

簗子小学校跡地活用事業 事業契約書（案）

2019 年 3 月 18 日

福岡市

本事業契約書（案）は、事業予定者の提案内容等を踏まえ、市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）	3
第4条（本事業の概要）	3
第5条（事業者の資金調達）	3
第6条（本契約締結前の合意事項）	3
第7条（書類の適用関係）	3
第8条（自己責任）	4
第2章 市及び事業者の役割等	4
第9条（市及び事業者の役割等）	4
第3章 事業者の業務及び市による実施状況の確認	5
第1節 共通事項	5
第10条（事業計画書の取扱い）	5
第11条（許認可・届出等）	5
第12条（近隣関係）	5
第13条（インフラの確保）	6
第14条（運営状況等の報告）	6
第15条（追加費用等の負担）	6
第2節 事業対象地等に係る契約及び条件	6
第16条（土地一時賃貸借契約の締結）	6
第17条（定期借地権設定契約の締結）	6
第18条（地区計画の協議・策定支援）	6
第19条（利用協定の締結）	7
第20条（防災協定の締結）	7
第21条（事業対象地の瑕疵）	7
第3節 提案施設の設計、建設及び管理運営業務	7
第1項 提案施設の設計業務	7
第22条（協議の実施）	7
第23条（事前調査等）	7
第24条（提案施設の設計業務の実施）	7

第 25 条（提案施設の基本設計）	7
第 26 条（提案施設の実施設設計）	8
第 2 項 提案施設の建設業務	8
第 27 条（提案施設の建設業務の実施）	8
第 28 条（市の説明要求等）	8
第 29 条（工程の変更等）	9
第 30 条（工程の変更等による費用等の負担）	9
第 31 条（提案施設の完工検査）	9
第 3 項 提案施設の管理運営業務	10
第 32 条（提案施設の管理運営業務の実施）	10
第 33 条（提案施設の管理運営方法）	10
第 34 条（利用協定に基づく地域利用の支援）	10
第 35 条（報告）	11
第 4 節 是正要求	11
第 36 条（是正要求）	11
第 4 章 法令変更等・不可抗力	11
第 37 条（法令変更等・不可抗力）	11
第 5 章 契約期間及び契約の終了	12
第 38 条（期間満了による終了）	12
第 39 条（終了前協議）	12
第 40 条（期間満了による明渡し）	12
第 6 章 契約の解除	12
第 41 条（市の解除権）	12
第 42 条（市の債務不履行等による本契約の終了）	14
第 43 条（公用，公共用に供するための本契約の終了）	14
第 44 条（法令変更等・不可抗力による本契約の終了）	15
第 45 条（事業者の帰責事由による契約解除の効力）	15
第 46 条（市の帰責事由による契約解除の効力）	15
第 47 条（法令等の変更等又は不可抗力による契約解除の効力）	16
第 48 条（関係書類の引渡し等）	16
第 7 章 その他	16
第 49 条（権利義務の譲渡等）	16
第 50 条（提案施設の処分等の禁止）	16

第 51 条（一般的損害）	16
第 52 条（第三者に及ぼした損害）	17
第 53 条（秘密の保持）	17
第 54 条（特許権等の使用）	17
第 55 条（著作権）	18
第 56 条（解釈）	18
第 57 条（本契約の変更）	18
第 58 条（雑則）	18
第 59 条（準拠法及び管轄裁判所）	19
別紙 1 基本日程	21
別紙 2 事業計画書	22
別紙 3 事業対象地	23
別紙 4 定期借地権設定契約書（案）	24
別紙 5 土地一時賃貸借契約書（案）	30

