

守口市旧本庁舎等跡地活用事業 事業用定期借地権設定契約書（案）

【借地借家法第 23 条 2 項の事業用借地権に該当する場合に使用
（契約期間が 20 年以上 30 年未満の場合）】

守口市旧本庁舎等跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、貸付人守口市（以下「甲」という。）と代表借受人●●（以下「乙 1」という。）、借受人●●（以下「乙 2」という。また、乙 1、乙 2 を合わせて「乙」という。）とは、事業用地につき、以下の条項をすべて有する借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条第 2 項に規定する事業用定期借地権設定契約（以下「本件借地契約」という。）について、これを本件借地契約第 27 条に基づき公正証書により締結することを約するため本契約を締結する。

なお、本件借地契約に別段の定めがある場合を除き、本件借地契約中に使用する用語の定義は、甲と●●、●●及び●●を構成法人とし、●●を代表法人とするグループとの間で締結された令和●年●月●日付基本協定書（以下「本件基本協定」という。）において定められた用語の定義による。

（目的等）

第 1 条 甲及び乙は、甲を貸付人とし、乙 1 及び乙 2 を共同の借受人として、甲の所有する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法第 23 条に規定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。

所在及び地番	地目	地積	備考
		m ²	
		m ²	

ただし、別紙 1 記載の図面において赤線で囲まれた部分

2 本件借地契約については、借地借家法第 3 条（借地権の存続期間）、第 4 条（借地権の更新後の期間）、第 5 条（借地契約の更新請求等）、第 6 条（借地契約の更新拒絶の要件）、第 7 条（建物の再築による借地権の期間の延長）、

第 8 条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、第 13 条（建物買取請求権）、第 18 条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）及び民法（明治 29 年法律第 89 号）第 619 条（賃貸借の更新の推定等）の規定の適用はないものとする。

- 3 第 1 項に規定する本件借地契約は、別紙 2 に規定する民間施設の所有を目的とする。
- 4 乙 1 及び乙 2 は、甲に対し、本件借地契約に基づくすべての債務について不可分債務として連帯責任を負う。
- 5 乙 1 及び乙 2 は、乙 1 及び乙 2 の間において、甲の書面による承諾なく、本件借地権の準共有状態を解消したり、本件借地権の持分割合を変更したりしてはならない。

（本件土地の引渡期限及び貸付期間）

第 2 条 本件土地の貸付期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。

- 2 乙は、前項の貸付期間の始期において、民間施設の整備工事に着工しなければならない。
- 3 甲は、乙に対し、令和●年●月●日までに本件土地をその所在する場所において現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。ただし、本件土地の引き渡しが遅延したときも、その原因の如何にかかわらず、遅延期間が 6 か月以内であるときは、甲及び乙は、相互に損害賠償その他何らの請求も行わない。
- 4 第 2 項にかかわらず、乙が乙の責めに帰すべき事由がないにもかかわらず令和●年●月●日までに民間施設の整備工事に着工することができないことを証明したときは、甲乙協議のうえ、民間施設の整備工事の着工時期を合理的な時期に変更し、あわせて貸付期間を 30 年未満の範囲内で変更する。なお、本項により貸付期間を変更する場合、甲及び乙は、公正証書により貸付期間の変更契約を締結しなければならない。公正証書による変更契約が締結できないときは、本項による貸付期間の変更の効力は生じない。
- 5 甲及び乙は、第 1 項及び第 4 項により定められた貸付期間が満了する 1 年前までに甲及び乙の協議のうえ、第 1 項及び第 4 項により定められた貸付期間と併せて〇〇年《提案により 30 年未満の年数を具体的に記載》となる範囲内で、第 1 項及び第 4 項により定められた貸付期間を延長する契約を締結することができる。この場合、甲及び乙は公正証書により当該事業用定期借

地権設定契約の期間延長契約を締結しなければならない。公正証書による期間延長契約が締結できないときは、第 1 項及び第 4 項の貸付期間の経過により本件借地契約は終了する。

- 6 第 4 項の貸付期間の変更契約及び前項の延長契約の締結に要する費用については、公正証書の作成費用は乙の負担とし、その余の費用については第 29 条を準用する。

(保証金)

第 3 条 乙は、本件借地契約に基づく乙の債務の履行を担保するため、令和●年●月●日限り、保証金として、金●円を甲に預託しなければならない。

- 2 保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。
- 3 甲は、保証金につき、本件借地契約の全部が終了し、乙が甲に対し本件土地の全部を第 24 条第 1 項本文に基づき原状回復して明け渡しが完了した後、又は、同条第 1 項ただし書き又は第 2 項に基づき本件土地につき原状回復が不要な部分が確定し、その余の全部について明け渡しが完了した後、乙の甲に対する残債務一切の額を控除した後に残額があればその残額を、乙の請求により速やかに乙に還付するものとする。なお、保証金には利息等は一切付さない。
- 4 甲は、乙が甲に対する金銭債務を履行しないときは、乙に対する何らの催告なく、いつでも保証金から充当することができる。この場合、乙は、甲から請求があるときは直ちに、充当による不足額を甲に支払わなければならない。なお、乙は甲に対し、甲に対する債務について保証金から充当することを請求することはできない。
- 5 乙は、第 4 条第 1 項の貸付料の増額又は経済情勢の変動等により、保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額になったときは、甲の請求により、相当な金額になるまでの差額を甲に追加預託する。
- 6 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ずに、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質入れし若しくは譲渡担保等の担保設定等の処分をしてはならない。
- 7 乙は、第 15 条第 2 項ただし書きの規定に基づき本件借地権を第三者に譲渡する場合、保証金返還請求権を当該第三者に付随的に譲渡するものとする。

(貸付料及び貸付料の改定)

第4条 本件土地の貸付料（以下「貸付料」という。）の額は、1か月当たり金●円とする。

2 貸付期間に1か月に満たない期間がある場合の当該期間に係る貸付料の額は、1か月分の貸付料の額とする。

3 甲及び乙は、本件借地契約の貸付期間開始後、3年毎に、相手方に対し、第1項に規定する貸付料の改定請求を行うことができ、第1項の貸付料は改定されるものとする。なお、当該請求があったときの改定後の貸付料の算定式は別紙3のとおりとする。

4 甲又は乙は、前項による貸付料の改定とは別に、貸付料が、本件土地に対する租税その他の公課の増減により、本件土地の価額の上昇若しくは低下その他の経済状況の変動により、又は近傍類似の土地の地代若しくは借賃に比較して著しく不相当となったときは、相手方に対して貸付料の増減を請求することができる。

5 民間施設の建設工事期間中であっても、貸付料は第1項に定める金額とし、減額はしない。

（貸付料の納付）

第5条 貸付料の納付は乙を代表して乙1が行うものとし、乙1は、前条に定める貸付料を、次の各号に定める区分に従い、甲の発行する納入通知書により3か月分をまとめて先払い納入しなければならない。ただし、乙が甲に対して申入れを行い、甲が承諾したときは、支払い方法を変更できるものとする。

(1) 1回目の支払 民間施設の整備工事の着工日の前日まで

(2) 2回目以降の支払 貸付期間の開始後3か月を経過する毎に当該経過日の前日まで

（本件土地の借地権設定登記）

第6条 乙は、本件借地契約締結後、本件借地契約に基づく事業用定期借地権の設定登記手続を行うことを甲に請求することはできない。

（本件土地及び民間施設の供用、運営、及び維持管理等）

第7条 乙は、本件土地及び民間施設につき、業務水準に従い、これらを供用、運営、及び維持管理しなければならない。

- 2 乙は、本件土地並びに本件土地上及び民間施設に設置した設備、機器、舗装及び緑地等を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。
- 3 乙は、民間施設の名称を示す看板を本件土地外部の通りに面して設置する場合、公共施設及び事業用地全体との調和や景観に配慮したサインとし、甲に対し、事前にサイン図を提出し、甲の許可を得なければならない。
- 4 前3項の規定による供用、運営、及び維持管理に要する費用は、すべて乙の負担とする。
- 5 第1項の目的を達成するために必要な本件土地及び民間施設の供用、運営、及び維持管理に関する管理運営協定は、乙の意見を聞いたうえで、甲が定めるものとし、乙は管理運営協定を遵守するとともに、甲の定めるその細則も遵守しなければならない。
- 6 甲は、第1項の目的を達成するために本件土地及び民間施設の供用、運営、及び維持管理に関するモニタリングを実施することができるものとし、当該モニタリングの具体的な方法及び内容については、乙の意見を聞いたうえで、甲が定め、乙はその定めに従わなければならない。乙が、甲によるモニタリングを拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は甲の求める報告及び資料等の提出を怠った場合、甲は乙に対し、その違反1回につき、違約金として、貸付料の1か月分相当額を請求することができる。

