南幌流通団地

事業用定期借地権設定要領

北海道南幌町

（令和６年１１月１５日）

目　次

[１　賃貸申込資格 - 1 -](#_Toc182327922)

[２　南幌流通団地の概要 - 1 -](#_Toc182327923)

[３　事業用定期借地権設定条件 - 2 -](#_Toc182327924)

[４　賃貸の申込手続 - 3 -](#_Toc182327925)

[（１）受付場所 - 3 -](#_Toc182327926)

[（２）受付時間 - 3 -](#_Toc182327927)

[（３）提出書類（各１部） - 4 -](#_Toc182327928)

[（４）申込方法 - 4 -](#_Toc182327929)

[（５）注意事項等 - 4 -](#_Toc182327930)

[５　賃貸企業等の決定 - 4 -](#_Toc182327931)

[６　契約の締結 - 4 -](#_Toc182327932)

[（１）契約 - 4 -](#_Toc182327933)

[（２）賃貸決定の取消 - 4 -](#_Toc182327934)

[７　賃料の納入方法 - 4 -](#_Toc182327935)

[（１）納入期限 - 4 -](#_Toc182327936)

[（２）納入の遅延 - 5 -](#_Toc182327937)

[８　契約保証金 - 5 -](#_Toc182327938)

[（１）納入期限 - 5 -](#_Toc182327939)

[（２）返還方法 - 5 -](#_Toc182327940)

[９　禁止事項 - 5 -](#_Toc182327941)

[10　着工及び建設計画 - 5 -](#_Toc182327942)

[（１）着工及び操業の時期 - 5 -](#_Toc182327943)

[（２）計画書類の提出 - 5 -](#_Toc182327944)

[（３）工事の費用負担 - 5 -](#_Toc182327945)

[11　土地の維持管理及び利用の報告義務・立入調査 - 5 -](#_Toc182327946)

[12　契約の解除及び違約金 - 6 -](#_Toc182327947)

[13　原状回復 - 6 -](#_Toc182327948)

[14　費用償還請求権等の放棄 - 6 -](#_Toc182327949)

[15　環境の保全対策 - 6 -](#_Toc182327950)

[16　その他 - 6 -](#_Toc182327951)

[（１）上水 - 6 -](#_Toc182327952)

[（２）下水 - 7 -](#_Toc182327953)

[（３）電力及び通信 - 7 -](#_Toc182327954)

[（４）工場立地法の届出 - 7 -](#_Toc182327955)

[（５）その他 - 7 -](#_Toc182327956)

# １　賃貸申込資格

|  |
| --- |
| ・製造業（日本標準分類に掲げる大分類E-製造業）・運輸業、郵便業（日本標準分類に掲げる大分類H-運輸業、郵便業）・卸売業、小売業（日本標準分類に掲げる大分類I-卸売業、小売業） |

（１）上記の業種のうち、次の条件のうちいずれかを満たす企業等とします。

　　　　① 賃貸用地を取得し、当該用地において事業を自ら行おうとする企業等であること。

　　　　② 賃貸用地を取得し、当該用地に建設した施設において事業を行おうとする企業等に対して貸付しようとする企業等であること。

　（２）上記のうち、次の条件をすべて満たす企業等とします。

　　　　① 地元の労働者を積極的に雇用し、地域の経済発展に貢献すること。

② 公害防止に万全を期し、地域の環境保全に資すること。

③ 工場等の建設、経営に必要な資力及び信用を有すること。

④ 賃貸地に係る土地売買契約締結の日から３年以内に工場等を建設し操業すること。

⑤ 事業計画及び資金計画が適切で、賃貸地に係る土地売買代金を確実に支払うこと。

⑥ 租税の滞納がないこと。

⑦ 南幌町暴力団の排除の推進に関する条例（平成24年南幌町条例第20号）第２条第１

号から同条第３号までに規定にする暴力団、暴力団員及び暴力団事業者に該当しないこと。

# ２　南幌流通団地の概要

　　■所在地　　北海道空知郡南幌町南16線西10番地

　　■団地面積　　約２８.９ｈａ

　　■分譲面積　　約２３.６ｈａ

　　　　　　　　　【内訳】

　　　　　　　　　　▶北海道住宅供給公社所有地 約１４.９ｈａ

▶南幌町所有地　　　　　　 約　８.７ｈａ

　　■区画面積　　６，８９６．１０㎡～１９，８０７．８４㎡

■用途地域　　準工業地域（建ぺい率：６０％　容積率：２００％）

※「南幌町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」（令和５年３月南幌町条例第11号）で用途の制限内容を定めています。

