

柏陽地区複合施設整備・管理運営事業
事業用定期借地権設定契約書
（案）

令和7年（2025年）6月16日

恵庭市

柏陽地区複合施設整備・管理運営事業 事業用定期借地権設定契約書（案）

借地権設定者・恵庭市（以下「甲」という。）と、借地権者・【〇〇】（以下「乙」という。）とは、令和〇年〇月〇日（以下「本契約締結日」という。）をもって、甲の所有する別紙1「物件明細書」記載の土地（以下「本件土地」という。）について、次のとおり、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項で定め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。本契約で使用する用語は、本契約で特に定義する場合を除き、甲と乙及び【代表企業名】、【構成企業名】及び【構成企業名】との間で、令和〇年〇月〇日付けで締結した柏陽地区複合施設整備・管理運営事業基本契約書で定義する意味を有するものとする。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（目的）

第2条 甲は、本件土地において第3条第1項に定める指定用途を実施することを目的として、乙に対し、本件土地を賃貸し、乙は、これを賃借する。

2 甲と乙とは、本件借地権が、建物所有を目的とする、法23条第2項で定める事業用定期借地権であり、同項に基づき、法第3条から第8条まで、法第13条（建物買取請求権）及び法第18条（建物の再築の許可）並びに民法第619条（賃貸借の更新の推定等）の適用がないことを相互に確認する。

（用途指定）

第3条 乙は、本件借地権の存続期間中、本件土地及び本件土地上に乙が要求水準書等に従って建設し所有する別紙2に示す民間施設（以下「本件建物」という。）を、要求水準書等で定める民間収益事業に供するものとし、これと異なる用途に供してはならない。

（指定用途の変更等の承認）

第4条 乙は、次のいずれかの場合において、前条で定める指定用途の変更又は解除を必要とするときは、事前に、甲に対し、詳細な理由を付した願書を提出し、甲の書面による承認を受けなければならない。

- （1）不可抗力又は甲及び乙を除く第三者の故意若しくは過失により本件土地がき損し、引き続きその用に供することが著しく困難又は不可能となった場合
- （2）社会経済情勢の著しい変動、代替施設の設置等により、本件土地の全部又は一部を引き続きその用途に供することが真に困難又は不適切となった場合

(存続期間)

第5条 本件借地権の存続期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までとする。

- 2 甲と乙とは、令和〇年〇月〇日までに、本契約の終了に向けた、建物収去、更地返還の要否、又は甲及び乙が別途締結する合意書に基づく甲による所有権移転請求権の行使の有無、その他本契約の円満な終了のため必要な事項に関する協議を行う。
- 3 甲及び乙は「基本協定書」第11条に基づく「事業敷地一時賃貸借契約」が「本件借地権」の存続期間開始日の前日を持って終了し、「本件借地権」の存続期間開始日において何らの効力を有しないことを確認する。

(引渡し)

第6条 甲は、乙が甲に対して第10条の保証金全額を預託したときに、乙に対し、本件土地を現状有姿で引き渡したものであるとする。

(貸付料)

第7条 本件土地に係る月額貸付料（以下、「月額貸付料」という。）は、月額金〇〇円とし、1ヶ月未満の端数が生じる場合には、日割計算とし、円未満の端数は切り捨てる。

- 2 乙は、月額貸付料を甲に対し、毎月末日限り、翌月分を、甲の発行する納入通知書に基づき納付する。
ただし4月分の地代支払いについては、4月1日からとし、4月10日までに支払うものとする。
- 3 月額貸付料の納付に係る手数料は、乙の負担とする。

(貸付料の改定)

第8条 第7条の規定にかかわらず、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により又は近傍類似の土地の貸付料等に比較して不相当となったこと等の理由により貸付料の額が実情に即さなくなるなど法第11条第1項の規定に該当すると判断したときは、甲又は乙は、に貸付料の増減を請求することができる。この場合、甲と乙とは、協議のうえ、貸付料を改定するものとする。

(貸付料の納付遅延に伴う違約金)

第9条 乙は、第7条に定める期日までに貸付料を納付しないときは、甲に対し、期日の翌日から納付済みまで、その日数に応じ、当該貸付料の金額に対する年14.6パーセント（年365日の日割計算）の割合による違約金を、別途、甲の請求により、その指定する期日までに支払う。

