

(以下に掲げる文案は、あくまでも標準例であり、グループで応募する場合等状況に応じて、各条項が変更・追加となることがあります。)

参考資料 1

中川運河堀止地区開発に関する基本協定書（案）

名古屋市（以下「甲」という。）と〇〇〇（以下「乙」という。）は、中川運河堀止地区開発提案募集に係る事業（以下「本事業」という。）において、乙より甲に提出された提案書に記載されている事業内容（以下「提案事業」という。）の実現に関する基本的事項について、次のとおり合意し、中川運河堀止地区開発に関する基本協定書（以下「本基本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本基本協定は、中川運河堀止地区開発を円滑に実施するための必要な諸手続き並びに甲及び乙の義務について定めることを目的とする。

（提案内容の履行）

第2条 乙は、提案事業のすべてを誠実に履行しなければならない。

- 2 乙は、前項の提案事業の実施にあたっては、中川運河堀止地区開発提案募集要項（以下「募集要項」という。）に定める各条項を遵守しなければならない。
- 3 乙は、甲の書面による承諾がない限り、提案事業の変更をしてはならない。
- 4 甲は、乙に対し、公共公益上、必要と認めるものについて、合理的な範囲で提案事業の変更を求めることができる。
- 5 乙は、提案事業に含まれないものであっても、提案事業の内容向上に資すると考えられるものについては、甲に対し、提案事業に反映することを申し入れることができる。ただし、甲の書面による承諾がない限り、提案事業への反映は行うことができない。
- 6 法制度の変更などやむを得ない事由により、提案事業を変更する必要がある場合は、乙は、甲に対し、提案事業の内容を損なわない範囲内で、変更を申し入れることができる。ただし、甲の書面による承諾がない限り、提案事業の変更を行うことができない。
- 7 乙は、提案事業により整備するすべての施設（以下「提案施設」という。）を貸し付ける場合、賃貸借契約の締結に際し、賃借人が募集要項第4章1（1）②クに該当する者であるときは、契約を解除することを契約書に定めなければならない。
- 8 前項に定めるもののほか、乙は、提案事業の実施に際して、疑義を生じたときは、速やかに甲と協議を行い、誠実にこれに対処するものとする。

（覚書）

第3条 乙は、本基本協定の締結後、速やかに、本事業対象敷地の貸付に関する「事業用定期借地権設定契約のための覚書」を甲及び各関係者と締結し、これらに定める各条項を遵守しなければならない。

（整備完了の期日）

第4条 乙は、令和8年3月末までに、提案施設のすべてを整備し、甲が実施する完了検査を受けるものとする。

（基本協定の期間）

第5条 本基本協定の期間は、本基本協定締結日から事業用定期借地権設定契約に定める借地期間満了の日までとする。

（設計等協議）

第6条 乙は、提案施設の設計にあたり、甲からの求めに応じ必要書類等を開示し、あるいは、甲からの質問に対し回答を行わなければならない。

- 2 乙は、提案施設の整備に必要な協議については、甲と緊密に連携してこれを行うものとする。

る。

- 3 前項に定めるもののほか、乙は、提案施設の設計に際して、疑義が生じたときは、速やかに甲と協議を行い、誠実にこれに対処するものとする。

(実施協定)

第7条 甲及び乙は、提案施設の建築確認済証の交付（建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条に定める確認済証の交付をいう。）から賃貸借期間の開始日までに、提案事業の実施に関して、本基本協定に沿って、より詳細な内容を規定した実施協定を締結しなければならない。

- 2 前項の実施協定には、募集要項第7章5に定める事項の趣旨を反映した条項が含まなければならない。

(基本協定の地位の譲渡等)

第8条 乙は、甲の事前承諾がない限り、本基本協定上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供してはならない。

- 2 前項に定める譲渡等は、本基本協定締結から提案施設の竣工までの期間は、原則これを認めないものとする。

- 3 第1項による譲渡等にあたっては、本基本協定に定める甲、乙の権利義務関係を承継する条項が含まなければならない、甲は、承諾を行わないものとする。

- 4 第1項による甲の承諾は書面によるものとする。

(協定履行の調査等)