　　■道路　　団地内道路幅員　１２ｍ

　　■上水　　長幌上水道企業団

　　■下水　　南幌町

　　■電力　　北海道電力㈱　※供給電力事前協議必要

　　■ガス　　プロパンガス

　　■通信　　ＮＴＴ東日本光回線

# ３　事業用定期借地権設定条件

　（１）賃貸区画



|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区画 | 賃貸面積 | 土地所有者 | 区画 | 賃貸面積 | 土地所有者 |
| ① | 17,160.72㎡  | 道公社 | ⑩ | 6,896.16㎡  | 道公社 |
| ② | 16,984.86㎡  | 道公社 | ⑪ | 6,896.35㎡  | 道公社 |
| ③ | 15,085.99㎡  | 道公社 | ⑫ | 6,896.13㎡  | 道公社 |
| ④ | 19,665.54㎡  | 南幌町 | ⑬ | 6,896.10㎡  | 道公社 |
| ⑤ | 19,807.84㎡  | 南幌町 | ⑭ | 18,872.31㎡  | 南幌町・道公社 |
| ⑥ | 19,757.71㎡  | 南幌町・道公社 | ⑮ | 18,846.44㎡  | 南幌町・道公社 |
| ⑦ | 8,375.31㎡  | 道公社 | ⑯ | 18,955.76㎡  | 南幌町・道公社 |
| ⑧ | 7,978.51㎡  | 道公社 | ⑰ | 18,952.85㎡  | 道公社 |
| ⑨ | 8,003.53㎡  | 道公社 |

※道公社（北海道住宅供給公社）を表します。

※上記の区画面積は設計上の面積であり、工事完了後に測量を行い確定します。

※複数区画の賃貸希望に関する協議及び分筆希望に関する協議も受付します。

　（２）定期借地権の条件

①借地借家法第２３条第２項に規定する事業用定期借地権とします。

②賃貸対象土地を事業の用に供する建物の建築及びこれに付帯して設置する駐車場等に利用する目的の土地賃貸のため、当該事業用途以外の用途には利用できません。

　　　　③借地権設定契約の更新及び建物の築造による契約期間の延長はありません。

　　　　④建物の買取り請求はできません。

　　　　⑤民法（明治２９年法律第８９号）第６１９条（賃貸借の更新の推定等）の適用はないものとします。

　（３）契約期間

原則として、１０年、１５年及び２０年の３区分の期間とします。

　（４）契約方法

事業用定期借地権設定契約の覚書と公正証書によります。

（５）賃貸予定価格等

　　　　①賃　　料　月額５５円／㎡（約２００円／坪）

　　　　　　　　　　※賃料計算期間が１か月未満のときは、月額賃料を日割り（１００円未満切捨て）で計算します。

※賃貸価格は、現時点での予定金額であり、正式な賃貸価格は令和８年10月頃に決定する予定です。

（６）契約保証金

　契約を締結する際に契約期間に応じた下記の契約保証金を預託していただきます。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 契約期間 | １０年 | １５年 | ２０年 |
| 保証金額 | 月額賃料の12か月分 | 月額賃料の18か月分 | 月額賃料の24か月分 |

**～　事業用定期借地権とは　～**

　　　「事業用定期借地権」とは、居住用ではなく事業用の建物を所有するために土地を賃貸借する定期借地権の一形態です。法改正により平成20年１月１日から設定期間が短期タイプ（10年以上30年未満）と長期タイプ（30年以上50年未満）に区分されました。

