

大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業
定期建物賃貸借契約書(案)

貸主 大分市(以下「市」という。)と借主 [] (以下「SPC」という。)は、市とSPCが令和4年3月【 】日付で締結した「大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業 基本契約書」(以下「基本契約」という。)に基づき、本施設の収益施設部分について、次の条項により借地借家法第38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結する。

なお、本契約において使用される用語は、特段の規定のある場合又は文脈上別異に解すべき場合を除き基本契約で定義された意味を有するものとする。

(貸付物件)

第1条 市は、その所有する別紙1物件目録記載の建物及び土地の貸付部分(以下「本物件」という。)をSPCに賃貸し、SPCは、これを市から賃借する。

(使用目的)

第2条 SPCは、本物件を令和3年7月2日に市が公表した大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業の要求水準書に定める物販施設、飲食施設、多目的室、屋外テラス、事務室、倉庫、[及び令和3年10月【 】日に市に落札者が提出した事業者提案に定める[] [提案施設の提案内容に応じて記載]の用途として使用するものとし、本契約の期間中、他の用途には変更しないものとし、要求水準書[及び事業者提案]に定める維持管理運営を行うものとする。

(期間)

第3条 本物件の賃貸借期間は、令和6年【 】月【 】日から令和22年3月31日までとする。

- 2 前項の賃貸借期間の満了により本契約は終了するものとし、契約の更新をしない。
- 3 SPCは、基本契約書に定める運用開始日から本物件の運用を開始しなければならない。

(賃料)

第4条 本物件の賃料は、年額[]円(消費税及び地方消費税相当額を含む)とし、1年未満の端数が生じる場合には日割り(1年を365日とする。)をもって計算した額とし、円未満の端数は切り捨てる。

- 2 前項の賃料年額は、当該年の4月1日から翌年の3月31日までの額とする。
- 3 SPCは、毎年4月及び10月に市が定める方法により当該年度分の賃料を半期分ずつ、市が発行する納入通知書を受けた日から30日以内に市に納付するものとする。ただし、本契約が成立した日が属する年度については、本契約が成立したときに納付するものとする。
- 4 市及びSPCは、第1項の賃料について、原則3年ごとに見直しを行うこととし、必要に応じてこれを改定する。
- 5 本契約期間中において、市の責めに帰すべき事由により本物件の明け渡しがあった場合を除いて、既に納入された賃料は返還しないものとする。

(納付金)

第5条 SPC は、本物件にて実施する運営により享受する売上の一部を納付金として市へ納付しなければならない。納付の額は、別紙2納付金の算定に定める。

2 SPC は、市が定める方法により、当該年度の納付金を、市が発行する納入通知書を受けた日から30日以内に市に納付するものとする。

(維持管理及び運営)

第6条 SPC は、光熱水費を含め本物件に係る維持管理運営（修繕・更新含む）に係る費用を負担するものとする。

2 SPC は、契約関係書類及び次項に規定する維持管理仕様書及び運営仕様書（総称して以下「各仕様書という。」）に従い、自己の費用及び責任で、本物件を所定の機能及び性能が正常に発揮される状態に維持し、利用者等が本物件を安全、快適に利用できるサービスの質及び水準を保持することを目的として、本物件の維持管理及び運営を行わなければならない。

3 SPC は、本契約締結後速やかに、契約関係書類に基づき、市と協議し、市の承諾を得た上で、SPC による本物件の維持管理及び運営の仕様を定める各仕様書を市に提出しなければならない。SPC は、市と協議し、市の承諾を得た上で各仕様書の内容を変更することができるものとする。

4 SPC は、契約関係書類、各仕様書に従い、翌事業年度の SPC による本物件の維持管理運営について、実施体制、実施工程等の維持管理運営の実施のために必要な事項を記載した維持管理計画書及び運営計画書（総称して以下「各計画書」という。）を、毎年1回、当該事業年度の前年度の2月末日までに、それぞれ市に提出し、承諾を得なければならない。

5 SPC は、本物件の運用開始に先立ち、本物件の維持管理及び運営の実施のために必要な一切の準備を完了し、かつ、市に対しその旨を報告しなければならない。

6 市は、前項の規定による報告を受けたときは、SPC の実施体制を確認し、SPC は、その確認に協力するものとする。市は、当該確認の結果、SPC により各仕様書、各計画書に従った実施体制が整備されていない場合、SPC に対しその是正を求めることができるものとする。

