

(令和6年7月29日修正)

基本契約書(案)

福岡市（以下「発注者」という。）は、ボートレース福岡パーク化事業（以下「本事業」という。）に関して、ボートレース福岡パーク化事業募集要項に従い公募型プロポーザル方式による選定を実施し、最も優れた提案を行った【代表法人】、【構成法人】、【構成法人】・・・で構成される民間事業者グループを優先交渉権者（以下、これら事業者を個別に又は総称して「受注者」という。）と決定した。

発注者と受注者は、本事業の基本的な事項について合意し、次のとおり基本契約（以下「本契約」という。）を締結する。

- 事業名 ボートレース福岡パーク化事業
- 事業場所 福岡市中央区那の津1丁目7-5 ボートレース福岡の敷地の一部
- 事業期間
 - 魅力創出事業
 - 設計・施工期間
設計・施工一括契約締結日の翌日から令和8年9月30日まで
 - 開業準備期間
管理運営委託契約締結日の翌日から開業日まで（但し、開業日は令和8年10月1日以降の発注者が別途指定する日。）
 - 維持管理期間
施工完了日の翌日から令和29年3月31日まで（但し、施工完了日は令和8年9月30日以前の日。）
 - 運営期間
開業日から令和29年3月31日まで
 - にぎわい事業
 - 建設期間
事業用定期借地権設定契約締結日の翌日から令和8年9月30日まで
 - 供用開始日
令和8年10月1日以降の発注者が別途指定する日
 - 供用終了日
令和29年3月31日
 - 解体撤去
令和29年4月1日から令和29年6月30日まで
- 本契約に付随する契約
 - 設計・施工一括契約
 - 管理運営委託契約
 - 事業用定期借地権設定契約
 - 定期建物賃貸借契約

本事業における契約は、本契約及び上記 4 に掲げる契約から構成される。

本事業について、本契約の当事者は、各々対等な立場における合意に基づいて、以下に定める条項によって、公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

この契約の証として、本書●通を作成し、発注者及び受注者が記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 6 年 12 月●日

発注者 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 印

受注者
【代表法人】〔 住所 〕〔 会社名 〕
〔 代表者名 〕 印

【構成法人】〔 住所 〕〔 会社名 〕
〔 代表者名 〕 印

【構成法人】〔 住所 〕〔 会社名 〕
〔 代表者名 〕 印

(目的)

第1条 本契約は、本事業に関して、発注者が受注者を優先交渉権者として決定したことを確認し、上記4に掲げる各個別契約の締結に向け、発注者及び受注者の権利・義務等について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、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号の定めるところによるものとし、特に定めのない限り、本事業の募集要項で定める用語と同じ定義を有するものとする。

- (1) 「イベント広場等」とは、イベント広場、スケートボードパーク、エントランス部及びその他通路等をいう。
- (2) 「管理運営委託契約」とは、第5条第2号の定めるところに従って発注者とイベント広場等及び市活用スペースの開業準備、維持管理及び運営を担う受注者との間で締結される契約をいう。
- (3) 「市活用スペース」とは、多目的室及びボートレースパーク全体の管理機能に係るスペースをいう。
- (4) 「事業者提案等」とは、本選定手続において、受注者が発注者に提出した提案書等のほか、発注者からの質問に対する回答書その他受注者が本契約締結までに発注者に提出した一切の書類をいう。
- (5) 「事業対象エリア」とは、ボートレース福岡の敷地のうち、本事業を実施する土地の範囲をいう。
- (6) 「設計・施工一括契約」とは、第5条第1号の定めるところに従って発注者と設計・施工を担う受注者との間で締結される契約をいう。
- (7) 「対象施設」とは、本事業で、受注者が事業対象エリアにおいて、整備及び管理運営を行う施設及び設備の全てをいう。
- (8) 「定期建物賃貸借契約」とは、第5条第3号の定めるところに従って発注者とにぎわい事業を担う受注者との間で締結される契約をいう。
- (9) 「提示条件」とは、実施方針及び要求水準書その他の募集要項等に示された発注者の要求事項その他発注者が提示した内容、水準等の条件をいい、これらに関する事業者の質問及び意見に基づき発注者が作成し、公表した回答を含む。
- (10) 「事業用定期借地権設定契約」とは、第5条第3号の定めるところに従って発注者とにぎわい事業を担う受注者との間で締結される契約をいう。
- (11) 「にぎわい事業」とは、受注者が発注者から事業対象エリアの一部の土地を賃借して、借地期間を通して自らの資金によりにぎわい施設を整備し、市活用スペースを除いた施設を管理運営する事業をいう。
- (12) 「にぎわい施設」とは、受注者が発注者から借り受けるにぎわい施設用地において、自らの資金で整備し、独立採算で管理運営する施設をいう。
- (13) 「にぎわい施設用地」とは、にぎわい施設を整備するために必要となる敷地をいう。