簀子小学校跡地活用事業 事業契約書（案）

簀子小学校跡地活用事業（以下「本事業」といい、第4条に定義される。）に関して、福岡市（以下「市」という。）及び【●●〔優先交渉権者として選定された[企業等連合体]の代表企業の名称を記載（提案に応じて契約当事者は調整）〕】（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）「運営開始予定日」とは、提案施設の運営が開始される予定の日として、基本日程に示す日をいう。
- （2）「管理運営業務」とは、事業対象地及び提案施設の管理運営その他これに関連する業務（事業対象地の存置工作物の貸付期間中の清掃・点検や樹木剪定・消毒などの日常管理を含む）をいう。
- （3）「構成企業」とは、[企業等連合体の名称]を構成するメンバーである●、●…及び●を個別に又は総称していう。
- （4）「基本協定」とは、市及び事業者の間で締結された●年●月●日付基本協定書をいう。
- （5）「基本設計図書」とは、基本設計の終了時に事業者が市に対し提出する提案施設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。
- （6）「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。
- （7）「供用期間」とは、基本日程に定める供用期間をいう。
- （8）「建設業務」とは、提案施設の建設その他これに関連する業務をいう。
- （9）「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。
- （10）「公募要綱等」とは、本事業に関し公表された書類一式をいい、公募要綱、提案要領、事業提案評価基準、提案様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）、並びにこれら資料に対する質問及びこれに対する市の回答を示した書面の全てをいう。
- （11）「事業計画書」とは、提案書に基づき、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、又は構成企業をして作成させ、市の承諾を得た本契約別紙 2 に示す事業計画書をいう。

- (12) 「事前調査業務」とは、設計業務及び建設業務に必要な調査その他これに関連する業務をいう。
 - (13) 「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手門 3 丁目 315 番の土地をいう。
 - (14) 「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。
 - (15) 「実施設計図書」とは、提案施設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。
 - (16) 「設計業務」とは、提案施設の設計その他これに関連する業務をいう。
 - (17) 「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。
 - (18) 「存置工作物」とは、公募要綱等に示す事業対象地の敷地南側の植栽帯の工作物（階段、スロープ、ベンチ、モニュメント及び植栽等）、隣接するレンガ塀、並びにそれ以外の敷地内のモニュメント及び植栽等のうち敷地南側の植栽帯に移設された工作物等をいう。
 - (19) 「設計図書」とは、基本設計図書及び実施設計図書のいずれか又はすべてを総称していう。
 - (20) 「提案施設」とは、本事業において事業者が自ら又は構成企業をして、提案し、事業対象地に自らの責任及び負担で建設する、又は提案させ、建設させる施設をいう。
 - (21) 「提案書」とは、公募要綱等に基づき、事業者が提出した、又は構成企業をして提出させ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。
 - (22) 「定期借地権設定契約」とは、事業対象地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。
 - (23) 「土地一時賃貸借契約」とは、事業対象地について市及び事業者が別紙 5 の様式に従って締結する土地一時賃貸借契約をいう。
 - (24) 「評価講評」とは、市が●年●月●日に公表した「簗子小学校跡地活用事業評価講評」をいう。
 - (25) 「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。
 - (26) 「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。
 - (27) 「法令変更等」とは、法令の制定、変更又は廃止をいう。
 - (28) 「本契約等」とは、本契約、公募要綱等、提案書を総称していう。
- 2 前項に定める用語の定義について、市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。

(本事業の概要)

第4条 本事業は、事業対象地の開発、開発後の管理・運営、貸付期間終了時の撤去並びにこれらに付随し関連する一切の業務により構成されるもの（以下、単に「本事業」という。）とし、その内容は以下に規定するものとする。

(1) 事業対象地の開発、開発後の管理・運営

- ① 事業対象地の借地
- ② 事業対象地の開発（事前調査、設計、建設及び工事監理）及び開発後の運営・管理（事業対象地の存置工作物の貸付期間中の清掃・点検や樹木剪定・消毒などの日常管理を含む）
- ③ 上記②に伴う各種許認可手続き、申請手続き
- ④ 地域及び関係機関等との協議・調整
- ⑤ 地区計画策定に係る協議
- ⑥ 利用協定・防災協定に係る協議及び利用調整の場の設置・運営

(2) 貸付期間終了時の撤去

- ① 事業対象地にある提案施設（市から引き渡され事業者が所有する工作物を含む）の撤去

(3) その他 (1) (2) を実施する上で必要な業務及び市が実施する本事業に関する業務への協力

2 事業者は、本事業を本契約等に従って遂行し、又は構成企業をして遂行させなければならない。

(事業者の資金調達)

第5条 本事業について、事業者又は構成企業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、又は構成企業をして負担させ、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い、又は構成企業をして行わせる。

(本契約締結前の合意事項)

第6条 市及び事業者は、市並びに事業者及び構成企業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7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齟齬又は矛盾がある場合は、市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8条 事業者は、本事業の実施に係る業務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事業者が本事業に関して得られた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。

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46条第3項の場合には、この限りではない。

第2章 市及び事業者の役割等

(市及び事業者の役割等)

