

旧新湊庁舎跡地利活用事業

〔定期／事業用定期／事業用〕借地権設定 契約書（案）

平成 29 年 10 月 25 日

射 水 市

目次

第1章 基本的事項	4
第1条（総則）	4
第2条（借地事業の目的）	4
第3条（関係書類の遵守等）	4
第4条（権利義務の譲渡等）	5
第5条（通知義務）	6
第6条（行政手続き等）	6
第7条（第三者への発注等）	6
第2章 借地事業用地への定期借地権の設定	6
第8条（借地事業用地の賃貸）	7
第9条（借地事業の実施）	7
第10条（賃貸借の期間）	7
第11条（賃貸料）	8
第12条（賃貸料の納付）	8
第13条（違約金の徴収）	8
第14条（契約保証金）	8
第15条（本土地の調査）	9
第16条（瑕疵担保責任）	9
第17条（現状変更の承認）	10
第18条（保全義務）	10
第19条（使用状況の調査等）	10
第3章 借地事業の実施	10
第20条（事業スケジュール）	10
第21条（施設の建設・運営）	11
第22条（公共施設の賃貸）	11
第23条（近隣対策）	12
第24条（設計図書の変更等）	12
第25条（甲への報告等）	12
第26条（賃貸借期間内の建て替え等）	12
第4章 契約の終了・解除	12
第27条（賃貸借期間終了日における本施設の譲渡）	13
第28条（仮登記）	13
第29条（譲渡前検査）	13
第30条（不可抗力等による事業の終了又は遅延）	13

第 31 条（甲の指示による事業の終了）	14
第 32 条（甲の解除権）	14
第 33 条（用地の引渡しの不備に基づく措置）	16
第 34 条（有益費等の放棄）	16
第 5 章その他.....	16
第 35 条（第三者に及ぼした損害）	16
第 36 条（秘密の保持）	16
第 37 条（管轄裁判所）	17
第 38 条（契約の費用）	17
第 39 条（定めのない事項等）	17

射水市（以下「甲」という。）と【事業者名】（以下「乙」という。）は、甲、乙が平成●年●月●日付で締結した旧新湊庁舎跡地利活用事業基本協定書（以下「本基本協定」という。）に基づき行う、本施設（本基本協定第1条第3号に定義される施設をいう。以下同じ。）の設計・建設・維持管理・運営事業（その内容は、甲が公表した「旧新湊庁舎跡地利活用事業募集要項」（附属資料を含み、以下「募集要項」という。）、乙が甲に提出した旧新湊庁舎跡地利活用事業事業提案書（以下「事業提案書」という。）、本基本協定及び本契約（後に定義する。）により特定される。以下「借地事業」という。）に関し、甲の所有する第8条第1項記載の土地（以下「本土地」という。）について、次のとおり〔定期／事業用定期／事業用〕借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、募集要項及び本基本協定において定義された用語は、本契約において別段の定めを設けない限り、本契約においても同様の意義を有する。

第1章 基本的事項

（総則）

第1条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承認及び解除は、書面により行わなければならない。

2 本契約における期間の定めについては、借地借家法（平成3年法律第90号）及び民法（明治29年法律第89号）の定めるところによるものとする。

（借地事業の目的）

第2条 借地事業は、豊富な観光資源を生かし、安定的に交流人口を受け入れるため、公共交通の結節点として、観光振興機能も備えた複合交流施設の整備を図ることを目的とする。

（関係書類の遵守等）

第3条 甲及び乙は、本契約に定めるもののほか、次の関係書類を遵守するとともに、借地事業の公益性及び趣旨を尊重し、誠意をもって契約を履行しなければならない。

一 募集要項

二 要求水準書（甲が借地事業に関して平成29年10月25日に公表した要求水準書（その後の修正を含む。）をいう。以下同じ。）

三 事業提案書

四 本基本協定

五 業務計画書（乙が第21条第2項に基づき甲に提出し、その承認を得た業務計画書をいう。以下同じ。）

- 2 本契約、募集要項、要求水準書、事業提案書及び本基本協定の規定に矛盾、齟齬がある場合、本契約、本基本協定、要求水準書、募集要項、事業提案書の順にその解釈が優先するものとする。ただし、事業提案書が要求水準書に示された水準より厳格な又は望ましい水準を規定している場合は、事業提案書を要求水準書より優先するものとする。

