

**県営プール跡地活用プロジェクト
ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業
(コンベンション施設等整備運営事業)**

定期借地権設定契約に係る条件規定書 (案)

- ・本書は公正証書とする。
- ・本事業では、民間提案施設についてコンベンション施設等の公共施設と分築と合築の両方の事業者提案を許容しているため、合築の提案の場合には「(※合築の場合)」と注記の規定内容に従うものとする他、提案の内容により下記契約条件については必要に応じてさらに変更するものとする。なお、合築の場合において民間提案施設のみ将来撤去が物理的かつ法的に可能な計画を行う場合は、関連法令等で許容される範囲において分築の場合と同様の取扱いとすることを認める場合がある。

前文

賃貸人奈良県（以下「甲」という。）及び賃借人●●●●（以下「乙」という。）とは、甲が公表した平成 27 年 10 月 23 日付け「県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運営事業） 入札説明書」及びその添付資料、要求水準書及びその別紙、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）並びにその他入札公告時に示した資料（その後の変更を含んで、以下「入札説明書等」という。）に記載の県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運営事業）（以下「本事業」という。）につき、別紙 1「物件表示」（以下「物件表示」という。）に記載する土地（以下「民間提案用地」という。）の賃貸借に関して、別途甲と●●、●●●、●●●及び●●●（以下「落札者」という。）の間で締結した平成 28 年 4 月●日付「県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運営事業） 基本協定書」（以下「基本協定」という。）並びに甲乙間で締結した平成 28 年 7 月●日付「県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運営事業）

事業契約書」（以下「事業契約」という。）に基づき、借地借家法（平成3年法律第90号）（以下「法」という。）に規定する借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、基本協定又は事業契約において定義された用語は、本契約においても同様の意義を有する。

1-1 契約の目的

甲は、乙が別紙2「事業条件」に基づき、【乙が設計及び建設し、乙が所有する建物／（※合築の場合）乙が設計及び建設し、甲と乙が区分して所有する建物】（以下「本件建物」という。）を所有することを目的として、民間提案用地に、乙のために法第23条に規定する事業用定期借地権を設定する。

1-2

本契約により、甲が乙のために設定する定期借地権（以下「本件借地権」という。）は、賃借権とする。

1-3

本件借地権については、法第4条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は、適用しない。

2-1 建物の建築等

乙は、民間提案用地に本件建物と異なる建物又は建物以外の構造物を建築してはならない。ただし、法令上の制約その他の事情により本件建物と異なる建物又は建物以外の構造物を建築しようとする場合には、乙は、あらかじめ、甲に図面を添えて報告の上、甲の書面による承認を得なければならない。この場合、甲の承認を得た建物又は建物以外の構造物をもって本件建物とする。

2-2

乙は、本件建物の増改築（再築を含む。）、大規模の修繕（建築基準法第2条第14号）又は大規模の模様替（建築基準法第2条第15号）をしようとするときは、あらかじめ、甲に増改築、大規模の修繕又は大規模の模様替に関する図面を添えて報告の上、甲の書面による承認を得なければならない。

2-3

甲が2-1但書又は2-2の規定による承認を与えた場合でも、本件借地権の存続期間は延長されず、本契約は、3-1に規定する契約期間の満了により当然に終了するものとする。

