

静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 基本協定書（案）

静岡市東静岡地区市有地民間活用事業（以下「本事業」という。）に関して、静岡市（以下「甲」という。）と、〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、次のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、本事業に関して甲が実施した事業者選定手続において、乙が優先交渉権者として決定されたことを確認し、乙が甲との間で本事業に関する各種契約を締結することその他本事業に関する基本的事項を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 本協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1)「事業契約」とは、本事業に関して甲及び乙との間で締結される官民複合施設用地に係る定期借地権設定契約書、公共通路部分及び研究施設部分に係る建物区分所有権譲渡契約書並びに提案施設用地に係る不動産（土地）売買契約書又は定期借地権設定契約書、公共通路整備の負担に関する契約書その他本事業の実施に必要な契約をいう。
- (2)「募集要項等」とは、令和●年●月●日付で公表された、「静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 募集要項」（関連資料その他一切の付属書類を含み、その後公表されたそれらの変更及び修正を含む。）並びに当該募集要項に対する質問及びこれに対する甲の回答を示した書面の全てをいう。
- (3)「本件提案」とは、乙が令和●年●月●日付で提出した本事業に係る提案書類一式（資格要件に関する資料を含む。）及び当該提案書類の説明、補足又は修正として乙が本協定締結日までに甲に提出したその他一切の資料をいう。
- (4)「本件土地」とは、募集要項等において本事業の対象地として特定される甲所有の土地をいい、官民複合施設用地及び提案施設用地から構成される。
- (5)「官民複合施設用地」とは、乙が官民複合施設を整備する用地をいう。
- (6)「提案施設用地」とは、乙が提案施設を整備する用地をいう。
- (7)「官民複合施設」とは、乙が官民複合施設用地上に整備する施設をいい、公共施設及び民間施設から構成される。
- (8)「公共施設」とは、官民複合施設のうち公共通路及び研究施設をいう。
- (9)「公共通路」とは、官民複合施設における JR 東静岡駅からアリーナ敷地を繋ぐ連絡通路のうち東静岡北口環状線の道路上空通路を除いた部分をいう。
- (10)「研究施設」とは、官民複合施設のうち産学官連携研究開発施設をいう。
- (11)「民間施設」とは、官民複合施設のうち民間事業用途に使用する部分をいう。
- (12)「提案施設」とは、乙が提案施設用地上に整備する施設をいう。

（基本的合意）

第3条 乙は、募集要項等の内容を十分に理解しこれに同意したこと及び募集要項等に記載の条件を遵守の上甲に対し本件提案を行ったものであることを確認し、募集要項等及び本件提案に従い本事業を誠実に履行するものとする。

（事業契約の締結）

第4条 甲及び乙は、事業契約の締結に向けて誠実に協議するものとし、本協定の締結後、甲が別途指定する期限を目途に、次条（事業契約の種別）に従い、必要となる全ての事業契約が締結されるよう努めるものとする。

- 2 乙は、事業契約の締結に関する甲との協議にあたっては、甲の要望を尊重する。
- 3 甲及び乙は、事業契約の締結に当たり募集要項等及び本件提案についてその内容を確定することが困難な事項がある場合は、募集要項等において示された本事業の目的、理念に照らしてその内容を明確化することとする。この場合において、乙は、甲から請求があったときには、速やかに本件提案の詳細を明確にするために必要かつ相当として甲が合理的に要求する資料（提案金額の内訳書を含む。）その他の書面及び情報を提出する。
- 4 甲及び乙は、前項に基づき募集要項等及び本件提案についてその内容を確定した場合には、当該内容に基づき、事業契約を締結する。
- 5 乙は、公共通路の継続的かつ安定的な使用の実現を目的として、事業契約の締結及び本事業の実施に当たり必要な措置を講じるものとする。
- 6 甲及び乙は、公共通路の維持管理に関し、甲から乙に対する委託の有無及び委託する場合の契約内容その他の必要事項について別途協議する。

（事業契約の種別）

第5条 甲及び乙は、事業契約の種別については、前段に記載する募集要項上の選択肢を踏まえ、本件提案に基づき、後段の記載のとおり確定したことを確認する。

（募集要項上の選択肢）

【土地】

区分	方式（使用権原）	契約の種別
官民複合施設用地	乙が甲から賃借する方式（賃借権）	定期借地権設定契約書 （一般定期借地権又は事業用定期借地権）※
提案施設用地	乙が甲から所有権を取得する方式（所有権）	不動産（土地）売買契約書
	乙が甲から賃借する方式（賃借権）	定期借地権設定契約書 （一般定期借地権又は事業用定期借地権）※

※提案施設用地について賃借権を選択する場合、定期借地権の内容については、官民複合施設用地及び提案施設用地において同一とする（いずれも一般定期借地権か、又はいずれも事業用定期借地権とする）

【建物】

区分	方式（使用権原）	契約の種別
官民複合施設	公共通路	甲が乙から所有権を取得する方式（所有権）
		甲が乙から賃借する方式（賃借権）
	研究施設	甲が乙から所有権を取得する方式（所有権）
	民間施設	乙が自ら整備する方式（所有権）
提案施設	乙が自ら整備する方式（所有権）	—

(本件提案に基づく事業契約の種別)

【本件提案の内容を踏まえて記載する】

(事業計画の提出)

第6条 乙は、官民複合施設及び提案施設の設計、建築確認申請その他本事業の実施に係る主要な手続に先立ち、甲が別途指定する日までに、次に掲げる事項を含む事業計画（以下「事業計画」という。）を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。

- (1) 事業全体計画
- (2) 施設配置計画
- (3) 公共施設部分の配置、面積、仕様及び動線計画
- (4) 民間施設部分の用途、規模及び運営計画
- (5) 共用部分、外構、駐車場、駐輪場及び搬入動線の計画
- (6) バリアフリー、防災、防犯及び避難に関する計画
- (7) 工事工程及び供用開始予定時期
- (8) 維持管理及び修繕に関する計画
- (9) 資金計画
- (10) その他甲が必要と認める事項

2 前項にかかわらず、やむを得ない理由に基づき事業計画の内容を変更しようとするときは、乙は、あらかじめ書面による甲の承認を得なければならない。

(本事業の実施)

第7条 乙は、本協定、事業契約、事業計画、募集要項等及び本件提案に従い、本事業を実施する。

- 2 乙は、地域住民、周辺施設管理者その他関係者に対し、必要に応じて本事業の内容、工事計画、交通処理、安全対策その他必要な事項について説明を行うものとする。
- 3 乙は、地域住民その他第三者との間に紛争、苦情又は要望が生じた場合、甲と協議の上、乙の責任及び費用により、事業の円滑な実施に必要な対応を行うものとする。ただし、甲の責めに帰すべき事由による場合はこの限りでない。
- 4 乙は、甲の事前の書面による承認を得て、本件土地、官民複合施設のうち自己の所有する部分及び提案施設を第三者に譲渡する場合又は本事業に係る地位を第三者に承継させる場合、当該第三者に対し、本条を含む本協定に定める義務を承継させなければならない。

(準備行為)

第8条 乙は、事業契約の締結前であっても、自らの責任と費用において募集要項等及び本件提案を遵守するために必要な準備行為を行うことができるものとし、甲は、必要かつ合理的に可能な範囲で乙に対して協力するものとする。

- 2 乙は、前項に規定する準備行為において、本件提案の中に募集要項等を満たさないおそれのある部分が存在することが判明した場合は、速やかに甲に報告し、乙の責めに帰すべき事由に基づく本件提案の変更として、あらかじめ書面による甲の承認を得た上で、当該部分について募集要項等を充足するために必要な措置を講じるものとする。
- 3 乙は、前項の措置について本事業の遂行に影響が生じないように対応しなければならない。
- 4 乙は、地域住民を対象に事業内容等に関する説明会を開催するとともに、地域住民からの意見等を可能な限り事業内容に反映させるよう努めるものとし、地域住民との間に

紛争等が生じた場合は、事業の円滑な実施に向けて乙の責任と費用において対応、解決しなければならない。

(事業契約が締結されない場合の取扱い)

第9条 第4条(事業契約の締結)の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合、甲は、乙との協議を終了し、事業契約を締結しないことができる。

- (1) 甲乙間で事業契約の主要条件について合意に至らない場合
- (2) 本件提案が募集要項等、関係法令又は甲の求める公共性を満たさないことが判明した場合
- (3) 議会の議決、予算措置、関係機関協議、許認可その他必要な手続が整わない場合
- (4) 補助金等の活用を前提とする場合において、当該補助金等の採択又は交付決定が得られない場合
- (5) 次条(乙の債務不履行による解除)に規定する乙の債務不履行による解除事由が発生した場合
- (6) その他本事業の実施が困難であると甲が合理的に判断した場合

2 前項により事業契約が締結されない場合、乙は、甲に対し、準備費用、設計費用、逸失利益その他名目のいかなを問わず、何らの請求もすることができない。ただし、甲の故意又は重大な過失による場合は、この限りでない。

3 第1項により事業契約が締結されない場合において、乙の責めに帰すべき事由があるときは、乙は、甲に対し、事業契約が締結されないことに起因又は関連して甲が被った損害を賠償しなければならない。

(乙の債務不履行による解除)

第10条 乙のいずれかに次に掲げる事由のいずれかが発生したときには、甲は、催告することなく本協定を解除することができる。

- (1) 乙の責めに帰すべき事由により本協定及び本事業の履行が不能になったとき。
- (2) 乙に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立(自己申立を含む。)がなされたとき。
- (3) 乙が正当な理由なく本事業を放棄したと甲が認めたとき。
- (4) 役員等(乙が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。)が暴力団員等(静岡市暴力団排除条例(平成25年静岡市条例第11号)第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。)又は暴力団員(同条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)の配偶者(暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。)であると認められるとき。
- (5) 暴力団(静岡市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (6) 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、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるとき。
- (7) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者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若しく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認められるとき。
- (8) 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (9) 乙が、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8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与しているこ

とが判明したとき。

- (10) 乙又はその役員若しくは使用人に、本協定又は本事業を継続しがたい背信行為があったとき。
 - (11) 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張するとき。
 - (12) 前各号のほか、募集要項等に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は募集要項等に定める資格要件を欠いていたことが判明したとき（ただし、これに対応する手当を行い、甲の承諾を得た場合を除く。）。
 - (13) 事業契約の全部又は一部が解除されたとき。
- 2 次に掲げる事由のいずれかが発生した場合において、甲が乙に対し相当期間を設けて催告を行ったにもかかわらず、なお治癒がなされないときは、甲は本協定を解除することができる。
- (1) 乙が、乙の責めに帰すべき事由により本協定に基づく義務を履行しないとき。
 - (2) 乙が、書面による甲の事前承認なく、本事業の遂行目的以外の目的で本件土地、民間施設若しくは提案施設を使用収益し、民間施設若しくは提案施設を増改築し、又は本件土地の形質を変更したとき。
 - (3) 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰すべき事由により、本協定の目的を達成できないおそれがあると甲が認めたとき。

