

権太坂三丁目次期用地活用事業

契約条件書

令和8年3月

横浜市建築局

## 目次

第 1	用語の定義.....	1
第 2	契約の概要.....	3
第 3	権太坂三丁目次期用地活用事業基本協定.....	4
第 4	事業用定期借地権設定契約.....	5
別紙 A	事業構成員の役割.....	6
別紙 B	権太坂三丁目次期用地活用事業基本協定書（案）.....	7
別紙 C	事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）.....	21

# 権太坂三丁目次期用地活用事業

## 契約条件書

本契約条件書は、「権太坂三丁目次期用地活用事業」（以下「本事業」という。）の契約条件に関する基本的事項を示したものである。

本事業においては、「第2 契約の概要」に示すとおり、横浜市（以下「本市」という。）と事業予定者との間で、基本協定を締結する。その後、本市と事業者が事業用定期借地権設定契約を締結する。

基本協定及び事業用定期借地権設定契約における基本事項は、以下に示すとおりとし、本契約条件書に記載のない事項については、募集要項等に記載の条件によるものとする。

### 第1 用語の定義

本契約条件書において使用する用語の定義は次のとおりとする。なお、その他の本契約条件書に使用される用語の定義は、募集要項等に記載の例に従う。

- 1 「事業予定者」とは、公募により選定された民間企業グループ又は単独の民間企業をいう。
- 2 「事業者」とは、本事業を実施するために、本市と協定を締結した事業予定者をいう。
- 3 「事業者代表企業」とは、公募プロポーザル時に民間企業グループで参加した場合に定めた代表者をいう。
- 4 「事業構成員」とは、民間企業グループである事業者を構成する個々の民間企業をいう。
- 5 「工事請負人」とは、**別紙A**に工事請負人として記載される者をいう。
- 6 「設計者」とは、**別紙A**に設計者として記載される者をいう。
- 7 「事業用地」とは、本事業の実施予定地をいう。
- 8 「本件施設」とは、本事業に関連して、事業用地に整備される予定の、又は整備された、募集要項等に定められた機能を備えた建物をいう。
- 9 「募集要項」とは、本事業に関連して本市の配付する事業者募集要項をいう。
- 10 「募集要項等」とは、本市の配付する募集要項等（事業者募集要項、別紙、添付資料、配付資料及び参考資料）、質問に対する回答及びその他の資料をいう。
- 11 「基本協定」とは、**別紙B**に従って、本市と事業者予定者との間で締結する協定をいう。

12 「事業用定期借地権設定契約」とは、**別紙C**に従って、本市と事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）との間で締結する事業用定期借地権設定契約をいう。

13 「事業者提案」とは、事業者が、募集要項等の規定に従い、本市に対して提出した本事業に関する提案をいう。

14 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動、その他通常予想を越えた自然的又は人為的な事象であって、当事者の責めに帰すことができない事由をいう。

15 「更地」とは、土地上の構造物及び地下の構造物を撤去し、整地した状態をいう。

以上

## 第2 契約の概要

### 1 基本協定

#### (1) 当事者

基本協定を締結する当事者は、本市及び事業予定者とする。

#### (2) 協定の目的

基本協定は、本事業における当事者の役割及び基本的合意事項について定めるとともに、事業者の備えるべき要件及び事業用定期借地権設定契約の締結に関する事項等を定める。

#### (3) 締結時期

令和8年7月を予定する。

#### (4) 協定期間

基本協定締結日から事業用定期借地権設定契約の締結日までとする。

### 2 事業用定期借地権設定契約

#### (1) 当事者

事業用定期借地権設定契約の当事者は、本市と事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業。以下（2）において同じ。）とする。

#### (2) 契約の目的

事業用地に、本事業の実施に必要な本件施設を所有することを目的とする事業用定期借地権を設定するとともに、事業者によって実施される本件施設の設計・建設・改修、賃貸、管理及び除却等に際しての条件を定める。

#### (3) 締結時期

本件施設の建築・改修工事着工前とする。

#### (4) 契約期間

事業用定期借地権設定契約締結日から起算して施設を運営する期間（30年間）に事業者提案で示された本件施設の建設・改修及び除却期間を加えた期間とする。

以上

### 第3 権太坂三丁目次期用地活用事業基本協定

現時点における権太坂三丁目次期用地活用事業基本協定書（案）を別紙Bに示す。

#### 第4 事業用定期借地権設定契約

現時点における事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）を別紙Cに示す。

## 別紙A 事業構成員の役割

(注) 以下は民間企業グループによる応募を想定しており、単独の民間企業による応募の場合は、適宜調整を行う。

### 1 設計者：【事業者の該当構成員の名称】

設計者は、事業者代表企業の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件施設の設計を実施する。

### 2 工事請負人：【事業者の該当構成員の名称】

工事請負人は、事業者代表企業の発注に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件施設を完成させる。

### 3 開発担当者：【事業者の該当構成員の名称】

開発担当者は、事業者代表企業の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件施設の開発業務を行う。

### 4 運営維持管理者：【事業者の該当構成員の名称】

運営維持管理者は、事業者代表企業の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件施設の運営維持管理を行う。

### 5 【その他、事業構成員の数と役割に応じて追記する。】

以上

## 別紙B 権太坂三丁目次期用地活用事業基本協定書（案）

横浜市（以下「本市」という。）及び事業予定者は、権太坂三丁目次期用地活用事業（以下「本事業」という。）の実施について次のとおり合意し、権太坂三丁目次期用地活用事業基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。なお、本協定に記載のない事項については募集要項等に記載の条件に従う。

