

桜木駐車場用地活用事業  
一般定期借地権設定契約書（案）

令和5年1月

さいたま市

## 目 次

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 第1条 (目的等).....                       | 1  |
| 第2条 (貸付期間).....                      | 1  |
| 第3条 (用途指定等) .....                    | 1  |
| 第4条 (貸付料及び貸付料の改定).....               | 2  |
| 第5条 (貸付料の支払い).....                   | 2  |
| 第6条 (契約保証金) .....                    | 2  |
| 第7条 (遅延利息).....                      | 3  |
| 第8条 (土壌汚染対策費相当額の確定等) .....           | 3  |
| 第9条 (対象敷地の引渡し及び借地権設定登記).....         | 3  |
| 第10条 (対象敷地及び本施設の整備等) .....           | 3  |
| 第11条 (費用及び損害の負担等).....               | 4  |
| 第12条 (契約不適合).....                    | 4  |
| 第13条 (既存構築物).....                    | 4  |
| 第14条 (地中埋設物).....                    | 4  |
| 第15条 (土壌汚染) .....                    | 4  |
| 第16条 (本施設の譲渡及び対象敷地の転貸).....          | 5  |
| 第17条 (届出事項) .....                    | 5  |
| 第18条 (モニタリングの実施).....                | 5  |
| 第19条 (その他の承諾事項) .....                | 5  |
| 第20条 (修繕義務) .....                    | 6  |
| 第21条 (甲による契約の解除) .....               | 6  |
| 第22条 (違約金).....                      | 7  |
| 第23条 (乙による契約の解除) .....               | 7  |
| 第24条 (対象敷地の返還等) .....                | 7  |
| 第25条 (有益費等の請求権の放棄).....              | 8  |
| 第26条 (損害賠償) .....                    | 8  |
| 第27条 (本借地権の譲渡に係る特例) .....            | 8  |
| 第28条 (請求、通知等の様式等).....               | 8  |
| 第29条 (公正証書による契約の締結).....             | 8  |
| 第30条 (裁判管轄) .....                    | 8  |
| 第31条 (準拠法).....                      | 9  |
| 第32条 (疑義の解決).....                    | 9  |
| 第33条 (規定外事項).....                    | 9  |
| <br>                                 |    |
| 別紙1 対象敷地.....                        | 10 |
| 別紙2 本施設の概要 .....                     | 11 |
| 別紙3 公募要項の規定により算定された貸付料.....          | 12 |
| 別紙4 貸付料の改定式.....                     | 13 |
| 別紙5 土壌汚染対策費相当額の決定方法及び貸付料からの控除方法..... | 14 |
| 別紙6 土壌汚染対策費相当額の決定に係る覚書 (様式) .....    | 15 |
| 別紙7 モニタリングの実施 .....                  | 16 |

## 桜木駐車場用地活用事業 一般定期借地権設定契約書（案）

桜木駐車場用地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、賃貸人さいたま市（以下「甲」という。）と賃借人●●（以下「乙」という。）とは、甲と[〇〇〇〇、〇〇〇〇、〇〇〇〇を構成法人とする法人グループ]の間で令和〇年〇月〇日付で締結された桜木駐車場用地活用事業基本協定書（以下「基本協定」という。）に基づき、次の条項により借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条に規定する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、本契約に別段の定めがある場合を除き、本契約中に使用する用語の定義は、基本協定において定められた用語の定義による。

### （目的等）

**第1条** 甲及び乙は、甲の所有する次に掲げる土地（以下「対象敷地」という。）について、法第22条に規定する一般定期借地権（以下「本借地権」という。）を設定する。

#### 【一体貸付の場合】

| 所在及び地番              | 地目  | 地積                       |
|---------------------|-----|--------------------------|
| さいたま市大宮区桜木町三丁目1番1 外 | 宅地等 | 18,043.34 m <sup>2</sup> |

