

ひらふスキー場第2駐車場立体化に係る土地活用事業に伴う事業用定期借地権設定契約書 (案)

倶知安町（以下「甲」という。）と●●●●（以下「乙」という。）は、甲及び乙が令和●年●月●日付で締結したひらふスキー場第2駐車場立体化に係る土地活用事業（以下「本事業」という。）基本協定書（以下「基本協定」という。）に基づき、甲の所有する土地を乙が借り受けて行う本事業について、次のとおり事業用定期借地権設定契約書（以下「本契約」という。）を締結する。なお、募集要項において定義された用語は、本契約においても同様の意義を有する。

第1章 基本的事項

（総則）

第1条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承認、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

2 本契約における期間の定めについては、借地借家法（平成3年法律第90号）及び民法（明治29年法律第89号）の定めるところによるものとする。

（本事業の目的）

第2条 本事業は、町有地へ自走式立体駐車場（以下「本施設」という。）を整備し、ニセコひらふ地区の利便性及び魅力の向上と町民及び来街者の安全性向上を図ることを目的とする。

（関係書類の遵守等）

第3条 甲及び乙は、本契約に定めるもののほか、次の関係書類を遵守するとともに、本事業の公益性及び趣旨を尊重し、誠意をもって契約を履行しなければならない。

- 一 基本協定
- 二 募集要項等
- 三 企画提案書

2 本契約、基本協定、募集要項等及び企画提案書の規定に矛盾、齟齬がある場合、本契約、基本協定、募集要項等、企画提案書の順にその解釈が優先するものとする。

（権利義務の譲渡等）

第4条 乙は、予め甲の事前の承諾を得た場合を除き、以下の各号に定める行為を行ってはならない。

- 一 本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸し、担保その他の権利の用に供し、又は本契約上の地位を承継させること
- 二 借地上の建築物及び工作物の全部又は一部の所有権の移転
- 三 借地上の建築物及び工作物の全部又は一部の担保提供その他の方法による処分
- 四 借地上の建築物及び工作物の再築又は増改築
- 五 借地上の建築物及び工作物を企画提案書記載の用途以外に使用すること又は使用させること
- 六 借地上の建築物及び工作物を企画提案書記載の者以外に使用させること

2 乙が前項により、甲の事前の承諾を得て第三者に本契約により生ずる権利の譲渡又は本契約上の地位の承継を行う場合、乙は、当該第三者に対し、本契約における乙の甲に対する義務と同等の義務を、当該第三者に負わせるものとする。

（行政手続き等）

第5条 本事業を実施するために必要となる行政手続き等については、甲及び乙が相互に協力し最善の努力によって実施するものとする。

第2章 本事業用地への定期借地権の設定

（本事業用地の賃貸）

第6条 甲は、乙が行う本事業に要する用地として、その所有する次に掲げる土地（以下「本用地」という。）に、事業用定期借地権を設定して乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

所在	地番	地目	登記面積	敷地面積
虻田郡倶知安町ニセコひらふ一条二丁目	181 番 10	原野	740 m ²	740 m ²
	183 番 5	雑種地	9,848 m ²	7,654.48 m ²
	183 番 10	原野	370 m ²	370 m ²
合計			10,958 m ²	8,764.48 m ²

※183 番 5 については、同筆のうち一部は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 号第 1 項第 3 号に定める既存道路、一部は水道施設（新中区配水池）の敷地として利用されているため、本用地として利用できる面積は 9,848 m²のうち 7,654.48 m²となる。なお、本用地については、令和 9（2027）年度中に分筆及び地目変更予定。

2 本契約により甲が乙のために設定する借地権は、借地借家法第 23 条に基づく事業用定期借地権とする。

3 甲は、乙に対し、本用地を現状有姿にて公正証書締結日に引き渡す。

（用途）

第7条 乙は、本用地を本事業のために使用し、予め甲の事前の承諾を得た場合を除き、それ以外の用途に供してはならない。

2 乙は、本契約の存続期間中継続して本事業を実施する。

（賃貸借の期間）

第8条 第6条に基づく賃貸借の期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日まで【始期及び終期は乙の提案により決定する】とする。

（賃貸料）

第9条 第6条に基づく本用地の賃貸借に係る賃貸料は、300,000 円/年とする。ただし、**借地借家法第 11 条に基づき、従前の貸付料を基礎とし、土地価格の変動、経済事情の変化、近隣地代水準等を踏まえ、の変動率を参考に見直しを行う場合がある。**

（本用地の調査）

第10条 甲は、乙が本事業に係り行う本用地の地質調査等についての事前説明又は事後報告を求めることができる。

2 乙は、事前に甲の許可を得た上で、本用地の引渡日前に本用地の地盤調査等を実施することができる。

（瑕疵担保責任）

第11条 本契約締結後、乙が本用地に隠れた瑕疵のあることを発見した場合、甲及び乙は協議の上、責任及び費用負担を定めるものとする。

（現状変更の承諾）

第12条 乙は、本用地の現状を変更しようとするときは、予め甲の承諾を得なければならない。

（保全義務）

第13条 乙は、本用地の引渡し後、善良な管理者としての注意をもって、本用地の維持管理、保全に務める義務を負う。

2 本用地の引渡し後、維持、管理等に要する経費は、すべて乙が負担する。

（使用状況の調査等）

第14条 甲は、必要があると認めるときは、本用地の使用状況について立入調査し、又は乙に対して報告を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み若しくは妨げ又は報告を怠ってはならない。

第3章 契約の終了・解除

(用地の返還)