(費用及び損害の負担等)

- 第8条 本件借地契約に定める場合を除き、乙が民間施設を整備するために要する費用はすべて乙の負担とし、かつ、その調達乙の責任においてなすものとし、甲は、一切の対価を支払わず、かつ、一切の費用を負担しない。乙が不可抗力によって損害を被った場合においても、甲は当該損害を一切負担しない。
- 2 乙は、民間施設を整備するに当たって、近隣住民等との協議、調整や騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等に関し、自己の責任と費用負担にて必要な措置を講じ、甲に対し苦情等が寄せられることのないようにしなければならない。万一、甲に苦情等が寄せられた場合には、乙においてその責任と費用負担にて対処、解決し、甲に迷惑をかけないようにしなければならない。
 - 3 乙は、民間施設を整備するに当たって、自己の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合、又は、民間施設を整備するに伴い避けることので

きない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等により第三者に損害を与えた場合（所定の基準の範囲内に収まっている場合を含む。）であって、賠償を必要とされる場合には、自己の責任と費用負担にて、当該損害を賠償しなければならない。

（遅延損害金）

第 9 条 乙は、甲に対し、本件借地契約に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、未払金額に年利 14.6% を乗じて計算した額の遅延損害金を支払わなければならない。

（本件土地に関する調査等）

第 10 条 乙は、甲との間にて合意した日程に従い、本件土地について、自らの責任と費用負担において、民間施設を整備するために必要と判断した測量調査、埋蔵文化財その他の地中埋設物及び地中障害物に関する調査、地盤及び地質調査、土壌汚染調査及び周辺環境への影響調査等（以下「調査等」という。）を行う。

- 2 乙が調査等を行う場合、甲に事前に連絡するものとし、かつ、当該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し、甲に提出して、その確認を受けなければならない。
- 3 甲は、本件土地において、埋蔵文化財、地中障害物、既存構造物、地盤又は地質に係る条件の不良等民間施設の整備、供用、運営、及び維持管理等を実施方針、募集要項等、基本協定書及び本件借地契約その他の甲乙間の合意に従って履行するに当たり支障となる事情がある場合であっても、本件借地契約に特に規定された場合を除き追加費用や損害等について何らの負担もしない。
- 4 甲は、甲が乙に対し本件借地契約締結までに提供し、また今後提供することがある、本件土地に関する情報の一切に関し、その責任を負担しない。

（重大な支障を生じる地中障害物等に関する特則）

第 11 条 前条第 3 項に関わらず、前条第 1 項の調査等により、本事業と同種同規模の事業を実施する事業者が通常予見できない民間施設を整備するに

あたって重大な支障を生じさせる地中障害物が発見されたときは、乙は前条第 2 項の報告書にその旨を記載して甲に報告したうえ、甲とその撤去・処分等に関し協議しなければならない。

- 2 甲は、前項の協議を踏まえ、乙が行う前項の地中障害物の撤去・処分に係る費用について合理的な範囲で負担する。
- 3 甲は、前条第 2 項の報告書に記載のない本条第 1 項の地中障害物（乙が前条第 1 項の調査等の全部又は一部を実施しなかったために判明しなかった場合を含む。以下、同様。）については、何ら責任を負わない。ただし、前条第 2 項の報告書に記載されなかった本条第 1 項の地中障害物が、前条第 1 項の調査等が必要かつ十分なものであり、当該調査等に何ら不備や誤謬がないにもかかわらず発見できなかったものであることを乙が証明することができたときは、第 1 項及び第 2 項を準用する。
- 4 本件土地に埋設された西日本電信電話株式会社又はその関連会社（以下「N T T」という。）が管理する通信用ケーブルを保護し収容するための管路系設備について、乙と N T T との協議の結果、当該設備に係る迂回工事を N T T が実施することとなったときは、甲はその工事費用を合理的な範囲で負担する。
- 5 本条の規定は、貸付期間開始後 10 年が経過した場合は適用されない。

（土壌汚染に関する特則）

- 第 12 条 第 10 条第 3 項に関わらず、第 10 条第 1 項の調査等により、法定の基準値を超える土壌汚染物質の存在が確認されたときは、乙は同条第 2 項の報告書にその旨を記載して甲に報告したうえ、甲と土壌汚染対策工事の内容に関し協議しなければならない。
- 2 甲は、乙と行う前項の協議により決定された内容の土壌汚染対策工事に係る費用について合理的な範囲で負担する。ただし、甲は、土壌汚染対策工事の実施により民間施設の整備が遅延することに基づき乙が負担することとなる費用や損失等は、一切負担しない。
 - 3 本件土地に関し、本件借地契約締結後の法令等の改正等により、新たに土壌汚染に関する調査及び対策を実施する必要が生じた場合には、甲乙協議のうえ、その方法及び費用負担について決定することとする。
 - 4 本条の規定は、貸付期間開始後 10 年が経過した場合は適用されない。

(埋蔵文化財調査に関する特則)

- 第 13 条 乙は、本件土地について、建築面積 2000 m²以上の開発行為を行う場合には、守口市教育委員会（補助執行機関：守口市市民生活部生涯学習スポーツ振興課への届出及び守口市教育委員会との協議をしなければならない。
- 2 乙は、守口市教育委員会との協議の際に本件土地の試掘調査を求められた場合は、自らの責任と費用負担において、当該試掘調査を行わなければならない。
- 3 第 10 条第 3 項にかかわらず、前項の試掘調査の結果、発掘調査が必要となった場合には、乙は甲と発掘調査の内容に関し協議しなければならない。
- 4 甲は、乙が行う前項の協議により決定された内容の発掘調査に係る費用について合理的な範囲で負担する。ただし、甲は、発掘調査の実施により民間施設の整備が遅延することに基づき乙が負担することとなる費用や損失等は、一切負担しない。

(本件土地の瑕疵担保)

- 第 14 条 乙は、本件土地について数量の不足、埋蔵文化財、地中障害物、既存構造物、並びに、地盤及び地質に係る条件の不良等民間施設を整備、供用、運営、及び維持管理等を実施方針、募集要項等、基本協定書及び本件借地契約その他の甲乙間の合意に従って履行するに当たり支障となる事情があることが判明しても、第 3 条第 1 項の保証金及び第 4 条第 1 項の貸付料の減額、損害賠償の請求、本件借地契約の全部又は一部の解除、解約、取消し、及び無効、並びに、業務水準の変更の請求をすることはできない。

(本件土地の転貸等)

- 第 15 条 乙は、甲の事前の書面による承諾なく、本件土地を第三者に転貸してはならない。
- 2 乙は、第三者に対して、本件借地権、本件借地権の共有持分権その他の権利、本件借地契約に基づく借地権者たる地位（以下「本件借地権者たる地位」という。）、本件借地権の準共有者たる地位、及び民間施設につき、譲渡や担保設定等一切の処分をしてはならない。ただし、本事業の目的及び乙の事業提案書等記載の提案内容から逸脱しないことを条件として、予め甲と協議の上で、甲の事前の書面による承諾を得て、本件借地権又は本件借地権者たる地位及び民間施設を併せて第三者に譲渡する場合、及び共同賃借人各自に係る

本件借地権の共有持分権又は本件借地権の準共有者たる地位のすべてを（共同賃借人各自において民間施設に係る所有権、共有持分権その他の権利を有するときは、その権利も併せて）第三者に譲渡する場合はこの限りでない。

