

平成 28 年度
川越駅西口市有地利活用事業提案競技

事業契約書（案）

本事業契約書は案であり、事業実施者との協議によって事業契約書は最終確定する。

なお、事業者応募者からの質問や対話等により、本事業契約書（案）を変更する場合があります。変更した場合、川越市ホームページにおいて変更版を公表する。

平成 28 年 12 月 2 日

川越市

《目次》

| | | |
|------|---------------|----|
| 第1章 | 総則 | 1 |
| 第2章 | 企画（提案）業務 | 4 |
| 第3章 | 設計業務 | 4 |
| 第4章 | 建設業務等 | 5 |
| 第5章 | 維持管理・運営業務 | 7 |
| 第6章 | 是正要求 | 9 |
| 第7章 | 法令変更等又は不可抗力 | 9 |
| 第8章 | 契約の終了 | 10 |
| 第9章 | 契約の解除等 | 10 |
| 第10章 | 契約終了時の事務 | 12 |
| 第11章 | 保険 | 12 |
| 第12章 | その他 | 12 |
| 別紙1 | 基本日程 | 15 |
| 別紙2 | 貸付地の概要図 | 16 |
| 別紙3 | 施設区分概要図 | 17 |
| 別紙4 | 事業実施者が付保すべき保険 | 18 |
| 別紙5 | 本件借地契約 | 19 |
| 別紙6 | 本件建物賃貸借契約 | 23 |

川越駅西口市有地利活用事業 事業契約書（案）

川越市（以下「市」という。）及び〔 〕（以下「事業実施者」という。）とは、川越駅西口市有地利活用事業（以下「本事業」という。）に関して、以下のとおり事業契約（以下「本契約」という。）を締結した。市及び事業実施者は、本事業が本契約のほか、募集要項等（以下に定義される）及び事業提案書類（以下に定義される）に従って実施されるものであることをここに確認する。

第1章 総則

（目的等）

第1条 本契約は、市及び事業実施者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

2 市及び事業実施者は、本契約に基づき以下の内容を実施する。

- (1) 市は、事業実施者と本件借地契約を締結し、事業実施者に対して市有地の一部（以下「貸付地」という。）に事業用定期借地権を設定するとともに、事業実施者は貸付地に本施設を建設し、事業期間にわたって維持管理・運営を行う。
- (2) 市は、事業実施者と本件建物賃貸借契約を締結し、事業実施者から本施設の一部を行政機能施設として賃借し、行政機能施設の維持管理・運営を行う。なお、行政機能施設に係る賃料・共益費の年額については、貸付地の借地料年額を上限とし、事業実施者の提案に基づき設定する。

（用語の定義）

第2条 本契約において使用する用語の定義は次のとおりとする。

- (1) 「募集要項」とは、本事業に関し、市が平成28年11月7日に公表した「平成28年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技事業者募集要項」及びそれらの添付資料並びにこれらに関する質問回答書（その後の変更を含む。）の総称をいう。
- (2) 「要求水準書」とは、本事業に関し、市が平成28年11月7日に公表した「平成28年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技要求水準書」及びそれらの添付資料並びにこれらに関する質問回答書（その後の変更を含む。）の総称をいう。
- (3) 「募集要項等」とは、募集要項及び要求水準書の総称をいう。
- (4) 「事業提案書類」とは、事業実施者が募集要項等に従い、市に提出した本事業に関する提案書及びこれに付随する書類の全てをいう。
- (5) 「市有地」とは、別紙2に示す対象地全体をいう。
- (6) 「貸付地」とは、本事業を実施するための別紙2に記載する土地をいう。
- (7) 「本施設」とは、行政機能施設、民間機能施設（共用部分含む。）、安全と潤いの機能及び自転車駐車場（民設民営の場合）からなる、事業実施者が貸付地に整備・所有・運営する施設であり、別紙3において特定された範囲をいう。
- (8) 「行政機能施設」とは、要求水準書第3.1(2)アに規定された機能を有する施設をいい、別紙3において特定された範囲をいう。
- (9) 「民間機能施設」とは、要求水準書第3.1(2)イの規定に基づき提案した機能を有する施設をいい、別紙3において特定された範囲をいう。
- (10) 「共用部分」とは、本施設の中で行政機能施設に属さないが、行政機能施設利用者の利用も想定される部分（廊下、階段、トイレ等）をいう。
- (11) 「公共施設」とは、交番、道路（川越駅南大塚線歩道拡幅部、歩行者用デッキ基礎部等）〔及び自転車駐車場（公設公営の場合）〕からなる、市及び埼玉県警察が公共施設用地に整備する施設をいう。
- (12) 「関連事業」とは、バス等発着機能及び歩行者用デッキ延伸からなる、市が実施する事業をいう。
- (13) 「開館準備作業」とは、市が行政機能施設において公共サービスを提供するために必要となる配線及び設備等の設置並びに什器及び備品等の搬入、その他市が実施する準備作業をいう。

- (14) 「行政機能施設引渡予定日」とは、事業実施者が、本施設のうち行政機能施設に係る部分を市に引渡す予定の日をいい、基本日程に示す日をいう。
- (15) 「設計業務」とは、要求水準書第 4. 3 に基づく業務をいう。
- (16) 「建設業務」とは、要求水準書第 4. 5 に基づく業務をいう。
- (17) 「維持管理・運営業務」とは、本施設について、要求水準書第 4. 6 に基づく業務をいう。
- (18) 「基本設計図書等」とは、要求水準書第 4. 3 アに規定された書類のうち、本施設の計画概要書、行政機能施設に関わる基本設計図書及びスケジュール計画をいう。
- (19) 「実施設計図書等」とは、要求水準書第 4. 3 イに規定された書類のうち、計画概要書、行政機能施設に関わる実施設計図書及びスケジュール計画をいう。
- (20) 「設計図書」とは、基本設計図書等及び実施設計図書等の総称をいう。(21) 「実施工程表」とは要求水準書第 4. 5 イ c に規定された実施工程表をいう。(22) 「施工計画書」とは、要求水準書第 4. 5 イ c に規定された施工計画書をいう。(23) 「施設管理規約」とは、事業実施者が行政機能施設を含む本施設の使用、管理方法等について 詳細を定めた規約その他合意事項をいう。
- (24) 「基本日程」とは、別紙 1 に示す本事業の日程（本契約の各条項に基づき変更された場合は変更後の日程）をいう。
- (25) 「事業年度」とは、本契約締結日から本契約終了日までの各暦年の 4 月 1 日に始まり翌年の 3 月 31 日に終了する 1 年間をいう。
- (26) 「本件借地契約」とは、貸付地について市及び事業実施者が別紙 5 の様式に従って締結する借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含む。以下「法」という。）第 23 条第 1 項の事業用定期借地権の設定契約をいう。
- (27) 「本件建物賃貸借契約」とは、行政機能施設について市及び事業実施者が別紙 6 の様式に従って締結する法第 38 条の定期建物賃貸借契約をいう。
- (28) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、テロ、その他自然的又は人為的な現象のうち予見可能な範囲外のものであって、市及び事業実施者のいずれの責めにも帰すことのできないものをいう。
- (29) 「法令変更等」とは、法令、裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断並びにその他公的機関の定める全ての規程、判断、措置等の制定、変更又は廃止をいう。
- 2 前項に定めるものにつき、市及び事業実施者の合意（本契約に別段の定めがある場合は当該定めに従う。）により変更がなされた場合には、前項の定義はかかる変更後のものをいうものとする。

