

小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）募集要項等修正箇所新旧対照表

令和 7 年 1 0 月 1 日

令和 7 年 9 月 5 日に公表した、小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）募集要項等からの修正箇所の対照表を以下に示します。

1. 募集要項

修正前				修正後			
主なリスク分担				主なリスク分担			
種類	内容	負担者		種類	内容	負担者	
		事業者	町			事業者	町
設計・計画・工事に伴うリスク	町が実施した測量・調査の不備に関するもの	○		設計・計画・工事に伴うリスク	町が実施した測量・調査の不備に関するもの		○

2. 定期借地権設定契約書（案）

修正前	修正後
小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）（以下「本事業」という。）に関して、貸付人小豆島町（以下「甲」という。）と借受人●●（以下「乙」という。）とは、町有財産について、借地借家法（平成 3 年法律第 9 0 号。その後の法改正を含まず、以下「法」という。）第 2 2 条第 1 項の規定に基づく一般定期借地権【又は「第 2 3 条第 1 項」若しくは「第 2 3 条第 2 項」の規定に基づく事業用定期借地権】（以下「本件借地権」という。）の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を締結する。	小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）（以下「本事業」という。）に関して、貸付人小豆島町（以下「甲」という。）と借受人●●（以下「乙」という。）とは、町有財産について、借地借家法（平成 3 年法律第 9 0 号。以下「法」という。）第 2 2 条第 1 項の規定に基づく一般定期借地権【又は「第 2 3 条第 1 項」若しくは「第 2 3 条第 2 項」の規定に基づく事業用定期借地権】（以下「本件借地権」という。）の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を締結する。

なお、甲及び乙が締結した「小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）実施協定書」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。	なお、甲及び乙が令和●年●月●日に締結した「小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）実施協定書」<u>（以下「実施協定書」という。）</u>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。
（事業敷地） 第1条 貸付財産は、甲の所有する次に表示記載の土地（以下「<u>事業敷地</u>」<u>という。）とする。</u> 2 略	（貸付物件） 第1条 貸付物件は、次のとおり。 2 略
（貸付期間） 第2条 略 2 前項に規定する貸付期間には、<u>第23条</u>に規定する事業敷地の返還等に要する期間を含む。 3 <u>乙は、乙の責めに帰すべき事由がないにもかかわらず●年●月●日までに本施設の建設工事に着工することができないことが判明したときは、速やかに甲に報告し、甲乙協議のうえ、本施設の建設工事の着工時期を合理的な時期に変更し、あわせて書面により貸付期間を変更することができる。</u>	（貸付期間） 第2条 略 2 前項に規定する貸付期間には、<u>第21条</u>に規定する貸付物件の返還等に要する期間を含む。 3 乙の責めに帰すべき事由がないにもかかわらず●年●月●日までに本施設の建設工事に着工することができないときは、<u>乙は速やかに甲に報告し、甲と乙は協議のうえ、本施設の建設工事の着工時期を合理的な時期に変更し、あわせて書面により貸付期間を変更することができる。</u>
（借地権の設定等） 第3条 甲は、<u>第1条に定める事業敷地</u>を本契約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、本件借地権を設定する。 <u>2 本件借地権は賃借権とする。</u> <u>3～5 略</u>	（借地権の設定等） 第3条 甲は、<u>貸付物件</u>を本契約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、本件借地権を設定する。 <u>2～4 略</u>