　　　なお、南幌町では借地権存続期間を短期タイプの期間内「10年以上20年以内」に設定しています。

**～　公正証書とは　～**

　　　「公正証書」とは、法務大臣が任命する公証人（長年法律関係の仕事をしてきた専門家）が作成する法律上完全な証拠力をもつ証書です。

# ４　賃貸の申込手続

## 　（１）受付場所

南幌町まちづくり課地域振興係

住　所：北海道空知郡南幌町栄町３丁目２番１号

ＴＥＬ：０１１－３９８－７０２１

ＦＡＸ：０１１－３７８－２１３１

E-mail：tiiki@town.nanporo.hokkaido.jp

## 　（２）受付時間

　　　　南幌町役場開庁日の午前８時３０分から午後５時まで

## 　（３）提出書類（各１部）

　　　　① 南幌流通団地事業用定期借地権設定申込書（様式第１号）

　　　　② 定款

③ 法人の履歴事項全部証明書（受付時に発行後３ヶ月以内のもの）

④ 工場等立地事業計画書（様式第２号）

⑤ 印鑑証明書（受付時に発行後３ヶ月以内のもの）

⑥ 財務諸表（直近２期分）

⑦ 直近の国税・地方税の滞納がない旨の証明（受付時に発行後３ヶ月以内のもの）

⑧ 暴力団及び暴力団員に該当しない旨の誓約書（様式第３号）

⑨ 会社案内等参考になる資料

　　　※申込企業等が個人の場合は②、③は必要ありません。

## 　（４）申込方法

○持参又は郵送とします。

　　　　　・郵送の場合は、封筒に「南幌流通団地賃貸申込書類」と記載願います。

　　　　　・普通郵便、レターパック等送付手法は問いません。

## 　（５）注意事項等

○提出された書類は、原則として返却しません。

○提出書類等の作成に係る一切の費用は、申込企業等の負担とします。

○提出された書類は南幌町情報公開条例に基づき、提出書類を公開する場合があります。

# ５　賃貸企業等の決定

　（１）申込みを受けた後、提出書類に基づき南幌流通団地企業誘致検討委員会で総合的に審査したうえで決定し、審査結果は申込企業等に書面で通知します。決定通知後、賃貸企業等の名称、業種、面積及び賃貸料は原則公開とします。

　（２）同区画において賃貸申込審査中に別の分譲申込みがあった場合は、分譲を優先します。

**【南幌町と締結する場合】**

# ６　契約の締結

## 　（１）契約

　　　　賃借人は、南幌町が指定する日までに事業用定期借地権設定契約に関する覚書を締結し、その後公正証書による事業用定期借地権設定契約を締結していただきます。公正証書作成に要する費用は南幌町及び賃借人が２分の１ずつ負担します。

## 　（２）賃貸決定の取消

　　　　賃借人の決定後、指定期日までに事業用定期借地権設定契約を締結しない場合は、賃貸決定を取り消します。

# ７　賃料の納入方法

## 　（１）納入期限

　　　　毎月末日までにその翌月分を納入していただきます。ただし、契約期間開始日の属する当月分の賃料は、当月末日までに納入していただきます。

## 　（２）納入の遅延

　　　　賃料を指定納付期限までに納入しないときは、公法上の収入徴収に関する条例（平成10年南幌町条例第７号）第４条の規定に基づく遅延利息を納入していただきます。

# ８　契約保証金

## 　（１）納入期限

　　　　事業用定期借地権設定契約締結（公正証書作成時）と同時に月額賃料及び契約期間に応じた額を契約保証金として預託していただきます。預託された契約保証金には利息を付しません。

## 　（２）返還方法

　　　　契約保証金は、契約期間が満了し、契約条項に違反等がない場合には全額返還します。ただし、契約条項に基づき生じた債務に未払いがある場合は、契約保証金を充当します。

　　　　また、覚書が公正証書作成前に賃貸企業等の責任により解除されたときは、納入された契約保証金の３０パーセントに相当する額を除いた額を返還します。

# ９　禁止事項

（１）賃貸借する土地において、関係法令等に違反する建物を建築すること。

　（２）南幌町の承諾なく、賃貸借する土地を第三者に転貸すること。

（３）事業用の建物を居住の用に供すること。

（４）事業用定期借地権設定契約に基づく権利を第三者に譲渡し、又はこれに質権を設定すること。

# 10　着工及び建設計画

## 　（１）着工及び操業の時期

　　　　事業用定期借地権設定契約締結の日から、１年以内に操業を開始していただきます。ただし、やむを得ない理由があると南幌町が特に認めたときは、この限りではありません。

## （２）計画書類の提出

　　　　事業用定期借地権設定契約締結の日から、工場立地法（昭和30年法律第24号）第６条に定める届出又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第６条に定める建築確認申請の提出までに、事前に建設計画書及び図面等を南幌町に提出し承認を受けていただきます。

