知又は回答により、乙が次に掲げる者であることが判明したとき
- ア 長崎市暴力団排除条例（平成24年長崎市条例第59号）第2条第1号に規定する暴力団
- イ 長崎県暴力団排除条例（平成23年長崎県条例第47号）第22条又は第23条に違反している事実がある者
- (4) 本事業の事業者募集手続に関して〔(応募グループ名)〕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、本事業の事業者募集手続において、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、本事業の事業者募集手続について同法第3条又は第8条第1号の規定に違反したとして、同法第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 本事業の事業者募集手続について、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、本事業の事業者募集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募集が行われたものであり、かつ、本事業の事業者募集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員について、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 甲がMICE施設の完工確認済書を交付する前にMICE事業の事業契約が解除されたときは、前項第4号ただし書きの規定の適用の有無にかかわらず、甲は、原則として本契約を解除するものとする。
- 3 甲は、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 乙は、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（入居者に対する補償も含む。）は全て乙の負担とする。

- 5 前項の規定にかかわらず、本契約が終了した場合、甲は、乙に対し、乙の民間収益施設にかかる区分所有権及び民間収益事業の運営に供される什器、備品等の全部又は一部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項又は第2項の場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害の賠償の責任を負わないものとする。

（不可抗力解除）

第27条 乙は、天災地変その他乙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壊した場合は、甲に対して本契約の解除を申し入れることができる。

- 2 甲は、前項の規定に基づく申入れに対し、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、乙の解除の申入後、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扱い）

第28条 第6条に定める貸付期間が満了する場合、甲及び乙は当該貸付期間満了日の5年前を目処に、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／事業用定期／事業用〕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6条に定め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／事業用定期／事業用〕借地権の設定に関する契約を締結しなかったときは、第26条第4項及び第5項の規定を準用する。
- 3 前項の場合又は第26条若しくは第27条の規定により本契約が終了したときは、乙は、乙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甲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26条第5項（前項により準用される場合を含む。）の規定が適用されるときは、この限りでない。
- 4 乙は、本合築施設の民間収益施設に関する部分のうち甲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MICE施設の運営に影響のないように整備しなければならない。

（土地貸付料の精算）

第29条 甲は、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計算にて返還する。ただし、その額が1,000円未満のときはこの限りでない。

（損害賠償等）

第30条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲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 乙は、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31条 乙は、第6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／事業用定期／事業用〕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26条若しくは第27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、乙が支出した必要費及び有益費等については、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(契約の費用)

第32条 本契約の締結に関して必要な費用（登記に係る費用を含む。）は、乙の負担とする。

(停止条件)

第33条 本契約は、MICE事業の事業契約に係る甲の議会の議決を経てMICE事業の事業契約が成立したことを条件としてその効力を生じる。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第34条 甲及び乙は、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、甲乙協議のうえ決定する。

(解釈)

第35条 本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定する。

(本契約の変更)

第36条 本契約の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更することができない。

(準拠法及び裁判管轄)

第37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、長崎地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(以下余白)

以上を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

平成●年●月●日

甲（貸付人）

住 所

氏 名 長崎市

乙（借受人）

住 所

名 称 ●●株式会社

氏 名 代表取締役 ●●

別紙1 不動産目録（第1条関係）

（土地の表示）

所 在	長崎駅周辺土地区画整理事業4街区2・3・4画地、15街区1画地
地 目	宅地
地 積	24,160 m ²