(権利義務の譲渡等)

第4条 乙は、予め甲と協議の上、甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、以下の各号に定める行為を行ってはならない。

- 一 本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸し、担保提供その他の方法による一切の処分をし、又は本契約上の地位を承継させること
- 二 本施設その他本土地の工作物の全部又は一部の所有権の移転及び担保提供その他の方法による一切の処分
- 三 事業提案書で記載した事業計画及び施設計画の内容の変更
- 四 本施設その他本土地の工作物の再築又は増改築
- 五 本土地及び本施設その他本土地の工作物を事業提案書記載の用途以外で使用する事又は使用させること
- 六 本土地及び本施設その他本土地の工作物を事業提案書記載の者以外に使用させること

2 乙が前項の規定により甲の承諾を得て、第三者に本契約により生ずる権利の譲渡又は本契約上の地位の承継を行う場合、乙は、当該第三者に対し、書面による約定をもって、本契約における乙の甲に対する義務と同等の義務を、当該第三者に負わせるものとする。

3 乙が第1項の規定により甲の承諾を得て、本施設その他本土地の工作物の全部又は一部を第三者に賃貸借するときは、当該第三者との間で、本施設その他本土地の工作物が〔定期／事業用定期／事業用〕借地権を設定した土地の上に設置されたものであり、〔定期／事業用定期／事業用〕借地契約の期間満了時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面により約定しなければならない。

4 乙が第1項により、本施設その他本土地の工作物に抵当権その他の第三者の権利を設定した場合であって、本契約の定めにより、乙が甲に対し、本施設の所有権を移転することになったときは、乙は本施設その他本土地の工作物に設

定した一切の権利を自らの費用において抹消し、甲に対して完全な所有権を移転するものとする。

(通知義務)

第5条 乙は、以下の各号に定める場合には、ただちに甲に通知しなければならない。

- 一 乙又は構成企業が、手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
- 二 乙又は構成企業が、差押、仮差押、仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立を受けたとき。
- 三 乙又は構成企業が、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立を受け、又は申立をしたとき。
- 四 乙又は構成企業が、事業譲渡・合併・会社分割等の組織再編、その他会社の支配に重要な影響を及ぼす事実が生じたとき。
- 五 その他前各号に準ずる事項が生じたとき。

(行政手続き等)

第6条 借地事業を実施するために必要となる行政手続き等については、公共施設の運營業務に関する手続きは甲が、借地事業に係るその他必要な手続きは乙が、それぞれ申請者となり、又は乙が構成企業をして申請させ、最善の努力によって実施するものとする。甲及び乙は、当該実施に関し合理的な範囲で協力する。

(第三者への発注等)

第7条 乙は、借地事業の実施のために必要となる業務の全部又は一部を構成企業に発注し又は委託するものとする。乙が構成企業以外の第三者に発注し又は委託するときは、事前に甲へ届け出て、甲の書面による承認を得なければならない。

2 前項の発注、委託（乙が発注した請負人又は受託者が行う再発注又は再委託を含む。）は、全て乙の責任において行い、又は請負人等又は受託者等をして行わせるものとする。

(借地事業用地の賃貸)

第8条 甲は、乙が行う借地事業に要する事業用地として、その所有する次に掲げる土地に、〔定期／事業用定期／事業用〕借地権を設定して乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