（甲の債務不履行による解除）

- 第 11 条 甲の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能になった場合、乙は催告することなく本協定を解除することができる。
- 2 甲がその責めに帰すべき事由により本協定に基づく甲の義務を履行しない場合において、乙が甲に対し 30 日以上 の履行期間を設けて催告を行ったにもかかわらず当該期間内に甲が債務を履行しないときは、乙は本協定を解除することができる。

（法令変更又は不可抗力による措置等）

- 第 12 条 甲及び乙は、法令変更又は不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害又は戦争、騒乱、暴動、火災等の人為的な事象のうち通常予想を超えたものであって、当事者の責めに帰することができない事由をいう。以下同じ。）により、本協定の全部又は一部の履行が不能になった場合若しくは履行が遅延した場合又はそれらのおそれがあると認められる場合は、相手方に対して速やかにその旨を通知する。
- 2 法令変更又は不可抗力による履行不能又は履行の遅延については、債務不履行とならず、甲及び乙は、相手方に対して損害賠償責任等を負わないものとする。
- 3 法令変更又は不可抗力の発生に伴い、本協定の変更が必要となったときは、甲及び乙で協議の上、本協定を変更する。この場合において、本協定の変更に伴う増加費用は、甲及び乙の各自に生じたものについて、それぞれが負担するものとする。
- 4 甲及び乙は、法令変更又は不可抗力により、本協定の履行が不能になった場合又は本事業の目的を達成することができない場合若しくは達成することが著しく困難になったと判断する場合は、本協定の全部又は一部を解除することにつき、相手方に対し協議を申し入れることができる。
- 5 前項の規定により本協定の全部又は一部が解除されたときは、本協定に定める義務の履行に要した費用については各自の負担とし、本協定に別途定める場合を除き、相手方に対し、損害の賠償、費用の償還その他一切の請求を行わないものとする。

（解除の効果）

- 第 13 条 第 10 条（乙の債務不履行による解除）、第 11 条（甲の債務不履行による解除）、

前条（法令変更又は不可抗力による措置等）及び第 16 条（事業の中止又は延期）に基づき本協定が解除された場合、本協定は終了する。

- 2 前項の場合における本件土地並びに官民複合施設及び民間施設の取扱い等については、事業契約の定めに従うものとする。

（補助金等）

第 14 条 本事業に関し、国、県その他の機関の補助金、交付金、負担金その他財政支援制度を活用する場合、乙は、当該制度の趣旨、要綱、交付条件その他関係規定を遵守しなければならない。

- 2 乙は、甲が補助金等の申請、実績報告、検査、会計処理その他必要な手続を行う場合、甲に対し、必要な資料の作成、提出及び説明その他合理的な協力を行わなければならない。
- 3 乙の責めに帰すべき事由により、甲が補助金等の返還、加算金、延滞金、違約金その他の支払を命じられ、又は甲に損害が生じた場合、乙は、当該返還金、加算金、延滞金、違約金、調査費用、弁護士費用その他甲に生じた合理的な費用及び損害の一切を賠償しなければならない。

（損害賠償）

第 15 条 甲及び乙は、本協定に定める義務の履行に関して、相手方の責に帰すべき事由により損害を被った場合には、その損害につき、当該当事者に対して賠償を請求することができる。

（事業の中止又は延期）

第 16 条 甲は、本事業に関しやむを得ない理由があるときは、本事業を中止し、又は延期することができる。この場合において、甲及び乙は協議の上、本協定を解除することができる。

（違約金）

第 17 条 第 10 条（乙の債務不履行による解除）に基づき本協定が解除された場合、甲は、乙に対し、次の各号のうち甲が合理的に選択する金額の 100 分の 10 に相当する額を違約金として請求することができる。

- (1) 本事業に係る土地貸付料総額
 - (2) 土地売買代金
 - (3) 公共施設部分の売買代金又は賃料総額
 - (4) 本件提案において乙が提示した甲の収入額又は乙の提案価格
 - (5) その他甲乙が事業契約において定める基準額
- 2 前項の違約金は損害賠償額の予定ではなく、甲は、違約金額を超える損害がある場合、乙に対し、その超過額の賠償を請求することができる。

（秘密保持）

第 18 条 甲及び乙は、本事業又は本協定に関して知り得た相手方に関する全ての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、相手方の事前承諾なく、秘密情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、本協定の目的以外には使用しないことを確認する。

- (1) 開示の時に公知であるか、又は開示を受けた後被開示者の責めによらず公知となった情報
- (2) 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
- (3) 開示者が本協定に基づく守秘義務の対象としないことを承諾した情報

- (4) 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの守秘義務を課されることなく取得した情報
- 2 甲及び乙は、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせることを条件として、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼等の際に、本事業の実施に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。
- 3 前項の場合において、甲及び乙は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を第三者に開示又は漏洩し、目的外で使用するものがないよう適切な配慮をしなければならない。
- 4 第1項の定めにかかわらず、甲及び乙は、裁判所等により開示が命ぜられた情報については、必要な範囲で秘密情報を開示できるものとし、甲は、秘密情報のうち、公文書（静岡市情報公開条例（平成15年静岡市条例第4号）第2条第2項に規定する公文書をいう。）に含まれるべき情報に関し、法令、条例その他甲の定める諸規定の定めるところに従って情報公開その他の必要な措置を講じることができる。
- 5 乙は、本事業又は本協定に関して知り得た個人情報の取扱いに関し、法令に従うほか、甲の定める諸規定を遵守するものとする。

（著作権の帰属等）

第19条 甲が、本事業の事業者選定手続において及び本協定に基づき、乙に対して提供した情報、書類、図面等（甲が著作権を有しないものを除く。）の著作権は、甲に帰属する。

（著作権の利用等）

- 第20条 甲は、著作物としての成果物（本事業において作成する設計図書、完成図書及びその他本協定若しくは事業契約に基づき、又はその他本協定若しくは事業契約の履行に関し作成され、乙が甲に提供した一切の書類、図面、写真、映像等の総称をいう。以下同じ。）及び官民複合施設並びに提案施設（以下総称して「成果物等」という。）について、甲の裁量により利用する権利及び権限を有するものとし、その利用の権利及び権限は、本契約の終了後も存続するものとする。
- 2 成果物等のうち著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に定める著作物に該当するものに係る同法第2章及び第3章に規定する著作権者の権利（次条（著作権の譲渡禁止）において「著作権者の権利」という。）の帰属は、同法の定めるところによる。
- 3 乙は、甲が成果物等を次の各号に掲げるところにより利用することができるようにしなければならない。自ら又は著作者（甲を除く。）をして、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し、又はさせてはならない。
- (1) 著作者名を表示することなく成果物の全部若しくは一部又は官民複合施設及び提案施設の内容を自ら公表し、若しくは広報に使用し、又は甲が認めた公的機関をして公表させ、若しくは広報に使用させること。
- (2) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。
- (3) 官民複合施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で甲又は甲が委託する第三者をして成果物について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
- (4) 官民複合施設及び提案施設を写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。
- 4 乙は、自ら又は著作者若しくは著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。
- (1) 成果物及び官民複合施設の内容を公表すること。
- (2) 官民複合施設に乙又は乙が委託する第三者の実名又は変名を表示すること。
- (3) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

(著作権の譲渡禁止)

第 21 条 乙は、自ら又は著作権者をして、成果物及び官民複合施設に係る著作権者の権利を第三者に譲渡し、若しくは継承し、又は譲渡させ、若しくは継承させてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(知的財産権等の侵害防止)

第 22 条 乙は、成果物及び官民複合施設が、第三者の有する知的財産権等（特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作権その他の知的財産権の総称をいう。）を侵害するものでないことを甲に対して保証する。

2 乙は、成果物又は官民複合施設が第三者の有する知的財産権等を侵害した場合において、当該第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、乙がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

(権利義務の譲渡等)

第 23 条 乙は、甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本協定上の地位並びに本協定に基づく権利及び義務を第三者に譲渡し若しくは承継させ、又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならない。

(本協定の変更)

第 24 条 本協定は、甲及び乙双方の書面による合意がなければ変更することができない。

(本協定の有効期間)

第 25 条 本協定の有効期間は、本協定の締結日から、本事業に係る事業契約が全て終了し（又は、事業契約の全部が締結されないことが確定した場合には、当該事実が確定し）、かつ、甲乙間の債権債務が全て清算される日までとする。

2 本協定の終了後も、第 15 条（損害賠償）、第 17 条（違約金）、第 18 条（秘密保持）、第 19 条（著作権の帰属等）、第 20 条（著作権の利用等）、第 21 条（著作権の譲渡禁止）、第 22 条（知的財産権等の侵害防止）、第 23 条（権利義務の譲渡等）、第 29 条（準拠法）及び第 30 条（裁判管轄）の規定は、引き続きその効力を有するものとする。

(議会議決、予算措置等)

第 26 条 本協定及び事業契約の締結又は履行について、地方自治法、甲の条例、規則その他関係法令に基づき、議会の議決、予算措置、行政内部手続その他必要な手続を要する場合には、当該手続が完了することを条件として、本協定又は事業契約の効力を生じるものとする。

2 前項の手続が完了しない場合又は甲の議会において必要な議決若しくは予算措置が得られない場合、本協定は効力を生じないものとする。この場合、乙は、甲に対し、損害賠償、補償、費用償還その他名目のいかなを問わず、何らの請求もすることができない。ただし、甲の故意又は重大な過失による場合は、この限りでない。

(定めのない事項等の処理)

第 28 条 本協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、法令等の定めるところによるもののほか、甲、乙協議の上、処理するものとする。

(準拠法)

第 29 条 本協定は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈する。

(裁判管轄)

第 30 条 本協定に関する訴訟については、静岡地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本協定の締結を証するため、この基本協定書を●通作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和○年○月○日

甲 静岡市葵区追手町 5－1
静岡市長 難波 喬司

乙

静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 事業用定期借地権設定契約書（案）

静岡市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、静岡市東静岡地区市有地民間活用事業（以下「本事業」という。）において、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）第 23 条第 1 項に基づく事業用定期借地権を設定するため、次のとおり事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約は、甲及び乙が、本契約締結後、第 5 条（公正証書による契約）に基づき、甲の指定する公証役場において、公正証書により、本契約の各条項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ことを合意するものである。

また、甲と乙の間で令和●年●月●日付で本事業に関して締結された「静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 基本協定書」（以下「基本協定」という。）において定義された用語は、別途定義がない限り本契約においても同様の意義を有する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲及び乙は、信義に従い、本契約を誠実に履行するものとする。

（目的）

第 2 条 本契約は、乙が、甲から官民複合施設用地及び提案施設用地¹を借り受け、募集要項等、本件提案及び基本協定に従って官民複合施設及び提案施設を整備・運営することを目的とする。