- 2-4 乙は、【本件建物／（※合築の場合）本件建物のうち民間提案施設部分】を別紙2「事業条件」に記載する用途（以下「民間提案機能」という。）に供するものとし、甲の書面による事前の承諾がない限り、その全部又は一部を民間提案機能以外の用途に供してはならない。【（※合築の場合）また、乙は、甲の書面による事前の承諾がない限り、本件建物のうち民間提案施設部分以外の部分において、事業契約に定める維持管理業務及び運營業務並びに利便向上事業以外の業務を行ってはならない。】
- 2-5 乙は、契約期間中、自らの責任及び費用負担で、別紙2「事業条件」に記載する条件にて【本件建物／（※合築の場合）本件建物のうち民間提案施設部分】の維持管理・運営を含む民間提案機能の提供（必要な許認可等の取得・維持を含む。以下同じ。）を継続しなければならない。
- 2-6 2ないし2-5に規定するほか、乙は、本件建物の設計及び建築並びに維持管理・運営を含む民間提案機能の提供を行うにあたっては、本契約、基本協定、事業契約、入札説明書等及び提案書類に定める内容及び条件に従ってこれを実施するものとする。
- 3-1 **契約期間** 本契約の契約期間（以下、「契約期間」という。）は、平成●●年●●月●●日【※民間提案施設の設計完了日を想定】から、平成●●年●●月●●日までとする。
- 3-2 本件借地権の存続期間（以下、「存続期間」という。）は、平成●●年●●月●●日【※引渡し予定日を想定。なお、引渡しは本契約締結後速やかに行うことを想定している。】から、契約期間の終了日までの●●年●●ヶ月間とする。甲は、平成●●年●●月●●日までに、乙に民間提案用地を引き渡すものとする。
- 3-3 3-2に規定される存続期間には、乙の本件建物の設計及び建築に要する期間及びこれらの撤去等原状回復に要する期間を含

- 5-2 5-1 の保証金は、損害賠償額の予定又は 24-1 に規定する違約金の全部若しくはその一部と解釈しないものとする。
- 5-3 乙に貸付料の不払いその他本契約に関して発生する債務（違約金を含む。）の支払遅延が生じたときは、甲は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合において、甲は、弁済充当日、弁済充当額及び費目を乙に書面で通知するものとし、乙は、甲から充当の通知を受けたときは、通知を受けた日から 30 日以内に甲に対し充当による保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 5-4 本契約の終了に伴い、乙が民間提案用地を 16 の規定により原状に復して甲に返還し、かつ、17-1 に規定する定期借地権設定登記をした場合はその抹消及び【本件建物の滅失登記／（※合築の場合）本件建物についての区分所有権登記の乙から甲への移転登記】がなされた場合において、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保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、未払債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞無く乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を付さないものとする。
- 5-5 5-4 の場合において、乙の未払債務の金額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。
- 5-6 5-4 の場合において、乙の未払債務の金額が保証金の額を超えるときは、甲は乙に対し、当該保証金の額を超える金額を請求することができる。
- 5-7 乙は、16 の規定（原状回復義務）に基づく乙の義務の履行を完了するまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対する貸付料その他の債務と相殺することはできない。

5-8

乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保その他の権利の用に供してはならない。

6 延滞金

乙は、貸付料の支払その他の債務をそれぞれの期限までに履行しないときは、甲に対しそれぞれの期限の翌日から履行の日までの日数に応じ、当該債務の額につき年 10.75%の割合（閏年は、平年と同様に扱う。）による延滞金を支払わなければならない。

7 建物の賃貸

乙は、民間提案機能の範囲内及び別紙 2「事業条件」に従う限りにおいて、本件建物の全部又は一部を第三者へ賃貸しようとする場合、次に定める条件に従う。

- (1) 乙はあらかじめ書面により当該第三者と締結する賃貸借契約（以下「建物賃貸借契約」という。）の内容（賃貸料を含む。）について明らかにして、甲の書面による承認を得なければならない。
- (2) 建物賃貸借契約は、本件借地権の存続期間の満了に係る、撤去等原状回復に要する期間を勘案し、適切な時期に終了するものとする。
- (3) 建物賃貸借契約は、定期建物賃貸借とし、法第 38 条第 1 項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めなければならない。
- (4) 建物賃貸借契約の締結に先立ち、本件建物の賃借人に対し、法第 38 条第 2 項の規定による説明を行わなければならない。
- (5) 建物賃貸借契約の期間が 1 年以上である場合は、法第 38 条第 4 項の通知期間内に、本件建物の賃借人である第三者に対し、期間の満了により建物賃貸借契約が終了する旨を通知しなければならない。
- (6) 暴力団（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「暴力団対策法」という。）第 2 条第 2 項に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過していない者若しくは役員に前記要件に該当する者を含む法人に対して賃貸してはなら