※敷地図については別紙1のとおり

#### 【分割貸付の場合】

| 所在及び地番                | 地目  | 地積                    |
|-----------------------|-----|-----------------------|
| さいたま市大宮区桜木町三丁目1番____外 | 宅地等 | 〇〇〇.〇〇 m <sup>2</sup> |

※敷地図については別紙1のとおり

- 2 本借地権については、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する。
- 3 第1項に規定する本借地権は、別紙2に規定する事業者が提案する施設（以下「本施設」という。）の所有を目的とする。

### （貸付期間）

**第2条** 前条に基づく賃貸借の期間（以下「貸付期間」という。）は、令和6年4月1日（対象敷地の引渡し日）から令和〇年〇〇月〇〇日までとする。なお、貸付期間には、対象敷地上の既存構造物の解体・撤去期間、本施設等の整備期間及び貸付期間満了に伴う原状回復のための本施設の解体・撤去期間を含むものとする。

### （用途指定等）

**第3条** 乙は、本施設で事業を実施するために対象敷地を使用し、貸付期間中、本施設の用途を変更することはできない。ただし、次の各号に掲げる場合において、甲の承諾を得た上で、本施設の用途を変更できるものとする。

- (1) 社会・経済情勢の変化等により、本事業の用途に供されている財産を引き続き当該用途に供することが、真に困難又は不適切となった場合。

- (2) 不可抗力又は過失によって用途に供されている財産が滅失又は毀損し、引き続き当該用途に供することが、著しく困難又は不可能である場合。

#### (貸付料及び貸付料の改定)

- 第4条** 対象敷地の貸付料（以下「貸付料」という。）は、年度ごとに支払うものとし、その年額は別紙3⑤に示す、金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円とする。
- 2 乙は、第1項の貸付料を、本施設の供用開始日が属する月の1日から、本契約の終了日までの期間について支払うものとする。
- 3 支払期間に1カ年に満たない期間がある場合の当該期間に係る貸付料の額は、1カ年分に満たない日数を365で除して得た割合を、1カ年分の貸付料の額に乗じた額（100円未満の端数があるときは、当該端数金額を切り捨てた額）とする。
- 4 貸付料の改定は、対象敷地の引渡しの日から3年が経過した初日を貸付料改定日とし、別紙4の算定式により3年毎に改定を行う。ただし、改定前後の貸付料の増減額が1,000円未満であるときは、この限りではない。
- 5 前項の規定にかかわらず、甲又は乙は、貸付料が、対象敷地に対する租税その他の公課の増減により、対象敷地の価額の上昇若しくは低下その他の経済状況の変動により、又は近傍類似の土地の地代若しくは借賃に比較して、著しく不相当となったときは、相手方と事前に協議した上で相手方に対して貸付料の増減を請求することができるものとする。
- 6 第4項又は前項の検証のため、甲が乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めた場合、乙は、これに応じなければならない。

#### (貸付料の支払い)

- 第5条** 乙は、前条に定める貸付料を、甲の発行する納入通知書により、1カ年毎に、翌1カ年分をその前年度の3月末日までに支払わなければならない。ただし、乙が甲に対して申入れを行い、甲が承諾したときは、支払い方法を変更できるものとする。
- 2 前項にかかわらず、乙は、第1回目の貸付料を、本施設の供用開始日の1カ月前までに支払うものとする。
- 3 貸付料の支払いが遅延したときは、貸付料とともに、遅延利息を支払うものとする。

#### (契約保証金)

- 第6条** 乙は、次の各号に従い、契約保証金を甲に預託しなければならない。
- (1) 乙は、令和●年●月●までに、契約保証金として、第4条第1項に定める貸付料の1カ年分 金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円を甲に預託しなければならない。
- (2) 本契約を内容とする公正証書の作成をもって、基本協定に基づき支払済みの証拠金 金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円を、前号の契約保証金として充当するものとする。
- 2 契約保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。
- 3 甲は、契約保証金につき、本契約が終了し、乙が甲に対し対象敷地を第24条に基づき原状回復等をして明け渡した後、乙の甲に対する残債務一切の額を控除した後に残額があればその残額を、乙の書面による請求により、請求書受領後遅滞なく乙に還付するものとする。この場合、甲は、乙に対して、あらかじめ控除する債務の額について、当該控除額の内訳を明示した書面をもって、通知しなければならない。なお、契約保証金には利息等は付さない。
- 4 甲は、乙が甲に対する貸付料の不払いその他本契約に関して発生する債務の支払い遅延が

