

旧大名小学校跡地活用事業 事業契約書（案）

平成29年10月31日

本事業契約書（案）は、事業予定者の提案内容等を踏まえ、市、市交通局及び事業予定者との協議により、各条項を適宜変更します。また、本案は、事業予定者の代表企業と締結することを想定していますが、事業予定者がSPCの設立や複数企業の出資による事業実施の提案を行った場合は、締結当事者及び各条項を適宜変更します。

目次

| | |
|--------------------------------------|----|
| 第1章 総則 | 1 |
| 第1条（目的） | 1 |
| 第2条（用語の定義） | 1 |
| 第3条（法令の遵守） | 4 |
| 第4条（事業者の資金調達） | 4 |
| 第5条（本契約締結前の合意事項） | 4 |
| 第6条（書類の適用関係） | 4 |
| 第7条（自己責任） | 4 |
| 第2章 市等及び事業者の役割等 | 4 |
| 第8条（市等及び事業者の役割等） | 4 |
| 第3章 事業者の業務及び市等によるモニタリング | 6 |
| 第1節 共通事項 | 6 |
| 第9条（事業計画書の取扱い） | 6 |
| 第10条（許認可・届出等） | 6 |
| 第11条（近隣関係） | 6 |
| 第12条（市が本事業とは別に実施する事業への協力） | 6 |
| 第13条（インフラの確保） | 7 |
| 第14条（事業対象地の日常管理及び安全管理に係る手続） | 7 |
| 第15条（管理責任者の決定及び変更） | 7 |
| 第16条（経営状況の報告） | 7 |
| 第17条（追加費用等の負担） | 7 |
| 第2節 事業対象地等に係る契約及び条件 | 8 |
| 第18条（土地一時賃貸借契約の締結） | 8 |
| 第19条（定期借地権設定契約の締結） | 8 |
| 第20条（転貸借契約の締結） | 8 |
| 第21条（事業対象地の瑕疵） | 8 |
| 第3節 広場の設計、整備及び維持管理業務等 | 9 |
| 第1項 広場に関する協議 | 9 |
| 第22条（協議の実施） | 9 |
| 第2項 広場の設計業務 | 9 |
| 第23条（事前調査等） | 9 |
| 第24条（広場の設計業務の実施） | 9 |
| 第25条（広場の基本設計） | 9 |
| 第26条（広場の実施設計） | 10 |

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| 第3項 広場の整備業務 | 10 |
| 第27条（広場の整備業務の実施） | 10 |
| 第28条（市の説明要求等） | 10 |
| 第29条（工程の変更等） | 11 |
| 第30条（工期又は工程の変更による費用等の負担） | 11 |
| 第31条（広場の完工検査） | 11 |
| 第4項 広場の維持管理業務 | 11 |
| 第32条（広場の維持管理に係る手続） | 12 |
| 第33条（維持管理責任者の決定及び変更） | 12 |
| 第34条（広場の維持管理業務の実施） | 12 |
| 第35条（広場に係る維持管理状況の報告） | 12 |
| 第5項 広場の活用 | 12 |
| 第36条（広場に係る活用計画書の作成） | 12 |
| 第37条（広場に係る活用報告書の作成） | 12 |
| 第4節 公共施設の内装に係る設計及び建設 | 13 |
| 第1項 公共施設の内装に係る設計 | 13 |
| 第38条（公共施設の内装に係る設計の実施） | 13 |
| 第39条（公共施設の内装に係る基本設計） | 13 |
| 第40条（公共施設の内装に係る実施設計） | 13 |
| 第2項 公共施設の内装に係る建設 | 14 |
| 第41条（公共施設の内装に係る建設の実施） | 14 |
| 第42条（工程の変更等） | 14 |
| 第43条（工期又は工程の変更による費用等の負担） | 14 |
| 第44条（公共施設の完工検査） | 14 |
| 第3項 公共施設の引渡し | 15 |
| 第45条（建物賃貸借契約の締結） | 15 |
| 第46条（公共施設の引渡しの遅延） | 15 |
| 第5節 地下鉄換気塔の設計及び建設業務 | 15 |
| 第1項 地下鉄換気塔の設計業務 | 15 |
| 第47条（事前調査等） | 15 |
| 第48条（地下鉄換気塔の設計業務の実施） | 15 |
| 第49条（地下鉄換気塔の基本設計） | 16 |
| 第50条（地下鉄換気塔の実実施設計） | 16 |
| 第2項 地下鉄換気塔の建設業務 | 17 |
| 第51条（地下鉄換気塔の建設業務の開始要件） | 17 |
| 第52条（地下鉄換気塔の建設業務の実施） | 17 |

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| 第53条（地下鉄換気塔の無償譲渡及び敷地の無償使用） | 17 |
| 第54条（維持管理に係る協定書の締結） | 17 |
| 第6節 提案施設の設計, 建設及び維持管理・運營業務 | 17 |
| 第1項 提案施設の設計業務 | 17 |
| 第55条（事前調査等） | 17 |
| 第56条（提案施設の設計業務の実施） | 18 |
| 第57条（提案施設の基本設計） | 18 |
| 第58条（提案施設の実施設計） | 18 |
| 第2項 提案施設の建設業務 | 19 |
| 第59条（提案施設の建設業務の実施） | 19 |
| 第60条（市の説明要求等） | 19 |
| 第61条（工程の変更等） | 19 |
| 第62条（工期又は工程の変更による費用等の負担） | 19 |
| 第63条（提案施設の完工検査） | 20 |
| 第3項 提案施設の維持管理業務 | 20 |
| 第64条（提案施設の維持管理業務の実施） | 20 |
| 第4項 提案施設の運營業務 | 20 |
| 第65条（提案施設の運營業務の実施） | 20 |
| 第66条（提案施設の運営方法） | 20 |
| 第67条（報告） | 21 |
| 第7節 是正要求 | 21 |
| 第68条（是正要求） | 21 |
| 第4章 法令変更等・不可抗力 | 22 |
| 第69条（法令変更等・不可抗力） | 22 |
| 第5章 契約期間及び契約の終了 | 22 |
| 第70条（期間満了による終了） | 22 |
| 第71条（終了前協議） | 22 |
| 第72条（期間満了による明渡し） | 22 |
| 第6章 契約の解除 | 22 |
| 第73条（市等の解除権） | 22 |
| 第74条（市等の債務不履行等による本契約の終了） | 25 |
| 第75条（公用, 公共用に供するための本契約の終了） | 25 |
| 第76条（法令変更等・不可抗力による本契約の終了） | 25 |
| 第77条（事業者の帰責事由による契約解除の効力） | 26 |
| 第78条（市等の帰責事由による契約解除の効力） | 26 |
| 第79条（法令等の変更等又は不可抗力による契約解除の効力） | 27 |

| | |
|------------------------------|-----------|
| 第80条（関係書類の引渡し等） | 27 |
| 第7章 その他 | 28 |
| 第81条（権利義務の譲渡等） | 28 |
| 第82条（提案施設の所有権） | 28 |
| 第83条（一般的損害） | 28 |
| 第84条（第三者に及ぼした損害） | 28 |
| 第85条（秘密の保持） | 28 |
| 第86条（特許権等の使用） | 29 |
| 第87条（著作権） | 29 |
| 第88条（解釈） | 30 |
| 第89条（本契約の変更） | 30 |
| 第90条（雑則） | 30 |
| 第91条（準拠法及び管轄裁判所） | 30 |
| 別紙1 基本日程 | 32 |
| 別紙2 事業計画書 | 33 |
| 別紙3 事業対象地 | 34 |
| 別紙4 建物賃貸借契約書（案） | 35 |
| 別紙5 定期借地権設定契約（案） | 41 |
| 別紙6 転貸借契約書（案） | 48 |
| 別紙7 土地一時賃貸借契約（案） | 53 |
| 別紙8 法令変更等及び不可抗力による追加費用等の負担方法 | 59 |

旧大名小学校跡地活用事業 事業契約書（案）

旧大名小学校跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、福岡市（以下「市」という。）及び福岡市交通局（以下「市交通局」といい、以下市と総称して「市等」という。）並びに【●●〔優先交渉権者として選定された代表企業の名称を記載〕】（以下「事業者」という。）は、以下のとおり事業契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1章 総則

（目的）

第1条 本契約は、市等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・運營業務」とは、維持管理業務及び運營業務の総称をいう。
- (2) 「維持管理業務」とは、事業者所有物の維持管理その他これに関連する業務をいう。
- (3) 「維持管理責任者」とは、広場の維持管理に係る管理規程に定める維持管理業務等の責任者をいう。
- (4) 「維持管理担当企業」とは、【●●（維持管理業務を実施する企業の名称を記載）】をいう。
- (5) 「運營業務」とは、提案施設の運営その他これに関連する業務をいう。
- (6) 「運営担当企業」とは、【●●（運營業務を実施する企業の名称を記載）】をいう。
- (7) 「各業務の担当企業」とは、設計・監理担当企業、建設担当企業、維持管理担当企業又は運営担当企業のいずれか又は全社を総称していう。
- (8) 「仮設公共施設」とは、建設期間中に市が本事業とは別に設置する仮設公民館・老人いこいの家及び仮設消防分団車庫をいう。
- (9) 「管理規程」とは、事業者が広場の維持管理又は事業対象地の日常管理及び安全管理について定めた規程をいう。
- (10) 「管理責任者」とは、事業対象地の日常管理及び安全管理に係る管理規程に定める管理業務等の責任者をいう。
- (11) 「基本協定」とは、市等及び事業者が平成●年●月●日付で締結した本事業に関する基本協定書をいう。
- (12) 「基本設計図書」とは、基本設計の終了時に事業者が市等に対し提出する広場、

