

中央児童会館等建替之整備事業  
事業契約書（案）

平成 26 年 2 月

## 《目 次》

<b>第1章 総則</b> .....	1
第1条 (目的) .....	1
第2条 (用語の定義) .....	1
第3条 (公共性及び民間事業の趣旨の尊重) .....	3
第4条 (事業者の資金調達) .....	4
第5条 (契約保証金) .....	4
第6条 (近隣関係) .....	4
第7条 (許認可・届出等) .....	5
第8条 (第三者への委任等) .....	5
第9条 (本契約締結前の合意事項) .....	5
第10条 (第三者に及ぼした損害) .....	5
第11条 (自己責任) .....	5
第12条 (経営状況の報告) .....	6
第13条 (補助金) .....	6
第14条 (本件土地一時賃貸借契約の締結) .....	6
<b>第2章 設計業務等</b> .....	6
第15条 (事前調査等) .....	6
第16条 (設計業務の実施) .....	7
第17条 (基本設計) .....	7
第18条 (設計業務の完了) .....	7
第19条 (設計変更) .....	8
<b>第3章 建設業務等</b> .....	8
第1節 総則 .....	8
第20条 (建設業務の開始要件) .....	8
第21条 (インフラの確保) .....	9
第2節 建設業務 .....	9
第22条 (建設業務の実施) .....	9
第23条 (工事監理者の設置) .....	9
第24条 (市の説明要求等) .....	9
第25条 (工程の変更等) .....	10
第26条 (工期又は工程の変更による費用等の負担) .....	10
第27条 (市による開館準備作業) .....	10

第28条（事業者による完工検査）	10
第29条（市による完工確認）	11
第30条（完工確認の通知）	11
<b>第4章 維持管理業務及び民間施設の賃貸・運営業務</b>	<b>11</b>
第1節 本件借地契約及び本件建物賃貸借契約の締結等	11
第31条（本件借地契約及び本件建物賃貸借契約の締結）	11
第32条（遅延）	12
第33条（仮登記）	12
第2節 維持管理業務	12
第34条（長期修繕計画書等）	12
第35条（業務責任者）	13
第36条（施設管理規約）	13
第37条（維持管理業務の実施）	13
第38条（緊急時の対応）	13
第39条（追加費用等の負担）	14
第40条（記録・報告等）	14
第3節 民間施設並びに駐車場及び駐輪場の賃貸・運営	14
第41条（民間施設並びに駐車場及び駐輪場の賃貸・運営）	14
第42条（民間施設並びに駐車場及び駐輪場の運営方法）	14
第43条（報告）	15
第44条（記録）	15
<b>第5章 是正要求</b>	<b>16</b>
第45条（是正要求）	16
<b>第6章 法令変更等・不可抗力</b>	<b>16</b>
第46条（法令変更等・不可抗力）	16
<b>第7章 契約期間及び契約の終了</b>	<b>16</b>
第47条（期間満了による終了）	16
第48条（終了前協議）	17
第49条（期間満了による明渡し）	17
第50条（所有権の移転及び本件建物賃貸借契約の終了）	17
<b>第8章 契約の解除</b>	<b>17</b>
第51条（市の解除権）	17
第52条（市の債務不履行等による本契約の終了）	19
第53条（公用、公共用に供するための本契約の終了）	19
第54条（法令変更等・不可抗力による本契約の終了）	19
第55条（事業者の帰責事由による契約解除の効力）	20

第56条（市の帰責事由による契約解除の効力）	20
第57条（法令等の変更等又は不可抗力等による契約解除の効力）	21
<b>第9章 契約終了時の事務</b>	<b>21</b>
第58条（契約終了時の事務－原状回復）	21
第59条（契約終了時の事務－本施設又は出来形部分の取得）	22
第60条（関係書類の引渡し等）	22
<b>第10章 保険</b>	<b>22</b>
第61条（保険）	22
<b>第11章 その他</b>	<b>23</b>
第62条（権利義務の譲渡等）	23
第63条（事業者の不作為義務）	23
第64条（本施設の所有権）	23
第65条（一般的損害）	23
第66条（秘密の保持）	24
第67条（特許権等の使用）	24
第68条（著作権）	24
第69条（解釈）	25
第70条（本契約の変更）	25
第71条（雑則）	25
第72条（準拠法及び管轄裁判所）	26
<b>別紙1 基本日程</b>	<b>28</b>
<b>別紙2 事業敷地の概要図</b>	<b>29</b>
<b>別紙3 施設区分概要図</b>	<b>30</b>
<b>別紙4 法令変更等及び不可抗力による追加費用等の負担方法</b>	<b>31</b>
<b>別紙5 事業者が付保すべき保険</b>	<b>32</b>
<b>別紙6 本件土地一時賃貸借契約</b>	<b>36</b>
<b>別紙7 本件借地契約</b>	<b>40</b>
<b>別紙8 本件建物賃貸借契約</b>	<b>46</b>

## 中央児童会館等建替え整備事業 事業契約書

中央児童会館等建替え整備事業（以下「本事業」という。）は、福岡市立中央児童会館を建替え、同児童会館、NPO・ボランティア交流センター及び民間施設を備えた複合施設を整備し、民間のノウハウ、技術力、資金を施設更新に最大限活用することにより、効率的かつ質の高い施設の建て替えを目指すものである。

本事業に関して、福岡市（以下「市」という。）と福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社（以下「事業者」という。）との間で、以下のとおり事業契約（以下「本契約」という。）を締結する。市及び事業者は、本事業が本契約のほか、募集要項等及び応募書類に従って実施されるものであることをここに確認する。

### 第1章 総則

（目的）

第1条 本契約は、市及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 本契約において使用する用語の定義は次のとおりとする。

- (1) 「維持管理業務」とは、公共施設及びその他施設について、業務要求水準書（維持管理）I.2に基づく業務をいう。
- (2) 「維持管理担当企業」とは、維持管理業務を実施する企業をいう。
- (3) 「応募書類」とは、事業者株主等が募集要項等に従い、市に提出した本事業に関する提案書及びこれに付随する書類の全てをいう。
- (4) 「開館準備作業」とは、市が公共施設において公共サービスを提供するために必要となる什器及び備品の設置並びに搬入、実地訓練その他の市が実施する準備作業をいう。
- (5) 「基本協定」とは、市及び事業者株主等が平成25年10月31日付で締結した本事業に関する基本協定書をいう。
- (6) 「基本設計図書」とは、業務要求水準書（設計・建設）IV.1(1)に規定された図書類をいう。
- (7) 「基本日程」とは、別紙1に示す本事業の日程（本契約の各条項に基づき変更された場合は変更後の日程）をいう。
- (8) 「業務報告書」とは、業務要求水準書（維持管理）I.3(5)に規定された報告書をいう。
- (9) 「業務要求水準書」とは、業務要求水準書（維持管理）及び業務要求水準書（設計・建設）をいう。

- (10) 「業務要求水準書（維持管理）」とは、本事業の維持管理業務に関して市が平成 24 年 11 月 15 日に公表した「中央児童会館等建替え整備事業 維持管理に関する業務要求水準書」（その後の変更を含む。）をいう。
- (11) 「業務要求水準書（設計・建設）」とは、本事業の設計業務及び建設業務に関して市が平成 24 年 11 月 15 日に公表した「中央児童会館等建替え整備事業 設計、建設に関する業務要求水準書」（その後の変更を含む。）をいう。
- (12) 「契約解除通知日」とは、市又は事業者が相手方に対し、本契約に基づき本契約の解除を通知した日をいう。
- (13) 「建設業務」とは、業務要求水準書（設計・建設）IV.3 に基づく業務をいう。
- (14) 「建設担当企業」とは、建設業務を実施する企業をいう。
- (15) 「公共施設」とは、福岡市立中央児童会館及び福岡市 NPO・ボランティア交流センターをいい、別紙 3 において特定された範囲をいう。
- (16) 「公共施設（維持管理対象）」とは、公共施設のうち、公共施設にかかる市設置による建築設備及び消耗品並びに内装、什器及び備品を除くものをいう。
- (17) 「公共施設引渡予定日」とは、本件建物賃貸借契約に基づき事業者が市に公共施設を引渡す予定の日をいい、基本日程に示す日をいう。
- (18) 「事業敷地」とは、本事業を実施するための別紙 2 に記載する福岡市中央区今泉一丁目 139 番地 1 及び 2 の土地をいう。
- (19) 「事業者株主等」とは、西日本鉄道株式会社をいう。
- (20) 「事業年度」とは、本契約締結日から本契約終了日までの各暦年の 4 月 1 日に始まり翌年の 3 月 31 日に終了する 1 年間をいう。
- (21) 「施設管理規約」とは、市及び事業者が公共施設、民間施設、その他施設の使用、管理方法等について詳細を定めた規約その他合意事項をいう。
- (22) 「実施計画書」とは、業務要求水準書（維持管理）II.4②に規定された計画書をいう。
- (23) 「実施工程表」とは、業務要求水準書（設計・建設）IV.3(2)b に規定された実施工程表をいう。
- (24) 「実施設計図書」とは、業務要求水準書（設計・建設）IV.2(2)a に規定された図書類をいう。
- (25) 「施工計画書」とは、業務要求水準書（設計・建設）IV.1(2)②e に規定された施工計画書をいう。
- (26) 「設計業務」とは、業務要求水準書（設計・建設）IV.1 に基づく業務をいう。
- (27) 「設計担当企業」とは、設計業務を実施する企業をいう。
- (28) 「設計図書」とは、基本設計図書及び実施設計図書の総称をいう。
- (29) 「設計変更」とは、設計図書の変更、募集要項等及び応募書類に示された設計条件の変更並びにその他の本施設に係る設計の変更をいう。

- (30) 「その他施設」とは、本施設のうち、公共施設及び民間施設のいずれにも属さない部分をいう。
- (31) 「長期修繕計画書」とは、業務要求水準書（維持管理）Ⅱ.4②に規定された長期修繕計画書をいう。
- (32) 「年間業務計画書」とは、業務要求水準書（維持管理）Ⅰ.3(4)に規定された計画書をいう。
- (33) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、テロ、その他自然的又は人為的な現象のうち予見可能な範囲外のもの（但し、募集要項等及び設計図書で定められた水準を越えたものに限る。）であって、市及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできないものをいう。
- (34) 「法令変更等」とは、法令、裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断並びにその他の公的機関の定める全ての規程、判断、措置等の制定、変更又は廃止をいう。
- (35) 「募集要項等」とは、本事業に関し、市が平成24年11月15日に公表した募集要項、業務要求水準書及びそれらの添付資料並びにこれらに関する質問回答書（その後の変更を含む。）の総称をいう。
- (36) 「本件借地契約」とは、事業敷地について市及び事業者が別紙7の様式に従って締結する借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。以下「法」という。）第23条第1項の事業用定期借地権の設定契約をいう。
- (37) 「本件建物賃貸借契約」とは、公共施設について市及び事業者が別紙8の様式に従って締結する法第38条の定期建物賃貸借契約をいう。
- (38) 「本件土地一時賃貸借契約」とは、建設業務を実施するために、市及び事業者が別紙6の様式に従って締結する事業敷地の一時賃貸借契約をいう。
- (39) 「本施設」とは、別紙3において特定された範囲及び事業敷地外に設置された駐車場をいう。
- (40) 「民間施設」とは、別紙3において特定された範囲をいう。
- (41) 「民間施設の賃貸・運営業務」とは、民間施設の賃貸業務及び運営業務をいう。
- (42) 「民間施設の賃貸・運営担当企業」とは、民間施設の賃貸・運営業務を実施する企業をいう。
- 2 前項に定めるものにつき、市及び事業者の合意（本契約に別段の定めがある場合は当該定めに従う。）により変更がなされた場合には、前項の定義はかかる変更後のものをいうものとする。

（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）

第3条 事業者は、本事業が高い公共性を有するものであることを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重する。

2 市は、本事業の業務が民間の事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨

を尊重する。

(事業者の資金調達)

第4条 本事業について、事業者のなすべき義務の履行に関する全ての費用は、本契約に別段の定めがある場合を除き全て事業者が負担し、また本事業に関する事業者の資金調達は事業者が自らの責任において行う。

(契約保証金)

第5条 事業者は、市に対して、本契約の締結日から公共施設の引渡日の前日までの間、金 13,582,200 円を契約保証金として、本契約の締結時までに市に納付しなければならない。

