

別添資料 4

三浦市市民交流拠点整備事業

基本契約書（案）

令和 4 年 10 月 28 日

三浦市

三浦市市民交流拠点整備事業基本契約書

- 1 事業名 三浦市市民交流拠点整備事業
- 2 事業の場所 三浦市初声町下宮田字長作5番2
- 3 事業期間 令和●年●月●日から令和●年●月●日まで

目次

第1章	総則	1
第1条	(目的)	1
第2条	(定義)	1
第3条	(本事業の実施)	3
第4条	(事業の趣旨の尊重)	3
第5条	(当事者が締結すべき契約)	4
第6条	(各種契約の締結)	4
第7条	(乙の提案による募集要項等の変更)	4
第8条	(費用負担)	5
第9条	(契約保証)	5
第2章	公共施設整備事業	5
第10条	(公共施設整備事業の実施)	5
第3章	民間施設整備運営事業	5
第11条	(近隣関係)	5
第12条	(許認可・届出等)	5
第13条	(第三者への委任等)	5
第14条	(第三者に及ぼした損害)	6
第15条	(事前調査等)	6
第16条	(民間施設設計業務の実施)	6
第17条	(民間施設の基本設計)	6
第18条	(建築確認申請等)	7
第19条	(民間施設事業用地の面積確定等)	7
第20条	(定期借地権設定契約)	7
第21条	(民間施設事業用地の瑕疵)	7
第22条	(民間施設建設工事の開始)	8
第23条	(民間施設建設工事の実施)	8
第24条	(工事監理者の設置)	8
第25条	(甲が行う工事との調整)	8
第26条	(民間施設の整備に係る工期又は工程の変更)	9
第27条	(民間施設の整備に係る工期又は工程の変更による費用等の負担)	9
第28条	(民間施設建設工事に係る是正の協議)	9
第29条	(甲による説明要求等)	9
第30条	(民間施設整備運営事業者による検査又は試験)	10
第31条	(乙による民間施設完工検査)	10
第32条	(民間施設の所有)	10

第 33 条	(民間施設の運営)	10
第 34 条	(民間施設整備運営事業に関する計画、運用の変更)	11
第 4 章	法令変更・不可抗力	11
第 35 条	(法令変更等・不可抗力)	12
第 5 章	契約の終了	12
第 36 条	(契約期間)	12
第 37 条	(乙の債務不履行等による本基本契約の終了)	12
第 38 条	(甲の債務不履行等による本基本契約の終了)	13
第 39 条	(事業の継続に関する甲及び乙の義務)	13
第 40 条	(公用、公共用に供するための本基本契約の終了)	13
第 41 条	(法令変更等・不可抗力による本基本契約の終了)	14
第 42 条	(暴力団等排除に係る解除等による本基本契約の終了)	14
第 43 条	(その他の理由による本基本契約の終了)	14
第 6 章	その他	15
第 44 条	(権利義務の譲渡等)	15
第 45 条	(民間施設建設工事に係る保険)	15
第 46 条	(秘密の保持)	15
第 47 条	(特許権等の使用)	16
第 48 条	(著作権)	16
第 49 条	(解釈)	16
第 50 条	(雑則)	16
第 51 条	(準拠法及び管轄裁判所)	16
別紙 1	事業用地の表示	
別紙 2	基本日程	
別紙 3	定期借地権設定契約の概要	

三浦市（以下「甲」という。）と●●、●●及び●●（以下、個別に又は総称して「乙」という。）は、三浦市市民交流拠点整備事業（以下「本事業」という。）に関し、次のとおり基本契約（以下「本基本契約」という。）を締結する。

第1章 総則

（目的）

第1条 本基本契約は、甲及び乙が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために、必要な事項を定めることを目的とする。

2 甲及び乙は、事業用地の在る引橋地区が第4次三浦市総合計画の基本計画において中心核として位置付けられていることを確認するとともに、本事業が地域や年代を越えた人々（市民・来訪者・新たな市民）のふれあいや新しい文化が醸成され、市民生活の豊かさと市の活性化に繋がる市民交流拠点を形成することを目的とするものであることを十分理解し、その趣旨を尊重して本事業を行うものとする。

3 甲及び乙は、前項に定める本事業の目的を達成するため、甲と公共施設整備事業者との工事請負契約約款（設計・施工一括）に基づいて公共施設整備事業者が整備を行う公共施設、甲と民間施設整備運営事業者との定期借地契約に基づき、民間施設整備運営事業者が当該契約で示された用地を活用して、自ら建設し、運営する民間施設の早期開業と安定した運営の継続を図るものとし、そのために解決すべきあらゆる課題に対して、相互の信頼関係に基づき誠実に協議して善処していくものとする。

（定義）

第2条 本基本契約において使用する用語の意義は次のとおりとする。

- (1) 「本事業」とは、甲が提示した募集要項等に基づいて、乙が事業提案書等で提案した内容により実施される三浦市市民交流拠点整備事業をいい、公共施設整備事業と民間施設整備運営事業で構成される。
- (2) 「公共施設整備事業」とは、乙のうち公共施設整備事業者が、本基本契約、工事請負契約約款（設計・施工一括）、募集要項等及び事業提案書等に基づき、公共施設事業用地において公共施設の整備を行う事業をいう。
- (3) 「民間施設整備運営事業」とは、乙のうち民間施設整備運営事業者が、本基本契約、定期借地権設定契約、募集要項等及び事業提案書等に基づき、民間施設事業用地において、自らの資金負担と責任により整備、運営する事業をいう。
- (4) 「事業用地」とは、本事業を実施する土地であり、「別紙1 事業用地の表示」に示す用地をいう。
- (5) 「公共施設事業用地」とは、事業用地のうち公共施設を整備する用地をいう。
- (6) 「民間施設事業用地」とは、事業用地のうち民間施設を整備する用地をいう。
- (7) 「公共施設」とは、本基本契約、工事請負契約約款（設計・施工一括）、募集要項等及び事業提案書等に基づき、公共施設事業用地において整備する三浦市役所、三浦市図書館、三浦市総合福祉センター、神奈川県鎌倉保健福祉事務所三崎センター及びその外構（駐車場、駐輪場、広場、緑地、通路等）の総称をいう。
- (8) 「民間施設」とは、本基本契約、定期借地権設定契約、募集要項等及び事業提案書

