

## 浮島 1 期埋立地暫定土地利用事業者（第 12 次）募集要領

川崎市（以下「本市」という。）では、川崎市川崎区浮島町 5 0 6 番 1 の内ほか、浮島 1 期埋立地（市有地）の一部について、次のとおり暫定的な土地の有償貸付けを行います。

今回の募集は、浮島 1 期埋立地の一部について、都市計画事業又は市の事業に支障のない範囲で、暫定的に土地の有効利用を図るものです。

なお、利用者の選定につきましては、土地の暫定利用を希望される事業者を公募し、企画提案方式により選定いたしますので、本要領を熟読の上、土地の暫定利用について事業計画及び賃貸料等を御提案ください。

募集要領配布期間	平成 3 1 年 1 月 2 8 日（月）～ 平成 3 1 年 2 月 1 4 日（木） 午前 8 時 3 0 分から正午まで、午後 1 時から午後 5 時 1 5 分まで （土・日曜日・休日を除きます。）
募集要領の内容に関する問い合わせ先	川崎市川崎区宮本町 1 番地 市役所第 3 庁舎 1 0 階 川崎市臨海部国際戦略本部拠点整備推進部 池田 電話：0 4 4 - 2 0 0 - 0 5 2 6
申込書類提出先	川崎市川崎区駅前本町 1 2 - 1 川崎駅前タワー・リパーク 2 0 階 川崎市港湾局港湾経営部経営企画課 高林・米倉 電話：0 4 4 - 2 0 0 - 3 0 7 3

### 【募集スケジュール】

	1/28 (月)	2/4 (月)	2/8 (金)	2/12 (火)	2/14 (木)	2/22(予定) (金)	3/8 (金)	4/1 (月)
募集要領配布期間	→							
募集要領に関する質問受付	→							
募集要領に関する質問への回答	→							
申込受付期間		→						
審査・選定					↔			
契約書提出期限						→		
手続期間							→	
土地利用開始								→

## 1 公募の概要

### (1)募集受付等

#### ア 募集要領配布

- ・平成31年1月28日（月）から平成31年2月14日（木）まで（土・日曜日・休日を除きます。）
- ・午前8時30分から正午まで、午後1時から午後5時15分まで
- ・配布場所：臨海部国際戦略本部拠点整備推進部（市役所第3庁舎10階）  
港湾局港湾経営部経営企画課（川崎駅前タワー・リバーク20階）

\*募集要領は、本市のホームページにも掲載いたします。

#### ■臨海部国際戦略本部ホームページ

<http://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/57-1-10-0-0-0-0-0-0-0.html>

#### ■港湾局ホームページ

<http://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/29-6-2-0-0-0-0-0-0-0.html>

#### イ 受付期間

- ・平成31年2月4日（月）から平成31年2月14日（木）まで（土・日曜日・休日を除きます。）
- ・午前8時30分から正午まで、午後1時から午後5時15分まで

### (2)申込書類

㊦市有地暫定貸付申込書、㊧事業計画書及び図面、㊨事業者に関する資料、㊩連帯保証人に関する書類（「6 申込手続等 (3)申込手続 ウ 申込提出書類」参照）

### (3)申込書類提出先

川崎市港湾局港湾経営部経営企画課 / 電話：044-200-3073

### (4)審査・選定

平成31年2月15日（金）以降で本市の指定する日（平成31年2月22日（金）を予定）

\*本市が設置する「浮島1期埋立地暫定土地利用事業者選定委員会」で選考します。

### (5)選定結果

上記選定委員会開催後、各申込者に対し、速やかに通知します。

### (6)契約者の公表

契約後、区画ごとに契約者名を公表します。

### (7)契約締結

契約書の提出期限は平成31年3月8日（金）とし、契約の締結は平成31年3月29日（金）までに行います。各手続き等が早期に完了すれば契約開始日を早めることは可能です。

なお、契約締結日以降利用開始前までに契約保証金（月額賃貸料の4か月分相当額）を納付していただきます。

### (8)貸付の種類

民法第601条以下に定める賃貸借

### (9)暫定土地利用開始

平成31年4月1日（月）（予定）から

\*契約保証金の納付を確認してからの引渡しとなります。

## 2 貸付地の所在及び賃貸料

所在（地番）	川崎市川崎区浮島町506番1の内ほか		
申込区画	A地区区画2	B地区区画1	B地区区画2
面積	9,812.74㎡	7,911.02㎡	11,727.94㎡（※1）
基準賃貸料 （月額）	3,533,000円以上	3,418,000円以上	4,229,000円以上
申込留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>区画ごとの申込みとなります。</li> <li>複数区画の申込みも可能です。この場合、区画ごとに申込書類を提出してください。なお、利用者選定にあたり複数の申込みが優位になることはありません。</li> </ul>		
主な法規制	都市計画法における建築制限、航空法による高さ制限、港湾労働法施行令第2条第3号に規定する厚生労働大臣が指定した区域		
契約保証金	月額賃貸料の4か月分		

\*面積については、実測地積です。

（※1）B地区区画2は、周縁部に法面が存在しています。別紙図面及び現地をよく確認のうえ、申込んでください。

## 3 貸付対象（利用目的）

貸付対象（利用目的）は、建築物の建築を土地利用の主目的としない駐車場や資材置場等とし、市の認める土地利用とします。ただし、B地区区画1及びB地区区画2は、1平方メートル当たりの積載荷重を4t以内とします。

なお、他の貸付区画及び周辺への影響等を考慮し、不特定多数の人の出入りが想定される場合や、土砂及び産業廃棄物等の置場については、貸付対象としません。

## 4 応募資格

応募資格は次の要件を満たしている者としてします。

なお、申込書類等の事項に虚偽の記載があると認められた場合は失格とします。

- (1)個人又は法人であり、本市所定の賃貸借契約を遵守する意思と能力を有すると見込まれる者であること。
- (2)必要な資力を有し、賃貸料及び保証金の支払いが確実と見込まれる者。
- (3)次のいずれにも該当せず、賃借人として本市が不適切と認める者でないこと。
  - ㊶個人又は法人及びその役員若しくは主たる使用人又はその事業活動を支配する者（以下「役員等」という。）が不当な行為を行い、又は行う恐れのある者。
  - ㊷個人又は法人及びその役員等が不法な行為を行い、又は行う恐れのある団体の構成員である者。
  - ㊸個人又は法人及びその役員等が川崎市暴力団排除条例（平成24年川崎市条例第5号）第7条に規定されるもの（暴力団員等）である者。
  - ㊹その他不法な行為を行い、又は行う恐れのある者。
- (4)その他暫定利用に際し、必要な免許、許可その他の法令に基づく資格を有しない等、不適切と認められる事由がないこと。
- (5)複数者の連名によって応募する場合には、連名するもの全てが(1)から(4)までの要件を全て満たすこと。

## 5 主な賃貸条件

### (1) 貸付期間

平成31年4月1日（予定）から平成32年3月31日（予定）までの期間（浮島1期

埋立地暫定土地利用事務取扱要綱第5条第4項において、貸付期限は平成32年3月31日までと定めていますが、市が延期を決定した場合は、貸付期間満了日の100日前までに必要書類を添えて申請し市の承認を受ければ、延期後の期日を限度として、1年ごとに契約の更新が可能です。延期の有無については、平成31年11月末までにお知らせする予定です。）

## (2)貸貸料等

### ア 貸貸料

申込書で提案いただいた月額貸貸料とします（基準貸貸料以上の貸貸料の提案をしてください）。なお、提案いただく貸貸料は、事業計画等とともに利用者選定のための審査対象となります。また、貸付物件の価額が著しく上昇したとき、本市が貸付物件につき特別の費用を負担することとなったとき、その他正当な理由があると認めるときは、本市から貸貸料の増額を請求することができることとします。

契約開始日が早まった場合など貸付期間に1か月未満の端数があるときは、貸付料の算定基準（平成28年10月3日付け28川財運第693号）に基づき計算します。

また、契約の更新を行うにあたり、不動産鑑定評価額や近傍基準地の標準価格の上昇率等に基づき、本市から貸貸料の増額を請求することができることとします。

### イ 契約保証金

上記月額貸貸料の4か月分とし、契約締結日以降利用開始前までに納付していただきます。（川崎市契約規則第32条）

なお、契約保証金は、賃貸借契約期間満了後、債権債務相殺の上返還します。ただし、利子は付しません。（地方自治法第235条の4第3項）

### ウ 支払方法

貸貸料は3か月分ごとに、本市が発行する納入通知書により支払っていただくことを原則とします。

なお、貸貸料の支払いが遅延した場合には、本市は契約を解除することができることとし、延滞料を徴収いたします。

### エ 連帯保証人

債務履行のために、次の要件を備えた連帯保証人を立てていただきます。

- ・市内又は近接市町村に住所又は事務所を有すること。
- ・提案月額貸貸料の3か月以上の年額所得又は固定資産を有すること。
- ・国税又は川崎市税の未納がないこと。
- ・連帯保証人に関する書類（「6申込手続等(3)申込手続 ウ申込提出書類」参照）を提出すること。

## (3)申込留意事項

申込みは、各々の区画での申込みとなります。複数の区画を申し込む場合は、区画ごとに申込書類を提出してください。なお、利用者選定にあたり複数の申込みが優位になることはありません。