（賃貸物件の表示）

第 3 条 甲は、次に掲げる市有財産（以下「本件土地」という。）を乙に賃貸し、乙は、これを借り受けるものとする。

土地	所在	地番	地積
	静岡市葵区東静岡一丁目	〇	〇

2 本件土地の詳細は別紙物件調書による。

（借地権の種類）

¹ 提案施設用地につき乙が甲から所有権を取得する方式を採用する場合、関連する条文を適宜調整することを想定しています。

第4条 本契約により設定される借地権（以下「本件借地権」という。）は、法第23条第1項に規定する事業用定期借地権であり、土地の賃借権とする。

2 乙は、本件土地を、専ら事業の用に供する建物の所有を目的として使用するものとし、居住の用に供する建物の所有を目的として使用してはならない。

3 本件借地権については、本契約に明示的に定める場合を除き、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとし、契約の更新、建物の築造による存続期間の延長及び建物買取請求権は認められない。

（公正証書による契約）

第5条 本契約は、法第23条第3項に基づき、公正証書により締結するものとする。

2 本契約に係る公正証書の作成に要する公証手数料その他一切の費用は、乙の負担とする。

3 甲及び乙は、公正証書の作成に必要な書類の提出、手続への協力その他必要な行為を誠実に行わなければならない。

（貸付期間）

第6条 貸付期間は、令和○年○月○日から令和○年○月○日までの○年間とする。

2 乙は、貸付期間の満了、解除その他理由のいかんを問わず本契約が終了した場合、本契約に定めるところに従い、本件土地を甲に返還しなければならない。

（引渡日）

第7条 甲が乙に対して本件土地を引き渡す日は工事着手日を基本とし、乙の提案スケジュールを踏まえ甲乙協議により決定する。

（賃料）

第8条 貸付料は、令和○年○月○日から令和○年○月○日までは年額○○○○円とする。

2 貸付料は乙の提案価格に基づき決定する。

3 第1項の期間が満了した後に係る貸付料は、下記の算定式により算出した額を基礎として、甲が定める年額によるものとする。また、貸付期間中は、3年ごとに本条に基づき貸付料を算定し直すものとする。

改定価格＝改定年度の前年度貸付料×（近傍類似の土地の改定年度の前年度固定資産評価額に比準して算出した単位面積当りの価格 / 近傍類似の土地の契約開始年度の前年度固定資産評価額に比準して算出した単位面積当りの価格）

(貸付料の納付)

第9条 乙は、貸付料を3か月ごとに甲の発行する納入通知書により納付する。

2 期間が3か月未満の場合は日割計算とする。

(貸付料の改定)

第10条 貸付料は3年ごとに改定する。

2 急激な社会経済情勢の変化、地価変動その他正当な理由がある場合は、甲乙協議の上改定できる。

(用途指定)

第11条 乙は、本件土地を、本事業に係る本件提案、事業計画、基本協定、募集要項等及び本契約に定める用途に従って使用しなければならない。

2 乙は、甲の事前の書面による承認なく、本件土地を本事業の目的以外の用途に使用してはならない。

3 乙は、本件土地において、次の各号に掲げる用途又はこれらに類する用途に供してはならない。

(1) 公序良俗に反する用途

(2) 暴力団その他反社会的勢力の活動に供する用途

(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に基づく風俗営業、性風俗関連特殊営業その他これらに類する用途

(4) 政治活動又は宗教活動を主たる目的とする用途

(5) 居住の用に供する建物の用途

(6) 募集要項等で禁止又は不適当とされた用途

(7) その他甲が本事業の目的に反すると認める用途

4 乙は、本件土地及び本件土地上の建物の用途について、東静岡地区のまちづくりの方針、周辺施設との連携、公共通路の機能、地域の賑わい創出及び公共性に配慮しなければならない。

(保証金)

第12条 乙は、契約保証金として金〇〇〇〇円を甲へ納付する（以下「本件契約保証金」という。）。

2 本件契約保証金には利息を付さない。

3 乙が本契約に基づく義務を全て履行し、本件土地を甲に返還したときは、甲は、本件契約保証金から、乙の未払貸付料、遅延損害金、違約金、損害賠償金、原状回復費用その他乙が甲に負担する債務を控除した残額を、甲が合理的に定める期限までに乙に返還する。

4 乙は、本件契約保証金に係る返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

5 乙の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合、甲は、契約保証金を違約金又は損害賠償金の一部に充当することができる。

(事業実施義務)

第13条 乙は、募集要項等、本件提案及び基本協定に基づき施設整備を実施しなければならない。

2 乙は、次の事項について甲へ報告するものとする。

- (1) 設計着手
- (2) 工事着手
- (3) 工事完了
- (4) 開業
- (5) その他甲が必要と認める事項

(公共施設部分の整備)

第14条 乙は、募集要項等、本件提案及び基本協定に基づき、官民複合施設内に公共通路及び研究施設を整備するものとする。

(譲渡等の制限)

第15条 乙は、甲の事前承認なく、下記を行ってはならない。ただし、事業資金調達のための担保設定について甲が承認した場合はこの限りでない。

- (1) 借地権の譲渡
- (2) 転貸
- (3) 賃借権の担保設定

(増改築)

第16条 乙は、本件土地上の官民複合施設又は提案施設につき増改築又は再築を行う場合、事前に甲の承認を得なければならない。

(実地調査)

第17条 甲は、本契約の履行状況を確認するため、本件土地、官民複合施設及び提案施設への立入調査並びに報告徴収を行うことができる。

2 乙は、甲による前項の立入調査及び報告徴収に協力しなければならない。

(契約の解除)

第 18 条 甲は、乙が次のいずれかに該当すると認めたときは、本契約を解除することができる。

- (1) 乙の責めに帰すべき事由により本契約の履行が不能になったとき。
 - (2) 乙に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき。
 - (3) 乙が正当な理由なく本事業を放棄したと甲が認めたとき。
 - (4) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（静岡県暴力団排除条例（平成 25 年静岡県条例第 11 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同条第 2 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）であると認められるとき。
 - (5) 暴力団（静岡県暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (6) 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、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるとき。
 - (7) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者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若しく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認められるとき。
 - (8) 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - (9) 乙が、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 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。
 - (10) 乙又はその役員若しくは使用人に、本契約又は本事業を継続しがたい背信行為があったとき。
 - (11) 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張するとき。
 - (12) 前各号のほか、募集要項等に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は募集要項等に定める資格要件を欠いていたことが判明したとき（ただし、これに対応する手当を行い、甲の承諾を得た場合を除く。）。
 - (13) 基本協定若しくは事業契約の全部又は一部が解除されたとき。
- 2 前項に定めるもののほか、乙が本契約に規定する義務に違反した場合において、甲が乙に対し相当な期間を定めてその履行を催告したにもかかわらず、乙が当該期間内に履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。

- 3 甲は、貸付物件を甲若しくは公共団体において公用若しくは公共用に、又は甲の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、本契約を解除することができる。

(補助金等)

第 19 条 本事業に関し、国、県その他の機関の補助金、交付金、負担金その他財政支援制度を活用する場合、乙は、当該制度の趣旨、要綱、交付条件その他関係規定を遵守しなければならない。

- 2 乙は、甲が補助金等の申請、実績報告、検査、会計処理その他必要な手続を行う場合、甲に対し、必要な資料の作成、提出及び説明その他合理的な協力を行わなければならない。
- 3 乙の責めに帰すべき事由により、甲が補助金等の返還、加算金、延滞金、違約金その他の支払を命じられ、又は甲に損害が生じた場合、乙は、当該返還金、加算金、延滞金、違約金、調査費用、弁護士費用その他甲に生じた合理的な費用及び損害の一切を賠償しなければならない。
- 4 乙は、補助金等の対象となる事業、施設、設備又は財産について、当該補助制度上必要な期間、処分、用途変更、廃止、担保設定その他制限される行為を行ってはならない。ただし、甲及び補助金等の交付機関の承認を得た場合は、この限りでない。

(原状回復)

第 20 条 乙は、第 6 条（貸付期間）に規定する貸付期間が満了したとき、又は第 18 条（契約の解除）の規定により本契約が解除されたときは、自己の負担で本件土地を原状に回復して、甲の指定する期日までに返還しなければならない。

- 2 甲は、乙が前項に規定する義務を履行しないときは、乙に代わってこれを原状回復して、乙にその費用を請求することができる。ただし、甲乙協議の上、原状回復を要しないものと書面により合意した場合は、この限りでない。

(反社会的勢力の排除)

第 21 条 乙は、自ら及び役員等が暴力団その他反社会的勢力に該当しないことを表明し保証する。

(違約金)

第 22 条 第 18 条（契約の解除）により本契約が解除された場合、乙は、甲に対し、貸付料 1 年分相当額の違約金を支払う。

- 2 前項の規定にかかわらず、反社会的勢力に関する解除の場合における違約金は、貸付料 2 年分相当額とする。

(市長への報告等)

第 23 条 乙は、本契約の履行に当たって、暴力団員等による不当な行為を受けたときは、甲に報告するとともに、所轄の警察署長への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

(定めのない事項等の処理)

第 24 条 本契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、法令（甲の条例、規則等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲乙協議の上処理するものとする。

(裁判管轄)

第 25 条 本契約に関する訴訟については、静岡地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため本書 2 通を作成し、甲及び乙は、それぞれ記名押印の上各自 1 通を保有する。

令和●年●月●日

静岡市葵区追手町 5 番 1 号

甲

静岡市長 難波 喬司

乙

別紙 物件調書

静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 一般定期借地権設定契約書（案）

静岡市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、静岡市東静岡地区市有地民間活用事業（以下「本事業」という。）において、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）第 22 条に基づく一般定期借地権を設定するため、次のとおり一般定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、甲と乙の間で令和●年●月●日付で本事業に関して締結された「静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 基本協定書」（以下「基本協定」という。）において定義された用語は、別途定義がない限り本契約においても同様の意義を有する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲及び乙は、信義に従い、本契約を誠実に履行するものとする。

（目的）

第 2 条 本契約は、乙が、甲から官民複合施設用地及び提案施設用地¹を借り受け、募集要項等、本件提案及び基本協定に従って官民複合施設及び提案施設を整備・運営することを目的とする。

（賃貸物件の表示）

第 3 条 甲は、次に掲げる市有財産（以下「本件土地」という。）を乙に賃貸し、乙は、これを借り受けるものとする。

土地	所在	地番	地積
	静岡市葵区東静岡一丁目	〇	〇

2 本件土地の詳細は別紙物件調書による。

（借地権の種類）

第 4 条 本契約により設定される借地権（以下「本件借地権」という。）は、法第 22 条に規定する一般定期借地権であり、土地の賃借権とする。

2 乙は、本件土地を、専ら事業の用に供する建物の所有を目的として使用するものとし、居住の用に供する建物の所有を目的として使用してはならない。

¹ 提案施設用地につき乙が甲から所有権を取得する方式を採用する場合、関連する条文を適宜調整することを想定しています。

- 3 本件借地権については、本契約に明示的に定める場合を除き、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとし、契約の更新、建物の築造による存続期間の延長及び建物買取請求権は認められない。