（市有地の公共性及び民間事業の趣旨の尊重）

第 3 条 事業実施者は、本件土地が市有地であることを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重する。

- 2 市は、本事業の業務が民間の事業実施者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重する。
- 3 市及び事業実施者は、反社会的勢力が市民生活及び社会経済活動に不当な影響を及ぼす存在であることを認識した上で、反社会的勢力をおそれないこと、反社会的勢力に資金を提供しないこと及び反社会的勢力を利用しないことを基本として、本事業を実施するものとする。

（事業実施者の資金調達）

第 4 条 本事業に関する事業実施者の義務の履行に関する全ての費用は、本契約に別段の定めがある場合を除き、全て事業実施者が負担し、また本事業に関する事業実施者の資金調達は事業実施者が自らの責任において行う。

（保証金）

第 5 条 事業実施者は、市に対して、以下の各期間、それぞれ指定の金額を、本契約及び本件借地契約に基づく事業実施者の債務の保証金として、市に預託しなければならない。

- (1) 本契約の締結日から本契約の終了日までの間： 金 [] 円（借地料の初年度予定年額の 10%）
- (2) 本件借地契約の締結日から本契約の終了日までの間： 借地料の初年度年額から前号の保証金を差し引いた額
- 2 市は、事業実施者が前項に基づき預託した保証金を、本契約及び本件借地契約に基づき事業実施者が市に対して負担する一切の債務の弁済に充てることができる。この場合、市は、事業実施者に

対し、充当の事実及び金額を通知し、事業実施者は、速やかに、第1項に定める保証金の額に満つるまで、不足金額を市に追加預託する。

- 3 市は、第1項第1号及び第2号に基づく保証金を、本契約の終了後速やかに、利息を付さず事業実施者に返還する。

(近隣住民等との調整)

第6条 事業実施者は、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に伴い近隣の住民及び環境に与える悪影響を最小限にするよう対策を講じるとともに、近隣住民等と調整を行わなければならない。市は、合理的範囲内でこれに協力するものとする。なお、事業実施者は本項に基づく対策及び近隣住民等との調整を実施するにあたり、事前にその内容及び実施時期等を市に通知し、確認を得なければならない。

- 2 市は、前項の定めにかかわらず、行政機能施設の運営に対する要望等については、市の責任で対処するものとする。事業実施者は、合理的範囲内でこれに協力するものとする。

(許認可・届出等)

第7条 事業実施者は、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に必要な一切の許認可の取得及び届出等を行い、これを維持するものとする。

(第三者への委任等)

第8条 事業実施者は、本事業の業務の実施にあたり、業務の全部又は一部を第三者に委任し、又は請け負わせるときは、当該第三者の名称及び同人に委託する業務内容を明示した上で、事前に市の書面による承諾を得なければならない。

- 2 前項の規定に基づく委任又は請負は、全て事業実施者の責任において行い、当該受任者又は請負人の責めに帰すべき事由は、当然に事業実施者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 3 第1項に基づき事業実施者が業務の全部又は一部を第三者に委任し、又は請け負わせたことにより、本事業の実施に支障が生じた場合には、市は、事業実施者に対して、当該受任者又は請負人の変更その他適切な措置の実施を求めることができるものとする。

(本契約締結前の合意事項)

第9条 市及び事業実施者が、本契約の締結前に本事業に関して書面で合意した事項は、本契約締結後もその効力を有し、事業実施者は、本契約及びその合意内容に従って本事業を実施することを確認する。ただし、本契約の規定とかかる合意が相反する場合は、本契約の規定が優先するものとする。

(第三者に及ぼした損害)

第10条 事業実施者は、本事業の実施に関連して事業実施者の責めに帰すべき事由により第三者に損害を及ぼしたときは、当該損害の一切を賠償しなければならない。

(事業実施者の責任の範囲)

第11条 事業実施者は、本施設の維持管理・運営（ただし、行政機能施設の運営を除く。）に関して一切の責任を負うものとし、事由の如何を問わず、民間機能施設の維持管理・運営に要する費用又は民間機能施設からの賃料等の収入が事業実施者の想定と異なった場合であっても、事業実施者は、市に対して補償等の名目の如何を問わずいかなる金銭支払請求権も有しない。

(経営状況の報告)

第12条 事業実施者は、事業実施者の監査役が監査を行った会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含む。）に定める計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書の写しを、事業実施者の毎会計年度終了後3か月以内に市に提出しなければならない。

(補助金申請への協力)

第13条 事業実施者は、市が本事業に関連して補助金等の申請を行う場合、これに必要な協力を行う。

第2章 企画（提案）業務

（企画提案業務の実施）

第14条 事業実施者は、自らの責任及び費用負担で、募集要項等及び事業提案書類に基づき、市と協議のうえ貸付地内における本施設の企画を行い、その説明を行った上で市の確認を得なければならない。

第3章 設計業務

（事前調査等）

第15条 事業実施者は、自らの責任及び費用負担で、市の事前の書面による承諾を得た上で、貸付地において設計業務及び建設業務に必要な調査を行うことができる。かかる調査に基づく責任は事業実施者が負担し、調査内容に不備又は誤謬があったことにより事業実施者に生じた追加費用及び損害は、事業実施者が負担する。

2 貸付地について、募集要項等から通常予測できない土壌汚染又は地中障害物の存在が判明した場合、事業実施者は、その対応方法について市と協議を行うものとし、協議結果に基づいて定められた対応方策に要する合理的費用は、市が負担する。ただし、市は、市が負担する費用が過分となる場合には、市は、本契約を解除することができるものとし、かかる場合、第49条[不可抗力等による解除]を準用する。

（設計業務の実施）

第16条 事業実施者は、自らの責任及び費用負担で、自ら又は設計業務を行う事業者をして、募集要項等及び事業提案書類に基づき、本施設の設計業務を実施する。

（基本設計）

第17条 事業実施者は、第14条に基づき本施設の企画について市の確認を受けた後、基本設計図書等、要求水準に係る確認書及び進捗報告書を市に提出し、その説明を行った上で市の確認を得なければならない。

2 市は、前項に基づき提出された基本設計図書等が募集要項等、事業提案書類、その他市及び事業実施者の協議により定めた事項を満たさないと判断した場合には、事業実施者に対して基本設計図書等の内容の一部を変更することについて協議を行うことができる。

3 事業実施者は、前項により基本設計図書等の内容を変更することとなった場合、自らの費用負担において基本設計図書等を修正し、再度、市の確認を得なければならない。

4 市は、第1項若しくは前項に基づき基本設計図書等の確認を行ったこと又は第2項に基づき修正を求めたことのみにより、本施設の設計業務の内容及び結果について責任を負うものではない。

（実施設計）

第18条 事業実施者は、前条に基づき基本設計図書等について市の確認を受けた後、基本日程に定める設計業務期間の満了日までに、実施設計図書等、要求水準に係る確認書及び進捗報告書を市に提出し、その説明を行った上で市の確認を得なければならない。

2 市は、前項に基づき提出された実施設計図書等が募集要項等、事業提案書類、その他市及び事業実施者の協議により定めた事項を満たさないと判断した場合には、事業実施者に対して実施設計図書等の内容の一部を変更することについて協議を行うことができる。

3 事業実施者は、前項により実施設計図書等の内容を変更することとなった場合、自らの費用負担において実施設計図書等を修正し、再度、市の確認を得なければならない。

4 市は、第1項若しくは前項に基づき実施設計図書等の確認を行ったこと又は第2項に基づき修正を求めたことのみにより、本施設の設計業務の内容及び結果について責任を負うものではない。

