

## 別紙 1 定義集

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) 「移転支援業務費」とは、入居者移転支援費のうち、入居者移転支援実費以外の費用をいう。
- (2) 「移転者等」とは、仮移転者、本移転者、退去者及び住替者を個別に又は総称していう。
- (3) 「仮移転」とは、既存住宅を建て替えるために、既存住宅の入居者が仮住居へ移転することをいう。
- (4) 「仮移転期間」とは、仮移転開始日から対象となる仮移転者の仮住居への入居完了までの期間をいう。
- (5) 「仮移転者」とは、既存住宅等の入居者で、既存住宅等の解体撤去の前に住居の一時的な移転の対象となる入居者をいう。
- (6) 「仮移転料」とは、市営住宅の入居者の移転等に関する取扱要綱（平成 27 年 4 月 1 日施行）第 5 条及び別表に基づき市が定める仮移転者の移転に要する費用をいう。
- (7) 「仮移転料（移転雑費等）」とは、仮移転料のうち、市が仮移転料（移転料、その他移転料）以外の分として定める移転雑費、就業不能補償費及び電話移設料をいう。
- (8) 「仮移転料（移転料、その他移転料）」とは、仮移転料のうち、移転料及びその他移転料をいい、民間賃貸住宅に移転する場合は民間賃貸住宅加算を含み、使用するガスが変更になる場合はガス変更加算を含み、既存住宅以外の風呂釜及び浴槽がない市営住宅に移転する場合は、風呂釜・浴槽加算を含む費用をいう。
- (9) 「仮住居」とは、仮移転者が既存住宅等の解体撤去の前に移転して、仮移転期間中一時的に居住する既存住宅の空住居若しくはその他市営住宅の空住居、又は民間賃貸住宅を個別に又は総称していう。
- (10) 「仮駐車場」とは、仮移転者が仮移転中に使用する駐車場をいう。
- (11) 「既存住宅」とは、既存の本公郷改良アパートをいう。
- (12) 「既存住宅等」とは、既存住宅、本公郷青少年の家及び旧本公郷乳児保育園並びにこれらの附帯施設を個別に又は総称していう。
- (13) 「基本協定書」とは、本事業に関し、市及び構成企業との間で平成 30 年●月●日に締結された、基本協定書をいう。
- (14) 「業務水準」とは、本特定事業契約、基本協定書、入札説明書等、入札説明書等に関する質問への回答又は提案書類（解釈に当たっての優先順位については第 89 条による。）に記載された、本事業の実施に当たり構成企業が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準をいい、本特定事業契約に基づいて構成企業が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準が変更された場合には、変更後の内容及び水準をいう。
- (15) 「建設企業」とは、構成企業のうち、既存住宅の解体撤去、更新住宅等及び関連す

る公共施設等の建設工事並びに余剰地の敷地整備等の業務を行う●をいう。

- (16) 「建設代表者」とは、建設企業のうち、建設企業を統括する●をいう。
- (17) 「工事監理企業」とは、構成企業のうち、工事監理業務を行う●をいう。
- (18) 「工事監理代表者」とは、工事監理企業のうち、工事監理企業を統括する●をいう。
- (19) 「工事期間」とは、平成●●年●月●日（提案書類に基づく本件工事の開始日）から平成●●年●月●日（提案書類に基づくD区画の整備完了日）までの期間をいう。
- (20) 「更新住宅」とは、事業対象地に整備する建替え後の本公郷改良アパートをいう。
- (21) 「更新住宅整備業務」とは、本事業に関し、本特定事業契約書に基づき行われる業務で、別紙3に更新住宅整備業務として定める業務及び当該業務のための事業計画策定業務を総称していう。
- (22) 「更新住宅等」とは、更新住宅及びその附帯施設を個別に又は総称していう。
- (23) 「更新住宅等整備費」とは、更新住宅整備業務に係る対価として本特定事業契約に規定する対価をいう。
- (24) 「更新住宅等用地」とは、A～C区画のうち、更新住宅等を整備する用地をいう。
- (25) 「構成企業」とは、本選定手続において本事業を実施する者として選定された事業者グループを構成する企業を個別に又は総称していう。
- (26) 「交番用地」とは、公郷町交番の建替用地として、A区画に確保する用地をいう。
- (27) 「市」とは横須賀市をいう。
- (28) 「事業対象地」とは、本事業を実施する用地を総称していう。
- (29) 「住替」とは、仮移転又は本移転することなく、他の市営住宅に移転することをいう。
- (30) 「住替移転料」とは、横須賀市市営住宅の入居者の移転等に関する取扱要綱（平成27年4月1日施行）第5条及び別表に基づく、入居者のうち仮移転せず住替する者及び仮住居に住む仮移転者のうち本移転せず住替えする者の住替に要する費用をいう。
- (31) 「住替移転料（移転雑費等）」とは、住替移転料のうち、市が仮移転料（移転料、その他移転料）以外の分として定める移転雑費、就業不能補償費及び電話移設料をいう。
- (32) 「住替移転料（移転料、その他移転料）」とは、住替移転料のうち、移転料及びその他移転料をいい、使用するガスが変更になる場合はガス変更加算を含み、既存住宅以外の風呂釜及び浴槽がない市営住宅に移転する場合は、風呂釜・浴槽加算を含む費用をいう。
- (33) 「住替者」とは、既存住宅の入居者のうち、事業期間中に住替をする者をいう。
- (34) 「設計企業」とは、構成企業のうち、設計業務を行う●をいう。
- (35) 「設計業務」とは、更新住宅整備業務のうち、既存住宅等の解体撤去及び本施設の設計業務及びこれに関連する一切の業務をいう。
- (36) 「設計代表者」とは、設計企業のうち、設計企業を統括する●をいう。
- (37) 「退去」とは、仮移転又は本移転することなく、更新住宅又は他の市営住宅以外に

