

川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業 事業用定期借地権設定契約書 (案)

川西市 (以下「市」という。) と【事業者名】 (以下「事業者」という。) は、市及び事業者が●年●月●日付で締結した川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業 (以下「本事業」という。) 事業契約 (以下「事業契約」という。) に基づき、市の所有する土地を事業者が借り受けて行う附帯施設の整備・運營業務 (内容は、市が公表した「川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業入札説明書」 (入札説明書に添付されている、本事業の要求水準書、落札者決定基準、基本協定書 (案)、事業契約書 (案) 及び様式集を含み、以下「入札説明書」という。)、入札説明書に関する質問回答 (入札説明書と合わせて、以下「入札説明書等」という。)、事業者が市に提出した川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業提案書 (事業者が作成した市からの質問に対する回答書及び事業契約締結までに提出したその他の一切の書類で市が認めたものを含み、以下「提案書」という。) 及び事業契約により特定される。以下「附帯事業」という。) について、次のとおり事業用定期借地権設定契約書 (以下「本契約」という。) を締結する。なお、入札説明書において定義された用語は、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、承諾及び解除は、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。

(附帯事業の目的)

第 2 条 附帯事業は、市有地の有効活用、周辺施設のにぎわい創出や活性化、回遊性の向上など、市民の利便性の向上を図ることを目的とする。

(関係書類の遵守等)

第 3 条 市及び事業者は、この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、附帯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 事業契約
- 二 入札説明書等
- 三 提案書

2 本契約、事業契約、入札説明書等及び提案書の規定に矛盾、齟齬がある場合、本契約、事業契約、入札説明書等、提案書の順にその解釈が優先するものとする。

(権利義務の譲渡等)

第 4 条 事業者は、予め市の事前の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、担保その他の権利の用に供し、又は本契約上の地位を承継させること
- 二 附帯施設その他借地の工作物の全部又は一部の所有権の移転
- 三 附帯施設その他借地の工作物の全部又は一部の担保提供その他の方法による処分
- 四 附帯施設その他借地の工作物の再築又は増改築
- 五 附帯施設その他借地の工作物を提案書記載の用途以外に使用すること又は使用させること
- 六 附帯施設その他借地の工作物を提案書記載の者以外に使用させること

2 事業者が前項により、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、事業者は、当該第三者に対し、本契約における事業者の市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。

(行政手続き等)

第5条 附帯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、市及び事業者が相互に協力し最善の努力によって実施するものとする。

第2章 附帯事業用地への定期借地権の設定

(附帯事業用地の賃貸)

第6条 市は、事業者が行う附帯事業に要する用地として、その所有する次に掲げる土地（以下「本土地」という。）に、事業用定期借地権を設定して事業者に賃貸し、事業者はこれを賃借する。

一 所在地 川西市火打1丁目●●
二 地 目 ●●
三 地 積 ●●m²

2 本契約により市が事業者のために設定する借地権は、借地借家法第23条に基づく事業用定期借地権とする。

3 市は、事業者に対し、本土地を現状有姿にて公正証書締結日に引き渡す。

(用途)

第7条 事業者は、本土地を附帯事業のために使用し、予め市の事前の承諾を得た場合を除き、それ以外の用途に供してはならない。

2 事業者は、本契約の存続期間中継続して附帯事業を実施する。

(賃貸借の期間)

第8条 第6条に基づく賃貸借の期間は、平成27年●月●日【始期は事業者の提案を考慮し決定する】から平成50年3月31日までとする。

(賃貸料)

第9条 第6条に基づく本土地の賃貸借に係る賃貸料は、本土地の価額に1000分の40を乗じて得た額とし、年額【 】円/m²とする。

2 市及び事業者は、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により貸付料が不相応になった場合、本土地の周囲の商業環境の変化等に伴い附帯事業の継続が困難となった場合には、協議の上、賃貸料の改定を行うものとする。

(賃貸料の納付)

第10条 事業者は、前条の賃貸料を、初年度分及び次年度分については本土地の引渡し完了した日の属する月の翌月末日までに、それ以降の年度分については前年度の3月末日までで市が指定する日までに、市が発行する納入通知により、納付しなければならない。

(違約金の徴収)

