

事業用定期借地権設定に関する基本協定書（案）

藤井寺市(以下「甲」という。)と (以下「乙」という。)とは、甲所有のふじみ緑地の貸付けを行うことに関して次の条項のとおり合意する。

（目的）

第1条 事業用定期借地権設定に関する基本協定書(以下「本協定」という。)は、乙が、ふじみ緑地の有効活用にかかる整備事業(以下「本事業」という。)の実施に当たり、ふじみ緑地の活用に係る整備が確実かつ円滑に推進されることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 本協定において使用する用語の定義は、別段の定めがある場合を除き、次のとおりとし、本協定に定めがない場合は、本事業の実施に関して甲が作成し、令和7年4月18日に公表又は配布された募集要項において定められた用語の定義による。

- (1)「募集要項」とは、本事業の実施に関して甲が作成し、令和7年4月18日に公表又は配布された募集要項をいう。
- (2)「募集要項等」とは、募集要項並びに募集要項に添付された事業者選定基準、基本協定（案）、提案様式集その他添付資料及びこれらについて募集要項の公表又は配布と同時又は事後に行われた甲による補足説明の総称をいう。
- (3)「事業提案書等」とは、乙が募集要項等の規定に従い甲に対して提出した本事業に関する事業提案書及び当該事業提案書を詳細に説明する目的で作成して甲に提出した説明又は補足文書の一切を総称していう。
- (4)「事業用地」とは、本協定添付別紙記載の、乙が甲より次号に規定する事業用定期借地権設定契約に基づき借り受ける用地をいう。
- (5)「事業用定期借地権設定契約」とは、甲を貸付人、乙を借受人とし、事業用地を目的とする事業用定期借地権設定契約をいう。

（基本的合意）

第3条 乙は、募集要項に記載の条件（以下「甲提示条件」という。 ）を十分に理解し、これに合意したことを確認する。

- 2 甲は、事業提案書等に記載の条件を十分に理解し、これに合意したことを確認する。
- 3 甲と乙は、甲提示条件及び乙提示条件が事業用定期借地権設定契約の契約条件となることを確認する。
- 4 甲と乙は、事業用定期借地権設定契約に関する協議において、甲提示条件及び乙提示条件に基づき、その内容を確定することが困難な事項がある場合、募集要項等において示された本事業の目的及び理念に照らして、互いに誠実に協議し、解釈するものとする。

(貸付土地)

第4条 甲から乙に貸付ける土地(以下「本貸付物件」という。)の概要は、末尾記載のとおりとする。

(借地権設定契約の締結)

第5条 甲及び乙は、本貸付物件を専ら本事業の用に供する建物及び附帯施設(以下「本件建物等」という。)の所有を目的とする借地借家法(平成3年法律第90号)第23条第2項に定める事業用定期借地として、別途「事業用定期借地権設定契約覚書」を締結する。

2 甲及び乙は、令和 年 月 日までに前項に規定する覚書に定める全ての契約条項を内容とする公正証書を作成することにより、事業用定期借地権設定契約(以下「本契約」という。)を締結するものとする。

3 乙は、本貸付物件の活用計画が募集条件に適合することを証するため、甲の請求があった場合は、必要な図書等を提出しなければならない。

(借地権)

第6条 本件借地権については、本契約の更新(更新請求及び土地の使用継続によるものを含む。)及び建物の再築による存続期間の延長がなく、また借地権者は建物の買取りを請求することが出来ないものとする。

2 本件借地権については、民法(明治29年法律第89号)第619条の適用はないものとする。

3 本契約に基づく借地権の存続期間は、契約締結の日から 年間とする。

(貸付料及び契約保証金)

第7条 本契約の貸付料は、月額金 円とする。

2 貸付料は、本契約締結日から発生するものとする。この場合において、期間が1か月に満たない場合は、当該月の日割り計算により算出するものとする。貸付期間が1か月に満たない場合、当該月の貸付料の額は、年額に使用日数を乗じて得た額を365で除して得た額(当該額に1円未満の端数があるときは、当該端数を切り捨てた額)とする。

