

安城市中心市街地拠点整備事業
事業用定期借地権設定契約書（案）

平成25年5月9日

安 城 市

事業用定期借地権設定契約公正証書

本職は、当事者の囑託により次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

賃貸人安城市（以下「市」という。）と賃借人【民間収益事業者名】（以下「民間収益事業者」という。）は、安城市中心市街地拠点整備事業のうち、民間収益事業（以下「民間収益事業」という。）の実施にあたり、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¹。

第1条 （用語の定義）

本契約において、次の各号に定める用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 「基本協定」とは、市と民間収益事業者との間で平成●年●月●日付で締結された、安城市中心市街地拠点整備事業 基本協定書（民間収益事業）をいう。
- (2) 「公営競技関連施設」とは、競馬法（昭和23年法律第158号）に基づく競馬、自転車競技法（昭和23年法律第209号）に基づく自転車競走、小型自動車競走法（昭和25年法律第208号）に基づく小型自動車競走及びモーターボート競走法（昭和26年法律第242号）に基づくモーターボート競走を個別に又は総称していう。
- (3) 「公共施設」とは、募集要項等に定める意味を有する。
- (4) 「事業契約」とは、市と【 】との間で平成●年●月●日付で締結された安城市中心市街地拠点整備事業 事業契約をいう。
- (5) 「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。
- (6) 「借地期間」とは、第3条に定める意味を有する。
- (7) 「借地期間開始日」とは、第3条に定める意味を有する。
- (8) 「駐車場」とは、募集要項等に定める意味を有する。
- (9) 「駐車場運営者」とは、募集要項等及び提案書類に従って民間収益事業者から駐車場を賃借し、その運営を委託された者をいう。
- (10) 「駐車場用地」とは、募集要項等に定める意味を有する。
- (11) 「提案施設」とは、募集要項等に定める意味を有する。

¹ このドラフトは、民間収益事業者が民間施設を整備・所有し、不動産賃貸事業を行うパターンに対応したものであり、民間収益事業者が自ら物品販売等及び駐車場運営を行う場合には、これに対応して規定を修正する予定です。また、このドラフトは民間収益事業についてSPCが設立されないパターンに対応したものであり、SPCが設立される場合には、適宜規定を修正します。

- (12) 「提案施設用地」とは、募集要項等に定める意味を有する。
- (13) 「提案書類」とは、優先交渉権者が募集要項等に従い、市に提出した安城市中心市街地拠点整備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。
- (14) 「テナント」とは、募集要項等及び提案書類に従って民間収益事業者から提案施設の全部又は一部を賃借する者をいう。
- (15) 「テナント等」とは、テナント及び駐車場運営者をいう。
- (16) 「募集要項」とは、安城市中心市街地拠点整備事業に関し、市が平成25年5月9日に公表した募集要項本編及び付属資料（その後提案書類の提出締切日までに公表されたそれらの修正を含む。）をいう。
- (17) 「募集要項等」とは、募集要項、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。
- (18) 「本件借地権」とは、第2条第1項に定める意味を有する。
- (19) 「民間活用用地」とは、第2条第1項に定める意味を有する。
- (20) 「民間施設」とは、募集要項等に定める意味を有する。
- (21) 「民間施設供用開始予定日」とは、平成●年●月●日をいう。
- (22) 「優先交渉権者」とは、公募型プロポーザル方式により安城市中心市街地拠点整備事業を実施する者として決定された代表企業である【 】、その他の構成員である【 】、【 】及び【 】並びに協力企業である【 】、【 】及び【 】からなる企業グループをいう。
- (23) 「要求水準書」とは、募集要項に添付された安城市中心市街地拠点整備事業 業務要求水準書（その後提案書類の提出締切日までに公表された修正を含む。）をいう。

第2条 （目的）

1. 市は、民間収益事業の実施のため民間収益事業者の建物所有を目的として、安城南明治第二土地区画整理事業（以下「本区画整理事業」という。）の施行区域内における、施行者である市より平成●年●月●日付で仮換地の指定を受けた別紙1記載の土地（以下「民間活用用地」という。）に借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項の事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定して民間収益事業者にこれを賃貸し、民間収益事業者はこれを賃借する²。
2. 市及び民間収益事業者は、本契約締結日以降、本区画整理事業に基づき民間活用用地について換地処分が行われる予定であること、及び、当該換地処分にかかる公告があった日（以下「換地処分公告日」という。）の翌日以降は当該換地処分によって定められた換地が本件借地権の目的たる民間活用用地となることを確認する。