- 3 乙は、前項ただし書きに基づき本件借地権又は本件借地権者たる地位及び民間施設を併せて第三者に譲渡する場合、甲に対し、当該第三者との譲渡契約書（案）等、甲が求める資料を事前に提出しなければならない、譲渡後に締結済みの譲渡契約書について乙と譲受人連名での正写証明文言を付した写しを甲に提出しなければならない。

（届出事項）

第 16 条 乙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに甲が定める様式により甲に届け出なければならない。

- (1) 乙の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 乙について、合併又は会社分割による包括承継その他の変動が生じたとき。
- (3) 第 20 条第 1 項第 1 号、第 2 号又は第 4 号に掲げる事由に該当したとき。

（その他の禁止事項）

第 17 条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、甲の事前の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

- (1) 本件土地に民間施設以外の建物その他の構築物を築造すること。
- (2) 本件土地の業務水準に従った状態を変更すること。
- (3) 前 2 号の他、業務水準を下回る内容又は水準の業務や行為を行うこと。
- (4) 乙が甲に提案した事業提案書等記載の提案内容の内容を変更すること。

（修繕義務）

第 18 条 甲は、本件土地の修繕義務を負担しないものとする。

（本件借地契約の違反等に対する措置）

第 19 条 甲は、乙が、第 7 条、第 15 条、第 16 条又は第 17 条の規定に違反したときは、乙に対し、業務水準、関係法令等及び本件借地契約に従った状態を回復し、違反状態を除去等するよう請求することができる。

- 2 乙は、前項の甲の請求において甲が定めた相当期間を経過しても業務水準等に従った状態を回復等しないときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、甲に対し、違約金として、月額貸付料の12か月分相当額の範囲内で甲が定める額を支払わなければならない。
- 3 前項の規定は、甲に生じた現実の損害額が同項の違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。

(甲による契約の解除)

第20条 甲は、乙が次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、何ら催告することなく、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 破産、会社更生若しくは民事再生の各手続開始決定の申立てその他債務整理手続の申立て、又は、解散を会社法その他の法令上権限のある機関で決議したとき、又は、第三者(乙の取締役を含む。)によって、かかる申立てがなされたとき。
 - (2) 仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受けたとき又は公租公課を滞納し督促を受けて1か月以上滞納金の支払がなされないとき若しくは滞納処分を受けたとき。
 - (3) 正当な理由なく貸付料を3か月分以上滞納したとき。
 - (4) 借受人として必要な資格を欠いたとき。
 - (5) 本件借地契約その他乙が本事業に関し甲と締結する契約の締結又は履行について不正な行為を行ったとき、又は、不正な行為を行ったおそれが強いと甲が認めるべき相当の理由があるとき。
 - (6) 乙の責めに帰すべき事由により、本件借地契約の履行が不能となったとき。
 - (7) 信用状態が著しく悪化し又はそのおそれがあると甲が認めるべき相当の理由があるとき。
 - (8) 本件基本協定第9条第1項第1号ないし第6号に該当する事由があるとき。
 - (9) 本件基本協定第10条第6項第1号ないし第3号に該当する事由があるとき。
- 2 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、乙に対し、相当の期間を定めて催告を行った上で、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 正当な理由がなく本件借地契約を履行しないとき、又は、貸付期間内に履行の見込みがないとき。
 - (2) 本件借地契約の履行にあたり甲の指示に従わないとき、又は、甲の職務の執行を妨げたとき。
 - (3) 本件土地又は民間施設について、業務水準、関係法令等又は本件借地契約に従った整備、供用、運営、維持管理又はこれらに付帯する業務の実施をしないとき。
 - (4) 前項各号及び本項前各号に掲げる事由のほか、本件借地契約に定める事項に違反したとき、本件土地の使用上の義務に違反したとき又は乙の甲に対する不法行為があったとき。
- 3 本件借地契約の締結後、法令変更又は不可抗力により本件借地契約の継続が不能となった場合又は契約の継続に過分の費用を要する場合、甲は、乙と協議の上、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。
- 4 乙は、前3項の規定による本件借地契約の解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。
- 5 甲は、貸付期間中に、国、甲その他公共団体において、本件土地の全部又は一部を公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第238条の5第4項に基づき、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。この場合、甲は、乙が既に甲に支払った貸付料のうち本件土地の全部又は一部を返還する日後の期間に係る貸付料の額（一部のときは面積按分した額）を乙に還付する。なお、貸付料還付の対象となる期間が1か月に満たないときは、当該期間に係る貸付料の還付額は、1か月を30日として日割計算の方法で算定した額（1円未満の端数は切り捨て）とする。

（違約金）

- 第21条 前条第1項及び第2項のいずれかの規定により本件借地契約が解除されたときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙は、甲に対し、月額貸付料の12か月分相当額の違約金を支払わなければならない。
- 2 本事業に関して乙が前条第1項第8号及び第9号のいずれかに該当するときは、本件借地契約の解除の有無にかかわらず、また、前項の規定にかかわらず、乙は、甲に対し、月額貸付料の24か月分相当額の違約金を支払わなければならない。本件借地契約が終了した後についても、また同様とする。
- 3 第1項及び前項の規定は、甲に生じた損害額が第1項及び前項それぞれの

違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。

(乙による契約の解除)

第 22 条 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本件借地契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による催告の後 60 日以内に当該債務不履行を是正しない場合、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。

(中途解約)

第 23 条 乙は、第 2 条第 1 項の期間中であっても、貸付期間開始後 10 年が経過した場合に限り、本件借地契約を終了させようとする日の 1 年前までに甲に書面での申し入れを行い、次項の違約金を本件借地契約の全部を解約終了する日の 6 か月前までに支払ったときは、本件借地契約の全部を解約することができる。ただし、本項によっても本件借地契約の一部の解約は認めない。

2 乙は、前項により本件借地契約の全部を中途解約する場合、本件借地契約に基づく貸付料（月額）の 12 か月分相当額を中途解約違約金として甲に支払わなければならない。

(本件土地の全部又は一部の返還等)

第 24 条 乙は、甲が第 20 条第 5 項又は乙が第 22 条により本件借地契約を解除した場合を除き、本件借地契約の全部又は一部が終了する日（甲が第 20 条第 1 項から第 3 項までの規定により本件借地契約の全部又は一部を解除した場合にあっては、甲が定める日。乙が第 23 条により中途解約する場合にあっては、同条第 1 項の乙が本件借地契約の全部を終了させようとする日。）までに民間施設その他本件土地のうち本件借地契約の終了する部分上に存在するものについては全て解体撤去し、乙の負担において、本件土地のうち本件借地契約の終了する部分を原状（更地。以下、本項において同じ。）に回復した上で甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地の全部又は一部を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、この限りでない。

2 乙は、前項ただし書きに該当するときは第 6 項に従い、甲が第 20 条第 5 項により本件借地契約を解除したとき又は乙が第 22 条の規定により本件借地契約を解除したときは第 8 項に従い、本件土地の全部又は一部を現状のまま

