（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業

まちづくり事業　事業用定期借地権設定契約書（案）

（事業用定期借地権設定契約書①）

令和〇年〇月

奈良県

【ＳＰＣ②】

目次

第１条（本件土地） 1
第２条（特定事業等との関係） 1
第３条（特定事業等との調整・連携） 1
第４条（使用目的） 1
第５条（権利金） 2
第６条（貸付期間） 2
第７条（土地貸付料） 3
第８条（収入連動貸付料） 3
第９条（土地貸付料の納付） 3
第 10 条（土地貸付料等の納付の遅延に伴う違約金） 3
第 11 条（充当の順序） 4
第 12 条（契約保証金） 4
第 13 条（本件土地の引渡し） 4
第 14 条（契約不適合） 4
第 15 条（本件土地の一部滅失） 5
第 16 条（使用上の制限） 5
第 17 条（権利譲渡等の禁止） 5
第 18 条（要求水準書の変更） 6
第 19 条（物件保全義務等） 6
第 20 条（乙の責によらない計画変更等） 6
第 21 条（実地調査等） 7
第 22 条（業務計画及び業務報告） 7
第 23 条（周辺住民等との調整等） 7
第 24 条（近隣対策） 8
第 25 条（乙の株式） 8
第 26 条（違約金） 10
第 27 条（契約の解除） 10
第 28 条（契約保証金の帰属） 11
第 29 条（不可抗力解除） 12
第 30 条（本契約終了後の取扱い） 12
第 31 条（土地貸付料の精算） 12
第 32 条（損害賠償等） 12
第 33 条（有益費等の放棄） 13
第 34 条（契約の費用） 13
第 35 条（個人情報保護） 13
第 36 条（暴力団等排除に関する特約条項） 13
第 37 条（停止条件） 13

第 38 条（信義誠実等の義務・疑義等の決定） 13
第 39 条（公正証書の作成） 13
第 40 条（本契約の変更） 13
第 41 条（準拠法及び裁判管轄） 13

別紙１　定義集 15
別紙２　不動産目録（第１条関係） 19
別紙３　個人情報取扱特記事項 20
別紙４　暴力団等排除に関する特約条項 22

（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業のまちづくり事業（以下「本事業」という。）に関して、借地権設定者 奈良県（以下「甲」という。）と借地権者 【●●株式会社】（以下「乙」という。）とは、甲の所有する土地について、借地借家法（以下「法」という。）第23条に規定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定に関する契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、本契約において用いられる用語の定義は、本文中において明示されているものを除き、別紙１における定義と同一とする。

第１条（本件土地）

１　甲は、提案書類の内容に基づいた本事業の実施にかかるまちづくり事業用地駐車場（以下「本件駐車場」という。）及び民間提案施設の所有を目的として、別紙２記載の土地（以下「本件土地」という。）を乙に貸し付け、乙は、これを借り受ける。

２　甲及び乙は、本件土地について、本件借地権設定登記を行わない。

第２条（特定事業等との関係）

乙は、本事業が特定事業及び附属事業（以下「特定事業等」という。）と密接な関係にあること、従って本事業の遅延、瑕疵、債務不履行等が特定事業等に重大な影響を及ぼしうること、このため甲がかかる遅延等に起因して特定事業等にかかる増加費用及び損害を負担した場合は、これにつき乙が損害賠償する必要がある可能性があることを十分理解し、本事業の遅延等が発生しないよう最大限の努力をするものとする。

第３条（特定事業等との調整・連携）

１　乙は、本事業の設計及び建設工事期間中、甲、市及び鉄道事業者並びに特定事業等の実施主体である株式会社●（SPC①）との間で、工程その他必要な事項について、計画間での調整を十分に行い、効果的・効率的な業務の実施及び意匠計画等での一体性の確保等に努める。

２　乙は、本件駐車場及び民間提案施設の運営にあたっては、甲、市、鉄道事業者、附属病院及びSPC①との日常的な意見交換、各種調整等を適切に行うことにより、維持管理及び運営上の連携・協働に努める。

３　特定事業等と本事業との間の調整・連携に係る費用分担等については、SPC①と乙の間で定めるものとする。

第４条（使用目的）

１　乙は、本件土地を本契約書、要求水準書、入札説明書等、次項に定める事業計画及び提案書類に従って使用しなければならない。これらの各書類の内容に齟齬又は矛盾がある場合には、本契約書、要求水準書、入札説明書等、事業計画及び提案書類の順に優先して適用する。ただし、事業計画又は提案書類の内容が要求水準書に定める水準を超える場合には、その限りにおいて事業計画及び提案書類が要求水準書に優先する。

２　乙は、別途甲及び市と協議して定める日までに、甲及び市と協議の上、要求水準書及び提案書類に基づいて事業計画を策定し、甲及び市の確認を受けなければならない。事業計画を変更しようとするときも同様とする。

３　前項に定める甲及び市との協議及び確認は、本事業及び民間提案施設が、乙の責任と裁量により実施される独立した民間事業であることを踏まえ、本事業、特定事業及び附属事業全体の公共性の確保並びに新駅、アリーナ及び附属病院との機能的・空間的整合を図るために必要な範囲に限定して行うものとする。甲及び市は、事業計画の内容が、本事業、特定事業及び附属事業全体の公共性、新駅、アリーナ、附属病院の機能又は周辺環境との調和を著しく欠くと認めるときは、事業計画の見直しを求めることができるものとし、乙はこれに従うものとする。

４　乙は、事業計画に記載した使用目的以外の用途に本件土地を使用し、又は第三者に使用させてはならない。ただし、甲が類似使用の範囲内として事前に書面により承認した場合は、その範囲内の用途のために使用することができる。

５　前各項の定めにかかわらず、乙は、本件土地を次の各号のいずれかに該当する目的の用途に使用してはならない。

（１）　暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用途

（２）　騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途

（３）　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５条に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所の用に供する目的の用途

（４）　その他要求水準書において導入用途の制限が定められている用途

第５条（権利金）

甲は、乙の甲に対する権利金の支払義務を免除する。

第６条（貸付期間）

１　貸付期間は、次の各号に定める建設期間の初日から起算して解体撤去・原状回復の完了期限までの●年間[1]とする。なお、乙は、建設期間の末日までに本件駐車場及び民間提案施設を完成させ、第２号及び第３号に定める日までにそれらの運営を開始するものとする。

（１）　建設期間は、別途、甲及び乙で協議して定める期間とする。

（２）　本件駐車場は、令和 15 年４月１日までに運営を開始し、貸付期間の末日までこれを継続する。なお、要求水準書及び事業計画に従って段階整備を行うことを妨げない。