ない。

(7) 建物賃貸借契約において、次に掲げる定めを含む甲の指定する規定を置くこと。

ア 賃貸する本件建物の用途についての定め

イ 転貸する場合（転貸先の変更を含む。）には甲の書面による事前承諾を得る旨の定め

ウ 建物賃貸借に関する権利譲渡禁止の定め

エ 上記各規定に反した場合に建物賃貸借契約を無催告解除できる旨の定め

8-1 借地権の譲渡の禁止等 乙は、本件借地権を第三者に譲渡し、又は担保その他権利の用に供してはならず、また民間提案用地を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得たときは、この限りでない。

8-2 乙は、8-1の規定に基づく甲の承諾を得て、本件借地権を第三者に譲渡又は転貸する場合には、本契約における乙の地位及び本契約において乙が甲に対して負う全ての義務を当該第三者に承継させなければならない。

8-3 甲は、8-1の規定に基づく承諾をするにあたっては、8-2の規定に基づく条件の他、必要と認める条件を附することができる。

9-1 土地の譲渡 甲は、民間提案用地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。

9-2 甲は、民間提案用地を第三者に譲渡した場合には、乙に対する保証金返還債務を含め、本契約における甲の地位を当該第三者に承継させなければならない。

10-1 承諾を要する事項 本契約に規定する場合のほか、乙は、次の各号に掲げる行為を行おうとする場合には、あらかじめ、甲の書面による承諾を得なければならない。

(1) 2-2に定める場合のほか、本件建物に係る物件表示に記載する事項の変更（甲があらかじめ軽微と認めるものを除く。）又は追加

- (2) 本件建物の第三者への譲渡
 - (3) 本件建物を担保その他権利の用に供すること
 - (4) 民間提案用地の区画形質の変更
- 10-2 甲は、10-1の規定に基づき承諾をするに当たっては、必要と認める条件を附することができる。
- 11-1 **通知義務** 乙は、次の各号に該当することとなった場合は、直ちに、その旨を甲に書面により通知しなければならない。
- (1) 商号、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
 - (2) 合併、分割、解散その他これらに類する変動（株主の変更を含む。）があったとき。
- 11-2 乙は、甲が請求したときは、合理的な範囲で、民間提案用地又は本件建物の維持管理・運営を含む民間提案機能に関する調査を行い、その結果を甲に報告するものとする。
- 12-1 **土地の適正な使用等** 乙は、事業契約及び提案書類に従い、善良な管理者の注意をもって民間提案用地を使用し、土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。
- 12-2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス又は汚水の排出等によって近隣に過大な迷惑となるような行為を行ってはならない。
- 12-3 乙は、自らの負担により民間提案用地の保守及び防災について、充分配慮しなければならない。
- 12-4 乙は、天災その他の事由により、民間提案用地に異常が生じたときは、直ちに書面により甲に報告しなければならない。
- 12-5 乙は、民間提案用地又は本件建物が天災その他の事由によって損壊し、当該損壊により第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責めを負うものとする。なお、乙は、【本件建物／（※合築の場合）本件建物のうち民間提案施設部分】に関して、自らの費用負担により、甲が適切と認める内容の火災

保険と施設所有管理者賠償責任保険を附さなければならない。

13 実地調査等

乙について次のいずれかに該当する事由が生じたときは、甲は、乙に対し、民間提案用地及び本件建物を実地に調査し、又は参考となるべき資料の提出その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は、調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

- (1) 4-1に規定する月額貸付料の支払を遅滞したとき。
- (2) 2-1、2-2、2-4又は10-1の規定により甲に承諾を求めたとき。
- (3) 2、7、8又は12の規定に違反したと認められるとき。
- (4) その他乙の民間提案用地及び本件建物の使用状況に照らし、甲が調査を必要と認めたとき。

