

梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）

事業者募集要項別添資料4 基本協定書（案）

平成 26 年 6 月 26 日

世 田 谷 区

(注：以下は、基本協定書の概要を示すものであり、事業者の構成等の具体的な事情に応じて別途必要な調整を行う。)

## 梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）

### 基本協定書（案）

世田谷区（以下「区」という。）では、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることのできる地域社会の実現に向け、地域における多様で柔軟なサービス提供やサービス基盤の整備を計画的に進めている。

一方、将来の区の保健福祉を展望し、社会状況の変化に応じた新たなサービスや、地域での着実なサービス提供を一層推進するため、保健医療福祉の連携のもと、地域のサービスをバックアップするとともに、先駆的な取組みによりリードしていく全区的な拠点づくりが必要となっていた。

こうした中、保健医療福祉施設が集積しており、ユニバーサルデザイン環境整備推進地区に指定され、やさしいまちづくりを推進するなど、区の福祉のまちづくりの象徴的な地域である梅ヶ丘駅周辺地区に位置する梅ヶ丘病院が、都立病院の再編整備により、小児総合医療センター（府中市）に移転統合された。

区は、この機会をとらえ、梅ヶ丘病院の跡地に、保健医療福祉の拠点を整備し、地域でのサービスとともに、車の両輪となって、今後の世田谷の地域福祉を推進していくこととした。

以下は、この拠点整備に係る基本的な考え方である。

#### （１）全区的な保健医療福祉の拠点づくり

拠点の役割としては、専門性の集積や質の高いサービスを提供できる人材の育成等により地域・地区の拠点やサービス事業者を支援する「身近な地域のサービスをバックアップ・補完する機能」と、地域での活動を牽引するようなモデルを発信する「今後の取組みをリードしていく先駆的機能」が求められる。

この２つの大きな役割のもと、拠点では、次の４つの機能を整備する。

安心して在宅療養・地域生活を送るための相談支援及び情報提供を行うとともに、保健医療福祉を支える人材を確保・育成する「相談支援・人材育成機能」

健康づくりの総合的な推進や、病気の予防・早期発見による区民の健康づくり支援を担う「健康を守り、創造する機能」

介護や医療が必要な高齢者が病院等から在宅復帰する際、また在宅で療養生活を送る場合に、地域で安心して暮らし続けられるよう支援する「高齢者等の在宅復帰・在宅療養支援機能」

介護や医療を含め支援が必要な障害者が病院等から地域移行する際、また地域での生活を継続する場合に、安心して暮らし続けられるように支援する「障害者の地域生活への移行・継続支援機能」

この４つの機能を一体的に整備し、相互に連携強化を図ることで、先駆的なモデルを提示するとともに、身近な地域でのきめ細かなサービス提供の支援に寄与すること

をめざす。

## (2) 地域環境との共生

この拠点整備は、大規模な土地利用の更新ともなることから、周辺地域への影響や、街づくりとの関係についても考慮し、地域環境との共生を図る必要がある。

その視点は、以下のとおりである。

- ・ユニバーサルデザインの理念を基調としたやさしいまちづくりとの調和
- ・周辺地域の緑との連続性に配慮したみどり豊かな環境の創出
- ・省エネルギー設備の導入等を通じた環境負荷の低減
- ・オープンスペースや通り抜けの確保、安全な歩行者空間の確保等による地域の防災性・安全性の向上
- ・周辺地域に配慮した施設整備と景観形成
- ・東日本大震災を踏まえた防災拠点としての整備

## (3) 多様な交流の創造

区の福祉のまちづくりの象徴的な地域に位置する梅ヶ丘病院跡地における事業展開にあたっては、拠点機能の発揮にあわせて、世代や障害の有無等を超えた多様な交流を生み出していく必要がある。

拠点施設利用者の社会参加や、多様な目的を持った利用者の交流、多世代交流、周辺地域との連携等を進めることで、積極的に相互理解を醸成し、全区に発信していく。

## (4) 公民連携による事業実施

この拠点は、サービスが多岐にわたり、専門性も高いことから、区と民間事業者との適切な役割分担と連携・協力により、効果的な施設整備やサービス水準の維持、向上を図っていく必要がある。

具体的には、区が敷地の基盤整備を行ったうえで、敷地の約半分を利用し健康づくり等に係る区の施設（以下「区複合棟」という。）を整備・運営するとともに、他の半分を社会福祉法人等の民間事業者に貸し付け、民間事業者が高齢者・障害者支援施設を整備・運営し、相互協力のうえ拠点機能を果たす公民連携の枠組みにより実施する。

このような拠点全体の考え方のもと、区並びに[法人名]及び[法人名]（以下[、総称して]「事業者」という。）は、梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）（以下「本事業」という。）の実施に関して、次のとおり合意し、この基本協定（その後の変更を含む。）（以下「基本協定」という。）を締結する。

### 第1条（基本協定の目的及び解釈）

1. 基本協定は、本事業における基本的合意事項について定める。
2. 基本協定における各条項の見出しは、参照の便宜のためのものであり、基本協定の各条項の解釈に影響を与えないものとする。
3. 基本協定には、要求水準書及び区に対して提出した本事業に関する提案のうち「別紙

A 事業者提案」に記載する事項のすべて（その後の変更を含む。以下本項において「事業者提案」という。）が添付されるものとし、これらの要求水準書及び事業者提案は、基本協定に添付されたその他の別紙等とともに、基本協定の内容を構成し、事業者は、これらの要求水準書及び事業者提案に定める義務を基本協定に定める義務として遵守するものとする。