第9条 本事業において、市及び事業者は、概ね以下の役割を果たすものとする。

- (1) 事業者は、本契約等に基づき、事業対象地の事前調査及び設計を実施し、又は構成企業をして実施させる。
- (2) 市は、事業者との間で、建設業務期間の開始日の前日までに、別紙5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、事業対象地を引き渡す。
- (3) 事業者は、本契約等に基づき建設業務を実施し、又は構成企業をして実施させる。
- (4) 市は、事業者との間で、運営開始予定日の前日までに、別紙4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。
- (5) 事業者は、提案施設の管理運営業務を実施し、又は構成企業をして実施させる。
- (6) 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、賃料を市に支払う。
- (7) 事業者は、本契約等に基づき、地域利用に関する利用調整や地域利用等の支援を行い、又は構成企業をして行わせる。
- (8) 事業者は、市との間で、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、提案施設を収去し、事業対象地を原状に復して、又は構成企業をして収去し、事業対象地を原状に復して市に明け渡す。

- 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、事前に市の承諾を得なければならない。
- 3 事業者は、前項の規定に基づく委任又は請負を行った場合、当該受託者又は請負人が、業務の全部又は一部をさらに他の第三者に委任し、又は請け負わせるときは、市に対して、事前に当該第三者の名称及び業務内容を通知し、又は構成企業をして通知させなければならない。
- 4 前二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、構成企業その他の受託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。

- 5 第2項又は第3項に基づく委任又は請負により、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、当該受託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。
- 6 事業者は、第2項又は第3項に基づく受託者又は請負人を変更する場合、第2項及び第3項の規定に従うものとする。

第3章 事業者の業務及び市による実施状況の確認

第1節 共通事項

(事業計画書の取扱い)

第10条 事業者は、市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し、又は構成企業をして履行させる。

2 事業者は、あらかじめ市と協議の上、承諾を得た場合に限り、事業計画書の内容を変更することができる。

3 前項の規定にかかわらず、事業計画書に公募要綱等の要件を満たしていない部分（以下「未充足部分」という。）が存在することが判明した場合、事業者は、公募要綱等の要件を満たすために必要な設計変更その他の措置を講じるとともに、事業計画書を訂正しなければならない。なお、事業者は、事業契約が締結されたことをもって未充足部分の不存在が確認されたものではないことを確認する。

4 事業者は、前2項に基づき事業計画書を変更又は訂正したときは速やかに、市に対し、変更又は訂正後の事業計画書を提出しなければならない。

(許認可・届出等)

第11条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、自ら又は構成企業をして、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い、又は行わせ、これを維持し、又は維持させるものとする。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又は構成企業に協力を求めた場合は、事業者はこれに応じ、又は構成企業をして応じさせるものとする。

(近隣関係)

第12条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、自ら又は構成企業をして、本事業の実施に伴い事業対象地周辺の地域に居住する住民（以下「近隣住民」という。）及び周辺地域の環境に与える悪影響を最小限にするよう対策を講じ、又は講じさせるとともに、近隣住民と調整を行い、又は行わなければならない。市は、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に通知し、その承諾を得なければならない。

2 市は、本事業の実施そのものに関する意見については、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、合理的な範囲内でこれに協力するものとする。

（インフラの確保）

第 13 条 事業者は、本事業の実施に必要な電気、上下水道、ガス等を、自ら又は構成企業の責任及び費用負担で調達し、又は調達させなければならない。

（運営状況等の報告）

第 14 条 事業者は、市が合理的に満足する形式及び内容の本事業の財務状況に関する資料並びに広場及び体育館の地域利用に関する報告書を作成し、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、市及び事業者との協議により、別途定めるものとする。

3 市は、事業者の経営状況及び各業務の実施内容の確認等を目的に、事業者に対し、事前に通知の上、立ち入りを含めた調査を行うことができるものとし、事業者は、これに協力しなければならない。

（追加費用等の負担）

第 15 条 事業者は、本事業に関連して追加費用が発生した場合には、当該追加費用を自ら負担し、又は構成企業をして負担させるものとする。但し、市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、市は、当該追加費用のうち合理的な範囲内の費用を負担する。

2 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 37 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 16 条 市及び事業者は、建設業務期間の開始日の前日までに、別紙 5 の様式による土地一時賃貸借契約を締結し、市は同契約にしたがって事業対象地を事業者に引き渡す。