2 事業者は、市に対して、公共施設の引渡日から本契約の終了日までの間、金 54,328,800 円（但し、本契約で定義する本件借地契約に定める本件提案の金額から変更された場合には、変更された地代の1年分に相当する金額）を契約保証金として、「公共施設」の引渡日までに市に納付しなければならない。

3 事業者は、前2項の契約保証金について、前2項に定めるそれぞれの期間、以下の各号に掲げるいずれかの保証を付し、当該保証にかかる保証金額を前2項に定める額とすることにより、保証金に代わる担保の提供とすることができる。

(1) 市が確実と認める金融機関の保証

(2) 公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号。以下「前払金保証事業法」という。)第2条第4項に規定する保証事業会社(以下「保証事業会社」という。)の保証

4 前3項の規定にかかわらず、市は、事業者が、第1項及び第2項に定めるそれぞれの期間、保険会社との間における市を被保険者とし、第1項及び第2項に定めるそれぞれの期間について、契約保証金額相当額を保険金額とし、本事業の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約を締結した場合には、前項に掲げる保証金の納付を免除する。この場合当該履行保証保険契約の締結後速やかに、その保険証券の原本を市に寄託する。

5 市は、事業者が第1項及び第2項に基づき納付した契約保証金を、本契約、本件土地一時賃貸借契約、本件借地契約及び本件建物賃貸借契約に基づき事業者が市に対して負担する一切の債務の弁済に充てることができる。

6 市は、第1項に基づく契約保証金を公共施設引渡日に、第2項に基づく契約保証金を本契約の終了後、速やかにそれぞれ利息を付さず事業者に返還する。

(近隣関係)

第6条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に伴い近隣の住民及び環境に与える悪影響を最小限にするよう対策を講じるとともに、近隣住民等と調整を行わなければならない。市は、合理的範囲内でこれに協力するものとする。なお、事業者は本項に



基づく対策及び近隣住民との調整を実施するにあたり、事前にその内容及び実施時期等を市に通知し確認を得なければならない。

- 2 市は、本事業の実施そのものに反対することを目的とする意見等及び公共施設の運営に対する要望等については、市の責任及び費用負担でこれに対処しなければならない。事業者は、合理的範囲内でこれに協力するものとする。

(許認可・届出等)

第7条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に必要な一切の許認可の取得及び届出等を行い、これを維持するものとする。ただし、市が、本事業の実施のために許認可の取得又は届出等をする必要がある場合には市が必要な措置を講じるものとし、当該措置について事業者に協力を求めた場合は、事業者はこれに応じるものとする。

(第三者への委任等)

第8条 事業者は、本事業の業務の実施にあたり、業務の全部又は一部を第三者に委任し、又は請け負わせるときは、市に当該第三者の名称及び業務内容を報告した上で、事前に市の書面による承諾を得なければならない。

- 2 前項の規定に基づく委任又は請負は、全て事業者の責任において行い、当該受任者又は請負人の責めに帰すべき事由は、当然に事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 3 第1項に基づき事業者が業務の全部又は一部を第三者に委任し、又は請け負わせたことにより、本事業の実施に支障が生じた場合には、市は、事業者に対して、当該受任者又は請負人の変更その他適切な措置の実施を求めることができるものとする。

(本契約締結前の合意事項)

第9条 市及び事業者は、市及び事業者株主等が本契約の締結前に基本協定に基づき本事業に関して合意した事項が本契約締結後もその効力を有し、その合意内容に従って本事業を実施することを確認する。

(第三者に及ぼした損害)

第10条 事業者は、本事業の実施について事業者の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えたときは、当該損害の一切を賠償しなければならない。ただし、その損害(第61条に基づき付保された保険により填補された部分を除く。)のうち市の責めに帰すべき事由により第三者に生じた損害については、市が負担する。

(自己責任)

第11条 事業者は、民間施設の維持管理・運営に関して一切の責任を負うものとし、事由の如何を問わず民間施設の維持管理・運営に要する費用又は民間施設からの賃料収入が

事業者の想定と異なった場合であっても、事業者は、市に対して補償等の名目の如何を問わずいかなる金銭支払請求権も有しない。また、本契約の規定に基づき、事業者に生じた追加費用又は損害を市が負担する場合、その負担の原因の如何にかかわらず、当該追加費用及び損害には、事業者の民間施設の建設及び運営に関する追加費用及び逸失利益は含まれない。但し、第 56 条第 3 項の場合には、この限りではない。

(経営状況の報告)

第 1 2 条 事業者は、事業者の監査役が監査を行った会社法（平成 17 年法律第 86 号。その後の改正を含む。）に定める計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書の写しを、事業者の毎会計年度終了後 3 か月以内に市に提出しなければならない。

2 事業者は、応募書類の内容に従った事業者株主等によるセルフモニタリング（4 半期毎）及び融資金融機関によるモニタリングの結果を受領した場合には、遅滞なくその写しを市に提出しなければならない。

(補助金)

第 1 3 条 事業者が本事業に直接関係する補助金等の交付を受けた場合、市及び事業者は本件建物賃貸借契約の賃料の見直しについて協議を行うものとする。

2 市は、事業者が前項の補助金等の申請を行う場合、これに必要な協力を行う。

(本件土地一時賃貸借契約の締結)

第 1 4 条 市及び事業者は、本件土地一時賃貸借契約を締結し、市は本件土地一時賃貸借契約に基づき事業敷地を事業者に現状にて引き渡すものとする。

## 第 2 章 設計業務等

(事前調査等)

第 1 5 条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、市の事前の書面による承諾を得た上で、設計業務及び建設業務に必要な調査を行うことができる。かかる調査に基づく責任は事業者が負担し、調査内容に不備又は誤謬があったことにより生じた追加費用及び損害は事業者が負担する。

2 事業敷地について、募集要項等から通常予測できない土壌汚染又は地中障害物が発覚した場合、事業者は、その対応方法について市と協議を行うものとし、協議結果に基づく対応を実施したことにより設計業務及び建設業務について生じる合理的な範囲の追加費用は市が負担する。

3 事業敷地の現況について、募集要項等の記載に誤りがあった場合、かかる誤りにより

設計業務及び建設業務に発生した合理的な追加費用は市が負担する。

(設計業務の実施)

第16条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、設計担当企業をして、募集要項等及び応募書類に基づき、本施設の設計業務を行わせる。事業者は、設計業務の実施において、市と適宜協議調整を行わなければならない。

2 市は、必要があると認める場合、事業者に対して、設計業務の進捗状況に関する報告を求めることができるものとし、事業者は、合理的な範囲内でこの求めに応じなければならない。

(基本設計)

第17条 事業者は、本施設の基本設計図書を市に提出し、その説明を行った上で市の確認を得なければならない。

2 市は、前項に基づき提出された基本設計図書が募集要項等、応募書類、その他市及び事業者の協議により定めた事項を満たさない場合には、事業者に対して基本設計図書の修正を求めることができる。

3 事業者は、前項による場合、自らの費用負担において基本設計図書を修正し、再度、市の確認を得なければならない。

4 市は、第1項若しくは前項に基づき基本設計図書の確認を行ったこと又は第2項に基づき修正を求めたことのみにより、本施設の設計業務の内容及び結果について責任を負うものではない。

(設計業務の完了)

第18条 事業者は、前条に基づき基本設計図書について市の確認を受けた後、設計担当企業をして本施設の実施設設計を行わせなければならない。

2 事業者は、基本日程に定める設計業務期間の満了日までに、実施設計図書を市に提出し、その説明を行った上で市の確認を得なければならない。

3 市は、前項に基づき提出された実施設計図書が募集要項等、応募書類、その他市及び事業者の協議により定めた事項を満たさない場合には、事業者に対して実施設計図書の修正を求めることができる。

4 事業者は、前項による場合、自らの費用負担において実施設計図書を修正し、再度、市の確認を得なければならない。

5 市は、第2項若しくは前項に基づき実施設計図書の確認を行ったこと又は第3項に基づき修正を求めたことのみにより、本施設の設計業務の内容及び結果について責任を負うものではない。

(設計変更)

- 第19条 市は、本施設の建築確認その他の許認可の取得及び建設業務に支障が生じない合理的時期までに、必要があると認める場合は、事業者に対して本施設の設計変更につき協議を求めることができる。ただし、設計変更の必要が生じた原因が、事業者の作成した設計図書の不備又は瑕疵その他事業者の責めに帰すべき事由による場合及び法令変更等又は不可抗力による場合には、市は、時期の如何を問わず(ただし、本施設の竣工後を除く。)、事業者に対して本施設の設計変更その他の適切な措置の実施を求めることができる。
- 2 事業者が前項に基づき設計変更その他適切な措置を行ったことにより設計業務及び建設業務に生じる合理的な範囲の追加費用は、当該設計変更その他適切な措置が専ら市の都合による場合又は市の責めに帰すべき事由による場合には、市が負担する。ただし、当該設計変更その他適切な措置が事業者の作成した設計図書の不備又は瑕疵その他事業者の責めに帰すべき事由による場合には事業者がその費用を負担するものとし、当該設計変更が法令変更等及び不可抗力による場合は第46条に従う。
- 3 事業者は、設計変更の内容について市に報告し、市及び事業者の協議を経て、市の事前の書面による承諾を得た場合に限り、本施設のうち公共施設以外の設計変更を行うことができる。ただし、民間施設の軽微な変更(建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号。その後の改正を含む。)第3条の2に定める軽微な変更)に該当し、かつ公共施設及びその他施設に影響を及ぼさないもの。)については市の承諾を得ることなく行うことができる。なお、事業者は、民間施設の軽微な変更を行った場合には、遅滞なく市に報告するものとする。

### 第3章 建設業務等

#### 第1節 総則

(建設業務の開始要件)

- 第20条 事業者は、建設業務を開始するため、基本日程に定める建設業務期間の開始日までに、自ら又は建設担当企業をして、次に掲げる事項を全て完了させなければならない。
- (1) 必要な許認可及び確認等を、全て取得すること。
  - (2) 実施工程表及び施工計画書を市に提出し、その確認を受けていること。
  - (3) 市に対して建設業務の実際の開始日を書面により通知していること。
  - (4) 第6条に基づき建設業務の開始日までに実施すべきものとして市の確認を得た対策及び周辺住民との調整を全て実施していること。

(インフラの確保)

第21条 事業者は、建設業務に必要な電気、上下水道、ガス等を、自らの責任及び費用負担で調達しなければならない。

## 第2節 建設業務

(建設業務の実施)

第22条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、建設担当企業をして、本契約、募集要項等、応募書類、第17条第1項及び第18条第2項に基づき市の確認を受けた設計図書並びに第20条第2号に基づく市の確認を受けた実施工程表及び施工計画書に従い、建設業務を実施させる。

(工事監理者の設置)

第23条 事業者は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含む。）（以下「建築基準法」という。）第5条の4第4項に定める工事監理者を設置し、建設業務の開始日までに市に対して工事監理者の名称を、当該工事監理者が必要な資格を有することを証する書面を添えて通知しなければならない。

2 事業者は、工事監理者をして、市に対して建設業務の進捗状況等につき定期的に報告を行わせるものとし、市が要請した場合には、随時、説明を行わせるものとする。ただし、建設業務の実施中に事故が発生したときは、事業者は、工事監理者をして、市に対し直ちにその状況及び対応方策を報告させなければならない。

3 工事監理者の設置は、すべて事業者の責任及び費用負担において行い、工事監理者の設置及び活動により生じた追加費用並びに損害は、その原因及び結果の如何を問わず事業者がこれを負担する。

(市の説明要求等)

第24条 市は、事業者に対する事前の通知により、建設業務の実施状況を把握するために、工程会議に立ち会うことができ、建設業務の進捗状況その他について事業者の説明を求め、又は事業敷地内に立ち入ることができる。

2 事業者は、事業者が行う検査又は試験について、事前に市に実施日等を通知しなければならない。市は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。

3 事業者は、前2項に基づく説明又は立会いを実施する場合、建設業務の実施に支障のない範囲内で市に対して最大限の協力及び必要な説明を行わなければならない。

4 市は、第1項ないし第3項に従って説明を受けたこと又は立会いを実施したことのみにより、建設業務の内容並びに結果について責任を負うものではない。

(工程の変更等)

