

梶原四丁目用地利活用事業

基本契約書（案）

令和2年（2020年）6月

本基本契約書（案）は、事業予定者の提案内容等を踏まえ、鎌倉市と事業予定者との協議により、各条項を適宜変更します。また、本基本契約書（案）は、事業予定者の代表企業と締結することを想定しています。また、代表企業が土地を賃借し、施設を運営することを想定しています。事業予定者が SPC の設立や複数企業の出資による事業実施の提案を行った場合や、SPC の構成企業が主たる事業を行う場合などは、締結当事者及び各条項を適宜変更します。

また、本案は、既存橋を補強することを前提としていますが、事業者が既存橋を架け替えることを提案する場合には、関係する各条項を適宜変更します。

目次

第1章 総則	1
第1条 (目的)	1
第2条 (用語の定義)	1
第3条 (法令の遵守)	3
第4条 (乙の資金調達)	3
第5条 (本基本契約締結前の合意事項)	3
第6条 (書類の適用関係)	3
第7条 (自己責任)	4
第2章 甲及び乙の役割等	4
第8条 (甲の役割等)	4
第9条 (乙の役割等)	4
第3章 乙の業務	5
第1節 共通事項	5
第10条 (事業計画書の取扱い)	5
第11条 (許認可・届出等)	5
第12条 (近隣関係)	5
第13条 (インフラの確保)	6
第14条 (事業対象地の維持管理)	6
第15条 (経営状況等の報告)	6
第16条 (追加費用等の負担)	6
第2節 既存施設に係る契約及び条件	6
第17条 (既存施設の無償譲渡契約の締結)	6
第18条 (既存建物等の撤去等)	7
第19条 (既存橋の補強)	7
第3節 事業対象地に係る契約及び条件	7
第20条 (事業対象地の使用貸借契約の締結)	7
第21条 (事業用定期借地権設定契約の締結)	7
第22条 (事業対象地の瑕疵)	8
第4節 提案施設の設計, 建設及び維持管理・運営業務	8
第1項 提案施設の設計業務	8
第23条 (事前調査等)	8
第24条 (提案施設の設計業務の実施)	8

第2項提案施設の建設業務	9
第25条（提案施設の建設業務の実施）	9
第26条（甲の説明要求等）	9
第27条（工程の変更等）	10
第28条（工期又は工程の変更による費用等の負担）	10
第29条（提案施設の完工検査）	10
第3項提案施設及び事業対象地の維持管理・運營業務	11
第30条（提案施設の維持管理業務の実施）	11
第31条（提案施設の運營業務の実施）	11
第32条（提案施設の運営方法）	11
第33条（事業対象地の維持管理業務の実施）	11
第34条（報告）	12
第5節 是正要求	12
第35条（是正要求）	12
第4章 法令変更等・不可抗力	12
第36条（法令変更等・不可抗力）	12
第5章 契約期間及び契約の終了	13
第37条（期間満了による本基本契約の終了）	13
第38条（終了前協議）	13
第39条（期間満了による明渡し）	13
第6章 契約の解除	13
第40条（甲の解除権）	13
第41条（甲の債務不履行等による本基本契約の終了）	16
第42条（公用，公共用に供するための本基本契約の終了）	16
第43条（法令変更等・不可抗力による本基本契約の終了）	16
第44条（乙の帰責事由による契約解除の効力）	16
第45条（甲の帰責事由による契約解除の効力）	17
第46条（法令変更等・不可抗力による契約解除の効力）	17
第47条（関係書類の引渡し等）	17
第7章 その他	17
第48条（権利義務の譲渡等）	18
第49条（所有権）	18
第50条（一般的損害）	18
第51条（第三者に及ぼした損害）	18
第52条（秘密の保持）	18
第53条（特許権等の使用）	19

第54条（著作権）	19
第55条（解釈）	19
第56条（本基本契約の変更）	19
第57条（雑則）	20
第58条（準拠法及び管轄裁判所）	20
別紙1 基本日程	22
別紙2 事業計画書	23
別紙3 事業対象地	24
別紙4 既存施設の無償譲渡契約書(案)	25
別紙5 土地使用貸借契約書(案)	30
別紙6 事業用定期借地権設定契約に関する合意書(案)	35

梶原四丁目用地利活用事業 基本契約書（案）

梶原四丁目用地利活用事業（以下「本事業」という。）に関して、鎌倉市（以下「甲」という。）と、【●●[優先交渉権者として選定された代表企業の名称を記載]】（以下「乙」という。）は、以下のとおり基本契約（以下「本基本契約」という。）を締結する。

第1章 総則

（目的）

第1条 本基本契約は、甲及び乙が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 本基本契約において使用する用語の定義は次のとおりとする。

- (1) 「基本協定」とは、甲並びに代表企業株式会社●●●●●、構成企業株式会社●●●●●及び構成企業株式会社●●●●●が令和●年（202●年）●月●日付で締結した本事業に関する基本協定書をいう。
- (2) 「募集要項等」とは、本事業に関する募集要項及びその付属資料（審査基準、様式集、基本協定書（案）及び基本契約書（案）をいう。いずれも公表後の修正を含む。）並びにその質問回答書をいう。
- (3) 「提案書」とは、募集要項等に基づき、乙が本基本契約の締結日までに甲に提出した文書、図面、資料等の一切をいう。
- (4) 「質問回答書」とは、乙によるプレゼンテーションの内容とその質疑応答の内容を記した書面で、甲が作成し、乙が確認した書面をいう。
- (5) 「本基本契約等」とは、本基本契約、募集要項等、提案書を総称していう。
- (6) 「事業計画書」とは、募集要項等及び提案書に基づき、審査講評における意見その他甲からの要望事項を踏まえ、乙が策定し、甲の承諾を得た本基本契約別紙2に示す事業計画書（本基本契約締結後の変更を含む。）をいう。
- (7) 「事業対象地」とは、本事業の対象となる梶原四丁目用地（鎌倉市梶原四丁目7番1号）の土地をいう。
- (8) 「乙所有物」とは、事業対象地にある乙が所有権又はその他の権利を有する工作物等（乙が甲より無償譲渡された既存施設を含む。）を総称していう。
- (9) 「基本日程」とは、別紙1に示す本事業の日程（本基本契約の各条項に基づき変更された場合は変更後の日程）をいう。

- (10)「供用期間」とは、基本日程に定める供用期間をいう。供用期間の開始日は、提案施設を竣工させた日の翌日とする。
- (11)「提案施設」とは、本事業において乙が提案し、事業対象地に自らの費用で整備する建物、工作物等の総称（乙が補強する既存橋を除く。）をいう。
- (12)「平地」とは、事業予定者が提案施設を整備する範囲を指し、駐車場等、事業予定者の実施する事業に必要な外構部分も含む。平地は別紙3に示す範囲とする。
- (13)「山地等」とは、事業対象地における平地以外の範囲をいう。
- (14)「既存建物」とは、主に研究所として使用されていた4棟をいう。
- (15)「既存橋」とは、北側前面道路（正面入口側）と既存建物までの道のりにあるループ部の橋梁をいう。
- (17)「既存施設」とは、既存建物、既存橋及びその他既存工作物等をいう。
- (18)「無償譲渡契約」とは、事業対象地における既存施設の無償譲渡のために甲及び乙が別紙4の文案に基づき締結する無償譲渡契約をいう。
- (19)「使用貸借契約」とは、事業対象地の使用貸借のために甲及び乙が別紙5の文案に基づき締結する使用貸借契約をいう。
- (20)「事業用定期借地権設定契約」とは、事業対象地の定期借地権設定のために甲及び乙が別紙6の文案の合意書に基づき公正証書により締結する借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。）第23条の事業用定期借地権設定契約をいう。
- (21)「整備業務」とは、既存建物の撤去又は改修（以下「撤去等」という。）、既存橋の補強及び提案施設の建設その他これらに関連する業務をいう。
- (22)「整備業務期間」とは、基本日程に定める整備業務期間をいう。
- (23)「設計業務」とは、提案施設の設計その他これに関連する業務をいう。
- (24)「設計業務期間」とは、基本日程に定める設計業務期間をいう。
- (25)「基本設計図書」とは、基本設計の終了時に乙が甲に対し提出する提案施設及び事業対象地の全体に関する設計図書のいずれか又はすべてを総称していう。
- (26)「実施設計図書」とは、実施設計の終了時に乙が甲に対し提出する提案施設及び事業対象地の全体に関する設計図書のいずれか又はすべてを総称していう。
- (27)「設計図書」とは、基本設計図書及び実施設計図書の総称をいう。
- (28)「建設業務」とは、提案施設の建設その他これに関連する業務をいう。
- (29)「建設業務期間」とは、基本日程に定める建設業務期間をいう。
- (30)「維持管理業務」とは、提案施設及び事業対象地の全体について維持管理その他これに関連する業務をいう。