所在地（地番）	旧新湊庁舎跡地（本町二丁目 97-1）具体的な賃貸範囲は【別紙 01】に記載のとおりとする）
敷地面積	● m ²

- 2 本契約により甲が乙のために設定する借地権（以下「本件借地権」という。）は、借地借家法〔第 22 条／第 23 条第 1 項／第 23 条第 2 項〕に基づく〔定期／事業用定期／事業用〕借地権とする。
- 3 〔【定期借地権又は事業用定期借地権の場合】本契約は、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに乙は借地借家法第 13 条の規定による買取の請求をすることができないものとする。／【事業用借地権の場合】本契約は、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに乙は借地借家法第 13 条の規定による買取の請求をすることができない。〕
- 4 甲は、第 14 条の規定による保証金を乙が甲に対して全額納付したことを確認したうえで、乙に対し、本土地を現状有姿にて、本契約締結時に引き渡す。
- 5 乙が、本件借地権について登記を行う場合、これに係る一切の費用については乙の負担とする。
- 6 本契約が終了した場合、乙の責任と費用において直ちに本件借地権の抹消登記手続を行うものとする。

(借地事業の実施)

第9条 乙は、本契約、本基本協定、募集要項、要求水準書、事業提案書及び業務計画書に基づき、本契約の存続期間中継続して借地事業を実施する。

(賃貸借の期間)

第10条 第8条に基づく賃貸借の期間は、本土地の引渡日から●年間とする。

- 2 乙は、前項の賃貸借の期間の終了に際し、新たな賃貸借期間を定める契約を希望する場合にあっては、書面により賃貸借の期間終了日の1年前までに甲

に申し出なければならない。

- 3 前項の定めに基づき、甲及び乙の間で新たな賃貸借契約が締結された場合には、乙は第27条に定める義務を負わないものとする。

(賃貸料)

第11条 第8条に基づく本土地の賃貸借に係る賃貸料は、次のとおりとする。

月額【 】円

- 2 1 か月に満たない期間の賃貸料は、当該月の日割り計算によるものとし、100円未満の端数は切り捨てる。
- 3 甲は、原則として、3年ごとの固定資産税評価替え時に合わせて、社会経済情勢等を考慮し、第1項の賃貸料を改定することができる。賃貸料の改定を行う場合は、甲は、すみやかに適正な額に改定するものとし、甲から乙に対し通知する。
- 4 第1項の賃貸料は、本土地の引渡日から竣工日の前日までの期間については全額免除とし、本施設の竣工日(同日を含む。)からの期間について支払うものとする。

(賃貸料の納付)

第12条 前条第1項に定める賃貸料は月払いとし、乙は、当該月の前月末日までに、甲の発行する納入通知書により支払う。

(違約金の徴収)

- 第13条** 乙は、前条に定める期限までに賃貸料を納付しなかったときは、遅延日数に応じ、納付すべき賃貸料の額に年14.6パーセントの割合を乗じて計算した金額を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、違約金の額のうち100円未満は切り捨てる。
- 2 乙が、賃貸料及び違約金を支払う場合において、支払った金額が賃貸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。

(契約保証金)

第14条 乙は、第11条第1項に定める賃貸料の12か月分に相当する額を契約保証金として甲に納付するものとする。なお、賃貸料が増額された場合、乙は、当該増額分の契約保証金を甲に追加で納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金には、利息を付さないものとする。
- 3 乙は、第 1 項の保証金を甲の発行する納付書により、本契約締結時まで甲に納付しなければならない。
- 4 甲は、乙が本契約に定める義務を履行し、第 27 条に定める本土地の返還を終了したときは、乙に対し、契約保証金を本契約に基づく乙の未払いの債務の弁済に充当し、その残額を乙に還付するものとする。
- 5 乙は、甲の書面による承認を得て第三者に本件借地権を譲渡し、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。
- 6 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。

(本土地の調査)

第15条 甲は、乙が借地事業に係り行う本土地の地盤調査等についての事前説明又は事後報告を求めることができる。

- 2 乙は、事前に甲の許可を得た上で、本土地の引渡日前に本土地の地盤調査等を実施することができる。
- 3 乙が前項の地盤調査等を実施する際の本土地の使用料については、無償とする。

(瑕疵担保責任)

