

博愛ビル建替活用・施設整備事業  
事業契約書(案)

平成 29 年 7 月 3 日  
堺まちづくり株式会社

## 《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 (本事業の趣旨の尊重)	3
第4条 (乙の資金調達)	4
第5条 (契約保証金)	4
第6条 (近隣関係)	4
第7条 (許認可・届出等)	4
第8条 (第三者への委任等)	4
第9条 (本契約締結前の合意事項)	5
第10条 (第三者に及ぼした損害)	5
第11条 (自己責任)	5
第12条 (経営状況の報告)	5
第13条 (補助金)	5
第14条 (事業用定期借地権設定契約の締結)	5
第2章 設計業務	6
第15条 (事前調査等)	6
第16条 (設計業務の実施)	6
第17条 (基本設計)	6
第18条 (設計業務の完了)	7
第19条 (設計変更)	7
第3章 解体・建設業務	7
第20条 (解体・建設業務の開始要件及び本件事業用定期借地権設定契約の締結)	7
第21条 (インフラの確保)	8
第22条 (解体・建設業務の実施)	8
第23条 (工事監理者の設置)	8
第24条 (解体・建設業務のモニタリング)	8
第25条 (工程の変更等)	9
第26条 (工期又は工程の変更による費用等の負担)	9
第27条 (解体・建設業務の中止)	9
第28条 (工事現場における安全管理等)	10
第29条 (本件工事に伴い第三者に及ぼした損害)	10

第 30 条 (甲による開館準備作業).....	10
第 31 条 (本施設の竣工と建物長期無償使用契約の締結).....	11
第 4 章 維持管理・運營業務等 .....	11
第 32 条 (業務責任者等).....	11
第 33 条 (維持管理・運營業務の実施).....	11
第 34 条 (緊急時の対応).....	11
第 35 条 (追加費用等の負担).....	12
第 36 条 (記録・報告等).....	12
第 37 条 (民間施設の維持管理・運営).....	12
第 38 条 (民間施設の運営方法).....	12
第 39 条 (報告).....	13
第 40 条 (記録).....	13
第 5 章 是正要求.....	13
第 41 条 (是正要求).....	13
第 6 章 法令変更等・不可抗力 .....	14
第 42 条 (法令変更等・不可抗力).....	14
第 7 章 契約期間及び終了前協議.....	14
第 43 条 (期間満了による終了).....	14
第 44 条 (終了前協議).....	14
第 45 条 (期間満了前の調査).....	15
第 8 章 契約の解除.....	15
第 46 条 (乙の債務不履行等による甲における本契約の解除).....	15
第 47 条 (甲の債務不履行等による乙における本契約の解除).....	16
第 48 条 (法令変更等又は不可効力による本契約の終了等).....	16
第 49 条 (本契約と本契約に基づく契約の一体不可分性).....	16
第 50 条 (乙の債務不履行等による甲における本契約の解除の場合の乙の責任).....	17
第 51 条 (甲の債務不履行等による乙における本契約の解除の場合の甲の責任).....	17
第 52 条 (法令変更等又は不可抗力による本契約の終了等の場合の処理).....	18
第 9 章 契約終了時の措置 .....	19
第 53 条 (契約終了時の事務).....	19
第 54 条 (関係書類の引渡し等).....	19
第 10 章 保険.....	19
第 55 条 (保険).....	19
第 11 章 その他 .....	20
第 56 条 (権利義務の譲渡等の禁止).....	20

第 57 条 (本施設等の所有権).....	20
第 58 条 (一般的損害).....	20
第 59 条 (秘密の保持).....	20
第 60 条 (特許権等の使用).....	21
第 61 条 (著作権).....	21
第 62 条 (解釈).....	21
第 63 条 (本契約の変更).....	22
第 64 条 (雑則).....	22
第 65 条 (準拠法及び管轄裁判所).....	22
別紙 1 基本日程.....	24
別紙 2 事業敷地の概要図.....	25
別紙 3 施設区分概要図.....	26
別紙 4 法令変更等又は不可抗力による追加費用の分担方法.....	27
別紙 5 本件事業用定期借地権設定契約.....	28
別紙 6 本公益用途施設売買予約契約.....	33

## 博愛ビル解体活用・施設整備事業 事業契約書

堺まちづくり株式会社(以下「甲」という。)と●●(以下「乙」という。)は、堺市中心市街地活性化基本計画を踏まえて実施する甲保有にかかる高経年ビルの建替活用・施設整備事業(以下「本事業」という。)を遂行するための基本契約として、以下のとおりの事業契約(以下「本契約」という。)を締結する。

※ 乙が複数の企業グループの場合は、

●●を代表企業とする企業グループ(代表企業を除く構成員企業:●●、市■■及び▲▲。以下これらを併せて「乙」という。)

と表示する。

### 第1章 総則

#### 第1条 (目的)

本契約は、甲及び乙が相互に協力し、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。

なお、甲及び乙は、本事業が、本契約のほか、第 2 条に定める募集要項及び提案書に従って実施されるものであることを確認する。

#### 第2条 (用語の定義)

本契約における各用語の定義は、次のとおりとする。ただし、本契約に別段の定めがある場合は、その定めに従うものとし、また、甲及び乙の書面による合意によって変更した場合は、変更後のものをいうものとする。

- (1) 「基本協定」とは、甲及び乙が平成 29 年●月●日付で締結した本事業に関する甲乙間の協定をいう。
- (2) 「募集要項」とは、甲が本事業の公募にあたって公表した本事業の事業者の公募の要項を定めた書面をいう。
- (3) 「提案書」とは、本事業の公募参加者が募集要項に基づいて甲に提出した本事業に係る提案内容を記載した書面をいう。
- (4) 「業務要求水準書」とは、甲が本事業の公募参加希望者を対象として公表・交付した本事業における事業者の業務要求水準をとりまとめた書面をいう。
- (5) 「募集要項等」とは、募集要項、業務要求水準書のほか、甲が本事業の公募にあたって公表した優先交渉権者選定基準書、様式集、基本協定書(案)、事業契約書(案)及びそれらの添付資料並びにこれらに関する質問回答書(その後の変更を含む。)の総称をいう。
- (6) 「提案書等」とは、提案書及びこれに付随する書類の全てをいう。

- (7) 「本施設」とは、本契約に基づいて本事業の遂行のために乙が業務要求水準書の所定要件を満たして建設・保有運営する施設をいう。
- (8) 「本公益用途施設」とは、本施設の 1 階の一部において運営される観光資源や催事等に関する情報発信機能及び来街者に対面形式で情報・サービスを提供することができる業務要求水準書第 2 の 1 に記載の施設要件を満たす施設をいう。
- (9) 「事業敷地」とは、本施設の敷地となる別紙 2 に記載する土地をいい、別紙 3 において特定され範囲内のものをいう。
- (10) 「博愛ビル」とは、甲が募集要項を公表した日に事業敷地に存在する建物をいう。
- (11) 「本件事業用定期借地権設定契約」とは、事業敷地について甲及び乙が別紙 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。以下「法」という。)第 23 条第 1 項の事業用定期借地権の設定契約をいう。
- (12) 「本件建物長期無償使用契約」とは、本公益用途施設につき甲及び乙が別紙 6 の様式に従って締結する建物長期無償使用契約をいう。
- (13) 「民間施設」とは、本施設のうち、募集要項等 II の 2 に記載されている本事業の目的を充足する施設として、乙が事業敷地内にて整備し、本件事業用定期借地権設定契約の期間満了まで、乙が所有する施設(業務要求水準書第 2 の 1 の主な施設要件にて民間施設として定めるもの)並びにこれに付随して乙が整備する施設をいい、別紙 3 において特定された範囲内のものをいう。
- (14) 「維持管理業務」とは、本事業に係る業務要求水準書第 4 に基づく業務(ただし、本契約及び募集要項において特段の定めがあるときは、その定めによる業務)をいう。
- (15) 「維持管理担当企業」とは、維持管理業務を実施する企業をいう。
- (16) 「開館準備作業」とは、甲が本公益用途施設を開館するために必要となる準備作業をいう。
- (17) 「基本日程」とは、別紙 1 に示す本事業の日程(ただし、甲乙間の合意により変更された場合は、変更後の日程)をいうものとする。
- (18) 「設計業務」とは、業務要求水準書第 3 の 1 及び 2 に基づく「本施設」の基本設計業務及び実施設計業務をいう。
- (19) 「基本設計図書」とは、業務要求水準書第 3 の 1 の①から⑥に規定された図書類をいう。
- (20) 「実施設計図書」とは、業務要求水準書第 3 の 2②に規定された図書類をいう。
- (21) 「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。
- (22) 「設計変更」とは、設計図書の変更、募集要項等及び提案書等に示された設計条件の変更並びにその他の本施設に係る設計の変更をいう。
- (23) 「施工計画書」とは、業務要求水準書第 3 の 2②に規定された施工計画書をいう。
- (24) 「解体・建設業務」とは、業務要求水準書第 3 の 3 に基づく博愛ビルの解体及び本施設の解体・建設業務をいう。
- (25) 「解体・建設担当企業」とは、解体・建設業務を実施する企業をいう。

