

観光地域交流・交通拠点複合施設と民間施設合築に係る
事業用定期借地権設定契約書（案）

倶知安町

【 】

(このページは、白紙です。)

観光地域交流・交通拠点複合施設と民間施設合築に係る
事業用定期借地権設定契約書

倶知安町（以下「甲」という。）と【 】（以下「乙」という。）は、借地借家法（平成3年法律第90号。以下、「法」という。）第23条の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約（以下、「本件借地契約」という。）を公正証書により締結する。

令和●年●月●日

（甲）北海道虻田郡倶知安町北1条東3丁目3番地
倶知安町
倶知安町長 文 字 一 志 印

（乙）住所
事業者名
代表者名 印

（連帯保証人）

第1条（用語の定義）

本件借地契約において用いる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、甲乙間で締結された●年●月●日付け「観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業事業契約書」（以下「事業契約」という。）に定めるところによる。

第2条（貸付財産等）

貸付財産は、別紙1に記載される敷地（以下「本件土地」という。）とする。

第3条（利用用途）

- 1 乙は、本件土地を、別紙2に記載される建物（以下「本件建物」という。）の建設工事の実施、及び事業契約、募集要項等及び提案書類に記載又は添付した利用用途、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）に従った用途で利用し、それ以外の目的で利用してはならない。
- 2 乙は、本件土地を次の各号に掲げる用途に利用してはならない。
 - (1) 甲の業務の遂行及び甲による観光地域交流・交通拠点複合施設（以下「本公共施設」という。）の運営に支障の生じるおそれがある方法での利用
 - (2) 甲の財産の管理上支障の生じるおそれがある方法での利用
 - (3) 甲の業務の公共性及び本事業の特性に鑑み、本件土地の利用用途が以下に該当するおそれがある方法での利用
 - ① 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に使用するものであること
 - ② 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、深夜営業を主とする用途、公序良俗に反する用途に使用するものであること
 - ③ 俱知安町暴力団排除条例（平成24年9月18日俱知安町条例第24号）に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団関係者の利用に供しようとするものであること
 - (4) 上記のほか、その利用により公共性、公益性を損なうおそれがある方法での利用

第4条（貸付期間）

本件土地の貸付期間は、第6条第2項に規定する本件土地の引渡日（当事者の合意により変更された場合は、当該変更後の引渡日）を始期とし、令和43年3月31日（当事者の合意により本件土地の引渡日に変更された場合には、当該変更後の引渡日を起算日として民間施設の民間施設運営事業者への引渡日の30年4か月後の応当日）を終期とする。

第5条（事業用定期借地権の設定等）

- 1 甲は、第2条に定める本件土地を本件借地契約、事業契約及び要求水準書等に定める条件で乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとし、事業用定期借地権を設定する。
- 2 前項の事業用定期借地権（以下「本件事業用定期借地権」という。）は法第23条の事業用定期借地権とする。借地権の種類は法第2条に規定される土地の賃借権とし、民法（明治29年法律第89号）第601条に規定される賃貸借を行うものとする。
- 3 本件事業用定期借地権は、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期間の延長がなく、法第13条の規定による買取り請求をしないこととし、また、本件事業用定期借地権は、法第24条に定める建物譲渡特約付借地権ではない。
- 4 本件事業用定期借地権には、民法第619条の規定は適用しない。

第6条（本件土地の引渡し）

- 1 甲は、本件借地契約の締結後、乙が第12条に定める保証金及びその他乙が本件建物の着工までに負担すべき金銭債務を完納したことを甲が確認の上、乙の現地立会いのもとに、本件土地を、甲の作成する土地引渡書により乙に引き渡すものとする。
- 2 本件土地の引渡日は、令和●年●月●日とする。但し、乙による本件建物の建築に係る設計・調査業務等の状況を踏まえて、甲及び乙は協議の上、本件土地の引渡日を変更することができる。
- 3 前項の場合、当該引渡日の変更に関し、甲は、乙に対し、損害賠償その他何らの責任を負うものではない。