## 第2条（本事業の趣旨の尊重）

1. 事業者は、基本協定の前文に規定する本事業の趣旨を十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重し、本事業における事業者としての義務を誠実に履行する。
2. 区は、本事業が民間の事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重する。

## 第3条（本事業の概要等）

1. 本事業は、梅ヶ丘拠点の整備用地の一部（以下「事業用地」という。）を、事業者に貸し付け、事業者が高齢者支援施設・障害者支援施設の合築棟（建物に付属する施設、設備等を含む。）（以下「民間施設棟」という。）を建設し、運営するものである。
2. 本事業のスケジュールは、「別紙B 日程表」に従って実施する。ただし、区と事業者が協議の上合意により事業スケジュールを変更した場合は、変更後の日程表に従って実施する。

## 第4条（本事業における事業者の役割）

1. 本事業の区と事業者の役割分担において、事業者は、おおむね以下の役割を果たす。
  - (1) 事業者は、民間施設棟の基本設計図書及び実施設計図書（以下、総称して「設計図書」という。）を作成し、区の確認を受ける。
  - (2) 事業者は、第8条第2項に基づき区と事業者が別途締結する定期借地権設定契約（その後の変更を含む。）（以下「定期借地権設定契約」という。）に従い、区から定期借地権の設定を受け、貸付料を支払う。
  - (3) 事業者は、区の確認を受けた設計図書、基本協定及び定期借地権設定契約に従い、事業者の費用負担において民間施設棟の建設を行う。
  - (4) 事業者は、しゅん工予定日までに民間施設棟を完成させ、検査を終了し、区に検査済証（写）を提出する。また、区による確認を受け、しゅん工図書を区へ提出する。
  - (5) 事業者は、民間施設棟のしゅん工後、基本協定及び定期借地権設定契約に従い、事業期間終了まで民間施設棟を運営する。
2. 事業者を構成する各事業者は、それぞれ「別紙C 事業者の役割」に規定する役割を果たし、その業務を実施する。（注：事業者が複数になる場合には、これらの役割分

担も「別紙C 事業者の役割」において規定する。）

#### 第5条（第三者に対する委託）

1. 事業者は、民間施設棟の設計、工事監理若しくは建設につき、又は民間施設棟の維持管理の一部につき、区の事前の書面による承諾を得て、第三者（以下、この第三者を「再委託先」という。）に請け負わせ、又は委託することができる。再委託先を変更するときも同様とする。
2. 事業者は、再委託先に基本協定及び定期借地権設定契約の事業者の義務を遵守させるよう契約し、指揮監督するものとする。ただし、再委託先の故意又は過失に基づく債務不履行は、その監督上の故意又は過失の有無を問わず、発注者又は委託者である事業者の故意又は過失に基づく債務不履行とみなすものとし、区に対してすべての責任を負う。
3. 事業者は、区に対し、次の事項を通知しなければならない。
  - (1) 再委託先の名称及び住所
  - (2) 再委託先がその名称又は住所を変更した場合は、その変更内容

#### 第6条（基本協定の期間）

基本協定の期間は、基本協定の締結日から定期借地権設定契約に基づく土地の明渡しのときまでとする。

#### 第7条（費用負担）

本事業において、事業者は、次の費用を負担する。

- (1) 事業者は、定期借地権設定契約の期間中、同契約の定めに従い、貸付料を区に支払う。
- (2) 事業者は、民間施設棟の設計、建設、工事監理、所有、運営及び維持管理に係るすべての費用を負担する。ただし、以下の事業については、区は、予算配当を前提として、毎年度事業者と契約を締結のうえ、事業者に委託し、別途定める時期に、合理的な範囲の必要経費を委託費として支払う。

基幹相談支援センター

技術支援

#### 第8条（事業用地）

1. 事業用地は、「別紙D 事業場所」に示す東京都世田谷区松原 281-3 の一部、281-4 の一部、286-5 の一部ほか（地番表示）の土地とする。
2. 区と事業者は、事業者が事業用地上に民間施設棟を所有するための定期借地権の設定にあたり、「様式1 定期借地権設定契約書の様式」の内容を基本として定期借地権設定契約を締結する。
3. 前項の定期借地権設定契約は、民間施設棟の建設工事の着工日までに締結するものと

する。ただし、本事業に関する整備費補助を受ける場合は、定期借地権設定契約の締結前に補助決定の内示を受けていることを要する。

### 第9条（民間施設棟の設計及び建設）

1. 事業者は、基本協定及び定期借地権設定契約に従い、関係する法令、条例及び規則等（以下「法令等」という。）を遵守の上、民間施設棟の設計及び建設を行う。
2. 民間施設棟は、次の施設により構成される。
  - (1) 高齢者支援施設
    - ア 介護老人保健施設（短期入所療養介護を含む。）
    - イ 通所リハビリテーション
    - ウ 訪問看護
    - エ 療養通所介護
    - [オ 提案施設]
  - (2) 障害者支援施設
    - ア 施設入所支援
    - イ 短期入所
    - ウ 障害児通所支援
    - エ 基幹相談支援センター
    - オ 相談支援事業所
    - [カ 提案施設]
3. 民間施設棟の設計に関する骨格的事項を「別紙 E 民間施設棟整備計画書」に定め、民間施設棟の土地及び建物の配置の概要を「別紙 F 民間施設棟整備計画図」に定める。
4. 事業者は、事業用地の引渡しを受ける前に、民間施設棟の設計又は建設に関する各種調査及び準備作業等を行う場合、区に事前に連絡し、区の承認を得るものとする。
5. 事業者は、民間施設棟の建設に起因して、区又は第三者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。
6. 区は、民間施設棟の建設内容が区の確認を受けた設計図書、基本協定又は定期借地権設定契約と一致していないときは、事業者に対し是正を要求することができるものとし、事業者は区の是正の要求に従うものとする。