等に基づき、民間施設事業用地において、自らの資金負担と責任により整備、運営する施設をいう。

- (9) 「公共施設整備事業者」とは、乙のうち公共施設の整備を行うものをいう。
- (10) 「民間施設整備運営事業者」とは、乙のうち民間施設の整備、運営を行うものをいう。
- (11) 「民間施設基本設計図書」とは、募集要項等、提案書等及び関係機関協議に従い乙が作成する民間施設に関する基本設計の内容を示す図書をいう。
- (12) 「民間施設建設工事」とは、民間施設の建設工事をいう。
- (13) 「民間施設維持管理業務」とは、民間施設の維持管理に関する業務をいう。
- (14) 「民間施設運営業務」とは、民間施設の運営に関する業務をいう。
- (15) 「民間施設監理業務」とは、民間施設建設工事に関する監理業務をいう。
- (16) 「民間施設設計図書」とは、民間施設基本設計図書、民間施設実施設計書、及びこれに付随する図書をいう。
- (17) 「民間施設設計業務」とは、民間施設の設計に関する業務をいう。
- (18) 「民間施設の設計変更」とは、甲に提出された民間施設設計図書の変更並びに募集要項等及び事業提案書等に示された設計条件の変更をいう。
- (19) 「民間施設施工計画書」とは、民間施設の建設に関する施工計画書をいう。
- (20) 「民間施設実施工程表」とは、民間施設の建設に関する実施工程表をいう。
- (21) 「民間施設実施設計書」とは、募集要項等、提案書等、関係機関協議及び民間施設基本設計図書に従い乙が作成する民間施設建設工事に関する実施設計の内容を示す図書をいう。
- (22) 「民間施設完工検査」とは、乙が民間施設建設工事による民間施設の完成を検査する手続をいい、第三者機関により実施される工事完了検査を含む。
- (23) 「工事請負契約約款（設計・施工一括）」とは、公共施設の整備の実施のために甲と公共施設整備事業者で締結した契約をいう。
- (24) 「関係機関協議」とは、甲及び乙が本基本契約締結後に行う法令に基づいた関係機関との協議及び甲乙間の協議をいう。
- (25) 「定期借地権設定契約」とは、「別紙3 定期借地権設定契約の大要」に基づき、借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に定める事業用定期借地権の設定を目的とした公正証書による契約をいう。なお、民間施設について複数の定期借地権設定契約を締結した場合には、それらを総称して定期借地権設定契約という。
- (26) 「定期借地権設定契約に関する確認書」とは、定期借地権設定契約締結前に取り交わす契約内容を明記した書面をいう。
- (27) 「募集要項等」とは、本事業に関し令和4年10月28日に公表された募集要項及び募集要項の別添資料（要求水準書及びそれらの添付資料を含む）並びにこれに対する質問回答書（公表後の追加及び変更を含む。）をいう。
- (28) 「事業提案書等」とは、乙が募集要項等に従い、甲に提出した本事業に関する提案が記載された書面及びこれに付随する書類の全て（募集要項等に従い乙が甲に提出した「追加提案等」（以下に定義される。）が記載された書面及びこれに付随する書類（第3条第5項に定める協議結果が記載された書面を含む。）、追加提案等に関する甲乙間の協議を踏まえ追加提案等に代わるものとして甲の承諾を得て乙が甲に

提出した「代替提案」(以下に定義される。)が記載された書面及びこれに付随する書類、並びにその他本基本契約の規定に従い甲の承諾を得て変更される本事業に関する提案が記載された書面及びこれに付随する書類の全てを含む。)をいう。

(29)「基本日程」とは、「別紙2 基本日程」に示す本事業の日程(本基本契約の各条項に基づき変更した場合は変更後の日程)をいう。

(30)「不可抗力」とは、甲及び乙いずれの責めにも帰すことのできない事由を意味し、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、竜巻、地滑り、落盤、騒乱、暴動、テロ、その他自然又は人為的な現象のうち予見可能な範囲外のものをいう。

(31)「法令変更等」とは、法律、政令、省令、条例及び規則並びにこれらに基づく命令、条約、裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断並びにその他公的機関の定める全ての規定、判断、措置等の制定又は改廃をいう。

2 前項に定めるものにつき、甲及び乙の合意(本基本契約に別段の定めがある場合は当該定めに従う。)により変更がなされた場合には、前項の定義は、かかる変更後のものをいうものとする。

(本事業の実施)

第3条 甲及び乙は、本事業を本基本契約、工事請負契約約款(設計・施工一括)、定期借地権設定契約、募集要項等、事業提案書等、基本日程及び関係機関協議に従って実施する。ただし、変更のある場合は甲乙協議し決定するものとする。

2 公共施設整備事業者は、本基本契約及び工事請負契約約款(設計・施工一括)に基づき、公共施設整備業務を行わなければならない。

3 民間施設整備運営事業者は、本基本契約及び定期借地権設定契約に基づき、民間施設整備運営業務を行わなければならない。

4 乙は、公共施設整備業務と民間施設整備運営業務が円滑に行われるよう、甲、公共施設整備事業者、民間施設整備運営事業者及びその他の関係者との調整を行わなければならない。

5 乙が募集要項等に基づき事業提案書等において、募集要項等の変更(以下「追加提案等」という。)を行った場合、甲及び乙は、本基本契約締結後、追加提案等の可否及び詳細について協議を行うものとし、甲及び乙は、当該協議結果が追加提案等の内容に含まれることをここに確認する。なお、当該協議結果に沿った追加提案等が合理的に実施不可能又は著しく困難と認められる場合において、乙が追加提案等に代わる別の提案(以下「代替提案」という。)を行い、かつ、甲が当該代替提案が追加提案等に代わるものとして妥当であることを認めてこれを承認した場合には、以後当該追加提案等に代えて、当該代替提案が乙による本事業の提案として取り扱われるものとする。

(事業の趣旨の尊重)