第7条（事業用定期転借地権の設定・譲渡等）

- 1 乙は、第16条第1項の規定にかかわらず、事業契約に定める本件建物の甲及び民間施設運営事業者への引渡日において、本件土地について事業用定期転借地権（以下「本件事業用定期転借地権」という。）を設定の上、(1) 本件建物のうち本公共施設（本件建物の共用部分に係る共有持分を含む。以下同じ。）に係る区分所有権及び本件事業用定期転借地権のうち本公共施設の敷地利用権に係る準共有持分を甲に移転させるとともに、(2) 本件建物のうち民間施設（本件建物の共用部分に係る共有持分を含む。以下同じ。）に係る区分所有権及び本件事業用定期転借地権のうち民間施設の敷地利用権に係る準共有持分を民間施設運営事業者に移転するものとする。なお、念のため付言すると、本項に基づく乙から甲への本件事業用定期転借地権の準共有持分の移転の対価は無償とする。

- 2 前項に基づく本件事業用定期転借地権の移転後、本件事業用定期転借地権は、甲及び民間施設運営事業者の準共有とし、当該移転直後の準共有持分割合は、甲及び民間施設運営事業者の本件建物に係る専有部分（一部共用部分がある場合には、専有部分に配分される当該一部共用部分を含む。）の床面積の割合による。
- 3 乙が、民間施設運営事業者と本件事業用定期転借地権に係る設定契約（以下「本件事業用定期転借地権設定契約」という。）を締結するにあたっては、当該契約内容につき、別紙5に規定する内容を含むものとし、また、甲の事前の承諾を得なければならない。

第8条（貸付料）

- 1 乙は、本件土地の貸付料として、本件土地の引渡日から貸付期間の終期までの期間につき、別紙3に定める貸付料月額（同別紙に基づく改定を含む。）を、別紙3に定めるところに従い、甲の発行する納入通知書により支払う。この場合において、納付場所その他支払方法等は、別途、甲の定めるところに従う。
- 2 本公共施設の所有権が甲に移転するまでの間（施設整備業務期間中）、前項に基づく本件土地の貸付料のうち、本公共施設部分に相当する額を免除するものとする。

第9条（貸付料の改定）

- 1 定期的な賃料の改定方法は、別紙3に定めるところによる。
- 2 前条の規定は、前項の規定により改定した貸付料の納付方法に準用する。

第10条（貸付料の延滞金）

- 1 乙は、貸付料、保証金、その他本件借地契約に基づく金銭債務をその納付期限までに納付しなかった場合、甲に対し、納付期限の翌日から納付が完了した日に至るまで、当該未払金額に対する年7.3パーセントの割合を乗じて得た額を延滞金として徴収する。但し、延滞金の額が10円未満である場合においては、この限りでない。
- 2 前項の場合において、督促の際指定した期限後にかかる延滞金の額は、当該未払金額に年14.6パーセントの割合を乗じて得た額とする。

第11条（充当の順序等）

乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

第12条（契約保証金）

- 1 乙は、本件借地契約に基づき設定される本件借地契約の保証金として、貸付期間の始期の前日までに乙の債務を担保するため、保証金として貸付料の年額相当分を甲

に納付しなければならない。

- 2 甲は、前項の保証金の額が貸付料の改定によって貸付料の年額相当分を下回ることになったときは、保証金の額を改定することができる。その場合、乙は、甲に対して、改定後の保証金と既納保証金との差額を甲の指定する納付期限までに、甲の発行する納付書により甲の指定する金融機関に現金で預託しなければならない。
- 3 乙が預託した保証金は、乙の甲に対する未払債務、第 26 条に規定する違約金、第 27 条に規定する損害賠償その他本件借地契約に基づき、乙が負担すべき一切の債務を担保するものとする。
- 4 本件借地契約が終了し、かつ、本件土地の返還が終了したことを確認した上で、甲は、本件借地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保証金の額からその未払債務額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。
- 5 保証金に利息を付さないものとする。
- 6 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。
- 7 乙は、第 16 条第 1 項第 2 号の規定に従い、民間施設運営事業者の本件事業用定期借地権を譲渡し、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いて、同請求権を他に譲渡することはできない。
- 8 乙は、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。

第13条（使用上の制限）

- 1 乙は、民間施設運営事業者が、民間施設について、増改築等による変更（軽微な変更を除く。）を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記載した書類等を作成の上、甲に申請し、甲の承諾を得なければならない。
- 2 前項に従って増改築等を行った場合であっても、貸付期間の延長・更新はなされないものとし、乙が甲に対し本件土地上の建物の買取を請求することはできない。

第14条（財産保全義務）

- 1 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。
- 2 乙は、本件土地が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、甲は乙に対し、当該賠償額を求償することができる。
- 3 乙は、次に掲げる事項について厳重な管理を行い、問題が発生したときは、速やかに甲に通知するものとする。

