

(案)

教育支援センター用地利活用・戎町公園再整備提案公募型包括事業

基本協定書

泉大津市

令和〇年〇月

目次

教育支援センター用地活用・戎町公園再整備提案公募型包括事業基本協定書	3
第1章 総則	3
(本協定に参加する当事者)第1条	3
(本協定の目的)第2条	3
(各当事者の業務)第3条	3
(本事業の業務及び日程)第4条	4
(募集要項等及び提案事項の遵守)第5条	4
(本協定の期間)第6条	4
(費用負担)第7条	4
(許認可)第8条	4
(事業用地)第9条	5
第2章 残存施設の撤去と公園再整備に係る契約	5
(残存施設の解体撤去)第10条	5
(公園の整備)第11条	5
第3章 「利活用エリア」の賃貸借	6
(事業用定期借地権設定契約)第12条	6
(公正証書の作成)第13条	6
(民間施設の整備)第14条	6
(建設障害等)第15条	6
(民間施設の運営)第16条	7
(民間施設の譲渡)第17条	7
第5章 当事者の債務不履行	7
(事業者の債務不履行等による無催告解除)第18条	7
(市の債務不履行による解除)第19条	8
(解除の効果)第20条	8
第6章 損害賠償及び違約金	8
(損害賠償)第21条	8
(違約金)第22条	8
(損害賠償との関係)第23条	9
第7章 不可抗力	9
(市に対する通知)第24条	9
(協議及び追加費用の負担)第25条	9
(協議解除)第26条	9

(協議解除の効果)第27条	9
第8章 法令変更	10
(市に対する通知)第28条	10
(協議及び追加費用の負担)第29条	10
(協議解除)第30条	10
(協議解除の効果)第31条	10
第9章 知的財産権	10
(知的財産権)第32条	10
第10章 雑則	11
(契約の地位の譲渡)第33条	11
(通知等)第34条	11
(秘密の保持)第35条	11
(個人情報保護)第36条	12
(準拠法)第37条	12
(管轄裁判所)第38条	12
(疑義についての協議)第39条	12
別紙A	13
別紙B	14
別紙C	15

教育支援センター用地利活用・戎町公園再整備提案公募型包括
事業基本協定書

泉大津市(以下「市」という。)は、教育支援センター用地利活用・戎町公園再整備提案公募型包括事業(以下「本事業」という。)の事業者公募において、最も優れた提案を行った民間事業者[●] (グループの場合は、民間事業者グループ[●、●]([構成員を記載]))を優先交渉事業者として決定した。優先交渉事業者は、事業者提案において示した事業を募集要項等に従って行うこと、 (グループの場合は、及び優先交渉事業者の代表企業である[●]が) この基本協定の当事者(以下「事業者」という。)となることを確認し、市及び事業者は、本事業の実施に関して次のとおり合意し、この「教育支援センター用地利活用・戎町公園再整備提案公募型包括事業基本協定」(以下「本協定」という。)を締結する。

第1章 総則

(本協定に参加する当事者)

第1条 本協定に参加する当事者は市及び事業者とする。

(本協定の目的)

第2条 本協定は、本事業における当事者の役割及び基本的合意事項について定め、民間施設の設計・建設、民間施設の運営並びに公園等の整備に関する事項並びに関連契約の締結を定めることを目的とする。

2 本協定において用いる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、別紙Aにおいて定められた意味を有するものとする。

3 市及び事業者は、今後、事業者提案の内容の具体化を進めるため、互いに協力するものとする。また、市又は事業者が事業内容について相手方に協議を申し入れたときは、お互いに誠実に協議に応じることとする。

(各当事者の業務)

第3条 本事業において、事業者は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 残存施設の解体を行い、公園の再整備を行う。
- 二 公園の再整備後、利活用エリアについて事業用定期借地権を設定し、民間施設を整備し、運営する。

2 本事業において、市は、次に掲げる業務を行う。

- 一 事業者の残存施設の撤去解体、及び公園再整備並びに民間施設の整備を監視する。
- 二 利活用エリアについて、事業者の事業用定期借地権を設定に協力する。

(本事業の業務及び日程)

第4条 本事業の日程は、次に示すとおりとする。

令和●年●月 残存施設の解体及び公園再整備に係る仮契約の締結

令和7年6月 残存施設の解体及び公園再整備に係る本契約の締結

令和7年●月 残存施設の解体撤去完了

令和●年●月 公園再整備の建設着手

令和●年●月まで 利活用エリアに係る事業用定期借地権設定契約の締結(残存施設の解体撤去完了又は民間施設の建設着手のいずれか早い日とする)