第4条 甲及び乙は、本事業の実施に際し、第1条第2項に掲げる市民交流拠点形成の趣旨を尊重し、市民による交流等を実現するために必要な取り組みを積極的に行う。

2 甲及び乙は、市民交流拠点の形成の実現に関して、相互の協力が必要な場合には、誠実に協議し、互いに協力するものとする。

3 甲は、本事業が民間企業によって実施されることを十分に理解し、その趣旨を尊重す

る。

- 4 乙は、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重する。
- 5 乙は、本事業を実施するに際して、本事業の民間事業者選定手続にかかる三浦市市民交流拠点整備事業者選定審議会及び甲の要望を尊重する。

(当事者が締結すべき契約)

第5条 甲及び乙は、事業提案書等及び募集要項等に基づき、工事請負契約約款（設計・施工一括）及び定期借地権設定契約を締結する。

(各種契約の締結)

- 第6条 甲及び乙は、公共施設の整備業務に関し、甲が、令和●年●月●日に、公共施設整備事業者との間で、工事請負契約約款（設計・施工一括）を、当該契約が議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年条例第4号）第2条の規定による市議会の議決を得ることを停止条件とした仮契約として締結したことを確認する。
- 2 甲及び民間施設整備運営事業者は、令和●年●月●日までに、定期借地権設定契約を締結し、甲は、当該締結日に事業用地のうち当該定期借地権設定契約の対象である土地を民間施設整備運営事業者に現状にて引き渡す。
- 3 甲及び乙は、甲及び民間施設整備運営事業者との間で前項に定める定期借地権設定契約を締結するにあたり、事業提案書等に基づいて、事業提案書等に沿った内容とするよう相互に協力するものとする。
- 4 甲が乙に提示する定期借地権設定契約の文言に関して、乙より書面にて説明を求められた場合、甲は本事業の目的、理念に照らして募集要項等において示された条件の範囲内で趣旨を書面にて説明して明確化するものとする。
- 5 定期借地権設定契約の締結前であっても、民間施設整備運営事業者は自己の費用と責任において民間施設整備運営事業に関してスケジュールを遵守するために必要な準備行為（本事業の実施に必要な設計、各種申請及びこれらに伴う甲との協議を含む。）を行うものとし、甲は必要かつ可能な範囲内でかかる準備行為に協力する。

(乙の提案による募集要項等の変更)

第7条 乙が募集要項等に基づいて事業提案書等において、追加提案等を行った場合、甲は第3条第5項に定める協議を経て、当該協議結果（第3条第5項の規定に従い、甲の承認を得た上で、追加提案等が代替提案に変更された場合を含む。）を踏まえて、募集要項等を変更することができる。本項に基づく募集要項等の変更に際し、甲は当該変更に伴う追加の費用を負担することを要しない。また、本項に基づく募集要項等の変更に際し、事業提案書等を実現するために本基本契約に定める契約等とは別の契約を締結する必要がある場合には、甲と乙は当該契約の内容に関して協議の上、当該契約を締結する。

(費用負担)

第8条 本事業について、乙のなすべき義務の履行に関する費用は、本基本契約、工事請負契約約款（設計・施工一括）、定期借地権設定契約に別段の定めがある場合を除き乙が負担する。

（契約保証）

第9条 甲は、乙に対し、本基本契約に係る契約保証金を免除する。

2 乙は、工事請負契約約款（設計・施工一括）及び定期借地権設定契約に関する契約保証金を各々の契約に従い支払うものとする。

第2章 公共施設整備事業

（公共施設整備事業の実施）

第10条 公共施設整備事業者は、公共施設整備事業に関して、工事請負契約約款（設計・施工一括）に基づいて実施するものとする。

第3章 民間施設整備運営事業

（近隣関係）

第11条 民間施設整備運営事業者は、自らの責任で、民間施設整備運営事業者が行う業務に関して、近隣の住民や環境に与える悪影響を最小限にするよう対策を講じ、また、近隣住民との調整、民間施設の設計、工事等に関する説明を行うものとし、甲は、これに協力するものとする。

2 甲は、民間施設整備運営事業の実施そのものに反対することを目的とする意見等及び公共施設の運営に対する要望等については、甲の責任及び費用負担でこれに対処するものとし、乙は、これに協力するものとする。

3 民間施設整備運営事業者は、民間施設整備運営事業の実施に当たり、近隣住民等と良好な関係を保つように努めるものとし、紛争が生じたときは、民間施設整備運営事業者の責任により対処するものとし、甲は、これに最大限協力するものとする。

（許認可・届出等）

第12条 民間施設整備運営事業者は、民間施設整備運営事業の実施に必要な許認可の取得及び届出等を行い、これを維持するものとし、甲はこれに協力するものとする。

2 甲が民間施設整備運営事業の実施に必要な許認可の取得及び届出等を行う場合に、民間施設整備運営事業者は、必要な資料を甲に提出する等最大限協力する。

3 民間施設整備運営事業者は、甲のみの責めに帰すべき事由により民間施設整備運営事業の実施に必要な許認可の取得等ができない場合は、第40条の規定に従い本基本契約を終了することができる。

（第三者への委任等）

第13条 民間施設整備運営事業者は、民間施設整備運営事業の実施に伴い民間施設設計業務、民間施設監理業務、民間施設建設工事、民間施設維持管理業務及び民間施設運営

業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせる場合には、当該第三者の企業名及び委任又は請け負わせる業務の内容を書面により甲に通知するものとする。

- 2 前項の規定に基づく委任又は請負は、全て民間施設整備運営事業者の責任において行い、当該受任者又は請負人の責めに帰すべき事由は、当然に乙の責めに帰すべき事由とみなす。
- 3 第1項の規定に基づき民間施設整備運営事業者が業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせたことにより、本事業及び民間施設整備運営事業の実施に支障が生じた場合には、甲は乙に対して、当該受任者又は請負人の変更その他適切な措置の実施を求めることができるものとする。

(第三者に及ぼした損害)

- 第14条 民間施設整備運営事業者は、本事業及び民間施設整備運営事業の実施について、民間施設整備運営事業者の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えたときは、当該損害の一切を賠償しなければならない。ただし、その損害(第45条に基づき付保された保険によりてん補された部分を除く。なお、保険会社による求償を妨げない。)のうち甲のみの責めに帰すべき事由により第三者に生じた損害については、甲が負担する。
- 2 甲と民間施設整備運営事業者のいずれの責めに帰すべきか明らかでない事由により第三者に損害を与えたときは、その責任割合については、甲乙で協議してこれを決する。