- (14)「募集要項等」とは、本事業の事業者の募集にあたり、発注者が公表する書類一式をいう。
具体的には、募集要項、要求水準書、優先交渉権者決定基準、基本契約書（案）、設計・施工一括契約書（案）、管理運営委託契約書（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）及び定期建物賃貸借契約書（案）及び様式集等をいう。
- (15)「魅力創出事業」とは、事業対象エリアにおいて、発注者が更地にした後、受注者が発注者の施設としてイベント広場等を整備し、事業期間を通してそれらの施設を管理運営する事業及びにぎわい施設内の市活用スペースを管理運営する事業をいう。

（事業の本旨）

第3条 発注者及び受注者は、本事業がボートレース福岡における機能の集約化等に伴い活用が可能となる跡地等において、ボートレースパーク化のための施設整備及び管理運営を行い、若年層やファミリー層の来場のきっかけとなる魅力や、多くの市民が日常的に訪れたいようなにぎわいの創出を行うことで、世代を超えた継続的なファン獲得に向けたボートレース福岡のイメージアップを図ることを目的とした事業であることに鑑み、相互の立場を尊重し各々誠実にその義務を履行する。

（事業期間）

- 第4条 魅力創出事業のうち、設計・施工期間は、設計・施工一括契約締結日の翌日から令和8年9月30日までとし、開業準備期間は、管理運営委託契約締結日の翌日から開業日（但し、開業日は令和8年10月1日以降の発注者が別途指定する日。）までとし、維持管理期間は、施工完了日の翌日から令和29年3月31日までとし、運営期間は、開業日から令和29年3月31日までとする。
- 2 にぎわい事業のうち、にぎわい施設の建設期間は、にぎわい施設用地の事業用定期借地権設定契約締結日の翌日から令和8年9月30日までとし、にぎわい施設の供用開始日は、令和8年10月1日以降の発注者が別途指定する日とし、にぎわい施設の供用終了日は、令和29年3月31日とし、にぎわい施設の解体撤去期間は、令和29年4月1日から同年6月30日まで（ただし、令和29年6月30日までに受注者が事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を完了していない場合は、同義務を完了するまで）とする。
- 3 前二項の各業務期間について、各個別契約に定められた条件により変更がなされる場合には、発注者と受注者が協議のうえ、発注者が変更後の業務期間を定めるものとする。

（当事者の責務）

- 第5条 受注者は、次の各号の定めるところに従い、発注者との間で契約を締結するものとする。
- (1) イベント広場等の設計・施工について、設計・施工を担当する受注者は、発注者との間で提示条件及び事業者提案等に基づき、別紙1（設計・施工一括契約書(案)）所定の条項条件又は当該条項条件と実質的に異ならないと発注者が認める内容により設計・施工一括契約を令和●年●月●日までに締結し、その定めるところに従ってイベント広場等の設計・施工を行うものとする。