### 第1章 総則

（協定の目的及び解釈）

- 第1条 本協定は、本事業における基本的合意事項及び当事者の役割等について定めるとともに、事業者の備えるべき要件、本件施設の設計・建設業務、運営業務、維持管理業務等、本事業の実施に関する事項を定める。
- 2 本協定において用いる用語については、本文中において特に明示されているものを除き、募集要項等の例による。

（本事業の趣旨の尊重）

- 第2条 事業者は、本事業が事業用地の利活用を図ることにより、権太坂三丁目に所在する本市市有地を活かした地域の利便性向上や地域経済の活性化を図るとともに、循環型社会の形成及び脱炭素化の視点を取り入れた取組の工夫等を行うことを十分に理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重するものとする。
- 2 事業者は、本事業における事業用地の利活用に際し、現行の「権太坂三丁目用地活用事業事業契約」及び「権太坂三丁目用地活用事業基本計画」に基づき、運営体制等の事業実施主体の変更によりやむを得ないものを除き、事業全体のコンセプトを踏襲するものとする。また、隣接する敷地（住宅施設棟）と一体の事業として運営を行うものとする。
- 3 本市は、本事業が民間事業者によって実施されるものであることを十分に理解し、その趣旨を尊重するものとする。

（本事業の概要等）

- 第3条 本事業は、事業者による本件施設の設計・建設・運営・維持管理業務や、地域の利便性向上、地域経済の活性化、循環型社会及び脱炭素化への取組を取り入れた工夫並びにこれらに付随する事業によって構成される。

2 本事業は、以下の日程に従って実施する。

- (1) 協定期間は、本協定締結日を始期とし、事業用定期借地権設定契約の期間満了日を終期とする期間とする。
- (2) 建設及び改修期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日（ただし、本協定の規定に基づき本件施設完成予定日に変更された場合には変更後の日）までとする。

(本事業における事業者の役割)

第4条 本事業において、事業者は、以下の役割を果たすものとする。詳細は、第9条以下に定める。

- (1) 事業予定者は、本市との間で本協定を締結する。
  - (2) 事業者は、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、事業者の費用負担において本件施設の設計・建設を行う。
  - (3) 事業者は、建物の建設・改修を行う場合は、期間内に本件施設を完成させ、自己の責任及び費用において完成検査を行い、本市に完成検査の結果を提出する。
  - (4) 施設整備に当たり、権太坂三丁目本市市有地を発展させる観点を中心に十分を考慮しながら、地域の利便性向上や地域経済の活性化、循環型社会及び脱炭素化等への取組を行う。
- 2 事業者は、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本事業を実施する。また、本協定、募集要項等及び事業者提案の内容に矛盾がある場合には、本協定、募集要項等、事業者提案の順にその内容が優先する。なお、事業者提案の内容が、本協定及び募集要項等で示す要求水準を超えている場合には、その限りにおいて事業者提案の内容が優先される。

(事業者の責任)

第5条 事業者は、本協定に別段の定めがある場合を除き、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本事業を履行するために必要な一切の手段を自らの責任において定め、本事業を適正かつ確実に実施するとともに、本事業の実施に係る一切の責任を負う。

- 2 前項において、事業者は、本市の責めに帰すべき事由による場合を除き、本協定上のいかなる責任をも免れない。
- 3 事業者は、第三者の知的財産権の対象となっている設計、工事材料、施工方法等を使用する場合は、その使用に関して一切の責任を負う。
- 4 本協定に別段の定めがある場合を除き、本市の本事業に関する確認若しくは立会い又は事業者から本市に対する報告、通知若しくは説明を理由として、事業者はいかなる本協定におけ

る事業者の責任をも免れず、当該確認若しくは立会い又は報告、通知若しくは説明を理由として、本市は何ら責任を負担しない。

(代表企業及び事業者構成員の役割)

第6条 事業者構成員が果たす役割は、**別紙A**に定めるとおりとする。

- 2 事業者代表企業は、事業者を代表して事業者構成員の取りまとめを行い、事業者の本協定に基づく本市に対する権利行使は、事業者代表企業を通じて行わなければならない。
- 3 事業者構成員は、本協定に基づき事業者として負担する一切の債務（本協定に基づく違約金支払債務及び損害賠償債務を含むがこれに限られない。以下同じ。）について、各事業者構成員が**別紙A**に定める役割の範囲内で責任を負う。
- 4 前項に定める一切の債務について、責任の所在が不明確である場合には、事業者代表企業がこれを負担するものとする。ただし、法令により特定の許認可取得者等以外に履行ができない業務の履行については、**別紙A**の分担に従う。

(費用負担)

第7条 事業者は、本事業の遂行に当たり、以下の費用を負担しなければならない。なお、事業者は、本事業を行うために必要な資金について、自己の責任において資金調達を行わなければならない。

- (1) 本件施設の設計・建設・改修
  - (2) 既存建物を引き継ぐ場合にかかる費用
  - (3) 本件施設にかかる貸付料
  - (4) 本件施設の維持管理・運営にかかる費用
  - (5) 地域の利便性向上や地域経済の活性化、脱炭素化、循環型社会への取組および継続にかかる費用
  - (6) その他事業者の業務範囲における本事業を遂行するために必要となる費用
- 2 本市は、本協定に別段の定めがある場合を除き、事業者に対する保証、出資その他資金調達に対する財政上又は金融上の支援を行わない。