令和●年●月まで 公園再整備の完成

令和●年●月 民間施設の着手

令和●年●月まで 民間施設の供用開始

令和●年●月 事業用定期借地権設定契約の終了及び利活用エリアの更地返還

2 前項の本事業の日程を変更するときは、市及び事業者が協議して定める。ただし、協議開始から2週間以内に協議が調わないときは、市が決定して事業者へ通知する。

3 市及び事業者は、第2項により本事業の日程が変更されたときは、必要に応じ、本協定及び締結済みの関連契約の変更契約を締結するものとする。

(募集要項等及び提案事項の遵守)

第5条 事業者は、募集要項等及び事業者提案を遵守するほか、教育支援センター用地利活用・戒町公園再整備提案公募型包括事業に係る事業者選定審査委員会(以下「審査委員会」という。)の要望事項のうち事業者が了承したものに基づいて、本件業務を実施する。

2 本協定と、募集要項等、事業者提案及び審査委員会の要望事項で、その内容に齟齬があるときは、規定の適用及び解釈は次の順に優先するものとする。

- 一 審査委員会の要望事項で事業者が了承したもの
- 二 本協定
- 三 募集要項等
- 四 事業者提案

(本協定の期間)

第6条 本協定の期間は、本協定締結日から事業用定期借地権設定契約の期間満了日までとする。

(費用負担)

第7条 本協定及び募集要項等に別段の定めがある場合を除き、本事業において、各当事者の義務を履行するために必要とする費用は各当事者がそれぞれ負担する。

(許認可)

第8条 事業者は、事業者提案で提案されている内容を実現するために必要な許認可を、その責任及び費用において取得し維持しなければならない。

- 2 事業者が事業者提案で想定していた以上の時間を要したときは、市は、事業者と協議の上、第4条第1項の事業日程を見直す等の必要な措置を講ずるものとする。ただし、事業日程の見直し等により事業者が事業実施の費用の増加が発生するときは、事業者がこれを負担する。
- 3 市は、事前に大阪府及び市の担当部署に本事業の趣旨及び概要等の説明を行い、事業者の前項の届出に協力する。
- 4 事業者が建築基準法(昭和25年法律第201号)、都市計画法(昭和43年法律第100号)を始めとした法令等のみならず、泉大津市開発指導要綱等、本業に関連する法律、規則等に係る許可申請に伴い必要となる手続きにおいて協議が調わないときは、市と協議した上で、本協定を解除することができるものとする。
- 5 前項により本協定が解除されたときの解除の効果は、第31条を準用する。

(事業用地)

第9条 事業用地は、別紙Bで示される大阪府泉大津市戎町地内(7,170.77㎡)の土地とする。

第2章 残存施設の撤去と公園再整備に係る契約

(残存施設の解体撤去)

第10条 事業者は、市との解体工事に関する契約に基づき残存施設の解体撤去を行う。

- 2 事業者は、提案による金●円を解体費用として負担する。市は利活用エリア賃料をもって相殺するものとする。
- 3 事業者は、残存施設の解体撤去工事の着手前に、解体撤去工事に係る施工計画書を市に提出するものとする。また、事業者は、解体撤去工事の工期中、解体撤去工事の進捗状況を毎月末に、及び解体撤去工事の完了時に工事の完了を、それぞれ市に報告するものとする。
- 4 解体撤去工事の実施について第三者に損害を及ぼしたときは、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害(事業者が加入する保険で填補されるものを除く。)が、市が要求水準書で特に指定した解体方法によるものであり、かつ事業者が善管注意義務を尽くしても発生したと認められるときは、市が負担する。
- 5 残存施設に、募集要項等に明示されていなかったアスベスト、PCB等の解体撤去工事の障害となるべきものが発見されたときは、市及び事業者は、追加費用について協議する。

(公園の整備)

第11条 事業者は、募集要項等及び事業者提案に基づいて市と交わした公園再整備に関する契約にて、公園を再整備する。

- 2 事業者は、公園の設計について、市民意見の聴取を行い、その最終成果を表現した図面・仕様書等に関して必要な説明を市に対して行ったうえ、これらを市に提出するものとする。なお、市は、必要があるときは、公園の設計について指示をすることができる。
- 3 事業者は、前項で市に提出した図面・仕様書等に従い、公園の建設工事を実施する。事業

