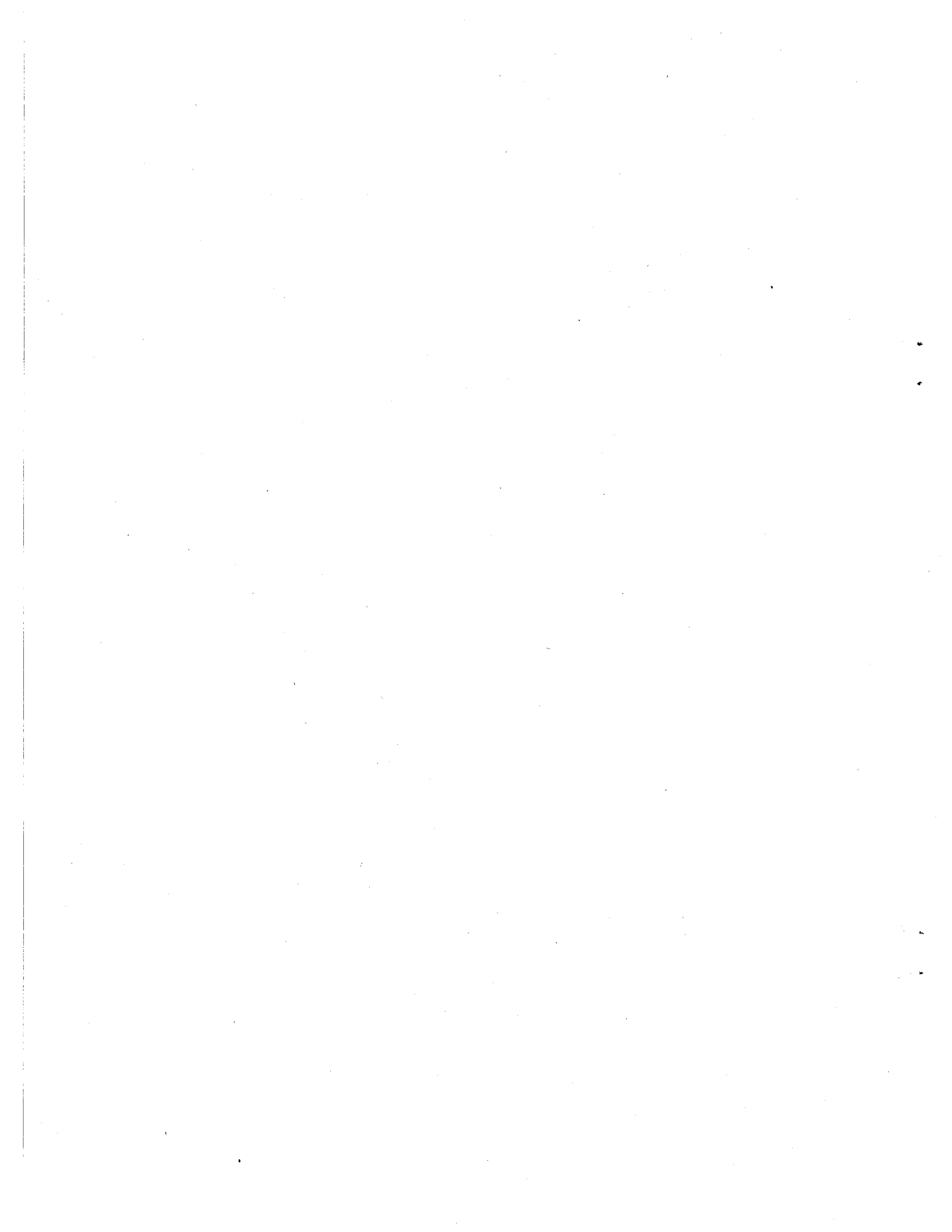


厚生文教常任委員会（報告事項）請求資料

資料 番号	資 料 名	所 管 課
1	産婦人科医療施設整備費補助事業について	福祉政策課

平成29年 8 月 8 日



1 平成 29 年第 246 号

2 事業用定期借地権設定契約公正証書

3 本公証人は、当事者の囑託により、下記の法律行為
4 に関する当事者の陳述の趣旨を録取してこの証書を作
5 成する。

6 (事業用定期借地権の設定)

7 第 1 条 借地権設定者小田原市 (以下「甲」という。)

8 と借地権者 [REDACTED] (以下「乙」という。) は、

9 後記物件目録 1. 記載の市有地 (以下「本件土地」と

10 いう。) について、次の条項を内容とする借地借家

11 法 (平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。) 第

12 23 条第 1 項に定める事業用定期借地権 (賃借権) の

13 設定契約 (以下「本契約」という。) を締結する。

14 2 本契約により甲が乙のために設定する本件借地

15 権は賃借権とする。

16 (指定用途)

17 第 2 条 乙は、本件土地を、分娩施設を有する産婦人

18 科医院及びそれに附帯する施設の用に供する後記

19 物件目録 2. 記載の建物及び建物以外の工作物 (以下、

20 これらを含め、第 12 条に基づき甲の承認を得て増

1 改築を行った建物も併せ、「本件建物等」という。)

2 を所有するため、その全部について使用し、他の目的に使用しない。

2 乙は、本件建物等を居住の用に供してはならない。

(分娩取扱いの義務)

6 第3条 乙は、小田原市の目的である「安心して子どもを産むことができる環境づくり」に寄与するよう本件建物等を分娩取扱施設として運営しなければならない。

10 2 甲は、乙が正当な理由がなく、前項に規定する義務を履行していないと明らかに認められるときは、第13条の規定により本契約を解除することができる。

(賃貸借期間等)

15 第4条 賃貸借期間は、平成29年8月1日から平成59年7月31日までの30年間とする。

17 2 本契約について、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は行わないものとする。

20 3 乙は、賃貸借期間満了時において、本件建物等の

1 買取を請求できないものとする。

2 (本件土地の境界等)

3 第5条 乙は、本件土地の北側境界（別図1朱線以外の部分）が未確定であることを了承し、本件建物等を所有するにあたり支障がないことを確認し、本件土地を借り受けるものとする。

4 2 乙は、別図1のとおり、本件土地の一部に電気事業用小柱支線1条及び防火水槽があることを了承し、本件建物等を所有するにあたり支障がないことを確認し、本件土地を借り受けるものとする。

5 3 甲乙双方は、次条第1項に定める賃料が前2項及び第8条第1項に規定する事項並びに別図2-1下段の図斜線部分が埋め戻しされた土地であることを踏まえ、不動産鑑定士による鑑定結果に基づき設定した額であることを確認する。

6 (賃料)

7 第6条 本契約の賃料は、月額金38万6,959円とする。

8 2 甲は、前項の賃料は、固定資産評価額改定の時（地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第6号

