

新川崎・創造のもり
イノベーション拠点整備事業
事業契約書（案）

令和7年9月3日

川 崎 市

本事業契約書（案）は、事業実施予定者の提案内容等を踏まえ、市及び事業実施予定者との協議により、各条項を適宜変更します。また、本案は、事業実施予定者の代表企業と締結することを想定していますが、事業実施予定者が新会社の設立や複数企業の資金拠出による事業実施の提案を行った場合は、締結当事者及び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（本事業の概要）	3
第5条（乙の資金調達）	3
第6条（本契約締結前の合意事項）	4
第7条（書類の適用関係）	4
第8条（自己責任）	4
第9条（補助金）	4
第2章 甲及び乙の役割等	4
第10条（甲及び乙の役割等）	4
第3章 乙の業務及び甲による実施状況の確認	5
第1節 共通事項	5
第11条（事業計画書の取扱い）	5
第12条（許認可・届出等）	6
第13条（近隣関係）	6
第14条（インフラの確保）	6
第15条（運営状況等の報告）	6
第16条（追加費用等の負担）	6
第2節 事業敷地等に係る契約及び条件	7
第17条（本件建物譲渡契約の締結）	7
第18条（本件土地一時賃貸借契約の締結）	7
第19条（本件定期借地権設定契約の締結）	7
第20条（地区計画の協議・策定支援）	7
第21条（市入居部分定期建物賃貸借契約の締結）	7
第22条（創造のもり既存施設との連携協議）	8
第23条（事業敷地の契約不適合）	8
第3節 本事業の業務実施	8
第1項 共通事項	8
第24条（協議の実施）	8

第2項 統括マネジメント業務	8
第25条（統括マネジメント業務の実施）	8
第3項 解体・撤去業務	8
第26条（解体・撤去業務の実施）	8
第4項 設計業務	9
第27条（事前調査等）	9
第28条（本施設の設計業務の実施）	9
第29条（本施設の基本設計）	9
第30条（本施設の実施設計）	9
第5項 工事監理業務	10
第31条（本施設の工事監理業務の実施）	10
第6項 建設業務	10
第32条（本施設の建設業務の実施）	10
第33条（甲の説明要求等）	10
第34条（工程の変更等）	11
第35条（工程の変更等による費用等の負担）	11
第36条（本施設の完成検査）	11
第7項 維持管理・運営業務	11
第37条（本施設の維持管理・運営業務の実施）	11
第38条（本施設の賃貸手続）	12
第39条（報告）	12
第4節 是正要求	13
第40条（是正要求）	13
第4章 法令変更等・不可抗力	13
第41条（法令変更等・不可抗力）	13
第5章 契約期間及び契約の終了	13
第42条（期間満了による終了）	14
第43条（終了前協議）	14
第44条（期間満了による明渡し）	14
第6章 契約の解除	14
第45条（甲の解除権）	14
第46条（甲の債務不履行等による本契約の終了）	15
第47条（公用、公共用に供するための本契約の終了）	16

第 48 条（法令変更等・不可抗力による本契約の終了）	16
第 49 条（乙の帰責事由による契約解除の効力）	16
第 50 条（甲の帰責事由による契約解除の効力）	17
第 51 条（法令等の変更等又は不可抗力による契約解除の効力）	17
第 52 条（関係書類の引渡し等）	17
第 7 章 その他	17
第 53 条（権利義務の譲渡等）	17
第 54 条（本施設の処分等の禁止）	18
第 55 条（一般的損害）	18
第 56 条（第三者に及ぼした損害）	18
第 57 条（秘密の保持）	18
第 58 条（特許権等の使用）	18
第 59 条（著作権）	19
第 60 条（解釈）	19
第 61 条（本契約の変更）	19
第 62 条（雑則）	19
第 63 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 事業敷地	24
別紙 4 本件土地一時賃貸借契約書（案）	25
別紙 5 本件定期借地権設定契約書（案）	29
別紙 6 市入居部分定期建物賃貸借契約（案）	36

新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業 事業契約書（案）

新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業（以下「本事業」といい、本事業の内容は第4条に規定される。）に関して、川崎市（以下「甲」という。）及び【●●】[優先交渉権者として選定された[応募グループの]代表企業の名称を記載（提案に応じて契約当事者は調整）]】（以下「乙」という。）は、以下のとおり事業契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1章 総則

（目的）

第1条 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）「維持管理・運營業務」とは、事業敷地及び本施設の維持管理・運営その他これに関連する業務をいう。
- （2）「解体・撤去業務」とは、既存施設の解体・撤去業務をいう。
- （3）「既存施設」とは、事業敷地に存在する一般財団法人川崎市まちづくり公社保有の慶應義塾大学 K² タウンキャンパスの施設（K 棟、E 棟、I 棟、O 棟、厚生棟及び外構施設等）をいう。
- （4）「基本協定」とは、甲及び乙の間で締結された●年●月●日付基本協定書をいう。
- （5）「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本施設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。
- （6）「基本日程」とは、別紙1に示す本事業の日程（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。
- （7）「供用開始予定日」とは、本施設の運営が開始される予定の日として、基本日程に示す日をいう。
- （8）「供用期間」とは、基本日程に定める供用期間をいう。
- （9）「建設業務」とは、本施設の建設その他これに関連する業務をいう。
- （10）「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。
- （11）「工事監理業務」とは、本施設の工事監理その他これに関連する業務をいう。
- （12）「構成企業」とは、[応募グループの名称]を構成するメンバーのうち乙を除く●、●…及び●を個別に又は総称していう。
- （13）「構成企業等」とは、構成企業並びに第10条第3項及び第4項に規定する受託者又は請負人を個別に又は総称していう。
- （14）「募集要項等」とは、本事業に関し公表された書類一式をいい、募集要項、要求

水準書、優先交渉権者決定基準、様式集、基本協定書（案）及び事業契約書（案）（以上すべての公表後の修正を含む。）、並びにこれら資料に関する質問及びこれに対する甲の回答を示した書面のすべてをいう。

- (15) 「事業計画書」とは、募集要項等及び提案書に基づき、審査講評の意見その他甲からの要望事項を尊重し、乙が策定し、又は構成企業をして作成させ、甲の承諾を得た本契約別紙 2 に示す事業計画書（その後の変更を含む。）をいう。
- (16) 「事業敷地」とは、本事業の対象となる別紙 3 に記載する川崎市幸区新川崎 7 番 1 号の土地をいう。
- (17) 「事業年度」とは、本契約締結日から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。
- (18) 「実施設計図書」とは、本施設の建設業務に使用する設計図書のいずれか又はすべてを総称していう。
- (19) 「設計業務」とは、本施設の設計その他これに関連する業務をいう。
- (20) 「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。
- (21) 「設計図書」とは、基本設計図書及び実施設計図書のいずれか又はすべてを総称していう。
- (22) 「創造のもり既存施設」とは、KBIC 本館、NANOBIC、AIRBIC をいう。
- (23) 「提案書」とは、募集要項等に基づき乙が提出した提案審査書類書及び提案審査書類の説明又は補足として乙が本契約締結日までに甲に提出した一切の文書をいう。
- (24) 「統括マネジメント業務」とは、募集要項等に定める統括管理業務及びモニタリング業務をいう。
- (25) 「本件定期借地権設定契約」とは、事業敷地について甲、乙及び連帯保証人が別紙 5 の様式に従って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。以下同じ。）第 22 条の定期借地権設定契約をいう。
- (26) 「本件土地一時賃貸借契約」とは、事業敷地について甲及び乙が別紙 4 の様式に従って締結する土地一時賃貸借契約をいう。
- (27) 「審査講評」とは、甲が令和●年●月●日に公表した「新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業審査講評」をいう。
- (28) 「不可抗力」とは、本契約の義務の履行に直接かつ不利に影響を与えるものであって、以下の 1 以上に該当する事象のうち予見可能な範囲外のもの（ただし、募集要項等及び設計図書で定められた水準を越えたものに限る。）であり、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。なお、法令変更等は不可抗力に含まれない。
 - ア 異常気象（暴風、落雷、豪雨、豪雪、強風、ハリケーン、台風、サイクロン、異常熱波又は異常寒波であって、これらが事業敷地又はその周辺において通常又は定期的に発生するものより過酷なものであり、かつ、本事業に重大かつ不可避の損害を生じさせるものをいう。）
 - イ 自然災害（洪水、高潮、地滑り、落盤、地震、火災、津波又はその他不可避な自然災害であって、本事業に重大かつ不可避の損害を生じさせるものをいう。）

