

敦賀駅西地区土地活用事業 基本契約書（案）

平成30年8月1日

本基本契約書（案）は、事業予定者グループの提案内容等を踏まえ、市と事業予定者グループとの協議により、各条項を適宜変更します。また、本案は、事業予定者グループの代表企業、ホテルを運営する企業、事業用定期借地権設定契約の当事者となる企業及び土地売買契約の当事者となる企業と締結することを想定していますが、事業予定者グループの提案内容により、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）	4
第4条（事業者グループの資金調達）	4
第5条（本契約締結前の合意事項）	4
第6条（書類の適用関係）	4
第7条（自己責任）	4
第2章 市及び事業者グループの役割等	4
第8条（市及び事業者グループの役割等）	4
第3章 事業者グループの業務及び市によるモニタリング	6
第1節 共通事項	6
第9条（事業計画書の取扱い）	6
第10条（許認可・届出等）	6
第11条（近隣関係）	6
第12条（インフラの確保）	7
第13条（経営状況の報告）	7
第14条（追加費用等の負担）	7
第2節 事業対象地等に係る契約及び条件	7
第15条（土地使用貸借契約の締結）	7
第16条（事業用定期借地権設定契約の締結）	8
第17条（土地売買契約の締結）	8
第18条（事業対象地の瑕疵）	8
第3節 公園に係る業務	8
第19条（公園の設計及び建設の実施）	8
第4節 公共施設に係る業務	8
第20条（公共施設の内装等に係る設計の実施等）	8
第21条（公共施設の内装等に係る建設の実施等）	9
第22条（工程の変更等）	9
第23条（建設工事の追加費用等の負担）	9
第24条（公共施設の完成確認）	9
第25条（定期建物賃貸借契約の締結）	10
第26条（公共施設の引渡しの遅延）	10
第5節 提案施設の設計、建設及び維持管理・運營業務	10

第1款 提案施設の設計業務	10
第27条（事前調査等）	10
第28条（提案施設の基本設計）	10
第29条（提案施設の実施設計）	11
第2款 提案施設の建設業務	11
第30条（提案施設の建設業務の実施）	11
第31条（提案施設の施工計画等の報告）	11
第32条（市の説明要求等）	11
第33条（工程の変更等）	12
第34条（工期又は工程の変更による費用等の負担）	12
第35条（提案施設の完工検査）	12
第3款 提案施設の維持管理・運營業務	12
第36条（提案施設の維持管理業務の実施）	13
第37条（提案施設の運營業務の実施）	13
第38条（提案施設の運営方法）	13
第39条（報告）	13
第6節 是正要求	14
第40条（是正要求）	14
第4章 法令変更等及び不可抗力	14
第41条（法令変更等及び不可抗力）	14
第5章 契約期間及び契約の終了	15
第42条（期間満了による終了）	15
第43条（終了前協議）	15
第44条（期間満了による明渡し）	15
第6章 契約の解除	15
第45条（市の解除権）	15
第46条（市の債務不履行等による本契約の終了）	18
第47条（公用又は公共用に供するための本契約の終了）	18
第48条（法令変更等及び不可抗力による本契約の終了）	18
第49条（事業者グループの帰責事由による契約解除の効力）	19
第50条（市の帰責事由による契約解除の効力）	19
第51条（法令変更等及び不可抗力による契約解除の効力）	19
第52条（関係書類の引渡し等）	19
第7章 その他	20
第53条（権利義務の譲渡等）	20
第54条（提案施設の所有権）	20

第55条（一般的損害）	20
第56条（第三者に及ぼした損害）	20
第57条（秘密の保持）	21
第58条（特許権等の使用）	21
第59条（著作権）	21
第60条（解釈）	22
第61条（本契約の変更）	22
第62条（雑則）	22
第63条（準拠法及び管轄裁判所）	22
別紙1 基本日程	24
別紙2 事業計画書	25
別紙3 土地A、土地B及び事業対象地	26
別紙4 定期建物賃貸借契約書（案）	27
別紙5 事業用定期借地権設定契約書（案）	34
別紙6 土地使用賃貸借契約書（案）	42
別紙7 土地売買契約書（案）	48
別紙8 法令変更等及び不可抗力による追加費用等の負担方法	55

敦賀駅西地区土地活用事業 基本契約書（案）

敦賀駅西地区土地活用事業（以下「本事業」という。）の実施に関して、敦賀市（以下「市」という。）と【[代表企業、ホテルを運営する企業、事業用定期借地権設定契約の当事者となる企業及び土地売買契約の当事者となる企業を記載] ●●】（以下これらの企業のいずれか又は全部を総称して「事業者グループ」という。）は、次のとおり基本契約（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、市及び事業者グループが相互に協力し、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) 「土地A」とは、別紙3に「土地A」として示される土地のことをいう。
- (2) 「事業対象地A-1」とは、別紙3に示される、土地Aのうち、本事業においてホテル以外の商業施設が整備される土地をいう。
- (3) 「事業対象地A-2」とは、別紙3に示される、土地Aのうち、本事業においてホテルが整備される土地をいう。
- (4) 「土地B」とは、別紙3に「土地B」として示される土地のことをいう。
- (5) 「事業対象地B」とは、別紙3に示される、土地Bのうち、本事業において収益施設が整備される土地をいう。
- (6) 「事業対象地」とは、事業対象地A-1、事業対象地A-2及び事業対象地Bのいずれか又は全てを総称した土地をいう。
- (7) 「商業施設整備企業」とは、事業対象地A-1を借り受け、ホテル以外の商業施設を整備し、運営する企業をいう。
- (8) 「ホテル整備企業」とは、事業対象地A-2を借り受け、ホテルを整備する企業をいう。
- (9) 「ホテル運営企業」とは、ホテル整備企業が整備するホテルを運営する企業をいう。
- (10) 「土地買取企業」とは、事業対象地Bを買い受け、収益施設を整備し、運営する企業をいう。
- (11) 「公共施設」とは、（仮称）知育・啓発施設のことをいう。
- (12) 「提案施設」とは、本事業において事業者グループが提案し、事業対象地に自ら

- の費用で建設する施設をいう。
- (13) 「維持管理業務」とは、提案施設のうち、市が商業施設整備企業との定期建物賃貸借契約に基づき、商業施設整備企業より貸借する公共施設を除く部分について、維持管理その他これに関連する業務をいう。
 - (14) 「維持管理担当企業」とは、維持管理業務を実施する企業のことをいう。
 - (15) 「運営業務」とは、提案施設のうち、市が商業施設整備企業との定期建物賃貸借契約に基づき、商業施設整備企業より貸借する公共施設を除く部分について、運営その他これに関連する業務をいう。
 - (16) 「運営担当企業」とは、運営業務を実施する企業のことをいう。
 - (17) 「維持管理・運営業務」とは、維持管理業務及び運営業務の総称をいう。
 - (18) 「建設業務」とは、提案施設及び公共施設の建設その他これに関連する業務をいう。
 - (19) 「建設業務期間」とは、別紙 1 に示す基本日程に定める建設業務期間をいう。
 - (20) 「建設担当企業」とは、建設業務を実施する企業のことをいう。
 - (21) 「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。ただし、公共施設の内装等に係る設計を除く。
 - (22) 「設計業務期間」とは、別紙 1 に示す基本日程に定める設計業務期間をいう。
 - (23) 「設計・監理担当企業」とは、設計業務及び建設監理業務を実施する企業のことをいう。
 - (24) 「各業務の担当企業」とは、設計・監理担当企業、建設担当企業、維持管理担当企業又は運営担当企業のいずれか又は全社を総称していう。
 - (25) 「基本協定」とは、市及び事業者グループが平成●年●月●日付けで締結した本事業に関する基本協定書をいう。
 - (26) 「実施設計図書」とは、提案施設及び公共施設の建設業務に使用する設計図書のいずれか又は全てを総称していう。
 - (27) 「基本設計図書」とは、基本設計の終了時に事業者グループが市に対し提出する、提案施設及び公共施設の建設業務に使用する実施設計図書以外の設計図書のいずれか又は全てを総称していう。
 - (28) 「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。
 - (29) 「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。
 - (30) 「供用期間」とは、別紙 1 に示す基本日程に定める供用期間をいう。
 - (31) 「契約解除通知日」とは、市又は事業者グループが相手方に対し、本契約に基づき本契約の解除を通知した日をいう。
 - (32) 「公共施設引渡予定日」とは、定期建物賃貸借契約に基づき商業施設整備企業が市に公共施設を引き渡す予定の日をいい、別紙 1 に示す基本日程に定める日をいう。