- (31) 「運営業務」とは、提案施設の運営その他これに関連する業務をいう。
 - (32) 「維持管理・運営業務」とは、維持管理業務及び運営業務の総称をいう。
 - (33) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、テロ、疫病その他自然的又は人為的な現象のうち予見不可能なものであって、甲及び乙のいずれの責めにも帰すことのできないものをいう。
 - (34) 「法令」とは、法律、命令、条例、政令、省令、規則、若しくは通達、行政指導、ガイドライン等をいう。
 - (35) 「法令変更等」とは、法令の制定、変更又は廃止をいう。
 - (36) 「契約解除通知日」とは、甲又は乙が相手方に対し、本基本契約に基づき本基本契約の解除を通知した日をいう。
 - (37) 「事業年度」とは、本基本契約締結日から本基本契約終了日までの各暦年の4月1日に始まり翌年の3月31日に終了する1年間をいう。
- 2 前項に定める用語の定義について、甲及び乙の合意により変更がなされた場合には、前項の定義はかかる変更後のものをいうものとする。

(法令の遵守)

第3条 乙は、本事業の実施に当たって、法令を遵守しなければならない。

(乙の資金調達)

第4条 本事業について、乙のなすべき義務の履行に関するすべての費用は、すべて乙が負担する。また、本事業に関する乙の資金調達は、乙が自らの責任において行う。

(本基本契約締結前の合意事項)

第5条 甲及び乙は、甲及び乙が本基本契約の締結前に基本協定に基づき本事業に関して合意した事項が本基本契約締結後もその効力を有し、その合意内容に従って本事業を実施することを確認する。

(書類の適用関係)

第6条 本基本契約等の内容についてそご又は矛盾がある場合には、本基本契約、募集要項等、提案書の順で優先的な効力を有する。ただし、提案書の内容で募集要項等に定める水準を超える部分がある場合には、その部分に限って提案書が募集要項等に優先する。

2 募集要項等の各書類間で疑義が生じた場合は、甲及び乙の間において協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定するものとする。

(自己責任)

第7条 乙は、本事業の実施に係る業務に関して一切の責任を負うものとし、事由の如何を問わず当該業務に要する費用又は提案施設からの賃料収入その他収入が乙の想定と異なった場合であっても、乙は、甲に対して補償等の名目の如何を問わずいかなる金銭支払請求権も有しない。

- 2 本基本契約の規定に基づき、乙に生じた追加費用又は損害を甲が負担する場合、その負担の原因の如何にかかわらず、当該追加費用及び損害には、乙の逸失利益は含まれない。ただし、第45条第1項の場合には、この限りではない。

第2章 甲及び乙の役割等

(甲の役割等)

第8条 本事業において、甲は、概ね以下の役割を果たすものとする。

- (1) 事業対象地内に存在する国有地の取得を令和3年(2021年)●月までに完了する。
- (2) 乙との間で、整備業務期間の開始日までに、別紙4の様式による既存施設の無償譲渡契約を締結し、乙に対し、既存施設を無償譲渡する。
- (3) 乙との間で、整備業務期間の開始日までに、別紙5の様式による事業対象地の使用貸借契約を締結し、乙に対し、事業対象地を無償で使用させる。
- (4) 乙との間で、供用期間の開始日の前日までに、別紙6の様式による事業用定期借地権設定契約を締結し、事業対象地を乙に賃借する。
- (5) 乙の整備業務の進捗を確認する。

(乙の役割等)

第9条 本事業において、乙は、概ね以下の役割を果たすものとする。

- (1) 事業対象地の事前調査を実施する。
 - (2) 整備業務を実施する。
 - (3) 維持管理業務、運営業務を実施する。
 - (4) 事業用定期借地権設定契約の賃貸借期間中、貸付料を甲に支払う。
 - (5) 事業用定期借地権設定契約の期間満了までに、原則として乙は提案施設を撤去の上、事業対象地を更地返還する。
- 2 乙は、本事業の業務の実施に当たり、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせるときは、甲に当該第三者の名称及び委任する業務内容を報告した上で、事前に甲の承諾を得なければならない。
 - 3 前項の規定に基づく委任又は請負は、すべて乙の責任において行い、当該

受任者又は請負人の責めに帰すべき事由は、当然に乙の責めに帰すべき事由とみなす。

- 4 第2項に基づき乙が業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせたことにより、本基本契約等に違反した場合には、甲は、乙に対して、当該受任者又は請負人の変更その他適切な措置の実施を求めることができるものとする。

第3章 乙の業務

第1節 共通事項

(事業計画書の取扱い)

第10条 乙は、甲の承諾を得た事業計画書に基づき、自らの責任により本事業を確実に履行する。

- 2 甲又は乙は、合理的な変更理由がある場合に限り、事業計画書の内容の変更の協議を相手方に申し出ることができ、当該相手方は誠実に協議をしなければならない。

(許認可・届出等)

第11条 甲及び乙は、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に必要な一切の許認可の取得及び届出等を行い、これを維持させるものとする。それぞれの手続きにおいて、双方は誠実に協力しなければならない。

- 2 前項に規定する許認可の取得及び届出等が調わず、事業の実施が困難となった場合、乙は、契約解除に向けた協議の実施を甲に申入れることができる。この場合、甲は、乙との協議に応じなければならない。
- 3 前項の協議の結果、両者が合意した場合は、甲が本基本契約を解除することができるものとする。甲及び乙は、この場合の解除により、契約の相手方に損害が生じても、互いにその賠償の責めを負わないものとする。

(近隣関係)

第12条 乙は、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に伴い近隣の住民及び環境に与える悪影響を最小限にするよう対策を講じるとともに、近隣住民等と調整を行わなければならない。甲は、合理的な範囲内でこれに協力するものとする。なお、乙は本項に基づく対策及び近隣住民との調整を実施するに当たり、事前にその内容及び実施時期等を甲に通知し、確認を得なければならない。

(インフラの確保)

第13条 乙は、整備業務及び維持管理・運營業務に必要な電気、上下水道、ガス等を、自らの責任及び費用負担で調達しなければならない。

(事業対象地の維持管理)

第14条 乙は、事業対象地の清掃、植栽管理等の日常管理及び安全管理を実施しなければならない。

(経営状況等の報告)

第15条 乙は、甲の求めに応じて乙の財務状況や本事業の経営状況等に関する資料を提出しなければならない。

- 2 前項に定める乙の財務状況や本事業の経営状況に関する資料の書式及び記載事項については、甲及び乙との協議により、別途定めるものとする。

(追加費用等の負担)

第16条 乙は、自らの責めに帰すべき事由により、乙に追加費用が発生した場合には、当該追加費用を自ら負担する。

- 2 甲は、自らの責めに帰すべき事由により、乙に追加費用が発生した場合には、当該追加費用のうち合理的な範囲内の費用を負担する。ただし、市議会の議決を要する費用の負担については、議決を得た上で負担するものとする。
- 3 法令変更等又は不可抗力により乙に追加費用が発生した場合の負担方法については、第36条に従う。

第2節 既存施設に係る契約及び条件

(既存施設の無償譲渡契約の締結)

第17条 甲は、基本日程に従って、本事業の実施を目的として、別紙4の文案に基づき、乙と既存施設の無償譲渡契約を締結し、既存施設を乙に無償で譲渡する。

- 2 前項の無償譲渡契約については、甲と乙は仮契約を締結し、地方自治法(昭和22年法律第67号。その後の改正を含む。以下同じ。)第96条第1項第6号の規定に基づく市議会の議決があったときに本契約となるものとする。
- 3 前項の市議会の議決が得られなかったとき又は前項の仮契約が解除されたときは、甲は本基本契約、第20条の事業対象地の使用貸借契約の仮契約、

第 21 条の事業用定期借地権設定契約に関する合意書の仮契約を解除することができるものとし、甲及び乙は解除による相手方に対する損害賠償、補償等の責任は一切負担しないものとする。

(既存建物等の撤去等)

第18条 乙は、無償譲渡契約に基づき、既存建物の引き渡しを受け、必要となる手続きが整った後、事業計画書に従い、既存建物の撤去等を行わなければならない。

- 2 乙は、無償譲渡契約に基づき、その他既存工作物等の引き渡しを受け、必要となる手続きが整った後、一般開放利用者や提案施設利用者に危険を及ぼす可能性があるその他既存工作物等の撤去等を行わなければならない。また、既存建物及び工作物内に残存物品がある場合には、乙が残存物品を処分するものとする。

(既存橋の補強)

第19条 乙は、無償譲渡契約に基づき、既存橋の引き渡しを受けた後、既存橋の補強設計及び補強工事を行わなければならない。

第 3 節 事業対象地に係る契約及び条件

(事業対象地の使用貸借契約の締結)