7 SPC は、契約関係書類に従って、維持管理及び運営に係る月報、半期報及び年報（以下「通常報告書」という。）を作成し、月報及び半期報については翌月5営業日目までに、年報については毎事業年度の最終日から起算して1ヶ月以内に、市に提出しなければならない。ただし、当該日が休日の場合には、その翌日以後で休日に当たらない最初の日とする。

8 SPC は、緊急の対応が必要な事故、事件等のトラブルが発生した場合、又は利用者等からの苦情、要望等があった場合には、第10条 に定める措置を取り、速やかに当該事故等の内容、それに対する対応策及び当該事故等に関する状況を記載した報告書（以下「随時報告書」という。）を市に提出しなければならない。

3 SPC は、前2項の他、契約関係書類に従って、要求水準書等との整合性の確認結果報告書、事業提案書との整合性の確認結果報告書及びその他必要な報告書を、市に提出しなければならない。

(保証金)

第7条 SPC は、賃料、第26条 に規定する遅延利息その他本契約に基づいて生ずる一切の SPC の

債務を担保するため、本契約が成立したときに、市に対し保証金として本物件の賃料の12ヶ月分を預託しなければならない。

- 2 市は、SPC に賃料の不払いその他契約等に関して発生する債務の支払遅延が生じたとき、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができるものとする。この場合には、市は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を SPC に書面で通知する。
- 3 SPC は、前項により市から弁済充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に市に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 4 市は、本契約の終了に伴い、SPC が本物件を原状に復して市に返還した場合において、本契約に基づいて生じた SPC の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額をそれぞれ遅滞なく SPC に返還しなければならない。この場合において、返還すべき保証金には利息を付さないものとする。
- 5 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、市は、保証金から差し引く金額の内訳を SPC に明示しなければならない。
- 6 SPC は、本物件を原状に復して市に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって市に対する賃料その他の債務と相殺することができない。
- 7 SPC は、保証金返還請求権を第三者に譲渡、又は質権その他いかなる方法によっても担保に供してはならない。

(制限される行為)

第8条 SPC は、本物件を善良なる管理者の注意を持って使用し、維持保全しなければならない。

- 2 SPC は、本契約に基づく権利を他人に譲渡し、又は、転貸してはならない。ただし、真にやむを得ない理由により、本物件の全部又は一部を第三者に転貸する場合は、事前に書面により市の承諾を得なければならないものとする。
- 3 SPC は、以下の団体等に転貸等することはできないものとする。
 - (1) 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）第2条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体
 - (2) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
 - (3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体
- 4 SPC は、市の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
- 5 SPC は、事前の市の書面による承諾がある場合を除き、SPC の所有する建築設備、機器等を譲渡し、又はこれに担保権を設定してはならない。ただし、法令等に反しない範囲で、SPC が金融機関等に対して担保権を設定する場合、市は、不合理に書面による承諾を留保し、拒絶し、又は遅延してはならない。

(自主事業)

第9条 SPC は、要求水準書等に定めるところにより、自主事業を実施することができる。

(緊急時の対応)

第10条 本物件において、事故が発生した又は事故が発生するおそれのある場合や、災害等の緊急事態が発生した場合、SPCは速やかに必要な措置を講じるとともに、市へその旨報告しなければならない。

2 事故等が発生した場合、SPCと市は協力して事故等の原因調査に当たるものとする。

3 市は、事故防止その他特に必要があると認めるときは、SPCに対して臨機の措置をとることを請求することができる。

4 大規模な災害等が発生した場合、市は、本物件建物を道路利用者等の一時避難施設として、また、広域支援部隊等の活動拠点として使用する場合がある。

(調査協力義務)

第11条 市は、本物件について、随時その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、SPCはこれに協力しなければならない。

(本物件の修繕)

第12条 SPCは、本契約締結後、速やかに長期修繕計画を作成し、市に提出しなければならない。また、SPCは、長期修繕計画を毎年度更新し、毎年度の維持管理計画書と併せて市へ提出しなければならない。

2 SPCは、本物件の予防保全に努めるものとし、SPCが提案し、又は事業期間中に更新を行った最新の長期修繕計画に基づき、市と協議の上、SPCの費用負担で本物件の修繕及び設備機器等の更新を行うものとする。

(市によるモニタリング)

