

一条中学校跡地民間提案施設整備事業  
事業用定期借地権設定契約書（案）

令和●年●月  
宇都宮市

一条中学校跡地民間提案施設整備事業  
事業用定期借地権設定契約書（案）

《 目 次 》

第1条（目的等）	1
第2条（貸付期間）	1
第3条（用途制限）	2
第4条（保証金）	2
第5条（地代）	3
第6条（地代の改定）	3
第7条（地代の支払い）	3
第8条（遅延損害金）	3
第9条（募集要項等及び事業提案書等に基づく建物等の整備等）	4
第10条（本件土地の管理）	4
第11条（費用及び損害の負担等）	4
第12条（契約不適合）	4
第13条（体育館）	5
第14条（擁壁）	5
第15条（フェンス・柵）	5
第16条（樹木）	5
第17条（その他の既存構造物等）	5
第18条（地中障害物）	5
第19条（土壌汚染）	6
第20条（本件建物の譲渡及び本件土地の転貸）	6
第21条（届出事項）	6
第22条（モニタリングの実施）	7
第23条（その他の承諾事項）	7
第24条（本件借地契約の違反等に対する措置）	7
第25条（甲による契約の解除）	7
第26条（違約金）	8
第27条（乙による契約の解除）	9
第28条（本件土地の返還等）	9

第29条 (損害賠償).....	10
第30条 (請求, 通知等の様式等).....	10
第31条 (登記).....	10
第32条 (解釈).....	10
第33条 (準拠法及び管轄裁判所).....	10
第34条 (強制執行の認諾).....	10
別紙1 (本件建物の概要).....	12
別紙2 (改定後の地代の算定式).....	13
別紙3 (擁壁の取扱い).....	14
別紙4 (モニタリングの実施).....	16

# 一条中学校跡地民間提案施設整備事業 事業用定期借地権設定契約書（案）

・SPCあり：9条  
・SPCなし：6条  
となるが条文は同一

賃貸人宇都宮市（以下「甲」という。）及び賃借人●●●●（以下「乙」という。）は、一条中学校跡地民間提案施設整備事業（以下「本事業」という。）の実施に当たり、甲乙間で締結した令和●年●月●●日付け基本協定書（以下「本件基本協定書」という。）第●条の規定に基づき、以下のとおり事業用定期借地権設定契約（以下「本件借地契約」という。）を締結する。

なお、本件借地契約で別段定義するもののほか、本件借地契約において使用する用語は、本件基本協定書における定義による。

## （目的等）

**第1条** 甲は、本事業の実施のため、別紙1に示す民間提案施設（以下「本件建物」という。）を乙が所有することを目的として、甲の所有する以下の土地（ただし、別添の物件調書において示された部分。以下「本件土地」という。）に借地借家法（平成3年法律第90号。（その後の改正を含む。）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。）を設定して乙にこれを賃貸し、乙はこれを賃借する。

所在及び地番	地目	地積	備考
宇都宮市一条一丁目1115番5	雑種地	15,517.96㎡	校舎・校庭跡地
同所 1115番7	雑種地	632.20㎡	駐車場跡地
同所 1115番6	宅地	2,768.21㎡	体育館・プール跡地 (体育館現存)
		18,918.37㎡	

- 2 甲及び乙は、令和5年●月●日までに、本件借地契約に係る公正証書を作成する。なお、その費用は乙の負担とする。
- 3 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、法第3条（借地権の存続期間）、第4条（借地権の更新後の期間）、第5条（借地契約の更新請求等）、第6条（借地契約の更新拒絶の要件）、第7条（建物の再築による借地権の期間の延長）、第8条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、第13条（建物買取請求権）、第18条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）及び民法（明治29年法律第89号）第619条（賃貸借の更新の推定等）の規定は適用しないものとする。

## （貸付期間）

**第2条** 前条に基づく賃貸借の期間（以下「貸付期間」という。）は、令和●年●●月●●日（本件借地権設定の公正証書作成日）から令和●●年●●月●●日までとし、甲は乙に対し、貸付期間開始日に本件土地を現状有姿のまま引渡すものとする。なお、貸付期間には、本件土地上の既存構造物等の解体・撤去期間、本件建物等の整備期間及び貸付期間満了に伴う原状回復のための本件建物等の解体・撤去期間を含むものとする。