² 本条の規定は、民間活用用地に関する換地処分がなされる前に本契約が締結されることを前提としています。換地処分後に本契約が締結される場合には、必要な字句の修正を行います。

3. 本件借地権は賃借権とする。

第3条 (本件借地権の期間)

本件借地権の存続期間は、別段の定めがある場合を除き、平成●年●月●日（以下「借地期間開始日」という。）から平成【44/49】年【5】月【31】日までの期間（●年間）（以下「借地期間」という。）とし、市は、借地期間開始日に民間活用用地を現状にて民間収益事業者に引き渡すものとする。

第4条 (規定の不適用)

本件借地権は、法第23条第2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借地期間の延長がなく、また、民間収益事業者は、民間活用用地上の建物の買取りを請求することができない。

第5条 (借地料及び保証金)

1. 本件借地権にかかる月額借地料は、次の各号に定めるとおりとする。民間収益事業者は、借地期間開始日以降の各四半期（但し、初回は借地期間開始日から平成●年●月末日までの期間）にかかる借地料を、市が発行する納入通知書により、●（以下「借地料支払日」という。）までに、市の指定する方法で支払う。

(1) 借地期間開始日から民間施設の供用開始日の前日まで：

借地料単価に民間活用用地の面積を乗じ、2で除した額

(2) 民間施設の供用開始日以降：

借地料単価に民間活用用地の面積を乗じた額

本項において、「借地料単価」とは、民間収益事業者が、提案書類において、民間活用用地の借地料の単価として提案した額をいい、「民間活用用地の面積」とは、借地期間開始日から換地処分公告日までの間は別紙1記載の地積とし、換地処分公告日の翌日以降は、民間活用用地にかかる換地の地積とする。

2. 前項の借地料は、各借地料支払日における支払対象期間が3ヶ月に満たないときは、日割で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. 民間収益事業者は、市に対し、保証金として、市の指定する期日までに、市の発行する納入通知書により、●円【注：供用開始日以降の借地料の12ヶ月分相当額の合計額】（以下「本保証金」という。）を市に預託する。

5. 市は、借地期間が満了した場合、民間収益事業者が市に対し本契約に従って民間活用用地を明け渡したこと及び駐車場の市への無償譲渡を完了したことを確認した後、本保証金の額から民間収益事業者の市に対する未払債務の合計額を差し引いた額を、速やかに利息を付さずに民間収益事業者に返還する。

第6条 (借地料単価の改定)

前条第1項に定める借地料単価は、別紙2に定める方法に従って改定するものとする。

第7条 (遅延損害金)

民間収益事業者は、第5条に定める借地料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該借地料の金額につき本契約契約日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定した率で計算した遅延損害金を市に支払う。

第8条 (本件借地権の譲渡・転貸)

1. 民間収益事業者は、本件借地権について第三者に対する譲渡その他の処分又は転貸をしてはならない。但し、民間収益事業者は、民間収益事業の目的、募集要項等及び提案書類から逸脱しないことを条件として、市と十分に協議をした上で、市の事前の書面による承諾を得た場合に限り、本件借地権について第三者に対する譲渡その他の処分を行い、又は民間活用用地を転貸すること(民間施設の譲渡に伴う本件借地権の譲渡及び転貸を含む。)ができる。
2. 民間収益事業者が、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その他の処分を行う場合には、市の特段の意思表示なき限り、本契約上の民間収益事業者の地位並びに権利及び義務(本保証金の返還請求権を含む。)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契約の各規定が適用されるものとする。

第9条 (用途の制限)

民間収益事業者は、民間活用用地を、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、募集要項等及び提案書類に基づく範囲内の用途に供する。

第10条 (民間活用用地の使用状況の変更)

1. 民間収益事業者は、募集要項等及び提案書類に基づくものを除き、民間活用用地に新たに建物を建築し、又は民間施設の増築、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る。但し、軽微な増築、改築等の場合はこの限りではない。
2. 市が前項の承諾を与えた場合でも、本件借地権の借地期間は延長されない。

第11条 (民間活用用地の管理)