う。)

ウ 内戦又は敵対行為（暴動、騒擾、騒乱、テロ行為又は戦争行為をいう。）

エ 疫病（法的に隔離が強制される場合を含む。）

(29) 「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、又は裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断、又はその他公的機関の定めるすべての規定、判断、措置等をいう。

(30) 「法令変更等」とは、法令の制定、変更又は廃止をいう。

(31) 「本契約等」とは、本契約、募集要項等、提案書を総称していう。

(32) 「本施設」とは、本事業において乙が自ら又は構成企業等をして、事業敷地に自らの責任及び負担で建設する、又は建設させる施設をいう。

(33) 「連帯保証人」とは、本件定期借地権設定契約における乙の連帯保証人としての●●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 甲及び乙は、本事業の実施にあたっては、法令を遵守しなければならない。

（本事業の概要）

第4条 本事業は、事業敷地の既存施設の解体・撤去、本施設の施設整備、供用開始後の維持管理・運営、貸付期間終了時の撤去並びにこれらに付随し関連する一切の業務により構成されるもの（以下、単に「本事業」という。）とし、その内容は以下に規定するものとする。

(1) 事業敷地の開発、開発後の管理・運営

- ① 事業敷地の借地
- ② 既存施設の解体撤去（事前調査、解体設計、解体工事、廃棄物処理）
- ③ 事業敷地における本施設の整備（事前調査、設計、建設及び工事監理）及び供用開始後の維持管理・運営
- ④ 上記②及び③に伴う各種許認可手続き、申請手続き
- ⑤ 地区計画策定に係る協議

(2) 貸付期間終了時の撤去

- ① 事業敷地にある本施設の撤去

(3) その他 (1) (2) を実施する上で必要な業務及び甲が実施する本事業に関する業務への協力

2 乙は、本事業を本契約等に従って遂行し、又は構成企業等をして遂行させなければならない。

（乙の資金調達）

第5条 本契約に別段の定めがある場合を除き、本事業について、乙又は構成企業のなすべき義務の履行に関するすべての費用は、すべて乙が負担し、又は構成企業をして負担させ、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い、又は構成企業

をして行わせる。

(本契約締結前の合意事項)

第6条 甲及び乙は、甲並びに乙及び構成企業が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7条 本契約等の内容について齟齬又は矛盾がある場合には、本契約、募集要項等及び提案書の順で優先的な効力を有する。ただし、提案書の内容が募集要項等に定める水準を超える場合には、その限りにおい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齟齬又は矛盾がある場合は、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8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本施設からの賃料収入その他乙が本事業に関して得られた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50条第3項の場合には、この限りではない。

(補助金)

第9条 乙が本事業に直接関係する補助金等の申請を行う場合、甲は、これに必要な協力を行う。

第2章 甲及び乙の役割等

(甲及び乙の役割等)

第10条 本事業において、甲及び乙は、概ね以下の役割を果たすものとする。

(1) 乙は、一般財団法人川崎市まちづくり公社と既存施設の本件建物譲渡契約を締結するとともに、甲と別紙4の様式による本件土地一時賃貸借契約を締結し、甲は、乙に対し事業敷地を引き渡す。

(2) 乙は、本契約等に基づき、自らの費用負担で既存施設の解体・撤去、事業敷地の事前調査及び設計を実施し、又は構成企業等をして実施させる。

(3) 乙は、本契約等に基づき建設業務及び工事監理業務を実施し、又は構成企業等をして実施させる。

(4) 甲は、乙及び連帯保証人との間で、供用開始予定日の前日までに、別紙5の様式による本件定期借地権設定契約を締結し、事業敷地を乙に引き渡す。

(5) 乙は、本施設の維持管理・運営業務を実施し、又は構成企業等をして実施させる。

- (6) 乙は、本件土地一時賃貸借契約及び本件定期借地権設定契約の賃貸借期間中、賃料を甲に支払う（ただし、本件土地一時賃貸借契約期間中の既存施設の解体・撤去工事期間中を除く。）。
- (7) 甲と乙は、供用開始予定日の前日までに、本施設の一部を対象に別紙6の様式による市入居部分定期建物賃貸借契約を締結し、乙は本施設の一部を甲に賃貸する。
- (8) 乙は、甲との間で、本契約第43条及び第44条に従い、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い、本件定期借地権設定契約の期間満了までに、事業敷地を甲に明け渡す。
- 2 乙は、甲に対して行う本契約に基づくすべての行為について、代表企業を通じて行うものとする。また、甲は、乙又は構成企業等に対して行う本契約に基づくすべての行為を代表企業に対して行うものとし、甲が代表企業に対して行った本契約に基づくすべての行為は、乙又は構成企業等に対して行ったものとみなす。
- 3 乙は、本事業の業務の実施にあたり、業務の全部又は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。
- 4 乙は、前項の規定に基づく委任又は請負を行った場合、当該受託者又は請負人が、業務の全部又は一部をさらに他の第三者に委任し、又は請け負わせるときは、甲に対して、事前に当該第三者の名称及び業務内容を通知し、又は構成企業をして通知させなければならない。
- 5 前二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、構成企業その他の受託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。
- 6 第3項又は第4項に基づく委任又は請負により、本事業の実施に支障が生じた場合には、甲は、乙に対して、当該受託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。
- 7 乙は、第3項又は第4項に基づく受託者又は請負人を変更する場合、第3項及び第4項の規定に従うものとする。

第3章 乙の業務及び甲による実施状況の確認

第1節 共通事項

(事業計画書の取扱い)

- 第11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し、又は構成企業等をして履行させる。
- 2 乙は、あらかじめ甲と協議の上、承諾を得た場合に限り、事業計画書の内容を変更することができる。
- 3 前項の規定にかかわらず、事業計画書に募集要項等の要件を満たしていない部分（以下「未充足部分」という。）が存在することが判明した場合、乙は、募集要項等の要件を満たすために必要な設計変更その他の措置を講じるとともに、事業計画書を訂正しな

なければならない。なお、乙は、事業契約が締結されたことをもって未充足部分の不存在が確認されたものではないことを確認する。

- 4 乙は、前二項に基づき事業計画書を変更又は訂正したときは速やかに、甲に対し、変更又は訂正後の事業計画書を提出しなければならない。

(許認可・届出等)

第 12 条 乙は、自らの責任及び費用負担で、自ら又は構成企業等をして、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、又は行わせ、これを維持し、又は維持させるものとする。ただし、甲が、本事業の実施のために許認可の取得又は届出等をする必要がある場合には、甲が必要な措置を講じるものとし、当該措置について乙又は構成企業等に協力を求めた場合は、乙はこれに応じ、又は構成企業等をして応じさせるものとする。

(近隣関係)

第 13 条 乙は、自らの責任及び費用負担で、自ら又は構成企業等をして、本事業の実施に伴い事業敷地周辺の地域に居住する住民（以下「近隣住民」という。）及び周辺地域の環境に与える悪影響を最小限にするよう対策を講じ、又は講じさせるとともに、近隣住民と調整を行い、又は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あたり、事前にその内容及び実施時期等を甲に通知し、その承諾を得なければならない。

- 2 甲は、本事業を実施することとなった経緯及び本事業に関連する甲の業務に関する意見については、甲の責任及び費用負担でこれに対処しなければならない。乙は、合理的な範囲内でこれに協力するものとする。

(インフラの確保)

第 14 条 乙は、本事業の実施に必要な電気、上下水道、ガス等を、自ら又は構成企業の責任及び費用負担で調達し、又は調達させなければならない。

(運営状況等の報告)

第 15 条 乙は、甲が合理的に必要と認める本事業の財務状況に関する資料を作成し、乙の毎会計年度終了後 3 か月以内に甲に提出し確認を得なければならない。

- 2 前項に定める本事業の財務状況に関する資料の書式及び提出すべき事項については、甲及び乙との協議により、別途定めるものとする。
- 3 甲は、乙の経営状況及び各業務の実施内容の確認等を目的に、乙に対し、事前に通知の上、立ち入りを含めた調査を行うことができるものとし、乙は、これに協力しなければならない。