ただし、上記条件成就が公共施設引渡予定日より遅れた場合には、条件が成就した日をいう。

(33) 「募集要項等」とは、本事業に関する募集要項及びその付属資料（公表後の修正を含む。）並びにその質問回答書をいう。

(34) 「提案書」とは、募集要項等に基づき、事業者グループが提出した提案書その他それらの説明又は補足として事業者グループが本契約締結日までに市に提出した一切の文書をいう。

(35) 「事業計画書」とは、提案書に基づき、敦賀駅西地区土地活用事業審査講評の意見その他市からの要望事項を踏まえ、事業者グループが策定し、市の承諾を得た別紙 2 に示す事業計画書をいう。

(36) 「事業者グループ所有物」とは、事業対象地にある事業者グループが所有権又はその他の権利を有する工作物等を総称していう。

(37) 「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。

(38) 「定期建物賃貸借契約」とは、公共施設部分について市及び商業施設整備企業が別紙 4 に従って締結する定期建物賃貸借契約をいう。

(39) 「事業用定期借地権設定契約」とは、事業対象地 A-1 及び事業対象地 A-2 について市と商業施設整備企業及びホテル整備企業が別紙 5 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 23 条の事業用定期借地権設定契約をいう。

(40) 「土地使用貸借契約」とは、事業対象地について市及び事業者グループが別紙 6 に従って締結する土地使用貸借契約をいう。

(41) 「土地売買契約」とは、事業者グループから提案があった土地について市及び土地買取企業が別紙 7 に従って締結する土地売買契約をいう。

(42) 「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、市及び事業者グループのいずれの責めにも帰すことのできないものをいう。

(43) 「法令」とは、法律、命令、条例、規則、通達、行政指導、ガイドライン若しくは裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断又はその他公的機関の定める全ての規程、判断、措置等をいう。

(44) 「法令変更等」とは、法令の制定、変更又は廃止をいう。

(45) 「本契約等」とは、本契約、募集要項等及び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、市及び事業者グループ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 市及び事業者グループは、本事業の実施に当たっては、法令を遵守しなければならない。

(事業者グループの資金調達)

第4条 本事業について、事業者グループのなすべき義務の履行に関する全ての費用は、事業者グループが負担することとし、本事業に関する事業者グループの資金調達は事業者グループが自らの責任において行う。

(本契約締結前の合意事項)

第5条 市及び事業者グループは、市及び事業者グループ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6条 本契約等の内容についてそご又は矛盾がある場合には、本契約、募集要項等及び提案書の順で優先的な効力を有する。ただし、提案書の内容が募集要項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募集要項等に優先する。

2 前項に規定する各書類間で疑義が生じた場合は、市及び事業者グループ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7条 事業者グループは、本事業の実施に係る業務（市が実施する業務を除く。）に関して一切の責任を負うものとし、事由のいかん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収入が事業者グループの想定と異なった場合であっても、事業者グループは、市に対して補償等の名目のいかん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、事業者グループに生じた追加費用又は損害を市が負担する場合、その負担の原因のいかんにかかわらず、当該追加費用及び損害には、事業者グループの逸失利益は含まれない。ただし、第50条第1項の場合には、この限りではない。

第2章 市及び事業者グループの役割等

(市及び事業者グループの役割等)

第8条 本事業において、市及び事業者グループは、おおむね次に掲げる役割を果たすものとする。

- (1) 事業者グループは、設計・監理担当企業又は建設担当企業をして、本契約等に基づき、事業対象地の事前調査を実施させる。
- (2) 市は、土地 A 及び土地 B の分筆について事業者グループから提案があった場合には、当該土地の分筆に必要な業務を行う。
- (3) 事業者グループは、設計・監理担当企業をして、提案施設に係る設計業務を実施させる。
- (4) 市は、事業者グループとの間で、建設業務期間の開始日までに、別紙 6 による土地使用貸借契約を締結し、事業者グループに対し、事業対象地を引き渡す。
- (5) 事業者グループは、建設担当企業をして、提案施設及び公共施設に係る建設業務を実施させる。
- (6) 市は、商業施設整備企業との間で、事業対象地 A-1 について、供用期間の開始日の前日までに、別紙 5 による事業用定期借地権設定契約を締結し、事業対象地 A-1 を商業施設整備企業に引き渡す。
- (7) 市は、ホテル整備企業との間で、事業対象地 A-2 について、供用期間の開始日の前日までに、別紙 5 による事業用定期借地権設定契約を締結し、事業対象地 A-2 をホテル整備企業に引き渡す。
- (8) 市は、土地買取企業との間で、事業対象地 B について、供用期間の開始日の前日までに、別紙 7 による土地売買契約を締結し、事業対象地 B を土地買取企業に引き渡す。
- (9) 商業施設整備企業は、市との間で、公共施設が供用開始可能であることを条件として、公共施設引渡予定日付けで、別紙 4 による定期建物賃貸借契約を締結し、同日、市に対し、公共施設を引き渡す。
- (10) 事業者グループは、維持管理担当企業をして、事業対象地の日常管理及び安全管理業務を実施させる。
- (11) 事業者グループは、維持管理担当企業をして、事業者グループ所有物の維持管理業務を実施させる。
- (12) 事業者グループは、運営担当企業をして、提案施設の運営業務を実施させる。
- (13) ホテル運営企業は、ホテル整備企業が整備したホテルの運営を実施する。
- (14) 商業施設整備企業及びホテル整備企業は、事業用定期借地権設定契約の賃貸借期間中、当該契約に基づき地代を市に支払う。
- (15) 市は、定期建物賃貸借契約の賃貸借期間中、当該契約に基づき賃料を商業施設整備企業に支払う。
- (16) 事業者グループは、市との間で、事業用定期借地権設定契約の期間満了日の 3 年前から、本契約の終了に際して必要な事項を決定するための協議を行い、事業用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、事業者グループ所有物を収去し、事業対象地 A-1 及び事業対象地 A-2 を市に返還する。

- 2 事業者グループは、本事業の業務の実施に当たり、業務の全部又は一部を第三者（各業務の担当企業を除く。）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 前項の規定に基づく委任又は請負は、全て事業者グループ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、当然に事業者グループの責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 第2項に基づき事業者グループ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、市は、事業者グループに対して、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3章 事業者グループの業務及び市によるモニタリング

