

**川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業
事業用定期借地権設定契約締結に関する覚書（案）**

川崎市（以下「市」という。）と 株式会社（以下「付帯事業者」という。）連帯保証人 は、各々対等な立場における合意に基づいて、「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業」（以下「本事業」という。）の実施のため、市と付帯事業者との間で令和 年 月 日に締結された「本事業」に関する事業契約書に基づき、川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業 事業用定期借地権設定契約条項（以下「条項」という。）に定める各条項からなる借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第1項に定める事業用定期借地権の設定に関して、本覚書を締結し、当該事業用定期借地権の設定契約を甲が指定する日までに公正証書により締結するものとする。

本合意の成立を証するため、本書3部を作成し、市、付帯事業者及び連帯保証人が記名押印の上、各々1部を保有する。

令和 年 月 日
(市)

川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市長 福田 紀彦 印

(付帯事業者)
(住 所)
(事業者名)
(代表者名) 代表取締役 印

(連帯保証人)
(住 所)
(事業者名)
(代表者名) 代表取締役 印

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業

事業用定期借地権設定契約条項

賃貸人・川崎市（以下「甲」という。）と賃借人・株式会社（以下「乙」という。）と連帯保証人（以下「丙」という。）とは、「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業」（以下「本事業」という。）における付帯事業（以下「付帯事業」という。）の実施のため、以下の条項からなる借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第1項に定める事業用定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の原則）

第1条 甲、乙及び丙は、信義に従い、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、本件土地（次条に定義される。）が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用しなければならない。

（本契約の目的）

第2条 甲は、以下に記載する土地（以下「本件土地」という。）を本契約に定めるところに従い、付帯事業の実施のための乙による建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として乙に賃貸し、乙はかかる目的で本件土地を賃借する。

2 付帯事業は、本事業の事業契約書等、要求水準書等、入札説明書等、事業者提案及び設計図書等（以下「契約関係書類」という。）に定める目的のとおり、本件建物を有効活用することにより、市場機能及び災害時支援物資拠点機能の強化、流通ハブ機能の充実、地域の価値向上等を図ることを目指すものである。

3 乙は、付帯事業が、付帯事業以外の本事業と密接な関係にあることを十分理解し、本事業の事業者と調整を十分に行い、効率的かつ効果的な業務の実施及び施設計画等での一体性の確保に努める。

所 在 川崎市宮前区水沢1丁目1番1号

種 別 土 地

地 目 宅 地

面 積 m²

（別添図面のとおり）

（賃貸借期間）

第3条 賃貸借期間（以下「本件賃貸借期間」という。）は、令和 年 月 日から令

和 年 月 日までの期間（ 年 日間）とする。

- 2 貸付期間の満了に際しては、甲乙が協議のうえ、再度の契約を締結することを妨げない。

（事業用定期借地権）

第4条 甲及び乙は、本契約に基づいて本件土地に設定される（以下「本件借地権」という。）が、法第23条第1項に定める事業用定期借地権であることを確認する。

- 2 本件借地権については、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。）及び建物の建築による存続期間の延長がなく、又、乙は、甲に対し、建物及び工作物の買取りを請求することはできないものとする。
- 3 本契約については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法619条の規定の適用がないものとする。

（用途指定）

第5条 乙は、本件土地を、本件建物を所有する以外の用途に供してはならない。

- 2 乙は、本件建物を、次の各号に掲げる建物の種類及び用途に供さなければならず、それ以外の用途に供してはならない。また、本件建物を居住の用に供してはならない。
 - （1） 設置する建物は、【市場機能連携施設】とする。
 - （2） 施設の用途は、【 】とする。

（付帯事業の実施）

第6条 乙は、関係法令等を遵守し、契約関係書類に基づき、自己の責任と費用負担において、付帯事業を実施するものとする。

- 2 付帯事業を行うにあたって必要な許認可等は、乙が、自らの責任と費用負担の下に取得するものとする。付帯事業を行うにあたって必要な届出その他の行政手続についても同様とする。
- 3 甲は、付帯事業の進行状況について、乙にいつでも確認できるものとし、乙はこれに応じる。
- 4 乙は、甲の要請に応じて、付帯事業の内容に関する資料を作成し、場内事業者及び市民等に対する説明を実施する。
- 5 乙は、自己の責任及び費用負担において、付帯事業を実施するにあたって、法令等に基づき合理的に要求される範囲の場内事業者及び近隣者に対する対策を実施