(追加費用等の負担)

第 16 条 乙は、本事業に関連して追加費用が発生した場合には、当該追加費用を自ら負担し、又は構成企業をして負担させるものとする。ただし、甲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、甲は、当該追加費用のうち合理的な範囲内の

費用を負担する。

- 2 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 41 条に従う。

第 2 節 事業敷地等に係る契約及び条件

(本件建物譲渡契約の締結)

第 17 条 乙は、甲と一般財団法人川崎市まちづくり公社が締結している既存施設に係る事業用定期借地権設定契約公正証書（令和 2 年第 80 号・令和 2 年 3 月 26 日交付）が合意解除された日と同時に、一般財団法人川崎市まちづくり公社と乙で建物譲渡契約（以下「本件建物譲渡契約」という。）を締結し、既存施設を譲り受ける。

(本件土地一時賃貸借契約の締結)

第 18 条 甲及び乙は、第 17 条に定める本件建物譲渡契約の締結と同時に、事業敷地の一時賃貸借につき、別紙 4 の様式による本件土地一時賃貸借契約を締結し、甲は、事業敷地を乙に現状にて引き渡すものとする。甲が既存施設の解体・撤去及び本施設の建設等に要する期間は、第 19 条に定める本件定期借地権設定契約に定める賃貸借期間に含まないものとし、土地一時賃貸借期間は、本件定期借地権設定契約開始日の前日までの期間とする。なお、本件土地一時賃貸借契約の締結時の貸付料単価は乙が提案した単価（●●円/㎡）の 100 分の 50 とする。

(本件定期借地権設定契約の締結)

第 19 条 甲及び乙は、供用開始予定日の前日までに、甲、乙及び連帯保証人の間の別紙 5 の様式による本件定期借地権設定契約を締結し、甲は同契約にしたがって事業敷地を乙に引き渡す。なお、本件定期借地権設定契約の締結時の貸付料単価は乙が提案した単価（●●●円/㎡）とする。

(地区計画の協議・策定支援) ※提案内容により地区計画変更手続きが必要となる場合

第 20 条 乙は、自ら又は構成企業等をして、甲の承諾を得た事業計画書において定めた事項などの履行を将来にわたり担保することを目的に、事業敷地に地区計画（都市計画法（昭和 43 年法律 100 号。その後の改正を含む。）第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に定めるものをいう。以下同じ。）の変更について甲と協議を行い、又は行わせ、地区計画の変更に係る必要な支援を行い、又は行わせるものとする。

(市入居部分定期建物賃貸借契約の締結)

第 21 条 甲及び乙は、供用開始予定日の前日までに、本施設の一部を甲の施設として供するために別紙 6 の様式による市入居部分定期建物賃貸借契約を締結し、乙は同契約にしたがって本施設の一部を甲に賃貸する。

(創造のもり既存施設との連携協議)

※創造のもり既存施設との連携に関する提案内容を踏まえ適宜修正

第 22 条 甲及び乙は、創造のもり既存施設や他の運営者との連携を行うため、関係者と協議・調整を実施し、必要に応じて、連携に向けたルールなどを定めた連携協定の締結を行う。

(事業敷地の契約不適合)

第 23 条 事業敷地について、募集要項等から合理的に想定できなかった土壤汚染、地中障害物又は埋蔵文化財等に関するもの(甲が公表した資料に示されたもの及び甲が公表した資料から合理的に予測できる土壤汚染、地中障害物及び埋蔵文化財等を除く。)が発覚した場合、乙は、その対応方法について甲と協議を行うものとし、協議結果に基づく対応を実施したことにより生じる合理的な範囲の追加費用は、甲が負担する。

2 事業敷地の現況について、募集要項等の記載に誤りがあった場合、かかる誤りに直接起因して発生した本事業に要する追加費用は、甲が負担する。

3 乙が土壤汚染対策法(平成 14 年法律第 53 号)第 18 条に基づき汚染土壤の処理を行うことにより生じる合理的な範囲の追加費用は、甲が負担する。ただし、乙が汚染土壤の処理を行う場合には、追加費用の発生を低減させるよう努めるものとし、処理の方法及び費用について事前に甲の確認を得なければならない。

第 3 節 本事業の業務実施

第 1 項 共通事項

(協議の実施)

第 24 条 乙は、本施設の統括マネジメント業務、解体・撤去業務、設計業務、工事監理業務、建設業務及び維持管理・運営業務の実施にあたっては、甲及び創造のもり既存施設関係者と協議の上、当該協議の内容に従って誠実に業務を実施しなければならない。

第 2 項 統括マネジメント業務

(統括マネジメント業務の実施)

第 25 条 乙は、自らの責任及び費用負担で、本契約等に従い、本事業の統括マネジメント業務を実施し、又は構成企業等をして実施させるものとする。

第 3 項 解体・撤去業務

(解体・撤去業務の実施)

第 26 条 乙は、自らの責任及び費用負担で、本契約等に従い、解体・撤去業務を実施し、又は構成企業等をして実施させるものとする。

2 甲は、乙に対する事前の通知により、解体・撤去業務の実施中及び業務完了時点で、実施状況を把握するため又は本契約等に従った業務が完了されているかを確認するため、解体・撤去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、又は事業敷地内

に立ち入ることができる。

- 3 乙は、解体・撤去業務によって発生した廃棄物について適用法令に基づき適正な処理を行うとともに、適正処分の結果を甲に報告しなければならない。
- 4 解体・撤去対象となる既存施設について、募集要項等から合理的に想定できなかった不具合（甲が公表した資料に示されたもの及び甲が公表した資料から合理的に予測できるものを除く。）が発覚した場合、乙は、その対応方法について甲と協議を行うものとし、協議結果に基づく対応を実施したことにより生じる合理的な範囲の追加費用は、甲が負担する。

第4項 設計業務

（事前調査等）

第27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、本施設の設計業務及び建設業務に必要な調査を実施し、又は構成企業等をして実施させるものとする。

（本施設の設計業務の実施）

- 第28条 乙は、自らの責任及び費用負担で、構成企業等をして、本契約等に基づき、本施設の設計業務を行わせる。乙は、本施設の設計業務の実施において、甲と適宜協議調整を行い、又は構成企業をして甲と適宜協議調整を行わせなければならない。
- 2 甲は、必要があると認める場合はいつでも、乙に対して、本施設の設計業務の進捗状況に関する報告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。

（本施設の基本設計）

- 第29条 乙は、自らの責任及び費用負担で、構成企業等をして、本施設の基本設計を実施させなければならない。
- 2 乙は、本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承諾を得なければならない。
 - 3 甲は、前項に基づき提出された本施設の基本設計図書が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、乙に対して本施設の基本設計図書の修正を求めることができる。
 - 4 乙は、前項による場合、自らの費用負担において、構成企業等をして、本施設の基本設計図書を修正させ、甲の承諾を得なければならない。
 - 5 甲及び乙は、第2項若しくは前項に基づき甲が基本設計図書の承諾を行ったこと又は第3項に基づき甲が修正を求めたことにより、甲が本施設の設計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。

（本施設の実施設設計）

第30条 乙は、前条に基づき基本設計図書について甲の承諾を受けた後、構成企業等をして、基本日程に定める設計業務期間の満了日までに、本施設の実施設設計を完成させな

なければならない。

- 2 乙は、本施設の実施設計図書作成にあたって、前条の基本設計図書を変更した場合、甲と協議した上で当該変更箇所につき甲の承諾を得なければならない。
- 3 乙は、本施設の実施設計図書を甲に提出し、その説明を行った上で甲の承諾を得なければならない。
- 4 甲は、甲が必要と認める場合はいつでも、乙に対し、本施設の実施設計図書の閲覧を申し出ることができ、乙は、合理的理由がない限り甲の当該要求に応じなければならない。
- 5 甲は、本施設の実施設計図書が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。
- 6 乙は、前項による場合、自らの費用負担において、構成企業等をして、本施設の実施設計図書を修正させ、甲の承諾を得なければならない。
- 7 甲及び乙は、第2項若しくは前項に基づき甲が本施設の実施設計図書の承諾を行ったこと又は第5項に基づき修正を求めたことにより、甲が本施設の設計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5項 工事監理業務