提案施設及び地下鉄換気塔に関する設計図書のいずれか又はすべてを総称していう。

- (13) 「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。
- (14) 「供用期間」とは、基本日程に定める供用期間をいう。
- (15) 「契約解除通知日」とは、市等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。
- (16) 「建設業務」とは、提案施設及び地下鉄換気塔の建設その他これに関連する業務をいう（ただし、公共施設の内装に係る建設を除く。）。
- (17) 「建設業務期間」とは、基本日程に定める建設業務期間をいう。
- (18) 「建設担当企業」とは、【●●（建設業務及び整備業務を実施する企業の名称を記載）】をいう。
- (19) 「建設に関する協定書」とは、第 51 条第 1 項第(2)号に定める市交通局と事業者との間で締結する協定書をいう。
- (20) 「公共施設」とは、公民館・老人いこいの家、多目的空間（ギャラリー含む。）及び消防分団車庫のいずれか又はすべてを総称していう。
- (21) 「公共施設引渡予定日」とは、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。
- (22) 「公募要綱等」とは、本事業に関する公募要綱及びその付属資料（公表後の修正を含む。）、並びにその質問回答書をいう。
- (23) 「事業計画書」とは、提案書に基づき、旧大名小学校跡地活用事業評価講評の意見その他市からの要望事項を踏まえ、事業者が策定し、市の承諾を得た本契約別紙 2 に示す事業計画書をいう。
- (24) 「事業者所有物」とは、事業対象地にある事業者が所有権又はその他の権利を有する工作物等を総称していう。
- (25) 「事業対象地」とは、本事業の対象となる別紙 3 に記載する福岡市中央区大名二丁目 165 番 1 及び 165 番 2 の土地をいう。
- (26) 「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。
- (27) 「実施設計図書」とは、広場、提案施設及び地下鉄換気塔の建設業務に使用する設計図書のいずれか又はすべてを総称していう。
- (28) 「整備業務」とは、広場の整備その他これに関連する業務をいう。
- (29) 「設計・監理担当企業」とは、【●●（設計業務及び施工監理業務を実施する企業の名称を記載）】をいう。
- (30) 「設計業務」とは、広場、提案施設及び地下鉄換気塔の設計その他これに関連する業務をいう（ただし、公共施設の内装に係る設計を除く。）。

- (31) 「設計業務期間」とは、基本日程に定める設計業務期間をいう。
- (32) 「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。
- (33) 「建物賃貸借契約」とは、公共施設部分について市及び事業者が別紙 4 の様式に従って締結する建物賃貸借契約をいう。
- (34) 「地下鉄換気塔」とは、要求水準書第 4 に規定された地下鉄換気塔をいう。
- (35) 「提案施設」とは、本事業において事業者が提案し、事業対象地に自らの費用で建設する施設をいう。
- (36) 「提案書」とは、公募要綱等に基づき、事業者が提出した提案書その他それらの説明又は補足として事業者が本契約締結日までに市に提出した一切の文書をいう。
- (37) 「定期借地権設定契約」とは、事業対象地について市等及び事業者が別紙 5 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。以下同じ。)第 22 条の定期借地権設定契約をいう。
- (38) 「転貸借契約」とは、南校舎敷地部分について市及び事業者が別紙 6 の様式に従って締結する転貸借契約をいう。
- (39) 「土地一時賃貸借契約」とは、事業対象地(ただし、南校舎の敷地及び仮設公共施設の敷地を除く。)について市等及び事業者が別紙 7 の様式に従って締結する土地一時賃貸借契約をいう。
- (40) 「広場」とは、要求水準書第 2 に規定された広場をいう。
- (41) 「広場の活用」とは、地域、市及び事業者の三者による協議及び「福岡市都心部機能方針誘導方策」に基づく広場の活用をいう。
- (42) 「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であって、市等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。
- (43) 「法令」とは、法律、命令、条例、政令、省令、規則、若しくは通達、行政指導、ガイドライン、又は裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断、又はその他公的機関の定めるすべての規定、判断、措置等をいう。
- (44) 「法令変更等」とは、法令の制定、変更又は廃止をいう。
- (45) 「本契約等」とは、本契約、公募要綱等、提案書を総称していう。
- (46) 「要求水準書」とは、市が平成 29 年 10 月 31 日に公表した「旧大名小学校跡地活用事業 要求水準書」(その後の変更を含む。)をいう。
- (47) 「連帯保証人」とは、【●●(提案書に基づき連帯保証人の名称を記載)】をいう。

2 前項に定める用語の定義について、市等及び事業者の合意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。

(法令の遵守)

第3条 市等及び事業者は、本事業の実施にあたっては、法令を遵守しなければならない。

(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すべての費用は、すべて事業者が負担し、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。

(本契約締結前の合意事項)

第5条 市等及び事業者は、市等及び事業者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。

(書類の適用関係)

第6条 本契約等の内容について齟齬又は矛盾がある場合には、本契約、公募要綱等及び提案書の順で優先的な効力を有する。ただし、提案書の内容が公募要綱等に定める水準を超える場合には、その限りにおいて提案書が公募要綱等に優先する。

2 公募要綱等の各書類間で疑義が生じた場合は、市等及び事業者の間において協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定するものとする。

(自己責任)

第7条 事業者は、本事業の実施に係る業務（市等が実施する業務を除く。）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当該業務に要する費用又は提案施設からの賃料収入その他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、市等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。

2 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等が負担する場合、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、事業者の逸失利益は含まれない。ただし、第78条第3項の場合には、この限りではない。

第2章 市等及び事業者の役割等

(市等及び事業者の役割等)

第8条 本事業において、市等及び事業者は、概ね以下の役割を果たすものとする。

- (1) 事業者は、設計・監理担当企業若しくは建設担当企業をして、本契約等に基づき、事業対象地の事前調査を実施させる。
- (2) 事業者は、設計・監理担当企業をして、広場、提案施設及び地下鉄換気塔に係

る設計業務を実施させる。

- (3) 市等は、事業者との間で、建設業務期間の開始日までに、別紙 7 の様式による土地一時賃貸借契約を締結し、事業者に対し、事業対象地（ただし、南校舎の敷地及び仮設公共施設の敷地を除く。）を引き渡す。
 - (4) 事業者は、建設担当企業をして、広場の整備業務並びに提案施設及び地下鉄換気塔に係る建設業務を実施させる。
 - (5) 事業者は、建設業務期間中に市が本事業とは別に設置する仮設公共施設に関し、合理的な協力を行う。
 - (6) 市等は、事業者との間で、供用期間の開始日の前日までに、別紙 5 の様式による定期借地権設定契約を締結し、事業対象地を事業者に引き渡す。
 - (7) 事業者は、市との間で、定期借地権設定契約締結日と同日付で、別紙 6 の様式による転貸借契約を締結し、市に対し、南校舎の敷地を引き渡す。
 - (8) 事業者は、市との間で、公共施設が供用開始可能であることを条件として、公共施設引渡予定日（ただし、上記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）付で、別紙 4 の様式による建物賃貸借契約を締結し、同日、市に対し、公共施設を引き渡す。
 - (9) 事業者は、維持管理担当企業をして、事業対象地の日常管理及び安全管理業務を実施させる。
 - (10) 事業者は、維持管理担当企業をして、事業者所有物の維持管理業務を実施させる。
 - (11) 事業者は、運営担当企業をして、提案施設の運營業務を実施させる。
 - (12) 事業者は、土地一時賃貸借契約及び定期借地権設定契約の賃貸借期間中、賃料を市等に支払う。
 - (13) 市は、転貸借契約及び建物賃貸借契約の賃貸借期間中、賃料を事業者に支払う。
 - (14) 事業者は、市が本事業とは別に実施するスタートアップ支援施設運営事業に関し、合理的な協力を行う。
 - (15) 事業者は、市等との間で、定期借地権設定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を行い、定期借地権設定契約の期間満了までに、自らの費用負担で、事業者所有物を収去し、市に返還する。
- 2 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（設計・監理担当企業、建設担当企業、維持管理担当企業及び運営担当企業を除く。）に委任し、又は請け負わせるときは、市等に当該第三者の名称及び業務内容を報告した上で、事前に市等の承諾を得なければならない。
- 3 前項の規定に基づく委任又は請負は、すべ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。

- 4 第2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、市等は、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。

第3章 事業者の業務及び市等によるモニタリング

第1節 共通事項

(事業計画書の取扱い)