（３）　民間提案施設は、新駅工事完了日から起算して５年以内に運営を開始するものとする。

（４）　解体撤去・原状回復の完了期限は、本項第１号に定める建設期間の初日から起算した●年後[2]とする。

２　乙は、乙の責に帰すべき事由により、建設期間の末日までに民間提案施設を完成させることができないとき又は民間提案施設の運営開始日までに運営を開始できないときは、速やかに甲及び市に報告するものとする。

３　本契約は法第 23 条の規定に基づくものであるから、法第９条及び第 16 条の規定にかかわらず、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貸付期

[1] 落札者の提案に基づいて記載します。

[2] 落札者の提案に基づいて記載します。

間の延長がなく、並びに法第13条の規定による買取りの請求をすることができない（[法第３条ないし第８条、第13条及び第18条並びに］民法第619条の規定は適用されない。）。

第７条（土地貸付料）

１　本件土地の１月あたりの土地貸付料は、金●円/㎡[3]とする。ただし、１月未満の端数があるときは、日割りによって計算するものとする。

２　前項に規定する土地貸付料は、前条第１項に定める建設期間の開始の日から起算して５年ごとに改定するものとし、甲は、改定の都度、乙に改定後の土地貸付料を通知する。

３　前項の規定に基づき通知する改定後の土地貸付料は、第１項に定める土地貸付料に、前条第１項に定める建設期間の開始の日の４年後の応当日を基準日として甲が取得する本件土地の不動産鑑定評価額を本契約締結時の本件土地の不動産鑑定評価額で除した割合を乗じて得られた金額とする。

４　前項の改定以降の土地貸付料の改定については、前項中「前条第１項に定める建設期間の開始の日」とあるのは「直前の土地貸付料の改定の日」と読み替えて前項を適用するものとする。

５　本件土地にかかる土地貸付料の発生日は、第６条第１項に定める建設期間の開始の日からとし、乙は貸付期間満了の日まで土地貸付料を支払うものとする。

第８条（収入連動貸付料）

１　乙は、第６条に定める貸付期間中、乙が提案する場合において、要求水準書及び提案書類に基づき、本件駐車場及び民間提案施設の運営により得られる収入の一部を、収入連動貸付料として、甲に納付しなければならない。

２　前項の収入連動貸付料の納付期限、納付金額及び納付方法は、提案書類に基づき、甲、乙及び市の協議により定めるものとする。

３　第１項の収入連動貸付料は、甲、乙及び市の協議により改定することができるものとする。

第９条（土地貸付料の納付）

１　第７条第１項に定める土地貸付料は月払いとし、乙は、当該月の末日までに、甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。ただし、納入期限が金融機関の休業日の場合は、翌営業日を納入期限とする。

２　前項の規定は、第７条第２項の規定により改定した土地貸付料の納付方法にも適用する。

第10条（土地貸付料等の納付の遅延に伴う違約金）

乙は、第８条及び前条に基づき、甲が定める納付期限までに土地貸付料又は収入連動貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間の日数に応じ、遅延した金額（1,000円未満の端数があるとき又は全額が2,000円未満であるときは、その端数又はその全額を切り捨てる。）について、年14.6%の割合を乗じて計算した額の違約金を、甲の指定する期日までに支払わなければならない。なお、違約金の額に100円未満の端数があるときはその端数を切り捨てるものとし、違約金の額が100円未満であるときはその全額を切り捨てる。

---

[3] 落札者の提案に基づいて記載します。

第11条（充当の順序）

乙が、土地貸付料、収入連動貸付料及び違約金を納付すべき場合において、納付された金額が土地貸付料、収入連動貸付料及び違約金の合計額に満たないときは、違約金、収入連動貸付料、土地貸付料の順番に充当する。

第12条（契約保証金）

1　乙は、本契約に基づき設定される本契約の契約保証金として、本契約締結時に乙の債務を担保するため、貸付期間の開始の日時点の土地貸付料の 12 月相当分を甲に納付しなければならない。

2　乙が預託した契約保証金は、乙の甲に対する未払債務、第 32 条第１項に規定する損害賠償その他本契約に基づき乙が負担すべき一切の債務（民間提案施設、本件駐車場、その他の工作物等の除去その他終了時に更地での返還を怠った際に要する費用等にかかる債務を含む。）を担保するものとする。

3　本契約の終了に伴い、乙が民間提案施設及び本件駐車場を解体・撤去して、本件土地を更地に復して甲に返還した場合において、甲は、本契約に関して生じた乙の債務で未払いのものがあるときは契約保証金の額から当該未払債務及び損害賠償の額を差し引いた金額を、未払いがないときは契約保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。

4　契約保証金には利息を付さないものとする。

5　乙は、契約保証金返還請求権をもって、甲に対する土地貸付料、収入連動貸付料その他の債務と相殺することができない。

6　乙は、甲の書面による承諾を得て第三者に本件借地権を譲渡し、かつ、これとともに甲に対する契約保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、同請求権を他に譲渡することはできない。

7　乙は、契約保証金返還請求権に質権その他の担保を設定することはできない。

8　第７条第２項から第４項までの規定により土地貸付料が増額改定された場合は、契約保証金も改定後の土地貸付料の 12 か月相当分と同額に増額されるものとし、乙は、甲の請求に基づき、新たな契約保証金の額と従前の契約保証金の額の差額を追加して預託しなければならない。なお、土地貸付料が減額改定された場合は、契約保証金の増減はないものとする。

9　前各項の定めにかかわらず、甲は、相当と認める場合には、契約保証金の全部又は一部を免除する場合がある。

第13条（本件土地の引渡し）

1　甲は、前条の規定による契約保証金を乙が甲に対して全額預託したことを確認したうえで、第６条に定める貸付期間の開始の日に本件土地を現状有姿にて乙に引き渡すものとする。

2　前項の定めにかかわらず、甲は、前条第９項の規定により契約保証金の全部を免除した場合は、第６条に定める貸付期間の開始の日に本件土地を現状有姿にて乙に引き渡すものとする。

第14条（契約不適合）

1　乙は、本契約締結後に、本件土地が数量又は品質に関して本契約に適合しないこと（以下「契約不適合」という。物理的な契約不適合であって、土壌汚染、埋蔵文化財、地中埋設物及び地盤の状態を含むが、入札説明書等、甲及び市が落札者に開示した資料及び本契約締結前に落札者又は乙が知り得た情報から合理的に予測することのできないものに限る。なお、経年劣化は契約不適合に該