第13条 市は、自己の費用で本物件の維持管理及び運営の状況を確認し、SPCによる本物件の維持管理及び運営が契約関係書類及び各仕様書（以下「要求サービス水準」という。）に適合しているかを確認するために、次のとおりモニタリングを実施する。ただし、SPCに発生する費用は、SPCが負担するものとする。

(1) 定期モニタリング：市が、SPCから提出される通常報告書を確認するほか、現地巡回、監視、SPCへの説明要求等により維持管理及び運営の状況を把握し、通常報告書の記載事項の事実の検証を行う。

(2) 随時モニタリング：市が必要と認めたときにSPCに提出を求める随時報告書を確認するほか、前号と同様の内容のモニタリングを随時行う。

2 市は、前項のモニタリングの実施の際に、SPCに事前に通知することにより、本物件の維持管理及び運営の状況について、説明及び立会いを要求することができるものとし、SPCは、市からのその要求に対し最大限協力するものとする。

3 市は、本条第1項に規定するモニタリングの結果に基づき、SPCによる維持管理及び運営の実施状況の良否を判断し、この判断結果を通常報告書又は随時報告書を受領した日から起算して5営業日目までにSPCに通知するものとする。

4 市は、本条第1項のモニタリングの結果、SPCによる維持管理及び運営の実施状況について、本物件の全部若しくは一部が本来有すべき機能にて利用できない状況にあると認められる場合又は要求サ

サービス水準に適合していないと認められる場合には、SPC に対し大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業維持管理・運営業務委託契約約款（以下、「維持管理・運営業務委託契約」という。）別紙 2 に記載する「モニタリング及びペナルティの考え方」に準じて、ペナルティを課することができるものとする。

（市の立入り）

第 14 条 市は、本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ SPC の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

2 SPC は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく市の立入りを拒否することはできない。

3 市は、緊急の必要がある場合においては、あらかじめ SPC の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、市は、SPC の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を SPC に通知しなければならない。

（追徴金）

第 15 条 市は、SPC が実施する本物件の維持管理及び運営が、第 13 条 第 1 項に規定するモニタリングの結果、要求サービス水準に適合しない（以下「不適合」という。）として認められ、市から SPC に対して改善勧告がなされたにもかかわらず、改善のために相当な期間経過後も改善がなされなかった場合には、維持管理・運営業務委託契約別紙 2 に記載する「モニタリング及びペナルティの考え方」に準じて、「一日あたりのサービス対価」を「収益施設の賃料年額の日割りあたりの賃料」と「減額」を「追徴」と読み替え、収益施設に係る賃料相当分を追徴することができるものとする。

2 SPC は、市が定める方法により、当該追徴金を、市が発行する納入通知書を受けた日から 30 日以内に市に納付するものとする。

（損害賠償）

第 16 条 SPC は、本物件の安全管理・保守点検の責任を負担するものとし、施設の瑕疵により第三者に損害を与えた場合は、SPC が賠償責任を負い、損害を被った第三者との対応は SPC が行うものとする。

2 SPC は、前項に定める第三者に対する損害賠償に備えるために、本契約の有効期間中、自己の費用で適切な賠償責任保険に加入しなければならない。

3 SPC は、前項に規定する保険契約及び保険証書の写しを当該保険契約の締結後、速やかに市に提出する。

4 SPC は、事業期間中、SPC の判断により自ら加入する保険のほか、自らの責任及び費用において、借家人賠償責任保険を必ず付保しなければならないものとする。

（契約終了の通知）

第 17 条 市は、SPC に対し、本契約の期間満了 1 年前から 6 ヶ月前までの間に、本契約の期間が満了したときに本契約が終了すること、及び期間満了のときまでに本物件の明渡しを求める旨の通知をするものとし、SPC は、市に対し、期間満了までに本物件を明け渡すものとする。

2 前項の通知期間内に、市が SPC に対する通知を怠った場合であっても、その後において本契約の期間満了までに、市が SPC に対し、本契約の期間満了により本契約が終了すること、及びこの通知到着後 6 ヶ月の期間到来のときまでに本物件の明渡しを求める旨の通知をしたときは、SPC は、市に対し、通知の到着したときから 6 ヶ月以内に本物件を明け渡さなければならない。

(有益費の請求権の放棄)

