

土地賃貸借契約書

土地の賃貸借について、貸付人の (以下「甲」という。)と借受人の札幌市(以下「乙」という。)は、以下の条項により契約を締結する。

(契約物件)

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地を市民農園(平成 年 月 日認定)の用に供するため貸し付け、乙はこれを借り受けるものとする。

所在・地番	公簿地目	地積	用途

(使用目的)

第2条 乙は、本契約に際し当該土地の貸付を受け市民農園を開設する者[特定農地貸付により市民農園を開設する者](以下、「丙」という。)と締結した協定書(平成 年 月 日付け)第1条の目的に従い、丙が市民農園の用に供する目的のため借り受けるものとする。

(賃貸借期間)

第3条 本契約の賃貸借期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。
2 本契約は、乙と丙が締結する契約の賃貸借期間に準ずるものとする。
3 本契約の更新は、丙の意思表示に従い乙が適当と認めた場合に限り継続できるものとする。

(賃貸借料)

第4条 乙が甲に対して支払う賃貸借料は、総額 円とし、その内訳は別表のとおりとする。
2 前項の賃借料は、経済事情の変動、近隣賃料との比較等により不相当となった場合であっても契約期間中は賃貸借料の変更は一切できないものとする。

(賃貸借料の支払)

第5条 乙は、前条第1項の各期間における賃貸借料を、甲の請求により毎年、各期間の開始日から4月30日までに当該年度分全額を一時に甲に支払うものとする。
なお、乙が本契約書第10条第1項又は第11条第1項により解除を行うときは、乙は甲に年支払いの一部又は全部の還付、返金等の請求は一切できないものとする。但し、甲が承諾したときはこの限りではない。
2 乙は、前項の期間において、札幌市歳入歳出予算の減額又は削除により、賃貸借料の支払いが不能となった場合は、当該契約を解除する。

3 賃貸借料は、札幌市農業委員会が別に定める標準的賃貸借料一覧表に基づき甲と乙が協議のうえ算定し、月割計算の方法で算出した額とする（当該月額賃貸借料のうち、12月1日から翌年3月31日までの賃貸借期間は2分の1に減額した額とする）。また、1か月未満の賃借料は日割計算とし1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。

4 乙は、納入通知書により振り込むこととする。

（貸付農地の条件等）

第6条 乙が市民農園の開設、運営に必要な用地を確保するため、当該敷地内における既設の施設、機械、機具等の撤去が必要と認めるときは、甲はこれに要する費用を負担し撤去しなければならない。

2 甲がこの契約で貸付けを行うときは、自らが所有する土地に限られる。

（転貸・譲渡の禁止）

第7条 乙は、甲の承諾を得ないで丙以外の者に有償無償問わず転貸し、又はその借地権の全部又は一部を他に譲渡又は権利の設定及び担保に供することはできない。

（土地処分通知義務）

第8条 甲は、当該土地の一部又は全部を第三者に譲渡又は売却、権利の設定及び担保に供するときは、あらかじめ乙にその旨を申し出なければならない。

（事業内容の変更）

第9条 乙は、認定市民農園の変更若しくは附帯施設及び圃場内設備のほか管理運営の形態等の変更をしようとするときは、あらかじめ書面により甲の承認を得なければならない。

（契約期間内の解約と予告）

第10条 甲は、賃貸借契約の期間中の解約は原則できないものとする。但し、正当な理由による申し出を乙が認めたときはこの限りではない。

2 甲は、前項の規定により解約等をするとき（賃貸借契約の期間満了したときを含む。）は、適切な時期にその予告を乙に行わなければならない。

3 甲と乙は、第1項に基づき解約等を行うとき、現に適切に利用している農園利用者の継続ができるよう他の市民農園の斡旋を行うものとする。

（契約の解除）

第11条 乙は、甲がこの契約において著しい違反を行ったとき、相当の期間を定め義務の履行を催告したにも関わらず、その期間内に履行されないときは解除することができる。

- 2 前項又は第10条第1項の規定により解除等をするときは、別途、乙と丙が締結する賃貸借契約の規定により、丙が市民農園の用に供する義務を負うべき期日に解除を行うこととする。
- 3 天災その他甲の責めによらない事由等により市民農園の用に供することが不可能となったとき、乙が認めたときはこの契約を終了することができる。
- 4 乙又は丙の責に帰する事由が生じたときは解除することができる。