(事前調査等)

- 第15条 民間施設整備運営事業者は、民間施設設計業務の前に、必要な測量調査、地質調査、周辺影響調査を含む準備調査その他の調査を、自らの責任により実施する。
- 2 民間施設整備運営事業者は、当該調査を行う場合には、調査の日時及び概要をあらかじめ甲に連絡するものとし、甲が必要と認めた場合には、随時、民間施設整備運営事業者から前項に規定する調査に係る事項について報告を求めることができるものとする。

(民間施設設計業務の実施)

- 第16条 民間施設整備運営事業者は、本基本契約締結後、民間施設建設工事に係る民間施設設計業務を行うものとする。
- 2 民間施設整備運営事業者は、本章に定める民間施設設計業務等に関する事項については、関係法令等を遵守しなければならない。
 - 3 甲は、民間施設整備運営事業者に対して、民間施設の設計の進捗状況の報告書、設計図書等の提出を求めることができるものとし、民間施設整備運営事業者は、この求めに可能な限り応じるものとする。
 - 4 甲は、前項に規定する書類の提出を受けたことをもって、民間施設の設計の内容及び結果について責任を負うものではない。

(民間施設の基本設計)

- 第17条 民間施設整備運営事業者は、民間施設基本設計図書を作成し、甲にその説明を

行った上で甲の確認を得るものとする。

- 2 甲は、民間施設基本設計図書が客観的かつ合理的に募集要項等、事業提案書等及びその他甲及び民間施設整備運営事業者の協議により定めた事項を満たさない場合には、民間施設基本設計図書の修正を民間施設整備運営事業者に求めることができるものとし、民間施設整備運営事業者は、甲から修正を求められたときは、協議の上、民間施設基本設計図書を修正し、再度甲の確認を得るものとする。
- 3 甲は、前2項の規定により民間施設基本設計図書の確認を行うが、そのことにより民間施設の民間施設設計業務の内容について、民事上・行政上の責任を負うものではなく、民間施設基本設計図書の確認が終了した後に修正が必要となった場合には、本事業及び民間施設整備運営事業を円滑に進めるため、甲及び民間施設整備運営事業者は互いに協議し対処するものとする。

(建築確認申請等)

- 第18条 民間施設整備運営事業者は、本基本契約において甲が行うものとして明示されているものを除き、民間施設の建設に必要な建築確認申請等を、自らの責任で行うものとし、甲はこれに協力する。
- 2 民間施設整備運営事業者は、民間施設の建築確認申請を行う際、その内容について事前に甲に説明し、甲の求めにより同申請書の写しを交付するものとし、建築確認申請その他必要となる申請手続について許可等を得たときは、甲に対してその旨を報告するものとする。

(民間施設事業用地の面積確定等)

- 第19条 民間施設整備運営事業者は、民間施設整備運営事業者の負担により民間施設の建設に必要な土地を確定するための測量作業を行い、民間施設事業用地の位置、面積等を確定するものとし、併せて、分筆登記等に必要な資料を作成し、甲に提出するものとする。
- 2 甲は、民間施設整備運営事業者から分筆登記等に必要な資料を受けて登記手続を行う。

(定期借地権設定契約)

- 第20条 甲及び民間施設整備運営事業者は、建築工事の着手日までに事業用地について、「別紙3 定期借地権設定契約の概要」に基づき定期借地権設定契約に関する確認書を取り交わした後定期借地権設定契約を締結し、甲は民間施設整備運営事業者に事業用地を引き渡すものとする。

(民間施設事業用地の瑕疵)

- 第21条 民間施設事業用地に隠れた瑕疵（土壌汚染を含むが、甲が民間施設整備運営事業者に事前に開示したものを除く。）が存在することが発覚し、このことにより、民間施設整備運営事業者が本基本契約に基づき実施する民間施設建設工事の遂行が妨げられた場合は、甲及び民間施設整備運営事業者は、これらの障害を除去するための方法等について協議し、解決を図るものとする。

- 2 募集要項等及び甲が民間施設事業用地について提示した資料に重大な誤りがあった場合は、かかる誤りに直接起因して民間施設整備運営事業者が生じた合理的な追加費用は、甲が負担する。
- 3 民間施設整備運営事業者が、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）第4条第1項の届出を行った結果、神奈川県知事により同条第2項の調査命令が発せられた場合の調査に関する費用は甲の負担とする。
- 4 前項に定める調査により、民間施設建設工事の遂行の妨げとなるような地中埋設物若しくは産業廃棄物（以下、併せて「地中埋設物」という。）、又は鉛、砒素、トリクロロエチレン、その他の物質による土壤汚染が発見された場合は、甲の責任と負担において地中埋設物及び土壤汚染物質を遅滞なく除去するものとする。

（民間施設建設工事の開始）

第22条 民間施設整備運営事業者は、民間施設建設工事を開始する前に、必要となる次の事項を適時完了すること。

- (1) 民間施設建設工事を開始するために必要な許認可等の申請及び取得
- (2) 甲に対する民間施設実施工程表、民間施設施工計画書の提出
- (3) 定期借地権設定契約の締結
- (4) 甲に対する民間施設建設工事の開始通知
- (5) その他甲と民間施設整備運営事業者の協議により必要であると確認した事項

（民間施設建設工事の実施）

第23条 民間施設整備運営事業者は、本基本契約、募集要項等、事業提案書等、関係機関協議、民間施設設計図書、民間施設実施工程表及び民間施設施工計画書に従い民間施設建設工事を実施する。

（工事監理者の設置）

第24条 民間施設整備運営事業者は、民間施設監理業務を実施させるため、建築基準法（昭和25年法律第201号）第5条の6第4項に定める工事監理者を設置し、民間施設建設工事開始予定日までに甲に対して工事監理者の住所・氏名を通知するものとする。

- 2 民間施設整備運営事業者は、工事監理者をして、甲に対して民間施設建設工事につき定期的に報告を行わせるとともに、甲が、必要と認めた場合には、随時、工事監理者に民間施設建設工事に関する事前説明及び事後報告を行わせることを、民間施設整備運営事業者に求めることができるものとする。