14-1 契約の解除

次の各号に掲げる事由のいずれかが乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。

- (1) 2-1の規定に違反して、民間提案用地に本件建物と異なる建物又は建物以外の構造物を建築したとき。
- (2) 2-2の規定に違反して、本件建物の増改築（再築を含む）、大規模の修繕又は大規模の模様替をしたとき。
- (3) 2-4の規定に違反して、【本件建物／（※合築の場合）本件建物のうち民間提案施設部分】を民間提案機能以外の用途に供したとき【（※合築の場合）又は本件建物のうち民間提案施設部分以外の部分において、事業契約に定める維持管理業務及び運営業務並びに利便向上事業以外の業務を行ったとき】。
- (4) 2-5又は2-6の規定に違反して、別紙2「事業条件」に記載する条件以外の条件で、民間提案機能の提供をしたとき（提供を中止したときを含む）。
- (5) 3-4の規定に違反して、開業期限までに別紙2「事業条件」に記載された内容に基づく事業を開業させなかったとき。
- (6) 4-1に規定する月額貸付料の支払を2か月以上遅延し

たとき。

- (7) 5-8の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し、又は担保その他権利の用に供したとき。
- (8) 7の規定に違反して、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸したとき。
- (9) 8の規定に違反して、本件借地権を第三者に譲渡等し、又は民間提案用地を第三者に転貸したとき。
- (10) 10-1に規定する承諾を得ないで、10-1に掲げる行為を行ったとき。
- (11) 12-1ないし12-5の規定に違反する民間提案用地の使用を行ったとき。
- (12) 甲の信用を著しく失墜させる行為があったとき。
- (13) その他本契約又は法令等の規定に違反する行為があったとき。

14-2

次の各号に掲げる事由のいずれかが存する場合においては、甲は、本契約を解除することができる。

- (1) 甲の責めに帰すべき事由以外の事由により基本協定又は事業契約が解除等により終了したとき
- (2) 乙において手形・小切手が不渡りとなったとき、又は銀行取引の停止処分があったとき。
- (3) 乙において破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の開始その他の法的整理手続の開始の申立てがあったとき。
- (4) 乙が差押、仮処分競売・保全滞納等の強制執行申立を受けたとき。
- (5) 乙が次に掲げるいずれかに該当するとき、又は暴力団若しくは暴力団員が民間提案用地若しくは本件建物を使用していることが判明したとき。
 - ア 乙の役員等（（非常勤の者を含む。））、支配人及び支店又は営業所の代表者が暴力団員（暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。
 - イ 暴力団又は暴力団員が乙の経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ウ 乙の役員等が、その属する法人、自己若しくは

第三者の不正な利益を図る目的で、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるとき。

エ 乙の役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

オ ウ及びエに掲げる場合のほか、役員等が、暴力団又は暴力団員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。

カ 本契約に係る下請契約又は資材及び原材料の購入契約等の契約（以下「下請契約等」という。）に当たって、その相手方がアからオ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。

キ 本契約に係る下請契約等に当たって、アからオまでのいずれかに該当する者をその相手方としていた場合（カに該当する場合を除く）において、甲が当該下請契約等の解除を求めたにもかかわらず、それに従わなかったとき。

ク この契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員から不当の介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を甲に報告せず、又は警察に届けなかったとき。

(6) その他本契約を継続し難い重大な背信行為が乙又は落札者にあつたと甲が認めるとき。

14-3

甲は、民間提案用地を公用又は公共用に供するため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 項の規定により、本契約を解除することができる。この場合において、16 の規定に基づく原状回復をなすべき期限及び方法は、甲乙が協議して定める。

