宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業
コミュニティ形成支援業務にかかる
土地使用貸借契約書
（素案）

令和８年 11 月

宮　崎　県

目 次

第１条 （目的）.....1
第２条 （本件土地）.....1
第３条 （期間）.....1
第４条 （契約の更新等）.....1
第５条 （契約保証金）.....1
第６条 （用途指定）.....2
第７条 （建物の増改築等）.....2
第８条 （保全義務）.....2
第９条 （契約不適合責任の排除）.....2
第 10 条 （本借地権の譲渡等の禁止等）.....2
第 11 条 （本件土地の転貸）.....2
第 12 条 （本事業に係る計画書及び報告書の提出等）.....3
第 13 条 （甲によるコミュニティ形成支援業務の実施状況のモニタリング）.....3
第 14 条 （調査等）.....3
第 15 条 （是正要求）.....4
第 16 条 （終了前協議）.....4
第 17 条 （債務不履行等による終了）.....4
第 18 条 （公用又は公共用に供するための契約の終了）.....6
第 19 条 （明渡し）.....6
第 20 条 （立退料の不請求）.....6
第 21 条 （損害賠償責任）.....6
第 22 条 （不可抗力による損害等）.....6
第 23 条 （不可抗力による解除）.....6
第 24 条 （届出義務）.....6
第 25 条 （疑義等の決定）.....7
第 26 条 （準拠法及び管轄裁判所）.....7
別紙 物件目録（本件土地）.....9

甲としての宮崎県（以下「甲」という。）及び乙としての【コミュニティ形成支援企業名】（以下「乙」という。）は、宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業におけるコミュニティ形成支援業務（その詳細は入札説明書等及び提案書等に定めるとおり。以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業の実施に関して令和●年●月●日に甲と乙、【コミュニティ形成支援企業を除く全基本協定締結者名】との間で締結された基本協定（以下「本基本協定」という。）第４条第 10 項の規定に基づき、以下のとおり土地使用貸借契約（以下「本土地使用貸借契約」という。）を締結する。なお、本土地使用貸借契約で別段定義するもののほか、本土地使用貸借契約において使用する用語は、本基本協定における定義によるものとする。乙の本土地使用貸借契約に係る使用借権を以下「本使用借権」という。

本土地使用貸借契約は甲が実施した宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業の事業者選定手続きにおいて選定した【グループ名】（以下「本グループ」といい、本グループのうち乙以外の構成員を「構成企業」という。）の提案書に基づき、本グループの提案事業者である乙が本事業を実施することを目的として締結するものである。

（目的）

第１条　甲は乙に対して、入札説明書等及び提案書等に定める本事業を実施するのため、第２条に定める土地（以下「本件土地」という。）を無償で貸しつけ、乙はこれを無償で借り受けるものとする。

本土地使用貸借契約は、入札説明書等に記載する建替住宅等の整備期間中において、既存住宅（１棟）解体撤去後、建替住宅の整備開始までの間において、建物の所有を目的とせず、かつ、一時使用の目的での土地使用貸借契約であり、借地借家法の規定は適用がないことを甲と乙は異議なく確認する。本土地使用貸借契約は、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。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は甲に対して、建物その他の一切の施設の買取を請求することはできない。

２　乙は、本件土地において、入札説明書等及び提案書等に記載された内容に基づき、自らの責任と費用負担により本事業を実施し、本事業に関するリスクは、全て乙が負担する。ただし、本土地使用貸借契約に別段の定めがある場合は、この限りではない。

３　甲は、本土地使用貸借契約に基づき、権利を行使したこと及び承諾、確認又は通知を行ったことをもって、本事業について何らの責任も負担するものではない。

（本件土地）

第２条　本件土地は、別紙物件目録記載の土地の表示のとおりとする。

（期間）

第３条　本借地権の存続期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日まで（以下「本件契約期間」という。）とし、甲は、本件契約期間開始日に本件土地を現状有姿にて乙に引き渡すものとする。

（契約の更新等）

第４条　本借地権には、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。）及び建物の築造による存続期間の延長がないものとする。

（契約保証金）

第５条　契約保証金は免除する。

（用途指定）

第６条　乙は、本件土地を、入札説明書等及び提案書等に基づいてコミュニティ形成支援業務のためにのみ使用しなければならない。ただし、甲の事前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、提案書等の内容を変更しようとする場合は、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