(1) に規定する基準年度をいう。) ごとに次の算定方法
(2) により改定し、その年の10月1日から適用するも
(3) のとする。

(4) 改定賃料 = 従前の賃料 × (消費者物価指数 A の変
(5) 動率 + 地価変動率 B) / 2

(6) ※消費者物価指数 A は、総務省が発表する消費者
(7) 物価指数の全国 (賃料を改定する前年分の年平均)
(8) の総合指数 (消費者物価指数の基準改定が
(9) あったときは基準改定後の指数に接続された後
(10) の指数で換算した数値) とし、地価変動率 B は
(11) 本件土地の近傍類似の土地に対する地方税法第
(12) 411 条に規定する固定資産課税台帳登録価格の
(13) 変動率とする。

(14) 3 前項の規定により、賃料を改定するときは、甲は
(15) 改定通知書により乙に通知する。

(16) 4 第4条に定める賃貸借期間の中途において、乙の
(17) 責めに帰することができない事由により本契約が
(18) 解除されたときは、乙は、本契約が解除された日の
(19) 属する月までの月額賃料を支払う。

(20) 5 賃貸借期間の初日が月の初日でないとき、又は賃

1 貸借期間の満了日又は本契約が解除された日が月の
2 末日でないときの月額賃料は、15日以下は半額、
3 15日を超えるときは全額とする。

4 6 乙は、甲に対して、甲の発行する納入通知書によ
5 り、毎月末日（当該末日が金融機関の休業日である
6 ときは、直前の金融機関営業日）までに、賃料の翌
7 月分を甲が指定する銀行口座へ支払わなければな
8 らない。

9 7 賃料の支払に要する費用は、乙の負担とする。

10 8 第6項の規定にかかわらず、賃貸借期間の初日の
11 属する月から、その月から起算して10か月を経過
12 する月までの賃料にあっては、当該各月から起算し
13 て22か月目に当たる月の末日（当該末日が金融機
14 関の休業日であるときは、直前の金融機関営業日）
15 までに、甲が指定する銀行口座へ支払うものとする。

16 （契約保証金）

17 第7条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金とし
18 て金234万5,200円を甲に支払う。

19 2 前項に定める契約保証金は、損害賠償額の予定又
20 はその一部と解釈しない。

1 3 本契約が終了し、乙が甲に対し、第 16 条第 1 項
2 の規定により本件土地を明け渡したときは、甲は、
3 乙に対し、乙が請求書を甲に提出した後速やかに、
4 前記契約保証金 234 万 5,200 円を返還する。ただし、
5 賃料、延滞金、その他本契約から生ずる乙の債務の
6 未払額があるときは、甲は、その未払額を控除した
7 残額を返還すれば足りる。

8 4 本契約が終了し、乙が第 16 条第 1 項の規定によ
9 り本件土地を明け渡すまでは、乙の甲に対する契約
10 保証金返還請求権は発生しない。

11 5 乙は、甲の書面による承諾なく、契約保証金返還
12 請求権を第三者に譲渡、又は質権その他いかなる方
13 法によっても契約保証金返還請求権を担保に供し
14 てはならない。

15 6 第 1 項に定める契約保証金には、利息を付さない。
16 (瑕疵担保責任等)

17 第 8 条 乙は、本件土地について、おおむね別図 2 -
18 1 から 2 - 7 までに示すとおり地下に埋設されて
19 いる構造物が存在していることを了承して、本件土
20 地を借り受けるものとする。

2 乙は、本契約の締結後、前項に規定する構造物の位置、形状及び数量が別図 2 - 1 から 2 - 7 までに示したこれらと異なることが判明しても、その構造物の撤去若しくは賃料の返還若しくは減免又は損害賠償を請求することはできない。

3 甲は、本件土地を、貸付期間の初日に更地で引き渡すものとする。

4 乙は、建物等建築工事を行うにあたっては、第 1 項に規定する構造物があること及び別図 2 - 1 下段の図斜線部分が埋め戻しされた土地であることに留意し、乙の責任及び費用負担において必要な措置をとるものとする。

5 甲は、乙が建物等建築工事を行うにあたり、第 1 項に規定する構造物（防火水槽を除く。）を撤去しても異議を申し立てず、及びその復旧を請求しないものとする。

(転貸等の制限)

第 9 条 乙は、本件土地の転貸又は本件借地権を譲渡してはならない。ただし、事前に甲の書面による承諾を受けたときはこの限りでない。

(1) (建物等の一部の貸付等)

(2) 第10条 乙は、本件建物等の一部を第三者に貸し付
(3) け、又は第三者と共同使用する場合について、事前
(4) にその理由を記載した書面によって甲に申し出て、
(5) 甲の書面による承諾を受けなければならない。

(6) (建物の賃貸借等に関する措置)

(7) 第11条 乙が甲の承諾を受けて本件建物等の一部
(8) を第三者に貸し付け、又は乙が本件建物等に賃借権
(9) その他の使用収益を目的とする権利を設定する場
(10) 合には、当該第三者との間で締結する契約において、
(11) 建物の敷地が法第23条第1項に規定する事業用定
(12) 期借地権に基づくものであり、第4条に定める賃貸
(13) 借期間の満了により借地権が消滅し、建物を取り壊
(14) すことを明示しなければならない。

(15) (建物の建築)

(16) 第12条 乙は、本件土地上において、次の行為をす
(17) るときは、事前に詳細な設計書及び図面を提出して
(18) 甲の書面による承諾を受けなければならない。

(19) (1)建物及び工作物（本件建物等を含む。）の設置

(20) (2)本件土地上の建物及び工作物の増改築及び大修繕

(契約の解除)

第13条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中といえども本契約を直ちに解除することができる。

(1)乙が正当な理由がなく本件建物等の工事に着手せず、甲の催告にもかかわらず相当の期間内に着手しないとき。

(2)乙が賃料の支払を合計3か月分怠ったとき。

(3)乙が第2条に規定する用途以外の用途に供したとき。

(4)乙が正当な理由がなく、第3条第1項に規定する義務を履行していないと明らかに認められ、甲の催告にもかかわらず、相当の期間内に是正しないとき（第6号に規定する場合を除く。）。

(5)乙が事前に甲の承諾を受けずに本件土地の転貸又は本件借地権を譲渡したとき。

(6)乙の死亡、破産等により産婦人科医院の経営を継続することが明らかに困難と認められるとき。

(7)その他、乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

1 (違約金)

2 第14条 前条各号の規定により契約が解除された
3 場合（前条第6号の規定により解除された場合は乙
4 の破産による場合に限る。）においては、甲は、乙
5 に対し、本契約を解除した時の月額賃料の2年分に
6 相当する額を違約金として請求することができる。

7 2 前項に定める違約金は、次条に定める損害賠償額
8 の予定と解釈しない。

9 (損害賠償)

10 第15条 第13条の規定により本契約を解除した場
11 合において、甲に損害があるときは、甲は、乙に対
12 し賠償を請求することができる。

13 (原状回復義務)

14 第16条 乙は、賃貸借期間満了のときはその期日に、
15 契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日
16 までに、又は甲乙協議の上本契約を合意解約したと
17 きは甲乙協議の上定める期日までに、乙の責任及び
18 費用負担において本件土地上及び地下に存する建
19 築物及び工作物（本件土地を甲が乙に引き渡したと
20 きに存していた工作物は除く。）を撤去した上で整