第1節 共通事項

（事業計画書の取扱い）

第9条 事業者グループは、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する。

- 2 市又は事業者グループは、合理的な変更理由がある場合に限り、事業計画書の内容の変更の協議を相手方に申し出ることができ、当該相手方は誠実に協議をしなければならない。また、当該協議により、市及び事業者グループの双方が合意した事項に従い、事業計画書の内容の変更ができることとする。

（許認可・届出等）

第10条 事業者グループは、自らの責任及び費用負担で、各業務の担当企業をして、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わせ、これを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グループに協力を求めた場合は、事業者グループはこれに応じるものとする。

（近隣関係）

第11条 事業者グループは、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に伴い近隣住民等及び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、近隣住民等と調整を行うこととし、市は、合理的な範囲内でこれに協力するものとする。なお、事業者グループ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当たり、事前にその内容及

び実施時期等を市に通知し、確認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等並びに公共施設の整備及び運営に対する要望等については、市の責任及び費用負担でこれに対処することとし、事業者グループは、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12条 事業者グループは、建設業務及び維持管理・運營業務に必要な電気、上下水道、ガス等を、自ら又は各業務の担当企業の責任及び費用負担で調達しなければならない。

(経営状況の報告)

第13条 事業者グループは、本事業の財務及び運営状況に関する資料を作成し、各年度終了後3箇月以内に、当該年度の財務及び運営状況を市に報告しなければならない。

- 2 前項に定める本事業の財務及び運営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、市及び事業者グループとの協議により、別途定めるものとする。
- 3 市は、敦賀市議会及び市民からの求めに応じて、第1項に定める本事業の財務及び運営状況に関する報告を、敦賀市議会及び市民に対し公開できることとする。

(追加費用等の負担)

第14条 事業者グループは、自らの責めに帰すべき事由により、事業者グループに追加費用が発生した場合には、当該追加費用を自ら負担する。また、自らの責めに帰すべき事由により、市に追加費用が発生した場合には、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 市は、自らの責めに帰すべき事由により、市に追加費用が発生した場合には、当該追加費用を自ら負担する。また、自らの責めに帰すべき事由により、事業者グループに追加費用が発生した場合には、当該追加費用のうち合理的な範囲内の費用を負担する。
- 3 法令変更等又は不可抗力により事業者グループに追加費用が発生した場合の負担方法については、第41条に従う。

第2節 事業対象地等に係る契約及び条件

(土地使用貸借契約の締結)

第15条 市及び事業者グループは、建設業務期間の開始日までに、別紙6による土地使用貸借契約を仮契約として締結し、市が地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含む。以下同じ。）第96条に規定する議会の議決を経た上で、当該仮契約を本契約として締結する。また、当該土地使用貸借契約の本契約をもって、市は事業対象地を事業者

グループに引き渡す。

- 2 事業者グループは、土地使用貸借契約の締結前であっても、第 27 条に定める事前調査等を、市の事前の承諾を得た上で実施することができる。

(事業用定期借地権設定契約の締結)

第 16 条 市及び商業施設整備企業は、供用期間の開始日の前日までに、別紙 5 による事業用定期借地権設定契約を締結し、市は事業対象地 A-1 を商業施設整備企業に引き渡す。

- 2 市及びホテル整備企業は、供用期間の開始日の前日までに、別紙 5 による事業用定期借地権設定契約を締結し、市は事業対象地 A-2 をホテル整備企業に引き渡す。

(土地売買契約の締結)

第 17 条 市及び土地買取企業は、供用期間の開始日の前日までに、別紙 7 による土地売買契約を締結し、市は事業対象地 B を土地買取企業に引き渡す。

(事業対象地の瑕疵)

第 18 条 事業対象地につき、土地使用貸借契約に基づく事業対象地の引渡し後、募集要項等からは通常予見できない地下埋設物等の瑕疵の存在が発覚した場合、市は、事業者が当該瑕疵を知った日から 1 年以内に限り、瑕疵担保責任を負う。ただし、提案施設の建設業務が完了した後については、市は、瑕疵担保責任を負わないものとする。

第 3 節 公園に係る業務

(公園の設計及び建設の実施)

第 19 条 市は、自らの責任及び費用負担で、事業者グループの提案を参考とし、公園の設計及び建設を行う。

- 2 事業者グループは、市より公園の設計及び建設について協力の要請があった場合には、合理的な範囲内でこれに協力するものとする。
- 3 市及び事業者グループは、第 1 項に基づき作成された、公園の設計の成果物の著作権は、市に帰属することを確認する。

第 4 節 公共施設に係る業務

(公共施設の内装等に係る設計の実施等)

第 20 条 市は、自らの責任及び費用負担で、本契約等に基づき、公共施設の内装等に係

る設計を行う。商業施設整備企業は、公共施設の内装等に係る設計の実施において、市と適宜協議調整を行うものとする。

(公共施設の内装等に係る建設の実施等)

第21条 商業施設整備企業は、建設期間中、本契約等及び公共施設の内装等に関する設計図書に従い、自らの責任及び費用負担で公共施設の内装等に係る建設工事を実施する。

2 市は、商業施設整備企業が負担した、公共施設の内装等に係る建設の費用を、定期建物賃貸借契約にて規定する方法にて、商業施設整備企業に支払う。

(工程の変更等)

第22条 商業施設整備企業は、公共施設の内装等に係る建設工事の工期又は工程の変更のおそれが生じた場合は、事由のいかんを問わず、その旨を市に速やかに報告しなければならない。

2 前項の場合、市及び商業施設整備企業は、公共施設引渡予定日までに公共施設を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 市及び商業施設整備企業のいずれかが、公共施設の内装等に係る建設工事の工期又は工程の変更を相手方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、合理的な範囲内で工期又は工程を定めるものとする。

(建設工事の追加費用等の負担)

第23条 市は、自らの責めに帰すべき事由により、公共施設の内装等に係る建設工事の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公共施設の内装等の建設及び公共施設以外の施設の建設に生じる合理的な範囲内の追加費用を負担する。

2 商業施設整備企業は、自らの責めに帰すべき事由により、公共施設の内装等に係る建設工事の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公共施設の内装等の建設及び公共施設以外の施設の建設に生じる合理的な範囲内の追加費用を負担する。

3 法令変更等又は不可抗力により公共施設の内装等に係る建設工事の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41条に従う。

(公共施設の完成確認)

第24条 商業施設整備企業は、自らの責任及び費用負担で、募集要項等、提案書及び公共施設の内装等に関する設計図書に基づき、公共施設の完成確認を実施し、その結果を市に報告しなければならない。

2 市は、前項に定める商業施設整備企業からの報告を受けた後、自らの責任及び費用負担で、募集要項等、提案書及び公共施設の内装等に関する設計図書に基づき、公共施設の完成確認を実施しなければならない。

- 3 市は、前項に規定する完成確認により、公共施設の内装等に係る建設について、募集要項等、提案書及び公共施設の内装等に関する設計図書に基づき、未充足部分があることが判明した場合には、商業施設整備企業に対し是正要求をすることができ、商業施設整備企業は当該未充足部分を是正しなければならない。
- 4 市は、公共施設の完成が確認できた場合、商業施設整備企業に対して完成確認書を交付する。

(定期建物賃貸借契約の締結)

第25条 市及び商業施設整備企業は、公共施設が供用開始可能であることを条件として、公共施設引渡予定日までに、定期建物賃貸借契約を締結し、商業施設整備企業は、公共施設を市に引き渡す。

- 2 前項に定める条件が、公共施設引渡予定日より前に成就した場合であっても、市は、公共施設引渡予定日より前に公共施設の引渡しを受けない。

(公共施設の引渡しの遅延)

