

加古川市かわまちづくり賑わい交流拠点整備運営事業

使用契約書（案）

加古川市（以下「甲」という。）と代表企業【●●●●】（以下「乙」という。）は、加古川市かわまちづくり賑わい交流拠点整備運営事業基本協定（以下「協定」という。）第2条第4項の規定に基づき、次のとおり民間ゾーンの使用に係る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。なお、本契約で使用する用語は、本契約で特に定義する場合を除き、協定で定義した意味を有するものとする。

（総則）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

- 2 乙は、本契約に定めるもののほか、同法その他関係法令を遵守し、契約を履行しなければならない。
- 3 本契約の締結に要する費用の一切は乙が負担するものとする。

（目的）

第2条 甲は乙に対して本契約に基づき、事業対象区域のうち、民間ゾーン（別紙1で定める区域を指す。）において、乙が別紙2記載の建物等（以下「本件建物等」という。）を設置し、これを所有することを目的として、本件建物等の敷地である民間ゾーンに甲が乙に対して借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項の事業用定期借地権を設定する。その使用条件、使用料、契約期間、乙が預託すべき保証金その他事業用定期借地権としての民間ゾーンの使用に関する必要事項については、以下の各条項に定める。

（使用条件）

第3条 乙は、民間ゾーンにおいて、本件建物等を設置し、加古川市かわまちづくり賑わい交流拠点整備運営事業（以下「本事業」という。）において、乙が甲に提出した事業者提案に記載した用途に使用するものとし、その他の用途に使用してはならないものとする。乙は、善良なる管理者の注意をもって民間ゾーンを使用するとともに、民間ゾーンの使用にあたって通常の維持管理及び運営に必要な一切の費用を負担する。

- 2 民間ゾーンの使用条件は、次の各号に定めるところによる。
 - (1) 協定に定める内容を遵守すること
 - (2) 公共ゾーン及び民間ゾーンの整備にあたっては、利用者の動線及び河川施設管理用の通路を確保するなど、事業対象区域内の安全性及び利便性確保について考慮すること
 - (3) 民間ゾーンの使用にあたっては、事前に甲又は河川管理者と協議を行う必要があること
- 3 本契約の契約期間中、河川管理者から河川管理の観点から必要とされた指導等が出された場合、乙はその指導等には従わなければならない。また、甲又は河川管理者においてやむを得ない事情があり民間ゾーンを使用しようとするときは、乙は協力しなければならない。
- 4 本件建物等の設置等の使用条件は、次の各号に定めるところによる。
 - (1) 本件建物等は、募集要項等に示される条件、建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）、河川法及び準則等の規定に適合するような計画とするとともに、必要な行政協議等は乙が自ら行うこと
 - (2) 本件建物等に必要なインフラ設備（上下水道・電気・ガスなど）については、各インフラ事業者との協議も含め乙が自ら行うこと
 - (3) 事業対象区域内において本事業の履行のために土地の掘削や工事の施工をする場合は、施工計画をあらかじめ河川管理者と協議したうえで、占用許可（河川法第24条）とともに工作物の新築等（同法第26条第1項）や土地の掘削等（同法第27条）の許可を甲が受けることが必要である
 - (4) 民間ゾーンにおいて、河川管理用通路上その他河川管理者が河川管理上必要と認める範囲には、本件建物等を設けないこと
 - (5) 本件建物等の整備にあたっては、乙から提案のあった内容について、甲を通じての関係先との協議（提案内容協議）が必要であり、協議が完了しなければ着手しないこと

- (6) 本件建物等は占有許可期間内の仮設物であり、不動産登記法（平成16年法律第123号）における建物ではないため、本件建物等を登記することはできない
 - (7) 本件建物等を募集要項等、事業者提案及び事業計画書に従って整備、維持管理、運営すること
 - (8) その他必要に応じて関係機関と協議すること。なお、河川管理者との協議は甲を通じて行うこと
- 5 乙は、本契約の契約期間満了の日まで民間ゾーン及び本件建物等を次の各号に掲げる用に供し、又は第三者をして次の各号に掲げる用に供させてはならない。また、乙は、甲の事前の承諾なくして、民間ゾーンを名目のいかんにかかわらず第三者に転貸又は使用させてはならず、本契約に基づく民間ゾーンの使用权について、譲渡、担保設定その他の処分をしてはならない。
 - (1) 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号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用
 - (2) 前号に定めるもののほか、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等公序良俗に反する用
 - (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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用
 - 6 乙は、本件建物等の増改築（再築を含む。以下同じ。）をしようとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。
 - 7 甲は、民間ゾーンの管理上必要があるときは、その使用状況について民間ゾーン及び本件建物等に立ち入り調査をし、又は乙に対し報告を求めることができる。乙は、上記の甲の調査を拒み、若しくは妨げ、又は同項の報告を怠ってはならない。
 - 8 乙が、本件建物等を第三者（以下「建物賃借人」という。）に対して賃貸しようとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。また、甲の当該承諾を得て建物賃借人に賃貸する場合においても次の各号を遵守しなければならない。
 - (1) 乙は、建物賃借人に、乙の本件土地の利用権が法第23条第2項に基づく事業用定期借地権であることを明示し、建物賃借人と締結する契約は法第38条に定める建物の賃貸借契約によらなければならない。
 - (2) 乙は、建物賃借人との契約期間を貸付期間満了の1か月前までに終了させなければならない。
 - (3) 乙は、建物賃借人に本契約の目的に反した使用をさせてはならず、かつ、本契約終了時における民間ゾーンの返還及び原状回復を困難とする行為をさせてはならない。
 - (4) 乙は、建物賃借人に隣接地及び周辺に損害迷惑等及ぼすことのないよう使用させなければならない。
 - (5) 乙は、建物賃借人について審査を行い、暴力団等を排除しなければならない。
 - (6) 乙と建物賃借人とで賃貸借契約が締結されたときは、乙はその写しを甲に提出しなければならない。
 - (7) 甲は、建物賃借人に対して、貸付期間満了の1年前までに本契約の終了時期を通知できるものとし、乙はこれに異議の申し立てをしない。