(租税公課の負担)

第8条 本協定及び本事業に関連して生じる租税公課は、本協定に別段の定めがある場合を除き、

全て事業者が負担する。

## 第2章 本件施設的设计・建设等

### (事前調査)

第9条 事業者は、本件施設の建设のため、必要に応じて事業用地の測量、土質調査その他調査（以下「土質調査等」という。）を自己の責任及び費用において行う。

- 2 前項に基づき事業者が行った土質調査等によって、募集要項等から確認できない土壌汚染又は地中障害物（以下「土壌汚染等」という。）が発見され、事業実施の支障となる場合は、事業者は速やかに本市に報告し、必要な措置を講ずるものとする。
- 3 前項の場合において、本市及び事業者は、協議により本件施設完成予定日を変更することができるものとする。ただし、土壌汚染等に起因する追加費用又は損害は、事業者の負担とする。
- 4 事業者は、自己が実施した測量及び土質調査の不備、誤びゅう等から発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する追加費用又は損害を負担する。
- 5 事業用地が引き渡される前に、事業者が本件施設の施工に伴う各種調査等を行う場合は、事業者は、本市に事前に連絡し、その承諾を得た上で行わなければならない。

### (近隣対策)

第10条 事業者は、自己の責任及び費用において、本件施設の建设等についての近隣説明を行う。

- 2 事業者は、自己の責任及び費用において、本件施設の建设等に係る騒音、振動、地盤沈下、悪臭、粉塵発生、交通渋滞その他建設工事が近隣の生活環境に与える影響を調査し、近隣対策を実施する。
- 3 前項に規定する近隣対策について本市がその報告を求めた場合は、事業者は、本市に対して、速やかにその内容及び結果を報告しなければならない。

### (设计業務の実施)

第11条 事業者は、自らの責任及び費用において、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件施設の设计業務を行う。

- 2 事業者は、事業者提案の内容に影響を与える设计変更を行う場合には、事前に本市に変更内容を書面で報告し、本市の確認を受けなければならない。

- 3 事業者は、本件施設の設計業務の完了後、速やかに設計図書その他本市が指定する資料を本市に提出する。

(建設業務の開始要件)

第 12 条 事業者は、施設の建設を行う場合、開始にあたり、建設期間の初日までに次に掲げる事項を全て完了しなければならない。

- (1) 自らの責任において、必要な許認可を取得し、確認等を得ること。
- (2) 工事全体工程表、基本施工計画、施工体制図その他本市が指定する書面を作成し、本市に提出すること。
- (3) 本市に対して、建設業務の実際の開始日を書面により通知すること。
- (4) 建設業務の開始日までに、本市の確認を得た対策及び周辺住民との調整を実施すること。

(建設業務の実施)

第 13 条 事業者は、自らの責任及び費用において、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件施設の建設業務を行う。

(工期の変更)

第 14 条 事業者は、工期の変更又はそのおそれが明らかになった場合、その理由を問わず、その旨を本市に報告しなければならない。

- 2 工期の変更は、本市又は事業者のいずれの者からの申出であるかにかかわらず、原則として、不可抗力、事業者の責めに帰すことのできない事由又はその他やむを得ず工期の変更が必要となる事由が生じた場合にのみ認められるものとし、本市又は事業者が工期の変更を請求したときは、本市と事業者との協議により、これを定める。
- 3 前項に基づく工期の変更に係る追加費用の負担は以下のとおりとする。
  - (1) 当該工期の変更の原因が不可抗力又は法令変更の場合において、工期の変更により生じる追加費用の負担については、不可抗力のときは第 6 章の規定によるものとし、法令変更のときは第 7 章の規定によるものとする。
  - (2) 当該工期の変更の原因が前号に掲げる場合以外の場合は、工期の変更により生じる追加費用は、事業者が負担する。
- 4 前 3 項の規定にかかわらず、事業用定期借地権設定契約締結以降の建設期間の延伸等による存続期間の変更は認めない。

(工事の中止)

第 15 条 本市は、次に掲げる場合に該当すると認めるときは、事業者に対して工事の中止を命ずることができる。この場合において、事業者は、当該工事中止命令の解除があるまで、工事を中止しなければならない。

- (1) 事業者の工事の実施が、本協定、募集要項等及び事業者提案と一致していない場合又は法令に反している場合
- (2) 本市が、工事の保安上、周辺住民の健康上又は周辺地域の環境保全上必要であると認める場合
- (3) その他事業者の工事を中止すべき緊急の事由が生じた場合

2 事業者の責めに帰すことができない事由により工事中止命令を受けている場合において、事業者は、中止の原因となる事由が止んだときは、工事の再開又は工事工程の改定を行うよう本市に求めることができる。

3 第 1 項に基づく工事の中止に係る追加費用の負担は次に掲げるとおりとする。

- (1) 当該工事の一時中止の原因が不可抗力又は法令変更による場合において、工事の一時中止により生じる追加費用の負担については、不可抗力のときは第 6 章の規定によるものとし、法令変更のときは第 7 章の規定によるものとする。
- (2) 当該工事の一時中止の原因が前号に掲げる場合以外の場合は、工事の一時中止により生じる追加費用は、事業者が負担する。

