

事業用定期借地権設定契約書の骨子案

表題のなかで、とりわけ住民訴訟にとって重要な地盤沈下対策について紹介する。

(10) 地盤沈下対策

①SPC は、必要となる地盤沈下対策等を適切に実施。

②市が本件土地に使用した埋立柱材の原因により、通常の想定を著しく上回る大規模な地盤沈下又は陥没が生じ、これらに起因して通常予測され得る程度を超える地盤沈下対策等が必要と見込まれる場合、一定条件の下、市がその費用を負担（SPC が本件土地について実施した工事又は建築若しくは整備を原因とした地盤沈下等、又は通常想定される範囲内の地盤沈下等に起因する SPC の事業費の増加について、市は一切負担しない。）。

なお、主な用語定義等(27)で「地盤沈下対策等」とは、本件使用対象土地の地盤沈下等を回避するための地盤改良その他の措置（地盤沈下等が発生した場合の復旧工事等を含む。）をいう。

第 13 条の 7(地盤沈下対策等) 甲:大阪市 乙:事業者

1 乙は、本件土地の各工区又は各地域においてその引渡日以降、事業条件書に従い、必要となる地盤沈下対策等を適切に行うものとする。本件 IR 施設の全部開業後に本件土地において本件 IR 施設の新たな建設・整備又は拡張整備を行う場合も同様とする。

2 乙は、前項に基づく地盤沈下対策等の実施に際して、立地協定(土地所有者)に従い、甲及び府と事前協議を行うものとする。

3 第 1 項に基づく地盤沈下対策等に関して、甲が引渡日より前に本件土地に使用した埋立柱材の原因により、通常の想定を著しく上回る大規模な地盤沈下等が生じ、これらに起因して通常予測され得る程度を超える地盤沈下対策等が必要と見込まれる場合において、府、甲及び乙があらかじめ協議の上、地盤沈下対策等の内容（費用を含む。）に合理性があると認められる場合には、甲は、当該地盤沈下対策等のために乙が要した費用に相当する額を負担する。但し、前項に基づく協議を経ている場合に限る。なお、乙が本件土地について実施した工事又は建築若しくは整備を原因とした地盤沈下等、又は通常想定される範囲内の地盤沈下等に起因する乙の事業費の増加について、甲は一切負担しない。

4 乙は、第 7 条にかかわらず、第 1 項に基づく地盤沈下対策等のために使用ができなくなったと認められる本件土地の範囲及び期間に応じた本件土地の賃料の支払義務を負わせないものとする。但し、その範囲及び期間については、別途甲乙間において協議して定めるものとし、その賃料の単価は第 7 条の定めに従うものとする。

5 甲は、本条及び立地協定(土地所有者)で定める場合を除き、本件土地における乙の地盤沈下対策等に要する費用について一切負担しない。

(2023 年 9 月 14 日)