（甲が行う工事との調整）

第25条 民間施設整備運営事業者は、甲が事業用地及びその周辺で実施する道路、下水道等の工事に関して、甲と調整協議を行う。

- 2 甲及び民間施設整備運営事業者は、甲が行う道路、下水道等の工事に係る事前調整と、民間施設整備運営事業者の行う民間施設の設計において、調整協議し、民間施設建設工事に当たって互いの工事への影響を極力回避することに努めるものとする。

- 3 甲が行う道路、下水道等の工事は、甲の責任と費用負担により行うものであり、本事業の計画に支障のないよう最大限努力するものとする。また、遅延したことに直接起因して民間施設整備運営事業者に追加費用及び損害が生じた場合は、合理的な範囲でこれを負担することとし、その負担の割合については協議の上、これを決定する。
- 4 甲及び民間施設整備運営事業者は、工事施工に当たり、互いに協力して、工程管理を行うものとし、可能な限り各々が開催する会議等に参加し、円滑な工事施工により、周辺交通及び生活環境等への負荷軽減に努めるものとする。

(民間施設の整備に係る工期又は工程の変更)

第 26 条 甲及び民間施設整備運営事業者は、民間施設の整備に係る工期及び工程の変更若しくはその遅延又はそれらのおそれが明らかになった場合、その理由の如何を問わず、その旨を相手方に報告し、民間施設の運営を早期に開始できる方策について協議するものとする。なお、民間施設整備運営事業者は、当該協議期間中であっても継続して民間施設建設工事を行うことができるものとし、甲は、不合理に同工事を妨げることはできないものとする。

(民間施設の整備に係る工期又は工程の変更による費用等の負担)

- 第 27 条 甲は、自らの責めに帰すべき事由により、民間施設の整備に係る工事工程に遅延が生じた場合は、その遅延に直接起因して民間施設整備運営事業者が負担した合理的な追加費用を民間施設整備運営事業者に支払うものとする。ただし、募集要項等に示した再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定の決定の予定時期については、手続の進捗により時期が予定と異なる場合もあることを明示しており、追加費用の対象としない。
- 2 民間施設整備運営事業者は、自らの責めに帰すべき事由により、工事工程に遅延が生じた場合は、その遅延に起因して甲が負担した合理的な追加費用を甲に対し支払うものとする。
 - 3 前 2 項に規定する追加費用の額等は、協議により決定するものとする。

(民間施設建設工事に係る是正の協議)

第 28 条 甲は、民間施設建設工事の実施が本基本契約、民間施設設計図書又は関係している法令等に違反している場合は、民間施設整備運営事業者に対して原因となった事由を是正するための協議を求めることができ、民間施設整備運営事業者はかかる協議に誠実に応じなければならないものとする。

(甲による説明要求等)

- 第 29 条 甲は、民間施設が募集要項等、事業提案書等、民間施設設計図書及び法令等に従い建設されていることを把握するため、民間施設の建設状況その他について、民間施設整備運営事業者に説明を求め、又は、工事現場に立ち入ることができる。
- 2 民間施設整備運営事業者は、甲が前項に規定する説明又は立会いを求めた場合、本事業の実施に支障のない範囲内で最大限の協力を行うものとする。
 - 3 甲は第 1 項の規定に従って説明を受け、又は立会いを実施した場合でも、このことに

より民間施設建設工事の内容及び結果について責任を負うものではない。

(民間施設整備運営事業者による検査又は試験)

第30条 民間施設整備運営事業者は、民間施設の民間施設建設工事に関連して法令に基づく検査又は試験を実施する場合は、その日程を事前に甲に対して通知するものとする。

2 甲は、民間施設整備運営事業者が実施する前項の検査若しくは試験に立ち会うことができるものとし、又は、検査若しくは試験の結果の報告を求めることができるものとする。

(乙による民間施設完工検査)

第31条 民間施設整備運営事業者は、民間施設が設計図書に従い建設されていることを確認することを目的として、民間施設の民間施設完工検査を行うものとする。

2 民間施設整備運営事業者は、民間施設の民間施設完工検査の日程を事前に甲に対して通知するものとし、甲は、民間施設整備運営事業者が実施する民間施設完工検査に立ち会うことができるものとする。

3 民間施設整備運営事業者は、民間施設完工検査に対する甲の立会いの有無を問わず、甲に対して完工検査の結果を検査済証その他検査結果に関する書面の写しを添えて報告し、甲から提出を求められた場合には、追加で資料を提出しなければならない。

(民間施設の所有)

第32条 民間施設整備運営事業者は、民間施設を定期借地権設定契約満了日まで、所有するものとする。

2 民間施設を第三者に使用させ又は譲渡する場合には、甲の承諾を得るものとする(ただし、民間施設のうち、甲が書面で承諾を不要とする旨を明示した部分を除く。)。また、甲と民間施設整備運営事業者が締結した一切の契約等(契約後の合意も含む。)を当該第三者に遵守させるものとする。当該第三者が、別の第三者に使用させ又は譲渡する場合も同様とする。

(民間施設の運営)

第33条 民間施設整備運営事業者は、本事業により整備した民間施設を、基本日程に定める期間にわたり、本基本契約、募集要項等、事業提案書等及び次項に従い提出した計画書に従い運営しなければならない。

2 民間施設整備運営事業者は、要求水準書の定めるところに従い、民間施設整備運営事業に関する事業計画書及び報告書を甲に提出し、民間施設整備運営事業の概要や状況を甲に説明しなければならない。

3 前項の報告書において民間施設整備運営事業が事業計画書で定めた計画を実現できていない場合や将来計画が実現できなくなると想定される場合には、甲は、民間施設整備運営事業者と協議の上、民間施設整備運営事業者に対して改善計画の策定を求めることができる。