- (26) 「本公益用途施設引渡予定日」とは、別紙1に記載する本公益用途施設について甲が使用を開始できる日のことであり、本公益用途施設の使用に係る本件建物長期無償使用契約の期間開始日と同じ日とする。
- (27) 「維持管理計画書」とは、業務要求水準書第4の(3)に規定された報告書をいう。
- (28) 「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。
- (29) 「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(募集要項等及び設計図書で定められた水準を越えたものに限る。)であって、甲及び乙のいずれの責めにも帰すべからざるものをいう。
- (30) 「反社会的勢力」とは、当該法人又は団体が以下のいずれかに該当する場合をいう。
- ① 役員等(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。)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「暴対法」という。)第2条第2号に規定する団体(以下「暴力団」という。)の構成員(暴対法第2条第6号に規定するもの(構成員とみなされる場合を含む。))。以下「暴力団構成員等」という。)であるとき。
  - ② 暴力団又は暴力団構成員等が経営に事実上参加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、又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、暴力団構成員等を利用したとき、又は暴力団、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に交際し、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。
- (31) 「法令等」とは、法律、政令、省令及び条例等のほか、裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断並びにその他公的機関の定める全ての規程、判断、措置等をいう。
- (32) 「法令変更等」とは法令等の制定、変更又は廃止をいう。

### 第3条 (本事業の趣旨の尊重)

- 1 乙は、本事業の実施にあたっては、募集要項等に記載されている趣旨を尊重する。
- 2 甲は、本事業の業務が民間の事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重する。

#### 第4条（乙の資金調達）

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

#### 第5条（契約保証金）

- 1 乙は、甲に対して、本事業用定期借地権設定契約の2年分に相当する金2000万円以上の金額を、契約保証金として、本契約の締結時に甲に納付しなければならない。
- 2 甲は、前項により納付された契約保証金を、乙の本契約の債務不履行に基づく損害金、本契約の解除による違約金及び損害金に充当できるものとする。
- 3 甲は、乙に対し、第1項に基づく契約保証金を、本事業用定期借地権設定契約の締結後2週間以内に、利息を付さず乙に返還する。

ただし、甲は、この返還額の全部又は一部を、本事業用定期借地権設定契約に基づいて乙が甲に支払うべき保証金に充当することができる。

#### 第6条（近隣関係）

- 1 乙は、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事業者（以下「近隣住民等」という。）並びに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、本施設の建設及びその工事方法等をも含めて、近隣住民等との調整を行わなければならない。甲は、合理的範囲内でこれに協力するものとする。なお、乙は本項に基づく対策及び近隣住民等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甲に通知し、甲の確認を得なければならない。
- 2 甲は、本事業そのものに反対することを目的とする近隣住民等の意見等又は要望等については、甲の責任及び費用負担でこれに対処しなければならない。乙は、合理的範囲内でこれに協力するものとする。

#### 第7条（許認可・届出等）

乙は、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に必要な一切の許認可の取得及び届出等を行い、これを維持するものとする。ただし、甲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、甲において必要な措置を講じるものとし、当該措置について甲が乙に協力を求めた場合は、乙はこれに応じるものとする。

#### 第8条（第三者への委任等）

- 1 乙は、本事業の実施にあたり、その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、甲に当該第三者の名称及び業務内容を報告した上で、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。



- 2 前項の規定に基づく委任又は請負は、全て乙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、当然に乙の責めに帰すべき事由とみなす。
- 3 第1項に基づき乙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、甲は、乙に対して、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9条（本契約締結前の合意事項）

甲及び乙は、本契約の締結前に基本協定において本事業に関して合意した事項は、本契約締結後もその効力を有することを確認し、その合意内容に従って本事業を実施するものとする。

#### 第10条（第三者に及ぼした損害）

乙は、本事業の実施について乙の責めに帰すべき事由により第三者（近隣住民等を含む。以下本条において同じ。）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、その損害のうち甲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、甲が負担する。

#### 第11条（自己責任）

乙は、維持管理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本施設の維持管理に要する費用又は民間施設からの賃料収入が乙の想定と異なった場合であっても、乙は、甲に対して、補償等の名目の如何を問わず、いかなる請求権をも有しないものとする。

#### 第12条（経営状況の報告）

乙は、乙の会計監査人及び監査役が監査を行った会社法（平成17年法律第86号）に定める計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書の写しを、乙の毎会計年度終了後3か月以内に甲に提出しなければならない。

#### 第13条（補助金）

乙が本事業に直接関係する補助金等の申請を行う場合には、甲は、これに必要な協力をする。

#### 第14条（事業用定期借地権設定契約の締結）

甲及び乙は、別紙1の基本日程に基づき、事業敷地を対象地とする本件事業用定期借地権設定契約を締結したうえで、乙の費用負担により同契約を内容とする公正証書を作成するものとし、甲は、乙に対し、本件事業用定期借地権設定契約の締結後に、事業敷地を、博愛ビルが建設されたままの状態にて引き渡すものとする。なお、乙は、本件事業用定期借地権設定契約の期間内に、博愛ビルの解体、本施設の建設及び本施設の解体を完了するものとする。

## 第2章 設計業務

### 第15条（事前調査等）

- 1 乙は、自らの責任及び費用負担で、本事業用定期借地権設定契約の期間開始前であっても、甲の事前の書面による承諾を得た上で、設計業務及び解体・建設業務に必要な調査を行うことができる。
- 2 事業敷地について、募集要項等から合理的に想定できなかった土壤汚染が発覚した場合、又は解体・建設業務に支障をきたす地中障害物の除却工事が必要となった場合には、乙は、その対応方法について甲と協議を行うものとし、協議結果に基づく対策を実施したことにより生じる合理的な範囲の追加費用は、甲が負担する。ただし、事業敷地を甲から乙に引き渡した後の原因によるものについては、この限りでなく、この場合の除却工事の費用は、全て乙が負担する。
- 3 前項により甲が追加費用を負担すべき場合には、乙は、追加費用の発生及びその額を低減させるよう努めるものとし、処理の方法及び費用については、事前に甲の確認を得なければならないものとする。
- 4 前二項の規定は、土壤汚染対策法(平成14年法律第53号)第18条に基づいて汚染土壤の処理を行うべきこととなった場合に準用する。
- 5 事業敷地の現況について、募集要項等の記載に誤りがあった場合、かかる誤りに直接起因して発生した本事業に要する追加費用は、甲が負担する。この場合には、第2、第3項の規定を準用する。

### 第16条（設計業務の実施）

- 1 乙は、自らの責任及び費用負担で募集要項等及び提案書等に基づき、本施設の設計業務を行う。乙は、設計業務の実施において、甲に適宜協議調整を行わなければならない。
- 2 甲は、必要があると認める場合、乙に対して、設計業務の進捗状況に関する報告を求めることができるものとし、乙は、合理的な範囲内でこの求めに応じなければならない。

### 第17条（基本設計）

- 1 乙は、本施設の基本設計図書を甲に提出し、その説明を行った上で甲の確認を得なければならない。
- 2 甲は、前項に基づき提出された基本設計図書が、募集要項等、提案書等、その他甲及び乙の協議により定めた事項を満たさない場合には、乙に対して基本設計図書の修正を求めることができる。
- 3 乙は、前項の場合、自らの費用負担において基本設計図書を修正し、再度、甲の確認を得なければならない。
- 4 甲は、第1項若しくは前項に基づき基本設計図書の確認を行ったこと又は第2項に基づき修正を求めたことのみにより、本施設の設計業務の内容及び結果について責任を負うものではない。