### 第10条（議決が得られない場合の措置）

1. 事業用地の取得について世田谷区議会で否決されたとき、又は議決を得られる見込みがないと世田谷区長が認めるときには、区及び事業者は、それぞれ相手方に通知することにより、基本協定を解除することができる。
2. 前項により基本協定が解除されたときは、基本協定に定める義務を履行した費用は各自の負担とし、相手方に対し、損害の賠償、費用の償還その他一切の請求をしないものとする。なお、区は、解除前に事業者から受領した設計図書があるときは、これを

返還する。

#### **第 11 条（運営等の開始日）**

事業者は、民間施設棟のしゅん工日後で、区と協議の上、運営開始日として決定した日から民間施設棟の運営を開始する。

#### **第 12 条（民間施設棟の供用、運営及び維持管理）**

1. 事業者は民間施設棟を第 9 条第 2 項に定める用途に供し、基本協定及び定期借地権設定契約に従って、運営及び維持管理を行う。
2. 民間施設棟の運営及び維持管理は、別途基本協定で定める場合を除き、事業者が自己の責任及び費用において行う。
3. 事業者は、民間施設棟の運営及び維持管理に起因して、区又は第三者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

#### **第 13 条（報告及び協議）**

事業者は、基本協定又は定期借地権設定契約に定める事業者の義務を履行することに支障が生じるおそれ等がある場合、直ちに区に報告し、区と対応を協議するものとする。この場合、区及び事業者は、区の事前の書面による承諾を前提として、基本協定における事業者の地位を第三者に承継させる等して、事業者の債務の履行を継続させることができる。

#### **第 14 条（事業者側の債務不履行による解除）**

1. 次に掲げる事由が発生したときには、区は、催告することなく、基本協定の全部又は一部を解除することができる。ただし、事業者から、解除原因について帰責性のある事業者（なお、再委託先に帰責性がある場合には委託者である事業者に帰責性があるとみなす。）の地位を[他の事業者又は]第三者が引き継ぐ旨の申請があり、[当該他の事業者又は]当該第三者がその地位を引き継ぐことにより、基本協定に定めた事業者の債務の履行が可能であると区が判断した場合においては、区は、基本協定を解除せず、基本協定上の当該事業者の地位の移転を承諾することができる。
  - (1) 事業者（再委託先を含む。以下本項において同じ。）の責めに帰すべき事由により基本協定の履行が不能となったとき。
  - (2) 事業者に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続若しくはこれに類似する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき又は清算手続に入った場合。
  - (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、「別紙 B 日程表」に規定する民間施設棟の実施設計図書提出期限の末日から 1 カ月以内に区の確認を受けた実施設計図書の提出がないとき、又は提出される見込みがないと認められるとき。
  - (4) 事業者が正当な理由なく本事業を放棄したと認められるとき。

- (5) 事業者について、手形取引停止処分がなされたとき。
  - (6) 事業者について、基本協定の締結又は履行に関して重大な法令等の違反があったとき。
  - (7) 事業者が、暴力団（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 2 号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある者に該当することが判明したとき。
  - (8) 事業者が、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）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。
2. 次に掲げる事由が発生し、区が事業者に対し、60 日の期間を設けて催告を行ったにも関わらず、なお治癒されない場合は、区は基本協定の全部又は一部を解除することができる。ただし、事業者から、解除原因について帰責性のある事業者（なお、再委託先に帰責性がある場合には委託者である事業者へ帰責性があるとみなす。）の地位を[他の事業者又は]第三者が引き継ぐ旨の申請があり、[当該他の事業者又は]当該第三者がその地位を引き継ぐことにより、基本協定に定めた事業者の債務の履行が可能であると区が判断した場合においては、区は基本協定を解除せず、基本協定上の当該事業者の地位の移転を承諾することができる。
- (1) 事業者（再委託先を含む。以下本項において同じ。）が、「別紙 B 日程表」に規定する民間施設棟の設計に着手すべき期日を過ぎても、正当な理由なくして、設計に着手しないとき。
  - (2) 事業者が、「別紙 B 日程表」に規定する民間施設棟の建設工事に着手すべき期日を過ぎても、正当な理由なくして、工事に着手しないとき。
  - (3) 事業者が、事業者の責めに帰すべき事由により基本協定に基づく義務を履行しないとき。
  - (4) 事業者が、事業用地を、区の事前の書面による承諾なく本事業の遂行以外を目的として使用収益したとき、又は土地の形質を改変したとき。
  - (5) 前各号に定めるほか、事業者の責めに帰すべき事由により基本協定の目的を達成できないおそれがあるとき。

#### **第 15 条（区側の債務不履行による解除）**

1. 区の責めに帰すべき事由により基本協定の履行が不能となった場合、事業者は催告することなく基本協定を解除することができる。
2. 区が、その責めに帰すべき事由により基本協定に基づく区の義務を履行しない場合（前項に掲げる場合を除く。）、事業者は、区に対し 60 日以上当該不履行を治癒するのに合理的に必要な期間を設けて催告を行った上で、基本協定を解除することができる。
- [3. 本条に規定する解除権は、事業者が全員でこれを行使しなければならない。]