14-4

甲は、14-3 の規定による本契約の解除日を乙に書面で通知する。

- 14-5 乙は、甲の責めに帰すべき事由により基本協定又は事業契約が解除等により終了したときは、本契約を解除することができる。
- 15-1 **不可抗力時の解約** 天災その他甲乙いずれの責めにも帰すべからざる不可抗力により、本件建物が滅失又は著しく損傷したことによって【本件建物／（※合築の場合）本件建物のうち民間提案施設部分】を民間提案機能に供することができなくなったときその他民間提案機能を実施することが著しく困難となったとき、甲及び乙は、相手方に対し、本契約の解約の協議を求めることができる。
- 15-2 15-1の規定により本契約を解約するときは、甲乙協議の上、解約の日を決定するものとする。この協議に当たっては、16の規定により、乙が民間提案用地を原状に復す等して、甲に返還するために必要な期間を考慮するものとする。この場合において、本件建物全体を収去する必要があると甲が認めた場合には、乙は、16の規定にも関わらず本件建物全体を収去するものとし、この場合の費用負担については甲乙で協議して合理的に決定するものとする。
- 16-1 **原状回復義務** 乙は、存続期間の満了、14-1 ないし 14-3 又は 14-5 の規定による解除又は15-1の規定による解約により本契約が終了するときは、自己の費用をもって本件建物、民間提案用地に存する建物その他乙が民間提案用地に附属させた物（以下「本件建物等」という。）を収去及びこれらについての滅失登記を行い、存続期間の満了日（14-1 ないし 14-3 若しくは 14-5 又は 15-1 の規定による場合にあっては甲の指定する期日又は甲乙が協議して定める期日）までに民間提案用地につき必要な埋戻し又は土壌汚染その他必要な検査を行い、原状に復して、更地で甲に返還しなければならない。この場合、乙は、甲に対して、本件建物等の買取を請求することはできない。ただし、民間提案用地の返還方法については、本契約の終了前に甲及び乙で協議し、本 16-1 に規定する方法と異なる方法を定めることができる。【（※以下、合築の場合）】
乙は、存続期間の満了、14-1 ないし 14-3 又は 14-5 の規定に

よる解除又は15-1の規定による解約により本契約が終了するときは、自己の費用をもって本件建物のうち乙の区分所有権の対象となっている部分（以下「本件区分所有部分」という。）を収去並びにこれらについての滅失登記及び本件建物についての区分所有権登記の乙から甲への移転登記を行い、存続期間の満了日（14-1 ないし 14-3 若しくは 14-5 又は 15-1 の規定による場合にあっては甲の指定する期日又は甲乙が協議して定める期日）までに民間提案用地（本件建物の底地を除く。）につき必要な埋戻し又は土壌汚染その他必要な検査を行い、また、本件建物について賃借人の退去及び什器・備品等について必要な収去を行い、それぞれ原状に復して、甲に引き渡さなければならない。この場合、甲は、16-7 の規定に従い、乙から本件区分所有部分の無償譲渡（贈与）を受けるものとする。ただし、民間提案用地の返還方法については、本契約の終了前に甲及び乙で協議し、本 16-1 に規定する方法と異なる方法を定めることができる。

16-2

本件借地権が存続期間の満了によって消滅する場合には、乙は、期間満了 1 年前までに【本件建物の取壊し及び本件建物の賃借人の退去等、民間提案用地の返還／（※合築の場合）本件区分所有部分の賃借人の退去及び什器・備品等について必要な収去等、本件建物の引渡】に必要な事項を書面により甲に報告しなければならない。

16-3

本契約が 14-1 ないし 14-3 若しくは 14-5 の規定により解除される場合又は 15-1 の規定により解約される場合には、乙は、解除又は解約の合意時から速やかに【本件建物の取壊し及び本件建物の賃借人の退去等の民間提案用地の返還／（※合築の場合）本件区分所有部分の賃借人の退去及び什器・備品等について必要な収去等、本件建物の引渡】に必要な事項を書面により甲に報告しなければならない。

16-4

乙は、16-2 又は 16-3 に定める【本件建物の取壊し及び本件建物の賃借人の退去等の民間提案用地の返還／（※合築の場合）本件区分所有部分の賃借人の退去及び什器・備品等について必要な収去等、本件建物の引渡】が完了したときは、その結

果について書面により甲に報告しなければならない。甲は、当該報告を受けた場合には完了検査を行い、原状回復していると認められる場合には、乙にその旨を通知する。当該通知をもって、16-1 に定める返還が完了したものとする。