移転することをいう。

- (38) 「退去移転料」とは、横須賀市市営住宅の入居者の移転等に関する取扱要綱（平成27年4月1日施行）第5条及び別表に基づく、入居者のうち仮移転せず退去する者及び仮住居に住む仮移転者のうち本移転せず退去する者の退去に要する費用をいう。
- (39) 「退去移転料（移転雑費等）」とは、退去移転料のうち、市が仮移転料（移転料、その他移転料）以外の分として定める移転雑費、就業不能補償費及び電話移設料をいう。
- (40) 「退去移転料（移転料、その他移転料）」とは、退去移転料のうち、移転料及びその他移転料として定める費用をいう。
- (41) 「退去者」とは、既存住宅の入居者のうち、事業期間中に退去する者をいう。
- (42) 「代表企業」とは、構成企業を代表する企業である●をいう。
- (43) 「提案書類」とは、本選定手続において、構成企業が市に提出した提案書、市からの質問に対する回答書その他構成企業が提出した一切の書類をいう。
- (44) 「入居者」とは、既存住宅の入居者をいう。
- (45) 「入居者移転支援企業」とは、構成企業のうち、入居者入居者移転支援業務を行う●をいう。
- (46) 「入居者移転支援業務」とは、本事業に関し、本特定事業契約書に基づき行われる業務で、別紙3に入居者移転支援業務として定める業務及び当該業務のための事業計画策定業務を総称していう。
- (47) 「入居者移転支援実費」とは、入居者移転支援費のうち、移転支援業務費以外の費用で、構成企業が入居者移転支援業務を遂行する過程で、市に代わり、業務水準に基づき、一時負担することを要する費用をいう。
- (48) 「入居者移転支援代表者」とは、入居者移転支援企業のうち、入居者移転支援企業を統括する●をいう。
- (49) 「入居者移転支援費」とは、入居者移転支援業務に係る対価として本特定事業契約に規定する対価や費用をいう。
- (50) 「入札説明書等」とは、本選定手続に関し、平成30年●月●日に公表された入札説明書及び入札説明書に添付された要求水準書、落札者決定基準、提案様式集、その他入札説明書と合わせて公表又は配布された資料（公表後の変更を含む。）をいう。
- (51) 「入札説明書等に関する質問への回答」とは、入札説明書等の公表後に受け付けられた質問に対して市が行った回答及び回答とともに公表又は配布された資料をいう。
- (52) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、市及び構成企業のいずれの責めにも帰すことのできない事由をいう。ただし、法令の変更は、不可抗力に含まれない。
- (53) 「附帯施設」とは、本公郷改良アパートに附帯する集会所、広場・緑地等、店舗、

駐車場、駐輪場、ごみ置場、物置、外構等を総称していう。

- (54) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
- (55) 「暴排条例」とは、横須賀市暴力団排除条例をいう。
- (56) 「暴力団」とは、暴排条例第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (57) 「暴力団員」とは、暴排条例第2条第3号に規定する暴力団員をいう。
- (58) 「暴力団員等」とは、暴排条例第2条第4号に規定する暴力団員等をいう。
- (59) 「暴力団経営支配法人等」とは、暴排条例第2条第5号に規定する暴力団経営支配法人等をいう。
- (60) 「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員等又は暴力団経営支配法人等をいう。
- (61) 「本移転」とは、既存住宅又は仮住居から更新住宅への移転をいう。
- (62) 「本移転期間」とは、本移転開始日から対象となる本移転者の更新住宅への入居完了までの期間をいう。
- (63) 「本移転者」とは、既存住宅の入居者のうち、仮住居から更新住宅へ移転する入居者及び仮移転を経ずに更新住宅へ移転する者をいう。
- (64) 「本移転料」とは、横須賀市市営住宅の入居者の移転等に関する取扱要綱（平成27年4月1日施行）第5条及び別表に基づき市が定める本移転者の移転に要する費用をいう。
- (65) 「本移転料（移転雑費等）」とは、本移転料のうち、市が本移転料（移転料、その他移転料）以外の分として定める移転雑費、就業不能補償費及び電話移設料をいう。
- (66) 「本移転料（移転料、その他移転料）」とは、本移転料のうち、移転料及びその他移転料をいい、使用するガスが変更になる場合はガス変更加算を含む費用をいう。
- (67) 「本件工事」とは、更新住宅整備業務として実施される既存住宅等の解体・撤去工事及び本施設の建設工事その他一切の工事を個別に又は総称していう。
- (68) 「本件交付金」とは、社会資本整備総合交付金をいう。
- (69) 「本件日程表」とは、別紙2に記載された日程表をいう。
- (70) 「本施設」とは、更新住宅等及び本契約に基づき構成企業が事業対象地内に建設する公共施設等を個別に又は総称していう。
- (71) 「本選定手続」とは、本事業に関して実施された総合評価一般競争入札方式による民間事業者の選定手続をいう。
- (72) 「役員等」とは、次に掲げる者をいう。
  - ア 法人その他の団体（以下「法人等」という。）にあつては、暴排条例第2条第5号括弧書きに規定する役員及び監督責任者（支配人、本店長、支店長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、その業務を監督する責任を有する者及び当該業務に対して当該者と同等以上の支配力を有する者（暴排条例第2条第5号括弧書きに規定する役員を除き、これらの者の権限を代行する権限を有する者を含む。）をいう。）をいう。
  - イ 法人等以外の者にあつては、その者及びその監督責任者をいう。
- (73) 「家賃補填料」とは、民間賃貸住宅に仮移転する入居者に対して支払われる市営住

宅家賃と民間賃貸住宅家賃との差額をいう。

- (74) 「余剰地」とは、事業対象地のうち、別紙4において記載する各区画の余剰地を個別に又は総称していう。
- (75) 「余剰地活用企業」とは、構成企業のうち、余剰地活用業務を行う●をいう。
- (76) 「余剰地活用業務」とは、別紙3に余剰地活用業務として定める業務をいう。
- (77) 「余剰地活用代表者」とは、余剰地活用企業のうち、余剰地活用企業を統括する●をいう。
- (78) 「A区画」とは、事業対象地のうち別紙4においてA区画と表示する神奈川県横須賀市公郷町2丁目22番の土地をいう。
- (79) 「B区画」とは、事業対象地のうち別紙4においてB区画と表示する神奈川県横須賀市公郷町2丁目21番2の土地をいう。
- (80) 「C区画」とは、事業対象地のうち別紙4においてC区画と表示する神奈川県横須賀市公郷町2丁目23番5の土地をいう。
- (81) 「D区画」とは、事業対象地のうち別紙4においてD区画と表示する神奈川県横須賀市公郷町1丁目52番1の土地をいう。