(保証金)

第10条 乙は、甲に対し、甲の債権を担保するため、保証金として、第7条第2項に定める月額貸付料の6か月分に相当する金員を、本契約の締結と同時に預託する。なお、本項の規定により預託された保証金には、利息を付さないものとし、貸付料が改定されたときは、保証金の額が改定後の月額貸付料の6か月分相当額となるよう、甲乙間において速やかに調整するものとする。

2 乙が預託した保証金は、乙の甲に対する未払債務、第28条第1項に定め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及び本件土地等、工作物等の除去その他第23条に定める更地返還を懈怠した場合に要する費用等に対する甲の債権の一切を担保するものとする。

3 本契約の終了に伴い乙が甲に対して本件土地を明け渡したときは、甲は、乙に対し、本契約に関して生じた乙の未払債務がある場合は当該未払債務額及び損害賠償の額を保証金の額から差し引いた金額を、乙の未払債務がない場合は保証金の全額を、遅滞なく返還する。この場合において、乙が第1項の規定により預託した保証金の額が前項の規定により担保する金額に満たない場合、乙は、甲に対し、甲が指定する期日までに、その不足額を支払わなければならない。

4 乙は、保証金返還請求権をもって、甲に対する貸付料その他の債務と相殺することができない。

5 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保証金返還請求権を譲渡する場合を除き、同請求権を譲渡することができない。

6 乙は、保証金返還請求権に質権その他の担保権を設定することができない。

(用途制限等)

第11条 乙は、本件借地権が存続する限り、本件土地等を次の各号に掲げる用に供してはならず、これらの用に供されることを知りながら、本件土地について地上権、賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定してはならない。

(1) 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の事務所その他これらに類するものの用

(2) 前号に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用

(3) 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条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

(本件借地権の譲渡)

第12条 乙は、甲の書面による事前の承諾を受けることなく、本件借地権を譲渡してはならない。

2 乙は、本件借地権に係る土地を、分割して譲渡すること、本件建物の所有権と分割して譲渡すること、又は保証金返還請求権と分離して譲渡することができない。ただし、甲の書面による事前の承諾を受けた場合は、この限りでない。

3 乙は、本件借地権を第三者に譲渡する場合には、書面をもって、本契約の内容を当該第三者に承継させなければならない。

4 乙が第1項に基づく甲の承諾を受けたうえで本件借地権を譲渡するときは、乙は、甲に対する保証金返還請求権を、本件借地権の譲受人に譲渡しなければならない。

(本件土地の転貸等)

第13条 乙は、甲の書面による事前の承諾を受けることなく、本件土地を、名目のいかんにかかわらず、第三者に転貸又は使用させてはならない。

(本件土地に係る建物の増改築等)

第14条 乙は、甲の書面による事前の承諾を受けることなく、本件土地に係る建物を新築、増築、改築又は解体(以下「増築等」という。)してはならない。

2 前項の規定により甲が本件土地に係る建物の増築等を承諾した場合において、甲が乙に対して増築等の内容について設計図面の提出を求めたときは、乙は、遅滞なくこれに応じなければならない。

3 乙が行う増築等は、本件借地権の存続期間中に行うものとする。

(本件建物の賃貸)

第15条 乙は、甲の書面による事前の承諾を受けることなく、本件建物を賃貸してはならない。

2 乙は、甲の承諾を得て本件建物を第三者に賃貸するときは、次の各号をすべて満たさなければならない。

(1)乙が第三者と本件建物の賃貸借契約を締結する場合、当該建物賃貸借契約に、乙が法第23条第2項に基づく事業用定期借地権設定契約に基づき本件土地を賃借している旨明記すること

(2)本契約の終了に伴い第三者との当該建物賃貸借契約が終了する旨定めること

(3)当該建物賃貸借契約が終了する場合、当該第三者は、乙に対し、本件建物を引渡し時の原状に復して直ちに返還すべきこと

3 前項第1号の契約が締結された場合、乙は、甲から本件建物に係る賃貸借契約書の提示を求められたときは、直ちにこれに応じなければならない。

- 4 乙は、本件建物の賃借人との間で締結した賃貸借契約において法第35条の効果を生じさせないようにするため、同賃借人に対し、本契約の期間満了の日の1年前までに、本契約期間の満了日を通知しなければならない。
- 5 甲は、本件建物の賃借人に対し、本契約期間の満了日を自ら通知できるものとし、乙は、これに異議を述べない。