第9条 事業者は、市等の承諾を得た事業計画書に基づき、自らの責任により本事業を確実に履行する。

- 2 市等又は事業者は、合理的な変更理由がある場合に限り、事業計画書の内容の変更の協議を相手方に申し出ることができ、当該相手方は誠実に協議をしなければならない。

(許認可・届出等)

第10条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、各業務の担当企業をして、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わせ、これを維持させるものとする。ただし、市等が、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、市等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。

(近隣関係)

第11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。市等は、合理的な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等に通知し確認を得なければならない。

- 2 市等は、本事業の実施そのものに関する意見等並びに公共施設の運営に対する要望等については、市等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、合理的な範囲内でこれに協力するものとする。

(市が本事業とは別に実施する事業への協力)

第12条 事業者は、建設期間中、仮設公共施設の利用者の安全性に適切な配慮を行うとともに、市が実施する南校舎の改修工事に合理的な範囲内で協力する。

- 2 事業者は、市が本事業とは別に実施するスタートアップ支援施設運営事業に合理的な範囲内で協力する。

(インフラの確保)

第13条 事業者は、整備業務、建設業務及び維持管理・運營業務に必要な電気、上下水道、ガス等を、自ら又は各業務の担当企業の責任及び費用負担で調達しなければならない。

(事業対象地の日常管理及び安全管理に係る手続)

第14条 事業者は、事業対象地の日常管理及び安全管理に関する管理規程の原案を市に提出し、その内容について協議を行い、提案施設の運営開始予定日までに市の承諾を得た上で、当該管理規程に基づき、事業対象地の日常管理及び安全管理業務を実施しなければならない。

2 事業者は、前項に基づき市の承諾を得た管理規程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、事前に市の承諾を得なければならない。

(管理責任者の決定及び変更)

第15条 事業者は、提案施設の運営開始予定日までに、管理責任者の決定を行い、管理責任者の商号、住所その他市が別途定める事項を市に届け出なければならない。

2 市は、前項に基づき提出された届出が本契約等その他市と事業者の合意事項に違反していることを理由とする場合に限り、修正要求をなすことができる。

3 事業者は、第1項に従い決定した管理責任者を変更する場合には、変更後の管理責任者の商号、住所その他市が別途定める事項を市に届け出るものとする。

(経営状況の報告)

第16条 事業者は、本事業の財務状況に関する資料を作成し、公認会計士又は監査法人による財務調査を経たのち、事業者の毎会計年度終了後3か月以内に市に提出し確認を得なければならない。

2 前項に定める本事業の財務状況に関する資料の書式及び提出すべき事項については、市等及び事業者との協議により、別途定めるものとする。

(追加費用等の負担)

第17条 事業者は、自らの責めに帰すべき事由により、事業者に追加費用が発生した場合には、当該追加費用を自ら負担する。

2 市等は、自らの責めに帰すべき事由により、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内の費用を負担する。

3 法令変更等又は不可抗力により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69条に従う。

第 2 節 事業対象地等に係る契約及び条件

(土地一時賃貸借契約の締結)

第 18 条 市等及び事業者は、建設業務期間の開始日までに、別紙 7 の様式による土地一時賃貸借契約を締結し、市等は事業対象地（ただし、南校舎の敷地及び仮設公共施設の敷地を除く。）を事業者に引き渡す。

2 市等は、土地一時賃貸借契約に基づき発生する事業者の債務を担保するため、土地一時賃貸借契約締結日と同日に、連帯保証人との間で連帯保証契約を締結する。

(定期借地権設定契約の締結)

第 19 条 市等及び事業者は、供用期間の開始日の前日までに、別紙 5 の様式による定期借地権設定契約を締結し、市等は事業対象地を事業者に引き渡す。

2 市等は、定期借地権設定契約に基づき発生する事業者の債務を担保するため、定期借地権設定契約締結日と同日に、連帯保証人との間で連帯保証契約を締結する。

(転貸借契約の締結)

第 20 条 市及び事業者は、定期借地権設定契約締結日と同日に、別紙 6 の様式による転貸借契約を締結し、事業者は南校舎の敷地を市に現状にて引き渡す。

2 事業者は、転貸借終了時において、市が南校舎の敷地の使用を希望する場合（市の指定する第三者が南校舎の敷地の使用を希望する場合を含む。）、市と協議の上、市又は市の指定する第三者との間で南校舎の敷地に係る新たな転貸借契約を締結するものとし、当該転貸借契約の終了時も同様の扱いとする。

3 市又は市の指定する第三者による南校舎の敷地の使用が終了し、転貸借契約又はその後締結された転貸借契約が終了した場合、事業者は、市と協議の上、公募要綱添付資料 1 の旧大名小学校跡地活用プラン（平成 29 年 9 月改訂）の内容を踏まえて南校舎の保存の範囲及び方法を決定し、当該協議内容に従って南校舎を保存することとする。

(事業対象地の瑕疵)

第 21 条 事業対象地につき、公募要綱等からは通常予見できない地下埋設物等の存在が発覚した場合であっても、市等は一切の責任を負わないものとする。

第3節 広場の設計、整備及び維持管理業務等

第1項 広場に関する協議

(協議の実施)

第22条 事業者は、広場の設計、整備及び維持管理業務の実施並びに広場の活用に当たっては、市及び地域と協議の上、当該協議の内容に従って誠実に業務を実施しなければならない。

第2項 広場の設計業務

(事前調査等)

第23条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、設計・監理担当企業若しくは建設担当企業をして、市の事前の承諾を得た上で、広場の設計業務及び整備業務に必要な調査を行わせる。

(広場の設計業務の実施)

第24条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、設計・監理担当企業をして、本契約等に基づき、広場の設計業務を行わせる。事業者は、自ら又は設計・監理担当企業をして、広場の設計業務の実施において、市及び地域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はいつでも、事業者に対して、広場の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。

(広場の基本設計)

第25条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、設計・監理担当企業をして、広場の基本設計を実施させなければならない。

2 事業者は、広場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承諾を得なければならない。

3 市は、前項に基づき提出された広場の基本設計図書が本契約等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、事業者に対して広場の基本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、設計・監理担当企業をして、広場の基本設計図書を修正させ、市の承諾を得なければならない。

5 市及び事業者は、第2項若しくは前項に基づき市が基本設計図書の承諾を行ったこと又は第3項に基づき市が修正を求めたことにより、市が広場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ことを確認する。

(広場の実施設計)

第26条 事業者は、前条に基づき基本設計図書について市の承諾を受けた後、設計・監理担当企業をして、基本日程に定める設計業務期間の満了日までに、広場の実施設計を完成させなければならない。

2 事業者は、広場の実施設計図書作成に当たって、前条の基本設計図書を変更した場合、市と協議した上で当該変更箇所につき市の承諾を得なければならない。

3 市は、市が必要と認める場合はいつでも、事業者に対し、広場の実施設計図書の閲覧を申し出ることができ、事業者は、合理的理由がない限り市の当該要求に応じなければならない。

4 市は、広場の実施設計図書が本契約等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。

5 事業者は、前項による場合、自らの費用負担において、設計・監理担当企業をして、広場の実施設計図書を修正させ、市の承諾を得なければならない。

6 市及び事業者は、第2項若しくは前項に基づき市が広場の実施設計図書の承諾を行ったこと又は第4項に基づき修正を求めたことにより、市が広場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ことを確認する。

第3項 広場の整備業務

(広場の整備業務の実施)

第27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、本契約等及び設計図書に従い、広場の整備業務を実施させなければならない。

(市の説明要求等)

第28条 市は、事業者に対する事前の通知により、広場の整備業務の実施状況を把握するため又は本契約等及び設計図書に従った整備がなされているかを確認するため、工程会議に立ち会うことができ、整備業務の進捗状況その他必要な事項について事業者の説明を求め、又は事業対象地(ただし、南校舎の敷地及び仮設公共施設の敷地を除く。)内に立ち入ることができる。

2 事業者は、前項に基づく市による立会い及び事業者による説明を実施する場合、広場の整備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。

3 市及び事業者は、前2項に従って市が説明を受けたこと又は立会いを実施したことにより、市が広場の整備業務の内容及び結果について責任を負うものではないことを確認す

る。

(工程の変更等)

第29条 市及び事業者は、広場の整備業務に係る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、建設業務期間の満了日までに広場を事業者が完成できるようにするための方策について協議を行う。

3 市及び事業者は、事業者が広場の整備業務に係る工期又は工程の変更を市に請求した場合には、変更後の工期又は工程について協議を行い、合理的な範囲内で工期又は工程を定めるものとする。

(工期又は工程の変更による費用等の負担)

第30条 事業者は、自らの責めに帰すべき事由により、広場の整備業務に係る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整備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。

2 市は、自らの責めに帰すべき事由により、広場の整備業務に係る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広場の整備業務に生じる合理的な範囲内の追加費用を負担する。

3 法令変更等又は不可抗力により広場の整備業務に係る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69条に従う。

(広場の完工検査)

第31条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、広場の竣工後、速やかに広場の完工検査を行わなければならない。

