

## 事業用定期借地権設定契約書（案）

兵庫県阪神南県民センター（以下「甲」という。）と●●●●●株式会社（以下「乙」という。）は、尼崎のびのび公園 管理運営事業（以下「本事業」という。）につき甲、乙間にて締結した令和●年●月●日付「基本協定書」（以下「基本協定書」という。）に従い、甲の管理する別紙目録1記載の土地（以下「本土地」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23条第2項に定める事業用定期借地権（以下「借地権」という。）の設定契約（以下「本契約」という。）を以下の条項により締結する。

## （契約の目的）

第1条 本契約は「尼崎西宮芦屋港・東海岸町沖地区 尼崎のびのび公園 管理運営事業 事業者募集要項（令和7年5月）」（以下「募集要項」という。）に基づき 実施した公募 手続（以下「本公募」という。）において乙が甲に提出し、甲との協議を経て確定した 事業計画書（以下「確定事業計画書」という。ただし、甲の承認を得て変更した場合は 変更後の確定事業計画書とする。）、港湾環境整備計画（認定日：令和●年●月●日。以 下「本計画」という。ただし、甲が変更を認定した場合は変更後の本計画とする。）並び に甲と乙との間で令和●年●月●日に締結した基本協定書（以下「基本協定書」という。） に基づき乙が本事業を実施することを目的とする。

## （引渡し及び存続期間）

第2条 甲は、借地権の存続期間（以下「存続期間」という。）の初日に、本件土地を現状 のまま乙に引き渡すものとする。

2 定期借地期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。

3 本件借地権については、法第3条から法第8条まで、法第13条（建物買取請求権） 及び法第18条並びに民法第619条（賃借権の更新の推定）の適用はないものとする。

## （貸借料）

第3条 本件土地の貸付料は、年額金●●●●●円とする。

## （貸借料の支払）

第4条 貸借料は、甲の発行する納入通知書により、指定の期日までに支払わなければなら ない。

## （履行遅滞による違約金）

第5条 乙は、前条の規定による指定期日までに貸付料を支払わなかったときは、支払期 限の翌日から支払いの日までの日数に応じ、違約金として当該金額につき年 10.75%の 割合で計算した額を、甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。

## （貸借料の変更）

第6条 甲は、定期借地期間中であっても、公租公課、物価又は地価その他の経済情勢の 変動等により、本件土地の賃借料が不相当と認められるに至ったときは、甲乙協議のう

え、賃借料を改定することができるものとする。

(契約不適合責任)

第7条 乙は、民法、商法及び本契約の他の条項にかかわらず、貸付財産について種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、貸付料の減免、損害賠償の請求をすることができない。

(維持保存の義務)

第8条 乙は、貸付財産を善良な管理者の注意をもって管理するものとし、維持補修に要する費用は乙の負担とする。

(現状変更等)

第9条 乙は、本件土地上において、新築、増改築等により現状を変更しようとするとき(軽微な変更を行う場合を除く。)は、事前に書面により申請し、甲の承認を得なければならない。

(借地権譲渡等の禁止)

第10条 乙は、甲の承諾を得ないで貸付財産の使用権を他人に譲渡し、又は転貸してはならない。

(実地調査等)

第11条 甲は、貸付財産について随時実地に調査し、又は乙に対して所要の報告を求めることができる。この場合において、乙はその調査を拒み、又は報告を怠ってはならない。

(不可抗力)

第12条 天災地変等の不可抗力、その他甲及び乙いずれの責めにも帰さない事由により、本件建物(建設中を含む)が滅失等した場合、本事業のスケジュールに大幅な遅延が生じた場合、その他事業計画書の通りに本事業を推進することが困難となった場合で、業務契約が解除されたときは、本契約もこれと同時に解除されるものとする。

(契約解除)

第13条 次の各号のいずれかに該当した場合、甲は、相当の期間を定めて催告した上で、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が本契約に違反したとき
  - (2) 乙が港湾法第51条の4第2項の規定に基づき本計画の認定の取消しを受けたとき。
  - (3) 本契約の締結に関して 乙が 甲に提出した書類に虚偽の記載があったとき。
  - (4) 前各号の他、乙の責めにより本事業を履行することが困難となったとき
- 2 前項に基づき本契約が解除された場合、乙は、甲が被った損害を賠償しなければならない。

(原状回復)

第14条 本契約の存続期間が終了したとき、又は前条の規定により本契約が解除されたときは、乙は、別途指定する期日までに自己の責任において貸付財産を現状に回復して

甲に返還しなければならない。ただし甲が貸付財産を現状に回復させることが適当でないことを認めるときは、現状のまま返還することができる。

(公正証書による契約の締結)