（定期借地権設定契約の締結）

第 17 条 市及び事業者は、運営開始予定日の前日までに、別紙 4 の様式による定期借地権設定契約を締結し、市は同契約にしたがって事業対象地を事業者に引き渡す。

（地区計画の協議・策定支援）

第 18 条 事業者は、自ら又は構成企業をして、市の承諾を得た事業計画書において定めた事項などの履行を将来にわたり担保することを目的に、事業対象地に地区計画（都市計画法（昭和 43 年法律 100 号。その後の改正を含む。）第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に定めるものをいう。以下同じ。）を定めることについて市と協議を行い、又は行わせ、地区計画の策定に係る必要な支援を行い、又は行わせるものとする。

(利用協定の締結)

第 19 条 市及び事業者は、公募要綱等公表日における施設開放ルール及び提案書を参考に、地域も含めた三者で、広場や体育館の具体的な地域利用の取り扱いに関する協議・調整を実施し、提案施設の運営開始予定日の前日までに提案施設の利用に係る協定（以下「利用協定」という。）を締結する。

(防災協定の締結)

第 20 条 市及び事業者は、災害時における提案施設の取り扱いについて協議・調整し、の協議・調整を実施し、提案施設の運営開始予定日の前日までに福岡市地域防災計画における避難場所や避難所としての利用に関する協定（以下「防災協定」という。）を締結する。

(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、市は一切の責任を負わないものとする。

第 3 節 提案施設の設計、建設及び管理運営業務

第 1 項 提案施設の設計業務

(協議の実施)

第 22 条 事業者は、広場及び体育館の設計業務、建設業務及び管理運営業務の実施にあたっては、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。

(事前調査等)

第 23 条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、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実施し、又は構成企業をして実施させるものとする。

(提案施設の設計業務の実施)

第 24 条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、構成企業をして、本契約等に基づき、提案施設の設計業務を行わせる。事業者は、自ら又は構成企業をして、提案施設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、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 25 条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、構成企業をして、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、構成企業をして、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、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。

(提案施設の実施設計)

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、構成企業をして、基本日程に定める設計業務期間の満了日までに、提案施設の実施設計を完成させなければならない。

- 2 事業者は、提案施設の実施設計図書作成にあたって、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、構成企業をして、提案施設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提案施設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27条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、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し、又は構成企業をして実施させるものとする。

(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、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、事業計画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、建設業務に関する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い、又は構成企業をして行わせなければならない。
- 3 市及び事業者は、前二項に従って市が説明及び報告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 29 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、又は構成企業をして報告させなければならない。
- 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の前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決定するものとし、協議が整わない場合、市は合理的な範囲内で工期又は工程を定める（従前の工期又は工程を維持することを含む。）ものとする。

(工程の変更等による費用等の負担)

- 第 30 条 事業者は、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追加費用を自ら負担し、又は構成企業をして負担させるものとする。但し、市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、市は、当該追加費用のうち合理的な範囲内の費用を負担する。
- 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 37 条に従う。

(提案施設の完工検査)

- 第 31 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い、又は構成企業をして行わせなければならない。
- 2 事業者は、市に対し、前項の完工検査を行う●日前までに、当該完工検査を行う旨を通知し、又は構成企業をして通知させるものとする。
 - 3 市は、事業者又は構成企業が第 1 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。
 - 4 前項の立会いの結果、本契約等、設計図書及び本事業に係る法令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、又は構成企業をして行わせ、改めて市の承諾を得なければならない。
 - 5 市及び事業者は、第 3 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 提案施設の管理運営業務

(提案施設の管理運営業務の実施)

第32条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、基本日程に定める供用期間にわたり、本契約、利用協定、防災協定等の内容に従って、提案施設に係る管理運営業務を実施し、又は構成企業をして実施させなければならない。

(提案施設の管理運営方法)

第33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）に該当しないこと。
- (4) 賃借人は、提案施設を、住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二、（い）一、二、三に該当する建築物をいう。ただし、サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する登録を受けたもの）など、法令に規定する登録や指定を受けた福祉施設を除く。）として利用しないこと。
- (5) 賃借人が第41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 事業者は、前項に定める賃借人が提案施設の全部又は一部をさらに第三者（以下本条において「転借人」という。）に転貸する場合は、当該賃借人をして、前項各号に掲げる条件を全て満たさせなければならない。その他一切の提案施設に係る一切の賃貸借についても同様に当該条件を全て満たさせなければならないものとする。事業者は、市の承諾なく、転借人をして提案施設の全部又は一部をさらに第三者に転貸させないものとする。