返還することができる。

- 3 乙が第 1 項本文に反して本件土地の全部又は一部の原状回復をしないときは、乙は、甲に対し、原状回復に必要な費用相当額及び乙が原状回復義務を履行しないことによって甲が被る損害につき賠償しなければならない。
- 4 前項の場合、甲が乙に対し相当な期間を定めて第 1 項本文に基づく本件土地の全部又は一部の原状回復を求めたにもかかわらず、乙がなおこれを行わないときは、前項の費用及び損害の額の多寡にかかわらず、乙は第 3 条の保証金の返還請求権を放棄するものとする。なお、前項の費用及び損害の額並びに乙の甲に対する未履行債務の額の合計額が第 3 条の保証金の額を超えるときは、乙は甲に対しその超過額を支払わなければならない。
- 5 第 1 項本文の場合、乙は、甲に対し、民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物を買取るべきことを請求することはできない。
- 6 第 2 項の場合のうち、第 1 項ただし書きに該当するときは、乙は、甲に対し、甲が本件土地のうち原状に回復させることが適当でないと認めた部分に存する民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物を譲渡して所有権を移転するとともに、甲は、これを譲り受けなければならない、甲又は甲が指定する者が本事業を継続するときは、乙は事業を継続するために必要な引継ぎを行うものとする。なお、当該譲渡の対価の金額及び支払方法については、民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物のうち建物以外の物は無償とし、そのうち建物は、甲乙協議の上、定める。
- 7 前項の場合において、譲渡の対価に関する協議が、本件借地契約の全部又は一部が終了する日から 2 か月を経過してもまとまらない場合にあっては、甲が合理的範囲で定め乙に通知した金額及び支払方法を譲渡の対価の額及び支払方法とする。
- 8 第 2 項の場合のうち、甲が第 20 条第 5 項により本件借地契約の全部又は一部を解除したとき、又は、乙が第 22 条の規定により本件借地契約の全部又は一部を解除したときは、本件土地のうち解除の対象となる部分に存する民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物すべてについて、甲は、自己の費用負担により解体撤去するか、本件借地契約の全部又は一部が終了する日の時価から民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物を撤去するのに要する金額を控除した金額を基準として甲乙協議の上、定める金額によりこれを譲り受けて所有権の移転を受けるか、いずれかを選択しなければならない。なお、本項に基づく譲渡の対価に関する協議が、本件借地

契約の全部又は一部が終了する日から2か月を経過してもとまらない場合にあっては、前項を準用する。

- 9 前項の場合、甲は、乙に対し、相手方に第20条第5項又は第22条に基づく解除の意思表示が到達した日から6か月以内に、本件土地のうち解除の対象となる部分に存する民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物すべてについて、自己の費用負担により解体撤去するか、所有権の移転を受けるか、通知しなければならない、上記期間内に何らの通知をしないときは、自己の費用による解体撤去を選択したものとみなす。
- 10 第8項の場合のうち、民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物すべてについて、甲がこれを譲り受けて所有権の移転を受けるときの時価の基準日は相手方に第20条第5項又は第22条に基づく解除の意思表示が到達した日とする。

(有益費等の請求権の放棄)

- 第25条 乙は、第24条第6項又は第8項に基づき甲において民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物を譲り受ける場合を除き、乙が本件土地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、名目の如何を問わず、これを甲に請求することはできない。

(損害賠償)

- 第26条 乙は、その責めに帰すべき理由により本件借地契約に定める義務に違反し甲に損害を与えたときは、第19条又は第20条に該当しない場合でも、その損害に相当する金額（違約金の定めがある場合には違約金を控除した金額）を損害賠償として甲に支払わなければならない。
- 2 甲は、その責めに帰すべき理由により本件借地契約に定める義務に違反し乙に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として乙に支払わなければならない。

(本件土地外周上のフェンスに関する特則)

- 第27条 甲は、乙に対し、本件土地の乙に対する引渡し時に本件土地の外周上に存するフェンス（以下、本条において「本件フェンス」という。）につき、当該引渡し時よりこれを現状有姿にて無償で貸し渡すものとし、乙はこれを借り受ける。

- 2 甲は、本件フェンスにつき、何らの担保責任も負わず、本件フェンスを乙に引き渡した後は、本件フェンスの維持・管理・供用等の一切に関し何らの責任も負わない。
- 3 乙は、本件フェンスの引渡しを受けた時は、自己の責任と費用負担において、本件フェンスを維持・管理・供用等するものとし、本件フェンスに起因して第三者に損害を被らせたときも乙の責任と費用負担において対応し、甲に一切迷惑をかけない。
- 4 乙は、本件フェンスが不要となったときは、甲の承諾なく、乙の責任と費用負担において、これを廃棄等処分することができる。ただし、乙は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）その他関係法令を遵守しなければならない。
- 5 乙は、本件フェンスに投じた有益費、必要費その他の費用があっても、名目の如何を問わず、これを甲に請求することはできない。

（公正証書の作成及び強制執行の承諾）

- 第 28 条 甲及び乙は、本件借地契約書の内容に基づき公正証書を作成することにより本件借地契約を締結するものとし、当該公正証書の作成費用は乙の負担とする。
- 2 前項の公正証書には、保証金、貸付料及び遅延利息並びに違約金その他本件借地契約に基づく乙の一切の金銭債務に関し、乙がこれらを延滞したときは当該債務につき甲が催告することなく強制執行を行うことについて異議がないことを認諾する旨を記載するものとする。
 - 3 甲及び乙は、第 1 項に規定する公正証書の作成に必要な手続きに互いに協力しなければならない。

（契約の締結に要する費用）

- 第 29 条 前条第 1 項に定める以外の本件借地契約の締結に要する費用は、甲乙各自の負担とする。

（請求、通知等の様式等）

- 第 30 条 本件借地契約に基づき締結される一切の合意、並びに、本件借地契約及び本件借地契約に基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、説明、回答、申出、承認、承諾、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通

知及び解除（以下「合意に定める通知等」という。）は、他の方法によることにつき、甲と乙が書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。

2 合意に定める通知等はすべて、代表借受人が乙を代表して、発し、また、受領するものとする。なお、甲及び代表借受人は、合意に定める通知等の宛先を各々相手方に対して別途通知しなければならない。

3 本件借地契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

（暴力団の排除に関する措置）

第 31 条 本件借地契約には本件基本協定第 10 条第 1 項ないし第 5 項を準用する。

（本件借地契約の有効期間）

第 32 条 本件借地契約の有効期間は、契約締結日から本件借地契約に基づく甲及び乙のすべての債務の履行が完了する日までとする。

（管轄裁判所）

第 33 条 本件借地契約に関する紛争は、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、甲及び乙は、同裁判所の専属的管轄に服することを合意する。

（準拠法）

第 34 条 本件借地契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈される。

（疑義の解決）

第 35 条 本件借地契約について疑義が生じたときは、甲乙協議の上、解決するものとする。

（規定外事項）

第 36 条 前各条に定めるもののほか、本件借地契約の履行について必要な事項は、甲乙協議の上、決定するものとする。

以上の契約締結の証として、この証書 2 通を作成し、双方記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和〇年〇〇月〇〇日

貸付人 守口市
守口市長 ○○○○ 印

借受人 住所 ○○○○
商号又は名称 ○○○○
代表者名 ○○○○ 印

借受人 住所 ○○○○
商号又は名称 ○○○○
代表者名 ○○○○ 印

(別紙 1) 本件土地の概要

※乙の事業提案内容を踏まえて作成する。

所在地	守口市京阪本通二丁目 32 番地 守口市豊秀町二丁目 54 番地、60 番地、69 番地 守口市日吉町二丁目 48 番地、49 番地、56 番地
敷地面積	本件土地全体 : 7,524.31 m ² 【内訳】 ○旧市役所本庁舎敷地 : 3,817.00 m ² ○守口警察署敷地 : 1,500.00 m ² ○廃止市道 : 277.05 m ² ○旧駐車場敷地 : 1,304.80 m ² ○南側駐輪場敷地 : 625.46 m ²
土地所有者	守口市
法規制	①商業地域、防火地域 ②建ぺい率 80% ③容積率 400%

※本件土地の区画を、赤線、青線、緑線で囲んで明示する。

（別紙 2）民間施設の概要

※乙の事業提案内容を踏まえて作成する。

(別紙 3) 改定後の貸付料の算定式

- ・ 市及び事業者は、定期借地権設定契約締結から 3 年ごとに、相手方に対して貸付料(月額)の改定請求を行うことができることとします(市及び事業者いずれも改定請求を行わなかった場合は、貸付料の改定は行われぬ)。
- ・ 請求を受けた場合には必ず貸付料の改定を行うこととし、改定後の貸付料は以下の改定式に基づいて算定するものとします。

[貸付料の改定式]

$$\text{改定後の貸付料月額} \times 1 = \text{従前の貸付料月額} \times \text{変動率} \times 2$$

※ 1 : 100円単位 (100円未満切り上げ)

$$\text{※ 2 : 変動率 (0.1\% 未満四捨五入)} = \frac{\text{貸付料改定日の属する年の前年の「前面道路」※ 3 の相続税路線価}}{\text{従前の貸付料決定日の属する年の前年の同相続税路線価}} \div$$