第 18 条 SPC は、本物件に設置した造作、設備等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。

(運用開始の遅延)

第 19 条 市及び SPC は、本物件の運用の開始が、運用開始日より遅延した場合、次の各号に掲げる区分に応じ当該各号に定めるところにより責任を負うものとする。

(1) 市の責めに帰すべき事由による場合 遅延日数に応じて、SPC が実際に負担した追加的経費の額から SPC が出費を免れた経費の額を控除して得られる金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を市が SPC に対して支払うこと。

(2) SPC の責めに帰すべき事由による場合 初年度における本物件の賃料の年額について、遅延日数に応じて、契約日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定した率（以下「支払遅延防止法の率」という。）による金額を日割り計算した遅延損害金を SPC が市に対して支払うこと。ただし、市が被った合理的な範囲の損害のうち、遅延損害金により回復されない部分があるときは、市は、SPC に対して、当該部分について損害賠償の請求を行うことができるものとする。

(市による契約の解除)

第 20 条 市は、次の各号の一に掲げる事由が SPC に存する場合において、市が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を SPC に対し催告したにもかかわらず、SPC がその期間内に当該義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

(1) 第 2 条 の用途の規定に違反したとき。

(2) 第 4 条 の賃料の規定に違反したとき。

(3) 第 7 条 第 7 項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき。

(4) その他本契約の規定に対し本契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。

2 市は、次の各号に掲げる事項のいずれかに該当する場合、SPC により書面で通知することにより、維持管理・運営業務委託契約別紙 2 に記載する「モニタリング及びペナルティの考え方」に準じてモニタリングを実施し、本契約を解除することができる。

(1) SPC の責めに帰すべき事由により、本物件が、本公共施設の運用開始日までに開業できないとき又はその見込みがないことが明らかになったとき。ただし、市及び SPC の合意により運用開始日が変更された場合は、この限りでない。

(2) SPC が提供するサービスが、第 13 条 に規定するモニタリングの結果、第 15 条 に規定する不適合業務として認められ、維持管理・運営業務委託契約別紙 2 に準じて「モニタリング及びペナルティの考え方」に基づき、市から SPC に対して改善勧告がなされたにもかかわらず

らず、改善のために相当な期間経過後も改善がなされず、かつ、当該不適合な状態により本事業の目的の達成が不可能であると認められたとき。

(3) SPC が提供するサービスが、第13条 に規定するモニタリングの結果、SPC の責めに帰すべき事由により、連続して30日以上又は1年間のうち100日以上、要求サービス水準を満たしていないと認められる状況が存在したとき。

- 3 SPC について、銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的倒産手続の開始の決定があったときは、市は、直ちに本契約を解除することができる。
- 4 SPC は、前3項の規定により市が本契約を解除した場合は、本物件の賃料の12ヶ月分を違約金として市に支払うものとする。
- 5 SPC は、本条第1項から第3項により市に損害が発生した場合、本条第4項の違約金とは別に、市が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

(市の公益上の事由による契約の解除)

第21条 市は、地方自治法第238条の5第4項の規定により、公用又は公共用に供するため本物件を必要とするときは、SPC に対し180日以上前に書面で通知することにより、市は本契約を解除、又は契約の一部を変更することができる。

- 2 市は、これにより SPC に損害が発生した場合は、SPC が被った被害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

(SPC による契約の中途解約)

第22条 本契約期間中に、SPC が、真にやむを得ない理由により本契約を中途解約する場合は、180日前までに相手方に対し書面で申し入れるものとする。

- 2 SPC は、SPC が本契約を中途解約する場合、本物件の賃料の12ヶ月分を違約金として市に支払うものとする。なお、保証金をすでに差し入れている場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。
- 3 SPC は、前項により市に損害が発生した場合、前項の違約金とは別に、市が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。
- 4 市は、市による本契約の中途解約により SPC に損害が発生した場合、SPC が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第23条 市及びSPC は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本契約に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったとき、若しくはその履行に当たり過分の費用を要すると認められるときは、維持管理・運営業務委託契約第40条、第41条、第43条、第44条及び第45条に準じて、対処するものとする。ただし、維持管理運営業務委託契約第41条、第44条に規定する必要な追加費用は、原則としてSPC が負担するものとする。

(維持管理・運営業務委託契約の終了による契約の解除)