- 2 甲及び乙は、前項の貸付期間が20年未満の場合には、貸付期間が満了する3年前までに協議の上、合意した場合には、新たな存続期間を定めて事業用定期借地権設定契約として再

契約を締結することができるものとする。ただし、その場合の借地権の存続期間は、前項に定める貸付期間の開始日から30年未満でなければならない。

- 3 前項により再契約を締結するときは、公正証書により再契約を締結するものとし、公正証書による再契約が締結できないときは、貸付期間の満了により本契約は終了する。
- 4 前項の再契約の締結に要する費用については、乙の負担とする。
- 5 借地権設定範囲変更及び事業用定期借地権持分変更に係る登記申請に係る費用等、権利設定に係る費用全般は、乙が負担する。

### (用途制限)

**第3条** 乙は、本件土地を、法第23条第2項に定める事業として認められない用途に供してはならず、募集要項等及び事業提案書等に基づく用途に供しなければならない。

- 2 乙は、本件土地を、①倉庫、②青少年に有害な影響を与える興行・物販・サービス、③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項に定める風俗営業、④同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、⑤その他これらに類する業及び⑥これらの業の利便を図るための用に供してはならない。
- 3 乙は、本件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号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。
- 4 乙は、本件土地を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。
- 5 乙は、本件土地を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。
- 6 乙は、本件土地を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

### (保証金)

**第4条** 乙は、本件借地契約に基づく自己の債務履行を担保するため、本件借地契約の締結日までに、保証金として金●, ●●●, ●●●●円（地代1か年分の10%）を甲に預託しなければならない。

- 2 第1項の保証金には利息は付さない。
- 3 乙に延滞地代、損害賠償その他本件借地契約に基づく債務の不履行があるときは、甲は、何らの催告なしに、乙から預託を受けた保証金をこれに充当できるものとし、この場合、乙は、充当の通知を受けた日から30日以内に充当により生じた保証金の不足額を補てんしなければならない。
- 4 地代の増額又は経済情勢の変動等により、保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額となったときは、甲は、保証金の追加預託を請求することができるものとする。
- 5 乙は、地代その他本件借地契約に基づく乙の甲に対する債務について、保証金の預託を理由に履行を遅滞し、又は相殺を主張することはできないものとする。
- 6 原因の如何を問わず、本件借地契約が終了した場合、甲が乙に対する未収債権等を有するときは、甲は、乙から預託を受けた保証金からこれに充当した上、その残額を、本件土地の明渡しを受けた後、速やかに乙に返還するものとする。

### (地代)

**第5条** 乙が、甲に対し支払う地代は、年額金●●●, ●●●●, ●●●●●円とする。ただし、地代の支払いは、事業提案書等に記載された本件建物の供用開始日が属する月の1日から、本件借地契約の終了日が属する月まで行うものとする。

- 2 支払対象期間が1か年に満たないときの地代は、1か年分に満たない日数を365で除して得た割合を、前項の地代の額に乗じた額とする(100円未満の端数は切り上げる)。
- 3 第1項の地代の支払いにおける振込手数料は、乙の負担とする。

### (地代の改定)

**第6条** 甲及び乙は、地代について、3年ごとに改定の協議を行う。改定の協議は、本件借地権の貸付期間の始期の3年ごとの応当日の6か月前から1か月前の間に行うこととする。

- 2 前項の改定協議において、別紙2の算定式により算出し、地代を改定する。ただし、改定前後の地代の増減額が100円未満であるときは、この限りでない。
- 3 甲又は乙は、地代が、本件土地に対する租税その他の公課の増減により、本件土地の価額の上昇若しくは低下その他の経済状況の変動により、又は近傍類似の土地の地代若しくは賃料に比較して著しく不相当となったときは、相手方と事前に協議した上で相手方に対して地代の増減を請求することができる。
- 4 第1項の規定にかかわらず、甲は、必要に応じて、第5条第1項に定める地代の妥当性について検証を行うことができる。
- 5 地代は、本件借地権の貸付期間開始日から起算して6年間変更しないこととし、第1項から第4項の規定は、その間適用しないものとする。

### (地代の支払い)

**第7条** 乙は、第5条に定める地代について、甲の発行する納入通知書により、各年度の末日までに、翌1か年度分の地代を支払わなければならない。ただし、乙が甲に対して申入れを行い、甲が承諾したときは、支払方法を変更できるものとする。

- 2 前項にかかわらず、第1回目の地代支払は、本件建物の供用開始日の1か月前までに行うものとする。第1回目の支払額は、供用開始日が属する月の1日から当該年度末までの期間に係る地代とする。