第25条 市及び事業者は、工期又は工程の変更のおそれが生じた場合は、事由の如何を問わず、その旨を相手方に速やかに報告しなければならない。

- 2 前項の場合、市及び事業者は、公共施設引渡予定日までに公共施設を事業者が市に引き渡すことができる方策について協議を行う。
- 3 市及び事業者は、事業者が工期又は工程の変更を市に請求した場合には、その当否及び変更後の工期又は工程について協議を行うものとし、かかる協議開始の日から30日以内に協議が整わない場合には、市が合理的な範囲内で工期又は工程を定め、事業者はこれに従わなければならない。

(工期又は工程の変更による費用等の負担)

第26条 市は、自らの責めに帰すべき事由により、工期又は工程に変更が生じた場合は、その遅延に直接起因して建設業務に生じる合理的な範囲内の追加費用を負担する。

- 2 事業者は、自らの責めに帰すべき事由により、工期又は工程に変更が生じた場合は、その遅延に直接起因して建設業務に生じる合理的な範囲内の追加費用を自ら負担する。
- 3 法令変更等又は不可抗力により工期又は工程に遅延が生じた場合の追加費用の負担方法については第46条に従う。

(市による開館準備作業)

第27条 市は、事業者の建設業務実施期間中、自らの責任及び費用負担で開館準備作業を実施するものとし、善良な管理者の注意義務をもって本施設の一部を無償で使用できるものとする。

- 2 市及び事業者は、開館準備作業の実施時期及び方法について協議を行い決定するものとする。
- 3 事業者は、建設業務を実施するにあたり、開館準備作業を市が円滑に実施できるよう最大限配慮するとともに、市は、開館準備作業が事業者の建設業務及び民間施設の運営の実施に与える影響が最小限となるよう配慮する。

(事業者による完工検査)

第28条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、本施設の竣工後、速やかに本施設の完工検査を行わなければならない。

- 2 事業者は、本施設の完工検査の実施日の7日前までに、その日程を市に対して書面により通知するものとする。
- 3 市は、事業者が第1項の規定に従い行う完工検査に自らの費用で立ち会うことができるものとする。
- 4 事業者は、完工検査に対する市の立会いの有無を問わず、市に対して完工検査の結果

を建築基準法第7条第5項に定める検査済証その他検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。

- 5 市は、第3項に基づき立会いを実施したこと及び前項に基づき報告を受けたことのみにより、本施設の建設業務の内容及び結果について何らの責任を負うものではない。

(市による完工確認)

第29条 市は、事業者から前条第4項に基づく報告を受けた場合、公共施設及びその他施設について、本契約、募集要項等、応募書類、設計図書及び関係法令等に従った建設業務が実施されていること（開館準備業務が完了していることを含む。）を確認するため、当該報告を受けた日から7日以内に完工確認を行わなければならない。

- 2 市は、完工確認の内容、方法及び日程について、事前に事業者と協議する。

- 3 事業者は、市が行う完工確認の実施に際して、現場説明、資料提供等の協力を行うものとする。

- 4 完工確認の結果、公共施設又はその他施設の状況に本契約、募集要項等、応募書類、設計図書及び関係法令等の内容と相違がある場合、市は、事業者に対して相当の期間を定めてその是正を求めることができ、事業者は、自らの責任及び費用負担においてこれに従い、改めて市の完工確認を得なければならない。ただし、かかる相違が専ら市の責めに帰すべき事由による場合には、これによる追加費用は、市の負担とする。

- 5 市は、第1項若しくは第4項に基づき完工確認を行ったこと又は第4項に基づき事業者には是正を求めたことのみにより、建設業務の内容及び結果について何らの責任を負うものではない。

(完工確認の通知)

第30条 市は、前条第1項又は第4項に基づく完工確認を行った日から14日以内に事業者に対して完工確認の結果を通知するものとする。

- 2 市は、前項の完工確認の通知を行ったことのみにより、建設業務の内容及び結果について何らの責任を負うものではない。

## 第4章 維持管理業務及び民間施設の賃貸・運営業務

### 第1節 本件借地契約及び本件建物賃貸借契約の締結等

(本件借地契約及び本件建物賃貸借契約の締結)

第31条 市及び事業者は、第3項に定める事項が成就していることを条件として、公共施設引渡予定日（但し、第3項の条件成就が公共施設引渡予定日より遅れた場合には、条

件が成就した日)において、本件借地契約を締結し、市は、同日事業敷地を事業者に現状にて引き渡す。

2 市及び事業者は、第3項に定める事項が成就していることを条件として、公共施設引渡予定日(但し、第3項の条件成就が公共施設引渡予定日より遅れた場合には、条件が成就した日)において、本件建物賃貸借契約を締結し、事業者は、同日公共施設を市に引き渡す。

3 前2項の契約締結は、第30条に基づく完工確認通知を事業者が受領し、かつ第34条乃至第36条及び第38条第1項に基づく義務が履行されていることを条件とする。

4 前項に定める条件が、公共施設引渡予定日より前に成就した場合であっても、市及び事業者は、公共施設引渡予定日より前に本件借地契約及び本件建物賃貸借契約を締結しない。

(遅延)

第32条 事業者は、自らの責めに帰すべき事由により公共施設の引渡日が公共施設引渡予定日より遅延したときは、市に対して遅延日数1日につき本件建物賃貸借契約に定める1日当たりの賃料相当額を違約金として支払わなければならない。ただし、市は、自らの被った損害額が違約金額を超過する場合は、かかる超過額について事業者に対して損害賠償請求を行うことができる。

2 公共施設の引渡日が公共施設引渡予定日より遅延した場合、本件土地一時賃貸借契約の賃貸借期間は、当該遅延期間に応じて当然に延期される。

(仮登記)

第33条 本契約に基づく市の本施設(事業敷地外に設置された駐車場を除く。以下本条において同じ。)の所有権取得を保全するため、市及び事業者は、本施設の所有権保存登記と同時に、事業者の費用負担において、本施設について所有権移転請求権保全の仮登記を行う。かかる仮登記は、民間施設のテナント事業者(第42条で定義する。)に対する引渡前であって、抵当権その他のいかなる担保権設定の登記より優先する順位保全効をもつものとしなければならない。

## 第2節 維持管理業務

(長期修繕計画書等)

第34条 事業者は、公共施設(維持管理対象)及びその他施設の長期修繕計画書を作成し、公共施設引渡予定日の1か月前までに市に報告しなければならない。

2 事業者は、前項に基づき市の確認を得た長期修繕計画書について、応募書類に従って10年ごとに見直しを行うものとし、変更後の内容について市の確認を得なければならない



い。

- 3 事業者は、年間業務計画書を作成し、公共施設引渡予定日の1か月前（次年度以降は毎事業年度開始の1か月前）までに市の確認を得なければならず、市の確認を得た年間業務計画書に変更が生じる場合は、変更後の年間業務計画書について再度市の確認を得なければならない。

#### （業務責任者）

第35条 事業者は、当初の年間業務計画書について市の確認を得るときまでに維持管理業務に関する業務責任者を選任し、市に報告しなければならない。

- 2 事業者は、前項に基づき市に報告した業務責任者に変更が生じる場合は、事前に市に報告しなければならない。

#### （施設管理規約）

第36条 事業者は、募集要項等及び応募書類に規定する条件の範囲内で施設管理規約の原案を作成し、公共施設引渡予定日の6か月前までに市に提出しその内容について協議を行い、公共施設引渡予定日までに市の書面による承諾を得た上でこれを本施設に適用する。

- 2 事業者は、前項に基づき市の承諾を得た施設管理規約を変更する場合には、変更後の内容について市と協議を行い、事前に市の書面による承諾を得なければならない。

#### （維持管理業務の実施）

第37条 事業者は、公共施設（維持管理対象）及びその他施設について、維持管理担当企業をして、基本日程に定める維持管理業務期間にわたり自らの責任及び費用負担で、募集要項等、応募書類、第34条に基づき市の確認を得た長期修繕計画書及び年間業務計画書並びに前条に基づき市の承諾を得た施設管理規約に従って維持管理業務を実施させる。

- 2 事業者は、第34条に基づき市の確認を得た長期修繕計画書に定めのない公共施設（維持管理対象）及びその他施設の修繕又は更新を実施する必要がある場合は、実施計画書を作成した上で追加的な修繕又は更新の実施方法等について市と協議を行わなければならない。

#### （緊急時の対応）

第38条 事業者は、緊急時、非常時、維持管理業務の実施に関する苦情が発生した場合等に迅速に対応できるよう、連絡体制表及び対策マニュアルを作成し、維持管理業務の開始までに市に提出する。事業者は、緊急時、非常時及び維持管理業務の実施に関する苦情を受けた場合等は、対策マニュアルに従って対応する。

- 2 事業者が前項による緊急時、非常時の業務を実施した場合で、対策マニュアルに定めた内容を越えた対応を実施したときは、当該対応により事業者が生じた追加費用について

は、市の責めに帰すべき事由に起因するものは市が、事業者の責めに帰すべき事由に起因するものは事業者が負担し、不可抗力に起因する場合は第 46 条に従う。

- 3 事業者は、第 1 項の連絡体制表及び対策マニュアルについて変更の必要が生じた場合、速やかにその内容を修正した上で市に報告し、確認を得なければならない。

(追加費用等の負担)

第 39 条 市は、自らの責めに帰すべき事由（市の設置した機器・備品の瑕疵を含む。）により、維持管理業務について、事業者に追加費用が発生した場合には、当該追加費用のうち合理的な範囲のものを負担する。

- 2 事業者は、自らの責めに帰すべき事由により、維持管理業務について、事業者に追加費用が発生した場合には、当該追加費用を負担する。

- 3 法令変更等又は不可抗力により維持管理業務について、事業者に追加費用が発生した場合の負担方法については、第 46 条に従う。

(記録・報告等)

第 40 条 事業者は、維持管理業務について業務報告書を市に提出し、業務計画書で定めたときまでに市の確認を得なければならない。

- 2 事業者は、維持管理業務の実施にあたり、第三者からの苦情が生じた場合等は速やかに市にその内容を報告しなければならず、本施設の利用者の安全性を損ない、又はそのおそれのある事象が発生した場合は、随時市に報告し確認を得なければならない。

- 3 事業者は、維持管理業務の実施に関して作成した図書類について、適切に管理を行い、市が提出を求めた場合は速やかに提出しなければならない。

### 第 3 節 民間施設並びに駐車場及び駐輪場の賃貸・運営

(民間施設並びに駐車場及び駐輪場の賃貸・運営)

第 41 条 事業者は、公共施設の引渡日から、本契約、本件借地契約、募集要項等及び応募書類の内容に従って、民間施設の賃貸・運営担当企業をして民間施設並びにその他施設のうち駐車場及び駐輪場の賃貸・運営を実施させる。

(民間施設並びに駐車場及び駐輪場の運営方法)

第 42 条 事業者は、自らの責任において民間施設の運営として、民間施設の全部又は一部を第三者（以下この条において「テナント事業者」という。）に賃貸することができ、その場合は次の各号に掲げる条件を全て満たしていなければならない。

- (1) 事業者とテナント事業者との賃貸借契約が法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約であり、書面をもって契約が締結されていること。

- (2) 事業者とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約が、期間満了時に契約が更新されないものであることをテナント事業者に書面を交付して説明していること。
  - (3) 事業者とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約の期間が本件借地契約の存続期間を超えない（定期建物賃貸借契約の再契約又はテナント事業者の交替の場合は従前の期間を通算して本件借地契約の存続期間を超えない）ものであること。
  - (4) テナント事業者の事業内容が、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 122 号、その後の改正を含む。）第 2 条各項に定義される風俗営業その他の営業又は子どもの健全な育成に相応しくない営業に該当しないこと。
  - (5) 事業者とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約において、民間施設を居住目的又は倉庫目的で使用することを禁止しており、かつその使用目的が法第 23 条に定める事業の用として認められるものであること。
  - (6) 事業者とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約において、賃借権の譲渡又は転貸が禁止されていること。ただし、市が事前に承諾した場合はこの限りではない。
- 2 事業者は、前項に基づき民間施設の全部又は一部をテナント事業者に賃貸する場合には、事前に市に対してテナント事業者の商号及び営業内容等を書面により報告するとともに、事前に市の書面による承諾を得なければならない。
  - 3 前 2 項の規定は、転貸借、再転貸等、民間施設を賃借している全ての者との賃貸借契約に適用されるものとする。
  - 4 事業者は、本契約の存続期間中、業務要求水準書及び応募書類に基づき、関係法令及び福岡市建築物における駐車施設の附置等に関する条例に従って駐車場及び駐輪場の用地を確保し、維持する。事業者は、かかる駐車場及び駐輪場の利用料金を事業者の収入とすることができるが、駐輪場のうち公共施設の利用者分に相当する部分については、利用者が無料で使用できるようにするものとする。