する。かかる対策の実施について、乙は、甲に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

- 6 前項の場内事業者及び近隣者に対する対策の結果、乙に生じた費用及び損害は、乙がこれを負担する。
- 7 乙は、自らの提案により付帯事業の実施日時、または営業日及び営業時間を定めることができる。このとき、甲は当該実施日時、または営業日及び営業時間について、必要に応じて乙と調整を行うことができる。

(費用負担及び収入)

第7条 付帯事業の実施に要する運営費、光熱水費等は、すべて乙の負担とする。

- 2 付帯事業の実施により得られる収入は、乙の収入とする。
- 3 付帯事業に係る利用料金は、乙自らが設定するものとする。乙は、付帯事業に係る利用料金の設定に当たり、付帯事業が本事業に含まれることに配慮するものとする。
- 4 甲は、付帯事業に係る利用料金について、適宜乙から報告を求めることができるものとする。

(変更の承認)

- 第8条 乙は、付帯事業の開始後、本事業の魅力を高め、より効果的な連携の実現が期待できる場合等のほか、やむを得ない理由により変更が必要な場合は、「市場機能連携施設設置運營業務計画書」を変更した上で甲に提出し、甲の書面による承諾を得た上で、付帯事業の内容を変更することができるものとする。
- 2 乙は、本件土地に新たな建物を建築し、又は本件建物の増築、改築を行おうとするときは、その内容を甲に書面をもって報告した上、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。
 - 3 甲が前2項による承諾を与えた場合であっても、本件借地権の存続期間は延長されないものとする。

(付帯事業にかかる業務報告書)

第9条 乙は、賃貸借期間中、契約関係書類に従って、付帯事業に係る業務日報、月報、四半期報及び業務年報（以下「通常業務報告書」という。）を作成し、業務月報については翌月 15 日までに、四半期報については四半期末の翌月末日、業務年報については毎事業年度の最終日から起算して2箇月後までに、甲に提出しなければならない。ただし、当該日が休日の場合には、その翌日以後で休日に当たらない最

初の日とする。なお、日報については乙で保管し、甲の求めに応じて提出しないしは閲覧に供しなければならない。

- 2 乙は、賃貸借期間中、付帯事業に関して緊急の対応が必要な事故、事件等のトラブルが発生した場合、又は利用者等からの苦情、要望等があった場合には、速やかに当該事故等の内容、それに対する対応策及び当該事故等に関する状況を記載した業務報告書（以下「随時業務報告書」という。）を甲に提出しなければならない。また、当該事故等が発生し、又は苦情、要望等があった場合、その顛末書を作成し、当該月の業務月報とあわせて甲へ提出しなければならない。

（付帯事業に対する甲によるモニタリング）

第10条 甲は、自己の費用で付帯事業の状況を確認し、乙による付帯事業が契約関係書類及び市場機能連携施設設置運営計画書に適合しているかを確認するために、次の各号に掲げるとおりモニタリングを実施する。ただし、乙に発生する費用は、乙が負担するものとする。

（1） 定期モニタリングは、甲が、乙から提出される通常業務報告書を確認するほか、現地巡回、業務監視、乙への説明要求等により業務遂行状況を把握し、通常業務報告書の記載事項の事実の検証を行う。

（2） 随時モニタリングは、甲が、乙から提出される随時業務報告書を確認するほか、前号と同様の内容のモニタリングを随時行う。

- 2 甲は、前項のモニタリングの実施の際に、乙に事前に通知することにより、付帯事業の状況について、説明及び立会いを要求することができるものとし、乙は、甲からのその要求に対し最大限協力するものとする。

- 3 甲は、第1項に規定するモニタリングの結果に基づき、乙による付帯事業の実施状況の良否を判断し、この判断結果を通常業務報告書又は随時業務報告書を受領した日から起算して10日以内に乙に通知するものとする。

- 4 甲は、第1項のモニタリングの結果、乙による付帯事業の実施状況について、契約関係書類及び市場機能連携施設設置運営計画書に適合していないと認められる場合には、乙に対し別紙1に記載する「モニタリング及びペナルティの考え方」に基づき、ペナルティを課すことができるものとする。