### (遅延損害金)

**第8条** 乙は、本件借地契約に基づき支払うべき地代を所定の期日までに支払わないときは、当該未払金(当該未払金に1,000円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額)につき、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、宇都宮市税外収入金の延滞金徴収に関する条例(昭和35年10月1日条例第23号)に定められた割合(年14.6パーセント。ただし、当該支払期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント)で計算した金額(100円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てた金額)の遅延損害金を支払わなければならない。

### **（募集要項等及び事業提案書等に基づく建物等の整備等）**

**第9条** 乙は、本件建物の供用開始日までに、乙の責任と費用負担により、募集要項等及び事業提案書等に基づき、関係法令等を遵守して、本件土地上に本件建物その他の設備、機器、通路等を整備しなければならない。

2 乙は、乙の責任及び費用負担のもとに、募集要項等及び事業提案書等に整合し、関係法令等及び次条を遵守して、本件土地及び本件建物の運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務を行わなければならない。

### **（本件土地の管理）**

**第10条** 乙は、本件土地を使用するに当たり、善良なる管理者の注意を以って管理を行うものとする。

2 乙は、第25条第6項の場合を除き、本件土地に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求してはならない。

3 甲は、本件土地について修繕する義務を負わない。

### **（費用及び損害の負担等）**

**第11条** 本件借地契約に定める場合を除き、乙が本件土地及び本件建物の整備、運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務（以下「**本件建物整備等業務**」という。）を実施するために要する費用はすべて乙の負担とし、かつ、その調達は乙の責任において行うものとし、甲は、一切の対価を支払わず、かつ、一切の費用を負担しない。乙が不可抗力によって損害を被った場合においても、甲は当該損害を一切負担しない。

2 乙は、本件建物整備等業務において、大規模小売店舗立地法等の法律で定められている近隣住民への説明等の実施に当たっては、その実施方法や期日などを事前に甲に報告した上で、自らの責任と費用負担により実施しなければならない。

3 乙は、本件建物整備等業務の実施に当たって、近隣住民等との協議、調整並びに乙の当該業務の実施により生じた騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等に関し、自己の責任と費用負担により必要な措置を講じ、甲に対し苦情等が寄せられることのないようにしなければならず、万一、甲に苦情等が寄せられた場合には、自己の責任と費用負担によって対処、解決しなければならない。

4 乙は、本件建物整備等業務の実施に当たって、自己の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合、又は、本件建物整備等業務の実施に伴い避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等により第三者に損害を与えた場合、自己の責任と費用負担によって、当該損害を賠償しなければならない。

### **（契約不適合）**

**第12条** 乙は、本件借地契約の締結後、本件土地について数量の不足その他契約不適合があることが判明しても、第4条の保証金及び第5条第1項の地代の減額、損害賠償の請求、本件借地契約の全部又は一部の解除その他一切の請求をすることができない。

### (体育館)

**第13条** 乙は、本件建物の整備前に体育館を自己の費用負担で解体及び撤去（以下「解体撤去」という。）しなければならない。

- 2 解体撤去到着手する場合は、乙は事前に工事着手届を甲に提出しなければならない。
- 3 解体撤去の範囲は、体育館の地表面上に存在する建物、工作物、樹木及び地中埋設物とする。なお、地中埋設物を含む建物等の解体撤去到に伴い、官公署等の協議、届出等が必要な場合は乙の責任において行うものとする。
- 4 乙は、建物等の解体撤去到に伴い、第三者から苦情や異議申立があつたときは、責任をもってその解決に当たるとともに、第三者に損害等を与えたときは、その責めを負うものとする。
- 5 乙は、建物等の解体撤去到が完了したときは、速やかに、甲に対し、解体撤去到の完了を書面により報告することとし、甲及び乙は現地立会の上、解体撤去到の完了を確認するものとする。

### (擁壁)

**第14条** 乙は、物件調書に記載の本件土地に現存する擁壁に関し、自己の費用負担で強度調査、補強及び築造替えを行わなければならない。擁壁の取扱いについては、別紙3に示すとおりとする。

- 2 擁壁は本件土地と一体のものであり、その所有権は費用負担に関わらず土地所有者である宇都宮市に帰属する。

### (フェンス・柵)

**第15条** 乙は、物件調書に記載の本件土地に現存するフェンス・柵に関し、自己の費用負担で撤去した後、自己の費用負担により転落防止柵等を設置するか、その他の十分な転落防止策等を講じなければならない。フェンス・柵については、物件調書の別紙2および別紙4に示すとおりとする。