- (1) 本件土地内及び周辺における天災、地盤沈下、地下埋設物の発見、不法投棄
- (2) 前各号に掲げるもののほか、本件土地の管理及び施設運営に重大な影響を及ぼし得るもの

第15条（民間施設運営事業の実施）

乙は、民間施設運営事業者と連携して、別紙4の規定に基づき、民間施設運営事業を実施するものとする。

第16条（定期借地権の譲渡・転貸）

1 乙（第2号に基づき民間施設運営事業者が本件事業用定期借地権を譲り受けた場合には、民間施設運営事業者を含む。）は、以下の各号に定める場合を除き、本件事業用定期借地権の譲渡・転貸その他の処分を行ってはならない。

(1) 第7条に定める場合

(2) 乙が、事業契約の終了日以降、甲の承諾を得た上で、本件事業用定期借地権を民間施設運営事業者に譲渡する場合

2 乙（前項第2号に基づき民間施設運営事業者が本件事業用定期借地権を譲り受けた場合には、民間施設運営事業者を含む。）は、前項第2号に基づく本件事業用定期借地権の譲渡に伴う譲渡の場合を除き、本件借地契約上の当事者たる地位又は保証金返還請求権を含む本契約に基づく権利若しくは義務の全部又は一部について、第三者に対してこれを譲渡し（事業譲渡、解散、合併、会社分割、株式交換、株式移転、持分会社への組織変更その他の組織変更に係る行為によって実質的にこれを譲渡する場合を含む。）若しくは引き受けさせ、第三者のためにこれに担保を設定し、又はその他の処分をしてはならない。

第17条（禁止事項）

1 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。

(1) 第7条に定める場合を除き、本件土地を転貸しないこと。

(2) 前条第1項第2号に定める場合を除き、本件事業用定期借地権を譲渡、担保権の設定、その他一切の処分をしないこと。

(3) 本条第3項に定める場合を除き、本件土地を事業契約、募集要項等及び提案書類に定める用途以外に使用しないこと。

(4) その他本件借地契約に定める義務等に違反する事項を行わないこと。

2 甲は、乙が前項各号に違反した場合には、第26条に従い違約金を徴収し、契約を解除することができる。

3 本条第1項第3号の規定にかかわらず、乙は、甲の承諾を得たときは、本件土地の利用用途の変更を行うことができる。

第18条（民間施設運営事業者による第三者に対する貸付）

乙は、民間施設運営事業者が民間施設を、当該民間施設において事業を行う第三者（以下「テナント事業者」という。）に貸し付ける場合には、自ら及び民間施設運営事業者をして、別紙5に掲げる条件に従わせるものとする。

第19条（対抗要件の具備）

- 1 乙は、第12条に基づき甲に保証金を預託した後、本件事業用定期借地権の登記をなすことができる。
- 2 甲は、乙が本件事業用定期借地権の登記具備を希望する場合は、本件事業用定期借地権の登記に必要な書類を乙に交付するものとする。但し、かかる登記の手続は全て乙が行うものとし、登記に要する費用（書類作成のための事務手数料を含む。）は全て乙が負担する。

第20条（契約不適合責任）

- 1 乙は、民間施設の建設に伴い、本事業の要求水準書で規定する事前調査とは別に、追加の調査等（以下「追加調査等」という。）を行う場合、あらかじめ甲と協議の上、その承諾を得た上で自己の費用及び責任において、当該追加調査等を実施するものとする。
- 2 乙は、前項の規定により実施する追加調査等を終了したときは、当該調査等に係る報告書を作成の上、速やかに甲に提出して、その確認を受けなければならない。
- 3 第1項の追加調査等を実施した結果、要求水準書及びその他本事業に係る公募手続において甲が提供した本件土地に関する資料（本事業の要求水準書で規定する事前調査の実施結果を含み、以下、「提示資料」という。）において明示されていない又はそれらの資料からは合理的に推測できない地質障害、地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財出土等（以下「地中障害等」という。）を発見した場合、甲と乙は、スケジュールの内容等について協議の上、必要な措置をとる。
- 4 乙が、第1項の規定により実施した追加調査等の不備、誤謬等又は乙が追加調査を行わなかったことから生ずる一切の責任及び追加費用は、乙が負担するものとする。
- 5 第1項の追加調査等を実施した結果、本件土地に、提示資料からは予測できない地中障害等が発見され、当該地中障害等に起因して乙が行う民間施設運営事業に増加費用又は損害が生じた場合であっても、甲は、当該増加費用又は損害を負担しないものとする。