当しない。以下本条において同じ。）を発見したときは、速やかに甲に連絡し、甲の確認を受けるものとする。

2　前項の契約不適合に起因して本事業の実施に影響が生じる場合は、甲、乙及び市はその対応策について協議するものとする。

3　前項の協議開始後 120 日以内に協議が整わない場合、甲、乙及び市は、本事業の中止について協議を行うものとする。

第15条（本件土地の一部滅失）

甲は、本件土地が乙の責に帰すことができない事由により滅失又は毀損した場合、滅失又は毀損した部分にかかる土地貸付料として甲が認める額を減免する。

第16条（使用上の制限）

1　乙は、本件土地並びに本件土地上に所在する本件駐車場及び民間提案施設について、増改築等により現状を変更（小規模修繕等の軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を書面によって申請し、甲の承認を受けなければならない。ただし、事業計画に記載した使用目的並びに事業計画を遂行するための増改築等はこの限りではない。

2　前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

第17条（権利譲渡等の禁止）

1　乙は、事前の書面による甲及び市の承諾なしに、本件借地権又は本件駐車場若しくは民間提案施設につき譲渡、担保設定その他の処分をしてはならない。

2　乙は、前項の規定により甲が本件借地権又は本件駐車場若しくは民間提案施設に対する担保設定を承諾した場合であっても、第12条に定める契約保証金の返還請求権に対する担保権設定をすることはできない。

3　甲は、第１項による承諾を受けた担保権の実行については担保権者と協議を行い、協定を締結することができる。乙は、かかる協議及び協定の締結に協力するものとする。

4　乙は、甲及び市の書面による承諾を得ないで本件土地を第三者に転貸し、又は本件土地上の仮設物等に賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならず、またこれにつき、譲渡、担保権設定その他の処分をしてはならない。ただし、事業計画に記載した使用目的並びに事業計画を遂行するための転貸等はこの限りではない。

5　乙は、本件駐車場及び民間提案施設を第三者に貸し付けようとするときは、事前に当該第三者の概要及びその他甲が合理的に要求した内容を記載した書面によって甲に申請し、甲及び市の承認を受けなければならない。ただし、事業計画に記載された使用目的並びに事業計画を遂行するための貸付けはこの限りでない。

6　前項の場合、乙が第三者と締結する建物賃貸借契約は、法第38条に定める定期建物賃貸借としなければならず、かつ、本契約第６条第１項に定める貸付期間を超える契約期間の建物賃貸借契約を締結してはならない。

第18条（要求水準書の変更）

1　甲又は市は、次の各号のいずれかに該当する場合、あらかじめ乙と協議のうえ、要求水準書を変更することができる。

（1）　法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。

（2）　災害等の発生又は事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき又は業務内容が著しく変更されるとき。

（3）　甲又は市の事由により業務内容の変更が必要なとき。

（4）　その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

2　前項の変更により乙に増加費用又は損害が生じたときは、同項第３号及び第４号に掲げる場合においては甲又は市がこれを負担する。同項第１号及び第２号に掲げる場合における負担については、甲、乙及び市が協議して定める。

3　第１項の変更に伴い事業計画又は貸付期間の変更が必要となるときは、甲、乙及び市は、その要否及び内容について協議する。

第19条（物件保全義務等）

1　乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地を維持保全しなければならない。

2　乙は、前項の注意義務を果たさなかったため本件土地が損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責任を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責任を果たした場合には、甲は、乙に対して求償を求めることができる。

3　乙は、本件土地の使用に関し、近隣所有者等より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。ただし、乙が責めを負うべき事情がないときはこの限りでない。

4　乙は、本件土地が天災地変その他の事由によって損壊した場合は、乙の負担により修繕を行うものとする。ただし、乙の負担が過大となる場合には、甲乙協議のうえ対応を決定する。

5　前項の事由による損壊により第三者に損害を与えた場合には、乙は、その賠償の責めを負うものとする。ただし、乙の負担が過大となる場合には、甲乙協議のうえ対応を決定する。

第20条（乙の責によらない計画変更等）

1　前条第１項の定めにかかわらず、乙は、要求水準書及び事業計画に基づき、自己の負担及び責任により、本件土地上に存在する既存水路及び雨水幹線の機能を確保したうえで、これらについて必要最小限度の移設又は改修等をすることができる。この場合、乙は、要求水準書に従い、事前に甲、市及び関係機関と実施時期、移設又は改修等の方法及び内容について協議し、甲及び市の承認を得た設計図書に基づきこれを行うものとする。

2　乙は、要求水準書に従い、関係機関と協議した上で、自己の負担及び責任により、市有地に現存する構造物等の解体・撤去及び埋立等を行うものとする。ただし、関係法令又は関係機関との協議により、防災機能又は治水機能の確保のために必要となる場合はこの限りではない。当該解体・撤去等にあたって、甲、乙及び市のいずれの責にも帰すことができない事由によって、乙に追加的な負担又は事業計画への影響が生じたときは、甲、乙及び市はその対応策について協議するものとする。この協議開始後 120 日以内に協議が整わない場合、甲、乙及び市は、本事業の中止について協議を行うものとする。

3　本件駐車場について、第７条第２項から第４項までの規定による土地貸付料の増額改定その他乙

の責に帰すことができない事由により、要求水準書及び事業計画に定める利用料金が著しく不適当となったと甲が認める場合は、甲、乙協議の上、合理的な範囲で、土地貸付料の減免、貸付期間の合意による延長、要求水準書又は事業計画の変更その他必要な措置を講じるものとする。この場合において、乙は、本件駐車場の利用実績、収支状況等を証する書類を添えて、甲に提出するものとする。

第21条（実地調査等）

甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地を調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は、実地調査等に協力しなければならない。

（１）　第７条及び第８条に定める土地貸付料及び収入連動貸付料の納付がないとき

（２）　第16条第１項又は第17条第１項、第４項若しくは第５項に定める承認申請があったとき

（３）　乙が本契約に定める義務に違反したとき又はそのおそれがあるとき

第22条（業務計画及び業務報告）

１　乙は、本件駐車場及び民間提案施設の管理・運営の内容を記載した甲及び市が合理的に満足する様式及び内容の業務計画書を作成するとともに、当該業務計画書を各事業年度（毎年４月１日から翌年３月31日までの期間をいう。）の開始日の30日前までに甲に提出する。なお、業務計画書の記載事項の詳細は、甲乙協議のうえ、別途定める。

２　乙は、本事業に係る売上、費用、資産及び負債等の会計を、乙が行う他の事業に係る会計と明確に区分して経理しなければならない。区分経理の方法は、乙が提案し、甲及び市の確認を受けるものとする。