（報告）

- 第 4 3 条 事業者は、募集要項等及び応募書類に従った民間施設並びに駐車場及び駐輪場の賃貸・運営を困難ならしめる事象が生じたときは、速やかに市にその内容を報告し、対応方策を市に提示しなければならない。
- 2 市は、事業者の民間施設並びに駐車場及び駐輪場の賃貸・運営について、必要があると判断した場合は、その理由を添えて事業者に報告を求めることができるものとし、事業者は最大限これに協力しなければならない。

（記録）

- 第 4 4 条 事業者は、民間施設並びに駐車場及び駐輪場の賃貸・運営について、関係法令等に従って必要な管理記録を作成、保存しなければならない。
- 2 本契約の規定に基づき市が本施設の所有権を取得する場合、事業者は、前項に基づく

民間施設並びに駐車場及び駐輪場の管理記録を市に引き渡さなければならない。

## 第5章 是正要求

(是正要求)

第45条 市は、事業者が実施する本事業が本契約、募集要項等及び応募書類に相違すると判断したときは、事業者にその是正を求めることができる。

2 事業者は、前項に基づく是正要求に対して意見を陳述できるものとし、その内容が合理的であると認められるときは、市は当該要求を取り下げる。

3 事業者は、第1項に基づく是正要求を受けた場合（ただし、前項に基づき市が要求を取り下げた場合を除く。）、速やかに改善計画を作成し、市の確認を得た上で、自らの責任及び費用負担において是正措置を講じ、その結果を市に報告しなければならない。

4 事業者は、第1項に基づく是正要求を受けたにもかかわらず（ただし、第2項に基づき市が要求を取り下げた場合を除く。）、事業者が合理的な期間内に是正措置を講じないことにより市に生じた追加費用又は損害を負担する。

## 第6章 法令変更等・不可抗力

(法令変更等・不可抗力)

第46条 市及び事業者は、法令変更等又は不可抗力により本契約に規定する自らの義務の履行ができなくなった場合は、速やかにその内容詳細を相手方に通知するものとし、相手方に発生する損害を最小限にするよう努めなければならない。

2 事業者は、法令変更等又は不可抗力により、本事業の実施に関して追加費用又は損害が発生した場合は、速やかにその内容について市に報告した上で、対応方法、費用負担等について市と最長60日間協議できるものとする。当該協議が整わない場合、追加費用又は損害の負担方法は別紙4に従う。なお、事業者は、法令変更等又は不可抗力により発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努めなければならない。

3 市及び事業者は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合は、第54条の規定に従う。

## 第7章 契約期間及び契約の終了

(期間満了による終了)

第47条 本契約は、本契約締結日から効力を生じ、本契約に別段の定めがある場合を除

き、本件借地契約の期間が満了した日をもって終了する。

(終了前協議)

第48条 市及び事業者は、本件借地契約の期間満了日の3年前から、本契約の終了に際して必要な事項を決定するための協議（以下本条において「終了前協議」という。）を行う。

2 市及び事業者は、終了前協議において、本契約終了後の事業敷地及び本施設の取扱いに関する事項（第49条に基づく事業敷地の原状回復及び明け渡しに関する事項を含むが、これらに限られない。）についても協議を行う。

3 市及び事業者は、終了前協議において、本件借地契約に基づく事業用定期借地権の再設定について協議することができる。

(期間満了による明渡し)

第49条 事業者は、市及び事業者が本件借地契約に基づく事業用定期借地権を再設定することにつき合意した場合又は第50条の場合を除き、本件借地契約の期間満了後直ちに自らの費用負担（事業敷地上の工作物の収去に要する期間における事業敷地にかかる地代の負担を含む。）で本施設その他の事業敷地上の工作物を全て収去し、事業敷地を原状に復して市に明け渡す。

(所有権の移転及び本件建物賃貸借契約の終了)

第50条 市は、期間満了により本契約が終了する場合において、事業者に対し、期間満了日の1年前までに本施設（事業敷地外に設置された駐車場を除く。以下本条において同じ。）を譲り受けることを申し出た場合には、当該期間満了時をもって本施設の所有権を無償で取得することができる。

2 事業者は、市が前項に基づく本施設の所有権取得に伴い所有権移転登記を行う場合には、これに協力する。

## 第8章 契約の解除

(市の解除権)

第51条 市は、次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合には、本契約を解除することができる。

(1) 事業者に関して、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始その他これに類似する倒産手続開始の申立（日本国外における同様の申立を含

む。)があったとき、事業者の取締役会若しくはその他の権限ある機関が当該申立を行うことを決議したとき、又はこれらの手続が開始されたとき。

- (2) 事業者が解散の決議を行い又は解散命令を受けたとき。
  - (3) 事業者が本事業の全部又は一部の遂行を放棄し、30日間以上当該状態が継続したとき。
  - (4) 事業者が手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
  - (5) 事業者が、本契約上の義務の履行に重大な影響を及ぼす、又は及ぼす可能性のある法令に違反したとき。
  - (6) 事業者の責めに帰すべき事由により、本契約上の事業者の義務の履行が不能となったとき。
  - (7) 事業者が、本契約、本件土地一時賃貸借契約、本件借地契約又は本件建物賃貸借契約に違反し、市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、当該期間中に当該違反が治癒されないとき。但し、事業者の違反が治癒できないことが明らかである場合には、市は催告することを要しない。
  - (8) 事業者が、本事業の実施において業務要求水準書を達成できず、かつ、是正要求を講じても業務要求水準書を達成することができないとき。
  - (9) 事業者が市に対して提出した業務報告書その他の書類における記載において、事実と異なるものがあることが明らかになったとき。
  - (10) 構成員又は協力会社が基本協定第5条第5項各号又は同第6項各号のいずれかに該当したとき。
- 2 市は、福岡県警察本部からの通知に基づき、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。この場合において、解除により事業者に損害があっても、市はその損害の賠償の責を負わないものとする。
- (1) 役員等（事業者の役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下この項において同じ。）が、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。以下この項において「暴対法」という。）第2条第2号に規定する団体（以下この項において「暴力団」という。）の構成員（暴対法第2条第6号に規定する者（構成員とみなされる場合を含む。））。以下この項において「構成員等」という。）であると認められるとき。
  - (2) 暴力団又は構成員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
  - (3) 暴力団又は構成員等に対して、資金的援助又は便宜供与をしたと認められるとき。
  - (4) 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は構成員等を利用するなどしたと認められるとき。
  - (5) 構成員等であることを知りながら、その者を雇用し若しくは使用していると認められるとき。
  - (6) 役員等又は使用人が個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は構成員等を利用したとき、又は暴力団又は構成員等に資金援助若しくは便宜供与をしたと認められるとき。

- (7) 役員等又は使用人が、暴力団又は構成員等と密接な交際又は社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
- (8) 下請契約若しくは資材、原材料等の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第1号から第7号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (9) 事業者が、第1号から第7号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（第8号に該当する場合を除く。）に、市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

（市の債務不履行等による本契約の終了）

第52条 市が本契約、本件土地一時賃貸借契約、本件借地契約又は本件建物賃貸借契約上の義務を履行せず、かつ、事業者が相当の期間を定めて催告しても、なお市が履行しない場合、事業者は市に書面により通知して本契約を解除し、さらに本件土地一時賃貸借契約、本件借地契約及び本件建物賃貸借契約を締結しない、又は既にこれらの契約の全て若しくはいずれかを締結しており、かつ、当該締結済みの契約の目的を達成することができない場合は、市の責めに帰すべき事由によるものとして当該締結済みの契約の全てを解除することができる。疑義を避けるために言及すると、事業者が本項に従い本契約を解除する場合には、本件土地一時賃貸借契約、本件借地契約及び本件建物賃貸借契約は全て締結されず、又は全て終了するものとし、そのいずれかのみを選択して存続させることはできないものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、公共施設の引渡日以降、本件建物賃貸借契約が市の責めに帰すべき事由により終了した場合、事業者は、その選択により本契約及び本件借地契約を終了させないことができる。この場合、市と事業者は、本施設の用途及び本施設の賃貸借の条件等について協議を行う。

（公用、公共用に供するための本契約の終了）

第53条 市は、事業敷地を市、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含む。）（以下「地方自治法」という。）第238条の5第4項の規定に基づき本契約を解除することができる。

- 2 事業者は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、市に対し、その補償を請求することができる。

（法令変更等・不可抗力による本契約の終了）

第54条 市及び事業者は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能となった

場合又は本事業の継続に過分の追加費用を要することとなった場合は、互いに協議した上で、合意により本契約を解除し、さらに本件土地一時賃貸借契約、本件借地契約及び本件建物賃貸借契約を締結しない、又は既にこれらの契約の全て若しくはいずれかを締結している場合には、当該締結済の契約の全てを解除することができるものとする。疑義を避けるために言及すると、市及び事業者が本項に従い本契約を解除する場合には、特段の合意なき限り、本件土地一時賃貸借契約、本件借地契約及び本件建物賃貸借契約は全て締結されず、又は全て終了するものとし、そのいずれかのみを選択して存続させることはできないものとする。

(事業者の帰責事由による契約解除の効力)

第55条 第51条により本契約が解除された場合には、事業者は、自己の負担で直ちに本施設（公共施設の引渡日より前の場合には本施設の出来形部分）その他の事業敷地上の工作物を全て収去し、事業敷地を原状に復して市に明け渡さなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、第51条により本契約を解除された場合であって、市が事業者に対し、本施設（公共施設の引渡日前（当該引渡日を含まない。以下本条において同じ。）の場合には本施設の出来形部分）（事業敷地外に設置された駐車場を除く。以下本項において同じ。）を譲り受けることを申し出た場合には、市は本施設（公共施設の引渡日より前の場合には本施設の出来形部分）の所有権を無償で取得することができる。なお、本施設の出来形部分については、市は、当該出来形部分並びにこれに関連する設計業務の成果を検査し、当該検査に合格した部分の所有権を取得する。

3 事業者は、第1項の場合であって、公共施設の引渡日前に本契約が解除された場合には、違約金として本件土地一時賃貸借契約に定める地代の3か月分に相当する金額を、公共施設の引渡日以降本契約が解除された場合には、違約金として本件借地契約に定める地代総額の1年分に相当する金額を、それぞれ市に支払うものとする。

4 市は、前項の場合において、第5条の契約保証金又はこれに代わる担保を違約金に充当することができる。

5 本契約の解除に起因して、前項に規定する違約金を超えて市に損害が発生した場合、事業者はかかる超過損害部分を市に賠償しなければならない。

(市の帰責事由による契約解除の効力)

第56条 市は、本契約の締結日から公共施設の引渡日までの間（当該引渡日を含まない。）に第52条又は第53条により本契約が解除された場合には、次の各号に掲げる措置をとる。

(1) 市は、建設中の本施設の出来形部分並びにこれに関連する設計業務の成果を検査し、当該検査に合格した部分の所有権を取得する。ただし、建設業務の進捗状況から判断して、社会通念上、事業敷地の原状回復が妥当と認められる場合には、事業者が当該出来形を撤去し、これに要する費用は市が負担する。