(使用目的) 第4条 乙は、<u>事業敷地</u>を、乙が甲に提出した事業計画書（以下「事業計画」という。）に記載した条件のとおり使用しなければならない。 2 乙は、<u>事業敷地を、次の各号の用に使用してはならない。</u> (1) <u>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又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用</u> (2) <u>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（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用</u> (3) <u>公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用</u>	(使用目的) 第4条 乙は、<u>貸付物件を、乙が実施協定書に基づき作成し甲に提出した事業計画書（以下「事業計画」という。）に記載した条件のとおり使用しなければならない。</u> 2 乙は、<u>貸付物件において、次に定める行為を行い又は第三者に行わせることはできない。</u> (1) <u>政治的又は宗教的な行為</u> (2) <u>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及びこれらに類する業</u> (3) <u>青少年等に有害な影響を与える興業、物販業、サービス業</u> (4) <u>暴力団等がその活動のために利用する行為</u> (5) <u>その他公序良俗に反する行為</u>
(契約保証金) 第5条 乙は、本契約に基づく乙の債務の履行を担保するため、契約保証金として、貸付料の●年分の100分の10に相当する金●●●●円を本契約の締結<u>日</u>までに甲に納付しなければならない。 2 前項の契約保証金は、<u>第26条</u>に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。	(契約保証金) 第5条 乙は、本契約に基づく乙の債務の履行を担保するため、契約保証金として、<u>第6条第1項に定める</u>貸付料の●年分の100分の10に相当する金●●●●円を本契約の締結と<u>同時</u>に甲に納付しなければならない。 2 前項の契約保証金は、<u>第24条</u>に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 略 4 甲は、乙が本契約に定める義務を履行し、<u>第23条</u>に定める事業敷地の返還を終了したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。 5 甲は、第1項に定める契約保証金について、乙が甲に対して本契約に定める<u>金銭債務</u>を履行しないときは、乙に対する何らの催告なく、本契約から生じる債務に充当することができるものとし、充当した金額に相当する部分は町に帰属するものとする。また、甲が本項に基づき契約保証金を充当した場合は、乙は、充当による不足額を甲に納付しなければならない。	3 略 4 甲は、乙が本契約に定める義務を履行し、<u>第21条</u>に定める貸付物件の返還を終了したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。 5 甲は、第1項に定める契約保証金について、乙が甲に対して本契約に定める<u>債務</u>を履行しないときは、乙に対する何らの催告なく、本契約から生じる債務に充当することができるものとし、充当した金額に相当する部分は町に帰属するものとする。また、甲が本項に基づき契約保証金を充当した場合は、乙は、充当による不足額を<u>直ちに</u>甲に納付しなければならない。
(貸付料及び貸付料の改定) 第6条 <u>事業敷地</u>の貸付料(以下「貸付料」という。)の額は、年額金●●●●円とする。 2 前項の規定にかかわらず、<u>甲又は乙は</u>、貸付料が、<u>事業敷地</u>に対する租税その他の公課の<u>増減により</u>、<u>事業敷地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動(感染症や気候変動などのやむを得ない理由)</u>により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して著しく不相当となったときは、<u>相手方</u>に対して貸付料の<u>増減</u>を請求することができる<u>ものとし</u>、<u>双方協議の上、合意に至ったときは、書面により改定することができる。</u>	(貸付料及び貸付料の改定) 第6条 <u>貸付物件</u>の貸付料(以下「貸付料」という。)の額は、年額金●●●●円とする。 2 前項の規定にかかわらず、<u>甲は</u>、貸付料が、<u>貸付物件</u>に対する租税その他の公課の<u>増加</u>、<u>貸付物件の価格の上昇その他の経済事情の変動</u>、又は近傍類似の土地の地代等に比較して著しく不相当となったときは、<u>乙</u>に対して貸付料の<u>増額</u>を請求することができる。
(貸付料の納付) 第7条 乙は、前条に定める貸付料について、会計年度ごとに、甲の発行する納入通知書に基づき、当該年度の4月末日までにこれを納入しなければならない。<u>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、納付方法を変更できるものとする。</u>	(貸付料の納付) 第7条 乙は、前条に定める貸付料について、会計年度ごとに、甲の発行する納入通知書に基づき、当該年度の4月末日までにこれを納入しなければならない。