第11条 事業者は、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、納付の期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、納付すべき賃貸料の額に年14.6パーセントの割合で計算して得た額の遅延利息を徴収しなければならない。

(契約保証金)

第12条 事業者は、第9条第1項に定める賃貸料の年額に相当する額を契約保証金として市に納付するものとする。

2 前項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

3 事業者は、本契約締結後、遅滞なく、第1項の保証金を市の発行する納付書により、市に納付しなければならない。

- 4 市は、事業者がこの契約に定める義務を履行し、第 18 条に定める本土地の返還を終了したときは、事業者に対し、契約保証金を還付するものとする。

(本土地の調査)

第 13 条 市は、事業者が附帯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 事業者は、事前に市の許可を得た上で、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。

(瑕疵担保責任)

第 14 条 本契約締結後、事業者が本土地に隠れた瑕疵のあることを発見した場合、市及び事業者は協議の上、責任及び費用負担を定めるものとする。

(現状変更の承諾)

第 15 条 事業者は、本土地の現状を変更しようとするときは、あらかじめ市の承諾を得なければならない。

(保全義務)

第 16 条 事業者は、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、維持、管理等に要する経費は、すべて事業者が負担する。

(使用状況の調査等)

第 17 条 市は、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、又は事業者に対して報告を求めることができる。この場合において、事業者は、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 契約の終了・解除

(用地の返還)

第 18 条 事業者は、賃貸借期間終了日までに（解除によって途中で契約が終了するときは当該解除日後速やかに）、自らの費用負担において附帯施設を安全に解体、撤去し、本土地を整地するとともに、土壤汚染その他必要な検査を行い、本土地を原状に回復して市に返還しなければならない。ただし、市の承諾を得た基礎杭及び構築物については、解体、撤去を行わないことができるものとし、また、事業者が本契約締結日において既に本土地に土壤汚染が存することを証明した場合には、事業者は当該土壤汚染について責を負わない。

- 2 事業者は、前項の解体、撤去及び検査に係る計画書を作成し、賃貸借期間終了日の 1 年前までに市に提出し承認を得なければならない。
- 3 事業者は、第 2 項の解体、撤去等の工事に当たり、公共施設・附帯施設の利用者及び周辺住民に対して十分な説明を行い、要望に対しては最大限に尊重し、その対応に努めなければならない。
- 4 事業者は、第 3 項の解体、撤去及び検査を終了したときは、その結果報告書を市に提出しなければならない。
- 5 市は前項の報告書を受領したときは、その日から 30 日以内に作業の完了を確認するための検査を行わなければならない。市は、当該検査の結果、本土地が原状に回復していると認めるときは、その旨を事業者に通知しなければならない。
- 6 事業者は、前項の検査に合格しないときは、市の指定する期間内に作業の補完を行い、再検査を受けなければならない。この場合においては、前 2 項の規定を準用する。
- 7 第 1 項の定めにかかわらず、本契約が終了した場合において、市が必要と認める場合、市は附帯施設の全部又は一部を買い受けることができ、事業契約に定める違約金が発生し、かつ市と事業者の間で事業契約に基づく相殺が行われた後、なお残額がある場合には、当該買受代金と違約金の残額を対当額で相殺することができる。

(新たな賃貸借契約の締結)

第 19 条 事業者は、第 8 条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 2 年前までに市に申し出なければならない。

(不可抗力等による事業の終了又は遅延)

第 20 条 震災及び大災害等、市及び事業者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、附帯事業の継続が困難となったときは、市又は事業者の申し出により、市と事業者の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、事業者は、市に本土地を現状有姿にて返還するものとする。この場合、事業者は、本土地の返還日までの間、第 9 条の賃貸料（同条第 2 項により改定が行われた場合、改定後の金額）と同額の賃料相当損害金（本土地の返還日までの日割り計算により算出）を市に支払うものとし、市は事業者に対して、それ以外の損害賠償その他の請求を行わないものとする。

(市の解除権)

第 21 条 市は、事業者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。

一 附帯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。

二 附帯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。

三 正当な理由なく、本契約の締結後事業に着手せず、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。

四 賃貸料その他の債務の納付を納付期限から 2 ヶ月以上怠ったとき。

五 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。

六 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。

七 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。

八 反社会的勢力が本土地を使用していることが判明したとき。

九 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 市の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。