別紙2 事業日程表（予定）

|            | 本事業の業務内容                           | スケジュール           |
|------------|------------------------------------|------------------|
| 事業期間       | 事業契約締結                             | 平成30年12月頃        |
|            | 設計、各種申請等の行政手続き                     | 平成31年1月頃～平成●年●月頃 |
|            | B区画入居者の仮移転<br>既存住宅等（B区画）の解体撤去      | 平成●年●月頃～平成●年●月頃  |
|            | 建替住宅等（B区画）の建設<br>B区画の関連する公共施設等の整備  | 平成●年●月頃～平成●年●月頃  |
|            | 建替住宅等（B区画）の引渡し                     | 平成●年●月頃          |
|            | B区画余剰地活用業務の開始                      | 平成●年●月頃          |
|            | 建替住宅（B区画）への本移転<br>既存住宅等（C区画）の解体撤去  | 平成●年●月頃～平成●年●月頃  |
|            | 建替住宅等（C区画）の建設<br>C区画の関連する公共施設等の整備  | 平成●年●月頃～平成●年●月頃  |
|            | 建替住宅等（C区画）の引渡し                     | 平成●年●月頃          |
|            | C区画余剰地活用業務の開始                      | 平成●年●月頃          |
|            | 建替住宅（C区画）への本移転<br>既存住宅等（A区画）の解体撤去  | 平成●年●月頃～平成●年●月頃  |
|            | A区画の関連する公共施設等の整備                   | 平成●年●月頃～平成●年●月頃  |
|            | 建替住宅等（A区画）の引渡し                     | 平成●年●月頃          |
|            | A区画の余剰地活用業務の開始                     | 平成●年●月頃          |
|            | 建替住宅等（A区画）への本移転<br>既存住宅等（D区画）の解体撤去 | 平成●年●月頃～平成●年●月頃  |
| 余剰地活用業務の完了 | ～平成●年●月頃                           |                  |

※本事業における事業日程は、上記のとおりを基本とするが、事業者の提案による工期の短縮を可能とし、詳細は構成企業の提案を踏まえて、市と構成企業で協議し、本特定事業契約締結までに市が決定する。

※各業務内容の延長・遅延等が発生した場合には、その都度、以降の事業日程について、市と構成企業で協議し、市が決定する。

### 別紙3 事業概要書

#### (1) 事業計画策定業務

事業提案書に基づき、本事業の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

#### (2) 更新住宅等整備業務

##### ア 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- (ア) 各種調査、申請、届出、協議等
- (イ) 既存住宅等の解体及び撤去設計
- (ウ) 既存住宅等の解体及び撤去工事
- (エ) その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

##### イ 更新住宅等の設計に関する業務

- (ア) 各種調査、申請、届出、協議等
- (イ) 更新住宅等の設計（基本設計・実施設計）
- (ウ) 設計住宅性能評価の取得
- (エ) その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

##### ウ 更新住宅等の建設に関する業務

- (ア) 各種調査、申請、届出、協議等
- (イ) 更新住宅等の建設
- (ウ) 市による完工確認
- (エ) 完工図書
- (オ) 建設住宅性能評価の取得
- (カ) その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

##### エ 更新住宅等の工事監理に関する業務

- (ア) 更新住宅等の工事監理業務
- (イ) その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

##### オ その他の業務

- (ア) 長期修繕計画策定等
- (イ) 交付金等申請関係書類等の作成支援
- (ウ) 会計実地検査の支援
- (エ) その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

#### (3) 入居者移転支援業務

ア 移転計画・準備業務

- (ア) 仮移転に必要な住戸数の整理
- (イ) 入居者説明会等の実施
- (ウ) 利用可能な既存住宅空住戸の調査等
- (エ) 仮住居として使用する民間賃貸住宅の確保
- (オ) 仮移転・本移転に係る建設企業とのスケジュール調整

イ 移転支援窓口業務

- (ア) 移転支援窓口の設置
- (イ) 移転支援担当者の配置
- (ウ) 移転に係る窓口対応

ウ 仮移転支援業務

- (ア) 仮移転者の状況把握
- (イ) 仮移転説明会の実施
- (ウ) 仮住居抽選会等の実施
- (エ) 移転料の支払い等の手続
- (オ) 引越し支援等

エ 本移転支援業務

- (ア) 本移転者の状況把握
- (イ) 本移転意向確認
- (ウ) 住戸抽選会等の実施
- (エ) 本移転説明会の実施
- (オ) 移転料の支払い等の手続
- (カ) 引越し支援等

オ 仮住居の補修業務

カ 退去・住替手続支援業務

キ 入居者移転に係る交付金等申請関係書類等の作成支援業務

ク その他、上記業務を実施する上で必要なもの

(4) 余剰地活用業務

事業者は、余剰地を市から借受け、自らの事業として土地活用等を行う。



#### 別紙4 事業対象地

※本契約の締結時に、要求水準書（更新住宅整備業務編）添付資料2既存住宅等配置図に基づき事業敷地及び余剰地が把握できる図を貼付する。

## 別紙5 構成企業が基本設計完了時に市に対し提出する設計図書

### 基本設計図書

- ・ 計画概要書
- ・ 敷地案内図
- ・ 面積表及び求積図
- ・ 配置図
- ・ 各階平面図（標準階及びその他の階）
- ・ 断面図
- ・ 立面図
- ・ 住戸平面図
- ・ 外構計画平面図（植栽計画を含む）
- ・ 構造計画概要書
- ・ 電気設備計画概要書
- ・ 機械設備計画概要書（昇降機を含む）
- ・ 各種技術資料
- ・ 工事費概算書
- ・ 要求水準整合チェックリスト

## 別紙6 構成企業が実施設計完了時に市に対し提出する設計図書

### 実施設計図書

- ・ 特記仕様書
- ・ 敷地案内図
- ・ 面積表及び求積図
- ・ 配置図
- ・ 各階平面図（標準階及びその他の階）
- ・ 天井伏図
- ・ 断面図
- ・ 立面図
- ・ 矩計図
- ・ 展開図
- ・ 平面詳細図
- ・ 住戸平面図
- ・ 部分詳細図
- ・ 建具表
- ・ 外構計画平面図（植栽計画を含む）
- ・ 構造計画特記仕様書
- ・ 構造基準図
- ・ 伏図
- ・ 軸組図
- ・ 部材断面表
- ・ 部分詳細図
- ・ 構造計算書
- ・ 電気設備計画特記仕様書
- ・ 受変電設備図
- ・ 非常電源設備図
- ・ 幹線系統図
- ・ 電灯、コンセント設備平面図
- ・ 動力設備平面図
- ・ 通信・情報設備系統図
- ・ 通信・情報設備平面図
- ・ 火災報知等設備系統図
- ・ 火災報知等設備平面図
- ・ 屋外設備図
- ・ 機械設備計画特記仕様書（昇降機を含む）
- ・ 給排水衛生設備配管系統図

- 給排水衛生設備配管平面図
- 消火設備系統図
- 消火設備平面図
- 排水処理設備図
- 部分詳細図
- 屋外設備図
- 各種技術資料及び計算書
- 確認申請に必要な図書
- 工事費概算書
- 要求水準整合チェックリスト

別紙7 公営住宅等整備基準適合チェックリスト

※様式集 No. 4038 の内容を契約締結時に添付します。

## 別紙8 付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、構成企業の提案によるものとするが、最低限、下記基準を満たす保険に加入するものとする。また、その他の保険については、構成企業で必要と判断するものに加入することとする。