(貸付料の延滞金) 第8条 乙は、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、<u>第27条</u>に基づき算定した延滞金を甲に納付しなければならない。	(貸付料の延滞金) 第8条 乙は、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、<u>第25条</u>に基づき算定した延滞金を甲に納付しなければならない。
(充当の順序等) 第9条 略 2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第5条第5項及び<u>第25条</u>第3項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料（以下「契約保証金等」という。）から<u>第20条</u>の規定に基づく違約金その他本契約に基づく乙が甲に納付すべき金銭債務を控除して契約保証金等の還付及び返還をするときは、未経過期間に係る貸付料から当該金銭債務を控除し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金からその残余の額を控除するものとする。	(充当の順序等) 第9条 略 2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第5条第5項及び<u>第23条</u>第3項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料（以下「契約保証金等」という。）から<u>第18条</u>の規定に基づく違約金その他本契約に基づく乙が甲に納付すべき金銭債務を控除して契約保証金等の還付及び返還をするときは、未経過期間に係る貸付料から当該金銭債務を控除し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金からその残余の額を控除するものとする。
<u>(事業敷地の引渡し)</u> <u>第10条</u> 甲は、令和●年●月●日までに、事業敷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。	
(物件の修補請求等) <u>第11条</u> 略	(物件の修補請求等) <u>第10条</u> 略

(使用上の制限) <u>第 1 2 条</u> 乙は、<u>貸付財産において、事業計画の変更若しくは事業敷地上に所在する自己所有の建物その他の工作物等について、増改築等による現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に、変更をしようとする理由及び当該変更後の事業計画を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。</u> <u>2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。</u>	(使用上の制限) <u>第 1 1 条</u> 乙は、<u>甲の書面による承諾を得ないで、貸付物件その他同地に所在する自己所有の建物その他の工作物等について、増改築等による現状の変更（軽微な変更を除く。）をすることはできない。</u>
(事業敷地の転貸の禁止) <u>第 1 3 条</u> 乙は、<u>事業敷地を第三者に転貸しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。</u> <u>2 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。</u>	(権利譲渡等の禁止) <u>第 1 2 条</u> 乙は、<u>甲の書面による承諾を得ないで、本件借地権を第三者に譲渡し、又は貸付物件を転貸することはできない。</u>
(本施設の賃貸) <u>第 1 4 条</u> 乙は、<u>本施設の全部または一部を第三者に賃貸しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、本施設の全部または一部の賃借人及び利用計画が事業計画に示されている場合は、この限りでない。</u> <u>2 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。</u>	(本施設の賃貸) <u>第 1 3 条</u> 乙は、<u>甲の書面による承諾を得ないで、本施設の全部又は一部を第三者に賃貸することはできない。</u>
(賃借権の譲渡) <u>第 1 5 条</u> 乙は、<u>本件借地権を第三者に譲渡しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。</u> <u>2 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。</u> <u>3 乙は、本件借地権を分割し、又は、本件借地権、建物その他工作物の所有権若しくは保証金返還請求権を分離して譲渡してはならない。</u>	

4 <u>乙は、第1項の規定に基づき甲の承諾を得て本件借地権を譲渡するときは、本契約の内容、乙の甲に対する保証金返還請求権及び本契約に基づく乙の甲に対する一切の債務を、本件借地権を譲り受ける者に承継させなければならない。</u>	
(財産保全義務) <u>第16条</u> 乙は、善良な管理者としての注意をもって<u>事業敷地</u>の維持保全に努めなければならない。 2 乙は、<u>事業敷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、甲がやむを得ない事情により乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。</u>	(財産保全義務) <u>第14条</u> 乙は、善良な管理者としての注意をもって<u>貸付物件</u>の維持保全に努め、改良その他維持に要する一切の費用を負担する。 2 乙は、<u>貸付物件の使用に関連して、近隣住民、通行人その他第三者からの苦情、異議申立て又は損害賠償請求等があった場合には、自己の責任と費用においてこれを解決し、甲に一切の負担を生じさせてはならない。</u> 3 <u>甲は、天災地変その他不可抗力により貸付物件に損害が生じた場合、当該損害について一切の責任を負わない。</u>
(修繕等) <u>第17条</u> 乙は、<u>事業敷地の引き渡しを受けた後に、事業敷地</u>について修繕又は保存行為(以下「修繕等」という。)を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において修繕等を行うものとする。ただし、乙の責めに帰すべき事由により修繕等の必要が生じた場合は、その修繕等に要する費用は、乙が負担しなければならない。 2～5 略	(<u>貸付物件の修繕等</u>) <u>第15条</u> 乙は、<u>本契約締結後に、貸付物件</u>について修繕又は保存行為(以下「修繕等」という。)を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において修繕等を行うものとする。ただし、乙の責めに帰すべき事由により修繕等の必要が生じた場合は、その修繕等に要する費用は、乙が負担しなければならない。 2～5 略
(必要費、有益費の償還請求権の放棄) <u>第18条</u> 略	(必要費、有益費の償還請求権の放棄) <u>第16条</u> 略