16-5

16-1 ないし 16-4 の規定にかかわらず、乙が正当な理由なく 16 の規定による原状回復を行わず、民間提案用地の返還が遅延することが認められる場合、甲は、乙に代わって原状回復を行うことができる。この場合、乙は甲が行う原状回復に異議を申し出ることができず、また甲の措置に要した費用及び甲に生じた損害を負担しなければならない。

16-6

16-1 の規定による民間提案用地の返還が遅延した場合には、乙は、遅延期間に応じ、4-1 に規定する月額貸付料について、日割計算により算出した貸付料の 2 倍に相当する額の遅延損害金を甲に支払わなければならない。ただし、甲の承諾を得たときは、この限りでない。

16-7

【※合築の場合（但し、法令等に基づき仮登記が可能となる場合に限る。）】

甲は、乙との間で、本件区分所有部分に関して本契約終了時に無償譲渡（贈与）を受けることとし、存続期間の満了、14-1 ないし 14-3 若しくは 14-5 の規定による解除又は 15-1 の規定による解約により本契約が終了するときは、本件区分所有部分の無償譲渡（贈与）を受けることができる。当該無償譲渡（贈与）は、乙の費用負担において、本件区分所有部分についての所有権保存の登記と同時に法令等上で可能な方法により仮登記し、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し、乙はその仮登記手続について甲に協力しなければならない。

17-1 登記

甲及び乙は、本契約を締結した後、民間提案用地について定期借地権設定登記をすることができるものとする。当該登記を行った場合において、登記事項に変更を生じた場合、甲及び乙は当該変更登記に必要な手続を行うものとする。

- 17-2 17-1 の登記を行った場合において、本契約が終了したときは、甲及び乙は、定期借地権設定登記を抹消するものとする。
- 17-3 定期借地権設定登記並びにその変更及び抹消に要する費用は乙の負担とする。
- 18-1 **かし担保** 乙は、本契約を締結した後、要求水準書において県の負担であることを明示した場合を除き、本事業用地に関する瑕疵担保責任を負担しない。
- 18-2 18-1 の規定にかかわらず、民間提案用地の地中から埋蔵文化財、地中埋設物、土壌汚染等の瑕疵で入札説明書等から合理的に推測し得ないものが発見された場合は、乙は速やかに甲に報告を行うものとし、この場合、甲は自らの負担により、その掘削除去を行うものとし、また必要と認める場合、19 の規定に従い貸付料を減額することができる。この場合において、当該埋蔵文化財等の撤去に伴い工事期間の延長及びそれに伴う工事費の増額、費用に係る借入金利の発生等の乙に発生した合理的な増加費用又は損害（事業契約に定める甲の実施する奈良県警察署跡地部分の土壌汚染調査の結果、通常の工事を実施する場合と比較して乙に生じる合理的な増加費用を含む。）は甲がこれを負担する。
- 19 **貸付料の減額** 甲は、民間提案用地が乙の責めに帰することができない事由により滅失し、又は毀損した場合には、乙の請求に基づき滅失し、又は毀損した部分に係る貸付料として甲が認める金額を減額することができる。
- 20 **損害賠償** 乙が本契約の規定に違反したことにより甲に損害を与えたときは、乙は、甲に対しその損害を賠償しなければならない。
- 21-1 **補償** 14-3 の規定により本契約が解約された場合において、乙に損失が生じたときは、乙は、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項の規定により、甲に対し、その補償を請求することができる。
- 21-2 14-5 の規定により本契約が解約された場合において、乙に増

加費用又は損害が生じたときは、乙は、甲に対し、乙に生じた合理的な増加費用又は損害（16の規定により実施した原状回復の費用を含む。）の補償を請求することができる。

22 苦情その他の紛争処理 乙は、民間提案用地及び本件建物の使用等に伴い、近隣住民等の第三者からの苦情その他の紛争が生じたときは、乙の責任において処理し、及び解決しなければならない。