(原状回復及び返還)

- 第12条 甲は、前条第1項の解除、又は第10条第1項の規定により乙がこれを認め解約するときは、市民農園区域内の土地(全ての附帯施設及び圃場内設備の撤去を含む)を自己の責任と負担により原状に回復しなければならない。但し、甲が原状回復の義務を履行できないことを乙が認めた場合は、丙若しくは乙が指定する者が原状回復を行うこととし、その費用は甲に負担させることができる。この場合、附帯施設及び圃場内設備の撤去に要する運搬、解体、廃棄、焼却等にかかる一切の費用を含むものとする。
- 2 前項の規定により原状に回復し、解除をした日以降の当該年度分の賃貸借料は、第5条第1項の規定に基づき乙が負担しなければならない。但し、甲が認めたときはこの限りでない。
 - 3 前条第3項の規定により終了するときは、甲と乙及び丙の3者が誠意をもって協議しその解決に当たるものとする。
 - 4 前条第4項の規定により解除等を行うときの措置は、別途乙と丙が締結する賃貸借契約の定めによるものとする。

(損害賠償)

- 第13条 甲又は乙は、その責に帰する事由によりこの契約に定める義務を履行しないため相手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相手に支払わなければならない。
- 2 乙は、甲に故意又は過失による損害を与えたときは、その損害を賠償する責を負う。

(公租公課)

- 第14条 公租公課については、甲と丙の間で誠意をもって協議し、その支払方法の解決に当たるものとする。

(契約の費用)

- 第15条 この契約の締結に要する費用は、甲の負担とする。

(信義則)

第16条 甲と乙は、この契約の各条項に誠実を履行するものとし、疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、民法その他の法令及び慣習に従い誠意をもって協議しその解決に当たるものとする。

(裁判管轄)

第17条 この契約から生ずる一切の訴訟については、甲の所在地を管轄する地方裁判所に提訴するものとする。

上記契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙が記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲

乙 札幌市中央区北1条西2丁目
札幌市長 上田 文雄

土地賃貸借契約書

土地の賃貸借について、貸付人の札幌市（以下「甲」という。）と借受人の（以下「乙」という。）は、以下の条項により契約を締結する。

（契約物件）

第1条 本契約に際し、甲と乙が締結した協定書（平成 年 月 日付け、以下「協定書」という。）に基づき、認定（平成 年 月 日認定）となった農地を市民農園の用に供するため、甲が賃貸借権を得ている次に掲げる土地（以下「契約物件」という。）を、乙に賃貸するものとする。

所在・地番	公簿地目	地積	用途

（使用目的）

第2条 乙は、本契約に際し締結した協定書第1条に定める目的をもって使用するものとして、他の目的には使用しない。

（農園の適正使用の義務）

第3条 乙は、「市民農園整備促進法」及び「特定農地貸付に関する農地法の特例に関する法律」並びに各関係諸法令及び取扱要領等を遵守したうえ、市民農園を整備し、適正かつ円滑な管理及び運営を行わなければならない。

2 乙は、協定書第5条の規定に基づき、貸付農地の適切な管理及び運営の確保に努めなければならない。

3 乙は、協定書第6条の規定に基づき、貸付農地の利用が周辺地域に支障を及ぼさないよう確保しなければならない。

（契約保証金）

第4条 契約保証金は、免除する。

（賃貸借期間）

第5条 本契約の賃貸借期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

2 前項の期限は協定書第2条第1項の規定を準用する。

3 契約の更新は、乙が、本契約期間満了の日の3か月前までに意思表示を行い、協定書第2条第2項の規定に基づき継続できるものとする。

（賃貸借料）

第6条 乙が甲に対して支払う賃貸借料は、協定書第4条の規定に基づき、総額

円とし、その内訳は別表のとおりとする。

- 2 前項の賃借料は、経済事情の変動、近隣賃料との比較等により不相当となった場合であっても契約期間中は賃貸借料の変更は一切できないものとする。
- 3 協定書第5条第7項（土壌の再整備）及び第8項（設備の再整備）の規定による農園の一部又は全部の一時的な休園が必要と認められた措置を行う場合であっても契約期間中の賃貸借料の減額、減免等は一切できないものとする。