### **第 16 条（解除の効果）**

第 14 条、前条、第 18 条又は第 19 条に基づき基本協定の全部が解除された場合、基本協定は、関係するすべての当事者との関係において終了する。

### **第 17 条（定期借地権設定契約の解除）**

定期借地権設定契約の全部が同契約の規定に従い解除された場合、基本協定は、関係するすべての当事者との関係において終了する。

### **第 18 条（不可抗力による解除等）**

1. 区及び事業者は、不可抗力により基本協定の履行が不能になった場合若しくは履行が遅延した場合、又はそれらのおそれが認められるときは、相手方に対して速やかに通知する。
2. 不可抗力による履行不能又は履行の遅延については、債務不履行とならず、損害賠償責任等を負うものではない。
3. 不可抗力の発生に伴い基本協定の変更が必要なときは、区と事業者で協議の上、基本協定を変更する。基本協定の変更に伴う増加費用は、区及び事業者が各自に生じたものについてそれぞれ負担する。
4. 区及び事業者は、不可抗力により履行が不能になった場合、又は本事業の目的を達成することができない若しくは達成することが著しく困難になったと判断するときは、相手方と協議の上、基本協定の全部又は一部を解除することができる。
5. 前項により基本協定が解除されたときは、第 10 条第 2 項と同様に取り扱うものとする。
6. 第 1 項の不可抗力とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動その他通常予想を超えた自然的又は人為的な事象であって、当事者の責めに帰すことができない事由をいう。

### **第 19 条（法令変更による解除等）**

1. 区及び事業者は、法令等の変更により基本協定の履行が不能となった場合若しくは履行が遅延した場合、又はそれらのおそれが認められるときは、相手方に対して速やかに通知する。
2. 法令等の変更による合理的な範囲の履行の不能若しくは履行の遅延は、債務不履行とはならず、損害賠償責任等を負うものではない。
3. 法令等の変更に伴い基本協定の変更が必要なときは、区と事業者で協議の上、基本協定を変更する。基本協定の変更に伴う増加費用は、区及び事業者が各自に生じたものについてそれぞれが負担する。
4. 区及び事業者は、法令等の変更により履行が不能になった場合、又は本事業の目的を達成することができない若しくは達成することが著しく困難になったと判断するとき

は、相手方と協議の上、基本協定の全部又は一部を解除することができる。

5. 前項により基本協定が解除されたときは、第 10 条第 2 項と同様に取り扱うものとする。
6. 前各項及び基本協定の他の定めにかかわらず、税制度の新設又は変更により、事業者に損害又は増加費用等が生じた場合には、事業者がその責任及び費用を負担しなければならず、当該税制度の新設又は変更を理由として基本協定を解除することはできないものとする。

#### **第 20 条（損害賠償）**

基本協定の各当事者が、それぞれに定める債務の履行に関して、相手方当事者の責に帰すべき事由により損害を被った場合には、その損害につき、当該当事者に対して、賠償を請求することができる。ただし、賠償額等につき別段の定めがある場合については、その規定に従う。

#### **第 21 条（知的財産権）**

1. 本事業に関連して、区が事業者に対して提供した情報、書類、図面等の著作権及びその他の知的財産権は、区に属する。
2. 本事業に関連して、事業者が、区に対して提供した図面等の成果物の著作権その他の知的財産権は、事業者に属する。
3. 区は、本事業の目的を達成するために必要な限度で、事業者が作成した成果物を利用できる。
4. 事業者は、区に対して、民間施設棟を写真、透視図、絵画その他の媒体により表現することについて、著作権その他の知的財産権に基づき、著作物の利用を許諾する。
5. 区は、本事業の実施に必要な場合は、事業者の作成した成果物及び民間施設棟の内容を公表することができる。ただし、区は、公表しようとする資料に事業者のノウハウ及び公知になっていない経営情報が含まれると認める場合は、事前に事業者の意見を聴かなければならない。

#### **第 22 条（区によるモニタリング）**

1. 区は、民間施設棟の設計、建設、運営及び維持管理に関し、要求水準書に記載のモニタリングを行うものとし、事業者は、区の要求に従い、速やかにこれに協力するものとする。モニタリングの詳細な内容については、区が定める。
2. 事業者は、区に対し、決算期後 90 日以内に、監査済みの財務諸表等を提出するものとする。また、区は、第 1 項に定める目的を達成するため、事業者に対し、いつでも、監査済みの財務諸表等その他の資料及び情報の提出を要請ことができ、この要請がなされたときは、事業者は速やかに当該資料及び情報を提出するものとする。
3. 区は、要求水準が維持されていないと判断した場合には、事業者に業務改善計画書の提出を求めることができ、事業者は、業務改善計画に従い、業務改善を行う。

### **第 23 条（社会情勢や区民ニーズの変化等への対応）**

1. 区は、社会情勢や区民ニーズの変化等に対応するため、外部委員より構成される評価委員会等（梅ヶ丘拠点の整備にあわせて設置予定）とも協議の上要求水準書の内容の変更が必要となった場合、事業者に対し、変更に向けた協議を申し入れることができる。
2. この場合、区及び事業者は、相互に誠実に協議を行うものとする。

### **第 24 条（協議会への参加）**

1. 事業者は、区、事業者、及び梅ヶ丘拠点において同時に整備する区複合棟の運営事業者で構成する（仮称）梅ヶ丘拠点運営協議会（以下「運営協議会」という。）に参加しなければならない。
2. 前項の運営協議会の具体的な運営方法等は、区、事業者及び区複合棟の運営事業者が協議して定めるものとする。