第26条 商業施設整備企業は、自らの責めに帰すべき事由により公共施設の引渡日が公共施設引渡予定日より遅延したときは、市に対して遅延日数1日につき定期建物賃貸借契約に定める1日当たりの賃料相当額を違約金として支払わなければならない。ただし、市は、自らに発生した損害が当該違約金を超過する場合は、かかる超過額について商業施設整備企業に対して損害賠償請求を行うことができる。

第5節 提案施設の設計、建設及び維持管理・運營業務

第1款 提案施設の設計業務

(事前調査等)

第27条 事業者グループは、自らの責任及び費用負担で、設計・監理担当企業又は建設担当企業をして、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行わせる。

(提案施設の基本設計)

第28条 事業者グループは、設計・監理担当企業をして、提案施設の基本設計を実施させなければならない。

- 2 市は、市が必要と認める場合はいつでも、事業者グループに対し、提案施設の基本設計の進捗状況について確認できることとし、事業者グループは、合理的な範囲内でこの

求めに応じなければならない。

- 3 事業者グループは、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確認を受けなければならない。
- 4 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グループの協議により定めた事項を満たさない場合には、事業者グループ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。
- 5 事業者グループは、前項による場合、自らの費用負担において、設計・監理担当企業をして、提案施設の基本設計図書を修正させ、市の確認を受けなければならない。

(提案施設の実施設計)

- 第29条 事業者グループは、前条に基づき基本設計図書について市の確認を受けた後、設計・監理担当企業をして、提案施設の実施設計を実施させなければならない。
- 2 事業者グループは、提案施設に係る実施設計図書の作成に当たって、前条の基本設計図書を変更した場合、市と協議した上でその変更箇所につき市の確認を受けなければならない。
 - 3 市は、市が必要と認める場合はいつでも、事業者グループに対し、提案施設の実施設計図書の閲覧を申し出ることができ、事業者グループは、合理的な範囲内でこの求めに応じなければならない。
 - 4 事業者グループは、提案施設の実施設計が完了した後、提案施設の完成イメージ等、提案施設の概要が確認できる資料等を市に提出し、その説明を行わなければならない。

第2款 提案施設の建設業務

(提案施設の建設業務の実施)

- 第30条 事業者グループは、自らの責任及び費用負担で、建設担当企業をして、本契約等及び提案施設に関する設計図書に従い、提案施設の建設業務を実施させなければならない。

(提案施設の施工計画等の報告)

- 第31条 事業者グループは、建設業務の開始の前に、施工計画及び施工体制について、市に報告しなければならない。

(市の説明要求等)

- 第32条 市は、事業者グループ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及び提案施設に関する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、工程会議に立ち会うことができ、提案施設の建設業務の施工計画、施工体制及び進捗状況その他必要な事項について事業者グループに説明を求め、又は事業対象地内に立ち入ることができる。

- 2 事業者グループは、前項に基づく市による立会い及び事業者グループ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協力及び必要な説明を行わなければならない。

(工程の変更等)

第33条 事業者グループは、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、事由のいかんを問わず、その旨を市に速やかに報告しなければならない。

- 2 前項の場合、市及び事業者グループは、提案施設の供用開始予定日までに提案施設を事業者グループ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 市及び事業者グループは、事業者グループ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、合理的な範囲内で工期又は工程を定めるものとする。

(工期又は工程の変更による費用等の負担)

第34条 事業者グループは、自らの責めに帰すべき事由により、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合理的な範囲内の追加費用を自ら負担する。

- 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41条に従う。

(提案施設の完工検査)

第35条 事業者グループは、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わなければならない。

- 2 市は、事業者グループが前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。
- 3 前項の立会いの結果、本契約等、提案施設に関する設計図書及び関係法令等の内容と提案施設の状況に相違がある場合、市は、事業者グループ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、事業者グループは、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、あらためて市の承諾を得なければならない。

第3款 提案施設の維持管理・運營業務

(提案施設の維持管理業務の実施)

第36条 事業者グループは、自らの責任及び費用負担で、維持管理担当企業をして、基本日程に定める供用期間にわたり、本契約等の内容に従って、提案施設（ただし、収益施設が集合住宅である場合には、これを除く。）に係る維持管理業務を実施させなければならない。

(提案施設の運營業務の実施)

第37条 事業者グループは、自らの責任及び費用負担で、運営担当企業をして、基本日程に定める供用期間にわたり、本契約等の内容に従って、提案施設に係る運營業務を実施させなければならない。

(提案施設の運営方法)

第38条 事業者グループは、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（以下本項において「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全て満たしていなければならない。

- (1) 事業者グループと賃借人との賃貸借契約について、書面による契約が締結されていること。
- (2) 事業者グループと賃借人が、事業用定期借地権設定契約の対象となる土地に整備される提案施設について締結する賃貸借契約が、借地借家法の適用対象となる場合には、借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約とし、当該定期建物賃貸借契約の期間が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賃借人の変更の場合は従前の期間を通算して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。
- (3) 賃借人の提案施設における事業内容が、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年法律第122号。その後の改正を含む。）第2条第1項各号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健全な育成にふさわしくない営業又は工場に該当しないこと。
- (4) 賃借人が第45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 前項の規定は、転貸借、再転貸等、提案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。

(報告)

第39条 事業者グループは、本契約等に従った運營業務の実施を困難ならしめる事象が生じたときは、速やかに市にその内容を報告し、対応方策を市に提示しなければならない。

2 市は、事業者グループの運營業務について、必要があると認める場合はいつでも、その理由を添えて事業者グループに報告を求めることができるものとし、事業者グループは

これに協力しなければならない。

第6節 是正要求

(是正要求)

第40条 市は、本契約の締結から終了する時までにおいて、事業者グループが実施する本事業が、本契約等に相違すると判断したときは、合理的な期間を定めた上で、事業者グループにその是正を求めることができる。

2 事業者グループは、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。

3 事業者グループは、第1項に基づく是正要求を受けた場合、速やかに改善計画を作成し、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、その結果を市に報告しなければならない。ただし、前項に基づき市が要求を取り下げた場合は、この限りでない。

4 事業者グループは、第1項に基づく是正要求を受けたにもかかわらず、市が定めた合理的な期間内に是正措置を講じない場合、違約金として事業用定期借地権設定契約に定める地代の1年分(事業用定期借地権設定契約の締結前においては、事業者グループが募集要項第25(6)に基づき提案する地代の1年分)を支払わなければならない。更に当該違約金を超えて市に損害が発生した場合、事業者グループはかかる超過損害部分を市に賠償しなければならない。ただし、第2項に基づき市が要求を取り下げた場合は、この限りでない。

5 前項の違約金及び超過損害部分の支払債務は事業者グループの事業者が連帯して支払わなければならない。

第4章 法令変更等及び不可抗力

(法令変更等及び不可抗力)

第41条 市及び事業者グループは、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 事業者グループは、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た上で、対応方法及び費用負担等について市と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方法は別紙8に従う。なお、事業者グループは、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 市及び事業者グループは、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48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42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、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。

2 本契約の終了にかかわらず、第55条から第57条まで及び第63条の規定の効力は存続する。

(終了前協議)

第43条 市及び事業者グループは、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44条 事業者グループは、事業用定期借地権設定契約の期間満了日までに、自らの責任及び費用負担で、事業用定期借地権設定契約の対象となっている土地に存する事業者グループ所有物を収去し、当該土地を原状に復して市に明け渡す。ただし、市が原状に復する必要がないと認めたときは、事業者グループは事業用定期借地権設定契約の対象となっている土地を現状のまま返還することができる。