## (4)禁止事項

次の㉗～㉙に掲げる行為は、禁止します。

ただし、㉘のうちフェンスの設置等、㉙のうち不陸整正等については、予め事業計画書に具体的に記載があり、事業計画必要で、本市が認めたものに限り承認することとします。

なお、違反した場合には、本市は契約を解除することがあります。

㉗本件土地並びにそれに定着するフェンス及び門扉（以下「本件土地等」とする。）の賃借権を第三者に譲渡し、又は本件土地等を第三者に転貸すること。

㉙本件土地等の賃借権に担保権又はその他の使用若しくは収益を目的とする権利を

設定すること。

- ㉗本市に対する契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供すること。
- ㉘本件土地等に建築物又は工作物を設置すること。
- ㉙本件土地等の原状を変更すること。
- ㉚本件土地等を指定用途以外の用途に供すること。
- ㉛本市の承認を得ずに事業計画を変更すること。

\* 土地の利用及び原状回復義務

貸付地の利用にあたっては、現行関係諸法令等の規定に適合した適正な土地利用を行うとともに、防犯・防災面に支障のない管理運営を行ってください。（別紙「都市計画関係図」参照）

ア 不陸整正等について

利用区画は現状のまま貸し付けますので、必要に応じ、現状地盤高と計画地盤高を比較した図面を付し本市の承認を得て、利用者が整備を行ってください。また、整備の内容（例：50cm以上の切土）により、都市計画法に基づく開発行為の許可が必要となる場合があります。

イ 通路等について（別紙「案内図」参照）

㉜市道浮島2号線からの進入路（隣接地を含む。）については、本市（港湾局）が行う次の㉝の事項を除き、浮島1期埋立地暫定利用用地内の土地利用事業者全体で共同して適正な維持管理（門扉の施錠管理、ゴミ等の清掃、処理、不法投棄防止対策を含む。）を行っていただきます。その費用についても同じく、土地利用事業者全体で共同して負担していただきます。

㉝本市（港湾局）は、市道浮島2号線からの進入路（隣接地を含む。）について、進入路の路面補修及び隣接地（進入路の両側50cm程度、貸付地を除く。）の枯草除草を行います。ただし、原因者の明らかな場合の路面補修については原因者の負担で行っていただきます。

ウ 電気、水道等について（別紙「都市計画関係図及び給水管敷設図」参照）

電気、水道等の引込み等については、当該事業者と協議の上、利用者の負担で行ってください。なお、配電管、給水管等の敷設には、当市港湾局に対して、別途「ふ頭用地使用・工事許可」の申請手続が必要となります。

また、公共下水道処理区域外のため、トイレの設置については移動式の物のみ可とします。ただし、次項により関係部局において、許可又は承認を得ることができた場合はこの限りではありません。

エ 原状回復義務について

賃貸借契約が終了するまでに、貸付地に存する工作物等を撤去し、貸付地を土地利用開始時の状態に復して返還しなければなりません。ただし、本市が承認した場合はこの限りではありません。

## 6 申込手続等

### (1)募集要領に関する質問

この募集要領の内容や解釈に関して質問がある場合は、次に従い書面又はEメール（様式自由、区画名、質問者の氏名、住所、電話番号、Eメールアドレスを明記し、質問内容を簡潔に記入）により質問書を提出してください。

なお、個別の計画に関する質問については、「10 担当課一覧」記載の関係課へ直接お問い合わせください。

#### ア 質問書の提出期間

平成31年1月28日（月）から平成31年2月8日（金）まで

質問書を持参される場合は、この期間内の午前8時30分から正午、午後1時から午後5時15分まで受け付けます（土・日曜日・休日を除きます）。郵送の場合は、この期間の最終日までに到着するように送付してください。

なお、口頭、電話、FAX等によるものは受け付けません。

イ 質問書の提出場所

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地 市役所第3庁舎10階  
臨海部国際戦略本部拠点整備推進部  
Eメールアドレス：59kyoten@city.kawasaki.jp

(2)募集要領に関する質問に対する回答

募集要領に関する質問に対する回答は、適宜川崎市ホームページに掲載するとともに、次の場所において閲覧に供します。

ア 市からの回答期限

平成31年1月28日（月）から平成31年2月12日（火）まで（土・日曜日・休日を除きます。）

この期間内の午前8時30分から正午、午後1時から午後5時15分まで

イ 川崎市ホームページ掲載アドレス

臨海部国際戦略本部ホームページ

<http://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/57-1-0-0-0-0-0-0-0.html>

ウ 閲覧場所

6 申込手続等(1)イに同じ。

(3)申込手続

応募希望者は次の受付窓口に事前に電話連絡の上、申込提出書類を直接持参してお申込みください。提出していただいた書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。

ア 申込受付期間

平成31年2月4日（月）から平成31年2月14日（木）まで（土・日曜日・休日を除きます。）午前8時30分から正午まで、午後1時から午後5時15分まで

イ 受付窓口

川崎市川崎区駅前本町12-1 川崎駅前タワー・リパーク20階  
川崎市港湾局港湾経営部経営企画課 電話：044-200-3073

ウ 申込提出書類

暫定土地利用を希望する事業者は、次の書類を提出してください。なお、審査の過程において、本市が必要と認めた場合には、提出期限後においてもその他の書類提出を求めることがあります。また、提出していただいた書類等の確認のため、本市より連絡させていただく場合があります。

㊦市有地暫定貸付申込書（様式1）

㊧次の事項について説明する事業計画書（様式任意：A4用紙2枚以内）及び図面（様式任意：A3用紙1枚）

- 1 土地利用計画（B地区区画1及びB地区区画2については、車輛又は資材等を留置する場合、積載荷重1平方メートル当たり4t以内であることがわかるように記載すること。）
- 2 事業スケジュール
- 3 利用地及び進入路等に対する防犯、安全対策など管理面の配慮計画（フェンスの設置計画、進入路等の管理形態、管理体制など）

㊨事業者に関する資料（企業概要については、様式任意）

- 1 企業概要（会社名、住所、事業内容、資本金、従業員数等）を示すもの（企

- 業パンフレット可) ※会社法人でないものについては、それに代わるもの
- 2 商業登記簿（履歴事項全部証明書）
  - 3 代表者の印鑑証明書
  - 4 国税の納税証明書
    - その3の3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」（未納税額のない証明用）
  - 5 川崎市税の納税証明書（市内に本社又は事業所がある法人）
    - ア 川崎市法人市民税
      - 申込時点において終了している事業年度のうち直近2年度分の納税証明書をそれぞれ1部（未納がないこと。）
    - イ 固定資産税（償却期間を含む。）
      - 平成28年度、平成29年度の納税証明書を各1部（未納がないこと。）
      - \*市内に本社又は事業所がない法人については、それに代わるもの
  - 6 財務諸表（写し・直前決算2年間分）
    - ア 法人税申告書（別表1～7）の写し
    - イ 法人税申告書の添付資料のうち、損益計算書、貸借対照表及び利益処分計算書
  - 7 川崎市暴力団排除条例に係る誓約書
  - 8 連名により応募する者は、連名する者全ての上記1～7までの書類

⑤連帯保証人に関する書類

(1) 連帯保証人が法人の場合

- 1 連帯保証人となる旨の同意書（様式2）
- 2 国税の納税証明書
  - その2「所得金額用」（未納がないこと。）
- 3 連帯保証人に関する前記「事業者に関する資料」の2～7

(2) 連帯保証人が個人の場合

- 1 連帯保証人となる旨の同意書（様式2）
- 2 印鑑登録証明書
- 3 身分証明書
  - 破産者でないことの証明書（本籍地の市区町村長発行）
- 4 登記されていないことの証明書
  - 成年被後見人又は被保佐人とする記録がないことの証明書
  - （問い合わせ先）東京法務局後見登録課 電話：03-5213-1360
  - 横浜地方法務局戸籍課 電話：045-641-7461
- 5 国税の納税証明書
  - ア その2「所得金額用」（未納がないこと。）
  - イ その3の2「申告所得税」及び「消費税及び地方消費税」（未納税額のない証明用）
- 6 川崎市税の納税証明書（市民の方）
  - ア 川崎市市民税
    - 平成28年度、平成29年度の納税証明書を各1部（未納がないこと。）
  - イ 固定資産税（償却期間を含む。）
    - 平成28年度、平成29年度の納税証明書を各1部（未納がないこと。）
    - \*市民でない方については、それに代わるもの
- 7 川崎市暴力団排除条例に係る誓約書

※ 証明書は原則いずれも原本とし、発行後3ヶ月以内のものが必要となります。

#### (4)使用言語及び単位

応募に関する提出書類及び契約書等の言語は日本語、通貨は日本国通貨、単位はメートル法を使用します。

#### (5)費用の負担

この公募に関して、提案書類の作成に要する費用等は、応募者の負担とします。

#### (6)応募の無効

次のいずれかに該当する場合は応募を無効とします。

- ㊦ 応募資格及び貸貸条件を満たさないとき。
- ㊧ 提出書類が不足しているとき。
- ㊨ 提出方法、提出先、提出期限に適合しないとき。
- ㊩ 応募手続において不正な行為があったとき。
- ㊪ 提案書類に記載すべき事項以外の内容が記載されているとき。
- ㊫ 提案書類に虚偽の内容が記載されているとき。
- ㊬ 2通以上の提案書類を提出したとき。
- ㊭ その他本募集要項に定める条件に違反したとき。

### 7 貸付対象者の決定

#### (1)貸付対象者の決定方法

本市が設置する「浮島1期埋立地暫定土地利用事業者選定委員会」において、区画ごとに、利用希望者からの提案内容及び提案貸貸料等を総合的に審査し、委員会の審議を経た後、貸付対象者を決定します。