(使用料)

- 第4条 乙は、民間ゾーンに係る使用料（地代）として一年度につき金【●●●】円を、別途発行する納入通知書により納期限までに甲に支払う。ただし、契約期間の始期が4月1日でないとき、又は契約期間の終期が3月31日でないときの使用料等は、別に定めるところによる。
- 2 前項に規定する使用料は、流水占用料等相当額及び普通財産貸付料によって構成され、使用料の算定方法は募集要項等による。
 - 3 使用料は、兵庫県河川の流水占用料等の徴収に関する条例、加古川市公有財産規則の改正又は甲による普通財産貸付料の見直しにより、流水占用料等又は普通財産貸付料が改定された場合、見直すものとする。なお、見直し内容については甲と乙が協議して定めるものとするが、協議が整わない場合、甲が合理的にこれを定め、乙は当該定めに従う。
 - 4 前項の規定により、使用料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。
 - 5 前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める使用料は、当該通知額とする。
 - 6 前5項の規定にかかわらず、甲は、民間ゾーンの供用開始前に係る使用料を免除する。

(本事業に伴う周辺の安全及び環境対策)

第5条 乙は、民間ゾーンの使用にあたり、自らの責任と費用負担において、騒音、振動、土壌汚染、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等、本事業の実施が周辺の安全及び環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の周辺の安全及び環境対策（以下本条において「周辺の安全及び環境対策」という。）を実施するものとする。この場合において、甲及び乙は、周辺の安全及び環境対策の実施の方法等について事前に協議するものとし、乙は、甲に対して、事後にその内容及び結果を報告するものとする。

- 2 乙は、前項の周辺の安全及び環境対策の不調を理由として事業計画書の変更をすることはできない。ただし、事前に甲の承諾を得た場合は、この限りでない。
- 3 周辺の安全及び環境対策の結果、民間ゾーンの供用開始予定日の変更が見込まれる場合において、甲乙協議のうえ、必要があると認めるときは、これら予定日を変更するものとする。
- 4 周辺の安全及び環境対策の結果、乙に生じた増加費用及び損害（民間ゾーンの供用開始日が増えられたことに伴い増加する費用を含む。）については、乙が負担するものとする。但し、乙の責めに帰すべき事由がなく、当該増加費用及び損害の発生を回避することが合理的に困難であったと認められる場合、甲が負担する。

(契約期間)

第6条 本契約の契約期間は、甲が河川管理者から受ける許可に連動し、許可の開始日から10年間とする。

- 2 前項の契約期間には、本件建物等の設計及び設置に要する期間、並びに撤去及び原状回復に要する期間を含むものとする。

(保険等)

第7条 乙は、民間ゾーンの運営、維持管理に必要な保険等及び民間ゾーンの原状回復費用を担保する履行保証保険等に加入し、これらに加入後速やかに（履行保証保険等については本契約締結と同時に）当該証券の写しを甲に提出すること。

(契約の変更等)

第8条 社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公共公益上の観点から本契約の内容を変更する必要がある場合は、甲乙協議のうえ、書面により適用法令に反しない範囲で本契約の変更を行うことができる。

(契約の解除)

第9条 甲は、第6条の契約期間に関わらず、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当すると認められる場合は、本契約を解除することができる。

- (1) 民間ゾーンについて、甲が河川管理者から河川法による占用許可を取り消された場合又は期間満了後更新されなかった場合
- (2) 乙が準則第25第4項各号の条件に反する行為を行った場合
- (3) 乙が募集要項等、協定、本契約又は関係法令に違反する行為を行った場合
- (4) 乙が協定又は本契約で定める債務を履行せず、かつ甲が催告をしても相当期間内に履行がされる見込みがないと甲が判断した場合
- (5) 協定又は本建設・譲渡契約が解除された場合
- (6) 乙が提出した事業計画書又は事業報告書について、協定第8条第4項又は第13条第2項の承認を得られなかった場合
- (7) 乙が支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続き開始、破産手続き開始、会社更生手続き開始、会社整理の開始、特別清算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続きの申立てがあった場合、手形交換所の取引停止処分を受けた場合
- (8) 乙において事業譲渡の決議がされることにより本事業を実施することが困難になると合理的に認められる場合、強制執行の申立て、競売申立て又は仮処分の申立てを受けた場合
- (9) 甲乙間の信頼関係が失われた場合など、本契約を継続しがたい重大な事由が生じた場合