(利用協定に基づく地域利用の支援)

第34条 事業者は、契約期間中、第19条の利用協定に基づき、運営開始後、市及び地域関係者と三者で広場や体育館の利用調整の場を設置の上、運営し、具体の地域利用について調整することし、調整の結果を踏まえた年間利用などの利用計画を作成し、市に提出し、市の承諾を得ることとする。

2 事業者は、前項の利用計画に基づき、地域利用の支援を行い、又は構成企業をして行わせるものとする。詳細の運用は別途定めることとする。

(報告)

第 35 条 事業者は、本契約等に従った管理運営業務の実施を困難ならしめる事象が生じたときは、自ら又は構成企業をして、速やかに市にその内容を報告し、又は報告させ、対応方策を市に提示し、又は提示させなければならない。

2 市は、事業者の管理運営業務について、必要があると認める場合はいつでも、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、又は構成企業をして協力させなければならない。

第 4 節 是正要求

(是正要求)

第 36 条 市は、事業者が実施する本事業が、本契約等、事業計画書及び設計図書に相違すると判断したときは、合理的な期間を定めたうえで、事業者は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ことができる。

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。）、自ら又は構成企業をして、速やかに改善計画を作成し、又は作成させ、市の承諾を得た上で、市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、又は講じさせ、その結果を市に報告し、又は報告させなければならない。

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。）、市が定めた合理的な期間内に是正措置を講じない場合、自ら又は構成企業をして、当該合理的期間経過後の翌日から事業者又は構成企業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 日当たりの貸付料に相当する額を違約金として市に支払い、又は支払わせなければならない。さらに当該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、又は構成企業をして賠償させなければならない。

第 4 章 法令変更等・不可抗力

(法令変更等・不可抗力)

第 37 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に報告し、又は構成企業をして報告させた上で、対応方法及び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は事業者の負担とする。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 44 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 38 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 51 条から第 55 条まで、及び第 59 条の規定の効力は存続する。

(終了前協議)

第 39 条 市及び事業者は、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 40 条 事業者は、自ら又は構成企業をして、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、提案施設（市から引き渡され事業者が所有する工作物を含む。）を収去し、又は収去させ、事業対象地を原状に復して市に明け渡す。

第 6 章 契約の解除

(市の解除権)

第 41 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) 事業者又は構成企業に関して、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) 事業者又は構成企業が、解散の決議を行い又は解散命令を受けたとき。
- (3) 事業者又は構成企業が、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) 事業者又は構成企業が、手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (5) 事業者又は構成企業が、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) 事業者又は構成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) 事業者又は構成企業が、本契約、定期借地権設定契約又は土地一時賃貸借契約に違反し、市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、市は催告することを要しない。

(8) 事業者又は構成企業が、本事業の実施において提案書に示す水準を達成できず、かつ、是正要求を講じても当該水準を達成することができないとき。

(9) 本事業の実施のために必要な許認可が取得されなかったとき。

2 市は、事業者又は構成企業が、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構成企業に損害があっても、市はその損害の賠償の責を負わないものとする。

(1) 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、又は事業者又は構成企業により構成される[企業等連合体の名称]（以下本項において「[企業等連合体の名称]」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構成企業に対し、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、事業者又は構成企業又は[企業等連合体の名称]に対して行われたときは、事業者又は構成企業又は[企業等連合体の名称]に対する命令で確定したものをいい、事業者又は構成企業又は[企業等連合体の名称]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、構成企業又は[企業等連合体の名称]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構成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、事業者又は構成企業（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 市は、福岡県警察本部からの通知に基づき、事業者又は構成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（事業者又は構成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) 事業者又は構成企業が、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、市が事業者又は構成企業に対して当該契約の解除を求め、事業者又は構成企業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42条 市が本契約、定期借地権設定契約又は土地一時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、なお市が履行しない場合、事業者は市に通知して本契約を解除し、さらに定期借地権設定契約及び土地一時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。

（公用、公共用に供するための本契約の終了）

第43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 44 条 市は、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、事業者と協議した上で、本契約を解除し、さらに定期借地権設定契約及び土地一時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 45 条 事業者は、提案施設の運営開始日より前に、第 41 条により本契約が解除された場合には、自らの責任及び費用負担で、直ちに、事業対象地にある提案施設の出来形部分を収去し、又は構成企業をして収去させた上で、事業対象地を市に明け渡さなければならない。