３　乙は、本件土地を、次に掲げる用途で使用してはならない。

(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の変更を含む。）第２条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の用に供する施設

(2) 興行場法（昭和23年法律第137号。その後の変更を含む。）第１条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設

(3) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設

(4) 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設

(5) その他、本事業の目的との適合の観点でふさわしくない施設

（建物の増改築等）

第７条　乙は、本件土地に建物その他の施設を建築若しくは設置しようとする場合又は本件土地の現状を変更しようとする場合は、その内容を甲に報告した上で、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。ただし、入札説明書等及び提案書等に基づく場合は、この限りではない。

２　甲が前項の承諾を与えた場合であっても、本借地権の存続期間は延長されない。

（保全義務）

第８条　乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地の管理を行う義務を負う。

２　乙は、事故等（本件土地の使用に起因する場合、本件土地の瑕疵に起因する場合及び第三者の事由に起因する場合を含む。以下同じ。）により第三者に損害を与えた場合は、自己の責任と費用負担において当該第三者に対する損害賠償責任を負い、甲に当該第三者に対する損害賠償に関して何らの負担をかけてはならない。

３　乙は、本件土地に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求してはならない。

４　甲は、本件土地について補修する義務を負わず、当該補修に係る費用は、乙が負担する。

（契約不適合責任の排除）

第９条　乙は、本土地使用貸借契約の締結後、本件土地に数量不足、品質その他に関して契約の内容に適合しないこと（建物基礎、地中杭、ガラ等を含む地中埋設物、同障害物、産業廃棄物、土壌汚染物質、アスベスト、油汚染等を含むがこれらに限らない。）を理由に、甲に対して、本件土地の補修等の追完の請求、損害賠償の請求又は本土地使用貸借契約の解除をすることができない。

（本借地権の譲渡等の禁止等）

第10条　乙は、本借地権の譲渡又は担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利の設定その他の処分を行ってはならない。ただし、甲の事前の書面による承諾がある場合は、この限りではない。

（本件土地の転貸）

第11条　乙は、第三者に、本件土地本件建物の全部又は一部をを転貸してはならない。ただし、甲の事

前の書面による承諾がある場合は、この限りではない。

（本事業に係る計画書及び報告書の提出等）

第12条　乙は、契約開始日以降の本件契約期間中、各年度の前年度の３月末日までに本事業に係る当該各年度（ただし、初回は本件土地の供用の開始日の属する年度とする。）の事業計画書を甲に提出し、甲の確認を得なければならない。なお、事業計画書の提出に当たっては、事前に本事業者グループ内での調整を終えておかなければならない。

２　乙は、前条に定める期日以降の本件契約期間中、毎年度終了後30日以内（ただし、本件契約期間が満了する年度は本件契約期間の満了の日までとする。）に、本事業に係る当該年度の事業報告書を甲に提出し、甲の確認を得なければならない。

３　甲及び乙は、少なくとも各年度１回は直接面会し、乙は、甲に対して、本事業に係る財務状況及び事業収支状況等の説明を行うとともに、本件土地の利用状況等について報告し、甲による利用状況等の現地確認に協力するものとする。

（甲によるコミュニティ形成支援業務の実施状況のモニタリング）

第13条　乙は、本土地使用貸借契約、入札説明書等、提案書等に定めるコミュニティ形成支援業務計画書等に従ってコミュニティ形成支援業務を遂行するため、コミュニティ形成支援業務の開始予定日の１か月前までに、自主モニタリング計画書を作成し、甲の承諾を得るものとする。

２　乙は、前項に規定する自主モニタリング計画書に従ってモニタリングを実施し、コミュニティ形成支援業務の開始日以降、コミュニティ形成支援業務が終了するまでの間、甲の定める定時に、モニタリング報告書を甲に提出するものとする。

３　甲は、乙のコミュニティ形成支援業務の実施状況を把握するため、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うことができる。

(1) 業務報告書並びに提出記録等の検査

(2) 甲による随時の実地調査

４　甲は、前項による甲のモニタリングの結果、乙の提供するコミュニティ形成支援業務の水準が本土地使用貸借契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明したときは、甲は判明した事項を明らかにし、その是正期間を定めて乙に求めることが出来るものとする。この場合において、乙は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。