## 　（３）工事の費用負担

　　　　事業用の建物の建築に関する費用及び付帯して設置する施設に要する費用は賃借人の負担となります。

# 11　土地の維持管理及び利用の報告義務・立入調査

　（１）事業用定期借地権設定契約の存続期間中、賃貸借する土地の利用にあたり、賃借人は土地の保守及び防災について十分配慮するものとし、周辺に迷惑等を及ぼすことのないよう土地を使用していただきます。

　（２）南幌町は賃貸借する土地の利用に関しての報告及び立入調査を求める場合があります。

# 12　契約の解除及び違約金

（１）賃借人が、次のいずれかに該当したときは、南幌町は契約を解除することができるものとし、契約を解除したときは、直近賃料の１２か月分を違約金として納入していただきます。

　　　①賃料を３か月分滞納したとき。

　　　②禁止事項に該当したとき。

③関係機関等から賃貸借する土地の利用計画の中止を求められたとき。

　　　④その他契約条項に違反したとき。

（２）賃貸企業等の都合により契約を解約する場合は３か月前までに南幌町に通知し、承認を受けていただきます。

（３）契約の解除・解約により発生する損失を南幌町に対して請求することはできません。

# 13　原状回復

　（１）契約存続期間が満了するとき又は契約が解除されたときは、賃借人の負担で賃貸借した土地に存する建物その他工作物を撤去し、南幌町が指定した日までに原状に回復して返還していただきます。

　（２）指定した日までに原状回復ができないときは、南幌町は賃借人の代わりに原状回復の措置を行い、その費用を賃借人に請求できるものとします。

　（３）賃借人は賃貸借した土地の契約存続期間が満了する１年前までに返還に関する事項について南幌町に文書で提出していただきます。

# 14　費用償還請求権等の放棄

賃借人は賃貸借した土地の使用に必要な一切の費用、経費を負担するものとし、契約存続期間が満了するとき又は契約が解除されたときは、有益費用の償還請求権の行使及び補償、立退料等を請求することはできません。

# 15　環境の保全対策

（１）工場等の操業にあたり、排水、ばい煙、粉じん、ガス、臭気、騒音及び振動等による公害が発生しないよう公害防止に関する諸法令を遵守するとともに、適切かつ十分な防止措置を講じてください。また、本契約締結の際に南幌町と環境保全協定を締結していただきます。

　（２）産業廃棄物については、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）及び南幌町廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和53年南幌町条例第16号）等の関係法令を遵守し、適切に処理してください。

　（３）工場等の設置及び事業の操業に伴い第三者から苦情を受け、又は第三者との間で紛争等が生じたときは、自己の責任と負担において解決にあたってください。

# 16　その他

## 　（１）上水

　　　○生活用水及び工業用水は長幌上水道企業団から供給を受けていただきます。

○買受人は必要に応じて受水槽を設置してください。

　　　○地下水の揚水を利用する場合は別途ご相談ください。

## 　（２）下水

　　　○分流式下水道となり、汚水排水・雨水排水それぞれ処理をして頂きます。この場合において汚水排水は既設公共桝の接続が必要となります。

　　　〇特定都市河川浸水被害対策法に基づき、千歳川流域は特定都市河川及び特定都市河川流域に指定（令和5年8月31日）されたため、特定都市河川流域内土地で行う1,000㎡以上の雨水浸透阻害行為は北海道知事の許可が必要になります。

## 　（３）電力及び通信

　　　○北海道電力株式会社及びＮＴＴ東日本により供給されるため、あらかじめ協議してください。

　　　○光ファイバー回線の利用が可能ですが、別途契約が必要となります。

## 　（４）工場立地法の届出

　　　○工場立地法（昭和34年法律第24号）により、製造業、電気・ガス・熱供給業者（水力、地熱及び太陽光発電所を除く。）に該当し、敷地面積 9,000㎡以上又は建築面積（建物の合計）3,000㎡以上の工場又は事業場（特定工場）を設置する場合には、事前に計画を届け出る必要があります。