第20条 甲は、基本日程に従って、本事業の実施を目的として、別紙5の文案に基づき、乙と事業対象地の使用貸借契約を締結する。

- 2 前項の使用貸借契約については、甲と乙は仮契約を締結し、地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づく市議会の議決があったときに本契約となるものとする。
- 3 前項の市議会の議決が得られなかったとき又は前項の仮契約が解除されたときは、甲は本基本契約、第17条の無償譲渡契約の仮契約及び第21条の事業用定期借地権設定契約に関する合意書の仮契約を解除することができるものとし、甲及び乙は解除による相手方に対する損害賠償、補償等の責任は一切負担しないものとする。

(事業用定期借地権設定契約の締結)

第21条 甲及び乙は、供用期間の開始日の前日までに、事業用定期借地権設定契約を締結し、甲は事業対象地を乙に引き渡す。なお、事業用定期借地権設定契約に基づく貸付料は、令和●年（202●年）●月●日までに乙が既存建

物の撤去費及び既存橋の補強費を概算した上で、甲が募集要項等で示す算出式に基づき定める。

- 2 前項の事業用定期借地権設定契約については、甲と乙は事業用定期借地権設定契約に関する合意書の仮契約を締結し、地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づく市議会の議決があったときに本契約となるものとし、甲と乙は本契約後、合意書に基づき公正証書を作成し、事業用定期借地権設定契約を締結する。
- 3 前項の市議会の議決が得られなかったとき又は前項の仮契約が解除されたときは、甲は本基本契約、第17条の無償譲渡契約の仮契約及び第20条の使用貸借契約の仮契約を解除することができるものとし、甲及び乙は解除による相手方に対する損害賠償、補償等の責任は一切負担しないものとする。
- 4 乙は、甲に対し、事業用定期借地権設定契約の締結に当たり、事業用定期借地権設定契約上の乙の債務を担保するための保証金として、事業用定期借地権設定契約第4条第4項に定める額を、甲の指定する期日までに預託するものとする。

(事業対象地の瑕疵)

第22条 事業対象地につき、提案施設の建設に支障のある地中障害物等のうち、土壌汚染以外のものについては、乙は自らの責任及び費用負担で撤去、除去等を行う。土壌汚染が発見されたときは、乙が除去するものとするが、その費用については甲及び乙の協議により定める。

- 2 募集要項等からは通常予見できない地下埋設物等の存在が発覚した場合であっても、前項で規定する土壌汚染の除去費を除き、甲は一切の責任を負わないものとする。

第4節 提案施設の設計、建設及び維持管理・運営業務

第1項 提案施設の設計業務

(事前調査等)

第23条 乙は、自らの責任及び費用負担で、甲の事前の承諾を得た上で、提案施設の設計業務及び建設業務に必要な調査を行う。

(提案施設の設計業務の実施)

第24条 乙は、自らの責任及び費用負担で、本基本契約等に基づき、提案施設の基本設計及び実施設計を実施しなければならない。

- 2 甲は、必要があると認める場合はいつでも、乙に対して、提案施設の設計業務の進捗状況に関する報告及び提案施設の基本設計図書又は実施設計図書の閲覧を求めることができるものとし、乙は、合理的な範囲内でこの求めに応じなければならない。
- 3 乙は、基本設計を終了したときには、提案施設の基本設計図書を甲に提出し、その説明を行った上で甲の確認を受けなければならない。
- 4 甲は、提案施設の基本設計図書が本基本契約等その他甲及び乙の協議により定めた事項を満たさない場合には、乙に対して基本設計図書の修正を求めることができる。
- 5 乙は、第3項に基づき基本設計図書について甲の確認を受けた後、基本日程に定める設計業務期間の満了日までに、提案施設の実施設計を完了しなければならない。ただし、甲が承諾する場合に限り、基本日程に定める設計業務期間を変更することができる。
- 6 乙は、提案施設の実施設計図書作成に当たって、基本設計図書を変更した場合、当該変更箇所につき甲の確認を受けなければならない。
- 7 甲は、提案施設の実施設計図書が本基本契約等その他甲及び乙の協議により定めた事項を満たさない場合には、乙に対して実施設計図書の修正を求めることができる。
- 8 乙は、前項による場合、自らの費用負担において、提案施設の実施設計図書を修正し、甲の確認を受けなければならない。
- 9 乙は、提案施設の実施設計が完了した後、提案施設の完成イメージ等、提案施設の概要が確認できる資料等を甲に提出し、その内容を甲に説明しなければならない。また、甲の求めに応じて、住民に対し住民説明会を開催し、その内容を説明しなければならない。

第2項 提案施設の建設業務

(提案施設の建設業務の実施)

第25条 乙は、自らの責任及び費用負担で、本基本契約等及び設計図書に従い、提案施設の建設業務を実施しなければならない。

(甲の説明要求等)

第26条 甲は、乙に対する事前の通知により、提案施設の建設業務の実施状況を把握するため又は本基本契約等及び設計図書に従った工事がなされているかを確認するため、工程会議に立ち会うことができ、提案施設の建設業務の進捗状況その他必要な事項について乙に説明を求め、又は事業対象地内

に立ち入ることができる。

- 2 乙は、前項に基づく甲による立会い及び乙による説明を実施する場合、提案施設の建設業務の実施に支障のない範囲内で甲に対して最大限の協力及び必要な説明を行わなければならない。
- 3 甲及び乙は、前2項に従って甲が説明を受けたこと又は立会いを実施したことにより、甲が提案施設の建設業務の内容及び結果について責任を負うものではないことを確認する。

(工程の変更等)

第27条 乙は、提案施設の建設業務に係る工期又は工程の変更のおそれが生じた場合は、事由の如何を問わず、その旨を甲に速やかに報告しなければならない。

- 2 前項の場合、甲及び乙は、提案施設の供用期間の開始日までに提案施設を乙が完成できるようにするための方策について協議を行う。
- 3 甲及び乙は、乙が提案施設の建設業務に係る工期又は工程の変更を甲に請求した場合には、変更後の工期又は工程について協議を行い、合理的な範囲内で工期又は工程を定めるものとする。

(工期又は工程の変更による費用等の負担)

第28条 乙は、提案施設の建設業務に係る工期又は工程に変更が生じた場合は、提案施設の建設業務に生じる追加費用を自ら負担する。

- 2 法令変更等又は不可抗力により提案施設の建設業務に係る工期又は工程に遅延が生じた場合の追加費用の負担方法については第36条に従う。

(提案施設の完工検査)

第29条 乙は、提案施設を竣工させたときは、自らの責任及び費用負担で、速やかに提案施設の完工検査を行わなければならない。

- 2 甲は、乙が前項の規定に従い行う提案施設の完工検査に立ち会うことができるものとする。
- 3 前項の立会いの結果、本基本契約等、設計図書及び関係法令等の内容と提案施設の状況に相違がある場合、甲は、乙に対して合理的な期間を定めてその是正を求めることができ、乙は、自らの責任及び費用負担において必要な是正措置を行い、甲の承諾を得なければならない。
- 4 甲及び乙は、第2項に基づき甲が立会いを実施したこと及び前項に基づき甲が承諾を行ったことにより、甲が提案施設の建設業務の内容及び結果について責任を負うものではないことを確認する。

第3項 提案施設及び事業対象地の維持管理・運営業務

(提案施設の維持管理業務の実施)

第30条 乙は、自らの責任及び費用負担で、基本日程に定める供用期間にわたり、本基本契約等の内容に従って、提案施設に係る維持管理業務を実施しなければならない。

(提案施設の運営業務の実施)

第31条 乙は、自らの責任及び費用負担で、基本日程に定める供用期間にわたり、本基本契約等の内容に従って、提案施設に係る運営業務を実施しなければならない。

(提案施設の運営方法)

第32条 乙は、自らの責任において、提案施設の運営のために、提案施設の全部又は一部を第三者（以下本条において「賃借人」という。）に賃貸する場合は、甲の承諾を得なければならない。また、次の各号に掲げる条件をすべて満たしていなければならない。

- (1) 乙と賃借人との賃貸借契約が借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約であり、書面をもって契約が締結されていること。
 - (2) 乙と賃借人が締結する定期建物賃貸借契約の期間が事業用定期借地権設定契約の存続期間を超えない（定期建物賃貸借契約の再契約又は賃借人の変更の場合は従前の期間を通算して事業用定期借地権設定契約の存続期間を超えない）ものであること。
 - (3) 賃借人が第40条第3項第1号から第8号までに該当する者でないこと。
 - (4) 賃借人による提案施設の使用が本基本契約等の内容に従ったものであること。
- 2 前項の規定は、転貸借、再転貸等、提案施設を賃借しているすべての者との賃貸借契約に適用されるものとする。

(事業対象地の維持管理業務の実施)

第33条 乙は、自らの責任及び費用負担で、基本日程に定める供用期間にわたり、本基本契約等の内容に従って、事業対象地の清掃、植栽管理、安全管理等の維持管理業務を実施しなければならない。

(報告)