生じたときは、乙に対する何らの催告なく、契約保証金から充当することができるものとする。この場合、乙は、甲から請求があるときは直ちに、充当による不足額を甲に支払わなければならない。なお、乙は、甲に対し、甲に対する債務について保証金から充当することを請求することはできないものとする。

- 5 貸付料の増額又は経済情勢の変動等により、契約保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額となったときは、甲は、乙に対して、契約保証金の追加預託を請求することができるものとする。

#### **(遅延利息)**

**第7条** 乙は、本契約に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率（昭和24年12月12日大蔵省告示第991号）に定められる率（年当たりの率は、閏年の日を含む期間についても365日の割合とする。）で計算した金額（100円未満の端数があるとき、又は当該金額が1,000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た金額）の遅延利息を甲に対して支払わなければならない。

#### **(土壌汚染対策費相当額の確定等)**

**第8条** 乙は、本施設の建設工事完了時に、別紙5（1）により土壌汚染対策費相当額を算定し、根拠資料とともに甲に提出するものとする。

- 2 甲は、提出された土壌汚染対策費相当額及び根拠資料に基づき検証を行い、土壌汚染対策費相当額を確定し、甲と乙との間で、当該土壌汚染対策費相当額について別紙6により覚書を締結するものとする。
- 3 甲は、前項により確定した土壌汚染対策費相当額を、別紙5（2）の規定により貸付料から控除するものとする。
- 4 控除の対象となる土壌汚染対策費は、汚染土の処分及び運搬に係る費用のみとし、諸経費や汚染土の上部にある通常土の処分及び運搬等に係る費用は含まない。
- 5 控除する貸付料は、土壌汚染対策費相当額の確定直後の貸付料とする。

#### **(対象敷地の引渡し及び借地権設定登記)**

**第9条** 甲は、貸付期間の初日に、対象敷地を現状有姿のまま乙に引渡すものとする。

- 2 本借地権設定、本借地権設定範囲変更及び本借地権持分変更に係る登記申請に係る費用等、権利設定に係る費用全般は、乙が負担する。

#### **(対象敷地及び本施設の整備等)**

**第10条** 乙は、本施設の供用開始日までに、乙の責任と費用負担により、公募要項等及び事業提案書等に基づき、関係法令等を遵守して、対象敷地上に本施設を整備しなければならない。

- 2 乙は、乙の責任及び費用負担のもとに、公募要項等並びに事業提案書等に整合し、関係法令等及び次条を遵守して、対象敷地及び本施設の運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務を行わなければならない。
- 3 乙は、対象敷地について、善良な管理者の注意をもって本事業を行うものとする。

### (費用及び損害の負担等)

- 第11条** 本契約に別途定める場合を除き、乙が対象敷地及び本施設の整備、運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務（以下「本施設整備等業務」という。）を実施するために要する費用はすべて乙の負担とし、かつ、その調達は乙の責任においてなすものとする。
- 2 乙は、本施設整備等業務において、周辺住民への説明等を、実施の方法や期日などについて事前に甲に報告した上で、乙の責任と費用負担により実施しなければならない。
- 3 乙は、本施設整備等業務の実施に当たって、周辺住民等との協議、調整並びに乙の当該業務の実施により生じた騒音、振動、夜間の光害、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害及び有害物質の排出等に関し、乙の責任と費用負担により必要な措置を講じ、甲に対し苦情等が寄せられることのないようにしなければならない。万一、甲に苦情等が寄せられた場合には、乙においてその責任と費用負担にて対処、解決しなければならない。
- 4 乙は、本施設整備等業務の実施に当たって、乙の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合、又は、本施設整備等業務の実施に伴い避けることのできない騒音、振動、夜間の光害、地盤沈下、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等により第三者に損害を与えた場合、乙の責任と費用負担にて、当該損害を賠償しなければならない。

