

みなとみらい21中央地区  
20街区MICE施設整備事業  
定期借地権設定契約書（合築）（案）

平成27年1月6日

横浜市

## 目 次

第 1 条	本件土地	1
第 2 条	P F I 事業①及び P F I 事業②との関係	1
第 3 条	他事業との調整・連携	1
第 4 条	使用目的	1
第 5 条	権利金	2
第 6 条	貸付期間	2
第 7 条	区分所有権の成立及び借地権の準共有	3
第 8 条	土地貸付料	3
第 9 条	土地貸付料の納付	3
第 1 0 条	土地貸付料の納付の遅延に伴う違約金	3
第 1 1 条	充当の順序	3
第 1 2 条	保証人	3
第 1 3 条	契約保証金	4
第 1 4 条	物件の引渡し	4
第 1 5 条	瑕疵担保	4
第 1 6 条	本件土地の一部消失	4
第 1 7 条	使用上の制限	5
第 1 8 条	本件土地上の建物の管理	5
第 1 9 条	権利譲渡等の禁止	5
第 2 0 条	物件保全義務等	5
第 2 1 条	実地調査等	6
第 2 2 条	民間収益事業者の提出・報告義務	6
第 2 3 条	周辺住民等との調整等	6
第 2 4 条	近隣対策	6
第 2 5 条	違約金	7
第 2 6 条	契約の解除	7
第 2 7 条	民間収益事業者による契約解除	8
第 2 8 条	貸付期間終了後の取り扱い	8
第 2 9 条	土地貸付料の精算	8
第 3 0 条	損害賠償等	8
第 3 1 条	有益費等の放棄	8
第 3 2 条	契約の費用	9
第 3 3 条	信義誠実等の義務・疑義の決定	9
第 3 4 条	解釈	9
第 3 5 条	本契約の変更	9

第 3 6 条 準拠法及び裁判管轄.....9

借地権設定者横浜市（以下、「市」という。）と借地権者〔民間収益事業者の名称〕（以下、「民間収益事業者」という。）とは、市の所有する第1条記載の土地（以下、「本件土地」という。）について、借地借家法（平成3年法律第90号。以下、「法」という。）〔第22条/第23条第1項/第23条第2項〕で定める〔定期/事業用定期/事業用〕借地権（以下、「本件借地権」という。）の設定に関する契約（以下、「本契約」という。）を締結する。なお、本契約において用いられる用語の定義は、本文中において明示されているものを除き、市が平成27年1月6日付けで公表した、みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業 入札説明書における定義と同一とする。

## 第1条 本件土地

市は、みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業（以下、「本事業」という。）にかかる市所有の公共施設と民間収益事業者所有の民間収益施設の合築建物（以下、「本合築施設」という。）の所有を目的として、次に示す本件土地を市及び民間収益事業者に貸し付け、市及び民間収益事業者は、本件土地を借り受ける。なお、市は、本件土地について、自己及び民間収益事業者の本件借地権設定登記手続をするものとする。

所在	区分	数量	備考
	土地	●㎡	

## 第2条 PFI事業①及びPFI事業②との関係

民間収益事業者は、民間収益事業が、市が発注するPFI事業①及びPFI事業②と密接な関係にあること、従って民間収益事業の遅延、瑕疵、債務不履行等がPFI事業①及びPFI事業②に重大な影響を及ぼしうること、このため市がかかる遅延等に起因してPFI事業①及びPFI事業②にかかる増加費用及び損害を負担した場合にはこれにつき、民間収益事業者が損害賠償する必要がある可能性があることを十分理解し、民間収益事業の遅延等が発生しないよう最大限の努力をするものとする。

## 第3条 他事業との調整・連携

- 1 民間収益事業者は、民間収益事業の設計及び建設工事期間中、市、PFI事業者①及びPFI事業者②との間で20街区MICE施設、民間収益施設及び周辺基盤施設③の工程その他の計画間での調整を十分に行い、効果的・効率的な業務の実施及び意匠計画等での一体性の確保等に努める。
- 2 民間収益事業者は、民間収益事業の運営にあたっては、PFI事業者①及びPFI事業者②との日常的な意見交換、各種調整等を適切に行うことにより、維持管理・運営上の連携・協働に努める。
- 3 PFI事業①と民間収益事業との間の費用分担等については、提案書によるものとする。

## 第4条 使用目的

- 1 民間収益事業者は、〔平成●年●月●日（PFI事業①基本協定の締結日から1年後の日付）〕までに、市及びPFI事業者①と協議の上、提案書に基づいて基本計画（開発の基本方針、施設計画（建築計画、景観・デザイン、地区施設、緑化、交通処理等）、事業運営計画、事業実施スケジュール