(第三者に与える損害)

第 16 条 事業者は、施工により第三者に損害を与えた場合は、当該損害のうち本市の責めに帰すべき事由により生じたものを除き、法令に従い当該損害を賠償しなければならない。第三者に与えた損害が、施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下等の理由によるものであっても同様とする。

(本件施設の完成検査、完成確認等)

第 17 条 事業者は本件施設について、次に定めるところにより完成検査を行う。

- (1) 事業者は、自己の責任及び費用において、本件施設の完成検査及び備品のテスト等を行う。

(2) 完成検査に対する本市の立会いの有無にかかわらず、事業者は、本市に対して完成検査の結果を、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。

本件施設の完成日は、工事の目的物が契約どおり完成した日とする。なお、本件施設完成予定日は、令和●年●月●日とする。

(本件施設の設計・建設に関する条件)

第 18 条 本件施設の設計・建設に関する条件は、次に定めるとおりとする。

- (1) 募集要項等に示す事業の目的を踏まえた計画とすること。
- (2) 本件施設の整備、運営等事業全体に関し、関係法令に基づいた計画とすること。
- (3) 地域利便性向上や地域経済活性化、脱炭素化、循環型社会への取組を取り入れた計画とすること。
- (4) 周辺環境に配慮した計画とすること。
- (5) 上記のほか、本協定、募集要項等及び事業者提案に基づくこと。

### 第 3 章 本件施設の維持管理・運営

(維持管理・運営)

第 19 条 事業者は、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件施設の維持管理・運営を行う。

(実地調査)

第 20 条 本市は、事業者に対し、事業者の本協定に定める履行状況を確認するため、随時に実地調査を実施し、又は報告書若しくは資料の提出を求めることができる。

2 事業者は、正当な理由なくして前項に定める実地調査又は報告書若しくは資料の提出を拒み、妨げ又は忌避してはならない。

### 第 4 章 当事者の債務不履行

(事業者の債務不履行による解除)

第 21 条 次に掲げる事由が発生した場合は、本市は、本協定につき、事業者に対して催告することなく解除することができる。ただし、事業者構成員から、解除原因について帰責性のある事業者構成員（以下「解除原因者」という。）の地位を他の事業者構成員又は事業者があらかじめ定め本市が認めた者（以下「事業引継者」という。）に引き継ぐ旨の申請があり、かつ当該事業者構成員又は事業引継者がその地位を引き継ぎ、本協定に定める事業者の責務

の履行が可能であると本市が判断したときは、本市は、本協定を解除せず、本協定上の解除原因者の地位の移転を承諾する。

- (1) 事業者の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能となったとき。
- (2) 事業者構成員のいずれかに係る破産、会社更生、民事再生、特別清算のいずれかの手続開始について申立てがなされたとき。
- (3) 事業者が、事業者の責めに帰すべき事由により、本件施設完成予定日から3か月以内に本件施設が完成しないとき又は完了する見込みがないと明らかに認められるとき。この場合において、本件施設の完成とは、事業者が本市に提出した設計図書のとおり本件施設が施工され、本市に完成を報告したことをいう。
- (4) 事業者が正当な理由なく、本事業を放棄したと認められるとき。
- (5) 事業者構成員のいずれかについて、手形取引停止処分がなされたとき。
- (6) 正当な理由なく、工事が30日以上中断されたとき。
- (7) 事業者又は事業者構成員のいずれかが、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）第2条第2号に規定する暴力団であるとき、又は暴力団若しくはその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくはその構成員でなくなった日から5年を経過していない者若しくはそれらの者の統制下にある者が人事面で関与しているとき。

2 次に掲げる事由が発生し、本市が事業者に対し、60日の期間を設けて催告を行ったにもかかわらず、なお治癒されない場合は、本市は、本協定を解除することができる。ただし、事業者構成員から、解除原因者の地位を他の事業者構成員又は事業引継者が引き継ぐ旨の申請があり、かつ、当該事業者構成員又は事業引継者がその地位を引き継ぐことにより、本協定に定める事業者構成員の責務の履行が可能であると本市が判断したときは、本市は、本協定を解除せず、本協定上の解除原因者の地位の移転を承諾する。

- (1) 事業者が、本件施設の工事に着手すべき期日を過ぎても、正当な理由なく、工事に着手しないとき。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、本協定に基づく事業者の義務を履行しないとき。
- (3) 本市の承諾なく、事業者が本件施設を建設する事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用収益したとき又は土地の形質を変更したとき。

3 事業者構成員のいずれかに前2項各号に掲げる事由により不履行が生じ、本市が本協定を解除できる場合において、前2項各号に定める事由により不履行が生じている事業者構成員

(以下「不履行事業者構成員」という。)が本協定から脱退しようとするとき又は本市が脱退を認めても本事業の継続に影響がないと認めるときは、本市及び不履行事業者構成員以外の事業者構成員の合意により、不履行事業者構成員を本協定から脱退させることができる。本協定から脱退する不履行事業者構成員は、脱退時以降、既に生じているものを除き、本協定上の権利を有せず、義務を負担しない。

(本市の債務不履行による解除)