第9条 乙は、甲が、本基本協定の履行に関して調査をするときは、これに協力するものとし、提案事業の実施に関して、報告、説明を求め、又は必要な資料の提示を求めたときは、これに応ずるものとする。

(甲に対する通知義務)

第10条 乙は、次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を甲に書面で通知するとともに、提案事業の実施・継続に関して、速やかに甲と協議しなければならない。

- (1) 住所、名称、定款、若しくは寄付行為、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき
- (2) 解散し、若しくは合併したとき、又は営業を停止し、廃止し、若しくは譲渡したとき
- (3) 滞納処分、強制執行、仮差押え、若しくは仮処分又は競売の申立てを受けたとき
- (4) 企業担保権実行手続き開始の申立てがあったとき、破産若しくは更正手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき又は民事再生手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき
- (5) 特別清算開始の申立てがあったとき
- (6) 第4条に定める期日までに、整備を完了させることが不可能であることが明らかになったとき
- (7) 手形不渡り、事実上の倒産、長期の活動停止、上場廃止、有価証券報告書の虚偽記載など、提案事業の実現・継続に重大な支障となるような信用不安事由が発生したとき
- (8) 上記各号に定めるもののほか、提案事業の実施・継続が困難となるような事態が発生したとき

(基本協定の解除権)

第11条 本基本協定の各条に違反する事実があり、甲の催告にもかかわらず乙がこれを是正しないとき、甲は本基本協定を解除することができる。

- 2 乙が、「名古屋市が行う契約等からの暴力団関係事業者の排除に関する合意書（平成20年1月28日）」及び「名古屋市が行う公有財産の売払い及び貸付の契約等からの暴力団関係事業者の排除に関する取扱要綱（19財管第253号）」に基づく排除措置の対象となる法人等となった場合は、甲は本基本協定を解除する。

(違約金)

第12条 乙は、本基本協定に定める義務に違反したときは、金〇〇〇円（保証金の100分の30）の違約金を甲に納付しなければならない。

2 前項の違約金は、次条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の違約金は、別途甲と締結する対象敷地に係る事業用定期借地権設定契約による違約金該当事由と重複するときは、甲はどちらか一方を選択して納付させるものとする。

4 第8条及び第9条に定める義務に違反する場合の違約金は、第1項に定める金額にかかわらず、金〇〇〇円（保証金の100分の20）とする。

(損害賠償)

第13条 甲は、乙が本基本協定に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(基本協定の費用)

第14条 本基本協定の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第15条 本基本協定に関する一切の法律関係に基づく訴えについては、名古屋地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第16条 本基本協定に定めのない事項及び疑義を生じた事項については、甲及び乙が協議して定めるものとする。

この協定の締結の証として、本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和5年〇月〇日

甲 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号
名古屋市
代表者 名古屋市長 河村 たかし

乙 〇〇〇

(以下に掲げる文案は、あくまでも標準例であり、グループで応募する場合等状況に応じて、各条項が変更・追加となることがあります。)

参考資料 2

事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）

賃貸人名古屋市（以下「甲」という。）と賃借人_____（以下「乙」という。）とは、甲の所有する別記1記載の土地（以下「本件土地」という。）を目的とする事業用定期借地権設定（以下「本件契約」という。）をするため、次のとおり覚書を締結する。

（信義誠実等の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ誠実に本件契約を履行しなければならない。

2 乙は、本件土地が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

（目的）

第2条 甲及び乙は、以下の条項により借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。

2 本件借地権は、賃借権とする。

3 本件契約については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長はなく、また、乙は本件土地上の建物の買取りを請求することができない。

4 本件借地権については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法第619条の適用はないものとする。

（指定用途）

第3条 乙は、本件土地を、別途甲乙間で締結した「中川運河堀止地区開発に係る基本協定」（令和5年〇月〇日付け 以下「基本協定」という。）及び「実施協定」（基本協定第7条に従い、別途甲乙間で締結されるものをいう。以下同じ。）に定めるところに従い、中川運河堀止地区開発提案募集において、乙より提出された提案書に記載されている事業内容（以下「提案事業」という。）のために使用しなければならない。