十一 事業者の信用が著しく失墜したと市が認めたとき。

十二 本契約書の規定に違反し、契約の目的を達成する見込みがないと認められるとき。

十三 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。

十四 附帯施設の整備等に係る資金調達等ができなくなったことにより、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。

十五 前各号に準ずる事由その他、事業者の責めに帰すべき事由により、市が本契約を継続しがたいと認めたとき。

2 市が、前項の規定により契約を解除した場合には、第 12 条第 1 項の契約保証金は市に帰属するものとし、市は、当該保証金額を超えて解除により損害を被った場合には、当該超過損害の賠償を事業者に請求することができる。

3 市が第 1 項の規定により契約を解除した場合、事業者は、第 18 条の規定に準拠して、施設を解体、撤去し、市に本土地を返還するものとする。この場合、事業者は、本土地の返還日までの間、第 9 条の賃貸料（同条第 2 項により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（本土地の返還日までの日割り計算により算出する）を市に支払うものとする。

4 事業契約第 70 条により事業契約が終了した場合でも、本契約は解除するものとする。

(事業者の解除権)

第 22 条 事業者は、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により事業の継続が困難となった場合、本土地の周囲の商業環境の変化等に伴い附帯事業の継続が困難となった場合には、

契約締結日から3年を経過した後は、本契約の存続期間中といえども、1年以上の期間において申入れを行い、次項に定める違約金を支払うことによって、本契約を途中で解除することができるものとする。

- 2 事業者が中途解除する場合の違約金は、第9条の賃貸料（同条第2項により改定が行われた場合、改定後の金額）の年額とする。
- 3 事業者が第1項により解除を行う場合、市は、第12条の契約保証金を前項の違約金に充当するものとし、当該保証金額を超えて解除により損害を被った場合には、当該超過損害の賠償を事業者に請求することができる。
- 4 事業者が第1項の規定により契約を解除した場合、事業者は、第18条の規定に準拠して、施設を解体、撤去し、市に本土地を返還するものとする。契約解除の日までに本土地の返還が完了しなかった場合、事業者は、契約解除の日から本土地の返還日までの間、第9条の賃貸料（同条第2項により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（本土地の返還日までの日割り計算により算出する）を市に支払うものとする。

（用地の引渡しの不備に基づく措置）

- 第23条 事業者が正当な理由なく、附帯施設の解体、撤去若しくは本土地の原状回復、又は第18条第6項の作業の補完を行わず、本土地の引渡しが期限内に完了しないと認められるときは、市は、事業者に代わって附帯施設の解体、撤去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、事業者は、市が行う附帯施設の解体、撤去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、また、市の措置に要した費用を負担し、市に生じた損害を賠償しなければならない。

第4章 その他

（第三者に及ぼした損害）

- 第24条 本契約の履行に関して、第三者に損害を及ぼしたときは、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち市の責に帰すべき事由により生じたものについては、市が負担する。

（秘密の保持）

- 第25条 市及び事業者は、附帯事業又は本契約に関して相手方からの開示を受けて知り得た情報のうち次の各号に掲げるもの以外のものについて守秘義務を負い、当該情報を第三者に漏らしてはならない。
- 一 開示の時に公知である情報
 - 二 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
 - 三 開示者が本契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを承諾した情報
 - 四 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秘密保持義務を課されることなく取得した情報
 - 五 開示者から開示を受けた後被開示者の責めによらないで公知となった情報
 - 六 裁判所等により開示が命ぜられた情報
 - 七 市が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報

（信義誠実の義務）

- 第26条 市及び事業者は、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 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、市事業者間で協議して定めるものとする。

（管轄裁判所）

- 第27条 本契約に関する紛争については、神戸地方裁判所伊丹支部を第一審の専属管轄裁判所とする。

(契約の費用)

第 28 条 本契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

(以下本頁余白)

本契約の成立を証するため、本書 2 通を公正証書によって作成し、契約当事者記名押印の上、それぞれその 1 通を所持する。

平成●年●月●日

[発注者]

川西市中央町 12-1

川西市

川西市長

印

[事業者]

住所

名称

代表者

印