4 民間施設整備運営事業者は、民間施設整備運営事業に関して事業提案で示した甲の

収入が減少する又は甲の支出が増加する場合は、直ちにその内容と理由を甲に通知し、甲の指示を仰ぐものとする。

- 5 甲は、前項の通知を踏まえて民間施設整備運営事業者と協議の上、民間施設整備運営事業に関する新たな甲の収入及び支出の目標を設定し、民間施設整備運営事業者に対して新たな目標に基づく改善計画の策定を求めることができる。民間施設整備運営事業者は1ヶ月以内に改善計画を甲に提出して、甲の了承を得なければならない。
- 6 前項に定めるほか、甲は、民間施設整備運営事業について、必要があると判断した場合は、その理由を添えて民間施設整備運営事業者に報告を求めることができるものとし、民間施設整備運営事業者は最大限これに協力しなければならない。

(民間施設整備運営事業に関する計画、運用の変更)

第34条 民間施設整備運営事業者は、やむを得ず民間施設整備運営事業に関する計画又は運用の変更を要すると判断した場合、直ちに当該変更内容をその理由を添えて甲に通知しなければならない。

- 2 甲は、前項に基づき通知された変更内容に従った変更を行うことがやむを得ないと認めるときには、その裁量により当該変更を承諾し、又は甲の判断により、民間施設整備運営事業者による民間施設整備運営事業の全部又は一部を終了させることができる(ただし、義務ではない。)
- 3 前項の規定は、甲が、民間施設整備運営事業の全部又は一部が、本基本契約、募集要項等、事業提案書等又は前条第2項に基づき提出された計画書に定められた水準を満たしていないと判断した場合に、これを準用する。
- 4 前2項の規定に従い、民間施設整備運営事業に関する計画若しくは運用が変更され、又は、民間施設整備運営事業者による民間施設整備運営事業の全部又は一部を終了する場合、民間施設整備運営事業者は、以下の算式で算出される金額(1000円未満は切り捨てる。)を、違約金として甲の指定する期限までに支払わなければならない。ただし、民間施設整備運営事業に関する計画又は運用の変更の場合には、甲が、変更後の計画又は運用が変更前のものと同等で認められる面積相当分については、以下の算式で参照する下記Bの対象から除外するものとし、また、当該変更又は終了が、甲の責めに帰する場合、法令変更等又は不可抗力による場合は、乙は本項に定める違約金を支払うことを要しないものとする。

$$(\text{違約金の額}) = A \times B \times 2$$

A: 「定期借地権設定契約」上の民間施設事業用地の賃借料(年あたり)

B: 当該変更対象となる計画又は終了対象となる「民間施設整備運営事業」に関し、当該変更又は終了がなかりせば使用されたであろう[民間施設の建築面積/民間施設事業用地の面積]の[民間施設のうち計画又は運用の変更により当初の計画から縮減された延床面積/民間施設の延床面積](平米)

第4章 法令変更・不可抗力

(法令変更等・不可抗力)

第 35 条 乙は、本基本契約の締結日以後、法令変更等又は不可抗力により本基本契約に規定する自らの義務（本基本契約、募集要項等、事業提案書等及び本基本契約に従い提出した計画書に従った民間施設の運営の履行を含む。）ができなくなった場合は、その内容・詳細を記載して甲に通知しなければならない。この場合において、当該法令変更等又は不可抗力により履行ができなくなった義務について甲及び乙は、その履行義務を免れる。ただし、甲及び乙は、法令変更等又は不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするように努めなければならない。

2 法令変更等又は不可抗力により、本事業の実施に関して追加費用が発生した場合、その費用の負担は甲乙協議して決定するものとする。

3 法令変更等又は不可抗力により、基本日程に従うことが不可能又は困難になった場合は、前項に準じて、甲及び乙は基本日程の変更について、合理的な範囲内で基本日程を変更することができる。

4 甲及び乙は、本事業の継続を維持するよう努めるものとするが、法令変更等又は不可抗力により事業の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなったために本基本契約を終了する場合は、第 4 1 条の規定に従う。

第 5 章 契約の終了

（契約期間）

第 36 条 本基本契約は、本基本契約締結日から効力を生じ、別段の定めがある場合を除き、定期借地権設定契約に基づく民間施設事業用地の甲への返還が完了した日に終了する。

（乙の債務不履行等による本基本契約の終了）

第 37 条 次の各号に掲げるときは、甲は、本事業の継続方法等について必要に応じて乙と協議を行うことができる。この場合において、当該協議の結果、(i) 甲が公共施設整備事業及び民間施設整備運営事業の全部の継続の見込みがないと合理的に判断した場合は、甲は、本基本契約、工事請負契約約款（設計・施工一括）、定期借地権設定契約その他本事業に関連して締結した契約の全てを乙の責めに帰すべき事由によるものとして終了させることができ、(ii) 甲が公共施設整備事業のみの継続の見込みがないと合理的に判断した場合は、甲は、本基本契約、工事請負契約約款（設計・施工一括）、その他本事業に関連して締結した契約のうち、公共施設整備事業者を当事者とする契約について公共施設整備事業者との関係でのみ、公共施設整備事業者の責めに帰すべき事由によるものとして終了することができる、(iii) 甲が民間施設整備運営事業のみの継続の見込みがないと合理的に判断した場合は、甲は、本基本契約、定期借地権設定契約その他本事業に関連して締結した契約のうち、民間施設整備運営事業者を当事者とする契約について民間施設整備運営事業者との関係でのみ、民間施設整備運営事業者の責めに帰すべき事由によるものとして終了することができる。

(1) 乙について、破産、民事再生、会社更生又は特別清算の手続の開始その他これに類する手続の開始が申し立てられた場合

(2) 前号に規定するもの以外で、乙が本基本契約上の義務（本基本契約、募集要項等及

び事業提案書等に従い民間施設整備運営事業者が行うべき民間施設の運営事業提案書等に基づき、乙が行うべき業務を含むがこれに限られない。以下同じ。)を履行せず、かつ、甲が相当の期間を定めて催告しても、なお乙が履行しない場合

2 前項により本基本契約が終了した場合の手続については次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 工事請負契約約款（設計・施工一括）に基づいて乙が実施する公共施設の整備業務を完了する前に、公共施設整備事業者につき、第1項各号の事項が発生した場合は、工事請負契約約款（設計・施工一括）に従うものとする。
- (2) 民間施設の工事着手後に民間施設整備運営事業者との関係で、本基本契約が終了した場合は、乙は、民間施設が未完成であるか完成しているかの如何にかかわらず、自らの費用で撤去し、民間施設事業用地を定期借地権設定契約締結時の状態に復して甲に返還するものとする。
- (3) 前項に基づき本基本契約、工事請負契約約款（設計・施工一括）、定期借地権設定契約その他本事業に関連して締結した契約が終了したことに起因して甲が被った損害は、乙が負担するものとする。