（実施設計図書等の変更）

第19条 市は、行政機能施設の運営上必要があると認める場合は、本施設の建築確認その他の許認可の取得及び建設業務に支障が生じない合理的範囲について、事業実施者に対して本施設の設計内容の変更につき協議を求めることができる。ただし、設計内容の変更の必要が生じた原因が、事業実施者の作成した設計図書の不備又は瑕疵その他事業実施者の責めに帰すべき事由による場合及び

法令変更等又は不可抗力による場合には、市は、時期の如何を問わず（ただし、本施設の竣工後を除く。）、事業実施者に対して本施設の設計内容の変更その他の適切な措置の実施を求めることができる。

- 2 事業実施者は、市の事前の書面による確認を得たうえで、本施設のうち行政機能施設以外の設計変更を行うことができる。かかる確認を求める場合、事業実施者は、市に対し、企図する設計変更の内容及び変更理由を説明するものとする。ただし、民間機能の軽微な変更（建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号。その後の改正を含む。）第 3 条の 2 に定める軽微な変更に該当し、かつ民間機能を除く本施設に影響を及ぼさないもの。）については、事業実施者は、市の確認を得ることなく、これを行うことができる。この場合、事業実施者は、変更内容を、変更決定後遅滞なく市に報告するものとする。

第 4 章 建設業務等

第 1 節 総則

（本件借地契約の締結）

第 20 条 市は、第 18 条[実施設計]に定める事項が完了していることを条件として、事業実施者と本件借地契約を締結し、貸付地を事業実施者に現状にて引き渡すものとする。

第 2 節 工事監理業務

（工事監理者の設置）

第 21 条 事業実施者は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含む。）（以下「建築基準法」という。）第 5 条の 6 第 4 項の定めに基づき、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号。その後の改正を含む。）に規定する資格を有する者を工事監理者として配置する。事業実施者は、市に対して、工事監理者の名称を、当該工事監理者が必要な資格を有することを証する書面を添えて、通知しなければならない。

- 2 事業実施者は、工事監理者をして、市に対して建設業務の進捗状況等につき定期的に報告を行わせるものとし、市が要請した場合には、随時、説明を行わせるものとする。ただし、建設業務の実施中に事故が発生したときは、事業実施者は、工事監理者をして、市に対し直ちにその状況及び対応方策を報告させなければならない。
- 3 工事監理者の設置は、すべて事業実施者の責任及び費用負担において行い、工事監理者の設置及び活動により生じた追加費用並びに損害は、その原因及び結果の如何を問わず、事業実施者がこれを負担する。

第 3 節 建設業務

（建設業務の開始要件）

第 22 条 事業実施者は、建設業務の開始に先立ち、自ら又は建設業務を行う事業者をして、次に掲げる事項を全て完了しなければならない。

- (1) 必要な許認可及び確認等を、全て取得すること。
- (2) 実施工程表及び施工計画書を作成して市に報告し、その確認を受けること。
- (3) 市に対して建設業務の実際の開始日を書面により通知すること。
- (4) 第 6 条に基づき建設業務の開始日までに実施すべきものとして市の確認を得た対策及び近隣住民等との調整を全て実施すること。

（インフラの確保）

第 23 条 事業実施者は、建設業務に必要な電気、上下水道、ガス等を、自らの責任及び費用負担で調達しなければならない。

（建設業務の実施）

第 24 条 事業実施者は、自らの責任及び費用負担で、自ら又は建設業務を行う事業者をして、本契約、募集要項等、事業提案書類、第 17 条第 1 項[基本設計]及び第 18 条第 1 項[実施設計]に基づき

市の確認を受けた設計図書等並びに第 22 条[建設業務の開始要件]に基づき市の確認を受けた実施工程表及び施工計画書に従い、建設業務を実施する。

- 2 事業実施者は、公共施設及び関連事業の供用開始後、本施設の供用開始までの期間における周辺の安全確保策について、市と協議を行うものとする。

(定期会議の開催)

- 第 25 条 市と事業実施者は、本施設の建設工事と市が実施する公共施設及び関連事業との連絡調整を目的として、定期会議を開催する。定期会議の時期や回数等については、建設業務の開始に先立ち、市と事業実施者による協議で決定する。

(市の説明要求等)

- 第 26 条 市は、建設業務の実施状況を把握するために、事業実施者が行う工程会議に立ち会い、建設業務の進捗状況その他について事業実施者に説明を求め、又は貸付地内に立ち入ることができる。
- 2 事業実施者は、建設業務に関連して検査又は試験を行う場合、事前に市に実施日等を通知しなければならない。市は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。
- 3 前 2 項に基づいて市が工程会議等に立ち会う場合、事業実施者は、建設業務の実施に支障のない範囲内で、市に対して最大限の協力及び必要な説明を行わなければならない。
- 4 市は、第 1 項乃至第 3 項に従って説明を受けたこと又は立会いを実施したことのみにより、建設業務の内容並びに結果について責任を負うものではない。

(工程の変更等)

- 第 27 条 市及び事業実施者は、工期又は工程が遅滞し、行政機能施設の引渡が遅れるおそれが生じた場合は、事由の如何を問わず、その旨を相手方に速やかに報告しなければならない。
- 2 前項の場合、市及び事業実施者は、行政機能施設の引渡遅延を回避する方策について協議を行う。
- 3 事業実施者が工期又は工程の変更を市に請求した場合、市は、その当否及び変更後の工期又は工程について、事業実施者と協議を行う。かかる協議開始の日から 30 日以内に協議が整わない場合、市は、合理的な範囲内で工期又は工程を定め、事業実施者はこれに従わなければならない。

(市による開館準備作業)

- 第 28 条 市は、事業実施者の建設業務実施期間中、自らの責任及び費用負担で、行政機能施設にかかる開館準備作業を実施することができる。市は、あらかじめ事業実施者に書面で通知することにより、本件建物賃貸借契約の締結に先立ち、開館準備作業に必要な範囲で、本施設の一部を無償で使用できるものとする。
- 2 市及び事業実施者は、開館準備作業の実施時期及び方法について協議を行い決定するものとする。
- 3 事業実施者は、建設業務を実施するにあたり、開館準備作業を市が円滑に実施できるよう最大限配慮し、市は、開館準備作業が事業実施者の建設業務及び民間機能の運営の実施に与える影響が最小限となるよう配慮する。

(事業実施者による完工検査)

- 第 29 条 事業実施者は、自らの責任及び費用負担で、本施設の建設業務完了後速やかに、本施設の完工検査を行わなければならない。
- 2 事業実施者は、民間機能を除く本施設に係る完工検査を実施する日の 7 日前までに、その日程等を市に対して書面により通知するものとする。
- 3 市は、民間機能を除く本施設に係る完工検査に立ち会うことができるものとする。
- 4 事業実施者は、完工検査に対する市の立会いの有無を問わず、市に対して完工検査の結果を建築基準法第 7 条第 5 項に定める検査済証その他検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。
- 5 市は、第 3 項に基づき立会いを実施したこと及び前項に基づき報告を受けたことのみにより、本施設の建設業務の内容及び結果について何らの責任を負うものではない。

(市による完工確認)

第30条 市は、事業実施者から前条第4項に基づく報告を受けた場合、民間機能を除く本施設について、本契約、募集要項等、事業提案書類、設計図書及び関係法令等に従った建設業務が実施されていることを確認するため、当該報告を受けた日から7日以内に完工確認を行わなければならない。