1 地し、甲乙立会いのもとに甲に返還しなければならない。

2 乙は、甲に対し賃貸借期間が満了する1年前までに、本件建物等の取壊し及び建物賃借人の明け渡し等、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。

(延滞金)

第17条 乙は、第6条第6項及び第8項に規定する支払いの期限までに賃料を支払わないときは、当該支払いの期限の翌日から支払日までの日数に応じ、小田原市諸収入金に対する延滞金徴収条例(昭和38年小田原市条例第35号)の規定により計算した延滞金を甲に支払う。

(有益費、必要費等請求権の放棄)

第18条 乙は、甲に対し、本件土地に自ら投下した有益費、必要費等一切の費用の償還を請求することができない。

(連帯保証人)

第19条 連帯保証人 [REDACTED] (以下「丙」という。) は、乙と連帯して本契約から生ずる乙の甲に対する

1 一切の債務履行の責任を負い、甲に対し、乙と連帯
2 して支払う。

3 (既存構造物の管理)

4 第20条 第8条第3項の規定による引渡し時に本件
5 土地に存する擁壁の維持管理は、甲の責任及び費用
6 負担において行うものとする。

7 (近隣住民等への対応)

8 第21条 本件土地上の本件建物等の新築工事並び
9 に本件建物等の運営において、近隣住民等への周知、
10 説明対応等については、乙は誠意をもって近隣住民
11 への説明等を行い、紛争等が生じた場合も乙の責任
12 及び費用負担において対応するものとする。

13 (住所等の変更)

14 第22条 乙は、乙の住所又は産婦人科医院の名称を
15 変更したときは、速やかに甲に書面により届け出な
16 ければならない。

17 (事業の報告)

18 第23条 乙は、甲から分娩取扱い状況について、報
19 告を求められたときは、速やかに当該事項を書面で
20 報告するものとする。

① (強制執行の認諾)

② 第24条 甲、乙及び丙は、本契約による金銭債務を
③ 履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述
④ した。

⑤ (協議)

⑥ 第25条 甲と乙は、本契約に規定のない事項又は本
⑦ 契約の規定の解釈について疑義がある事項につい
⑧ ては、誠意をもって協議し、決定するものとする。

⑨ (管轄裁判所)

⑩ 第26条 本契約に係る訴えの管轄は、本件土地の所
⑪ 在地を管轄とする横浜地方裁判所小田原支部とす
⑫ る。

⑬ 「物件目録」

⑭ 1. 土地

⑮ ① 所 在 小田原市城山二丁目

⑯ 地 番 422 番 5

⑰ 地 目 宅地



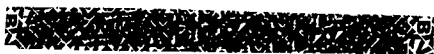



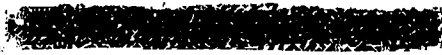
⑱ 地 積 1437.10 m²

⑳ ② 所 在 小田原市城山二丁目

㉑ 地 番 427 番 2

(1)	地 目 宅地
(2)	地 積 424.17 m ²
(3)	2. 建物
(4)	構 造 木造 2階建て
(5)	建築面積 727.50 m ²
(6)	床面積 1375.50 m ²
(7)	以 上
(8)	
(9)	
(10)	
(11)	
(12)	
(13)	
(14)	
(15)	
(16)	
(17)	
(18)	
(19)	
(20)	

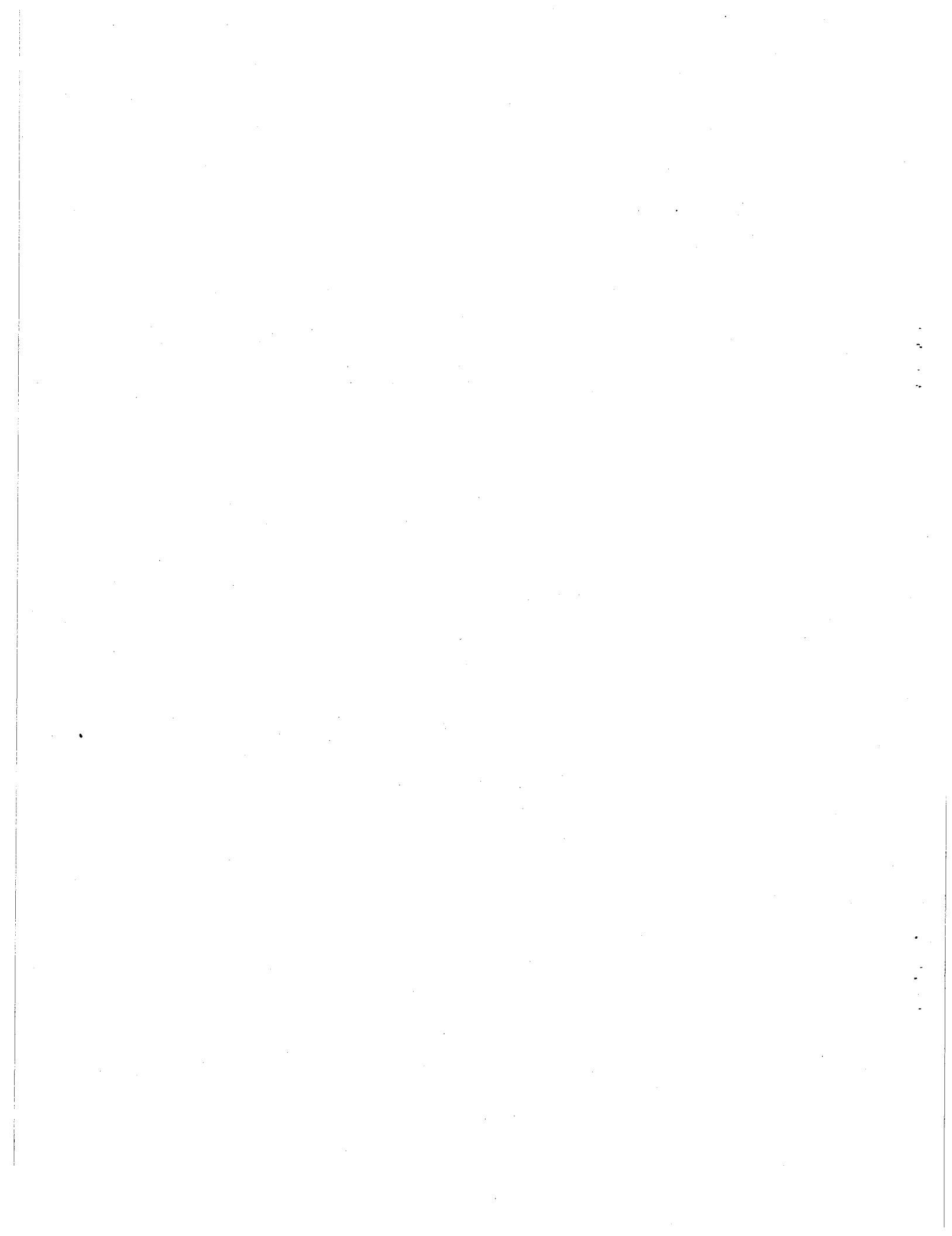


1	本旨外要件
2	賃貸人（甲） 小田原市
3	市長 加藤 憲 一
4	神奈川県小田原市荻窪 300 番地
5	小田原市職員
6	上記代理人 中津川 英 二
7	 生
8	上記代理人は、運転免許証の提示により人違いでないことを証明させた。
9	
10	上記代理人の提出した委任状は、認証がないから、
11	市長の職印を押した書面の提出によりその真正なことを証明させた。
12	
13	
14	医 師
15	賃借人（乙） 
16	 生
17	
18	会社員
19	連帯保証人（丙） 
20	 生