第16条 乙は、本契約締結後に、本土地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土地の状況が甲が事前に提示した内容と著しく異なるときは、速やかに甲に連絡し、甲の確認を受けるものとする。

- 2 前項の数量の不足その他隠れた瑕疵又は本土地の状況と甲が事前に提示した内容との著しい不一致が、甲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乙に追加的な費用又は損害（ただし、逸失利益は除くものとする。以下同じ。）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する。
- 3 前項の追加的な費用又は損害の請求は、本土地の引渡しを受けた日から 3 年以内に行わなければならない。

(現状変更の承認)

第17条 乙は、本土地の現状を変更しようとするときは、あらかじめ甲の承認を得なければならない。

(保全義務)

第18条 乙は、本土地の引渡し後、善良な管理者としての注意をもって、本土地の維持管理、保全に務める義務を負う。

2 本土地の引渡し後、本土地の維持、管理等に要する経費は、すべて乙が負担する。

(使用状況の調査等)

第19条 甲は、必要があると認めるときは、本土地の使用状況について立入調査し、又は乙に対して報告を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み若しくは妨げ又は報告を怠ってはならない。

第3章借地事業の実施

(事業スケジュール)

第20条 乙は、要求水準書及び事業提案書に基づき本施設の基本設計及び実施設計を実施し、基本設計は平成●年●月●日までに、実施設計は平成●年●月●日までに甲に設計図書を提出し、甲の承認を得なければならない。甲は、乙が期限までに設計図書を提出しない場合又は提出された設計図書が本契約、本基本協定、募集要項、要求水準書又は事業提案書に適合していないと認められる場合には、乙に対して是正勧告を行うことができ、乙はこれに従って是正を行わなければならない。

2 乙は、基本設計及び実施設計の実施に併せて、借地事業に係る法令上必要とされる手続きを自らの責任及び費用負担において行わなければならない。

3 乙は、前2項による基本設計、実施設計及び借地事業に係る法令上必要とされる手続きが終了した後、平成●年●月●日までに本施設の建設工事(以下「建設工事」という)に着工するものとする。この場合、乙は、工事着工までに工程表を作成して甲に提出し、承認を受けなければならない。甲は、乙が期限までに建設工事に着工しない場合には、乙に対して是正勧告を行うことができる。

4 乙は、建設工事着工後、甲に提出した工程表に従って建設工事を行い、平成

●年●月●日を目途に本施設を完成させるものとする。なお、甲は、乙が期限までに本施設を完成しない場合には、乙に対して是正勧告を行うことができる。

5 乙は、本施設完成後、平成●年●月●日までに本契約、本基本協定、募集要項、要求水準書、事業提案書及び業務計画書に基づき本施設の運営を開始させるものとする。なお、甲は、乙が期限までに本施設の運営を開始しない場合には、乙に対して是正勧告を行うことができる。

6 乙は、第1項、第3項、第4項及び第5項の期限を変更する必要がある場合、あらかじめ甲の承認を受けなければならない。

(施設の建設・運営)

第21条 乙は、自らの責任及び費用負担において借地事業を実施し、本契約に特に定めがある場合を除き、甲に対し、借地事業に関し、追加的な費用又は損害の負担を求めることはできない。

2 乙は、本施設完成後、借地事業の業務計画書を作成し、これを各事業年度の開始30日前までに（初年度においては、本施設の運営開始の30日前までに）甲に提出し、その承認を得なければならない。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。

3 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し、その承認を得なければならない。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。

4 乙は、賃貸借期間内において各事業年度の最終日から3ヶ月以内に、年次業務報告書及び決算状況報告書を甲に提出しなければならない。

5 甲は、乙の行う借地事業が、本契約、本基本協定、募集要項、要求水準書、事業提案書又は業務計画書に従っていない場合には、乙に対して是正勧告を行うことができる。この場合、乙は甲の是正勧告に従い、是正策を甲に提出し、甲の承認を受けて是正しなければならない。

(公共施設の賃貸)