1. 民間収益事業者は、民間活用用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。

2. 民間収益事業者は、民間活用用地に投じた有益費又は必要費があっても、これを市に請求しないものとする。
3. 市は、民間活用用地について修繕する義務及び瑕疵担保責任を負わない。

第12条 (民間施設の整備)

1. 民間収益事業者は、募集要項等及び提案書類に基づき、自らの責任と費用負担において、基本協定に基づき市の確認を得た実施設計図書に従い、民間施設を整備する。
2. 民間収益事業者は、民間施設の建設工事を第三者に発注する場合には、当該第三者の名称等、市の指定する事項を予め市に通知する。
3. 民間収益事業者は、民間施設の着工前に、民間施設にかかる建設工事の内容について市の確認を得る。
4. 市は、民間収益事業者に対する事前の通知により、民間施設の建設工事の実施状況を把握するため、建設工事の進捗状況その他について民間収益事業者に説明を求め、又は提案施設用地及び駐車場用地に立ち入ることができる。
5. 民間収益事業者は、民間収益事業者が行う検査又は試験について、事前に市に実施日等を通知する。市は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。
6. 民間収益事業者は、前二項に基づく説明又は立会いを実施する場合、建設工事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う。
7. 市は、第3項乃至第6項に基づく確認、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、建設工事の内容及び結果について責任を負うものではない。

第13条 (民間施設の完工)

1. 民間収益事業者は、民間施設の竣工後、速やかに民間施設の完工検査を行う。
2. 民間収益事業者は、前項に基づく完工検査の結果を市に報告し、市の確認を受ける。かかる確認を得なければ、民間収益事業者は民間施設の供用を開始してはならない。なお、民間収益事業者は、駐車場について、要求水準書別紙15の完成図書リストに定める各種書類を市に提出する。
3. 本契約に基づく市による駐車場の所有権の取得を保全するため、市及び民間収益事業者は、駐車場の所有権保存登記と同時に、民間収益事業者の費用負担において、駐車場について所有権移転請求権保全の仮登記を行う。かかる仮登記は、抵当権その他のいかなる担保権設定の登記より優先する順位保全効をもつものとする。
4. 民間収益事業者は、本契約に別途定めのある場合を除き、市の事前の書面による承諾を得なければ、民間施設について、担保権の設定、賃貸借等の使用権の設定、その他の処分を行ってはならない。

第14条 (民間収益事業の運営等)

1. 民間収益事業者は、民間施設の供用を民間施設供用開始予定日までに開始する。
2. 民間収益事業者は、募集要項等及び提案書類に基づき、自らの責任と費用負担において、民間収益事業を実施する。
3. 民間収益事業者は、市と十分な調整をした上で市の事前の書面による承諾を得た場合を除き、民間収益事業の内容を変更することができない。
4. 民間収益事業者は、自ら又は駐車場運営者をして、駐車場利用者から利用料金を徴収し、当該利用料金を自らの収入とすることができる。但し、民間収益事業者は、自ら又は駐車場運営者をして、当該利用料金を近隣の駐車場に比して著しく高い水準としてはならない。また、自ら又は駐車場運営者が利用料金を変更する場合には、予め市と協議する。
5. 民間収益事業者は、市が設置する予定である中心市街地拠点営協議会に参加し、関係者との連携、調整を図る。

第15条 (提案施設の賃貸)

1. 民間収益事業者は、次の各号に掲げる条件を全て満たした場合に限り、自らの責任において、民間施設の運営として、提案施設の全部又は一部をテナントに賃貸することができる。
 - (1) 民間収益事業者とテナントとの賃貸借契約が法第38条に定める定期建物賃貸借契約であり、書面をもって契約が締結されること。
 - (2) 民間収益事業者とテナントが締結する定期建物賃貸借契約が、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に書面を交付して説明していること。
 - (3) 民間収益事業者とテナントが締結する定期建物賃貸借契約の期間が本契約の存続期間を超えないものであること。
 - (4) 民間収益事業者とテナントが締結する定期建物賃貸借契約において、提案施設を居住目的又は倉庫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。
 - (5) テナントの事業内容が、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）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。
 - (6) 民間収益事業者とテナントが締結する定期建物賃貸借契約において、提案施設を公営競技関連施設として使用することが禁止されていること。
 - (7) 民間収益事業者とテナントが締結する定期建物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。ただし、市が事前に承諾した場合はこの限りではない。
 - (8) 民間収益事業者とテナントが締結する定期建物賃貸借契約において、本契約に基