- 2 フェンス・柵は本件土地と一体のものであり、その所有権は費用負担に関わらず土地所有者である宇都宮市に帰属する。

### (樹木)

**第16条** 乙は、物件調書に記載の本件土地に現存する樹木22本に関し、自己の費用負担で伐採・伐根し、撤去するものとする。樹木の現況については、物件調書の別紙4に示すとおりとする。

### (その他の既存構造物等)

**第17条** 本件土地上に現存するすべての既存構造物等については、乙の費用負担により乙が解体・撤去することとする。

### (地中障害物)

**第18条** 本件土地に事前に予見することができない地中障害物があり、本件建物等の整備に当たって重大な支障が生じる場合、乙は、甲と協議し、関係法令を遵守の上、甲が承諾する方法で、当該地中障害物の撤去・処分を行わなければならない。ただし、当該地中障害物の



撤去・処分に要する費用については、甲乙協議の上で決定するものとする。

#### **(土壌汚染)**

- 第19条** 乙は、本件土地について土壌汚染に関する調査を必要と判断する場合は、自らの責任と費用負担により同調査を行うものとする。
- 2 前項に定める調査の結果、法令の定める基準値を超える汚染物質の存在が確認された場合、乙は、甲と協議し、関係法令を遵守の上、甲の承諾する方法で、当該土壌汚染対策を実施しなければならない。ただし、当該土壌汚染対策に要する費用については、甲乙協議の上で決定する。
- 3 今後の法令等の改正により、本件土地について新たに土壌汚染の調査及び対策を実施する必要が生じた場合は、甲乙協議の上、甲がその方法を決定するものとする。この場合の新たな土壌汚染の調査及び対策の実施者は甲が決定し、その実施費用は、改めて甲乙協議の上で定める。

#### **(本件建物の譲渡及び本件土地の転貸)**

- 第20条** 乙は、甲の事前の書面による承諾なく、本件建物を第三者に譲渡することはできないものとする。
- 2 乙は、甲について借地借家法（平成3年法律第90号）第15条に規定する自己借地権が認められる場合に甲に譲渡するときを除き、本件借地権を第三者に譲渡し、又は担保提供その他の処分をすることはできないものとする。
- 3 乙は、甲の事前の書面による承諾を得て本件建物の全部又は一部を第三者に譲渡することに伴う場合を除き、本件土地を転貸することはできないものとする。
- 4 乙が甲の事前の書面による承諾を得て本件建物の全部又は一部を第三者に譲渡し、これに伴い本件土地の全部又は一部を当該第三者に転貸する場合、乙は、当該第三者との間の契約で、本件建物が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地権は本借地契約の終了時に消滅し、本件建物を取壊すことを明示するとともに、譲渡・転貸する本件建物及び本件土地に付随する一切の権利義務を承継することを約定するものとする。また、当該第三者と締結する賃貸借契約は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に基づく事業用定期借地権を設定する契約としなければならない。かつ、その契約期間は、第2条に定める貸付期間を超えてはならない。なお、本件建物の譲渡又は本件土地の転貸（本件建物の譲渡に伴う場合に限る。）により、本件借地契約で定める甲の負担を超えて甲が負担を負うこととなった場合、本件借地契約で定める範囲を超えた負担については、乙が負担するものとする。
- 5 乙は、前項の場合、甲に対し、当該第三者との譲渡契約書、事業用定期借地権設定公正証書等、甲が求める資料を提出しなければならない。

#### **(届出事項)**

- 第21条** 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、速やかに甲に届け出なければならない。
- (1) 乙の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

- (2) 賃借人たる地位について合併又は会社分割による包括承継その他の変動が生じたとき。
- (3) 第25条第1項第1号、第2号又は第4号に掲げる事由に該当したとき。

#### **(モニタリングの実施)**

**第22条** 甲は、別紙4に示すとおり、本件建物及び本件土地において行う事業履行状況、事業実績及び事業収支状況に関するモニタリングを行うものとし、乙は、甲の実施するモニタリングに最大限協力しなければならない。

- 2 乙は、募集要項等及び事業提案書等に従った本件建物の維持管理・運営を困難ならしめる事象が生じたときは、速やかに甲にその内容を報告し、対応方策を甲に提示しなければならない。