５　乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。

６　甲は、乙が前項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、コミュニティ形成支援業務の水準がなおも本土地使用貸借契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明し、甲が定める相当な期間内に是正要求の内容が実施されないときは、本土地使用貸借契約を解除することができる。

７　甲は、本条の規定によるモニタリング、是正要求又は解除等の甲の行う措置を理由として、乙に対して何らの責任を負担するものではない。

（調査等）

第14条　甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合は、乙に対し、乙の財務状況等に関す

る質問調査、参考資料の提出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、甲の調査等に協力しなければならず、正当な理由がなくその調査を拒み又は報告若しくは資料の提出を拒んではならない。

(1) 本件土地を第６条に規定する用途指定以外に使用したと認められる場合

(2) 第10条（本借地権の譲渡等の禁止等）及び第11条（借地権の転貸）の規定に違反したと認められる場合

(3) 入札説明書等及び提案書等に従った本件土地の維持管理・運営を困難ならしめる事象が生じた場合

(4) その他乙の本件土地の使用状況に照らし、甲による調査の必要があると認められる場合

（是正要求）

第15条　甲は、乙が実施する本事業が本土地使用貸借契約、入札説明書等及び提案書等に相違すると判断した場合又は乙の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により本事業の継続が困難になるおそれがあると考えられる場合は、乙にその是正を求めることができる。

２　乙は、前項の規定に基づく是正要求に対して意見を陳述できるものとし、その内容が客観的に合理的であると認められる場合は、甲は当該要求を取り下げる。

３　乙は、第１項の規定に基づく是正要求を受けた場合（前項の規定に基づき甲が要求を取り下げた場合を除く。）は、速やかに改善計画を作成し、甲の確認を得た上で、自らの責任と費用負担において是正措置を講じ、その結果を甲に報告しなければならない。

４　乙は、第１項の規定に基づく是正要求を受けたにもかかわらず（第２項の規定に基づき甲が要求を取り下げた場合を除く。）、乙が合理的な期間内に是正措置を講じない場合、甲は、本土地使用貸借契約を解除することができる。

５　甲は、本条の規定による是正要求又は解除等の甲の行う措置を理由として、乙に対して何らの責任を負担するものではない。

（終了前協議）

第16条　乙は、本件契約期間の満了の日の 30 日前から、本件土地の明渡し等本土地使用貸借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。）を甲と行うものとする。終了前協議にあたり、乙は、あらかじめ協議する事項を甲に対し書面により通知しなければならない。なお、終了前協議に当たっては、事前に本事業者グループ内での調整を終えておかなければならない。

（債務不履行等による終了）

第17条　甲は、乙が本土地使用貸借契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ、相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、本土地使用貸借契約を解除することができる。

２　乙は、甲が本土地使用貸借契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ、相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、本土地使用貸借契約を解除することができる。

３　甲は、乙が、本事業又は本土地使用貸借契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、何らの催告をすることなく本土地使用貸借契約を解除することができる。

(1) 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。以下「独占禁止法」という。）第８条の４第１項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。

(2) 独占禁止法第７条第１項若しくは同条第２項（同法第８条の２第２項及び同法第20条第２項において準用する場合を含む。）、同法第８条の２第１項若しくは同条第３項、同法第17条の２第１項若しくは第２項又は同法第20条第１項の規定による排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）を受けたとき。

(3) 独占禁止法第７条の２第１項（同条第２項及び第８条の３において読み替えて準用する場合を含む。）、同法第７条の９第１項若しくは第２項、又は第20条の２から６のいずれかの規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を受けたとき、又は同法第７条の２第１項の規定により課徴金を納付すべき乙が、同法第７条の４第１項の規定により納付命令を受けなかったとき（同法第７条の２第１項及び同法第８条の３において読み替えて準用する場合を含む。）。

(4) 刑法（明治40年法律第45号）第96条の６若しくは同法第198条、公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律（平成12年法律第130号）第４条、又は独占禁止法第89条第１項第１号若しくは同条第２項（ただし、同条第１項第１号に係るものに限る。）の規定による罪の容疑により刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき（乙若しくは構成企業、構成企業の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）。

(5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の４第２項第２号に該当すると認められたとき。

4　甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、何らの催告をすることなく本土地使用貸借契約を解除することができる。

