

川崎市中央卸売市場北部市場事業用地貸付要綱

(目的)

第1条 この要綱は、川崎市中央卸売市場北部市場（以下「北部市場」という。）の施設の整備に関して、市場内事業者の活力を導入した迅速な施設整備の推進を図るとともに、市場内事業者の事業展開に機動的に対応する施設整備を行うため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第2項第1号の規定に基づき、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に規定する事業用定期借地権を用いて、北部市場の用地の貸付けを行うために必要な事項を定めるものとする。

(貸付対象地)

第2条 市場内施設の建設を行うため事業用定期借地権を設定して貸付けを行う土地（以下「事業用地」という。）は、北部市場内の用地の内使用目的の変更が可能であり、かつ他の業務に大きな影響を与えない範囲の土地とする。

2 前項における事業用地の面積は、1箇所あたり、100平方メートル以上5,000平方メートル未満とする。ただし、市長が特に必要と認めた場合は、この限りでない。

(貸付対象事業)

第3条 前条の事業用地に建設する建物及び工作物は、川崎市中央卸売市場業務条例第1条に規定する目的の達成に資すると認められる建物の用に供し、北部市場の機能又は効用を高め、かつ北部市場の収益の確保に寄与するものでなければならない。

2 事業用地の建物及び工作物は、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第169条に規定する堅固なものでなければならない。

(貸付対象者)

第4条 事業用地の貸付けは、次の各項のいずれかに該当する者を対象とし、当該事業用地における事業計画を実施するために必要な資力及び経営能力を有する者でなければならない。

- (1) 北部市場における業務許可を受けた卸売業者
 - (2) 北部市場における業務許可を受けた仲卸業者及び関連事業者
 - (3) 前号に規定する事業者で構成される事業協同組合
 - (4) 第1号、第2号、第3号に規定する事業者で構成される共同事業体
- (貸付申請)

第5条 事業用地の貸付けを受けようとする者は、事業用地貸付申請書（別記様式第1号）に、土地の事業計画書（位置図・設計図面等）を添えて市長に提出しなければならない。

ただし、原則として川崎市との事前の相談を行うこととする。

(貸付審査委員会)

第6条 事業用地の貸付けを受けようとする者が提出した事業用地貸付申請書の内容を審査するため、「川崎市中央卸売市場北部市場事業用地貸付審査委員会」を設置し（同委員会設置要綱に基づく。）以下の事項を審査する。

- (1) 事業用地における事業計画の的確性
- (2) 貸付けを受けようとする者の財務状況等

(賃貸借の期間)

第7条 事業用地の賃貸借の期間は、10年以上30年以下とする。

- 2 貸付期間の満了に際しては、川崎市と借受者とが協議のうえ、再度の契約を締結することを妨げない。
- 3 貸付期間の満了に際して、借受者から延長の申し出があった場合は、双方が協議のうえ、総契約期間が第7条第1項の賃貸借期間内において延長することができる。

(貸付方法)

第8条 事業用地の貸付にあたっては、川崎市と借受者との間で、事業用定期借地権を設定した賃貸借契約を締結するものとする。

- 2 前項の事業用定期借地権については、借地借家法第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）第619条第1項の規定は適用しない。

(契約)

第9条 市長は、事業用地の貸付けを決定したときは、第8条第1項の契約を公正証書によって行わなければならない。この場合における手続費用は、借受者が負担するものとする。

2 契約時に、市長は別途、当該申請者と事業用借地権設定契約のための覚書を締結する。

(契約保証金)

第10条 借受者は、本契約の締結と同時に地方自治法（昭和22年法律第67号）第2

34条の2第2項に規定する契約保証金として貸付料の10分の1に相当する額（円未満切上げ）を、川崎市の発行する納付書により納付しなければならない。

2 契約保証金には利息を付さない。

3 借受者は、川崎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の返還請求権に担保を設定してはならない。

4 川崎市は、契約期間が完了又は終了し、借受者から事業用地が原状回復され明け渡しを受けた時から30日以内に、納付されている契約保証金から控除すべき金額を確定の上、借受者に還付しなければならない。川崎市は、契約保証金の返還に当たり、控除及び費目を借受者に通知しなければならない。

(貸付料)