2 市は、事業者が前項の規定に従い行う広場の完工検査に立ち会うことができる。

3 前項の立会いの結果、本契約等、設計図書及び関係法令等の内容と広場の状況に相違がある場合、市は、事業者に対して合理的な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で必要な是正措置を行い、改めて市の承諾を得なければならない。

4 市及び事業者は、第2項に基づき市が立会いを実施したこと及び前項に基づき市が承諾を行ったことにより、市が広場の整備業務の内容及び結果について責任を負うものではないことを確認する。

第4項 広場の維持管理業務

(広場の維持管理に係る手続)

第32条 事業者は、広場の供用開始までに、市が別途定める様式に基づき、広場の維持管理を適切に行うことについて誓約書を市に提出するとともに、市と維持管理協定を締結するものとする。

2 事業者は、広場の維持管理に関する管理規程の原案を作成し、広場の位置、規模、構造、設備その他必要な事項とともに市に提出し、その内容について協議を行い、広場の供用開始までに市の承諾を得なければならない。

(維持管理責任者の決定及び変更)

第33条 事業者は、広場の供用開始までに、維持管理責任者の決定を行い、市が別途定める様式に基づき、維持管理責任者の商号、住所その他市が別途定める事項を市に届け出なければならない。

2 市は、前項に基づき提出された届出が本契約等その他市と事業者の合意事項に違反していることを理由とする場合に限り、修正を求めることができる。

3 事業者は、第1項に従い決定した維持管理責任者を変更する場合には、市が別途定める様式に基づき、変更後の維持管理責任者の商号、住所その他市が別途定める事項を市に届け出るものとする。

(広場の維持管理業務の実施)

第34条 事業者は、広場について、基本日程に定める供用期間にわたり自らの責任及び費用負担で、本契約等及び管理規程に従って、維持管理担当企業をして維持管理業務を実施させなければならない。

(広場に係る維持管理状況の報告)

第35条 事業者は、毎事業年度終了後の3か月以内に、広場に係る維持管理報告届を作成し、広場に係る管理規程を添付し、市に報告しなければならない。

第5項 広場の活用

(広場に係る活用計画書の作成)

第36条 事業者は、広場の活用を行う場合は、事前に広場に係る活用計画書を作成し、市の承諾を得なければならない。市の承諾を得た活用計画書に変更が生じる場合は、変更後の活用計画書について、市の承諾を得なければならない。

(広場に係る活用報告書の作成)

第37条 事業者は、前条の活用計画書に対応するものとして、広場に係る活用報告書を

作成し、5年間適切に保管しなければならない。

- 2 市は、市が必要と認める場合はいつでも、事業者へ通知の上、前項の活用報告書を閲覧することができる。

第4節 公共施設の内装に係る設計及び建設

第1項 公共施設の内装に係る設計

(公共施設の内装に係る設計の実施)

第38条 市は、自らの責任及び費用負担で、本契約等に基づき、公共施設の内装に係る設計を行う。事業者は、自ら又は設計・監理担当企業をして、公共施設の内装に係る設計の実施において、市と適宜協議調整を行わなければならない。

(公共施設の内装に係る基本設計)

第39条 事業者は、市が実施する公共施設の内装に係る設計の内容を、提案施設の基本設計に反映させ、基本設計図書を市に提出し、その説明を行った上で市の承諾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本契約等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、事業者に対して提案施設の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、設計・監理担当企業をして、提案施設の基本設計図書を修正させ、市の承諾を得なければならない。
- 4 市又は事業者は、第1項若しくは前項に基づき市が基本設計図書の承諾を行ったこと又は第2項に基づき市が修正を求めたことにより、市が提案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ことを確認する。

(公共施設の内装に係る実施設計)

第40条 市は、前条に基づき基本設計図書について承諾を行った後、基本日程に定める公共施設の内装の設計業務期間の満了日までに、公共施設の内装に係る実施設計を完了する。

- 2 事業者は、提案施設の実実施設計図書作成に当たっては、設計・監理担当企業をして、市が実施する公共施設の内装に係る実施設計の内容を反映させるとともに、必要に応じて市との間で調整させなければならない。

第2項 公共施設の内装に係る建設

(公共施設の内装に係る建設の実施)

第41条 市は、建設業務期間中、本契約等及び設計図書に従い、自らの責任及び費用負担で公共施設の内装に係る建設工事を実施するものとし、善良な管理者の注意義務をもって提案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、公共施設の内装に係る建設工事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、提案施設の建設業務を実施するにあたり、公共施設の内装に係る建設工事を市が円滑に実施できるよう最大限配慮する。

4 市は、公共施設の内装に係る建設工事が事業者の提案施設の建設業務の実施に与える影響が最小限となるよう配慮する。

(工程の変更等)

第42条 市及び事業者は、公共施設の内装に係る建設工事の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完成できるようにするための方策について協議を行う。

3 市及び事業者のいずれかが、公共施設の内装に係る建設工事の工期又は工程の変更を相手方に請求した場合には、変更後の工期又は工程について協議を行い、合理的な範囲内で工期又は工程を定めるものとする。

(工期又は工程の変更による費用等の負担)

第43条 市は、自らの責めに帰すべき事由により、公共施設の内装に係る建設工事の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公共施設の内装の建設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、公共施設の内装に係る建設工事の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公共施設の内装の建設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公共施設の内装に係る建設工事の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69条に従う。

(公共施設の完工検査)

第44条 市は、自らの責任及び費用負担で、事業者が提案施設の建築基準法第7条第1項に定める完了検査を申請する前までに、公共施設の内装に係る完工検査を行わなければ

ならない。

第3項 公共施設の引渡し

(建物賃貸借契約の締結)

第45条 市及び事業者は、公共施設が供用開始可能であることを条件として、公共施設引渡予定日（ただし、上記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）までに、建物賃貸借契約を締結し、事業者は、公共施設を市に引き渡す。

2 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、市は、公共施設引渡予定日よりも前に公共施設の引き渡しを受けない。

(公共施設の引渡しの遅延)

第46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、自らに発生した損害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。

第5節 地下鉄換気塔の設計及び建設業務

第1項 地下鉄換気塔の設計業務

(事前調査等)

第47条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、設計・監理担当企業若しくは建設担当企業をして、市等の事前の承諾を得た上で、地下鉄換気塔の設計業務及び建設業務に必要な調査を行わせる。

(地下鉄換気塔の設計業務の実施)

第48条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、設計・監理担当企業をして、本契約等に基づき、地下鉄換気塔の設計業務を行わせる。事業者は、自ら又は設計・監理担当企業をして、地下鉄換気塔の設計業務の実施において、市交通局と適宜協議調整を行わなければならない。

2 市交通局は、必要があると認める場合はいつでも、事業者に対して、地下鉄換気塔の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。

(地下鉄換気塔の基本設計)

第49条 事業者は、設計・監理担当企業をして、地下鉄換気塔の基本設計を実施させなければならない。

2 事業者は、地下鉄換気塔の基本設計図書を市交通局に提出し、その説明を行った上で市交通局の承諾を得なければならない。

3 市交通局は、前項に基づき提出された地下鉄換気塔の基本設計図書が本契約等その他市交通局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、事業者に対して地下鉄換気塔の基本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、設計・監理担当企業をして、地下鉄換気塔の基本設計図書を修正させ、市交通局の承諾を得なければならない。

5 市交通局及び事業者は、第2項若しくは前項に基づき市交通局が基本設計図書の承諾を行ったこと又は第3項に基づき市交通局が修正を求めたことにより、市交通局が地下鉄換気塔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ことを確認する。

(地下鉄換気塔の実施設計)

第50条 事業者は、前条に基づき基本設計図書について市交通局の承諾を受けた後、設計・監理担当企業をして、基本日程に定める設計業務期間の満了日までに、地下鉄換気塔の実施設計を完了させなければならない。

2 事業者は、設計・監理担当企業が、地下鉄換気塔の実施設計図書作成に当たって、前条の基本設計図書を変更した場合、市交通局と協議した上で当該変更箇所につき市交通局の承諾を得なければならない。

3 市交通局は、市交通局が必要と認める場合はいつでも、事業者に対し、地下鉄換気塔の実施設計図書の閲覧を申し出ることができ、事業者は、合理的理由がない限り市の当該要求に応じなければならない。

4 市交通局は、地下鉄換気塔の実施設計図書が本契約等その他市交通局及び事業者の協議により定めた事項を満たさない場合、事業者に対して地下鉄換気塔の実施設計図書の修正を求めることができる。

5 事業者は、前項による場合、自らの費用負担において、設計・監理担当企業をして、地下鉄換気塔の実施設計図書を修正させ、市交通局の承諾を得なければならない。

6 市交通局及び事業者は、第2項若しくは前項に基づき市交通局が地下鉄換気塔の実施設計図書の承諾を行ったこと又は第4項に基づき市交通局が修正を求めたことにより、市交通局が地下鉄換気塔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ことを確認する。

第2項 地下鉄換気塔の建設業務

(地下鉄換気塔の建設業務の開始要件)