#### **(その他の承諾事項)**

**第23条** 乙は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、甲の事前の書面による承認を得たときは、この限りでない。

- (1) 本件建物等について第三者に譲渡しようとするとき。
- (2) 本件土地を転貸（本件建物の譲渡に伴う場合に限る。）しようとするとき。
- (3) 本件土地について募集要項等の内容に従った現状を変更しようとするとき。
- (4) 本件建物の所有権の保存登記完了以降に、本件土地上において新築又は増築若しくは改築しようとするとき。
- (5) 本件建物に担保権を設定しようとするとき。
- (6) 本件建物の用途を変更しようとするとき。

#### **(本件借地契約の違反等に対する措置)**

**第24条** 甲は、乙が、第9条、第10条、第20条又は第23条の規定に違反したときは、乙に対し、直ちに、関係法令等及び本件借地契約に従った状態を回復し、違反状態を除去等するよう請求するとともに、乙は、甲が定めた相当期間を経過しても本件借地契約に従った状態を回復等しないときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、甲に対し、違約金として、地代の1か年分相当額の範囲内で甲が定める額を支払わなければならない。

- 2 前項の規定は、甲に生じた現実の損害額が同項の違約金の額を超える場合において、その超過分についての損害賠償の請求を妨げるものではない。

#### **(甲による契約の解除)**

**第25条** 甲は、乙が次の各号のいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 破産、会社更生若しくは民事再生の手続の開始その他債務整理手続の申立て、又は、解散を会社法その他の法令上権限のある機関で決議したとき、又は、第三者（乙の取締役を含む。）によって、かかる申立てがなされたとき。
- (2) 仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受けたとき、公租公課を滞納し督促を受けて1か月以上滞納金の支払いがなされないとき又は滞納処分

を受けたとき。

- (3) 正当な理由なく地代の支払いが3か月以上遅延したとき。
  - (4) 賃借人として必要な資格を欠いたとき。
  - (5) 本件基本協定が解除されたとき。
  - (6) 乙の責めに帰すべき事由により、本件借地契約の履行が不能となったとき。
  - (7) 信用状態が著しく悪化し又はそのおそれがあると甲が認めるべき相当の理由があるとき。
- 2 甲は、乙が次の各号のいずれかの事由に該当するときは、乙に対し、相当の期間を定めて催告を行った上で、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。
- (1) 正当な理由がなく本件借地契約を履行しないとき、又は、貸付期間内に履行の見込みがないとき。
  - (2) 契約の履行に当たり甲の指示に従わないとき、又は、甲の職務の執行を妨げたとき。
  - (3) 本件土地又は本件建物について、募集要項等、事業提案書等、関係法令等又は本件借地契約に従った整備、運営、供用、維持管理又はこれらに付帯する業務の実施をしないとき。
  - (4) 前各号に掲げる事由のほか、本件土地の使用上の義務に違反したときその他本件借地契約に関して債務不履行があったとき。
- 3 乙が、本件借地契約に関して重大な法令違反を行ったとき（談合等の不正行為により、独占禁止法、刑法等に違反した場合を含むが、これに限られない。）は、甲は、何らの催告なく、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。
- 4 本件借地契約の締結後、法令変更又は不可抗力により本件借地契約の継続が不能となった場合又は契約の継続に過分の費用を要する場合、甲は、乙と協議の上、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。
- 5 乙は、前各項の規定による本件借地契約の解除に関し損害が発生しても、その賠償ないし補償、追加費用、その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。
- 6 甲は、貸付期間中に、国、県、甲その他公共団体において、本件土地の全部又は一部を公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項に基づき、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。この場合において乙に損失が生じたときは、乙は、甲に対し、合理的な範囲でその補償を請求することができる。また、甲は、乙が既に甲に支払った地代のうち本件土地の全部又は一部を返還する日以降の期間に係る地代の額（一部のときは面積按分した額）を乙に還付する。なお、地代還付の対象となる期間が1か年に満たないときは、当該期間に係る地代の還付額は、1か年を365日として日割計算の方法で算定した額（1円未満の端数は切り捨て）とする。

### （違約金）

- 第26条** 前条第1項から第3項までのいずれかの規定により本件借地契約が解除されたときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙は、甲に対し、地代の1か年分相当額の違約金を支払わなければならない。
- 2 前項の規定は、甲に生じた現実の損害額が同項の違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。