３　乙は、第１項に定める業務計画書にかかる四半期ごとの甲及び市が合理的に満足する様式及び内容の業務報告書（モニタリング報告書を含む。）を作成し、各四半期の最終月の翌月末日までに甲及び市に提出する。また、各事業年度における本事業に係る計算書類等を作成し、公認会計士又は監査法人の会計監査を受けて、各事業年度終了後４か月以内に甲に提出する。なお、業務報告書への記載事項の詳細は、甲、乙及び市との協議のうえ、別途定める。

４　甲及び市は、前項に定める業務報告書を受領した場合には、受領日から14日以内に、確認結果を乙に通知する。

５　甲及び市は、要求水準書に従い、本事業の財務状況及び経営状態について定期的又は随時にモニタリングを行うものとする。

６　甲及び市は、モニタリングの結果、乙が要求水準書又は提案書類に定める内容を履行していないと認めるときは、乙に対し、相当の期間を定めて是正を指示することができる。

７　乙は、前項の是正指示を受けた場合、当該期間内に、履行していない内容に代わる業務を甲及び市に提案することができる。甲及び市は、乙と協議のうえ、当該代替業務の採否を決定する。甲が代替業務を採用したときは、乙が当該代替業務を履行することによって前項の是正が行われたものとみなす。

第23条（周辺住民等との調整等）

甲及び市は、本件駐車場及び民間提案施設を含む本事業に関連する施設の設置に関する周辺住民

との調整及び説明会等を行うものとし、乙は合理的な範囲でこれに協力するものとする。

第24条（近隣対策）

乙は、自己の責任及び費用負担において、本事業の実施に際して合理的に要求される範囲の近隣対策を実施するものとし、甲及び市は合理的な範囲でこれに協力するものとする。なお、かかる近隣対策の実施について、乙は、甲及び市に対して事前及び事後にその内容及び結果を報告しなければならない。ただし、甲及び市が設定した条件に直接起因して周辺その他から苦情等が発生した場合は、甲が対応するものとする。

第25条（乙の株式）

1　乙が議決権付株式又は完全無議決権株式を発行する場合及び議決権付株式又は完全無議決権株式の譲渡が行われる場合、当該株式の発行を受ける者及びその譲受人は、時期を問わず、いずれも次に掲げる全ての条件を満たさなければならない。ただし、次に掲げる全ての条件を満たす者への発行又は譲渡後に、引受人又は譲受人が地方自治法施行令第167条の４第２項の規定に該当することとなった場合は、この限りでない。

（１）　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４の規定に基づく県の入札参加資格制限基準による入札参加の資格制限に該当しない者であること。

（２）　甲の議会の議員、知事及び副知事並びに地方自治法第 180 条の５第１項及び第２項に規定する委員会の委員又は委員が無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準ずべき者、支配人及び清算人に該当しない者であること。

（３）　「奈良県建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要領」の規定による入札参加停止を受けていない者又は「奈良県物品購入等の契約に係る入札参加停止措置要領」に規定する入札参加停止の措置要件に該当しない者であること。

（４）　会社更生法（平成 14 年法律第 154 号。以下「新法」という。）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て（新法附則第２条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る新法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下、「旧法」という。）第 30 条に規定する更生手続開始の申立てを含む。）をしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、新法に基づく更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者については、更生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。

（５）　平成 12 年３月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第２条の規定による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第１項の規定による和議開始の申立てをしていない者であること。

（６）　平成 12 年４月１日以降に民事再生法第 21 条に規定する再生手続開始の申立てをしていない者であること。ただし、同法に基づく再生手続開始の決定を受けた者であっても、再生計画の認可の決定を受けた場合は、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。

（７）　破産法の規定に基づき破産手続開始の申立てがなされている者、手形交換所若しくは電子交換所による取引停止処分を受けてから２年間を経過しない者又は発行若しくは譲渡の日前６か月以内に手形、小切手を不渡りしている者でないこと。

（８）　奈良県税、橿原市税、消費税及び地方消費税並びに法人税に滞納がない者であること。

（９）　役員等が暴力団員でないこと。

(10)　暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していないこと。

(11)　役員等が、その属する法人、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用していないこと。

(12)　役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していないこと。

(13)　前２号に掲げる場合のほか、役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。

(14)　議決権付株式の発行又は譲渡であって、設計企業、建設企業又は工事監理企業に当たる構成企業が譲渡を行う場合において、譲受人が入札説明書に定める入札参加資格要件の充足を維持できること。

(15)　議決権付株式の発行又は譲渡の場合、当該発行の引受人又は譲渡の譲受人が、発行又は譲渡後落札者の構成企業として基本協定②の条項に拘束されることについて同意していること。

２　乙は、前項及び法令等の規定に従い、時期を問わず、完全無議決権株式を発行し、これを割り当てることができる。乙は、かかる割当てを受けた者から、基本協定②別紙２（株主誓約書の様式）又は別紙３（誓約書の様式）の様式及び内容の株主誓約書又は誓約書を徴求の上あらかじめ甲及び市に提出させ、また、前項に掲げる条件を満たした上で割当てを受けていることを誓約させるとともに、割当て先等、甲及び市が必要とする情報を速やかに報告しなければならない。

３　完全無議決権株式を保有する者は、自ら保有する完全無議決権株式につき、時期を問わず、譲渡、担保提供その他の処分を行うことができる。乙は、完全無議決権株式についてかかる処分が行われる場合は、当該完全無議決権株式の譲渡を行った者をして、その譲受人から、基本協定②別紙２（株主誓約書の様式）又は別紙３（誓約書の様式）の様式及び内容の株主誓約書又は誓約書を徴求の上あらかじめ甲及び市に提出させ、また、第１項に掲げる条件を満たした上で当該譲渡を行っていることを誓約させるとともに、譲渡先等、甲及び市が必要とする情報を速やかに報告しなければならない。

４　議決権付株式は、会社法第２条第17号に定める譲渡制限株式でなければならない。

５　乙は、第１項及び法令等の規定に従い、時期を問わず、議決権付株式を発行し、基本協定②に基づきあらかじめ認められた者以外の者にこれを割り当てる場合には、甲及び市の事前の書面による承認を得なければならない。

６　議決権付株式を保有する者は、自ら保有する議決権付株式につき、時期を問わず、第三者に対して譲渡、担保提供その他の処分を行う場合には、甲及び市の事前の書面による承認を得なければならない。ただし、他の議決権付株式を保有する者に対して、議決権付株式の一部を譲渡する場合であって当該譲渡後も代表企業の議決権付株式の保有割合が乙の議決権付株式を保有するすべての者の中で最大である場合を除く。乙は、当該株主から当該譲渡の承認を請求された場合には、当該譲渡について甲及び市の事前の書面による承諾を受けていることを確認した後でなければ当該譲渡を承認してはならない。