#### 第18条（設計業務の完了）

- 1 乙は、前条に基づき基本設計図書について甲の確認を受けた後、本施設の実施設計を行わなければならない。
- 2 乙は、基本日程に定める設計業務期間の満了日までに、実施設計図書を甲に提出し、その説明を行った上で甲の確認を得なければならない。
- 3 甲は、前項に基づき提出された実施設計図書が、募集要項等、提案書等、その他甲及び乙の協議により定めた事項を満たさない場合には、乙に対して実施設計図書の修正を求めることができる。
- 4 乙は、前項の場合、自らの費用負担において実施設計図書を修正し、再度、甲の確認を得なければならない。
- 5 甲は、第2項若しくは前項に基づき実施設計図書の確認を行ったこと又は第3項に基づき修正を求めたことのみにより、本施設の設計業務の内容及び結果について責任を負うものではない。

#### 第19条（設計変更）

- 1 甲は、本施設の建築確認、その他の許認可取得及び解体・建設業務に支障が生じない合理的時期までに、必要があると認める場合は、乙に対して本施設の設計変更につき協議を求めることができる。また、設計変更の必要が生じた原因が、乙の作成した設計図書の不備又は瑕疵その他乙の責めに帰すべき事由による場合及び法令変更等又は不可抗力による場合には、甲は、時期の如何を問わず（ただし、「本施設」の竣工後を除く。）、乙に対して本施設の設計変更その他の適切な措置の実施を求めることができる。
- 2 乙が前項に基づき設計変更その他の適切な措置を行ったことにより生じる合理的な範囲の追加費用は、当該設計変更その他の適切な措置が専ら甲の都合による場合又は甲の責めに帰すべき事由による場合には、甲が負担するものとし、当該設計変更その他の適切な措置が乙の作成した設計図書の不備又は瑕疵その他乙の責めに帰すべき事由による場合には、乙がその費用を負担するものとしたうえで、当該設計変更が法令変更等及び不可抗力による場合は第42条に従う。
- 3 乙は、設計変更の内容について甲に報告し、甲の事前の書面による承諾を得た場合に限り、本施設のうち民間施設の設計変更を行うことができる。ただし、民間施設の軽微な変更（建築基準法施行規則（昭和25年解体・建設省令第40号）第3条の2に定める軽微な変更）に該当し、かつ本公益用途施設に影響を及ぼさないもの。）については甲の承諾を得ることなく行うことができる。なお、乙は、民間施設の軽微な変更を行った場合には、速やかに甲に書面によって報告するものとする。

### 第3章 解体・建設業務

#### 第1節 総則

#### 第20条（解体・建設業務の開始要件及び本件事業用定期借地権設定契約の締結）

- 1 乙は、解体・建設業務を開始するため、基本日程に定める解体・建設業務期間の開始日までに、

次に掲げる事項を全て完了しなければならない。

- (1) 必要な許認可及び確認等を、自らの責任において全て取得し、完了していること。
  - (2) 実施工程表及び施工計画書を甲に提出し、その確認を受けていること。
  - (3) 甲に対して解体・建設業務の実際の開始日を書面により通知していること。
  - (4) 第6条に基づき解体・建設業務の開始日までに実施すべきものとして甲の確認を得た対策及び近隣住民等との調整を全て実施していること。
- 2 甲及び乙は、別紙5の内容にて本事業用定期借地権設定契約を、博愛ビルの解体工事着工日までに締結する。

#### 第21条（インフラの確保）

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

### 第2節 解体・建設業務

#### 第22条（解体・建設業務の実施）

乙は、自らの責任及び費用負担で、解体・建設担当企業をして、本契約、募集要項等、提案書等、第17条第1項及び第18条第2項に基づき甲の確認を受けた設計図書並びに第20条第1項第2号に基づく甲の確認を受けた実施工程表及び施工計画書に従い、解体・建設業務を実施させる。

#### 第23条（工事監理者の設置）

- 1 乙は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第5条の4第4項に定める工事監理者を設置し、解体・建設業務の開始日までに、甲に対して工事監理者の名称を、当該工事監理者が必要な資格(建築基準法及び建築士法に規定する建築士の資格)を有することを証する書面を添えて通知しなければならない。
- 2 乙は、工事監理者をして、甲に対して解体・建設業務の進捗状況等につき定期的に報告を行わせるものとし、甲が要請した場合には、随時、説明を行わせるものとする。ただし、解体・建設業務の実施中に事故が発生したときは、乙は、工事監理者をして、甲に対し直ちにその状況及び対応方策を報告しなければならない。
- 3 工事監理者の設置は、全て乙の責任及び費用負担において行い、工事監理者の設置及び活動により生じた追加費用並びに損害は、その原因及び結果の如何を問わず、乙がこれを負担する。

#### 第24条（解体・建設業務のモニタリング）

- 1 乙は、工事監理者を通じて、設計業務完了後施設整備期間(以下「解体・建設期間」という。)中、甲があらかじめ定めた時期において、甲に対して、博愛ビルの解体及び本施設の建設の進捗及び

施工状況について報告を行う。また、乙は、甲から要請があった場合には適時報告、説明を行わなければならない。

- 2 甲は、乙に対する事前の通知により、解体・建設業務の実施状況を把握するために、工程会議に立ち会うことができ、解体・建設業務の進捗状況その他について乙に説明を求め、又は事業敷地内に立ち入ることができる。
- 3 乙は、乙が行う検査又は試験について、事前に甲に実施日等を通知しなければならない。甲は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。
- 4 乙は、前二項に基づく説明又は立会いを実施する場合、解体・建設業務の実施に支障のない範囲内で最大限の協力を行うものとし、甲に対して必要な説明を行わなければならない。
- 5 乙は、甲が第1項乃至第4項に従って説明を受けたこと又は立会いを実施したことをもって、解体・建設業務に係る乙の責任が軽減又は免除されるものではなく、甲は、当該説明要求又は立会い等を行ったことを理由として何ら責任を負わない。

#### 第25条（工程の変更等）

- 1 甲及び乙は、工期又は工程の変更のおそれが生じた場合は、事由の如何を問わず、その旨を相手方に速やかに報告しなければならない。
- 2 前項の場合、甲及び乙は、本公益用途施設引渡予定日までに本公益用途施設を乙が甲に引き渡すことができる方策について協議を行う。
- 3 乙が、工期又は工程の変更を甲に請求した場合は、甲及び乙は、その当否及び変更後の工期又は工程について協議を行うものとし、かかる協議開始の日から 30 日以内に協議が整わない場合には、甲が合理的な範囲内で工期又は工程を定め、乙はこれに従わなければならない。

#### 第26条（工期又は工程の変更による費用等の負担）

- 1 甲は、自らの責めに帰すべき事由により、工期又は工程に変更が生じた場合は、その遅延に直接起因して乙に生じる合理的な範囲内の追加費用及び損害を負担する。
- 2 乙は、自らの責めに帰すべき事由により、工期又は工程に変更が生じた場合は、その遅延に直接起因して甲に生じる合理的な範囲内の追加費用及び損害を負担する。
- 3 法令変更等又は不可抗力により工期又は工程に遅延が生じた場合の追加費用の負担方法については第 42 条に従う。

#### 第27条（解体・建設業務の中止）

- 1 乙は、自然的若しくは人為的な事象により工事目的物等に損害を生じ、又は工事現場の状態が変動したため、解体・建設業務に係る工事（以下「本件工事」という。）の着手又は施工の継続が不可能になった場合には、直ちに、当該工事障害事実（以下、「工事障害」という。）の発生を、その理由とともに甲に通知しなければならない。

- 2 乙は、前項の工事障害が乙の責めに帰すべき事由による場合を除き、前項の通知を行った日以降、工事障害の状況が継続する期間中、解体・建設業務に係る履行義務を免れる。
- 3 甲は、必要があると認めるときは、理由を乙に通知したうえで解体・建設業務の全部又は一部の施工の一時中止を求めることができる。
- 4 甲又は乙が第 1 項又は前項の通知を受けたときは、甲及び乙は、速やかに事業の継続に関する協議を行わなければならない。当該協議において工事を施工できない事由が発生した日から 1 か月を経過しても協議が調わないときは、甲は事業の継続についての対応を定めて乙に通知するものとし、乙は、これに従わなければならない。
- 5 甲は、第 1 項又は第 3 項の規定により本件工事が一時中止された場合（本件工事の中止が乙の責めに帰すべき事由による場合を除く。）において、必要があると認めるときは、乙と協議し、当該一時中止により生じた追加費用又は損害の負担については、本公益用途施設の引渡しが遅延した場合に準じて決定するものとする。

