

別紙 3 民間収益施設の事業条件について

民間収益施設の計画に当たっては、次の事業条件を前提とすること。

1. 土地を貸地する場合

市は、事業者等（事業者、構成員、協力会社、民間収益事業企業又は第三者をいう。以下同じ。）との間で事業者提案をもとに協議の上、市が認めた場合に限り、事業者等に土地を貸し付けるものとする。

(1) 分筆する場合

手続き

事業者等は、自らの責任及び費用負担で民間収益施設用地を分筆するために必要な確定測量及び登記等の手続きを行う。

確定測量及び分筆登記が終了した後、市と事業者等との間で民間収益施設用地に関する土地賃貸借契約を締結し、事業者等は当該土地賃貸借契約に基づき民間収益施設用地を利用できるものとする。

借地権は、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に基づく事業用借地権（賃借権）とする。なお、詳細は「大分市複合文化交流施設整備事業に関する土地賃貸借契約書（案）」（事業用定期借地用）を参照すること。

貸付期間

貸付期間は、10 年以上 50 年未満の間で、事業者の提案をもとに市と協議の上、決定した期間とする。

貸付料単価

貸付料単価は、市が借地契約締結時まで、周辺の地価公示、地価調査を参照し、また、事業者提案の民間収益施設用地を前提として鑑定を行う等して決定することとする。

貸付料年額

貸付料年額（1 円未満切り捨て）＝貸付料単価（円 / m²・年）×貸付面積（m²：登記面積で少数第 2 位）

貸付料年額は、年度単位で算定し、当該年度の貸付期間が 1 年に満たないときは、日割り計算により当該年度の貸付料年額を算定する。この場合、1 年を 365 日として計算する。

保証金

保証金は、貸付料年額と同額（12 か月分）又は民間収益施設の解体・撤去費相当額のいずれか高い額とする。

市は、下記 に示す借地契約終了時の返還を確認した上で、当該保証金を事業者等に返還（保証金の返還金には利息を付さない。）する。

貸付料年額・保証金の改定

貸付料年額は、当初契約年度（当該年度を含む。）から3年毎に見直しを行い、改定できるものとする。

貸付料年額の改定を行った場合、市は保証金の増額を、事業者は保証金の減額を、それぞれ請求することができる。

用途に供する始期

事業者等は、市と協議の上、借地契約締結後、5年を超えない範囲で、事業者が提案した用途に供しなければならない。

ただし、やむを得ない理由があり、その理由を市が認める場合は、必要最小限の範囲に限り、用途に供する始期を延期できるものとする。

借地権の譲渡及び転貸

事業者等は、借地権の譲渡又は転貸は原則できないものとする。

ただし、やむを得ないと市が認める場合には、譲渡又は転貸ができるものとする。

用途変更の禁止

事業者等は、民間収益施設用地の用途の変更ができないものとする。

ただし、やむを得ないと市が認める場合には、用途の変更ができるものとする。

借地契約終了時の土地の返還

借地期間終了後、事業者等は、自らの責任と費用負担によって借地期間の終了日までに民間収益施設を解体・撤去し、民間収益施設用地を原則として更地の状態で市に返還しなければならないものとする。

ただし、市と事業者等との協議の上、合意に達した場合には、この限りでない。

民間収益施設用地の債務不履行時の措置

事業者等が用途に供する始期が到来しても事業者が提案した用途に供さない場合、事業者等が借地権の譲渡・転貸等を行った場合、用途変更を行った場合及び事業者等の事由により事業の継続が困難であることが明らかとなった場合、市は当該土地賃借契約を解除することができるものとし、市は、事業者等に違約金を徴するものとする。

なお、違約金の金額は、民間収益施設用地に係る貸付料年額（12 カ月分）に相当する金額とする。

また、契約を解除した場合、事業者等は民間収益施設用地を原状回復の上、市に返還するものとする。

(2)分筆しない場合

【合築の場合】

手続き

市は、地方自治法地方自治法第 238 条の 4 に基づき、建物の供用開始前までに事業者等に民間収益施設部分の敷地を貸し付ける。なお、詳細は「大分市複合文化交流施設整備事業に関する土地賃貸借契約書（案）」（普通借地・合築用）を参照すること。

貸付期間

貸付期間は、事業者提案に委ねるものとする。

貸付料単価

「大分市公有財産規則」に係る使用料等算定基準に基づいて、定めるものとする。

貸付料単価 = 路線価 × 利率

注 1：路線価は、財産評価基準書に記載されているものをいう。2 本以上の路線に接している時は、一番高い路線価を採用し、路線に接していない場合は、直近の路線価を採用する。