- 第 22 条 本市の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能となった場合、事業者は催告することなく、本協定を解除することができる。
- 2 本市が、その責めに帰すべき事由により本協定に基づく本市の義務を履行しない場合（前項の場合を除く。）は、事業者は、本市に対し 60 日以上の当該不履行の治癒に必要な合理的な期間を設けて催告を行った上で、本協定を解除することができる。
  - 3 前 2 項に規定する解除権は、事業者が複数の者から構成される場合は、事業者構成員が全員でこれを行行使しなければならない。

(解除の効果)

- 第 23 条 本市は、第 21 条の規定に基づき本協定を解除する場合は、事業者に対して本協定を解除する旨を通知し、本協定を解除する。
- 2 事業者は、前条の規定に基づき本協定を解除する場合は、本市に対して本協定を解除する旨を通知し、本協定を解除する。
  - 3 本市は、第 29 条又は第 33 条の規定に基づき本協定を解除する場合は、事業者に対して本協定を解除する旨を通知し、本協定を解除する。
  - 4 本協定が解除された場合は、本協定は、全ての当事者との関係において終了する。

(事業用定期借地権設定契約の解除)

- 第 24 条 事業用定期借地権設定契約が同契約の規定に従い解除された場合、本協定は、全ての当事者との関係において終了する。

## 第5章 損害賠償

### (損害賠償)

第 25 条 本協定の当事者が、本協定に定める債務の履行に関して、本協定の他の当事者の責めに帰すべき事由により損害を受けた場合は、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。ただし、賠償額等について別段の定めがある場合は、その規定に従う。

### (違約金)

第 26 条 第 21 条第 1 項各号に掲げる事由が発生した場合、又は同条第 2 項各号に掲げる事由が発生した場合において本市が事業者に対し 60 日の期間を設けて催告を行ったにもかかわらずなお治癒されないときは、本市は本協定を解除するか否かにかかわらず、事業者には違約金を請求することができる。この場合において、事業者は、違約金の請求を受けたときは、これを支払わなければならない。

- 2 本市が請求できる違約金の範囲は、事業用定期借地権設定契約前は、提案時における貸付料に基づく年額貸付料相当額を超えないものとし、当該契約締結後は、事業者が本市に支払う年額賃料の総額を超えないものとする。
- 3 事業用定期借地権設定契約において前項と同一の事由により違約金が発生する場合は、当該契約の定めに従うこととし、本条による違約金は発生しないものとする
- 4 本条に規定する違約金は、前条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

## 第6章 不可抗力

### (不可抗力に関する通知の付与)

第 27 条 本協定締結日以降、不可抗力により、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本事業の遂行が困難となった場合、事業者は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに本市に対して通知しなければならない。

### (不可抗力に関する協議及び追加費用の負担)

第 28 条 事業者が前条に基づく通知を行った場合、本協定に別段の定めがある場合を除き、本市及び事業者は、本事業の趣旨に反しない限度において、当該不可抗力に対応するために速やかに本協定、募集要項等及び事業者提案を変更することができる。ただし、当該変更により追加費用が生じるときは、事業者が当該追加費用を負担するものとする。

(不可抗力に基づく解除)

第 29 条 本協定締結後に生じた不可抗力により、本事業の継続が不能となったとき又は本事業の継続に過分の費用を要するときは、本市は事業者と協議の上、本協定を解除することができる。

(不可抗力に基づく解除に伴う損害賠償)

第 30 条 本市及び事業者は、前条の規定に基づく解除により生じた損害及びその増加費用を相互に請求できない。

## 第 7 章 法令変更

(法令変更に関する通知の付与)

第 31 条 本協定締結日以降、法令変更により、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本事業の遂行が困難となった場合は、事業者は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに本市に対して通知しなければならない。

(法令変更に関する協議及び追加費用の負担)

第 32 条 事業者が前条の規定に基づく通知を行った場合は、本協定に別段の定めがある場合を除き、本市及び事業者は、本事業の趣旨に反しない限度において、当該法令変更に対応するために速やかに本協定、募集要項等及び事業者提案を変更することができる。ただし、当該変更により追加費用が生じるときは事業者が当該追加費用を負担するものとする。

(法令変更に基づく解除)

第 33 条 本協定締結後に行われた法令変更により、本事業の継続が不能となったとき又は本事業の継続に過分の費用を要するときは、本市は事業者と協議の上、本協定を解除することができる。

(法令変更に基づく解除に伴う損害賠償)

第 34 条 本市及び事業者は、前条の規定に基づく解除により生じた損害及びその増加費用を相互に請求できない。

## 第8章 知的財産権

(知的財産権)

- 第 35 条 本事業に関連して、本市が事業者に対して提供した情報、書類、図面等の著作権その他の知的財産権は、本市に留保される。
- 2 本事業に関連して、事業者が本市に対して提供した本件施設に係る成果物の知的財産権は、事業者に属する。
  - 3 本市は、本事業の目的を達成するために必要な限度で、事業者が作成した本件施設に係る成果物を無償で利用できる。
  - 4 事業者は、本市に対して、本件施設を写真、透視図、絵画その他の媒介により表現することについて、著作権等の無償利用を許諾する。
  - 5 事業者は、本市に対して、事業者の作成した本件施設に係る成果物及び本件施設の内容を、本事業の実施に必要な場合は、自由に公表することを許諾する。ただし、本市は、公表しようとする資料に事業者のノウハウ、公知になっていない経営情報が含まれると認める場合は、事前に事業者の意見を聴くものとする。
  - 6 第 3 項の規定に基づく無償利用及び前 2 項に基づく許諾は、本協定の期間終了後もなお効力を有する。