### **第 25 条（契約の地位の譲渡）**

区及び事業者は、基本協定及び定期借地権設定契約に別段の定めがある場合を除き、他のすべての基本協定の当事者の事前の書面による承諾がない限り、基本協定及び定期借地権設定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。

### **第 26 条（通知等）**

1. 基本協定に定める請求、通知、報告、申出、確認及び解除等は、書面により、基本協定に記載された当事者の名称、住所宛に行う。
2. 事業者がその名称又は住所を変更した場合は、区に変更内容を通知しなければならない。事業者は、この通知を行わない場合には、不到達をもって区に対抗できない。
- [3. 基本協定に関する区から事業者への通知は、[代表法人である] に対して行うものとし、代表法人が区からの通知を受領したときは、すべての事業者のためにこれを受領したものとみなす。]

### **第 27 条（秘密の保持）**

区及び事業者は、基本協定の履行に際して知り得た基本協定の他の当事者に係る秘密を自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント以外の第三者に開示若しくは漏えいし、又は基本協定の履行以外の目的に使用してはならない。

### **第 28 条（個人情報の保護及び当事者間の提供）**

1. 区及び事業者は、個人情報の保護に関する法律、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律、世田谷区個人情報保護条例その他の法令等を遵守し、本事業に関して

知り得た個人情報 を適正に取り扱い、個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

2. 区及び事業者は、上記により知り得た個人情報を、本事業の実施に必要な場合に限って、法令等で認められる範囲において基本協定の他の当事者に提供することができる。

#### 第 29 条（準拠法）

基本協定及び定期借地権設定契約は、日本国の法令等に準拠する。

#### 第 30 条（専属的合意管轄裁判所）

基本協定に係る訴訟については、東京地方裁判所をもって第 1 審の専属的合意管轄裁判所とする。

#### 第 31 条（疑義の決定等）

基本協定の解釈について疑義を生じたとき、及びこれらに定めのない事項については、基本協定の当事者が協議の上、これを定める。

基本協定締結の証として、本協定 通を作成し、区及び事業者が記名押印の上、各々原本各 1 通を保有する。

平成 27 年 3 月 日

住 所 : 世田谷区世田谷 4-21-27

世田谷区

代表者 : 世田谷区長

印

〔事業者〕〔代表法人〕

住 所 :

法人名 :

代表者 :

印

〔事業者〕

住 所 :

法人名 :

代表者 :

印]

## 別紙 A 事業者提案

## 別紙B 日程表

本事業は、下記日程に従って実施される。ただし、基本協定の規定に従い事業スケジュールを見直した場合は、この限りではない。

**(注：具体的事案に応じ適宜調整する。)**

記

設計着手	平成 27 年 4 月
基本設計図書の提出	平成 27 年 12 月
基本設計の完了	平成 27 年 12 月
実施設計図書の提出	平成 28 年 12 月
実施設計の完了	平成 28 年 12 月
定期借地権設定契約の締結	平成 29 年 9 月
建設工事着手	平成 29 年 9 月
民間施設棟のしゅん工	平成 31 年 3 月 日を目途
民間施設棟運営開始	平成 31 年 4 月

## 別紙C 事業者の役割

1 事業者：

事業者は、基本協定及び定期借地権設定契約に従い、民間施設棟[のうち高齢者支援施設]を整備し、事業期間終了まで民間施設棟[のうち高齢者支援施設]を所有及び運営する。

[2 事業者：

事業者は、基本協定及び定期借地権設定契約に従い、民間施設棟[のうち障害者支援施設]を整備し、事業期間終了まで民間施設棟[のうち障害者支援施設]を所有及び運営する。]

**(注：高齢者支援施設及び障害者支援施設ごとに事業者が異なる場合には、事業者は複数となり、それぞれの施設に係る役割を負擔する。)**

## 別紙D 事業場所

所在地：

東京都世田谷区松原 281-3 の一部、281-4 の一部、286-5 の一部ほか（地番表示）

面積：

m<sup>2</sup>

用途地域：

第1種住居地域

公図及び貸付予定図を添付する。



## 別紙 E 民間施設棟整備計画書

### (1) 整備施設

事業者は、下記の施設により構成される民間施設棟を整備する。

高齢者支援施設

ア 介護老人保健施設（短期入所療養介護を含む。）

イ 通所リハビリテーション

ウ 訪問看護

エ 療養通所介護

[オ 提案施設]

障害者支援施設

ア 施設入所支援

イ 短期入所

ウ 障害児通所支援

エ 基幹相談支援センター

オ 相談支援事業所

[カ 提案施設]

### (2) 民間施設棟に関する事項

ア 民間施設棟の概要は次のとおりとする。

#### (a) 高齢者支援施設

延床面積： m<sup>2</sup>

階 数：地上 階/地下 階

構 成：

そ の 他：

#### (b) 障害者支援施設

延床面積： m<sup>2</sup>

階 数：地上 階/地下 階

構 成：

そ の 他：

#### (c) 外構

イ [ その他、事業者提案に基づき記載。 ]

以上、提案に基づいて記載する。

別紙 F 民間施設棟整備計画図

## 様式 1 定期借地権設定契約書の様式

(注：以下は、定期借地権設定契約の概要を示したものであるが、事業者の構成等の具体的な事情に応じて別途必要な調整を行う。)