なお、審査に先立ち、提出書類の記載事項について、応募者に確認等を実施する場合があります。

#### (2) 選定委員会開催日

平成31年2月15日（金）以降で本市の指定する日（平成31年2月22日（金）を予定）

#### (3)評価項目及び評価の視点

委員会における審査の評価項目及び評価の視点は次のとおりです。

##### ア 事業者について

###### 【評価の視点】

- ・ 応募業種の経営に必要な知識、経験、資格を有しているか。
- ・ 貸貸料の支払いが確実に見込まれる資力があり、信用力や事業実績があるか。

##### イ 利用計画の内容について

###### 【評価の視点】

- ・ 実現可能な利用計画であり、提案内容が暫定利用に相応しい計画であるか。
- ・ 契約期間内の継続的な事業実施が十分見込まれる計画であるか。
- ・ 利用地及び進入路等に対する防犯、安全対策など管理面に対する対応や体制が十分図られているか。

##### ウ 提案貸貸料について

###### 【評価の視点】

- ・ 基準貸貸料以上であり、より高い提案貸貸料を優位とします。

#### (4)審査結果

審査結果については、選定委員会開催後、各申込者に対し、速やかに文書で通知します。

#### (5)貸付対象者等の公表

各区画の応募者数、貸付決定者名及び提案業種について、契約後に公表します。

なお、貸付決定者以外の応募者名については公表しませんが、提案業種については、公



表する場合があります。

(6)契約締結

契約書の提出期限は平成31年3月8日（金）とし、契約の締結は平成31年3月29日（金）までに行います。

(7)契約保証金の納入

契約保証金は本契約締結以降貸付地利用開始前までに、本市が発行する納付書により納入していただきます。

8 注意事項

- (1)本市は利用者に対し、貸付地の利用に関して調査又は報告を求めることができることとします。
- (2)貸付物件に投じる改良費等の有益費、修繕費等の費用は利用者の負担で行い、本市に請求することはできません。
- (3)土地利用開始後、周辺において工事が行われる場合、御協力をお願いすることがあります。
- (4)本市は、浮島1期埋立地の一部を、放射性物質が検出された焼却灰等の一時保管場所としています。詳細については、別添「案内図」をご覧ください。

9 その他

本要領に定めるもののほか、関係法令等の定めるところによります。

10 担当課一覧

項目	窓口又は主管部局
募集要領の内容や解釈に関する事	臨海部国際戦略本部拠点整備推進部 市役所第3庁舎10階 (電話：044-200-0526)
申込書類提出先、募集地の管理及び賃貸借契約に関する事（進入路、フェンス等の設置、給水工事に関する事など）	港湾局港湾経営部経営企画課 川崎駅前タワー・リパーク20階 (電話：044-200-3073)
開発行為及び建築物に関する事	まちづくり局指導部宅地審査課 明治安田生命ビル7階 (電話：044-200-2728) まちづくり局指導部建築指導課 明治安田生命ビル7階 (電話：044-200-3007) まちづくり局指導部建築審査課 明治安田生命ビル7階 (電話：044-200-3016)
環境影響評価に関する事	環境局環境評価室 市役所第3庁舎15階 (電話：044-200-2155)
都市計画事業に関する事	まちづくり局計画部都市計画課 明治安田生命ビル5階 (電話：044-200-2033)

(様式1)

平成 年 月 日

### 市有地暫定貸付申込書

(宛先) 川 崎 市 長

企業等の名称

住所

代表者氏名

実印

(事務担当責任者)

所属 職名

氏名

連絡先

川崎市が実施する「浮島1期埋立地暫定土地利用事業者(第12次)募集要領」に記載された内容を承知し、必要書類を添えて市有地の暫定貸付について次のとおり申し込みます。

なお、本申込書及び本申込みに必要な書類は、全て事実と相違ないことを誓約します。

項 目	内 容
申込区画	
用 途	
提案賃貸料(月額)	円
希望賃貸借期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日

- 1 申込者は、「浮島1期埋立地暫定土地利用事業者(第12次)募集要領」6~7ページの「6 申込手続等(3)申込手続 ウ 申込提出書類」に記載された書類(■事業計画書及び図面、■事業者に関する資料、■連帯保証人に関する書類)を添えて提出してください。
- 2 提案賃貸料が、「浮島1期埋立地暫定土地利用事業者(第12次)募集要領」3ページの「2 貸付地の所在及び賃貸料」に記載された「基準賃貸料」未満の場合は無効となります。
- 3 提出書類に押印する印鑑(実印)は、すべて同一のものを使用してください。

## 連帯保証人となる旨の同意書（暫定貸付け用）

(浮島1期埋立地暫定土地利用による市有財産の貸付け（暫定貸付け））

(宛先)  
川崎市長

(連帯保証人)

住 所

又は

所 在

\_\_\_\_\_

氏 名

又は

法人名・代表者名

実印

\_\_\_\_\_

連 絡 先

\_\_\_\_\_

私は、「浮島1期埋立地暫定土地利用事業者（第12次）募集要領」に記載された内容を承知し、下記応募者が契約者となった場合には、その連帯保証人となることに同意します。

なお、私が川崎市へ提出する書類は、全て事実と相違ないことを誓約します。

(応募者)

住 所

又は

所 在

\_\_\_\_\_

法人名・代表者名

実印

\_\_\_\_\_

連 絡 先

\_\_\_\_\_

(応募物件)

区 画	実測面積 (㎡)

- 連帯保証人に関する書類として、「浮島1期埋立地暫定土地利用事業者（第12次）募集要領」6～7ページの「6 申込手続等(3)申込手続 ウ 申込提出書類」に記載された書類の提出が必要となります。

(A地区)

## 市有地暫定貸付契約書(案)

貸付人 川崎市 を甲とし、借受人 を乙とし、連帯保証人 を丙とし、「浮島1期埋立地暫定土地利用事業者(第12次)募集要領」に基づき、甲、乙及び丙の間において、次の条項により、有償貸付契約及び保証契約(以下「本契約」という。)を締結する。

なお、本契約は、借地借家法(平成3年法律第90号)の適用はないものとする。

(信義誠実の原則)

第1条 甲、乙及び丙は、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、貸付物件が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用することに留意しなければならない。

(貸付物件)

第2条 貸付物件は、次のとおりとする。

- (1) 財産名称 浮島1期埋立地暫定利用用地( ) / 浮島1期地区港湾施設用地( )
- (2) 所在 川崎市川崎区浮島町 の内
- (3) 種別 土地(フェンス、門扉等の定着物を含む。)
- (4) 地目 雑種地
- (5) 地積 m<sup>2</sup>

(貸付期間等)

第3条 本契約による貸付期間(以下「本件貸付期間」という。)は、平成31年4月1日から平成32年3月31日までとする。

2 乙は、本件貸付期間の満了後、引き続き貸付けを受けようと希望する場合は、貸付期間満了日の100日前までに書面をもって甲に申請し、書面による甲の承認を受けなければならない。この場合において、浮島1期埋立地暫定土地利用事務取扱要綱(平成22年11月25日付け22川企臨第127号)第5条第4項に定める貸付期限(甲が延期を決定した場合は延期後の期日とする。)を限度として、1年ごとに契約を更新するものとする。

(使用目的)

第4条 乙は、貸付物件を、別紙事業計画書(次条に基づく甲の承認を受けて変更された後の事業計画書を含む。以下「事業計画書」という。)の記載に従い、「 」の用途(以下「指定用途」という。)に使用しなければならない。

(事業計画書の変更の承認等)

第5条 乙は、本件貸付期間が満了するまでの間やむを得ない事由により、事業計画書の変更(建築

(A地区)

物、工作物等の新築又は増改築並びに貸付物件の原状変更を含む。)を必要とするときは、事前に事由を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項の規定に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(貸付料)

第6条 貸付物件の貸付料は年額金 円(月額金 円)とし、乙は、次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。ただし、支払期限が金融機関の休日に当たるときはその翌営業日までとする。

区 分		納 付 金 額	支 払 期 限
1	平成31年 4月 1日～平成31年 6月30日	円	平成31年 4月末日
2	平成31年 7月 1日～平成31年 9月30日	円	平成31年 7月末日
3	平成31年10月 1日～平成31年12月31日	円	平成31年10月末日
4	平成32年 1月 1日～平成32年 3月31日	円	平成32年 1月末日
合 計		円	

2 甲は、第19条第1項第1号から第12号までの規定により本契約を解除したときは、支払済みの貸付料を返還しないものとする。

3 貸付期間に1か月未満の端数があるときは、貸付料の算定基準(平成28年10月3日付け28川財運第693号)に基づき計算することとする。

(貸付料の改定)

第7条 甲は、土地の価格の変動等により貸付物件の価額が著しく上昇したとき、又は甲が貸付物件につき特別の費用を負担することになったとき、その他正当な理由があると認めるときは、乙に対して、貸付料の増額を請求することができる。

2 甲は、第3条第2項の規定に基づく契約の更新にあたり、不動産鑑定評価額や近傍基準地の標準価格の上昇率等に基づき貸付料の増額を請求することができる。

3 甲が前2項の規定に基づき、乙に対して貸付料の増額を請求したときは、甲乙協議の上、貸付料の増額を決定することができる。

(延滞料)

第8条 乙は、第6条第1項に定める各支払期限までに、それぞれの納付金額を支払わないときは、当該支払期限の翌日から支払った日までの日数に応じ、延滞料として当該納付金額に年14.5パーセントを乗じて得た金額(100円未満の端数があるとき、又は当該金額が500円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てる。)を甲に支払わなければならない。

(充当の順位)

第9条 甲は、乙が支払った金額が、その支払った時点において弁済期が到来している契約保証金、貸付料及び延滞料の合計に満たないときは、延滞料、契約保証金、貸付料の順で充当する。

(契約保証金)

(A地区)

第10条 乙は、甲が発行する納付書により、本件貸付期間の開始前に、契約保証金として、金 円を甲に納付するものとする。ただし、第3条第2項の更新を受けた場合において、当該契約保証金の全部について、前の契約期間において乙が納付した契約保証金を充当するときはこの限りでない。この場合において、前の契約期間の契約保証金の額を上回る金額は、本契約の契約保証金に加算するものとする。