７　前項の定めにかかわらず、甲及び市は、議決権付株式を保有する者から、本事業のための融資を行う金融機関等のために、その保有する議決権付株式に担保権を設定する旨の申請があった場合において、当該融資及び担保権設定に関する契約書の写しが甲及び市に提出され、かつ、甲と当該金融機関等との協議に基づく協定書が甲及び市が合理的に満足する内容にて締結されているときは、

合理的な理由なくして承諾の留保、遅延又は拒否をしない。

8　甲及び市は、第５項に定める割当て又は第６項に定める譲渡につき、当該株式の割当てを受ける者又は譲受人が第１項の要件を満たし、かつ当該割当て又は譲渡が乙の事業実施の継続を阻害しないと判断した場合には、当該割当て又は譲渡を承認する。乙は、当該承認を得て当該割当て又は譲渡が行われた場合、当該株式の割当てを受けた者から、又は譲渡を行った者をして、その譲受人から、他の議決権付株式の保有者と連名で基本協定②別紙２（株主誓約書の様式）の様式及び内容の株主誓約書を徴求の上あらかじめ甲及び市に提出し、また、第１項に掲げる条件を満たした上で割当てを受けていること又は譲渡を行っていることを誓約させるとともに、割当て先又は譲渡先等、甲及び市が必要とする情報を速やかに報告する。

9　前各項の定めにかかわらず、代表企業を変更することはできない。ただし、甲及び市の事前の書面による承認を得た場合を除く。

第26条（違約金）

1　乙は、第６条に定める貸付期間内に、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたとき又は該当する事実が判明したときは、違約金として、当該各号に定める額（いずれも消費税及び地方消費税が課税される場合には当該課税額相当額を含む。）を甲に支払わなければならない。

（１）　第17条に定める義務に違反したときは、土地貸付料の36か月相当額。

（２）　第６条第１項第２号に定める日までに本件駐車場の運営を開始しなかったときは、土地貸付料の３か月相当額。

（３）　第16条第１項に定める義務に違反したときは、土地貸付料の36か月相当額。

（４）　第19条又は第21条に定める義務に違反したときにおいて、甲がその状態を是正するため有効な措置を講じるよう催告したにもかかわらず、乙が有効な措置を講じないときは、土地貸付料の12か月相当額。

（５）　第22条第６項の是正指示を受けたにもかかわらず、乙が同項に定める期間内に、これを是正しないとき（同条第７項の規定により是正があったものとみなされた場合を除く。）は、土地貸付料の12か月相当額。

（６）　第27条第１項第３号に該当する事実が判明したときは、土地貸付料の60か月相当額。

（７）　第27条第１項第４号に定める事実が判明したときは、土地貸付料の60か月相当額。

（８）　前各号に定めるもののほか本契約に違反する行為があった場合において、相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、乙が是正しないときは、土地貸付料の12か月相当額。

2　前項に定める違約金は、第32条第１項に定める損害賠償額とは別に支払われるものとする。

第27条（契約の解除）

1　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当することとなった場合、催告を要することなく直ちに本契約を解除することができる。

（１）　不渡処分、滞納処分、強制執行を受け、又は競売、破産、民事再生の申立てがあったとき

（２）　要求水準書若しくは第４条の規定に違反したとき又は本件土地を指定用途以外の用途に使用し、相当の期間を定めて催告を受けたにもかかわらず、是正されないとき

（３）　落札者のいずれかが基本協定②第10条（談合その他の不正行為による［事業用定期借地権設定契約及び売買契約］の不締結等）第１項各号のいずれかに該当するとき

（４） 落札者のいずれかが基本協定②第11条（暴力団排除に係る[事業用定期借地権設定契約及び売買契約]の不締結等）第１項に該当するとき又は乙が別紙４第１項各号のいずれかに該当するとき

（５） その他本契約の規定に違反する行為があったとき

２ 甲又は乙は、民間提案施設の竣工前に甲とSPC①との間のPFI事業等契約が解除又は解約された場合、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、PFI事業等契約が解除又は解約された原因が甲の責に帰すべき事由によるものであるときは、甲は本項に基づく本契約の解除を行うことはできず、その原因がSPC①の責に帰すべき事由によるものであるときは、乙は本項に基づく本契約の解除を行うことができない。

３ 甲又は乙は、民間提案施設の竣工前に乙と市との間の事業用定期借地権設定契約②若しくは売買契約②のいずれかが解除若しくは解約され、又は市有地の買戻しがされた場合、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、事業用定期借地権設定契約②若しくは売買契約②が解除若しくは解約され、又は市有地の買戻しがされた原因が市の責に帰すべき事由によるものであるときは、甲は本項に基づく本契約の解除を行うことはできず、その原因が乙の責に帰すべき事由によるものであるときは、乙は本項に基づく本契約の解除を行うことができない。

４ 甲は、本件土地を国、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を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の４第５項及び同法第238条の５第４項の規定に基づき、本契約を解除することができる。

５ 乙は、本契約が終了したときは、速やかに民間提案施設に関する第三者との賃貸借契約及び本件駐車場に関する第三者との駐車場利用に係る契約を終了させ、全ての入居者及び駐車車両を退去させなければならない。ただし、甲乙協議のうえ、これと異なる合意をした場合はこの限りではない。なお、本契約の終了が甲の責に帰すべき事由による場合において、退去に要する費用（入居者及び駐車場利用者に対する補償も含む。）は甲の負担とし、それ以外の場合においては、退去に要する費用（入居者及び駐車場利用者に対する補償も含む。）は全て乙の負担とする。

６ 前項の規定にかかわらず、本契約が終了した場合、甲及び乙は、本件駐車場、民間提案施設（ペデストリアンデッキを含む）及び本事業の運営に供される什器、備品等であって、乙に処分権限が属するものについて、乙が有償又は無償で甲又は甲の指定する者に譲渡することについて協議するものとする。

７ 第１項ないし第３項の場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害の賠償の責任を負わないものとする。ただし、甲の責に帰すべき事由がある場合はこの限りではない。

８ 乙は、甲の責に帰すべき事由により乙の本事業の継続が困難となった場合には、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。

９ 乙は、PFI事業等契約が終了した時点以降において、本事業について、経営環境の変化等のために長期に渡り著しく乙の経営状況が悪化し、改善の見込みが立たない場合には、甲に対し、１年以上の予告期間をおいて本契約を解除することができる。ただし、乙は、甲に対し、予告期間に代えて土地貸付料の12か月分を甲が指定する期限までに支払うことにより本契約を直ちに解除することができる。