者は、工事の進捗状況を毎月市に報告しなければならない。

- 4 事業者は、公園の建設工事を完了した後、遅滞なく市の検査を受けるものとする。
- 5 市が、公園の再整備が募集要項等、事業者提案、再整備に関する契約及び第2項で市に提出した図面・仕様書等に従って実施されていることを確認したときは、事業者は公園の再整備対象物を市に引渡す。
- 6 事業者は、公園と利活用エリアの敷地境界を確定のうえ、分筆登記に係る登記事務をその費用で実施する。
- 7 事業者は、公園の開園式の実施に協力する。

第3章「利活用エリア」の賃貸借

(事業用定期借地権設定契約)

第12条 第11条第6項の分筆登記の完了後、市は、事業者との間で、利活用エリアに事業用定期借地権を設定することを目的とし、第4条に定める日程により、別紙Cの文案に基づき、事業用定期借地権設定契約を締結して、事業用地のうち利活用エリアを賃貸する。

2 事業用定期借地権の期間は【20（提案による）】年とし、民間施設の建設及び除却の期間を含めるものとする。

3 事業用定期借地権設定契約締結時における利活用エリアの賃料は、事業者が提案した金額とする。ただし、本協定に基づき、市が費用負担をすることとなった場合、市は、賃料を調整することにより、かかる費用を負担することができる。

(公正証書の作成)

第13条 事業用定期借地権設定契約は、公正証書により締結されるものとし、各当事者は契約書の作成に必要な手続きに協力しなければならない。契約書の作成に係る費用は、公正証書作成に要する費用を含め事業者の負担とする。

(民間施設の整備)

第14条 事業者は、事業用定期借地権設定契約の締結後、第4条第1項の事業日程に従い、募集要項等及び事業者提案に基づいて、民間施設を整備する。

2 事業者は、民間施設の設計を実施のうえ、工事着手前までに、市に対して利活用エリアに係る事業者提案を詳細化した施設計画を提出するものとする。

(建設障害等)

第15条 事業用定期借地権設定契約の締結後に、利活用エリアにおいて、募集要項等に明示されていなかった土壌汚染、埋蔵文化財、地下構造物、建設ガラ等の建設障害が発見されたときは、市及び事業者は、追加費用について協議する。

2 前項の建設障害等が発見され、事業日程の変更が必要なときは、第4条第2項に従い、事業日程を変更するものとする。

(民間施設の運営)

第16条 事業者は、民間施設の完成後、事業期間中これを所有し、事業者提案に従い運営する。

- 2 事業者は、民間施設の供用開始後、各年度終了後3か月以内に、当該年度の民間施設に係る運営の状況及び結果を市に報告するものとする。

(民間施設の譲渡)

第17条 事業者は、利活用エリアの運営に係る収益の悪化又は事業者自身の企業としての経営状況の悪化により民間施設の運用が困難であると判断したとき、市と事業者は協議を行うものとする。ただし、本条の規定は市が第18条により本協定を解除する権利を制限するものと解してはならない。

- 2 市と事業者は、前項の協議のうえ本協定の解除に合意したときは、本協定を解除することができる。
- 3 第1項の結果、事業継続のため、民間施設を、市の指定する第三者に譲渡することが必要と市が認めた場合、事業者は、民間施設を市の指定する第三者に譲渡することができる。
- 4 事業者は、前項に従い民間施設を譲渡するときは、本協定及び関連契約における契約上の地位を民間施設の譲受人に承継させなければならない。

第5章 当事者の債務不履行

(事業者の債務不履行等による無催告解除)

第18条 事業者について次に掲げる事由が発生したときは、市は、本協定を催告することなく解除できる。

- 一 事業者の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能となったとき。
- 二 事業者に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続きについて申立てがなされたとき。
- 三 事業者に手形取引停止処分がなされたとき。
- 四 事業者が本事業を放棄したと認められるとき。
- 五 事業者の責めに帰すべき事由により、供用開始日までに公園又は民間施設が完成しないとき又は工期内に完成する見込みがないと明らかに認められるとき。
- 六 残存施設の解体の建設工事に着手すべき期日を過ぎても工事に着手せず、相当期間の催告をしても工事が開始されないとき。
- 七 公園の設計又は建設に関し、募集要項等、事業者提案に従った実施がなされず、市が相当期間を定めた催告をしても改善されないとき。
- 八 事業者が暴力団(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条第2項に規定する暴力団をいう。)となったとき。また、暴力団の構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。)若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者、