(本件建物の譲渡)

第16条 乙は、甲の書面による事前の承諾を受けることなく、本件建物を譲渡してはならない。

(建物買取請求権等の放棄)

- 第17条 乙は、本契約の終了に際し、甲に対し、本件土地に付属する建物・工作物等の買取りを請求することができない。
- 2 乙は、本契約の存続期間中、乙が本件土地を維持保全し、改良を加えた場合においても、甲に対し、その費用を必要費又は有益費として償還請求することができない。

(本件借地権に係る担保権の設定)

- 第18条 乙は、甲の書面による事前の承諾を受けることなく、本件借地権に担保権を設定することができない。
- 2 乙は、前項の規定により甲が本件借地権に対する担保権設定を承諾した場合においても、保証金返還請求権に担保を設定することができない。
 - 3 甲は、第1項による承諾を与えた担保権の実行に際し、担保権者と協議して協定を締結することができる。

(承諾事項)

- 第19条 乙は、甲の書面による事前の承諾を受けることなく、次の各号の行為をしてはならない。
- (1) 本件土地の区画形質又は地盤高を変更すること
 - (2) 本件土地に工作物を設置し又はこれを解体すること。ただし、軽微かつ土壌汚染を招来するおそれのないものについては、この限りでない。

(保全義務、調査協力義務)

- 第20条 乙は、善良な管理者の注意をもって、本件土地の維持保全に努めなくてはならない。
- 2 乙は、本件土地を使用するに当たり、近隣所有者から苦情を受けた場合は、乙の費用と責任において、

これを解決しなければならない。

- 3 乙は、本件土地が天災地変その他の事由（甲の責めに帰すべき事由を除く。以下本条において同じ。）によってき損した場合は、乙の責任及び負担により、その修繕を行うものとする。
- 4 前項の事由によるき損により第三者に損害を与えた場合には、乙は法令上必要な範囲でその賠償の責めを負うものとする。
- 5 甲は、本件借地権の存続期間中、随時、本件土地等について、その使用状況を実地に調査することができ、乙は、これに協力しなければならない。

（甲による契約の解除）

第21条 甲は、乙が次の各号の一に該当することとなった場合は、相当の期間を定めてその履行又は是正を催告のうえ、その期間内に履行又は是正のないときは、本契約を解除することができる。

- (1) 本件土地又は本件建物を第3条に定める指定用途以外の用途に使用したとき
- (2) 第7条に定める貸付料の納付を怠ったとき
- (3) その他本契約に定める義務を履行しないとき又は同規定に違反する行為があったとき

2 甲は、乙が次の各号の一に該当することとなった場合は、何らの催告をすることなく、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、強制執行を受けたとき又は競売開始、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがされたとき
- (2) 第12条に違反して、本件借地権を譲渡したとき
- (3) 第13条に違反して、本件土地を第三者に転貸し又は使用させたとき
- (4) 第14条に違反して、本件土地に係る建物を増築等したとき
- (5) 第15条に違反して、本件建物を賃貸したとき
- (6) 第16条に違反して、本件建物を譲渡したとき
- (7) 第18条に違反して、本件借地権に担保権を設定したとき

3 甲は、神奈川県警察本部からの通知等に基づき、乙が次の各号に該当することが判明したときには、何らの通知催告をすることなく、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 役員等が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「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下本項において「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- (2) 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下本項において同じ。）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、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的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するなどしたと認められるとき。
 - (4)役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しく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)下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が本項第1号から第5号まで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)構成員のいずれかが、本項第1号から第5号までのいずれかに該当するものを下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（本項第6号に該当する場合を除く。）に、市が当該構成員に対して当該契約の解除を求め、当該構成員がこれに従わなかったとき。
 - (8)本件土地又は本件建物を第11条の用途制限等に抵触する用途に使用したとき。
- 4 第1項ないし第3項又は第6項の場合において、甲による解除の結果として乙に何らかの損害が生じたとしても、甲は、その損害を賠償する責任を負わないものとする。ただし、第6項の場合であり、かつ、本件委託契約終了の原因が甲の責めに帰すべき事由による場合は、この限りでない。
- 5 甲は、本件土地を甲において公用又は公共用に供する必要が生じた場合は、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、本契約を解除することができる。
- 6 甲は、本件委託契約が終了した場合は、本契約を解除する。