## (乙による契約の解除)

**第27条** 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本件借地契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による履行請求の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。この場合、乙は、第29条第2項に従って、その被った損害の賠償を甲に求めることができる。

## (本件土地の返還等)

**第28条** 乙は、本件借地契約が貸付期間満了により終了する場合は、貸付期間満了日までに本件建物その他本件土地上に存在する物をすべて撤去し、本件土地及び本件建物その他の本件土地上の物を対象とする第三者の権利を消滅させ、乙の負担において、本件土地を原状(本件土地上に存在する既存構造物を含めた建物及び工作物等を撤去した後の更地。以下、本条において同じ。)に回復した上、甲に返還しなければならない。

- 2 乙は、貸付期間が満了する1年前までに、本件建物賃借人による本件建物の明渡し及び本件建物の取壊しのスケジュール等、本件土地の返還に必要な事項を書面により甲に報告するものとする。
- 3 本件借地契約が第25条又は第27条に基づく解除により終了する場合も、第1項と同様とする。ただし、返還の期限は、甲が第25条第1項から第3項までの規定により本件借地契約を解除した場合にあっては、甲が定める日とし、甲が第25条第4項又は第6項により本件借地契約を解除した場合及び乙が第27条により本件借地契約を解除した場合にあっては、甲乙協議の上定める日とする。
- 4 第1項及び前項の規定にかかわらず、土地の嵩上げなど、土地造成により設けられた構造物や盛土などについては、原則として、乙の責任と負担において、原状回復するものとする。ただし、甲と乙の協議により、甲が原状回復する必要がないと認めた場合には、この限りではない。
- 5 乙は、原状回復に当たり、甲に対して本件建物その他乙の権原により本件土地に付属させた物を買取るべきことを請求することはできない。
- 6 第3項の場合であっても、次に定める場合には、甲は、原状回復に代わる次の措置を乙に求めることができる。
  - (1) 本件借地契約の解除が本件建物の竣工前になされた場合は、甲乙間で本件建物の取扱いについて協議を行い、本件建物の施工状況等からして、乙が本件建物を甲へ無償譲渡することが妥当であると甲が判断した場合には、乙は、原状回復に代えて、本件建物等の本件土地上の工作物の全部又は一部を、甲へ無償譲渡するものとする。
  - (2) 本件借地契約の解除が本件建物の竣工後から貸付期間満了に伴う原状回復のための除却工事の着手までの間になされた場合において、乙が本件建物を甲へ無償譲渡することが公益上有利であると甲が判断した場合には、乙は、原状回復に代えて、本件建物等の本件土地上の工作物の全部又は一部を、甲へ無償譲渡するものとする。
- 7 乙は、第1項又は第3項に定める本件土地の返還期限までに本件土地を原状回復の上で、甲に返還することができない場合には、当該返還期限の翌日から、本件土地を原状回復の上で、甲に返還するまでの期間について、地代に相当する金額(1年を365日とする日割り計算による。)と、期限までに返還されないことにより甲が受けた損害額の、いずれか高い額を、損害金として甲の指定する期日までに支払わなければならない。

8 乙が本条に従った原状回復を行わない場合、甲は、自ら原状回復を行い、その一切の費用を乙に請求することができる。

#### (損害賠償)

**第29条** 乙は、その責めに帰すべき事由により本件借地契約に定める義務に違反し甲に損害を与えたときは、第24条又は第26条に該当しない場合でも、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

2 甲は、その責めに帰すべき事由により本件借地契約に定める義務に違反し、乙に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として乙に支払わなければならない。

#### (請求、通知等の様式等)

**第30条** 本件借地契約に基づき締結される一切の合意、並びに、本件借地契約及び本件借地契約に基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、説明、回答、申出、承認、承諾、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除通知（以下「通知等」という。）は、他の方法によることにつき、甲と乙が書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。なお、甲及び乙は、通知等の宛先を各々相手方に対して別途通知しなければならない。