又はそれらの者の統制下にある者が人事に関与することとなったとき。

九 事業者が本協定により締結すべき関連契約を締結しないとき。

一〇 事業用定期借地権設定契約が事業者の責めに帰すべき事由により解除されたとき。

一一 前各号に規定されるもののほか、事業者が本協定を遵守せず、相当な期間の催告をしても改善しないとき。

(市の債務不履行による解除)

第19条 市の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能となった場合(利活用エリアの使用収益がなし得なくなった場合を含む。)、事業者は、催告することなく本協定を解除することができる。

2 市の責めに帰すべき事由により本協定に基づく義務を履行しない場合(前項に掲げる場合を除く。)、事業者は、市に対し60日以上の当該不履行を治癒するのに合理的に必要な期間を設けて催告を行い、市が履行しないときは本協定を解除することができる。

(解除の効果)

第20条 第18条又は前条に基づき本協定が解除された場合、締結済みの関連契約は、全ての当事者との関係において終了する。

2 関連契約が一つでも各契約の規定に従い解除された場合、市は、本協定及び関連契約を全て終了させるか、又は本協定及び関連契約は維持して本事業を継続させるか等について事業者と誠実に協議した上で、市がこれを決定するものとする。

第6章 損害賠償及び違約金

(損害賠償)

第21条 本協定又は関連契約の当事者が、本協定又は関連契約に定める債務の履行に関して、当該契約の他の当事者の責めに帰すべき事由により損害を被った場合には、その損害につき、当該当事者に対して、賠償を請求することができる。ただし、賠償額等につき別段の定めがある場合については、その規定に従う。

(違約金)

第22条 第18条に従い市が本協定を解除したときは、違約金を事業者に請求することができる。事業者は、違約金の請求を受けたときは、これを支払わなければならない。

2 前項により市が請求できる違約金の範囲は、事業用定期借地権設定契約締結前は、提案時における賃料単価に基づく年額賃料相当額とし、事業用定期借地権設定契約の締結後は、事業者が市に支払う年額賃貸料の総額とする。ただし、本協定と同時に事業用定期借地権設定契約が解除される場合で、事業者が事業用定期借地権設定契約第19条第3項の違約金を支払うとき(保証金が充当される場合を含む。)は、市は事業用定期借地権設定契約締結後の違約金を徴収しない。

3 第8条第4項若しくは第19条により事業者が本協定を解除したとき、又は第26条若しくは第30条により本協定が解除されたときは、解除の時に応じて、市は事業者に対し、次に定める精算金を支払う。

(ア) 公園の再整備が完了するまでに解除されたときは、解除時における残存施設の解体撤去及び公園の再整備に係る出来高に相当する額。

4 事業者は、第19条により本協定が解除されたときは、前項による精算金のほか、本協定の解除により生じた損害の賠償を市に請求できるものとする。

(損害賠償との関係)

第23条 前条において、本協定の解除により市に生じた損害の額が前条で規定する違約金の額を超過する場合、市は、事業者に対して、超過額につき賠償を請求することができる。

2 事業者は、第18条により本協定が解除されたときは、残存施設の解体撤去の出来高について、市に対して損害賠償、補償等の一切の請求をすることができない。

第7章 不可抗力

(市に対する通知)

第24条 本協定締結日以降、不可抗力により、本事業の遂行が困難となった場合、事業者は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに市に対して通知しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第25条 事業者が前条の通知をした場合、市及び事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに本協定の変更(第4条第1項の事業日程の変更を含む。)等を行うとともに、追加費用が生じるときは、市及び事業者は、それぞれ自らに生じた追加費用を負担する。

(協議解除)

第26条 本協定締結後に生じた不可抗力により、本事業の継続が困難又は不能となったとき若しくは市又は事業者において本事業の継続に過大な費用を要するときは、市及び事業者は、協議の上、本協定を解除することができる。

(協議解除の効果)

第27条 市及び事業者は、第22条第3項の精算金を除き、前条の解除により生じた損害及びその追加費用を相互に請求できないものとする。

2 前条の規定に基づき本協定が解除された場合、締結済みの関連契約は、全ての当事者との関係において終了する。

3 前条の規定に基づき本協定が解除された場合、事業者は、各関連契約の規定に基づき、事業用地及び残存施設(解体撤去工事の完了前に限る。)を市に返還しなければならない。