なお、契約保証金には利息を付さない。

2 第7条の規定に基づき貸付料が増額された場合、甲は、乙の貸付料の支払状況その他の事情を考慮して、契約保証金も貸付料の増額率と同様の率で、貸付料増額の日から合わせて改定することができる。この場合、乙は、増額後の契約保証金額と従前の契約保証金額との差額を、増額の日から30日以内に、甲が発行する納付書により、甲に納付しなければならない。

3 前項の契約保証金額は、貸付料増額後の契約金額の10分の1を下回ることができない。

4 乙に貸付料その他本契約に附帯して発生する債務の債務不履行があるときは、甲は、何ら催告なしに契約保証金を任意にこれら債務の弁済に充当することができる。甲は、この場合、債務、弁済充当日及び弁済充当額を、乙に書面で通知するものとする。乙は、甲から充当額の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に、甲が発行する納付書により、契約保証金の不足額を追加納付しなければならない。

5 乙は、前項の規定にかかわらず、契約保証金をもって、本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甲に請求できない。

6 甲は本契約が終了し、乙から第21条第1項の規定による貸付物件の明渡しを受けたときは、納付されている契約保証金（第4項の規定により乙の債務の弁済に充当された金額を控除した金額）から、明渡し完了日までの貸付料その他本契約に附帯して発生する乙の甲に対する一切の債務の未払額を控除し、その残額を還付する。この場合、甲は、明渡し完了日から起算して30日以内に控除すべき金額を確定の上、乙に還付すれば足りる。甲は、契約保証金の返還に当たり、当該債務及び控除額を乙に書面で通知するものとする。

7 甲が、第19条第1項第1号から第12号までの規定に基づき本契約を解除したときは、契約保証金は甲に帰属する。

8 乙は、前項の規定に基づき契約保証金を甲に帰属されたことに対して、一切の異議申立て等を行うことができない。

9 乙は、甲に対する契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡してはならず、質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても、契約保証金の返還請求権に担保を設定してはならない。

(貸付物件の引渡し)

第11条 甲は、本件貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿の状態乙に引き渡す。

2 前項の引渡しは、甲乙の立会いの上、行うものとする。

(瑕疵担保等)

第12条 乙は、本契約の締結後、貸付物件に地積の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、貸付料及び契約保証金の減免並びに損害賠償の請求並びに本契約の解除をすることができない。

(A地区)

(禁止事項)

第13条 乙は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、事業計画書の記載事項及び第5条第1項の規定に基づく甲の承認を受けた事項は、この限りでない。

- (1) 貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し、又は貸付物件を第三者に転貸すること。
- (2) 貸付物件の賃借権に担保権又はその他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定すること。
- (3) 契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供すること。
- (4) 貸付物件に建築物又は工作物を設置すること。
- (5) 貸付物件の原状を変更すること。
- (6) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。
- (7) 甲の承認を得ずに事業計画書を変更すること。

(修繕義務等)

第14条 甲は、貸付物件の修繕義務を負わないものとし、貸付物件について維持、保存、改良その他の行為をするため支出する経費は、すべて乙の負担とする。

(滅失又は毀損の通知)

第15条 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は毀損した場合は、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

(使用上の損傷等)

第16条 乙は、その責めに帰すべき事由により貸付物件を滅失し、又は毀損した場合において、甲が要求するときは、乙の負担において、原状に回復しなければならない。

(保全義務等)

- 第17条 乙は、善良なる管理者としての注意をもって、貸付物件を維持保全しなければならない。
- 2 乙は、前項の規定に従い貸付物件を使用し、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。
  - 3 乙は、第1項の注意を怠ること等その責めに帰すべき事由によって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し、甲が乙に代わって賠償の責めを果たした場合には、甲は乙に求償することができる。

(違約金)

第18条 乙が、次の各号のいずれかに該当するときは、乙は、第6条第1項に規定する年額貸付料の12分の3に相当する額（円未満切り捨て）を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、次条第2項に基づいて違約金を支払ったときは、この限りでない。

- (1) 第4条の規定に違反したとき。
- (2) 第5条の規定に違反したとき。
- (3) 第13条の規定に違反したとき。
- (4) 前条の規定に違反したとき。

(A地区)

(5) その他本契約に違反したとき。

2 前項の違約金は、次条第2項、第21条第4項並びに第22条第1項及び第2項に規定する損害賠償とは解しないものとする。

(契約の解除)

第19条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときには、通知又は催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 乙が第4条の規定に違反したとき。

(2) 乙が第5条の規定に違反したとき。

(3) 乙が第6条第1項の規定に違反して、貸付料の支払を支払期限後3月以上怠ったとき。

(4) 乙が第10条第1項の規定に違反して、契約保証金を川崎市が指示した期日までに支払わなかったとき。

(5) 乙が第10条第2項又は第3項の規定に違反して、契約保証金の不足額の追加支払をしなかったとき。

(6) 乙が第13条に規定する禁止事項に違反したとき。

(7) 乙の事業内容、資力、信用状態等の重要な事項に関し、乙の事前の説明に虚偽があったとき。

(8) 乙に対して破産手続、民事再生手続、会社更生手続及びこれらに準ずる法的手続の開始の申し立てがあったとき。

(9) 乙の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。

(10) 乙又は丙が川崎市暴力団排除条例(平成24年川崎市条例第5号)第7条に規定するもの(暴力団員等)であることが判明したとき。

(11) 乙又は丙が神奈川県暴力団排除条例(平成22年神奈川県条例第75号)第23条第1項又は第2項の規定に違反したとき。

(12) その他、乙又は丙が本契約に定める義務を履行せず、甲乙間又は甲丙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とき。

(13) 甲において、公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするとき。

2 前項第1号から第12号までの規定により甲が本契約を解除したときは、乙は、甲に対し、第6条第1項に規定する年額貸付料と同額を違約金として支払うとともに、甲の受けた損害を賠償しなければならない。

3 甲は、第1項第1号から第12号までの規定による解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は償還しない。

4 甲は、第1項第1号から第12号までの規定による解除権を行使したときは、乙の支払った違約金及び貸付物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

5 乙は、第1項第1号から第12号までの規定による甲の解除権の行使に伴い発生した損失について、甲にその補償を請求することはできない。

(契約の期間内解除)

第20条 乙は、本件貸付期間の満了前に本契約の一方的な解除をすることはできない。

2 乙は、乙の事業の継続が困難となった場合は、甲に対して本契約の解除を申し入れることができ



(A地区)

る。この場合において、甲及び乙は、本契約の解除について、協議を行うものとする。

- 3 前項の協議により本契約が解除された場合において、同項の申入れの事由が乙の責めに帰すべきものであるときには、第6条第2項、第10条第7項及び前条第2項から第5項までの規定を準用する。ただし、甲が特別な理由があると認めた場合はこの限りではない。

(明渡し義務等)

第21条 乙は、本件貸付期間が満了するとき、第19条第1項各号又は第20条第2項の規定により本契約が解除されたとき、又はその他の事由によって本契約が終了したときは、乙の負担において、貸付物件を原状に回復した上で、甲に明け渡さなければならない。ただし、本契約終了時に甲が貸付物件について、書面により原状回復を不要とした部分については、この限りでない。

- 2 前項の明渡しの期日は、次のとおりとする。

(1) 本件貸付期間の満了によるときは、本件貸付期間の満了の日

(2) 甲が第19条第1項各号又は第20条第2項の規定により本契約を解除したとき、又はその他の事由によって本契約が終了したときは、甲の指定する期日

- 3 第1項の明渡しは、甲乙の立会いの上、行うものとする。

- 4 甲は、乙が第1項に定める義務を履行しない場合は、第2項に規定する期日の翌日から貸付物件の明渡し及び原状回復を完了する日までの期間に応じ、乙に対して当該期間に対応する貸付料の2倍相当額の損害金を請求することができる。また、それを超えて甲が損害を被った場合、乙はその超えた部分についても損害を賠償しなければならない。

(損害賠償等)

第22条 乙は、その責めに帰すべき事由により貸付物件の全部又は一部に損害を与えたときは、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、乙が第16条の規定により乙の負担においてその損害を原状に回復した場合は、この限りでない。

- 2 前項に掲げる場合のほか、乙は、本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。

- 3 甲が、第19条第1項第13号の規定により本契約を解除したときは、乙は、甲に対し、当該解除により生じた損失につきその補償を求めることができる。

(実地調査等)

第23条 甲は、第4条、第5条及び第17条に定める乙の義務の履行状況を把握し、第13条の遵守を確認するため、必要に応じ、貸付物件、事業経営等に関して、乙に報告及び資料の提出を求めるとともに、実地調査を行うことができる。

- 2 乙は、本契約の締結の日から本件貸付期間の満了の日まで、甲が必要であると認めるときは、貸付物件につき、その利用等の事実を証する資料を添えて報告しなければならない。

- 3 乙は、甲から前2項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なくその請求を拒み、妨げ、又は忌避してはならない。

(緊急時の立入り)

(A地区)

第24条 甲又は甲から承認を受けた者は、貸付物件又はその隣接地の保安上必要があると認める場合その他緊急の場合には、あらかじめ乙の承諾を得ることなく貸付物件又はその隣接地に立ち入り、調査又は確認をすることができる。ただし、甲又は甲から承認を受けた者は立ち入りを事後に乙に通知する。

(費用償還請求権の放棄等)

第25条 乙は、貸付物件の使用に必要な一切の費用及び経費を負担するものとし、第21条第1項の規定による貸付物件の明渡しに当たり、有益費の償還請求権を行使することはできない。