第51条 事業者は、地下鉄換気塔の建設業務を開始するため、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、次に掲げる事項をすべ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、すべて取得すること。
- (2) 市交通局との間で、公募要綱等その他市交通局及び事業者の協議により定めた事項に従って、地下鉄換気塔の建設に関する事項、地下鉄換気塔の建設完了後の市交通局に対する無償譲渡及び地下鉄換気塔の敷地の無償使用その他必要な事項について定めた建設に関する協定書を締結していること。

(地下鉄換気塔の建設業務の実施)

第52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、本契約等、設計図書及び建設に関する協定書に従い、地下鉄換気塔の建設業務を実施させなければならない。

(地下鉄換気塔の無償譲渡及び敷地の無償使用)

第53条 事業者は、建設に関する協定書に基づき、地下鉄換気塔の建設完了後、地下鉄換気塔を市交通局に対して無償により譲渡し、市交通局による地下鉄換気塔の敷地の無償使用を認める。

(維持管理に係る協定書の締結)

第54条 事業者は、市交通局との間で、地下鉄換気塔の建設完了前までに、市交通局による地下鉄換気塔の維持管理に必要な事業対象地内の無償での一時的な土地の使用や形質変更その他必要な事項について定めた維持管理に関する協定書を締結しなければならない。

第6節 提案施設の設計、建設及び維持管理・運營業務

第1項 提案施設の設計業務

(事前調査等)

第55条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、設計・監理担当企業若しくは建設担当企業をして、市の事前の承諾を得た上で、提案施設の設計業務及び建設業務に必要な調査を行わせる。

(提案施設の設計業務の実施)

第56条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、設計・監理担当企業をして、本契約等に基づき、提案施設の設計業務を実施させなければならない。

2 市は、必要があると認める場合はいつでも、事業者に対して、提案施設の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。

(提案施設の基本設計)

第57条 事業者は、設計・監理担当企業をして、提案施設の基本設計を実施させなければならない。

2 事業者は、提案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承諾を得なければならない。

3 市は、前項に基づき提出された提案施設の基本設計図書が本契約等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、事業者に対して提案施設の基本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、設計・監理担当企業をして、提案施設の基本設計図書を修正させ、市の承諾を得なければならない。

5 市及び事業者は、第2項若しくは前項に基づき市が基本設計図書の承諾を行ったこと又は第3項に基づき市が修正を求めたことにより、提案施設の設計業務の内容及び結果について市が責任を負うものではないことを確認する。

(提案施設の実施設設計)

第58条 事業者は、前条に基づき基本設計図書について市の承諾を受けた後、設計・監理担当企業をして、基本日程に定める設計業務期間の満了日までに、提案施設の実施設設計を完了させなければならない。

2 事業者は、提案施設の実施設設計図書作成に当たって、前条の基本設計図書を変更した場合、市と協議した上で当該変更箇所につき市の承諾を得なければならない。

3 市は、市が必要と認める場合はいつでも、事業者に対し、提案施設の実施設設計図書の閲覧を申し出ることができ、事業者は、合理的理由がない限り市の当該要求に応じなければならない。

4 市は、提案施設の実施設設計図書が本契約等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設計図書の修正を求めることができる。

5 事業者は、前項による場合、自らの費用負担において、設計・監理担当企業をして、提案施設の実施設設計図書を修正させ、市の承諾を得なければならない。

6 市及び事業者は、第2項若しくは前項に基づき市が提案施設の実施設設計図書の承諾を行ったこと又は第4項に基づき市が修正を求めたことにより、市が提案施設の設計業務の

内容及び結果について責任を負うものではないことを確認する。

第 2 項 提案施設の建設業務

(提案施設の建設業務の実施)

第 59 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、本契約等及び設計図書に従い、提案施設の建設業務を実施させなければならない。

(市の説明要求等)

第 60 条 市は、事業者に対する事前の通知により、提案施設の建設業務の実施状況を把握するため又は本契約等及び設計図書に従った工事がなされているかを確認するため、工程会議に立ち会うことができ、提案施設の建設業務の進捗状況その他必要な事項について事業者の説明を求め、又は事業対象地（ただし、南校舎の敷地及び仮設公共施設の敷地を除く。）内に立ち入ることができる。

2 事業者は、前項に基づく市による立会い及び事業者による説明を実施する場合、提案施設の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。

3 市及び事業者は、前 2 項に従って市が説明を受けたこと又は立会いを実施したことにより、市が提案施設の建設業務の内容及び結果について責任を負うものではないことを確認する。

(工程の変更等)

第 61 条 事業者は、提案施設の建設業務に係る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、その旨を市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、提案施設の運営開始予定日までに提案施設を事業者が完成できるようにするための方策について協議を行う。

3 市及び事業者は、事業者が提案施設の建設業務に係る工期又は工程の変更を市に請求した場合には、変更後の工期又は工程について協議を行い、合理的な範囲内で工期又は工程を定めるものとする。

(工期又は工程の変更による費用等の負担)

第 62 条 事業者は、自らの責めに帰すべき事由により、提案施設の建設業務に係る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提案施設の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。

2 法令変更等又は不可抗力により提案施設の建設業務に係る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 69 条に従う。

(提案施設の完工検査)

第63条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、提案施設の竣工後、速やかに提案施設の完工検査を行わなければならない。

2 市は、事業者が前項の規定に従い行う提案施設の完工検査に立ち会うことができるものとする。

3 前項の立会いの結果、本契約等、設計図書及び関係法令等の内容と提案施設の状況に相違がある場合、市は、事業者に対して合理的な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必要な是正措置を行い、改めて市の承諾を得なければならない。

4 市及び事業者は、第2項に基づき市が立会いを実施したこと及び前項に基づき市が承諾を行ったことにより、市が提案施設の建設業務の内容及び結果について責任を負うものではないことを確認する。

第3項 提案施設の維持管理業務

(提案施設の維持管理業務の実施)

第64条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、維持管理担当企業をして、基本日程に定める供用期間にわたり、本契約等の内容に従って、提案施設に係る維持管理業務を実施させなければならない。

第4項 提案施設の運營業務

(提案施設の運營業務の実施)

第65条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、運営担当企業をして、基本日程に定める供用期間にわたり、本契約等の内容に従って、提案施設に係る運營業務を実施させなければならない。

(提案施設の運営方法)

第66条 事業者は、自らの責任において、提案施設の運営のために、提案施設の全部又は一部を第三者（以下本条において「賃借人」という。）に賃貸する場合は、次の各号に掲げる条件をすべて満たしていなければならない。

- (1) 事業者と賃借人との賃貸借契約が借地借家法第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) 事業者と賃借人が締結する定期建物賃貸借契約の期間が定期借地権設定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賃借人の変更の場合は

従前の期間を通算して定期借地権設定契約の存続期間を超えない) ものであること。

(3) 賃借人の事業内容が、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、パチンコ若しくはマージャン営業その他子どもの健全な育成に相応しくない営業、又は工場（小規模なものは除く。）に該当しないこと。

(4) 賃借人が第 73 条第 3 項第(1)号から第(9)号までに該当する者でないこと。

2 前項の規定は、転貸借、再転貸等、提案施設を賃借しているすべての者との賃貸借契約に適用されるものとする。

(報告)

第 6 7 条 事業者は、本契約等に従った運營業務の実施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、事業者の運營業務について、必要があると認める場合はいつでも、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。

第 7 節 是正要求

(是正要求)

第 6 8 条 市等は、事業者が実施する本事業が、本契約等に相違すると判断したときは、合理的な期間を定め、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、市等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、前項に基づき市等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、市等の承諾を得た上で、市等が定めた合理的な期間内に自らの責任及び費用負担において是正措置を講じ、その結果を市等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 項に基づき市等が要求を取り下げた場合を除く。）、市等が定めた合理的な期間内に是正措置を講じない場合、当該合理的期間経過後の翌日から事業者が是正措置を講じるまでの間、1 日につき定期借地権設定契約に定める 1 日当たりの地代に相当する額を違約金として市等に支払わなければならない。さらに当該違約金を超えて市等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等に賠償しなければならない。

第4章 法令変更等・不可抗力

(法令変更等・不可抗力)

第69条 市等及び事業者は、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、速やかにその内容の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等に報告した上で、対応方法及び費用負担等について市等と最長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8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 市等及び事業者は、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76条の規定に従う。

第5章 契約期間及び契約の終了

(期間満了による終了)

第70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、定期借地権設定契約の期間が満了した日をもって終了する。

2 本契約の終了にかかわらず、第83条から第85条まで、及び第91条の規定の効力は存続する。

(終了前協議)

第71条 市等及び事業者は、定期借地権設定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を行う。

(期間満了による明渡し)

第72条 事業者は、定期借地権設定契約の期間満了までに、自らの責任及び費用負担で、事業者所有物を収去し、事業対象地を原状に復して市等に明け渡す。

第6章 契約の解除

(市等の解除権)