### 定期借地権設定契約書

賃貸人世田谷区を甲とし、賃借人 を乙[及び丙]とし、甲乙[丙]間において、甲、乙、[及び丙]との間で平成 年 月 日に締結した梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）基本協定書（以下「基本協定」という。）に基づき、次の条項により、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）（以下「法」という。）第 22 条に定める定期借地権の設定を目的として、この定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、本契約の用語は、特に本契約で定義されたものを除き、基本協定において定義された例による。

#### 第 1 条（賃貸借の目的）

1. 甲は、次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を、乙[及び丙]が本件土地上に民間施設棟を建設し、所有する目的で乙[及び丙]に賃貸する。なお、実際の面積が次に掲げる地積の表示（分筆後修正された表示を含む。）と異なる場合にも、貸付料の改定は行わない。ただし、本契約締結後、本件土地に関する分筆が完了した場合には、分筆後確定した地積を基に次に掲げる地積の表示を変更するものとし、当該変更後の地積の表示に基づき貸付料を改定するものとする。

#### 土地の表示

所在	地目	地積
		m <sup>2</sup>

2. 本件土地の賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）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[及び丙]は法第 13 条の規定による建物の買取りを請求することはできない。
3. 本件賃貸借については、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 条の規定の適用はないものとする。
- [4. 乙及び丙は、本件賃貸借に係る賃借権を準共有することとする。乙及び丙の基準持分比率は、本件土地上に建設する民間施設棟全体の専有床面積に対する乙及び丙の専有床面積割合（小数点第 2 位以下は切り捨てる。以下同じ。）として甲乙丙間で合意する比率である 分の（乙）及び 分の（丙）とする（以下同じ。）。なお、甲乙丙間で別途協議の上合意した場合には、当該比率を書面により変更することができる。]

## 第2条（賃貸借の期間）

本件土地の賃貸借の期間は、平成 年 月 日（本件土地上に乙[及び丙]が整備する民間施設棟の建設工事の着工日とする）から平成 年 月 日までとする。

## 第3条（物件の引渡し）

1. 甲は、本件土地を、前条に定める期間の初日に、現状のまま乙[及び丙]に引き渡すものとする。
2. 乙[及び丙]は、民間施設棟の建設に伴い撤去等が必要となる本件土地の既存構築物等の除去等の処理については、その責任及び費用をもって行うものとする。

## 第4条（貸付料の決定）

〔（注：賃借人が乙のみである場合）

乙は、本件土地の月額貸付料として、 円を第2条に定める期間中支払うものとする。〕

〔（注：賃借人が乙及び丙である場合）

乙及び丙は、本件土地の月額貸付料として、 円を第2条に定める期間中支払うものとする。ただし、乙と丙の内部負担割合は、[ : ]とする。（注：高齢者支援施設相当部分及び障害者支援施設相当部分の貸付料の減額割合等に応じて調整する。）〕

## 第5条（貸付料の支払）

1. 乙[及び丙]は、本件土地の貸付料を甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。なお、貸付料は当月末日までに次月1か月分の賃料を支払うものとする。
2. 前項の定めにかかわらず、平成 年 月支払分の貸付料については、第3条に定める土地の引渡しのあった日から日割計算（当該月の日数による。）とし、乙[及び丙]は、その貸付料を甲の指定する期日までに、その発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

## 第6条（貸付料の改定）

貸付料については、本契約締結後3年を経過後、4月1日付けで3年ごとに、甲乙[丙]で協議するものとし、以下のいずれかに該当する場合には、改定することができる。

- (1) 貸付料が土地価格の変動等により不相当となった場合
- (2) 近隣の土地の貸付料と比較して不相当となった場合
- (3) 対象施設に関する補助制度の変更等の状況の変化があった場合

## 第7条（延滞金）

乙[及び丙]は、貸付料をその支払期限までに支払わないときは、その支払期限の翌日か

ら支払いの日までの日数に応じ、世田谷区使用料等の督促及び延滞金に関する条例第 3 条の規定により計算された額の延滞金を甲に支払わなければならない。

#### 第 8 条（充当の順序）

乙[又は丙]が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、貸付料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、貸付料の順序で充当する。

#### 第 9 条（賃借権の譲渡の制限等）

1. 乙[及び丙]は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。
  - (1) 本件土地の賃借権を譲渡等し、又は本件土地を転貸しないこと。
  - (2) 本件土地の賃借権に担保権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定しないこと。
  - (3) 民間施設棟を譲渡しないこと。
  - [ (4) 民間施設棟を乙及び丙以外の者との区分所有権の目的としないこと。 ]
2. 前項にかかわらず、乙[及び丙]は、梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）（以下「本事業」という。）の目的から逸脱しないことを条件として、事前に甲と十分な協議を行った上で、甲の事前の書面による承諾を得た場合に限り、民間施設棟及び賃借権を譲渡することができる。

#### 第 10 条（用途の指定）

乙は、本件土地を専ら 基本協定第 9 条第 2 項に定める用途に供する民間施設棟を所有するための用地として使用するものとし、居住、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 年法律第 122 号）第 2 条において規定される風俗営業及び性風俗関連特殊営業、並びに公営競技関連施設の用に供する建物を建築してはならない。

#### 第 11 条（実施計画）

1. 乙[及び丙]は、別添の実施計画（以下「実施計画」という。）に基づき、民間施設棟の建設、事業運営等を行うものとする。
2. 法令、条例及び規則等（以下「法令等」という。）に基づく規制により、実施計画を変更する必要がある場合には、乙[及び丙]は、書面をもって甲に通知し意見を聞かなければならない。そのほか、乙[及び丙]が、事業実施上実施計画を変更する必要がある場合には、乙[及び丙]は、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