- (2) イベント広場等及び市活用スペースの開業準備・維持管理・運営について、開業準備・維持管理・運営を担当する受注者は、発注者との間で提示条件及び事業者提案等に基づき、別紙2（管理運営委託契約書(案)）所定の条項条件又は当該条項条件と実質的に異ならないと発注者が認める内容により管理運営委託契約を令和●年●月●日までに締結し、その定めるところに従ってイベント広場等及び市活用スペースの開業準備・維持管理・運営に関する業務を行うものとする。
- (3) にぎわい施設及びにぎわい施設用地の整備・管理運営・解体撤去について、にぎわい事業を担当する受注者は、発注者との間で提示条件及び事業者提案等に基づき、別紙3の1（事業用定期借地権設定契約書（案））所定の条項条件又は当該条項条件と実質的に異ならないと発注者が認める内容により、事業用定期借地権設定契約を令和●年●月●日までに締結し、令和●年●月●日までに提示条件及び事業者提案等の内容を充足するにぎわい施設を整備する。さらに、にぎわい事業を担当する受注者は、別紙3の2（定期建物賃貸借契約書（案））所定の条項条件又は当該条項条件と実質的に異ならないと発注者が認める内容により、定期建物賃貸借契約を令和●年●月●日までに締結し、各個別契約の定めるところに従ってにぎわい施設の管理運営に関する業務を行った後、提示条件及び事業者提案等に基づき、にぎわい施設を解体のうえ、にぎわい施設用地を原状回復して明け渡すものとする。

（基本的合意）

- 第6条 受注者は、受注者が発注者に対して提出した事業者提案等の内容について全て認識かつ了解していることを確認し、提示条件及び事業者提案等の内容に従い、各個別契約を確実に締結しなければならない。
- 2 受注者は、発注者との間で締結した各個別契約につき、提示条件及び事業者提案等を遵守するとともに、信義を重んじ誠実にこれを履行する。

（業務遂行責任者の選任及び準備行為）

- 第7条 受注者は、本事業を確実に円滑に実施するため、本事業全体の履行期間を通じて業務の全体を総合的に把握し調整を行う業務遂行責任者を、代表法人から1名定め、配置するものとする。
- 2 受注者は、自己の責任と費用負担において、各個別契約の締結前においても、本事業の実施に関し必要な準備行為を行うことができ、発注者は必要かつ相当な範囲で協力するものとする。

（契約締結の不調時の費用負担）

- 第8条 発注者及び受注者は、事由の如何を問わず、各個別契約が締結に至らなかった場合には、本契約に別段の定めがない限り、既に、受注者が本事業の準備に関して支出した費用は受注者の負担とし、相互に債権債務関係の生じないことを確認する。

（有効期間）

- 第9条 本契約の有効期間は、本契約が締結された日を始期とし、にぎわい施設の解体撤去期間が終了した日を終期とする期間とし、当事者を法的に拘束するものとする。

(契約の解除)