## 　（５）その他

　　　○土地の引渡し後の境界杭の保全管理等は、買受人において行っていただきます。

　　　○分譲企業等は、立地企業で組織する「南幌工業団地企業協議会」に加入していただきます。

|  |
| --- |
| 南幌流通団地賃貸のスケジュール |

　南幌流通団地の賃貸申込から操業までのスケジュールは次のようになります。

|  |
| --- |
| **①　南幌流通団地事業用定期借地権設定申込み（賃貸企業等）**　　・南幌流通団地事業用定期借地権設定申込書及び工場等立地計画書等必要書類の提出 |

|  |
| --- |
| **②　賃貸企業等の審査・決定（南幌町）**　　・提出書類に基づき総合的に審査し、審査結果を賃貸企業等に通知　　・賃貸面積、月額賃料、契約保証金の決定　　・事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）提示 |

|  |
| --- |
| **③　事業用定期借地権設定契約のための覚書の締結（南幌町・賃借人）**　　・事業用定期借地権設定契約のための覚書の締結 |

|  |
| --- |
| **④　契約保証金の納付（賃借人）**　　・南幌町が指定する日までに契約期間・月額賃料に応じた額を納付 |

|  |
| --- |
| **⑤　事業用定期借地権設定契約の締結（南幌町・賃借人）**　　・公証役場において公正証書による事業用定期借地権設定契約の締結 |

|  |
| --- |
| **⑥　賃貸用地の引渡し（南幌町・賃借人）**　　・公正証書作成後、賃貸借する土地の引渡し（南幌町から賃借人）　　・土地引受書の提出（賃借人） |

|  |
| --- |
| **⑦　賃貸料の納付（賃借人）**　　・土地引渡し日の属する当月分の賃料及び翌月分の賃料を当月末日までに納入・以降毎月末日までに翌月分の賃料を納入 |

|  |
| --- |
| **⑧　施設等設計・関係機関との調整（賃借人）**　　・工場等の施設・敷地利用の設計　　・公害等関係機関との調整　　・上水道、排水、電気等関係機関との調整　　・工場立地法届出の調整（製造業等指定業種の場合） |

|  |
| --- |
| **⑨　建築確認事前確認（賃借人）**　　・建設計画書及び図面等の提出 |

|  |
| --- |
| **⑩　建築確認申請（賃借人）**　　・建築確認申請書の提出 |

|  |
| --- |
| **⑪　施設等の着工（賃借人）**　　・工場等の施設の着工 |

|  |
| --- |
| **⑫　施設竣工・操業（賃借人）**　　・工場等の施設の竣工　　・南幌町に竣工届出の提出　　・建築完了検査　　・固定資産税課税評価　　・工場等操業 |

|  |
| --- |
| 関係機関及び所在地 |

　■建築　　南幌町都市整備課都市施設係　　　　　　　TEL　011-398-7226

（南幌町役場１階）

北海道空知総合振興局

札幌建設管理部建設行政室建設指導課　　　TEL　0126-20-0067

（〒068-8558 岩見沢市８条西５丁目）

　■公害　　南幌町住民課環境交通係　　　　　　　　　TEL　011-398-7047

（南幌町役場１階）

北海道空知総合振興局

保健環境部環境生活課　　　　　　　　　　TEL　0126-20-0041

（〒068-8558 岩見沢市８条西５丁目）

　■上水　　長幌上水道企業団　　　　　　　　　　　　TEL　0123-82-5700

（〒069-1334　夕張郡長沼町錦町北１丁目１３番１号）

　■下水　　南幌町都市整備課都市施設係　　　　　　　TEL　011-398-7226

（南幌町役場１階）

　■道路　　南幌町都市整備課土木係　　　　　　　　　TEL　011-398-7214

（南幌町役場１階）

　■電気　　北海道電力株式会社栗山営業所　　　　　　TEL　0123-72-1071

（〒069-1513　夕張郡栗山町朝日３丁目９９番地）

■通信　　ＮＴＴ東日本

　■工場立地法届出　　南幌町まちづくり課地域振興係　　　　　　TEL　011-398-7021

（南幌町役場２階）