## 第9章 雑 則

(契約の地位の譲渡)

- 第 36 条 本市及び事業者は、本協定に別段の定めのある場合を除き、本協定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。

(通知等)

- 第 37 条 本協定に定める請求、通知、報告、申出、承諾、解除等は、書面により、本協定に記載された当事者（事業者については代表企業）の名称、所在地宛てになされるものとする。当該通知等が代表企業になされたことをもって、事業者構成員全員に対して通知等がなされたものとみなす。
- 2 事業者構成員がその名称若しくは所在地を変更した場合又は代表者が交代した場合は、本市に変更内容を通知しなければならない。事業者構成員は、この通知を行わない場合には、不到達をもって本市に対抗できない。

(秘密の保持)

第 38 条 本市及び事業者は、本協定の内容、本協定に関する協議の内容及び本事業に関して本協定の相手方当事者から書面により提供を受けた情報であって当該提供の時点において秘密として管理されているものについて、本協定の相手方当事者の事前の承諾を得ずして第三者に開示せず、かつ、本協定の目的以外の目的には使用しない。ただし、本市若しくは事業者が司法手続若しくは法令等に基づき開示する場合又は本市若しくは事業者が本事業に融資等を行う金融機関等に対し、本協定と同等の秘密保持義務を課して開示する場合はこの限りでない。

2 前項の規定は、次のいずれかに該当する情報については適用されない。

- (1) 開示の時点で公知となっており、又は開示を受けた当事者による本協定上の義務違反によることなく公知となった情報
- (2) 開示の時点で開示を受けた当事者が既に保有していた情報
- (3) 開示を受けた当事者が、第三者から秘密保持義務を負うことなく入手した情報

(個人情報保護)

第 39 条 事業者は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）を遵守し、本事業に関して知り得た個人情報を適正に取り扱い、個人情報の漏えい、滅失及び毀損の防止その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(共通事項)

第 40 条 本協定は、日本国の法令に準拠する。

- 2 本協定の履行に関して本市及び事業者間で用いる言語は、日本語とする。
- 3 本協定に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 4 本協定に基づく金銭債務の額は、円を最低額の単位として算定し、当該単位に満たない端数はこれを切り捨てる。
- 5 本協定の履行に関して本市及び事業者間で用いる計量単位は、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）の定めによる。
- 6 本協定の履行に関する期間の定めについては、特別の定めがある場合を除き、民法（明治 29 年法律第 89 号）及び商法（明治 32 年法律第 48 号）の定めによる。
- 7 本協定の履行に関して、本市及び事業者間で用いる時刻は日本標準時とする。
- 8 本協定で定める法令等が改正（本協定に定める規定に影響を及ぼす新たな法令等の制定を含む。）された場合は、当該改正された法令等が本協定に適用される。

(事業実施に係る事項)

第 41 条 本市と事業者は、事業者による本事業の実施に関し、協議を行い、募集要項等及び事業者提案の趣旨に反しない限りで合意することができる。この場合において事業者は、本協定、募集要項等及び事業者提案のほか、当該合意の内容に従い、本事業を実施しなければならない。

2 前項の規定に基づく合意は書面によらなければその効力を生じない。

(合意管轄裁判所)

第 44 条 本協定の本協定に関する一切の紛争（裁判所の調停手続きを含む）は、横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

(疑義についての協議)

第 45 条 本協定の各条項等の解釈について疑義が生じたとき又は本協定に定めのない事項については、必要に応じて本市と事業者が協議して定めるものとする。

本協定締結の証として、本協定 2 通を作成し、各当事者記名押印の上、各々 1 通を保有する。

令和●年●月●日

甲 神奈川県横浜市中区本町 6 丁目 50 番地の 10  
横浜市  
横浜市長 山中 竹春

乙 (事業予定者各社)

(案)

別紙C 事業用定期借地権設定契約のための覚書

賃貸人横浜市を甲とし、賃借人●●●●●を乙とし、甲乙の間において、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23条第1項に定める事業用定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約の覚書を締結する。甲及び乙は、本件覚書締結後、遅滞なく、公証人役場において公正証書により、本件覚書に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約を締結する。

(賃貸物件等)

第1条 甲は乙に対し、その所有する次に掲げる土地（以下「この土地」という。）に、事業用定期借地権を設定し、乙に賃貸する。

所 在	地 目	実測地積 (㎡)
横浜市保土ヶ谷区権太坂三丁目400番1の一部	宅地	7,733.62

- 2 この土地の賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は法第13条の規定による建物の買取りを請求することはできない。
- 3 この覚書の対象となる事業用定期借地権は、土地の賃借権とする。

(使用の目的)

第2条 乙は、この土地を、乙が提案した建設計画書及び運営計画書に記載又は添付した使用の目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のとおり用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

- 2 この土地に乙が所有する建物（以下「本件建物」という。）の種類、構造及び規模等は、別紙のとおりとする。

(賃貸借の期間)

第3条 本件賃貸借の期間は、公正証書で定められた始期から、令和●年●月●日までとする。

(物件の引渡し)

第4条 甲は、この土地を、前条に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡すものとする。ただし、当該日において乙が第5条に定める保証金の納付を遅滞している場合には、保証金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

(保証金の納付)