- 第34条 乙は、本基本契約等に従った維持管理・運営業務の実施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。
- 2 甲は、乙の維持管理・運営業務について、必要があると認める場合はいつでも、その理由を添えて乙に報告を求めることができるものとし、乙は最大限これに協力しなければならない。

第5節 是正要求

(是正要求)

- 第35条 甲は、本基本契約、無償譲渡契約、使用貸借契約及び事業用定期借地権設定契約に定める乙の義務の履行状況を確認するため、事業対象地について実地調査を行うことができるものとし、乙は正当な事由がなければ、甲の実地調査を拒み、妨げ、又はこれを忌避してはならない。
- 2 甲は、乙が本基本契約等に相違すると判断したときは、合理的な期間を定めた上で、乙にその是正を求めることができる。
- 3 乙は、前項に基づく是正要求に対して意見を陳述できるものとし、その内容が合理的であると甲が認めるときは、甲は当該要求を取り下げる。
- 4 乙は、第2項に基づく是正要求を受けた場合（ただし、前項に基づき甲が要求を取り下げた場合を除く。）、速やかに改善計画を作成し、甲の承諾を得た上で、甲が定めた合理的な期間内に自らの責任及び費用負担において是正措置を講じ、甲の承諾を得なければならない。
- 5 乙は、第2項に基づく是正要求を受けたにもかかわらず（ただし、第3項に基づき甲が要求を取り下げた場合を除く。）、甲が定めた合理的な期間内に是正措置を講じない場合又は講じた是正措置が不十分な場合、当該合理的期間経過後の翌日から是正されるまでの間、1日につき事業用定期借地権設定契約に定める1日当たりの貸付料に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。さらに当該違約金を超えて甲に損害が発生した場合、乙はかかる超過損害部分を甲に賠償しなければならない。

第4章 法令変更等・不可抗力

(法令変更等・不可抗力)

- 第36条 甲及び乙は、法令変更等又は不可抗力により本基本契約に規定する自らの義務の履行ができなくなった場合は、速やかにその内容の詳細を相手方に

通知するものとし、相手方に発生する損害を最小限にするよう努めなければならない。

- 2 乙は、法令変更等又は不可抗力により、本事業の実施に関して追加費用又は損害が発生した場合は、速やかにその内容について甲に報告した上で、追加費用又は損害を負担する。なお、乙は、法令変更等又は不可抗力により発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努めなければならない。
- 3 甲及び乙は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合は、第43条の規定に従う。

第5章 契約期間及び契約の終了

(期間満了による本基本契約の終了)

第37条 本基本契約は、本基本契約締結日から効力を生じ、本基本契約に別段の定めがある場合を除き、事業用定期借地権設定契約の期間が満了した日をもって終了する。

- 2 本基本契約の終了にかかわらず、第50条から第52条、及び第58条の規定の効力は存続する。

(終了前協議)

第38条 甲及び乙は、事業用定期借地権設定契約の期間が満了する日の3年前から、本基本契約の終了に際して必要な事項を決定するための協議を行う。

(期間満了による明渡し)

第39条 乙は、事業用定期借地権設定契約の期間が満了する日までに、自らの責任及び費用負担で、乙所有物を撤去し、事業対象地を甲に明け渡す。ただし、前条の協議に基づき、甲の承諾がある場合は、乙所有物を甲に無償譲渡することを認める。

第6章 契約の解除

(甲の解除権)

第40条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合には、本基本契約を解除することができる。

- (1) 乙に関して、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始その他これに類似する倒産手続開始の申立て（日本国外における

同様の申立てを含む。)があったとき、乙の取締役会若しくはその他の権限ある機関が当該申立てを行うことを決議したとき、又はこれらの手続が開始されたとき。

- (2) 乙が、解散の決議を行ったとき又は解散命令を受けたとき。
 - (3) 乙が、本事業の全部又は一部の遂行を放棄し、30日間以上その状態が継続したとき。
 - (4) 乙が、手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
 - (5) 乙が、本基本契約上の義務の履行に重大な影響を及ぼす、又は及ぼす可能性のある法令に違反したとき。
 - (6) 乙の責めに帰すべき事由により、本基本契約上の乙の義務の履行が不能となったとき。
 - (7) 乙が、本基本契約、無償譲渡契約、使用貸借契約又は事業用定期借地権設定契約のいずれかに違反し、甲が合理的な期間を定めて催告したにもかかわらず、当該期間中に当該違反が治癒されないとき。ただし、乙の違反が治癒できないことが明らかである場合には、甲は催告することを要しない。
- 2 甲は、乙が、本事業の公募に関し次の各号のいずれかに該当するときは、本基本契約を解除する。この場合において、解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責を負わないものとする。
- (1) 本事業に関し、乙が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。その後の改正を含む。以下この条において「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は乙が構成事業者である独占禁止法第2条第2項の事業者団体（以下本項において「事業者団体」という。）が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が乙に対し、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下この条において「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）。
 - (2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が、乙又は事業者団体に対して行われたときは、乙又は事業者団体に対する命令で確定したものをいい、乙又は乙団体に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。以下次号において「排除措置命令」という。）において、本事業に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。
 - (3) 納付命令又は排除措置命令により、乙又は事業者団体に独占禁止法第3条

又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、本事業が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が乙に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に公募が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するとき。

- (4) 本事業に関し、乙（その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号。その後の改正を含む。）第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。
- 3 甲は、乙が次のいずれかに該当すると認めるときは、催告をすることなく本基本契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。
 - (1) 鎌倉市暴力団排除条例（平成23年条例第11号。その後の改正を含む。）第2条第2号に定める暴力団（以下「暴力団」という。）又は第5号に定める暴力団経営支配法人等と認められたとき。
 - (2) 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号。その後の改正を含む。）第23条第1項又は第2項に違反したと認められたとき。
 - (3) 役員等（役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有する者と認められる者を含む。）又は支店若しくは営業所（常時業務の契約を締結する事務所をいう。）の代表者をいう。）が、暴力団員等と密接な関係を有していると認められたとき。
 - (4) 提案施設の全部又は一部を自ら暴力団事務所（暴力団の活動の拠点である施設又は施設の区画された部分をいう。）として使用し、又は第三者をして暴力団事務所として使用させたと認められるとき。
 - (5) 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が前第1号から第3号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。
 - (6) 前第1号から第3号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。
 - (7) 自己又は第三者をして、本基本契約に係る提案施設内等に暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋等を掲示したとき。
 - (8) 本基本契約に係る提案施設に反復継続して暴力団員を出入りさせたとき。

(甲の債務不履行等による本基本契約の終了)

第41条 甲が本基本契約，無償譲渡契約，使用貸借契約又は事業用定期借地権設定契約上の義務を履行せず，かつ，乙が合理的な期間を定めて催告しても，なお甲が履行しない場合，乙は甲に通知して本基本契約を解除し，更に無償譲渡契約，使用貸借契約及び事業用定期借地権設定契約を締結しない，又は既にこれらの契約のすべて若しくはいずれかを締結しており，かつ，当該締結済の契約の目的を達成することができない場合は，甲の責めに帰すべき事由によるものとして当該締結済の契約のすべてを解除することができる。

(公用，公共用に供するための本基本契約の終了)

第42条 甲は，事業対象地を甲，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必要が生じたときは，地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき本基本契約を解除することができる。

2 乙は，前項の規定に基づき本基本契約が解除された場合において，追加費用又は損失が生じたときは，地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき，甲に対し，その補償を請求することができる。

(法令変更等・不可抗力による本基本契約の終了)

第43条 甲及び乙は，法令変更等又は不可抗力により，本事業の継続が不能となった場合又は本事業の継続に過分の追加費用を要することとなった場合は，互いに協議した上で，合意により本基本契約を解除し，更に無償譲渡契約，使用貸借契約及び事業用定期借地権設定契約を締結しない，又は既にこれらの契約のすべて若しくはいずれかを締結している場合には，当該締結済の契約のすべてを解除することができるものとする。

(乙の帰責事由による契約解除の効力)

第44条 提案施設の供用開始日より前に，第40条により本基本契約が解除された場合には，甲及び乙は，次の各号に掲げる措置をとる。

- (1) 乙は，自らの責任及び費用負担で，直ちに，事業対象地にある提案施設の出来形部分を撤去し，事業対象地を甲に明け渡さなければならない。
- (2) 前号にかかわらず，乙の申出により甲が承諾した場合には，甲は当該出来形部分を無償で取得することができる。
- (3) 既存橋についての措置は，無償譲渡契約第7条の規定に従う。

