

梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道の  
一体利用による地域環境改善事業  
土地賃貸借契約書（案）

令和4年●月

川崎市

## 目 次

第1条	(賃貸借の目的)
第2条	(事業地)
第3条	(土地の引渡し)
第4条	(賃貸借期間)
第5条	(賃料)
第6条	(交通レスト機能の整備)
第7条	(交通レスト機能の維持管理)
第8条	(諸費用)
第9条	(連帯保証人)
第10条	(契約保証金)
第11条	(契約の解除)
第12条	(契約の終了)
第13条	(原状回復)
第14条	(甲による事業地Bの一時使用)
第15条	(通知義務)
第16条	(禁止事項)
第17条	(反社会的勢力の排除)
第18条	(裁判管轄)
第19条	(想定外事項)

**梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道の一体利用による地域環境改善事業  
土地賃借契約書（案）**

賃貸人 川崎市（以下「甲」という。）と賃借人 ●●●（以下「乙」という。）は次のとおり、土地賃借契約（以下「本契約」という。）を締結する。本契約は、借地借家法（平成3年法律第90条）の適用はないものとする。

なお、本契約書において使用する用語の定義は、本文中に特に明記されているものを除き、「梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道の一体利用による地域環境改善事業基本協定書」（以下「協定書」という。）に定めるとおりとする。

**（賃貸借の目的）**

**第1条** 乙は、乙が提出した提案書に基づき、交通レスト機能を整備及び維持管理することを目的とし、第2条に定める事業地を使用する。

**（事業地）**

**第2条** 甲は、以下の土地（以下「事業地」という）を賃貸し、乙はこれを賃借する。

事業地A-1の表示			
所 在	川崎市川崎区池上新町3丁目		
地 番	5番1のうち		
地 目	宅地	地 積	608.76 m <sup>2</sup>
所 有 者	川崎市（交通局）		
事業地A-2の表示			
所 在	川崎市川崎区池上新町3丁目		
地 番	4番6及び4番12、5番1のうち、5番2		
地 目	雑種地、宅地	地 積	2,070.72 m <sup>2</sup>
所 有 者	川崎市（交通局）、民間地権者		
事業地Bの表示			
所 在	川崎市川崎区池上新町3丁目		
地 番	4番15及び4番17、5番7、7番3のうち		
地 目	雑種地、宅地、用悪水路	地 積	802.31 m <sup>2</sup>
所 有 者	川崎市（臨海部国際戦略本部、上下水道局）		

- 2 甲が公用又は公共用に供するために事業地Bを必要とする場合は、賃貸範囲から事業地Bの全部又は一部を除くことができるものとする。

#### (土地の引渡し)

**第3条** 事業地A-1の引き渡し時期は、令和5年4月1日とする。なお、土地は現状有姿での引渡しとする。

- 2 事業地A-2の引き渡し時期は、乙の提案書等を踏まえ、公募対象公園施設の供用開始後に既存建物所有者が行う既存建物の撤去工事完了後とし、甲乙協議の上決定するものとする。なお、土地は既設建物及びその附帯設備等を撤去の上、現状有姿での引渡しとするが、舗装、照明、看板等については、乙と既存建物所有者の間で協議の上、その取扱いを決定するものとする。
- 3 事業地Bの引き渡し時期は、甲による整備工事完了後とし、甲乙協議の上決定するものとする。

#### (賃貸借期間)

**第4条** 事業地の賃貸借期間は、事業地A-1については令和5年4月1日から公募対象公園施設の設置許可期間の満了日まで、事業地A-2及び事業地Bについては甲が土地を乙に引渡した日から公募対象公園施設の設置許可期間の満了日までとする。

- 2 乙より、公募設置等計画(提案書)の認定の有効期間内に更なる許可申請があった場合、土地賃貸借契約に関する覚書(別紙)により、甲が与える更新許可と同様の期間について本契約の賃貸借期間の延長を行うものとする。
- 3 乙は、公募対象公園施設の供用開始日から事業地A-2の土地引渡しまでの間、既設建物の解体撤去工事に支障のない範囲で事業地A-2の一部を使用(以下、「仮使用」という。)することができる。仮使用期間は事業地A-2の賃貸借期間に含まないが、乙は、仮使用期間中においても事業地A-2の日常清掃等の維持管理を行わなければならない。