※ 3 : 国道 1 号 (事業用地側)

守口市旧本庁舎等跡地活用事業 事業用定期借地権設定契約書（案）

【借地借家法第 23 条 1 項の事業用借地権に該当する場合に使用
（契約期間が 30 年以上 40 年以内の場合）】

守口市旧本庁舎等跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、貸付人
守口市（以下「甲」という。）と代表借受人●●（以下「乙 1」という。）、借受人
●●（以下「乙 2」という。また、乙 1、乙 2 を合わせて「乙」という。）とは、
事業用地につき、以下の条項をすべて有する借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
第 23 条第 1 項に規定する事業用定期借地権設定契約（以下「本件借地契約」と
いう。）について、これを本件借地契約第 27 条に基づき公正証書により締結す
ることを約するため本契約を締結する。

なお、本件借地契約に別段の定めがある場合を除き、本件借地契約中に使用
する用語の定義は、甲と●●、●●及び●●を構成法人とし、●●を代表法人
とするグループとの間で締結された令和●年●月●日付基本協定書（以下「本
件基本協定」という。）において定められた用語の定義による。

（目的等）

第 1 条 甲及び乙は、甲を貸付人とし、乙 1 及び乙 2 を共同の借受人として、
甲の所有する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）について、借地借
家法第 23 条に規定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を
設定する。

所在及び地番	地目	地積	備考
		m ²	
		m ²	

ただし、別紙 1 記載の図面において赤線で囲まれた部分

2 本件借地権契約については、契約の更新及び建物築造による存続期間の延
長がなく、本件土地の貸付期間（以下「貸付期間」という。）満了時において
借受人は本件土地上の建物の買取りを請求できないものとする。

3 第 1 項に規定する本件借地契約は、別紙 2 に規定する民間施設の所有を目

的とする。

- 4 乙 1 及び乙 2 は、甲に対し、本件借地契約に基づくすべての債務について不可分債務として連帯責任を負う。
- 5 乙 1 及び乙 2 は、乙 1 及び乙 2 との間において、甲の書面による承諾なく、本件借地権の準共有状態を解消したり、本件借地権の持分割合を変更したりしてはならない。

(本件土地の引渡期限及び貸付期間)

第 2 条 本件土地の貸付期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。

- 2 乙は、前項の貸付期間の始期において、民間施設の整備工事に着工しなければならない。
- 3 甲は、乙に対し、令和●年●月●日までに本件土地をその所在する場所において現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。ただし、本件土地の引き渡しが遅延したときも、その原因の如何にかかわらず、遅延期間が 6 か月以内であるときは、甲及び乙は、相互に損害賠償その他何らの請求も行わない。
- 4 第 2 項にかかわらず、乙が乙の責めに帰すべき事由がないにもかかわらず令和●年●月●日までに民間施設の整備工事に着工することができないことを証明したときは、甲乙協議のうえ、民間施設の整備工事の着工時期を合理的な時期に変更し、あわせて貸付期間を変更する。なお、本項により貸付期間を変更する場合、甲及び乙は、公正証書により貸付期間の変更契約を締結しなければならない。公正証書による変更契約が締結できないときは、本項による貸付期間の変更の効力は生じない。
- 5 甲及び乙は、第 1 項の貸付期間が 30 年のときは、第 1 項及び第 4 項により定められた貸付期間が満了する 1 年前までに甲及び乙の協議のうえ、その期間終了の時を始期として貸付期間を 10 年とし、かつ、借地借家法第 23 条第 2 項の要件を満たす内容の事業用定期借地権設定契約の再契約を締結することができる。この場合、甲及び乙は公正証書により当該事業用定期借地権設定契約の再契約を締結しなければならない。公正証書による再契約が締結できないときは、第 1 項及び第 4 項の貸付期間の経過により本件借地契約は終了する。
- 6 第 4 項の貸付期間の変更契約及び前項の再契約の締結に要する費用については、公正証書の作成費用は乙の負担とし、その余の費用については第 29 条

を準用する。

(保証金)

第3条 乙は、本件借地契約に基づく乙の債務の履行を担保するため、令和●年●月●日限り、保証金として、金●円を甲に預託しなければならない。

2 保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

3 甲は、保証金につき、本件借地契約の全部が終了し、乙が甲に対し本件土地の全部を第24条第1項本文に基づき原状回復して明け渡しが完了した後、又は、同条第1項ただし書き又は第2項に基づき本件土地につき原状回復が不要部分が確定し、その余の全部について明け渡しが完了した後、乙の甲に対する残債務一切の額を控除した後に残額があればその残額を、乙の請求により速やかに乙に還付するものとする。なお、保証金には利息等は一切付さない。

4 甲は、乙が甲に対する金銭債務を履行しないときは、乙に対する何らの催告なく、いつでも保証金から充当することができる。この場合、乙は、甲から請求があるときは直ちに、充当による不足額を甲に支払わなければならない。なお、乙は甲に対し、甲に対する債務について保証金から充当することを請求することはできない。

5 乙は、第4条第1項の貸付料の増額又は経済情勢の変動等により、保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額になったときは、甲の請求により、相当な金額になるまでの差額を甲に追加預託する。

6 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ずに、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質入れし若しくは譲渡担保等の担保設定等の処分をしてはならない。

7 乙は、第15条第2項ただし書きの規定に基づき本件借地権を第三者に譲渡する場合、保証金返還請求権を当該第三者に付随的に譲渡するものとする。

(貸付料及び貸付料の改定)

第4条 本件土地の貸付料（以下「貸付料」という。）の額は、1か月当たり金●円とする。

2 貸付期間に1か月に満たない期間がある場合の当該期間に係る貸付料の額は、1か月分の貸付料の額とする。

3 甲及び乙は、本件借地契約の貸付期間開始後、3年毎に、相手方対し、第1

項に規定する貸付料の改定請求を行うことができ、第1項の貸付料は改定されるものとする。なお、当該請求があったときの改定後の貸付料の算定式は別紙3のとおりとする。

- 4 甲又は乙は、前項による貸付料の改定とは別に、貸付料が、本件土地に対する租税その他の公課の増減により、本件土地の価額の上昇若しくは低下その他の経済状況の変動により、又は近傍類似の土地の地代若しくは借賃に比較して著しく不相当となったときは、相手方に対して貸付料の増減を請求することができる。
- 5 民間施設の建設工事期間中であっても、貸付料は第1項に定める金額とし、減額はしない。

(貸付料の納付)

第5条 貸付料の納付は乙を代表して乙1が行うものとし、乙1は、前条に定める貸付料を、次の各号に定める区分に従い、甲の発行する納入通知書により3か月分をまとめて先払い納入しなければならない。ただし、乙が甲に対して申入れを行い、甲が承諾したときは、支払い方法を変更できるものとする。

- (1) 1回目の支払 民間施設の整備工事の着工日の前日まで
- (2) 2回目以降の支払 貸付期間の開始後3か月を経過する毎に当該経過日の前日まで

(本件土地の借地権設定登記)

第6条 乙は、本件借地契約締結後、本件借地契約に基づく事業用定期借地権の設定登記手続を行うことを甲に請求することはできない。

(本件土地及び民間施設の供用、運営、及び維持管理等)

- 第7条 乙は、本件土地及び民間施設につき、業務水準に従い、これらを供用、運営、及び維持管理しなければならない。
- 2 乙は、本件土地並びに本件土地上及び民間施設に設置した設備、機器、舗装及び緑地等を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。
 - 3 乙は、民間施設の名称を示す看板を本件土地外部の通りに面して設置する場合、公共施設及び事業用地全体との調和や景観に配慮したサインとし、甲に対し、事前にサイン図を提出し、甲の許可を得なければならない。