(1) 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

ただし、各保険の対象は以下のとおりとする。

建設工事保険…建物の建築を主体とする工事を対象とし、火災保険も含めるものとする（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）。

組立保険 …建物の付帯設備（電気設備、給排水衛生設備、空気調和設備その他を含む。）又は機械、機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立、据付工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び土木工事を含む場合も対象とする。）。

土木工事保険…土木工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び設備工事を含む場合も対象とする。）。

- ① 保険契約者：構成企業又は請負人等
- ② 被保険者：構成企業、請負人等、市を含む
- ③ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっているすべての工事
- ④ 保険の期間：工事期間
- ⑤ 保険金額：工事完成価額（消費税を含む。）とする。
- ⑥ 補償する損害：水災危険、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による損害

(2) 第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

- ① 保険契約者：構成企業又は請負人等
- ② 被保険者：構成企業、請負人等、市を含む
- ③ 保険の期間：工事期間
- ④ 保険金額：対人1億円/1名以上かつ10億円/1事故以上、対物1億円/1事故以上とする。
- ⑤ 免責金額：5万円/1事故以下とする。

※付記事項：

- 1) 構成企業又は工事請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく市に提示する。
- 2) 構成企業又は工事請負人等は、市の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
- 3) 構成企業又は工事請負人等は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

## 別紙9 竣工図書

- 実施設計図書について、工事終了までに生じた修正事項を反映した図書一式
- 各種納品書等
- 設備・器具等の試運転検査、化学物質室内濃度調査等報告書
- 要求水準整合チェックリスト
- 施設取扱説明書

別紙10 市営住宅使用申請書（仮移転用）

※要求水準書（入居者移転支援要務編）添付資料2「入居者移転支援業務にかかるフロー及び書式」③入居者移転支援業務に係る書式リスト 別紙9 の内容を本契約締結時に転記する。



別紙 1 1 市営住宅入居請書（本移転・住替用）

※要求水準書（入居者移転支援要務編）添付資料 2 「入居者移転支援業務にかかるフロー及び書式」③入居者移転支援業務に係る書式リスト 別紙 1 0 の内容を本契約締結時に転記する。

別紙 1 2 移転協定書（仮移転用）

※要求水準書（入居者移転支援要務編）添付資料 2 「入居者移転支援業務にかかるフロー及び書式」③入居者移転支援業務に係る書式リスト 別紙 1 の内容を本契約締結時に転記する。

別紙 1 3 移転料請求書（移転料、その他移転料）

※要求水準書（入居者移転支援要務編）添付資料 2 「入居者移転支援業務にかかるフロー及び書式」③入居者移転支援業務に係る書式リスト 別紙 3 の内容を本契約締結時に転記する。

別紙 1 4 移転料請求書（移転雑費等）

※要求水準書（入居者移転支援要務編）添付資料 2 「入居者移転支援業務にかかるフロー及び書式」③入居者移転支援業務に係る書式リスト 別紙 4 の内容を本契約締結時に転記する。

別紙 1 5 家賃補填料請求書

※要求水準書（入居者移転支援要務編）添付資料 2 「入居者移転支援業務にかかるフロー及び書式」③入居者移転支援業務に係る書式リスト 別紙 5 の内容を本契約締結時に転記する。

別紙16 移転完了届

※要求水準書（入居者移転支援要務編）添付資料2「入居者移転支援業務にかかるフロー及び書式」③入居者移転支援業務に係る書式リスト 別紙6 の内容を本契約締結時に転記する。

別紙 1 7 移転協定書（本移転・住替用）

※要求水準書（入居者移転支援要務編）添付資料 2 「入居者移転支援業務にかかるフロー及び書式」③入居者移転支援業務に係る書式リスト 別紙 2 の内容を本契約締結時に転記する。

別紙18 市営住宅返還届

※要求水準書（入居者移転支援要務編）添付資料2「入居者移転支援業務にかかるフロー及び書式」③入居者移転支援業務に係る書式リスト 別紙8 の内容を本契約締結時に転記する。



別紙 1 9 住居明渡し協定書

※要求水準書（入居者移転支援要務編）添付資料 2 「入居者移転支援業務にかかるフロー及び書式」③入居者移転支援業務に係る書式リスト 別紙 1 1 の内容を本契約締結時に転記する。

## 別紙 20 承諾書

※要求水準書（入居者移転支援要務編）添付資料 2 「入居者移転支援業務にかかるフロー及び書式」③入居者移転支援業務に係る書式リスト 別紙 7 の内容を本契約締結時に転記する。

別紙 2 1 入居者移転支援費の支払手続の際に構成企業が提出する書類

市は、入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費を事業者の収支報告に従い支払う。  
 移転支援実費の支払いにあたって、構成企業は市に対して、毎年度半期ごとに、以下の証拠書類を提出し、入居者移転支援実費とそれの調達に係る金利を収支報告するものとする。

1 入居者移転支援実費関連書類

| 対象となる<br>移転支援実費   | 証明資料等の名称                             | 発行者                 | 請求時期・方法        |
|-------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------|
| 仮住居の補修費           | 仮住居の補修費請求書                           | 構成企業                | 原則各年度半期ごとの実績払い |
| 仮移転料              | 移転料請求書<br>(移転料、その他移転料)               | 仮移転者                |                |
|                   | 移転料請求書(移転雑費等)                        |                     |                |
|                   | 移転料振込明細書又は移転料領収書                     | 仮移転者の指定する金融機関又は仮移転者 |                |
| 本移転料              | 移転料請求書<br>(移転料、その他移転料)               | 本移転者                |                |
|                   | 移転料請求書(移転雑費等)                        |                     |                |
|                   | 移転料振込明細書又は移転料領収書                     | 本移転者の指定する金融機関又は本移転者 |                |
| 住替移転料             | 移転料請求書<br>(移転料、その他移転料)               | 住替者                 |                |
|                   | 移転料請求書(移転雑費等)                        |                     |                |
|                   | 移転料振込明細書又は移転料領収書                     | 住替者の指定する金融機関又は住替者   |                |
| 退去移転料             | 移転料請求書<br>(移転料、その他移転料)               | 退去者                 |                |
|                   | 移転料請求書(移転雑費等)                        |                     |                |
|                   | 移転料振込明細書又は移転料領収書                     | 退去者の指定する金融機関又は退去者   |                |
| 家賃補填料<br>(民間賃貸住宅) | 家賃振込明細書又は家賃領収書                       | 仮移転者                |                |
| 振込手数料             | 上記移転料及び家賃補填料について、振込先又は振込人、振込額等を証するもの | 金融機関                |                |