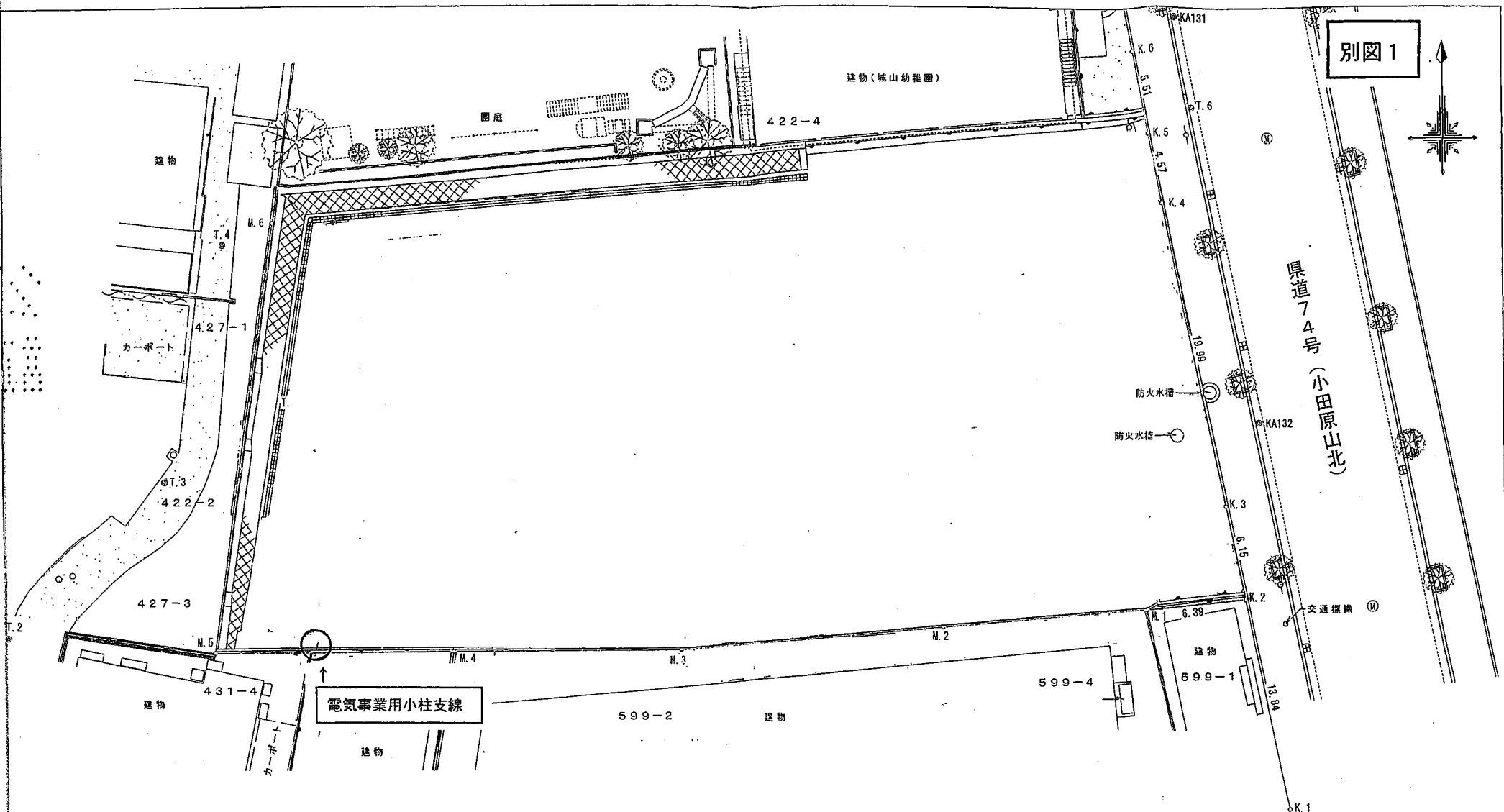
(1)	[Redacted]
(2)	行政書士
(3)	上記 2 名代理人 [Redacted]
(4)	[Redacted] 生
(5)	上記代理人は、運転免許証の提示により人違いでないことを証明させた。
(6)	上記代理人の提出した委任状は、認証がないから、乙、丙の印鑑登録証明書の提出によりその真正なことを証明させた。
(7)	以上を列席者に閲覧させたところ、各自これを承認し、次に署名押印する。
(8)	
(9)	
(10)	中津川 英 二 (印)
(11)	
(12)	
(13)	[Redacted] (印)
(14)	
(15)	
(16)	
(17)	この証書は、平成 29 年 7 月 26 日、本公証人役場
(18)	において作成し、本公証人が次に署名押印する。
(19)	神奈川県小田原市栄町 1 丁目 5 番 20 号
(20)	横浜地方法務局所属

(1)	公 証 人 佐 藤 方 生 印
(2)	
(3)	この正本は、囑託人小田原市の請求により、前同日、
(4)	本公証人役場において原本に基づき作成した。
(5)	神奈川県小田原市栄町1丁目5番20号
(6)	横浜地方法務局所属
(7)	公 証 人 佐藤方生 印
(8)	
(9)	
(10)	
(11)	
(12)	
(13)	
(14)	
(15)	
(16)	
(17)	
(18)	
(19)	
(20)	