### (契約不適合)

- 第12条** 乙は、本契約締結後、対象敷地について数量の不足その他隠れた契約の内容に適合しないことが判明しても、貸付料の減額、契約保証金の返還、損害賠償の請求、本契約の全部又は一部の解除その他の請求をすることができないものとする。

### (既存構造物)

- 第13条** 対象敷地上に残存する既存構造物については、さいたま市都市整備公社が所有し同公社が対象敷地の引渡しまでに撤去する予定の施設等を除き、乙の費用負担により乙が解体することとする。

### (地中埋設物)

- 第14条** 対象敷地の地中に地中埋設物があり、本施設等の整備にあたって重大な支障が生じる場合、乙は、甲と協議し、関係法令を遵守の上、甲が承諾する方法で、乙の費用負担により当該地中埋設物の撤去・処分を行わなければならない。

### (土壌汚染)

- 第15条** 乙は、乙の責任により、公募要項等及び事業提案書等に基づき、関係法令等を遵守して、対象敷地の土壌汚染対策を実施しなければならない。
- 2 乙は、対象敷地について土壌汚染に関する追加調査が必要と判断する場合は、自らの責任と費用負担により同調査を行うものとする。
- 3 今後の法令等の改正により、対象敷地について新たに土壌汚染の調査及び対策を実施する必要が生じた場合は、甲乙協議の上、甲がその方法を決定するものとする。この場合の新た

な土壌汚染の調査及び対策の実施者は甲が決定し、その実施費用は甲が負担する。

#### (本施設の譲渡及び対象敷地の転貸)

**第16条** 乙は、甲の事前の書面による承諾なく、本施設を第三者に譲渡することはできないものとする。

2 乙は、甲について法第15条に規定する自己借地権が認められる場合に甲に譲渡するときを除き、本借地権を第三者に譲渡することはできないものとする。

3 乙は、甲の事前の書面による承諾なく、第三者に対象敷地を転貸することはできないものとする。

4 乙が甲の事前の書面による承諾を得て本施設の全部又は一部を第三者に譲渡し、これに伴い対象敷地の全部又は一部を当該第三者に転貸する場合、乙は、当該第三者との間の契約で、本施設が一般定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該一般定期借地権は本契約の終了時に消滅し、本施設を取り壊すことを明示するとともに、譲渡・転貸する本施設及び対象敷地に付随する一切の権利義務を承継することを約定するものとする。

5 対象敷地の転貸に関し、乙が第三者と締結する賃貸借契約は、法第22条に基づく一般定期借地権又は法第23条第1項若しくは第2項に基づく事業用定期借地権を設定する契約としなければならない。かつ、その契約期間は、第2条に定める貸付期間を超えてはならない。なお、本施設の譲渡又は対象敷地の転貸により、本契約で定める甲の負担を超えて甲が負担を負うこととなった場合、本契約で定める範囲を超えた負担については、乙が負担するものとする。

6 乙は、前項の規定により第三者と賃貸借契約を締結した場合、甲に対し、当該第三者との譲渡契約書、一般定期借地権設定契約書又は事業用定期借地権設定契約書等、甲が求める資料を提出しなければならない。

#### (届出事項)

**第17条** 乙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに甲が定める様式により甲に届出なければならない。

(1) 乙の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

(2) 借受人たる地位について合併又は会社分割による包括承継その他の変動が生じたとき。

(3) 第21条第1項第1号、第2号、第4号又は第9号に掲げる事由に該当したとき。

#### (モニタリングの実施)

**第18条** 甲は、別紙7に示すとおり、本施設及び対象敷地において行う事業履行状況、事業実績及び事業収支状況に関するモニタリングを行う。

2 乙は、前項のモニタリングに協力しなければならない。

#### (その他の承諾事項)

**第19条** 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、甲の事前の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