(本施設の工事監理業務の実施)

- 第31条 乙は、自らの責任及び費用負担で、本契約等及び設計図書に従い、本施設の工事監理業務を実施し、又は構成企業等をして実施させるものとする。

第6項 建設業務

(本施設の建設業務の実施)

- 第32条 乙は、自らの責任及び費用負担で、本契約等及び設計図書に従い、本施設の建設業務を実施し、又は構成企業等をして実施させるものとする。

(甲の説明要求等)

- 第33条 甲は、乙に対する事前の通知により、本施設の建設業務の実施状況を把握するため又は本契約等、事業計画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、建設業務に関する会議に立ち会うことができ、本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、又は事業敷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、本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い、又は構成企業等をして行わせなければならない。
 - 3 甲及び乙は、前二項に従って甲が説明及び報告を受けたこと又は立会いを実施したことにより、甲が本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 34 条 乙は、本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、又は構成企業をして報告させなければならない。

2 前項の場合、甲及び乙は、本施設の供用開始予定日の前日までに本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、乙が本施設の建設業務に係る工期又は工程の変更を甲に申し出た場合には、変更後の工期又は工程について協議を行い決定するものとし、協議が整わない場合、甲は合理的な範囲内で工期又は工程を定める（従前の工期又は工程を維持することを含む。）ものとする。

(工程の変更等による費用等の負担)

第 35 条 乙は、本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、その遅延に直接起因して本施設の建設業務に生じる追加費用を自ら負担し、又は構成企業をして負担させるものとする。ただし、甲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、甲は、当該追加費用のうち合理的な範囲内の費用を負担する。

2 法令変更等又は不可抗力により本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 41 条に従う。

(本施設の完成検査)

第 36 条 乙は、自らの責任及び費用負担で、本施設の竣工後、速やかに本施設の完成検査を行い、又は構成企業等をして行わせなければならない。

2 乙は、甲に対し、前項の完成検査を行う 14 日前までに、当該完成検査を行う旨を通知し、又は構成企業をして通知させるものとする。

3 甲は、乙又は構成企業等が第 1 項の規定に従い行う本施設の完成検査に立ち会うことができるものとする。

4 前項の立会いの結果、本契約等、設計図書及び本事業に係る法令の内容と本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、又は構成企業等をして行わせ、改めて甲の承諾を得なければならない。

5 甲及び乙は、第 3 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、甲が本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 7 項 維持管理・運營業務

(本施設の維持管理・運營業務の実施)

第 37 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、本契約等の内容に従って、本施設に係る維持管理・運營業務を実施し、又は構成企業等をして実施させなければならない。

(本施設の賃貸手続)

第 38 条 乙は、自らの責任において本施設の運営として、本施設の全部又は一部を第三者(以下本条において「テナント事業者」という。)に賃貸することができ、その場合は次の各号に掲げる条件を全て満たしていなければならない。また、甲が事前に書面により承諾した場合を除き、乙は、新川崎駅との近接性や創造のもり地区のポテンシャル、先端研究機関との連携・交流機能等を活かし、環境技術、その他高度な先端技術等を有する大学、研究機関、企業等のテナント事業者を選定し、かつこれを維持しなければならない。

- (1) 乙とテナント事業者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) 乙とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約が、期間満了時に契約が更新されないものであることをテナント事業者に書面を交付して説明していること。
 - (3) 乙とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約の期間が本件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テナント事業者の交替の場合は従前の期間を通算して本件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。
 - (4) 本件定期借地権設定契約が終了した場合に、乙とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約も同時に終了し、テナント事業者が異議なく明け渡しに応じることについて、テナント事業者が書面により承諾していること。
 - (5) テナント事業者の事業内容が、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 122 号。その後の改正を含む。)第 2 条第 1 項に定義される風俗営業又は第 2 条第 5 項に定義される性風俗関連特殊営業に該当しないこと。
 - (6) 乙とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約において、その使用目的が地区計画に定められる用途として認められるものであること。
 - (7) 乙とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約において、賃借権の譲渡又は転貸が禁止されていること。ただし、甲が事前に書面により承諾した場合はこの限りではない。
 - (8) テナント事業者が反社会的勢力に該当する者でないこと。
- 2 乙は、前項に基づき本施設の全部又は一部を、テナント事業者に賃貸する場合には、テナント事業者の事業内容について、書面等により、近隣住民等への環境配慮が十分になされていることの確認を行い、賃貸後も、近隣住民等への環境配慮が維持されていることの確認を行うなど、周辺環境に配慮した運営の確保及び維持に努めなければならない。
- 3 乙は、第 1 項に基づき本施設の全部又は一部を、テナント事業者に賃貸する場合には、事前に甲に対してテナント事業者の商号及び営業内容等を書面により報告しなければならない。
- 4 前三項の規定は、転貸借、再転貸等、本施設を賃借している全ての者(甲を除く。)との賃貸借契約に適用されるものとする。

(報告)

第 39 条 乙は、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、自ら又は構成企業をして、速やかに甲にその内容を報告し、又は報告させ、対応方策を甲に提示し、又は提示させなければならない。

- 2 甲は、乙の維持管理・運營業務について、必要があると認める場合はいつでも、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、又は構成企業等をして協力させなければならない。

第4節 是正要求

(是正要求)

第40条 甲は、乙が実施する本事業が、本契約等、事業計画書及び設計図書に相違すると判断したときは、合理的な期間を定めたうえで、乙にその是正を求めることができる。

- 2 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認められるときは、甲は当該要求を取り下げることができる。

- 3 乙は、第1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。）、自ら又は構成企業等をして、速やかに改善計画を作成し、又は作成させ、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、又は講じさせ、その結果を甲に報告し、又は報告させなければならない。

- 4 乙は、第1項に基づく是正要求を受けたにもかかわらず（ただし、第2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、自ら又は構成企業をして、当該合理的期間経過後の翌日から乙又は構成企業等が是正措置を講じるまでの間、1日につき本件定期借地権設定契約に定める1日当たりの貸付料（本件定期借地権設定契約締結前の場合は、当該契約に定める予定の貸付料。）に相当する額を違約金として甲に支払い、又は支払わせなければならない、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、又は構成企業をして賠償させなければならない。

第4章 法令変更等・不可抗力

(法令変更等・不可抗力)

第41条 甲及び乙は、法令変更等又は不可抗力により本契約等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、本契約等に規定する自らの義務の履行のための追加費用が発生した場合、当該追加費用は乙の負担とする。

- 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48条の規定に従う。

第5章 契約期間及び契約の終了

(期間満了による終了)

第 42 条 本契約は、本契約締結日から効力を生じ、本契約に別段の定めがある場合を除き、本件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。ただし、次条に定める終了前協議において、再契約、延長又は更新について協議を行うことができるものとする。甲及び乙が協議の上、[本件定期借地権設定契約の期間満了日の●ヶ月前までに]合意した場合に限り、法令に従い、本件定期借地権設定契約、本契約その他本事業に関連する一切の契約について再契約、延長又は更新を行うことができるものとする。

2 本契約の終了にかかわらず、第 55 条から第 59 条まで、及び第 63 条の規定の効力は存続する。

(終了前協議)

第 43 条 甲及び乙は、本件定期借地権設定契約の期間満了日の 3 年前から、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 44 条 乙は、自ら又は構成企業等をして、本件定期借地権設定契約の期間満了までに、自らの責任及び費用負担で、本施設を収去し、又は収去させ、事業敷地を原状に復して甲に明け渡す。

第 6 章 契約の解除

(甲の解除権)

第 45 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（日本国外における同様の申立を含む。）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で当該申立を決議したとき、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い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 日間以上当該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等に違反したとき。
- (6) 乙の責めに帰すべき事由により、本契約上の乙の義務の履行が不能となったとき。
- (7) 乙が、本契約、本件建物譲渡契約、本件土地一時賃貸借契約、本件定期借地権設定契約又は市入居部分定期建物賃貸借契約に違反し、甲が相当の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。