23-1 費用補償請求権等の放棄 乙は、存続期間における民間提案用地の使用に必要な一切の費用を負担する。

23-2 乙は、本契約の終了に伴う民間提案用地の明渡しに際し、甲に対し、5に定める保証金の返還以外には、移転料、立退料等の名目のいかなを問わず、一切の財産上の請求をすることができない。

24-1 違約金 14-1又は14-2の規定（不可抗力により基本協定又は事業契約が解除等により終了したときを除く。）により、甲が本契約を解除したときは、乙は、甲に対し、4に規定する月額貸付料の1年分に相当する金額を、甲が本契約を解除した日から1か月以内に違約金として支払わなければならない。

24-2 24-1の規定は、甲に実際に生じた損害の額が24-1に定める違約金の額を超える場合において、その超過分につき甲が損害賠償を請求することを妨げるものではない。

25-1 秘密保持 甲及び乙は、本事業又は本契約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、当該秘密情報を第三者に開示又は漏えいしてはならず、本事業又は基本協定の目的以外に使用してはならない。また、甲及び乙は、本条と同等の守秘義務（法令上の守秘義務を含む。）を第三者に負わせることを条件として、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等の際に、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。

- (1) 開示の時に公知であるか、又は開示を受けた後被開示者の責めによらずに公知となった情報
- (2) 開示者から開示を受ける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守秘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守秘義務を課されることなく取得した情報
- (5) 裁判所等により開示が命じられた情報
- (6) 甲が法令又は奈良県情報公開条例（平成 13 年条例第 38 号）等に基づき開示する情報

25-2 甲及び乙は、弁護士や公認会計士等への相談依頼等の際に、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。

25-3 25-2 の場合において、甲及び乙は、秘密情報の開示を受けた第三者に 25-1 と同等の守秘義務を負わせるとともに、当該秘密情報を目的外で使用することのないよう適切な配慮をしなければならない。

26 契約の費用 本契約の締結に要する費用は、全て乙の負担とする。

27 管轄裁判所 甲及び乙は、本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、奈良地方裁判所を第一審とする専属管轄に服することに合意する。

28 疑義の決定 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定するものとする。

29 強制執行認諾 甲及び乙は、本契約書記載の金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服するものとする。

別紙1 物件表示

事業者の提案内容及び計画協議での合意に基づき作成する

所在	住所	地番	面積 (㎡)

別紙2 事業条件

以下の事業条件を満たすこと。なお、本紙に限り、用語の定義・解釈については、事業契約に記載された事項が優先されるものとする。

1. 用地面積と位置

事業者の提案内容及び計画協議での合意に基づき作成する

2. 建築物の整備に関する条件

以下に記載する事項に沿った建築物とすること。

事業者の提案内容及び計画協議での合意に基づき作成する

3. ●に関する条件

要求水準書、事業者の提案内容及び計画協議での合意に基づき作成する

4. 本件建物に関する条件

本件建物については、以下の条件を有するものとする。

事業者の提案内容及び計画協議での合意に基づき作成する

5. その他、乙の提案事項等

事業者の提案内容及び計画協議での合意に基づき作成する

別紙3 貸付料

1. 貸付料の額



【※民間提案施設事業に係る行政財産（土地）の貸付料は、313円／㎡・月を下限とした事業者提案による価額によるものとし、本契約締結時までには確定する。】

2. 貸付料の改正

定期借地権設定契約の貸付料単価は、定期借地権設定契約の締結後、毎年4月1日に、以下の算式に示す改定を行う。

$$\text{改定後貸付料単価} = \text{従前の貸付料単価} \times V R_a / V R_b$$

ここに、 $V R_a$ ：貸付料単価改定時点の民間提案用地の正面路線価（相続税路線価）

$V R_b$ ：前回の貸付料単価改定時（借地料単価に変動が生じた時、ただし初回は契約締結時をいう。）の民間提案用地の正面路線価（相続税路線価）

※契約締結後に、入札説明書の5（4）1）事業場所に記載する用途地域の変更等が行われた場合、用途地域の変更等による正面路線価の変動分については反映しないように補正を行う。

※なお、円単位以下は切り捨てるものとする。