2 市は、完工確認の内容、方法及び日程について、事前に事業実施者と協議する。

3 事業実施者は、市が行う完工確認の実施に際して、現場説明、資料提供等の協力を行うものとする。

4 完工確認の結果、民間機能を除く本施設の状況に本契約、募集要項等、事業提案書類、設計図書及び関係法令等の内容と相違があると判断した場合、市は、事業実施者に対して相当の期間を定めてその是正を求めることができ、事業実施者は、自らの責任及び費用負担においてこれに従い、改めて市の完工確認を得なければならない。

5 市は、第1項若しくは第4項に基づき完工確認を行ったこと又は第4項に基づき事業実施者に是正を求めたことのみにより、建設業務の内容及び結果について何らの責任を負うものではない。

(完工確認の通知)

第31条 市は、前条第1項又は第4項に基づく完工確認を行った日から14日以内に事業実施者に対して完工確認の結果を通知するものとする。

2 事業実施者は、完工確認の終了後、市が必要と認めた工事記録簿及び竣工図等を市に提出すること。

3 市は、第1項の完工確認の通知を行ったことのみにより、建設業務の内容及び結果について何らの責任を負うものではない。

第5章 維持管理・運營業務

第1節 本件建物賃貸借契約の締結等

(本件建物賃貸借契約の締結)

第32条 市及び事業実施者は、第2項に定める事項が成就していることを条件として、行政機能施設引渡予定日（ただし、第2項の条件成就が行政機能施設引渡予定日より遅れた場合には、条件が成就した日）において、本件建物賃貸借契約を締結するものとする。

2 前項の契約締結は、第31条[完工確認の通知]に基づく完工確認通知を事業実施者が受領し、かつ、第34条[長期修繕計画等]乃至第36条[施設管理規約]及び第40条第1項[緊急時等の対応]に基づく義務が履行されていることを条件とする。

(遅延)

第33条 事業実施者は、自らの責めに帰すべき事由により行政機能施設の引渡日が行政機能施設引渡予定日より遅延したときは、市に対して遅延日数1日につき別紙6に定める1日当たりの賃料等の相当額を違約金として支払わなければならない。ただし、市は、自らの被った損害額が違約金額を超過する場合は、かかる超過額について事業実施者に対して損害賠償請求を行うことができる。

第2節 維持管理・運營業務

(長期修繕計画書等)

第34条 事業実施者は、本施設の長期修繕計画書を作成し、行政機能施設引渡予定日の1か月前までに市に提出して確認を得なければならない。

2 事業実施者は、前項に基づき市の確認を得た長期修繕計画書について、事業提案書類に従って10年ごとに見直しを行うものとし、変更後の内容について市の確認を得なければならない。

3 事業実施者は、年間維持管理・運營業務計画書（以下「年間業務計画書」という。）を作成し、行政機能施設引渡予定日の1か月前（次年度以降は毎事業年度開始の1か月前）までに市の確認を得なければならない。市の確認を得た年間業務計画書に変更が生じる場合は、変更後の年間業務計画書について再度市の確認を得なければならない。

(業務責任者)

第35条 事業実施者は、当初の年間業務計画書について市の確認を得るときまでに維持管理・運営業務に関する業務責任者を選任し、市に報告しなければならない。

2 事業実施者は、前項に基づき市に報告した業務責任者に変更が生じる場合は、事前に市に報告しなければならない。

(施設管理規約)

第36条 事業実施者は、募集要項等及び事業提案書類に規定する条件を含む施設管理規約を作成し、行政機能施設引渡予定日の1か月前までに市に提出し、その内容について市の確認を得た上でこれを本施設に適用する。

2 事業実施者は、前項に基づき市の確認を得た施設管理規約を変更する場合には、変更後の内容について市と協議を行い、事前に市の確認を得なければならない。

(維持管理・運営業務の実施)

第37条 事業実施者は、自らの責任及び費用負担で、自ら又は維持管理業務を行う事業者をして、本施設の建築物、建築設備等について、基本日程に定める維持管理・運営業務期間にわたり募集要項等、事業提案書類、第34条[長期修繕計画等]に基づき市の確認を得た長期修繕計画書及び年間業務計画書並びに前条に基づき市の確認を得た施設管理規約に従い、維持管理・運営業務を実施する。

2 事業実施者は、第34条[長期修繕計画等]に基づき市の確認を得た長期修繕計画書に定めのない共用部分、安全と潤いの機能及び自転車駐車場（民設民営の場合）の修繕又は更新を実施する必要がある場合は、実施計画書を作成した上で、追加的な修繕又は更新の実施方法等について市と協議を行わなければならない。

(民間機能の運営条件)

第38条 事業実施者は、民間機能施設の全部又は一部を第三者（以下この条において「テナント事業者」という。）に賃貸する場合は、次の各号に掲げる条件に従うものとする。

- (1) 事業実施者とテナント事業者との賃貸借契約は、法第38条に定める定期建物賃貸借契約とし、書面をもって契約を締結すること。
 - (2) 事業実施者とテナント事業者が締結する賃貸借契約が、期間満了時に契約が更新されないものであることをテナント事業者に書面を交付して説明すること。
 - (3) 事業実施者とテナント事業者が締結する賃貸借契約の期間が、本件借地契約の存続期間を超えない（定期建物賃貸借契約の再契約又はテナント事業者の交替の場合は従前の期間を通算して本件借地契約の存続期間を超えない）ものであること。
 - (4) テナント事業者の事業内容が、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律122号。その後の改正を含む。）第2条各項に定義される風俗営業その他の営業に該当しないこと。
 - (5) テナント事業者が、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過していないものの統制下にある者でなく、かつ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ていないこと又は関与していないこと。
 - (6) 事業実施者とテナント事業者が締結する賃貸借契約において、対象施設を居住目的で使用することを禁止しており、かつその使用目的が法第23条に定める事業の用として認められるものであること。
 - (7) 事業実施者とテナント事業者が締結する賃貸借契約において、賃借権の譲渡又は転貸が禁止されていること。
- 2 事業実施者は、前項に基づき民間機能施設の全部又は一部をテナント事業者に賃貸する場合には、テナント事業者の商号及び営業内容を開示して、事前に、書面にて市に届け出なければならない。
- 3 事業実施者は、募集要項等及び事業提案書類に従った民間機能施設の賃貸・運営を困難ならしめる事象が生じたときは、速やかに市にその内容を報告し、対応方策を市に提示しなければならない。

(地域活性化への貢献)

第39条 事業実施者は地域活性化やにぎわい創出への貢献について、事業提案書類に記載されている内容に従って遂行するよう特に努めること。

(緊急時等の対応)

第40条 事業実施者は、緊急時、非常時及び維持管理・運營業務の実施に関する苦情が発生した場合等に迅速に対応できるよう、連絡体制表及び対策マニュアルを作成し、維持管理・運營業務の開始までに市に報告する。事業実施者は、緊急時、非常時及び維持管理・運營業務の実施に関する苦情が発生した場合等は、対策マニュアルに従って対応する。

2 事業実施者は、前項の連絡体制表及び対策マニュアルについて変更の必要が生じた場合、速やかにその内容を修正した上で市に報告しなければならない。

3 市と事業実施者は、震災等の災害発生時には、災害対応に関する協定に基づき、互いに連携して対応するものとする。

(記録・報告等)