2 乙は、第21条第1項の規定による貸付物件の明渡しに当たり、移転料、立退き料等の名目の如何を問わず、甲に対し一切の金銭その他の補償の請求(第22条第3項の規定による請求を除く。)をすることができない。

(契約の費用)

第26条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(連帯保証人)

第27条 丙は、乙が本契約により甲に対して負担する一切の債務につき、乙と連帯して履行の責めを負うものとする。

2 乙は、丙が次に定める資格を欠いたときは、遅滞なく新たに連帯保証人を立てなければならない。

(1) 川崎市内又は近接市町村に住所又は事務所を有すること。

(2) 第6条第1項に規定する年額貸付料の1/2分の3に相当する額以上の年額所得又は固定資産を有すること。

(3) 「浮島1期埋立地暫定土地利用事業者(第12次)募集要領」に記載された連帯保証人の要件を備えること。

(所在地等の変更の届出)

第28条 乙及び丙は、その住所又は氏名(法人の場合にあつては所在地又は名称)に変更があったときは、速やかに甲に届け出るものとする。

(近隣事業者等への配慮)

第29条 乙は、第11条の規定による貸付物件の引渡しを受けた以後においては、十分な注意をもって貸付物件を管理し、近隣事業者その他第三者との間で紛争が生じないように配慮しなければならない。

2 乙は、貸付物件に関する工事、維持管理等に伴い第三者からの苦情その他紛争が生じたときは、その費用を負担し、乙の責任において解決しなければならない。

(フェンス等の設置)

第30条 乙は、貸付地の周囲にフェンス等を設置し、区画外への不法侵入を防止する措置を講じなければならない。ただし、すでにフェンス等が設置されている場合については、この限りでない。

(A地区)

(進入路等の維持管理)

第31条 甲は、進入路及びその隣接地（進入路の両側から50cm程度の範囲内。ただし、フェンスの外側及び貸付物件の部分を除く。次項において同じ。）の維持管理について、次に掲げる事項を行うものとする。ただし、原因者が明らかな場合の補修については、当該原因者の負担で行うものとする。

(1) 進入路の路面補修

(2) 枯草除草

2 進入路及びその隣接地の維持管理で次に掲げる事項について、他のすべての浮島1期埋立地暫定土地利用事業者（浮島1期埋立地暫定利用地に隣接するふ頭用地の利用許可を受け、進入路を利用するものを含む。ただし、進入路及びその隣接地の維持管理について、別途本市と協定、覚書、その他文書によって取り交わしを行った者を除く。）と共同してこれらを行うものとし、その費用は等しく利用者全体で負担するものとする。

(1) 清掃

(2) 廃棄物の処理

(3) 門扉の施錠管理

(4) その他必要となる維持管理

(疑義の決定)

第32条 本契約及び募集要領に関し疑義があるとき又は定めのない事項については、川崎市契約規則（昭和39年川崎市規則第28号）等によるほか、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第33条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため、契約書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 川崎市

川崎市長 福田 紀彦

乙

(A地区)

丙

(B地区)

## 市有地暫定貸付契約書(案)

貸付人 川崎市 を甲とし、借受人 　　　　　 を乙とし、連帯保証人 　　　　　 を丙とし、「浮島1期埋立地暫定土地利用事業者(第12次)募集要領」に基づき、甲、乙及び丙の間において、次の条項により、有償貸付契約及び保証契約(以下「本契約」という。)を締結する。

なお、本契約は、借地借家法(平成30年法律第90号)の適用はないものとする。

(信義誠実の原則)

第1条 甲、乙及び丙は、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、貸付物件が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用することに留意しなければならない。

(貸付物件)

第2条 貸付物件は、次のとおりとする。

- (1) 財産名称 浮島1期埋立地暫定利用用地( ) / 浮島1期地区港湾施設用地( )
- (2) 所 在 川崎市川崎区浮島町 の内
- (3) 種 別 土地
- (4) 地 目 雑種地
- (5) 地 積 ㎡

(貸付期間等)

第3条 本契約による貸付期間(以下「本件貸付期間」という。)は、平成31年4月1日から平成32年3月31日までとする。

2 乙は、本件貸付期間の満了後、引き続き貸付けを受けようと希望する場合は、貸付期間満了日の100日前までに書面をもって甲に申請し、書面による甲の承認を受けなければならない。この場合において、浮島1期埋立地暫定土地利用事務取扱要綱(平成22年11月25日付け22川企臨第127号)第5条第4項に定める貸付期限(甲が延期を決定した場合は延期後の期日とする。)を限度として、1年ごとに契約を更新するものとする。

(使用目的)

第4条 乙は、貸付物件を、別紙事業計画書(次条に基づく甲の承認を受けて変更された後の事業計画書を含む。以下「事業計画書」という。)の記載に従い、「 　　　 」の用途(以下「指定用途」という。)に使用しなければならない。

(事業計画書の変更の承認等)

第5条 乙は、本件貸付期間が満了するまでの間やむを得ない事由により、事業計画書の変更(建築

(B地区)

物、工作物等の新築又は増改築並びに貸付物件の原状変更を含む。)を必要とするときは、事前に事由を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項の規定に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(貸付料)

第6条 貸付物件の貸付料は年額金 円(月額金 円)とし、乙は、次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。ただし、支払期限が金融機関の休日に当たるときはその翌営業日までとする。

区 分		納 付 金 額	支 払 期 限
1	平成31年 4月 1日～平成31年 6月30日	円	平成31年 4月末日
2	平成31年 7月 1日～平成31年 9月30日	円	平成31年 7月末日
3	平成31年10月 1日～平成31年12月31日	円	平成31年10月末日
4	平成32年 1月 1日～平成32年 3月31日	円	平成32年 1月末日
合 計		円	

2 甲は、第19条第1項第1号から第12号までの規定により本契約を解除したときは、支払済みの貸付料を返還しないものとする。

3 貸付期間に1か月未満の端数があるときは、貸付料の算定基準(平成28年10月3日付け28川財運第693号)に基づき計算することとする。

(貸付料の改定)

第7条 甲は、土地の価格の変動等により貸付物件の価額が著しく上昇したとき、又は甲が貸付物件につき特別の費用を負担することになったとき、その他正当な理由があると認めるときは、乙に対して、貸付料の増額を請求することができる。

2 甲は、第3条第2項の規定に基づく契約の更新にあたり、不動産鑑定評価額や近傍基準地の標準価格の上昇率等に基づき貸付料の増額を請求することができる。

3 甲が前2項の規定に基づき、乙に対して貸付料の増額を請求したときは、甲乙協議の上、貸付料の増額を決定することができる。

(延滞料)

第8条 乙は、第6条第1項に定める各支払期限までに、それぞれの納付金額を支払わないときは、当該支払期限の翌日から支払った日までの日数に応じ、延滞料として当該納付金額に年14.5パーセントを乗じて得た金額(100円未満の端数があるとき、又は当該金額が500円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てる。)を甲に支払わなければならない。

(充当の順位)

第9条 甲は、乙が支払った金額が、その支払った時点において弁済期が到来している契約保証金、貸付料及び延滞料の合計に満たないときは、延滞料、契約保証金、貸付料の順で充当する。

(契約保証金)

(B地区)

第10条 乙は、甲が発行する納付書により、本件貸付期間の開始前に、契約保証金として、金 円を甲に納付するものとする。ただし、第3条第2項の更新を受けた場合において、当該契約保証金の全部について、前の契約期間において乙が納付した契約保証金を充当するときはこの限りでない。この場合において、前の契約期間の契約保証金の額を上回る金額は、本契約の契約保証金に加算するものとする。

なお、契約保証金には利息を付さない。

2 第7条の規定に基づき貸付料が増額された場合、甲は、乙の貸付料の支払状況その他の事情を考慮して、契約保証金も貸付料の増額率と同様の率で、貸付料増額の日から合わせて改定することができる。この場合、乙は、増額後の契約保証金額と従前の契約保証金額との差額を、増額の日から30日以内に、甲が発行する納付書により、甲に納付しなければならない。

3 前項の契約保証金額は、貸付料増額後の契約金額の10分の1を下回ることができない。

4 乙に貸付料その他本契約に附帯して発生する債務の債務不履行があるときは、甲は、何ら催告なしに契約保証金を任意にこれら債務の弁済に充当することができる。甲は、この場合、債務、弁済充当日及び弁済充当額を、乙に書面で通知するものとする。乙は、甲から充当額の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に、甲が発行する納付書により、契約保証金の不足額を追加納付しなければならない。

5 乙は、前項の規定にかかわらず、契約保証金をもって、本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甲に請求できない。

6 甲は本契約が終了し、乙から第21条第1項の規定による貸付物件の明渡しを受けたときは、納付されている契約保証金（第4項の規定により乙の債務の弁済に充当された金額を控除した金額）から、明渡し完了日までの貸付料その他本契約に附帯して発生する乙の甲に対する一切の債務の未払額を控除し、その残額を還付する。この場合、甲は、明渡し完了日から起算して30日以内に控除すべき金額を確定の上、乙に還付すれば足りる。甲は、契約保証金の返還に当たり、当該債務及び控除額を乙に書面で通知するものとする。

7 甲が、第19条第1項第1号から第12号までの規定に基づき本契約を解除したときは、契約保証金は甲に帰属する。

8 乙は、前項の規定に基づき契約保証金を甲に帰属されたことに対して、一切の異議申立て等を行うことができない。

9 乙は、甲に対する契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡してはならず、質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても、契約保証金の返還請求権に担保を設定してはならない。

(貸付物件の引渡し)

第11条 甲は、本件貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿の状態乙に引き渡す。

2 前項の引渡しは、甲乙の立会いの上、行うものとする。

(瑕疵担保等)