#### 第28条（工事現場における安全管理等）

乙は、自らの責任及び費用負担において、工事現場である事業敷地及び本件工事と密接不可分な隣接地における現場管理、労務管理、安全管理及び警備等を行うものとし、本件工事の施工に関して解体・建設機械器具等の設備の盗難又は損傷等により発生した増加費用を負担する。ただし、不可抗力による当該盗難又は損傷等によって増加費用が発生した場合には、第 52 条の規定に従う。

#### 第29条（本件工事に伴い第三者に及ぼした損害）

- 1 本件工事の実施によって第三者（近隣住民等を含む。以下本条において同じ。）に損害を及ぼしたときは、乙がその賠償額を負担しなければならない。ただし、その賠償額のうち甲の責めに帰すべき事由により生じたものは、甲が負担する。
- 2 前項の場合その他本件工事の施工について第三者との間に紛争を生じた場合においては、甲及び乙が協力してその解決にあたるものとする。
- 3 第 1 項に基づき乙が負担すべき第三者に対する損害賠償を、甲が立替えて支払った場合には、甲は乙に対して、当該立替払金の支払いを求めることができ、乙は、甲から本項に基づく請求を受けた場合には、直ちにその請求額を支払わなければならない。

#### 第30条（甲による開館準備作業）

- 1 甲は、自らの責任及び費用負担において開館準備作業を実施するものとし、善良な管理者の注意義務をもって本施設の一部を使用できるものとする。
- 2 甲及び乙は、開館準備作業の実施時期及び方法について協議を行い決定するものとする。
- 3 乙は、解体・建設業務を実施するにあたり、開館準備作業を甲が円滑に実施できるよう最大限配

慮するとともに、甲は、開館準備作業が乙の解体・建設業務及び民間施設の運営の実施に与える影響が最小限となるよう配慮する。

#### 第31条（本施設の竣工と建物長期無償使用契約の締結）

- 1 乙は、本施設竣工予定日までに、本施設を竣工するものとする。本施設の行政による完成検査が完了した場合、速やかに、乙は甲に対して、本施設の竣工日を伝えるものとする。
- 2 甲及び乙は、第 1 項に定める事項が成就していることを条件として、本施設の竣工日に本公益用途施設についての建物長期無償使用契約を締結するものとする。

## 第 4 章 維持管理業務等

### 第 1 節 本施設の維持管理等

#### 第32条（業務責任者等）

- 1 乙は、当初の維持管理計画書について甲に報告するときまでに維持管理業務に関する業務責任者、業務主任及び関係法令等に従った有資格者を選任し、甲に報告しなければならない。
- 2 乙は、前項に基づき甲に報告した業務責任者、業務主任又は有資格者に変更が生じる場合は、事前に甲に報告しなければならない。

#### 第33条（維持管理業務の実施）

- 1 乙は、維持管理担当企業をして、基本日程に定める維持管理業務期間に亘り、自らの責任及び費用負担において、募集要項等、提案書等に基づき甲に提出した維持管理計画書に基づき維持管理業務を実施させる。

#### 第34条（緊急時の対応）

- 1 乙は、緊急時、非常時又は維持管理業務の実施に関する苦情が発生した場合等に迅速に対応できるよう、連絡体制表及び対策マニュアルを作成し、建物長期無償使用契約の締結日までに甲に提出する。なお、緊急時、非常時又は維持管理業務の実施に関する苦情を受けたとき等には、乙は対策マニュアルに従って対応しなければならない。
- 2 乙が、前項による緊急時、非常時又は「維持管理業務」の実施に関する苦情が発生したときに、対策マニュアルに定めた内容を超えた対応を実施したときは、当該対応により乙に生じた追加費用については、甲の責めに帰すべき事由に起因するものは甲が負担するものとし、乙の責めに帰すべき事由に起因するものは乙が負担するものとしたうえで、不可抗力に起因する場合は、第 42 条に従う。
- 3 乙は、第 1 項の連絡体制表及び対策マニュアルについて変更の必要が生じた場合、速やかにその内容を修正した上で甲に報告し、確認を得なければならない。

### 第35条（追加費用等の負担）

- 1 甲の責めに帰すべき事由により、維持管理業務について、乙に追加費用が発生した場合は、当該追加費用のうち合理的な範囲のものについて、甲が負担する。
- 2 乙の責めに帰すべき事由により、維持管理・運営業務について、乙に追加費用が発生した場合は、当該追加費用は、乙が負担する。
- 3 法令変更等又は不可抗力により、維持管理・運営業務について、乙に追加費用が発生した場合の負担方法については、第 52 条の定めに従うものとする。

### 第36条（記録・報告等）

- 1 乙は、維持管理業務の実施にあたり、第三者からの苦情等が生じた場合は、速やかに甲にその内容を報告しなければならないほか、本施設の利用者の安全性を損ない、又はそのおそれのある事象が発生した場合は、随時甲に報告しなければならない。
- 2 乙は、維持管理業務の実施に関して作成した図書類について、適切に管理を行い、甲が提出を求めた場合は速やかに提出しなければならない。

## 第 2 節 民間施設の維持管理・運営等

### 第37条（民間施設の維持管理・運営）

乙は、本施設の竣工日から、本契約、本事業用定期借地権設定契約、募集要項等及び提案書等の内容に従って、自らの責任及び費用負担において民間施設の維持管理・運営を実施する。

### 第38条（民間施設の運営方法）

- 1 乙は、自らの責任において民間施設の運営として、民間施設の全部又は一部を第三者（以下この条において「テナント事業者」という。）に賃貸することができ、その場合は次の各号に掲げる条件を全て満たしていなければならない。
  - (1) 乙とテナント事業者との賃貸借契約が法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約であり、書面をもって契約が締結されていること。
  - (2) 乙とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約が、期間満了時に契約が更新されないものであることをテナント事業者に書面を交付して説明していること。
  - (3) 乙とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約の期間が本事業用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テナント事業者の交替の場合には従前の期間を通算して本事業用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。
  - (4) 本事業用定期借地権設定契約が終了した場合に、乙とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約も同時に終了し、テナント事業者が異議なく明け渡しに応じることについて、テナント事業者が書面により承諾していること。



- (5) テナント事業者の事業内容が、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律 122 号)第 2 条第 1 項に定義される風俗営業又は第 2 条第 5 項に定義される 性風俗関連特殊営業に該当しないこと。
  - (6) 乙とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約において、民間施設を居住目的又は倉庫目的で使用することを禁止しており、かつその使用目的が法第 23 条に定める事業の用として認められるものであること。
  - (7) 乙とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約において、賃借権の譲渡又は転貸が 禁止されていること。ただし、甲が事前に書面により承諾した場合はこの限りでない。
- 2 乙は、前項に基づき民間施設の全部又は一部を、テナント事業者に賃貸する場合には、テナント事業者の事業内容について、書面等により、近隣住民等への環境配慮が十分になされていることの確認を行い、賃貸後も、近隣住民等への環境配慮が維持されていることの確認を行うなど、周辺環境に配慮した運営の確保及び維持に努めなければならない。
  - 3 乙は、第 1 項に基づき民間施設の全部又は一部をテナント事業者に賃貸する場合には、事前に甲に対してテナント事業者の商号及び営業内容等を書面により報告しなければならない。
  - 4 前三項の規定は、転貸借、再転貸等、民間施設を賃借している全ての者との賃貸借契約に適用されるものとする。

#### 第39条(報告)

- 1 乙は、募集要項等及び提案書等に従った民間施設の維持管理及び維持管理業務を困難たらしめる事象が生じたときは、速やかに甲にその内容を報告し、対応方策を甲に提示しなければならない。
- 2 甲は、乙の民間施設の維持管理・運営及び維持管理・運営業務について必要があると判断した場合は、その理由を添えて乙に報告を求めることができるものとし、乙はこれに協力しなければならない。

