

北別館跡地活用事業  
既存建物等の解体・撤去に関する協定書  
(案)

令和3年1月29日

本協定書(案)は、市及び優先交渉権者との協議により、各条項を適宜変更します。

## 北別館跡地活用事業 既存建物等の解体・撤去に関する協定書（案）

北別館跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、福岡市（以下「甲」という。）と、●（以下「代表企業」という。）を代表企業とし、代表企業、●及び●を構成員とする●グループ（以下「乙」という。）は、次のとおり建物の解体・撤去に関する協定（以下「本協定」という。）を締結する。

### （目的）

第1条 本協定は、本事業の公募要綱及び公募手続き時の質問回答（以下「公募要綱等」という。）、甲乙間で締結された本事業に関する基本協定（●年●月●日締結、以下「基本協定」という。）及び別途甲乙間で協議し合意したところに従って、福岡県福岡市中央区天神一丁目76番1の土地（以下「本件地」という。）上に所在する北別館庁舎等（本件地上に所在する既存建物及び擁壁等工作物をいう。以下「既存建物等」という。）の解体・撤去を乙が依頼する建設業者（以下「施工業者」という。）に実施させる際の、甲及び乙双方の義務又は役割について必要な事項を定めることを目的とする。

### （当事者の義務）

第2条 甲及び乙は、前条の目的の達成のため、それぞれ誠実に対応するものとする。

### （解体等の実施）

第3条 乙は、第5条に記載の甲所有の既存建物等を地下部分も含めて施工業者に解体・撤去させ、更地にした状態で甲に引き渡すものとする。ただし、既存建物等の解体後に乙が本件地上で別途建設する建物（以下「新施設」という。）の建設工事の計画上、本件地を埋め戻さない場合があることを甲は予め了解する。

2 既存建物等の基礎杭等の地下構造物は原則として全て撤去することとする。ただし、杭等の撤去が新施設の建設計画に影響を与える場合等やむを得ない事情がある場合には、乙と甲がその対応について協議することとする。

3 甲及び乙は、既存建物等内に甲が残置した物品については、甲を排出事業者として処分を行うが、その処分費用は全て乙の負担とすること（又は、乙が施工業者等に負担させること）に合意し、必要な手続きを行うものとする。

### （解体実施の根拠）

第4条 本事業における既存建物等の解体・撤去は、公募要綱等及び基本協定を根

抛として実施されるものであり、乙は、それらの内容及び別途甲乙間で協議し合意したところに従って解体・撤去を施工業者に実施させる。

(解体物件の表示)

第5条 第1条に規定する既存建物は次のとおりである。

名称：北別館庁舎

所在：福岡県福岡市中央区天神一丁目 76 番 1

竣工時期：昭和 51 年 9 月

建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 地下 2 階、地上 9 階、塔屋 3 階

延床面積：10,241 m<sup>2</sup>

建築面積：902 m<sup>2</sup>

用途：事務所

(解体・撤去工事に係る管理監督)

第6条 乙は解体・撤去工事を施工業者に実施させる際は、当該施工業者を甲に報告するとともに、当該施工業者の施工状況について管理監督し、適切に解体・撤去工事が実施されるようにしなければならない。

(解体工事実施計画)

第7条 乙は解体・撤去工事の着手に先立ち、施工業者に実施計画を作成させ、当該計画を甲に提出するものとする。なお、甲は当該計画の内容について要望がある場合は、乙に申し入れを行い、乙と協議をすることができるものとする。

2 乙は、施工業者をして前項の実施計画に、工期、工程表、施工管理体制、事故防止及び環境保全に十分配慮した解体工法、建設副産物の処理方法等について具体的に記載させるよう努めるものとする。なお、関係法令に基づく建設副産物の再資源化については、乙はこれを無償で利用できるものとする。

3 乙は、実施計画の内容を変更する必要がある場合は、甲に報告するとともに、施工等に支障がないよう、施工業者に適切な措置を講じさせるよう努めるものとする。なお、甲は当該変更後の計画の内容について要望がある場合は、乙に申し入れを行い、乙と協議をすることができるものとする。

(報告義務及び協議)

第8条 乙は、自らの確認又は施工業者からの次の各号のいずれかに該当する報告により、工事の一時中止等が必要となった場合若しくは工事に支障をきたす状況であると判断される場合は、直ちにその状況を甲へ報告し、またその後の対応策