第12条 乙は、本契約の締結後、貸付物件に地積の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、貸付料及び契約保証金の減免並びに損害賠償の請求並びに本契約の解除をすることができない。

(B地区)

(禁止事項)

第13条 乙は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、事業計画書の記載事項及び第5条第1項の規定に基づく甲の承認を受けた事項は、この限りでない。

- (1) 貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し、又は貸付物件を第三者に転貸すること。
- (2) 貸付物件の賃借権に担保権又はその他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定すること。
- (3) 契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供すること。
- (4) 貸付物件に建築物又は工作物を設置すること。
- (5) 貸付物件の原状を変更すること。
- (6) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。
- (7) 甲の承認を得ずに事業計画書を変更すること。
- (8) 土地にかかる荷重が1平方メートル当たり4tを超えるものを設置又は蔵置すること。

(修繕義務等)

第14条 甲は、貸付物件の修繕義務を負わないものとし、貸付物件について維持、保存、改良その他の行為をするため支出する経費は、すべて乙の負担とする。

(滅失又は毀損の通知)

第15条 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は毀損した場合は、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

(使用上の損傷等)

第16条 乙は、その責めに帰すべき事由により貸付物件を滅失し、又は毀損した場合において、甲が要求するときは、乙の負担において、原状に回復しなければならない。

(保全義務等)

- 第17条 乙は、善良なる管理者としての注意をもって、貸付物件を維持保全しなければならない。
- 2 乙は、前項の規定に従い貸付物件を使用し、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。
  - 3 乙は、第1項の注意を怠ること等その責めに帰すべき事由によって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し、甲が乙に代わって賠償の責めを果たした場合には、甲は乙に求償することができる。

(違約金)

第18条 乙が、次の各号のいずれかに該当するときは、乙は、第6条第1項に規定する年額貸付料の12分の3に相当する額（円未満切り捨て）を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、次条第2項に基づいて違約金を支払ったときは、この限りでない。

- (1) 第4条の規定に違反したとき。
- (2) 第5条の規定に違反したとき。
- (3) 第13条の規定に違反したとき。



(B地区)

- (4) 前条の規定に違反したとき。
- (5) その他本契約に違反したとき。

2 前項の違約金は、次条第2項、第21条第4項並びに第22条第1項及び第2項に規定する損害賠償とは解しないものとする。

(契約の解除)

第19条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときには、通知又は催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 乙が第4条の規定に違反したとき。
- (2) 乙が第5条の規定に違反したとき。
- (3) 乙が第6条第1項の規定に違反して、貸付料の支払を支払期限後3月以上怠ったとき。
- (4) 乙が第10条第1項の規定に違反して、契約保証金を川崎市が指示した期日までに支払わなかったとき。
- (5) 乙が第10条第2項又は第3項の規定に違反して、契約保証金の不足額の追加支払をしなかったとき。
- (6) 乙が第13条に規定する禁止事項に違反したとき。
- (7) 乙の事業内容、資力、信用状態等の重要な事項に関し、乙の事前の説明に虚偽があったとき。
- (8) 乙に対して破産手続、民事再生手続、会社更生手続及びこれらに準ずる法的手続の開始の申し立てがあったとき。
- (9) 乙の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。
- (10) 乙又は丙が川崎市暴力団排除条例(平成24年川崎市条例第5号)第7条に規定するもの(暴力団員等)であることが判明したとき。
- (11) 乙又は丙が神奈川県暴力団排除条例(平成22年神奈川県条例第75号)第23条第1項又は第2項の規定に違反したとき。
- (12) その他、乙又は丙が本契約に定める義務を履行せず、甲乙間又は甲丙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とき。
- (13) 甲において、公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするとき。

2 前項第1号から第12号までの規定により甲が本契約を解除したときは、乙は、甲に対し、第6条第1項に規定する年額貸付料と同額を違約金として支払うとともに、甲の受けた損害を賠償しなければならない。

3 甲は、第1項第1号から第12号までの規定による解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は償還しない。

4 甲は、第1項第1号から第12号までの規定による解除権を行使したときは、乙の支払った違約金及び貸付物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

5 乙は、第1項第1号から第12号までの規定による甲の解除権の行使に伴い発生した損失について、甲にその補償を請求することはできない。

(契約の期間内解除)

第20条 乙は、本件貸付期間の満了前に本契約の一方的な解除をすることはできない。

(B地区)

- 2 乙は、乙の事業の継続が困難となった場合は、甲に対して本契約の解除を申し入れることができる。この場合において、甲及び乙は、本契約の解除について、協議を行うものとする。
- 3 前項の協議により本契約が解除された場合において、同項の申入れの事由が乙の責めに帰すべきものであるときには、第6条第2項、第10条第7項及び前条第2項から第5項までの規定を準用する。ただし、甲が特別な理由があると認めた場合はこの限りではない。

(明渡し義務等)

- 第21条 乙は、本件貸付期間が満了するとき、第19条第1項各号又は第20条第2項の規定により本契約が解除されたとき、又はその他の事由によって本契約が終了したときは、乙の負担において、貸付物件を原状に回復した上で、甲に明け渡さなければならない。ただし、本契約終了時に甲が貸付物件について、書面により原状回復を不要とした部分については、この限りでない。
- 2 前項の明渡しの期日は、次のとおりとする。
    - (1) 本件貸付期間の満了によるときは、本件貸付期間の満了の日
    - (2) 甲が第19条第1項各号又は第20条第2項の規定により本契約を解除したとき、又はその他の事由によって本契約が終了したときは、甲の指定する期日
  - 3 第1項の明渡しは、甲乙の立会いの上、行うものとする。
  - 4 甲は、乙が第1項に定める義務を履行しない場合は、第2項に規定する期日の翌日から貸付物件の明渡し及び原状回復を完了する日までの期間に応じ、乙に対して当該期間に対応する貸付料の2倍相当額の損害金を請求することができる。また、それを超えて甲が損害を被った場合、乙はその超えた部分についても損害を賠償しなければならない。

(損害賠償等)

- 第22条 乙は、その責めに帰すべき事由により貸付物件の全部又は一部に損害を与えたときは、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、乙が第16条の規定により乙の負担においてその損害を原状に回復した場合は、この限りでない。
- 2 前項に掲げる場合のほか、乙は、本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。
  - 3 甲が、第19条第1項第13号の規定により本契約を解除したときは、乙は、甲に対し、当該解除により生じた損失につきその補償を求めることができる。

(実地調査等)

- 第23条 甲は、第4条、第5条及び第17条に定める乙の義務の履行状況を把握し、第13条の遵守を確認するため、必要に応じ、貸付物件、事業経営等に関して、乙に報告及び資料の提出を求めるとともに、実地調査を行うことができる。
- 2 乙は、本契約の締結の日から本件貸付期間の満了の日まで、甲が必要であると認めるときは、貸付物件につき、その利用等の事実を証する資料を添えて報告しなければならない。
  - 3 乙は、甲から前2項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なくその請求を拒み、妨げ、又は忌避してはならない。

(B地区)

(緊急時の立入り)

第24条 甲又は甲から承認を受けた者は、貸付物件又はその隣接地の保安上必要があると認める場合その他緊急の場合には、あらかじめ乙の承諾を得ることなく貸付物件又はその隣接地に立ち入り、調査又は確認をすることができる。ただし、甲又は甲から承認を受けた者は立入りを事後に乙に通知する。

(費用償還請求権の放棄等)

第25条 乙は、貸付物件の使用に必要な一切の費用及び経費を負担するものとし、第21条第1項の規定による貸付物件の明渡しに当たり、有益費の償還請求権を行使することはできない。

2 乙は、第21条第1項の規定による貸付物件の明渡しに当たり、移転料、立退き料等の名目の如何を問わず、甲に対し一切の金銭その他の補償の請求(第22条第3項の規定による請求を除く。)をすることができない。

(契約の費用)

第26条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(連帯保証人)

第27条 丙は、乙が本契約により甲に対して負担する一切の債務につき、乙と連帯して履行の責めを負うものとする。

2 乙は、丙が次に定める資格を欠いたときは、遅滞なく新たに連帯保証人を立てなければならない。

(1) 川崎市内又は近接市町村に住所又は事務所を有すること。

(2) 第6条第1項に規定する年額貸付料の12分の3に相当する額以上の年額所得又は固定資産を有すること。

(3) 「浮島1期埋立地暫定土地利用事業者(第12次)募集要領」に記載された連帯保証人の要件を備えること。

(所在地等の変更の届出)

第28条 乙及び丙は、その住所又は氏名(法人の場合にあつては所在地又は名称)に変更があったときは、速やかに甲に届け出るものとする。

(近隣事業者等への配慮)

第29条 乙は、第11条の規定による貸付物件の引渡しを受けた以後においては、十分な注意をもって貸付物件を管理し、近隣事業者その他第三者との間で紛争が生じないよう配慮しなければならない。

2 乙は、貸付物件に関する工事、維持管理等に伴い第三者からの苦情その他紛争が生じたときは、その費用を負担し、乙の責任において解決しなければならない。

(フェンス等の設置)

第30条 乙は、貸付地の周囲にフェンス等を設置し、区画外への不法侵入を防止する措置を講じな

(B地区)

なければならない。ただし、すでにフェンス等が設置されている場合については、この限りでない。

(進入路等の維持管理)

第31条 甲は、進入路及びその隣接地（進入路の両側から50cm程度の範囲内。ただし、フェンスの外側及び貸付物件の部分を除く。次項において同じ。）の維持管理について、次に掲げる事項を行うものとする。ただし、原因者が明らかな場合の補修については、当該原因者の負担で行うものとする。