(1) 対象敷地に本施設以外の建物等を築造すること。

(2) 対象敷地についての公募要項等の内容に従った現状を変更すること。

(3) 前二号の他乙が事業提案書等で示した水準を下回る内容の業務や行為を行うこと。

(修繕義務)

第20条 甲は、対象敷地及び本施設の修繕義務を負担しないものとする。

(甲による契約の解除)

第21条 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

- (1) 破産、会社更生若しくは民事再生の手続の開始その他債務整理手続の申立て、又は、解散を会社法その他の法令上権限のある機関で決議したとき、又は、第三者(乙の取締役を含む。)によって、かかる申立てがなされたとき。
- (2) 仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受けたとき、公租公課を滞納し督促を受けて1か月以上滞納金の支払がなされないとき又は滞納処分を受けたとき。
- (3) 正当な理由なく貸付料の支払いが3か月間遅延したとき。
- (4) 賃借人として必要な資格を欠いたとき。
- (5) 基本協定が解除されたとき。
- (6) 乙の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったとき。
- (7) 乙が、本契約に関して重大な法令違反を行ったとき。
- (8) 信用状態が著しく悪化し又はそのおそれがあると甲が認めるべき相当の理由があるとき。
- (9) 乙が本事業の実施に関し金融機関と締結した融資契約等が、乙の債務不履行等により解除されたとき。

(10) 乙が、さいたま市において、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者に該当することが判明したとき。

(11) 乙が、さいたま市の締結する契約からの暴力団排除措置に関する要綱に規定する暴力団排除措置の対象である法人に該当することが判明したとき。

2 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、乙に対し、相当の期間を定めて催告を行った上で、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

- (1) 正当な理由なく本契約を履行しないとき、又は貸付期間内に履行の見込みがないとき。
- (2) 契約の履行にあたり甲の指示に従わないとき、又は、甲の職務の執行を妨げたとき。
- (3) 対象敷地又は本施設について、公募要項等、事業提案書等、関係法令等又は本契約に従った整備、運営、供用、維持管理又はこれらに付帯する業務の実施をしないとき。
- (4) 前各号に掲げる事由のほか、対象敷地の使用上の義務に違反したときその他本契約に関して債務不履行があったとき。

3 本契約の締結後、法令変更又は不可抗力により本契約の継続が不能となった場合又は契約の継続に過分の費用を要する場合、甲は、乙と協議の上、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

4 乙は、前各項の規定による本契約の解除に関し損害が発生しても、その賠償ないし補償、追加費用、その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができないものとする。

5 甲は、貸付期間中に、国、甲その他公共団体において、対象敷地の全部又は一部を公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の5第4項に基づき、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。この場合において乙に損失が生じたときは、乙は、甲に対し、合理的な範囲でその補償を請求することができるものとする。また、甲は、乙が既に甲に支払った貸付料のうち対象敷地の全部



又は一部を返還する日以降の期間に係る貸付料の額（一部のときは面積按分した額）を乙に還付する。なお、貸付料還付の対象となる期間が1カ年に満たないときは、当該期間に係る貸付料の還付額は、1カ年を365日として日割計算の方法で算定した額（1円未満の端数は切り捨て）とする。

#### （違約金）

- 第22条** 前条第1項（同項第10号及び第11号の場合を除く。）から第2項までのいずれかの規定により本契約が解除されたときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙は、甲に対し、貸付料の1カ年分相当額の違約金を支払わなければならない。
- 2 前条第1項第10号又は第11号の規定により本契約が解除されたときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙は、甲に対し、貸付料の2カ年分相当額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前二項により甲に損害が発生した場合は、違約金とは別に乙は甲に賠償するものとする。
- 4 乙は、正当な理由なく事業提案書等に基づく期日までに本施設を供用開始しない場合、甲に対し、貸付料の1カ年分相当額の違約金を支払わなければならない。
- 5 乙は、正当な理由なく第18条第2項の規定に従わない場合、甲に対し、1回につき貸付料の1カ月分相当額の違約金を支払わなければならない。