づく市の民間収益事業者に対する改善勧告があった場合には当該勧告に従うことが規定されていること。

- (9) 民間収益事業者が、事前に市に対してテナントとの間で締結しようとする定期建物賃貸借契約書を提出し、テナントの商号及び営業内容その他の市が求める事項（業種、業態、営業日、営業時間を含むが、これらに限られない。以下本号において「テナント情報」という。）を書面により報告し、当該契約書の内容及び報告事項が募集要項等、本契約及び提案書類を遵守したものであることについて、市の承諾を得ていること。但し、テナント情報の全てが本件提案の内容に従ったものである場合には、民間収益事業者は、テナントとの定期建物賃貸借契約書の締結後直ちに、当該テナント情報を市に報告すれば足りる。
2. 民間収益事業者は、前項に基づきテナントとの間で締結した定期建物賃貸借契約を終了させ又は変更しようとする場合には、事前に市の書面による承諾を得る。但し、当該定期建物賃貸借契約の終了又は変更が本件提案の内容に従ったものである場合には、民間収益事業者は、当該定期建物賃貸借契約の終了又は変更後直ちに、当該終了又は変更の事実を市に報告すれば足りる。
3. 前各項の規定は、転貸借、再転貸等、提案施設を賃借している全ての者との賃貸借契約に適用されるものとする。

第16条 （駐車場の運営）

1. 民間収益事業者は、募集要項等及び提案書類に従って、駐車場運営者に駐車場を賃貸し、駐車場運営者をして駐車場の運営を実施させる³。
2. 民間収益事業者と駐車場運営者が締結する駐車場の賃貸借契約は、前条第1項第1号乃至第3号及び同項第7号乃至第9号の条件を充足するものであって、かつ、次条に基づく市による使用を容認するものとする。
3. 民間収益事業者は、駐車場運営者を変更する場合（前項の賃貸借契約を解除する場合を含む。以下本項において同じ。）には、事前に市と十分な調整をした上で、市の書面による承諾を得る。但し、当該駐車場運営者の変更が本件提案の内容に従ったものである場合には、民間収益事業者は、当該駐車場運営者の変更後直ちに、当該変更の事実を市に報告すれば足りる。

第17条 （市による駐車場の使用）

1. 市は、公共施設の供用開始日以降、駐車場を募集要項等に従って使用することができ、市はこれに対して別紙³に定める使用料を民間収益事業者に支払う。
2. 民間収益事業者は、次条第3項に定める市からの通知を受領した後速やかに、各四半期

³ 本契約の規定は、民間収益事業者が駐車場を賃貸し、かつ、運営させるスキームを前提としています。他のスキームが採用される場合には、必要な字句の修正を行います。

にかかる別紙3に定める駐車場使用料の請求書を市に送付する。市は、当該請求書の受領後30日以内に、民間収益事業者に対し、当該四半期にかかる駐車場使用料を支払う。駐車場使用料は円単位で支払われるものとし、1円未満は切り捨てる。

3. 物価変動に伴う第1項の使用料の改定は、別紙3により行う。

第18条 (民間収益事業者の提出・報告義務)

1. 民間収益事業者は、提案施設の管理・運営事業、駐車場の維持管理・運営業務【及び活性化事業の内容（実施の体制、内容、工程、賃貸先等を含む。）】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、市と民間収益事業者の協議の上、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係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、市と民間収益事業者の協議の上、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、駐車場利用状況の確認結果を民間収益事業者に通知する。
4. 民間収益事業者は、毎事業年度の民間収益事業に関する財務状況（提案施設運営に関する収支状況、駐車場運営に関する収支状況、駐車場の目的別利用台数その他市が要求する事項を含む。）を財務状況報告書にまとめ、翌事業年度の6月末日までに、市に提出する。なお、財務状況報告書には、当該各決算期にかかる貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書その他市と民間収益事業者が協議の上で別途定める情報を含めるものとする。
5. 前項に定めるものほか、民間収益事業者は、市から請求を受けた場合には速やかに、民間収益事業に関する財務状況の説明及び報告を行う。

第19条 (市によるモニタリング)

