
旧こども家庭支援センター等跡地活用事業
一般定期借地権設定契約書（案）

令和8年3月

足立区

目 次

第1条	(契約の目的等)	1
第2条	(存続期間等)	1
第3条	(指定用途)	1
第4条	(遵守事項)	2
第5条	(土地貸付料)	2
第6条	(権利金)	3
第7条	(保証金)	3
第8条	(本件借地権の登記)	4
第9条	(本件建物の建築及び増改築等に関する義務)	4
第10条	(本件建物の賃貸等)	5
第11条	(契約不適合責任、土壌汚染等)	5
第12条	(本契約の中途解約)	5
第13条	(契約の解除)	6
第14条	(原状回復及び明渡し)	6
第15条	(延滞金)	7
第16条	(違約金)	7
第17条	(供用遅延に対する違約金)	7
第18条	(損害賠償金)	8
第19条	(甲による本件土地及び本件建物の一時使用)	8
第20条	(公正証書の作成及び強制執行の認諾)	8
第21条	(契約に要する費用)	8
第22条	(土地貸付料の不返還)	8
第23条	(通知義務)	8
第24条	(実地調査、モニタリング等)	8
第25条	(暴力団等反社会的団体排除に関する解除)	9
第26条	(本件借地権の譲渡に係る特例)	10
第27条	(特記事項)	10
第28条	(管轄裁判所)	10
第29条	(協議)	10

旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 一般定期借地権設定契約

賃貸人 足立区（以下「甲」という。）と、賃借人【単独企業の場合：●●（以下、「乙」という。）】【グループの場合：●●（以下、「代表事業者」という。）、●●（以下、「構成員1」という。）及び●●（以下、「構成員2」といい、代表事業者を含む左記●社を総称して「乙」という。）】は、別紙1に記載する「旧こども家庭支援センター等跡地活用事業（以下「本事業」という。）を実施するため、乙に対して甲が所有する別紙2「本件土地の表示」記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（以下「法」という。）第22条に定める一般定期借地権（賃借権とし、以下「本件借地権」という。）を設定するため、次条以下の約定で契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約に別段の定めがある場合を除き、本契約中に使用する用語の定義は、甲と[乙、●●を構成法人とする法人グループ/特別目的会社]との間で締結された令和●年●月●日付基本協定書（以下「基本協定」という。）において定められた用語の定義による。

（契約の目的等）

第1条 甲は、乙が整備する別紙4記載の建物及びその他構築物（以下「本件建物」という。）を所有することを目的として、乙に対して本件土地を賃貸し、乙はこれを賃借する。

（存続期間等）

第2条 本件借地権の存続期間は、令和●年（202●年）●月●日から令和●年（205●年）●月●日までの〇〇年間とし、本契約は、この期間の満了によって終了する。

2 本件借地権については、法第4条から法第8条まで、法第13条及び法第18条並びに民法第619条の規定の適用はないものとし、契約の更新（更新の請求及び土地使用の継続によるものを含む。）及び建物の再築による存続期間の延長がなく、存続期間が満了した場合に建物の買取りを請求することはできないものとする。

3 第1項の規定にかかわらず、甲の乙に対する本件土地の引渡しが遅延する場合、甲と乙は協議の上、本件借地権の存続期間を変更することができる。

4 前項の規定により本件土地の引渡しが遅延した場合において、乙は、甲に対し、当該遅延により乙に生じた増加費用、損害、その他名目の如何を問わず、金銭による補償又は賠償を請求することはできないものとする。

（指定用途）

第3条 乙は、本件借地権の存続期間中、甲が定めた別紙5記載の本件建物の整備・運営の条件に基づき、乙による別紙6記載の提案事項を実施すること（以下「指定用途」という。）を目的として、本件土地及び本件建物を使用しなければならないものとし、指定用途以外の目的で使用してはならない。ただし、本契約終了に伴う本件土地を返還するための原状回復に必要な工事期間は、この限りではない。

2 乙は、【令和●年（202●年）●月】1日までに、本件建物を指定用途に供するための工事を乙の負担において完了させ、実際に指定用途に供さなければならない。

3 乙は、提案書で提案した事項の変更を行う場合、本事業全体に影響を及ぼさない程度の軽微な変更については、甲に書面による事前の報告を行うことで変更できるものとする。ただ

し、本事業全体に影響が及ぶ重要な変更と社会通念上見做される場合には、甲の書面による承諾を得た場合に限り変更できるものとする。

4 乙は、別紙6記載の提案事項を、第12条の規定による場合を除き、放棄してはならない。

(遵守事項)