第11条 事業用地の貸付料は、川崎市が不動産鑑定評価を行い、川崎市不動産評価委員会（川崎市不動産評価委員会規程、平成11年訓令第1号）での審査に基づき設定した額をもって定めるものとする。

2 貸付料は月額払いとし、その納付方法は川崎市中央卸売市場業務条例及び同施行規則の規定に準ずるものとする。

(引渡し)

第12条 市長は、第9条第1項の公正証書による事業用借地権契約の開始日に事業用地を借受者に引き渡す。

(事業開始)

第13条 借受者は、事業用借地権契約の開始日から起算して3ヶ月以内に建物及び工作物の建築に着手し、完成後、速やかに事業を開始しなければならない。

(工事完了等の通知義務等)

第14条 借受者は、事業計画に基づく工事を完了したときは、その旨を直ちに市長に通知するとともに、建物の保存登記の完了後、速やかにその建物の登記事項証明書1通を市長に提出しなければならない。

(事業計画の変更)

第15条 借受者は、貸付期間が満了するまでの間やむを得ない理由により、事業計画の変更（事業用地上の建物の増築又は改築を含む。）をしようとするときは、あらかじめ変更を必要とする理由及び変更後の計画を詳細に記載した書面（別記様式第2号）をもって市長に提出し、その承認を受けなければならない。ただし、設備の更新など軽微な変更については、川崎市中央卸売市場業務条例及び同施行規則に規定する原状変更の手続きに準ずるものとする。

2 前項の場合において、貸付期間は変更前期間も含むものとし、延長はないものとする。

(禁止事項)

第16条 借受者は次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 事業用地を事業計画以外の用途に供すること。
- (2) 事業用地を第三者の使用又は収益の用に供すること。ただし、北部市場における業務許可を受けた卸売業者、仲卸業者、関連事業者又はその他売買参加者等市場関係者の使用に供することを妨げない。
- (3) 借地権の全部又は一部を第三者に譲渡し、又は借地権に担保その他の権利を設定すること。
- (4) 事業用地上の建物の全部又は一部を第三者に転貸又は転売すること。ただし、北部市場における業務許可を受けた卸売業者、仲卸業者、関連事業者又はその他売買参加者等

市場関係者に貸し付けることを妨げない。

(5) その他、川崎市中央卸売市場業務条例及び同施行規則の規定に反すること。

(川崎市からの契約の解除)

第17条 川崎市は、次のいずれかに該当するときには、契約を解除することができる。

(1) 借受者が支払期限後3ヶ月以上賃料の支払いを怠ったとき。

(2) 借受者が第13条に規定する義務を履行しないとき。

(3) 借受者が第16条に規定する禁止事項に違反したとき。

(4) 借受者の事業内容、資力、信用内容等の重要事項に虚偽があったとき。

(5) 借受者が、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について、取締役会でその申立てを決議したとき、又は第三者によってその申立てがなされたとき。また、取締役会のない株式会社及び事業協同組合等については、その法人、団体等が解散を決議したとき。

(6) 川崎市において、公用又は公共用に供するため都市計画決定を変更することが必要となったとき。

(7) その他借受者にこの契約を継続しがたい違法又は背信的な行為があったとき。

(借受者からの契約の解除)

第18条 借受者は、貸付期間満了前に契約の一方的な解除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、書面により市長に対して契約の解除を申し入れることができる。

(1) 事業用地上の建物及び工作物が滅失した場合

(2) やむを得ない理由により、借受者の事業の継続が困難と認められる場合

(事業用地の返還)

第19条 借受者は、次の期日までに事業用地を原状に回復して川崎市に返還しなければならない。

(1) 第7条による貸付け期間の満了による場合は、貸付期間の満了日

- (2) 第17条の規定により契約を解除した場合は、川崎市の指定する日
- (3) 第18条の規定により契約を解除した場合は、川崎市と借受者で合意した日
- 2 借受者が原状回復に応じない場合には、川崎市が執行し、借受者がその費用を川崎市に支払わなければならない。
- 3 借受者が事業用地の全部又は一部を滅失し、又は毀損した場合の回復費用についても第2項の規定を適用する。

(補則)

第20条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成22年9月3日から施行する。

附 則

この要綱は、平成25年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和2年8月4日から施行する。