2 提案施設の供用開始日以降に，第40条により本基本契約が解除された場

合には、甲及び乙は、次の各号に掲げる措置をとる。

- (1) 乙は、自らの責任及び費用負担で、直ちに、事業対象地にある提案施設を撤去し、事業対象地を甲に明け渡さなければならない。
- (2) 前号の規定にかかわらず、第40条により本基本契約を解除された場合であって、乙の申出により甲が承諾した場合には、甲は乙所有物を無償で取得することができる。
- 3 乙は、前2項に該当する場合には、違約金として事業用定期借地権設定契約に定める1年当たりの貸付料に相当する額を、甲に支払うものとする。
- 4 本基本契約の解除に起因して、前項に規定する違約金を超えて甲に追加費用又は損害が発生した場合、乙はかかる超過損害部分を甲に賠償しなければならない。

(甲の帰責事由による契約解除の効力)

第45条 甲は、提案施設の供用開始日より前に、第41条により本基本契約が解除された場合には、本基本契約の解除に起因して乙に発生した追加費用及び損害を、合理的な範囲内で負担する。

- 2 前項にかかわらず、国有地の取得に起因して事業スケジュールが遅延する場合、事業用定期借地権設定契約の締結等に至らない場合又は本基本契約が解除された場合に、甲は追加費用や損害等は一切負担しない。
- 3 甲は、甲の責めに帰すべき事由により、使用貸借契約又は事業用定期借地権設定契約が解除された場合の効力は、各契約に定めるとおりとする。

(法令変更等・不可抗力による契約解除の効力)

第46条 甲は、第43条により本基本契約を解除する場合には、乙所有物の取扱いを、乙と協議の上決定する。

- 2 甲及び乙は、同条に基づく解除により、契約の相手方に損害が生じても、互いにその賠償の責めを負わないものとする。

(関係書類の引渡し等)

第47条 乙は、理由の如何を問わず本基本契約を終了したときは、設計図書その他本事業に関し乙が作成した一切の書類のうち、甲が合理的に要求するものを、甲に対して引き渡す。

第7章 その他

(権利義務の譲渡等)

第48条 乙は、甲の事前の承諾がある場合を除き、本基本契約、無償譲渡契約、使用貸借契約及び事業用定期借地権設定契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。

2 甲は、次の各号に掲げる条件が満たされると認められる場合には、本基本契約、無償譲渡契約、使用貸借契約及び事業用定期借地権設定契約上の地位及び権利義務の第三者への譲渡を承諾することができる。

- (1) 事業の安定性が担保できること。
- (2) 提案内容の実効性が担保できること。
- (3) 譲渡先の事業者が、乙による提案内容及び乙が負う本事業に関する義務を承継すること。
- (4) 譲渡した場合でも、本事業における権利義務及び甲に対する乙の窓口が分散しないこととし、借地権は、分割譲渡を行わないこと。
- (5) 本基本契約、無償譲渡契約、使用貸借契約及び事業用定期借地権設定契約に基づく乙の契約上の地位を一体として譲渡すること。

(所有権)

第49条 乙は、甲の事前の承諾がある場合を除き、提案施設について、これを譲渡し、用益権を設定し（ただし、第32条に基づく賃貸人との賃貸借契約を除く。）、又は担保権を設定してはならない。

(一般的損害)

第50条 甲又は乙が、本基本契約に定める条項に違反し、これにより相手方に損害を与えたときは、その損害を相手方に賠償しなければならない。

(第三者に及ぼした損害)

第51条 乙は、本事業の実施について乙の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えたときは、当該損害の一切を賠償しなければならない。

(秘密の保持)

第52条 甲及び乙は、本事業又は本基本契約に関する情報のうち、情報提供の際に秘密である旨が明示されたもの、かつ、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、当該秘密情報を漏らしてはならない。

- (1) 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かの守秘義務を課されることなく取得した情報

- (2) 開示者から開示を受けた後、被開示者の責めによらないで公知となった情報
 - (3) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
 - (4) 甲が法令又は鎌倉市情報公開条例（平成 13 年 9 月 28 日条例第 4 号。その後の改正を含む。）等に基づき開示する情報
 - (5) 甲が市議会の請求に基づき開示した情報
- 2 乙は、本事業の遂行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。
 - 3 乙は、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、融資金融機関に資金調達に関する依頼などを行う場合、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、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。
 - 4 前項の場合において、乙は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用するのしないよう適切な配慮をしなければならない。
 - 5 第 1 項の規定にかかわらず、甲は、鎌倉市民又は市議会に対して本事業の説明を行う際に必要と認める情報は公開できるものとする。

(特許権等の使用)

第53条 乙は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用するときは、その使用に関するすべての責任を負わなければならない。

(著作権)

第54条 本事業の実施に当たり甲又は乙が自ら作成した書類等のうち、著作権の対象となるものの著作権は作成者に帰属するものとする。

- 2 甲は、乙の承諾を得た上で、広報活動等に必要な範囲において、乙の著作物を無償で利用できる。

(解釈)

第55条 本基本契約、無償譲渡契約、使用貸借契約若しくは事業用定期借地権設定契約のいずれにも定めのない事項について定める必要性が生じたとき、又は各条項の解釈について疑義が生じた場合は、鎌倉市契約規則（昭和 39 年規則第 20 号。）に定めるもののほか、甲及び乙はそれぞれ誠意をもって協議し、解決に当たるものとする。

(本基本契約の変更)

第56条 本基本契約の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更できない。

(雑則)

- 第57条 本基本契約並びにこれらに基づき締結されるすべての合意に定める請求、通知、報告、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 2 本基本契約の履行に関して甲及び乙の間で用いる言語は、日本語とする。
 - 3 本基本契約に定める金銭の支払いに用いる通貨は、円とする。
 - 4 本基本契約の履行に関して甲及び乙の間で用いる計量単位は、本基本契約等に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号。その後の改正を含む。）の定めるところによる。
 - 5 本基本契約の履行に関して用いる時刻は、日本標準時とする。

(準拠法及び管轄裁判所)

- 第58条 本基本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本基本契約に関する一切の裁判の第一審の専属的合意管轄裁判所は、横浜地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