第4条 乙は、有償・無償を問わず、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

(1) 本件土地を第3条の指定用途以外の用途に供すること。

(2) 本件借地権又は本件建物に担保権を設定すること。ただし、本件建物の一部又は全部を分譲住宅とする場合において、その購入者が、当該分譲住宅の購入又はリフォームのためのローンを利用する目的で、担保権を設定する場合は、この限りではない。

(3) 甲の書面による事前の承諾を得ないで本件借地権の譲渡又は本件土地の転貸。ただし、定期借地権付き分譲住宅を提案する場合は、本件借地権の譲渡は認めない。

(4) 甲の書面による事前の承諾を得ないで本件建物の譲渡又は貸付(本事業に関する本件建物のテナントへの貸出、イベントスペース・コミュニティスペースとしての貸出、その他サービスに関わる貸出等を除く)

(5) 甲の書面による事前の承諾を得ないで本件土地の形状・形質の変更

2 乙が甲の事前の書面による承諾を得て本件建物の全部又は一部を第三者に譲渡し、これに伴い本件土地の全部又は一部を当該第三者に転貸する場合、乙は、当該第三者との間の契約で、本件建物が一般定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該一般定期借地権は本契約の終了時に消滅し、本件建物を取り壊すことを明示するとともに、譲渡・転貸する本件建物及び本件土地に付随する一切の権利義務を承継することを約定するものとする。また、当該第三者と締結する賃貸借契約は、借地借家法(平成3年法律第90号)第22条に基づく一般定期借地権、又は第23条第1項若しくは第2項に基づく事業用定期借地権を設定する契約としなければならない。かつ、その貸付期間は、第2条に定める存続期間を超えてはならない。なお、本件建物の譲渡又は本件土地の転貸により、本契約で定める甲の負担を超えて甲が負担を負うこととなった場合、本契約で定める範囲を超えた負担については、乙が負担するものとする。

3 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し、土壌の汚染等その他本件土地の原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

4 乙は、関係法令等を遵守し、周辺地域の迷惑となるような行為を行ってはならない。

【グループの場合：5 代表事業者、構成員1、及び構成員●は、本契約に基づく債務について、連帯して責任を負う。】

(土地貸付料)

第5条 本件土地に係る土地貸付料は、令和●年(202●年)●月●日から発生するものとし、1か月毎に支払われるものとする。

2 土地貸付料は、別紙3に従って算出された、金X, XXX, XXX円とする。なお、その算出に当たっては、別紙2に示す緑地広場に供する土地を計算の基礎から除外することによって、同土地についての貸付料を事実上無償とする。

3 土地貸付料の支払い方法について、乙は、甲に対し、各月末日までに翌月分を、甲の発行する納入通知書により、その指定する納付期限までに、その指定する方法で遅滞なく支払う。ただし、乙は、各年の4月分については、その年の4月20日までに支払う。なお、使用日

数が1か月に満たない月の土地貸付料の計算については、1年を365日とする日割計算とする。

- 4 前項の規定にかかわらず、初回の土地貸付料については、甲の発行する納入通知書により、その指定する納付期限までに、その指定する方法で遅滞なく支払うものとする。
- 5 本条に定める土地貸付料の納付期限が金融機関等の休業日にあたる場合には、その翌営業日を納付期限とする。また、土地貸付料の支払いに要する費用は、全て乙の負担とする。
- 6 第2項に定める土地貸付料は、初回の改定については令和10年4月分から適用し、以降は同月から起算して3年毎（ただし、その中途において第8項又は第9項の規定等により月額土地貸付料が改定されたときは、当該改定後の土地貸付料が適用される月から起算して3年毎。以下同じ。）の応答月分の土地貸付料から適用するものとして、以下に掲げる算式により改定する。

改定後の土地貸付料＝改定前の土地貸付料 × 変動率

変動率は、総務省統計局が毎年1月に発表する「消費者物価指数」（東京都区部（中間速報値））（以下、当該発表データのことを単に「消費者物価指数」という。）に記載の指数のうち、「東京都区部」、「第1表」、「10大費目指数」、「総合」の「平均」の指数（以下「平均指数」という。）を用いて、次の計算式により算出する。