（貸付期間）

第5条 貸付期間は、令和○年○月○日から令和○年○月○日までの○年間とする。

- 2 乙は、貸付期間の満了、解除その他理由のいかんを問わず本契約が終了した場合、本契約に定めるところに従い、本件土地を甲に返還しなければならない。

（引渡日）

第6条 甲が乙に対して本件土地を引き渡す日は工事着手日を基本とし、乙の提案スケジュールを踏まえ甲乙協議により決定する。

（賃料）

第7条 貸付料は、令和○年○月○日から令和○年○月○日までは年額○○○○円とする。

- 2 貸付料は乙の提案価格に基づき決定する。
- 3 第1項の期間が満了した後に係る貸付料は、下記の算定式により算出した額を基礎として、甲が定める年額によるものとする。また、貸付期間中は、3年ごとに本条に基づき貸付料を算定し直すものとする。

改定価格＝改定年度の前年度貸付料×（近傍類似の土地の改定年度の前年度固定資産評価額に比準して算出した単位面積当りの価格 / 近傍類似の土地の契約開始年度の前年度固定資産評価額に比準して算出した単位面積当りの価格）

（貸付料の納付）

第8条 乙は、貸付料を3か月ごとに甲の発行する納入通知書により納付する。

- 2 期間が3か月未満の場合は日割計算とする。

（貸付料の改定）

第9条 貸付料は3年ごとに改定する。

- 2 急激な社会経済情勢の変化、地価変動その他正当な理由がある場合は、甲乙協議の上改定できる。

（用途指定）

第 10 条 乙は、本件土地を、本事業に係る本件提案、事業計画、基本協定、募集要項等及び本契約に定める用途に従って使用しなければならない。

2 乙は、甲の事前の書面による承認なく、本件土地を本事業の目的以外の用途に使用してはならない。

3 乙は、本件土地において、次の各号に掲げる用途又はこれらに類する用途に供してはならない。

(1) 公序良俗に反する用途

(2) 暴力団その他反社会的勢力の活動に供する用途

(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に基づく風俗営業、性風俗関連特殊営業その他これらに類する用途

(4) 政治活動又は宗教活動を主たる目的とする用途

(5) 居住の用に供する建物の用途

(6) 募集要項等で禁止又は不相当とされた用途

(7) その他甲が本事業の目的に反すると認める用途

4 乙は、本件土地及び本件土地上の建物の用途について、東静岡地区のまちづくりの方針、周辺施設との連携、公共通路の機能、地域の賑わい創出及び公共性に配慮しなければならない。

(保証金)

第 11 条 乙は、契約保証金として金〇〇〇〇円を甲へ納付する（以下「本件契約保証金」という。）。

2 本件契約保証金には利息を付さない。

3 乙が本契約に基づく義務を全て履行し、本件土地を甲に返還したときは、甲は、本件契約保証金から、乙の未払貸付料、遅延損害金、違約金、損害賠償金、原状回復費用その他乙が甲に負担する債務を控除した残額を、甲が合理的に定める期限までに乙に返還する。

4 乙は、本件契約保証金に係る返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

5 乙の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合、甲は、契約保証金を違約金又は損害賠償金の一部に充当することができる。

(事業実施義務)

第 12 条 乙は、募集要項等、本件提案及び基本協定に基づき施設整備を実施しなければならない。

2 乙は、次の事項について甲へ報告するものとする。

(1) 設計着手

(2) 工事着手

- (3) 工事完了
- (4) 開業
- (5) その他甲が必要と認める事項

(公共施設部分の整備)

第13条 乙は、募集要項等、本件提案及び基本協定に基づき、官民複合施設内に公共通路及び研究施設を整備するものとする。

(譲渡等の制限)

第14条 乙は、甲の事前承認なく、下記を行ってはならない。ただし、事業資金調達のための担保設定について甲が承認した場合はこの限りでない。

- (1) 借地権の譲渡
- (2) 転貸
- (3) 賃借権の担保設定

(増改築)

第15条 乙は、本件土地上の官民複合施設又は提案施設につき増改築又は再築を行う場合、事前に甲の承認を得なければならない。

(実地調査)

第16条 甲は、本契約の履行状況を確認するため、本件土地、官民複合施設及び提案施設への立入調査並びに報告徴収を行うことができる。

2 乙は、甲による前項の立入調査及び報告徴収に協力しなければならない。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が次のいずれかに該当すると認めたときは、本契約を解除することができる。

- (1) 乙の責めに帰すべき事由により本契約の履行が不能になったとき。
- (2) 乙に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき。
- (3) 乙が正当な理由なく本事業を放棄したと甲が認めたとき。
- (4) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（静岡市暴力団排除条例（平成25年静岡市条例第11号）第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同条第2号に規定する暴力団員をいう。以下

同じ。)の配偶者(暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。)であると認められるとき。

- (5) 暴力団(静岡市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (6) 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、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるとき。
 - (7) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者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若しく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認められるとき。
 - (8) 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - (9) 乙が、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8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。
 - (10) 乙又はその役員若しくは使用人に、本契約又は本事業を継続しがたい背信行為があったとき。
 - (11) 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張するとき。
 - (12) 前各号のほか、募集要項等に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は募集要項等に定める資格要件を欠いていたことが判明したとき(ただし、これに対応する手当を行い、甲の承諾を得た場合を除く。)
 - (13) 基本協定若しくは事業契約の全部又は一部が解除されたとき。
- 2 前項に定めるもののほか、乙が本契約に規定する義務に違反した場合において、甲が乙に対し相当な期間を定めてその履行を催告したにもかかわらず、乙が当該期間内に履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。
- 3 甲は、貸付物件を甲若しくは公共団体において公用若しくは公共用に、又は甲の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、本契約を解除することができる。

(補助金等)

第18条 本事業に関し、国、県その他の機関の補助金、交付金、負担金その他財政支援制度を活用する場合、乙は、当該制度の趣旨、要綱、交付条件その他関係規定を遵守しなければならない。

- 2 乙は、甲が補助金等の申請、実績報告、検査、会計処理その他必要な手続を行う場合、甲に対し、必要な資料の作成、提出及び説明その他合理的な協力を行わなければならない。

- 3 乙の責めに帰すべき事由により、甲が補助金等の返還、加算金、延滞金、違約金その他の支払を命じられ、又は甲に損害が生じた場合、乙は、当該返還金、加算金、延滞金、違約金、調査費用、弁護士費用その他甲に生じた合理的な費用及び損害の一切を賠償しなければならない。
- 4 乙は、補助金等の対象となる事業、施設、設備又は財産について、当該補助制度上必要な期間、処分、用途変更、廃止、担保設定その他制限される行為を行ってはならない。ただし、甲及び補助金等の交付機関の承認を得た場合は、この限りでない。

(原状回復)

第 19 条 乙は、第 5 条（貸付期間）に規定する貸付期間が満了したとき、又は第 17 条（契約の解除）の規定により本契約が解除されたときは、自己の負担で本件土地を原状に回復して、甲の指定する期日までに返還しなければならない。

- 2 甲は、乙が前項に規定する義務を履行しないときは、乙に代わってこれを原状回復して、乙にその費用を請求することができる。ただし、甲乙協議の上、原状回復を要しないものと書面により合意した場合は、この限りでない。

(反社会的勢力の排除)

第 20 条 乙は、自ら及び役員等が暴力団その他反社会的勢力に該当しないことを表明し保証する。

(違約金)

第 21 条 第 17 条（契約の解除）により本契約が解除された場合、乙は、甲に対し、貸付料 1 年分相当額の違約金を支払う。

- 2 前項の規定にかかわらず、反社会的勢力に関する解除の場合における違約金は、貸付料 2 年分相当額とする。

(市長への報告等)

第 22 条 乙は、本契約の履行に当たって、暴力団員等による不当な行為を受けたときは、甲に報告するとともに、所轄の警察署長への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

(定めのない事項等の処理)

第 23 条 本契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、法令（甲の条例、規則等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲乙協議の上処理するものとする。

(裁判管轄)

第 24 条 本契約に関する訴訟については、静岡地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため本書 2 通を作成し、甲及び乙は、それぞれ記名押印の上各自 1 通を保有する。

令和●年●月●日

静岡市葵区追手町 5 番 1 号

甲

静岡市長 難波 喬司

乙

別紙 物件調書

静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 建物区分所有権譲渡契約書（案）

静岡市東静岡地区市有地民間活用事業（以下「本事業」という。）における公共通路¹及び研究施設に係る区分所有建物について、買主 静岡市（以下「甲」という。）と売主 ○○○○○（以下「乙」という。）は、次の条項により建物区分所有権譲渡契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、甲と乙の間で令和●年●月●日付で本事業に関して締結された「静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 基本協定書」（以下「基本協定」という。）において定義された用語は、別途定義がない限り本契約においても同様の意義を有する。

（目的）

第1条 本契約は、本事業において乙が整備する官民複合施設のうち、公共通路及び研究施設について甲が区分所有権を取得するために必要な事項を定めることを目的とする。

（譲渡対象物件）

第2条 乙は、別表記載の譲渡目的物件（以下「本物件」という。）を甲に譲渡し、甲はこれを譲り受ける。

- 2 本物件の範囲、面積、用途、附属設備、共用部分の共有持分及び敷地利用権の割合は、別表に定めるとおりとする。
- 3 前項の面積は、建物表題登記又は区分建物表題登記等において確定した面積を基準とする。ただし、確定面積が別表記載の予定面積と相違する場合の取扱いは、甲乙協議の上、別途定める。

（売買代金）

第3条 本物件の売買代金は、金●●円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

- 2 甲は、次の各号の全てが満たされた後、乙から適法な請求を受けたときは、甲の定める方法により、乙に対し売買代金を支払うものとする。
 - （1）本物件が本契約、基本協定、募集要項等、本件提案及び設計図書に適合して完成していること
 - （2）甲による完成検査及び引渡検査に合格していること
 - （3）本物件の所有権移転登記及び敷地利用権に関する必要な登記手続に必要な書類が乙から甲に交付されていること
 - （4）本物件について、甲の所有権又は使用収益を妨げる権利、担保、賃借権、占有その他の負担が存在しないこと

¹ 公共通路につき甲が乙から賃借する方式を採用する場合、関連する条文を適宜調整することを想定しています。

(敷地利用権)

第4条 本物件に係る敷地利用権は、別表に定める割合による自己借地権とする。

2 本物件に係る敷地利用権は、建物の区分所有等に関する法律、管理規約及び本契約に従い、本物件と分離して処分することはできない。

(所有権の移転時期)

第5条 本物件の所有権は、第3条(売買代金)に基づく売買代金の支払いが完了した時に乙から甲へ移転する。

(登記手続き等)

第6条 乙は、本契約の締結後直ちに甲の求める本物件の所有権等の移転登記に必要な一切の書類を甲に提出しなければならない。

2 甲は、前項に規定する登記に必要な書類を受領し、かつ、第8条(権利の消滅等)に規定する権利等の消滅(登記の抹消登記を含む。)を確認したときは、所轄法務局に対し所有権等の移転登記の嘱託を行う。

3 登記費用は乙の負担とする。ただし、甲の責めによる費用は甲が負担する。

(本物件の引渡し)