第73条 市等は、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) 事業者又は各業務の担当企業に関して、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) 事業者又は各業務の担当企業が、解散の決議を行い又は解散命令を受けたとき。
- (3) 事業者又は各業務の担当企業が、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) 事業者又は各業務の担当企業が、手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (5) 事業者又は各業務の担当企業が、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) 事業者又は各業務の担当企業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) 事業者又は各業務の担当企業が、本契約、定期借地権設定契約、土地一時賃貸借契約、転貸借契約又は建物賃貸借契約に違反し、市等が合理的な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。ただし、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、市等は催告することを要しない。
- (8) 事業者又は各業務の担当企業が、本事業の実施において要求水準書を達成できず、かつ、是正要求を講じても要求水準書を達成することができないとき。

2 市等は、事業者又は各業務の担当企業が、本事業の公募に関し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、解除により事業者又は各業務の担当企業に損害があっても、市等はその損害の賠償の責を負わないものとする。

- (1) 本事業に関し、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下本項において「独占禁止法」という。）第 3 条の規定に違反し、又は事業者又は各業務の担当企業が構成事業者である事業者団体（以下本項において「事業者団体」という。）が独占禁止法第 8 条第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が事業者又は各業務の担当企業に対し、独占禁止法第 7 条の 2（独占禁止法第 8 条の 3 において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下本項において「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により取り消された場合を含む。）。
- (2) 納付命令又は独占禁止法第 7 条若しくは第 8 条の 2 の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が、事業者又は各業務の担当企業又は事業者団体に対して行われたときは、事業者又は各業務の担当企業又は事業者団体に対する命令で確定したものをいい、事業者又は各業務の担当企業又は事業者団体に対して行わ

れていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。以下次号において「排除措置命令」という。)において、本事業に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。

- (3) 納付命令又は排除措置命令により、事業者又は各業務の担当企業又は事業者団体に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、本事業が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が事業者又は各業務の担当企業に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に公募が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するとき。
- (4) 本事業に関し、事業者又は各業務の担当企業（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

3 市等は、福岡県警察本部からの通知に基づき、事業者又は各業務の担当企業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、市等はその損害の賠償の責を負わないものとする。

- (1) 役員等（事業者又は各業務の担当企業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。以下本項において「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。）。以下本項において「暴力団構成員等」という。）であると認められるとき。
- (2) 暴力団又は暴力団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) 暴力団又は暴力団構成員等に対して、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、暴力団又は暴力団構成員等を利用するなどしたと認められるとき。
- (5) 暴力団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、暴力団又は暴力団構成員等を利用したとき、又は暴力団又は暴力団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、暴力団又は暴力団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) 事業者又は各業務の担当企業が、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、市等が事業者又は各業務の担当企業に対して当該契約の解除を求め、事業者又は各業務の担当企業がこれに従わなかったとき。

（市等の債務不履行等による本契約の終了）

第74条 市等が本契約、定期借地権設定契約、土地一時賃貸借契約、転貸借契約又は建物賃貸借契約上の義務を履行せず、かつ、事業者が合理的な期間を定めて催告しても、なお市等が履行しない場合、事業者は市等に通知して本契約を解除し、さらに定期借地権設定契約、土地一時賃貸借契約、転貸借契約及び建物賃貸借契約を締結しない、又は既にこれらの契約のすべて若しくはいずれかを締結しており、かつ、当該締結済の契約の目的を達成することができない場合は、市等の責めに帰すべき事由によるものとして当該締結済の契約のすべてを解除することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、公共施設の引渡日以降、建物賃貸借契約が市等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定期借地権設定契約を終了させないことができる（ただし、建物賃貸借契約第10条に基づく解約の場合は、本契約及び定期借地権設定契約は継続する。）。この場合、市等と事業者は、広場及び提案施設の用途及び提案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75条 市等は、事業対象地を市等、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。以下同じ。）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、追加費用又は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、市等に対し、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76条 市等及び事業者は、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、さらに定期借地権設定契約、土地一時賃貸借契約、転貸借契約及び建物賃貸借契約を締結しない、又は既にこれらの契約のすべ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すべてを解除することができるものとする。

(事業者の帰責事由による契約解除の効力)

第77条 提案施設の運営開始日より前に、第73条により本契約が解除された場合には、市等及び事業者は、次の各号に掲げる措置をとる。

- (1) 事業者は、自らの責任及び費用負担で、直ちに、事業対象地にある事業者が事業者所有物の出来形部分を収去し、事業対象地（南校舎の敷地及び仮設公共施設の敷地を除く。）を市等に明け渡さなければならない。
- (2) 前号にかかわらず、市等が事業者に対し、事業者所有物の出来形部分を譲り受けることを申し出た場合には、市等は当該出来形部分を無償で取得することができる。なお、当該出来形部分については、市等は、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。

2 提案施設の運営開始日以降に、第73条により本契約が解除された場合には、市等及び事業者は、次の各号に掲げる措置をとる。

- (1) 事業者は、自らの責任及び費用負担で、直ちに、事業者所有物を収去し、事業対象地を市等に明け渡さなければならない。
- (2) 前号の規定にかかわらず、第73条により本契約を解除された場合であって、市等が事業者に対し、事業者所有物を譲り受けることを申し出た場合には、市等は事業者所有物を無償で取得することができる。

3 事業者は、前2項に該当する場合には、違約金として定期借地権設定契約に定める地代総額の1年分に相当する金額を、市等に支払うものとする。

4 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等に追加費用又は損害が発生した場合、事業者はかかる超過損害部分を市等に賠償しなければならない。

(市等の帰責事由による契約解除の効力)

第78条 市等は、提案施設の運営開始日より前に、第74条又は第75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) 市等は、事業者所有物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、整備業務及び建設業務の進捗状況から判断して、社会通念上、事業対象地（ただし、南校舎の敷地及び仮設公共施設の敷地を除く。）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等が負担する。

- (2) 市等は、事業者所有物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、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) 市等は、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、市等及び事業者が協議の上決定する。
- 2 市は、提案施設の運営開始日以降に、第 74 条又は第 75 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、事業者所有物の所有権を取得する。
 - (2) 市は、事業者所有物の対価として、事業者所有物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 第 74 条又は第 75 条に基づく本契約の解除に起因して事業者に発生した追加費用及び損害は、合理的な範囲内で市等が負担する。
- 4 市及び事業者は、転貸借契約が同契約第 9 条に基づき終了した場合、及び建物賃貸借契約が同契約第 10 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追加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、本契約及び定期借地権設定契約は継続する。

（法令等の変更等又は不可抗力による契約解除の効力）

第 79 条 市等は、第 76 条により本契約を解除する場合には、事業者所有物の取扱いを、事業者と協議の上決定する。

（関係書類の引渡し等）

第 80 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、市等が合理的に要求するものを、市等に対して引き渡す。

第7章 その他

(権利義務の譲渡等)

第81条 事業者は、市等の事前の承諾がある場合を除き、本契約、定期借地権設定契約、転貸借契約、土地一時賃貸借契約及び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、定期借地権設定契約、転貸借契約、土地一時賃貸借契約及び建物賃貸借契約に基づく事業者の契約上の地位は、すべて一体とし、事業者は、各契約上の地位を個別に譲渡してはならない。

(提案施設の所有権)

第82条 事業者は、市の事前の承諾がある場合を除き、提案施設について、これを譲渡し、用益権を設定し（ただし、第45条に基づく市との建物賃貸借契約及び第66条に基づく賃貸人との賃貸借契約を除く。）、又は担保権を設定してはならない。

(一般的損害)

第83条 市等又は事業者が、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。

(第三者に及ぼした損害)

第84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（保険により填補された部分を除く。）のうち市等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、市等が負担する。

(秘密の保持)

第85条 市等及び事業者は、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) 市等が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報

- (8) 市等が福岡市議会の請求に基づき開示する情報
 - (9) 事業者が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)号から第(6)号まで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項から第4項まで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、各業務の担当企業を含む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ものが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86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、その使用に関するすべての責任を負わなければならない。

（著作権）

第87条 本事業の実施にあたり市等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 市等は、設計図書その他本契約に関して市等の要求に基づき作成される一切の書類（以下、本条において「設計図書等」という。）及び事業者所有物に係る著作権について、市等の裁量により無償利用する権利及び権限を有する。
- 3 事業者は、市が設計図書等、事業者所有物に係る著作権を次の各号に掲げるところにより利用できるようにしなければならないが、当該利用の確保のために必要な措置（自ら又は著作者（市等を除く。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。）を講じなければならない。
 - (1) 設計図書等、事業者所有物の内容を公表すること（ただし、市等は事前に事業者に対して公表する内容を通知する。）
 - (2) 公共施設の完成、改築、修繕等のために必要な範囲で、市等及び市等の委託する第三者をして、設計図書等について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - (3) 事業者所有物を、写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
- 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、あらかじめ市等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、事業者所有物の内容を公表すること
- (3) 事業者所有物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、前2項に掲げる義務を負わせなければならない。

(解釈)

第88条 本契約、定期借地権設定契約、土地一時賃貸借契約、転貸借契約若しくは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、市等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。

(本契約の変更)