1. 市は、民間施設の整備並び維持管理及び運営について、別紙4の定めるところによりモニタリングを行う。民間収益事業者は、別紙4に従った改善勧告が市からなされた場合には、自ら又はテナント等をして必要な改善を行う。
2. 別紙4に従って市の再改善勧告が行われた場合、市は、改善措置が図られるまで第17条第1項に基づく使用料の支払を停止することができる。

第20条 (期間満了による終了)

1. 本契約が借地期間満了により終了する場合、民間収益事業者は以下に従う。
 - (1) 提案施設用地 借地期間内にテナントから提案施設の明渡しを受け、提案施設を解体・撤去するとともに提案施設用地を原状回復し、借地期間満

了日に市に返還する。

- (2) 駐車場用地 借地期間内に駐車場運営者との間の委託契約を終了させ、借地期間満了日に、市に対し、駐車場の全て（民間収益事業者の提案により、駐車場の一部を提案施設の上層部に設置した場合は当該部分を除く。）を良好な状態で無償で譲渡するとともに、駐車場用地を返還する。民間収益事業者は、駐車場の所有権について、担保権、用益権その他所有権に対する制約が一切ない完全な所有権を市に移転する。
2. 本契約が借地期間満了前に終了した場合には、前項を適用する。但し、駐車場が竣工していない場合には、駐車場用地についても、前項第1号の定めるところによる。
3. 理由の如何を問わず本契約が終了した場合において、民間収益事業者が、正当な理由なく前二項の規定に基づく民間活用用地の原状回復を行わない場合、市は民間収益事業者に代わって民間活用用地の原状回復を行うことができる。この場合において、民間収益事業者は、市の原状回復について異議を申し出ることとはできず、市の原状回復に要した費用を負担する。

第21条 （債務不履行等による終了）

1. 市は、次の各号に定める事由が生じた場合、本契約を解除することができる。
- (1) 民間収益事業者が民間施設の建設に着手すべき期日を過ぎても建設に着手せず、市が民間収益事業者に対し、相当の期間を定めて催告しても、当該遅延が民間収益事業者の責めに帰すことができない事由により生じたことの合理的な説明がないとき。
- (2) 民間収益事業者に関して、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、民間収益事業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。
- (3) 民間収益事業者が解散の決議を行い又は解散命令を受けたとき。
- (4) 民間収益事業者が民間収益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) 民間収益事業者が手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (6) 民間収益事業者が、本契約上の民間収益事業者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。
- (7) 民間収益事業者の責めに帰すべき事由により、本契約上の民間収益事業者の義務の履行が不能となったとき。
- (8) 民間収益事業者が、本契約に違反し、市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず

ならず、当該期間中に当該違反が治癒されないとき。但し、民間収益事業者の違反が治癒できないことが明らかである場合には、市は催告することを要しない。

(9) 民間収益事業者が次の各号のいずれかに該当するとき。

- ① 役員等（民間収益事業者のいずれかの非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者をいう。以下本号において同じ。）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。以下本号において「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下本号において「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴対法第2条第2号に規定する暴力団（以下本号において「暴力団」という。）と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下本号において「暴力団関係者」という。）がいると認められるとき。
- ② 暴力団員又は暴力団関係者（以下本号において「暴力団員等」という。）が経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。
- ③ 役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。
- ④ 役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- ⑤ 役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- ⑥ 役員等又は使用人が、前記のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。
- ⑦ 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、その相手方が前記①から⑥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。
- ⑧ 民間収益事業者が、前記①から⑥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（前記⑦に該当する場合を除く。）に、市が民間収益事業者に対して当該契約の解除を求め、民間収益事業者がこれに従わなかったとき。

(10) 別紙4に定める解除事由が発生したとき。

(11) 民間収益事業者が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。

2. 市が前項第9号に基づき本契約を解除した場合、民間収益事業者は、借地料の12ヶ月分に相当する金額の違約金を市に支払う。

3. 市が第1項に基づき本契約を解除した場合、民間収益事業者は、民間収益事業を実施する代替事業者を確保するよう努める。

第22条 (民間収益事業者からの通知による終了)

民間収益事業者は、民間施設の供用開始日から5年以上が経過した場合には、市に対し6ヵ月以上前に書面により通知することにより、本契約を終了させることができる。

第23条 (公共、公共用に供するための契約の終了)