本基本契約の証として本書2通を作成し、甲及び乙が双方記名押印の上、各自1通を保有する。

令和●年（20●●年）●月●日

甲 鎌倉市御成町18番10号
鎌倉市
市長 松尾 崇 印

乙 神奈川県
株式会社●●●●

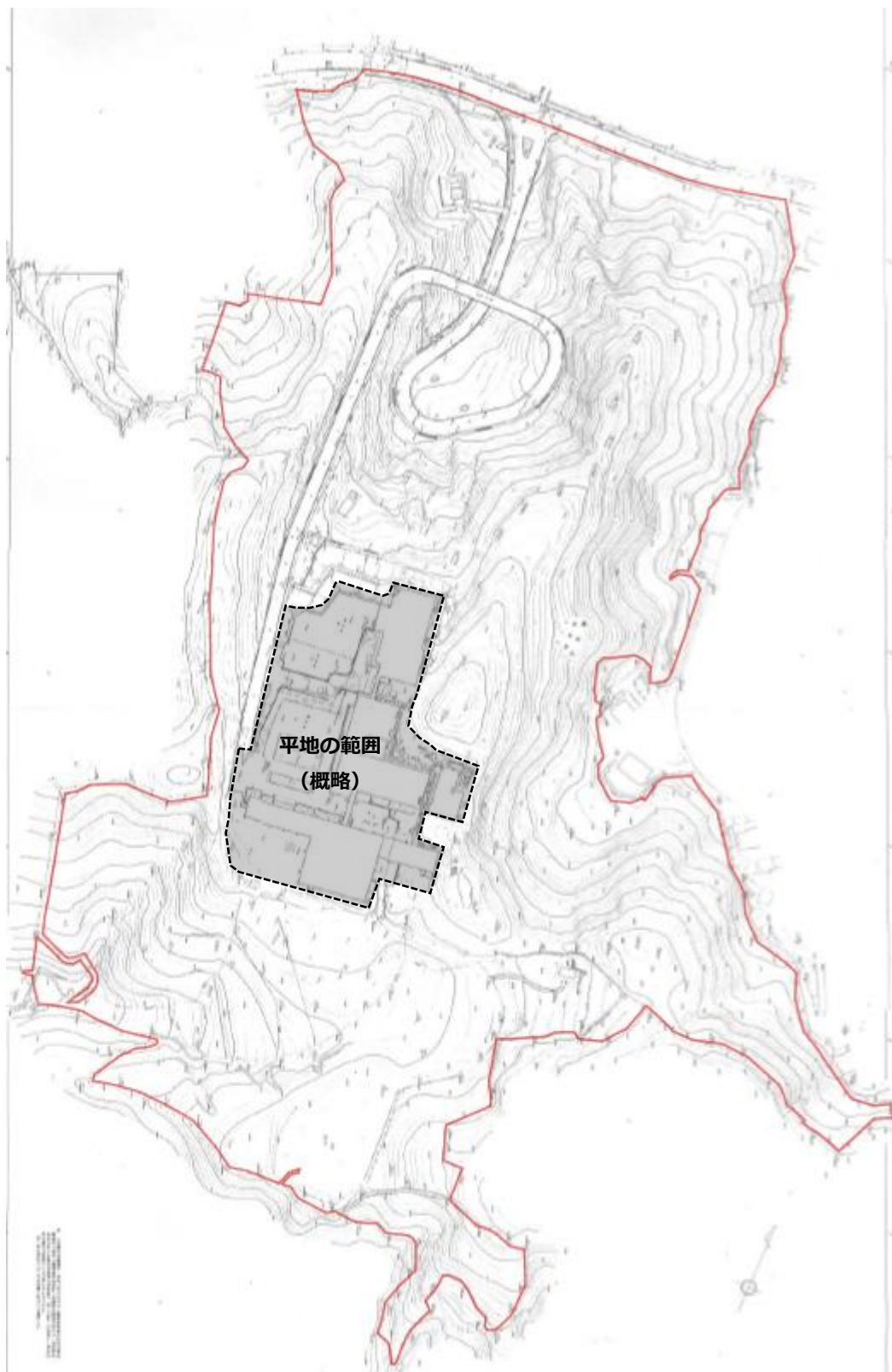
別紙 1 基本日程

本基本契約の締結	令和3年(2021年)●月●日
事業用定期借地権設定契約に基づく貸付料の確定	令和●年(202●年)●月●日まで
既存施設の無償譲渡に係る仮契約の締結	令和●年(202●年)●月●日頃
既存施設の無償譲渡に係る本契約の締結	令和●年(202●年)●月●日頃
事業対象地の使用貸借に係る仮契約の締結	令和●年(202●年)●月●日頃
事業対象地の使用貸借に係る本契約の締結	令和●年(202●年)●月●日頃
設計業務期間	令和●年(202●年)●月●日～ 令和●年(202●年)●月●日
整備業務期間	令和●年(202●年)●月●日～ 令和●年(202●年)●月●日
事業用定期借地権設定契約に関する合意書の仮契約の締結	令和●年(202●年)●月●日頃
事業用定期借地権設定契約に基づく乙による保証金の預託	令和●年(202●年)●月●日頃
事業用定期借地権設定契約に関する合意書の本契約の締結, 事業用定期借地権設定契約の締結, 事業対象地の引き渡し	令和●年(202●年)●月●日頃
建設業務期間	令和●年(202●年)●月●日～ 令和●年(202●年)●月●日
供用期間	令和●年(202●年)●月●日～ 令和●年(20●●年)●月●日
終了前協議期間	令和●年(202●年)●月●日～ 令和●年(20●●年)●月●日

なお、本基本契約の定めに従い、基本日程の内容を変更した場合は、変更後の内容が適用されるものとする。

別紙 2 事業計画書

別紙3 事業対象地



注 平地の範囲の詳細は事業予定者からの提案によって決定する。

別紙 4 既存施設の無償譲渡契約書（案）

本無償譲渡契約書は、既存橋を補強することを前提としていますが、事業者が既存橋を架け替えることを提案する場合には、関係する各条項を適宜変更します。

梶原四丁目用地利活用事業 既存施設の無償譲渡契約書（案）

梶原四丁目用地利活用事業（以下「本事業」という。）に関して、鎌倉市（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）は、甲と乙が令和3年（2021年）●月●日付で締結した「梶原四丁目用地利活用事業 基本契約」（以下「基本契約」という。）第17条の規定に基づき、次のとおり無償譲渡契約（以下「本無償譲渡契約」という。）を締結する。なお、本無償譲渡契約で定義されていない用語の定義は、基本契約で定義された意味を有するものとする。

（無償譲渡の成立）

- 第1条 甲は、既存施設を本無償譲渡契約に定める約定で乙に無償で譲渡することを約し、乙はこれを承諾するものとする。
- 2 本無償譲渡契約の有効期間は、本無償譲渡契約締結日から事業用定期借地権設定契約の締結日までとする。

（引渡し・登記義務）

- 第2条 甲は、乙に対し、令和●年（20●●年）●●月●●日までに既存橋を引渡さなければならない。引渡し後、乙は、事業用定期借地権設定契約を締結する日まで、善良な管理者の注意をもって既存橋（補強後の橋を含む。）を管理するものとする。
- 2 甲は、乙に対し、令和●年（20●●年）●●月●●日までに既存建物及びその他既存工作物等を引渡し、かつ、所有権移転登記手続をしなければならない。
- 3 既存橋、既存建物及びその他既存工作物等それぞれの所有権は、前2項の引渡しが行われたときに、乙に移転する。
- 4 甲は、引渡しが行われた時点において、既存施設内に残置した動産の所有権を放棄する。
- 5 理由の如何を問わず引渡しのおきまでに既存施設が毀損したときでも、甲は引渡し時の現状で既存施設を乙に引き渡せば足りるものとする。

(既存橋の補強)

- 第3条 乙は、前条により引渡しを受けた既存橋について、必要となる手続きが整った後、補強しなければならない。
- 2 乙は、既存橋の補強工事の着手前に、補強設計を行い、設計図書及び施工計画書を甲に提出し、補強後の耐震性能が募集要項に定める基準を満たすことを説明し、確認を得るものとする。また、乙は、工期中、その進捗状況を甲の求めに応じて報告し、甲がその進捗を確認するために立ち入ることを認めるものとする。
 - 3 乙は、既存橋の補強工事を完了したときは、工事の完了を報告するものとする。
 - 4 既存橋の補強工事の実施について第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償しなければならない。
 - 5 既存橋に、募集要項等からは通常予見できない、補強の障害となるべきものが発見された場合であっても、甲は一切の責任を負わないものとする。
 - 6 乙は、既存橋を譲渡してはならず、既存橋を補強以外の目的で第三者に使用させてはならない。また、乙は、既存橋に質権、抵当権等の担保権を設定してはならない。

(既存建物の撤去・改修)

- 第4条 乙は、第2条により引渡しを受けた既存建物について、撤去又は改修しなければならない。
- 2 乙は、既存建物の撤去工事又は改修工事の着手前に、施工計画書を甲に提出するものとし、改修工事を行う場合には改修設計図書も甲に提出するものとする。また、乙は、工期中、その進捗状況を甲の求めに応じて報告し、甲がその進捗を確認するために立ち入ることを認めるものとする。
 - 3 乙は、既存建物の撤去工事又は改修工事を完了したときは、工事の完了を報告するものとする。
 - 4 既存建物の撤去工事又は改修工事の実施について第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償しなければならない。また、その他既存工作物等の撤去の実施について第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償しなければならない。
 - 5 甲は乙に対し引渡時の現状で既存建物及びその他既存工作物等を引き渡すものとし、既存建物その他既存工作物等に、募集要項等からは通常予見できない、撤去又は改修の障害となるべきものが発見された場合であっても、甲は一切の責任を負わないものとする。

- 6 乙は、既存建物及びその他既存工作物等を譲渡してはならず、既存建物及びその他既存工作物等を撤去又は改修以外の目的で第三者に使用させてはならない。また、乙は既存建物及びその他既存工作物等に質権、抵当権等の担保権を設定してはならない。

(契約等の費用)

第5条 本無償譲渡契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(契約の解除)

第6条 乙の責めに帰すべき事由により基本契約の履行が不能となったとき又は基本契約が解除されたときは、甲は本無償譲渡契約を解除することができる。

- 2 乙は、前項により本無償譲渡契約が解除されたときは、解除により甲に生じた損害を賠償しなければならない。

(甲の取戻し)

第7条 第2条による既存建物及びその他既存工作物等の引渡しのおきから、乙の既存建物の撤去の完了までの期間において、乙が前条第1項に該当したときは、乙は直ちに既存建物及びその他既存工作物等を撤去しなければならない。

- 2 第2条による既存建物及びその他既存工作物等の引渡しのおきから、乙の既存建物の改修の完了までの期間において、乙が前条第1項に該当したときは、原則、乙は直ちに既存建物及びその他既存工作物等を撤去しなければならない。ただし、乙の申出により甲が承諾する場合は、乙は既存建物及びその他既存工作物等を現状で甲に無償で引渡し、かつ所有権移転登記手続を行うものとする。
- 3 第2条による既存橋の引渡しのおきから、乙の既存橋の補強の完了までの期間において、乙が前条第1項に該当したときは、原則、乙は直ちに既存橋を撤去しなければならない。ただし、甲が乙に対し、既存橋の出来形部分を譲り受けることを申し出た場合には、甲は当該出来形部分を有償で取得することができる。また、乙の申出により甲が承諾する場合は、乙は既存橋を現状で甲に無償で引き渡すことができるものとする。
- 4 第1項から第3項により既存建物、その他既存工作物等又は既存橋を甲に引き渡す場合、引渡しの日までに乙が既存建物、その他既存工作物等又は既存橋の撤去に関して必要費、有益費その他事業対象地の使用に伴い要する費用を支出した場合であっても、その補償を甲に請求することができな