第28条（契約保証金の帰属）

１ 甲が、前条第１項の規定により本契約を解除したときは、第 12 条に定める契約保証金は、乙の

違約金として甲に帰属するものとし、乙はその返還を求めることはできない。

2　前項の定めにかかわらず、第 12 条第９項の規定により契約保証金の全部又は一部を免除している場合には、乙は、当該免除された契約保証金相当額を違約金として甲に支払わなければならない。

3　第 32 条第１項に定める損害賠償額は、前各項に定める違約金とは別に支払われるものとする。

第29条（不可抗力解除）

1　乙は、天災地変その他乙の責に帰し得ない事由により、民間提案施設が滅失又は著しく損壊した場合は、甲に対して本契約の解除を申し入れることができる。

2　甲は、前項の規定に基づく申入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の解除を承認し、書面によりその旨を通知する。

第30条（本契約終了後の取扱い）

1　甲及び乙は、第６条に定める貸付期間が満了する場合、当該貸付期間満了日の５年前を目処に、新たに法第22条、第23条第１項又は同条第２項に定める定期借地権又は事業用定期借地権の設定に関する契約の締結を含む本件駐車場及び民間提案施設の存置について協議を開始するものとする。

2　第６条に定める貸付期間が満了し、新たに法第22条、第23条第１項又は同条第２項に定める定期借地権又は事業用定期借地権の設定に関する契約を締結しなかったときは、第27条第５項及び第６項の規定を準用する。

3　前項の場合又は第27条若しくは第29条の規定により本契約が終了したときは、乙は、乙の負担で本件駐車場及び民間提案施設を解体・撤去し、本件土地を更地にして甲に明け渡すものとする。ただし、第27条第６項（前項により準用される場合を含む。）の規定が適用され、本件駐車場、民間提案施設及び本事業の運営に供される什器、備品等が甲に譲渡される場合の当該本件駐車場、民間提案施設、什器、備品等については、この限りではなく、また、本契約の終了が甲の責に帰すべき事由に基づく場合、乙は、本件駐車場及び民間提案施設の解体・撤去の責任を免れるものとし、甲による解体・撤去に異議を述べない。

4　乙は、本件駐車場及び民間提案施設を解体・撤去する場合、解体・撤去跡について特定事業施設及び附属事業施設の運営に影響のないように整備しなければならない。

第31条（土地貸付料の精算）

甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間にかかる土地貸付料を日割計算にて返還する。ただし、その額が 1,000 円未満のときはこの限りでない。

第32条（損害賠償等）

1　乙は、本契約に定める義務を履行しないため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。

2　乙は、地方自治法第238条の４第５項及び同法第238条の５第４項の規定に基づき本契約が解除された場合又は甲の責に帰すべき事由がある場合において損失又は損害が生じたときは、甲に対し、その補償又は賠償を請求することができる。

第33条（有益費等の放棄）

乙は、第６条に規定する貸付期間が満了し、新たに法第 22 条、第 23 条第１項又は同条第２項に定める定期借地権又は事業用定期借地権の設定に関する契約を締結しなかった場合又は第 27 条若しくは第 29 条の規定により本契約が終了した場合において、本件土地を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等については、甲に対し、その償還等の請求をすることができない。

第34条（契約の費用）

本契約の締結に関して必要な費用（登記及び公正証書の作成に係る費用を含む。）は、乙の負担とする。

第35条（個人情報保護）

乙は、本事業の実施にあたり個人情報を取り扱う場合は、別紙３に定める個人情報取扱特記事項を遵守しなければならない。

第36条（暴力団等排除に関する特約条項）

暴力団等排除に関する特約条項については、別紙４に定めるところによる。

第37条（停止条件）

本契約は、PFI 事業等契約に係る甲の議会の議決を経て PFI 事業等契約が成立したこと、及び、本契約の締結に係る甲の議会の議決を得たこと[、並びに、売買契約①を締結する場合にあっては、売買契約①に係る甲の議会の議決を経て売買契約①が成立したこと]を条件として、その効力を生じる。

第38条（信義誠実等の義務・疑義等の決定）

１　甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

２　本契約に定めのない事項又は本契約に関し疑義がある事項については、甲乙協議のうえ決定する。

第39条（公正証書の作成）

本契約は、法第 23 条第３項の規定により、公正証書によってこれを締結する。

第40条（本契約の変更）

１　本契約の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更することができない。

２　前項の変更のうち、貸付期間その他法第 23 条第１項又は第２項に定める特約に関する事項の変更は、公正証書によって行うものとする。

第41条（準拠法及び裁判管轄）

本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に関して発生したすべての紛争は、奈良地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本契約の成立を証するため、本契約書２通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その原本１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

甲（貸付人）

住　所　　奈良県奈良市登大路町30

氏　名　　奈良県

知事　●●●●

乙（借受人）

住　所　　奈良県●●

名　称　　●●株式会社

氏　名　　代表取締役　●●●●

別紙１　定義集

本書において用いられる用語は、本文中において特に明示されているものを除き、次の各号に掲げる意味を有する。

(1)　「PFI 事業等契約」とは、甲と SPC①との間で締結される（仮称）奈良県アリーナ整備運営事業及び附属事業 事業契約をいう。

(2)　「SPC①」とは、民間事業者①が奈良県内に設置する、特定事業等のみを事業目的とした法人●●をいう。

(3)　「アリーナ」とは、新駅の西側に整備される、甲所有の新アリーナ及び関連施設をいう。

(4)　「維持管理企業」とは、構成企業及び協力企業のうち、まちづくり事業用地駐車場又は民間提案施設、又はその両方の維持管理を実施する企業であって、●●株式会社をいう。

(5)　「運営企業」とは、構成企業及び協力企業のうち、まちづくり事業用地駐車場又は民間提案施設、又はその両方の運営を実施する企業であって、●●株式会社をいう。

(6)　「会社更生法」とは、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）をいう。

(7)　「各業務」とは、入札説明書に定める本事業に係る業務を個別に又は総称していう。

(8)　「完全無議決権株式」とは、乙の発行する株式で、議決権付株式に該当しない株式（これに係る新株予約権及び新株予約権付社債を含む。）をいう。ただし、会社法第 108 条第１項第８号又は第９号に掲げる事項についての定めがある株式を除く。

(9)　「議決権付株式」とは、乙の発行する株式で、一定の条件で議決権を有することとなる株式、及び、取得請求権付株式又は取得条項付株式で議決権を有する株式が取得の対価として発行される可能性のある株式を含む、議決権を有する株式（これに係る新株予約権及び新株予約権付社債を含む。）をいい、会社法第２条第 17 号に定める譲渡制限株式とする。