- 5 甲は、本条に規定するモニタリングの実施を理由として、付帯事業の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

（賃料等）

第11条 賃料は、年額 円（月額 円）とし、乙は、当該月分を毎月25日まで

に、甲の発行する納入通知書により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業日に当たるときは、その翌営業日までとする。

2 前項の規定にかかわらず、本件賃貸借期間の開始月及び終了月が1月に満たない場合は、月額賃料に当月の賃貸借日数を乗じた額を当該月の日数で除したものを当該月の賃料とし、1円未満の端数があるときは切り捨てる。契約開始月については、乙は本契約締結までに甲の発行する納入通知書により、当該月分を支払わなければならない。

3 甲は、第21条第1項第8号の事由により本契約を解除した場合は、既納の賃料を返還しないものとする。

4 賃貸借開始時の賃料は、提案賃借料総額と本契約締結時に向けて改めて市の提示する不動産評価額をもとにした賃料総額を比較の上、より高い賃料総額に基づいて定めるものとする。

(賃料の改定)

第12条 前条の賃料は、賃貸借開始後3年毎（初回は3年経過後かつ指標発表後の4月1日とする）に、土地の評価額（契約締結時に市が指定する近傍の国土交通省地価公示等）を指標として、前回の改定時の月額賃料（第1回の改定については、前条第1項の月額賃料）に、改定する前年の同指標の評価額を前回改定時の指標（第1回の改定については、賃貸借開始直後の同指標）の評価額で除した割合（改定率）を乗じて算出される月額金額（1円未満の端数切捨て）に改定するものとする。

(契約保証金)

第13条 乙は、甲に対し、甲が発行する納入通知書により、本契約締結までに、契約保証金として、賃料総額の10分の1の額金 円（1円未満切り上げ）を預託するものとする。この契約保証金には利息を付さない。

2 第12条の規定により賃料が増額された場合、契約保証金も賃料の増額と同様の割合で、賃料増額の日から合わせて改定されるものとし、乙は増額後の契約保証金（1円未満切り上げ）と従前の契約保証金額との差額を、甲の発行する納入通知書により、当該増額の日から30日以内に甲に預託しなければならない。

3 第21条第1項、第2項及び第3項の規定により本契約を解除したときは、契約保証金は甲に帰属する。

4 乙について破産手続開始の決定があった場合における破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人、更生手続開始の決定があった場合における会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人、再生

手続開始の決定があった場合における民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定により選任された管財人や再生債務者が本契約を解除した場合についても、前項と同様とする。

- 5 乙は、前 2 項の規定による本契約の解除に伴い、契約保証金を甲に帰属させることに對して、一切の異議申し立て等を行うことができない。
- 6 甲は、本契約が終了し、乙から本件土地の第 26 条に基づく返還を受けたときは、返還の確認後に、預託されている契約保証金を返還する。ただし、乙に未払の賃料、損害賠償その他本契約に付帯して発生した甲に対する債務の未払いがあるときは、それらを控除したうえで、残額があればこれを乙に返還する。
- 7 乙は、甲に対する契約保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、又は質権、譲渡担保その他のいかなる方法によっても、契約保証金返還請求権に担保を設定してはならない。

（延滞料）

第14条 乙が本契約に基づく金銭債務の支払いを怠ったときは、乙は、その支払期限の翌日から支払いのあった日までの期間につき、年 14.5%の割合で計算した金額（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。）を延滞料として甲に支払わなければならない。

（本件土地の引渡し）

第15条 甲は、本件賃貸借期間の初日に、本件土地を現況有姿の状態で乙に引き渡す。

- 2 前項の引渡しは、甲乙立会の上、行うものとする。

（事業開始）

第16条 乙は、賃貸開始の日から起算して 3 か月以内に本件建物の建築に着手し、完成後甲に届け出て確認を受け、速やかに第 5 条に規定の建物の種類及び用途による事業を開始するものとする。

（契約不適合）

第17条 地質障害、地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財その他の本件土地についての契約不適合があり、又は事業用地の状況の入札説明書等との著しい不一致があり、これらが入札説明書等その他一般に利用できる資料等によっては予測できないものであるとき（ただし、本事業の本体事業の事業者の責めに帰すべき場合を除く。）において、当該契約不適合又は著しい不一致に起因して乙に追加的な費用又は損害が