（甲の債務不履行等による本基本契約の終了）

第38条 甲が本基本契約上の義務を履行せず、かつ、乙が相当の期間定めて催告しても、なお甲が履行しない場合は、乙は甲に通知して本基本契約を解除することができる。この場合において、乙は、工事請負契約約款（設計・施工一括）、定期借地権設定契約を締結しない、又は、既にこれらの契約の全部又はいずれかが締結されており、かつ、当該締結済みの契約の目的を達成することができない場合は、甲の責めに帰すべき事由によるものとして終了することができる。

2 前項の規定に基づき本基本契約、工事請負契約約款（設計・施工一括）、定期借地権設定契約の全て又はいずれかが終了し、又は締結されないことに起因して乙が被った損害は甲の負担とするものとする。

（事業の継続に関する甲及び乙の義務）

第39条 乙は、甲の責めに帰すべき事由、法令変更又は不可抗力により、本基本契約、定期借地権設定契約その他本事業に関連して締結した契約のいずれかの契約の全部又は一部が解除される懸念が生じた場合又は解除された場合に、甲が本事業の継続を求める場合には、本事業の継続に向けて甲に協力するものとする。

2 乙は、乙の責めに帰すべき事由により、本基本契約、定期借地権設定契約その他本事業に関連して締結した契約のいずれかの契約の全部又は一部が解除される懸念が生じた場合又は解除された場合に、甲が本事業の継続を求める場合には、乙は本事業が継続できるよう努力するものとする。

（公用、公共用に供するための本基本契約の終了）

第40条 甲は、事業用地の全部又は一部について、甲又は国、その他の公共団体において、公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき本基本契約の全部又は一部について

解除することができる。

- 2 乙は、前項の契約の解除により発生した損失については、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき補償を求めることができる。

(法令変更等・不可抗力による本基本契約の終了)

第41条 甲及び乙は、法令変更等又は不可抗力により公共施設整備事業及び民間施設整備運営事業の双方又はいずれかの継続が不能となった場合又は公共施設整備事業及び民間施設整備運営事業の双方又はいずれかの継続に過分の費用を要する場合は、互いに協議した上で、合意により当該事業に関する本基本契約を終了し、工事請負契約約款(設計・施工一括)(公共施設整備事業の場合)、定期借地権設定契約(民間施設整備運営事業の場合)を締結しない、又は既に締結したこれらの契約の全部又はいずれかを締結している場合は当該締結済みの契約を終了することができる。

- 2 前項の場合、民間施設の工事着手後に、民間施設整備運営事業に関して本基本契約が終了した場合、乙は、民間施設の出来高部分を自らの費用で撤去し、民間施設事業用地を定期借地権設定契約締結前の状態に復して甲に返還するものとする。

(暴力団等排除に係る解除等による本基本契約の終了)

第42条 甲は、神奈川県警察本部からの通知に基づき、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、乙の全部又はいずれかとの間の本基本契約、工事請負契約約款(設計・施工一括)、定期借地権設定契約その他本事業に関連して締結した契約を解除することができる。この場合において、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めを負わないものとする。

- (1) 乙が、個人である場合にはその者が三浦市暴力団排除条例(平成23年三浦市条例第2号。以下「市条例」という。)第2条第4号に規定する暴力団員等(以下「暴力団員等」という。)と認められたとき、又は、法人等(法人又は団体をいう。以下同じ。)である場合には市条例第2条第5号に規定する暴力団経営支配法人等と認められたとき。
 - (2) 乙が、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たとき。
 - (3) 役員等(乙が、個人である場合にはその者を、乙が、法人等である場合にはその役員(市条例第2条第5号に規定する役員をいう。)又は、その支店若しくは営業所(常時契約を締結する事務所をいう。)の代表者をいう。)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。
- 2 前項に基づき本基本契約、工事請負契約約款(設計・施工一括)、定期借地権設定契約その他本事業に関連して締結した契約が終了したことに起因して甲が被った損害は、乙が負担するものとする。

(その他の理由による本基本契約の終了)

第43条 甲及び乙は、本事業の実施に必要な許認可の取得等に時間を要し、民間施設の運営開始が大幅に遅延することが判明した場合は、互いに協議した上で、合意により本基本契約を終了することができる。

- 2 乙は、民間施設の着工前に、本事業の継続が困難となるような過大な費用を要する

ことが判明し、又は著しい経済変動等により着工不可能と合理的に判断された場合は、甲と協議の上、甲の承諾を得て本基本契約を終了することができる。

3 甲及び乙は、前2項の規定により本基本契約を終了した場合は、定期借地権設定契約を締結しない、又は既に締結したこれらの契約の全部又はいずれかを締結している場合は当該締結済みの契約を終了することができる。

4 本条の規定に基づき本基本契約、工事請負契約約款（設計・施工一括）、定期借地権設定契約の全て又はいずれかが終了し、又は締結されないことに起因して甲乙各々が被った損害については、甲の責めに帰すべき事由によるものは甲が負担し、乙の責めに帰すべき事由によるものは乙が負担するものとする。

第6章 その他

（権利義務の譲渡等）

第44条 乙は、本基本契約に別段の定めのあるほか、甲の事前の承諾がない限り、本基本契約上の権利義務あるいは地位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。

（民間施設建設工事に係る保険）

第45条 乙は、民間施設建設工事に関連する損失や損害に備えて、自らの責任及び費用負担で民間施設建設工事の着手日まで保険契約を締結し、当該保険証券の写しを甲に提出しなければならない。

2 乙は、民間施設維持管理業務に関連する損失や損害に備えて、自らの責任及び費用負担で維持管理・運営の開始までに保険契約を締結し、当該保険証券の写しを甲に提出しなければならない。