変動率＝土地貸付料改定にあたり参照可能な直近の消費者物価指数に記載の前年の平均指数÷当該前年の3年前の年の平均指数

なお、上記計算式により算出した改定後の土地貸付料の額に端数が生じたときは、円未満を切り捨てた額を改定後の土地貸付料とする。

- 7 甲は、乙に対し、前項の規定による改定後の土地貸付料及びその算定に係る変動率を、当該改定後の土地貸付料が適用される月の前々月末日までに、書面により通知するものとする。
なお、甲及び乙は、改定後の土地貸付料、当該土地貸付料が適用される月日その他の事項について、別途覚書を締結するものとする。
- 8 甲及び乙は、第6項の規定にかかわらず、社会経済情勢の大幅な変動があり、改定後の土地貸付料が明らかに不相当になった場合は、協議の上、土地貸付料を改定することができる。
- 9 前項に規定する土地貸付料の改定について、甲と乙との間における協議が調わない場合は、甲及び乙は裁判所の調停手続により誠実に協議するものとする。
- 10 法令の変更又は改廃により本件土地の土地貸付料に消費税等が課税される場合、甲は、乙に対し、土地貸付料に消費税等を加えて請求することができる。

（権利金）

第6条 本件借地権に係る権利金の額は、金●●●円【94,400円/㎡に確定した地積を乗じる（千円未満四捨五入）】とし、乙は、甲に対し、甲の発行する納入通知書により、その指定する期日までに、その指定する方法で支払わなければならない。なお、当該支払いに要する費用は乙の負担とする。

- 2 甲が支払いを受けた前項の権利金は返還しない。

（保証金）

第7条 乙は、甲に対し、本契約に係る乙の全ての債務の履行を担保するため、保証金として、金●●●円【94,400円/㎡に確定した地積を乗じる（千円未満四捨五入）】を甲の発行

する納入通知書により、その指定する納付期限までに、その指定する方法で預託しなければならない。なお、預託された保証金（消費寄託とする。）に利息は付さないものとする。

- 2 甲は、前項の規定により乙から保証金の預託があったときは、乙に対し、遅滞なく保証金預託証書を交付するものとする。
- 3 甲は、本契約の終了に伴い乙が本件土地を原状に復して甲に返還し、かつ第8条第2項及び第4項の規定に基づく本件借地権設定登記の抹消及び本件土地上の建物の滅失登記を完了したときは、乙に対し、預託を受けた保証金の額から本契約に係る乙の全ての未払債務の額を差し引いた残額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に保証金預託証書の返還と引き換えに返還する。
- 4 甲は、前項の場合において乙の未払債務の額を差し引いて保証金を返還するときは、保証金から差し引く未払債務の額の内訳を書面により乙に通知しなければならない。
- 5 乙は、第3項の規定に基づき甲より保証金の返還を受けるまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対する土地貸付料その他の債務と相殺することができない。
- 6 乙は、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 第1項の保証金は、民法第420条の規定に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。
- 8 本件借地権の存続期間中、土地貸付料の増額改定等により甲が必要と認めるときは、甲は、乙に対し、本条に定める保証金の増額を請求することができる。

（本件借地権の登記）

- 第8条 甲及び乙は、第6条第1項に規定する権利金を乙が納入したこと及び第7条第1項に規定する保証金を乙が預託したことを甲が確認した後、遅滞なく、本件土地について法第22条に規定する一般定期借地権（賃借権）の設定登記手続を行うことができるものとする。当該登記に係る登記事項に変更が生じたときも同様とする。
- 2 乙は、第2条、第12条、第13条又は第25条の規定により本契約が終了したときは、直ちに前項に基づく本件借地権設定登記の抹消登記手続を行う。
 - 3 前二項の規定による登記手続は、甲の囑託により行い、乙はこれに協力する。なお、登記完了証の原本は甲が保管するものとする。
 - 4 乙は、第14条の規定により、本件土地に存する建物その他本件土地の工作物、乙が設置した基礎杭等を全て除却した後、速やかに本件建物の滅失登記手続を行うものとし、これらの登記完了証の写し及び全部事項証明書を甲に提出しなければならない。
 - 5 前各項の登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

（本件建物の建築及び増改築等に関する義務）

- 第9条 乙は、指定用途に供するために本件建物を新築、増築又は改築し若しくは除却（以下「増改築等」という。）する場合には、建築基準法その他関係法令を遵守してこれらを行うものとする。
- 2 乙は、増改築等をする場合には、事前に甲に申し出て、建築確認申請書の写し及び建築計画概要書等、甲が必要と認める工事内容についての書類を提出し、工事着手前に甲の承諾を得なければならない。
 - 3 乙は、増改築等をする場合に当たっては、周辺住民等の間に生じる日照、工事騒音等一切

の問題に対し、自己の負担と責任のもと、誠意をもって対応するものとする。

(本件建物の賃貸等)

第10条 乙は、本契約に特段の定めがある場合を除き、有償無償を問わず、本件建物について賃貸、譲渡、担保権の設定等をしてはならない。

2 乙は、前項の規定にかかわらず、本事業に関わる本件建物のテナントへの貸出、イベントスペース・コミュニティスペースとしての貸出、その他サービスに関わる貸出等、指定用途に供することを目的とする場合に限り、本件建物を賃貸することができる。