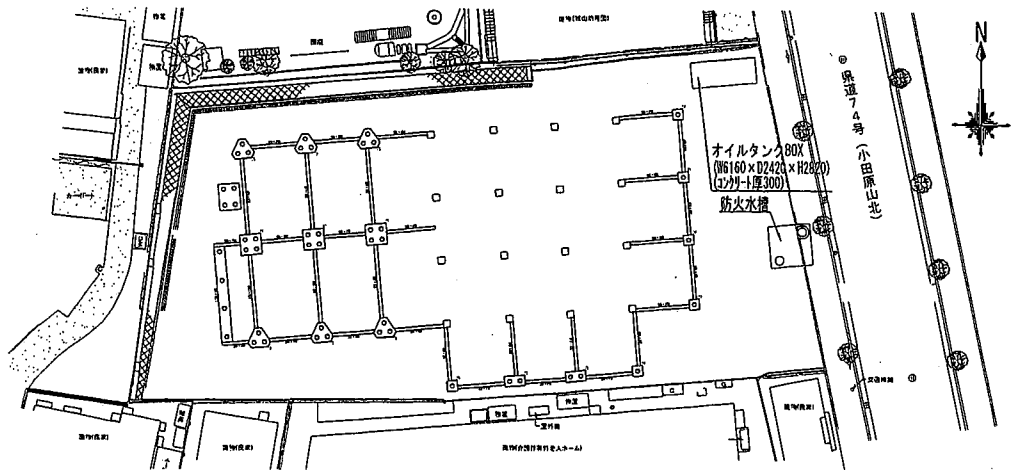


別図1

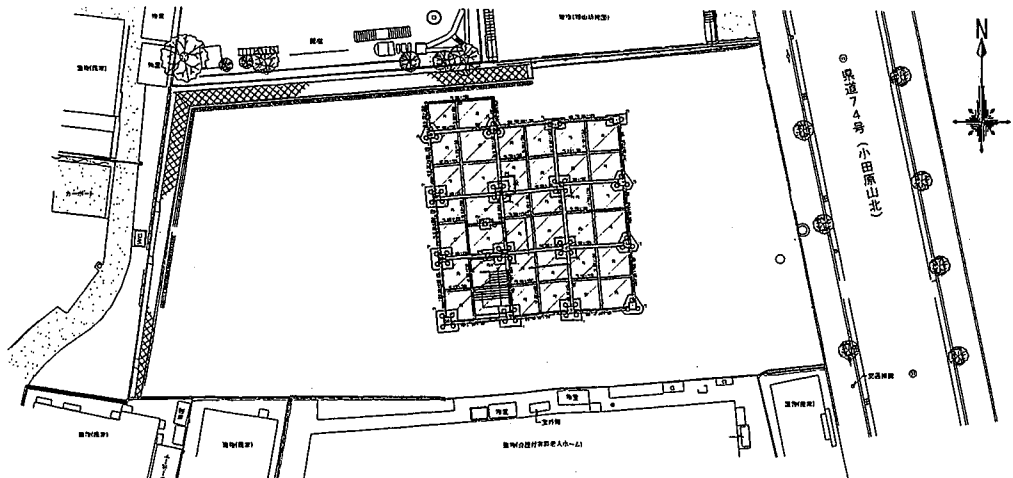


点名	X座標	Y座標	境界標示	備考
K. 1	-82219.808	-61970.179	県金属標	既設
K. 2	-82206.225	-61972.883	鉄	既設
K. 3	-82200.187	-61974.088	県金属標	既設
K. 4	-82180.587	-61978.062	県金属標	既設
K. 5	-82176.099	-61978.956	県金属標	既設
K. 6	-82170.680	-61979.976	県金属標	既設
M. 1	-82206.826	-61979.251	民アルミプレート	既設
M. 2	-82207.879	-61992.418	民コンクリート杭	
M. 3	-82209.254	-62009.503	民コンクリート杭	
M. 4	-82209.359	-62024.191	民アルミプレート	
M. 5	-82209.468	-62039.677	市アルミプレート	
M. 6	-82181.757	-62035.882	市アルミプレート	方向