第24条 本契約は、維持管理・運営業務委託契約が解除されたとき、他に特段の手段を要せず、維持

管理・運営業務委託の解除等の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。

- 2 SPC は、本条第 1 項に規定する維持管理・運営業務委託契約の解除等が SPC の責めに帰すべき事由による場合は、本物件の賃料の 12 ヶ月分を違約金として市に支払うものとする。なお、保証金をすでに差し入れている場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。
- 3 SPC は、前項により市に損害が発生した場合は、前項の違約金とは別に、市が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。
- 4 市は、本条第 1 項に規定する維持管理・運営業務委託契約の解除等が市の責めに帰すべき事由による場合で、SPC に損害が発生した場合は、SPC が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。
- 5 市及び SPC は、本条第 1 項の維持管理・運営業務委託契約の解除等が法令変更及び不可抗力による場合は、別段の定めがある場合を除き、相互に損害賠償を請求できないものとする。

(明渡し・原状回復)

- 第 25 条 SPC は、市に対し、本契約の期間の満了日までに（本契約の解除等により本契約が終了したときは、直ちに）本物件を明け渡さなければならない。この場合において、SPC は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、SPC の負担において本物件を原状回復しなければならない。
- 2 市及び SPC は、前項後段の規定に基づき、SPC が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(遅延利息)

- 第 26 条 SPC は、第 4 条 第 3 項に規定する期日までにその賃料を支払わなかった時は、その遅延した日数に応じ、大分市公有財産規則第 25 条に定める率の割合による金額を、第 5 条 第 2 項及び第 15 条 第 2 項に規定する期日までに、納付金及び追徴金を支払わなかった時は、その遅延した日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定した率の割合による金額を、それぞれ日割り計算した延滞金額を加算して、市に支払わなければならない。

(契約の費用)

- 第 27 条 本契約の締結に要する費用は、SPC の負担とする。

(信義則)

- 第 28 条 市及び SPC は、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。

(準拠法及び管轄裁判所)

- 第 29 条 本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に起因する紛争に関する訴訟については、大分地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(紛争の解決)

- 第 30 条 この契約書の各条項において市と SPC とが協議して定めるものにつき協議が整わなかった場合において、市が定めたものに SPC が不服があるときその他本契約に関して市と SPC との間に紛

争を生じたときは、市及び SPC は、協議の上調停人を選任し、当該調停人のあっせん又は調停によりその解決を図る。この場合において、紛争の処理に要する費用については、市と SPC とが協議して特別の定めをしたものを除き、調停人の選任に係るものは市と SPC とで折半し、その他のものは市と SPC とがそれぞれ負担する。

2 前項の規定にかかわらず、市又は SPC は、必要があると認めるときは、同項に規定する手続前又は手続中であっても同項の市と SPC との間の紛争について民事訴訟法（平成 8 年法律第 109 号）に基づく訴えの提起又は民事調停法（昭和 26 年法律第 222 号）に基づく調停の申立てを行うことができる。

3 市又は SPC は、申出により、この契約の各条項の規定により行う市と SPC との間の協議に本条第 1 項の調停人を立ち合わせ、当該協議が円滑に整うよう必要な助言又は意見を求めることができる。この場合における必要な費用の負担については、同項後段の規定を読み替えて準用する。

（疑義の決定）

第 3 1 条 本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に関して疑義が生じた場合には、市及び SPC が誠実に協議の上、これを決定するものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

令和【 】年【 】月【 】日
（市）

印

（SPC）

印

別紙1 物件目録

所在地		大分市大字神崎
建物	種類	
	構造等 [※]	[] [] 階
	建築面積 [※]	[] m ²
	延べ面積 [※]	[] m ²
貸付部分	種類	物販施設、飲食施設、多目的室、屋外テラス、事務室、倉庫 [及び []] [提案施設の提案内容に応じて記載]
	延べ面積 [※]	[] m ²

[※本施設の建築構造、階数、建築面積及び物販施設、飲食施設、多目的室、屋外テラス、事務室、倉庫 [及び []] 【提案による】 の延べ面積を記載]

別紙2 納付金の算定

本契約期間中、SPC が市に支払う納付金は、以下のとおりである。

項目	内容
納付金	

※納付金は、毎年一定金額を納付する、年間の売上金額のうち一定割合を還元するなど、事業者の提案によるものとし、様式 G-2 に記載の事業者提案により記載