（乙による契約解除）

第22条 乙は、天災地変その他乙の責めに帰すことのできない事由により本件建物が滅失又は著しく損傷した場合は、甲に対し、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、本契約の解除を承諾し、書面によりその旨を通知する。この場合において、本契約は、乙による解除の申入れがされた日から6か月を経過したときに終了する。

（更地返還及び明渡し）

第23条 乙は、本契約が終了した場合、自己の費用をもって、甲が別途指定する期日までに、本件土地に存在する建物（基礎杭を含む。）、工作物及び設備・備品等（以下「建物等」という。）を収去し、本件土地を更地にして明け渡さなければならない。ただし、建物等のうち甲が別途書面によりその残置を認めたものについては、この限りではない。

- 2 甲は、前項の明渡期日を指定するに際しては、本件建物の取壊し等本件土地の返還に必要な合理的な期

間を考慮するものとする。

- 3 乙は、第1項に定める本件土地の明渡しを遅延した場合、甲に対し、明渡期日の翌日から明渡し済みまで、損害金として、月額貸付料の3倍に相当する金員を支払う。

(違約金)

第24条 乙は、本件借地権の存続期間中に次の各号の一に該当する事由が生じた場合は、甲に対し、違約金として、当該各号に定める金額を支払う。

- (1)第3条、第11条、第12条、第13条、第15条又は第16条に定める義務に違反した場合

月額貸付料相当額

- (2)第14条、第18条又は第19条に定める義務に違反した場合

月額貸付料の3倍相当額

- (3)第20条に定める義務に違反した場合において、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、乙がその措置を講じないとき

月額貸付料の3倍相当額

- 2 甲及び乙は、前項に定める違約金にかかわらず、前項各号の事由により甲が違約金額を超える損害を被った場合には、甲は乙に対して、違約金に加えて当該超過損害の賠償を請求することができる。

(登記)

第25条 甲は、本契約締結後、乙が本件借地権設定登記を行うために甲に協力を求めた場合、これに協力するものとする。この場合の登記に要する費用は、乙の負担とする。

- 2 本件借地権の存続期間が満了した場合又は本契約が途中で解除により終了する場合には、乙は、自己の負担により、本件借地権の抹消登記をしなければならない。

- 3 乙が前項の規定による義務を履行しない場合には、甲は、本件借地権の抹消登記に係る手続を行うものとする。この場合の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第26条 乙は、本契約締結後、本件土地に直ちに発見することができない本契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があることが判明した場合、本件土地引渡しの日から1年に限り、甲に対し、民法等の法令に基づき、本件土地の修補等の履行の追完、貸付料の減額及び損害賠償の各請求（以下、これらを総称して「契約不適合責任請求」という。）並びに本契約の解除を求めることができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、次の各号の一に該当する事由を原因としては、甲に対し、前項の各請求又は本契約の解除その他一切の責任を追及することができないものとする。ただし、第2号及び第3号については、募集要項その他甲が本事業の事業者募集手続きにおいて開示又は公表した資料から予見することが合理的に可能であった場合に限り、乙が甲に当該責任の追及ができないものとする。

(1)本契約の目的物たる本件土地の面積の実測面積が公簿面積と異なること

(2)本件土地に地中障害物等の存在が発見されたこと

(3)本件土地に土壤汚染の存在が発見されたこと

3 本条第1項に基づく契約不適合責任の追及は、第5条に定める本件借地権の存続期間における貸付料の総額に相当する額（請求が競合する場合は、その合算額を指す。）を上限とする。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第27条 乙は、本契約の履行に当たり、暴力団又は同条第4号に規定する暴力団員から不当介入を受けた場合は、甲に対し、遅滞なくその旨を報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力等を行わなければならない。

(損害賠償等)

