

事業用定期借地権設定のための基本契約書（案）

借地権設定者 甲府市
借地権者 ○○○○○

事業用定期借地権設定のための基本契約書（案）

借地権設定者 甲府市（以下「甲」という。）と借地権者 ○○○○○（以下「乙」という。）は、甲の所有する末尾記載の土地（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23条第1項に規定する事業用定期借地権の設定に関する契約条項に合意したので次のとおり基本契約（以下「本基本契約」という。）を締結する。

（本基本契約締結の趣旨の確認）

第1条 本市では、「甲府城周辺地域活性化基本計画」及び「甲府城周辺地域活性化実施計画」を策定し、これら計画に基づき『甲府城周辺地域における歴史・文化と緑が感じられ、ゆっくり過ごせ、また来たいと思える空間づくり』を目指して様々な取組を進めている。本基本契約の締結では、公共施設跡地などの公有地において、民間事業者の資金と経営能力・ノウハウ及び技術力を活用することで、地域の魅力向上、賑わいの創出及び中心市街地の活性化につなげていくとともに、官民が連携協働し地域全体の価値向上を目指し取り組むものである。

（目的）

第2条 本基本契約は、乙が飲食・物販施設等の営業を行うにあたり、建築工事及び事業開始等が確実かつ円滑に推進されることを目的とする。

2 乙は、末尾記載の建物（以下「本件建物」という。）を専ら、乙が行う飲食・物販施設等の営業、ないし、飲食・物販等を行うテナント（以下「建物賃借人」という。）への転貸の用に供するため使用するものとし、それ以外の用途に使用してはならない。

（事業用定期借地権設定契約の締結、公正証書の作成）

第3条 甲及び乙は、乙が本件建物の建築のために本件土地の使用を開始する日（以下「引渡日」という。）までに、別紙事業用定期借地権設定契約公正証書（案）（以下「別紙契約」という。）に規定する内容の契約を締結する。

2 乙は、甲と協議のうえ引渡日を決定するとともに、前項に従い、甲府公証役場にて、公正証書を作成する。

3 公正証書作成費用は、乙の負担とする。

（保証金）

第4条 乙は、本基本契約締結後、自己の債務不履行を担保するための保証金として金○○○○○○円（別紙契約第5条第1項第2号の月額賃料の12ヶ月分）を、速やかに別紙契約第5条第3項の振込先に振り込む方法により甲に預託するものとする。

2 前項に基づき預託した保証金は、別紙契約第6条に規定する本件借地権設定契約の保証

金に充当する。

- 3 甲は、本基本契約が甲及び乙の責に帰すべからざる事情（例えば地震・火災等）により別紙契約の締結前に終了した場合、本基本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは、第1項の保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、又、未払いの債務がないときは第1項の保証金の全額を、それぞれ乙に返還しなければならない。なお、この場合において、返還すべき金員には利息は付さないものとする。
- 4 本基本契約が乙の責めに帰すべき事由により別紙契約の締結前に解除された場合、前項の規定によらず、甲は乙から預託された保証金を違約金として没収する。

（公正証書作成前の解約）

第5条 甲及び乙は、以下の各号のいずれかに該当する場合に限り、本基本契約を解約することができる。本項に基づき本基本契約が解約となった場合には、それまでに甲及び乙が拠出した費用については、甲乙それぞれが負担することとし、互いに損害の賠償を求めないものとする。

- (1) 本件建物が、甲及び乙の責めに帰すべからざる事情により滅失又は設計の変更等のあらゆる手段を講じても、都市計画法、建築基準法その他の法令に適合せず、その結果、本基本契約第2条の目的が達成されないとき。
- (2) 各種法令に基づく手続、行政官庁の指導等の理由により、乙が企画提案書等を満たす飲食・物販店舗等の出店をすることが困難になったとき。
- (3) 本件建物建築前における、埋蔵文化財の発掘調査等の理由により、乙による本件建物の着工又は完成に大幅な遅延及び中止等が発生したとき。

（公正証書作成前の解除）

第6条 甲又は乙は、相手方に本基本契約を継続しがたい違反又は背信行為があった場合は、15日以上の期間を定めて改善を催告し、その催告期間経過後においても相手方が是正しないときには、本基本契約を解除することができる。なお、甲が乙の責めに帰すべき事由において本基本契約を解除する場合は、第4条第4項に関わらず乙は甲に発生した損害を賠償しなければならない。また、乙が甲の責に帰すべき事由において本基本契約を解除した場合は、直接かつ現実に受けた損害の範囲内において、甲に損害賠償を請求できる。

（変更）

第7条 甲及び乙は、乙の企画提案書等に基づく本件土地の利用方法及び本件建物の概要（以下「本件プラン」という。）について、社会的経済的状況の変化、周辺における開発計画の変更、その他関係法令の改正等があり、再検討の必要性が生じた場合は、本件プランを変更することについて協議し、その結果、甲乙の協議が成立した場合には、乙は、変更後の本件プランを書面にして速やかに甲に通知するものとする。ただし、乙は、本件プランを変更する場合であっても、関係法令、山梨県条例、甲府市条例、甲府市規則その他関係規則を遵守しなければならない。

（譲渡、転貸の禁止）

第8条 乙は、本基本契約に関する地位を譲渡若しくは転貸し、又は形式の如何を問わず事

実上これらと同様の効果を生ずる行為をしてはならない。

(反社会的勢力の排除)

- 第9条 乙は甲に対して、自らが暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、総会屋、社会運動等標榜ゴロ、特殊知能暴力団、その他これに準ずる反社会的勢力（以下「反社会的勢力等」という。）ではなく、また反社会的勢力等が経営に実質的に関与している法人等ではなく、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。
- 2 乙は本件土地及び本件建物を反社会的勢力等に使用させ、又は反社会的勢力等の組織的な活動の用に供してはならない。
 - 3 甲は、乙が前二項に違反したと認められるときは、何ら催告することなく本契約を解除することができる。
 - 4 甲が前項に基づき本基本契約を解除した場合、解除により被った損害の賠償を乙に請求できる。

(管轄裁判所)

- 第10条 本基本契約に関する訴訟、調停については、本件土地の所在地を管轄する裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

(協議事項)

- 第11条 本基本契約に定めがない事項、又は本基本契約条項に解釈上の疑義が生じた事項については、甲及び乙が民法その他関連法令及び不動産取引の慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

以上、本基本契約締結の証として本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各々1通宛保有するものとする。

令和〇年〇月〇日

甲 甲府市丸の内一丁目18番1号
 甲府市
 甲府市長 樋口雄一 印

乙 〇〇〇〇〇〇〇〇丁目〇番〇号
 〇〇〇〇〇
 代表取締役 〇 〇 〇 〇 印

1 「本件土地」の表示

所在	地番	地目	地積
甲府市丸の内一丁目	222番1(一部)	宅地	約185㎡
	222番3(一部)		約103㎡
	250番1(一部)		約334㎡
	253番2(一部)		約71㎡
	284番1		約93㎡
	284番2		約8㎡
	286番1		約95㎡
	合計		約889㎡

2 「本件建物」の表示 ※建設予定

建物 所在 甲府市丸の内1丁目10番〇号
 種類 店舗
 構造 木造2階建(予定)
 建築面積 〇〇㎡(〇〇坪)
 床面積 〇〇㎡(〇〇坪)
 2階 〇〇㎡(〇〇坪)
 1階 〇〇㎡(〇〇坪)
 用途 物品小売販売用店舗
 工作物 種類
 構造
 数量
 用途

以上