- 2 前項にかかわらず、市が事業者に対し、提案施設の出来形部分を譲り受けることを申し出た場合には、市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 提案施設の運営開始日以降に、第 41 条により本契約が解除された場合には、事業者は、自らの責任及び費用負担で、直ちに、提案施設を収去し、又は構成企業をして収去させた上で、事業対象地を市に明け渡さなければならない。

- 4 前項にかかわらず、市が事業者に対し、提案施設を譲り受けることを申し出た場合には、市は提案施設を無償で取得することができる。

- 5 事業者は、前 4 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貸付料総額の 1 年分に相当する金額を、市に支払うものとする。

- 6 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 46 条 市は、提案施設の運営開始日より前に、第 42 条又は第 43 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、提案施設の出来形部分及び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、進捗状況から判断して、社会通念上、事業対象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部分を撤去し、これに要する費用は市が負担する。

(2) 市は、前号に規定する提案施設の出来形部分の所有権の取得の有無にかかわらず、提案施設の出来形部分の対価として、提案施設の出来形部分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、前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。

2 市は、提案施設の運営開始日以降に、第 42 条又は第 43 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、提案施設の所有権を取得する。

(2) 市は、提案施設の対価として、提案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、前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 42 条又は第 43 条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、合理的な範囲内で市が負担する。

(法令等の変更等又は不可抗力による契約解除の効力)

第 47 条 市は、第 44 条により本契約を解除する場合には、提案施設の取扱いを、事業者と協議の上決定する。

(関係書類の引渡し等)

第 48 条 事業者は、理由の如何を問わず本契約が終了したときは、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、市に対して引き渡し、又は構成企業をして引き渡させるものとする。

第 7 章 その他

(権利義務の譲渡等)

第 49 条 事業者は、市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、及び土地一時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及び土地一時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。

(提案施設の処分等の禁止)

第 50 条 事業者は、市の事前の承諾がある場合を除き、提案施設の全部又は一部につき、第三者へ譲渡、担保権の設定又は利用権の設定若しくは変更その他の処分（ただし、第 33 条に基づく賃借人との賃貸借契約を除く。）をしてはならない。

(一般的損害)

第 51 条 事業者は、自ら又は構成企業が本契約に定める条項に違反し、これにより市に損害を与えたときは、その損害を市に賠償しなければならない。

2 市は、本契約に定める条項に違反し、これにより事業者に損害を与えたときは、その

損害を事業者に賠償しなければならない。

(第三者に及ぼした損害)

第 52 条 事業者は、自ら又は構成企業が、本事業の実施について事業者又は構成企業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、又は構成企業をして賠償させなければならない。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。

(秘密の保持)

第 53 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) 当該情報を開示した者（以下「開示者」という。）から開示を受ける以前に既に当該情報の開示を受けた者（以下「被開示者」という。）が自ら保有していた情報

(3) 開示者が本契約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) 事業者が本事業に関する資金調達に必要であるとして金融機関に対して合理的な範囲で開示する情報（ただし、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、構成企業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 54 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 55 条 本事業の実施にあたり市又は事業者若しくは構成企業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、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、本条において「要求書類等」という。）及び提案施設に係る著作権について、市の裁量により無償利用する権利及び権限を有する。

3 事業者は、自ら又は構成企業をして、市が要求書類等、提案施設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、又はさせなければならず、当該利用の確保のために必要な措置（自ら又は構成企業若しくは著作者（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。）を講じ、又は講じさせなければならない。

（1）要求書類等、提案施設の内容を公表すること（ただし、市は事前に事業者に対して公表する内容を通知する。）

（2）提案施設を、写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

4 事業者は、自ら又は構成企業若しくは著作者をして、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）要求書類等、提案施設の内容を公表すること

（3）提案施設に事業者又は構成企業若しくは著作者の実名又は変名を表示すること。

5 事業者は、市の事前の承諾を得た上で第 2 項の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 56 条 本契約、定期借地権設定契約若しくは土地一時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。

(本契約の変更)

第 57 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 58 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、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 59 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 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。

●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 基本日程

本契約の締結	●年●月●日
設計業務期間	●年●月●日～●年●月●日
土地一時賃貸借契約の賃貸借期間	●年●月●日～●年●月●日
建設業務期間	●年●月●日～●年●月●日
提案施設の運営開始予定日	●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 定期借地権設定契約書（案）