#### 第 12 条（しゅん工期等）

1. 乙[及び丙]は、平成 年 月 日までに本件土地に建設する民間施設棟をしゅん工させ、遅滞なく実施計画に定める用途による業務を開始しなければならない。
2. 乙[及び丙]は、やむを得ず前項に定めるしゅん工期までに民間施設棟をしゅん工させることができない場合は、その理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ書面に

よる甲の承諾を得なければならない。

3. 前項の場合において、[乙及び丙]は、甲の承諾した日までに民間施設棟をしゅん工させなければならない。
4. 乙[及び丙]は、本件土地に建設する民間施設棟をしゅん工させたときは、しゅん工の日から10日以内に、その旨を甲に届け出なければならない。

#### **第13条（新築又は増改築の制限等）**

乙[及び丙]は、実施計画に定める事業等を行うため必要な民間施設棟の維持・修繕・改装等を除き、本件土地上の建物の新築又は増改築（再築を含む。以下同じ。）を行おうとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

#### **第14条（保全義務、有益費等の償還請求権の放棄）**

1. 乙[及び丙]は、善良な管理者としての注意をもって、本件土地を利用しなければならない。
2. 乙[及び丙]は、甲の事前の書面による承諾を得ることなく本件土地の形質を改変してはならない。
3. 乙[及び丙]は、本件土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。
4. 乙[及び丙]は、本件土地の維持管理につき、自らの責任及び費用をもって行う。本件土地の維持管理に関して生じた第三者に対する損害賠償等の責任については、乙[及び丙]が責任を負うものとし、甲は一切責任を負わない。なお、乙[及び丙]は、区が要請した場合には、本件土地の維持管理につき、本件土地に隣接する区の土地と一括して行うことを区と協議するものとする。
5. 乙[及び丙]は、甲と協力して、本件土地及び区が所有する隣接地において、地域交流行事等を行うものとする。当該行事等において事故等が生じた場合には、事故の発生原因等を考慮して、責任の負担範囲を決するものとする。

#### **第15条（報告義務、実地調査等）**

1. 乙[及び丙]は、自ら[又は再委託先]が、次の各号のいずれかに該当したとき、又は該当することが見込まれるときは、直ちにその旨を書面により甲に通知するものとする。
  - (1) 解散又は合併があったとき、若しくは営業を停止、廃止、若しくは譲渡したとき。
  - (2) 名称又は代表者若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。
  - (3) 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
  - (4) 民事再生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
  - (5) 特別清算開始の申立てがあったとき。
  - (6) 企業担保権実行手続開始、破産又は更生手続開始の申立て（自己申立てを含

む。)があったとき。

- (7) 一般承継により、本件土地の賃借権又は民間施設棟の所有権が移転したとき。
  - (8) 本件土地の賃借権又は民間施設棟が法令等の規定により収用され、又は使用されたとき。
  - (9) 本件土地が著しい損害を受けたとき。
2. 甲は、本契約に定める用途による利用その他の乙[及び丙]の義務の履行状況を確認するため、必要に応じ、本件土地の利用状況等について乙[及び丙]に報告を求め、又は実地調査等を行うことができる。
  3. 乙[及び丙]は、甲が前項に従い報告を求めたときにはこれに速やかに応じ、また、甲が前項に従い実地調査等を行うときは、甲の実地調査等に協力しなければならない。

### 第16条(違約金)

1. 乙[又は丙][又は再委託先]が、次の各号のいずれかに該当した場合は、甲は、その行為があった年度の年額貸付料(月額貸付料の12カ月分)に相当する額を超えない範囲内で定める違約金を乙[及び丙]に請求することができる。
  - (1) 第10条の定めに対し、本件土地の利用を行ったとき。
  - (2) 第11条第1項の定めに対し、実施計画と異なる建物の建設、事業運営等を行ったとき。
  - (3) 第12条第1項又は第3項の定めに対し、期限までに民間施設棟をしゅん工させなかったとき。
  - (4) 第13条の定めに対し、新築又は増改築を行ったとき。
  - (5) 第14条第2項の定めに対し、本件土地の形質を改変したとき。
2. 乙[又は丙]が、第9条第1項の定めに対し反する処分を行ったときは、当該譲渡等の処分は無効とし、甲は、その行為があった年度の年額貸付料の3倍に相当する額を超えない範囲内で定める違約金を乙[及び丙]に請求することができる。
3. 前2項の違約金は、第19条に定める損害賠償額の予定又はその一部を定めたものとは解釈されない。

### 第17条(契約の解除)

1. 乙[又は丙][又は再委託先]が、次の各号のいずれかに該当した場合は、甲は催告しないで、本契約の全部又は一部を解除することができる。
  - (1) 第5条の定めに対し、貸付料をその支払期限後3月以上支払わないとき。
  - (2) 第9条第1項の定めに対し、本件土地の賃借権の譲渡等を行ったとき。
  - (3) 第10条の定めに対し、本件土地の利用を行ったとき。
  - (4) 第11条第1項の定めに対し、実施計画と異なる建物の建設、事業運営等を行ったとき。
  - (4) その他、本契約に定める義務を履行せず、甲乙[丙]間の信頼関係が損なわれたとき。