1. 市は、提案施設用地又は駐車場用地を、公用又は公共用に供するために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。
2. 民間収益事業者は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じた場合には、市に対し、その補償を請求することができる。

第24条 (損害賠償)

市又は民間収益事業者が、自らの責めに帰すべき事由により、相手方に損害を与えたときは、その損害を相手方に賠償する。

第25条 (公正証書の作成及び強制執行の承諾)

1. 市及び民間収益事業者は、本契約締結後遅滞なく、本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民間収益事業者の負担とする。
2. 民間収益事業者は、本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。

第26条 (秘密保持義務)

1. 民間収益事業者は、民間収益事業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もの以外のもの（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
2. 民間収益事業者は、民間収益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. テナント等及び民間収益事業者又はテナント等から委託を受けた者による第1項及び前項の違反は、民間収益事業者による違反とみなす。
4. 民間収益事業者は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼などを行う場合など、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。
5. 前項の場合において、民間収益事業者は、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事のないよう適切な配慮をする。

第27条 (解釈)

本契約に定めのない事項については、市と民間収益事業者で協議して定める。

第28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29条 (準拠法及び管轄裁判所)

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、名古屋地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、本契約書を2通作成し、全当事者はそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

市：愛知県安城市桜町18番23号
安城市
安城市長

民間収益事業者：

別紙(1) 民間活用用地

所 在 : ●

地 番 : ●

地 目 : ●

地 積 : ●

仮換地 : ●に指定

所 在 : ●

地 番 : ●

地 目 : ●

地 積 : ●

仮換地 : ●に指定

別紙(2) 借地料単価の改定方法について

借地料単価は、物価変動による改定を次のとおり行う。

1. 物価変動の指標値

指標値として、「消費者物価指数（全国・総合）」（総務省統計局）を用いる。

2. 改定の条件

毎年度1回指標値の評価を行い、次の条件を満たす場合に改定を行う。改定は翌年度から反映させる。

改定を行う場合の計算方法は、次のとおりとする。

平成n年度の借地料単価は、前回改定時の次表に示す指標（CPI r）と平成n-1年度の指標（CPI n-1：平成n-2年8月から平成n-1年7月までの12カ月分の平均値）とを比較し、3%以上の変動が認められる場合に改定する。

なお、平成29年度の借地料単価については、提案書類の提出締切日が属する月（平成25年9月）の指標と平成28年度の指標（平成27年8月から平成28年7月までの12カ月分の平均値）とを比較し、3%以上の変動が認められる場合に、平成29年度の借地料単価を改定する。なお、優先交渉権者の提案により、本契約の締結日を平成29年度以前とする場合は、提案時期に基づいた改定を行う。

改定後の借地料単価の1円未満の端数は切り捨てる。

$$Pn' = Pn \times \text{CPI } n-1 / \text{CPI } r \quad \text{ただし、} | (\text{CPI } n-1 / \text{CPI } r) - 1 | \geq 3.0\%$$

Pn'：改定後のn年度の借地料単価

Pn：前回改定時のn年度の借地料単価

（初回の改定が行われるまでは、優先交渉権者の提案に示された借地料単価）

CPI n-1：n-2年8月からn-1年7月までの指数（12カ月分の平均）

CPI r：前回の借地料単価改定の基礎となった年度の指数

（初回改定までは平成25年9月の指数）

※（CPI n-1 / CPI r）は、小数点以下第4位を切り捨てる。

3. 改定の手続き

民間収益事業者は、毎年度9月末日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して、翌年度の借地料単価の金額を市に通知し、市の確認を受けること。改定を行わない場合も同様とする。

4. その他

1で用いている指標がなくなったり、内容が見直されて民間収益事業の実態に合わなくなったりした場合、若しくは、借地料単価が、土地価格の変動等により、又は、近隣の土地の借地料若しくは賃料に比較して著しく不相当となったときは、市及び民間収益事業者の間で協議の上、市が将来に向かって借地料単価を改定できるものとする。

別紙(3) 駐車場使用料

1. 駐車場使用料の支払方法

市は、公共施設の供用開始日から本契約の終了日までの期間にわたり、駐車場使用料を各年度、四半期ごとに4回、合計●回支払うものとし、各回の市の支払額は均等とする（1円未満の部分は毎年度の最終支払月で調整する。）。但し、平成29年度の支払額は他の年度の12分の10とし、平成【44/49】年度の支払額は他の年度の支払額の12分の2とする。