#### （乙による契約の解除）

- 第23条** 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による履行請求の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。この場合、乙は、第26条第2項に従って、その被った損害の賠償を甲に求めることができるものとする。

#### （対象敷地の返還等）

- 第24条** 乙は、本契約が貸付期間満了により終了する場合、貸付期間満了日までに本施設その他対象敷地上に存在する物を全て撤去し、対象敷地及び本施設その他の対象敷地上の物を対象とする第三者の権利を消滅させ、乙の負担において、対象敷地を原状（更地〔対象敷地に既存構築物が存在した場合にはこれを撤去した後の更地〕。以下、本項において同じ。）に回復した上、甲に返還しなければならない。
- 2 乙は、貸付期間が満了する1年前までに、本施設の賃借人による本施設の明渡し及び本施設の取壊しのスケジュール等、対象敷地の返還に必要な事項を書面により甲に報告するものとする。
- 3 本契約が第21条又は第23条に基づく解除により終了する場合も、第1項と同様とする。ただし、返還の期限は、甲が第21条第1項から第2項までの規定により本契約を解除した場合にあっては、甲が定める日とし、甲が第21条第3項若しくは第5項により本契約を解除した場合又は乙が第23条により本契約を解除した場合にあっては、甲乙協議により定める日とする。
- 4 第1項及び前項の規定にかかわらず、擁壁・フェンス・柵の設置、嵩上げ等の土地造成については、甲が原状回復の対象とすることを指示した場合を除き、原状回復の対象外とする。
- 5 乙は、原状回復にあたり、甲に対して本施設その他乙が権原により対象敷地に付属させた

物を買取るべきことを請求することはできないものとする。

- 6 乙は、第1項又は第3項に定める対象敷地の返還期限までに対象敷地を原状回復の上甲に返還することができない場合には、当該返還期限の翌日から、対象敷地を原状回復の上甲に返還するまでの期間について、貸付料に相当する金額（1年を365日とする日割り計算による。）と、期限までに返還されないことにより甲が受けた損害額の、いずれか高い額を、損害金として甲の指定する期日までに支払わなければならない。
- 7 乙が本条に従った原状回復を行わない場合、甲は、自ら原状回復を行い、その一切の費用を乙に請求することができるものとする。

#### （有益費等の請求権の放棄）

**第25条** 乙は、第21条第5項の場合を除き、対象敷地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、名目の如何を問わず、これを甲に請求することはできないものとする。

#### （損害賠償）

- 第26条** 乙は、その責めに帰すべき事由により本契約に定める義務に違反し甲に損害を与えたときは、第22条に該当しない場合でも、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。
- 2 甲は、その責めに帰すべき事由により本契約に定める義務に違反し乙に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として乙に支払わなければならない。

#### （本借地権の譲渡に係る特例）

**第27条** 第21条第1項各号又は同条第2項各号に該当する事項が生じ、乙に代り本事業の実施を行なおうとする事業者（以下「後継事業者」という。）がある場合は、甲は、本契約の全部又は一部の解除に代わり、第16条第2項の規定にかかわらず、乙をして後継事業者の本借地権を譲渡させることができ、乙は、これに従わなければならない。

#### （請求、通知等の様式等）

- 第28条** 本契約に基づき締結される一切の合意、並びに、本契約及び本契約に基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、説明、回答、申出、承認、承諾、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除通知（以下「通知等」という。）は、他の方法によることにつき甲と乙が書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。なお、甲及び乙は、通知等の宛先を、各々相手方に対して別途通知しなければならない。
- 2 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

#### （公正証書による契約の締結）

- 第29条** 甲及び乙は、公証人役場において、公正証書により、本契約条項に定める内容に基づく一般定期借地権の設定契約を締結する。
- 2 前項の公正証書作成に係る一切の費用は、乙の負担とする。