（賃貸借料の支払）

- 第7条 乙は、前条第1項の各期間における賃貸借料を、甲の請求により毎年、各期間の開始日から4月30日までに当該年度分全額を一時に甲に支払うものとする。なお、甲が本契約書第16条又は第18条第1項により解除を行うときは、乙は年支払い金の一部又は全部の還付、返金等の請求は一切できないものとする。但し、甲が認めたときはこの限りでない。
- 2 賃貸借料は協定書第4条第1項及び第2項の規定に基づき、月割計算の方法で算出した額とする（12月1日から翌年3月31日までの期間は2分の1に減額した額）。また、1か月未満の賃借料は日割計算とし1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。
 - 3 乙は、甲が発する納入通知書により振り込むこととする。

（延滞利息）

- 第8条 乙は、前条に規定する期日までに賃貸借料を納入しないときは、その翌日から納入した日までの日数に応じ、年14.6パーセントの割合で計算した金額を延滞利息として甲に支払わなければならない。ただし、甲が特に認めた場合は、この限りでない。

（賃貸借料以外の費用の負担）

- 第9条 次の各号に掲げる費用は、乙が負担する。
- （1） 協定書第1条に定める目的により認定市民農園として開設する一切の費用
 - （2） 協定書第5条及び第6条に定める農園の適正かつ円滑な管理及び運営に要する一切の費用
 - （3） 灌水設備に係る上下水道等光熱費及び保守点検修理費用
 - （4） 土地の基盤整備に要する一切の費用
 - （5） 土壌整備に係る肥料、堆肥及び作業用機械、機具、燃料費用
 - （6） 附帯施設及び圃場内の設備に係る修理、修繕、拡張費用
 - （7） 道路交通標識、看板、案内表示板等の費用
 - （8） 栽培指導、収穫祭又は臨時的管理人等の設置に係る材料費又は人的費用
 - （9） その他、甲が必要と認めたものに係る費用
- 2 前項のうち、第9号を除く各号に要する費用の負担は、甲が必要と認めたものに

限り実施するものとする。

(担保責任)

第10条 乙は、協定書第15条の規定に従うとともに、既往の貸借料の減免又は損害賠償等の請求をすることができない。

(登記事項の変更又は合併等の通知)

第11条 乙は、住所、商号、代表者、営業目的その他商業登記事項又は相続など身分上の事項に重要な変更があったときは、書面をもって遅滞なく甲に通知するものとする。

2 乙は、合併、会社の分割等により資本構成に重大な変更が生じるときは、あらかじめ甲に届けなければならない。

(使用上の制限等)

第12条 乙は、第2条に定める目的以外に使用してはならない。

2 乙は、特定農地貸付けを受け農園を利用する者(以下、「丙」という。)に第2条に定める目的以外に使用させてはならない。

3 第1項又は前項において発生した紛争等については、乙の責任と負担において解決しなければならない。

(転貸・譲渡の禁止)

第13条 乙は、丙以外の者に有償無償問わず転貸し、又はその借地権の全部又は一部を他に譲渡又は権利の設定及び担保に供することはできない。

(事業内容の変更)

第14条 乙は、協定書第14条の規定に基づき、認定市民農園の変更若しくは附帯施設及び圃場内設備のほか管理運営の形態等の変更をしようとするときは、あらかじめ書面により甲の承認を得なければならない。

(立入り、点検等)

第15条 甲は、市民農園の管理運営その他業務執行上必要があるときは、本件に立入り、点検を行い、適宜の措置を講ずることができる。

2 前項の立入り、点検等について、乙は甲に協力するものとする。

3 甲は、適正かつ円滑な農園を推進するため、乙又は丙に対して必要な調査等を適宜行うことができる。但し、乙に事前に通知を行うとともに事後速やかにその旨を報告するものとする。

(契約期間内の解約)

第16条 乙は、協定書第7条の規定に基づき、賃貸借契約の期間中の解約は原則できないものとする。但し、正当な理由による申出を甲が認めたときはこの限りではない。

(実施状況の報告)

第17条 乙は、協定書第9条第1項の規定に従い市民農園の整備又は適切な管理及び運営の状況について適時報告しなければならない。

2 甲は、協定書第9条第2項の規定に基づき、認定計画に従って市民農園の整備又は運営を行っていないと認めるときは、乙に対して6ヶ月以内に必要な改善措置をとるよう勧告を行うものとする。