第21条（実地調査等）

- 1 甲は本件借地契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、書類等その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 2 甲は、事業契約、募集要項等及び提案書類に従った本件土地及び民間施設の運営状況等を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができ、乙はこれに協力するものとする。
- 3 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

第22条（本件借地契約の解除）

- 1 甲は、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本件土地を必要とするときは、貸付期間中といえども本件借地契約を解除することができる。
- 2 甲は、次の場合は、本件借地契約を解除することができる。
 - (1) 乙が、第8条に規定する貸付料を支払督促期限後3か月以上を経過してもなお支払わないとき。
 - (2) 乙が本件借地契約に定める義務に違反し、甲がその是正を求めても、乙が当該是正に応じないとき。
 - (3) 本件借地契約の締結又は履行に関して乙が甲に提出した書類に虚偽の記載があったとき。
 - (4) 乙が、仮差押、仮処分、強制執行、競売の申立てを受けたとき。
 - (5) 乙が、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立てを行い、又は申立てを受けたとき。
 - (6) 乙が、合併によらないで解散をしたとき。
 - (7) 事業契約が契約期間の満了以外の理由でその効力が失われたとき。但し、その理由が事業契約第78条及び第79条、同契約第80条又は同契約第81条に基づく場合を除く。
 - (8) 乙又は民間施設運営事業者の責めに帰すべき事由により、民間施設合築事業の継続が困難であると甲が合理的に判断した場合
- 3 前項の規定にかかわらず、前項各号に掲げる事由が本件建物の引渡し後に発生した場合であって、乙の本件借地契約上の賃借人たる地位を第三者が承継する旨の申請があり、それを甲が承諾したときは、本件借地契約は甲及び当該第三者の間で存続する。
- 4 事業契約が同契約第78条及び第79条、第80条又は同契約第81条に基づき解除された場合、甲及び乙は、本件借地契約の継続又は解約について協議するものとする

る。

第23条（本件借地契約の解除等における取扱い）

- 1 乙は、前条の規定に基づく解除その他の事由により貸付期間満了前に本件借地契約が終了した場合は、以下の規定に従って、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、本件土地を返還するものとする。
 - (1) 本件建物の引渡し前に本件借地契約が終了した場合、本件土地を更地で甲に返還するものとする。但し、事業契約の定めに従い、本公共施設の出来高部分を甲が取得する場合で、民間施設のみを解体することが構造上不合理である場合には、この限りではない。
 - (2) 本件建物の引渡し以後に本件借地契約が終了した場合、速やかに本件土地の明渡方法について協議するものとし、甲乙間の協議が調わないときは、甲がその合理的な裁量に基づき、明渡方法を定めることができ、乙は、これに従わなければならない。
- 2 甲は、前条の規定により本件借地契約を解除した場合（但し、前条第1項の規定に基づき解除した場合を除く。次項について同じ。）は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 3 乙は、甲が前条の規定により本件借地契約を解除した場合（前条第3項に基づき本件借地契約が甲及び第三者の間で存続する場合を含む。）は、第26条の規定に従い、甲に対して違約金を支払うとともに、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
- 4 甲は、甲の責めに帰すべき事由により本件借地契約が貸付期間満了前に終了した場合において、乙又は民間施設運営事業者に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
- 5 乙は、本件借地契約が解除された場合、第12条の規定による保証金の返還と引き換えに、事業用定期借地権設定登記を抹消しなければならない。
- 6 甲は、本件借地契約が解除その他の事由により終了した場合、事業契約を解除することができる。但し、本件借地契約の終了が専ら甲の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。

第24条（本件土地の明渡等）

- 1 乙は、第4条に規定する本件土地の貸付期間の満了の3年前から、本件土地の明渡方法について、甲と協議を開始する。
- 2 甲及び乙は、前項の協議結果を貸付期間満了の1年前までに決定するものとし、甲乙間の協議が調わないときは、甲がその合理的な裁量に基づき、明渡方法を定めることができ、乙は、これに従わなければならない。

3 乙は、第1項又は前条第1項に定める本件土地の明渡に際して、民法第608条に基づく費用の償還、その他いかなる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。また、乙は、本件土地について、あらかじめ民法第295条に基づく留置権及び商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含む。）第521条に基づく留置権、民法第325条に基づく不動産工事の先取特権、並びに民法第533条に基づく同時履行の抗弁権を放棄する。