第22条 乙は、本契約、本基本協定、募集要項、要求水準書及び事業提案書に基づき、公共施設について甲との間で別途賃貸借契約を締結し、公共施設を甲に対して賃貸し、甲はこれを賃借する。

2 前項の賃貸借契約は、借地借家法第26条以下の規定に基づく普通建物賃貸借契約とする。

(近隣対策)

第23条 乙は、本施設の建設・運営に当たっては、周辺住民に対して十分な説明を行い、住民意見を尊重した事業運営に努めなければならない。

2 乙は、自己の責任と費用負担において、借地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、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するものとする。

(設計図書の変更等)

第24条 乙は、必要があると認めるときは、あらかじめ甲と協議し、甲の承認を得た場合には、第20条第1項による設計図書を変更することができる。

2 甲は、必要があると認めるときは、第20条第1項による設計図書の変更の協議を求めることができる。乙は、甲から当該協議の求めがあった場合、甲との間で、誠実に協議に応じなければならない。

(甲への報告等)

第25条 乙は、甲からの要請があった場合、建設工事の進捗状況等について報告をしなければならない。

2 乙は、前項の規定にかかわらず、建設工事が終了した場合、甲に報告しなければならない。

3 甲は、本施設の完成時に、設計図書に従っているか、確認を行う。この場合、乙は甲の行う確認に協力しなければならない。

4 前項による確認の結果、設計図書に従っていないことが判明した場合、甲は乙に対して是正勧告を行うことができる。この場合、乙は甲の是正勧告に従い、是正策を甲に提出し、甲の承認を受けて是正しなければならない。

(賃貸借期間内の建て替え等)

第26条 乙は、賃貸借期間内に法改正などの理由により、施設・設備の建て替え若しくは基幹構造部の改造等が必要となったときは、甲と協議し、甲の書面による承認を得て必要な改造等を行わなければならない。

第4章 契約の終了・解除

(賃貸借期間終了日における本施設の譲渡)

第27条 乙は、賃貸借期間終了日に、甲に対して本施設（設備・備品を含む。以下本条において同じ。）を無償で譲渡するものとする。

2 本条に伴う本施設の譲渡において、乙は、自己の責任及び費用において、甲が本施設において行う業務その他のそれに付随する業務のために継続して使用するのに支障のない状態で、甲に対して本施設を譲渡し、本土地を返還する。なお、乙は、本施設の譲渡に先立ち本契約第29条が規定する譲渡前検査を受けなければならない。

(仮登記)

第28条 甲は、前条第1項に規定する譲渡の実行を確保するために、本施設に甲の費用をもって所有権移転の仮登記手続を行うことができ、乙は甲の請求がある場合これに協力しなければならない。

(譲渡前検査)

第29条 甲は、乙から甲への本施設の譲渡に先立ち、別途甲が定める内容の検査（以下「譲渡前検査」という。）を実施するものとする。

2 甲が、前項に従い譲渡前検査を行う場合、甲は本施設に立ち入ることができるものとし、また乙は甲が行う譲渡前検査に協力しなければならない。

3 譲渡前検査により本施設に修繕すべき点が存在することが判明した場合、甲は乙に対してこれを通知するものとし、乙は当該通知に従い速やかにこれを修繕するものとする。

4 次の各号に該当するものは、前項に定める修繕すべき点とはみなさないものとする。

- 一 甲の責めによる汚損、破損によるもの
- 二 甲による本施設の変更、改良部分に係るもの
- 三 通常の経年変化によるもの

(不可抗力等による事業の終了又は遅延)

第30条 地震、台風、津波その他の天変地異、法令・規則の制定・改廃等、甲及び乙のいずれの責めにも帰すべからざる不可抗力事由により、本施設が損傷し、これにより借地事業の継続が困難となったときは、甲又は乙の申し出により、甲乙協議のうえ本契約を終了させることができる。