(1) 乙若しくは構成企業又は役員等（乙若しくは構成企業の役員又はそれらの支店若しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下、本条において同じ。）が暴力団等であると認められるとき。

(2) 暴力団員又は暴力団関係者が顧問に就任するなど事実上、乙又は構成企業の経営に参加していると認められるとき。

(3) 乙若しくは構成企業又は役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団等を使用したと認められるとき。

(4) 乙若しくは構成企業又は役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。

(5) 乙若しくは構成企業又は役員等が暴力団等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) 委託契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が本条第１号若しくは第２号に該当する者又は第３号から第５号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

5　甲は、県と構成企業との間の事業契約が構成企業の責めに帰すべき事由により解除され、又は本基本協定が終了した場合で、コミュニティ形成支援業務を継続する必要がないと認めるときは、

何らの催告をすることなく本土地使用貸借契約を解除することができる。

（公用又は公共用に供するための契約の終了）

第18条　甲は、本件土地を甲、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場合は、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の変更を含む。）第238条の５第４項の規定に基づき本土地使用貸借契約を解除することができる。

２　乙は、前項の規定に基づき本土地使用貸借契約が解除された場合に生じた損失について、地方自治法第238条の５第５項の規定に基づき、甲に対し、その補償を請求することができる。

（明渡し）

第19条　乙は、本土地使用貸借契約が終了する場合は、次の各号に定める期日までに、本件土地上の建物その他の施設・設備を撤去したうえで本件土地を更地にして甲に明け渡さなければならない。ただし、事前に甲の書面による承諾がある場合は、この限りではない。なお、明け渡しに当たっては、事前に本事業者グループ内での調整を終えておかなければならない。

（1）甲の帰責事由、不可抗力事由又は第18条に定める内容により、本土地使用貸借契約が解除された場合においては、甲の指定する日から３か月以内

（2）本件契約期間の満了又は乙若しくは構成企業の帰責事由で本土地使用貸借契約が解除されたことにより本土地使用貸借契約が終了する場合においては、本件契約終了の日

２　乙は、前項に定める明渡しをする場合は、甲による現地確認等を受け、前項の更地であることの確認を得ることをもって本件土地の明渡しが完了したものとする。

（立退料の不請求）

第20条　乙は、本土地使用貸借契約の本件契約期間満了による終了に伴う本件土地の明渡しに際し、立退料、移転料及び営業補償その名目のいかんを問わず、甲に対し、一切の金銭上の請求をすることができないものとする。

（損害賠償責任）

第21条　甲又は乙が、自らの責めに帰すべき事由により、相手方に損害を与えた場合は、その損害を合理的な範囲で相手方に賠償しなければならない。

（不可抗力による損害等）

第22条　甲は、本土地使用貸借契約の締結後、不可抗力により、コミュニティ形成支援業務に関して乙又は第三者に損害が生じたとしても、これを負担しない。

（不可抗力による解除）

第23条　甲は、コミュニティ形成支援業務が不可抗力により履行不能となった場合には、乙と協議を行ったうえで、履行不能となったコミュニティ形成支援業務に関する部分に限り、本土地使用貸借契約を解除できる。この場合において、甲又は乙に生じた追加費用又は損害は、各自が負担するものとし、相手方へ請求できないものとする。

（届出義務）

第24条　乙は、次の各号に該当する場合は、甲に対し書面をもって速やかに届け出なければならない。

（1）乙の名称又は主たる事務所の所在地を変更した場合

（2）乙について、合併その他の承継が生じた場合

（3） 本件土地が滅失（一部滅失含む。）し、又は毀損した場合

（4） 本事業の維持継続が困難であると認められる事由が生じた場合

（疑義等の決定）

第25条　本土地使用貸借契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合又は本土地使用貸借契約の各条項に疑義が生じた場合は、甲と乙が協議して定める。

（準拠法及び管轄裁判所）

第26条　本土地使用貸借契約は、日本国の法令に従い解釈され、本土地使用貸借契約に関する一切の裁判の第一審の専属的合意管轄裁判所は、宮崎地方裁判所とする。

上記契約の成立を証するため、本書２通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その１通を保有する。

令和　年　月　日

甲
宮崎県
宮崎県知事　　印

乙
（所在地）
（コミュニティ形成支援企業名）
（代表者名）　　印

別紙 物件目録（本件土地）

所在・地番	●●
地目	●●
地積	●●●㎡