#### 第40条(記録)

- 1 乙は、民間施設の維持管理・運営及び維持管理・運営業務について、適用法令に従って必要な管理記録を作成し、保存しなければならない。
- 2 本契約の規定に基づき、甲が本施設の所有権を取得する場合には、乙は、前項に基づく民間施設及びその他施設の管理記録を、甲に引き渡さなければならない。

### 第5章 是正要求

#### 第41条(是正要求)

- 1 甲は、乙が実施する本事業が、本契約、募集要項等又は提案書等に相違すると判断したときは、乙にその是正を求めることができる。

- 2 乙は、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、甲は当該要求を取り下げる。
- 3 乙は、第 1 項に基づく是正要求を受けた場合(前項に基づき甲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、甲の確認を得た上で、自らの責任及び費用負担において是正措置を講じ、その結果を甲に報告しなければならない。
- 4 乙が、第 1 項に基づく是正要求を受けたにもかかわらず(第 2 項に基づき甲が要求を取り下げた場合を除く。)、合理的な期間内には是正措置を講じないことにより、甲に生じた追加費用及び損害は、乙が負担する。

## 第 6 章 法令変更等及び不可抗力

### 第42条 (法令変更等・不可抗力)

- 1 甲及び乙は、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、直ちに、このことを、その理由とともに甲に通知しなければならない。この場合には、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 乙は、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が発生した場合は、速やかにその内容について甲に報告した上で、対応方法及び費用負担等について甲と協議するものとする。ただし、この協議の期間は最長 60 日間とし、甲乙間の協議が整わない場合の追加費用の分担方法は別紙 4 に定めるところによるものとする。
- 3 甲及び乙は、法令変更等又は不可抗力により本事業の履行が不能に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 48 条の定めに従うものとする。

## 第 7 章 契約期間及び終了前協議

### 第43条 (期間満了による終了)

本契約は、本契約締結日から効力を生じ、本契約に別段の定めがある場合を除き、本事業用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。ただし、本事業用定期借地権設定契約が期間開始から●年以上経過した時点において甲及び乙が同意した場合には、借地期間の延長のため、甲乙間で、新たな事業用定期借地権設定契約を改めて締結することができるものとし、この場合には、本契約は、改めて締結された事業用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ものとする。

### 第44条 (終了前協議)

- 1 甲及び乙は、本事業用定期借地権設定契約の期間満了日の 3 年前から、本契約の円滑な終了のために必要な事項を決定するための協議(次項において「終了前協議」という。)を行う。

- 2 甲及び乙は、終了前協議において、本契約終了後の事業敷地及び本施設の取扱いに関する事項についても協議を行う。

#### 第45条（期間満了前の調査）

- 1 乙は、自らの費用負担において、本件事業用定期借地権設定契約の期間満了前に、土壤汚染その他、事業敷地の状態についての調査を行ったうえで、その結果を、書面により甲に報告しなければならない。
- 2 乙は、前項の調査を実施する場合には、事前にその方法及び時期について甲と協議を行わなければならない。

## 第8章 契約の解除

#### 第46条（乙の債務不履行等による甲における本契約の解除）

- 1 乙が、本契約、本件事業用定期借地権設定契約又は本件建物長期無償使用契約上の義務を履行せず、かつ、甲が相当の期間を定めて催告しても、なお乙が履行しない場合には、甲は、乙に対し、書面により通知することによって本契約を解除することができる。

乙が、本契約の締結にもかかわらず、甲との間の本件事業用定期借地権設定契約又は本件建物長期無償使用契約を締結しないときも、同様とする。

- 2 前項の場合のほか、乙につき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、甲は、本契約を解除することができる。なお、本項による解除にあたっては、次の各号に定めがあるときを除き、催告を要しない。

(1) 乙に関して、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、又は乙の取締役会若しくはその他の権限ある機関で当該申立を決議したとき、或いはこれらの手続が開始されたとき。

(2) 乙が解散の決議を行い又は解散命令を受けたとき。

(3) 乙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) 乙が手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

(5) 乙が、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等に違反したとき。

(6) 乙の責めに帰すべき事由により、本契約上の乙の義務の履行が不能となったとき。

(7) 乙が、本事業の実施において業務要求水準書による業務水準を達成できておらず、かつ、甲が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、当該期間中に業務要求水準書による業務水準を達成することができなかったとき。

(8) 乙が甲に対して提出した業務報告書その他の書類における記載内容が事実と異なるとき。

(9) 乙が次のいずれかに該当するとき。

- ① 乙の代表企業又は構成員のいずれかが、本事業又は本契約に関して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「独占禁止法」という。)第61条第1項に基づき排除措置命令を受けたとき。
- ② 乙の代表企業又は構成員のいずれかが、本事業又は本契約に関して独占禁止法第62条第1項により課徴金納付命令を受けたとき。
- ③ 乙の代表企業又は構成員のいずれかの役員等又は使用人について、本事業又は本契約に関して刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は第198条に規定する刑が確定したとき、又は乙若しくは乙の株主のいずれか又はそれらのいずれかの者の代表者、役員等若しくは使用人について、独占禁止法第89条第1項又は第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

(10) 乙が次のいずれかに該当するとき。

- ① 乙の代表企業又は構成員のいずれかが反社会的勢力に該当するとき。
- ② 下請契約又は資材、原材料等の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が反社会的勢力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。
- ③ 反社会的勢力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相手方としていた場合(上記②に該当する場合を除く。)に、甲からの当該契約の解除の求めに従わなかったとき。

(11) 乙の代表企業又は構成員のいずれかが募集要項の参加資格要件を欠くような事態が生じた場合又は罰則の適用若しくは行政処分等を受けた場合

#### 第47条(甲の債務不履行等による乙における本契約の解除)

甲が、本契約、本件事業用定期借地権設定契約又は本件建物長期無償使用契約上の義務を履行せず、かつ、乙が相当の期間を定めて催告しても、なお甲が履行しない場合には、乙は、甲対し、書面により通知することによって本契約を解除することができる。

甲が、本契約の締結にもかかわらず、乙との間の本件事業用定期借地権設定契約又は本件建物長期無償使用契約を締結しないときも、同様とする。

#### 第48条(法令変更等又は不可効力による本契約の終了等)

- 1 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には、本契約は終了する。
- 2 法令変更等又は不可抗力により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においても、乙は、原則として、本契約を解除することはできない。ただし、乙の財務状態では本事業を継続することができなくなった場合は、この限りでない。

#### 第49条(本契約と本契約に基づく契約の一体不可分性)

前三条の規定によって本契約が解除された場合又は終了した場合には、本件事業用定期借地権

設定契約及び本件建物長期無償使用契約は、いずれも締結されず、或いは本契約の解除又は終了と同時に全て終了するものとする。また、本件事業用定期借地権設定契約及び本件建物長期無償使用契約のいずれかが解除された場合又は終了した場合には、その解除又は終了と同時に、本契約も終了するものとする。ただし、甲の債務不履行によって乙が本件建物長期無償使用契約を解除したとき及び甲乙間で別途合意したときは、この限りでない。

#### 第50条（乙の債務不履行等による甲における本契約の解除の場合の乙の責任）

- 1 第46条によって甲が本契約を解除した場合には、乙は、甲に対し、違約金として、本件事業用借地権設定契約の地代の2年分に相当する金額を支払う。
- 2 前項の場合には、乙は、その費用負担により、前項の解除の日から3か月経過後直ちに、本施設又はその出来形（博愛ビルの解体工事中のときは、解体中の博愛ビル）を解体・撤去して、事業敷地を、更地の状態にして、甲に返還しなければならない。ただし、甲が乙に対して、前項の解除の日から3か月以内に、本施設又はその出来形を買い受ける旨の通知をした場合は、この限りでない。
- 3 前項の場合には、甲は、乙に対し、前項の通知から6か月以内に、本施設又はその出来形についての相当な対価を支払うものとし、この支払いがあったときに、本施設又はその出来形の所有権は、乙から甲に移転するものとする。
- 4 甲及び乙は、甲が、乙に代わって本事業の事業者となる者或いはその他の第三者に対して本施設又はその出来形を売却する場合に当該第三者から甲に対して支払われる売買代金の額から当該売却に係る甲の諸経費の額及び甲が乙から本施設又はその出来形を買い受けるために要する諸経費の額を控除した残額をもって、前項に定める相当な対価とみなすことに、あらかじめ合意する。
- 5 第1項の場合に、同項に規定する違約金の額を上回る損害が甲に発生したときは、乙は、甲に対し、当該部分の損害を賠償しなければならない。ただし、本件事業用定期借地権設定契約に係る甲の逸失利益については、この限りでない。