(契約履行の調査等) <u>第19条</u> 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。 (1) 略 (2) <u>第12条から第15条</u>までに定める甲の承認を受けなかったとき (3) 略 2 甲は、必要があると認めるときは、乙と協議したうえで<u>事業敷地</u>又は本施設に立ち入り、乙の役員又は使用人その他の従業者に対して質問することができる。乙はこれに協力するものとする。	(契約履行の調査等) <u>第17条</u> 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。 (1) 略 (2) <u>第11条から第13条</u>までに定める甲の承認を受けなかったとき (3) 略 2 甲は、必要があると認めるときは、乙と協議したうえで<u>貸付物件</u>又は本施設に立ち入り、乙の役員又は使用人その他の従業者に対して質問することができる。乙はこれに協力するものとする。
(違約金) <u>第20条</u> 乙は、第4条、<u>第12条第1項、第13条第1項、第14条第1項、第15条第1項及び第3項、第16条、前条第1項、又は第23条第1項から第3項</u>に定める義務に<u>違反</u>又は<u>第22条第1項</u>の規定に基づき本契約を解除したときは、貸付料の●年分に相当する金●●●●円を違約金として、甲に納付しなければならない。 2 前項に定める違約金は、<u>第26条</u>に定める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 乙が第1項に定める違約金を納付する義務を負う場合に、甲が<u>第25条第3項</u>の規定により当該違約金の一部を未経過期間に係る貸付料と相殺したときは、第1項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。	(違約金) <u>第18条</u> 乙は、第4条、<u>第11条から第14条第1項、前条第1項</u>に定める義務に<u>違反したとき</u>又は<u>第19条第2項及び第20条第1項</u>の規定に基づき本契約を解除したときは、貸付料の●年分に相当する金●●●●円を違約金として、甲に納付しなければならない。 2 前項に定める違約金は、<u>第24条</u>に定める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 乙が第1項に定める違約金を納付する義務を負う場合に、甲が<u>第23条第3項</u>の規定により当該違約金の一部を未経過期間に係る貸付料と相殺したときは、第1項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(甲による契約の解除) <u>第21条</u> 甲は、<u>第11条</u>第1項に規定する契約不適合部分の修補若しくは<u>第17条</u>第1項に規定する修繕等に過分の費用を要する場合は、乙に書面をもって通知し、本契約を解除することができる。 2 略 (1)～(6) 略 (7) <u>理由の如何を問わず、実施協定書が解除された場合</u> 3～6 略	(甲による契約の解除) <u>第19条</u> 甲は、<u>第10条</u>第1項に規定する契約不適合部分の修補若しくは<u>第15条</u>第1項に規定する修繕等に過分の費用を要する場合は、乙に書面をもって通知し、本契約を解除することができる。 2 略 (1)～(6) 略 (7) 実施協定書が解除された場合 3～6 略
(乙による契約の解除) <u>第22条</u> 略	(乙による契約の解除) <u>第20条</u> 略
(<u>事業敷地の返還等</u>) <u>第23条</u> 乙は、第2条に定める貸付期間が満了するときは貸付期間が満了する日まで、又は前条の規定により本契約が解除されたときは甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、事業敷地上の建物その他工作物を撤去し、事業敷地を甲に更地で返還しなければならない。 2 乙は甲に対し、第2条に定める貸付期間が満了する日又は前条第1項の規定により契約の解除を行おうとする日の1年前までに、建物その他工作物の撤去及び建物借受人の明渡しの日程等、<u>事業敷地の返還に必要な事項</u>を書面により報告しなければならない。	(<u>貸付物件の返還等</u>) <u>第21条</u> 乙は、第2条に定める貸付期間が満了するときは貸付期間が満了する日まで、又は<u>第19条及び前条</u>の規定により本契約が解除されたときは甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付物件上の建物その他工作物を撤去し、貸付物件を甲に更地で返還しなければならない。 2 乙は甲に対し、第2条に定める貸付期間が満了する日又は前条第1項の規定により契約の解除を行おうとする日の1年前までに、建物その他工作物の撤去及び建物借受人の明渡しの日程等、<u>貸付物件の返還に必要な事項</u>を書面により報告しなければならない。