3 乙が、前項の規定に基づき、本件建物を第三者に賃貸する場合は、次の各号をすべて満たさなければならない。

(1) 第三者と締結する建物賃貸借契約（以下「テナント等契約」という。）は、法第38条に定める定期建物賃貸借契約とし、同条第1項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めること。

(2) テナント等契約の締結に先立ち、建物の賃借人に対し、法第38条第3項の規定による説明を行うこと。

(3) テナント等契約の期間が、本契約の存続期間を超えないこと。

(4) テナント等契約の期間が1年以上である場合は、法第38条第6項の通知期間内に、建物の賃借人に対し、期間満了によりテナント等契約が終了する旨の通知をすること。

(5) 本契約が終了した場合、テナント等契約も同時に終了し、建物の賃借人が異議なく明け渡しに応じることについて、建物賃借人が書面により承諾していること。

(6) テナント等契約の締結後、速やかに賃貸目的、貸付期間等を甲に対して書面により報告すること。

(契約不適合責任、土壌汚染等)

第11条 甲は、乙に対し、本件土地の数量不足、土壌汚染、地下埋設物その他理由の如何を問わず契約不適合の責任を負わないものとし、乙は、契約不適合に基づく土地貸付料の減免請求、損害賠償請求及び契約解除をすることはできない。

2 乙は、乙の責任と費用負担により、募集要領等及び事業提案書等に基づき、関係法令等を遵守して、本件土地の土壌汚染対策を実施しなければならない。

3 乙は、本件土地がその責めに帰することができない事由により滅失したときは、当該滅失した部分につき、甲の承認した割合に応じて土地貸付料の減免を請求することができる。

(本契約の中途解約)

第12条 乙は、次の各号のいずれかに該当したときは、甲に対して書面により本契約の解約を申し入れることができる。

(1) 本件借地権の残存期間が10年未満の時点において、本件建物が滅失したとき。また、上記にかかわらず、天災地変その他乙の責めに帰することができない事由により、本件建物が滅失し、乙が本件土地を賃借した目的を達することができない場合は、残存期間に関わらず申し入れが可能なものとする。

(2) 天災地変その他乙の責めに帰することができない事由により、本件土地が一部滅失し、残存する部分のみでは乙が本件土地を賃借した目的を達することができないとき。

2 甲は、前項の規定に基づく乙の解約申し入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本

契約の解約を承諾し、書面によりその旨を通知する。この場合において、本契約は、甲の書面による通知後、第14条の規定により本件土地を原状回復の上、更地の状態で甲に返還したときに終了するものとする。

(契約の解除)

第13条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、相当の期間を定めて催告のうえ、本契約を解除することができる。ただし、本契約における甲乙間の信頼関係が未だ損なわれていないと認められる場合は、この限りではない。

- (1) 第3条第4項の規定に違反したとき。
 - (2) 第4条第1項各号に掲げる行為をしたとき。
 - (3) 滞納処分、強制執行、仮差押え、競売その他公権力の処分を受けたとき。
 - (4) 破産、会社更生、民事再生、解散または特別清算の申立てを受けたとき。
 - (5) 甲の社会的信用を著しく失墜させる行為を行ったとき。
 - (6) 本件土地又は本件建物を第3条第1項の指定用途その他本契約の定めに違反して使用したとき、又は違反するおそれがあるとき。
 - (7) 第6条第1項の規定に反して、権利金を支払わないとき。
 - (8) 第7条第1項の規定に反して、保証金を預託しないとき。
 - (9) 第7条第6項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し、又は担保に供したとき。
 - (10) 第9条の規定に違反して、本件建物を増改築等したとき。
 - (11) 第10条の規定に違反して本件建物につき賃貸、譲渡、担保権の設定等したとき。
 - (12) 第5条の土地貸付料の支払を3か月以上滞納したとき。
 - (13) 乙が関係する法令、条例及び規則又は募集要領若しくは基本協定の条項に違反し、甲及び関係機関により指導等を受けたが、是正の意思が認められないとき。
 - (14) 乙が本事業の実施に関し金融機関と締結した融資契約等が、乙の債務不履行等により解除されたとき。
 - (15) その他本契約条項に違反したとき。
- 2 本契約の締結後、法令変更又は不可抗力により本契約の継続が不能となった場合又は契約の継続に過分の費用を要する場合、甲は、乙と協議の上、本契約の全部又は一部を解除することができる。
- 3 乙は、前二項の規定による本契約の解除に関し損害が発生しても、その賠償ないし補償、追加費用、その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。
- 4 甲は、本件借地権の存続期間中に国、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が生じたときは、本契約を解除することができる。
- 5 前項の規定により、甲が本契約を解除した場合においては、地方自治法第238条の5第5項の定めに基づき、乙はこれによって生じた損失につき、甲に対してその補償を求めることができる。