第6章 契約の解除

(市の解除権)

第45条 市は、事業者グループのいずれかの事業者が、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、本契約のうち、当該事業者との関係に係る部分を解除することができることとし、当該事業者を除く事業者グループとの本契約に基づく契約関係は継続するものとする。なお、市は、事業者グループのいずれかの事業者が、次の各号のいずれかに該当することを、当該事業者以外の事業者が、市に対して隠蔽又はその補助を行った場合には、隠蔽又はその補助を行った事業者との本契約も解除することができることとする。また、市は、事業者グループのいずれかの事業者の責めに帰すべき事由により本契約が解除されたことにより、本事業全体の遂行が困難となった場合には、事業者グループの

全ての事業者との本契約を解除する。また、本項に該当する事由が発生したことに起因する解除により、事業者グループに損害があっても、市はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- (1) 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て（日本国外における同様の申立てを含む。）があったとき、事業者グループの取締役会若しくはその他の権限ある機関が当該申立てを行うことを決議したとき、又はこれらの手続きが開始されたとき。
- (2) 解散の決議を行い、又は解散命令を受けたとき。
- (3) 本事業の全部又は一部の遂行を放棄し、30日間以上その状態が継続したとき。
- (4) 手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (5) 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) 本事業に関し、市に対して虚偽の報告をしたとき。
- (7) 事業者グループの責めに帰すべき事由により、本契約上の事業者グループの義務の履行が不能となったとき。
- (8) 本契約、事業用定期借地権設定契約、土地使用貸借契約、定期建物賃貸借契約又は土地売買契約に違反し、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、事業者グループ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。

2 市は、事業者グループのいずれかの事業者が、本事業の公募に関し、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、事業者グループの全ての事業者との本契約を解除することができる。また、この場合の解除により、事業者グループに損害があっても、市はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- (1) 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、又は事業者グループが構成事業者である事業者団体（以下本項において「事業者団体」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グループに対し、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条又は第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が、事業者グループ又は事業者団体に対して行われたときは、事業者グループ又は事業者団体に対する命令で確定したものをいい、事業者グループ又は事業者団体に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令全てが確定した場合における当該命令をいう。以下本項において「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、事業者グループ又は事業者団体に独占禁止法第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グループ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) 事業者グループ(法人にあつては、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、事業者グループのいずれかの事業者が、福井県警察本部からの通知に基づき、次の各号のいずれかに該当する場合には、事業者グループの全ての事業者との本契約を解除する。また、この場合の解除により、事業者グループに損害があつても、市はその損害の賠償の責めを負わないものとする。
- (1) 役員等(事業者グループ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。以下本項において同じ。)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(以下本項において「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。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、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、暴力団若しくは暴力団構成員等を利用したとき、又は暴力団若しく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、暴力団若しく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) 下請契約又は資材、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らず、当該者と契約を締結したと認められるとき。

- (9) 事業者グループが、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、原材料等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、市が事業者グループに対して当該契約の解除を求め、事業者グループ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46条 市が本契約、事業用定期借地権設定契約、土地使用貸借契約、定期建物賃貸借契約又は土地売買契約上の義務を履行せず、かつ、事業者グループ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、事業者グループのうち、その債務不履行の相手方となる事業者は、市に通知して本契約を解除し、更に事業用定期借地権設定契約、土地使用貸借契約、定期建物賃貸借契約及び土地売買契約を締結しない、又は既にこれらの契約の全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うち、市との関係に係る部分全てを解除することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、公共施設の引渡日以降、定期建物賃貸借契約が市の責めに帰すべき事由により終了した場合、商業施設整備企業は、その選択により本契約及び事業用定期借地権設定契約を終了させないことができる。
- 3 第1項の規定により、事業者グループのいずれかの事業者と市の本契約による契約関係が解除された場合、事業者グループのうち当該事業者以外の事業者は、合理的な理由がある場合に限り、第1項の規定を準用することができる。

（公用又は公共用に供するための本契約の終了）

第47条 市は、事業対象地 A-1 又は事業対象地 A-2 を市において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき当該対象地において事業を行う事業者との本契約を解除することができる。

- 2 事業者グループは、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。

（法令変更等及び不可抗力による本契約の終了）

第48条 市及び事業者グループのいずれか又は全ての事業者は、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、互いに協議した上で、合意により本契約を解除し、更に事業用定期借地権設定契約、土地使用貸借契約、定期建物賃貸借契約及び土地売買契約を締結しない、

又は既にこれらの契約の全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全てを解除することができるものとする。

(事業者グループの帰責事由による契約解除の効力)

第49条 商業施設整備企業の責めに帰すべき事由により、第45条に基づき本契約の一部又は全部が解除され、市に追加費用又は損害が発生した場合、商業施設整備企業はかかる損害部分を市に賠償しなければならない。

2 ホテル整備企業の責めに帰すべき事由により、第45条に基づき本契約の一部又は全部が解除され、市に追加費用又は損害が発生した場合、ホテル整備企業はかかる損害部分を市に賠償しなければならない。

3 ホテル運営企業の責めに帰すべき事由により、第45条に基づき本契約の一部又は全部が解除され、市に追加費用又は損害が発生した場合、ホテル運営企業はかかる損害部分を市に賠償しなければならない。加えて、ホテル整備企業は、提案内容が継続できるよう、最大限の努力をしなければならない。

4 土地買取企業の責めに帰すべき事由により、第45条に基づき本契約の一部又は全部が解除され、市に追加費用又は損害が発生した場合、土地買取企業はかかる損害部分を市に賠償しなければならない。

5 事業者グループの責めに帰すべき事由により、土地使用貸借契約、定期建物賃借契約、事業用定期借地権設定契約又は土地売買契約が解除された場合の効力は、各契約に定めるとおりとする。

(市の帰責事由による契約解除の効力)

第50条 市は、提案施設の供用開始日より前に、第46条又は第47条により本契約が解除された場合には、本契約の解除に起因して事業者グループに発生した追加費用及び損害を、合理的な範囲内で負担する。

2 市の責めに帰すべき事由により、土地使用貸借契約、定期建物賃借契約又は事業用定期借地権設定契約が解除された場合の効力は、各契約に定めるとおりとする。

(法令変更等及び不可抗力による契約解除の効力)

第51条 市は、第48条により本契約を解除する場合には、事業者グループ所有物の取扱いを、事業者グループと協議の上決定する。

(関係書類の引渡し等)

第52条 事業者グループは、事由のいかんを問わず本契約を終了したときは、提案施設に関する設計図書その他本事業に関し事業者グループ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、市に対して引き渡す。

第7章 その他

(権利義務の譲渡等)

第53条 事業者グループは、市の事前の承諾がある場合を除き、本契約、事業用定期借地権設定契約、土地使用貸借契約、定期建物賃貸借契約及び土地売買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、本契約と、事業用定期借地権設定契約、土地使用貸借契約、定期建物賃貸借契約及び土地売買契約に基づく事業者グループの契約上の地位は、それぞれ一体とし、事業者グループは、各契約上の地位を個別に譲渡してはならない。

2 市は、次の各号に掲げる条件が満たされると認められる場合には、本契約、事業用定期借地権設定契約、土地使用貸借契約、定期建物賃貸借契約及び土地売買契約上の地位及び権利義務の第三者への譲渡又はその他の処分を承諾する。

- (1) 事業の安定性が担保できること。
- (2) 提案内容の実効性が担保できること。
- (3) 譲渡又はその他の処分先の事業者が、事業者グループによる提案内容及び事業者グループが負う本事業に関する義務を承継すること。
- (4) 譲渡又はその他の処分を行った場合でも、本事業における権利義務並びに市及び地域に対する事業者グループの窓口が分散しないこととし、借地権は、分割譲渡を行わないこと。