2 本件土地に乙が所有する建物（これに附属する建築物及び工作物を含む。以下「建物及び工作物等」という。）の種類、構造及び規模は、別記2記載のとおりのものであるとする。

3 乙は、本件土地を次の各号に定める用途に供し、又は供させてはならない。

（1）政治的又は宗教的な用途

（2）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項に規定される風俗営業、同条第5項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途

（3）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又は法律の規定に基づき公の秩序を害する恐れのある団体等に指定されている者を利する用途に供するなど公序良俗に反する用途

（4）悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など著しく近隣環境を損なうことが予想される用途

（5）その他、甲が公序良俗に反すると認める用途

4 乙は、本件土地の全部又は一部につき、やむを得ない事由により、第1項及び第2項に定める指定用途の変更（建物及び工作物等の新築又は増改築を含む。）を必要とするときは、事前に変更内容及び事由等を付した書面により甲に申し出て、甲の書面による承認を得なければならない。

5 前項の変更の承認が得られた場合でも、次条に定める賃貸借期間については、変更しないものとする。

（賃貸借の期間）

第4条 本件借地権の存続期間は、令和〇年（西暦〇〇〇〇年）〇〇月〇〇日〔本件土地の引渡し日とします。〕から令和〇年（西暦〇〇〇〇年）〇〇月〇〇日までの〇年間〔開発事業者が

希望した期間とします。]とする。ただし、建築確認申請手続き、行政機関調整手続きの遅延等により、建物及び工作物等の建設工事の着工時期に変更が生じた場合は、賃貸借期間の開始日について甲乙間で別途協議するものとする。

(貸付料)

第5条 本件土地の貸付料は、月額金〇〇〇円〔乙が提案した貸付希望価額とします。]とする。

2 乙は、前項に定める貸付料を、甲の発行する納入通知書により、記載された期限までに納付しなければならない。支払時期は、原則、下表のとおりとする。

期間	支払時期
4月～7月分	4月末日
8月～11月分	8月末日
12月～3月分	12月末日

ただし、賃貸借期間開始後、最初の期間に係る支払い分については、賃貸借期間の開始日までに支払うものとする。

3 日数が1か月に満たない場合は、1か月を30日として日割り計算により支払うこととし、円未満を切り上げる。

4 甲は、法令等の改廃により貸付料に消費税その他の名目の如何を問わず売上課税がなされるに至ったときは、貸付料額に、法令に基づく課税額を自動的に加算して請求することができる。

5 既納の貸付料のうち未経過分については、賃貸借期間内において甲の都合により本契約を解除した場合、又は甲が乙の責めに帰することができない事由があると認めた場合のほか、これを還付しない。

(貸付料の改定)

第6条 甲及び乙は、3年毎に以下に掲げる方式により算定した額に貸付料を改定することを請求することができる。

改定賃料＝従前の賃料×変動率（(消費者物価指数変動率＋地価変動率)÷2）

2 前項に定める消費者物価指数変動率は、貸付料改定の前年秋の時点で公表されている直近の年の年平均の総務省統計局の総合消費者物価指数（全国平均）を、従前の貸付料を決定した時に採用した同消費者物価指数で除した数値、地価変動率は、直近の土地価格を従前の貸付料を決定した時点の土地価格で除した数値とする。なお、月額貸付料の端数については、100円未満を切り上げるものとする。

3 前2項の規定にかかわらず、貸付料が土地の価格の上昇若しくは下落その他経済事情の変動により、又は、周辺の土地の賃料などに比較して著しく乖離した場合には、甲乙協議により将来に向かって見直しを行うことができる。

(延滞金)

第7条 乙は、本件契約に基づき負担する貸付料その他の金員の支払いを遅滞したときは、納付期限の翌日から支払った日までの期間について名古屋市契約規則（昭和39年規則第17号）第33条第1項に定める割合により算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序)

第8条 乙が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

(保証金)