(原状回復及び明渡し)

第14条 乙は、第2条の規定により本契約が終了するときは終了の日までに、第12条、第13条又は第25条の規定により本契約が終了するときは甲の指定する期日までに、自己の費用をもって、別紙7記載の「土地返還条件」等による甲の指示に従い、本件土地に存する

建物その他本件土地の工作物、乙の設置した基礎杭等を解体、除去し、本件土地を原状回復した後、甲の完了検査を受け、甲に返還しなければならない。ただし、本件建物の一部又は全部について、原状回復に代えて甲に無償で譲渡することを甲が求める場合は、乙の原状回復工事発注前に、譲渡対象範囲の詳細について、書面にて甲乙確認するものとする。

- 2 乙は、前項の規定により本件土地を返還した場合において、本件土地に投じた有益費等があっても、これを甲に返還請求できないものとする。ただし、甲が前条第4項による解除を行ったときはこの限りではない。
- 3 乙は、本件土地の明渡しに際し、甲に対し、移転料、立退料その他理由の如何を問わず一切の金銭等の請求をすることができないものとする。
- 4 乙は、第2条の規定により本契約が終了するときは終了の1年前までに、第12条、第13条又は第25条の規定により本契約が終了するときは、甲の指定する期日までに、本件土地に存する建物、工作物、乙の設置した基礎杭等の解体、除去に関する以下の各号について、甲に対し書面で通知しなければならない。
 - (1) 工事等の着工予定日
 - (2) 工事等の期間
 - (3) 工事等を行う施工業者
 - (4) その他本件土地の明渡しのために必要なものとして甲が定める事項

(延滞金)

第15条 乙は、本契約に基づく甲に対する金銭債務の履行が遅延したときは、遅延期間について年●%【契約時点の利率を適用。令和8年は年9.1%】(1年365日の日割計算)の割合による延滞金を、甲の発行する納入通知書により、その指定する納付期限までに、その指定する方法で遅滞なく甲に支払う。

(違約金)

- 第16条 乙は、第13条第1項第1号から第11号の各号のいずれかに該当したとき、第13条第1項に基づく甲による契約解除の如何に関わらず、該当した時点における直近土地貸付料の36倍に相当する額を違約金として甲の指示に基づき支払うものとする。この場合において、甲に当該違約金の額を超える損害が生じたときは、甲は、当該損害についても別途乙に対して請求することができる。
- 2 乙は、第14条の規定に従って本件土地の返還を履行しないときは、甲に対し、本契約が終了した日の翌日から本件土地の返還完了に至るまで、本契約が終了した日における直近の土地貸付料の額の3倍に相当する額を、1か月当たりの遅延損害金として甲の指示に基づき支払うものとする。この場合において、甲に当該遅延損害金の額を超える損害が生じたときは、甲は、当該損害についても別途乙に対して請求することができる。ただし、乙の責めに帰すべき事由によらないときはこの限りではない。
 - 3 第1項に基づく違約金の支払いは、事業者に対し、本契約を任意に解除し、又は別紙6記載の提案事項を放棄する権利を付与するものではない。

(供用遅延に対する違約金)

第17条 乙は、第3条第2項に規定する日までに、乙の責めに帰すべき事由により本件建物を指定用途に供することができない場合には、第3条第2項に規定する日の翌日から実際に

指定用途に供した日までの期間について、違約金として、1カ月ごとに土地貸付料に相当する額（1カ月に満たない遅延日数が発生する場合も1カ月とみなす）を、甲に支払うものとする。

3 前項の違約金の支払いは、甲が本契約に基づき有する解除権の行使を妨げるものではない。

4 次の各号のいずれかに該当する場合は、第1項の規定は適用しない。

(1) 不可抗力による場合

(2) 甲の責めに帰すべき事由による場合

(3) 本契約に基づき供用予定日の延長が認められた場合

(損害賠償金)

第18条 甲は、第2条、第12条、第13条又は第25条の規定により本契約が終了した場合において、本件土地の返還が履行されないことにより損害を受けたときは、第16条第2項により支払いを受けた額を超える損害について、別途乙に対して賠償請求することができる。

2 前項の規定のほか、乙は、本契約に違反する等乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えたときは、甲に対し、その損害を賠償しなければならない。

(甲による本件土地及び本件建物の一時使用)

第19条 乙は、本件土地及び本件建物について、甲による一時使用の要望があった場合において、正当な理由がある場合には、甲乙協議により使用条件を定めた上、乙の営業上支障がない範囲で、甲に貸し出すことができるものとする。