(8) 乙が、本事業の実施において要求水準書を達成できず、かつ、是正要求を講じても要求水準書を達成することができないとき。

(9) 乙が甲に対して提出した業務報告書その他の書類における記載において、事実と異なるものがあることが明らかになったとき。

(10) 次のいずれかに該当するとき。

①乙又は構成企業のいずれかが、本事業又は本契約に関して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。以下「独占禁止法」という。）第 61 条第 1 項に基づき排除措置命令を受けたとき。

②乙又は構成企業のいずれかが、本事業又は本契約に関して独占禁止法第 62 条第 1 項により課徴金納付命令を受けたとき。

③乙又は構成企業のいずれかの役員等又は使用人について、本事業又は本契約に関して刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 又は第 198 条に規定する刑が確定したとき、又は乙若しくは乙の株主のいずれか又はそれらのいずれかの者の代表者、役員等若しくは使用人について、独占禁止法第 89 条第 1 項又は第 95 条第 1 項第 1 号に規定する刑が確定したとき。

(11) 次のいずれかに該当するとき。

①乙又は構成企業のいずれかが反社会的勢力に該当するとき。

②下請契約又は資材、原材料等の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が反社会的勢力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。

③反社会的勢力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相手方としていた場合（上記②に該当する場合を除く。）に、甲からの当該契約の解除の求めに従わなかったとき。

(12) 乙又は構成企業のいずれかが募集要項の参加資格要件を欠くような事態が生じた場合又は罰則の適用若しくは行政処分等を受けた場合。

（甲の債務不履行等による本契約の終了）

第 46 条 甲が本契約、本件土地一時賃貸借契約、本件定期借地権設定契約又は市入居部分定期建物賃貸借契約上の義務を履行せず、かつ、乙が相当の期間を定めて催告しても、なお甲が履行しない場合、乙は甲に書面により通知して本契約を解除し、さらに本件土地一時賃貸借契約、本件定期借地権設定契約及び市入居部分定期建物賃貸借契約を締結しない、又は既にこれらの契約の全て若しくはいずれかを締結しており、かつ、当該締結済み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みの契約の全てを解除することができるものとする。疑義を避けるために言及すると、乙が本条に従い本契約を解除する場合には、本件土地一時賃貸借契約、本件定期借地権設定契約及び市入居部分定期建物賃貸借契約は全て締結されず、又は全て終了するものとし、そのいずれかのみを選択して存続させることはできないものとする。

(公用、公共用に供するための本契約の終了)

第 47 条 甲は、事業敷地を甲、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・不可抗力による本契約の終了)

第 48 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、合意により本契約を解除し、さらに本件土地一時賃貸借契約、本件定期借地権設定契約及び市入居部分定期建物賃貸借契約を締結しない、又は既にこれらの契約の全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全てを解除することができるものとする。疑義を避けるために言及すると、甲又は乙が本条に従い本契約を解除する場合には、特段の合意なき限り、本件土地一時賃貸借契約、本件定期借地権設定契約及び市入居部分定期建物賃貸借契約は全て締結されず、又は全て終了するものとし、そのいずれかのみを選択して存続させることはできないものとする。

(乙の帰責事由による契約解除の効力)

第 49 条 乙は、本施設の供用開始日より前に、第 45 条により本契約が解除された場合には、自らの責任及び費用負担で、直ちに、事業敷地にある本施設の出来形部分を収去し、又は構成企業等をして収去させた上で、事業敷地を甲に明け渡さなければならない。

2 前項にかかわらず、甲が乙に対し、本施設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無償で取得することができる。なお、当該出来形部分については、甲は、当該出来形部分並びにこれに関連する設計業務の成果を検査し、当該検査に合格した部分の所有権を取得する。

3 本施設の供用開始日以降に、第 45 条により本契約が解除された場合には、乙は、自らの責任及び費用負担で、直ちに、本施設を収去し、又は構成企業等をして収去させた上で、事業敷地を甲に明け渡さなければならない。

4 前項にかかわらず、甲が乙に対し、本施設を譲り受けることを申し出た場合には、甲は本施設を無償で取得することができる。

5 乙は、前四項に該当する場合には、本件定期借地権設定契約及び本契約の解除に関する違約金として本件定期借地権設定契約に定める貸付料総額の 100 分の 20 に相当する金額（本件定期借地権設定契約締結前の場合は、当該契約に定める予定の貸付料総額の 100 分の 20 に相当する金額。）を、甲に支払うものとする。

6 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 50 条 甲は、本施設の供用開始日より前に、第 46 条又は第 47 条により本契約が解除された場合には、次の各号に掲げる措置をとる。

- (1) 甲は、本施設の出来形部分及びこれに関連する設計業務の成果を検査し、当該検査に合格した部分の所有権を取得する。ただし、進捗状況から判断して、社会通念上、事業敷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、前号に規定する本施設の出来形部分の所有権の取得の有無にかかわらず、本施設の出来形部分の対価として、本施設の出来形部分の時価相当額として甲と乙が合意した額を支払う。
- (3) 甲は、前号による金銭の支払については、乙の指定する口座に一括又は分割で支払うこととし、具体的な支払スケジュールについては、甲及び乙が協議の上決定する。

2 甲は、本施設の供用開始日以降に、第 46 条又は第 47 条により本契約が解除された場合には、次の各号に掲げる措置をとる。

- (1) 甲は、本施設の所有権を取得する。
- (2) 甲は、本施設の対価として、本施設の時価相当額として甲と乙が合意した額を支払う。
- (3) 甲は、前号による金銭の支払については、乙の指定する口座に一括又は分割で支払うこととし、具体的な支払スケジュールについては、甲及び乙が協議の上決定する。

3 第 46 条又は第 47 条に基づく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は、合理的な範囲内で甲が負担する。

(法令等の変更等又は不可抗力による契約解除の効力)

第 51 条 甲は、第 48 条により本契約を解除する場合には、本施設の取扱いを、乙と協議の上決定する。

(関係書類の引渡し等)

第 52 条 乙は、理由の如何を問わず本契約が終了したときは、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、甲に対して引き渡し、又は構成企業等をして引き渡させるものとする。

第 7 章 その他

(権利義務の譲渡等)

第 53 条 乙は、甲の事前の承諾がある場合を除き、本契約、本件定期借地権設定契約及び本件土地一時賃貸借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。なお、本契約、本件定期借地権設定契約及び本件土地一時賃貸借契約に基づく乙の契約上の地位は、すべて一体とし、乙は、各契約上の地位を個別に

譲渡してはならない。

(本施設の処分等の禁止)

第 54 条 乙は、甲の事前の承諾がある場合を除き、本施設の全部又は一部につき、第三者へ譲渡、担保権の設定又は利用権の設定若しくは変更その他の処分（ただし、第 37 条及び第 38 条に基づくテナント事業者との賃貸借契約を除く。）をしてはならない。

(一般的損害)

第 55 条 乙は、自ら又は構成企業が本契約に定める条項に違反し、これにより甲に損害を与えたときは、その損害を甲に賠償しなければならない。

2 甲は、本契約に定める条項に違反し、これにより乙に損害を与えたときは、その損害を乙に賠償しなければならない。

(第三者に及ぼした損害)

第 56 条 乙は、自ら又は構成企業が、本事業の実施について乙又は構成企業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、又は構成企業をして賠償させなければならない。ただし、その損害（保険により填補された部分を除く。）のうち甲の責めに帰すべき事由により第三者に生じた損害については、甲が負担する。

(秘密の保持)

第 57 条 甲及び乙は、本事業の実施に関し相手方から秘密として提供を受けた情報について、相手方の書面による事前の承諾を得ることなく第三者に開示しないことを相互に確認する。ただし、法令又は官公庁により開示が要請された場合、甲又は乙との契約に基づき弁護士その他本事業に関わるアドバイザー等に守秘義務を課して開示する場合又は甲が川崎市情報公開条例（平成 13 年条例第 1 号。その後の改正を含む。）等関連する法令等に基づき開示する場合は、この限りでない。

2 前項ただし書の規定により情報を開示する場合は合理的に可能な範囲内で相手方にその旨を事前に報告するよう努めるものとし、情報を開示した後においては速やかに相手方にその旨を報告しなければならない。