第7条 乙は、前条(登記手続き等)に規定する移転登記の完了と同時に、本物件につき、本契約、基本協定、募集要項等、本件提案、設計図書、管理規約及び関係法令に適合した状態で甲に引き渡さなければならない。

2 乙は、前項の引渡しに先立ち、甲の指定する方法により完成検査及び引渡検査を受けなければならない。

3 甲が前項の検査において不適合、未完成、施工不良、書類不備その他是正すべき事項を指摘した場合、乙は、自己の費用と責任において、甲が指定する期限までにこれを是正し、再検査を受けなければならない。

4 本物件の引渡しは、甲による引渡検査の合格及び乙による必要書類の交付をもって完了する。

(権利の消滅等)

第8条 乙は、本物件について所有権等の行使を制限する権利等が設定されているときは、あらかじめ乙の費用により消滅(その権利等について登記があるときは、その消滅を含む。)させなければならない。

(契約不適合責任)

第9条 本物件が、種類、品質、数量、面積、構造、性能、用途、法令適合性、権利関係その他について、本契約、基本協定、募集要項等、本件提案、設計図書、管理規約又は甲乙間の合意内容に適合しない場合、乙は、甲に対し、契約不適合責任を負う。

2 前項の契約不適合には、次の各号に掲げる事由を含む（ただし、これらに限られるものではない。）。

- (1) 本物件が募集要項等、本件提案又は設計図書に適合しないこと
- (2) 本物件が建築基準法、消防法、都市計画法、バリアフリー関係法令、甲の条例、規則、要綱その他関係法令に適合しないこと
- (3) 本物件又は敷地利用権について、甲の所有、使用、収益又は公共利用を妨げる権利、負担又は制限が存在すること
- (4) 公共通路又は研究施設として予定された機能、性能、安全性、耐久性又は利用可能性を欠くこと
- (5) 完成図書、確認済証、検査済証、消防関係書類、保証書、管理規約その他引渡書類に不備又は不実があること

3 甲は、契約不適合がある場合、乙に対し、甲の選択により、履行の追完、修補、代替措置、代金の減額、損害賠償又は本契約の解除を請求することができる。

4 乙は、甲から契約不適合の通知を受けたときは、甲が指定する期限までに、乙の責任及び費用により、当該契約不適合を是正しなければならない。

5 契約不適合責任の期間は、本物件の引渡しの日から2年間とする。ただし、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分に関する契約不適合については、引渡しの日から10年間とする。

6 前項の期間経過後であっても、乙が契約不適合を知り、又は重大な過失により知らなかった場合、乙は本条の契約不適合責任を免れない。

(公共通路の維持)

第10条 乙は、公共通路について、募集要項等、本件提案、基本協定、設計図書、管理規約及び関係法令に従い、JR 東静岡駅自由通路と静岡市アリーナ方面を結ぶ歩行者動線としての連続性、安全性、バリアフリー性、公共性及び将来にわたる存続が確保されるよう、必要な措置を講じなければならない。

2 公共通路について、甲の事前承諾なく用途変更、通行制限、閉鎖又は権利設定を行ってはならない。

3 乙は、公共通路について、原則として24時間の通行を可能とする。ただし、施設構造上又は管理運営上の合理的な理由その他やむを得ない事情がある場合は、甲乙協議により、別途通行可能時間を定めることができる。

4 乙は、公共通路の安全確保、清掃、警備、照明、案内表示、修繕、更新その他公共通路の機能維持に必要な事項について、管理規約、使用細則又は別途甲乙が締結する管理運営協定に定めるものとする。

5 乙は、災害、事故、工事、保守点検その他やむを得ない事由により公共通路の全部又は一部を一時的に閉鎖又は通行制限する必要がある場合、緊急の場合を除き、あらかじめ甲と協議し、その承諾を得なければならない。

(管理費等)

第 11 条 本物件に係る管理費、修繕積立金その他の共益費は、所有権移転日以降の分を甲が負担する。

(譲渡又は担保設定の制限)

第 12 条 乙は、本契約に基づく地位及び権利義務を第三者へ譲渡し、又は担保に供してはならない。ただし、甲の書面による承諾がある場合はこの限りでない。

(不可抗力による滅失破損)

第 13 条 引渡し前に天災その他当事者の責めに帰することのできない事由により本物件が滅失又は毀損した場合は、甲乙協議の上処理する。

2 本物件が滅失した場合、甲は本契約を解除することができる。

(契約の解除)

第 14 条 甲は、乙のいずれかが次のいずれかに該当すると認めたときは、本契約を解除することができる。

(1) 乙の責めに帰すべき事由により本契約の履行が不能になったとき。

(2) 乙に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき。

(3) 乙が正当な理由なく本事業を放棄したと甲が認めたとき。

(4) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（静岡市暴力団排除条例（平成 25 年静岡市条例第 11 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同条第 2 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）であると認められるとき。

(5) 暴力団（静岡市暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるとき。

- (6) 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、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるとき。
 - (7) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者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若しく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認められるとき。
 - (8) 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - (9) 乙が、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 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。
 - (10) 乙又はその役員若しくは使用人に、本契約又は本事業を継続しがたい背信行為があったとき。
 - (11) 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張するとき。
 - (12) 前各号のほか、募集要項等に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は募集要項等に定める資格要件を欠いていたことが判明したとき（ただし、これに対応する手当を行い、甲の承諾を得た場合を除く。）。
 - (13) 基本協定若しくは事業契約の全部又は一部が解除されたとき。
- 2 前項に定めるもののほか、乙が本契約に規定する義務に違反した場合において、甲が乙に対し相当な期間を定めてその履行を催告したにもかかわらず、乙が当該期間内に履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。
- 3 前項において、本契約を解除した場合は、甲は、乙に対して、損害賠償及び本契約に関して負担した費用を請求することができる。

（租税公課）

第 15 条 本物件の固定資産税及び都市計画税の負担は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）の規定のとおりとする。

（定めのない事項等の処理）

第 16 条 本契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、法令（甲の条例、規則等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲乙協議の上処理するものとする。

（準拠法）

第 17 条 本契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈する。

(裁判管轄)

第 18 条 本契約に関する訴訟については、静岡地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

(議会の議決等)

第 19 条 この契約書は、仮契約書であって、甲において地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条に基づく議会の議決があり、かつ、当該契約書の予算の効力が発生したときに、甲乙により本契約を締結するものとする。

2 前項の本契約締結においては、この契約書をもって本契約の契約書とする。

3 甲の議会において必要な議決若しくは予算措置が得られない場合、本契約は効力を生じないものとする。この場合、乙は、甲に対し、損害賠償、補償、費用償還その他名目のいかなを問わず、何らの請求もすることができない。ただし、甲の故意又は重大な過失による場合は、この限りでない。

本契約の締結を証するため本書 2 通を作成し、甲及び乙は、それぞれ記名押印の上各自 1 通を保有する。

令和●年●月●日

静岡市葵区追手町 5 番 1 号

甲

静岡市長 難波 喬司

乙

別表 譲渡の目的物

借地権	名 称		公共通路及び研究施設
	引 渡 予 定 日		令和●年●月●日
	土地	所 在 地	静岡市葵区東静岡一丁目○
		地 目	○○
		面 積	○○㎡
		所有権移転後の借地権割合	○○分の○ 借地借家法第 15 条における自己借地権とする
	建物	所 在 地	静岡市葵区東静岡一丁目○
		構 造 ・ 規 模	○○○○造 地上○○階
		専有 部分	面 積 1) 公共通路 ○○.○○㎡ 2) 研究施設 ○○○.○○㎡
			用 途 1) 公共通路 2) 研究施設
			所有権移転後の権利形態 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号） の適用がある建物の取得

静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 建物賃貸借契約書（案）

静岡市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、静岡市東静岡地区市有地民間活用事業（以下「本事業」という。）において整備される官民複合施設のうち公共通路の賃貸借について、次のとおり建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、甲と乙の間で令和●年●月●日付で本事業に関して締結された「静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 基本協定書」（以下「基本協定」という。）において定義された用語は、別途定義がない限り本契約においても同様の意義を有する。

（目的）

第1条 本契約は、本事業において乙が整備する公共通路について、甲が賃借し、公共通路として利用するために必要な事項を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 本契約における「公共通路」とは、官民複合施設における JR 東静岡駅からアリーナ敷地までを繋ぐ連絡通路のうち東静岡北口環状線の道路上空通路を除いた部分をいう。

（賃貸借の物件）

第3条 乙は、別紙に記載する公共通路（以下「本物件」という。）を甲に賃貸し、甲はこれを賃借する。

2 本物件の位置、面積及び範囲は別紙のとおりとする。

（使用目的）

第4条 甲は本物件を次の用途で使用する。

（1）公共通路

（2）前号に附帯又は関連する公共目的

2 甲は、公共目的の範囲内において、本物件を第三者に使用させることができる。

（賃貸借期間）

第5条 賃貸借期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までとする（以下「本件賃貸借期間」という。）。ただし、賃貸借期間中に基本協定が終了した場合であっても、甲が公共の利益の観点から必要と認めるときは、本契約は継続する。

2 期間満了の1年前までに甲乙いずれからも契約終了の意思表示がない場合は、本契約は同一条件により5年間更新されるものとし、以後も同様とする。ただし、本件土地の定期借地権設定期間を超えない期間とする。

(賃料)

第6条 賃料は月額金〇〇円(消費税及び地方消費税を含む。)とする。

2 賃料の支払方法は別途定める。

3 1か月に満たない期間の賃料は日割り計算による。

4 甲の責めに帰すべき理由により、賃料の支払が遅れた場合においては、甲は、未払金額につき遅滞日数に応じて、年 2.5 パーセント(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 条第 1 項の規定により財務大臣が定める率が改正された場合は、当該改正された後の率)を乗じて計算した額の遅延利息を乙に支払うものとする。ただし、当該額が 100 円未満であるときは、この限りでない。

5 前項の規定は、共益費その他の債務の支払が遅延したときにも適用するものとする。

(共益費及び管理費)

第7条 甲は、乙が指定する支払方法により、共益費等を支払うものとする。ただし、1か月に満たない期間の共益費は、1か月を 30 日として日割計算によるものとし、1円未満は切り捨てるものとする。

2 共益費をもって充当する費用は、上下水道等の共用施設の保守・管理等の費用及び次の各号に定める費用とする。

(1) 共用施設の水道・光熱・空気調和に関する費用

(2) 共用施設の清掃、衛生、塵芥処理、環境維持費用

(3) エレベーターの保守、運転費用

(4) 共用施設の保安、警備費用

(5) その他共用施設の維持管理経費

3 共益費に賦課される消費税及び地方消費税は、甲の負担とし、その支払方法は、賃料の支払方法に準ずるものとする。なお、賃貸借契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

4 次の各号に定める費用は、甲の負担とする。

(1) 本物件使用に伴う電気料金

(2) 本物件内の清掃、衛生、警備費

(3) 本物件内の蛍光灯、電球の取替費用

(4) 本物件内の消火器点検、詰換費用

(5) 本物件内の空気調和に関する費用

(6) その他甲による本物件使用に関して生ずる一切の費用

(賃料の改定)