ル等を定めたもの。)を策定し、市及びPFI事業者①と基本計画協定(以下、「基本計画協定」という。)を締結しなければならない。

- 2 民間収益事業者は、前項の基本計画協定を遵守しなければならない。
- 3 市及び民間収益事業者は、第1項の基本計画協定に記載した使用目的並びに事業計画及び土地利用計画以外の用途に本件土地を使用し、又は第三者に使用させてはならない。ただし、市が類似使用の範囲内として事前に書面により承認した場合は、その範囲内の用途のために使用することができる。
- 4 民間収益事業者は、本件土地を、次の各号の一に該当する目的の用途に使用してはならない。
  - (1) 暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用途
  - (2) 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途
  - (3) 住宅

## 第5条 権利金

権利金は免除する。

## 第6条 貸付期間

- 1 貸付期間は、次の各号に定める建設期間の初日から起算して減築・修補の完了日までとする。なお、民間収益事業者は、建設期間の末日までに、本合築施設の民間収益施設を完成させるものとする。
  - (1) 建設期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日とする。
  - (2) 減築・修補の完了日は、平成●年●月●日とする。
- 2 民間収益事業者は、民間収益事業者の事情により、建設期間の末日までに本合築施設の民間収益施設を完成させることが出来ないときは、速やかに市に報告するものとする。民間収益事業者が市の承認を得て建設期間を延長する場合、市は民間収益事業者に対し遅延損害金を徴収することができる。
- 3 〔【定期借地権又は事業用定期借地権の場合】本契約は法〔第22条/第23条第1項〕の規定に基づくものであるから、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貸付期間の延長がなく、並びに法第13条の規定による買取りの請求をすることができない(法第4条ないし第8条、第13条及び第18条並びに民法(明治29年法律第89号)第619条の規定は適用されない。)/【事業用借地権の場合】本契約は法第23条第2項の規定に基づくものであるから、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貸付期間の延長がなく、並びに法第3条から第8条、第13条及び第18条並びに民法(明治29年法律第89号)第619条の規定は適用されない。〕
- 4 第1項の規定にかかわらず、市は、第1項の貸付期間が満了した場合において、民間収益事業者が貸付を希望し、かつ市が必要と認めるときは、新たに法〔第22条/第23条第1項/第23条第2項〕で定める〔定期/事業用定期/事業用〕借地権の設定に関する契約を締結し、本件土地を引き続き民間収益事業者に貸し付けることができる。

## 第7条 区分所有権の成立及び借地権の準共有

- 1 本合築施設を市及び民間収益事業者で区分所有するものとする。
- 2 前項の場合、市及び民間収益事業者は、本合築施設にかかる市及び民間収益事業者各自の専有部分の床面積の割合に応じて、本件借地権を準共有するものとする（本件借地権の持分は、市及び民間収益事業者各自の専有部分の床面積の割合による。）。

## 第8条 土地貸付料

- 1 本件土地の1月あたりの土地貸付料は、金●円/㎡とし、市は、民間収益事業者から、[本合築施設の延床面積に占める民間収益施設の延床面積]の割合に応じた土地貸付料の支払いを受けるものとする。
- 2 前項に規定する土地貸付料は、社会経済情勢の変動その他の理由により、その額が実情にそわなくなつたときは、市は、原則として3年ごとに改定することができる。土地貸付料の改定を行う場合は、市は、すみやかに適正な額に改定するものとし、市から民間収益事業者に対し通知する。
- 3 本件土地にかかる土地貸付料の発生日は、第6条に定める貸付期間の開始の日からとする。

## 第9条 土地貸付料の納付

- 1 前条第1項に定める土地貸付料は月払いとし、民間収益事業者は、当該月の末日までに、市の発行する納入通知書により納付しなければならない。
- 2 前項の規定は、前条第2項の規定により改定した土地貸付料の納付方法に準用する。

## 第10条 土地貸付料の納付の遅延に伴う違約金

民間収益事業者は、前条に基づき、市が定める納付期限までに土地貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間の日数に応じ、遅延した金額（1,000円未満の端数があるとき又は全額が2,000円未満であるときは、その端数又はその全額を切り捨てる。）について年14.6%の割合を乗じて計算した違約金を、市の指定する期日までに支払わなければならない。ただし、違約金の額に100円未満の端数があるときはその端数を切り捨てるものとし、違約金の額が100円未満である場合にはその全額を切り捨てる。