- (2) 市は、本施設の所有権取得の有無にかかわらず、当該出来形部分に相応する代金（これにかかる消費税等を含む。ただし、第 61 条に基づく保険により保険金を事業者が受領した場合の当該補てん額を控除する。）に相当する金額を支払う。
  - (3) 市は、前号の支払金銭については、事業者の指定する口座に一括又は分割で支払うこととし、具体的な支払スケジュールについては、市及び事業者が協議の上決定する。
- 2 市は、公共施設の引渡日以降において第 52 条又は第 53 条により本契約が解除された場合には、次の各号に掲げる措置をとる。
- (1) 市は、本施設（事業敷地外に設置された駐車場を除く。以下本項において同じ。）の所有権を取得する。
  - (2) 市は、本施設の対価として、本施設の時価相当額として市と事業者が合意した額を支払う。
  - (3) 市は、契約解除通知日において弁済期が到来している本件建物賃貸借契約に基づく賃料のうち未払額に相当する金額を、契約解除通知日から 60 日以内に支払う。
  - (4) 市は、第(2)号による金銭の支払については、事業者の指定する口座に一括又は分割で支払うこととし、具体的な支払スケジュールについては、市及び事業者が協議の上決定する。
- 3 前 2 項に基づく本契約の解除に起因して事業者が発生した追加費用及び損害は、市が負担する。
- 4 市及び事業者は、本件建物賃貸借契約が同契約第 11 条に基づき終了した場合、当該終了に伴い市は事業者に対して費用又は損害を負担する義務を一切負わないことを確認する。なおこの場合、本契約及び本件借地契約は終了せず、市と事業者は、本施設の用途及び本施設の賃貸借の条件等について協議を行う。

（法令等の変更等又は不可抗力等による契約解除の効力）

第 57 条 市は、第 54 条により本契約を解除する場合には、本施設（公共施設の引渡日より前の場合には本施設の出来形部分）の取扱いを、事業者と協議の上決定する。

## 第 9 章 契約終了時の事務

（契約終了時の事務－原状回復）

第 58 条 理由の如何を問わず本契約が終了した場合において（但し、本契約の規定に基づき市が本施設又はその出来形部分の所有権を取得する場合を除く。）、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に本施設又はその出来形部分の収去をせず、又は事業敷地の原状回復を行わないときには、市が事業者に代わって本施設又はその出来形部分の収去又は原状回復を行うことができる。この場合において、事業者は、市の収去又は原状回復について異議を申し出ることとはできず、市の収去又は原状回復に要した費用を負担しなければならない

ない。

(契約終了時の事務一本施設又は出来形部分の取得)

第59条 事業者は、理由の如何を問わず本契約が終了し、本契約の規定により市が本施設又はその出来形部分の所有権を取得する場合、民間施設又はその出来形部分に設置し、所有する機器・備品を直ちに撤去し、市の確認を受けなければならない。但し、市の選択により、市は、事業者から当該機器・備品の所有権を事業者と協議の上、無償で取得することができる。

2 公共施設の引渡日以降に本契約が終了し、本契約の規定により市が本施設の所有権を取得するときには、市は、公共施設及びその他施設については、業務要求水準書を充たした状態であることについて、民間施設については、通常の使用に支障がない状態であることについて、それぞれ確認を行い、かかる状態を充たしていない場合（経年劣化又は通常損耗によるものを除く。）には、市は、事業者に本施設の修補を求めることができる。

3 事業者は、前項の請求を受けた場合は、自らの費用と責任において速やかに修補を行うとともに当該修補の完了後に速やかにその旨を市に通知しなければならない。この場合において、市は、当該通知を受領した日から10日以内に修補の完了の検査を行う。但し、修補の対象が不可抗力を原因としたものである場合、当該修補の費用負担については、市と事業者の間で協議して定める。

4 第2項の場合において、事業者は、市又は市の指示する者に、本契約の終了に係る維持管理業務及び民間施設の賃貸・運営業務の必要な引き継ぎを合理的な範囲で行わなければならない。

(関係書類の引渡し等)

第60条 事業者は、理由の如何を問わず本契約を終了したときは、設計図書その他本事業に関し事業者が作成した一切の書類のうち、市が合理的に要求するものを、市に対して引き渡す。

## 第10章 保険

(保険)

第61条 事業者は、建設担当企業をして、本施設の建設業務に関連する損失及び損害に備えて、別紙5に定められた種類及び内容の保険を建設工事開始日までに付保させるとともに、保険契約締結後速やかに保険証券の写しを市に提出しなければならない。

2 事業者は、維持管理業務に関連する損失及び損害に備えて、別紙5に定められた種類及び内容の保険を公共施設引渡予定日までに付保するとともに、保険契約締結後速やかに保険証券の写しを市に提出しなければならない。

## 第 11 章 その他

### (権利義務の譲渡等)

第 6 2 条 事業者は、本契約に別段の定めのある場合、又はやむを得ない事情があり、かつ市の事前の書面による承諾がある場合のほか、本契約、本件土地一時賃貸借契約、本件借地契約及び本件建物賃貸借契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。なお、本契約、本件土地一時賃貸借契約、本件借地契約及び本件建物賃貸借契約に基づく事業者の契約上の地位は、全て一体とし、事業者は、各契約上の地位を個別に譲渡してはならない。

### (事業者の不作為義務)

第 6 3 条 事業者は、市に対し、本契約が終了するまでの間、市の書面による事前の承諾を得ることなく、以下の各号の行為を行わないことを約束する。

- (1) 重要な資産の譲渡、事業譲渡等、合併、会社分割、株式交換、株式移転その他の組織変更。
- (2) 株式、新株予約権及び新株予約権付社債の発行。
- (3) 定款記載の目的の範囲外の行為を行うこと又は本事業以外の事業を遂行すること。
- (4) 定款の変更。
- (5) 資本金額の額の減少。
- (6) 破産手続、民事再生手続、会社更生手続、その他の倒産手続の申立を行うこと。

### (本施設の所有権)

第 6 4 条 事業者は、やむを得ない事情があり、かつ市の事前の書面による承諾がある場合のほか、本施設について、これを譲渡し、本件建物賃貸借契約及びテナント事業者との賃貸借契約以外の用益権を設定し、又は担保権を設定してはならない。

2 事業者が本契約第 50 条の定めに従って本施設の所有権を市に移転する場合、当該所有権は、市が事前に書面によって承諾した場合を除き、担保権、用益権その他市の所有権に対する制約が一切ない、完全な所有権でなければならない。

3 事業者が前項以外の事由により本施設の所有権を市に移転する場合、本施設の担保権、用益権等の取り扱いについては市及び事業者の協議（当該協議には必要に応じて本施設の担保権者、用益権者が参加できるものとする。）により決定するものとする。

### (一般的損害)

第 6 5 条 市又は事業者が、本契約に定める条項に違反し、これにより相手方に損害を与えたときは、その損害を相手方に賠償しなければならない。

(秘密の保持)

第66条 市及び事業者は、本事業又は本契約に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げる以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を漏らしてはならない。

- (1) 開示の時に公知である情報
  - (2) 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
  - (3) 開示者が本協定に基づく秘密保持義務の対象としないことを承諾した情報
  - (4) 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らかの秘密保持義務を課されることなく取得した情報
  - (5) 開示者から開示を受けた後被開示者の責めによらないで公知となった情報
  - (6) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
  - (7) 市が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報
  - (8) 市が福岡市議会の請求に基づき開示する情報
  - (9) 事業者が本件事業に関する資金調達に必要として開示する場合（ただし、融資金融機関が、本事業又は本契約に関して知り得たすべての情報のうち本項第(1)号乃至第(6)号に掲げる以外のものについて守秘義務を負うこと、及び本条第2項乃至第4項における事業者の秘密保持に関する義務と同等の義務を負うことについて、事業者に対し事前に書面にて誓約した場合に限る。）
- 2 事業者は、本事業の遂行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。
- 3 事業者は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼などを行う場合など、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。
- 4 前項の場合において、事業者は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用するのしないよう適切な配慮をしなければならない。

(特許権等の使用)

第67条 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令等に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用するときは、その使用に関する全ての責任を負わなければならない。

(著作権)

第68条 本事業の実施にあたり市又は事業者が自ら作成した書類等のうち、著作権の対象となるものの著作権は作成者に帰属するものとする。

- 2 市は、設計図書その他本契約に関して市の要求に基づき作成される一切の書類（以下「設計図書等」という。）並びに本施設について、市の裁量により無償利用する権利及び

権限を有する。本契約が終了する場合において、市が事業者から本施設の所有権を取得するときには、事業者は、本施設に関する著作権の全てを市に無償で譲渡する。

3 市は、設計図書等及び本施設を次の各号に掲げるところにより利用をする場合には、当該利用の確保のために必要な措置（自ら又は著作者（市を除く。以下本条において同じ。）をして、著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含む。）第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し又は行使させないことを含む。）について、著作者との間で協議を行う。

(1) 成果物又は本施設の内容を公表すること（但し、市は事前に事業者に対して公表する内容を通知する。）。

(2) 本施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、市及び市の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

(3) 本施設を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

(4) 本施設を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。

4 事業者は、自ら又は著作者をして、次の各号に掲げる行為をし又はさせてはならない。ただし、あらかじめ市の承諾を得た場合は、この限りでない。

(1) 第2項の著作物にかかる著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること。

(2) 設計図書等及び本施設の内容を公表すること。

(3) 本施設に事業者又は著作者の実名又は変名を表示すること。

5 事業者は、前項第1号により著作権を第三者に譲渡又は承継させる場合、当該第三者に、第4項に掲げる義務を負わせなければならない。

#### （解釈）

第69条 本契約、本件土地一時賃貸借契約、本件借地契約若しくは本件建物賃貸借契約のいずれにも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は各条項の解釈について疑義が生じた場合は、市及び事業者はそれぞれ誠意をもって協議し、解決にあたるものとする。

2 本契約、募集要項等及び応募書類の間に齟齬がある場合は、本契約、募集要項等、応募書類の順に優先して適用されるものとする。ただし、応募書類の内容が募集要項等に示された仕様又は水準を上回るときは、応募書類の内容が優先する。

3 事業者は地域経済への貢献について、応募書類に記載されている内容に従って遂行するよう特に努めること。

#### （本契約の変更）

第70条 本契約の規定は、市及び事業者の書面による合意がなければ変更できない。

#### （雑則）

第71条 本契約並びにこれらに基づき締結される全ての合意に定める請求、通知、報告、

申出、確認、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

- 2 本契約は、日本国の法令に準拠する。
- 3 本契約の履行に関して市及び事業者の間で用いる言語は、日本語とする。
- 4 本契約に定める金銭の支払いに用いる通貨は、円とする。
- 5 本契約の履行に関して市及び事業者の間で用いる計量単位は、募集要項等及び応募書類に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号。その後の改正を含む。）の定めるところによる。
- 6 本契約の履行に関して用いる時刻は、日本標準時とする。

（準拠法及び管轄裁判所）

第72条 本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は、福岡地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、本契約書を 2 通作成し、全当事者はそれぞれ記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成 26 年 2 月●日

