

道の駅あつみ移転整備事業  
定期建物賃貸借契約書（案）

令和5年5月  
山形県鶴岡市

## 道の駅あつみ移転整備事業 定期建物賃貸借契約書（案）

貸主 鶴岡市（以下「市」という。）と借主 [ ]（以下「SPC」という。）は、市とSPCが令和6年2月●日付で締結した「道の駅あつみ移転整備事業 基本契約書」（以下「基本契約」という。）に基づき、本施設の地域振興施設のうち農林水産・物販施設、フードコート、荷捌き室、提案施設【事業提案書による】部分について、次の条項により借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約において使用される用語は、特段の規定のある場合又は文脈上別異に解すべき場合を除き基本契約で定義された意味を有するものとする。

### （貸付物件）

第1条 市は、その所有する別紙1物件目録記載の建物及び土地の貸付部分（以下「本物件」という。）をSPCに賃貸し、SPCは、これを市から賃借する。ただし、フードコートのうち客席部分は第4条に規定する施設使用料固定費の算定対象からは除外する。

### （使用目的）

第2条 SPCは、本物件を令和5年5月17日に市が公表した道の駅あつみ移転整備事業の要求水準書に定める農林水産・物販施設、フードコート、荷捌き室、提案施設【事業提案書による】の用途として使用し、本契約の期間中、他の用途には変更しないものとする。

### （期間）

第3条 本物件の賃貸借期間は、令和9年4月1日から令和14年3月31日までとする。

- 2 前項の賃貸借期間の満了により本契約は終了するものとし、契約の更新をしない。
- 3 SPCは、基本契約書に定める運用開始日から本物件の運用を開始しなければならない。

### （施設使用料固定費）

第4条 本物件の施設使用料固定費は、年 [ ] 円（消費税及び地方消費税相当額を含む）とし、1年未満の端数が生じる場合には日割り（1年を365日とする。）をもって計算した額とし、円未満の端数は切り捨てる。

- 2 前項の施設使用料固定費の年額は、当該年の4月1日から翌年の3月31日までの額とする。
- 3 SPCは、当該年度分の施設使用料を、市が発行する納入通知書を受けた日から30日以内に市に対して、市が定める方法により、一括して支払うものとする。ただし、本契約が成立した日が属する年度については、本契約が成立したときに納付するものとする。
- 4 市及びSPCは、第1項の施設使用料固定費について、毎年見直しを行うこととし、必要に応じてこれを改定する。
- 5 本契約期間中において、市の責めに帰すべき事由により本物件の明け渡しがあった場合を除いて、既に納入された施設使用料固定費は返還しないものとする。

(施設使用料 (納付金)) 【事業者の提案により適宜修正】

第5条 本物件の施設使用料 (納付金) は、本物件に係る年間売上の[ ] %とし、円未満の端数は切り捨てる。

- 2 前項の施設使用料 (納付金) 年額は、当該年の4月1日から翌年の3月31日までの額とする。
- 3 SPC は、事業報告書により、当該年に係る売上げ及び施設使用料 (納付金) を市に報告するものとする。市は、事業者からの報告を受けて、納入通知書を発行し、事業者は受けた日から30日以内に市に対して、市が定める方法により、一括して支払うものとする。
- 4 本契約期間中において、市の責めに帰すべき事由により本物件の明け渡しがあった場合を除いて、既に納入された施設使用料 (納付金) は返還しないものとする。

(光熱水費及び維持管理費)

第6条 SPC は、本物件に係る光熱水費及び修繕・更新を含む維持管理に係る一切の費用を負担するものとする。

(保証金)

第7条 SPC は、施設使用料、第21条に規定する遅延利息その他本契約に基づいて生ずる一切のSPCの債務を担保するため、本契約が成立したときに、市に対し保証金として本物件の施設使用賃 (固定費) の12ヶ月分を預託しなければならない。