3 本条の効力は、本契約終了後においても存続する。

4 乙は、構成企業等の第三者に対し、当該第三者との契約において、本条と同様の守秘義務を負わせ、また当該第三者が再委託又は下請を行う場合には、当該第三者と当該再委託先又は下請先との間で、本条と同様の守秘義務を規定させなければならない。

(特許権等の使用)

第 58 条 乙は、本事業の実施にあたり、第三者の有する特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令等に基づき保護されている第三者の権利を侵害しないことを甲に対して保証するものとし、第三者のかかる権利を侵害した場合は、当該第三者に対し、損害の賠償を行い、必要な措置を講じなければならない。

2 乙は、本事業の実施にあたり、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の

法令等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 59 条 本事業の実施にあたり甲又は乙若しくは構成企業等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、本契約に関して甲の要求に基づき作成される一切の書類（以下、本条において「要求書類等」という。）及び本施設について、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを甲に対して保証するものとし、第三者の有する著作権を侵害した場合は、当該第三者に対し、損害の賠償を行い、必要な措置を講じなければならない。

3 甲は、要求書類等及び本施設に係る著作権について、甲が合理的に必要と認める範囲内で無償利用する権利及び権限を有する。

4 乙は、自ら又は構成企業等をして、甲が要求書類等、及び本施設に係る著作権を次の各号に掲げるところにより利用できるようにし、又はさせなければならず、当該利用の確保のために必要な措置（自ら又は構成企業等若しくは著作者（甲を除く。以下本条において同じ。）をして、著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含む。）第 19 条第 1 項又は第 20 条第 1 項に定める権利を行使し又は行使させないことを含む。）を講じ、又は講じさせなければならない。

（1）要求書類等、本施設の内容を公表すること（ただし、甲は事前に乙に対して公表する内容を通知する。）

（2）本施設を、写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

5 乙は、自ら又は構成企業等若しくは著作者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせようとするときは、事前に、甲の承諾を得なければならない。

（1）第 3 項の著作物にかかる著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること。

（2）要求書類等、本施設の内容を公表すること

（3）本施設に乙又は構成企業等若しくは著作者の実名又は変名を表示すること。

6 乙は、甲の事前の承諾を得た上で第 2 項の著作権を第三者に譲渡又は承継させる場合、当該第三者に、前二項に掲げる義務を負わせなければならない。

(解釈)

第 60 条 本契約、本件土地一時賃貸借契約、本件定期借地権設定契約若しくは市入居部分定期建物賃貸借契約のいずれにも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は各条項の解釈について疑義が生じた場合は、甲及び乙はそれぞれ誠意をもって協議し、解決にあたるものとする。

(本契約の変更)

第 61 条 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 62 条 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、確認、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

- 2 本契約は、日本国の法令に準拠する。
- 3 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。
- 4 本契約に定める金銭の支払いに用いる通貨は、円とする。
- 5 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。
- 6 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63条 本協定は日本国の法令に従い解釈されるものとし、本協定に関する一切の紛争については、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。

[以下本頁余白]

以上を証するため、本契約書を●通作成し、全当事者はそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

●年●月●日

甲：川崎市川崎区宮本町1番地
川崎市長 福田 紀彦

乙：

別紙 1 基本日程

本契約の締結	●年●月●日
設計業務期間	●年●月●日～●年●月●日
本件土地一時賃貸借契約の賃貸借期間	●年●月●日～●年●月●日
解体・撤去業務期間	●年●月●日～●年●月●日
工事監理業務期間	●年●月●日～●年●月●日
建設業務期間	●年●月●日～●年●月●日
本施設の供用開始予定日	●年●月●日
供用期間	本施設の供用開始日から●年間
本件定期借地権設定契約の賃貸借期間	本施設の供用開始日から●年間

なお、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 事業敷地

別紙4 本件土地一時賃貸借契約書（案）

土地一時賃貸借契約書（案）

賃貸人川崎市（以下「甲」という。）と賃借人【 】（以下「乙」という。）は、新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、甲と乙との間で●年●月●日に締結された本事業に関する事業契約書（以下「本事業契約」という。）第18条の規定に基づき、以下のとおり土地一時賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、本契約において用いられる用語は、本契約で別途定められた場合を除き、本事業契約第2条（「用語の定義」）その他本事業契約において与えられた意味を有する。

（目的）

第1条 甲は、解体・撤去業務及び建設業務の実施のための、一時使用を目的として次に示す事業敷地を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

所在：神奈川県川崎市幸区新川崎 144 番 7、同番 8、308 番 12、同番 13、1307 番 2

地目：雑種地

地積：事業敷地全体 16,407.60 m²（実測面積）、16,405.05 m²（公簿面積）

（賃貸借の期間）

第2条 前条に基づく乙の賃借権（以下「本件賃借権」という。）の存続期間は、令和●年●月●日（本件建物譲渡契約が締結された日をいい、以下「賃貸借開始日」という。）から令和●年●月●日（本件定期借地権設定契約開始日の前日）までとし、甲は賃貸借開始日に事業敷地を現状にて乙に引き渡すものとする

（事業敷地の管理）

第3条 乙は、事業敷地を使用するにあ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、事業敷地に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求しないものとする。

3 甲は、本事業契約の規定に基づく負担を除き、事業敷地について修繕する義務及び契約不適合責任を負わない。

（貸付料の支払）

第4条 乙は、本件賃借権の存続期間のうち、本施設の工事着工がなされた日から本件賃借権の存続期間の終了日まで（以下「支払対象期間」という。）にわたり、事業敷地の貸付料として第4項に従い算定される貸付料を支払対象期間が属する事業年度の開始日から起算して30日以内に、甲の指定する場所において支払わなければならない。ただし、初回の貸付料の支払いは、令和●年●月末日までとする。なお、支払対象期間以外の期間に係る事業敷地の貸付料は無償とする。

- 2 前項の貸付料は、支払対象期間が1年に満たないときは、当該1年未満の期間を月割及び日割で計算するものとし、月割は貸付料年額の12分の1の額とし、日割は貸付料年額の365分の1の額として計算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ものとする。
- 4 乙は、貸付対象である事業敷地面積に貸付料単価を乗じた額を、支払対象期間にわたり甲に対して支払う。本件賃借権設定契約期間中の毎年の貸付料総額は次のとおりとする。

貸付料単価（●●円／㎡・月） × 12（ヶ月） × 事業敷地面積

（延滞金）

第5条 乙は、前条の貸付料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該貸付料の金額につき年14.5パーセントの割合（年365日の日割計算）で計算した延滞金（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。

（譲渡・転貸）

- 第6条 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ることなく、本件賃借権を第三者に譲渡し、又は転貸することはできない。
- 2 乙が、前項に基づき甲の承諾を得て本件賃借権を第三者に譲渡する場合には、甲の特段の意思表示なき限り、本契約上の乙の地位もあわせて当該第三者に承継するものとし、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。

（期間満了による契約の終了）

第7条 本契約が本件賃借権の存続期間満了により終了する場合、その後の事業敷地の使用関係等については、本事業契約の規定に従う。

（債務不履行等による終了）

- 第8条 甲は、乙について本事業契約第45条各号に定める事由が生じた場合、本契約を解除することができる。
- 2 乙は、甲が本契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ相当の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、本契約を解除することができる。
 - 3 前二項の場合において、甲が本契約を乙の責めに帰すべき事由により解除する場合は、本事業契約第49条の規定に従うものとし、乙が甲の責めに帰すべき事由により解除する場合は、本事業契約第50条の規定に従うものとする。

（法令変更等・不可抗力による契約の終了）

第9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、合意により本契約を解除することができ、この場合の手続は、本事業契約第51条の規定に従うものとする。

(公用又は公共用に供するための契約の終了)

第 10 条 甲は、事業敷地を甲、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「地方自治法」という。）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。

2 乙は、前項の規定に基づき本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 11 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 12 条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(解釈)

第 13 条 本契約に定めのない事項については、本事業契約の定めに従うものとし、本事業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、解決にあたるものとする。

(契約の変更)

第 14 条 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。

(準拠法及び管轄裁判所)

第 15 条 本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に関する一切の紛争について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]

以上を証するため、本契約書を●通作成し、全当事者はそれぞれ記名押印の上、各 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲：神奈川県川崎市川崎区宮本町 1 番地
川崎市
川崎市長