3 本契約が終了する日までに<u>事業敷地</u>が更地にて返還されなかったときは、乙は甲に対し、本契約が終了する日の翌日から<u>更地化するまでの期間に係る貸付料相当額を</u>、損害賠償金として納付しなければならない。 4 略 5 前項に定める金員は、<u>第26条</u>に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。 6 乙は、第1項に定める<u>事業敷地</u>の返還に際して、建物その他工作物の撤去等に要する費用の償還、その他如何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。	3 本契約が終了する日までに<u>貸付物件</u>が更地にて返還されなかったときは、乙は甲に対し、本契約が終了する日の翌日から<u>貸付物件の返還が終了するまでの期間に応じて、貸付料の●倍に相当する額を</u>、損害賠償金として納付しなければならない。 4 略 5 前2項に定める金員は、<u>第24条</u>に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。 6 乙は、第1項に定める<u>貸付物件</u>の返還に際して、建物その他工作物の撤去等に要する費用の償還、その他如何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。
(貸付料等滞納時の強制執行) <u>第24条</u> 略	(貸付料等滞納時の強制執行) <u>第22条</u> 略
(貸付料の清算) <u>第25条</u> 略 2 略 3 甲は、本契約の解除により、乙が<u>第20条</u>の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に納付すべき義務があるときは、第1項の規定にかかわらず、返還する未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺することができる。	(貸付料の清算) <u>第23条</u> 略 2 略 3 甲は、本契約の解除により、乙が<u>第17条</u>の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に納付すべき義務があるときは、第1項の規定にかかわらず、返還する未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺することができる。
(損害賠償) <u>第26条</u> 略	(損害賠償) <u>第24条</u> 略
(延滞金の算定) <u>第27条</u> 略	(延滞金の算定) <u>第25条</u> 略

(本契約に係る日割計算) <u>第 2 8 条</u> 略	(本契約に係る日割計算) <u>第 2 6 条</u> 略
(契約内容の公表) <u>第 2 9 条</u> 略	(契約内容の公表) <u>第 2 7 条</u> 略
(信義誠実等の義務・疑義の決定) <u>第 3 0 条</u> 略 2 乙は、<u>事業敷地</u>が町有財産であることを常に考慮し、適正に使用する ように留意しなければならない。 3 略	(信義誠実等の義務・疑義の決定) <u>第 2 8 条</u> 略 2 乙は、<u>貸付物件</u>が町有財産であることを常に考慮し、適正に使用する ように留意しなければならない。 3 略
(届出事項) <u>第 3 1 条</u> 乙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに書面により甲 に届出なければならない。 (1)～(2) 略 (3) <u>第 2 1 条</u>第 2 項第 1 号、第 2 号又は第 4 号に掲げる事由に該当する 恐れのあるとき。	(届出事項) <u>第 2 9 条</u> 乙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに書面により甲 に届出なければならない。 (1)～(2) 略 (3) <u>第 1 9 条</u>第 2 項第 1 号、第 2 号又は第 4 号に掲げる事由に該当する 恐れのあるとき。
(事業敷地の取得) <u>第 3 2 条</u> 略	(貸付物件の取得) <u>第 3 0 条</u> 略
(公正証書の作成) <u>第 3 3 条</u> 略	(公正証書の作成) <u>第 3 1 条</u> 略
(準拠法及び裁判管轄) <u>第 3 4 条</u> 略	(準拠法及び裁判管轄) <u>第 3 2 条</u> 略

(定めない事項等)

第 3 5 条 略

(定めない事項等)

第 3 3 条 略