第15条 乙は、賃貸借期間終了日までに（解除によって途中で契約が終了するときは当該解除日後速やかに）自らの費用負担において本施設を安全に解体、撤去し、本用地を整地するとともに、土壤汚染その他必要な検査を行い、本用地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲の承諾を得た基礎杭及び構築物については、解体、撤去を行わないことができるものとし、また、乙が本契約締結日において既に本用地に土壤汚染が存することを証明した場合には、乙は当該土壤汚染について責を負わない。

2 乙は、前項の解体、撤去及び検査に係る計画書を作成し、賃貸借期間終了日の1年前までに甲に提出し承認を得なければならない。

3 乙は、第1項の解体、撤去等の工事に当たり、本施設の利用者及び周辺住民に対して十分な説明を行い、要望に対しては最大限に尊重し、その対応に努めなければならない。

4 乙は、第1項の解体、撤去及び検査を終了したときは、その結果報告書を甲に提出しなければならない。

5 甲は前項の報告書を受領したときは、その日から30日以内に作業の完了を確認するための検査を行わなければならない。甲は、当該検査の結果、本用地が原状に回復していると認めるときは、その旨を乙に通知しなければならない。

6 乙は、前項の検査に合格しないときは、甲の指定する期間内に作業の補完を行い、再検査を受けなければならない。この場合においては、前2項の規定を準用する。

7 第1項の定めにかかわらず、本契約が終了した場合において、甲が必要と認める場合、甲は本施設の全部又は一部を買い受けることができる。

(新たな賃貸借契約の締結)

第16条 乙は、第8条の賃貸借の期間の終了に際し、新たな賃貸借期間を定める契約を希望する場合にあつては、書面により賃貸借の期間終了日の2年前までに甲に申し出なければならない。

(不可抗力等による事業の終了又は遅延)

第17条 震災及び大災害等、甲及び乙のいずれの責めにも帰すべからざる不可抗力事由により、本事業の継続が困難となったときは、甲又は乙の申し出により、甲と乙の協議の上本契約を終了させることができる。

(甲の解除権)

第18条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができる。

一 本施設に係る法令上の指定又は許可等が得られない、又は得られる見込みがないと認められるとき。

二 本事業に係る法令等の許可権者からの指導、是正勧告等に従わないなどにより、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。

三 正当な理由なく、本契約の締結後事業に着手せず、又は中断し、事業を実施する見込みがないと認められるとき。

四 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。

五 差押、仮差押、仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立を受けたとき。

六 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立を受け、又は申立をしたとき。

七 反社会的勢力が本用地を使用していることが判明したとき。

八 公序良俗に反する行為があつたとき、又はそのような行為を助長するおそれがあるとき。

九 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。

十 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき。

十一 本契約書の規定に違反し、契約の目的を達成する見込みがないと認められるとき。

十二 法令の規定に違反し、改善の見込みがないと認められるとき。

十三 本事業に係る資金調達ができなくなったことにより、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。

十四 前各号に準ずる事由その他、乙の責めに帰すべき事由により、甲が本契約を継続しがたいと認めたとき。

2 乙は、本契約が前項の規定により解除された場合、甲に対し、貸付面積に 9,962 円/㎡を乗じた金額を違約金として支払わなければならない。

3 前項の違約金は、次項に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

4 甲が、第1項の規定により本契約を解除した場合には、甲は、解除により損害を被った場合には、当該損害の賠償を乙に請求することができる。

5 甲が第1項の規定により本契約を解除した場合、乙は、第15条の規定に準拠して、本施設を解体、撤去し、甲に本用地を返還するものとする。

(乙の解除権)

第19条 乙は、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により事業の継続が困難となった場合、又は本用地の周囲の環境の変化等に伴い事業の継続が困難となった場合には、契約締結日から3年を経過した後は、本契約の存続期間中といえども、1年以上の期間において申入れを行い、かつ、次項に定める違約金を支払うことによって、本契約を途中で解除することができるものとする。

2 乙が中途解除する場合の違約金は、貸付面積に 9,962 円/㎡を乗じた金額とする。

3 乙が第1項により解除を行う場合、甲は、当該損害の賠償を乙に請求することができる。

4 乙が第1項の規定により契約を解除した場合、乙は、第15条の規定に準拠して、本施設を解体、撤去し、甲に本用地を返還するものとする。

(用地の引渡しの不備に基づく措置)

第20条 乙が正当な理由なく、本施設の解体、撤去若しくは本用地の原状回復、又は第15条第6項の作業の補完を行わず、本用地の引渡しが期限内に完了しないと認められるときは、甲は、乙に代わって本施設の解体、撤去又は本用地の原状回復を行うことができる。

2 前項の場合においては、乙は、甲が行う本施設の解体、撤去又は本用地の原状回復の措置に異議を申し出ることができず、また、甲の措置に要した費用を負担し、甲に生じた損害を賠償しなければならない。

第4章 その他

(第三者に及ぼした損害)

第21条 本契約の履行に関して、第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち甲の責めに帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。

(秘密の保持)

第22条 甲及び乙は、本事業又は本契約に関して相手方からの開示を受けて知り得た情報のうち次の各号に掲げるもの以外のものについて守秘義務を負い、当該情報を第三者に漏らしてはならない。本条の守秘義務は、本契約の終了後もその効力を有するものとする。

一 開示の時に公知である情報

二 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報

三 開示者が本契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを承諾した情報

四 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課されることなく取得した情報

五 開示者から開示を受けた後被開示者の責めによらないで公知となった情報六 裁判所等により開示が命ぜられた情報

七 甲が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報

(信義誠実の義務)

第23条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙間で協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第24条 本契約に関する紛争については、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。

(契約の費用)

第25条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

本契約の成立を証するため、本書2通を公正証書によって作成し、契約当事者記名押印の上、それぞれその1通を所持する。

令和●年●月●日

[甲]

虻田郡倶知安町北1条東3丁目
倶知安町長 文字 一志

印

[乙]

住

所

名

称

代表者

印