(10)　「基本協定①」とは、特定事業等の実施のために甲と民間事業者①との間で締結される（仮称）奈良県アリーナ整備運営事業及び附属事業基本協定をいう。

(11)　「基本協定②」とは、本事業の実施のために甲と民間事業者②及び市との間で締結される基本協定をいう。

(12)　「業務委託契約」とは、SPC と業務委託先との間で締結される各業務の一部に関する業務委託契約若しくは請負契約又はこれらに替わる覚書等をいう。

(13)　「業務委託先」とは、各業務の一部を SPC から直接受託し又は請け負う構成企業、協力企業その他の第三者をいう。

(14)　「協力企業」とは、乙から直接業務の受託・請負をし、かつ乙の議決権株式を保有しない法人等をいい、基本協定②締結時点では【協力企業名】及び【協力企業名】をいう。

(15)　「刑法」とは、刑法（明治 40 年法律第 45 号）をいう。

(16)　「建設企業」とは、構成企業及び協力企業のうち、まちづくり事業用地駐車場又は民間提案施設、又はその両方の工事を実施する企業であって、●●株式会社をいう。

(17)　「県有地」とは、本事業に供される甲が所有する土地をいう。

(18)　「工事監理企業」とは、構成企業及び協力企業のうち、まちづくり事業用地駐車場又は民間提案施設、又はその両方の工事監理を実施する企業であって、●●株式会社をいう。

(19)　「構成企業」とは、乙の議決権付株式を保有する法人等をいい、基本協定②締結時点では【代表企業名】、【構成企業名】及び【構成企業名】をいう。

(20)　「市」とは、橿原市をいう。

(21)　「指定期間」とは、売買契約に基づき乙が甲又は市から購入した県有地及び市有地につき、事業計画等に従った利用をしなければならない契約上の義務を負う期間をいう。

(22)　「事業区域」とは、「要求水準書別添資料【共通編】資料２」において定義する範囲をいう。

(23)　「事業計画」とは、民間事業者②が、甲及び市と協議の上、要求水準書及び提案書類に基づいて策定する本事業に係る事業計画をいう。

(24)　「事業期間」とは、いずれかの事業用定期借地権設定契約又は売買契約を締結した日から事業用定期借地権の存続期間の満了日又は売買契約に定める指定期間の終了日のいずれか遅い方の日までをいう。

(25)　「事業用定期借地権設定契約」とは、本契約及び事業用定期借地権設定契約②を個別に又は総称していう。

(26)　「事業用定期借地権設定契約②」とは、本事業の実施に関して市と乙との間で締結される事業用定期借地権設定契約をいう。

(27)　「市有地」とは、本事業に供される市が所有する土地（令和８年度内に市が取得予定の土地を含む。）をいう。

(28)　「収入連動貸付料」とは、「（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業 要求水準書【まちづくり事業編】」、提案書類及び事業用定期借地権設定契約に基づき、乙が甲及び市に対して納付する、まちづくり事業用地駐車場及び民間提案施設の運営により得られる収入の一部をいう。

(29)　「収入連動納付金」とは、「（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業 要求水準書【まちづくり事業編】」、提案書類及び売買契約に基づき、乙が甲及び市に対して納付する、民間提案施設の運営により得られる収入の一部をいう。

(30)　「準備行為」とは、民間事業者②が自らの費用及び責任において行う、本事業の実施に関して合理的に必要な準備に係る行為をいう。

(31)　「新駅」とは、奈良県橿原市四条町において整備される（仮称）医大新駅をいう。

(32)　「新駅工事完了日」とは、甲より乙に通知される新駅の工事完了日をいう。

(33)　「設計企業」とは、構成企業及び協力企業のうち、まちづくり事業用地駐車場又は民間提案施設、又はその両方の設計を実施する企業であって、●●株式会社をいう。

(34)　「代表企業」とは、構成企業のうち、入札説明書等の規定を満たし、構成企業を代表して本事業の契約手続を行う【代表企業名】をいう。

(35)　「提案書類」とは、本事業の公募手続において、民間事業者②が令和●年●月●日付けで甲に提出した提案書類一式及びその他提案書類一式に関して甲が民間事業者②に対して確認した事項に対する民間事業者②の回答（書面による回答（甲に提出された書類を含む。）及び口頭による回答を含む。）をいう。

(36)　「鉄道事業者」とは、近畿日本鉄道株式会社をいう。

(37)　「独占禁止法」とは、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）をいう。

(38)　「特定事業」とは、甲が民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）に基づく特定事業として選定した（仮称）奈良県アリーナ整備運営事

業をいい、アリーナ及びその敷地の調査、設計、建設、開業準備、運営及び維持管理業務等によって構成される。

(39) 「特定事業施設」とは、特定事業の整備対象施設を総称していう。

(40) 「特定事業等」とは、特定事業及び附属事業を総称していう。

(41) 「土地貸付料」とは、事業用定期借地権設定契約に基づき、県有地又は市有地のうち事業用定期借地権設定契約に定める部分の固定地代として民間事業者②が甲又は丙に対して支払う貸付料をいう。

(42) 「入札説明書」とは、甲が令和８年 10 月●日付けで公表した（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業 入札説明書（修正があった場合は、修正後の記述による。）をいう。

(43) 「入札説明書等」とは、入札説明書、入札説明書に付随して公表した要求水準書、落札者決定基準書、様式集、基本協定書（案）、PFI 事業等契約書（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）、売買契約書（案）等の資料一式（修正があった場合は、修正後の記述による。）を総称していう。

(44) 「売買契約」とは、売買契約①及び売買契約②を個別に又は総称していう。

(45) 「売買契約①」とは、乙が甲と締結する、本事業に係る不動産売買契約書で定める売買契約をいう。

(46) 「売買契約②」とは、乙が市と締結する、本事業に係る不動産売買契約書で定める売買契約をいう。

(47) 「売買代金」とは、売買契約に基づき、県有地又は市有地のうち売買契約に定める部分の所有権の対価として民間事業者②が甲又は丙に対して支払う代金をいう。

(48) 「破産法」とは、破産法（平成 16 年法律第 75 号）をいう。

(49) 「附属事業」とは、特定事業に附属して SPC①に実施を求める駅前広場、アクセス道路、駅前駐輪場等の設計及び建設を総称した事業をいう。

(50) 「附属事業施設」とは、附属事業の整備対象施設をいう。

(51) 「附属病院」とは、奈良県立医科大学附属病院をいう。

(52) 「附属病院第１駐車場」とは、入札説明書公表時点で新駅の東側の県有地上に位置し、附属病院の利用に供される駐車場（拡張工事により拡張された駐車場を含む。）をいう。