- 2 市は、SPC に施設使用料の不払いその他契約等に関して発生する債務の支払遅延が生じたとき、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができるものとする。この場合には、市は、弁済充当日、弁済充当額及び費用をSPCに書面で通知する。
- 3 SPC は、前項により市から弁済充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に市に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 4 市は、本契約の終了に伴い、SPC が本物件を原状に復して市に返還した場合において、本契約に基づいて生じたSPCの債務で未払いのものがあるときは保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額をそれぞれ遅滞なくSPCに返還しなければならない。この場合において、返還すべき保証金には利息を付さないものとする。
- 5 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、市は、保証金から差し引く金額の内訳をSPCに明示しなければならない。
- 6 SPC は、本物件を原状に復して市に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって市に対する施設資料その他の債務と相殺することができない。
- 7 SPC は、保証金返還請求権を第三者に譲渡、又は質権その他いかなる方法によっても担保に供してはならない。

(制限される行為)

第8条 SPC は、本物件を善良なる管理者の注意を持って使用し、維持保全しなければならない。

- 2 SPC は、本契約に基づく権利を他人に譲渡し、又は、転貸してはならない。ただし、本物件のフードコート部分については、事前に書面により市の承諾を得た上で、第三者に転貸できるものとする。
- 3 SPC は、以下の団体等に転貸等することはできないものとする。

- (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条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体
- (2) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
- (3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体
- 4 SPC は、市の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
- 5 SPC は、事前の市の書面による承諾がある場合を除き、SPC の所有する建築設備、機器等を譲渡し、又はこれに担保権を設定してはならない。ただし、SPC が金融機関等に対して担保権を設定する場合、市は不合理に書面による承諾を留保し、拒絶し、又は遅延しないものとする。

#### （緊急時の対応）

- 第9条 本物件において、事故が発生した又は事故が発生する恐れのある場合や、災害等の緊急事態が発生した場合、SPC は速やかに必要な措置を講じるとともに、市へその旨報告しなければならない。
- 2 事故等が発生した場合、SPC と市は協力して事故等の原因調査に当たるものとする。
  - 3 市は、事故防止その他特に必要があると認めるときは、SPC に対して臨機の措置をとることを請求することができる。
  - 4 大規模な災害等が発生した場合、市は、本物件を道路利用者等の一次避難施設として、また、広域支援部隊等の活動拠点として使用する場合があります。

#### （調査協力義務）

- 第10条 市は、本物件について、随時その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、SPC はこれに協力しなければならない。

#### （市の立入り）

- 第11条 市は、本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめSPC の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。
- 2 SPC は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく市の立入りを拒否することはできない。
  - 3 市は、緊急の必要がある場合においては、あらかじめSPC の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、市は、SPC の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨をSPC に通知しなければならない。

#### （損害賠償）

- 第12条 SPC は、本物件の安全管理・保守点検の責任を負担するものとし、施設の瑕疵により第三者に損害を与えた場合は、SPC が賠償責任を負い、損害を被った第三者との対応はSPC が行うものとする。
- 2 SPC は、前項に定める第三者に対する損害賠償に備えるために、本契約の有効期間中、自己の費用で適切な賠償責任保険に加入しなければならない。

- 3 SPC は、前項に規定する保険契約及び保険証書の写しを当該保険契約の締結後、速やかに市に提出する。
- 4 SPC は、事業期間中、SPC の判断により自ら加入する保険のほか、自らの責任及び費用において、借家人賠償責任保険を必ず付保しなければならないものとする。

(契約終了の通知)

第13条 市は、SPC に対し、本契約の期間満了1年前から6ヶ月前までの間に、本契約の期間が満了したときに本契約が終了すること、及び期間満了のときまでに本物件の明渡しを求める旨の通知をするものとし、SPC は、市に対し、期間満了までに本物件を明け渡すものとする。

- 2 前項の通知期間内に、市が SPC に対する通知を怠った場合であっても、その後において本契約の期間満了までに、市が SPC に対し、本契約の期間満了により本契約が終了すること、及びこの通知到着後6ヶ月の期間到来のときまでに本物件の明渡しを求める旨の通知をしたときは、SPC は、市に対し、通知の到着したときから6ヶ月以内に本物件を明け渡さなければならない。

(有益費の請求権の放棄)

第14条 SPC は、本物件に設置した造作、設備等に投じた有益費又は必要費があっても、これを市に請求しないものとする。

(市による契約の解除)