生じたときは、甲は、乙からの客観的な資料に基づく報告を受けて合理的な範囲でこれを負担するものとする。この場合において、甲は必要と認めるときは、乙に対して「市場機能連携施設設置運營業務計画書」の変更を認める。乙は、当該追加的な費用及び損害の発生を最小限とし、かつ、拡大を低減するよう努めなければならない。

(本件土地保存義務)

第18条 乙は、善良なる管理者としての注意をもって、本件土地を維持保存しなければならない。

- 2 乙は、前項の注意を怠る等、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。

(権利の譲渡等の禁止)

第19条 乙は、本件賃貸借期間中、甲の事前の書面による許可を得ることなく、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 本件借地権を第三者に譲渡し、又は本件土地を第三者に転貸すること。
 - (2) 本件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) 本件土地上の建物全部又は一部を第三者に貸し付けること。ただし、第2条及び第5条を踏まえ付帯事業を遂行するために貸し付けることは、この限りではない。
- 2 前項第1号の場合において、乙が甲の事前の書面による許可を得て本件借地権を第三者へ譲渡する場合は、本契約における乙の地位も併せて当該第三者に承継させるものとし、甲と当該第三者との間に本契約の各規定が適用されるものとする。
 - 3 前項第3号の場合において、乙が甲の事前の書面による許可を得て本件建物の全部又は一部を第三者に貸し付ける場合、乙が当該第三者と締結する建物賃貸借契約は、法第38条に定める定期建物賃貸借としなければならない。かつ、本契約第3条第1項に定める貸付期間を超える契約期間の建物賃貸借契約を締結してはならない。

(違約金)

第20条 乙が、次の各号のいずれかに該当する場合は、乙は、賃料総額の100分の10に相当する額（1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。

- (1) 第8条の規定に違反したとき。
- (2) 第16条の規定に違反して、期限までに本件建物建築に着手しなかったとき、

又は完成後相当期間内に付帯事業を開始しなかったとき。

(3) 第 19 条の規定に違反したとき。

(4) その他、本契約に違反したとき。

- 2 前項の違約金は、第 21 条第 4 項(第 22 条第 3 項において準用する場合を含む。)、第 26 条第 5 項又は第 27 条に規定する損害賠償額の予定とは解しないものとする。
- 3 乙による第 1 項の違約金の支払いは、甲による契約の解除権の行使を妨げるものではない。

(本契約の解除)

第21条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができる。

(1) 乙が、第 5 条の規定に違反したとき。

(2) 乙が、第 8 条の規定に違反したとき。

(3) 乙が、第 11 条の規定に違反して、賃料の支払いを支払期限後 3 か月以上怠ったとき。

(4) 乙が、第 19 条の規定に違反したとき。

(5) 乙の事業内容、信用内容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。

(6) 乙の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。

(7) 甲が、本件土地について公用又は公共用に供するため必要が生じたとき。

(8) 乙が、川崎市暴力団排除条例第 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。

(9) 付帯事業者が提供する付帯事業が、第 10 条 1 項に規定する付帯事業に対するモニタリングの結果、別紙 1 (1) ②(ウ)「契約の解除」に該当したとき。

(10) その他、本契約を継続しがたい違反又は背信的な行為があり、甲乙間の信頼関係を破壊したとき。

- 2 甲は、乙につき破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他倒産法制上の手続きの申し立てがあった場合において、甲が乙(破産の場合はその破産管財人、会社更生の場合は管財人)に対し、相当期間を定めて、その期間内に本契約を解除するか、又は確実に債務を履行して本契約を継続するか否かの回答を求めたにもかかわらず、相当期間内に回答がないときは、本契約を解除することができる。