注 2：利率は、2.6/100 とする。ただし、最終的な利率は、契約時における利率とする。

貸付料年額

貸付料年額（1 円未満切り捨て） = 貸付料単価（円 / m²・年） × 事業用地面積（m²）
× 民間収益施設/延床面積

貸付料年額は、年度単位で算定し、当該年度の貸付期間が 1 年に満たないときは、日割り計算により当該年度の貸付料年額を算定する。この場合、1 年を 365 日として計算する。

用途に供する始期

事業者は、市と協議の上、借地契約締結後、5 年を超えない範囲で、事業者が提案した用途に供しなければならない。

ただし、やむを得ない理由があり、その理由を市が認める場合は、必要最小限の範囲

に限り、用途に供する始期を延期できるものとする。

用途変更の禁止

事業者は、民間収益施設用地の用途の変更ができないものとする。

ただし、やむを得ないと市が認める場合には、用途の変更ができるものとする。

借地契約終了時の民間収益施設の扱い

市は、借地期間終了後の民間収益施設を無償にて譲り受けることを基本方針とする。ただし、詳細については、事業者等との間で事業者提案をもとに協議の上、定めるものとする。

民間収益施設用地の債務不履行時の措置

事業者等が用途に供する始期が到来しても事業者が提案した用途に供さない場合、事業者等が借地権の譲渡・転貸等を行った場合、用途変更を行った場合及び事業者等の事由により事業の継続が困難であることが明らかとなった場合、市は当該土地賃借契約を解除することができるものとし、市は、事業者等に違約金を徴するものとする。

なお、違約金の金額は、民間収益施設用地に係る貸付料年額（12カ月分）に相当する金額とする。

また、その場合、市が民間収益施設を無償にて譲り受けることを基本方針とする。ただし、詳細については、事業者等との間で事業者提案をもとに協議の上、定めるものとする。

【分棟の場合】

イ 法令上一体の建物として取り扱われる場合

手続き

市は、地方自治法地方自治法第238条の4に基づき、建物の供用開始前までに事業者等に民間収益施設部分の敷地を貸し付ける。なお、詳細は「大分市複合文化交流施設整備事業に関する土地賃貸借契約書（案）」（普通借地・合築用）を参照すること。

貸付期間

貸付期間は、事業者提案に委ねるものとする。

貸付料単価

「大分市公有財産規則」に係る使用料等算定基準に基づいて、定めるものとする。

貸付料単価 = 路線価 × 利率

注1：路線価は、財産評価基準書に記載されているものをいう。2本以上の路線に接

している時は、一番高い路線価を採用し、路線に接していない場合は、直近の路線価を採用する。

注2：利率は、2.6/100 とする。ただし、最終的な利率は、契約時における利率とする。

貸付料年額

貸付料年額（1円未満切り捨て）＝貸付料単価（円/㎡・年）×事業用地面積（㎡）
×民間収益施設/延床面積

貸付料年額は、年度単位で算定し、当該年度の貸付期間が1年に満たないときは、日割り計算により当該年度の貸付料年額を算定する。この場合、1年を365日として計算する。

用途に供する始期

事業者は、市と協議の上、借地契約締結後、5年を超えない範囲で、事業者が提案した用途に供しなければならない。

ただし、やむを得ない理由があり、その理由を市が認める場合は、必要最小限の範囲に限り、用途に供する始期を延期できるものとする。

用途変更の禁止

事業者は、民間収益施設用地の用途の変更ができないものとする。

ただし、やむを得ないと市が認める場合には、用途の変更ができるものとする。

借地契約終了時の民間収益施設の扱い

借地期間終了後、事業者等は、自らの責任と費用負担によって借地期間の終了日までに民間収益施設及び附帯施設を解体・撤去し、民間収益施設用地を原則として更地の状態で市に返還しなければならないものとする。ただし、市と事業者等の協議の上、合意に達した場合には、この限りでない。

民間収益施設用地の債務不履行時の措置

事業者等が用途に供する始期が到来しても事業者が提案した用途に供さない場合、事業者等が借地権の譲渡・転貸等を行った場合、用途変更を行った場合及び事業者等の事由により事業の継続が困難であることが明らかとなった場合、市は当該土地賃借契約を解除することができるものとし、市は、事業者等に違約金を徴するものとする。