2 前項の場合、乙は、自己の責任及び費用で、本施設を解体、撤去して、甲に本土地を原状に回復したうえで甲に明渡すものとする。但し、甲の承諾があった場合には、本施設を本契約終了時の現状にて甲に無償で譲渡することができるものとする。この場合、乙は、本施設の譲渡に先立ち本契約第29条が規定する譲渡前検査を受けなければならない。

(甲の指示による事業の終了)

第31条 甲は、本契約に基づく賃貸借の期間中、甲において本土地を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第238条の5第4項に基づき本契約を解除することができる。

2 前項に基づき本契約が解除された場合、乙は、甲に対し、地方自治法第238条の5第5項に基づき損失の補償を求めることができる。

(甲の解除権)

第32条 甲は、乙又は構成企業が次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができる。なお、甲は、解除に先立ち、必要に応じて乙と事業の継続方法等について協議するものとする。

- 一 募集要項に定める資格要件を喪失し若しくは有していないことが判明したとき又は本件に関して乙若しくは構成企業が本基本協定第5条各号所定のいずれかに該当するとき。
- 二 募集要項に基づく事業者の選定手続き等甲の業務に関し不正ないしは不誠実な行為をしたと認められるとき。
- 三 本施設に係る法令上の指定又は許可等が得られない、又は得られる見込みがないと認められるとき。
- 四 借地事業に係る法令等の許可権者からの指導、是正勧告等に従わないなどにより、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。
- 五 正当な理由なく、本契約の締結後1ヶ月以上事業に着手せず、又は中断し、事業を実施する見込みがないと認められるとき。
- 六 賃貸料その他の債務の納付を納付期限から3ヶ月以上怠ったとき。
- 七 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
- 八 差押、仮差押、仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立を受けたとき。
- 九 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立

を受け、又は申立をしたとき。

十 反社会的勢力が本土地又は本施設を使用していると認められるとき。

十一 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助長するおそれがあるとき。

十二 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。

十三 乙又は構成企業の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき。

十四 本契約、本基本協定、募集要項又は事業提案書（以下「本契約等」という。）

の定め違反し、契約の目的を達成する見込みがないと認められるとき。

十五 本契約等又は法令の規定に違反し、改善の見込みがないと認められるとき。

十六 本契約の規定に基づく是正勧告について、一定期間内に是正することができなかつたとき。

十七 資金調達等ができなくなったことにより、借地事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。

十八 前各号に準ずる事由その他、乙又は構成企業の責めに帰すべき事由により、甲が本契約を継続しがたいと認めたとき。

2 甲が、前項の規定により契約を解除した場合においては、乙は、第11条第1項に定める賃貸料（改定が行われた場合、改定後の金額）の12ヶ月分に相当する額を違約金として甲に支払うものとする。ただし、乙が、本基本協定その他借地事業に関して甲と乙が締結する契約に基づき違約金を支払った場合で、当該違約金の支払いの原因となった事由が前項各号と同一である場合には、当該支払済みの金額を本項の違約金額から控除するものとする。また、甲は、第14条第1項の契約保証金が納付されている場合は当該契約保証金をもって違約金に充当することができる。なお、甲が解除により被った損害が、上記保証金額及び違約金額の合計額を超える場合には、甲は、当該超過損害の賠償を乙に請求することができる。

3 第1項による解除が行われた場合、甲及び乙は本施設（その出来形を含む。以下、本条に同じ。）の取扱いについて協議を行う。

協議の結果、諸般の事情を総合考慮のうえ、本土地の原状回復が妥当であると甲が認めた場合、乙の責任と負担によりは、本施設を解体、撤去して、甲に本土地を原状に回復したうえで甲に明渡すものとする。この場合、乙は、本土地の明渡し日までの間、第11条第1項に定める賃貸料（改定が行われた場合、改定後の金額）の1.5倍に相当する額の損害金（本土地の明渡し日までの日割り計算により算出する）を甲に支払うものとする。

- 4 前項の定めにかかわらず、甲は、本施設を買い取ることができる。この場合、買取価格は、第1項による解除が本施設完成後に行われた場合は本施設の時価、当該解除が本施設完成までに行われた場合は出来形の整備のために要した実費相当額とする。