(公正証書の作成及び強制執行の認諾)

第20条 甲及び乙は、本契約締結後直ちに本契約を内容とする公正証書の作成を公証人に委嘱するものとし、その費用は乙が負担する。

2 甲及び乙は、前項の公正証書に、乙が本契約に基づく金銭債務を履行しないときは、甲が判決を得ることなく、乙が直ちに強制執行を受けても異議がないことを認諾する旨の認諾条項を付すものとする。

(契約に要する費用)

第21条 本契約に要する費用は、各条項で定められているものを除き、乙の負担とする。

(土地貸付料の不返還)

第22条 甲は、第13条第1項、第25条の規定その他乙の責めに帰すべき事由により本契約を解除したときは、乙に対し、既納の土地貸付料を返還する義務を負わないものとする。

(通知義務)

第23条 乙は、乙の住所、代表者等に変更があったとき又は本契約について重要な影響を与える事実を知ったときは、速やかに甲に対し、その内容を通知しなければならないものとする。

(実地調査、モニタリング等)

第24条 甲は、本契約に定める規定の乙の履行状況を確認するため、必要と認めるときは、乙の同意を得て、甲又は甲が指定する者が本件土地及び本件建物に立入り、実地調査又は実地監査を行うことができる。

2 乙は、甲が必要と認めるときは、甲に対し、指定用途に供していることを確認することができる必要書類等を提示し、甲の指定する内容の報告を行わなければならない。

3 甲は、乙が募集要領等及び事業提案書等に整合した本件建物の整備・運営を履行していることを確認するため、定期的に別紙8に示すモニタリングを実施する。乙は、甲が実施するモニタリングに対し、必要な資料を作成・提供するなど協力しなければならない。

4 乙は、正当な理由なく、前三項に定める実地調査、実地監査又はモニタリングを拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは必要書類等の提出を怠ってはならない。

(暴力団等反社会的団体排除に関する解除)

第25条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに本契約を解除することができる。この場合には、何ら催告を要しないものとする。

(1) ア 乙又は本件土地上の建物に居住等する者、本件借地権の譲受人、本件建物の譲受人若しくは借受人（以下、これらの者を総称して「乙ら」という。）が、暴力団員等（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者）であるとき、又は暴力団員等が本件土地又は本件土地上の建物に出入りしていると認められるとき。

イ 乙らが、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）に定める無差別大量殺人行為を行った団体又はこれら団体の支配若しくは影響の下に活動しているものと認められる団体の構成員及び関係者であるとき。

ウ 乙らが、日本国憲法施行の日以後において、日本国憲法又は日本国憲法の下に成立した政府を暴力で破壊することを主張する政党その他の団体の構成員及び関係者であるとき。

(2) 乙らが、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、反社会的団体（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する団体、日本国憲法施行の日以後において、日本国憲法又は日本国憲法の下に成立した政府を暴力で破壊することを主張する政党その他の団体及び無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に定める無差別大量殺人行為を行った団体をいう。以下同じ。）の威力又は関係者を利用する等しているとき。

(3) 乙らが、反社会的団体の関係者に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に反社会的団体の維持、運営等に協力し、若しくは関与しているとき。

(4) 乙らが、反社会的団体又はその関係者との交際や会合に同席するなど社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

(5) 乙らが、反社会的団体又はその関係者であることを知りながら、これを不当に利用したり、実際には反社会的団体と関係ないがその威を借りるために反社会的団体の名をかたるなどしているとき。

(6) 乙らが、本件土地上の建物に係る建築請負契約その他の契約に当たり、その相手方が第1号から前号までのいずれか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。

- (7) 乙らが、第1号から第5号までのいずれかに該当する者を本件土地上の建物に係る建築請負契約その他の契約の相手方としていた場合（第6号に該当する場合を除く。）に、甲が乙らに対して当該契約の解除を求めたにもかかわらず、乙がこれに従わないとき。
- 2 甲は、前項の規定により本契約を解除したときは、これによって乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 3 乙は、第1項の規定により契約が解除された場合において、甲に対し、甲に生じた損害を賠償する責任を負う。
- 4 乙は、第1項第1号から第6号に該当するおそれがあると甲が認めるときにおいて、甲が乙らの個人情報について警視庁等に対して情報提供又は照会することにつき、予め同意するものとし、甲に対して何ら異議申立て請求等を行わないものとする。

(本件借地権の譲渡に係る特例)

第26条 第2条、第12条、第13条又は第25条に該当する事項が生じ、乙に代わり本事業の実施を行おうとする事業者（以下「後継事業者」という。）がある場合は、甲は、本契約の全部又は一部の解除に代わり、第4条第1項第3号の規定にかかわらず、乙をして後継事業者の本件借地権を譲渡させることができ、乙は、これに従わなければならない。