第9条 乙は、保証金として本件契約締結時に金〇〇〇円〔保証金の100分の10〕を、賃貸借期間の開始時に金〇〇〇円〔保証金の100分の90〕を甲が発行する保証金納付書により、甲が定める期限までに納付しなければならない。

2 甲は、本件契約の終了に伴い、契約条項に違反等がない場合には、乙の請求により保証金の全額を返還する。この場合において、本件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、甲は、未払い債務額を差し引いた残額を返還する。

3 前項の場合において、返還すべき保証金には利息を付さないものとし、保証金から差し引く金額がある場合は、甲はその内訳を乙に明示しなければならない。

4 乙は、保証金をもって、本件契約から発生する乙の甲に対する債務の弁済に充当すること

を請求できない。

- 5 甲は、本件土地上の建物及び工作物等の新築又は増改築により、既納の保証金額ではその目的を達成するに不足すると認められるときは、その不足する金額を限度として保証金の改定を行うことができる。

(建設義務)

第10条 乙は、第4条に定める賃貸借期間の開始後、速やかに本件建物等の建設に着手し、別記2の建物及び工作物等の建設を令和8年3月末（以下「指定期日」という。）までに完了するとともに第3条第1項及び第2項に定める指定用途に供さなければならない。

- 2 乙は、やむを得ず前項に定める指定期日までに本件建物等を竣工させることができない場合は、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

- 3 前項の場合において、乙は甲の承諾した日までに建築物を竣工しなければならない。

- 4 乙はこの土地に建築する本件建物等を竣工させたときは、竣工の日から速やかに、その旨を甲に申し出なければならない。

(届出事項)

第11条 乙は、次の各号に該当するときは、書面により速やかに甲に対して届けなければならない。

- (1) 乙の本店所在地、商号又は代表者等の重要事項について変更があったとき

- (2) 乙の地位について相続又は合併による包括承継その他変動があったとき

- (3) 貸付物件が滅失又は損傷したとき

(契約不適合責任)

第12条 乙は、本契約を締結した後、本件土地について数量の不足その他本契約の内容に適合しないもの（土壤汚染及び地中障害物を含む）を発見しても、貸付料の減免及び損害賠償等の請求をすることができない。

(権利譲渡等の禁止)

第13条 乙は、甲の承認を得ないで本件土地を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し若しくは承継させ、又はその権利を担保に供することができない。

(物件保全等義務)

第14条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。

- 2 前項の規定により支出する費用は、すべて乙の負担とし、甲に対してその償還等の請求をすることができない。

- 3 乙は、悪臭・騒音・粉塵・振動・土壤汚染などによって、近隣住民等に迷惑をかけ、又は近隣住民等に損害を及ぼす行為を行ってはならない。

- 4 乙は、本件土地を使用する場合において、その近隣住民等から苦情又は要望等があった場合は、自己の責任において速やかに解決をしなければならない。

(調査協力義務)

第15条 乙は、甲が本件契約の履行に関して調査をするときは、これに協力するものとし、本件土地の使用状況及び本件土地で行う事業の経営状況に関して、報告、資料の提出又は実地調査を求めたときは、これに応ずるものとする。

(違約金)

第16条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該各号に定める額を違約金として甲に納付しなければならない。

- (1) 第3条第4項の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、本件土地を同条第1項及び第2項に定める指定用途以外の用途に供したときは、金〇〇〇円（保証金の100分の30に相当する額）

- (2) 第3条第3項各号の定めに違反したときは、金〇〇〇円（保証金の100分の30に相当する額）

- (3) 第10条第2項の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、指定期日までに本件土地を第3条第1項及び第2項に定める指定用途に供しなかったときは、金〇〇〇円（保証金の100分の10に相当する額）

- (4) 第13条の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、本件土地を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し、若しくは継承させ、又はその権利を担保に供したときは、金〇〇〇円（保証金の100分の30に相当する額）

- (5) 前条に定める調査協力義務を怠ったときは、金〇〇〇円（保証金の100分の10に相当する額）

額)