2 入居者移転支援実費の支払い(金利分)

入居者移転支援実費の調達に係る金利は、エクセル形式にて計算式を含めて提出する。

## 別紙 2 2 賃金又は物価の変動に基づく契約額の変更

1. 市及び構成企業は、工事期間内で契約締結の日から12月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により更新住宅等整備費が不相当となったと認めるときは、書面により相手方に対して更新住宅等整備費の変更を請求することができる。
2. 市及び構成企業は、前項の規定による請求があったときは、変動前残更新住宅等整備費額(請負代金額から当該請求時の出来形部分に相当する金額を控除した額をいう。以下同じ。)と変動後残更新住宅等整備費額(変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残更新住宅等整備費額に相当する額をいう。以下同じ。)との差額のうち変動前残更新住宅等整備費額1000分の15を超える額について協議するものとする。
3. 変動前残更新住宅等整備費額及び変動後残更新住宅等整備費額は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき市及び構成企業が協議して定める。ただし、当該協議の開始日から21日以内に協議が整わない場合には、市が変動前残更新住宅等整備費額を定め、書面をもって構成企業に通知する。
4. 第1項の規定による請求は、本条の規定により請負代金額の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、第1項中「契約締結の日」とあるのは「直前の本別紙に基づく請負代金額変更の基準とした日」とするものとする。
5. 特別な要因により工事期間内に主要な材料(鋼材類、燃料油)の日本国内における価格に著しい変動を生じ、更新住宅等整備費額が不相当となったときは、市及び構成企業は、前各項の規定によるほか、更新住宅等整備費額の変更を請求することができる。
6. 予期することのできない特別な事情により、工事期間内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、更新住宅等整備費額が著しく不相当となったときは、市及び構成企業は、前各項の規定によるほか、更新住宅等整備費額の変更を請求することができる。
7. 前2項の場合において、更新住宅等整備費額の変更額については、市及び構成企業が協議し定める。ただ当該協議の開始の日から21日以内に協議が整わない場合にあっては、市が定め、構成企業に通知する。
8. 第3項又は前項の協議の開始の日については、市が構成企業の意見を聴いて定め、書面をもって、構成企業に通知する。ただし、市が第1項、第5項又は第6項の請求を行った日又は受けた日から7日以内に当該協議の開始の日を通知しない場合には、構成企業は当該協議の開始の日を定め、書面をもって、市に通知することができる。

## 別紙 2 3 法令変更による追加費用及び損害の負担

法令の変更により構成企業に生じた合理的な追加費用又は損害は以下の 1 及び 2 のいずれかに該当する場合には市が負担し、それ以外の法令変更については構成企業が負担する。

- 1 本事業に直接影響を及ぼす法令の変更
- 2 消費税及び地方消費税の変更に関するもの（税率の変更を含む。）

ただし、市が負担すべき追加費用又は損害があるときは、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

なお、余剰地活用業務につき、法令変更に起因して余剰地活用企業に生じた追加費用額及び損害額については、余剰地活用企業が負担する。

## 別紙 2 4 不可抗力による追加費用及び損害の負担

### 1 追加費用及び損害が構成企業に生じた場合

本特定事業契約の事業期間中に不可抗力事由が生じた場合の追加費用及び損害の負担については、以下のとおりとする。

- (1) 更新住宅整備業務につき、不可抗力に起因して構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額が、累計で更新住宅等整備費に当該消費税額（市が構成企業に支払う更新住宅等整備費に加算して支払うべき消費税額及び地方消費税額の合計：以下本別紙 2 4 において同様とする。）を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、更新住宅等整備費に当該消費税額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。
- (2) 入居者移転支援業務につき、不可抗力に起因して構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額が、累計で移転支援業務費に当該消費税額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、移転支援業務費に当該消費税額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。
- (3) 余剰地活用業務につき、不可抗力に起因して余剰地活用企業に生じた追加費用額及び損害額については、余剰地活用企業が負担する。

### 2 損害が第三者に生じた場合

本特定事業契約の事業期間中に、不可抗力事由が生じ、当該不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合の損害額の負担については、以下のとおりとする。

- (1) 更新住宅整備業務につき、不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合、当該損害額が、累計で更新住宅等整備費の合計額に当該消費税額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、当該損害額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、更新住宅等整備費に当該消費税額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。
- (2) 入居者移転支援業務につき、不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合、当該損害額が、累計で移転支援業務費に当該消費税額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは

構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、当該損害額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、移転支援業務費に当該消費税額を加算した金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。

(3) 余剰地活用業務につき、不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合、当該損害は余剰地活用企業が負担する。

ただし、第1項及び前項のいずれの場合においても、市が負担すべき追加費用又は損害があるときは、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

**本公郷改良アパート建替事業  
事業用定期借地権設定契約書(案)**

賃貸人横須賀市(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、本公郷改良アパート建替事業の余剰地活用業務に関し、平成●●年●●月●●日、余剰地である甲所有の添付目録 1 に記載の土地(以下「本件土地」という。)について、借地借家法(平成 3 年法律第 9 0 号。以下「法」という。)第 2 3 条第 ● 項に定める事業用定期借地権の設定契約<sup>1</sup>(以下「本契約」という。)を、以下の条項に従って締結した(以下、本契約によって設定される借地権を「本件借地権」という。)

なお、本契約に別段の定めがある場合を除き、本契約書中に使用する用語の定義は、甲と構成企業である●、●及び乙との間で締結された平成 3 0 年●月●日付本公郷改良アパート建替事業契約書に基づく契約(以下「本事業契約」という。)において定められた用語の定義による。

(趣旨)

第 1 条 甲は、本件土地を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

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。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は、甲に対し、建物の買取りを請求することができない。

3 本契約については、法第 3 条から第 8 条まで、第 1 3 条及び第 1 8 条の規定の適用がなく、民法第 6 1 9 条の規定の適用はないものとする。

(目的)

第 2 条 乙は、本件土地を、専ら●●●●●●●●乙の事業の用に供する建物所有のため使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。

2 乙は、前項の使用目的を変更してはならない。ただし、採算の著しい悪化等により、乙が書面による変更の申し出を行い、甲が全部又は一部の変更をやむを得ないと認めて書面により承諾した場合は、この限りではない。

3 本件土地上に乙が整備する建物(以下「本件建物」という。)の構造、規模等は、添付目録 2 に記載のとおりとする。

(借地期間)