第89条 本契約の規定は、市等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90条 本契約並びにこれらに基づき締結されるすべ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等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等及び事業者の間で用いる計量単位は、本契約等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91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的合意管轄裁判所は、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 3 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：福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号

福岡市長 高島 宗一郎

市交通局：福岡市中央区大名二丁目 5 番 31 号

福岡市交通事業管理者 阿部 亨

事業者：

別紙1 基本日程

| | |
|-----------------|-------------------|
| 本契約の締結 | 平成●年●月●日 |
| 設計業務期間 | 平成●年●月●日～平成●年●月●日 |
| 公共施設の内装の設計期間 | 平成●年●月●日～平成●年●月●日 |
| 土地一時賃貸借契約の賃貸借期間 | 平成●年●月●日～平成●年●月●日 |
| 建設業務期間 | 平成●年●月●日～平成●年●月●日 |
| 提案施設の運営開始予定日 | 【平成●年●月●日】 |
| 公共施設の引渡予定日 | 【平成●年●月●日】 |
| 供用期間 | 【提案施設の運営開始日】から●年間 |
| 定期借地権設定契約の賃貸借期間 | 【提案施設の運営開始日】から●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 事業計画書

別紙 3 事業対象地

別紙4 建物賃貸借契約書（案）

建物賃貸借契約書（案）

賃貸人●●（以下「事業者」という。）と賃借人福岡市（以下「市」という。）は、旧大名小学校跡地活用事業（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「事業契約」という。）第45条の規定に基づき、以下のとおり建物賃貸借契約（以下「建物賃貸借契約」という。）を締結する。なお、建物賃貸借契約で別段定義する場合を除き、建物賃貸借契約において使用する用語は、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（【公民館・老人いこいの家/多目的空間（ギャラリー含む。）/消防分団車庫】）」という。）を賃借する。

| | |
|------|-------------------------|
| 所在地 | 福岡市中央区大名二丁目165番1, 165番2 |
| 施設 | ●●●●● |
| 構造 | ●●●●● |
| 建築面積 | ●●●.●●m ² |
| 延床面積 | ●●●●.●●m ² |

（使用の目的）

第2条 市は、公共施設を、【公民館・老人いこいの家/多目的空間（ギャラリー含む。）/消防分団車庫】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。

（賃料の支払）

第3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、事業者からの請求があった日から30日以内に、その指定する場所に支払わなければならない。

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、切捨てするものとする。

（賃料の改定）

第4条 建物賃貸借契約存続中，事業者及び市は協議の上，必要に応じ，前条に定める賃料を改定することができる。

(敷金・保証金)

第5条 市は，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を事業者に対して行わない。

(光熱水費の負担)

第6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7条 市は，事業契約第73条に定める事由が生じた場合，建物賃貸借契約を解除することができる。

2 事業者は，市が建物賃貸借契約上の規定に違反し，又は義務を履行せず，かつ合理的な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，建物賃貸借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，事業契約第77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で，かつ事業契約についても解除する場合は事業契約第78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8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，合意により建物賃貸借契約を解除することができ，この場合には事業契約第76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9条 市は，事業対象地を市，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10条 市は、建物賃貸借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上、建物賃貸借契約を直ちに解約することができる。

2 前項に基づき建物賃貸借契約が解約された場合、市は事業者に生じた追加費用又は損害を負担する義務を一切負わない。

(原状回復義務)

第11条 市は、建物賃貸借契約が市の責めに帰すべき事由により第7条に基づき終了し、事業者が、事業契約第74条第2項の規定に基づき事業契約及び定期借地権設定契約を終了させないことを選択したとき又は第9条若しくは前条に基づき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12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13条 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14条 建物賃貸借契約に定めのない事項については、事業契約の定めに従うものとし、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。

(事業契約の適用)

第15条 事業契約のすべての条項は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16条 建物賃貸借契約は、日本国の法令に従い解釈され、建物賃貸借契約に関する一切の裁判の第一審の専属的合意管轄裁判所は、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：福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号

福岡市長 高島 宗一郎

事業者：

別紙（1） 公共施設

別紙5 定期借地権設定契約（案）

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。）及び福岡市交通局（以下「市交通局」といい、以下市と総称して「市等」という。）と賃借人●●（以下「事業者」という。）は、旧大名小学校跡地活用事業（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「事業契約」という。）第19条の規定に基づき、以下のとおり定期借地権設定契約書（以下「定期借地権設定契約」という。）を締結する。なお、定期借地権設定契約で別段定義する場合を除き、定期借地権設定契約において使用する用語は、事業契約における定義に基づくものとする。

（目的）

第1条 市等は、本事業の実施のため事業者の建物所有を目的として、別紙（1）にて特定される以下の敷地（以下「事業対象地」という。）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22条に定める定期借地権（以下「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：福岡市中央区大名二丁目165番1, 165番2

地目：宅地

地積：11,821.64 m²

2 事業者は、市等による事前の承諾がある場合を除き、借地権の登記をしてはならない。

（借地権の存続期間）

第2条 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（●年間）とし、市等は、存続期間開始日に事業対象地を現状にて事業者に引き渡すものとする。

（規定の不適用）

第3条 借地権は、法第22条に定める定期借地権であり、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、借地権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 借地権にかかる地代は年額●円とする。事業者は、定期借地権設定契約締結日以降の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(ただし、初回の地代支払日においては定期借地権設定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、市等に、市等の指定する方法で支払う。
- 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、市等に対し、定期借地権設定契約締結と同時に、定期借地権設定契約上の事業者の債務を担保するための保証金として、第1項に定める地代の24か月分に相当する額を、市等の指定する期日までに預託するものとする。保証金に利息は付さないものとする。

(地代の改定)

- 第5条 地代は、定期借地権設定契約締結日以降、3年毎に、市が基準地代を再評価し、当該再評価地代が改定前の地代を上回った場合には、当該再評価地代に改定されるものとする。
- 2 前項の規定にもかかわらず、社会経済情勢の変動その他の事由により、市等又は事業者が地代を相当でないと認めるときは、市及び事業者は、相手方に対し、地代改定の申し出を行うことができるものとする。

(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。)を市等に支払う。

(借地権の譲渡・転貸)

- 第7条 事業者は、市等の事前の承諾を得た場合を除き、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、又は事業対象地を転貸してはならない。
- 2 事業者が、前項に基づき市等の承諾を得て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、定期借地権設定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、市等と当該第三者との間に定期借地権設定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、事業対象地を、事業契約、公募要綱等及び提案書に基づく範囲内の用途に供しなければならない。

(敷地の使用状況の変更)

第9条 事業者は、事業契約、公募要綱等及び提案書に基づくものを除き、事業対象地に新たに建物を建築し、又は広場、提案施設の増築、改築等を行おうとするときは、公募要綱添付資料1の旧大名小学校跡地活用プラン（平成29年9月改訂）の内容を踏まえたものとし、かつその内容を市等に報告した上で事前に市等の承諾を得なければならない。

2 市等が前項の承諾を与えた場合でも、借地権の存続期間は延長されない。

(敷地の管理)

第10条 事業者は、事業対象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、事業対象地に投じた有益費又は必要費があっても、これを市等に請求しないものとする。

3 市等は、事業契約の規定に基づく負担を除き、事業対象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 定期借地権設定契約が借地権の存続期間満了により終了する場合の事業所有物の取扱等については、事業契約第71条に基づく市等と事業者との協議に定めるところに従う。

(債務不履行等による終了)

第12条 市等は、事業契約第73条に定める事由が生じた場合、定期借地権設定契約を解除することができる。

2 事業者は、市等が定期借地権設定契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ合理的な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、定期借地権設定契約を解除することができる。

3 前2項の場合において、市等が定期借地権設定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事業契約第77条の規定に従うものとし、事業者が市等の責めに帰すべき事由により解除する場合は事業契約第78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 市等及び事業者は、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、合意により定期借地権設定契約を解除することができ、この場合には事業契約第76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 市等は、事業対象地を市等、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項の規定に基づき定期借地権設定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定期借地権設定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、市等に対し、その補償を請求することができる。

(損害賠償)

第15条 市等又は事業者が、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 市等及び事業者は、定期借地権設定契約締結後遅滞なく、定期借地権設定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、定期借地権設定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。

(解釈)

第17条 定期借地権設定契約に定めのない事項については、事業契約の定めに従うものとし、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、又は定期借地権設定契約の各条項に疑義が生じたときは、市等と事業者で協議して定める。

(事業契約の適用)

第18条 事業契約のすべての条項は定期借地権設定契約の一部とみなされ、市等及び事業者は当該条項を遵守するものとする。

(定期借地権設定契約の変更)

第19条 定期借地権設定契約の規定は、市等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 定期借地権設定契約は、日本国の法令に従い解釈され、定期借地権設定契約に関する一切の裁判の第一審の専属的合意管轄裁判所は、福岡地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、定期借地権設定契約書を 3 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：福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号