3 乙は甲に対して、契約保証金として月額貸付料の12か月に相当する額金 円を、本契約締結後30日以内に甲が指定する方法により甲に納付するものとする。

4 契約保証金は借地期間の終了に伴い、本貸付物件の返還を受け、かつ建物等の登記を行った場合には建物消滅登記がなされた後、甲は、乙に対して金利を付さず返還するものとする。

5 甲は、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前項契約保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を返還するものとする。

(貸付料の支払)

第8条 乙は、前条第1項の貸付料について、毎年上半期（4月から9月）及び下半期（10月から3月）の2回払いとし、第1回の支払いは、指定する期限までに市の発行する納入通知書により支払いするものとする。第2回目以降の支払い期限は、上半期は各年6月末日、下半期は各年12月末日までに市の発行する納入通知書により支払いするものとする。

2 賃料の起算日は、公正証書作成日(本契約締結日)とする。

(事業開始期限)

第9条 乙は、本契約締結後15か月以内に事業を開始することとする。

2 事業者の責に帰すべき事由で事業開始期限が過ぎても事業が開始できない場合、事業開始期限が経過した日から事業開始日が属する月までの貸付料は、月額貸付料の2倍の額とする。この場合、日割り計算を行わないこととする。

(有益費等請求権の放棄)

第10条 乙は、本貸付物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

(登記)

第11条 本契約締結後、乙は本件建物等について表示登記及び保存登記をする場合は、その完了後、建物に係る全部事項証明書1通を甲に提出しなければならない。

2 乙は、前項の登記をした場合、本契約終了後速やかに乙の責任と負担において滅失登記をしなければならない。

(乙の責務)

第12条 乙は、事業の執行において必要な手続きを、信義に則り誠実に行うものとする。

2 乙は、本協定締結後、本貸付物件の管理を適切に行うものとする。

3 乙は、本事業に係る苦情、要望等の対応の一切を行うものとする。

(費用負担)

第13条 明示的に合意されたものを除き、甲及び乙は、本協定及び本協定で言及するその他の書類作成、締結及び実行に関する費用を各自負担する。

2 乙は、本契約の公正証書作成費用、本件建物等に係る登記費用その他諸費用の一切を負担する。

(双方による協定解除)

第 14 条 甲又は乙は、相手方が次の各号のいずれかに該当するときは、催告することなく直ちに本協定を解除することができる。

(1) 正当な理由がなく本協定に基づく義務を履行しないとき又は履行の見込みがないとき

(2) 本協定を継続し難い重大な背信行為があったとき

(3) 本協定の締結又は履行について不正な行為があったとき

2 前項により甲が基本協定を解除する場合、乙は甲に対して、事業用地の年間貸付料の 100 分の 25 に相当する金額を違約金として支払うとともに、別途甲が被った損害を賠償しなければならないものとする。

(合意による解除)

第 15 条 本協定の締結後、法令の変更又は不可抗力により本協定の継続が不能となり若しくは本協定の継続に本協定時において想定することができなかつた過分の費用を要する場合は、甲乙協議の上、本協定を解除することができる。

(不当介入に対する措置)

第 16 条 乙は本事業の実施及び本協定の履行にあたり、暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに甲に報告するとともに、警察に届け出るものとする。

(裁判管轄)

第 17 条 本協定に関する訴訟の提起等は、本貸付物件の所在地を管轄する地方裁判所に行うものとする。

(疑義の決定)

第 18 条 本協定に定めのない事項又は疑義を生じたときは、本協定に疑義があるとき又は甲乙協議の上、これを定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住 所 藤井寺市岡 1 丁目 1 番 1 号
名 称 藤井寺市
代表者 藤井寺市長 岡田 一樹

乙 住 所
名 称
代表者

本貸付物件の概要

所 在	藤井寺市小山藤美町 880 番 40 の一部 ※別紙測量図面参照
敷地面積	6270.52 m ² のうち m ²
地 目	宅地
法規制	・ 第 1 種中高層住居専用地域 ・ 第 2 種高度地区 ・ 準防火地域 ・ 古市古墳群周辺景観地区（古墳群周辺住居系地区） ・ 埋蔵文化財包蔵地