第8条 賃料は、甲と乙とで双方協議の上、書面により合意することで、3年ごとに改定す

ることができるものとする。

(敷金等)

第9条 甲は、敷金及び保証金を支払う義務を負わない。

(本物件の引渡し)

第10条 乙は、本物件につき、賃貸借期間開始日までに、関係法令に適合し、募集要項及び本件提案を満たした状態で甲に引き渡すものとする。

2 乙は、公共通路につき、前項の引渡し時から供用開始可能な状態で甲に引き渡さなければならない。

3 甲及び乙は、本物件の引渡しに際し、引渡確認書を作成する。

(公共通路の維持)

第11条 乙は公共通路について、募集要項等及び本件提案に基づき、次の機能を継続的に維持する。

(1) JR 東静岡駅自由通路との接続

(2) アリーナ方面への歩行者動線

(3) 有効幅員

(4) バリアフリー機能

(5) 安全管理機能

(6) 24 時間利用を前提とした運営機能

2 乙は、甲の事前承認なく公共通路を閉鎖し、又は利用を制限してはならない。

(修繕及び維持管理)

第12条 構造躯体、外壁、屋根その他建物主要部分の修繕は乙の負担とする。ただし、甲の責めに帰すべき事由により必要となった修繕又は甲所有の諸造作、設備等（リースによる場合も含む。以下同じ。）に対する修繕は、甲が費用を負担するものとする。

2 本物件内部の通常使用に伴う維持管理費は甲の負担とする。

3 甲は、本物件の使用により第三者に損害を及ぼすおそれがあるときは、自らの責任において損害の発生を防止し、損害が発生したときは、自らの責任においてこれを賠償しなければならない。ただし、かかる損害が乙の責めに帰すべき事由による場合はこの限りではない。

4 本物件の保全に必要な大規模修繕及び躯体等に関する修繕については、甲乙協議の上、その修繕の実施方法及び費用負担について定めるものとする。

(立入り、点検等)

第 13 条 乙又は乙の指定する者は、本物件の維持管理その他業務運営上必要があるときは、事前に甲に通知した上で、本物件に立ち入り、点検を行い、適宜の措置を講ずることができる。ただし、緊急を要する場合において事前に甲に通知することができないときは、甲に通知することを要せず本物件内に立ち入ることができるものとする。なお、この場合乙は事後速やかに甲に対してその旨を報告するものとする。

2 前項の立入り、点検等について、甲は、合理的な範囲で乙に協力するものとする。

(免責)

第 14 条 乙が必要と認める本物件の諸造作・設備等の新設・改造、修繕及び維持管理業務を行うことにより甲に損害が生じても、乙はその損害賠償の責を負わないものとする。ただし、乙の故意又は過失による損害についてはこの限りではない。

2 地震・火災・風水害等の事由、停電・漏水事故等の事由及び盗難・紛失等の事由により、甲所有の造作、サーバ・パソコン等のハードウェア及びソフトウェア等の全部又は一部が滅失若しくは破損し、これにより甲に損害が生じた場合は、乙はその責めを負わない。ただし、乙に故意又は過失がある場合はこの限りでない。

(用途変更の禁止)

第 15 条 乙は、甲の事前承認なく、本物件の位置、用途、規模又は機能を変更してはならない。

(権利譲渡等の禁止)

第 16 条 乙は、本契約上の地位又は権利義務を第三者に譲渡し、承継させ、又は担保に供してはならない。ただし、甲の書面による承認を得た場合はこの限りではない。

2 乙は第三者に本物件又は本事業上の地位を承継させる場合、本契約上の一切の義務を承継させなければならない。

(契約不適合責任)

第 17 条 乙は、本物件が募集要項等、基本協定又は本件提案に適合しない場合、甲は修補、損害賠償その他法令上認められた権利を行使できる。

2 前項に規定する契約不適合責任は引渡日から 10 年間とする。

(契約の変更)

第 18 条 法令等の制定改廃及び経済情勢の変動その他正当な理由があると認められるときは、甲乙協議の上、書面により合意することで、本契約の内容を変更することができる。

(契約の解除)

第 19 条 甲は、乙が次のいずれかに該当すると認めたときは、本契約を解除することができる。

- (1) 乙の責めに帰すべき事由により本契約の履行が不能になったとき。
 - (2) 乙に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき。
 - (3) 乙が正当な理由なく本事業を放棄したと甲が認めたとき。
 - (4) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（静岡県暴力団排除条例（平成 25 年静岡県条例第 11 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同条第 2 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）であると認められるとき。
 - (5) 暴力団（静岡県暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (6) 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、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるとき。
 - (7) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者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若しく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認められるとき。
 - (8) 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - (9) 乙が、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 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。
 - (10) 乙又はその役員若しくは使用人に、本契約又は本事業を継続しがたい背信行為があったとき。
 - (11) 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張するとき。
 - (12) 前各号のほか、募集要項等に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は募集要項等に定める資格要件を欠いていたことが判明したとき（ただし、これに対応する手当を行い、甲の承諾を得た場合を除く。）。
 - (13) 基本協定若しくは事業契約の全部又は一部が解除されたとき。
- 2 前項に定めるもののほか、乙が本契約に規定する義務に違反した場合において、甲が乙に対し相当な期間を定めてその履行を催告したにもかかわらず、乙が当該期間内に履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。

- 3 甲は、本物件を甲若しくは公共団体において公用若しくは公共用に、又は甲の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、本契約を解除することができる。
- 4 乙の責めに帰すべき事由により、甲が補助金等の返還を命じられた場合、乙は返還額、加算金、延滞金、調査費用、弁護士費用その他一切の費用を負担する。

(災害時等の利用)

第 20 条 乙は、災害時その他甲が必要と認める場合には、公共通路を避難動線として利用できるよう協力する。

- 2 乙は防災上必要な措置を講じなければならない。
- 3 本物件が災害により利用不能となった場合、乙は速やかに復旧計画を作成し、甲へ提出しなければならない。

(保険加入)

第 21 条 乙は建物所有者として火災保険、施設賠償責任保険等に参加する。

(増改築の制限)

第 22 条 甲は、軽微な改修を除き、本物件を改造し、又は原状を変更しようとするときは、あらかじめ乙の承認を得るものとする。

(損害賠償)

第 23 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。

(明渡し)

第 24 条 賃貸借期間の満了、解約、解除その他の事由により、本契約が終了したときは、甲は、次の各号の定めるところにより、本物件を明け渡すものとする。

- (1) 甲は、甲の費用により新設又は付加した諸造作、設備等及び甲所有の備品等を甲の費用負担により撤去するとともに、甲による本物件の変更箇所及び汚損、損傷箇所（ただし、経年劣化や通常使用に伴うものを含まない。）を修復して乙に明け渡す。ただし、本契約の終了日前に、原状回復の方法に関し、甲乙間に合意がなされたときは、その合意に従う。
 - (2) 前号の原状回復工事は、甲が実施し、その費用は甲が負担する。
 - (3) 本契約終了時に、本物件内又は本建物内に残置された甲の所有物があるときは、甲がその時点でこれを放棄したものとみなし、乙は、これを任意に処分し、その処分に要した費用を甲に請求することができる。
- 2 本契約終了と同時に、甲が本物件を明け渡さないときは、甲は、本契約終了の翌日から明渡しが完了するまでの賃料及び共益費の合計額に相当する使用損害金、諸料金並びに

それらの消費税額等を甲に支払い、かつ明渡遅延により乙が損害を被ったときは、その損害を賠償しなければならない。

- 3 甲は、本物件の明渡しに際し、その事由、名目の如何を問わず、本物件、諸造作、設備等に支出した費用の償還又は立退料、移転料、権利金等一切の金銭の請求を行わないものとし、甲が新設又は付加した諸造作、設備等の買取請求を行わないものとする。

(反社会的勢力の排除)

第 25 条 乙は、自己及び役員等が反社会的勢力に該当しないことを表明し保証する。

- 2 甲は、乙が前項に違反した場合、催告なく本契約を解除できる。

(秘密保持)

第 26 条 甲及び乙は、本契約に関連して知り得た秘密情報を第三者へ漏らしてはならない。

(定めのない事項等の処理)

第 27 条 本契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、法令（甲の条例、規則等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲乙協議の上処理するものとする。

(準拠法)

第 28 条 本契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈する。

(裁判管轄)

第 29 条 本契約に関する訴訟については、静岡地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため本書 2 通を作成し、甲及び乙は、それぞれ記名押印の上各自 1 通を保有する。

令和●年●月●日

静岡市葵区追手町 5 番 1 号

甲

静岡市長 難波 喬司

乙

別紙 本物件の概要

所在	静岡市葵区東静岡一丁目○
家屋番号	
種類	通路
構造	
床面積	○㎡

静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 不動産（土地）売買契約書（案）

静岡市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、静岡市東静岡地区市有地民間活用事業（以下「本事業」という。）における提案施設用地に関し、次のとおり売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、甲と乙の間で令和●年●月●日付で本事業に関して締結された「静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 基本協定書」（以下「基本協定」という。）において定義された用語は、別途定義がない限り本契約においても同様の意義を有する。

（目的）

第1条 本契約は、本事業の実施のため、甲が所有する土地である提案施設用地を乙に売却し、乙が当該土地を利用して本件提案、基本協定、募集要項等及び事業計画に基づく施設整備及び運営を行うことに関し必要な事項を定めることを目的とする。

（信義誠実の義務）

第2条 甲及び乙は、信義を重んじ、本契約を誠実に履行するものとする。

（売買物件）

第3条 売買物件（以下「本件土地」という。）は、次のとおりとする。

項目	内容
所在地	静岡市葵区東静岡一丁目
地番	
地目	
地積	
登記簿地積	
実測地積	
売買面積	

- 2 本件土地の売買面積は、原則として実測地積による。ただし、甲乙が別途書面により合意する場合は、登記簿地積によることができる。
- 3 本件土地の詳細は別紙物件調書による。

（売買代金）

第4条 本件土地の売買代金は、金〇〇〇〇円とする。

(契約保証金)

第5条 乙は、本契約締結と同時に契約保証金として金〇〇〇〇円を納付しなければならない。

- 2 契約保証金は売買代金の100分の10以上とする。
- 3 契約保証金には利息を付さない。
- 4 乙が売買代金を完納したときは、契約保証金は売買代金の一部に充当する。
- 5 乙の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合、甲は、契約保証金を違約金の一部又は損害賠償金の一部に充当することができる。

(売買代金の支払)

第6条 乙は、甲が発行する納入通知書により、令和●年●月●日までに売買代金から前条の契約保証金を控除した残額を甲に納付しなければならない。

- 2 乙が前項の期限までに売買代金を納付しない場合、乙は、当該期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、甲が定める率により算定した遅延損害金を甲に支払わなければならない。
- 3 前項の遅延損害金の支払は、甲が本契約を解除し、又は損害賠償を請求することを妨げない。

(所有権の移転)

第7条 本件土地の所有権は、乙が売買代金を完納した時に甲から乙へ移転する。

(土地の引渡し)