(1) 進入路の路面補修

(2) 枯草除草

2 進入路及びその隣接地の維持管理で次に掲げる事項について、他のすべての浮島1期埋立地暫定土地利用事業者（浮島1期埋立地暫定利用地に隣接するふ頭用地の利用許可を受け、進入路を利用するものを含む。ただし、進入路及びその隣接地の維持管理について、別途本市と協定、覚書、その他文書によって取り交わしを行った者を除く。）と共同してこれらを行うものとし、その費用は等しく利用者全体で負担するものとする。

(1) 清掃

(2) 廃棄物の処理

(3) 門扉の施錠管理

(4) その他必要となる維持管理

(疑義の決定)

第32条 本契約及び募集要領に関し疑義があるとき又は定めのない事項については、川崎市契約規則（昭和39年川崎市規則第28号）等によるほか、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第33条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため、契約書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 川崎市  
川崎市長 福田紀彦

乙

(B地区)

丙

# 川崎市暴力団排除条例に係る誓約書

平成 年 月 日

(宛先) 川 崎 市 長

(申請者) 住所 (法人等の場合は所在地)

氏名 (法人等の場合は名称及び代表者の職氏名)

印

連絡先 (法人等の場合は所属・氏名・電話番号)

申請者 (法人等の場合は役員等) は、川崎市暴力団排除条例及び神奈川県暴力団排除条例に定める暴力団員等でないことを誓約します。また、川崎市が以下の個人情報情報を神奈川県警察本部に照会することについて同意します。

平成 年 月 日 現在の役員

職	氏 名	フリガナ	生年月日	性別	住 所
例 取締役	川崎 太郎 印	カサキ タロウ	S35・4・10	男	川崎市川崎区宮本町456-1 多摩川マンション301号
1	印		・ ・		
2	印		・ ・		
3	印		・ ・		
4	印		・ ・		
5	印		・ ・		
6	印		・ ・		
7	印		・ ・		
8	印		・ ・		
9	印		・ ・		
10	印		・ ・		
11	印		・ ・		
12	印		・ ・		
13	印		・ ・		
14	印		・ ・		
15	印		・ ・		

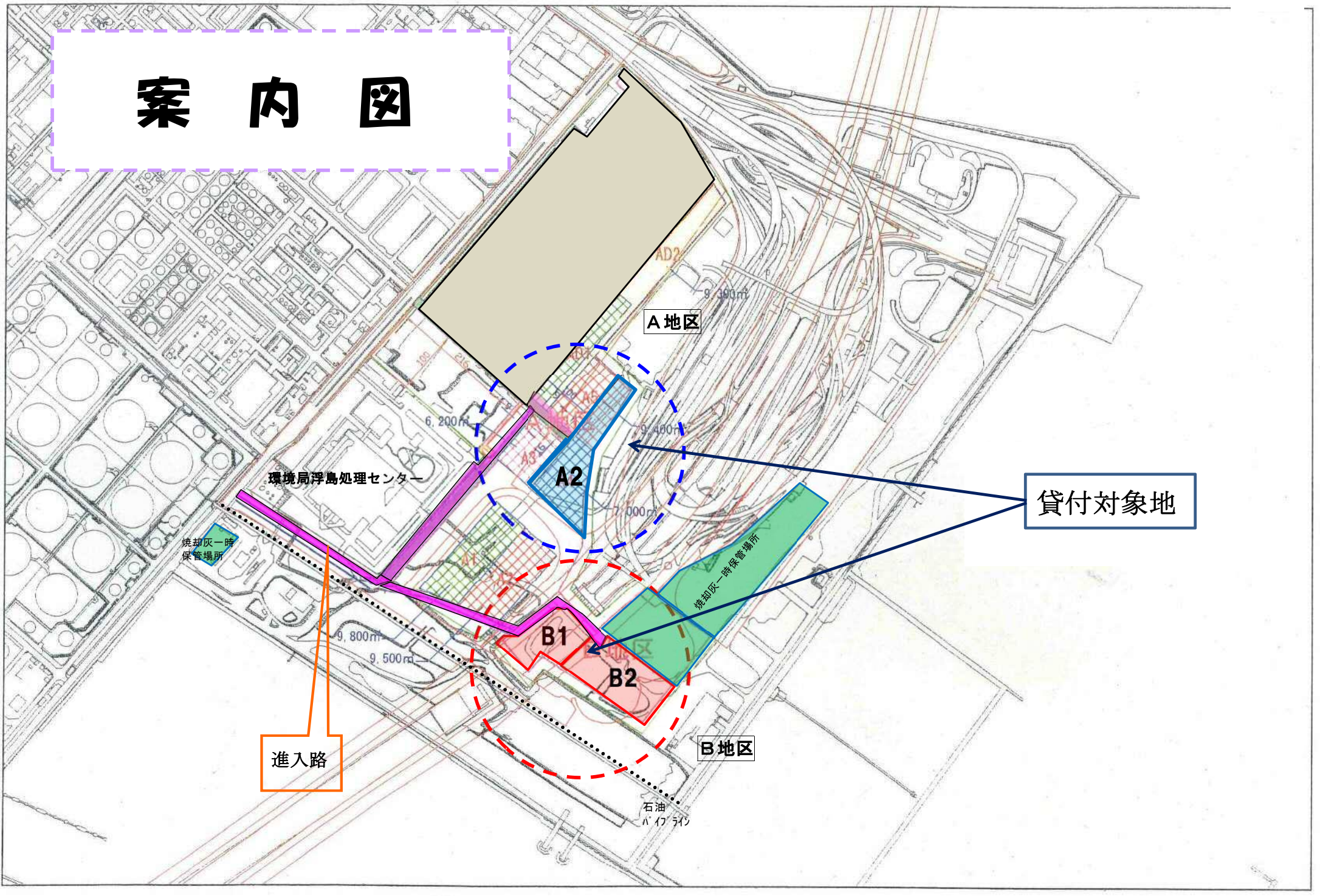
1 / ページ

※役員とは、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、法人等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と認められる者を含みます。

(継続用紙)

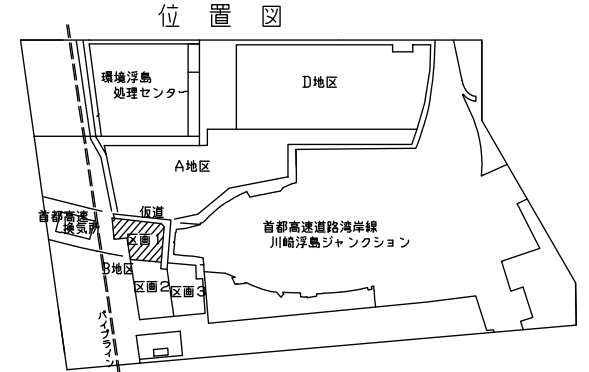
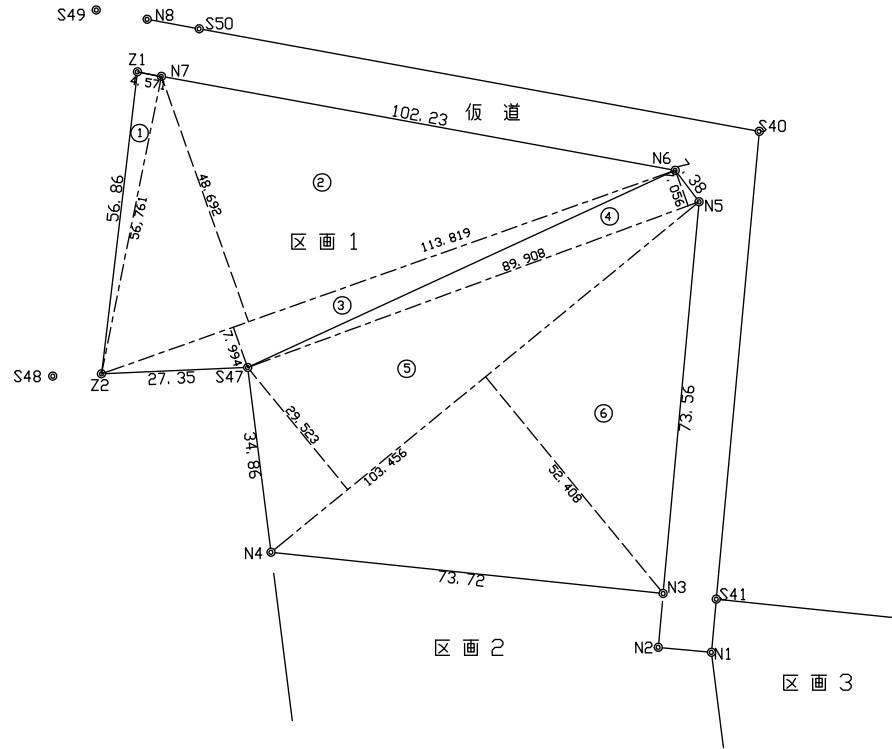
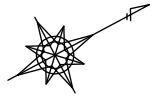
	職	氏名	フリガナ	生年月日	性別	住所
16		印		・ ・		
17		印		・ ・		
18		印		・ ・		
19		印		・ ・		
20		印		・ ・		
21		印		・ ・		
22		印		・ ・		
23		印		・ ・		
24		印		・ ・		
25		印		・ ・		
26		印		・ ・		
27		印		・ ・		
28		印		・ ・		
29		印		・ ・		
30		印		・ ・		
31		印		・ ・		
32		印		・ ・		
33		印		・ ・		
34		印		・ ・		
35		印		・ ・		
36		印		・ ・		
37		印		・ ・		
38		印		・ ・		
39		印		・ ・		
40		印		・ ・		
41		印		・ ・		
42		印		・ ・		
43		印		・ ・		
44		印		・ ・		
45		印		・ ・		