#### 第51条（甲の債務不履行等による乙における本契約の解除の場合の甲の責任）

- 1 第47条によって乙が本契約を解除した場合には、甲は、乙に対し、違約金として、本件事業用借地権設定契約の地代の2年分に相当する金額を支払う。ただし、堺市中心市街地活性化基本計画の変更ないし見直し検討が開始されるなど、甲が本事業を公募することとなった基礎事情に変更が生じた場合に、甲が、本契約の締結にもかかわらず、乙との間の本件事業用定期借地権設定契約又は本件建物長期無償使用契約を締結しないときは、この限りでない。
- 2 前項の場合には、乙は、本施設又はその出来形（博愛ビルの解体工事中のときは、解体中の博愛ビル）を解体・撤去することなく、これらが存在する状態のまま、事業敷地を、甲に返還すれば足りる。
- 3 前項の場合には、甲は、乙に対し、前項の解除の日から6か月以内に、本施設又はその出来形についての相当な対価を支払うものとし、この支払いがあったときに、本施設又はその出来形の所有

権は、乙から甲に移転するものとする。

- 4 甲及び乙は、甲が、乙に代わって本事業の事業者となる者及びその他の第三者に対して本施設又はその出来形を売却する場合に当該第三者から甲に対して支払われる売買代金の額から当該売却に係る甲の諸経費の額及び甲が乙から本施設又はその出来形を買い受けるために要する諸経費の額を控除した残額をもって、前項に定める相当な対価とみなすことに、あらかじめ合意する。

なお、乙に代わって本事業の事業者となる者及びその他の第三者が本施設又はその出来形を買い受けないときには、前項に定める相当な対価の額並びにその支払方法及び支払時期について、甲乙間で誠意をもって協議して定めることとする。

- 5 第1項の場合に、同項に規定する違約金の額を上回る損害が乙に発生したときは、甲は、乙に対し、当該部分の損害を賠償しなければならない。ただし、本施設のテナント等に対する賃料等に係る乙の逸失利益については、この限りでない。

#### 第52条（法令変更等又は不可抗力による本契約の終了等の場合の処理）

- 1 第48条によって本契約が終了し、又は解除された場合には、甲及び乙は、互いに違約金の支払いを要しない。

- 2 前項の場合には、乙は、その費用負担により、前項の解除の日から3か月経過後直ちに、本施設又はその出来形（博愛ビルの解体に着手しているときは、解体中の博愛ビル）を解体・撤去して、事業敷地を、更地の状態にして、甲に返還しなければならない。ただし、甲が乙に対して、前項の解除の日から3か月以内に、本施設又はその出来形を買い受ける旨の通知をした場合は、この限りでない。

なお、本項本文の場合において、乙が本施設又はその出来形（博愛ビルの解体工事中のときは、解体中の博愛ビル）を解体・撤去するための費用の全てを負担するのが、法令変更等又は不可抗力の具体的状況に鑑み不適切であることが明らかな場合には、乙は、甲に対し、応分の費用負担を求めることができるものとし、甲は、誠意をもって対応するものとする。

- 3 前項ただし書きの場合には、甲は、乙に対し、前項の通知から6か月以内に、本施設又はその出来形についての相当な対価を支払うものとし、この支払いがあったときに、本施設又はその出来形の所有権は、乙から甲に移転するものとする。

- 4 甲及び乙は、甲が、乙に代わって本事業の事業者となる者及びその他の第三者に対して本施設又はその出来形の売却する場合に当該第三者から甲に対して支払われる売買代金の額から当該売買に係る甲の諸経費の額及び甲が乙から本施設又はその出来形を買い受けるために要する諸経費の額を控除した残額をもって、前項に定める相当な対価とみなすことに、あらかじめ合意する。

## 第9章 契約終了時の措置

### 第53条（契約終了時の措置）

- 1 本契約が終了したときは、事由の如何にかかわらず、甲は、本契約の終了した日から1か月以内に、事業敷地とともに本施設又はその出来形（博愛ビルの解体に着手しているときは、解体中の博愛ビル）の現況を確認するものとし、乙はこれに協力する。
- 2 本契約が期間満了によって終了するときの事業敷地の原状回復等に関しては、第50条第2乃至第4項の規定を準用する。なお、この場合には、乙は、期間満了日までに、事業敷地の原状回復を完了させなければならない。
- 3 本契約が終了したときに、事業敷地又は本施設に、乙、解体・建設担当企業又は維持管理担当企業が所有し、又は管理する材料、器具、仮設物その他の物品がある場合には、乙は、当該物件等を直ちに撤去し、甲の確認を受けなければならない。
- 4 前二項の場合において、乙が正当な理由なく、本施設又はその出来形（博愛ビルの解体工事中のときは、解体中の博愛ビル）を解体・撤去せず、前項の物品を撤去しないときには、甲は、乙に代わって当該物品の処分を行うことができる。この場合において、乙は、甲の処分について異議を申し出ることはできず、甲における処分に要した費用を負担しなければならない。

乙は、本契約が終了しときには、終了事由の如何にかかわらず、甲又は甲の指示する者に、本契約の終了に係る維持管理業務の必要な引き継ぎを合理的な範囲で行わなければならない。

及（関係書類の引渡し等）

### 第54条（関係書類の引渡し等）

乙は、本契約が終了したときには、終了事由の如何を問わず、設計図書その他本事業に関し乙が作成した一切の書類のうち甲が要求するものを、甲に対して引き渡す。ただし、甲の要求に合理性がないときは、この限りでない。

## 第10章 保険

### 第55条（保険）

- 1 乙は、解体・建設担当企業をして、本施設の解体・建設業務に関連する損失及び損害に備えて、合理的な範囲内の種類及び内容の保険を、自らの責任及び費用負担において解体・建設工事開始日までに付保させ、保険契約締結後速やかに当該保険証券の写しを甲に提出しなければならない。
- 2 乙は、維持管理業務に関連する本施設の損失及び損害に備えて、合理的な範囲内の種類及び内容の保険を、自らの責任及び費用負担において本施設の竣工日までに付保し、保険契約締結後速やかに当該保険証券の写しを甲に提出しなければならない。

## 第11章 その他

### 第56条（権利義務の譲渡等の禁止）

乙は、本契約に別段の定めのある場合を除き、甲の事前の書面による承諾がない限り、本契約、本件事業用定期借地権設定契約及び本件建物長期無償使用契約についての乙の契約上の地位及び権利義務を、いずれも、第三者に対して譲渡し、又は担保に供する等の処分をしてはならない。なお、本契約、本件事業用定期借地権設定契約及び本件建物長期無償使用契約についての乙の契約上の地位は、全て一体とし、各契約上の地位を個別に譲渡することはできない。

### 第57条（本施設の所有権）

- 1 乙は、甲の事前の書面による承諾がない限り、本施設の全部又は一部を譲渡し、民間施設に係るテナント等への募集要項等に定める方法での賃貸及び本件公益用途施設に係る本件建物長期使用契約の締結を除いて、用益権又は担保権等の権利を設定してはならない。
- 2 第50乃至第52条の各第3項により本施設の所有権が乙から甲に移転する場合には、乙は、甲に対し、用益権又は担保権等、所有権に対する制約のない完全な所有権を移転しなければならない。

### 第58条（一般的損害）

甲又は乙が、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59条（秘密の保持）

- 1 甲及び乙は、本事業の実施に関し相手方から秘密として提供を受けた情報について、相手方の書面による事前の承諾を得ることなく第三者に開示しないことを相互に確認する。ただし、法令又は官公庁により開示が要請された場合、甲又は乙との契約に基づき弁護士その他本事業に関わるアドバイザー等に守秘義務を課して開示する場合又は甲が堺市情報公開条例等関連する法令等に基づき開示する場合は、この限りでない。
- 2 前項ただし書の規定により情報を開示する場合は合理的に可能な範囲内で相手方にその旨を事前に報告するよう努めるものとし、情報を開示した後においては速やかに相手方にその旨を報告しなければならない。
- 3 本条の効力は、本契約終了後においても存続する。
- 4 乙は、解体・建設担当企業、維持管理担当企業その他本事業の業務を委託し又は請け負わせる第三者に対し、当該第三者との契約において、本条と同様の守秘義務を負わせ、また当該第三者が再委託又は下請を行う場合には、当該第三者と当該再委託先又は下請先との間で、本条と同様の守秘義務を規定させなければならない。