第41条 事業実施者は、維持管理・運營業務について業務報告書を市に提出し、業務計画書で定めるときまでに市の確認を得なければならない。

2 事業実施者は、維持管理・運營業務の実施にあたり、緊急時、非常時及び維持管理・運營業務の実施に関する苦情が発生した場合は、速やかに市にその内容を報告しなければならない。本施設の利用者の安全性を損ない、又はそのおそれのある事象が発生した場合は、随時市に報告し確認を得なければならない。

3 事業実施者は、維持管理・運營業務の実施に関して作成した図書類について、適切に管理を行い、市が提出を求めた場合は速やかに提出しなければならない。

4 市は、事業実施者が行う民間機能施設の賃貸・運営について、必要であると判断した場合は、その理由を添えて事業実施者に報告を求めることができるものとし、事業実施者はこれに協力しなければならない。

第6章 是正要求

(是正要求)

第42条 市は、事業実施者が実施する本事業が本契約、募集要項等及び事業提案書類に相違すると判断したときは、事業実施者にその是正を求めることができる。

2 事業実施者は、前項に基づく是正要求に対して意見を陳述できるものとし、その内容が合理的であると認められるときは、市は当該要求を取り下げる。

3 事業実施者は、第1項に基づく是正要求を受けた場合（ただし、前項に基づき市が要求を取り下げた場合を除く。）、速やかに改善計画を作成し、市の確認を得た上で、自らの責任及び費用負担において是正措置を講じ、その結果を市に報告しなければならない。

4 事業実施者は、第1項に基づく是正要求を受けたにもかかわらず（ただし、第2項に基づき市が要求を取り下げた場合を除く。）、事業実施者が合理的な期間内には是正措置を講じないことにより市に生じた追加費用及び損害を負担する。

第7章 法令変更等又は不可抗力

(法令変更等又は不可抗力)

第43条 市及び事業実施者は、法令変更等又は不可抗力（以下「不可抗力等」という。）により本契約に規定する自らの義務の履行ができなくなった場合は、速やかにその内容詳細を相手方に通知するものとし、相手方に発生する損害を最小限にするよう努めなければならない。

2 事業実施者は、不可抗力等により、本事業の実施に関して追加費用及び損害が発生した場合は、速やかにその内容について市に報告した上で、対応方法、費用負担等について市と最長90日間協議できるものとする。当該期間内に合意が成立しなかった場合、追加費用及び損害の負担方法は、市が決定する。なお、事業実施者は、不可抗力等により発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努めなければならない。

3 市及び事業実施者は、不可抗力等により本事業の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合は、第 52 条[不可抗力等による解除の効力]の規定に従う。

第 8 章 契約の終了

(本件借地契約の期間満了による終了)

第 4 4 条 本契約は、本件借地契約の期間が満了した日をもって終了する。

(本件借地契約の解除による終了)

第 4 5 条 前条の規定にかかわらず、本契約は、本件借地契約が解除された場合にその解除日をもって終了する。

第 9 章 契約の解除等

(事業実施者の帰責事由による解除)

第 4 6 条 市は、事業実施者に関して次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合には、本契約を解除することができる。

- (1) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始その他これに類似する倒産手続開始の申立（日本国外における同様の申立を含む。）があったとき、事業実施者の取締役会若しくはその他の権限ある機関が当該申立を行うことを決議したとき、又はこれらの手続が開始されたとき。
- (2) 解散の決議を行い又は解散命令を受けたとき。
- (3) 手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (4) 本事業の全部又は一部の遂行を放棄し、30 日間以上当該状態が継続したとき。
- (5) 本契約上の義務の履行に重大な影響を及ぼす、又は及ぼす可能性のある法令に違反したとき。
- (6) 本契約上の義務の履行が事業実施者の責めに帰すべき事由により不能となったとき。
- (7) 本事業の実施において要求水準書を達成できず、かつ、是正要求を講じても要求水準書を達成することができないとき。
- (8) 市に対して提出した業務報告書その他の書類における記載において、事実と異なるものがあることが明らかになったとき。

(反社会的勢力の排除)

第 4 7 条 市は、事業実施者が次の各号のいずれかに該当し、反社会的勢力との関係があると認められる場合には、本契約を解除することができる。この場合において、解除により事業実施者に損害が生じても、市はその損害の賠償の責を負わない。

- (1) 役員等（事業実施者の役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下この項において同じ。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下この項において「暴対法」という。）第 2 条第 2 号に規定する団体（以下この項において「暴力団」という。）の構成員（暴対法第 2 条第 6 号に規定する者（構成員とみなされる場合を含む。）。以下この項において「構成員等」という。）であると認められるとき。
- (2) 暴力団又は構成員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 暴力団又は構成員等に対して、資金的援助又は便宜供与をしたと認められるとき。
- (4) 自社、自己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与える目的をもって、暴力団又は構成員等を利用するなどしたと認められるとき。
- (5) 構成員等であることを知りながら、その者を雇用し若しくは使用していると認められるとき。
- (6) 役員等又は使用人が個人の私生活上において、自己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与える目的をもって、暴力団又は構成員等を利用したとき、又は暴力団又は構成員等に資金援助若しくは便宜供与をしたと認められるとき。
- (7) 役員等又は使用人が、暴力団又は構成員等と密接な交際又は社会的に非難される関係を有していると認められるとき。

- (8) 下請契約若しくは資材、原材料等の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第 1 号から第 7 号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (9) 事業実施者が、第 1 号から第 7 号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（第 8 号に該当する場合を除く。）に、市が事業実施者に対して当該契約の解除を求め、事業実施者がこれに従わなかったとき。
- (10) 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確認されたとき。

（市の帰責事由による解除）

第 4 8 条 事業実施者は、本件建物賃貸借契約第 9 条〔債務不履行等による解除〕第 2 項又は第 3 項に基づき本件建物賃貸借契約を解除した場合には、市と協議した上で、合意により本契約及び本件借地契約を解除又は継続することができる。

（不可抗力等による解除）

第 4 9 条 不可抗力等により本事業の継続が不能と判断された場合、市は事業実施者と協議の上、本契約を解除することができる。

- 2 不可抗力等により、本事業の継続に過分の追加費用を要することとなった場合、市は事業実施者と協議の上、本契約及び本件建物賃貸借契約の全部又は一部を解除又は変更することができる。

（事業実施者の帰責事由による解除の効力）

第 5 0 条 事業実施者は、第 46 条〔事業実施者の帰責事由による解除〕又は第 47 条〔反社会的勢力の排除〕により本契約が解除された場合は、本施設又はその出来形部分を収去し、又は貸付地の原状回復（地下の基礎構造（杭を含む）までを除却した状態をいう。）を行わなければならない。ただし、市が必要と認めた場合には、事業実施者は自ら又は市が選定した代替実施者に施設の所有権、本契約及び借地権の地位を適切な対価で譲渡しなければならない。

- 2 事業実施者は、前項の場合であって、行政機能施設の引渡日前に本契約が解除された場合には、違約金として本件借地契約に定める借地料年額の 10%に相当する金額を、行政機能施設の引渡日以降に本契約が解除された場合には、違約金として本件借地契約に定める借地料年額に相当する金額を、それぞれ市に支払うものとする。
- 3 市は、前項の場合において、第 5 条の保証金又はこれに代わる担保を違約金に充当することができる。
- 4 本契約の解除に起因して、前項に規定する違約金を超えて市に損害が発生した場合、事業実施者はかかる超過損害部分を市に賠償しなければならない。