2 本件借地契約に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。

#### (登記)

**第31条** 甲は、本件借地契約の締結後、乙から本件借地権の登記を行うための書類作成について協力を求められた場合、これに協力する。

2 乙は、前項に基づき本件借地権の登記が行われた場合、本件借地契約の終了と同時に本件借地権の抹消登記の書類作成を行わなければならない。

3 前二項の登記に要する費用、本件借地契約の終了に伴う本件借地権の抹消登記に要する費用その他本件借地権の登記に関する一切の費用は、乙が負担する。

#### (解釈)

**第32条** 本件借地契約に定めのない事項については、本件基本協定書の定めに従うものとし、本件基本協定書にも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は本件借地契約の各条項に疑義が生じたときは、甲乙協議して定める。

#### (準拠法及び管轄裁判所)

**第33条** 本件借地契約は、日本国の法令に従い解釈される。

2 甲及び乙は、本件借地契約に関する一切の紛争につき、第1審の合意管轄裁判所を、宇都宮地方裁判所とすることを合意した。

#### (強制執行の認諾)

**第34条** 甲及び乙は、乙が本件借地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旨認諾した公正証書を作成することを合意した。

以上の契約締結の証として、この証書2通を作成し、双方記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

賃貸人 甲

住 所 宇都宮市旭1丁目1番5号

名 称 宇都宮市

代表者 宇都宮市長 佐藤 栄一 印

賃借人 乙

住 所

商 号

代表者 印

## 別紙 1 (本件建物の概要)

※ 乙の事業提案内容を踏まえて，記載する。

## 別紙2（改定後の地代の算定式）

改定後の年額地代 = 従前の年額地代 × 変動率

※ 1円未満は四捨五入

変動率 =  $\frac{\text{地代改定日の属する年の前年の  
本件土地の固定資産税評価額}}{\text{従前の地代決定日の属する年の前年の  
本件土地の固定資産税評価額}}$



### 別紙3（擁壁の取扱い）

擁壁の補強又は築造替えに係る条件は、以下のとおりとする。

#### 1 擁壁（強度調査を要する部分） 【図1において緑線で示す部分】

図1「擁壁の取扱い」に示す擁壁（強度調査を要する部分）については、乙は自己の費用で強度調査を実施し、その結果、貸付期間中の使用に耐えると評価できる場合は当該擁壁の補強工事を自己の費用で実施することとする。強度調査の結果、貸付期間中の使用に耐えると評価できない場合又は強度調査を実施せず築造替えを行う場合は、当該擁壁を自己の費用で取り壊し、新たな擁壁を築造することとする。新たに建設する擁壁については、宇都宮市開発行為等審査基準（平成8年告示第115号）第40に定める基準を満たすこととする。

#### 2 擁壁（築造替えを要する部分） 【図1において赤線で示す部分】

図1「擁壁の取扱い」に示す擁壁（築造替えを要する部分）については、乙は当該擁壁を自己の費用で取り壊した上で、新たな擁壁を築造することとする。新たに建設する擁壁については、宇都宮市開発行為等審査基準（平成8年告示第115号）第40に定める基準を満たすこととする。また、北東側の隣接民家に接する部分の擁壁の取壊し及び新規築造を行う際には、市と協議の上、隣接民家所有者に事前に説明を行うこととする。

#### 3 擁壁（隣接地所有者所有部分） 【図1において黒線で示す部分】

図1「擁壁の取扱い」に示す擁壁（隣接地所有者所有部分）については、乙は当該擁壁の取扱いに関して隣接地所有者と協議を行うこととする。また、これによって費用負担が発生した場合は、乙の負担とする。

#### 4 擁壁（維持管理）

強度調査を実施した上で継続して使用する擁壁及び築造替えを行った擁壁については、乙が貸付期間中の維持管理を適切に行い、貸付期間を通じて上記の宇都宮市開発行為等審査基準（平成8年告示第115号）第40に定める基準を満たす状態を維持するよう努めること。また、貸付期間終了後も合理的な期間（2年程度）において補修等を行う必要がないよう、本件借地契約終了時には良好な状態で市に引き渡すこと。乙は、本件借地契約終了日の3か月前までに、宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）（国土交通省）に沿って、擁壁の安全性を判定した結果を市に報告し、安全性に問題がある場合は補強等の対策をとること。隣接地所有者所有部分の擁壁の維持管理については、乙と所有者が協議を行った上で安全性に問題ないよう適切に取り扱うこと。