- 第10条 発注者は、受注者が本契約の義務に違反し、かつ、発注者による通知の後相当期間内に当該義務違反を是正しない場合、又は、受注者による本契約の義務違反により本事業の目的を達成することができないと認められる場合は、本契約を解除することができる。
- 2 受注者は、前項の規定により本契約が解除された場合は、違約金として、次の各号に掲げる場合に応じ、当該各号に定める額を発注者が指定する期限までに支払わなければならない。
- (1) 設計・施工一括契約が締結されなかった場合 設計・施工一括契約の契約金額として予定されていた額の10分の1に相当する額
 - (2) 管理運営委託契約が締結されなかった場合 管理運営委託契約に基づいて令和9年度の業務委託料として予定されていた金額の10分の1に相当する額
 - (3) 事業用定期借地権設定契約又は定期建物賃貸借契約が締結されなかった場合 事業用定期借地権設定契約に基づく賃料(年額)として予定されていた金額の2年分に相当する額
- 3 前項の規定は、発注者に生じた実際の損害額が同項に規定する違約金の額を超える場合においては、発注者がその超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。
- 4 受注者は、発注者が本契約の義務に違反し、かつ、受注者による通知の後相当期間内に当該義務違反を是正しない場合、又は、発注者による本契約の義務違反により本事業の目的を達成することができないと認められる場合は本契約を解除することができる。
- 5 発注者及び受注者は、本条に基づき本契約を解除したときは、各個別契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、この場合において各個別契約を解除することができるのは、本契約を解除した側の当事者のみとする。
- 6 発注者及び受注者は、各個別契約のいずれかを解除したときは、本契約及び他の各個別契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、この場合において本契約及び他の各個別契約の全部又は一部を解除することができるのは、各個別契約のいずれかを解除した側の当事者のみとする。
- 7 本条に基づく受注者の解除の意思表示は、代表法人(但し、各個別契約の解除の場合は、代表法人及び当該個別契約の当事者である構成法人)によって書面により行われなければならない、構成法人のみによるものは無効とする。また、発注者は、本条に基づく解除の意思表示を、代表法人(但し、各個別契約の解除の場合は、代表法人及び当該個別契約の当事者である構成法人)に対して行うものとする。
- 8 第1項、第4項及び第6項の規定により本契約が解除された場合においても、第2項及び第3項並びに第8条、第12条、第13条、第14条及び第15条の定めは有効とし、当事者を法的に拘束し続けるものとする。

(事業者の倒産等)

- 第11条 発注者による各個別契約の締結前に、受注者の構成法人のいずれかが破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続開始の申立て、会社法に基づく特別清算開始の申立て、会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続開始の申立て、並びにその他これらに類する法的倒産手続開始の申

立てを行った場合、又は、発注者による指名停止が行われた場合は、発注者は、これらの未締結の契約の全部又は一部を締結しないことができるものとする。

（債務不履行等）

- 第12条 代表法人は、本契約及び個別契約に基づき受注者が発注者に対して負担する一切の債務につき、受注者と連帯して当該債務を負担する。
- 2 代表法人は、各受注者を統括し、各受注者をして、発注者に対し、各受注者が各個別契約に基づき請負い又は受託した業務につき、法令、提示条件及び事業者提案等に従って誠実に履行させる義務を負う。
- 3 代表法人以外の受注者は、各個別契約に基づき自らが請負い又は受託した範囲内で、発注者に対し、当該債務を負担する。
- 4 設計業務を担当する受注者が複数存在する場合、当該各受注者は、自己以外の受注者が発注者に対して負担する全ての債務につき、他の受注者と連帯して債務を履行する責任（履行保証責任を含む。）を負い、施工業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務、にぎわい事業を行う受注者がそれぞれ複数存在する場合についても同様とする。
- 5 発注者は、本契約上の義務を履行しないことにより受注者に損害を与えた場合、その損害を合理的な範囲内で賠償しなければならない。

（責任分担）

- 第13条 発注者と受注者との間の責任分担は、本契約又は各個別契約のいずれかに定めがない限り、原則として別紙4（リスク分担表）によるものとする。

（秘密保持）

- 第14条 発注者及び受注者は、本契約又は本事業に関して他方の当事者から秘密情報として受領した情報（本契約又は各個別契約に関して知る前に既に自ら保有しているもの、既に公知であったもの、受領後当事者の責によらず公知となったもの及び正当な権原を有する第三者から秘密保持義務を負わず受領したものを除く。）について、他方の当事者の事前の承諾を得なければ第三者に開示してはならず、また、本契約又は本事業の目的以外には使用してはならない。ただし、法令等の定めに基づく場合又は権限ある官公署から開示の要求があった場合はこの限りでない。

（準拠法及び裁判管轄）

- 第15条 本契約は日本国の法令に準拠し、本契約に係る訴訟については、福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（その他）