第5条 乙は、保証金として、金●●●●●円（月額賃料の12箇月分）を、甲の指定する期日までに、甲が発行する納付書により納付しなければならない。

- 2 第8条に定める賃料の改定により、賃料が増額改定された場合には、改定後の賃料を基に、前項の保証金の額を算定した計算方法と同一の方法で算出した金額を新たな保証とし、その金額に対し、既納の保証金額が不足するときは、その差額を、乙は甲の指定する期日

までに発行する納付書により納付しなければならない。

- 3 甲は、第1項及び第2項に定める保証金受託後、すみやかに乙に対し、保証金預かり証又は変更後の預かり証を交付するものとする。

(保証金の返還)

第6条 甲は、本件賃貸借の期間が満了したとき又は第18条の規定によりこの契約が解除されたときは、乙による第19条に基づく原状回復及びこの土地の明渡しの完了を確認後、保証金を乙に返還する。

- 2 甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。

- (1) この契約から生じる乙の甲に対する未払賃料等の債務
- (2) 第20条第2項に規定する遅延違約金
- (3) その他本契約に付帯して発生する乙の甲に対する一切の未払債務

- 3 乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。

- 4 保証金には利子を付さない。

- 5 乙は、書面による甲の承認なくして保証金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。

(賃料の支払い)

第7条 賃料は、月額金●●●●●円（年額金●●●●●円）とする。

- 2 第1項に定める賃料は月払いとし、乙は、当該月の末日までに甲の発行する請求書又は納入通知書に基づき、当月分の賃料を納付しなければならない。

(賃料の改定)

第8条 甲は、前条第1項の賃料について、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに次に掲げる方式により改定できるものとする。

$$\text{改定賃料 (円)} = A \times B$$

なお、1円未満の端数がある場合、これを切り捨てる。

A (円) : 従前賃料の金額

B (%) :  $a \div b$  で算出される値

なお、小数点以下第2位までとする（小数点以下第3位がある場合、これを四捨五入する。）。

a : 賃料改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の横浜市消費者物価指数

b : 従前の賃料決定時の前年の年平均の総務省統計局発表の横浜市消費者物価指数

- 2 前項の規定にかかわらず、前条第1項の賃料が土地価格の変動等により、又は近隣の土地の地代若しくは賃料に比較して不相当となったときは、甲は、適正な範囲内で将来に向かって賃料を改定することができる。

(延滞金)

第9条 乙は、第7条の賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、賃料の金額につき年 14.6 パーセントの割合で計算した延滞金（100

円未満の場合を除く。)を支払わなければならない。

(充当の順序)

第 10 条 乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、保証金、賃料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、賃料及び保証金の順序で充当する。

(転貸の禁止等)

第 11 条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を受けたときは、この限りでない。

- (1) この土地を転貸し、又はこの土地の賃借権を譲渡しないこと。
- (2) この土地の形質を変改しないこと。
- (3) この土地を第 2 条第 1 項に定める用途以外に使用しないこと。
- (4) 本件建物の使用目的を変更すること。

(賃借人の義務)

第 12 条 乙は、この土地を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 2 この土地を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。
- 3 乙は、貸付期間が終了するまでに、この土地を更地とした上で返還しなければならない。
- 4 乙は、この土地を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年法律第122号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用に供してはならない。
- 5 乙は、この土地を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の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。
- 6 乙は、この土地を本件建物の全部又は一部を、工場、倉庫、運輸施設、カラオケボックス、ゴルフ練習場、ボウリング場及びこれらに類する施設の用に供してはならない。
- 7 甲がこの土地の管理上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。
- 8 乙は、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸する場合は、建物の賃借人の氏名、住所、店名、営業内容及び賃貸借期間を、書面をもって甲に提出しなければならない。
- 9 乙は、この土地の利用権が法第23条 1 項に基づく事業用借地権であり、存続期間満了後に消滅すべきこと及び期間満了後に本件建物を取り壊したうえで、この土地を甲に返還すべきことを第三者に明示し、第三者との間で法第38条の期間満了時までの期間の定めがある建物賃貸借契約を書面により締結しなければならない。
- 10 乙は、本件建物を第三者に使用させる場合は、第三者に本契約の目的に反した使用をさせてはならず、かつ契約終了時における土地の返還及び原状回復を困難とする行為をさせてはならない。
- 11 乙は、本件建物を使用する第三者に対して、本件借地権の存続期間満了の 1 年前までに、本契約の終了を通知しなければならない。
- 12 乙は、この土地の使用にあたっては、近隣との調和のとれた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない。
- 13 乙は、本件建物を譲渡してはならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承諾を得た

ときは、この限りではない。

14 乙は、この土地の明け渡しまでに本件建物のすべての賃借人その他占有者との関係を自らの費用と責任にて終了させるものとし、甲に対し何ら負担をかけてはならない。

(建設計画及び土地の使用状況等)

第 13 条 乙は、土地の引渡し後速やかに、建設計画書に基づく施設の建設に着手しなければならない。ただし、乙が書面による申出を行い、甲がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

2 乙は、事業用建物を建設するに当たって、建築基準法等の法令に従うほか、甲の指示に従わなければならない。

3 乙は、この土地に新たに建物を建築し、又は建物の増改築（再築を含む。）を行おうとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を受けなければならない。

4 乙は、施設を運営する期間を通じ、施設の維持管理及び修繕をしなければならない。

5 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス若しくは汚水排出等によって、近隣の所有者又は借地人に迷惑をかけてはならない。