市：福岡県福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号

福岡市

福岡市長 高島 宗一郎

事業者：福岡県福岡市中央区天神一丁目 11 番 17 号

福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社

代表取締役 田川 真司

## 別紙1 基本日程

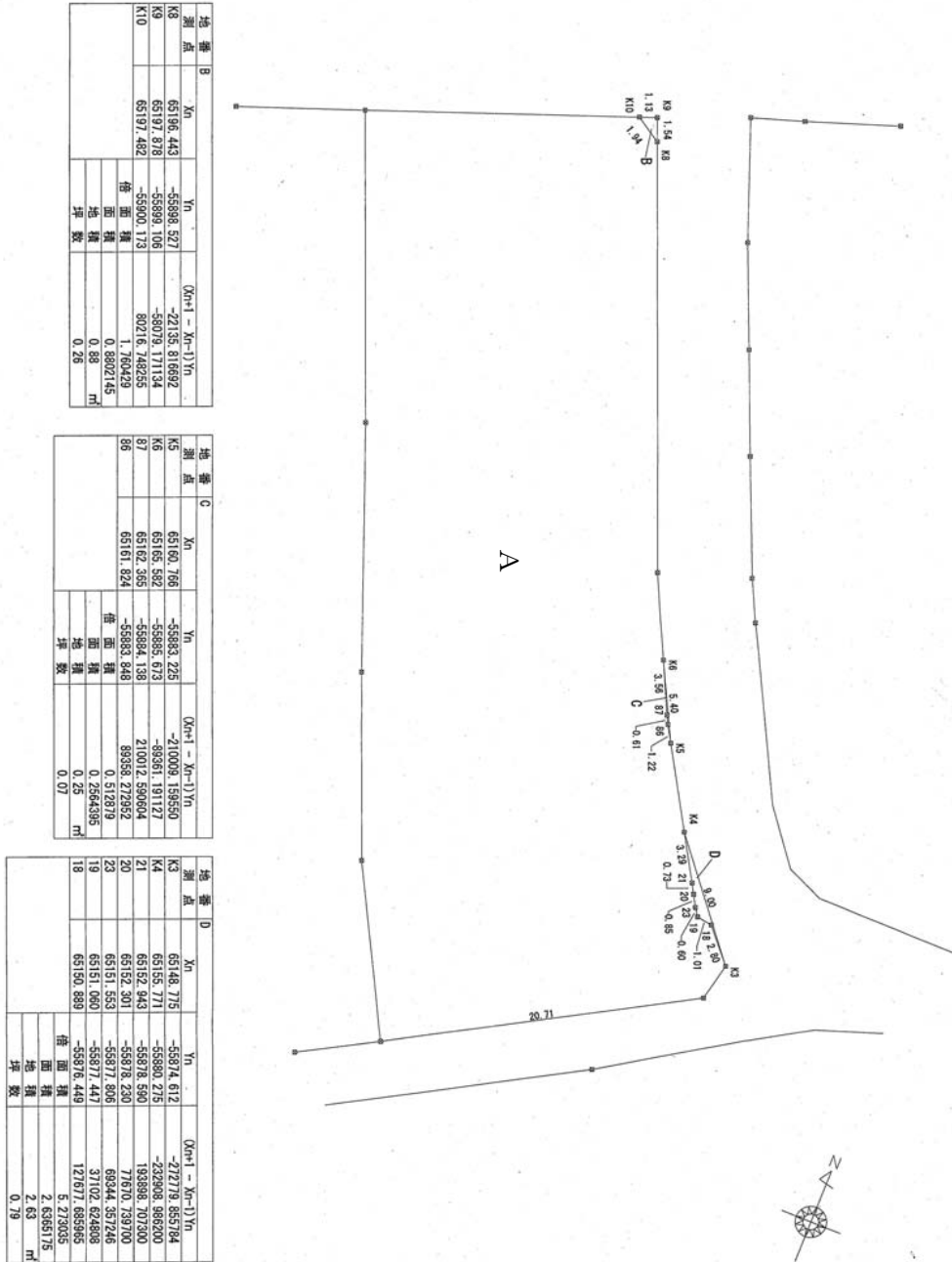
本契約の締結	平成 26 年 2 月 ● 日
設計業務期間	平成 26 年 6 月 1 日～平成 26 年 11 月 30 日
本件土地一時賃貸借契約の賃貸借期間	平成 27 年 2 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日
建設業務期間	平成 27 年 2 月 1 日～平成 28 年 1 月 31 日
公共施設引渡予定日	平成 28 年 4 月 1 日
本件借地契約の賃貸借期間	公共施設の引渡日から 30 年間
維持管理業務期間	公共施設の引渡日から 30 年間
民間施設の賃貸・運營業務の期間	公共施設の引渡日から 30 年間
本件建物賃貸借契約の賃貸借期間	公共施設の引渡日から 30 年間

なお、本契約の定めに従い、基本日程の内容を変更した場合は、変更後の内容が適用されるものとする。



別紙2 事業敷地の概要図

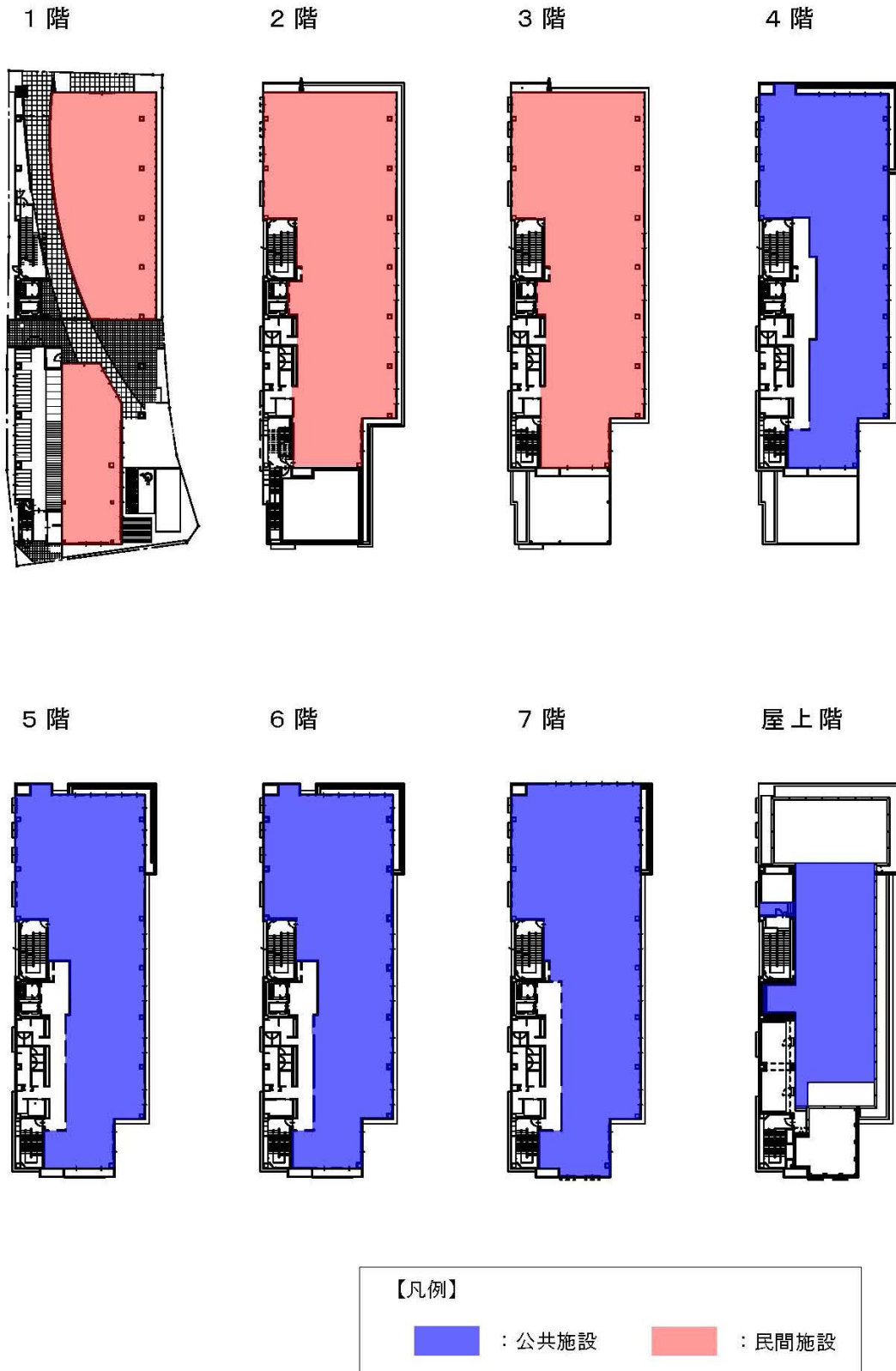
事業敷地とは、下表のAを指す。



※本契約第 14 条及び本件土地一時賃貸借契約第 2 条に規定する現状とは、更地の状態を指し、事業敷地内の給水管、排水管、ガス管、電線について、すべての埋設管及び杭を撤去した状態で引き渡す。さらに、給水管については玉おろしをした状態、ガス管については敷地境界線でキャップ止めした状態とする。なお、事業敷地内の埋設管等の詳細については、本件土地一時賃貸借契約に定めるものとする。

別紙3 施設区分概要図

最終的な区分は設計図書による。



#### 別紙4 法令変更等及び不可抗力による追加費用等の負担方法

##### 1. 法令変更等による追加費用等の負担方法

第46条第2項による場合の追加費用又は損害（第61条に基づき付保された保険により填補された部分を除く。）の分担方法は、次のとおりとする。

###### (1) 本事業に直接影響を及ぼす法令等の変更の場合

- ア 公共施設又は公共施設に関する業務について生じた追加費用又は損害は、市が負担する。
- イ 民間施設及び民間施設に関する業務について生じた追加費用又は損害は、事業者が負担する。
- ウ その他施設若しくはこれら施設に関する業務について生じた追加費用又は損害は、事業者が負担する。

###### (2) 上記(1)に記載の法令以外の法令等の変更の場合

事業者が負担する。ただし、発生した追加費用又は損害を事業者の経営努力により低減させることが合理的に期待できない場合には、当該追加費用又は損害の負担については市及び事業者で協議を行う。

なお、本別紙上記1.において「本事業に直接影響を及ぼす法令等」とは、特に本施設及び本施設と類似のサービスを提供する施設の維持管理その他に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令等を意味し、これに該当しない法人税その他の税制変更（消費税率の変更は除く。）及び事業者に対して一般的に適用される法律の変更は含まれない。

##### 2. 不可抗力による追加費用等の負担方法

第46条第2項による場合の追加費用又は損害（第61条に基づき付保された保険により填補された部分を除く。）の分担方法は、次のとおりとする。

- ア 公共施設又は公共施設に関する業務について生じた追加費用又は損害は、市が負担する。
- イ 民間施設及び民間施設に関する業務について生じた追加費用又は損害は事業者が負担する。
- ウ その他施設若しくはこれら施設に関する業務について生じた追加費用又は損害は、事業者が負担する。

## 別紙5 事業者が付保すべき保険

### (1) 設計・建設業務期間において付保すべき保険

#### ① 建設工事保険

保険契約者：株式会社竹中工務店と株式会社松本組で組成する建設工事共同  
企業体

被保険者：上記共同企業体及び協力会社（発注者・リース会社含む）

補償内容：工事現場で発生した水災危険を含む不測かつ突発的な事故による  
損害

特約：なし

保険金額：本件建設業務費相当額

保険期間：本件工事着工日～本件施設引渡予定日

免責金額：10万円以下/1事故

#### ② 第三者賠償責任保険

保険契約者：株式会社竹中工務店と株式会社松本組で組成する建設工事共同  
企業体

被保険者：上記共同企業体及び協力会社（発注者を含む）

補償内容：工事に起因して第三者の身体障害及び財物損害が発生したこと  
による法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害

特約：なし

保険金額：対人：最大1億円/1名、最大2億円/1事故、対物：最大1億円/1  
事故

保険期間：本件工事着工日～本件施設引渡予定日

免責金額：なし

#### ③ 労災上乗せ保険

保険契約者：株式会社竹中工務店と株式会社松本組で組成する建設工事共同  
企業体

被保険者：上記共同企業体（全ての下請負人）

補償内容：被保険者が法定外補償制度（労災上乗せ補償制度）に基づく補償  
責任を負担することによって被る損害

特約：なし

保険金額：死亡・後遺障害 1～3級 2000万円、4級 1600万円、5級 1400万円、  
6級 1200万円、7級 1000万円

保険期間：本件工事着工日～本件施設引渡予定日

免責金額：なし

(2) 維持管理業務期間において付保すべき保険

① 火災保険

保険契約者：西日本鉄道株式会社

被保険者：福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社

補償内容：火災、落雷、風災、盗難、物体の衝突、水漏れ、水害、電氣的・機械的事故、雪災、その他不測かつ突発的な事故に起因して発生した建物（什器備品機械貯蔵品を含む）に対する損害賠償

特約：なし

保険金額：建物に起因する損害賠償額の全額

保険期間：維持管理期間（3年毎に更新）

免責金額：なし（例外：風災 1事故 20万円以上、水害 1事故 3万円以上）

② 施設賠償責任保険

保険契約者：西日本鉄道株式会社

被保険者：西鉄ビルマネジメント株式会社

補償内容：施設を所有、使用または管理する者が、施設の構造上の欠陥や管理の不備あるいは施設の用法に伴う仕事の遂行に起因して、他人の身体に障害を負わせたり、他人の財物を損壊した場合、法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害に対して保険金を支払うもの

特約：工事発注者責任補償特約、借用イベント施設損壊補償特約、漏水担保特約、昇降機危険補償特約

保険金額：対人：10億円/1名、10億円/1事故、対物：10億円/1事故

保険期間：維持管理期間（1年毎に更新）

免責金額：なし

③ 請負賠償責任保険

保険契約者：西日本鉄道株式会社

被保険者：西鉄ビルマネジメント株式会社

補償内容：請負業者が、作業遂行中の事故または作業の為に所有、使用、管理している施設の欠陥、管理の不備による事故によって、他人の身体に障害を負わせたり、他人の財物を損壊した場合、法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害に対して保険金を支払うもの