いものとする。ただし、前項ただし書きにより甲が有償で既存橋を取得する場合及び基本契約において認めるものについては、この限りでない。

(損害賠償)

第8条 乙が第3条及び第4条に定める義務を履行しないため甲に損害が生じたときは、乙は、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。ただし、乙の責めに帰すことの出来ない事由により基本契約の履行が不能となったとき又は基本契約が解除されたときは、この限りでない。

(本契約)

第9条 本無償譲渡契約は仮契約とし、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含む。）第96条第1項第6号の規定に基づく市議会の議決を得た日に、本契約となるものとする。

2 前項の市議会の議決を得られなかった場合、甲は一切の損害賠償の責めを負わない。

[以下本頁余白]

本無償譲渡契約の証として本書2通を作成し、甲及び乙が双方記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年（ 年） 月 日

甲 鎌倉市御成町18番10号
鎌倉市
市長 松尾 崇 印

乙 ●●●県
株式会社●●●●

[以下本頁余白]

別紙5 土地使用貸借契約書（案）

土地使用貸借契約書（案）

梶原四丁目用地利活用事業（以下「本事業」という。）に関して、貸付人 鎌倉市（以下「甲」という。）と借受人 ●●（以下「乙」という。）は、甲と乙が令和3年（2021年）●月●日付けで締結した「梶原四丁目用地利活用事業 基本契約」（以下「基本契約」という。）第20条の規定に基づき、次のとおり土地使用貸借契約（以下「本使用貸借契約」という。）を締結する。なお、本使用貸借契約で定義されていない用語の定義は、基本契約で定義された意味を有するものとする。

（土地使用貸借契約の成立）

第1条 甲は、整備業務の実施を目的として、事業対象地を乙に無償で貸付けることを約し、乙はこれを借受けるものとする。

（貸付期間）

第2条 前条に基づく事業対象地の貸付期間は、別段の定めがある場合を除き、甲が乙に既存施設を譲渡した日（令和●年（20●●年）●月●日）から、乙が提案施設を竣工させた日（令和●年（20●●年）●月●日）までの建設業務期間とし、甲は貸付期間の初日までに事業対象地を現状にて乙に引き渡すものとする。

（事業対象地の管理）

- 第3条 乙は、事業対象地を使用するに当たり善良な管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。
- 2 乙は、事業対象地に投じた修繕費等の必要費、改良費等の有益費その他事業対象地の使用に伴い要する費用があっても、これを甲に請求しないものとする。
 - 3 事業対象地につき、本使用貸借契約に基づく事業対象地の引渡し後、事業対象地面積の過不足や募集要項等からは通常予見できない地下埋設物等の瑕疵の存在が発覚した場合においても、甲は、何らの責任を負わないものとする。

（譲渡・転貸）

第4条 乙は、やむを得ない事情があり、かつ、甲の事前の承諾がある場合を除き、使用貸借権について第三者に対する譲渡その他の処分を行い、又は事業対

象地を転貸することができない。

(期間満了による本使用貸借契約の終了)

第5条 本使用貸借契約が貸付期間の満了により終了する場合、その後の事業対象地の使用関係等については、基本契約の規定に従う。本使用貸借契約が終了した時点で定期借地権が設定されている場合は、乙は事業対象地の原状回復義務を負わない。

(調査協力義務)

第6条 甲は、基本契約及び本使用貸借契約に定める乙の義務の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは、事業対象地について実地調査を行うことができる。

- 2 乙は、甲が必要と認めるときは、事業対象地について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて事業対象地の利用状況等を甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、正当な事由がなければ、前2項に定める実地調査等を拒み、妨げ、又はこれを忌避してはならない。

(債務不履行等による本使用貸借契約の終了)

第7条 甲は、基本契約第40条に定める事由が生じた場合、本使用貸借契約を解除することができる。

- 2 前項により本使用貸借契約が解除された場合、甲及び乙は、次の各号に掲げる措置を取る。
 - (1) 乙は、自らの責任及び費用負担で、直ちに、事業対象地から提案施設（基本契約に規定する既存建物及びその他既存工作物等は含まない。以下同じ。）を撤去し、更地とした上で、事業対象地を甲に明け渡さなければならない。
 - (2) 前号にかかわらず、乙の申出により甲が承諾した場合は、甲は提案施設の出来形部分が無償で取得することができる。
- 3 乙は、甲が本使用貸借契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ、合理的な期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、本使用貸借契約を解除することができる。
- 4 前項により本使用貸借契約が解除された場合、甲は、次の各号に掲げる措置を取る。
 - (1) 甲は、提案施設の出来形部分の所有権を取得する。ただし、建設業務の進捗状況から判断して、社会通念上、事業対象地の原状回復が妥当と認めら

れる場合には、乙が当該出来形部分を撤去し、これに要する費用は甲が負担する。

- (2) 甲は、乙と協議の上、提案施設の所有権取得の有無にかかわらず、当該出来形部分に相応する代金（これにかかる消費税等を含む。ただし、保険により保険金を乙が受領した場合の当該補填額を控除する。）に相当する金額を支払う。
- (3) 甲は、前号による金銭の支払については、乙の指定する場所に一括又は分割で支払うこととし、具体的な支払いスケジュールについては、甲及び乙が協議の上決定する。市議会の議決を要する費用の負担については、議決を得た上で負担するものとする。

(公用又は公共用に供するための本使用貸借契約の終了)

第8条 甲は、事業対象地を甲、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必要を生じたときは、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき本使用貸借契約を解除することができる。

- 2 乙は、前項の規定に基づき本使用貸借契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、甲に対し、その補償を請求することができる。

(損害賠償)

第9条 甲又は乙が、自らの責めに帰すべき事由により、相手方に損害を与えたときは、その損害を相手方に賠償しなければならない。

(契約の費用)

第10条 本使用貸借契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(解釈)

第11条 本使用貸借契約に定めのない事項については、基本契約の定めに従うものとし、基本契約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使用貸借契約の各条項に疑義が生じたときは、甲及び乙はそれぞれ誠意をもって協議し、解決に当たるものとする。

(契約の変更)

第12条 本使用貸借契約の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更できない。

(本契約)

第13条 本使用貸借契約は仮契約とし，地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づく市議会の議決を得た日に，本契約となるものとする。

2 前項の市議会の議決を得られなかった場合，甲は一切の損害賠償の責めを負わない。

(準拠法及び管轄裁判所)

第14条 本使用貸借契約は，日本国の法令に従い解釈され，本使用貸借契約に関する一切の裁判の第一審の専属的合意管轄裁判所は，横浜地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

本使用貸借契約の証として本書2通を作成し、甲及び乙が双方記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年（ 年） 月 日

甲 鎌倉市御成町18番10号
鎌倉市
市長 松尾 崇 印

乙 ●●●県
株式会社●●●●

[以下本頁余白]

別紙6 事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案）

本合意書は、借地借家法第23条第1項に基づく事業用定期借地権を設定することを前提としていますが、事業期間が十年以上三十年未満となる場合は、借地借家法第23条第2項に基づく事業用定期借地権を設定することとし、各条項を適宜変更します。

事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案）

梶原四丁目用地利活用事業（以下「本事業」という。）に関して、賃貸人 鎌倉市（以下「甲」という。）と賃借人 ●●（以下「乙」という。）は、甲と乙が令和3年（2021年）●月●日付けで締結した「梶原四丁目用地利活用事業 基本契約」（以下「基本契約」という。）第21条の規定に基づき、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。以下同じ。以下「法」という。）第23条第1項の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的とした借地契約を締結するに当たり、次のとおり合意書（以下「本合意書」という。）を締結する。なお、本合意書で定義されていない用語の定義は、基本契約で定義された意味を有するものとする。甲と乙は、事業用定期借地権設定のため、以下の条項（第21条を除く。）を内容とする契約を令和●年（20●●年）●月●日までに公正証書により締結する。

（事業対象地）

第1条 甲は、乙に対し、梶原四丁目用地利活用事業（以下「本事業」という。）の実施に当たり、基本契約第21条の規定に基づき、基本契約別紙3にて特定される下記の土地（以下「事業対象地」という。）について、法第23条1項に規定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。

記

所 在 鎌倉市梶原四丁目7番1号
地 積 175,388.05 m²（実測）

- 2 本件借地権については、第3条に規定する賃貸借期間の満了により借地権が消滅し、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はない。また、賃貸借期間が満了した際は、乙は乙所有物を撤去し、甲に返還することとし、乙は甲に対し建物の買取りを請求することはできないものとする。

- 3 本件借地権について、法第3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。その後の改正を含む。）第619条の適用はないものとする。

（用途等）

- 第2条 乙は、事業対象地を、基本契約、募集要項等及び提案書に基づく範囲内の用途に供しなければならない。
- 2 乙は、基本契約第14条に従い事業対象地の維持管理を行う。