#### （裁判管轄）

**第30条** 本契約に関する紛争は、さいたま地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、甲及び乙は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(準拠法)

第31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される。

(疑義の解決)

第32条 本契約について疑義が生じたときは、甲乙協議の上、解決するものとする。

(規定外事項)

第33条 前各条に定めるもののほか、本契約の履行について必要な事項は、甲乙協議の上、決定するものとする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 埼玉県さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号  
さいたま市  
さいたま市長

乙 住 所  
氏 名

別紙 1 対象敷地

- ※ 一体貸付の場合は、対象敷地全体、分割貸付の場合は分割後の対象敷地（本契約の対象となる部分）の敷地図を貼り付ける。

別紙 2 本施設の概要

※乙は事業提案書等を踏まえて、記載すること。

別紙3 公募要項の規定により算定された貸付料

|   |                    |                |       |
|---|--------------------|----------------|-------|
| ① | 乙の提案した貸付料（年額）      | 〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円   |       |
| ② | 定期借地権設定期間年数        | 〇〇年            |       |
| ③ | 提案貸付料（総額）          | 〇,〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円 | ① × ② |
| ④ | 支払期間（供用開始から契約終了まで） | 〇〇年            |       |
| ⑤ | 貸付料（1カ年あたり）        | 〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円   | ③ ÷ ④ |

別紙 4 貸付料の改定式

$$\text{改定後の貸付料}^{\ast 1} = \text{改定前の貸付料} \times \text{変動率}^{\ast 2}$$

※<sup>1</sup> 円止め、小数点以下四捨五入

$$\text{※}^2 \text{ 変動率} = \frac{\text{貸付料改定日の属する年の前年度の  
対象敷地の固定資産税評価額}}{\text{従前の貸付料改定日の属する年の  
前年度の対象敷地の固定資産税評価額}}$$

(初回の改定にあつては「従前の貸付料改定日」を「引渡し日」に読み替える)

別紙5 土壤汚染対策費相当額の決定方法及び貸付料からの控除方法

(1) 土壤汚染対策費相当額の決定方法

乙は、本施設の土壤汚染対策工事完了時に、物件調書等に基づいた根拠資料とともに、土壤汚染対策費相当額を甲に提出するものとする。甲は提出された資料に基づき検証を行い、土壤汚染対策費相当額を確定する。

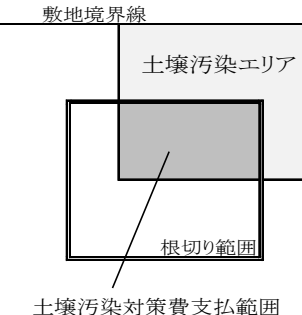
土壤汚染対策は本施設の建設工事と一体的に施工されることを想定し、控除の対象は汚染土の処分及び運搬費とし、これら以外の経費等は控除の対象外とする。また、汚染土の上部にある通常土の処分及び運搬費等も控除の対象外とする。

土壤汚染対策費（処分費・運搬費）の単価（税込み）は工事着手前に協議により決定するものとする。

※ 公募要項公表時の参考単価（消費税及び地方消費税を含む）は以下のとおりである。

| 項目                 | 明細   | 単価（円/t） |
|--------------------|--|---------|
| 汚染土壌処分費            |  |         |
| 鉛含有濃度 ≤ 1,500mg/kg | V=5,440 m <sup>3</sup> 、単重 1.8t/m <sup>3</sup> | 15,620  |
| 鉛含有濃度 > 1,500mg/kg | V=260 m <sup>3</sup> 、単重 1.8t/m <sup>3</sup>   | 18,810  |
| 汚染土壌運搬費            | 1.8t/m <sup>3</sup>                            | 3,047   |