(特記事項)

第27条 乙は、本件土地に、甲が乙に提供する別紙9「旧こども家庭支援センター 残置杭伏図」に記載されている地下埋設物（旧こども家庭支援センターの基礎杭）があること、本件土地の上空に高圧線が通っていること及び本件土地が東京メトロ千代田線に近接していることを了承する。

(管轄裁判所)

第28条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、東京地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(協議)

第29条 本契約に定めのない事項については、法のほか、民法その他関係法令及び一般の不動産取引慣行に従って、誠意をもって甲乙協議の上定める。

本契約の成立を証するため、本契約書を●通作成し、記名押印の上、甲乙が各一通を保有する。

令和●年●月●日

(甲) 借地権設定者

「土地所有者」

住 所 東京都足立区中央本町一丁目17番1号
名 称 足立区
代 表 者 区 長 近藤 弥生

(乙) 借地権者

(代表事業者)

住 所 ●●●●
名 称 ●●●●
代 表 者 ●●●●

(構成員1)

住 所 ●●●●
名 称 ●●●●
代 表 者 ●●●●

(構成員2)

住 所 ●●●●
名 称 ●●●●
代 表 者 ●●●●

別紙 1 (本事業)

【事業者提案に基づき記載】

別紙 2 (本件土地の表示)

本件土地は、次の土地により構成される。

1 別紙 4 に示す民間施設棟に供される土地

土地の所在	地 積 (㎡)
	実 測
足立区東綾瀬一丁目 5 番●	●●●●. ●●

2 別紙 4 に示す緑地広場に供される土地

土地の所在	地 積 (㎡)
	実 測
足立区東綾瀬一丁目 5 番●	●●●●. ●●

※ 定期借地の範囲は事業者の提案による。

↓ 事業者提案により分筆した後の公図を掲載する想定

【参考：敷地全体 契約締結時に削除する。】

土地の所在	地 積 (㎡)
	実 測
足立区東綾瀬一丁目 5 番 1	7, 3 2 9. 0 8
足立区東綾瀬一丁目 5 番 2	4 7. 5 5

※ 足立区東綾瀬一丁目 5 番 2 については歩道橋により支障されている。この部分を本件土地に含める場合は、当該部分に係る土地貸付料は無償とする。歩道橋が撤去された場合は、撤去が完了した翌月の 1 日から有償とする。

別紙3 土地貸付料

①	乙の提案した土地貸付料単価	×, ×××円 / m ² / 月	
②	別紙4に示す民間施設棟に供される土地	×, ×××. ×× m ²	
③	土地貸付料	×, ×××, ×××円	① × ②

別紙 4（本件建物）

本件建物は次の建物等により構成される。

1 民間施設棟

2 緑地広場

【事業者提案に基づき記載】

別紙 5（整備・運営の条件）

（1） 施設整備及び運営における基礎条件

ア 法令等の遵守

施設整備にあたっては、特に以下に例示した法令等を遵守すること。

【法令・施行令等】

- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・消防法
- ・景観法
- ・大店立地法
- ・駐車場法
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- ・電気事業法・電気設備に関する技術的基準を定める省令
- ・騒音規制法、振動規制法
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・その他関連法規

【条例等】

- ・東京都建築安全条例
- ・東京都火災予防条例
- ・東京都福祉のまちづくり条例
- ・東京都自然保護条例
- ・東京都駐車場条例
- ・足立区環境整備基準・同細則
- ・足立区建築基準法等の取り扱い
- ・足立区景観条例
- ・足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例（同施行規則）
- ・足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例（同施行規則）
- ・足立区緑の保護育成条例
- ・足立区廃棄物の処理及び再利用に関する条例（同施行規則）
- ・足立区建築物の解体工事の事前周知に関する要綱
- ・その他関連条例

※その他、乙の責任において該当する法令等を確認の上、当該法令を遵守すること。

イ 基本協定の締結（締結済み【予定】）

ウ 建築に関する制限・配慮

本件施設の設計にあたっては、建築に関連する各種法令、規制等を十分に確認の上、必要に応じて事前に区の建築主事等に確認を行い、各種法規制に沿った設計とするよう留意すること。特に高圧線、隣接する鉄道敷地に配慮すること。