について甲と協議するものとする。

- (1) 第三者又は工事関係者の安全を確保する場合
- (2) 工事の着手後、周辺環境問題等が発生した場合
- (3) 埋蔵文化財、土壌汚染、地中障害物等その他施工の支障となる物質、事象等が発見された場合
- (4) 暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動その他自然的又は人為的な事象で、乙の責めに帰すことができないものにより、工事現場の状態が変動した場合

(近隣との折衝)

第9条 解体・撤去工事の施工にあたっての近隣との折衝は、次の各号による。また、その経過について乙は自ら記録を行い、若しくは施工業者によって記録を行わせ、甲へ報告を行うものとする。

- (1) 乙は地域住民等との工事の施工上必要な折衝を自ら行い、若しくは施工業者に行わせるものとし、あらかじめその概要を甲へ報告する。
- (2) 乙は工事に関して、乙もしくは施工業者に対し第三者から説明の要求又は苦情があった場合は、直ちに乙自ら、もしくは施工業者によって誠意をもって対応する。

(事前措置)

第10条 乙は既存建物等の解体・撤去を施工業者に行わせるに当たり、次の各号に定める事前措置を施工業者に行わせるよう努めるものとする。

- (1) 特別管理産業廃棄物、アスベスト含有建材又は特殊な建設副産物がある場合は、乙の負担により、関係法令等の内容に従い適切に処理する。
- (2) 各種設備機器の停止及び給水、ガス、電力、通信の供給が停止していることを確認する。なお、給水管、ガス管、ケーブル等の供給管の切断は次の①及び②による。
  - ① 切断は、解体に支障がない位置で適切に行い、給水管、ガス管等は一次側をプラグ止めとする等、止水又は漏えい防止の措置を講ずる。また、切断位置は明確にし、乙は施工業者から受領した記録を甲へ提出する。
  - ② 新たに配管、配線等の切回しが必要となる場合は甲と協議する。
- (3) 落下するおそれのある付属物は、事前に撤去する。
- (4) 建築物等の解体に際して、周辺環境に害虫による影響が予想される場合は駆除等を行う。
- (5) 電気設備のコンデンサ等は、残留電化の放電を行う。

- (6) 蓄電池等は、充電状態の確認を行い、短絡等による事故発生を防止する。
- (7) 衛生器具等は、十分に洗浄を行い、汚水、汚物等による異臭の発生を防止する。
- (8) 浄化槽及び排水槽等が存在する場合は、その汚水並びに汚物の最終回収（通常の回収作業のレベル）については甲が行い、その後の洗浄、消毒等の措置については施工業者が行うことで、異臭の発生並びに周囲及び地中への汚染を防止する。
- (9) その他、解体・撤去中若しくは解体後の土地利用に支障が生じないための措置を講ずる。

(躯体の解体・撤去)

第11条 解体・撤去に当たっては、乙は施工業者に施工計画書の手順に従って進めさせ、また躯体の安定性を常に確認させるように努めるものとする。なお、乙自ら、もしくは施工業者が施工計画と相違する点を発見した場合又は予見した場合は、乙は工事を一時中断し、必要に応じて適切な措置を講ずるものとする。

2 解体・撤去に重機等を使用する場合は、乙は施工業者にコンクリート塊等の重量、振動又は衝撃に対して、床・はり等に適切な補強を行い、安全性を確保させるように努めるものとする。

3 乙は施工業者に解体・撤去を行わせるにあたっては、次の各号に留意して行わせるよう努めるものとする。

- (1) 階上からの作業による破砕解体・撤去を行う場合は、過荷重を避けるため複数機等が集中することのないようにする。
- (2) 躯体の地上外周部の解体・撤去は、次の①及び②による。
  - ①片持梁等が張り出している外周部がある場合は、外側への転倒を防止するため、張り出し部分を先に解体・撤去するか又は適切な支持等を行う。
  - ②外周部を自立状態にする場合は、その高さに留意し安全性を確認する。
- (3) 地上外周部の転倒解体・撤去を行う際は、転倒解体によるコンクリート塊等の飛散、落下等による安全性に留意し、速やかに一連の作業を終了させるものとする。
- (4) 部材解体・撤去等による場合は、次の①及び②によるものとする。
  - ①解体・撤去範囲を部材ごと又はブロック単位ごとに、形状・寸法、重量等を十分に検討し、落下及び転倒防止のため仮吊り又は仮支持を行い切離す。
  - ②切り離した部材又はブロックは、落下及び転倒に十分注意し、クレーン