（市の帰責事由による解除の効力）

第 5 1 条 市は、第 48 条〔市の帰責事由による解除〕に基づく本契約及び本件借地契約の解除又は継続を事業実施者と合意した場合、次の各号に掲げる措置をとる。

- (1) 事業実施者が本件借地契約の継続を望む場合、事業実施者が行政機能施設部分の変更に必要な合理的範囲の費用負担等について協議する。
 - (2) 事業実施者が本件借地契約の継続を望まない場合、市は、事業実施者をして自らまたは市が選定した代替事業者に、本施設及び本件借地権の地位を譲渡させることができる。
- 2 市及び事業実施者は、前項に基づく本契約の解除に起因して事業者が発生した追加費用及び損害の負担について協議する。

（不可抗力等による解除の効力）

第 5 2 条 市は、第 49 条〔不可抗力等による解除〕により本契約が解除される場合には、本施設（行政機能施設の引渡日より前の場合には本施設の出来形部分）の取扱いにつき双方協議の上定める。この場合の双方の損害賠償についても同様とする。

第10章 契約終了時の事務

(契約終了時の事務－原状回復)

第53条 理由の如何を問わず本契約及び本件借地契約が終了した場合において、事業実施者が正当な理由なく、相当の期間内に本施設又はその出来形部分の取去をせず、又は貸付地の原状回復を行わないときには、市が事業実施者に代わって本施設又はその出来形部分の取去又は原状回復を行うことができる。この場合において、事業実施者は、市の取去又は原状回復について異議を申し出ることができず、市の取去又は原状回復に要した費用を負担しなければならない。

(関係書類の引渡し等)

第54条 事業実施者は、理由の如何を問わず本契約が終了したときは、設計図書その他本事業に関し事業実施者が作成した一切の書類のうち、市が合理的に要求するものを、市に対して引き渡す。

第11章 保険

(保険)

第55条 事業実施者は、自ら又は建設業務を行う事業者をして、本施設の建設業務に関連する損失及び損害に備えて、別紙4に定められた種類及び内容の保険を建設工事開始日までに付保させるとともに、保険契約締結後速やかに保険証券の写しを市に提出しなければならない。

2 事業実施者は、維持管理・運營業務に関連する損失及び損害に備えて、別紙4に定められた種類及び内容の保険を行政機能施設引渡予定日までに付保するとともに、保険契約締結後速やかに保険証券の写しを市に提出しなければならない。

第12章 その他

(権利義務の譲渡等)

第56条 事業実施者は、本契約に別段の定めのある場合、又はやむを得ない事情があり、かつ市の事前の書面による承諾がある場合のほか、本契約、本件借地契約及び本件建物賃貸借契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。なお、本契約、本件借地契約及び本件建物賃貸借契約に基づく事業実施者の契約上の地位は、全て一体とし、事業実施者は、各契約上の地位を個別に譲渡してはならない。

(本施設の所有権の譲渡の制限等)

第57条 事業実施者は、やむを得ない事情があり、かつ市の事前の書面による承諾がある場合を除き、本施設について、これを譲渡し、本件建物賃貸借契約及びテナント事業実施者との賃貸借契約以外の用益権を設定し、又は担保権を設定してはならない。

(秘密の保持)

第58条 市及び事業実施者は、本事業又は本契約に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げる以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を漏らしてはならない。

- (1) 開示の時に公知である情報
- (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
- (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かの秘密保持義務を課されることなく取得した情報
- (5) 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
- (6) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
- (7) 市が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報
- (8) 市が川越市議会の請求に基づき開示する義務を負う情報
- (9) 事業実施者が本事業に関する資金調達のために必要として開示する場合（ただし、融資金融機関が、本事業又は本契約に関して知り得たすべての情報のうち本項第(1)号乃至第(6)号に掲げる

以外のものについて守秘義務を負うこと、及び本条第 2 項乃至第 4 項における事業実施者の秘密保持に関する義務と同等の義務を負うことについて、事業実施者に対し事前に書面にて誓約した場合に限る。)

- 2 市及び事業実施者は、本事業の遂行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。
- 3 事業実施者は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結又は弁護士や公認会計士等の専門家への相談を行う場合、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで、第三者に秘密情報を開示することができる。
- 4 前項の場合において、事業実施者は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用することのないよう適切な措置を講ずるものとする。

(特許権等の使用)

第 59 条 事業実施者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令等に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用するときは、その使用に関する全ての責任を負わなければならない。

(著作権)

第 60 条 本事業の実施にあたり市又は事業実施者が自ら作成した書類等のうち、著作権の対象となるものの著作権は、作成者に帰属するものとする。

- 2 市は、設計図書その他本契約に関して市の要求に基づき作成される一切の書類（以下「設計図書等」という。）について、市の裁量により無償利用する権利及び権限を有する。
- 3 市は、設計図書等及び本施設を次の各号に掲げるところにより利用をする場合には、当該利用の確保のために必要な措置（自ら又は著作者（市を除く。以下本条において同じ。）をして、著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含む。）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行使させないことを含む。）について、著作者との間で協議を行う。
 - (1) 成果物又は本施設の内容を公表すること（ただし、市は事前に事業実施者に対して公表する内容を通知する。）。
 - (2) 本施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、市及び市の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - (3) 本施設を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
 - (4) 本施設を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
- 4 事業実施者は、自ら又は著作者をして、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、あらかじめ市の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - (1) 第 2 項の著作物にかかる著作権を第三者に譲渡又は承継させること。
 - (2) 設計図書等及び本施設の内容を公表すること。
 - (3) 本施設に事業実施者又は著作者の実名又は変名を表示すること。
- 5 事業実施者は、前項第 1 号により著作権を第三者に譲渡又は承継させる場合、当該第三者に、第 4 項に掲げる義務を負わせなければならない。

(解釈)

第 61 条 本契約、本件借地契約若しくは本件建物賃貸借契約のいずれにも定めのない事項又は各条項の解釈について疑義が生じた場合は、市及び事業実施者はそれぞれ誠意をもって協議し、解決にあたるものとする。

- 2 本契約、募集要項等及び事業提案書類の間に齟齬がある場合は、本契約、募集要項等、事業提案書類の順に優先して適用されるものとする。ただし、事業提案書類の内容が募集要項等に示された仕様又は水準を上回るときは、事業提案書類の内容が優先する。

(本契約の変更)

第 62 条 本契約の規定は、市及び事業実施者の書面による合意がなければ変更できない。

(雑則)

第 63 条 本契約並びにこれらに基づき締結される全ての合意に定める請求、通知、報告、申出、確認、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

- 2 本契約は、日本国の法令に準拠する。
- 3 本契約の履行に関して市及び事業実施者の間で用いる言語は、日本語とする。

- 4 本契約に定める金銭の支払いに用いる通貨は、円とする。
- 5 本契約の履行に関して市及び事業実施者の間で用いる計量単位は、募集要項等及び事業提案書類に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成 4 年法律第 51 号。その後の改正を含む。）の定めるところによる。
- 6 本契約の履行に関して用いる時刻は、日本標準時とする。

（準拠法及び管轄裁判所）

第 6 4 条 本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は、さいたま地方裁判所とする。

以上を証するため、市及び事業者は本契約書を 2 通作成し、それぞれ記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成 29 年 [] 月 [] 日

市：埼玉県川越市元町 1 丁目 3 番地 1

川越市

川越市長 川合 善明

事業実施者：[住所]

[法人名]

[代表者名]