エ 安全・安心に留意した施設計画

施設の安全性に配慮するとともに、ユニバーサルデザインの理念に則り、誰もが安心

でき、使いやすい施設とすること。

オ 環境負荷低減（SDGs）への配慮

建築資材廃棄物の排出抑制などの省資源対策、緑化、太陽光発電などの省エネルギー対策等、環境への負荷の低減に十分配慮すること。

また、可能な限りSDGsの取り組み（電気使用量の削減、食品ロスを減らす、環境に配慮したものを使用する等）を踏まえたものとする。

カ 建物及びその他工作物の建設工事にあたっての留意事項

工事車両の通行に際しては、十分な安全対策を講じること。騒音、振動、悪臭及び粉じんの排出を最小限にとどめるよう、十分配慮すること。

キ 土壌汚染等

現時点において土壌汚染等のおそれに係る情報は確認されていないが、施設の整備にあたり、土壌汚染が判明した場合には、直ちに足立区へ報告するとともに、整備・運営事業者が関係法令等に従って当該土壌汚染等を適切に処理すること。

また、土壌汚染等の処理に係る費用は、乙の負担とする。

ク 地域住民に対する説明及び対応

整備・運営事業者が施設整備及び運営を行うにあたっては、地域住民に対して十分な説明を行うとともに、意見や要望に対して誠実に対応すること。

ケ 本件土地の契約日前利用【該当事項あれば修正】

【施設整備にともなう地積調査及び土壌調査等のため、契約日以前に本件土地の利用を希望する場合は、足立区に対し普通財産貸付契約手続きを行っていただきます。その際、原則として、足立区公有財産規則及び足立区行政財産使用料条例に基づいた土地貸付料を徴収します。ただし、本件土地は令和9年3月末まで足立区立東湊江小学校の仮設校舎が立地しており、東湊江小学校の開校期間中の利用は基本的にできません。】

コ 施設の名称

施設の名称の決定にあたっては、甲と協議すること。

サ 地域住民との交流

施設の運営にあたっては、地元商業や地域住民との友好的関係保持に努めた施設運営を行うこと。

(2) 本件建物の設計・建設及び運営・維持管理【提案内容により修正】

【本件建物の設計及び運営につきましては、事業者からの提案とします。本件建物だけでなく、公共施設棟との連携等についても提案してください。】

※ 緑地広場の維持管理は賃借人が行うこととしてください。

別紙 6 (提案事項)

【提案書添付又は提案内容追記】

別紙 7 (土地返還条件)

1 土地一般

項目	返還条件
① 地盤高	本件土地の時の地盤高としてください。
② 排水処理	本件土地内の雨水を処理できるように、対策を講じてください。
③ 土壌汚染	関係法令に従って調査を行う等、適切に対応してください。また、対策が必要となった場合は、予め甲と協議してください。特に、上記①の地盤高の回復の際に、地区外から土を搬入する場合は、適切な処理・対策等を講じてください。
④ 地中残置物	乙が設置したものは全て撤去してください。

2 賃借人による建物等 (施設等)

項目	返還条件
① 施設等建築	全て撤去してください。(杭、基礎を含む。)
② 植栽	全て撤去してください。
③ 登記	本件土地の引渡し後に行った登記については、全て抹消してください。

3 供給処理施設

項目	返還条件
① 排水	本件土地内の排水管は撤去してください。
② 上水道	給水管は撤去してください。
③ ガス	ガス管は撤去してください。
④ 電気・通信等	全て撤去してください。

4 その他

項目	返還条件
① 仮囲い等	敷地内に立ち入ることができないよう、万能鋼板等の塀を設置し、安全対策を行ったうえで返還してください。
② 地表面	砂塵の被害が生じないように対策を講じてください。

以上

別紙 8 (モニタリング)

モニタリングの実施

甲は、乙が募集要領等及び事業提案書等に整合した本件建物の整備・運営を履行していることを確認するため、定期的にモニタリングを実施する。乙は、甲が実施するモニタリングに対し、以下のとおり必要な資料を作成・提供するなど協力すること。

ア 施設利用状況に係る下記の項目について、各年度（4月1日より始まり翌年3月31日までの期間をいう。）終了後、業務報告書を作成し、当該年度終了後5月末日までに提出すること。

業務報告書の内容については、契約時に区と事業者の協議により定める。
本件建物の運営実績（テナントの売上実績や来客数等で報告可能なもの）や運営状況に対する評価、業績悪化時の改善方針等を想定。

イ 甲は、本事業の実施状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に所要の報告を求めることができる。

ウ 乙がモニタリング及び実地調査に協力する義務を怠ったとき、又は報告及び資料等の提出を怠ったときは、甲は、乙に対して改善勧告を行うものとし、当該改善勧告によっても改善が行われない場合、乙は、1回につき、甲に対して本件土地の土地貸付料に相当する金額を違約金として支払わなければならない。

別紙 9 (特記事項)

旧こども家庭支援センター 既存杭伏図を添付