第 3 条 本件借地権の存続期間は、平成●●年●●月●●日から平成●●年●●月●●日までの●●年間<sup>2</sup>とする。

<sup>1</sup> 提案内容に応じ借地権設定契約、一般定期借地権設定契約又は土地賃貸借契約とし、必要な調整を行います。

<sup>2</sup> 貸付期間は横須賀市公有財産規則(昭和 46 年 4 月 1 日規則第 26 号)第 37 条の 2 により準用される第 39 条の定めるところによります。



( 本 件 土 地 の 引 渡 し )

第4条 甲は、本契約締結後、乙が第8条第1項に定める保証金及びその他乙の負担すべき金銭債務を完納したことを確認の上、乙の現地立会いのもとに、本件土地を現状有姿のまま甲の作成する土地引渡書により乙に引き渡す。

2 本件土地の引渡し日は、平成●●年●●月●●日とする。

3 前2項に定める本件土地の引渡し後における排水、上下水道、電気及びガスの引込み等本件土地の使用に必要な処置は、すべて乙の負担において行うものとする。

( 賃 料 )

第5条 賃料は、1か月金●●円(1平方メートル当たり金●円)とする。

※本契約に記載する賃料は、提案時における賃料単価について、前条第2項の本件土地の引渡し日を基準として添付1に基づき改定した額とする。

2 本事業契約に基づく確定測量により明らかとなった本件土地の面積が提案書類に記載の本件土地の面積と異なる場合、本件土地の賃料の1平方メートル当たりの金額に本件土地の確定測量により明らかとなった面積を乗じて得られる金額を本件土地の賃料とする。

3 賃料の起算日は、本件土地の引渡しの日とする。

4 本件土地の賃料は、原則として、横須賀市の台帳価格の改定時に添付1に基づき改定するものとする。

5 甲及び乙は、本契約期間中であっても、公租公課、物価又は地価の上昇その他経済事情の変動等により、本件土地の賃料が不相当と認められるに至ったときは、賃料の改定を請求することができる。

( 賃 料 の 納 付 )

第6条 乙は、前条に定める賃料を、毎年次、次の表に定めるとおり、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付して支払う。

| 回数  | 賃料の算定期間及び納付金額          | 納付期限   |
|-----|------------------------|--------|
| 第1回 | 4月1日から6月30日まで3か月分の賃料   | 4月30日  |
| 第2回 | 7月1日から9月30日まで3か月分の賃料   | 7月31日  |
| 第3回 | 10月1日から12月31日まで3か月分の賃料 | 10月31日 |
| 第4回 | 1月1日から3月31日まで3か月分の賃料   | 1月31日  |

2 甲は、前項の納付期限の定めにかかわらず、必要に応じて、納入通知書により別に納付期限を定めることができる。この場合、乙は、当該納入通知書に基づき賃料を支払う。

3 当該月に係る借地期間が1か月未満の場合、賃料は日割り計算とする。この場合、1か月を30日として計算する。

4 上記納付期限が土曜日に当たるときは、その翌々日を、日曜日又は休日に当たるときは、その翌日を納付期限とする。

( 延 滞 金 )

第7条 乙は、賃料を前条に定める納付期限までに納付しなかったときは、その期限の翌日から納付の日までの日数に応じて、年14.6パーセント（ただし、各年の特例基準割合（当該年の前年に租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第93条第2項の規定により告示された割合に1パーセントの割合を加算した割合をいう。）が7.3パーセントの割合に満たない場合には、その年（以下この項において「特例基準割合適用年」という。）中においては、当該特例基準割合適用年における特例基準割合に7.3パーセントの割合を加算した割合とする延滞金を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付して支払う。

2 乙が前項に定める遅延損害金を納付しなければならない場合に、その納付した金額が未納賃料及び遅延損害金の合計額に満たないときは、甲は遅延損害金から充当することができるものとする。

#### （保証金）

第8条 乙は、本契約から生じる甲に対する債務を担保するため、保証金として金●●円（※第5条に基づく賃料の3か月相当分）を、平成●●年●●月●●日までに、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に預託して支払う。

2 甲は、前項の保証金の額が本契約から生じる乙の債務に比して不相当となったときは、これを改定することができる。この場合、乙は、異議なくこれに応じなければならない。

3 甲は、乙に本契約上の債務不履行があるとき又は第24条に基づき本契約を解除したときは、通知催告を要せず、保証金の全部又は一部を乙の債務の弁済に充てることができる。

4 乙は、甲が前項に基づき保証金を乙の債務に充当したときは、これにより生じる保証金の不足額を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に預託しなければならない。

5 甲は、本契約の終了に伴い乙が甲に対して負担する一切の債務を弁済し、更に本件土地を原状に回復して更地で甲に返還した日より後に、保証金を乙に返還する。

6 乙は、前項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

7 保証金には利息を付さない。

#### （費用負担）

第9条 甲は、本件土地の修繕義務を負わない。

2 本件土地の維持、保存及び改良等に要する費用は、すべて乙の負担とする。

#### （土地利用計画）

第10条 乙は、その責任及び費用負担において、法令及び業務水準を遵守のうえ、本件土地における余剰地活用業務を遂行する。

#### （施設の整備）

第11条 乙は、本件土地の引渡しの日から起算して【●●】以内に、提案書類に基づき添付目録2に記載の施設の整備に着手し、かつ【●●】までに供用開始しなければならない。

※提案内容に基づき追記します。

(本件建物の増改築の制限)

第12条 乙は、本件建物を増改築又は再築しようとするときは、あらかじめ甲に通知し、その書面による承諾を得なければならない。

※提案の内容により適宜修正します。

(公害の防止等)

第13条 乙は、本件土地の利用に当たっては、排水、ばい煙、粉じん、ガス、悪臭、騒音及び振動等による公害を未然に防止するため適正かつ十分な措置を講じなければならない。

2 乙は、公害が発生したときは、その負担と責任において解決を図らなければならない。

3 乙は、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して余剰地活用業務の内容につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。

(電波障害等の対策)

第14条 隣保に対する建設工事等の事前説明並びに建物建築に伴う風害及び電波障害等の対策は、乙の責任において行うものとする。

※提案の内容に基づき適宜修正します。

(本件建物の賃貸借に関する制限)

第15条 乙は、甲の承諾を得て本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸するときは、契約期間の終期を本件契約の存続期間の終期よりも前とする借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約によることとする。

2 乙が前項により本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸したときは、乙は甲に対し、直ちに、その旨報告するとともに第三者との間にて取り交わした契約書の写しを提出しなければならない。

※提案の内容により適宜修正します。

(乙の協力義務)