第8条 甲は、前条による所有権移転と同時に、本件土地を現状有姿で乙へ引き渡すものとする。

- 2 乙は、本件土地について、形状、地質、地盤、地中埋設物、土壌、越境物、周辺環境、法令上の制限、都市計画上の制限、地区計画、景観上の制限、道路条件、上下水道その他インフラ条件及び埋蔵文化財包蔵地に関する事項を含め、自己の責任において確認した上で、本件土地を買い受けるものとする。

(契約不適合責任等)

第9条 乙は、本件土地が現状有姿で引き渡されることを確認し、本件土地について、種類、品質、数量、面積、形状、地質、地盤、地中埋設物、土壌汚染、越境、法令制限、周辺環境その他の事項に関し、甲に対し、履行の追完、代金減額、損害賠償、契約解除その他契約不適合責任に基づく請求を行わないものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、甲が本件土地に関する重要な契約不適合を知りながら乙に告げなかった場合は、この限りでない。
- 3 乙は、本件土地の取得後、本件土地に起因又は関連して第三者との間で紛争、苦情、請求その他の問題が生じた場合、自己の責任及び費用によりこれを解決しなければならない。ただし、甲の責めに帰すべき事由による場合は、この限りでない。

(所有権移転登記)

第 10 条 所有権移転登記は、売買代金完納後に甲が嘱託する。

- 2 登録免許税その他登記に要する費用は乙の負担とする。

(用途指定)

第 11 条 乙は、本件土地を、本事業に係る本件提案、事業計画、基本協定、募集要項等及び本契約に定める用途に従って利用しなければならない。

- 2 乙は、甲の承認なく本件土地を事業目的以外に使用してはならない。
- 3 乙は、本件土地において、次に掲げる用途又はこれらに類する用途に供してはならない。
 - (1) 公序良俗に反する用途
 - (2) 暴力団その他反社会的勢力の活動に供する用途
 - (3) 募集要項等において禁止又は不相当とされた用途
 - (4) その他甲が本事業の目的に反すると認める用途
- 4 用途指定期間は土地引渡しの日から○年間とする。ただし、本件提案又は事業計画においてこれより長い期間が定められている場合は、当該期間による。
- 5 乙は用途指定期間中、本件提案に基づく事業を継続しなければならない。
- 6 甲は用途指定違反を確認した場合、相当期間を定めて是正を求めることができる。
- 7 乙が是正しない場合、甲は、本契約に基づき、買戻し又は解除を行うことができる。

(事業着手義務)

第 12 条 乙は、土地引渡し後、本件提案及び基本協定に基づき事業へ着手しなければならない。

- 2 乙は、次の事項について甲へ報告するものとする。
 - (1) 設計着手
 - (2) 工事着手
 - (3) 工事完成
 - (4) 供用開始
 - (5) 事業内容の変更
 - (6) その他甲が必要と認める事項

(譲渡等の制限)

第 13 条 乙は、用途指定期間中、甲の事前承認なく本件土地を第三者へ譲渡し、転貸し、又は担保に供してはならない。ただし、資金調達のための担保設定について甲が認めた場合はこの限りでない。

(実地調査)

第 14 条 甲は、本契約の履行状況を確認するため必要があると認めるときは、本件土地及び提案施設への立入調査、資料提出又は報告を求めることができる。

(是正要求)

第 15 条 甲は、乙が本契約、基本協定、募集要項等、本件提案又は事業計画に違反し、又は違反するおそれがあると認めるときは、乙に対し、相当の期間を定めて是正を求めることができる。

2 乙は、前項の是正要求を受けた場合、速やかに是正計画を作成して甲に提出し、甲の承認を得た上で、自己の責任及び費用により是正措置を講じなければならない。

3 乙が正当な理由なく是正措置を講じない場合、甲は、本契約に基づき、違約金を請求し、買戻権を行使し、又は本契約を解除することができる。

(買戻し特約)

第 16 条 甲は、乙が次のいずれかに該当する場合、本件土地を買戻しをすることができる。

(1) 用途指定義務に違反したとき。

(2) 正当な理由なく本事業に着手せず、中止し、休止し、又は放棄したとき。

(3) 本件提案又は事業計画に著しく反する土地利用を行ったとき。

(4) 公共通路又は公共施設の整備、維持、存続又は利用を妨げたとき。

(5) 甲の承認なく本件土地、本件土地上の建物又は本事業に係る権利を第三者に譲渡し、承継させ、担保に供し、信託し、又はその他処分したとき。

(6) 破産、民事再生、会社更生、特別清算その他これらに類する手続開始の申立てがあったとき。

(7) 本契約、基本協定、募集要項等又は事業契約に重大な違反があったとき。

(8) 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき。

(9) その他本事業の継続が困難であると甲が合理的に認める重大な事由が生じたとき。

2 買戻し期間は所有権移転の日から○年間とする。ただし、当該期間は 10 年を超えることができない。

3 買戻し代金は、原則として本契約に定める売買代金相当額とする。ただし、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害が発生している場合、甲は、当該損害額、違約金、原状回復

費用、補助金返還額その他乙が甲に対して負担する債務を買戻し代金から控除することができる。

- 4 買戻しに伴う所有権移転登記、抵当権その他権利負担の抹消、明渡し、原状回復その他必要な手続及び費用は、乙の責任及び負担とする。
- 5 乙は、本条に基づく買戻し特約の登記を、所有権移転登記と同時に行うことを承諾する。
- 6 乙は、買戻し特約登記に必要な書類を、甲が指定する期日までに提出しなければならない。

(違約金)

- 第 17 条 乙が本契約、基本協定、募集要項等、本件提案又は事業計画に違反した場合、乙は、甲に対し、売買代金の●パーセントに相当する額を違約金として支払わなければならない。
- 2 前項の違約金は、損害賠償額の予定ではなく、甲は、違約金額を超える損害がある場合、乙に対し、その超過額の賠償を請求することができる。

(第三者損害)

- 第 18 条 乙は、本件土地の利用、本件土地上の施設の設計、建設、維持管理若しくは運営又は本事業の実施に起因して第三者に損害を与えた場合、自己の責任及び費用によりこれを解決しなければならない。
- 2 前項の場合において、甲が第三者から請求を受け、又は損害を被ったときは、乙は、甲に生じた損害、費用その他一切の負担を賠償しなければならない。ただし、甲の責めに帰すべき事由による場合は、この限りでない。

(契約の解除)

- 第 19 条 甲は、乙が次のいずれかに該当すると認めたときは、本契約を解除することができる。
- (1) 乙の責めに帰すべき事由により本契約の履行が不能になったとき。
 - (2) 乙に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき。
 - (3) 乙が正当な理由なく本事業を放棄したと甲が認めたとき。
 - (4) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（静岡県暴力団排除条例（平成 25 年静岡県条例第 11 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同条第 2 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）であると認められるとき。

- (5) 暴力団（静岡市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (6) 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、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるとき。
 - (7) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者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若しく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認められるとき。
 - (8) 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - (9) 乙が、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8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。
 - (10) 乙又はその役員若しくは使用人に、本契約又は本事業を継続しがたい背信行為があったとき。
 - (11) 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張するとき。
 - (12) 前各号のほか、募集要項等に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は募集要項等に定める資格要件を欠いていたことが判明したとき（ただし、これに対応する手当を行い、甲の承諾を得た場合を除く。）。
 - (13) 基本協定若しくは事業契約の全部又は一部が解除されたとき。
- 2 前項に定めるもののほか、乙が本契約に規定する義務に違反した場合において、甲が乙に対し相当な期間を定めてその履行を催告したにもかかわらず、乙が当該期間内に履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。
- 3 甲は、本件土地を公用若しくは公共用に、又は甲の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、本契約を解除することができる。

（反社会的勢力の排除）

第20条 乙は、自ら及び役員等が暴力団その他反社会的勢力に該当しないことを表明し保証する。

（公租公課）

第21条 本件土地に係る公租公課は、引渡日以降は乙が負担する。

（準拠法）

第22条 本契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈する。

(契約費用)

第 23 条 本契約の締結及び履行に要する費用は、乙の負担とする。

(補助金等)

第 24 条 本事業に関し、国、県その他の機関の補助金、交付金、負担金その他財政支援制度を活用する場合、乙は、当該制度の趣旨、要綱、交付条件その他関係規定を遵守しなければならない。

- 2 乙は、甲が補助金等の申請、実績報告、検査、会計処理その他必要な手続を行う場合、甲に対し、必要な資料の作成、提出及び説明その他合理的な協力を行わなければならない。
- 3 乙の責めに帰すべき事由により、甲が補助金等の返還、加算金、延滞金、違約金その他の支払を命じられ、又は甲に損害が生じた場合、乙は、当該返還金、加算金、延滞金、違約金、調査費用、弁護士費用その他甲に生じた合理的な費用及び損害の一切を賠償しなければならない。
- 4 乙は、補助金等の対象となる事業、施設、設備又は財産について、当該補助制度上必要な期間、処分、用途変更、廃止、担保設定その他制限される行為を行ってはならない。ただし、甲及び補助金等の交付機関の承認を得た場合は、この限りでない。

(定めのない事項等の処理)

第 25 条 本契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、法令（甲の条例、規則等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲乙協議の上処理するものとする。

(裁判管轄)

第 26 条 本契約に関する訴訟については、静岡地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

(議会の議決等)

第 27 条 この契約書は、仮契約書であって、甲において地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条に基づく議会の議決があり、かつ、当該契約書の予算の効力が発生したときに、甲乙により本契約を締結するものとする。

- 2 前項の本契約締結においては、この契約書をもって本契約の契約書とする。
- 3 甲の議会において必要な議決若しくは予算措置が得られない場合、本契約は効力を生じないものとする。この場合、乙は、甲に対し、損害賠償、補償、費用償還その他名目のいかなを問わず、何らの請求もすることができない。ただし、甲の故意又は重大な過失による場合は、この限りでない。

本契約の締結を証するため本書 2 通を作成し、甲及び乙は、それぞれ記名押印の上各自 1 通を保有する。

令和●年●月●日

静岡市葵区追手町 5 番 1 号

甲

静岡市長 難波 喬司

乙

静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 公共施設整備の負担に関する契約書（案）

静岡市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、静岡市東静岡地区市有地民間活用事業（以下「本事業」という。）において整備する公共通路¹及び研究施設の整備費用の負担等について、次のとおり契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、甲と乙の間で令和●年●月●日付で本事業に関して締結された「静岡市東静岡地区市有地民間活用事業 基本協定書」（以下「基本協定」という。）において定義された用語は、別途定義がない限り本契約においても同様の意義を有する。

（目的）

第1条 本契約は、本事業において乙が整備する公共通路及び研究施設の設計、工事及び関連業務に係る費用負担その他必要な事項を定めることにより、公共通路及び研究施設の適切かつ円滑な整備を図ることを目的とする。