第8章 法令変更

(市に対する通知)

第28条 本協定締結日の後に法令が変更されたことにより、本事業の遂行が困難となった場合、事業者は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに市に対して通知しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第29条 事業者が前条の通知をした場合、市及び事業者は、当該法令変更に対応するために速やかに本協定及び関連契約の必要な変更(第4条第1項の事業日程の変更を含む。)を行うとともに、追加費用が生じるときは、市及び事業者は、それぞれ自らに生じた追加費用を負担する。

(協議解除)

第30条 本協定締結後に行われた法令変更により、本事業の継続が困難又は不能となったとき若しくは市又は事業者において本事業の継続に過大な費用を要するときは、市及び事業者は、協議の上、本協定を解除することができる。

(協議解除の効果)

第31条 市及び事業者は、第22条第3項の精算金を除き、前条の解除により生じた損害及びその追加費用を相互に請求できないものとする。

- 2 前条の規定に基づき本協定が解除された場合、締結済みの関連契約は、全ての当事者との関係において終了する。
- 3 前条の規定に基づき本協定が解除された場合、事業者は、各関連契約の規定に基づき、事業用地及び残存施設(解体撤去工事の完了前に限る。)を市に返還しなければならない。

第9章 知的財産権

(知的財産権)

第32条 本事業に関連して、市が事業者に対して提供した情報、書類、図面等の著作権及びその他の知的財産権で市が保有するものは、市に留保される。

- 2 本事業に関連して、事業者が市に対して提供した図面等の成果物の著作権及びその他の知的財産権で事業者が保有するものは、事業者に属する。
- 3 公園に係る成果物が著作物に該当する場合において、市が公園の利用目的の実現のためにその内容を改変するときは、事業者はその改変に承諾するものとする。公園に係る成果物が著作物に該当しない場合には、市は、当該成果物の内容を事業者の承諾なく自由に改変することができるものとする。
- 4 市は、本事業の目的を達成するために必要な限度で、事業者から提出を受けた成果物を無償で利用できるものとする。ただし、市が、事業者の作成した成果物を公開する場合は、法令に基づくときを除き、事前に事業者の承認を得なければならない。

- 5 前項ただし書きにかかわらず、成果物のうち公園に係るもの又は成果物のうち公園に係る部分については、市は、成果物が著作物に該当するとしないうにかかわらず、当該成果物の内容(公園に係るもの又は部分に限る。)を事業者の承諾なく公表することができる。
- 6 事業者は、公園に係る成果物(業務を行う上で得られた記録等を含む。)について、著作物に該当するとしないうにかかわらず、市が承諾した場合には、当該成果物を使用又は複製すること、及び守秘義務の規定にかかわらず当該成果物の内容を公表することができる。

第10章 雑則

(契約の地位の譲渡)

第33条 市及び事業者は、本協定に別段の定めのあるほか、相手方の事前の書面による承諾がない限り、本協定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。

(通知等)

第34条 本協定に定める請求、通知、報告、申出、承諾、解除等は、書面により、本協定に記載された当事者の名称、住所宛になされるものとする。

- 2 事業者がその名称又は住所を変更した場合は、直ちに市に変更内容を通知しなければならない。事業者は、この通知を行わない場合には、不到達をもって市に対抗できない。

(秘密の保持)

第35条 事業者は、本事業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もの以外のもの(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。

- 一 開示の時に公知である情報
 - 二 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
 - 三 開示者がこの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
 - 四 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の秘密保持義務を課されることなく取得した情報
 - 五 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
 - 六 裁判所等により開示が命ぜられた情報が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報
 - 七 市が議会の請求に基づき開示する情報
- 2 事業者は、本業務の遂行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。
 - 3 事業者から請負又は委託を受けた者及びその者から更に委託を受けた者による第1項及び前項の違反は、事業者による違反とみなす。
 - 4 事業者は、委託先や請負発注先等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等を行う場合等、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。

5 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事のないよう適切な配慮をしなければならない。

(個人情報の保護)

第36条 事業者は、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)定める個人情報取扱特記事項の各規定を遵守し、本事業に関して知り得た個人情報を適正に取り扱い、個人情報の漏えい、滅失及び毀損の防止その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(準拠法)