（秘密の保持）

第46条 甲及び乙は、本基本契約、工事請負契約約款（設計・施工一括）及び定期借地権設定契約の履行において相手方から秘密として提供を受けた情報（以下「秘密」という。）について、相手方の承諾なくして第三者に開示しないことを相互に確認する。ただし、取得時に既に公知であることが判明した情報、又は甲及び乙の責めによらず公知になった情報は、この限りでない。

2 甲及び乙は、秘密について、本事業遂行のために必要な限度の範囲の職員、役員及び従業員に限り、守秘義務を課して開示できるものとする。

3 甲及び乙は、秘密について、本事業に関わってそれぞれが契約する弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士その他の専門家に開示する必要がある場合には、本条と同等の守秘義務を課して開示できるものとする。

4 甲及び乙は、三浦市情報公開条例（平成15年三浦市条例第21号）その他法令等により開示義務を負い、又は司法機関、行政機関等から正当な権限に基づき秘密の開示の要求を受けた場合には、これらの者に開示できるものとする。

5 甲及び乙は、前3項の規定により秘密を開示したときは、相手方に報告するものとする。

- 6 本条の効力は、本事業終了後においても存続する。
- 7 乙は、本基本契約、工事請負契約約款（設計・施工一括）及び定期借地権設定契約における他の条項により本事業から脱退した後においても、本条の義務を負うものとする。

（特許権等の使用）

第 47 条 乙は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令等に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用するときは、その仕様に関する全ての責任を負わなければならない。

（著作権）

第 48 条 設計に関する書類・図書等の著作権は甲に帰属する。

- 2 本事業の実施に当たり、甲又は乙が自ら作成した書類等（前項に規定しているものは除く。）のうち、著作権の対象となるものについては、その著作権は作成者に帰属するものとする。
- 3 甲は、本事業実施の目的で使用する場合に限り、前項の乙の著作権の対象となる書類等を無償で使用することができるものとする。なお、甲が第三者にこれを使用させ又は公開する場合は、事前に乙の承諾を得るものとする。ただし、第 46 条の規定により開示する場合はこの限りではない。

（解釈）

- 第 49 条 本基本契約、工事請負契約約款（設計・施工一括）、定期借地権設定契約のいずれにも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は各条項の解釈について疑義が生じたときは、甲及び乙はそれぞれ誠意をもって協議し、解決するものとする。
- 2 本基本契約、募集要項等及び事業提案書等の間に齟齬がある場合は、本基本契約、募集要項等、事業提案書等の順に優先して適用されるものとする。ただし、事業提案書等の内容が募集要項等に示された乙が実施すべき業務等の仕様、水準を上回るときは、事業提案書等の内容が優先する。

（雑則）

- 第 50 条 本基本契約、これに基づき締結される全ての合意並びにかかる合意に定める請求、通知、報告、申出、承諾及び契約終了の通知等は、書面により行わなければならない。
- 2 本基本契約の履行に関して用いる計量単位は、募集要項等及び事業提案書等に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定める計量単位を用いる。
 - 3 本基本契約の履行に関して用いる時刻は日本標準時とする。

（準拠法及び管轄裁判所）

第 51 条 本基本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本基本契約に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は横浜地方裁判所とする。

本基本契約の締結を証するため、本契約書を●通作成し、甲乙両者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和●年●月●日

甲 三浦市城山町1番1号
三浦市
三浦市長 吉田英男

乙

別紙 1 事業用地の表示

別紙2 基本日程

別紙3 定期借地権設定契約の概要

定期借地権設定契約の概要

(1) 根拠法令

借地借家法（平成3年法律第90号）第●条に基づく●●定期借地権

(2) 契約の本旨

ア 乙が建設する建物の所有を目的として、甲の所有地を借り受ける。

イ 契約の対象とする甲所有の土地

所在 ●●

地番 ●●

地目 宅地（旧学校用地）

面積 約●●平方メートル

地番及び面積は、事業契約締結後、設計図書等に基づき面積確定測量を行い、土地分筆登記し確定する。

ウ 借地権は、賃借権とする。

エ 契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がないときは、乙は、民間施設及び事業用地に付随する工作物等の買取り請求をすることができない。

(3) 用途の指定

●●

(4) 賃貸借期間

ア 建築工事の着手日までに、定期借地権設定契約を締結する。

イ 乙が築造する建物を利用した営業期間に、建物の建設期間及び土地返還のための解体撤去期間を加えた期間とする。

ウ 定期借地権設定契約の終了の日は、同契約に定めた賃貸借期間が終了した日とする。

(5) 地代

ア 建物の建設期間の地代は、1平方メートル当たり年額●●円を事業用地の確定面積に乗じて定める。

イ 乙が建設業者から完成建物の引渡しを受けてから賃貸借期間の終了日までの地代は、1平方メートル当たり年額●●円を契約対象土地の確定面積に乗じて定める。

(6) 登記

ア 乙は、定期借地権設定契約を締結した後、必要となる書類等をあらかじめ甲に提出し、甲に対し借地権の設定に係る登記の嘱託を請求することができる。

イ 定期借地権設定契約が期間満了、解除その他の事由により終了した場合において、借地権の設定に係る登記がされているときは、乙は、これを抹消しなければならない。

ウ 借地権に係る登記手続に要する費用は、全て乙の負担とする。

(7) 定期借地権設定契約に関する確認書

甲及び乙は、公正証書により定期借地権設定契約を締結する前に、契約に係る詳細を確認するため、確認書を取り交わす。

(8) 予約証拠金及び契約保証金

ア 乙は、(7)の確認書を取り交わしてから、公正証書により定期借地権設定契約を締結する前までに、予約証拠金として、地代1年分を甲に預託する。

イ アによる予約証拠金の預託は、公正証書による定期借地権設定契約の締結があったときは、これをもって当該契約に係る契約保証金の納付があったものとみなす。

(9) 原状回復

定期借地権設定契約が、期間満了、解除その他の事由により終了したときは、乙は、直ちに民間施設、その他事業用地上に設置した一切の設備、工作物等を自己の費用負担にて除却し、事業用地を甲の指示に従って原状に回復した上で、甲に明け渡さなければならない。

(10) その他

定期借地権設定契約の締結において定めるべき事項については、関係法令及び甲の規定等に従い、甲及び乙が協議して、定期借地権設定契約に関する確認書の締結時に定める。