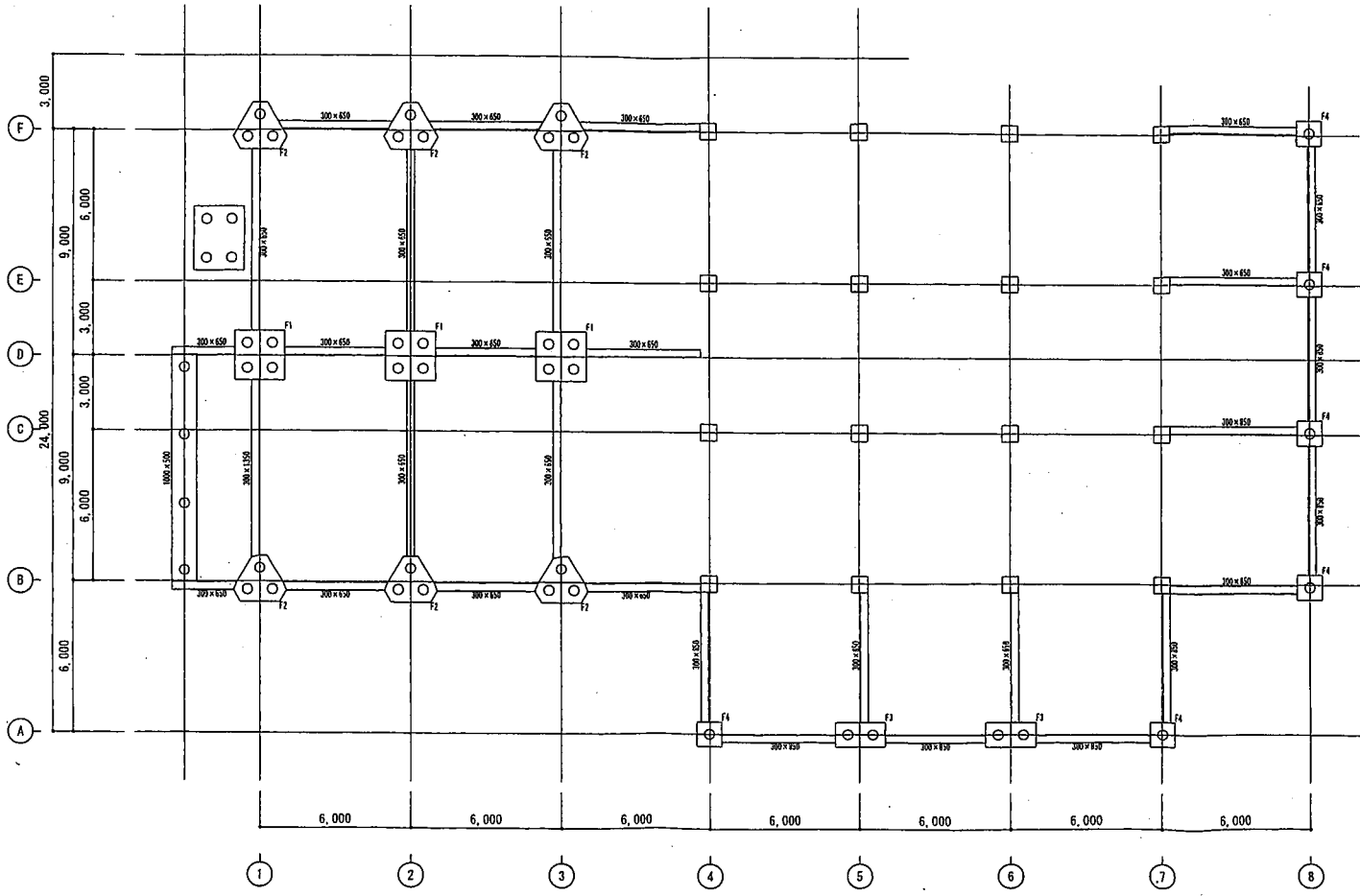
*半程縮率は、境界が確定しています。



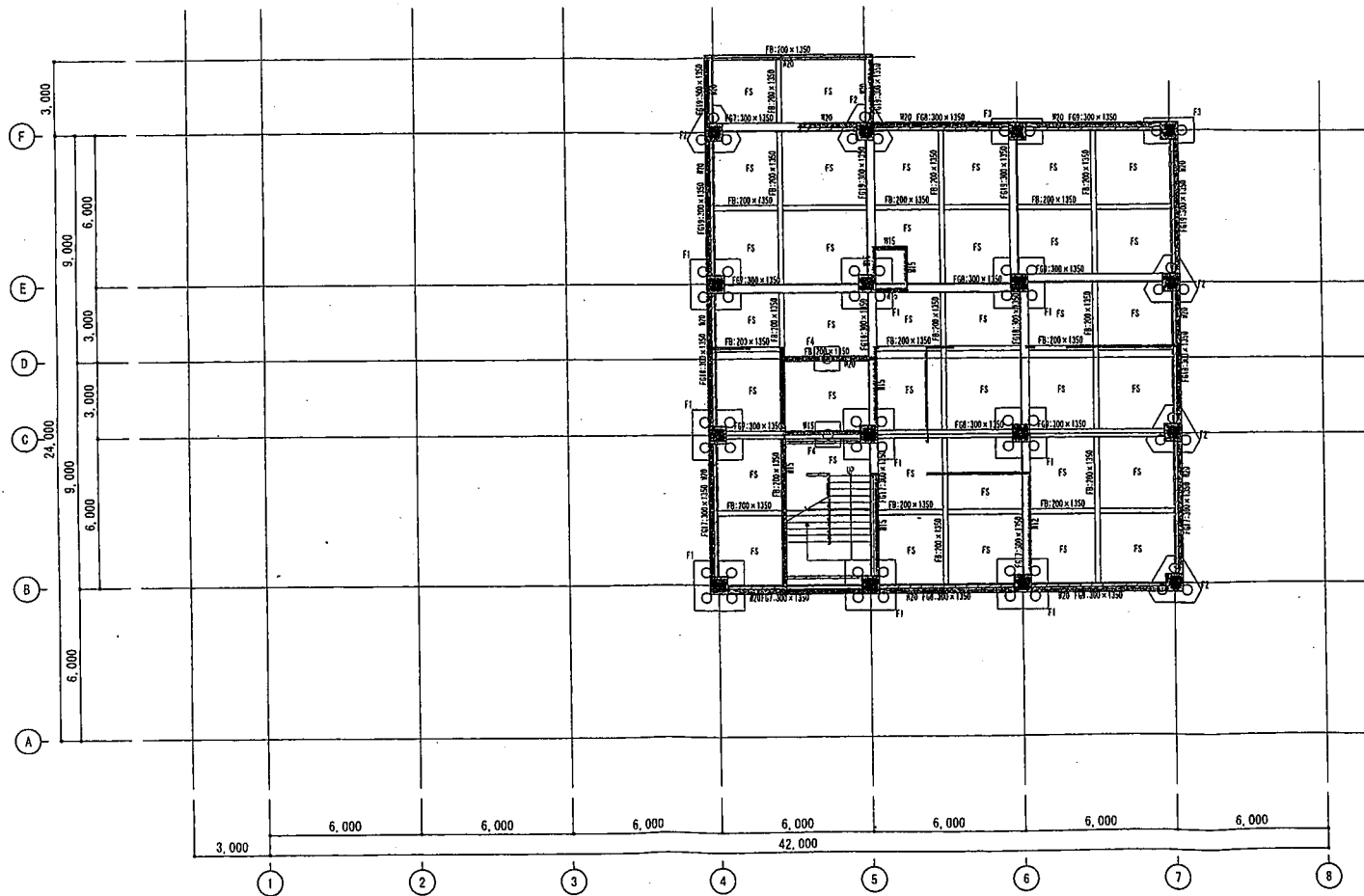
1階配置図



B1階配置図

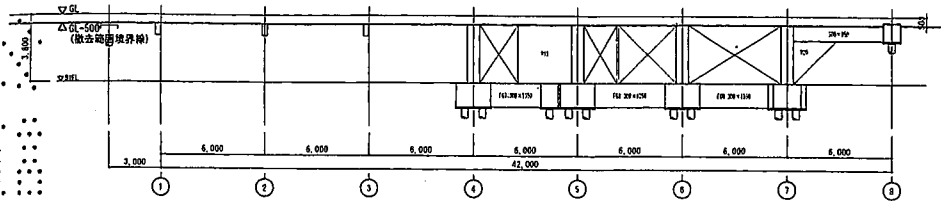


1階伏図 ※特記なき壁はW10、柱は650×650
 〰️: ブロック壁 (t=100)

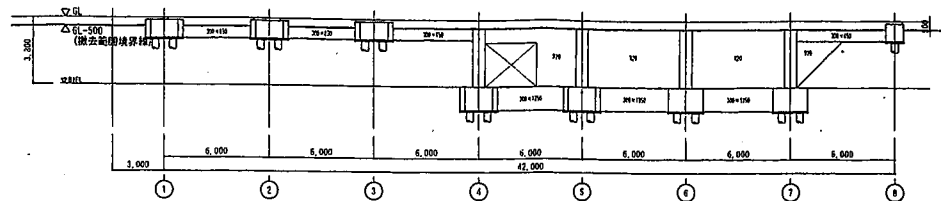


B1階伏図

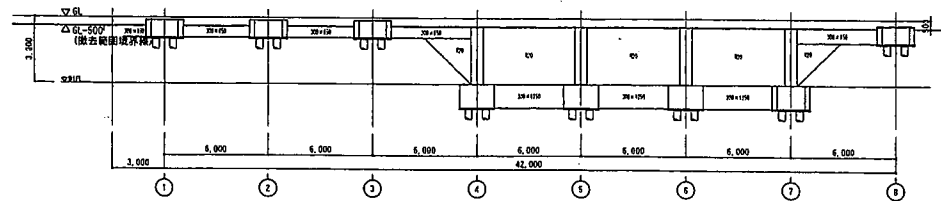
※特記なき壁はW10、柱は700×700
 〰️: ブロック壁 (t=100)