(提案施設の所有権)

第54条 事業者グループは、市の事前の承諾がある場合を除き、提案施設について、これを譲渡し、用益権を設定し（ただし、第25条に基づく市との定期建物賃貸借契約及び第38条に基づく賃貸人との賃貸借契約を除く。）、又は担保権を設定してはならない。

2 市は、前条第2項に掲げる条件が満たされると認められる場合には、提案施設についての譲渡又はその他の処分を承諾する。

(一般的損害)

第55条 市又は事業者グループが、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。

(第三者に及ぼした損害)

第56条 事業者グループは、本事業の実施について事業者グループ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57条 市及び事業者グループは、本事業又は本契約に関する情報のうち、情報提供の際に秘密である旨が明示されたもの、かつ、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、当該秘密情報を漏らしてはならない。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
- (4) 市が法令、敦賀市情報公開条例（平成11年敦賀市条例第14号）等に基づき開示する情報
- (5) 市が敦賀市議会の請求に基づき開示する情報
- (6) 事業者グループが本事業に関する資金調達に必要として開示する情報（ただし、融資金融機関が、本事業又は本契約に関して知りえた全ての情報のうち、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グループ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、事業者グループに対し事前に書面にて誓約した場合に限る。）

2 事業者グループは、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 事業者グループは、各業務の担当企業を含む委託先、請負発注先等への見積依頼若しくは契約の締結又は弁護士、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。

4 前項の場合において、事業者グループは、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ことのないよう適切な配慮をしなければならない。

5 第1項の規定にかかわらず、市は、敦賀市議会又は敦賀市民に対して本事業の説明を行う際に必要と認める情報は公開できるものとする。

(特許権等の使用)

第58条 事業者グループは、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、その使用に関する全ての責任を負わなければならない。

(著作権)

第59条 本事業の実施に当たり市又は事業者グループ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 市は事業者グループが作成した、本事業の概要等を説明する資料、イメージパース等
を無償利用する権利及び権限を有する。なお、資料等の詳細については市と事業者グル
ープが別途協議の上定める。

(解釈)

第60条 本契約、事業用定期借地権設定契約、土地使用貸借契約、定期建物賃貸借契約
若しくは土地売買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、市及び事業者グループはそれぞれ誠意をも
って協議し、解決に当たるものとする。

(本契約の変更)

第61条 本契約の規定は、市及び事業者グループの書面による合意がなければ変更でき
ない。

(雑則)

第62条 本契約並びにこれらに基づき締結される全ての合意に定める請求、通知、報告、
申し出、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グループ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グループ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63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、福井地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、市及び事業者グループは本契約書を●通作成し、それぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

市：福井県敦賀市中央町2丁目1番1号

敦賀市

敦賀市長 淵上 隆信

代表企業：

商業施設整備企業：

ホテル整備企業：

ホテル運営企業：

土地買取企業：

別紙1 基本日程

本契約の締結	平成●年●月●日
設計業務期間	平成●年●月●日～平成●年●月●日
公共施設の内装等の設計期間	平成●年●月●日～平成●年●月●日
土地使用貸借契約の貸借期間	平成●年●月●日～平成●年●月●日
建設業務期間	平成●年●月●日～平成●年●月●日
提案施設の供用開始予定日	平成●年●月●日
公共施設の引渡予定日	平成●年●月●日
供用期間	【提案施設の供用開始日】から●年間
事業用定期借地権設定契約の賃貸借期間	【提案施設の供用開始日】から●年間
定期建物賃貸借契約の賃貸借期間	【提案施設の供用開始日】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 土地 A、土地 B 及び事業対象地

別紙 4 定期建物賃貸借契約書（案）

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人●●（以下「商業施設整備企業」という。）と賃借人敦賀市（以下「市」という。）は、敦賀駅西地区土地活用事業（以下「本事業」という。）の実施に当たり、本事業に関する基本契約書（以下「基本契約」という。）第 25 条の規定に基づき、次のとおり借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「定期建物賃貸借契約」という。）を締結する。なお、定期建物賃貸借契約で別段定義する場合を除き、定期建物賃貸借契約において使用する用語は、基本契約における定義に基づくものとする。

（賃貸物件）

第 1 条 市は、商業施設整備企業から以下の建物のうち別紙（1）にて特定される範囲（以下「公共施設」という。）を賃借する。

所在地	敦賀市鉄輪町 1 丁目
施設	●●●●●
構造	●●●●●
建築面積	●●●.●●●m ²
延床面積	●●●●.●●●m ²

（使用の目的）

第 2 条 市は、公共施設を、（仮称）知育・啓発施設として使用するものとする。

2 市は、公共施設を使用するに当たり、善良な管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

（公共施設の維持管理）

第 3 条 市及び商業施設整備企業は、別紙(2)の維持管理分担表に基づき、公共施設の維持管理を行う。

（契約期間）

第 4 条 定期建物賃貸借契約の契約期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までとする。

2 市は、前項に規定する契約期間の終了に際して、商業施設整備企業が別途承諾したものを除き、自らの責任及び費用負担で公共施設の内装、什器及び備品を収去し、公共施設を引渡し時の状態（経年劣化又は通常損耗によるものを除く。）に復して商業施設整備企業に返還しなければならない。

- 3 定期建物賃貸借契約は、第 1 項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、市及び商業施設整備企業は、協議の上、本契約の期間の満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができる。
- 4 市が前項ただし書に規定する新たな賃貸借契約の締結に係る協議の申し出をしたときは、商業施設整備企業は合理的な範囲内でこれに応じなければならない。
- 5 商業施設整備企業は、第 1 項に規定する期間の満了の 1 年前から 6 箇月前までの間（以下「通知期間」という。）に市に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- 6 商業施設整備企業は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を市に主張することができず、市は、第 1 項に規定する期間の満了後においても、引き続き、賃借することができる。ただし、商業施設整備企業が通知期間の経過後市に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から 6 箇月を経過した日に賃貸借は終了する。

（賃料の支払い）

- 第 5 条 市は、公共施設の賃料として月額●円、（うち、月額●円は、公共施設の内装等の建設に要した額（以下「内装費相当額」という。）の支払い）並びにこれらにかかる消費税及び地方消費税を、商業施設整備企業からの請求があった日から 30 日以内に、その指定する場所に支払わなければならない。
- 2 前項の賃料は、支払対象期間が 1 箇月に満たないときは、その月の日割りにより算出した金額を支払うものとする。
 - 3 賃料に 1 円未満の端数が生じたときは、切り捨てるものとする。

（賃料の改定）

- 第 6 条 定期建物賃貸借契約存続中、商業施設整備企業及び市は協議の上、必要に応じ、前条に定める賃料を改定することができる。

（敷金・保証金）

- 第 7 条 市は、定期建物賃貸借契約において敷金及び保証金その他名目のいかんを問わず、これに類する金銭の支払いを商業施設整備企業に対して行わない。

（光熱水費の負担）

- 第 8 条 市は、公共施設を使用することにより生じる公共施設の電気、ガス、水道及び通信の利用料金その他これらに準ずる費用を負担する。

（債務不履行等による終了）

第9条 市は、基本契約第45条に定める事由が生じた場合、定期建物賃貸借契約を解除することができる。

2 商業施設整備企業は、市が定期建物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、若しくは履行しない場合には、定期建物賃貸借契約を解除することができる。