本契約が途中で解除され、又は、駐車場の供用開始日が遅延するなどして支払対象期間が3カ月（第1回の支払においては1カ月）に満たない場合は、対象期間の日割り計算とする（1円未満の部分は切り捨てる）。

支払回数	支払の対象期間	請求・支払予定時期
第1回	公共施設の供用開始日から平成29年6月30日まで	平成29年8月
第2回	平成29年7月1日から平成29年9月30日まで	平成29年11月
第3回	平成29年10月1日から平成29年12月31日まで	平成30年2月
.....
第●回	平成●年4月1日から平成●年5月31日まで	平成●年7月

2. 駐車場使用料の改定方法

(1) 物価変動による改定

駐車場使用料は、物価変動による改定を次のとおり行う。

(ア) 物価変動の指標値

物価変動の指標値として、「消費者物価指数（全国・総合）」（総務省統計局）を用いる。

(イ) 改定の条件

毎年度1回指標値の評価を行い、次の条件を満たす場合に改定を行う。改定は翌年度から反映させる。

改定を行う場合の計算方法は、次のとおりとする。

平成n年度の駐車場使用料は、前回改定時の次表に示す指標（CPI r）と平成n-1年度の指標（CPI n-1：平成n-2年8月から平成n-1年7月までの12カ月分の平均値）とを比較し、3%以上の変動が認められる場合に改定する。

なお、平成29年度の駐車場使用料については、提案書類の提出締切日が属する月（平成25年9月）の指標と平成28年度の指標（平成27年8月から平成28年7月までの12カ月分の平均値）とを比較し、3%以上の変動が認められる場合に、平成29年度の駐車場使用料を改定する。

改定後の駐車場使用料の1円未満の部分は切り捨てる。

$P_n' = P_n \times \text{CPI}_{n-1} / \text{CPI}_r$ 但し、 $ (\text{CPI}_{n-1} / \text{CPI}_r) - 1 \geq 3.0\%$ P_n' : 改定後の n 年度の駐車場使用料 P_n : 前回改定時の n 年度の駐車場使用料 (初回の改定が行われるまでは、優先交渉権者の提案に示された駐車場使用料) CPI_{n-1} : $n-2$ 年8月から $n-1$ 年7月までの指数 (12カ月分の平均) CPI_r : 前回の駐車場使用料改定の基礎となった年度の指数 (初回改定までは平成25年9月の指数) ※ $(\text{CPI}_{n-1} / \text{CPI}_r)$ は、小数点以下第4位を切り捨てる。

(ウ) 改定の手続き

民間収益事業者は、毎年度9月末日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して、翌年度の駐車場使用料の金額を市に通知し、市の確認を受けること。改定を行わない場合も同様とする。

(エ) その他

(ア)で用いている指標がなくなったり、内容が見直されて民間収益事業の実態に合わなくなったりした場合は、市と民間収益事業者との間で協議して定めるものとする。

(2) 消費税等の変更による改定

法令の変更により、駐車場使用料に対する消費税等の税率に変更が生じた場合、変更後の消費税等相当額に基づいて支払合計額の改定を行う。

3. 駐車場使用料の支払額及び支払スケジュール

年度	駐車場使用料 (税抜)	消費税等相当額	合計
平成29年度	円	円	円
平成30年度	円	円	円
平成31年度	円	円	円
平成32年度	円	円	円
平成33年度	円	円	円
平成34年度	円	円	円
平成35年度	円	円	円
平成36年度	円	円	円
平成37年度	円	円	円
平成38年度	円	円	円

年度	駐車場使用料（税抜）	消費税等相当額	合計
平成39年度	円	円	円
平成40年度	円	円	円
平成41年度	円	円	円
平成42年度	円	円	円
平成43年度	円	円	円
...	円	円	円
平成●年度	円	円	円
合計	円	円	円

4. 駐車場使用料の減額等

市は、駐車場が適正に利用できる状態であるかどうかを確認するため、駐車場の利用状況を定期的又は随時、確認する。確認の結果、駐車場が適正に利用できる状態になると判断される場合、駐車場使用料の減額等を行う場合がある。