定期借地権設定契約公正証書（案）

本職は、当事者の嘱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●●（以下「事業者」という。）は、實子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 17 条の規定に基づき、以下のとおり定期借地権設定契約を締結する。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：福岡市中央区大手門 3 丁目 315 番

地目：●●

地積：8,560.36 m²

2 事業者は、市による事前の承諾がある場合を除き、借地権の設定に係る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、●年●月●日（以下「存続期間開始日」という。）から●年●月●日までの期間（●年間）とし、市は、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、法 13 条に定める建物買取請求権を行使することができないものとする。

（貸付料及び保証金）

第 4 条 借地権にかかる貸付料は年額●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「貸付料支払日」という。）に、当該貸付料支払日の属する月の前月の 1 日から、当該貸付料支払日が属する月の翌月の末日までの期間（ただし、初回の貸付料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貸付

料支払日が属する月の翌月の末日までの期間）にかかる貸付料を、市に、市の指定する方法で支払う。

- 2 前項の貸付料は、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、月割は貸付料年額の12分の1の額とし、日割は貸付料年額の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 貸付料に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、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項に定める貸付料の24か月分に相当する額を、市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。

（貸付料の改定）

- 第5条 貸付料は、定期借地権設定契約締結日以降、3年毎に、市が最低貸付料を再評価し、当該再評価貸付料が改定前の貸付料を上回った場合には、当該再評価貸付料に改定できるものとする。
- 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、市又は事業者が貸付料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、貸付料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条に定める貸付料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、当該貸付料の金額につき年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は、これを切り捨てる。）を市に支払う。

（借地権の譲渡・転貸）

- 第7条 事業者は、市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、又は提案施設の増築、改築等を行おうとするときは、公募要綱参考資料1の簗子小学校跡地活用方針（平成30年11月策定）の内容を踏まえたものとし、

かつその内容を市に報告した上で事前に市の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、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、これを市に請求しないものとする。

3 市は、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提案施設の取扱等については、事業契約第 39 条に基づく市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 市は、事業契約第 41 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 45 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事業契約第 46 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、事業者と協議した上で、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 44 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 市又は事業者は、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、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。

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）事業対象地

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●●（以下「事業者」という。）は、簀子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16条の規定に基づき、以下のとおり土地一時賃貸借契約を締結する。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 市は、提案施設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「事業対象地」という。）を事業者に賃貸し、事業者はこれを賃借する。

所在：福岡市中央区大手門3丁目315番

地目：●●

地積：8,560.36㎡

2 事業者は、賃借権（次条に定義する。）の設定に係る登記をしてはならない。

（賃貸借の期間）

第2条 事業対象地に係る賃借権（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、●年●月●日から●年●月●日まで（建設業務期間）とし、市は存続期間の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。

（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、これを市に請求しないものとする。

3 市は、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。

（貸付料及び保証金）

第4条 賃借権に係る貸付料は年額●円とする。事業者は、土地一時賃貸借契約締結日以降の2、5、8及び11月の各15日（以下「貸付料支払日」という。）に、当該貸付料支払日の属する月の前月の1日から、当該貸付料支払日が属する月の翌月の末日までの期間（ただし、初回の貸付料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貸付料支払日が属する月の翌月の末日までの期間）にかかる貸付料を、市に、市の指定する方法でそれぞれ支払う。

- 2 前項の貸付料は、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、月割は貸付料年額の12分の1の額とし、日割は貸付料年額の365分の1として計算した額を市に支払うものとする。
- 3 貸付料に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、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項に定める貸付料の12か月分に相当する額を、市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。

(貸付料の改定)

- 第5条 土地一時賃貸借契約締結日以降、市が最低貸付料を再評価し、当該再評価された貸付料（以下「再評価貸付料」という。）が再評価前の貸付料を上回った場合には、貸付料は、当該再評価貸付料に改定できるものとする。
- 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、市又は事業者が貸付料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、貸付料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条に定める貸付料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、当該貸付料の金額につき年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は、これを切り捨てる。）を市に支払わなければならない。

(譲渡・転貸)

- 第7条 事業者は、やむを得ない事情があり、かつ市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、その後の事業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 市は、事業契約第41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、市が土地一時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45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、事業契約第46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、事業者と協議した上で、土地一時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44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 市は、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項の規定に基づき土地一時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。

(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 土地一時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土地一時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。

(契約の変更)

第16条 土地一時貸借契約の規定は、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 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。

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）事業対象地