等より吊下げ、地上又はステージ上に降ろして分別解体・撤去する。

(5) 地下階の破砕解体を行う際は、工事中異常沈下法面の滑動その他による災害が発生しないよう、災害防止上において必要な措置を講ずる。

(6) 異種構造、増改築部等の解体・撤去に当たっては、接合部の強度等に十分注意し安全確保に努める。

4 乙は、既存建物等の現況が公募要綱等で示された状況と異なり、乙の解体・撤去の費用が増加し又は損害を生じた場合においても、甲に対し当該増加費用及び損害の負担を求めること及び本協定を解除することはできないものとする。

(交通安全管理)

第12条 乙は、建設副産物の搬送計画及び通行経路の選定その他車両の通行に関する事項について、施工業者に関係機関と十分打ち合わせの上、交通安全管理を行わせるように努めるものとする。

(施行中の環境保全)

第13条 乙は、施工業者が解体・撤去工事を行うにあたっては建築基準法、建設リサイクル法、環境基本法（平成5年法律第91号）、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）、大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）、廃棄物処理法、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）、資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）、その他関係法令によるほか、建設副産物適正処理推進要綱（平成5年1月12日付建設省経建発第3号）に従い、工事の施工の各段階において、騒音、振動、粉じん、臭気、大気汚染、水質汚濁等の影響が生じないように、施工業者に周辺環境の保全に留意させるよう努めるものとする。

(建設廃棄物の工事現場内の保管)

第14条 乙は、施工業者が建設廃棄物を工事現場内で保管するにあたっては、周辺の生活環境に影響を及ぼさないよう施工業者に対策を講じさせ、また分別した廃棄物の種類ごとに、廃棄物処理法の規定による「産業廃棄物保管基準」に従い施工業者に保管させるよう努めるものとする。

(第三者に及ぼした損害)

第15条 施工のため第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償する。なお、乙が賠償すべき損害について、その負担を施工業者と分担して負うこと、あるいは施工業者に全て負担させることを妨げない。

- 2 前項の規定にかかわらず、施工について乙もしくは施工業者が善良な管理者としての注意を払っても避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の事由により第三者に与えた損害を補償するときは、甲及び乙において誠実に協議を行って対応を決定するものとする。
- 3 前二項の場合その他施工について施工業者以外の第三者との間に紛争が生じた場合は、乙がその処理解決に当たる。なお、乙が紛争の処理解決を行う際に、施工業者と協力することを妨げない。また、乙自身で、もしくは乙及び施工業者だけで解決し難いときは、甲は、乙への協力について検討を行うものとする。

(施工一般の損害)

第16条 解体・撤去工事の完了、土地の引渡しまでに、乙又は施工業者の責に帰すべき事由により、工事材料、建築設備の機器、支給材料、貸与品その他施工一般について生じた、若しくは乙又は施工業者が本件地内に与えた損害は、乙の負担とする。なお、乙が賠償すべき損害について、その負担を施工業者と分担して負うこと、あるいは施工業者に全て負担させることを妨げない。

(不可抗力による損害)

第17条 天災その他自然的又は人為的な事象であつて、甲、乙若しくは施工業者のいずれにもその責めを負わせることのできない事由によつて、本件地内、工事現場内、工事の出来形部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料、建築設備の機器（有償支給材料を含む。）又は施工用機器について損害が生じたときは、乙は、事実発生後速やかにその状況を甲に報告する。

- 2 前項の損害の負担については、事実の発生後に甲及び乙において協議を行って決定する。

(解体・撤去工事完了後の引き渡し)

第18条 乙は、施工業者が解体・撤去工事を完了したときは、設計図書のとおり  
に解体・撤去工事が適切に実施されていること及びその後の土地利用に支障がない状態となっていることを確認し、当該確認内容を甲に報告、説明した上で、本件地を甲に引き渡さなければならない。

- 2 甲は、前項における乙からの報告内容に疑義がある場合は、当該疑義のある部分について乙に対し補正を求めることができる。

(準拠法)

第19条 本協定は、日本国の法令に準拠する。

(誠実協議)

第20条 本協定に定めのない事項について必要が生じた場合、又は本協定に関し疑義が生じた場合は、その都度、甲及び乙が誠実に協議した上で、原則として甲の指示に基づいて対応する。

(管轄裁判所)

第21条 甲及び乙は、本協定に関して生じた甲及び乙間の紛争について、福岡地方裁判所を第一審とする専属管轄に服することに合意する。



以上を証するため、本協定書を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。

令和 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：