第37条 本協定は、日本国の法令に準拠するものとする。

(管轄裁判所)

第38条 本協定に係る訴訟については、市の事務所所在地を管轄する地方裁判所を専属の管轄裁判所とする。

(疑義についての協議)

第39条 本協定について、本協定の各条項等の解釈について疑義を生じたとき又は本協定に定めのない事項については、市と事業者が別途協議の上定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、市、事業者記名押印のうえ各自 1 通を保有するものとする。

令和●●年●●月●●日

住所 泉大津市東雲町9番12号

代表 泉大津市

泉大津市長 南 出 賢 一 印

住所

事業者 氏名(法人名)

印

別紙A

本協定において使用する用語の定義は次のとおりとする。

- (1)「関連契約」とは、残存施設及び公園再整備に係る契約、及び事業用定期借地権設定契約を総称していう。
- (2)「更地」とは、地上の構造物及び地下の構造物を撤去し、整地した状態をいう。ただし、市が本事業の募集要項等において事業者を実施することを求めた造成等については更地化の対象から除くものとする。
- (3)「残存施設」とは、募集要項等の別紙1で示した、事業用地に存する建物及び工作物、地下構造物等をいう。
- (4)「事業者提案」とは、優先交渉事業者が募集要項等に従い、市に対して提出した本事業に関する提案の一切をいう。
- (5)「事業用地」とは、別紙B.1.に定める本事業の実施予定地をいう。
- (6)「借地借家法」とは、借地借家法(平成3年法律第90号)をいう。
- (7)「成果物」とは、本協定の履行又は本事業の実施に関し、事業者が市に提出した文書、図面、写真、映像等の一切をいう。
- (8)「公園」とは、事業者が、本協定、関連契約、募集要項等及び事業者提案に従い再整備する公園をいう。
- (9)「事業用定期借地権設定契約」とは、事業者の民間施設の所有及び運営を目的として市が利活用エリアを事業者に貸し付けるために締結する事業用定期借地権設定契約をいう。
- (10)「特許権等」とは、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される知的財産権をいう。
- (11)「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動、その他通常の見込みを超えた自然的又は人為的な事象であって当事者の責めに帰することができない事由をいう。
- (12)「募集要項等」とは、市が配付した本事業に係る募集要項及びそれに関連する資料(別紙、添付資料、配付資料及び参考資料)、質問に対する回答をいう。
- (13)「民間施設」とは、事業者提案に従い事業者が利活用エリアに整備する施設(建物及び外構)をいう。
- (14)「優先交渉事業者」とは、本事業の公募プロポーザルによる事業者募集において優先交渉権を得たものをいう。

別紙B

1. 事業用地全体

所在地：大阪府泉大津市戎町内

面積：7,170.77 m²

所在及び範囲は添付図面の通り。

2. 利活用エリア

所在地：大阪府泉大津市戎町内

面積：3,436.43（提案による。）m²

所在及び範囲は添付図面の通り。

3. 公園エリア

所在地：大阪府泉大津市戎町内

面積：3,734.34（提案による。）m²

所在及び範囲は添付図面の通り。

[利活用エリア及び公園エリアを示した図面を添付する。]

別紙C

教育支援センター用地利活用・戎町公園再整備提案公募型包括事業用定期借地権設定契約書（案）

教育支援センター用地利活用・戎町公園再整備提案公募型包括事業(以下「本事業」という。)に関して、賃貸人泉大津市(以下「市」という。)と賃借人●●(以下「事業者」という。)とは、「利活用エリア」つき、次の各条項のとおり、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項に規定する事業用定期借地権の設定仮契約(以下「この契約」という。)を締結する。

1. 賃貸土地

所在	地番	地目	地積
大阪府泉大津市戎町内			

* 賃貸土地の範囲は、添付の図面に示すとおりとする。

2. 賃貸借期間 令和●●年●●月●●日から令和●●年●●月●●日まで

3. 賃貸料 月額●●●●●●●●円 総額●●●●●●●●円

4. 契約保証金 金●●●●●●●●円

(主記)

第1条 市は、その所有する賃貸土地を事業者に賃貸し、事業者は、これを賃借するものとする。

2 賃貸土地の賃借権(以下「本件賃借権」という。)については、契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、事業者は法第13条の規定による建物の買い取りを請求することができない。