- (5) 基本協定が終了したとき。
2. 乙[又は丙][又は再委託先]が、次の各号のいずれかに該当し、かつ、60日の期間を設けて催告を行ったにもかかわらずなお治癒されない場合は、甲は、本契約の全部又は一部を解除することができる。
    - (1) 第12条第1項又は第3項の定めを反し、期限までに民間施設棟をしゅん工させなかったとき。
    - (2) 第13条の定めを反し、新築又は増改築を行ったとき。
    - (3) 第14条第2項の定めを反し、本件土地の形質を改変したとき。
  3. 乙[及び丙]は、前2項の定めにより契約を解除された場合においては、甲が被った損害を賠償しなければならない。

#### 第18条（土地の返還）

1. 乙[及び丙]は、本件賃貸借の期間が満了した場合においては賃貸借期間の満了日までに、前条第1項又は第2項の規定により本契約を解除された場合においては、甲の指示に従い、甲の指定する期日までに、自己の責任及び負担で、本件土地に存する建物その他の工作物を撤去し、本件土地を更地にして甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を更地化させることが適当でないと認めるときは、現状のまま、又はその他甲が認める方法により返還することができる。ここでいう更地とは、地下の基礎構造までを撤去した状態をいう。
2. 乙[及び丙]は、第1項ただし書きの場合において、本件土地が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙[又は丙]の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
3. 本件賃貸借の期間が満了する場合において、乙[及び丙]は、甲に対し、期間満了1年前までに、民間施設棟の撤去の計画及び建物賃借人の明渡し等本件土地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
4. 乙[及び丙]が本条に定める本件土地の明渡しを行わない場合、甲は、乙[及び丙]の費用をもって自ら本件土地の原状回復を行うことができる。また、甲は、この原状回復にあたり、本件土地上にその所有する民間施設棟を無償で譲り受けることを選択することもできるものとする。乙[及び丙]は、本契約をもって、本項に基づく処理についてあらかじめ承諾する。

#### 第19条（損害賠償等）

1. 甲は、乙[又は丙]が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。
2. 乙[及び丙]は第17条の規定による本契約の解除又は賃貸借期間の満了により、本件土地を返還する場合において、前条第1項の規定に違反したときは、返還期日の翌日から本件土地が返還された日までの期間について、遅延違約金として1日当たりの賃



料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を甲に支払わなければならない。

3. 前項の1日当たりの賃料相当額は、当該年度の貸付料（年額）の額を365で除して得た金額（1円未満の端数は切り捨てる。）とする。

#### 第20条（不可抗力による解除等）

1. [甲及び乙/甲、乙及び丙]は、不可抗力により本件土地及び本件土地上の民間施設棟が滅失し、又は大部分が毀損して使用不能となったとき、又は公共事業のために本件土地が強制収用され、本契約の目的が達成できなくなったとき、若しくはそれらのおそれがあると認められるときは、相手方に対してその旨を速やかに通知する。
2. [甲又は乙/甲、乙又は丙]は、前項の通知を受領したときは、本事業の目的を損なうことなく契約を継続する方策について協議を行う。
3. 前項の協議が調わないときは、[甲及び乙/甲、乙及び丙]は協議により本契約の全部又は一部を解除することができる。
4. 前項により本契約が解除される場合、第18条に規定する土地の返還方法については、甲乙[丙]双方誠意を持って前項の協議において決定するものとする。
5. 第1項の不可抗力とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動その他通常の予想を超えた自然的又は人為的な事象であって、当事者の責めに帰すことができない事由をいう。

#### 第21条（かし担保責任）

甲は、甲が本事業の事業者募集の手続で提示した資料等から予見できない本件土地にかかる土壤汚染（以下「土壤汚染」という。）による合理的な範囲の増加費用を負担する。ただし、甲は土壤汚染の除去等によるスケジュールの遅延による乙[及び丙]の損害、増加費用等は負担しない。

#### 第22条（公正証書の作成）

1. [甲及び乙/甲、乙及び丙]は、本契約締結後速やかに、本契約の内容に沿う公正証書の作成を公証人に囑託するものとする。
2. 前項の公正証書作成に要する費用は、乙[及び丙]が連帯して負担する。
3. 乙[及び丙]は、貸付料及び延滞金につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを承諾する。

#### 第23条（契約の費用）

次に掲げる費用は、乙[及び丙]の負担とする。

- (1) 本契約の締結に要する費用
- (2) 賃料支払に要する費用

**第 24 条（専属的合意管轄裁判所）**

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第 1 審の専属的合意管轄裁判所とする。

**第 25 条（疑義の決定等）**

本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙[丙]協議の上定めるものとする。

[甲と乙/甲、乙及び丙]とは、本契約の締結の証として本書を[2/3]通作成し、それぞれ記名押印の上、その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

世田谷区世田谷 4-21-27

甲 世田谷区

世田谷区長 印

[住 所]

乙 [法人名]

[代表者] 印

[住 所]

丙 [法人名]

[代表者] 印

## 別 添

## 実 施 計 画

### 1 . 施設整備計画

#### (1) 民間施設棟

##### (a) 高齢者支援施設

延床面積： m<sup>2</sup>

階 数：地上 階/地下 階

構 成：

そ の 他：

##### (b) 障害者支援施設

延床面積： m<sup>2</sup>

階 数：地上 階/地下 階

構 成：

そ の 他：

##### (c) 外構

#### (2)施設整備の方針

・

### 2 . 運営計画

#### (1) 運営体制

・

#### (2) 運営内容

##### (a) 高齢者支援施設

##### (b) 障害者支援施設

権利関係図、専有面積区分表を添付する。