以 上

別紙(4) モニタリング

1. 設計・建設段階におけるモニタリング

市は、民間収益事業者によって行われる民間施設に係る設計、建設工事の内容が、要求水準書で規定する「第6民間収益事業に関する事項 2施設整備に関する条件」及び優先交渉権者の提案内容に適合するものであるか否かについて確認を行う。

(1) モニタリングの方法

- ・ 民間収益事業者は、民間収益事業全体を総合的に把握し、調整等を行う民間収益事業総括責任者を定め、基本協定締結後直ちに市に届け出る。市はその内容を確認する。
- ・ 民間収益事業者は、民間施設の設計完了時、着工前、工事期間中及び竣工時に設計内容、建設工事の内容、進ちょく状況等について市に報告する。市はその内容を確認するとともに、民間施設の設計の検討内容、建設工事の内容等について、随時、民間収益事業者を確認する。
- ・ 民間収益事業者は、駐車場について、基本設計終了時及び実施設計終了時に、要求水準書「別紙13基本設計図書リスト」及び「別紙14実施設計図書リスト」と同様の書類を、施設完成後に「別紙15完成図書リスト」と同様の書類を作成し、市に提出する。市はその内容を確認する。

(2) 改善勧告等

- ・ モニタリングの結果、民間施設に係る設計、建設工事の内容が、要求水準書で規定する「第6民間収益事業に関する事項 2施設整備に関する条件」及び優先交渉権者の提案内容に適合しないと判断される場合には、市は、民間収益事業者に対して、改善勧告を行う。
- ・ 民間収益事業者は、改善勧告を受けたときは迅速に改善を行う。ただし、民間収益事業者は、市の行った改善勧告の内容が妥当でないと判断したときは、市に対して異議申立てを行うことができる。異議申立てがあったときは、その改善勧告の内容について、市は民間収益事業者と協議する。
- ・ 市は、改善勧告によっても改善が見込まれないときは再度、改善勧告を行い、これによっても改善が見込まれないときは、本契約を解除する場合がある。

2. 維持管理・運営段階におけるモニタリング

市は、民間収益事業者によって行われる民間施設の維持管理・運営内容が、要求水準書で規定する「第6民間収益事業に関する事項 3施設の維持管理・運営に関する条件」及び優先交渉権者の提案内容に適合するものであるか否かについて確認を行う。

(1) モニタリングの方法

- ・ 民間収益事業者は、各事業年度に実施する民間収益事業について、その内容を記載した業務計画書を作成し、当該事業年度が開始する30日前までに市に届け出る。市はその内容を確認する。
- ・ 民間収益事業者は、業務計画書に係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。市はその内容を確認する。
- ・ 市は、必要と認める場合、上記のモニタリングとは別に、随時、必要に応じて施設巡回、民間収益事業者に対する説明要求等を行い、民間施設の運営・維持管理状況、駐車場の利用状況、民間収益事業者の駐車場運営・維持管理業務の実施状況を確認する。
- ・ 民間収益事業者は、毎事業年度の民間収益事業に関する財務状況を財務状況報告書として作成し、翌事業年度の6月末日までに市に提出し、財務状況を報告する。市はその内容を確認する。

(2) 改善勧告等

- ・ モニタリングの結果、民間施設に係る維持管理、運営の内容が、要求水準書で規定する「第6民間収益事業に関する事項 3施設の維持管理・運営に関する条件」及び優先交渉権者の提案内容に適合しない場合には、市は、民間収益事業者に対して改善勧告を行う。また、駐車場に関して、利用者が駐車場を利用する上で明らかに重大な支障があると判断される場合には、市は、民間収益事業者に対して、改善勧告を行う。
- ・ 民間収益事業者は、改善勧告を受けたときは迅速に改善を行う。ただし、民間収益事業者は、市の行った改善勧告の内容が妥当でないと判断したときは、市に対して異議申立てを行うことができる。異議申立てがあったときは、その改善勧告の内容について、市は民間収益事業者と協議する。
- ・ 市は、改善勧告によっても改善が見込まれないときは再度、改善勧告を行い、これによっても改善が見込まれないときは、市は事業用定期借地権設定契約を解除する場合がある。また、駐車場に関して、改善措置が図られるまで駐車場使用料の支払いを停止することや駐車場使用料を減額することができるものとする。