別紙1 基本日程

| | |
|---------------|------------------------|
| 本契約の締結 | 平成 29 年 [] 月 [] 日 |
| 設計業務期間 | 平成 [] 年 [] 月 [] 日まで |
| 建設業務期間 | 平成 32 年 [] 月 [] 日まで |
| 行政機能施設引渡予定日 | 平成 32 年 [] 月 [] 日まで |
| 本件借地契約の期間 | 建設工事の着工日から [] 年間 |
| 本施設の維持管理・運営期間 | 行政機能施設引渡日から [] 年間 |
| 行政機能施設の賃貸期間 | 行政機能施設引渡日から [] 年間 |

※なお、本契約の定めに従い、基本日程の内容を変更した場合は、変更後の内容が適用されるものとする。

別紙2 貸付地の概要図

貸付地とは、下表のAを指す。

(提案に基づき設定される貸付地の平面図を記載)

別紙3 施設区分概要図

(最終的な区分は設計図書等による。)

別紙4 事業実施者が付保すべき保険

(最終的な保険内容は事業実施者の提案による。)

別紙5 本件借地契約

事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人川越市（以下「市」という。）と賃借人〔 〕（以下「事業者」という。）は、川越駅西口市有地利活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業に関する事業契約書（以下「本件事業契約」という。）第20条[本件借地契約の締結]の規定に基づき、以下のとおり事業用定期借地権設定契約（以下「本件借地契約」という。）を締結する。なお、本件借地契約で別段定義するもののほか、本件借地契約において使用する用語は、本件事業契約における定義に基づくものとする。

（目的）

第1条 市は、本事業の実施のため事業者の建物所有を目的として貸付地に借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。以下「法」という。）第23条第1項の事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定して事業者에게これを賃貸し、事業者はこれを賃借する。

所在：川越市脇田本町8番1、8番2、8番3、8番4、100番2

地目：宅地

地積：〔 〕㎡

2 本件借地権は賃借権とする。

（本件借地権の存続期間）

第2条 本件借地権の存続期間は、平成〔 〕年〔 〕月〔 〕日（以下「存続期間開始日」という。）から平成〔 〕年〔 〕月〔 〕日までとし、市は、存続期間開始日に貸付地を現状にて事業者に引き渡すものとする。

2 本件借地権は、法第23条第1項の事業用定期借地権であり、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、また、事業者は、貸付地上の建物の買取りを請求することができない。

（借地料及び保証金）

第3条 本件借地権にかかる借地料は年額〔 〕円とする。事業者は、本件借地契約締結日以降四半期毎に、市の発行する納入通知書により、その指定する期日（以下「借地料支払日」という。）までに前納する。

2 前項の借地料は、支払対象期間が1年に満たないときは、当該1年未満の期間を日割で計算するものとし、日割は借地料年額の365分の1の額として計算した金額を支払うものとする。

3 借地料に1円未満の端数が生じたときは切り捨てる。

4 事業者は、市に対し、保証金として、本件事業契約第5条[保証金]第1項に従い、定める額を支払う。かかる保証金の返還については、本件事業契約第5条第3項に従う。

（借地料の改定）

第4条 借地料は、別紙に定める方法に従って改定するものとする。

（遅延損害金）

第5条 事業者は、第3条に定める借地料又は保証金をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該借地料又は保証金の金額につき年〔 〕パーセント（契約締結時点における「政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率」を適用）の割合（年365日の日割計算）で計算した遅延損害金（100円未満の端数があるとき、又は当該金額が100円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てる。）を市に支払わなければならない。

（本件借地権の譲渡等）

第6条 事業者は、やむを得ない事情があり、かつ市の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本件借地権について第三者に対する譲渡、転貸又は質権その他の担保物件（抵当権を含む。）を設定（以下「譲渡等」という。）してはならない。

2 事業者が、前項に基づき市の承諾を得て本件借地権について第三者に対する譲渡等を行う場合には、市の特段の意思表示なき限り、本件事業契約及び本件借地契約上の事業者の地位もあわせて当該第三者に承継するものとし、市と当該第三者との間に本件事業契約及び本件借地契約の各規定が適用されるものとする。

(用途の制限)

第7条 事業者は、貸付地を、法第23条に定める事業の用として認められない用途に供してはならず、募集要項等及び事業提案書類に基づく範囲内の用途に供しなければならない。

(貸付地の使用状況の変更)

第8条 事業者は、募集要項等及び事業提案書類に基づくものを除き、貸付地に新たに建物を建築し、又は本施設の増築、改築等を行おうとするときは、その内容を市に報告した上で事前に市の書面による承諾を得なければならない。

2 市が前項の承諾を与えた場合でも、本件借地権の存続期間は延長されない。

(貸付地の管理)

第9条 事業者は、貸付地を使用するにあたり善良なる管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

(本件事業契約の解除による終了)

第10条 本件借地契約は、本件事業契約が解除された場合にその解除日をもって終了する。

(期間満了による終了)

第11条 本件借地契約が本件借地権の存続期間満了により終了する場合の本施設の取扱については、本件事業契約の定めるところに従う。

(債務不履行等による解除)

第12条 市は、事業者について本件事業契約第46条[事業実施者の帰責事由による解除]又は第47条[反社会的勢力の排除]に定める事由が生じた場合、本件借地契約を解除することができる。

2 事業者は、市について本件事業契約第48条[市の帰責事由による解除]に定める事由が生じた場合、又は市が本件借地契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、本件借地契約を解除することができる。

3 市が本件借地契約を事業者の責めに帰すべき事由により解除する場合は、本件事業契約第50条[事業実施者の帰責事由による解除の効力]の規定に従うものとする。

4 事業者が本件借地契約を市の責めに帰すべき事由により解除する場合は、本件事業契約第51条[市の帰責事由による解除の効力]の規定に従うものとする。

(法令変更等又は不可抗力による解除)

第13条 市及び事業者は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能と判断した場合又は過分の追加費用を要することとなった場合、互いに協議した上で、合意により本件借地契約を解除することができ、この場合には本件事業契約第52条[不可抗力等による解除の効力]の規定に従うものとする。

(損害賠償)

第14条 市又は事業者が、相手方の責めに帰すべき事由により損害を被ったときは、相手方にその損害につき賠償を請求することができる。

(公正証書の作成及び強制執行の承諾)

第15条 市及び事業者は、本件借地契約締結後遅滞なく、本件借地契約を内容とする公正証書を作成するものとし、これに要する費用は事業者の負担とする。

2 事業者は、本件借地契約に定める金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行に服することについて異議を申し立てない。

(契約の費用)

第16条 本件借地契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

(解釈)

第17条 本件借地契約に定めのない事項については、本件事業契約の定めに従うものとし、本件事業契約にも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は本件借地契約の各条項に疑義が生じたときは、市と事業者で協議して定める。

(本件事業契約の適用)

第18条 本件事業契約の全ての条項は本件借地契約の一部とみなされ、市及び事業者は当該条項を遵守するものとする。

(本件借地契約の変更)

第19条 本件借地契約の規定は、市及び事業者の書面による合意がなければ変更できない。

(準拠法及び管轄裁判所)

第20条 本件借地契約は、日本国の法令に従い解釈され、本件借地契約に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は、さいたま地方裁判所とする。

以上を証するため、市及び事業者は本件借地契約書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

平成 [] 年 [] 月 [] 日

市：埼玉県川越市元町1丁目3番地1

川越市

川越市長 川合 善明

事業者：[住所]

[法人名]

[代表者名]