第16条 乙は、甲が、本契約の履行に関し、必要な調査、説明又は資料の提出を求めたときは、これに協力しなければならない。

2 乙は、甲が本件土地の周辺住民その他の周辺土地利用者による電力、電信若しくは電話利用又は用排水等のため、本件土地の一部を利用することが本件土地及び周辺土地の地形あるいは構造上の理由等から最も合理的であると認め、乙にその要請を行ったときは、これに協力し、誠意をもって当該関係者との協議に応じなければならない。

(本件借地権の譲渡等の禁止)

第17条 乙は、本件借地権を譲渡し、若しくは本件土地を転貸し、又は本件土地上に存する建物を譲渡し、若しくは賃貸することのほか、事実上これらと同様の結果を生ずる行為をしてはならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

2 乙は、本件土地上に建設した建物について、質権、抵当権その他の権利の設定等の処分をしてはならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

( 違 約 金 )

第18条 乙は、第10条から第12条まで、第17条第2項の各規定に違反したとき、又は第29条第7項各号の規定に該当したときは、甲の請求により、違約金として賃料の12か月分に相当する額を、甲の指定する期日までに甲の指定する金融機関に納付して支払う。ただし、第2条及び第17条第1項に違反した場合の違約金は賃料の36か月分に相当する額とする。

2 前項の違約金は違約罰であって、第31条に規定する損害賠償の額の予定又はその一部とはしないものとする。

3 第1項の規定は、第24条に規定する甲の解除権の行使を妨げないものとする。

( 保 全 義 務 )

第19条 乙は、本件土地を善良な管理者の注意をもって使用し、維持管理しなければならない。

2 乙は、その責めに帰すべき事由によって本件土地を滅失又は毀損したときは、乙の負担で原状に回復し、又はその損害の賠償責任を負わなければならない。

3 本件土地の使用に伴う乙と第三者との紛争その他の諸問題は、すべて乙の負担と責任において解決するものとする。

( 瑕 疵 担 保 責 任 )

第20条 乙は、本契約締結後、本件土地の数量不足その他本件土地に隠れた瑕疵があることを発見しても、甲に対し、保証金、違約金、既往の賃料の減免及び損害賠償の請求、本契約の全部又は一部の解除、並びに業務水準の変更の請求をすることができない。

( 実 地 調 査 等 )

第21条 甲は、本件土地の使用状況を把握するため、本件土地の引渡し日から、本契約の期間中、随時に本件土地の使用状況について乙に報告を求め、又は自ら実地調査を行うことができるものとする。

2 乙は、正当な理由なく、前項に定める報告を怠り、又は実地調査を拒み若しくは妨げてはならない。

( 通 知 義 務 )

第22条 乙は、本件土地の現状に変更があるときは、甲に対し、直ちにその状況及び原因等必要な事項を通知しなければならない。

( 住 所 等 の 変 更 の 届 出 義 務 )

第23条 乙は、次の各号に該当する事実が生じたときは、速やかに書面により甲に届け出なければならない。

- (1) 本店又は主たる事務所の所在地の変更
- (2) 商号又は代表者の変更
- (3) 定款の変更

( 契 約 の 解 除 )

第24条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。また、甲は、乙に対し、解除とあわせて、これによって被った損害について第31条に基づき賠償を請求することができる。

- (1) 賃料の納付が、第6条に規定する納付期限より3か月以上遅延したとき。
- (2) 第8条に規定する保証金が、甲の発行する納入通知書に定める納付期限までに納付されないとき。
- (3) 第2条、第10条から第13条まで、又は第17条の規定にそれぞれ違反したとき。
- (4) 主務官公署からその営業又は免許について取消し若しくは停止の処分を受けたとき。
- (5) 乙が仮差押え、仮処分、強制執行を受け、又は乙につき破産、民事再生、会社更生、特別清算、その他の倒産法制上の手続開始の申立てがあったとき。
- (6) 乙が合併によらないで解散等したとき。
- (7) 乙又は乙の使用人に甲の信用を失墜し、又は秩序を害すると認められる行為、その他著しく不当な行為があったとき。
- (8) 第29条第3項から第5項までに違反したとき。
- (9) 第29条第6項の甲の求めに応じなかったとき。
- (10) 乙が以下のいずれかに該当するとき。
  - ① 乙が暴力団等であることが判明したとき。
  - ② 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項に違反したと認められるとき。
  - ③ 乙又は乙の経営に事実上参加している者が暴力団員等と密接な関係を有していると認められたとき。
  - ④ ①ないし③に掲げるもののほか、乙が正当な理由なく本契約に違反し、その違反により暴力団を利する行為をし、又はその恐れがあると認められるとき。
- (11) 本事業契約が契約期間満了によらずに解除されたとき。
- (12) その他本契約の条項に違反したとき。

( 中 途 解 約 )

第25条 乙は、採算の著しい悪化等により、乙が書面による変更の申し出を行い、甲がやむを得ないと認めて書面により承諾した場合は、本契約の全部を終了させることができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、第3条第1項の期間中であっても、本件借地権の存続期間が10年を経過したときは、本契約の全部を終了させようとする日の1年前までに甲に対し、書面による申し入れを行い、次項の違約金を本契約全部を解約終了する日の6か月前までに支払うことにより、本契約の全部を解約することができる(甲が書面により承諾した場合は、上記通知期間及び支払期限を短縮することができる。)。ただし、本契約の一部の解約は認められない。

3 乙は、前項により本契約の全部を中途解約する場合、甲に対し、本契約の全部を終了させようとする日の1年前の日の属する月の本契約に基づく月額賃料の12か月分相当額を中

途解約違約金として支払わなければならない。

- 4 乙は、第1項及び第2項に従い本契約の全部を終了させる場合、甲に対して余剰地活用業務を代替できる事業者を届け出る等、余剰地活用業務維持のために合理的な努力を尽くさなければならない。

(契約の終了)

第26条 天災地変その他不可抗力により本件土地の全部又は一部が滅失若しくは毀損し、本件土地の使用が不可能になったときは、本契約は当然に終了する。この場合、甲と乙は相互に損害賠償の責任を負わないものとする。

(本件土地の返還及び原状回復義務)

第27条 本契約が借地期間の満了若しくは解除又はその他の事由により終了したときは、乙は、賃料その他の債務を清算し、かつ、甲の指定する期限までに、乙の費用をもって乙が設置した建物その他の工作物を撤去清掃し、また、乙の責めに帰すべき事由により生じた損害等について、自己の費用で復旧するなどして本件土地を原状に回復した上、更地で甲に返還しなければならない。乙は甲に対し、乙が権限により本件土地に付属させた物を買取るべきことを請求することはできない。ただし、甲が本件土地の全部又は一部を原状に回復することが適当でないと認めたときは、乙は、第6項及び第7項に従い該当部分を現状のまま返還することができる。