福岡市長 高島 宗一郎

市交通局：福岡市中央区大名二丁目 5 番 31 号

福岡市交通事業管理者 阿部 亨

事業者：

別紙（1） 事業対象地

別紙6 転貸借契約書（案）

転貸借契約書（案）

賃貸人●●（以下「事業者」という。）と賃借人福岡市（以下「市」という。）は、旧大名小学校跡地活用事業（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「事業契約」という。）第20条の規定に基づき、以下のとおり転借地権設定契約（以下「転貸借契約」という。）を締結する。なお、この契約で別段定義する場合を除き、この契約において使用する用語は、事業契約における定義に基づくものとする。

（目的）

第1条 事業者は、南校舎の所有を目的として、別紙（1）にて特定される以下の敷地（以下「南校舎敷地」という。）を市に転貸し、市はこれを転借する。

所在：福岡市中央区大名二丁目165番1の一部

地目：宅地

地積：●●m²

（転借地料の支払）

第2条 市は、南校舎敷地の転借地権にかかる転借地料として、年額●円を、転貸借契約締結日以降の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（ただし、初回の地代支払日においては転貸借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、事業者の請求により支払う。

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、切捨てするものとする。

（賃料の改定）

第3条 前条に定める賃料は、定期借地権設定契約の地代が改定された場合、当該契約における改定割合（改定前地代と改定後地代の割合）と同じ割合で改定されるものとする。

（敷金・保証金）

第4条 市は、転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を事業者に対して行わない。

(光熱水費の負担)

第5条 市は、南校舎敷地部分を使用することにより生じる南校舎敷地部分の電気、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6条 市は、事業契約第73条に定める事由が生じた場合、転貸借契約を解除することができる。

2 事業者は、市が転貸借契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ合理的な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、転貸借契約を解除することができる。

3 前2項の場合において、市が転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、事業契約第77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で、かつ事業契約についても解除する場合は事業契約第78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7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、合意により転貸借契約を解除することができ、この場合には事業契約第76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8条 市は、事業対象地を市、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項の規定に基づき転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転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9条 市は、転貸借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転貸借契約にかかる転借地料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上、転貸借契約を直ちに解約することができる。

2 前項に基づき転貸借契約が解約された場合、市は事業者に生じた追加費用又は損害を負担する義務を一切負わない。

(南校舎敷地の継続利用)

第10条 事業者は、転貸借終了時において、市が南校舎敷地の使用を希望する場合（市の指定する第三者が南校舎敷地の使用を希望する場合を含む。）、市と協議の上、市又は市の指定する第三者との間で南校舎敷地に係る転貸借設定契約を締結するものとする。

(原状回復義務)

第11条 市は、転貸借契約が市の責めに帰すべき事由により第6条に基づき終了し、事業者が、事業契約第74条第2項の規定に基づき事業契約及び定期借地権設定契約を終了させないことを選択したとき又は第8条若しくは第9条に基づき転貸借契約が解約されたときは、事業者が別途承諾した場合又は前条若しくは次項に規定する場合を除き、自らの責任及び費用負担で原状に復し、南校舎敷地部分を事業者に返還しなければならない。

2 転貸借契約が終了した場合、事業者は、市と協議の上、公募要綱添付資料1の旧大名小学校跡地活用プラン（平成29年9月改訂）の内容を踏まえて南校舎の保存の範囲及び方法を決定し、当該協議内容に従って南校舎を保存することとする。

(損害賠償)

第12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13条 転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14条 転貸借契約に定めのない事項については、事業契約の定めに従うものとし、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、又は転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。

(事業契約の適用)

第15条 事業契約のすべての条項は転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16条 転貸借契約は、日本国の法令に従い解釈され、転貸借契約に関する一切の裁判の第一審の専属的合意管轄裁判所は、福岡地方裁判所とする。

以上を証するため、市及び事業者は転貸借契約書を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：福岡市中央区天神一丁目8番1号

福岡市長 高島 宗一郎

事業者：

別紙（1） 南校舎敷地

別紙 7 土地一時賃貸借契約（案）

土地一時賃貸借契約書（案）

賃貸人福岡市（以下「市」という。）及び福岡市交通局（以下「市交通局」といい、以下市と総称して「市等」という。）と賃借人●●（以下「事業者」という。）は、旧大名小学校跡地活用事業（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「事業契約」という。）第 18 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「土地一時賃貸借契約」という。）を締結する。なお、この契約で別段定義する場合を除き、この契約において使用する用語は、事業契約における定義に基づくものとする。

（目的）

第 1 条 市等は、広場に係る整備及び提案施設及び地下鉄換気塔に係る建設業務の実施を目的として、別紙（1）にて特定される以下の敷地（以下「対象地」という。）を事業者に賃貸し、事業者はこれを賃借する。

所在：福岡市中央区大名二丁目 165 番 1 の一部及び 165 番 2

地目：宅地

地積：●●㎡

2 事業者は、借地権の登記をしてはならない。

（賃貸借の期間）

第 2 条 前条に基づく事業者の賃借権（以下「賃借権」という。）の存続期間は、別段の定めがある場合を除き、平成●年●月●日から平成●年●月●日まで（建設業務期間）とし、市等は賃貸借開始日に対象地を現状にて事業者に引き渡すものとする。

（対象地の管理）

第 3 条 事業者は、対象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、対象地に投じた有益費又は必要費があっても、これを市等に請求しないものとする。

3 市等は、事業契約の規定に基づく負担を除き、対象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 賃借権にかかる地代は年額●円とする。事業者は、定期借地権設定契約締結日以降の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(ただし、初回の地代支払日においては土地一時賃貸借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、市等に、市等の指定する方法で支払う。

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等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、市等に対し、土地一時賃貸借契約締結と同時に、土地一時賃貸借契約上の事業者の債務を担保するための保証金として、第1項に定める地代の3か月分に相当する額を、市等の指定する期日までに預託するものとする。保証金に利息は付さないものとする。

(地代の改定)

第5条 土地一時賃貸借契約締結日以降、市が基準地代を再評価し、当該再評価地代が改定前の地代を上回った場合には、当該再評価地代に改定されるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、社会経済情勢の変動その他の事由により、市等又は事業者が地代を相当でないと認めるときは、市及び事業者は、相手方に対し、地代改定の申し出を行うことができるものとする。

(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。)を市等に支払わなければならない。

(譲渡・転貸)

第7条 事業者は、やむを得ない事情があり、かつ市等の事前の承諾がある場合を除き、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、又は対象地を転貸することができない。

2 事業者が、前項に基づき市等の承諾を得て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、市等の特段の意思表示なき限り、土地一時賃貸借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、市等と当該第三者との間に土地一時賃

貸借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8条 土地一時賃貸借契約が賃借権の存続期間満了により終了する場合、その後の対象地の使用関係等については、事業契約の規定に従う。

(債務不履行等による終了)

第9条 市等は、事業契約第73条に定める事由が生じた場合、土地一時賃貸借契約を解除することができる。

2 事業者は、市等が土地一時賃貸借契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ合理的な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、土地一時賃貸借契約を解除することができる。

3 前2項の場合において、市等が土地一時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、事業契約第77条の規定に従うものとし、事業者が市等の責めに帰すべき事由により解除する場合は、事業契約第78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10条 市等及び事業者は、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、合意により土地一時賃貸借契約を解除することができ、この場合の手続は、事業契約第76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11条 市等は、対象地を市等、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項の規定に基づき土地一時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土地一時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、市等に対し、その補償を請求することができる。

(損害賠償)

第12条 市等又は事業者が、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13条 土地一時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14条 土地一時賃貸借契約に定めのない事項については、事業契約の定めに従うものとし、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、又は土地一時賃貸借契約の各条項に疑義が生じたときは、市等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。

(事業契約の適用)

第15条 事業契約のすべての条項は土地一時賃貸借契約の一部とみなされ、市等及び事業者は当該条項を遵守するものとする。

(契約の変更)

第16条 土地一時賃貸借契約の規定は、市等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17条 土地一時賃貸借契約は、日本国の法令に従い解釈され、土地一時賃貸借契約に関する一切の裁判の第一審の専属的合意管轄裁判所は、福岡地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、土地一時賃貸借契約書を 3 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：福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号

福岡市長 高島 宗一郎

市交通局：福岡市中央区大名二丁目 5 番 31 号

福岡市交通事業管理者 阿部 亨

事業者：

別紙 (1) 対象地

別紙 8 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 69 条第 2 項による場合の追加費用又は損害（保険により填補された部分を除く。）の負担方法は、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 公共施設の内装の設計・建設，維持管理・運営及び地下鉄換気塔の維持管理並びにそれらに関する業務について生じた追加費用又は損害は，市等が負担する。

イ 本事業に係る業務のうち，アに記載するものを除くすべての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。

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，特に広場の設計，整備，維持管理，提案施設及び地下鉄換気塔の設計，建設，維持管理・運営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 69 条第 2 項による場合の追加費用又は損害（保険により填補された部分を除く。）の負担方法は，次のとおりとする。

ア 公共施設の内装の設計・建設，運営，維持管理及び地下鉄換気塔の維持管理並びにそれらに関する業務について生じた追加費用又は損害は，市等が負担する。

イ 本事業に係る業務のうち，アに記載するものを除くすべての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。