特約：ビルメンテナンス特約、管理財物損壊補償特約、借用財物損壊補償特約

保険金額：対人：10億円/1名、10億円/1事故、対物：10億円/1事故

保険期間：維持管理期間（1年毎に更新）

免責金額：なし

④ 生産物賠償責任保険

保険契約者：西日本鉄道株式会社

被保険者：西鉄ビルマネージメント株式会社

補償内容：商品や仕事の目的物を他人に引き渡した後に、その商品や仕事の目的物（結果）の欠陥による事故によって、他人の財物を損壊した場合、法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害に対して保険金を支払うもの

特約：不良完成品損害補償特約、食中毒・特定感染症利益補償特約

保険金額：対人：10億円/1名、10億円/1事故、対物：10億円/1事故

保険期間：維持管理期間（1年毎に更新）

免責金額：なし

⑤ 受託者賠償責任保険

保険契約者：西日本鉄道株式会社

被保険者：西鉄ビルマネージメント株式会社

補償内容：財物を受託・保管する者が、その受託物を滅失、き損もしくは汚損し、または紛失し、もしくは盗取された場合、寄託者に対し法律上の損害賠償責任を負担することにより被る損害に対して保険金を支払うもの

特約：借用不動産賠償責任特約、漏水補償特約（受託者用）

保険金額：対人：10億円/1名、10億円/1事故、対物：10億円/1事故

保険期間：維持管理期間（1年毎に更新）

免責金額：なし

⑥ 建築士賠償責任保険

保険契約者：BAS 建築設計事務所

被保険者：BAS 建築設計事務所 代表 牛島昌弥

補償内容：設計・工事監理業務に起因して発生した建築物の破損、事故等の第三者に対する賠償責任

特約：構造基準未達補償、個人情報漏えい保険（H26.4.1～）

保険金額：対人：2.5億円/1名、5億円/1事故、対物：5億円/1事故

保険期間：平成25年4月1日午後4時から平成26年4月1日午後4時まで（更新手続き中）平成26年4月1日午後4時から平成27年4月1日午後4時まで（1年毎に更新）

免責金額：1事故10万円

⑦ 個人情報漏えい保険

保険契約者：西日本鉄道株式会社

被保険者：福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社

補償内容：①被保険者の業務遂行の過程における個人情報の管理または管理の委託に伴って発生した個人情報の漏えいに起因して、日本国内において被保険者に対して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害

②他の事業者から個人データの管理の委託を受け、当該受託した個人情報を漏えいさせ、委託元が損害を被ったことによる委託元からの求償（損害賠償請求）リスク

③個人情報の漏えいによって、被保険者が保険会社への通知から180日間に行った事故解決のために自ら支出した、または委託元が負担することによって損害賠償請求された事故対応等の費用

特約：なし

保険金額：1億円/1事故

保険期間：維持管理期間（1年更新）

免責金額：なし

填補限度額：1000万円

## 別紙6 本件土地一時賃貸借契約

### 土地一時賃貸借契約書（案）

賃貸人福岡市（以下「市」という。）と賃借人福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社（以下「事業者」という。）は、中央児童会館等建替え整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業に関する事業契約書（以下「本事業契約」という。）第 14 条の規定に基づき、以下のとおり土地一時賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、この契約で別段定義するものの他、この契約において使用する用語は、本事業契約における定義に基づくものとする。

#### （目的）

第 1 条 市は、建設業務の実施を目的として次に示す事業敷地を事業者に賃貸し、事業者はこれを賃借する。

所在：福岡市中央区今泉一丁目 139 番地 1 及び 2

地目：宅地

地積：1,131.85 m<sup>2</sup>

#### （賃貸借の期間）

第 2 条 前条に基づく事業者の賃借権（以下「本件賃借権」という。）の存続期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までとし、市は賃貸借開始日に事業敷地を現状にて事業者に引き渡すものとする。

#### （事業敷地の管理）

第 3 条 事業者は、事業敷地を使用するにあたり善良な管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

2 事業者は、事業敷地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。

3 市は、本事業契約の規定に基づく負担を除き、事業敷地について修繕する義務及び瑕疵担保責任を負わない。

#### （地代及び保証金）

第 4 条 本件賃借権にかかる地代は年額 54,328,800 円とする。事業者は、各事業年度にかかる地代を、翌事業年度の 4 月末日までに、市の指定する方法で支払わなければならない。

2 前項の地代は、貸付期間に 1 年未満の端数が生じる場合は、当該 1 年未満の期間を月



割及び日割で計算するものとし、月割は地代年額の 12 分の 1 の額とし、日割は地代年額の 365 分の 1 として計算した額を市に支払うものとする。

- 3 地代に 1 円未満の端数が生じたときは切り捨てる。
- 4 事業者は、市に対し、保証金として、本件事業契約第 5 条第 1 項に従い、同項に定める額を支払う。かかる保証金の返還については、本件事業契約第 5 条第 6 項に従う。

(遅延損害金)

第 5 条 事業者は、前条の地代をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該地代の金額につき年 14.6 パーセントの割合（年 365 日の日割計算）で計算した遅延損害金（100 円未満の端数があるとき、又は当該金額が 500 円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てる。）を市に支払わなければならない。

(譲渡・転貸)

第 6 条 事業者は、やむを得ない事情があり、かつ市の事前の書面による承諾がある場合を除き、本件賃借権について第三者に対する譲渡その他の処分を行い、又は事業敷地を転貸することができない。

- 2 事業者が、前項に基づき市の承諾を得て本件賃借権について第三者に対する譲渡その他の処分を行う場合には、市の特段の意思表示なき限り、本契約上の事業者の地位もあわせて当該第三者に承継するものとし、市と当該第三者との間に本契約の各規定が適用されるものとする。

(期間満了による契約の終了)

第 7 条 本契約が本件賃借権の存続期間満了により終了する場合、その後の事業敷地の使用関係等については、本件事業契約の規定に従う。

(債務不履行等による終了)

第 8 条 市は、事業者について本件事業契約第 51 条に定める事由が生じた場合、本契約を解除することができる。

- 2 事業者は、市が本契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、本契約を解除することができる。
- 3 前 2 項の場合において、市が本契約を事業者の責めに帰すべき事由により解除する場合は、本件事業契約第 55 条の規定に従うものとし、事業者が市の責めに帰すべき事由により解除する場合は、本件事業契約第 56 条の規定に従うものとする。

(法令変更等・不可抗力による契約の終了)

第9条 市及び事業者は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合は、互いに協議した上で、合意により本契約を解除することができ、この場合の手続は、本件事業契約第57条の規定に従うものとする。

(公用、公共用に供するための契約の終了)

第10条 市は、事業敷地を市、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含む。）（以下「地方自治法」という。）第238条の5第4項の規定に基づき本契約を解除することができる。

2 事業者は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、市に対し、その補償を請求することができる。

(損害賠償)

第11条 市又は事業者が、自らの責めに帰すべき事由により、相手方に損害を与えたときは、その損害を相手方に賠償しなければならない。

(契約の費用)

第12条 本契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

(解釈)

第13条 本契約に定めのない事項については、本件事業契約の定めに従うものとし、本件事業契約にも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は本契約の各条項に疑義が生じたときは、市及び事業者はそれぞれ誠意をもって協議し、解決にあたるものとする。

(契約の変更)

第14条 本契約の規定は、市及び事業者の書面による合意がなければ変更できない。

(準拠法及び管轄裁判所)

第15条 本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は、福岡地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、本契約書を 2 通作成し、全当事者はそれぞれ記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成 年 月 日

市：福岡県福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号

福岡市

福岡市長

事業者：福岡県福岡市中央区天神一丁目 11 番 17 号  
福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社  
代表取締役

## 別紙7 本件借地契約

### 事業用定期借地権設定契約公正証書（案）

本職は、当事者の囑託により次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

賃貸人福岡市（以下「市」という。）と賃借人福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社（以下「事業者」という。）は、中央児童会館等建替え整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業に関する事業契約書（以下「本件事業契約」という。）第 31 条の規定に基づき、以下のとおり事業用定期借地権設定契約書（以下「本件借地契約」という。）を締結する。なお、本件借地契約で別段定義するもののほか、本件借地契約において使用する用語は、本件事業契約における定義に基づくものとする。

（目的）

第 1 条 市は、本事業の実施のため事業者の建物所有を目的として事業敷地に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含む。以下、「法」という。）第 23 条第 1 項の事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定して事業者にこれを賃貸し、事業者はこれを賃借する。

所在：福岡市中央区今泉一丁目 139 番地 1 及び 2

地目：宅地

地積：1,131.85 m<sup>2</sup>

2 本件借地権は賃借権とする。

（本件借地権の存続期間）

第 2 条 本件借地権の存続期間は、別段の定めがある場合を除き、平成●年●月●日（以下「存続期間開始日」という。）から平成●年●月●日までの期間（30 年間）とし、市は、存続期間開始日に事業敷地を現状にて事業者に引き渡すものとする。

2 市及び事業者は、本件事業契約第 14 条に基づく本件土地一時賃貸借契約が存続期間開始日の前日をもって終了し、存続期間開始日において何らの効力を有しないことを確認する。

（規定の不適用）

第 3 条 本件借地権は、法第 23 条第 1 項の事業用定期借地権であり、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、事業者は、事業敷地上の建物の買取りを請求することができない。

(地代及び保証金)

第4条 本件借地権にかかる地代は年額●円とする。事業者は、本契約締結日以降の2、5、8及び11月の各15日(以下「地代支払日」という。)に、当該地代支払日の属する月の前月の1日から、当該地代支払日が属する月の翌月の末日までの期間(但し、初回の地代支払日においては本契約締結日から初回の地代支払日が属する月の翌月の末日までの期間)にかかる地代を、市の指定する方法で支払わなければならない。

2 前項の地代は、支払対象期間が1年に満たないときは、当該1年未満の期間を月割及び日割で計算するものとし、月割は地代年額の12分の1の額とし、日割は地代年額の365分の1の額として計算した金額を支払うものとする。

3 地代に1円未満の端数が生じたときは切り捨てる。

4 事業者は、市に対し、保証金として、本件事業契約第5条第2項に従い、同項に定める額を支払う。かかる保証金の返還については、本件事業契約第5条第6項に従う。

(地代の改定)

第5条 地代は、別紙(1)に定める方法に従って改定するものとする。

(遅延損害金)

第6条 事業者は、第4条に定める地代をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該地代の金額につき年14.6パーセントの割合(年365日の日割計算)で計算した遅延損害金(100円未満の端数があるとき、又は当該金額が500円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てる。)を市に支払わなければならない。

(本件借地権の譲渡・転貸)

第7条 事業者は、やむを得ない事情があり、かつ市の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本件借地権について第三者に対する譲渡その他の処分を行い、又は事業敷地を転貸してはならない。

2 事業者が、前項に基づき市の承諾を得て本件借地権について第三者に対する譲渡その他の処分を行う場合には、市の特段の意思表示なき限り、本件借地契約上の事業者の地位もあわせて当該第三者に承継するものとし、市と当該第三者との間に本件借地契約の各規定が適用されるものとする。

(用途の制限)

第8条 事業者は、本事業敷地を、法第23条に定める事業の用として認められない用途に供してはならず、募集要項等及び応募書類に基づく範囲内の用途に供しなければならない。

(事業敷地の使用状況の変更)

第9条 事業者は、募集要項等及び応募書類に基づくものを除き、事業敷地に新たに建物を建築し、又は本施設の増築、改築等を行おうとするときは、その内容を市に報告した上で事前に市の書面による承諾を得なければならない。

2 市が前項の承諾を与えた場合でも、本件借地権の存続期間は延長されない。

(事業敷地の管理)

第10条 事業者は、事業敷地を使用するにあたり善良なる管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

2 事業者は、事業敷地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。

3 市は、本件事業契約の規定に基づく負担を除き、事業敷地について修繕する義務及び瑕疵担保責任を負わない。

(期間満了による終了)

第11条 本件借地契約が本件借地権の存続期間満了により終了する場合の本施設の取扱については、本件事業契約の定めるところに従う。

(債務不履行等による終了)