(用地の引渡しの不備に基づく措置)

第33条 第10条に規定する賃貸借期間の終了又は第30条から第32条までの規定により本契約が終了した場合において、乙が正当な理由なく、本契約に基づく本施設の解体、撤去若しくは本土地の原状回復を行わず、又は本施設を第27条第2項、第29条第3項等に基づき必要とされる状態にせず、本土地の明渡しが合理的な期間内に完了しないと認められるときは、甲は、乙に代わって本施設の解体、撤去、修繕又は本土地の原状回復を行うことができる。

- 2 前項の場合においては、乙は、甲が行う本施設の解体、撤去、修繕等の必要な措置又は本土地の原状回復の措置に異議を申し出ることができず、甲の措置に要した費用を負担し、また、甲に生じた損害を賠償しなければならない。

(有益費等の放棄)

第34条 乙は、第10条に規定する賃貸借期間の終了又は第30条から第32条までの規定により本契約が終了した場合において、乙が支出した必要費及び有益費等について、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

第5章 その他

(第三者に及ぼした損害)

第35条 乙が借地事業に関して、第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。

(秘密の保持)

第36条 甲及び乙は、借地事業又は本契約に関する事項について知り得た情報につき、相手方の事前の書面による承諾を得ることなく第三者（甲が借地事業に係る業務を発注又は委託した企業（以下本条において併せて「受注企業」という。）を除く。）に開示しないこと、及び本契約の履行の目的以外には使用しないこ

とを確認し、乙は当該秘密保持を受注企業にも遵守させるものとする。ただし、次の各号に定める場合はこの限りではない。

- 一 本契約締結前に、既に自ら保有していた場合
- 二 公知であった場合
- 三 本契約に関して知った後、自らの責めによらないで公知になった場合
- 四 本契約に関して知った後、正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得した場合
- 五 法令に基づき行政官庁、裁判所により開示が命じられた場合
- 六 乙が借地事業に関する資金調達を図るために合理的に必要なものとして開示する場合
- 七 甲が議会に開示する場合
- 八 甲又は乙がそれぞれの弁護士等のアドバイザーに守秘義務を課して開示する場合
- 九 甲が射水市情報公開条例に基づき開示する場合
- 十 その他甲又は乙が法令に基づき開示する場合

(管轄裁判所)

第37条 本契約に関する紛争については、富山地方裁判所又は富山簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(契約の費用)

第38条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(定めのない事項等)

第39条 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙間で協議して定めるものとする。

(以下本頁余白)

本契約の成立を証するため、本書を 2 通作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成●年●月●日

甲 射水市

所在地 射水市新開発 4 1 0 番地 1

射水市長 [市長名]

乙 [事業者名]

所在地

代表者氏名

【別紙01】 本件土地の概要

本契約第8条第1項に記載の借地事業の事業用地は下記の通りとする。

1. 概要

項目		内容
所在地及び敷地面積		旧新湊庁舎跡地（本町二丁目 97）●m ² 商工会議所敷地（本町二丁目 102-4）●m ²
都市計画による 制限	区域区分	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	道路斜線	1.5 勾配（適用距離 20m）
	隣地斜線	31m + 2.5 勾配

2. 敷地図

※事業者提案による

(別紙2) 改定後の貸付料の算定式

本契約第11条第1項に記載の賃貸料(月額)は、同条第3項に基づき、原則として、次の算定式のとおり、3年ごとに当該年度以降の貸付料に事業用地の南側前面道路である国道415号の固定資産税路線価の変動率を乗じた額に改定するものとする。

[貸付料の改定式]

改定後の貸付料月額(※1) = 従前の貸付料月額 × 変動率(※2)

※1 円止め、小数点以下四捨五入

※2 変動率 = $\frac{\text{貸付料改定日の属する年の前年の国道415号線固定資産税路線価}}{\text{従前の貸付料決定日の属する年の前年の国道415号線固定資産税路線価}}$ ÷