(法令変更等及び不可抗力による契約の終了)

第10条 市及び商業施設整備企業は、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、互いに協議した上で、合意により定期建物賃貸借契約を解除することができる。

(公用又は公共用に供するための契約の終了)

第11条 市は、事業対象地 A-1 を市において、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。）第238条の5第4項の規定に基づき、事業対象地 A-1 についての事業用定期借地権設定契約を解除することができ、当該解除が行われた場合、定期建物賃貸借契約も解除することができる。

2 商業施設整備企業は、前項の規定に基づき定期建物賃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、事業用定期借地権設定契約第15条の規定に従うものとする。

(原状回復義務)

第12条 市は、定期建物賃貸借契約が市の責めに帰すべき事由により第9条に基づき終了し、商業施設整備企業が、基本契約第46条第2項の規定に基づき基本契約及び事業用定期借地権設定契約を終了させないことを選択したとき又は前条に基づき定期建物賃貸借契約が解除されたときは、商業施設整備企業が別途承諾したものを除き、自らの責任及び費用負担で公共施設の内装、什器及び備品を収去し、公共施設を引渡し時の状態（経年劣化又は通常損耗によるものを除く。）に復して商業施設整備企業に返還しなければならない。

(契約解除時の市の支払い)

第13条 市は、定期建物賃貸借契約が、第9条第2項、第10条及び第11条に基づき終了する場合、契約解除通知日において弁済期が到来している定期建物賃貸借契約に基づく賃料のうち未払額に相当する金額を、契約解除通知日から60日以内に支払う。加えて、以下の算式において算出される内装費相当額の未払い分を商業施設整備企業に支払う。

内装費相当額の未払い分＝月額●円×（解除の日から契約期間の終期までの月数）

(造作買取請求権の放棄)

第14条 市は造作買取請求権を放棄し、これを商業施設整備企業に対して行使することはできない。

(瑕疵担保責任)

第15条 公共施設につき、隠れた瑕疵の存在が発覚した場合、商業施設整備企業は、市が当該瑕疵を知った日から1年以内に限り、瑕疵担保責任を負う。ただし、公共施設の引渡し後、10年を経過した後については、商業施設整備企業は、瑕疵担保責任を負わないものとする。

(損害賠償)

第16条 市又は商業施設整備企業が、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17条 定期建物賃貸借契約の締結に要する費用は、商業施設整備企業の負担とする。

(解釈)

第18条 定期建物賃貸借契約に定めのない事項については、基本契約の定めに従うものとし、基本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、又は定期建物賃貸借契約の各条項に疑義が生じたときは、市及び商業施設整備企業はそれぞれ誠意をもって協議し、解決に当たるものとする。

(基本契約の適用)

第19条 基本契約の全ての条項は定期建物賃貸借契約の一部とみなされ、市及び商業施設整備企業は当該条項を遵守するものとする。

(準拠法及び管轄裁判所)

第20条 定期建物賃貸借契約は、日本国の法令に従い解釈され、定期建物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、福井地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、市及び商業施設整備企業は定期建物賃貸借契約書を 2 通作成し、それぞれ記名押印の上、各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

市：福井県敦賀市中央町 2 丁目 1 番 1 号

敦賀市

敦賀市長 淵上 隆信

商業施設整備企業：

別紙（1） 公共施設

別紙(2) 公共施設に関する維持管理分担表

分類	範囲	業務	
		市	商業施設 整備企業
保守、修繕、 更新	躯体		○
	間仕切壁（下地、ボード類）		○
	内装（壁紙、仕上塗装、床仕 上材、天井仕上材）	○	
	空調・電気設備等	○	
	調理設備 ※設置する場合	○	
	什器・備品等	○	
その他	清掃	○	

※共用部（廊下、便所等）の維持管理業務は全て商業施設整備企業が実施することとする。

別紙 5 事業用定期借地権設定契約書 (案)

事業用定期借地権設定契約公正証書 (案)

本職は、当事者の囑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。

賃貸人敦賀市（以下「市」という。）と賃借人●●（以下「商業施設整備企業」という。）は、敦賀駅西地区土地活用事業（以下「本事業」という。）の実施に当たり、本事業に関する基本契約書（以下「基本契約」という。）第 16 条の規定に基づき、次のとおり事業用定期借地権設定契約（以下「事業用定期借地権設定契約」という。）を締結する。なお、事業用定期借地権設定契約で別段定義する場合を除き、事業用定期借地権設定契約において使用する用語は、基本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商業施設整備企業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 A-1」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 23 条に定める事業用定期借地権（以下「借地権」という。）を設定して商業施設整備企業にこれを賃貸し、商業施設整備企業はこれを賃借する。

所在：敦賀市鉄輪町 1 丁目

地目：●

地積：●m²

2 商業施設整備企業は、第 4 条に基づく保証金を市に預託した後、借地権の登記をすることができる。商業施設整備企業の請求があった場合、市は、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 116 条第 2 項の規定に基づき、当該登記を登記所に囑託しなければならない。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、商業施設整備企業が負担する。

(借地権の存続期間)

第 2 条 借地権の存続期間は、平成●年●月●日（以下「存続期間開始日」という。）から平成●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 A-1 を現状にて商業施設整備企業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23条に定める事業用定期借地権であり、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がない。ただし、市及び商業施設整備企業は、協議の上、本契約の期間の満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができる。

2 商業施設整備企業は、借地権上の建物の買取りを請求することができない。

(地代及び保証金)

第4条 借地権にかかる地代は年額●円とする。また、地代は年1回の前払いとし、商業施設整備企業は、市に対して、毎年度4月末日までに、市の指定する方法で地代を支払う。

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り及び日割りで計算するものとし、月割りは地代年額の12分の1の額とし、日割りは地代年額の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。

4 商業施設整備企業は、市に対し、事業用定期借地権設定契約締結と同時に、事業用定期借地権設定契約上の商業施設整備企業の債務を担保するための保証金として、第1項に定める地代の24箇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。なお、保証金に利息は付さないものとする。

5 地代の支払いに要する費用は全て商業施設整備企業の負担とする。

6 市及び商業施設整備企業は、第4項に規定する保証金の額が、次条に規定する地代の改定による変更がないことを確認する。

(地代の改定)

第5条 地代は、固定資産税の評価替年度ごとに、市及び商業施設整備企業が協議の上、改定できるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、物価の変動その他の事由により、地代が近傍類似の水準に比し著しく不相当と市が認めるときは、将来に向かって地代の増減をすることができる。

3 市は、前項に基づき改定の決定を行ったときは、商業施設整備企業に対し、地代決定通知書の送付又は商業施設整備企業と地代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。

(遅延損害金)

第6条 商業施設整備企業は、第4条に定める地代をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該地代の金額につき年2.7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、又は当該金額が100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。)を市に支払う。

(借地権の譲渡・転貸)

第7条 商業施設整備企業は、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 A-1 を転貸してはならない。

2 商業施設整備企業が、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、市の特段の意思表示がない限り、事業用定期借地権設定契約上の商業施設整備企業の地位も併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事業用定期借地権設定契約の各規定が適用されるものとする。

(用途の変更)

第8条 商業施設整備企業は、事業対象地 A-1 の用途を変更する場合には、市と協議の上、市の承諾を受けなければならない。

(事業対象地 A-1 の使用状況の変更)

第9条 商業施設整備企業は、基本契約、募集要項等及び提案書に基づくものを除き、事業対象地 A-1 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、募集要項添付資料 1 の事業実施方針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。

(事業対象地 A-1 の管理)