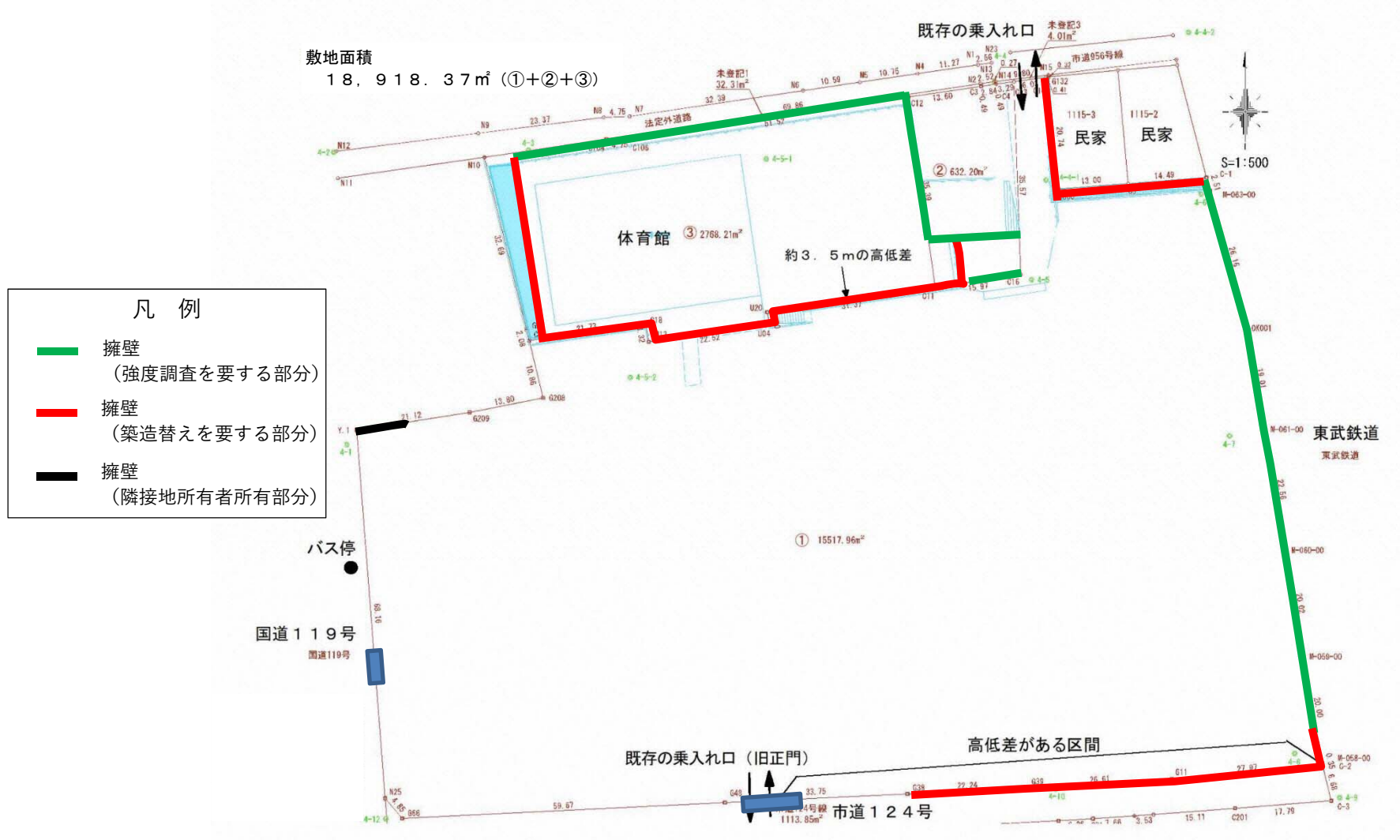


図1 擁壁の取扱い

#### 別紙4（モニタリングの実施）

甲は、乙が「一条中学校跡地 土地利用方針（改定版）」、募集要項等及び事業提案書等に整合した本件建物整備等業務を履行していることを確認するため、定期的にモニタリングを実施する。乙は、甲が実施するモニタリングに対し、以下のとおり必要な資料を作成・提供するなど協力しなければならない。

- ① 施設利用状況について、乙は、定期的（四半期ごと等）に以下の内容の業務報告書を作成し、期日までに甲に提出すること。

（業務報告書の内容は契約時に市と協議）

- ② 乙は、毎年の決算終了後、遅滞なく甲に乙の決算報告書を提出すること。

（どの法人の決算報告書かは契約時に市と協議）

- ③ また、甲は随時、実地調査し、又は随時、乙に所要の報告を求めることができる。