- 2 乙は、前項の規定により本契約を解除された場合、甲の責めに帰すべき事由によるものを除き、既納の使用料のうち、既使用期間に相当する分の還付、損失補償、損害賠償その他金銭の支払いを求めることができない。
- 3 甲は、民間ゾーンを甲において公用又は公共用に供するため必要が生じた場合は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき、本契約を解除することができる。この場合において、乙に損失が生じた場合には、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。

（原状回復義務）

第10条 乙は、本契約の契約期間満了日又は本契約の解除日（第13条第3項に基づく解除の場合を含む。）から甲が指定する期日までに、協定第5条第2項の規定に基づき本件建物等及び乙が設置した動産を撤去し、民間ゾーンを使用開始時の原状に回復して甲に明け渡さなければならない。ただし、甲が特に認める場合はこの限りでない。

- 2 前項の規定による原状回復にかかる費用は、乙が負担する。
- 3 乙は原状回復にあたり、その内容や方法、スケジュール等について、事前に甲に対し書面により申し出るものとする。
- 4 乙が、原状回復を行わない場合、甲は第7条の履行保証保険等の履行を乙に請求する。
- 5 前項の請求をもって甲は乙に代わり原状回復を行うことができ、乙は一切異議を述べないものとする（甲が原状回復を行うときは、本件建物等その他民間ゾーンに設置した動産に係る乙の所有権は放棄したものとみなされる）。なお、履行保証保険等を履行した場合でも原状回復に係る費用に不足が生じた場合には、甲は乙に対し不足額を請求することができる。
- 6 乙は、前項の規定により不足額を請求された場合、直ちにその不足額を甲の指定する方法により支払わなければならない。

（契約の地位の移転等）

第11条 乙は、別段の定めがある場合を除き、甲の承諾がない限り、本契約の契約上の地位及び権利義務（保証金返還請求権を含む）を第三者に対して譲渡移転し、又はその他の処分をしてはならない。

- 2 乙は、甲による事前の書面による承諾がない限り、民間ゾーン内に建物を新築、増築、改築又は解体（以下「増築等」という。）してはならない。
- 3 乙は、事前の書面による甲の承諾がない限り、本件建物等を賃貸、譲渡、担保設定その他の処分を行ってはならない。

（損害賠償責任）

第12条 甲及び乙は、第9条第2項に定める場合を除き、相手方が本契約の各条項のいずれかに違反することにより損害を被ったときは、相手方に対し、その賠償を請求することができる。

（民間ゾーンの契約不適合）

第13条 乙は、民間ゾーンに種類、品質又は面積等について契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があっても、合理的に甲が負担すべき事由を除き、甲に対し民間ゾーンの修補、履行の追完、使用料等の減免及び損害賠償等の請求並びに契約の解除をすることができない。

- 2 甲は、第5条第4項但し書きで定める場合を除き、民間ゾーンの修繕義務を負わないものとし、民間ゾーンについて維持保全、改良、修復その他、乙が第2条で定める目的を達するために要した修繕費その他の経費及び乙が民法第608条第2項に定める有益費を支出した場合、甲の責めに帰すべき事由による場合を除き、全て乙の負担とし、甲にその償還を請求することはできないものとする。
- 3 前項にかかわらず、天災等で甲及び乙の双方の責めに帰すことができない事由により、民間ゾーンが損壊等し、乙が第2条で定める目的を達することが困難になったと合理的に認められる場合（本件建物等のみの損壊等を含まない）、甲又は乙は、双方協議のうえ、本契約を解除することができる。

(遅延損害金)

第14条 本契約終了と同時に乙が民間ゾーンを第10条に基づき原状回復のうえ甲に明け渡さない場合、契約期間終了時における使用料の2倍相当額に契約期間終了の翌日から原状回復及び明け渡し完了までの日数を乗じた金額を遅延損害金として徴収するものとする。

(管轄裁判所等)

第15条 本契約から生じる一切の法律関係に基づく非訟・訴訟・調停その他の法的手続きの管轄については、甲の事務所所在地を管轄する加古川簡易裁判所を専属の管轄裁判所とする。また、適用法令は日本国内法とする。

(定めのない事項)

第16条 本契約に定めのない事項については、甲乙は誠意をもって協議して定めるものとする。

2 本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

令和●年●月●日

甲 所在地 加古川市加古川町北在家2000
名称 加古川市
代表者 加古川市長 岡田 康裕

乙 加古川市かわまちづくり賑わい交流拠点整備運営事業
[代表企業]
所在地
名称
代表者

別紙 1 (事業対象区域及び民間ゾーン)

別紙 2 (本件建物等)