2 前項に定める違約金は、第21条に定める損害賠償の予定額の全部又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第17条 甲は、次の各号の一に該当する場合は本件契約を解除することができる。

- (1) 国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため本件土地を必要とするとき
- (2) 乙が第3条第4項の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、本件土地を同条第1項及び第2項に定める指定用途以外の用途に供したとき
- (3) 乙が、第3条第3項各号の定めに違反したとき
- (4) 乙が、第5条に定める貸付料の支払いを2か月以上怠ったとき
- (5) 乙が、第10条第2項の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、指定期日までに本件土地を第3条第1項及び第2項に定める指定用途に供しなかったとき
- (6) 乙が、第13条の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、本件土地を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し、若しくは継承させ、又はその権利を担保に供したとき
- (7) 乙が、第14条第1項に定める物件保全義務を怠ったために、本件土地を荒廃に至らしめたとき
- (8) 乙が、第14条第3項の定めに違反したとき
- (9) その他乙に本件契約を継続しがたい重大な過失又は背信行為があったとき

(期間内解約)

第18条 乙は、本件契約期間中に甲に対し、本契約の解除を申し入れることができる。この場合本件契約は、乙の解除申し入れ後1年を経過したことにより終了するものとする。

2 乙は、前項の解約の申し入れ時において、第5条の規定により算出した1年分の貸付料相当額を甲に支払うことにより、本件契約を直ちに解約することができる。

(契約の失効)

第19条 天災地変その他甲及び乙いずれにもその責を帰することの出来ない事由によって本件土地が使用できなくなり、又は本件契約を継続することができない事態になったときは、本件契約は直ちに失効する。

2 前項により本件契約が失効した場合には、甲乙相互に損害賠償の請求はしない。

(原状回復義務)

第20条 契約期間の満了、その他の事由により本件契約が終了した時は、乙は、自己の費用をもって本件土地に存する建物その他乙が本件土地に付属させたものを収去し、本件土地を原状に回復して更地で甲に返還しなければならない。

2 乙は、前項の規定により甲に本件土地を返還するときは、原状に回復した後、直ちに甲の検査を受け、甲の承認を得なければならない。

3 本件契約が終了したにもかかわらず、乙が本件土地を返還しない場合は、本件契約終了の翌日から本件土地の明渡し完了までの間、乙は甲に対し貸付料相当額の使用損害金を支払うほか、甲に損害ある場合は、使用損害金とは別にその損害の全額を賠償しなければならない。

(損害賠償)

第21条 乙は本件契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(有益費等の放棄)

第22条 乙は、本件契約が終了した場合、終了事由にかかわらず、本件土地に投じた有益費、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23条 乙は、本件契約締結後、本件土地について、法第23条、不動産登記法（平成16年法律第123号）第81条に従い、賃借権の設定登記の手続きを行うことを甲に請求できる。

(契約の費用)

第24条 本件契約の締結、履行及び登記に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義の決定管轄裁判所)

第25条 本件契約に定めのない事項又は本件契約に関し疑義のあるときは、甲乙誠意を持って協議のうえ決定する。

2 甲乙間の権利義務に関し協議が整わず、訴訟を提起する場合については、名古屋地方裁判所を管轄裁判所とする。

(公正証書の作成)

第26条 甲及び乙は、賃貸借期間が開始する前であって、甲乙別途協議のうえ定める期日に名古屋法務局〇〇公証役場において公正証書により、この覚書に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定契約を行う。

上記の契約の締結を証するため本書2通を作成し両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和5年〇月〇日

甲 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号
名古屋市
代表者 名古屋市長 河村 たかし

乙 〇〇〇

〔以下に別記1として、本件土地の所在、面積等の土地の表示が、別記2として提案した建物及び工作物等の種類、構造及び規模が入ります。〕

別記1

所在	名古屋都市計画事業ささしまライブ24土地区画整理事業 12ブロック2番 12ブロック3番 上記仮換地の従前地 〇〇〇
面積	2,389㎡ (従前地面積 : 〇〇〇㎡)

別記2

種類	
構造	
規模	