（期間）

- 第3条 賃貸借期間は、令和●年（20●●年）●月●日から令和●年（20●●年）●月●日までの●年間とする。

（貸付料及び保証金）

- 第4条 本件賃貸借の貸付料は、年額●円とする。貸付料は年1回の前払いとし、乙は、甲に対して、甲の発行する納入通知書により甲の定める期日までに、甲の指定する方法で支払う。
- 2 期間が1年に満たない場合の貸付料については、1年を365日とする日割り計算により算出した金額を支払うものとする。
- 3 貸付料に1円未満の端数が生じたときは切り捨てる。
- 4 乙は、甲に対し、事業用定期借地権設定契約の締結に当たり、事業用定期借地権設定契約上の乙の債務を担保するための保証金として、提案施設の撤去費として想定される額と鎌倉市契約規則（昭和39年6月規則第20号。）第2条第1項第2号に規定する額のいずれか大きい額を、甲の指定する期日までに預託するものとする。なお、保証金に利息は付さないものとする。
- 5 甲は、賃貸借期間が満了したとき又は第12条若しくは第13条の規定によりこの契約が解除されたときは、乙が、第14条に基づき、事業対象地を更地にして、甲に返還したことを確認後、預託を受けていた保証金を乙に返還する。
- 6 甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。
 - (1) 事業用定期借地権設定契約（以下「本借地契約」という。）から生じる乙の甲に対する未払賃貸料等の債務
 - (2) 第15条に規定する違約金

- 7 乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。
- 8 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(貸付料の改定)

第5条 甲は、前条の規定にかかわらず、貸付料について、関係法令等の改定、経済事情の変動又は事業対象地の状況変化その他正当な理由があると認めるときは、甲及び乙が協議の上、改定することができる。

- 2 前項の金額については、甲から乙に通知する。

(土地の瑕疵の責任)

第6条 乙は、本借地契約を締結した後、事業対象地面積の過不足その他隠れた瑕疵があることを発見しても、第4条に規定する貸付料の減額又は損害賠償等の請求をすることができないものとする。

(譲渡及び転貸の制限)

第7条 乙は、甲の事前の承諾を得た場合を除き、本件借地権について第三者に対する譲渡その他の処分を行い、又は事業対象地を転貸することができない。

(使用上の制限)

第8条 乙は、事業対象地を善良なる管理者の注意をもって維持保全しなければならない。

- 2 乙は、基本契約で認められるものを除き、事業対象地について甲の承諾を得ないで、現状を変更し、事業対象地上に建物その他施設を新築し、又は既存建物その他の施設の増改築をしてはならない。
- 3 乙は、事業対象地に設置されている消防救急デジタル無線基地局や電柱（内部にある電線を含む。以下、同じ。）の存置を認める。また、乙は、甲及び電柱の所有者等が、これらの管理のために、乙に事前に書面又は口頭により通知した上で、立ち入ることを認める。ただし、管理のため緊急を要する場合は、甲は事前の通知をせずに立ち入ることができる。
- 4 乙は、鎌倉市民等が、グラウンドを利用したり、散策路を通行したりするために、事業対象地及び提案施設の一般開放する範囲に立ち入ることを認める。なお、立ち入りを認める時間や範囲については、事業計画書に記載のものとする。
- 5 乙が、提案施設の運営のために、提案施設の全部又は一部を第三者に賃貸する場合は、基本契約第32条に従う。

(第三者に損害を及ぼした場合の措置)

第9条 乙は、事業対象地の使用により第三者に損害を及ぼすおそれがある場合は、乙の責任において損害の発生を防止し、第三者に損害を及ぼした場合は、乙の負担において賠償しなければならない。ただし、前条が規定する消防救急デジタル無線基地局や電柱に起因し、第三者が損害を被った場合は、この限りではない。

- 2 隣地境界が明確ではない地点において、第三者が損害を被った場合は、甲がその損害を賠償する。

(滅失又は毀損の通知義務)

第10条 乙は、事業対象地の全部又は一部が滅失し若しくは毀損した場合は、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

(不可抗力による本借地契約の失効)

第11条 甲乙双方の責めに帰することのできない理由により、本借地契約に定める条項の履行が不能となったときは、本借地契約は直ちに失効するものとし、相互に賠償の責任を負わないものとする。

(債務不履行等による本借地契約の終了)

第12条 甲は、基本契約第40条に定める事由が生じた場合又は次の各号のいずれかに該当する事態が生じた場合には、本借地契約を解除することができる。

- (1) 乙が、事業対象地を第2条に規定する用途に使用しないとき又はその用途に使用することをやめたとき。
- (2) 第4条に規定する貸付料の納付がないとき。
- (3) 乙が、第7条又は第8条の規定に違反したとき。
- (4) その他乙が、本借地契約に定める義務を履行しないとき。

- 2 前項第1号から第4号までの事由により本借地契約が解除された場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- 3 乙は、やむを得ず契約の解除を望む場合については、甲に事前に協議を行い、甲の承諾を得るものとする。

(公用又は公共用に供するための本借地契約の終了)

第13条 甲は、事業対象地を甲、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必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法

律第 67 号。その後の改正を含む。以下同じ。) 第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づき本借地契約を解除することができる。

- 2 乙は、前項の規定に基づき本借地契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項の規定に基づき、甲に対し、その補償を請求することができる。

(甲の取戻し)

第14条 乙は、第 3 条に規定する賃貸借期間が満了するときまでに又は第 12 条又は第 13 条の規定により契約が解除されたときは甲の指定する期日までに、乙の責任と負担において事業対象地を更地にして、甲に返還しなければならない。

- 2 乙は甲に対し、第 3 条に規定する賃貸借期間が満了する日の 1 年前までに、建物の取壊しの日程等事業対象地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
- 3 甲は、乙が第 1 項に規定する義務を履行しないときは事業対象地を更地とし、乙にその費用を請求することができる。
- 4 乙は、第 1 項及び前項の場合において、第 3 条に規定する賃貸借期間が満了した日又は契約の解除された日の翌日から、乙又は甲が事業対象地を更地にして甲に返還した日までの日数に応じ、第 4 条に規定する貸付料に相当する額を甲に納付しなければならない。

(違約金)

第15条 乙は、第 4 条に規定する貸付料、前条第 3 項に規定する費用又は同条第 4 項に規定する貸付料に相当する額（以下「貸付料等」という）について、甲が定める納付期限までに納付しないときは、納付期限の翌日から納付した日までの日数に応じ貸付料等の金額につき、鎌倉市債権管理条例（平成 26 年条例第 31 号。その後の改正を含む。）の規定に準じて計算した額の違約金を甲に支払わなければならない。

- 2 前項に規定する違約金は、第 18 条に規定する損害賠償額又はその一部とはしないものとする。

(貸付料等の精算)

第16条 甲は、本借地契約が解除され又は失効した場合において、すでに納付された貸付料があるときは、未経過期間に係る貸付料を還付するものとする。ただし、第 14 条第 3 項に規定する費用、同条第 4 項に規定する貸付料に相当する額又は前条に規定する違約金その他甲が乙から徴収すべき費用

等があるときは、これらの額を当該未経過期間に係る貸付料から控除した額を還付するものとする。

(必要費等の請求権の放棄)

第17条 乙は、第3条に規定する賃貸借期間が満了した場合又は第12条の規定により本借地契約が解除された場合において、事業対象地に投じた修繕費等の必要費、改良費等の有益費その他事業対象地の使用に伴い要する費用の支出があっても、これを甲に請求しないものとする。

(損害賠償)

第18条 乙は、本借地契約に定める義務を履行しないため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。

(契約の費用)

第19条 本借地契約の締結に要する費用（公正証書の作成に要する費用を含む。）は、乙の負担とする。

(信義則)

第20条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本借地契約を履行しなければならない。

(疑義等の決定)

第21条 本借地契約に定めのない事項及び本借地契約に関し疑義が生じたときは、鎌倉市契約規則（昭和39年規則第20号。）に定めるもののほか、甲及び乙が協議して決定するものとする。

(本契約)

第22条 本合意書は仮契約とし、地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づく市議会の議決を得た日に、本契約となるものとする。

- 2 前項の市議会の議決を得られなかった場合、甲は一切の損害賠償の責めを負わない。

(管轄裁判所)

第23条 本借地契約について訴訟等が生じたときは、甲の所在地を管轄する横浜地方裁判所を第一審の裁判所とする。

(強制執行)

第24条 乙は、本借地契約に定める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。

(公正証書による契約の締結)

第25条 甲及び乙は、令和●年（202●年）●月●日、甲が指定する公証役場において、本合意書に定める内容に基づく本借地契約を公正証書により締結する。

[以下本頁余白]

本合意書の証として本書2通を作成し、甲及び乙が双方記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年（ 年） 月 日

甲 鎌倉市御成町18番10号
鎌倉市
市長 松尾 崇 印

乙 ●●●県
株式会社●●●●

[以下本頁余白]