(契約の解除)

第18条 甲は、次の各号の一に該当するときは、この契約を解除することができる。なお、第1号から第3号までの規定及び第16条の規定により解除等をするとき、乙は協定書第2条第3項に定められた期限まで、市民農園の用に供する義務を負うものとする。

(1) 乙が賃貸借料を滞納したとき。

(2) 乙がこの契約に基づく義務を履行しないとき。

(3) 協定書第10条第1項(協定違反)及び第2項(勧告不履行)の規定に基づく措置

(4) 協定書第10条第3項の規定に基づく措置(破産手続開始等)

2 協定書第10条第4項の規定に基づき、天災その他乙の責めによらない事由等により、当該目的を達成するが不可能となった場合、乙から解除の申し出を受けて甲が認めたときはこの契約を終了する。

3 前2項の規定により契約を解除した場合において乙が損失を受けることがあっても、甲はその損失を補償しないものとする。

4 甲又は農地所有者(当該対象農地の地権者、以下「丁」という。)の責に帰する事由が生じたときは解除することができる。

5 甲と丁が別途締結する賃貸借契約において、札幌市歳入歳出予算の減額又は削除により、当該年度分の賃貸借料の支払いが不能となり、甲と丁が契約を解除するときは、甲は同一の日をもってこの契約を解除する。

(契約物件の原状回復及び返還)

第19条 乙は、前条第1項の規定による契約の解除、又は第16条の規定により甲がこれを認め、乙が特定農地貸付を中止若しくは廃止するとき(賃貸借契約の期間が満了したときを含む。)は、市民農園整備促進法第4条の規定による市民農園区域内の土地(全ての附帯施設及び圃場内設備の撤去を含む。)を自己の責任と負担により原状に回復して、甲に返還しなければならない。なお、返還後の当該契約

年度分の賃貸借料は第7条第1項の規定を準用するものとする。

- 2 乙が、前条第1項第4号の規定による破産開始手続開始等により市民農園事業の継続が困難を理由に解除され、前項の原状回復の義務を履行できないことを甲が認めた場合は、乙に替わって丁、若しくは甲が指定する者が原状回復を行うこととし、その費用は乙に負担させることができる。この場合、附帯施設及び圃場内設備の撤去に要する運搬、解体、廃棄、焼却等にかかる一切の費用を含むものとする。
- 3 前項に要する費用を乙が支払うときは竣工後3か月以内に甲に支払わなければならない。但し、その期限は甲が認めたときはこの限りでない。
- 4 第2項の規定に基づき原状に回復する時期は、直近の11月末まで乙が農園の管理運営を継続したうえで行うこととする。但し、乙が農園の管理運営を継続することが困難であることを甲が認めた場合に限り、当該年度の農園の利用期間が終了するまで乙に替わって丁、若しくは甲が指定する者が管理運営を行うものとし、これに要する費用は乙が負担するものとする。この場合、農園を維持するために必要とされる最小限の経費に限られる。
- 5 前項及び第2項の規定に基づき原状回復する期日までに係る賃貸借料は、乙が負担しなければならない。但し、甲が認めたときはこの限りではない。
- 6 前項の規定により原状を回復し、解除をした日以降の当該年度分の賃貸借料は、乙は甲に返還を求めることができる。この場合、第7条第2項の規定により算出した額とする。
- 7 甲は、第1項又は第2項の規定により原状回復した後に実態調査を行い、対象農地内に残置された乙の所有物があるときは、乙がこれを放棄したものとみなし、甲はこれを任意で処分しその処分に要した費用を乙に請求することができる。
- 8 前条第2項の規定により終了するときは、甲と乙及び丁の3者が誠意をもって協議しその解決に当たるものとする。
- 9 前条第4項の規定により契約の解除等を行うときの措置は、別途甲と丁が締結する賃貸借契約の定めによるものとする。

(解除の予告)

- 第20条 乙は、第18条第1項第1号から第3号の規定による契約の解除、又は第16条の規定により廃止等をするとき(賃貸借契約の期間満了したときを含む)若しくは、協定書第5条第7項及び第8項に規定する農園の一部又は全部の一時的な休園が必要と認められた措置を行う場合は、協定書第2条第3項の規定の義務を遵守し、適切な時期にその予告を行わなければならない。
- 2 乙は、前項に基づき廃止等を行うとき、現に適切に利用している丙の利用継続ができるよう他の市民農園の斡旋を行うものとする。