（対象施設）

第2条 本契約の対象となる公共通路及び研究施設を含む公共施設（以下「本施設」という。）の概要は次表のとおりとする。

項目		内容
公共通路	施設	公共通路
	所在地	静岡市葵区東静岡一丁目〇
	延長	
	有効幅員	
	構造	
	接続箇所	JR 東静岡駅自由通路及び静岡市アリーナ方面
	整備内容	公共通路本体、昇降設備、照明設備、防犯設備、案内サインその他附帯施設
研究施設	施設	産学官連携研究開発施設
	所在地	静岡市葵区東静岡一丁目〇
	面積	
	構造	

¹ 公共通路につき甲が乙から賃借する方式を採用する場合、公共通路については本契約の対象から除外することを想定しています。

	整備内容	研究施設本体、照明設備、防犯設備、案内サインその他附帯施設

(整備主体)

第3条 本施設の設計、施工、工事監理、関係機関協議、許認可取得その他整備に必要な業務の実施主体は、乙とする。

- 2 乙は、本契約、基本協定、募集要項等、本件提案、設計図書、関係法令及び甲の承認を受けた内容に従い、本施設を整備しなければならない。
- 3 乙は、本施設の整備に当たり、甲、道路管理者、鉄道事業者、周辺施設管理者その他関係者との協議に誠実に対応し、その協議結果を設計及び施工に反映しなければならない。
- 4 乙は、設計図書、施工計画書、工程表、安全管理計画、関係機関協議状況その他甲が必要と認める資料を、事前に甲へ提出し、甲の書面による承認を得なければならない。

(費用負担)

第4条 本施設の整備に要する費用は、原則として乙が負担する。また、乙の提案、設計変更、施工方法の変更、工期遅延、施工不良、関係機関協議の不備その他乙の責めに帰すべき事由により追加費用が生じた場合、当該追加費用は乙の負担とする。

- 2 前項の規定にかかわらず、募集要項等、本件提案、補助制度の活用又は甲乙協議の結果に基づき、甲が本施設の整備費用の全部又は一部を負担する場合があります。
- 3 前項の規定に基づき甲が本施設の整備費用の全部又は一部を負担する場合、甲は、乙に対し、本施設の出来形部分に相応する整備費用につき都度支払い、本施設の完成後これを乙から買い受ける際に、その合計金額の全額について売買代金に充当するものとする。本項に基づく支払方法等その他の必要事項については、甲及び乙の協議の上、別途甲が合理的に定める²。
- 4 甲の指示又は法令変更により追加費用が生じた場合の取扱い、甲乙協議の上、書面により定める。
- 5 本条に基づく甲の費用負担は、必要な予算措置、議会の議決その他関係法令又は甲の内部手続が完了することを条件とする。

(費用負担対象)

² 本項の具体的な文言については、補助制度の活用等の観点から、必要に応じて適宜修正する場合があります。

第5条 乙が負担する費用は、次に掲げるものとする。

- (1) 基本設計費
- (2) 実施設計費
- (3) 工事費
- (4) 工事監理費
- (5) 昇降設備設置費、防犯設備、防災設備及び案内サインの設置費
- (6) 電気設備工事費
- (7) 機械設備工事費
- (8) 防災・防犯設備設置費
- (9) 各種申請及び許認可取得費
- (10) その他本施設の整備に必要な費用

2 補助金等を活用する場合における補助対象費用、補助対象外費用及び精算方法は、補助制度の要綱、交付条件及び甲乙協議に基づき定める。

(工期等)

第6条 本施設の工期等は次のとおりとする。

- (1) 着工予定日 令和○年○月○日
- (2) 完成予定日 令和○年○月○日
- (3) 供用開始予定日 令和○年○月○日

2 乙は、遅くとも令和12年4月1日までに、本施設を供用開始できる状態にしなければならない。

3 乙は、工期変更の必要が生じた場合、速やかにその理由、変更後の工程、影響範囲及び対応策を記載した書面を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。

4 乙の責めに帰すべき事由により供用開始が遅延した場合、乙は、甲に生じた損害を賠償しなければならない。

(設計変更)

第7条 乙は、本施設の設計又は仕様を変更しようとするときは、事前に甲へ書面で申請し、承認を受けなければならない。

2 設計変更により生じる増額費用は、乙の負担とする。ただし、甲の指示又は法令改正による場合は、甲乙協議により取り扱いを定める。

(完成検査)

第8条 乙は、本施設の工事完了後、完成届、完成図書、検査済証、試験成績書、保証書、設備仕様書その他甲が必要と認める書類を甲へ提出しなければならない。

2 甲は、前項の書類の提出を受けた日から●日以内に完成検査を実施する。

- 3 乙は、募集要項等、本件提案、設計図書、関係法令及び関係機関協議結果への適合性を確認するため、必要な試験、検査及び性能確認を自己の責任及び費用により実施しなければならない。
- 4 甲が完成検査において不適合、未完成、施工不良、書類不備その他是正すべき事項を指摘した場合、乙は、自己の責任及び費用により、甲が指定する期限までにこれを是正し、再検査を受けなければならない。

(是正要求)

- 第9条 甲は、本契約、基本協定、募集要項等、本件提案、設計図書又は関係法令に適合しない事項を確認した場合、乙に対し、相当の期間を定めて是正を求めることができる。
- 2 乙は、前項の是正要求を受けた場合、速やかに改善計画を甲へ提出し、甲の承認を得た上で、自己の責任及び費用により是正措置を講じなければならない。
 - 3 乙が正当な理由なく是正措置を講じない場合、甲は、乙に代わって是正措置を講じることができる。この場合、乙は、甲が要した費用を負担しなければならない。

(引渡し)

- 第10条 乙は、完成検査に合格した本施設を甲へ引き渡すものとする。
- 2 前項の引渡しの日は、第8条(完成検査)に基づく甲による完成検査の合格日とする。

(所有権及び権利関係)

- 第11条 本施設の所有権その他権利関係は、募集要項等、本件提案、基本協定及び事業契約に基づき、甲が本施設に係る区分所有権を取得する方式とする。
- 2 前項の具体的な権利関係、敷地利用権、管理区分、費用負担、登記、管理規約その他必要な事項は、建物区分所有権譲渡契約、管理規約、使用細則その他関連契約において定める。
 - 3 乙は、本施設に係る甲の公共施設としての使用又は公共利用を妨げる権利、担保権、占有、利用制限その他の負担を、官民複合施設に設定し、又は存続させてはならない。ただし、甲が事前に書面により承認した場合は、この限りでない。

(契約不適合責任)

- 第12条 引渡し後〇年が経過するまでの間において本施設に契約不適合が発見された場合、甲は、建物区分所有権譲渡契約に基づき、次に掲げる請求及び修補その他必要な措置を求めることができる。
- (1) 修補請求
 - (2) 代替措置請求
 - (3) 損害賠償請求

(4) 甲による代替履行費用請求

(5) 契約解除

(第三者損害)

第13条 工事に起因して第三者に損害を与えた場合は、乙の責任及び費用負担により解決するものとする。ただし、甲の責めに帰すべき事由による場合はこの限りでない。

(公共通路の一時閉鎖等)

第14条 乙は、工事、点検、修繕、災害、事故その他やむを得ない事由により、公共通路の全部又は一部を一時的に閉鎖し、又は通行を制限しようとするときは、緊急の場合を除き、あらかじめ甲に書面で申請し、甲の承認を得なければならない。

2 乙は、前項に基づき公共通路を閉鎖し、又は通行を制限する場合、代替動線の確保、利用者への周知、安全対策、警備員配置その他利用者への影響を最小限にするための措置を講じなければならない。

3 緊急の場合において乙が事前承認を得ることなく公共通路を閉鎖し、又は通行を制限したときは、乙は、速やかに甲へ報告し、その理由、対応状況及び復旧見込みを説明しなければならない。

(地位承継)

第15条 乙は、本事業上の地位、本施設を含む建物、本施設に関する権利又は本契約上の権利義務を第三者に譲渡し、承継させ、担保に供し、信託し、又はその他処分しようとするときは、あらかじめ甲の書面による承認を得なければならない。

2 乙は、前項に基づき第三者に承継させる場合、当該第三者に対し、本契約、基本協定、募集要項等、本件提案、関連契約及び管理規約に基づく乙の義務を承継させなければならない。

3 乙は、前項の承継内容を当該第三者との契約書に明記し、その写しを甲に提出しなければならない。

4 乙は、甲が書面により免責を認めた場合を除き、前各項に基づく承継後も、本契約上の義務について責任を負うものとする。

(保険)

第16条 乙は、本施設の設計、施工、引渡し及び供用開始後の管理に関し、建設工事保険、請負業者賠償責任保険、施設賠償責任保険、火災保険その他本事業の内容に照らして必要な保険に加入しなければならない。

2 乙は、甲から求められた場合、前項の保険契約の内容及び加入状況を証する書類を速やかに甲へ提出しなければならない。

3 乙が必要な保険に加入しなかったことにより甲又は第三者に損害が生じた場合、乙はその損害を賠償しなければならない。

(秘密保持)

第 17 条 甲及び乙は、本契約に関連して知り得た秘密情報を第三者へ漏らしてはならない。

(反社会的勢力の排除)

第 18 条 乙は、自己及び役員等が反社会的勢力に該当しないことを表明保証する。

2 甲は、乙が前項に違反した場合、催告なく本契約を解除できる。

(不可抗力)

第 19 条 天災地変その他当事者の責めに帰することのできない事由により本契約の履行が困難となった場合は、甲乙協議の上対応を決定する。

(契約の解除)

第 20 条 甲は、乙が次のいずれかに該当すると認めたときは、本契約を解除することができる。

- (1) 乙の責めに帰すべき事由により本契約の履行が不能になったとき。
- (2) 乙に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき。
- (3) 乙が正当な理由なく本事業を放棄したと甲が認めたとき。
- (4) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（静岡市暴力団排除条例（平成 25 年静岡市条例第 11 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同条第 2 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）であると認められるとき。
- (5) 暴力団（静岡市暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (6) 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、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるとき。
- (7) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者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若しく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認められるとき。

- (8) 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - (9) 乙が、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 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。
 - (10) 乙又はその役員若しくは使用人に、本契約又は本事業を継続しがたい背信行為があったとき。
 - (11) 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張するとき。
 - (12) 前各号のほか、募集要項等に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は募集要項等に定める資格要件を欠いていたことが判明したとき（ただし、これに対応する手当を行い、甲の承諾を得た場合を除く。）。
 - (13) 基本協定若しくは事業契約の全部又は一部が解除されたとき。
- 2 前項に定めるもののほか、乙が本契約に規定する義務に違反した場合において、甲が乙に対し相当な期間を定めてその履行を催告したにもかかわらず、乙が当該期間内に履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。

（定めのない事項等の処理）

第 21 条 本契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、法令（甲の条例、規則等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲、乙協議の上処理するものとする。

（準拠法）

第 22 条 本契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈する。

（裁判管轄）

第 23 条 本契約に関する訴訟については、静岡地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため本書 2 通を作成し、甲及び乙は、それぞれ記名押印の上各自 1 通を保有する。

令和●年●月●日

静岡市葵区追手町 5 番 1 号

甲

静岡市長 難波 喬司

乙