- 3 乙が、次の各号のいずれかに該当し、かつ、甲が督促、催告してもなお是正されないと認められる場合は、甲は本契約を解除することができる。

(1) 第 16 条の規定に違反して期日までに本件建物の建築に着手しなかったとき、又は完成後相当期間内に付帯事業を開始しなかったとき。

(2) 付帯事業の開始後、付帯事業の全部又は、一部の実施を放棄し、30 日間以

上当該状態が継続したとき。

(3) その他本契約に違反したとき。

- 4 乙は、第1項、第2項又は第3項の規定により甲が本契約を解除した場合において、第13条第3項の規定により甲の帰属となる契約保証金の額を超えて甲に損害が生じるときは、その超える額の賠償をしなければならない。
- 5 甲は、第1項、第2項又は第3項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本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。
- 6 乙は、第1項(第7号を除く)、第2項又は第3項の規定す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。
- 7 乙について破産手続開始の決定があった場合における破産法(平成16年法律第75号)の規定により選任された破産管財人、更生手続開始の決定があった場合における会社更生法(平成14年法律第154号)の規定により選任された管財人、再生手続開始の決定があった場合における民事再生法(平成11年法律第225号)の規定により選任された管財人や再生債務者が本契約を解除した場合についても、本条による契約解除がなされたものとみなし、前3項の規定を準用する。

(本契約の期間内解約)

第22条 乙は、本件賃貸借期間満了前に本契約の一方的な解約をすることはできない。

- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、乙は甲に対して本契約の解約を申し入れることができる。

(1) 本件建物が滅失した場合

(2) 乙の事業の継続が困難となった場合

- 3 前項の申し入れにより合意解約が成立した場合において、前項の各号に掲げる事由が乙の責めに帰すべきものである場合には、第21条第4項から第6項までの規定を準用する。

(修繕義務等)

第23条 甲は、本件土地の修繕義務を負担しないものとし、本件土地について維持、保存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。

(実地調査等)

第24条 甲は、乙の第5条、第8条、第18条及び第19条に定める義務の履行状況を把握するため、必要に応じ、本件建物等及び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、随時に実地調査を行うことができる。

- 2 乙は、甲から前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。

(住所等の変更の届出)

第25条 乙は、その住所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。

(本件土地の返還)

第26条 乙は、次の期日までに本件土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が認める場合には、本件建物を甲に無償譲渡することにより、次の期日における現状のまま本件土地を返還することができるものとする。

(1) 賃貸借期間の満了による場合は、賃貸借期間の満了日。

(2) 甲が第21条第1項、第2項、第3項及び第22条第2項の規定により本契約を解除した場合は、甲の指定する日。

2 前項の返還は、甲の立会いのうえで行うものとする。

3 甲は、乙が第1項に規定する義務を履行しないときは、甲においてこれを執行し、乙はその費用を甲に支払わなければならない。

4 第1項の規定にかかわらず、甲乙協議のうえ再度の契約を締結する場合は、乙は、本件建物を継続して使用することができる。

5 乙が本件土地を返還しない場合には、賃貸借期間の満了の日の翌日から本件土地の返還を完了する日までの期間に応じ、甲は、乙に対して当該期間に対応する賃料の2倍相当額の損害金を請求することができる。又、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。

6 甲及び乙は、賃貸借期間が満了する3年前までに、再度の契約締結の可否又は本件土地の返還方法について協議を行うものとする。

(損害賠償)

第27条 乙は、その責めに帰する事由により本件土地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、自己の費用及び責任により当該損害を原状に回復したときは、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に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 乙は、甲が第21条第1項第7号の規定により本契約を解除した場合において、乙に損害が生じたときは、甲にその補償を請求できるものとする。

4 甲が第21条第1項第8号の規定により本契約を解除した場合において、乙に損

害が生じたとしても、甲は一切の賠償責任を負わないものとする。

- 5 乙は、本条に定める損害賠償に係る乙の負担に備えるため、自己の費用で適切な保険に加入しなければならない。

(費用賠償請求権の放棄等)

第28条 乙は、本件土地の使用に必要な一切の費用、経費を負担するものとし、本件土地の返還に当たり、有益費用の返還請求権を行使することはできず、又、甲に対して名目の如何にかかわらず何ら補償の請求をすることができない。

- 2 乙は、本件土地の返還に際し、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を請求することができない。

(登記)

第29条 乙は、本契約を締結した後、本件建物の保存登記を完了した場合、本件建物の登記事項証明書1通を甲に提出するものとする。なお、登記に要する一切の費用は乙が負担するものとする。

- 2 乙は、本契約終了と同時に自らの責任と経費負担において、本件建物に係る滅失登記及び担保権その他の権利の抹消登記をしなければならない。

(連帯保証人)