- 第16条 本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に疑義が生じた場合については、福岡市契約事務規則（昭和39年福岡市規則第16号）その他福岡市の定める条例及び規則に従うものとし、当

該定めがないときは、必要に応じて発注者と受注者が誠実に協議のうえ、別紙4（リスク分担表）に基づき定めるものとする。

- 2 本契約及び個別契約の履行に関連して、本契約・募集要項等に関する質問に対する回答・提示条件・事業者提案等の間に矛盾又は齟齬がある場合は、次の各号に掲げる順位でその解釈が優先するものとする。

(1) 本契約

(2) 募集要項等に関する質問に対する回答

(3) 提示条件

(4) 事業者提案等

なお、同一順位の書類間に内容の相違がある場合には、発注者の選択に従うものとする。ただし、事業者提案等が提示条件に示された要求水準より厳格な又は発注者にとって望ましい水準を規定している場合は、事業者提案等が提示条件に優先するものとする。

- 3 各個別契約のいずれかと本契約の間に矛盾又は齟齬がある場合は、本契約の解釈が優先するものとする。
- 4 代表法人及び構成法人は、発注者の求めがあった場合、速やかに、直近事業年度の会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含む。）に従った会計監査人及び監査役による監査済の計算書類等（会社法第435条第2項に規定される計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書をいう。）の写しを提出するものとする。

以 上

別紙 1 設計・施工一括契約書(案)

別紙2 管理運営委託契約書(案)

別紙 3 の 1 事業用定期借地権設定契約書（案）

別紙 3 の 2 定期建物賃貸借契約書（案）

別紙 4 リスク分担表

1 魅力創出事業にかかるリスク分担

■共通段階

リスク項目		No	リスク内容	リスク分担 市 事業者	
募集要項等リスク		1	募集要項等の各種公表文書の誤りや市の理由による変更に関するもの	○	
制度関連 リスク	法令変更 リスク	2	魅力創出事業に係る関係法令の変更によるもの	○ ※ 1	
		3	上記以外の広く一般的に適用される法令の変更や新規立法		○
	税制変更 リスク	4	消費税および地方消費税に関する変更	○	
		5	本事業に直接影響を及ぼす税制の新設及び変更	○	
		6	上記以外の税制の変更等		○
	許認可等 リスク	7	市が取得すべき許認可の遅延又は取得できなかった場合	○	
		8	事業者が取得すべき許認可の遅延又は取得できなかった場合		○
	政策変更 リスク	9	政策変更（事業の取りやめ、事業範囲の縮小、変更、拡大等）による事業への影響	○ ※ 2	
	契約不調 リスク	10	優先交渉権者の責めに帰すべき事由なくして DB0 事業契約の締結に至らなかった場合	○ ※ 3	○ ※ 3
社会リスク	住民対応 リスク	11	事業そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望などへの対応	○	
		12	事業者が実施する業務に関する住民の訴訟、苦情、要望などへの対応		○
		13	利用者が施設周辺に与える影響に関する住民の苦情、要望などへの対応	△ ※ 4	○ ※ 4
	環境 リスク	14	事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、臭気、有害物質の排出など）に関する対応		○
	第三者賠償 リスク	15	事業者の行う業務に起因する事故、事業者の管理運営業務の不備に起因する事故などにより第三者に損害を与えた場合の賠償		○
		16	市の責任により生じた事故で第三者に与えた損害の賠償	○	
本事業の中止・延期に関するリスク		17	市の責めに帰すべき事由によるもの（例：市の債務不履行等）	○	
		18	事業者の責めに帰すべき事由によるもの（例：事業者の事業放棄、破綻によるもの等）		○
不可抗力リスク		19	魅力創出事業における想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害、伝染病及び戦争、暴動その他の人為的な事象による施設等の損害、維持管理業務、運営業務の変更	○ ※ 5	△ ※ 5