■ 土壤汚染対策費負担の考え方（参考）



敷地境界線

土壤汚染エリア

根切り範囲

土壤汚染対策費支払範囲

【本施設の建設工事等において対象敷地の土壤汚染エリアを掘削する場合】

- ・ 土壤汚染エリア内で掘削する汚染土は敷地外に運搬・処理する。
- ・ 建設工事等で根切りしない部分の土壤汚染は、対象敷地の返却に伴い市が活用する時に対応するため、左図の土壤汚染対策費支払範囲のみが、今回の市が負担する土壤汚染対策費となる。
- ・ 市が負担する総額は範囲内の汚染土の運搬費用と処理費用とする。
- ・ 処理費用計算式：  
 $15,620 \text{ 円} (\leq 1,500\text{mg/kg}) \times \text{掘削面積}(\text{m}^2) \times \text{掘削除去する汚染土層厚}(\text{m}) \times 1.8\text{t/m}^3$   
 $18,810 \text{ 円} (> 1,500\text{mg/kg}) \times \text{掘削面積}(\text{m}^2) \times \text{掘削除去する汚染土層厚}(\text{m}) \times 1.8\text{t/m}^3$
- ・ 運搬費用計算式：  
 $3,047 \text{ 円} \times \text{掘削面積}(\text{m}^2) \times \text{掘削除去する汚染土層厚}(\text{m}) \times 1.8\text{t/m}^3$

(2) 土壤汚染対策費相当額の貸付料からの控除方法

甲は土壤汚染対策費相当額を、貸付料から控除する形で負担する。

甲は、上記(1)により甲が確定した土壤汚染対策費相当額を、確定直後の乙の貸付料の支払額から控除する。



別紙 6 土壤汚染対策費相当額の決定に係る覚書（様式）

土壤汚染対策費相当額の決定に係る覚書

桜木駐車場用地活用事業に関して、賃貸人さいたま市（以下「甲」という。）と賃借人●●（以下「乙」という。）は、甲と乙の間で令和○年○月○日付で締結した桜木駐車場用地活用事業一般定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）第 8 条に基づき、土壤汚染対策費相当額の決定に関し、以下の通り覚書を締結する。

記

1 土壤汚染対策費相当額

\_\_\_\_\_ 円（消費税及び地方消費税を含む額）とする。  
（算定根拠資料を添付する。）

2 土壤汚染対策費相当額の控除方法

甲は、本契約第 4 条第 1 項に基づき乙が甲に支払う \_\_\_\_\_ 年度の貸付料から、上記 1 の土壤汚染対策費相当額を控除する。

以上

## 別紙7 モニタリングの実施

甲は、乙が「桜木駐車場用地活用方針」、公募要項等及び事業提案書等に整合した本施設整備等業務を履行していることを確認するため、定期的にモニタリングを実施する。乙は、甲が実施するモニタリングに対し、以下のとおり必要な資料を作成・提供するなど協力すること。

ア 施設利用状況に係る下記の項目について、各年度（4月1日より始まり翌年3月31日までの期間をいう。）終了後、業務報告書を作成し、当該年度終了後5月末日までに提出すること。

（業務報告書の内容については、契約時に市と事業者の協議により定める。）

**【例】**

- ・ 来場者数、利用者数
- ・ 駐車場利用状況（利用台数）
- ・ 空室率、出退店の状況（テナント入居部分がある場合）
- ・ 施設の維持管理状況（利用者が快適に利用できることの確認）
- ・ 地元自治会等との協議状況 等

イ 乙は、乙の決算終了後、遅滞なく乙の決算報告書及び財務状況報告書を甲に提出すること。

（財務状況報告書の内容については、契約時に市と事業者の協議により定める。）

**【例】**

- ・ 事業損益・資金繰りの状況（赤字がある場合はその要因、改善見込等を含む）
- ・ 翌年度以降の事業収支計画・見込 等

ウ 甲は、本事業の実施状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に所要の報告を求めることができるものとする。

エ 乙がモニタリング及び実地調査に協力する義務を怠ったとき、又は報告及び資料等の提出を怠ったときは、甲は、乙に対して改善勧告を行うものとし、当該改善勧告によっても改善が行われない場合、乙は、1回につき、甲に対して貸付料の1カ月分相当額を違約金として支払わなければならない。