- 2 乙は、本件土地の返還前には、借地面積に係わらず、原則として、土壤汚染対策法（平成14年5月29日法律第53号）で規定された土壤汚染状況調査を実施し、その結果、土壤の汚染状態が指定基準を超過した場合には必要な措置を講じるものとする。

- 3 甲は、乙が前2項の義務を履行しないときは、第8条に規定する保証金又は乙の負担で乙に代わってこれを行うことができる。

- 4 第1項ただし書きの規定により甲が本件土地の全部又は一部を原状に回復させることが適当でないと認めて、甲が乙に対し、乙が権限により本件土地に付属させた物の全部又は一部の譲渡を請求したときは、乙は、甲に対し、甲が譲渡を請求した物を無償で譲渡して所有権を移転するとともに、甲又は甲が指定する者が事業を継続するときは、事業を継続するために必要な引継ぎを行うものとする。

(有益費等の償還請求権の放棄)

第28条 乙は、借地期間の満了、本契約の解除等により本件土地を返還するに際しては、甲に対し、本件土地に投じた有益費及び必要費等の償還を一切請求できないものとする。

(暴力団等の排除措置)

第29条 甲は乙に対し、乙の役員等の氏名その他の必要な情報の提供を求め、警察その他の関係機関に対し、照会し、若しくは情報を提供し、又は警察その他の関係機関から情報を収集することができる。

- 2 甲は、前項の規定により得た情報について、余剰地活用業務の実施以外の業務において暴力団等の排除措置を講ずるために利用し、又は国、他の地方公共団体その他暴力団排除を

的とする団体に提供することができる。

- 3 乙は、余剰地活用業務を第三者に行わせようとする場合は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を甲に報告しなければならない。
- 4 乙は、余剰地活用業務を第三者に行わせた場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を甲に報告し、当該第三者との契約を解除しなければならない。
- 5 乙は、余剰地活用業務の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下この号において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を甲に報告し、及び警察に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。
- 6 甲は、乙が、担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、当該乙に対し、当該第三者との間で契約を締結しないよう、既に当該第三者と契約を締結している場合にあつては、当該契約を解除するよう、求めることができる。

#### （終了前協議）

第30条 甲及び乙は、本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（以下「終了前協議」という。）を行う。

- 2 甲及び乙は、終了前協議において、本契約終了後の本件土地及び【施設】の取扱いに関する事項（本契約の再契約に関する協議を含むが、これに限られない。）についても協議を行う。

#### （損害の賠償）

第31条 乙は、本契約に定める義務を履行しなかったため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

#### （公正証書の作成）

第32条 本公正証書の作成費用及びその他本契約の締結に要する費用は乙の負担とする。

※事業用定期借地権でない場合は、修正します。

#### （強制執行の承諾）

第33条 乙は、本件借地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。

※事業用定期借地権でない場合は、修正します。

#### （連帯保証人）

第34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任を負うものとする。

( 協 議 事 項 )

第第35条甲と乙は、本契約に定めのない事項及び本契約の規定の解釈に疑義がある事項については、誠意をもって協議し、円満に解決する。

( 裁 判 管 轄 )

第第36条 甲と乙は、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1審の専属的管轄裁判所とすることに合意する。

平成●●年●●月●●日

甲

乙

丙



添付目録 1 (土地の表示)

|    |    |
|----|----|
| 所在 | ●● |
| 地目 | 宅地 |
| 地積 |    |

添付目録 2 (建物の表示)

|    |  |
|----|--|
| 構造 |  |
| 面積 |  |
| 種類 |  |

## 添付1 本件土地の賃料の補正の方法

本件土地の賃料の補正の方法は、横須賀市普通財産及び行政財産貸付に関する取扱基準（以下、基準という。）に基づき、以下のとおりとする。なお、平成32年度以降の土地賃付料の調整方法は、当該年に適用される基準による

### （1）第5条第1項関係

基準により計算した本件土地の月額賃料（以下「基準月額賃料」という。）について、平成30年度の基準月額賃料と、本件土地の引渡日における基準月額賃料の変動率に応じて、提案時の賃料を改定する。なお、負担調整措置の適用がある場合は、適用後の基準月額賃料とする。

### （2）第5条第4項関係

基準により計算した直近の賃料改定時の基準月額賃料と、土地台帳改定時点における基準月額賃料の変動率に応じて、賃料を改定する。なお、負担調整措置の適用がある場合は、適用後の基準月額賃料とする。

上記（1）及び（2）の変動率は小数第5位以下を切捨て（パーセンテージ表記の場合は小数点第3位以下は切捨て）し、改定後の賃料の円未満端数を切捨てる。

## 横須賀市普通財産及び行政財産貸付に関する取扱基準（抜粋）

### （1）土地の賃付料

土地の使用に係る賃付料の月額は、「普通財産を随意契約により貸し付けるときは、賃付料は、市長が別に定める基準により算出した額とする」としてありますが、平成30年度から平成32年度までの間については、次により算定した額とします。

また、行政財産の賃付料の計算方法についても、これに準じます。

なお、1ヶ月未満の土地賃付および設備としての駐車場の賃付は、消費税の対象となりません。

[平成30年度から平成32年度までの土地賃付料月額計算式]

$$\text{月額} = \frac{\text{土地台帳価格の}\text{m}^2\text{単価} \times 0.85 \times \text{使用面積}\text{m}^2}{\text{少数第3位以下切捨}} \times 3 / 1000 \cdots (A)$$

(円未満切捨) (千円未満切上)

※ 平成29年度以前から継続して貸付している場合、計算月額(A)が29年度月額を下回った場合は、29年度の月額を30～32年度の月額とします。ただし、平成29年度月額が基本額（調整率を1として計算した金額）を超える場合は、基本額を平成30～32年度の月額とします。

※ 計算月額(A)が29年度月額を超えた場合は、当該計算月額(A)を30～32年度の月額とします。ただし、29年度と比べて5%を超える上昇率となった場合は、次により負担調整措置を講じることとします。

#### 負担調整措置

計算月額(A)に達するまで、毎年度5%ずつ段階的に上昇させる措置を講じます。  
具体的には、計算月額(A)と次により計算した月額(円未満切捨て)とを比較し、  
いずれか低い方の額を各年度の月額とします。

$$\begin{aligned} 30 \text{ 年度月額} &= 29 \text{ 年度月額} \times 1.05 \\ 31 \text{ 年度月額} &= 29 \text{ 年度月額} \times 1.05 \times 1.05 \\ 32 \text{ 年度月額} &= 29 \text{ 年度月額} \times 1.05 \times 1.05 \times 1.05 \end{aligned}$$