乙：

別紙5 本件定期借地権設定契約書（案）

定期借地権設定契約（案）

賃貸人川崎市（以下「甲」という。）と賃借人【 】（以下「乙」という。）と連帯保証人【 】（以下「丙」という。）は、新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、甲と乙との間で●年●月●日に締結された「本事業」に関する事業契約書（以下「本事業契約」という。）第20条の規定に基づき、以下のとおり定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、本契約において用いられる用語は、本契約で別途定められた場合を除き、本事業契約第2条（「用語の定義」）その他本事業契約において与えられた意味を有する。

（目的）

第1条 甲は、「本事業」の実施のため乙による本施設の所有を目的として事業敷地」に借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。以下、「法」という。）第22条第1項の定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定して乙にこれを賃貸し、乙はこれを賃借する。本施設は、募集要項等に定める事業の目的にあるとおり、新川崎・創造のもりにおいて、量子・AI・半導体等の最先端コンピューティング、DX分野の「知」と「人材」の集積地の形成にを目指すものであることを乙は認識している。

所在：神奈川県川崎市幸区新川崎144番7、同番8、308番12、同番13、1307番2

地目：雑種地

地積：事業敷地全体16,407.60㎡（実測面積）、16,405.05㎡（公簿面積）

2 本件借地権は、賃借権とする。

（本件借地権の存続期間）

第2条 本件借地権の存続期間は、別段の定めがある場合を除き、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの期間（●年間）とし、甲は、本件借地権の存続期間開始日に事業敷地を現状にて乙に引き渡すものとする。

2 甲及び乙は、本事業契約第18条に基づく本件土地一時賃貸借契約が本件借地権の存続期間開始日の前日をもって終了し、本件借地権の存続期間開始日において何らの効力を有しないことを確認する。

（規定の不適用）

第3条 本件借地権は、法第22条第1項の定期借地権であり、法第9条及び法第16条の規定にかかわらず契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また法13条の建物買取請求権は認められず、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。

(貸付料)

第4条 乙は、本件借地権の存続期間にわたり、貸付料として各事業年度につき第4項に従い算定される貸付料を当該事業年度の開始日から起算して30日以内に、甲の指定する場所において支払わなければならない。ただし、初回の貸付料の支払いは、令和●年●月末日までとする。

2 前項の貸付料は、支払対象期間が1年に満たないときは、当該1年未満の期間を月割及び日割で計算するものとし、月割は貸付料年額の12分の1の額とし、日割は貸付料年額の365分の1の額として計算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ものとする。

4 乙は、貸付対象である事業敷地面積に貸付料単価を乗じた額を借地権設定期間にわたって甲に対して支払う。本件借地権設定契約期間中の毎年の貸付料総額は次のとおりとする。

貸付料単価 (●●円/㎡・月) × 12(ヶ月) × 事業敷地面積5 乙は、必要があれば、当該年度分の貸付料を4期に分けて支払うことができる。この場合、甲が定める支払期限までに支払わなければならない。

(契約保証金)

第5条 乙は、甲に対して、本契約の貸付料総額【●●】円の100分の20に相当する金額以上の金額を契約保証金として、本契約の締結時に甲に納付しなければならない。

2 乙は、前項の契約保証金の納付に代えて、次の各号に掲げる担保を甲に提供することができる。

(1) 川崎市金銭会計規則第8条に定める有価証券(振替債を除く。)

(2) 本契約に規定する損害金及び違約金の支払いを保証する金融機関の保証(保証の金額が前項に規定する金額以上であることを要する。)

(3) 本契約に規定する損害金及び違約金の支払いを保証する公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社の保証(保証の金額が前項に規定する金額以上であることを要する。)

3 甲は、乙が次の各号に従い履行保証保険の保険証券を甲に寄託したときは、第1項に定める契約保証金の納付を免除する。なお、保険金額は第1項に定める金額とする。

(1) 乙が、本契約の履行を保証する甲を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、当該履行保証保険に係る保険証券を甲に寄託したとき。

4 甲は、第1項により納付された契約保証金、第2項により契約保証金の代わりに甲に提供された有価証券等、及び第3項に従い加入された履行保証保険の保険金を、乙の本契約及び本事業契約の債務不履行に基づく損害金、本契約及び本事業契約の解除による違約金及び損害金に充当できるものとする。

(貸付料の改定)

第6条 貸付料は、別紙(1)に定める方法に従って改定するものとする。

(延滞金)

第7条 乙は、第4条の貸付料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該貸付料の金額につき年14.5パーセントの割合（年365日の日割計算）で計算した延滞金（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。

（本件借地権の譲渡・転貸）

第8条 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ることなく、本件借地権を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。なお、本件借地権の譲渡、転貸には、本施設を第三者に譲渡することを含む。

2 乙が、前項に基づき甲の承諾を得て本件借地権を第三者に譲渡する場合には、甲の特段の意思表示なき限り、本契約上の乙の地位もあわせて当該第三者に承継するものとし、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。

（用途の制限）

第9条 乙は、事業敷地及び本施設を、地区計画に定められる用途として認められない用途に供してはならず、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。

（事業敷地の使用状況の変更）

第10条 乙は、募集要項等及び提案書に基づくものを除き、事業敷地に新たに建物を建築し、又は本施設の増築、改築等を行おうとするときは、その内容を甲に報告した上で事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

2 甲が前項の承諾を与えた場合でも、本件借地権の存続期間は延長されない。

（事業敷地の管理）

第11条 乙は、事業敷地を使用するにあたり善良なる管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

2 乙は、事業敷地に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求しないものとする。

3 甲は、本事業契約の規定に基づく負担を除き、事業敷地について修繕する義務及び契約不適合責任を負わない。

（期間満了による終了）

第12条 本契約が本件借地権の存続期間満了により終了する場合の本施設の取扱いについては、本事業契約の定めるところに従う。

（債務不履行等による終了）

第13条 甲は、乙について本事業契約第45条各号に定める事由が生じた場合、本契約を解除することができる。

2 乙は、甲が本契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ相当の期間を定めて

催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、本契約を解除することができる。

- 3 前二項の場合において、甲が本契約を乙の責めに帰すべき事由により解除する場合は本事業契約第 49 条の規定に従うものとし、乙が甲の責めに帰すべき事由により解除する場合は本事業契約第 50 条の規定に従うものとする。

(法令変更等・不可抗力による契約の終了)

- 第 14 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過分の追加費用を要することとなった場合、互いに協議した上で、合意により本契約を解除することができ、この場合には本事業契約第 51 条の規定に従うものとする。

(公用又は公共用に供するための契約の終了)

- 第 15 条 甲は、事業敷地を甲、国、他の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「地方自治法」という。）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。

- 2 乙は、前項の規定に基づき本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 16 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。

(連帯保証)

- 第 17 条 丙は、甲に対し、本契約による乙の金銭債務を連帯保証し、乙と連帯してその金銭債務を支払う。

(公正証書の作成及び強制執行の承諾)

- 第 18 条 甲、乙及び丙は、本契約締結後遅滞なく、本契約を内容とする公正証書を作成するものとし、これに要する費用は乙の負担とする。

- 2 乙及び丙は、本契約に定める金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行に服することについて異議を申し立てられない。

(登記)

- 第 19 条 甲は、本契約締結後、乙から本件借地権の登記を行うために協力を求められた場合、これに協力するものとする。

- 2 乙は、前項に基づき本件借地権の登記を行った場合、本契約の終了と同時に本件借地権の抹消登記を行わなければならない。

- 3 前二項の登記に要する費用、本契約の終了に基づき本件借地権の登記の抹消登記に要する費用その他本件借地権の登記に関する一切の費用は、乙が負担する。

(解釈)

第 20 条 本契約に定めのない事項については、本事業契約の定めに従うものとし、本事業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、解決にあたるものとする。

(本事業契約の適用)

第 21 条 本事業契約の全ての条項は本契約の一部とみなされ、甲及び乙は当該条項を遵守するものとする。

(本契約の変更)

第 22 条 本契約の規定は、甲、乙及び丙の書面による合意がなければ変更できない。

(準拠法及び管轄裁判所)