#### 第60条（特許権等の使用）

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

#### 第61条（著作権）

- 1 本事業の実施にあたり甲又は乙が自ら作成した書類等のうち、著作権の対象となるものについては、その著作権は作成者に帰属するものとする。
- 2 甲は、設計図書その他本契約に関して甲の要求に基づき作成される一切の書類（以下「設計図書等」という。）及び本施設について、無償利用する権利を有し、この権利は、本契約の終了後も存続するものとする。
- 3 甲は、設計図書等及び本施設を次の各号に掲げるところにより利用する場合には、当該利用の確保のために必要な措置（自ら又は著作者（甲を除く。以下本条において同じ。）をして、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し又は行使させないことを含む。）について、協議を行う。
  - (1) 成果物又は本施設の内容を公表すること（ただし、甲は事前に乙に対して公表する内容を通知する。）。
  - (2) 本施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、甲又は甲の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をし、又はさせること。
  - (3) 本施設を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
  - (4) 本施設を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
- 4 乙は、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、あらかじめ甲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) 設計図書等又は本施設の内容を公表すること。
  - (3) 本施設に乙又は著作者の実名又は変名を表示すること。
- 5 乙は、前項第1号により著作権を第三者に譲渡又は承継させる場合、当該第三者に、第3項に掲げる義務を負わせなければならない。

#### 第62条（解釈）

- 1 本契約、本事業用定期借地権設定契約若しくは建物長期無償使用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場合、又は、各条項の解釈について疑義が生じた場合は、甲及び乙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。なお、本契約と本事業用定期借地権設定契約又は建物長期無償使用契約の間に齟齬がある場合は、本契約の条項が優先するもの

とする。

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

#### 第63条（本契約の変更）

本契約の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更できない。

#### 第64条（雑則）

- 1 本契約並びにこれに基づき締結される全ての合意に定める請求、通知、報告、申出、確認、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 2 本契約は、日本国の法令に準拠する。
- 3 本契約の履行に関して甲及び乙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甲及び乙の間で用いる計量単位は、募集要項等及び提案書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)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。

#### 第65条（準拠法及び管轄裁判所）

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紛争について第一審の専属的合意管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上の契約の成立を証するため、本契約書を●通作成し、各当事者それぞれ記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成 29 年●月●日

甲：大阪府堺市・・・

堺まちづくり株式会社

代表取締役 ● ● ● ●

乙：【代表企業】

(所在地) ●●市・・・

(法人名) ●●●●●●●●

(代表者) ●●●●

【代表企業を除く構成員企業】

(所在地) ●●市・・・

(法人名) ●●●●●●●●

(代表者) ●●●●

## 別紙1 基本日程

本契約の締結日	平成 29 年●月●日
設計業務期間の満了日	甲と乙が別途協議して定める日
解体・建設業務期間の開始日	解体については、博愛ビルの解体工事について許認可が完了した日から、また、建設については、本施設の建築確認がなされた日から、それぞれ 30 日以内で、甲及び乙が工事開始日として別途合意する日
本施設竣工予定日	平成●年●月●日
本件事業用定期借地権設定契約の締結日	博愛ビルの解体工事が着手される日として甲と乙が別途合意する日
本件事業用定期借地権設定契約の賃貸借期間	本件事業用定期借地権設定契約の締結日の翌日から●年後の応当日の前日まで
本件建物長期無償使用契約の締結日	本施設の竣工日
本件建物長期無償使用契約の賃貸借期間	本件事業用定期借地権設定契約の完了日までの甲と乙が別途合意する日
維持管理期間	本施設の竣工日から本契約が終了する日まで

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

## 別紙2 事業敷地の概要図

### 別紙3 施設区分概要図

なお、甲と乙との間で別途書面にて合意された場合は、変更後の内容が適用されるものとする。

## 別紙4 法令変更等又は不可抗力による追加費用の分担方法

### 法令変更等及び不可抗力による追加費用の分担方法

第42条第2項による場合の追加費用(第55条に基づき付保された保険により填補された部分を除く。)の分担方法は、次のとおりとする。

(1) 本事業に直接関係する法令等の変更の場合

ア 本公益用途施設又は本公益用途施設に関する業務について生じた追加費用は、甲が負担する。

イ 民間施設又は民間施設に関する業務について生じた追加費用は、乙が負担する。

(2) 上記(1)に記載の法令等以外の法令等の変更の場合

乙が負担する。

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

別紙5 本件事業用定期借地権設定契約

事業用定期借地権設定契約

賃貸人堺まちづくり株式会社(以下「甲」という。)と●●(以下「乙」という。)は、博愛ビル建替活用・施設整備事業(以下「本事業」という。)の実施にあたり、甲と乙との間で平成 29 年●月●日に締結された本事業に関する事業契約書(以下「事業契約」という。)第 14 条に基づき、以下のとおり、事業用定期借地権設定契約(以下「本契約」という。)を締結する。なお、本契約において用いられる用語は、本契約で別途定められた場合を除き、事業契約第 2 条(用語の定義)その他、事業契約において与えられた意味を有するものとする。

※ 乙が複数の企業グループの場合は、

●●を代表企業とする企業グループ(代表企業を除く構成員企業:●●、市■■及び▲▲。以下これらを併せて「乙」という。)

と表示する。

第1条(目的)

甲は、本事業の実施のため、乙による本施設の所有を目的として、下記の事業敷地に借地借家法(平成 3 年法律第 90 号。以下、「法」という。)第 23 条第 1 項の事業用定期借地権(以下「本件借地権」という。)を設定して乙に事業敷地を賃貸し、乙はこれを賃借する。

記

所在:●●

地番:●●

地目:●●

地積:●●平方メートル

第2条(本件借地権の存続期間)

本件借地権の存続期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までの●●年間とし、甲は、乙に対し、本件借地権の存続期間開始日に事業敷地を現状にて引き渡すものとする。

第3条(法定更新等の規定の不適用)

本件借地権は、法第 23 条第 1 項の事業用定期借地権であり、法第 9 条及び法第 16 条の規定にかかわらず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、並びに法第 13 条の建物買



取請求権は認められず、また民法(明治 29 年法律第 89 号)第 619 条の適用はないものとする。

#### 第4条(地代)

- 1 乙は、本件借地権の存続期間中、各事業年度につき、第 4 項に従い、当該事業年度の開始日から起算して 30 日以内に、甲の指定する場所において地代を支払わなければならない。ただし、初回の地代の支払期限は、平成●年●月末日とする。
- 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ものとする。
- 4 本件借地権についての毎年の地代は、次のとおりとする。

<借地権設定開始日から本施設竣工日の前日まで>

$$\underline{\text{地代単価}(2,283 \text{ 円}/\text{m}^2 \cdot \text{月}) \times 12(\text{ヶ月}) \times 1/2 \times \text{事業敷地}(365.09 \text{ m}^2)}$$

<本施設竣工日から借地権設定終了日まで>

$$\underline{\text{地代単価}(2,283 \text{ 円}/\text{m}^2 \cdot \text{月}) \times 12(\text{ヶ月}) \times \text{事業敷地}(365.09 \text{ m}^2)}$$

- 5 乙は、必要があれば、甲の事前の承認を得て、当該年度分の地代を 4 期に分けて支払うことができる。この場合、甲が定める支払期限までに支払わなければならない。

#### 第5条(地代の改定)

甲又は乙は、前条による地代が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、その額の増減を請求することができる。

#### 第6条(保証金)

- 1 乙は、甲に対し、本契約に基づく乙の甲に対する債務を担保するため、第4条による地代の2年分に相当する金額を保証金として預託する。
- 2 前項の保証金は、本契約が終了し、乙の甲に対する全ての債務の履行が完了した後1か月以内に、甲より乙に対し、利息を付さず返還する。