第25条（費用負担等）

- 1 甲は、本件土地の修繕義務を負わない。
- 2 本件借地契約締結（公正証書の作成を含む。）及び変更にあつては要する費用、分筆、借地権設定及び抹消登記に要する費用、その他契約に要する費用は、乙の負担とする。
- 3 甲は、乙が本件土地に関して負担した一切の費用について、必要費又は有益費であるかを問わず、その補償を行う責任を負わない。

第26条（違約金等）

- 1 乙は、本件借地契約に関し、違約金を支払う義務が生じた場合には、当該義務の原因が発生した時点における貸付料の年額相当分を、甲に支払わなければならない。
- 2 前項の違約金は、本件借地契約に定める損害賠償額の予定又はその一部ではなく、甲が乙に対し、第27条その他の本件借地契約に基づく損害賠償請求を行うことを妨げない。

第27条（損害賠償）

乙は、本件借地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、その損害を賠償しなければならない。

第28条（連帯保証）

- 1 連帯保証人は、乙と連帯して本件借地契約から生ずる乙の甲に対する一切の債務履行の責任を負い、甲に対し、乙と連帯して支払う。
- 2 連帯保証人は、次の資格を有し、かつ甲が承認する者でなければならない。
 - (1) 乙に出資している者であること。
 - (2) 民間施設の運営事業を実施する者であること。
- 3 連帯保証人が前項に掲げる資格を失ったとき、又は解散したとき、若しくは甲が変更の必要があると認めるときは、乙は速やかに甲の承認する連帯保証人を新たに立てなければならない。

第29条（本件借地契約に係る日割計算）

甲及び乙が本件借地契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、閏年を含む期間についても、年 365 日あたりの割合とする。

第30条（秘密保持）

- 1 甲及び乙は、本件借地契約の交渉、作成、締結、実施を通じて開示を受けた相手方（本条において以下「情報開示者」という。）の営業上及び技術上の知識及び経験、資料、数値その他全ての情報であって、情報開示者が開示の時点において秘密として管理している複製物を含む情報（以下「秘密情報」という。）を、本契約上の義務の履行以外の目的に使用してはならず、また以下の各号に定める場合を除き、第三者に開示してはならないものとする。
 - (1) 本事業に関して、構成員、協力会社及び融資機関（乙に対して出資することを検討している金融機関を含む。）に対し開示する場合。
 - (2) 前号に掲げる者に対し、本事業に関して助言を行う弁護士、公認会計士及びコンサルタントに対し開示する場合
 - (3) 甲に対して、本事業に関する助言を行う弁護士、公認会計士、税理士及びコンサルタントその他のアドバイザーに対し開示する場合
 - (4) 甲が定める情報公開条例その他の法令等の適用を受ける場合
- 2 以下の各号に該当する情報は、秘密情報に該当しないものとする。
 - (1) 開示の時に公知である情報
 - (2) 開示される前に自ら正当に保持していたことを証明できる情報
 - (3) 開示の後に甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由により公知となった情報
 - (4) 開示の後に開示した当事者の責めに帰すべき事由により公知となった情報
 - (5) 甲及び乙が本契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを書面により合意した情報
- 3 乙は、本事業を実施するにつき、個人情報を取り扱う場合、関係法令等及び倶知安町個人情報保護条例を適用し、これらの規定に従うほか、甲の指示を受けて適切に取り扱わなければならない。
- 4 本条に定める秘密保持義務は、本件借地契約の終了後もその効力を有するものとする。

第31条（変更又は修正）

本件借地契約の規定は、甲及び乙が署名又は記名押印した書面によってのみ変更又は修正することができる。

第32条（準拠法）

本件借地契約は、日本国の法令等に準拠するものとし、日本国の法令等に従って解釈される。

第33条（管轄）

本件借地契約に関して生じた訴訟その他の紛争については、札幌地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第34条（誠実協議）

本件借地契約に定めのない事項及び本件借地契約の条項に関して疑義が生じた場合には、甲及び乙は、信義誠実の原則に則り、誠実に協議の上解決するものとする。

以 上

(別紙1) 本件土地

所在
地積

※図面添付

(別紙2) 本件建物

建物名称

建物構造

建物階数

延床面積

建物用途

※図面添付

(別紙3) 貸付料

1 貸付料の額

貸付期間	貸付料 (年額)
令和●年●月●日～令和43年3月31日	

2 貸付料の対象となる敷地面積

貸付料の対象となる敷地面積は、以下により算定される面積とする。

(本件建物 (区分所有建物) の建蔽率の対象となる範囲の面積－公共用途部分) ×
民間施設の専有床面積 (本公共施設の専有床面積＋民間施設の専有床面積)