別紙 借地料の改定方法について

改定にあたっては、貸付地全体である [] m²を対象とする。改定は、以下に示す指標と算定式で、市の 6 か月前までの申出に基づき行うこととし、平成 [] 年を第 1 回の改定時期とし、以降、3 年毎に改定できるものとする。

| 使用する指標 | 算定式 |
|------------------------|--|
| 土地の評価額（不動産鑑定等による土地評価額） | 平成 [] 年 4 月以降における改定 算定式： $P_t = P_r \times (W_t / W_r)$ P_t ：改定後の借地料 P_r ：前回改定時の借地料 W_t ：左記に示す指標の平成 t 年 1 月の評価額 W_r ：左記に示す指標の前回改定時の評価額 |

別紙6 本件建物賃貸借契約

定期建物賃貸借契約書（案）

賃借人川越市（以下「市」という。）と貸借人〔 〕（以下「事業者」という。）は、川越駅西口市有地利活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業に関する事業契約書（以下「本件事業契約」という。）第32条[建物賃貸借契約の締結]の規定に基づき、以下のとおり定期建物賃貸借契約（以下「本件建物賃貸借契約」という。）を締結する。なお、本件建物賃貸借契約で別段定義するものの他、本件建物賃貸借契約において使用する用語は、本件事業契約における定義に基づくものとする。

（賃貸物件）

第1条 市は、事業者から以下の建物のうち別紙（1）にて特定される範囲（以下「行政機能施設」という。）を賃借する。

所在地：川越市脇田本町8番1、8番2、8番3、8番4、100番2

施設：〔 〕

構造：〔 〕

建築面積：〔 〕㎡

延床面積：〔 〕㎡

（使用の目的）

第2条 市は、行政機能施設を、別紙（1）に記載する目的に従い使用するものとする。

2 市は、行政機能施設を使用するにあたり、善良な管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

（賃貸借の期間）

第3条 本件建物賃貸借契約の期間は、平成〔 〕年〔 〕月〔 〕日（以下「賃貸借開始日」という。）から平成〔 〕年〔 〕月〔 〕日までとし、事業者は、賃貸借開始日に行政機能施設を市に引き渡すものとする。

2 本件建物賃貸借契約は、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。以下「法」という。）第38条の定期建物賃貸借契約であり、契約期間の更新がなく、契約期間の満了により賃貸借は終了する。

3 事業者は、第1項の契約期間が満了する日の1年前から6か月前までの間に、賃貸借期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面により市に通知する。

（賃料等の支払）

第4条 行政機能施設の賃料及び共益費（以下「賃料等」という。）は、年額〔 〕円（消費税及び地方消費税を含む）とする。市は、本件建物賃貸借契約締結日以降四半期毎に、本件借地契約に基づく事業者からの借地料が支払われたことを条件とし、事業者からの請求書により、その指定する期日までに指定する場所に支払わなければならない。

2 前項の賃料等は、支払対象期間が1年に満たないときは、当該1年未満の期間を日割で計算するものとし、日割は賃料等の年額の365分の1の額として計算した金額を支払うものとする。

3 賃料等に1円未満の端数が生じたときは、切り捨てる。

（賃料等の改定）

第5条 賃料等は、本件建物賃貸借契約別紙（2）に定める方法に従って改定するものとし、市及び事業者は、法第32条の規定が適用されないことについて合意する。

（敷金・保証金）

第6条 市は、本件建物賃貸借契約において敷金及び保証金その他名目の如何を問わず、これに類する金銭の支払いを事業者に対して行わない。

(光熱水費の負担)

第7条 市は、行政機能施設を使用することにより生じる行政機能施設の電気、ガス、水道及び通信の利用料金その他これらに準ずる費用を負担する。

(本件事業契約の解除による終了)

第8条 本件建物賃貸借契約は、本件事業契約が解除された場合にその解除日をもって終了する。

(債務不履行等による解除)

第9条 市は、事業者について本件事業契約第46条[事業実施者の帰責事由による解除]又は第47条[反社会的勢力の排除]に定める事由が生じた場合、本件建物賃貸借契約を解除することができる。

2 事業者は、市について本件建物賃貸借契約上の義務を履行せず、かつ事業者が相当の期間を定めて催告しても、なお市が履行しない場合は、市に書面により通知して、本件建物賃貸借契約を解除することができる。

3 市は、前項の規定にかかわらず、翌年度以降において、歳入歳出予算の当該契約の金額について減額又は削除があった場合、事業者に書面により通知して、本件建物賃貸借契約を解除するものとする。

(事業者の帰責事由による解除の効力)

第10条 市が、本件建物賃貸借契約を事業者の責めに帰すべき事由により解除する場合は、本件事業契約第50条[事業実施者の帰責事由による解除の効力]の規定に従うものとする。

(市の帰責事由による解除の効力)

第11条 市は、前条第2項又は第3項により本件建物賃貸借契約が解除された場合、事業者が行政機能施設部分の変更に必要な合理的範囲の費用負担等について、事業者と協議する。

(法令変更等又は不可抗力による解除)

第12条 市及び事業者は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能と判断した場合又は過分の追加費用を要することとなった場合、互いに協議した上で、合意により本件建物賃貸借契約を解除することができ、この場合には本件事業契約第52条[不可抗力等による解除の効力]の規定に従うものとする。

(原状回復義務)

第13条 本件建物賃貸借契約が市の責めに帰すべき事由により第8条に基づき終了し、本件事業契約第49条[不可効力等による解除]第2項の規定に基づき事業契約及び本件借地契約を存続させることが合意された場合には、市は、実施事業者が別途承諾したものを除き、自らの責任及び費用負担で行政機能施設の什器及び備品を撤去し、行政機能施設を引き渡し時の状態(経年劣化又は通常損耗によるものを除く。)に復して事業者に戻還しなければならない。

(損害賠償)

第14条 市又は事業者が、相手方の責めに帰すべき事由により損害を被ったときは、相手方にその損害につき請求することができる。

(契約の費用)

第15条 本件建物賃貸借契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

(解釈)

第16条 本件建物賃貸借契約に定めのない事項については、本件事業契約の定めに従うものとし、本件事業契約にも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は本件建物賃貸借契約の各条項に疑義が生じたときは、市及び事業者はそれぞれ誠意をもって協議し、解決にあたるものとする。

(本件事業契約の適用)

第17条 本件事業契約の全ての条項は本件建物賃貸借契約の一部とみなされ、市及び事業者は当該条項を遵守するものとする。

(準拠法及び管轄裁判所)

第18条 本件建物賃貸借契約は、日本国の法令に従い解釈され、本件建物賃貸借契約に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は、さいたま地方裁判所とする。

以上を証するため、市及び事業者は本件建物賃貸借契約書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

平成 [] 年 [] 月 [] 日

市：埼玉県川越市元町1丁目3番地1

川越市

川越市長 川合 善明

事業者：[住所]

[法人名]

[代表者名]

別紙（1） 本物件の表示

（本件建物賃貸借契約締結時に行政機能施設部分を特定できる図を挿入する。）

別紙 (2) 賃料等の改定方法

改定にあたっては、行政機能施設の対象面積である [] m²を対象とする。改定は、以下に示す指標と算定式で、事業者の 6 か月前までの申出に基づき行うこととし、平成 [] 年を第 1 回の改定時期とし、以降、3 年毎に改定できるものとする。

| 算定式 |
|---|
| 平成 [] 年 4 月以降における改定 算定式： $G_t = G_r \times (P_t / P_r)$ |
| G _t ：改定後の賃料等 |
| G _r ：前回改定時の賃料等 |
| P _t ：改定後の借地料 |
| P _r ：前回改定時の借地料 |