第 23 条 本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に関する一切の紛争について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]

以上を証するため、本契約書を●通作成し、全当事者はそれぞれ記名押印の上、各 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲：神奈川県川崎市川崎区宮本町 1 番地
川崎市
川崎市長

乙：

丙：

別紙（１）貸付料の改定方法について

改定にあたっては、事業敷地全体を対象とし、以下の表に示す指標と算定式で、令和●年●月を第１回とし、その後３年度毎に改定する。

改定後の貸付料額に１円未満の端数が生じる場合は、これを切り捨てるものとする。

表 土地の評価額に基づく改定方法

使用する指標	算定式
土地の評価額 （近傍の都道府県地価 調査地点（基準地横浜 市鶴見 9-1（横浜市鶴 見区江ヶ崎町 312 番 1 外））	(1) 本契約締結日から３年度目３月までの貸付料額 ■算定式： $P_i = p \times \text{貸付対象面積}$ p：提案時における貸付料単価（㎡・月）×12 か月。
	(2) 本契約締結日から４年度目４月以降における改定 ■算定式： $P_t = P_r \times (W_t / W_r)$ ・（● ≤ t ≤ 借地期間満了年、３年度ごと） （改定率： W_t / W_r ） $P_r (= P_{t-3})$ ：前回改定時の貸付料額。 P_t ：土地の評価額に基づく改定後の令和〔t〕年４月から 翌年３月の貸付料額。 W_t ：左記に示す指標の令和〔t〕年１月の評価額。 $W_r (= W_{t-3})$ ：左記に示す指標の前回改定時の評価額。

別紙6 市入居部分定期建物賃貸借契約（案）

定期建物賃貸借契約書（案）

賃借人、川崎市（以下「甲」という。）と賃貸人【 】（以下「乙」という。）は、新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業に関する事業契約書（以下「本事業契約」という。）第21条の規定に基づき、次のとおり定期建物賃貸借契約（以下「本件建物賃貸借契約」という。）を締結する。なお、本件建物賃貸借契約で別段定義するものの他、本件建物賃貸借契約において使用する用語は、本事業契約における定義に基づくものとする。

（賃貸物件）

第1条 甲は、乙から以下の建物のうち別紙（1）にて特定される範囲（以下「公共施設」という。）を賃借する。

所在地	
施設名称	
構造	
建築面積	
延床面積	

（使用の目的）

第2条 甲は、公共施設を、別紙（1）の記載に従い、コワーキングスペース、コラボレーションスペースオープンファクトリー及びスタートアップ企業活動拠点施設の用途として使用するものとする。

2 甲は、公共施設を使用するにあたり、善良な管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

（賃貸借の期間）

第3条 本件建物賃貸借契約の期間は、別段の定めがある場合を除き、令和●年●月●日（以下「賃貸借開始日」という。）から令和●年●月●日までの10年間とし、賃貸借開始日に乙は甲に公共施設を引き渡す。

2 本契約は、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「法」という。）第38条の定期建物賃貸借契約であり、契約期間の更新がなく、契約期間の満了により賃貸借は終了する。但し、甲及び乙は、本事業契約の定めに従い、協議の上、本件建物賃貸借契約と同一の条件で、本件建物賃貸借契約の期間満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することを妨げない。

3 甲及び乙は、本契約締結に先立ち、乙が甲に対して別紙（2）の書面を交付して本契約に基づく賃貸借は契約の更新がなく、賃貸借期間満了により本物件の賃貸借は終了する契約である旨の説明を行ったことを確認する。

4 乙は、第1項の契約期間が満了する日の1年前から6か月前までの間に、賃貸借期間

の満了により賃貸借が終了する旨を書面により甲に通知する。

(賃料の支払)

第4条 甲は、公共施設の賃料として、本件建物賃貸借契約別紙(3)に定める賃料並びにこれにかかる消費税及び地方消費税を、乙が発行する請求書により、当月分を翌月末日までに、その指定する場所に支払わなければならない。なお、乙は、当月分の請求書を翌月10日までに甲に送付しなければならない。

2 前項の賃料は、支払対象期間が1か月に満たないときは、その月の日割りにより算出した金額を支払うものとする。

3 賃料に1円未満の端数が生じたときは、切捨てするものとする。

(賃料の改定)

第5条 賃料は、本件建物賃貸借契約別紙(4)に定める方法に従って改定するものとし、甲及び乙は、法第32条の規定が適用されないことについて合意する。

(敷金・保証金)

第6条 甲は、本件建物賃貸借契約において敷金及び保証金その他名目の如何を問わず、これに類する金銭の支払いを乙に対して行わない。

(光熱水費の負担)

第7条 甲は、公共施設を使用することにより生じる次の光熱水費を負担する。

(1) 公共施設の電気、ガス、水道及び通信の利用料金。

(2) 本施設の共用部分の電気、ガス、水道の利用料金のうち、公共施設の「専有面積按分」によって算出した甲の負担すべき金額。

(債務不履行等による終了)

第8条 甲は、乙について本事業契約第45条各号に定める事由が生じた場合、本契約を解除することができる。

2 乙は、甲が本契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ相当の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、本契約を解除することができる。

3 前二項の場合において、甲が本件建物賃貸借契約を乙の責めに帰すべき事由により解除する場合は、本事業契約第49条の規定に従うものとし、乙が甲の責めに帰すべき事由により解除する場合で、かつ本件事業契約についても解除する場合は本事業契約第50条の規定に従うものとする。

(法令変更等・不可抗力による契約の終了)

第9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、合意により本件建物賃貸借契約を解除することができ、この場合には本事業契約第51条の規定に従うものとする。

(公用、公共用に供するための契約の終了)

第10条 甲は、事業敷地を甲、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「地方自治法」という。）第238条の5第4項の規定に基づき本件建物賃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件建物賃貸借契約書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。

(原状回復義務)

第11条 甲は、本件建物賃貸借契約が契約の期間満了又は第8条、第9条、第10条その他の理由により終了したときは、乙が別途承諾したものを除き、自らの責任及び費用負担で公共施設の什器及び備品を撤去し、公共施設を引き渡し時の状態（経年劣化又は通常損耗によるものを除く。）に復して乙に返還しなければならない。但し、第3条の規定により本件建物賃貸借契約の期間満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結する場合は、この限りでない。

(損害賠償)

第12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13条 本件建物賃貸借契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(解釈)

第14条 本件建物賃貸借契約に定めのない事項については、本事業契約の定めに従うものとし、本事業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、又は本件建物賃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、解決にあたるものとする。

(本事業契約の適用)

第15条 本事業契約の全ての条項は本件建物賃貸借契約の一部とみなされ、甲及び乙は当該条項を遵守するものとする。

(準拠法及び管轄裁判所)

第16条 本件建物賃貸借契約は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、本協定に関する一切の紛争については、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。

[以下本頁余白]

以上を証するため、甲及び乙は本件建物賃貸借契約書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

甲： 神奈川県川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市

川崎市長 福田 紀彦

乙：

別紙（１） 本物件の表示

（本件建物賃貸借契約締結時に、公共施設部分を特定できる図として「施設区分概要図」を挿入する。）

別紙（２）

令和 年 月 日

定期建物賃貸借契約について事前説明書

（賃借人）

川 崎 市 御中

（賃貸人）

弊社を賃貸人とし、貴市を賃借人として下記物件に関する令和●年●月●日付定期建物賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」といいます。）を締結するにあたり、借地借家法第38条第2項に基づき、弊社は次のとおり事前説明いたします。

記

下記物件の賃貸借契約は、借地借家法第38条第1項に定める定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間の更新がなく、賃貸借期間の満了により終了いたします。

（１）物件の表示

所 在 地：

階 別：

契約面積：

（２）契約期間

令和●年●月●日から10年

以上

受領書兼承諾書

令和 年 月 日

●● 御中

本件賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約であって、契約の更新はなく、契約期間の満了によって終了する旨を記載した書面の交付を受けるとともに、口頭による説明を受けた旨をここに確認し、承諾いたします。

神奈川県川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市

川崎市長 福田 紀彦

別紙（３） 賃料の構成等

※優先交渉権者決定後に協議

別紙（４） 賃料の改定方法

※優先交渉権者決定後に決定