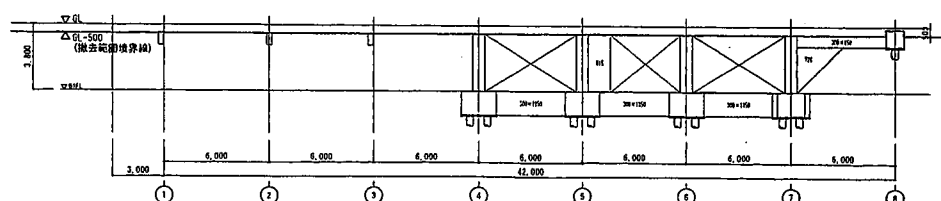
C通り軸組図 ※特記なき壁はW10



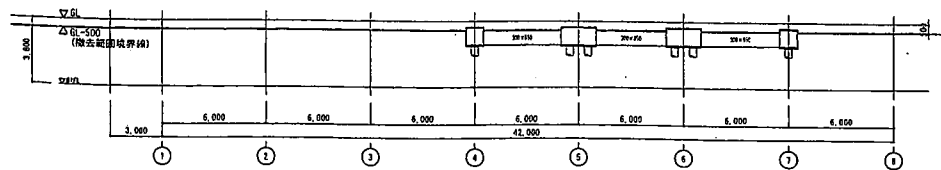
F通り軸組図 ※特記なき壁はW10



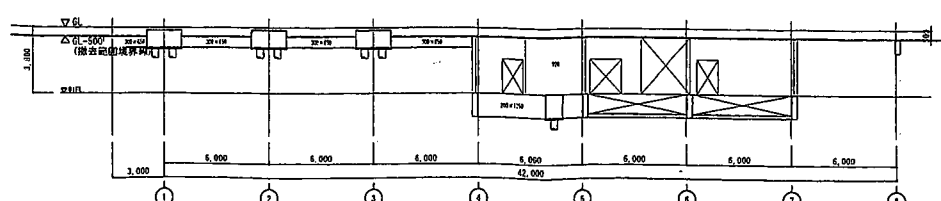
B通り軸組図 ※特記なき壁はW10



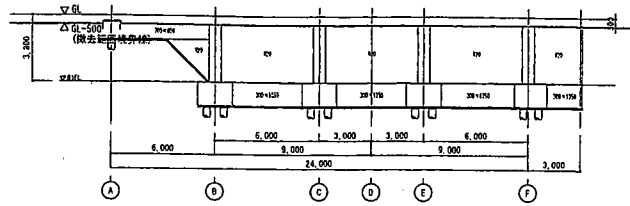
E通り軸組図 ※特記なき壁はW10



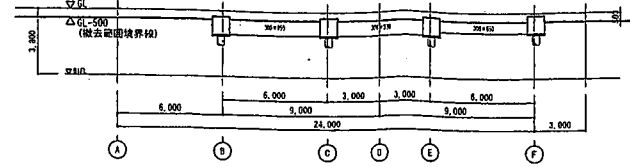
A通り軸組図 ※特記なき壁はW10



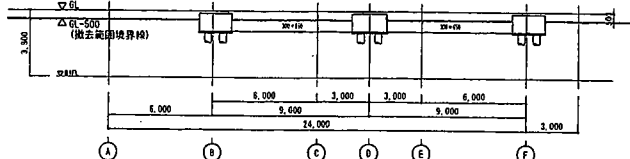
D通り軸組図 ※特記なき壁はW10



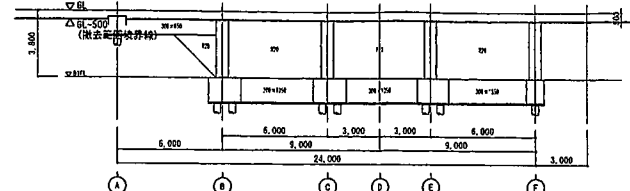
4通り軸組図 ※特記なき壁はW10



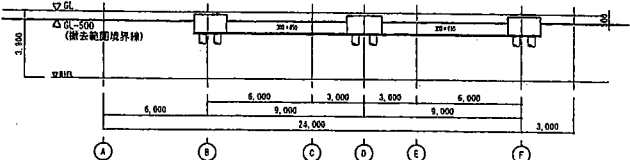
8通り軸組図 ※特記なき壁はW10



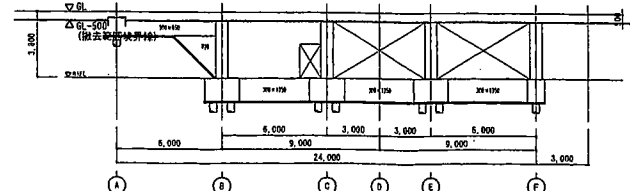
3通り軸組図 ※特記なき壁はW10



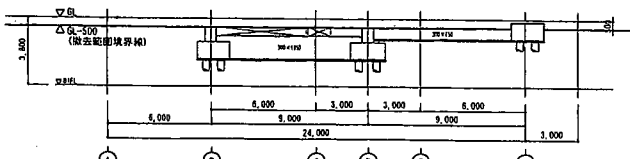
7通り軸組図 ※特記なき壁はW10



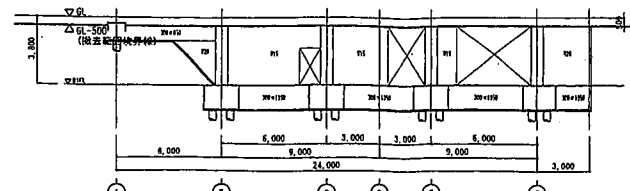
2通り軸組図 ※特記なき壁はW10



6通り軸組図 ※特記なき壁はW10



1通り軸組図 ※特記なき壁はW10

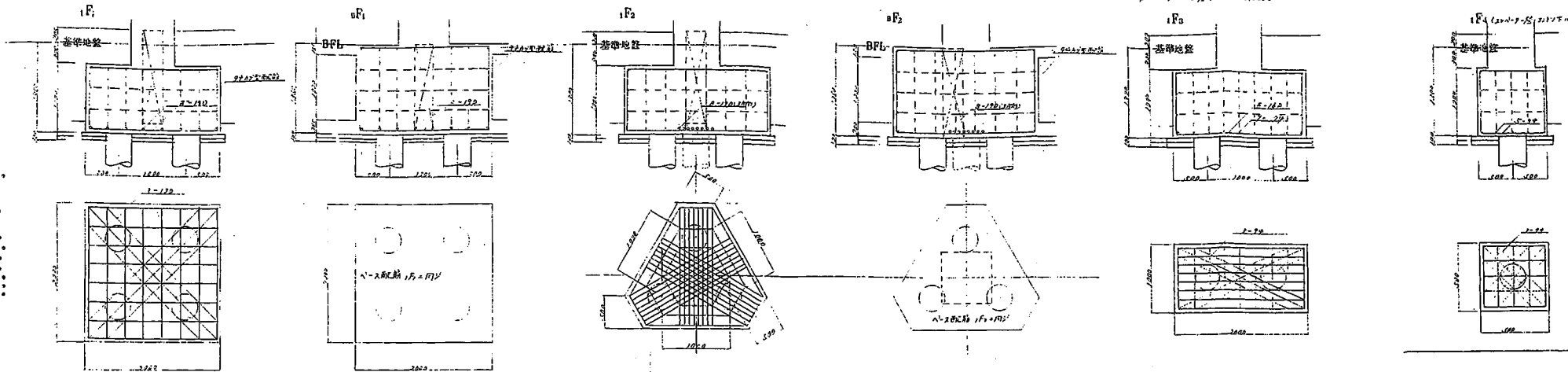


5通り軸組図 ※特記なき壁はW10

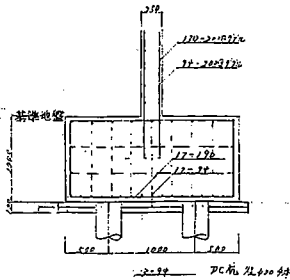
基礎配筋リスト 3=1:20

PC杭 42φ00 杭耐力 80%

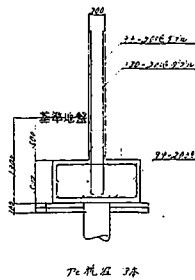
7/15 床下基礎地盤 30
 A 3-23 - 17.00 (2.4x 1.500)
 B - 17.00 (1.500) 西側外柱 3本
 C - 17.00 (1.500) 北側外柱 3本
 D, E - 17.00 (1.500) 2/15-7-15
 F - 17.00 (1.500) 2/15-7-15 (11/15) 2本