(53) 「法人等」とは、法人又はその他の団体をいう。

(54) 「暴力団」とは、暴力団対策法第２条第２号に規定する暴力団をいう。

(55) 「暴力団員」とは、暴力団対策法第２条第６号に規定する暴力団員をいう。

(56) 「暴力団員等」とは、暴力団員及び暴力団関係者を総称していう。

(57) 「暴力団対策法」とは、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）をいう。

(58) 「暴力団関係者」とは、暴力団員ではないが、暴力団と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者をいう。

(59) 「本契約」とは、本事業の実施に関して甲と乙との間で締結される事業用定期借地権設定契約をいう。

(60) 「本事業」とは、甲が実施する（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業のまちづくり事業をいう。

(61) 「まちづくり事業用地」とは、本事業の敷地をいう。

(62)　「まちづくり事業用地駐車場」とは、新駅の東側に設ける、本事業及び附属病院の利用に供する駐車場をいう。

(63)　「民間事業者①」とは、特定事業等を遂行することのみを目的として設立される特別目的会社及びその設立前においては特定事業等の構成企業又は協力企業となる落札者をいう。

(64)　「民間事業者②」とは、本事業を実施することのみを目的として設立される特別目的会社又は特別目的会社を設立しない場合における構成企業及び特別目的会社の設立前においてはその構成企業又は協力企業となる落札者をいう。

(65)　「民間提案施設」とは、本事業のうち、新駅の東側において、民間事業者②が自らの責任と負担により、提案、整備、運営及び維持管理を行う独立した施設をいう。

(66)　「民事再生法」とは、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）をいう。

(67)　「役員等」とは、法人の役員（非常勤の者を含む。）、支配人及び支店又は営業所（常時物品購入等契約に関する業務を行う事務所をいう。）の代表者、その他の団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等をいう。

(68)　「要求水準書」とは、「（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業 要求水準書【まちづくり事業編】」（修正があった場合は、修正後の記述による。）をいう。

(69)　「落札者」とは、本事業の入札手続において、本事業を実施する民間事業者②として選定された●●コンソーシアム並びにその構成企業及び協力企業をいう。

別紙２　不動産目録（第１条関係）

（土地の表示）

所　在　　奈良県橿原市四条町

地　番　　●番

地　目　　●

地　積　　●㎡

［うち本件土地の地積　●㎡

（ただし、下記図面の境界点●●●●の各点を順次

直線で結んだ線によって囲まれた範囲の土地）[4]］

[4] 事業用定期借地権の対象となる借地が登記上の境界と異なる場合は、図面等を添付して、対象となる借地の範囲を特定します。

別紙３　個人情報取扱特記事項

（基本的事項）

第１　乙は、個人情報の保護の重要性を認識し、この契約による事務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵害することのないように、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

（秘密の保持）

第２　乙は、この契約による事務に関して知り得た個人情報を他に漏らしてはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても、また同様とする。

（収集の制限）

第３　乙は、この契約による事務を行うために個人情報を収集するときは、当該事務の目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

（目的外利用・提供の禁止）

第４　乙は、甲の指示がある場合を除き、この契約による事務に関して知り得た個人情報を契約の目的以外の目的に利用し、又は甲の承諾なしに第三者に提供してはならない。

（漏えい、滅失及びき損の防止）

第５　乙は、この契約による事務に関して知り得た個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他の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。

（従事者の監督）

第６　乙は、この契約による事務を処理するために取り扱う個人情報の適切な管理が図られるように、従事者に対して必要かつ適切な監督を行わなければならない。

２　乙は、この契約による事務に従事している者に対し、在職中及び退職後においても当該契約による事務に関して知り得た個人情報を他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないこと、個人情報の違法な利用及び提供に対して罰則が適用される可能性があること、その他個人情報の保護に関して必要な事項を周知しなければならない。

（複写又は複製の禁止）

第７　乙は、この契約による事務を処理するために甲から引き渡された個人情報が記録された資料等を甲の承諾なしに複写し、又は複製してはならない。

（再委託の禁止）

第８　乙は、甲が承諾した場合を除き、この契約による事務については自ら行い、第三者にその取扱いを委託してはならない。

（資料等の返還等）

第９　乙は、この契約による事務を処理するために、甲から提供を受け、又は乙自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等を、この契約の完了後、直ちに、甲に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、甲が別に指示したときは、当該指示に従うものとする。

（取扱状況についての指示等）

第 10　甲は、必要があると認めるときは、随時、個人情報の取扱状況について、乙に対して、必要な指示を行い、若しくは報告若しくは資料の提出を求め、又は調査をすることができる。この場合において、乙は、拒んではならない。

（事故発生時における報告）

第 11　乙は、この契約に違反する事態が生じ、又は生ずる恐れのあることを知ったときは、速やかに、甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

（損害賠償等）

第 12　乙は、その責に帰すべき事由により、この契約による事務の処理に関し、甲又は第三者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。委託先の責めに帰すべき事由により、甲又は第三者に損害を与えたときも、また同様とする。

２　甲は、乙がこの個人情報取扱特記事項の内容に反していると認めるときは、契約の解除及び損害賠償の請求をすることができるものとする。

別紙４　暴力団等排除に関する特約条項

１　甲は、乙が次の各号いずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

(1)　役員等（法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員と同等の責任を有する者、個人にあってはその者及び支配人並びに支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）が暴力団員（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。以下、本別紙において「暴対法」という。）第２条第６号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。

(2)　暴力団（暴対法第２条第２号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(3)　役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるとき。

(4)　役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(5)　役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(6)　本契約に係る下請契約又は資材、原材料の購入契約等の契約（以下「下請契約等」という。）に当たって、その相手方が上記(1)から(5)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)　本契約に係る下請契約等に当たって、上記(1)から(5)のいずれかに該当する者をその相手方としていた場合（上記(6)に該当する場合を除く。）において、甲が乙に対して当該下請契約等の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

(8)　本契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員から不当介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を甲に報告せず、又は警察に届け出なかったとき。

２　前項の規定により本契約が解除された場合においては、乙は、土地貸付料の 60 か月分相当額（乙が契約保証金を納付しているときはその額から当該納付している額を控除した額）に相当する額を損害賠償金として甲の指定する期間内に納付しなければならない。ただし、乙が本契約第 26 条第１項第７号に定める違約金を支払ったとき又は本契約第 28 条第２項に定める違約金を支払ったときは、これらの額を控除した額とする。