リスク項目	No	リスク内容	リスク分担	
			市	事業者
		によるもの		
物価変動リスク	20	魅力創出事業の設計・施工段階の物価変動（工事費に関するもの）	△ ※6	○ ※6
	21	魅力創出事業の管理運営段階の物価変動（管理運営費に関するもの）	△ ※6	○ ※6

■設計・施工段階

リスク項目		No	リスク内容	リスク分担	
				市	事業者
測量・調査リスク		22	市が実施した測量、調査等に不備があった場合	○	
		23	事業者が実施した測量、調査等に不備があった場合		○
		24	事業者が実施した測量、調査の結果、当該地の土地に当初想定できなかった重大な懸案事項が発見された場合	○	
設計リスク	設計リスク	25	市が提示した与条件の不備があった場合	○	
		26	事業者が実施した設計に不備があった場合		○
	設計変更リスク	27	市の要望による設計条件の変更等を行う場合	○	
施工リスク	施工費増加リスク	28	市の責めに帰すべき事由による施工費の増加	○	
		29	上記以外の事由に起因する施工費の増加（不可抗力、物価変動等、他のリスク分担項目に含まれるものを除く）		○
	工期遅延リスク	30	事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに整備が完了しない場合		○
		31	市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに整備が完了しない場合	○	
	施設損傷リスク	32	施工により既存の施設及び設備が損傷した場合		○
工事監督リスク		33	工事監督業務の不備により施工内容、工期などに不具合が発生した場合		○
要求性能未達リスク		34	整備完了後、完工検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		○
用地リスク		35	市の公表資料や市・事業者が実施した測量・調査からは予見できなかった事業用地の土壌汚染、埋蔵文化財、地中障害物等が発見された場合	○	

■管理運営段階

リスク項目		No	リスク内容	リスク分担	
				市	事業者
運営開始遅延リスク		36	市の判断・指示に起因するもの	○	
		37	上記以外の事由によるもの		○
維持管理 リスク	要求水準 未達リスク	38	事業者の行う開業準備業務、維持管理業務及び運営業務の内容が DBO 事業契約に定める水準に達しない場合		○
	施設欠陥 リスク	39	施設・設備の欠陥・不備が、事業期間中に発見された場合		○
	備品管理 リスク	40	事業者の責めに帰すべき事由による備品の盗難、破損に関するリスク		○
		41	上記以外の要因によるもの	○	
	維持管理費 増加リスク	42	市の判断・指示（業務内容、対象範囲の変更指示等）に起因する管理運営費の増加	○	
		43	市の判断・指示以外に起因する維持管理費の増加（不可抗力、物価変動等、他のリスク分担項目に含まれるものを除く）		○
	施設・設備 損傷リスク	44	市の責めによりイベント広場等又は市活用スペースの施設・設備が損傷した場合の補修・修理、修繕に係る費用の負担	○	
		45	事業者の責めによりイベント広場等又は市活用スペースの施設・設備が損傷した場合の補修・修理、修繕に係る費用の負担		○
		46	通常想定される使い方の中で、利用者がイベント広場等又は市活用スペースの施設・設備を損傷した場合の補修・修理に係る費用の負担		○ ※ 7
		47	上記以外の事由によりイベント広場等又は市活用スペースの施設・設備が損傷した場合の補修・修理、修繕に係る費用の負担	○	
	施設・設備 劣化リスク	48	イベント広場等及び市活用スペース（市が調達・設置する什器・備品を除く）の補修・修理に係る費用の負担		○
		49	イベント広場等及び市活用スペースの修繕及び更新に係る費用の負担	○	
運営リスク	本施設利用 者変動リス ク	50	本施設利用者数の変動による、魅力創出事業（独立採算を求める業務を除く）における収入・支出の増減に関するリスク	○	
		51	本施設利用者数の変動による、魅力創出事業のうち独立採算を求める業務における収入・支出の増減に関するリスク		○
	利用者対応 リスク	52	事業者が実施する業務の、利用者からの苦情、利用者間のトラブル等、利用者対応に関するもの		○
		53	上記以外の業務又は事業者が善管注意義務を果たした上で発生する、利用者からの苦情、利用者間のトラブル等、利用者対応に関するもの	○	