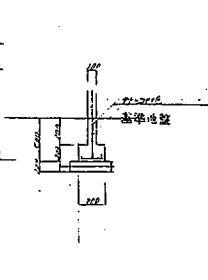
風外階段基礎配筋リスト 3=1:20



FW1配筋リスト 3=1:20



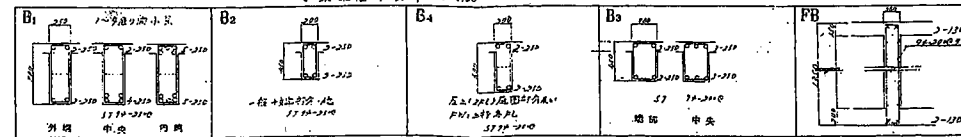
FW2配筋リスト 3=1:20



床版配筋リスト 3=1:20

記号	厚	梁間				備考
		短辺	中央	長辺	床外	
FS	200	上面	7F-2110	7F-17F-2000	7F-2110	防水版
		下面	7F-17F-2000	7F-2110	7F-2110	
S1	150	上面	7F-2110	7F-2110	7F-2110	北階基礎 土中柱基礎 7/15-7-15
		下面	7F-2110	7F-2110	7F-2110	
S2	100	上面	7F-2110	7F-2110	7F-2110	2/15-7-15
		下面	7F-2110	7F-2110	7F-2110	
S3	100	上面	7F-2110	7F-2110	7F-2110	2/15-7-15
		下面	7F-2110	7F-2110	7F-2110	
S4	150	上面	7F-2110	7F-2110	7F-2110	2/15-7-15
		下面	7F-2110	7F-2110	7F-2110	
S5	100	上面	7F-2110	7F-2110	7F-2110	2/15-7-15
		下面	7F-2110	7F-2110	7F-2110	

小梁配筋リスト 3=1:20



壁配筋リスト

記号	厚	配筋	開口補強	備考
W1	280	7F-2110	3-150	風外階段(4号柱-110)
W2	200	7F-2110	3-150	北側外柱
W3	200	7F-2110	2-150	北側外柱
W4	150	7F-2110	1-150	2/15-7-15 (11/15) 2本
W5	150	7F-2110	1-150	2/15-7-15 (11/15) 2本
W6	100	7F-2110	1-150	2/15-7-15 (11/15) 2本
W7	100	7F-2110	1-150	2/15-7-15 (11/15) 2本

特記事項

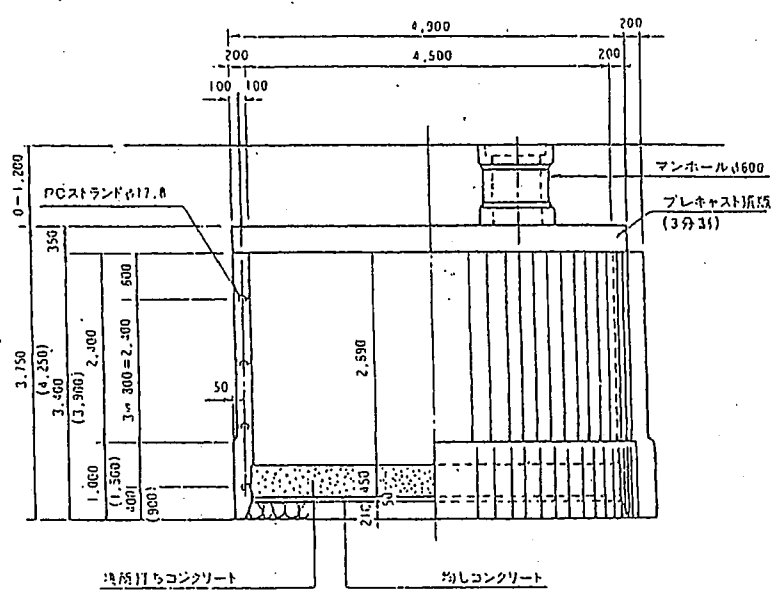
鉄筋 PC杭 42φ00
 SD30 北中鉄・大鉄・小鉄・筋力主筋・A-ス鉄・細鉄筋
 JR29 柱筋力主筋・リヒ特鉄・細鉄筋
 J117T-主筋・金平鉄筋
 コロコロ Fe. 210%

40m³級耐震貯水槽 標準仕様

設計条件

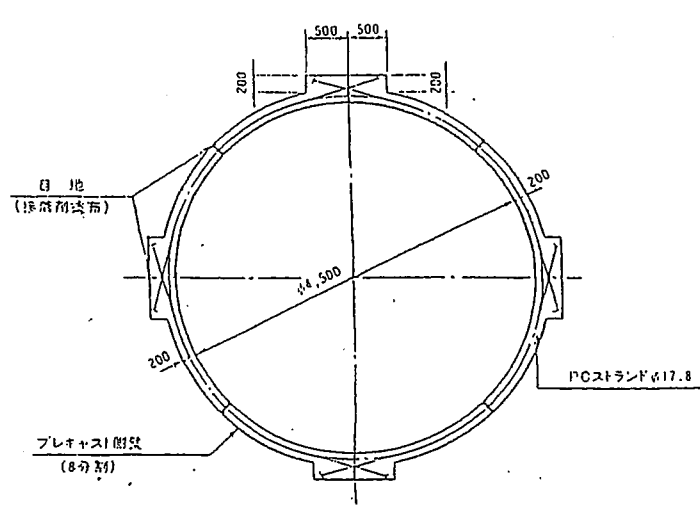
種別	プレストレストコンクリート 耐震防火水槽
有効水量	40m ³
上載荷重	T-20 (i=0.3)
土被り	0-1,200mm
水平震度	Kh=0.3
寸法	外径：4,900mm 内径：4,500mm 水深：2,690mm

一般側面図

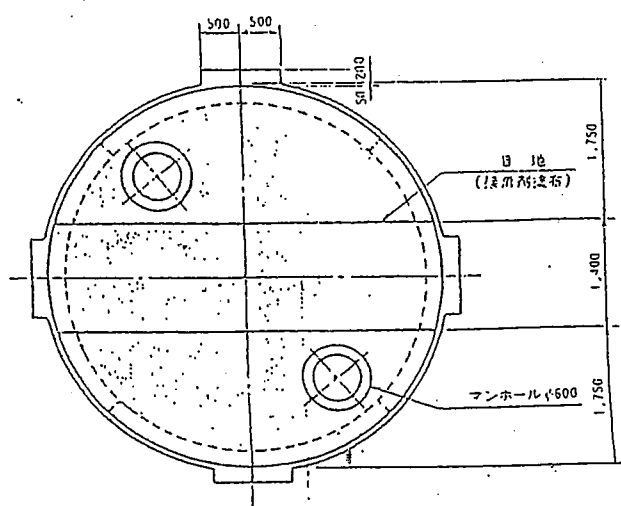


()内はPSC-401タイプ

プレキャスト側壁平面図



平面図



※PSC-401は湧水の多い所に適したタイプです。