- 4 前3項の規定による供用、運営、及び維持管理に要する費用は、すべて乙の負担とする。
- 5 第1項の目的を達成するために必要な本件土地及び民間施設の供用、運営、及び維持管理に関する管理運営協定は、乙の意見を聞いたうえで、甲が定めるものとし、乙は管理運営協定を遵守するとともに、甲の定めるその細則も遵守しなければならない。
- 6 甲は、第1項の目的を達成するために本件土地及び民間施設の供用、運営、及び維持管理に関するモニタリングを実施することができるものとし、当該モニタリングの具体的な方法及び内容については、乙の意見を聞いたうえで、甲が定め、乙はその定めに従わなければならない。乙が、甲によるモニタリングを拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は甲の求める報告及び資料等の提出を怠った場合、甲は乙に対し、その違反1回につき、違約金として、貸付料の1か月分相当額を請求することができる。

(費用及び損害の負担等)

- 第8条 本件借地契約に定める場合を除き、乙が民間施設を整備するために要する費用はすべて乙の負担とし、かつ、その調達乙の責任においてなすものとし、甲は、一切の対価を支払わず、かつ、一切の費用を負担しない。乙が不可抗力によって損害を被った場合においても、甲は当該損害を一切負担しない。
- 2 乙は、民間施設を整備するに当たって、近隣住民等との協議、調整や騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等に関し、自己の責任と費用負担にて必要な措置を講じ、甲に対し苦情等が寄せられることのないようにしなければならない。万一、甲に苦情等が寄せられた場合には、乙においてその責任と費用負担にて対処、解決し、甲に迷惑をかけないようにしなければならない。
 - 3 乙は、民間施設を整備するに当たって、自己の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合、又は、民間施設を整備するに伴い避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等により第三者に損害を与えた場合(所定の基準の範囲内に収まっている場合を含む。)であって、賠償を必要とされる場合には、自己の責任と費用負担にて、当該損害を賠償しなければならない。

(遅延損害金)

第9条 乙は、甲に対し、本件借地契約に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、未払金額に年利14.6%を乗じて計算した額の遅延損害金を支払わなければならない。

(本件土地に関する調査等)

第10条 乙は、甲との間にて合意した日程に従い、本件土地について、自らの責任と費用負担において、民間施設を整備するために必要と判断した測量調査、埋蔵文化財その他の地中埋設物及び地中障害物に関する調査、地盤及び地質調査、土壌汚染調査及び周辺環境への影響調査等（以下「調査等」という。）を行う。

- 2 乙が調査等を行う場合、甲に事前に連絡するものとし、かつ、当該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し、甲に提出して、その確認を受けなければならない。
- 3 甲は、本件土地において、埋蔵文化財、地中障害物、既存構造物、地盤又は地質に係る条件の不良等民間施設の整備、供用、運営、及び維持管理等を実施方針、募集要項等、基本協定書及び本件借地契約その他の甲乙間の合意に従って履行するに当たり支障となる事情がある場合であっても、本件借地契約に特に規定された場合を除き追加費用や損害等について何らの負担もしない。
- 4 甲は、甲が乙に対し本件借地契約締結までに提供し、また今後提供することがある、本件土地に関する情報の一切に関し、その責任を負担しない。

(重大な支障を生じる地中障害物等に関する特則)

第11条 前条第3項に関わらず、前条第1項の調査等により、本事業と同種同規模の事業を実施する事業者が通常予見できない民間施設を整備するにあたって重大な支障を生じさせる地中障害物が発見されたときは、乙は前条第2項の報告書にその旨を記載して甲に報告したうえ、甲とその撤去・処分等に関し協議しなければならない。

- 2 甲は、前項の協議を踏まえ、乙が行う前項の地中障害物の撤去・処分に係る

費用について合理的な範囲で負担する。

- 3 甲は、前条第2項の報告書に記載のない本条第1項の地中障害物（乙が前条第1項の調査等の全部又は一部を実施しなかったために判明しなかった場合を含む。以下、同様。）については、何ら責任を負わない。ただし、前条第2項の報告書に記載されなかった本条第1項の地中障害物が、前条第1項の調査等が必要かつ十分なものであり、当該調査等に何ら不備や誤謬がないにもかかわらず発見できなかったものであることを乙が証明することができたときは、第1項及び第2項を準用する。
- 4 本件土地に埋設された西日本電信電話株式会社又はその関連会社（以下「NTT」という。）が管理する通信用ケーブルを保護し収容するための管路系設備について、乙とNTTとの協議の結果、当該設備に係る迂回工事をNTTが実施することとなったときは、甲はその工事費用を合理的な範囲で負担する。
- 5 本条の規定は、貸付期間開始後10年が経過した場合は適用されない。

（土壌汚染に関する特則）

- 第12条 第10条第3項に関わらず、第10条第1項の調査等により、法定の基準値を超える土壌汚染物質の存在が確認されたときは、乙は同条第2項の報告書にその旨を記載して甲に報告したうえ、甲と土壌汚染対策工事の内容に関し協議しなければならない。
- 2 甲は、乙と行う前項の協議により決定された内容の土壌汚染対策工事に係る費用について合理的な範囲で負担する。ただし、甲は、土壌汚染対策工事の実施により民間施設の整備が遅延することに基づき乙が負担することとなる費用や損失等は、一切負担しない。
 - 3 本件土地に関し、本件借地契約締結後の法令等の改正等により、新たに土壌汚染に関する調査及び対策を実施する必要が生じた場合には、甲乙協議のうえ、その方法及び費用負担について決定することとする。
 - 4 本条の規定は、貸付期間開始後10年が経過した場合は適用されない。

（埋蔵文化財調査に関する特則）

- 第13条 乙は、本件土地について、建築面積2000㎡以上の開発行為を行う場合には、守口市教育委員会（補助執行機関：守口市市民生活部生涯学習スポーツ振興課）への届出及び守口市教育委員会との協議をしなければならない。

- 2 乙は、守口市教育委員会との協議の際に本件土地の試掘調査を求められた場合は、自らの責任と費用負担において、当該試掘調査を行わなければならない。
- 3 第10条第3項にかかわらず、前項の試掘調査の結果、発掘調査が必要となった場合には、乙は甲と発掘調査の内容に関し協議しなければならない。
- 4 甲は、乙が行う前項の協議により決定された内容の発掘調査に係る費用について合理的な範囲で負担する。ただし、甲は、発掘調査の実施により民間施設の整備が遅延することに基づき乙が負担することとなる費用や損失等は、一切負担しない。

(本件土地の瑕疵担保)

第14条 乙は、本件土地について数量の不足、埋蔵文化財、地中障害物、既存構造物、並びに、地盤及び地質に係る条件の不良等民間施設を整備、供用、運営、及び維持管理等を実施方針、募集要項等、基本協定書及び本件借地契約その他の甲乙間の合意に従って履行するに当たり支障となる事情があることが判明しても、第3条第1項の保証金及び第4条第1項の貸付料の減額、損害賠償の請求、本件借地契約の全部又は一部の解除、解約、取消し、及び無効、並びに、業務水準の変更の請求をすることはできない。

(本件土地の転貸等)

第15条 乙は、甲の事前の書面による承諾なく、本件土地を第三者に転貸してはならない。

- 2 乙は、第三者に対して、本件借地権、本件借地権の共有持分権その他の権利、本件借地契約に基づく借地権者たる地位（以下「本件借地権者たる地位」という。）、本件借地権の準共有者たる地位、及び民間施設につき、譲渡や担保設定等一切の処分をしてはならない。ただし、本事業の目的及び乙の事業提案書等記載の提案内容から逸脱しないことを条件として、予め甲と協議の上で、甲の事前の書面による承諾を得て、本件借地権又は本件借地権者たる地位及び民間施設を併せて第三者に譲渡する場合、及び共同賃借人各自に係る本件借地権の共有持分権又は本件借地権の準共有者たる地位のすべてを（共同賃借人各自において民間施設に係る所有権、共有持分権その他の権利を有するときは、その権利も併せて）第三者に譲渡する場合はこの限りでない。
- 3 乙は、前項ただし書きに基づき本件借地権又は本件借地権者たる地位及び

民間施設を併せて第三者に譲渡する場合、甲に対し、当該第三者との譲渡契約書（案）等、甲が求める資料を事前に提出しなければならない、譲渡後に締結済みの譲渡契約書について乙と譲受人連名での正写証明文言を付した写しを甲に提出しなければならない。