#### (賃料)

**第5条** 賃料は、甲が土地を乙に土地を引渡した日から発生するものとし、その額は次のとおりとする。

- (1) 事業地A-1については、甲が土地を乙に引き渡した日から令和7年3月31日までは月額●●●円とし、令和7年4月1日以降の賃料は3年ごとに、甲が土地所有者へ支払う借地料と同額に改定するものとする。
- (2) 事業地A-2については、甲が土地を乙に引き渡した日から令和7年3月31日までは、引渡し時に別途締結する覚書に定める賃料とし、令和7年4月1日以降の賃料は3年ごとに、甲が土地所有者へ支払う借地料と同額に改定するものとする。
- (3) 事業地Bについては、甲が土地を乙に引き渡した日から令和7年3月31日までは、引渡し時に別途締結する覚書に定める賃料とし、令和7年4月1日以降の賃料は3年ごとに、川崎市の算定基準による額及び本市が土地所有者に支払う土地使用料の合算額と

同額に改定するものとする。

- 2 前項の賃料が1ヶ月に満たない場合は、当該月の日数の日割り計算による。
- 3 乙は、令和●年●月分から同年●月分までは令和●年●月末日までに、その他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。

賃料区分	支払期限
4月～ 6月分	4月末日
7月～ 9月分	7月末日
10月～12月分	10月末日
1月～ 3月分	1月末日

#### (交通レスト機能の整備)

- 第6条** 交通レスト機能は、乙が提出した交通レスト機能事業計画書に基づき整備することとする。
- 2 交通レスト機能事業計画書の内容を変更する際には、甲乙協議をもって、当該変更について甲の承諾を得ることとする。
  - 3 事業地Bの交通レスト機能については、甲による整備工事後、乙が本条第1項の事業計画書に基づき、駐車区画線工事を行う。

#### (交通レスト機能の維持管理)

- 第7条** 事業地における交通レスト機能は、乙が提出した交通レスト機能維持管理計画書に基づき維持管理を行うこととする。
- 2 交通レスト機能維持管理計画書の内容を変更する際には、甲乙協議をもって、当該変更について甲の承諾を得ることとする。

#### (諸費用)

- 第8条** 乙は事業地の使用に関連して生ずる管理費、水光熱費等の諸費用の一切を負担するものとする。

#### (連帯保証人)

- 第9条** 乙は、本契約の締結にあたり、川崎市財産規則第32条に従い、連帯保証人を立てなければならない。
- 2 連帯保証人は、本契約により乙が負担する一切の債務につき、賃料総額を限度額（※連帯保証人が個人の場合は「2,600万円を極度額」とする。）として、乙と連帯して履行の責めを負うものとする。

#### (契約保証金)

- 第10条** 乙は、本契約と同時に契約保証金として、金●●●円（年間賃料総額に契約期間

を乗じた額の10分の1に相当する額)を甲の発行する納入通知書により、甲に納付するものとする。なお、契約保証金には利息を付さない。

- 2 第5条第1項の規定に基づき賃料が増額された場合、甲は、契約保証金を賃料の増額率と同様の率で賃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日以内に甲に納付するものとする。ただし、川崎市契約規則第49条2項の規定に該当する場合は、この限りではない。
- 3 乙に賃料その他本契約に附帯して発生する債務の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。この場合、甲は債務の内容、弁済充当日及び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日以内に契約保証金の不足額を追加納付しなければならないものとする。
- 4 甲は、第4条に定める賃貸借期間が満了した場合、乙が事業地を原状回復し、甲に返還したときに限り、契約保証金を乙に返還する。
- 5 甲が、第11条第1項の規定に基づき本契約を解除した場合、契約保証金は甲に帰属するものとする。