3 この契約で定義されていない用語の定義は、市と事業者が令和●●年●●月●●日付けで締結した「教育支援センター用地利活用・戎町公園再整備提案公募型包括事業基本協定」(以下「基本協定」という。)で定義された意味を有するものとする。

(賃貸借期間)

第2条 賃貸土地の賃貸借期間は、頭書の賃貸借期間(以下「賃貸借期間」という。)のとおりとする。

(賃貸土地の引渡し)

第3条 市は、賃貸借期間の初日までに賃貸土地を事業者に引き渡すものとする。ただし、当該日において事業者が第5条に定める保証金の納付を遅滞している場合には、保証金の納付が完了したことを市が確認した日に引き渡すものとする。

(用途の指定)

第4条 事業者は、この土地を、次項に定める建物の敷地として使用するものとする。

2 この土地に事業者が所有する建物の種類、構造及び規模等は、別紙●のとおりとする。

(保証金の納付)

第5条 事業者は、保証金として、金 ●●●●●●●●●●円を、市の指定する期日(賃貸借期間の開始前)までに、市が発行する納付書により、その指定する場所において、納付しなければならない。

(保証金の返還)

第6条 市は、賃貸借期間が満了したとき、第15条の規定によりこの契約が解除されたとき、又は第16条によりこの契約が解約されたときは、事業者による第17条に基づく賃貸土地の更地化及び賃貸土地の明渡し完了を確認後、それぞれ預託を受けていた保証金を事業者に返還する。

2 市は、前項の規定により保証金を返還する場合において、事業者が市に対して次の債務を有するときは、保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を事業者に返還するものとする。

- (1) この契約から生じる事業者の市に対する未払賃貸料等の債務
- (2) 第8条第4項に規定する遅延違約金

3 事業者は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を市に支払わなければならない。

4 保証金には利子を付さない。

5 事業者は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(対抗要件の具備)

第7条 事業者は、第5条に基づく保証金を市に預託した後、本件借地権の登記をなすことができる。事業者が登記具備を希望する場合、市は、本件借地権の登記に必要な書類を事業者に交付するものとする。なお、この登記に要する費用(書類作成のための事務手数料を含む。)は、事業者が負担する。

(賃貸料の支払)

第8条 借地料は年1回の前払いとする。

2 事業者は、市に対して、市の発行する納入通知書により、毎年度4月末日までに賃貸料を市が指定する銀行口座へ支払わなければならない。

3 賃貸料の支払に要する費用は全て事業者の負担とする。

4 事業者は、賃貸料につき支払期限を遅延したときは、遅延日数に応じ、賃貸料の額に年2.9パーセントの率を乗じて得た額の延滞金を市に支払わなければならない。

(賃貸料の返還)

第9条 市は、第15条第1項により契約解除となった場合又は第16条により解約となった場合には、事業者が既に支払った賃貸料を返還しないものとする。

2 市は、第15条第2項により契約解除となった場合、事業者が既に支払った賃貸料のうち事業者が賃貸土地を返還した日の翌日以降の分に相当する賃貸料を事業者に返還するものとする。ただし、返還金には利子を付けないものとする。

(充当の順序)

第10条 事業者が第8条第4項の延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、保証金、賃貸料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、賃貸料及び保証金の順序で充当する。

(賃貸料の改定)

第11条 借地料は、固定資産税の評価替年度ごとに、市及び事業者が協議の上、改定することができるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、物価の変動その他の事情により賃貸料が近傍類似の水準に比し著しく不適当と市が認めるときは、将来に向かって賃貸料の増減をすることができる。

3 市は、前項の規定による改定の決定を行ったときは、事業者に対し、賃貸料決定通知書の送付又は事業者と賃貸料の改定に係る契約書の変更契約の締結を行うものとする。

(賃貸土地の保存)

第12条 事業者は、賃貸土地を善良な管理者の注意をもって維持保存しなければならない。

(転貸等の禁止等)

第13条 事業者は、賃貸土地を転貸し、又はこの契約に基づく賃借権を譲渡してはならない。ただし、あらかじめ市の承諾を得たときは、この限りでない。

2 事業者は、賃貸土地において事業者が所有する建物の譲渡、担保設定その他の処分及び本件借地権への担保設定その他の処分を行ってはならない。ただし、あらかじめ市の承諾を得たときは、この限りでない。