(違約金)

- 第21条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するとき、相当期間を定め勧告を行

ったにも関わらず、その期間内に履行されないときは、当該各号に定める金額を違約金として乙に請求することができるものとする。但し、甲が認めたときはこの限りではない。

(1) 第16条の規定に正当な理由なく違反したとき。

本契約における当該年度分の賃貸借料全額10分の5に相当する金額

(2) 第19条第1項の規定に正当な理由なく違反したとき。

本契約における当該年度分の賃貸借料全額10分の5に相当する金額

(3) 第19条第2項から第6項の規定において甲の承認を得ず違反したとき。

本契約における当該年度分の賃貸借料全額10分の3に相当する金額

(4) 第13条の規定に正当な理由なく違反し、丙以外の者に有償無償問わず転貸し、又はその借地権の全部又は一部を他に譲渡又は権利の設定及び担保としたとき。

本契約における当該年度分の賃貸借料全額10分の5に相当する金額

2 乙は、前項により勧告を受けたときは、甲が指定した期日及び甲が示す違反の改善又は解消の内容に従いその回復を図らなければならない。但し、やむを得ない理由があると甲が認めたときは、甲は指定の期日若しくは違反の改善又は解消の内容を変更することができる。

3 甲は、前項の規定による違反の改善又は解消が不十分のときは、第1項各号の定め準じた違約金と課すものとする。

4 乙は、第1項の規定により違約金の請求があったときは、指定する日までにこれを支払わなければならない。

5 甲は、第1項の規定に基づき当該契約を解除したときは、乙に替わって丁若しくは甲が指定する者が第2項の規定に基づく違反の改善又は解消を行い、直近の11月末まで農園の管理運営を行わなければならない。

6 前項の規定により、直近の11月末まで農園の管理運営を行った後、丁又は甲が指定する者が原状に回復(一切の附帯施設及び圃場内の設備を含む)して丁に返還しなければならない。

7 第1項に規定する違約金は、第2項の規定による違反の改善又は解消及び第5項の規定による農園の管理運営に要する費用及び前項の規定による原状回復に要する費用に充てるものとする。この場合、附帯施設及び圃場内設備の撤去に要する運搬、解体、廃棄、焼却等にかかる一切の費用を含むものとする。

8 当該年度に係る賃貸借料(原状回復後を含む。)は、第7条第1項の規定に準ずる。

9 第1項の違約金は、違約罰と解する。甲はさらに、契約の履行を請求し、あるいは実際に生じた損害の賠償を第22条の規定により求めることができる。

(損害賠償)

第22条 乙は、その責に帰する事由によりこの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、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

2 乙は、甲又は丙に故意又は過失による損害を与えたときは、その損害を賠償する責を負う。

(公租公課)

第23条 公租公課については、丁と乙の間で誠意をもって協議し、その支払方法の解決に当たるものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第24条 乙は、第18条第1項第1号から第3号までの規定により契約を解除された場合、又は第16条の規定により廃止等をするとき(賃貸借契約の期間満了したときを含む。)において、契約物件に投じた改良費、補修費等の有益費その他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

(既設設備等の使用)

第25条 乙は、丁が当該契約地内において所有する既設の施設、機械、設備等を市民農園の管理運営を行ううえで必要なときは、甲が適正な使用の範囲内のものと認められた場合に限り、乙と丁の間で別途契約を行い使用することができる。

2 前項の使用による破損、故障に投じた改良費、補修費等にかかる費用は、甲は一切の責任を負わないものとし、乙と丁が協議しその解決に当たるものとする。

(契約の費用)

第26条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(信義則)

第27条 甲と乙は、この契約の各条項に誠実に履行するものとし、疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、民法その他の法令及び慣習に従い誠意をもって協議しその解決に当たるものとする。

(裁判管轄)

第28条 この契約から生ずる一切の訴訟については、甲の所在地を管轄する地方裁判所に提訴するものとする。

上記契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙が記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 札幌市中央区北 1 条西 2 丁目
札幌市長 上田 文雄

乙