#### (契約の解除)

**第11条** 乙が次の各号のいずれかに該当することがあったときは、甲は何らの催告なしに本契約を解除することができる。

- (1) 3ヶ月以上の賃料の支払いを怠ったとき。
  - (2) 税金の滞納処分、銀行取引の停止または差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分等により賃料の支払いが滞ったとき。
  - (3) 解散、破産、民事再生手続き、会社整理、会社更生手続き開始等の申し立てがあったとき。
  - (4) その他本契約に違反したとき。
- 2 前項により、本契約が解除となった場合、甲は乙に対し損害賠償の請求をすることができる。
  - 3 甲が公用又は公共用に供するために事業地を必要とするときは、甲は本契約を解除することができる。
  - 4 協定書が解除された場合、本契約は解除されたものとみなす。

#### (契約の終了)

**第12条** 天変地異、その他不可抗力により、事業地の全部又は一部が滅失、毀損し乙の事業地の利用が不可能となった場合、本契約は当然に終了する。

- 2 法令若しくは行政上の処分により、乙の事業地使用が甚だしく制限され、また大部分が収容されてその残部だけの賃貸借では、本契約の目的を達成することができない場合、本契約は当然に終了する。

#### (原状回復)

**第13条** 本契約が第11条に定める契約の解除、又は前条に定める事由により終了した場合、乙は、直ちに乙所有の交通レスト機能及びその付属設備その他工作物の一切並びに乙の責めにより汚損若しくは破損した部分を、乙の費用負担により撤去し、事業地を原状に回復して甲に返還しなければならない。

- 2 原状回復の内容については、交通レスト機能に係る設計時に甲と乙が協議して決定する。
- 3 乙が、第1項の規定に基づく原状回復を行わない場合、甲は、代わりに原状回復を行い、乙に当該費用を請求することができる。
- 4 前項により、乙が損害を受けることがあっても、甲は、その賠償の責めを負わないものとする。
- 5 乙が前項の義務に違反して残置したものについては、乙は所有権を放棄したものとみなす。
- 6 前項の場合、乙は、本契約が解除され、又は終了した日から事業地を完全に明け渡すまで、賃料の倍額の損害金を甲に対して支払うものとする。

#### (甲による事業地Bへの立ち入り、事業地Bの一時使用)

**第14条** 甲は、事業地Bの下水道施設（放流渠）の日常点検等、維持管理上必要とする場合、あらかじめ乙の承諾を得て、事業地Bへ立ち入ることができるとともに、事業地Bの一部を無償で使用できるものとする。

- 2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立ち入り及び使用を拒否することはできない。
- 3 甲が第1項の規定に基づき事業地Bの一部を使用する場合、その使用範囲及び期間、一時使用に伴う責任範囲については、甲乙協議の上、決定するものとする。

#### (通知義務)

**第15条** 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、直ちにその旨を本契約の相手方に対して通知しなければならない。

- (1) 氏名若しくは名称、代表者又は住所もしくは主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 合併または会社分割が行われたとき。

#### (禁止事項)

**第16条** 乙は甲の書面による承諾なくしては、次の行為を行ってはならない。

- (1) 事業地の全部又は一部についての賃借権譲渡、または事業地の転貸、その他名目の如何を問わず事実上これらと同様の結果を生ずる行為。
- (2) 事業地の使用に際し、衛生上有害若しくは近隣の妨害となる行為あるいは、土地の価格を低下させるような一切の行為。
- (3) 事業地の使用目的を変更すること。

- (4) 本条に記載のない事項については、甲乙による協議のもと書面による承諾の要否を判断することとする。

#### (反社会的勢力の排除)

**第17条** 甲及び乙は、それぞれの相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
- (2) 自らの役員（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う）が反社会的勢力ではないこと。
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- (4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
  - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
  - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

#### (裁判管轄)

**第18条** 本契約に関し、甲、乙間に紛争が生じたときは、横浜地方裁判所を第1審の管轄裁判所とする。

#### (想定外事項)

**第19条** 本契約に定めのない事項並びに契約条項の解釈に疑義が生じたときは、法令に従い、甲、乙誠意をもって協議し、その解決にあたるものとする。

本契約の内容を証し、本書2通を作成し、甲、乙それぞれ記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

令和 ●年 ●月 ●日

甲	所在地	川崎市川崎区宮本町1番地
	代表者氏名	川崎市長 (印)
乙	代表企業	
	所在地	
	商号又は名称	
	代表者氏名	(印)