第15条 甲及び乙は、法第23条第3項の規定に基づき、本契約に定める全ての契約条項を内容とする公正証書を作成し、本契約を締結するものとする。

2 公正証書の作成費用は乙の負担とする。

(秘密保持)

第16条 甲と乙は、自らをして本事業に関して知り得た相手方の秘密につき、相手方の書面による事前の承諾を得ることなく第三に開示しないこと及び本契約の履行の目的以外には使用しないことを確認する。ただし、以下の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- (1) 公知である場合
- (2) 本契約締結後、開示権限を有する第三者から適法に開示を受けた場合
- (3) 被開示者が独自に開発した情報として文書の記録で証することができる場合
- (4) 裁判所により開示が命ぜられた場合
- (5) 乙が本事業の遂行に係る資金調達に関して契約上守秘義務を負う金融機関と協議を行う場合
- (6) その他法令に基づき開示する場合

(反社会的勢力の排除)

第17条 暴力団排除条例（平成22年兵庫県条例第35号）第2条第1号に規定する暴力団、第3号に規定する暴力団員又は暴力団排除条例施行規則（平成23年兵庫県公安委員会規則第2号）第2条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者に該当していないこと

(反社会的勢力の排除2)

第18条 甲は、必要に応じ、次の各号に掲げる措置を講じることができるものとする。

- (1) 乙が暴力団等であるか否かについて兵庫県警察本部長に意見を聴くこと。
- (2) 前号の意見の聴取により得た情報を、他の契約において暴力団等を排除するための措置を講ずるために利用し、又は兵庫県知事に提供すること。

(反社会的勢力の排除3)

第19条 乙は、本契約の履行に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求を受けたときは、甲にその旨を報告するとともに、警察に届け出て、その捜査等に協力しなければならない。

(損害賠償責任)

第20条 乙は、この契約に違反したために甲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。

(契約費用)

第 21 条 本契約の締結及び履行に要する費用は、乙の負担とする。

(信義則)

第 22 条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(疑義等の決定)

第 23 条 本契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、借地借家法、民法その他の関係法令・慣習にしたがい、甲乙協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第 24 条 本契約は日本国の法令にしたがって解釈されるものとし、本契約に関する訴えの管轄は、兵庫県を管轄区域とする神戸地方裁判所とする。

(土地利用の制限)

第 25 条 乙は、本計画の内容を遵守した建物及び建物以外の工作物を設置し、本件土地を確定事業計画書に基づいた事業の用に供しなければならない。

2 乙は、本件土地のうち護岸（コンクリート部）範囲については、建物の建築および構築物の設置を行うことはできない。

3 本件土地上に乙が所有する建物の構造、規模及び使用目的は、別紙目録 2 記載の建物概要のとおりとし、次の図面を添付する。ただし、甲と乙は添付図面が最終図面でないことを確認する。

配置図、平面図、立面図および断面図

(土地の使用基準)

第 26 条 本件土地の使用にあたっては特に次の各号に留意し、関係法令、条例、規則を遵守しなければならない。

- (1) 居住の用に供さないこと。
- (2) 周辺道路や歩道などの他の敷地へ駐車させないこと。
- (3) 周辺の港湾利用の妨げにならないこと。
- (4) 確定事業計画書に従って使用すること。

2 乙は本件土地が港湾法第 2 条第 5 項に規定する港湾施設としての緑地であることに鑑み、以下の各号を遵守しなければならない。

- (1) 確定事業計画書で定めた維持管理計画に従った緑地の維持管理や日常管理を遵守すること。
- (2) 甲が主催又は共催もしくは後援する各種イベント開催時にイベント主催者等による本件土地の利用について協力すること。
- (3) 非常災害が生じ、円滑な物資輸送及び避難地の確保を図る必要がある場合、その他公益上特別の必要がある場合において、甲が本件土地を乙以外のものの利用に供すべきことを乙に指示したときは、その利用を受忍すること。

(善管注意義務等)

第 27 条 乙は、本件土地を善良な管理者の注意をもって使用し、維持管理しなければならない

ない。

2 乙は、本件土地の全部または一部が破損した場合には、直ちに甲にその状況を報告しなければならない。

この契約の成立を証するため本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を所持する。

○年○月○日

(甲) 住 所  
氏 名

(乙) 住 所  
氏 名

#### 別紙目録1

(末尾の表示)

(1) 本件土地 (貸付財産) の表示

所 在	地目	貸付面積 (㎡)	備考
兵庫県	宅地	約	

#### 別紙目録2

(2) 本件建物 (予定) の表示

種 類	構 造	床面積
店舗	○○造 ○層○段	㎡