6 乙は、土地及び建物の使用に関し、近隣所有者又は借地人より苦情がある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。

7 本件土地が、天災地変その他の事由により破壊し、第三者に損害を与えた場合は、甲乙協議の上、これに対応するものとする。

(有益費等の請求権の放棄等)

第 14 条 乙は、この土地に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、これを甲に請求しないものとする。

2 乙は、本契約が終了したときに、この土地に本件建物その他乙が権原により付属させた定着物がある場合は、甲に対し、本件建物又は定着物の買取を請求できないものとする。

(住所等の変更の届出)

第 15 条 乙は、次号の一つに該当する事由が生じたときは、甲に対し遅滞なくその旨を書面にて通知しなければならない。

(1) 住所、社名、連絡先、電話番号等を変更したとき。

(2) 代表者名を変更したとき。

(調査協力義務)

第 16 条 甲は、この土地及び本件建物について使用状況等に照らし、必要があると認めた時は、随時調査することができる。この場合において、乙はこれに協力しなければならない。

(違約金)

第 17 条 乙は、第18条第1項及び第2項の規定により、契約を解除された場合においては、甲に対し、第7条第1項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 乙は、第11条又は第12条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第7条第1項の年額賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったときは、甲に対し、第7条第1項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

4 前3項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

#### (契約の解除)

第 18 条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

- (1) 第 5 条の保証金をその指定期日までに納付しないとき。
- (2) 支払期限後 3 月以上賃料の支払いを怠ったとき。
- (3) 第 11 条の規定に違反したとき。
- (4) 第 12 条第 5 項の規定に違反したとき。
- (5) 第 13 条の規定に違反したとき。
- (6) 第 17 条第 2 項又は第 3 項の規定に違反したとき。

2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。

3 乙は、本件借地権の存続期間満了前に一方的に本契約を解除することはできない。

4 乙は、本件借地権の存続期間中に本件建物が乙の責によらない事由により滅失した場合は、本契約の解除を申し出ることができる。

5 前項の場合において、本契約は、解除の申し入れがなされた日より起算して 6 箇月を経過した日に終了する。

6 甲は、賃貸借期間満了前であっても、この土地を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 4 項（第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この契約を解除することができる。

この場合において、契約の解除に伴うこの土地の原状回復及びこの土地の返還等については、甲乙協議の上定めるものとする。

#### (原状回復)

第 19 条 乙は、本契約が期間満了又は第 18 条の規定及びその他の事由により終了する場合、契約終了時まで、自己の責任と負担で、この土地に存する建物その他の工作物を収去し、この土地を更地にして甲に返還しなければならない。

2 本件賃貸借の期間が満了する場合において、乙は甲に対し、期間満了 1 年前までに、建物等の収去の計画及び建物賃借人の明渡し等この土地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

#### (損害賠償等)

第 20 条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

2 乙は第 18 条第 1 項及び第 2 項の規定によるこの契約の解除又は賃貸借期間の満了により、この土地を返還する場合において、前条第 1 項の規定に違反したときは、返還期日の翌日からこの土地が返還された日までの期間について、遅延違約金として 1 日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を甲に支払わなければならない。

3 前項の 1 日当たりの賃料相当額は、第 7 条第 1 項に規定する賃料（年額）の額を 365 で除して得た金額（1 円未満の端数は切り捨てる。）とする。

4 乙は、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項（第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第 5 項の規定に基づきその補償を請求することができる。

5 乙は、本契約締結後、この土地に数量不足その他瑕疵があることを理由に、甲に対して貸付料若しくは契約保証金の減免又は損害賠償を請求することができない。

6 本契約締結後、この土地に重大な瑕疵が判明した場合、甲及び乙は、前項の規定にかかわ

らず対策について協議するものとする。

7 乙は、本契約終了に伴う土地の明渡しに際し、第6条第2項に定める契約保証金の返還以外には、立退料、移転料、営業補償その他の名目を問わず、甲に対し一切の金銭上の請求をすることができないものとする。

(強制執行の認諾)

第21条 乙は、遅滞に係る賃料及び第9条に定める延滞金その他この契約に基づく一切の金銭債務につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。

(契約の費用)

第22条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) 公正証書作成に要する費用
- (3) その他この契約の履行に関して必要な費用

(合意管轄裁判所)

第23条 本契約に関する一切の紛争（裁判所の調停手続きを含む）は、横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

(疑義の決定等)

第24条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこれらに定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

(信義誠実の義務)

第25条 甲及び乙は信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第26条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙4に定めるところによる。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 神奈川県横浜市中区本町6丁目50番地の10  
横浜市  
横浜市長 山中 竹春

印

乙 (事業予定者各社)

印

#### 別紙 4 暴力団等排除に関する特約条項

##### (暴力団等排除に係る契約解除)

- 第1条 甲は、乙が、横浜市暴力団排除条例（平成23年12月22日横浜市条例第51号）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、本契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定により本契約を解除されたときは、甲に対し、事業用定期借地権設定契約のための覚書第7条第1項の年額賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙は、第1項の規定により本契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 5 甲は、第1項の規定により本契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 6 事業用定期借地権設定契約のための覚書第6条、第19条第1項及び第2項並びに第20条第2項及び第3項の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

##### (不当介入に関する通報報告)

- 第2条 乙は、本契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び神奈川県警管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

以上