事業者がグループの場合は、代表企業だけでなく  
全ての構成企業について署名欄を設ける。

別紙1 土地賃貸借契約における賃料に関する覚書

梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道の一体利用による地域環境改善事業  
土地賃貸借契約における賃料に関する覚書（案）

賃借人 川崎市（以下、「甲」という。）と賃貸人 ●●●（以下、「乙」という。）は甲乙間において令和●年●月●日に締結した「梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道の一体利用による地域環境改善事業 土地賃貸借契約」のうち、第5条第1項第2号に規定する事業地A-2の賃料を「令和7年3月31日までは月額●●●円とし、令和7年4月1日以降の賃料は、3年ごとに川崎市の算定基準による額と同額に改定する」こと、ことを双方とも確認し、この覚書2通を作成し、甲、乙それぞれ記名捺印の上、各自1通を保有するものとする。

※事業地Bの賃料の場合は、下限部を「第5条第1項第3号に規定する事業地Bの賃料を「令和7年3月31日までは月額●●●円とし、令和7年4月1日以降の賃料は、3年ごとに川崎市の算定基準による額及び本市が土地所有者に支払う土地使用料の合算額と同額に改定する」に置き換えるものします。

令和 ●年 ●月 ●日

甲	所在地	川崎市川崎区宮本町1番地
	代表者氏名	川崎市長 ⑩
乙	代表企業	_____
	所在地	_____
	商号又は名称	_____
	代表者氏名	_____ ⑩

事業者がグループの場合は、代表企業だけでなく  
全ての構成企業について署名欄を設ける。

別紙2 土地賃貸借契約における賃貸借期間に関する覚書

梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道の一体利用による地域環境改善事業  
土地賃貸借契約における賃貸借期間に関する覚書（案）

賃借人 川崎市（以下、「甲」という。）と賃貸人 ●●●（以下、「乙」という。）は甲乙間において令和●年●月●日に締結した「梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道の一体利用による地域環境改善事業 土地賃貸借契約」のうち、第4条に規定する賃貸借期間「事業地A-1については令和5年4月1日から公募対象公園施設の設置許可期間の満了日まで、事業地A-2及び事業地Bについては甲が土地を乙に引渡した日から公募対象公園施設の設置許可期間の満了日まで」を「事業地A-1については令和5年4月1日から令和●年●月●日、事業地A-2については令和●年●月●日から令和●年●月●日、事業地Bについては令和●年●月●日から令和●年●月●日」に改めることを双方とも確認し、この覚書2通を作成し、甲、乙それぞれ記名捺印の上、各自1通を保有するものとする。

令和 ●年 ●月 ●日

甲	所在地	川崎市川崎区宮本町1番地
	代表者氏名	川崎市長 ⑩
乙	代表企業	
	所在地	
	商号又は名称	
	代表者氏名	⑩

事業者がグループの場合は、代表企業だけでなく  
全ての構成企業について署名欄を設ける。

別紙3 土地賃貸借契約に関する連帯保証人承諾書

梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道の一体利用による地域環境改善事業  
土地賃貸借契約に関する連帯保証人承諾書（案）

私 ■■■（以下、「丙」という。）は、賃借人 川崎市（以下、「甲」という。）と賃貸人 ●●●（以下、「乙」という。）の間に締結された「梶橋水江町線沿道及び池上新町南緑道の一体利用による地域環境改善事業 土地賃貸借契約」により乙が負担する一切の債務につき、賃料総額を限度額として、連帯保証人としてその責を負うことに同意します。

※連帯保証人が個人の場合、下線部を「2, 600万円を極度額」に置き換えるものとします。

令和 ●年 ●月 ●日

甲	所在地	川崎市川崎区宮本町1番地
	代表者氏名	川崎市長 ⑩
乙	代表企業	_____
	所在地	_____
	商号又は名称	_____
	代表者氏名	_____ ⑩
丙	所在地	_____
	商号又は名称	_____
	氏名	_____ ⑩