第30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、丙が契約関係書類に定める資格を欠いたときには、遅滞なく、当該資格を満たす新たな連帯保証人を立て、甲に連帯保証に係る保証書を差し入れさせなければならない

(公害防止等の義務)

第31条 乙は、本件土地に関する工事、付帯事業の継続にあたっては、関係法令等を遵守し、騒音・振動等による環境の悪化をもたらすことのないよう十分な対策を講じ、良好な環境の形成保全を図らなければならない。

- 2 甲が、乙に対して、前項に定めた義務に関する必要な指示をしたときは、乙は甲の指示に対して、誠意をもった対応をしなければならない。

(本契約等の費用)

第32条 本契約に要する費用は、乙の負担とする。

(強制執行認諾条項)

第33条 乙及び丙は、本契約に基づく金銭債務を履行しない場合には、本契約により直ちに強制執行を受けても異議のないことを認諾する。

(合意管轄)

第34条 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、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。

(疑義の決定)

第35条 本契約に関し疑義があるとき、又は、本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

別紙1 モニタリング及びペナルティの考え方

(1) 付帯事業におけるモニタリング

①モニタリングの方法

市は、付帯事業の状況を確認し、付帯事業者による付帯事業が契約関係書類や本事業用定期借地権設定契約等を満たしていることの確認を行う。

具体的には以下の手順及び市と付帯事業者の役割において実施する

時期	付帯事業者	市
日常	・付帯事業者は、付帯事業に関する業務をとりまとめた報告書を作成・保管し、市から要望があった際に提出する。	・市は、必要に応じて報告書の提出を付帯事業者から求め、内容について報告を求める。
定期	・付帯事業者は、通常業務報告書を作成の上、市に提出する。 ・付帯事業者は、市の要請に基づき、説明要求や現場立会いの対応を実施する。	・市は、提出された通常業務報告書を確認するほか、現地巡回、付帯事業者への説明要求等により業務遂行状況を把握し、通常業務報告書の記載事項の事実の検証を行う。
随時	・付帯事業者は、緊急対応等が求められた場合、当該対応状況をとりまとめた随時業務報告書を作成の上、市に提出する。 ・付帯事業者は、市の要請に基づき、説明要求や現場立会いの対応を実施する。	・市は、付帯事業者から提出された随時業務報告書を確認するほか、現地巡回、付帯事業者への説明要求等により業務遂行状況を把握し、随時業務報告書の記載事項の事実の検証を行う。

②ペナルティの考え方

(ア) レベルの認定

市は、モニタリングを実施した結果、付帯事業が契約関係書類、本事業用定期借地権設定契約等を満たしていないと判断される事象が発生した場合には、次に示す基準等に従い、その是正レベルを認定、付帯事業者に通知する。認定されたレベルに応じて必要な措置を講じるものとする。

レベル1：付帯事業に軽微な支障がある場合等

レベル2：付帯事業に重大な支障がある場合等

是正レベル別の具体的な事象例の一部を以下に示すが、具体的な事象に基づき個別に判断するものとする。

時期	事象例（一部）
レベル 1	・付帯事業者が実施する付帯事業に関して、利用者、地域住民や場内事業者等から強い注意や是正要望があった場合 ・提出書類の不備又は提出書類を期限までに提出しない場合 等
レベル 2	・付帯事業中における重大な事故等 ・各提出書類における虚偽の記載、又は事前の承認を得ない変更 ・重大な法令違反又は虚偽の報告を行った場合 ・市への事前許可なく、事業内容に大幅な変更があった場合等 ・レベル 1 に該当する場合において是正勧告等の手続を経てもなお繰り返し改善されない等

（イ）対応

本市は、レベル 2 に相当する事象が繰り返し発生した場合、当該付帯事業について、付帯事業者に対しその改善を求めるものとする。

（ウ）契約の解除

市は、要求水準未達が継続していると市が判断した場合、本事業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違反がある場合、付帯事業者の責めに帰すべき事由により付帯事業者の義務の履行が不能となった場合、業務実施企業の交代請求に付帯事業者が応じなかった場合、その他本契約における契約解除事由に該当する事象が発生する場合、市は、本契約の全部を解除して終了させ、又は解除せずに付帯事業者の契約上の地位を市が選定した第三者に移転させることができるものとする。

契約解除の措置に係る詳細については第 21 条の規定によるものとする。