## 第11条 充当の順序

民間収益事業者が、土地貸付料及び違約金を納付すべき場合において、納付された金額が土地貸付料及び違約金の合計額に満たないときは、まず違約金から充当する。

## 第12条 保証人

本契約に当たり、民間収益事業者は第13条第1項に定める契約保証金を納付することにより連帯保証人を立てなくともよいものとする。

### 第13条 契約保証金

- 1 民間収益事業者は、本契約に基づき設定される本契約の保証金として、本契約締結時に民間収益事業者の債務を担保するため、保証金として貸付期間の開始の日時点の土地貸付料の24月相当分を市に納付しなければならない。
- 2 民間収益事業者が預託した保証金は、民間収益事業者の市に対する未払い債務、第29条第1項に規定する損害賠償その他本契約に基づき、民間収益事業者が負担すべき一切の債務（民間収益施設、工作物等の除去その他終了時に第14条に定める引渡時と同じ状態での返還を懈怠した際に要する費用等にかかる債務を含む。）を担保するものとする。
- 3 本契約の終了に伴い、民間収益事業者が本合築施設の民間収益施設に関する部分を解体し市に返還した場合において、市は、本契約に関して生じた民間収益事業者の債務で未払いのものがあるときは保証金の額からその未払債務額及び損額賠償の額を差し引いた金額を、未払いがないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく民間収益事業者に返還しなければならない。
- 4 保証金に利息を付さないものとする。
- 5 民間収益事業者は、保証金返還請求権をもって、市に対する土地貸付料その他の債務と相殺することができない。
- 6 民間収益事業者は、市の書面による承認を得て第三者に本件借地権にかかる持分を譲渡し、かつ、これとともに市に対する保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、同請求権を他に譲渡することはできない。
- 7 民間収益事業者は、保証金返還請求権に質権その他の担保を設定することはできない。

### 第14条 物件の引渡し

市は、前条の規定による保証金を民間収益事業者が市に対して全部預託したことを確認したうえで、第6条に定める貸付期間の開始の日には本件土地を民間収益事業者に引渡すものとする。

### 第15条 瑕疵担保

- 1 民間収益事業者は、本契約締結後に、本件土地（事業契約書に定める本敷地拡張部分に含まれる範囲を除く。以下、本条について同じ。）に数量の不足その他隠れた瑕疵（土壌汚染及び残存地中障害物を含む。）があることを発見したとき又は本件土地の状況が市が事前に提示した内容と著しく異なるときは、速やかに市に連絡し、市の確認を受けるものとする。
- 2 前項の数量の不足その他隠れた瑕疵又は本件土地の状況と市が事前に提示した内容との著しい不一致が市が事前に提示した内容その他一般に利用できる資料等によっては予測できないものである場合において、当該瑕疵等又は著しい不一致に起因して民間収益事業者に追加的な費用又は損害が生じたときは、市は、合理的な範囲でこれを負担するものとする。

### 第16条 本件土地の一部消失

市は、本件土地が民間収益事業者の責めに帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、滅失又はき損した部分にかかる土地貸付料として市が認める金額を減免する。

## 第17条 使用上の制限

- 1 民間収益事業者は、本件土地及び本件土地上に所在する本合築施設の民間収益施設に関する部分について、増改築等により現状を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に増改築等しようとする理由及び当該増改築等の計画を書面によって申請し、市の承認を受けなければならない。
- 2 前項に基づく市の承認は、書面によるものとする。

## 第18条 本件土地上の建物の管理

本合築施設の維持管理は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）及び各区分所有者が協議のうえ作成する規約に従い、実施するものとする。

## 第19条 権利譲渡等の禁止

- 1 民間収益事業者は、事前の書面による市の承認なしに、本件借地権にかかる持分につき譲渡、担保権設定その他の処分をしてはならない。
- 2 民間収益事業者は、前項の規定により市が本件借地権にかかる持分に対する担保権設定を承認した場合であっても、保証金返還請求権に対する担保権設定をすることはできない。
- 3 市は、第1項による承認を受けた担保権の実行については担保権者と協議を行い、協定を締結することができる。民間収益事業者は、かかる協議及び協定の締結に協力するものとする。
- 4 民間収益事業者は、市の書面による承認を得ないで本件土地を第三者に転貸し、又は本件土地上の仮設物などに賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならず、またこれにつき譲渡、担保権設定その他の処分をしてはならない。ただし、基本計画協定に記載した使用目的並びに事業計画及び土地利用計画を遂行するための転貸等はこの限りではない。
- 5 民間収益事業者は、本合築施設の民間収益施設に関する部分を第三者に貸付けようとするときは、事前に当該第三者の概要及びその他市が合理的に要求した内容を記載した書面によって市に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、基本計画協定に記載した使用目的並びに事業計画及び土地利用計画を遂行するための貸付はこの限りではない。
- 6 前項の場合、民間収益事業者が第三者と締結する建物賃貸借契約は、法第38条に定める定期建物賃貸借としなければならない。かつ、本契約第6条第1項に定める貸付期間を越える契約期間の建物賃貸借契約を締結してはならない。