（届出事項）

第 16 条 乙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに甲が定める様式により甲に届け出なければならない。

- （1） 乙の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- （2） 乙について、合併又は会社分割による包括承継その他の変動が生じたとき。
- （3） 第 20 条第 1 項第 1 号、第 2 号又は第 4 号に掲げる事由に該当したとき。

（その他の禁止事項）

第 17 条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、甲の事前の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

- （1） 本件土地に民間施設以外の建物その他の構築物を築造すること。
- （2） 本件土地の業務水準に従った状態を変更すること。
- （3） 前 2 号の他、業務水準を下回る内容又は水準の業務や行為を行うこと。
- （4） 乙が甲に提案した事業提案書等記載の提案内容の内容を変更すること。

（修繕義務）

第 18 条 甲は、本件土地の修繕義務を負担しないものとする。

（本件借地契約の違反等に対する措置）

第 19 条 甲は、乙が、第 7 条、第 15 条、第 16 条又は第 17 条の規定に違反したときは、乙に対し、業務水準、関係法令等及び本件借地契約に従った状態を回復し、違反状態を除去等するよう請求することができる。

2 乙は、前項の甲の請求において甲が定めた相当期間を経過しても業務水準等に従った状態を回復等しないときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、甲に対し、違約金として、月額貸付料の 12 か月分相当額の範囲内で甲が定める額を支払わなければならない。

- 3 前項の規定は、甲に生じた現実の損害額が同項の違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。

(甲による契約の解除)

第 20 条 甲は、乙が次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、何ら催告することなく、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 破産、会社更生若しくは民事再生の各手続開始決定の申立てその他債務整理手続の申立て、又は、解散を会社法その他の法令上権限のある機関で決議したとき、又は、第三者（乙の取締役を含む。）によって、かかる申立てがなされたとき。
 - (2) 仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受けたとき又は公租公課を滞納し督促を受けて 1 か月以上滞納金の支払がなされないとき若しくは滞納処分を受けたとき。
 - (3) 正当な理由なく貸付料を 3 か月分以上滞納したとき。
 - (4) 借受人として必要な資格を欠いたとき。
 - (5) 本件借地契約その他乙が本事業に関し甲と締結する契約の締結又は履行について不正な行為を行ったとき、又は、不正な行為を行ったおそれが強いと甲が認めるべき相当の理由があるとき。
 - (6) 乙の責めに帰すべき事由により、本件借地契約の履行が不能となったとき。
 - (7) 信用状態が著しく悪化し又はそのおそれがあると甲が認めるべき相当の理由があるとき。
 - (8) 本件基本協定第 9 条第 1 項第 1 号ないし第 6 号に該当する事由があるとき。
 - (9) 本件基本協定第 10 条第 6 項第 1 号ないし第 3 号に該当する事由があるとき。
- 2 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、乙に対し、相当の期間を定めて催告を行った上で、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。
- (1) 正当な理由がなく本件借地契約を履行しないとき、又は、貸付期間内に履行の見込みがないとき。
 - (2) 本件借地契約の履行にあたり甲の指示に従わないとき、又は、甲の職務の執行を妨げたとき。

- (3) 本件土地又は民間施設について、業務水準、関係法令等又は本件借地契約に従った整備、供用、運営、維持管理又はこれらに付帯する業務の実施をしないとき。
- (4) 前項各号及び本項前各号に掲げる事由のほか、本件借地契約に定める事項に違反したとき、本件土地の使用上の義務に違反したとき又は乙の甲に対する不法行為があったとき。
- 3 本件借地契約の締結後、法令変更又は不可抗力により本件借地契約の継続が不能となった場合又は契約の継続に過分の費用を要する場合、甲は、乙と協議の上、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。
- 4 乙は、前3項の規定による本件借地契約の解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。
- 5 甲は、貸付期間中に、国、甲その他公共団体において、本件土地の全部又は一部を公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第238条の5第4項に基づき、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。この場合、甲は、乙が既に甲に支払った貸付料のうち本件土地の全部又は一部を返還する日後の期間に係る貸付料の額（一部のときは面積按分した額）を乙に還付する。なお、貸付料還付の対象となる期間が1か月に満たないときは、当該期間に係る貸付料の還付額は、1か月を30日として日割計算の方法で算定した額（1円未満の端数は切り捨て）とする。

（違約金）

- 第21条 前条第1項及び第2項のいずれかの規定により本件借地契約が解除されたときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙は、甲に対し、月額貸付料の12か月分相当額の違約金を支払わなければならない。
- 2 本事業に関して乙が前条第1項第8号及び第9号のいずれかに該当するときは、本件借地契約の解除の有無にかかわらず、また、前項の規定にかかわらず、乙は、甲に対し、月額貸付料の24か月分相当額の違約金を支払わなければならない。本件借地契約が終了した後についても、また同様とする。
- 3 第1項及び前項の規定は、甲に生じた損害額が第1項及び前項それぞれの違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。

（乙による契約の解除）

第 22 条 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本件借地契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による催告の後 60 日以内に当該債務不履行を是正しない場合、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。

(中途解約)

- 第 23 条 乙は、第 2 条第 1 項の期間中であっても、貸付期間開始後 10 年が経過した場合に限り、本件借地契約を終了させようとする日の 1 年前までに甲に書面での申し入れを行い、次項の違約金を本件借地契約の全部を解約終了する日の 6 か月前までに支払ったときは、本件借地契約の全部を解約することができる。ただし、本項によっても本件借地契約の一部の解約は認めない。
- 2 乙は、前項により本件借地契約の全部を中途解約する場合、本件借地契約に基づく貸付料（月額）の 12 か月分相当額を中途解約違約金として甲に支払わなければならない。

(本件土地の全部又は一部の返還等)

- 第 24 条 乙は、甲が第 20 条第 5 項又は乙が第 22 条により本件借地契約を解除した場合を除き、本件借地契約の全部又は一部が終了する日（甲が第 20 条第 1 項から第 3 項までの規定により本件借地契約の全部又は一部を解除した場合にあっては、甲が定める日。乙が第 23 条により中途解約する場合にあっては、同条第 1 項の乙が本件借地契約の全部を終了させようとする日。）までに民間施設その他本件土地のうち本件借地契約の終了する部分上に存在するものについては全て解体撤去し、乙の負担において、本件土地のうち本件借地契約の終了する部分を原状（更地。以下、本項において同じ。）に回復した上で甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地の全部又は一部を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、この限りでない。
- 2 乙は、前項ただし書きに該当するときは第 6 項に従い、甲が第 20 条第 5 項により本件借地契約を解除したとき又は乙が第 22 条の規定により本件借地契約を解除したときは第 8 項に従い、本件土地の全部又は一部を現状のまま返還することができる。
- 3 乙が第 1 項本文に反して本件土地の全部又は一部の原状回復をしないときは、乙は、甲に対し、原状回復に必要な費用相当額及び乙が原状回復義務を履行しないことによって甲が被る損害につき賠償しなければならない。