#### 第7条(延滞金)

乙が、第4条の地代をその支払期限までに支払わないときは、乙は、甲に対し、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該地代の金額につき年14.5パーセントの割合(年365日の日割計算)で計算した延滞金(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。)を支払わなければならない。

#### 第8条(本件借地権の譲渡・転貸)

- 1 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ることなく、本件借地権を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。
- 2 前項の本件借地権の譲渡及び転貸は、本施設を第三者に譲渡することを含むものとする。
- 3 乙が、前項に基づき甲の承諾を得て本件借地権を第三者に譲渡する場合には、甲の特段の意思表示なき限り、本契約上の乙の地位もあわせて当該第三者に承継するものとし、甲と当該第三者との間に本契約の各規定が適用されるものとする。

#### 第9条(用途の制限)

乙は、事業敷地及び民間施設等を、法第23条に定める事業の用として認められない用途に供してはならず、募集要項等及び提案書等に基づく範囲内の用途に供しなければならない。

また、乙は、本施設の1階のうちの甲が別途指定する部分につき、公益用途施設の用に供するため、甲との間で建物長期無償使用契約を締結して、これを貸し渡さなければならない。

#### 第10条(事業敷地の使用状況の変更)

- 1 乙は、募集要項等及び提案書等に基づくものを除き、事業敷地に新たに建物を建築し、又は本施設の増築、改築等を行おうとするときは、その内容を甲に通知した上で事前に甲の書面による承諾を得なければならない。
- 2 甲が前項の承諾を与えた場合でも、甲と乙が改めて借地契約を締結しない限り、本件借地権の存続期間は延長されない。

#### 第11条(事業敷地の管理)

- 1 乙は、事業敷地を使用するにあたり善良なる管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。
- 2 乙は、事業敷地に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求しないものとする。
- 3 甲は、本事業契約の規定に基づく負担を除き、事業敷地について修繕する義務及び瑕疵担保責任を負わない。

#### 第12条(期間満了による終了)

本契約が本件借地権の存続期間満了により終了する場合、乙は、本施設を更地とし、甲に返還しなければならない。ただし、事業契約第53条第2項が準用する事業契約第50条第2項の規定に基

づいて甲が乙に対して同項の通知をした場合は、この限りでなく、この場合は、事業契約第 50 条第 2 乃至第 4 項の定めに従うものとする。

#### 第13条(本契約の解除)

- 1 甲及び乙は、事業契約第 8 章第 46 乃至第 48 条に定める事由が生じた場合には、本契約を解除することができる。
- 2 前項の規定により、甲又は乙が本契約を解除したときは、事業契約第 8 章第 50 乃至第 52 条の定めが準用されるものとする。

#### 第14条(損害賠償)

甲又は乙が、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。

なお、前条の規定による解除の場合の損害賠償等については、事業契約第 8 章第 50 乃至第 52 条の定めが準用されるものとする

#### 第15条(公正証書の作成及び強制執行の承諾)

- 1 甲及び乙は、本契約締結後遅滞なく、本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乙の負担とする。
- 2 乙は、本契約に定める金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行に服することについて異議を申し立てない。

#### 第16条(登記)

- 1 甲は、本契約締結後、乙から本件借地権の登記を行うために協力を求められた場合には、これに応じるものとする。
- 2 乙は、前項に基づき本件借地権の登記を行った場合、本契約の終了と同時に本件借地権の抹消登記を行わなければならない。
- 3 前二項の登記に要する費用、本契約の終了に基づき本件借地権の登記の抹消登記に要する費用その他本件借地権の登記に関する一切の費用は、乙が負担する。

#### 第17条(解釈)

本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、又は本契約の各条項に疑義が生じたときは、甲及び乙は、それぞれ誠意をもって協議し、解決にあたるものとする。

#### 第18条(事業契約の適用)

甲及び乙は、事業契約の全ての条項を本契約の一部とみなし、事業契約の全ての条項が本契約にも適用されること及び事業契約の各条項と本契約の各条項が矛盾するときは、事業契約の各条

項が優先的に適用されることを確認する。

第19条(本契約の変更)

本契約の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更できない。

第20条(準拠法及び管轄裁判所)

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紛争について第一審の専属的合意管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。

[以下本項余白]

以上の契約の成立を証するため、本契約書を●通作成し、各当事者記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成 29 年●月●日

甲:大阪府堺市...

堺まちづくり株式会社

代表取締役 ● ● ● ●

乙:【代表企業】

(所在地) ●●市...

(法人名) ●●●●●●●●

(代表者) ●●●●

【代表企業を除く構成員企業】

(所在地) ●●市...

(法人名) ●●●●●●●●

(代表者) ●●●●

## 別紙6 建物長期無償使用契約

### 建物長期無償使用契約

堺まちづくり株式会社(以下「甲」という。)と●●(以下「乙」という。)は、乙所有の別紙物件目録1に規定する建物の別紙物件目録2に規定する部分(以下「本件区画」という。)の甲における使用に関し、甲と乙との間で平成29年●月●日に締結された本事業に関する事業契約書(以下「事業契約」という。)第31条の規定に基づき、以下のとおり、建物長期無償使用契約(以下「本契約」という。)を締結する。なお、本契約において用いられる用語は、本契約で別途定められた場合を除き、事業契約第2条(用語の定義)その他、事業契約において与えられた意味を有する。

※ 乙が複数の企業グループの場合は、

●●を代表企業とする企業グループ(代表企業を除く構成員企業:●●、市■■及び▲▲。以下これらを併せて「乙」という。)

と表示する。

#### 第1条(目的及び使用貸借)

甲は、本件区画を、観光資源や催事等に関わる情報発信機能、及び来街者に対面形式で情報・サービスを提供することを目的で使用することができ、乙の事前の書面による承諾がない限り、これ以外の如何なる目的のためにも使用することができないものとする。

乙は甲に対し、本件区画を無償で貸し渡すことを約し、甲はこれを本契約の締結日より借り受けた。

#### 第2条(期間)

本契約の期間は、本契約締結日より、平成●年●月●日までの●●年間とする。

#### 第3条(事業契約との一体不可分性)

前条の定めにかかわらず、事業契約が解除等によって終了したときには、本契約も終了するものとする。

#### 第4条(原状回復義務)

本契約が終了した場合において、甲が本件区画に付属設備を設ける等しているときには、甲は、これらの設備等を甲の費用負担において全て撤去し、本件区画を原状に回復したうえで、これを乙に返還しなければならない。ただし、経年劣化による損耗については、この限りでなく、また、本施設が解体される場合には、甲は、原状回復義務を免れるものとする。

#### 第5条(譲渡・転貸等の禁止)

甲は、乙の事前の書面による承諾がない限り、譲渡・転貸その他如何なる名目をもってしても、本件区画を第三者に譲渡・転貸できないものとする。

#### 第6条(債務不履行解除)

第1条に定める使用目的以外の目的のために本件区画を使用したとき、その他甲が本契約に違反したときには、乙は、相当な期間を定めて催告した上で、本契約を解除することができる。

#### 第7条(解釈)

本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、又は本契約の各条項に疑義が生じたときは、甲及び乙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。

#### 第8条(本事業契約の適用)

甲及び乙は、事業契約の全ての条項を本契約の一部とみなし、事業契約の全ての条項が本契約にも適用されること及び事業契約の各条項と本契約の各条項が矛盾するときは、事業契約の各条項が優先的に適用されることを確認する。

#### 第9条(本契約の変更)

本契約の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更できない。

#### 第10条(準拠法及び管轄裁判所)

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紛争について第一審の専属的合意管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上契約の成立を証するため、本契約書を●通作成し、各当事者記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成 29 年●月●日

甲:大阪府堺市・・・

堺まちづくり株式会社

代表取締役 隈元英輔

乙:【代表企業】

(所在地) ●●市・・・

(法人名) ●●●●●●●●

(代表者) ●●●●

【代表企業を除く構成員企業】

(所在地) ●●市・・・

(法人名) ●●●●●●●●

(代表者) ●●●●

## 物 件 目 録

### 1、建物

所在

確認済証番号 平成●年●月●日 ●●●

種類

構造

床面積 ●m<sup>2</sup>

### 2、本件区画

別紙1記載の建物の1階部分

床面積 ●m<sup>2</sup>

<1階平面図にて場所を特定する予定>