第28条 乙は、本契約に定める義務を履行せず、そのため甲に何らかの損害を与えたときは、甲に対し、その損害に相当する金額を支払う。

2 乙は、第21条第5項の規定に基づき本契約が解除されたことにより何らかの損失を被ったときは、甲に対し、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、その補償を請求することができる。

(契約の費用)

第29条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

(通知事項)

第31条 乙は、次のいずれかの事由が生じたときは、甲に対し、遅滞なくその旨を書面により通知しなければならない。

(1)商号、主たる事務所の所在地又は連絡先・電話番号を変更したとき

(2)代表者を変更したとき

(3)解散したとき

(協議事項)

第32条 本契約に関する解釈の疑義又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ、別途書面をもって定めるものとする。

(裁判管轄)

第33条 甲及び乙は、本契約に関する訴訟については、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって合意による第一審の専属的管轄裁判所とする。

(強制執行の認諾)

第34条 乙は、第7条第3項、同条第5項、第9条の金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

以 上

この契約の証として、本書[○]通を作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

※実際は、公正証書の書式によることになります。

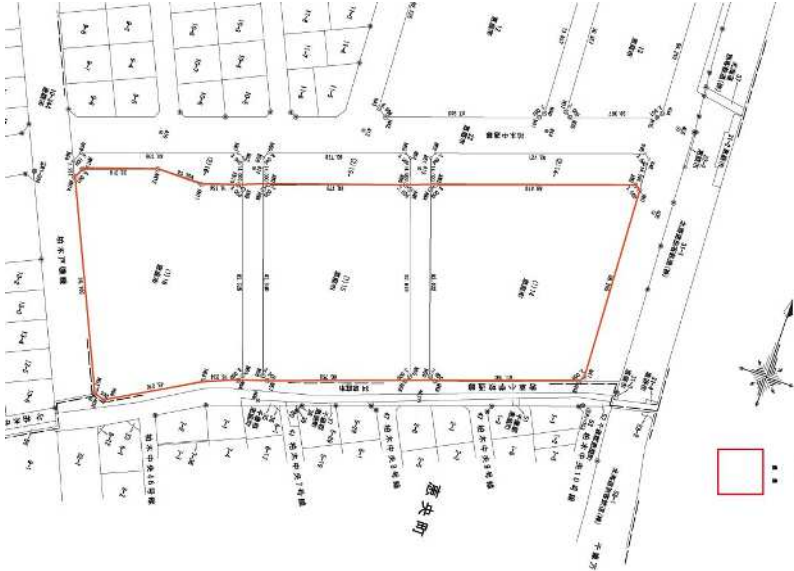
令和[○]年[○]月[○]日

甲： 北海道恵庭市京町1番地
市長 原田 裕

乙： [住所]
[企業名]
[代表者]

別紙1 物件明細書

乙の提案書類の内容を踏まえて作成する

所在地 敷地面積	恵庭市柏陽町4丁目14, 15, 16番地の内 20,985㎡ ※登記をする場合は地番・地積・地目として記載		
所有者	恵庭市		
区分区域	市街化区域内	用途地域	第一種住居地域
建蔽率	60%	容積率	200%
その他 地域区域	建築基準法第22条の規定に基づき指定する区域	高さ制限	なし
道路斜線	20m (1:1.25)	隣地斜線	20m (1:1.25)
日影規制	4m 4h-2.5h 制限範囲:10m超	公共下水道区域	区域内 (公共下水道)
現状	更地 (市営住宅柏陽団地跡地)		
接道条件	西側: 柏木戸磯通 (4車線、幅員18m) 東側: 柏木市営住宅線 (2車線、幅員13m) 北側: 柏木中通線 (4車線、幅員28.5m) ※跨線橋部分は2車線、敷地前面は一方通行の1車線 (幅員9.0m) 南側: 若草小学校通線 (2車線、幅員11m) ※拡幅工事実施予定		
その他	・北海道景観計画区域 (一般区域) ・一部、浸水想定区域 (茂漁川): 水深0.5m未満 ※想定最大規模 (1,000年に1回程度の割合で発生する降雨量) の場合		
位置図	乙の提案内容を基に、本件土地のうち賃借する範囲を明示する。 賃借面積: ●● ㎡ 		

別紙2 提案事業の概要

乙の提案書類の内容を踏まえて作成する