第12条 市は、事業者について本件事業契約第51条に定める事由が生じた場合、本契約を解除することができる。

2 事業者は、市が本契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、本契約を解除することができる。

3 前2項の場合において、市が本件借地契約を事業者の責めに帰すべき事由により解除する場合は本件事業契約第55条の規定に従うものとし、事業者が市の責めに帰すべき事由により解除する場合は本件事業契約第56条の規定に従うものとする。

(法令変更等・不可抗力による契約の終了)

第13条 市及び事業者は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合、互いに協議した上で、合意により本件借地契約を解除することができ、この場合には本件事業契約第57条の規定に従うものとする。

(公用、公共用に供するための契約の終了)

第14条 市は、事業敷地を市、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公

共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。その後の改正を含む。）（以下「地方自治法」という。）第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づき本件借地契約を解除することができる。

- 2 事業者は、前項の規定に基づき本件借地契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項の規定に基づき、市に対し、その補償を請求することができる。

#### （損害賠償）

第 15 条 市又は事業者が、自らの責めに帰すべき事由により、相手方に損害を与えたときは、その損害を相手方に賠償しなければならない。

#### （公正証書の作成及び強制執行の承諾）

第 16 条 市及び事業者は、本件借地契約締結後遅滞なく、本件借地契約を内容とする公正証書を作成するものとし、これに要する費用は事業者の負担とする。

- 2 事業者は、本件借地契約に定める金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行に服することについて異議を申し立てない。

#### （解釈）

第 17 条 本件借地契約に定めのない事項については、本件事業契約の定めに従うものとし、本件事業契約にも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は本件借地契約の各条項に疑義が生じたときは、市と事業者で協議して定める。

#### （本件事業契約の適用）

第 18 条 本件事業契約の全ての条項は本件借地契約の一部とみなされ、市及び事業者は当該条項を遵守するものとする。

#### （本件借地契約の変更）

第 19 条 本件借地契約の規定は、市及び事業者の書面による合意がなければ変更できない。

#### （準拠法及び管轄裁判所）

第 20 条 本件借地契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は、福岡地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、本件借地契約書を 2 通作成し、全当事者はそれぞれ記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成 年 月 日

市：福岡県福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号  
福岡市  
福岡市長

事業者：福岡県福岡市中央区天神一丁目 11 番 17 号  
福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社  
代表取締役



別紙（1） 地代の改定方法について

改定にあたっては、事業敷地全体である 1,131.85 m<sup>2</sup>を対象とする。改定は、以下の表に示す指標と算定式で、市又は事業者のいずれかによる 6 か月前までの申出に基づき行うこととし、平成 28 年を第 1 回の改定時期とし、以降、3 年毎を改定時期とする。

使用する指標	算定式
土地の評価額（市不動産価格評定委員会による土地評価額）	平成 28 年 4 月以降における改定 算定式： $P_t = P_r \times (W_t / W_r)$ ( $28 \leq t \leq 57$ ) （改定率： $W_t / W_r$ ） Pr：前回改定時の地代額 Pt：土地評価額に基づく改定後の平成 t 年 4 月から翌年 3 月の地代額 Wt：左記に示す指標の平成 t 年 1 月の評価額 Wr：左記に示す指標の前回改定時の評価額

## 別紙8 本件建物賃貸借契約

### 定期建物賃貸借契約書（案）

賃借人福岡市（以下「市」という。）と賃貸人●（以下「事業者」という。）は、中央児童会館等建替え整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業に関する事業契約書（以下「本件事業契約」という。）第 31 条の規定に基づき、以下のとおり定期建物賃貸借契約（以下「本件建物賃貸借契約」という。）を締結する。なお、本件建物賃貸借契約で別段定義するものの他、本件建物賃貸借契約において使用する用語は、本件事業契約における定義に基づくものとする。

#### （賃貸物件）

第 1 条 市は、事業者から以下の建物のうち別紙（1）にて特定される範囲（以下「公共施設」という。）を賃借する。

所在地	●●
施設	●●
構造	●●
建築面積	●●
延床面積	●●

#### （使用の目的）

第 2 条 市は、公共施設を、別紙（1）の記載に従い、福岡市立中央児童会館及び福岡市 NPO・ボランティア交流センターとして使用するものとする。

2 市は、公共施設を使用するにあたり、善良な管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

#### （賃貸借の期間）

第 3 条 本件建物賃貸借契約の期間は、別段の定めがある場合を除き、平成●年●月●日（以下「賃貸借開始日」という。）から平成●年●月●日までの 30 年間とし、賃貸借開始日に事業者は市に公共施設を引き渡す。

2 本契約は、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含む。以下「法」という。）第 38 条の定期建物賃貸借契約であり、契約期間の更新がなく、契約期間の満了により賃貸借は終了する。

3 市及び事業者は、本契約締結に先立ち、事業者が市に対して別紙（2）の書面を交付して本契約に基づく賃貸借は契約の更新がなく、賃貸借期間満了により本物件の賃貸借は終了する契約である旨の説明を行ったことを確認する。

4 事業者は、第1項の契約期間が満了する日の1年前から6か月前までの間に、賃貸借期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面により市に通知する。

(賃料の支払)

第4条 市は、公共施設の賃料として、月額●円並びにこれにかかる消費税及び地方消費税を、事業者からの請求書により翌月末日までに、その指定する場所に支払わなければならない。なお、事業者は、当月分の請求書を翌月10日までに市に送付しなければならない。

2 前項の賃料は、支払対象期間が1か月に満たないときは、その月の日割りにより算出した金額を支払うものとする。

3 賃料に1円未満の端数が生じたときは、切捨てるものとする。

(賃料の改定)

第5条 賃料は、本件建物賃貸借契約別紙(3)に定める方法に従って改定するものとし、市及び事業者は、法第32条の規定が適用されないことについて合意する。

(敷金・保証金)

第6条 市は、本件建物賃貸借契約において敷金及び保証金その他名目の如何を問わず、これに類する金銭の支払いを事業者に対して行わない。

(光熱水費の負担)

第7条 市は、公共施設を使用することにより生じる公共施設の電気、ガス、水道及び通信の利用料金その他これらに準ずる費用を負担する。

(債務不履行等による終了)

第8条 市は、事業者について本件事業契約第51条に定める事由が生じた場合、本契約を解除することができる。

2 事業者は、市が本契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、本契約を解除することができる。

3 前2項の場合において、市が本件建物賃貸借契約を事業者の責めに帰すべき事由により解除する場合は、本件事業契約第55条の規定に従うものとし、事業者が市の責めに帰すべき事由により解除する場合は、かつ本件事業契約についても解除する場合は本件事業契約第56条の規定に従うものとする。

(法令変更等・不可抗力による契約の終了)

第9条 市及び事業者は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能となった場

合又は過分の追加費用を要することとなった場合は、互いに協議した上で、合意により本件建物賃貸借契約を解除することができ、この場合には本件事業契約第 57 条の規定に従うものとする。

(公用、公共用に供するための契約の終了)

第 10 条 市は、事業敷地を市、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。その後の改正を含む。）（以下「地方自治法」という。）第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づき本件建物賃貸借契約を解除することができる。

2 事業者は、前項の規定に基づき本件建物賃貸借契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項の規定に基づき、市に対し、その補償を請求することができる。

(市による解約権)

第 11 条 市は、本契約締結日の翌年度以降において、歳入歳出予算における本件建物賃貸借契約にかかる賃料額が減額又は削減された場合には、市は事業者に対して通知のうえ、本件建物賃貸借契約を直ちに解約することができる。

(原状回復義務)

第 12 条 市は、本件建物賃貸借契約が市の責めに帰すべき事由により第 8 条に基づき終了し、事業者が、事業契約第 52 条第 2 項の規定に基づき事業契約及び本件借地契約を終了させないことを選択したとき又は前条に基づき本件建物賃貸借契約が解約されたときは、事業者が別途承諾したものを除き、自らの責任及び費用負担で公共施設の什器及び備品を撤去し、公共施設を引き渡し時の状態（経年劣化又は通常損耗によるものを除く。）に復して事業者に戻還しなければならない。

(損害賠償)

第 13 条 市又は事業者が、自らの責めに帰すべき事由により、相手方に損害を与えたときは、その損害を相手方に賠償しなければならない。

(契約の費用)

第 14 条 本件建物賃貸借契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

(解釈)

第 15 条 本件建物賃貸借契約に定めのない事項については、本件事業契約の定めに従うものとし、本件事業契約にも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は本件

建物賃貸借契約の各条項に疑義が生じたときは、市及び事業者はそれぞれ誠意をもって協議し、解決にあたるものとする。

(本件事業契約の適用)

第16条 本件事業契約の全ての条項は本件建物賃貸借契約の一部とみなされ、市及び事業者は当該条項を遵守するものとする。

(準拠法及び管轄裁判所)

第17条 本件建物賃貸借契約は、日本国の法令に従い解釈され、本件建物賃貸借契約に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は、福岡地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、市及び事業者は本件建物賃貸借契約書を 2 通作成し、それぞれ記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成 年 月 日

市：福岡県福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号

福岡市

福岡市長

事業者：福岡県福岡市中央区天神一丁目 11 番 17 号  
福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社  
代表取締役

別紙（1） 本物件の表示

（本件建物賃貸借契約締結時に公共施設部分を特定できる図を挿入する。）

別紙(2) 定期建物賃貸借契約についての事前説明書及び受領書兼承諾書

平成 年 月 日

定期建物賃貸借契約についての事前説明書

(賃借人)

福岡市 御中

(賃貸人) 福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社

弊社を賃貸人とし、貴市を賃借人として下記物件に関する平成●年●月●日付定期建物賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」といいます。)を締結するにあたり、借地借家法第38条第2項に基づき、弊社は次のとおり事前説明いたします。

記

下記物件の賃貸借契約は、借地借家法第38条第1項に定める定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間の更新がなく、賃貸借期間の満了により終了いたしますので、その期間の満了日までに、下記物件を明け渡していただきますようお願い申し上げます。但し、弊社と貴市との間で別途合意するところにより、再契約が締結された場合はこの限りではありません。

(1) 物件の表示

所在地：  
階 別：●階  
区画番号：●  
契約面積：●m<sup>2</sup>

(2) 契約期間

平成●年●月●日から30年間

以上



受領書兼承諾書

平成 年 月 日

福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社 御中

本件賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約であって、契約の更新はなく、契約期間の満了によって終了する旨を記載した書面の交付を受けるとともに、口頭による説明を受けた旨をここに確認し、承諾いたします。

福岡県福岡市中央区天神一丁目8番1号  
福岡市  
福岡市長

別紙 (3) 賃料の改定方法

①物価変動に基づく改定

賃料のうち、募集要項表 5「②維持管理相当分」として応募書類に記載された額について、物価変動に基づく改定を行う。

改定は、市又は事業者のいずれかによる 2 か月前までの申出に基づき行うこととし、平成 28 年 4 月を第 1 回の改定時期とし、その後、3 年毎を改定時期とする。

改定後の賃料は、提案年度である平成 25 年を基準とし、下表に示す指標と算定式で、改定年の 1 月の値を用いて求める。

なお、使用する指標は、原則として月別数値で最新のものをを用いる。

改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

なお、事業者の提案内容、市場の変動等により、改定に用いる指標が実態に整合しない場合には、市と事業者で協議を行うものとする。

使用する指標	算定式
企業向けサービス 価格指数—建物サ ービス（日本銀行 調査統計局）	平成 28 年 4 月以降における改定 算定式： $F_t = F_{25} \times (I_t / I_{25})$ (改定率： $I_t / I_{25}$ ) $F_t$ ：物価変動等に基づく改定後の平成 t 年の賃料(維持管理相当分)。税抜き。 $F_{25}$ ：提案時の月額賃料のうち維持管理相当分。税抜き。 $I_t$ ：左記に示す指標の平成 t 年 1 月の確報値。(t≥28、3 年ごと) $I_{25}$ ：左記に示す指標の平成 25 年 1 月の確報値。

②地代増減に基づく改定

平成 28 年 4 月を第 1 回とし、その後地代の改定に応じて地代の増減額のうち床按分した額を増減する。

算定式
$G_t = (P_t - P_r) \times \text{公共負担比率} (28 \leq t \leq 57)$ $G_t$ ：地代増減に基づく改定額 $P_t$ ：平成 [t] 年 4 月の地代額 $P_r$ ：前回改定時の地代額 公共負担比率：公共施設専有面積 / (公共施設専有面積 + 民間施設専有面積) によつて算出される比率。