# 案内図









- 凡例
- ◎ 市コンクリート標<中心>
  - 市コンクリート標<側面>

三斜面積計算表

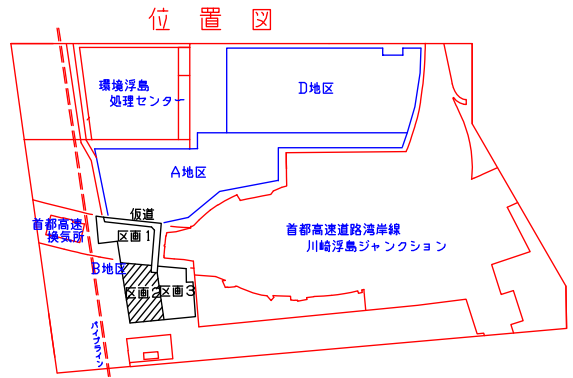
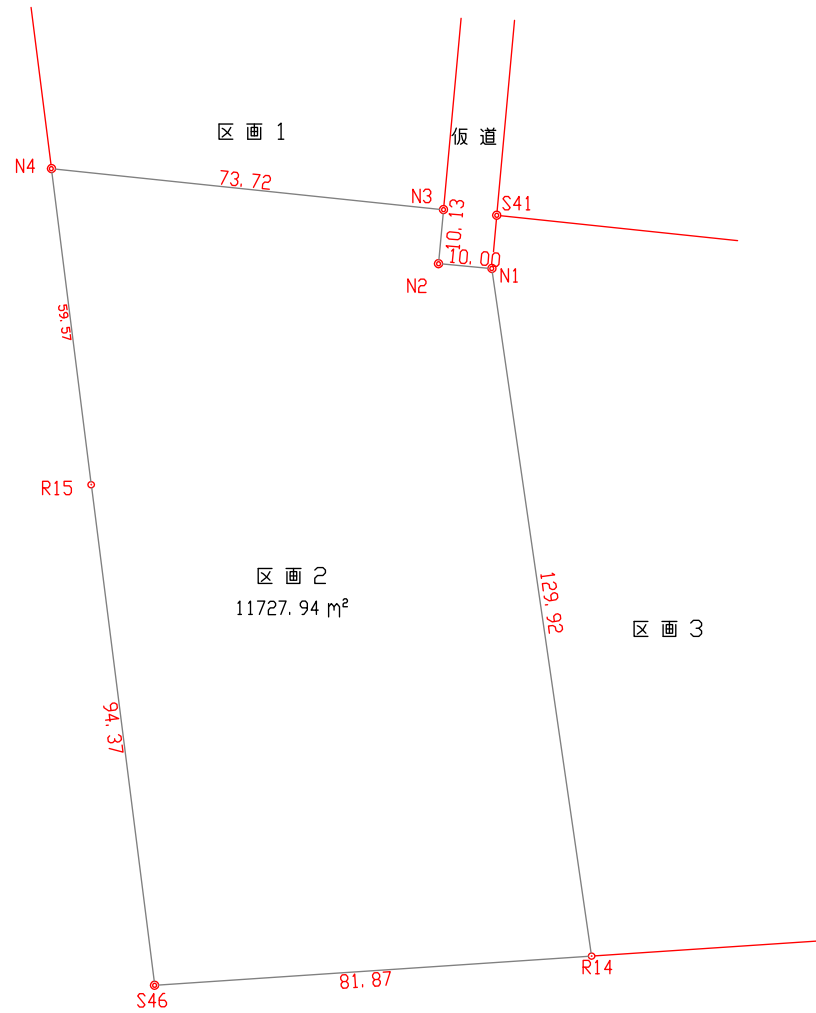
地番 区画1			
符号	底辺	高さ	積
1	56.761	4.571	259.454531
2	113.819	48.692	5542.074748
3	113.819	7.994	909.869086
4	89.908	7.056	634.390848
5	103.456	29.523	3054.331488
6	103.456	52.408	5421.922048
		合計	15822.042749
		1/2	7911.021375
		地積	7911.02 m <sup>2</sup>

座標一覧表<浮島座標>

測点	X	Y
N3	2452.972	902.706
N4	2460.661	829.391
N5	2526.221	909.423
N6	2532.100	904.962
N7	2549.674	808.901
N8	2560.333	806.239
S47	2495.244	825.020
S48	2493.625	788.587
S49	2562.081	796.717
Z1	2550.497	804.405
Z2	2494.030	797.698

委託名	浮島暫定利用測量委託		
図面名	区画1 三斜面積平面図		
縮尺	図面番号	製図、測量	年度
1/1000		平成29年8月	
製図	担任	係長	課長
			川崎市港湾局

B地区区画2測量図  
S=1: 1, 000



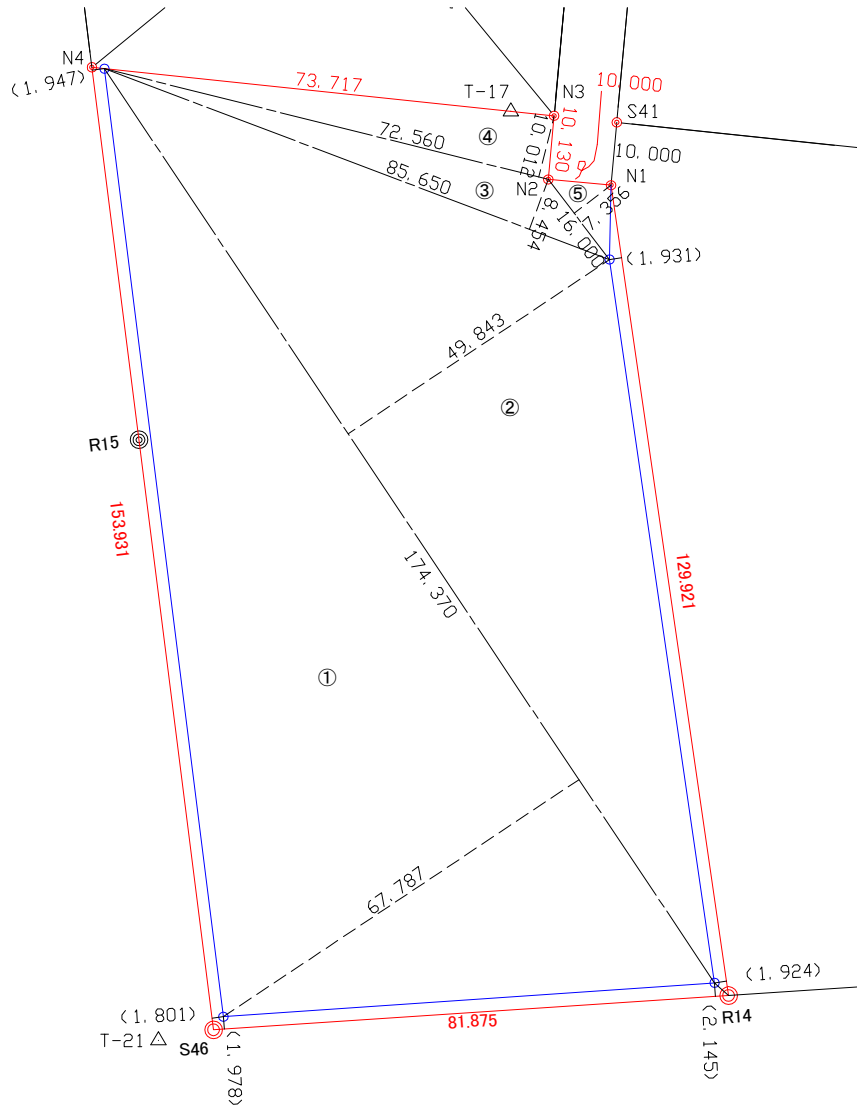
凡 例

- ◎ 市コンクリート標(中心)
- 市コンクリート標(側面)

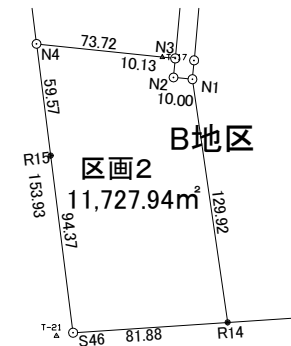
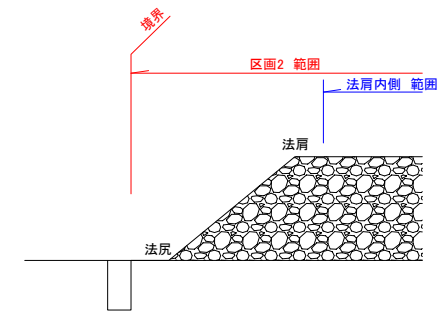
座標一覧表(浮島座標)

測 点	X	Y
N1	2441.969	911.739
N2	2442.882	901.781
N3	2452.972	902.706
N4	2460.661	829.391
R14	2313.398	930.386
R15	2401.565	836.861
S46	2307.944	848.693

# 浮島1期地区 暫定利用 B地区 区画2



法肩内側範囲イメージ



区画2(法肩内側・青色範囲)				
	底辺	高さ	積	
①	174.370	67.787	11,820.0192	倍面積
②	174.370	49.843	8,691.1239	倍面積
③	85.650	8.454	724.0851	倍面積
④	72.560	10.012	726.4707	倍面積
⑤	16.000	7.356	117.6960	倍面積
合計			22,079.3949	倍面積
1/2			11,039.6975	
地積			11,039.70m <sup>2</sup>	

区画2全体 法肩内側・青色範囲  
 $11,727.94\text{m}^2 - 11,039.70\text{m}^2 = 688.24\text{m}^2$