3 施設整備期間中の特例

本公共施設の所有権移転前 (施設整備期間中) における貸付料のうち、本公共施設相当分の貸付料は免除する。

4 貸付料の納付方法

- (1) 貸付料は、甲の発行する納入通知書により乙が納付しなければならない。
- (2) 前項の規定にかかわらず、乙は、甲が指定する銀行振込、口座振替、電子納付その他甲が認める方法により納付することができる。
- (3) 前項の納入期限は毎年4月末とし、納入期限までに一括で納付するものとする。ただし、甲の発行する納入通知書記載の納入期限が4月末と異なっている場合は、納入通知書記載の納入期限とする。

5 貸付料の改定方法

- (1) 甲及び乙は、貸付物件の価格の上昇又は低下等により、貸付料が不相当になったとき等借地借家法 (平成3年法律第90号) 第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、1の規定にかかわらず、貸付料の増減額を請求することができる。
- (2) 前項の規定にかかわらず、甲は、貸付物件における固定資産税の評価替えが行われる基準年度において、翌年度以降の貸付料を見直すものとする。ただし、見直しの結果、改定の必要がないと認める場合には、貸付料を据え置くことができる。
- (3) 貸付料の改定又は据え置きを行う場合には、甲は、その結果及び適用開始日を契約期間満了の2か月前までに乙に通知しなければならない。
- (4) 乙は、前項の通知を承諾し契約を延長する場合は、これに従うものとする。

(別紙4) 特定事業対象施設への民間施設合築事業の実施条件

(別紙5) 乙及び民間施設運営事業者による遵守事項

1 本件事業用定期転借地権に係る設定契約に規定すべき内容

乙は、本件借地契約第7条に基づき本件土地について民間施設運営事業者と本件事業用定期転借地権設定契約を締結する場合、本件事業用定期転借地権設定契約に次に掲げる事項を定めなければならない。

- (1) 本件事業用定期転借地権設定契約に基づく民間施設運営事業者による本件土地の利用等により、本件借地契約における貸付条件の適切な履行が妨げられないようすべきこと。
- (2) 民間施設運営事業者が反社会的勢力でないこと等の表明保証を行うこと。
- (3) 本件事業用定期転借地権設定契約の解除事由として、民間施設運営事業者が反社会的勢力であること等が判明した場合を規定すること。
- (4) 民間施設運営事業者が反社会的勢力であること等が判明した場合には、乙において本件事業用定期転借地権設定契約を解除すること。
- (5) 乙と民間施設運営事業者との間で締結する本件事業用定期転借地権設定契約の期間が、本件借地契約の存続期間を超えないものであること。

2 テナント事業者への貸付の条件等

乙は、本件借地契約第18条に基づきテナント事業者に民間施設を貸し付ける場合、自ら及び民間施設運営事業者をして、以下に掲げる条件に従わせるものとする。

- (1) 乙が提案し、甲により承認された提案書類に記載のないテナント事業者へ賃貸する場合、又は当該提案書類に記載のあるテナント事業者を変更する場合は、民間施設運営事業者がテナント事業者と賃貸借契約を締結する前に甲の事前の書面による承諾を取得すること。
- (2) 民間施設運営事業者とテナント事業者との賃貸借契約（以下「テナント契約」という。）は、法第38条に定める定期建物賃貸借契約とし、書面をもって契約を締結すること。
- (3) テナント契約の賃貸借期間が、本件借地契約の存続期間を超えない（定期建物賃貸借契約の再契約又はテナント事業者の交替の場合は従前の期間を通算して本件借地契約の存続期間を超えない。）ものであること。
- (4) テナント契約において、本件借地契約第3条第2項に規定する用途を禁止していること。

- (5) テナント事業者が、反社会的勢力でないこと。
- (6) テナント契約において、賃借権の譲渡又は転貸が民間施設運営事業者の承諾事項とされており、かつ、賃借権の譲渡又は転貸につき民間施設運営事業者が承諾する場合には甲の事前の書面による承諾を取得すること。
- (7) テナント事業者の利用等により、本件借地契約における貸付条件の適切な履行が妨げられないよう民間施設運営事業者において責任を持つこと。
- (8) テナント事業者による前各号に規定する事項を含む条件違反が確認された場合には、民間施設運営事業者は甲及び乙に速やかに通知の上、民間施設運営事業者の責任において、違反の是正のための措置をとること。