なお、違約金の金額は、民間収益施設用地に係る貸付料年額（12カ月分）に相当する金額とする。

まや、その場合、民間収益施設用地を原状回復の上、市に返還するものとする。ただし、詳細については、事業者等との間で事業者提案をもとに協議の上、定めるものとする。

ロ 法令上複数の建物として取り扱われる場合

手続き

市は、地方自治法地方自治法第 238 条の 4 に基づき、建物の供用開始前までに事業者等に民間収益施設部分の敷地を貸し付ける。なお、詳細は「大分市複合文化交流施設整備事業に関する土地賃貸借契約書（案）」（普通借地・分棟用）を参照すること。

貸付期間

貸付期間は、事業者提案に委ねるものとする。

貸付料単価

「大分市公有財産規則」に係る使用料等算定基準に基づいて、定めるものとする。

貸付料単価 = 路線価 × 利率

注 1：路線価は、財産評価基準書に記載されているものをいう。2 本以上の路線に接している時は、一番高い路線価を採用し、路線に接していない場合は、直近の路線価を採用する。

注 2：利率は、2.6/100 とする。ただし、最終的な利率は、契約時における利率とする。

貸付料年額

貸付料年額（1 円未満切り捨て）= 貸付料単価（円 / m²・年）× 民間収益施設の建築面積

貸付料年額は、年度単位で算定し、当該年度の貸付期間が 1 年に満たないときは、日割り計算により当該年度の貸付料年額を算定する。この場合、1 年を 365 日として計算する。

用途に供する始期

事業者は、市と協議の上、借地契約締結後、5 年を超えない範囲で、事業者が提案した用途に供しなければならない。

ただし、やむを得ない理由があり、その理由を市が認める場合は、必要最小限の範囲に限り、用途に供する始期を延期できるものとする。

用途変更の禁止

事業者は、民間収益施設用地の用途の変更ができないものとする。

ただし、やむを得ないと市が認める場合には、用途の変更ができるものとする。

借地契約終了時の民間収益施設の扱い

借地期間終了後、事業者等は、自らの責任と費用負担によって借地期間の終了日までに民間収益施設及び附属施設を解体・撤去し、民間収益施設用地を原則として更地の状態で市に返還しなければならないものとする。ただし、市と事業等との協議の上、合意に達した場合には、この限りでない。

民間収益施設用地の債務不履行時の措置

事業者等が用途に供する始期が到来しても事業者が提案した用途に供さない場合、事業者等が借地権の譲渡・転貸等を行った場合、用途変更を行った場合及び事業者等の事由により事業の継続が困難であることが明らかとなった場合、市は当該土地賃借契約を解除することができるものとし、市は、事業者等に違約金を徴するものとする。

なお、違約金の金額は、民間収益施設用地に係る貸付料年額（12カ月分）に相当する金額とする。

また、その場合、民間収益施設用地を原状回復の上、市に返還するものとする。ただし、詳細については、事業者等との間で事業者提案をもとに協議の上、定めるものとする。

2.テナント入居する場合

(1)手続き

市は、「大分市公有財産規則」に基づき、事業者等にテナント部分の床面積の使用を許可する。なお、その場合、別紙「行政財産使用許可申請書」に必要事項を記入の上、市に提出すること。

(2)使用期間

使用許可の期間を1年間として、本施設の維持管理・運営期間（15年間）が終了するまでの間、毎年度ごとに更新するものとする。

(3)使用料

テナント入居する場合の使用料は、次の算式により導き出される金額とする。

$$\text{使用料（年額）} = (\text{その年度の建物評価額} \times \text{テナント面積} / \text{全体延床面積} \times 12 / 100 + \text{貸付料単価（円} / \text{m}^2 \cdot \text{年）} \times \text{テナント面積}) \times 1.05$$

(4)テナント部分の用途違反に対する措置

事業者等が維持管理・運営の開始日が到来しても事業者が提案した用途に供さないことが明らかとなった場合、市が認めない用途変更を行った場合及び事業者側の事由で維持管理・運営期間の途中でテナントを撤退する場合、市は、テナント部分の使用許可を取り消すものとする。

この手続きにより使用許可を取り消した場合、事業者等は原状回復の上、テナント部分を市に返還すること。

(5)その他

テナント入居する場合には本施設の延床面積 36,500 m²とし、プラス 10%程度までの延べ床面積内で計画すること。

また、必ず提案価格の上限価格を超えない範囲内で計画すること。