- 4 前項の場合、甲が乙に対し相当な期間を定めて第 1 項本文に基づく本件土地の全部又は一部の原状回復を求めたにもかかわらず、乙がなおこれを行わないときは、前項の費用及び損害の額の多寡にかかわらず、乙は第 3 条の保証金の返還請求権を放棄するものとする。なお、前項の費用及び損害の額並びに乙の甲に対する未履行債務の額の合計額が第 3 条の保証金の額を超えるときは、乙は甲に対しその超過額を支払わなければならない。
- 5 第 1 項本文の場合、乙は、甲に対し、民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物を買取るべきことを請求することはできない。
- 6 第 2 項の場合のうち、第 1 項ただし書きに該当するときは、乙は、甲に対し、甲が本件土地のうち原状に回復させることが適当でないと認めた部分に存する民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物を譲渡して所有権を移転するとともに、甲は、これを譲り受けなければならない、甲又は甲が指定する者が本事業を継続するときは、乙は事業を継続するために必要な引継ぎを行うものとする。なお、当該譲渡の対価の金額及び支払方法については、民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物のうち建物以外の物は無償とし、そのうち建物は、甲乙協議の上、定める。
- 7 前項の場合において、譲渡の対価に関する協議が、本件借地契約の全部又は一部が終了する日から 2 か月を経過してもまとまらない場合にあっては、甲が合理的範囲で定め乙に通知した金額及び支払方法を譲渡の対価の額及び支払方法とする。
- 8 第 2 項の場合のうち、甲が第 20 条第 5 項により本件借地契約の全部又は一部を解除したとき、又は、乙が第 22 条の規定により本件借地契約の全部又は一部を解除したときは、本件土地のうち解除の対象となる部分に存する民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物すべてについて、甲は、自己の費用負担により解体撤去するか、本件借地契約の全部又は一部が終了する日の時価から民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物を撤去するのに要する金額を控除した金額を基準として甲乙協議の上、定める金額によりこれを譲り受けて所有権の移転を受けるか、いずれかを選択しなければならない。なお、本項に基づく譲渡の対価に関する協議が、本件借地契約の全部又は一部が終了する日から 2 か月を経過してもまとまらない場合にあっては、前項を準用する。
- 9 前項の場合、甲は、乙に対し、相手方に第 20 条第 5 項又は第 22 条に基づく解除の意思表示が到達した日から 6 か月以内に、本件土地のうち解除の対象

となる部分に存する民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物すべてについて、自己の費用負担により解体撤去するか、所有権の移転を受けるか、通知しなければならず、上記期間内に何らの通知をしないときは、自己の費用による解体撤去を選択したものとみなす。

- 10 第8項の場合のうち、民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物すべてについて、甲がこれを譲り受けて所有権の移転を受けるときの時価の基準日は相手方に第20条第5項又は第22条に基づく解除の意思表示が到達した日とする。

(有益費等の請求権の放棄)

- 第25条 乙は、第24条第6項又は第8項に基づき甲において民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物を譲り受ける場合を除き、乙が本件土地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、名目の如何を問わず、これを甲に請求することはできない。

(損害賠償)

- 第26条 乙は、その責めに帰すべき理由により本件借地契約に定める義務に違反し甲に損害を与えたときは、第19条又は第20条に該当しない場合でも、その損害に相当する金額（違約金の定めがある場合には違約金を控除した金額）を損害賠償として甲に支払わなければならない。
- 2 甲は、その責めに帰すべき理由により本件借地契約に定める義務に違反し乙に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として乙に支払わなければならない。

(本件土地外周上のフェンスに関する特則)

- 第27条 甲は、乙に対し、本件土地の乙に対する引渡し時に本件土地の外周上に存するフェンス（以下、本条において「本件フェンス」という。）につき、当該引渡し時よりこれを現状有姿にて無償で貸し渡すものとし、乙はこれを借り受ける。
- 2 甲は、本件フェンスにつき、何らの担保責任も負わず、本件フェンスを乙に引き渡した後は、本件フェンスの維持・管理・供用等の一切に関し何らの責任も負わない。
- 3 乙は、本件フェンスの引渡しを受けた時は、自己の責任と費用負担において、

本件フェンスを維持・管理・供用等するものとし、本件フェンスに起因して第三者に損害を被らせたときも乙の責任と費用負担において対応し、甲に一切迷惑をかけない。

- 4 乙は、本件フェンスが不要となったときは、甲の承諾なく、乙の責任と費用負担において、これを廃棄等処分することができる。ただし、乙は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）その他関係法令を遵守しなければならない。
- 5 乙は、本件フェンスに投じた有益費、必要費その他の費用があっても、名目の如何を問わず、これを甲に請求することはできない。

（公正証書の作成及び強制執行の承諾）

第 28 条 甲及び乙は、本件借地契約書の内容に基づき公正証書を作成することにより本件借地契約を締結するものとし、当該公正証書の作成費用は乙の負担とする。

- 2 前項の公正証書には、保証金、貸付料及び遅延利息並びに違約金その他本件借地契約に基づく乙の一切の金銭債務に関し、乙がこれらを延滞したときは当該債務につき甲が催告することなく強制執行を行うことについて異議がないことを認諾する旨を記載するものとする。
- 3 甲及び乙は、第 1 項に規定する公正証書の作成に必要な手続きに互いに協力しなければならない。

（契約の締結に要する費用）

第 29 条 前条第 1 項に定める以外の本件借地契約の締結に要する費用は、甲乙各自の負担とする。

（請求、通知等の様式等）

第 30 条 本件借地契約に基づき締結される一切の合意、並びに、本件借地契約及び本件借地契約に基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、説明、回答、申出、承認、承諾、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除（以下「合意に定める通知等」という。）は、他の方法によることにつき、甲と乙が書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。

- 2 合意に定める通知等はすべて、代表借受人が乙を代表して、発し、また、受

領するものとする。なお、甲及び代表借受人は、合意に定める通知等の宛先を各々相手方に対して別途通知しなければならない。

3 本件借地契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

(暴力団の排除に関する措置)

第 31 条 本件借地契約には本件基本協定第 10 条第 1 項ないし第 5 項を準用する。

(本件借地契約の有効期間)

第 32 条 本件借地契約の有効期間は、契約締結日から本件借地契約に基づく甲及び乙のすべての債務の履行が完了する日までとする。

(管轄裁判所)

第 33 条 本件借地契約に関する紛争は、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、甲及び乙は、同裁判所の専属的管轄に服することを合意する。

(準拠法)

第 34 条 本件借地契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈される。

(疑義の解決)

第 35 条 本件借地契約について疑義が生じたときは、甲乙協議の上、解決するものとする。

(規定外事項)

第 36 条 前各条に定めるもののほか、本件借地契約の履行について必要な事項は、甲乙協議の上、決定するものとする。

以上の契約締結の証として、この証書 2 通を作成し、双方記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和〇年〇〇月〇〇日

貸付人 守口市
守口市長 ○○○○ 印

借受人 住所 ○○○○
商号又は名称 ○○○○
代表者名 ○○○○ 印

借受人 住所 ○○○○
商号又は名称 ○○○○
代表者名 ○○○○ 印

(別紙 1) 本件土地の概要

※乙の事業提案内容を踏まえて作成する。

所在地	守口市京阪本通二丁目 32 番地 守口市豊秀町二丁目 54 番地、60 番地、69 番地 守口市日吉町二丁目 48 番地、49 番地、56 番地
敷地面積	本件土地全体 : 7,524.31 m ² 【内訳】 ○旧市役所本庁舎敷地 : 3,817.00 m ² ○守口警察署敷地 : 1,500.00 m ² ○廃止市道 : 277.05 m ² ○旧駐車場敷地 : 1,304.80 m ² ○南側駐輪場敷地 : 625.46 m ²
土地所有者	守口市
法規制	①商業地域、防火地域 ②建ぺい率 80% ③容積率 400%

※本件土地の区画を、赤線、青線、緑線で囲んで明示する。

（別紙 2）民間施設の概要

※乙の事業提案内容を踏まえて作成する。

(別紙 3) 改定後の貸付料の算定式

- ・ 市及び事業者は、定期借地権設定契約締結から 3 年ごとに、相手方に対して貸付料(月額)の改定請求を行うことができることとします(市及び事業者いずれも改定請求を行わなかった場合は、貸付料の改定は行われぬ)。
- ・ 請求を受けた場合には必ず貸付料の改定を行うこととし、改定後の貸付料は以下の改定式に基づいて算定するものとします。

[貸付料の改定式]

$$\text{改定後の貸付料月額} \times 1 = \text{従前の貸付料月額} \times \text{変動率} \times 2$$

※ 1 : 100円単位 (100円未満切り上げ)

$$\text{※ 2 : 変動率 (0.1\%未満四捨五入)} = \frac{\text{貸付料改定日の属する年の前年の「前面道路」※ 3 の相続税路線価}}{\text{従前の貸付料決定日の属する年の前年の同相続税路線価}} \div$$

※ 3 : 国道 1 号 (事業用地側)