リスク項目		No	リスク内容	リスク分担	
				市	事業者
	施設一時閉鎖 リスク	54	スケートボードパークの利用者によるマナー違反等のクレームが多発した場合に、スケートボードパークを一時閉鎖することによる、魅力創出事業のうち独立採算を求める業務における収入の減少に関するリスク		○
	情報保護 リスク	55	事業者の責めに帰すべき事由による個人情報の流出		○
		56	市の責めに帰すべき事由による個人情報の流出	○	
	事故リスク	57	市が行う業務に関する事故等に起因するもの又は市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		58	事業者が行う業務に関する事故等に起因するもの又は事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	技術革新 リスク	59	技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化のうち、市の指示により発生する増加費用	○	
60		上記以外の技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化により発生する増加費用		○	
施設の性能確保リスク		61	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○

【注釈】

- ※1 魅力創出事業に係る法令の改正等については、基本的に市が負担するが、事業者においても、変更後の要求仕様に適合させるための一定の努力を義務づけるものとする。
- ※2 政策変更（事業の取りやめ）等による事業への影響により、事業者に追加費用が発生した場合、その費用は市が負担するものとする。
- ※3 既に市及び優先交渉権者が本事業の準備に関して支出した費用は、各自の負担とする。
- ※4 施設利用者による周辺環境の悪化に関する住民の苦情、要望などへの対応については、原則として事業者が行う。ただし、事業者による解決が困難な場合は、市が対応を行う。
- ※5 不可抗力事由により、魅力創出事業において市に追加費用その他損害が発生した場合、市は事業者に損害賠償請求を行わないこととする。また、事業者に追加費用その他損害が発生した場合、又は第三者に損害が発生し市または事業者において当該第三者に対して責任を負うべき場合は、一定の金額までを事業者の負担、それを超えるものについては市の負担とする。
- ※6 物価変動等に一定程度の下降または上昇があった場合には、費用の改定を行う。
- ※7 事業者が維持管理業務及び運營業務において求めている業務及び善良な管理者の注意をもって履行していたにもかかわらず、通常の補修・修理では実用上支障のない状態まで回復させることが困難である場合、市が修繕・更新を実施する。

2 にぎわい事業にかかるリスク分担

リスク項目	No	リスク内容	リスク分担	
			市	事業者
募集要項等リスク	1	募集要項等の各種公表文書の誤りや市の理由による変更に関するもの	○	
契約不調リスク	2	優先交渉権者の責めに帰すべき事由なくして DBO 事業契約及び事業用定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合	○ ※ 1	○ ※ 1
測量・調査リスク	3	市が実施した測量、調査等に不備があった場合	○	
用地リスク	4	事業用地に当初想定できなかった重大な懸案事項が発見された場合		○ ※ 2
価格変動リスク	5	にぎわい施設用地の貸付料の価格変動に関するもの		○
施設・設備損傷リスク	6	市の責めによる施設・設備の損傷	○	
建物除却リスク	7	にぎわい施設除却に伴う諸費用及び諸手続きの負担		○
	8	にぎわい施設用地の原状回復に関するもの		○

【注釈】

- ※ 1 既に市及び優先交渉権者が本事業の準備に関して支出した費用は、各自の負担とする。
- ※ 2 にぎわい施設用地の懸案事項が市の行為によって生じたものである場合に事業者からの申し入れがあれば、市は協議に応じるものとする。
- ※ 3 にぎわい事業の事業実施に係るリスクについては、上記において市のリスク分担とするリスク項目を除き、原則事業者がリスクを負担するものとする。

削除: 土地賃貸借