3 事業者は、賃貸土地に所有する建物の全部又は一部を第三者へ賃貸しようとする場合、次の各号の定めに従うものとする。

(1) 建物賃貸借契約は、定期建物賃貸借とし、法第38条第1項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めなければならない。

(2) 建物賃貸借契約は、賃貸土地の賃貸借期間の満了に係る原状回復に要する期間を勘案し、適切な時期に終了するものとする。

(3) 事業者は、当該第三者の事業内容が、基本協定に違反していないことを確認しなければならない。

(4) 事業者は、当該第三者の事業内容が、法令に違反していないことを確認しなければならない。

(5) 事業者は、第1号の定期建物賃貸借に係る契約を締結したときは、締結の相手方、期間、建物使用の内容等を、同契約を変更又は終了したときはその旨を、速やかに市に報告しなければならない。

(立入調査等)

第14条 市は、賃貸土地の管理上必要があると認めるときは、賃貸土地の使用状況について立入調査し、又は事業者に対して報告を求めることができる。

2 事業者は、前項の規定により立入調査又は報告を求められたときは、異議なくこれに応じなければならない。

ならない。

(契約解除権)

第15条 市は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

- (1) 事業者がこの契約に定める義務を履行しないとき(次号に定めるものを除く。ただし、賃貸料支払義務については、第8条第1項に定める支払期限を3か月以上経過してもなお履行しないときとする。
- (2) 事業者が第12条、第13条第1項、同条第2項又は同条第3項に違反し、もしくは正当な理由なく第14条第1項の立入調査又は報告を拒んだとき。
- (3) 事業者が暴力団等であることが発覚したとき。
- (4) 基本協定が事業者の責めに帰すべき事由により解除されたとき。

2 市において賃貸土地を公用、公共用又は公営企業用に供する必要が生じたときは、市はこの契約を解除することができる。

(解約)

第16条 事業者は、この契約を解約しようとするときは、解約しようとする日の3か月前までに書面をもって市に解約を申し込み、市の承諾を得なければならない。

(賃貸土地の返還)

第17条 事業者は、賃貸借期間が満了したとき、又は第15条第1項によりこの契約が解除されたとき若しくは前条の規定によりこの契約が解約されたときは、市の指定する期日までに賃貸土地を更地にして市に返還しなければならない。

- 2 第15条第2項の規定によりこの契約が解除されたとき、及び前項にかかわらず市が更地化の必要がないと認めたときは、事業者は賃貸土地を現状のまま返還することができる。
- 3 前2項の「更地」とは、賃貸土地の上部構造物及び地下構造物をすべて撤去し、整地した状態をいう。ただし、市が本事業の募集要項等において事業者を実施することを求めた造成等については、返還時の現状とする。

(有益費等の請求権の放棄)

第18条 事業者は、前条の規定により賃貸土地を返還する場合において、賃貸土地に投じた有益費、修繕費等の費用があっても、これを市に請求できないものとする。

(損害賠償等)

第19条 事業者は、この契約に定める義務を履行しないために市に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償しなければならない。

- 2 事業者は、地方自治法第238条の5第4項(第238条の4第5項において準用する場合を含む。)の規定に基づき、この契約が解除された場合において、損失が生じたときは、法第238条の5第5項の規定に基づき市に対してその補償を請求することができる。
- 3 事業者は、第15条第1項によりこの契約が解除されたときは、違約金として、年額賃借料の1年分

に相当する額を市に支払わなければならない。この場合において、市に損害が生じたときは、当該違約金とは別に、事業者は、市に当該損害を賠償するものとする。

(公正証書の作成及び強制執行の認諾)

第20条 この契約については、公正証書を作成するものとし、事業者は、遅滞に係る賃貸料及び第8条第4項に定める延滞金その他この契約に基づく一切の金銭債務につき、市が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。

(契約の費用)

第21条 次に掲げる費用は、事業者の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) 公正証書作成に要する費用
- (3) その他この契約の履行に関して必要な費用

(裁判管轄)

第22条 この契約に関する訴訟については、市の事務所所在地を管轄する地方裁判所を専属の管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第23条 この契約に関して疑義が生じたときは、市と事業者が協議して定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、市、事業者記名押印のうえ各自1通を保有するものとする。

令和●●年●●月●●日

住所 泉大津市東雲町9番12号

賃貸人 泉大津市

代表 泉大津市長 南 出 賢 一 印

住所

賃借人

事業者 氏名(法人名) 印