第15条 市は、次の各号の一に掲げる事由が SPC に存する場合において、市が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を SPC に対し催告したにもかかわらず、SPC がその期間内に当該義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

- (1) 第2条の用途の規定に違反したとき。
  - (2) 第4条の施設使用料の規定に違反したとき。
  - (3) 第7条第7項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき。
  - (4) その他本契約の規定に対し本契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。
- 2 市は、モニタリング基本計画で定める契約解除事由に該当する場合、SPC に書面により通知することにより、本契約を解除することができる。
  - 3 SPC について、銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的倒産手続の開始の決定があったときは、市は、直ちに本契約を解除することができる。
  - 4 SPC は、前3項の規定により市が本契約を解除した場合は、本物件の施設使用料固定費の12ヶ月分を違約金として市に支払うものとする。
  - 5 SPC は、本条第1項から第3項により市に損害が発生した場合、本条第4項の違約金とは別に、市が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

(市の公益上の事由による契約の解除)

第16条 市は、地方自治法第238条の5第4項の規定により、公用又は公共用に供するため本物件を必要とするときは、市は本契約を解除、又は契約の一部を変更することができる。

- 2 市は、これにより SPC に損害が発生した場合は、SPC が被った被害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

(SPCによる契約の中途解約)

第17条 本契約期間中に、SPCが、真にやむを得ない理由により本契約を中途解約する場合は、180日前までに相手方に対し書面で申し入れるものとする。

- 2 SPCは、SPCが本契約を中途解約する場合、本物件の施設使用料固定費の12ヶ月分を違約金として市に支払うものとする。なお、保証金をすでに差し入れている場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。
- 3 SPCは、前項により市に損害が発生した場合、前項の違約金とは別に、市が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第18条 市及びSPCは、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本契約に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったとき、若しくはその履行に当たり過分の費用を要すると認められるときは、維持管理・運営業務委託契約第41条、第42条、第44条、第45条、及び第46条に準じて、対処するものとする。ただし、本物件に関して、維持管理・運営業務委託契約第42条、第45条に規定する必要な追加費用は、SPCが負担するものとする。

(維持管理・運営業務委託契約の終了による契約の解除)

第19条 本契約は、維持管理・運営業務委託契約が解除されたとき、他に特段の手段を要せず、維持管理・運営業務委託の解除等の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。

- 2 SPCは、本条第1項に規定する維持管理・運営業務委託契約の解除等がSPCの責めに帰すべき事由による場合は、本物件の施設使用賃(固定費)の12ヶ月分を違約金として市に支払うものとする。なお、保証金をすでに差し入れている場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。
- 3 SPCは、前項により市に損害が発生した場合は、前項の違約金とは別に、市が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。
- 4 市は、本条第1項に規定する維持管理・運営業務委託契約の解除等が市の責めに帰すべき事由による場合で、SPCに損害が発生した場合は、SPCが被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。
- 5 市及びSPCは、本条第1項の維持管理・運営業務委託契約の解除等が法令変更及び不可抗力による場合は、別段の定めがある場合を除き、相互に損害賠償を請求できないものとする。

(明渡し・原状回復)

第20条 SPCは、市に対し、本契約の期間の満了日までに(本契約の解除等により本契約が終了したときは、直ちに)本物件を明け渡さなければならない。この場合において、SPCは、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、SPCの負担において本物件を原状回復しなければならない。

- 2 市及びSPCは、前項後段の規定に基づき、SPCが行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(遅延利息)

第21条 SPC は、第 4 条第 3 項に規定する期日までにその施設使用料を支払わなかった時は、その遅延した日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定した率に定める率の割合による金額を、日割り計算した延滞金額を加算して、市に支払わなければならない。

（契約の費用）

第22条 本契約の締結に要する費用は、SPC の負担とする。

（信義則）

第23条 市及び SPC 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。

（準拠法及び管轄裁判所）

第24条 本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に起因する紛争に関する訴訟については、山形地方裁判所鶴岡支部を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（疑義の決定）

第25条 本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に関して疑義が生じた場合には、市及び SPC が誠実に協議の上、これを決定するものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

令和 8 年●月●日

（市）

印

（SPC）

印