## 第20条 物件保全義務等

- 1 民間収益事業者は、善良な管理者としての注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。
- 2 民間収益事業者は、前項の注意義務を果たさなかったため本件土地が損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責任を負うものとし、市が民間収益事業者に代わって賠償の責任を果たした場合には、民間収益事業者に求償することができる。
- 3 民間収益事業者は、本件土地の使用に関し、近隣所有者より苦情のある場合は、民間収益事業者の費用と責任において解決しなければならない。ただし、民間収益事業者が責めを負うべき事情が



ないときは、この限りでない。

- 4 民間収益事業者は、本件土地が天災地変その他の事由によって損壊した場合は、民間収益事業者の負担により修繕を行うものとする。ただし、民間収益事業者の負担が過大となる場合には、市及び民間収益事業者協議のうえ対応を決定する。
- 5 前項の事由による損壊により第三者に損害を与えた場合には、原則、民間収益事業者はその賠償の責めを負うものとする。ただし、民間収益事業者の責めに帰すことのできないやむを得ない事由による場合には、市及び民間収益事業者協議のうえ対応を決定する。

## 第21条 実地調査等

市は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、民間収益事業者に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、民間収益事業者は実地調査等に協力しなければならない。但し、本合築施設の民間収益事業者の専有部分への立ち入りは民間収益事業者に事前に通知するものとする。

- (1) 第9条に定める土地貸付料の納付がないとき
- (2) 第17条第1項及び第19条第5項に定める承認申請があったとき
- (3) 民間収益事業者が本契約に定める義務に違反したとき

## 第22条 民間収益事業者の提出・報告義務

- 1 民間収益事業者は、本合築施設の民間収益施設に関する部分の管理・運営の内容を記載した業務計画書を作成するとともに、当該業務計画書を各事業年度（毎年●月●日から●月●日までの期間をいう。）の開始 30 日前までに市に提出する。なお、業務計画書の記載事項の詳細は、市及び民間収益事業者協議のうえ、別途定める。
- 2 民間収益事業者は、前項に定める業務計画書にかかる四半期ごとの業務報告書を作成し、各四半期の最終月の翌月末日までに市に提出する。なお、業務報告書への記載事項の詳細は、市及び民間収益事業者協議のうえ、別途定める。
- 3 市は、前項に定める業務報告書を受領した場合には、受領日から 14 日以内に、確認結果を民間収益事業者に通知する。

## 第23条 周辺住民等との調整等

市は、本事業施設の設置に関する周辺住民との調整及び説明会等を行うものとし、民間収益事業者は合理的な範囲でこれに協力するものとする。

## 第24条 近隣対策

民間収益事業者は、自己の責任及び費用負担において、民間収益事業を実施するに際して合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、民間収益事業者は市に対して事前及び事後にその内容及び結果を報告するものとし、市は民間収益事業者に対して合理的な範囲内で必要な協力を行う。ただし、市が設定した条件に直接起因して周辺その他から苦情等が発生した場合は、市が対応するものとする。

## 第25条 違約金

- 1 民間収益事業者は、第6条に定める貸付期間中に、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合は、違約金として、規定金額を市に支払わなければならない。
  - (1) 第4条又は第19条に定める義務に違反したときは、年額土地貸付料相当額
  - (2) 第26条第1項第3号の規定により、市が契約を解除したときは、年額土地貸付料相当額
  - (3) 第17条第1項に定める義務に違反したときは、月額土地貸付料の3倍相当額
  - (4) 第20条又は第21条に定める義務に違反したときにおいて、市がその状態を是正するため有効な措置を講じるよう催告したにもかかわらず、民間収益事業者が有効な措置を講じないときは、月額土地貸付料の3倍相当額
  - (5) 本契約に関して〔応募グループ名称〕の構成員に民間収益事業基本協定書第7条第1項各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、民間収益事業基本協定書第8条第2項の規定に従い、年額土地貸付料相当額
- 2 前項に定める違約金は、第30条第1項に定める損害賠償額とは別個に支払われるものとする。

## 第26条 契約の解除

- 1 市は、民間収益事業者が次の各号の一に該当することとなった場合は、相当の期間を定めて催告のうえ、本契約を解除することができる。
  - (1) 不渡処分、滞納処分、強制執行を受け、又は競売、破産、民事再生の申立てがあつたとき。
  - (2) 第4条の規定に違反したとき、又は本件土地を指定用途以外の用途に使用したとき。
  - (3) 神奈川県警察本部長からの通知又は回答により、民間収益事業者が次に掲げる者であることが判明したとき。
    - ア 横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市条例第51号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第4号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者。
    - イ 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者。
  - (4) 本契約に関して〔応募グループ名称〕の構成員に民間収益事業基本協定書第7条第1項各号のいずれかに掲げる事由が生じたとき
  - (5) その他本契約の規定に違反する行為があつたとき。
- 2 市は、本件土地を国、地方公共団体その他公共団体において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項の規定に基づき、本契約を解除することができる。
- 3 民間収益事業者は、本契約が終了したときは、速やかに本合築施設の民間収益施設に関する部分に関する第三者との建物賃貸借契約を終了させ、全ての入居者を退去させなければならない。この場合において、退去に要する費用（合理的な範囲の入居者への補償も含む。）は全て民間収益事業者の負担とする。
- 4 前項の規定にかかわらず、本契約が終了した場合、市は、民間収益事業者に対し、民間収益事業

者の区分所有権を有償又は無償で譲渡するよう請求することができる。

## 第27条 民間収益事業者による契約解除

- 1 民間収益事業者は、天災地変その他民間収益事業者の責めに帰し得ない事由により、本合築施設が滅失又は著しく損傷した場合は、市に対して本契約の解除を申し入れることができる。
- 2 市は、前項の規定に基づく申し入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の解除を承認し、書面によりその旨を通知する。この場合において、本契約は、民間収益事業者の解除の申し入れ後、6か月を経過したときに終了するものとする。

## 第28条 貸付期間終了後の取り扱い

- 1 第6条に定める貸付期間が満了する場合、市及び民間収益事業者は当該貸付期間満了日の5年前を目途に、新たに法〔第22条/第23条第1項/第23条第2項〕で定める〔定期/事業用定期/事業用〕借地権の設定に関する契約の締結を含む本合築施設の民間収益施設に関する部分の存置について協議を開始するものとする。
- 2 第6条に定める貸付期間が満了し、新たに法〔第22条/第23条第1項/第23条第2項〕で定める〔定期/事業用定期/事業用〕借地権の設定に関する契約を締結しなかったとき又は第26条若しくは第27条の規定により本契約が終了したときは、民間収益事業者は、民間収益事業者の負担で本合築施設の民間収益施設に関する部分のうち市との共用使用にかかる部分を除いた部分を解体・撤去するものとする。ただし、第26条第4項の規定が適用されるときは、この限りではない。
- 3 民間収益事業者は、本合築施設の民間収益施設に関する部分のうち市との共用使用にかかる部分を除いた部分を解体・撤去する場合、解体・撤去跡について20街区MICE施設の運営に影響の無いように整備しなければならない。

## 第29条 土地貸付料の精算

市は、本契約が解除された場合には、未経過期間にかかる土地貸付料を日割り計算にて返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

## 第30条 損害賠償等

- 1 民間収益事業者は、本契約に定める義務を履行しないため市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。
- 2 民間収益事業者は、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき本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。

## 第31条 有益費等の放棄

民間収益事業者は、第6条に規定する貸付期間が満了し、新たに法〔第22条/第23条第1項/第23条第2項〕で定める〔定期/事業用定期/事業用〕借地権の設定に関する契約を締結しなかった場合又は第26条若しくは第27条の規定により契約が終了した場合において、本件土地を返還するときは、民間収益事業者が支出した必要費及び有益費等については、市に対しその償還等の請求をすることが

できない。

### 第32条 契約の費用

本契約の締結に関して必要な費用（登記【事業用定期借地権又は事業用借地権の場合】及び公正証書の作成）に係る費用を含む。）は、民間収益事業者の負担とする。

### 第33条 信義誠実等の義務・疑義の決定

- 1 市及び民間収益事業者は、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 本契約に関し疑義があるときは、市及び民間収益事業者協議のうえ決定する。

### 第34条 解釈

本契約に定めのない事項については、市及び民間収益事業者協議のうえ決定する。

### 第35条 本契約の変更

本契約の規定は、市及び民間収益事業者の書面による合意がなければ変更できない。

### 第36条 準拠法及び裁判管轄

本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に関する紛争は、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(条文以上)

上記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。

平成●年●月●日

貸付人 住所 横浜市  
氏名  
契約事務受任者  
横浜市 文化観光局長 ●●

借受人 住所 ●●  
名称 ●●株式会社  
氏名 代表取締役 ●●