第10条 商業施設整備企業は、事業対象地 A-1 を使用するに当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 商業施設整備企業は、事業対象地 A-1 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、事業対象地 A-1 につき、事業用定期借地権設定契約による引渡し後、地下埋設物等の瑕疵の存在が発覚した場合でも、当該瑕疵についての瑕疵担保責任は負わないものとする。

(調査協力義務)

第11条 市は、基本契約及び事業用定期借地権設定契約に定める商業施設整備企業の義務の履行状況を確認するため、市が必要と認めるときは、事業対象地 A-1 について実地調査を行うことができる。

2 商業施設整備企業は、市が必要と認めるときは、事業対象地 A-1 について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて事業対象地 A-1 の利用状況等を市に報告しなければならない。

3 商業施設整備企業は、正当な事由がなければ、前 2 項に定める実地調査等を拒み、妨

げ、又はこれを忌避してはならない。

(期間満了による終了)

第12条 事業用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商業施設整備企業所有物の取扱い等については、基本契約第43条に基づく市と商業施設整備企業との協議に定めるところに従う。

2 事業用定期借地権設定契約の存続期間満了日までに、前項に規定する協議が整わない場合、商業施設整備企業は、自らの責任及び費用負担で、直ちに、事業対象地 A-1 から商業施設整備企業所有物を収去し、更地とした上で、事業対象地 A-1 を市に明け渡さなければならない。

(債務不履行等による終了)

第13条 市は、基本契約第45条に定める事由が生じた場合、事業用定期借地権設定契約を解除することができる。

2 前項により事業用定期借地権設定契約が解除された場合、市及び商業施設整備企業は、次の各号に掲げる措置を取る。

(1) 商業施設整備企業は、自らの責任及び費用負担で、直ちに、事業対象地 A-1 から商業施設整備企業所有物を収去し、更地とした上で、事業対象地 A-1 を市に明け渡さなければならない。

(2) 前号の規定にかかわらず、市が商業施設整備企業に対し、その所有物を譲り受けることを申し出た場合には、市は商業施設整備企業所有物を無償で取得することができる。

3 商業施設整備企業は、市が事業用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、若しくは履行しない場合には、事業用定期借地権設定契約を解除することができる。

4 前項により事業用定期借地権設定契約が解除された場合、市は次の各号に掲げる措置を取る。

(1) 市は、商業施設整備企業所有物の所有権を取得する。

(2) 市は、商業施設整備企業所有物の対価として、商業施設整備企業所有物の時価相当額として市と商業施設整備企業が合意した額を支払う。

(3) 市は、前号による金銭の支払いについては、商業施設整備企業の指定する場所に一括又は分割で支払うこととし、具体的な支払いスケジュールについては、市及び商業施設整備企業が協議の上決定する。

(法令変更等及び不可抗力による契約の終了)

第14条 市及び商業施設整備企業は、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、互いに協議した上で、合意により事業用定期借地権設定契約を解除することができる。

(公用又は公共用に供するための契約の終了)

第15条 市は、事業対象地 A-1 を市において、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。）第238条の5第4項の規定に基づき事業用定期借地権設定契約を解除することができる。

2 商業施設整備企業は、前項の規定に基づき事業用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16条 市又は商業施設整備企業が、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。

(公正証書の作成及び強制執行の承諾)

第17条 市及び商業施設整備企業は、事業用定期借地権設定契約締結後、遅滞なく、事業用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商業施設整備企業の負担とする。

2 商業施設整備企業は、事業用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18条 事業用定期借地権設定契約に定めのない事項については、基本契約の定めに従うものとし、基本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、又は事業用定期借地権設定契約の各条項に疑義が生じたときは、市と商業施設整備企業で協議して定める。

(基本契約の適用)

第19条 基本契約の全ての条項は事業用定期借地権設定契約の一部とみなされ、市及び商業施設整備企業は当該条項を遵守するものとする。

(事業用定期借地権設定契約の変更)

第20条 事業用定期借地権設定契約の規定は、市及び商業施設整備企業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21条 事業用定期借地権設定契約は、日本国の法令に従い解釈され、事業用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、福井地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、市と商業施設整備企業は、事業用定期借地権設定契約書を 2 通作成し、それぞれ記名押印の上、各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

市：福井県敦賀市中央町 2 丁目 1 番 1 号

敦賀市

敦賀市長 淵上 隆信

商業施設整備企業：

別紙（1） 事業対象地 A-1

別紙6 土地使用貸借契約書（案）

土地使用貸借契約書（案）

貸付人敦賀市（以下「市」という。）と借受人●●（以下「商業施設整備企業」という。）は、敦賀駅西地区土地活用事業（以下「本事業」という。）の実施に当たり、本事業に関する基本契約書（以下「基本契約」という。）第15条の規定に基づき、次のとおり土地使用貸借契約（以下「土地使用貸借契約」という。）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、基本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、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含む。）第237条第2項の規定により、別紙（1）にて特定される以下の敷地（以下「事業対象地A-1」という。）を商業施設整備企業に無償で貸し付け、商業施設整備企業はこれを借り受ける。

所在：敦賀市鉄輪町1丁目

地目：●

地積：●m²

（貸付期間）

第2条 前条に基づく事業対象地A-1の貸付期間は、別段の定めがある場合を除き、平成●年●月●日から平成●年●月●日まで（建設業務期間）とし、市は貸付期間の初日までに事業対象地A-1を現状にて商業施設整備企業に引き渡すものとする。

（事業対象地A-1の管理）

第3条 商業施設整備企業は、事業対象地A-1を使用するに当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 商業施設整備企業は、事業対象地A-1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 事業対象地A-1につき、土地使用貸借契約に基づく事業対象地A-1の引渡し後、募集要項等からは通常予見できない地下埋設物等の瑕疵の存在が発覚した場合、市は、商業施設整備企業が当該瑕疵を知った日から1年以内に限り、瑕疵担保責任を負う。ただし、建設業務期間を経過した後は、市は、瑕疵担保責任を負わないものとする。

(譲渡・転貸)

第4条 商業施設整備企業は、やむをえない事情があり、かつ、市の事前の承諾がある場合を除き、使用貸借権について第三者に対する譲渡その他の処分を行い、又は事業対象地 A-1 を転貸することができない。

2 商業施設整備企業が、前項に基づき市の承諾を得て使用貸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がない限り、土地使用貸借契約上の商業施設整備企業の地位も併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使用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5条 土地使用貸借契約が貸付期間の満了により終了する場合、その後の事業対象地 A-1 の使用関係等については、基本契約の規定に従う。

(調査協力義務)

第6条 市は、基本契約及び土地使用貸借契約に定める商業施設整備企業の義務の履行状況を確認するため、市が必要と認めるときは、事業対象地 A-1 について実地調査を行うことができる。

2 商業施設整備企業は、市が必要と認めるときは、事業対象地 A-1 について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて事業対象地 A-1 の利用状況等を市に報告しなければならない。

3 商業施設整備企業は、正当な事由がなければ、前2項に定める実地調査等を拒み、妨げ、又はこれを忌避してはならない。

(債務不履行等による終了)

第7条 市は、基本契約第45条に定める事由が生じた場合、土地使用貸借契約を解除することができる。

2 前項により土地使用貸借契約が解除された場合、市及び商業施設整備企業は、次の各号に掲げる措置を取る。

(1) 商業施設整備企業は、自らの責任及び費用負担で、直ちに、事業対象地 A-1 から商業施設整備企業所有物を収去し、更地とした上で、事業対象地 A-1 を市に明け渡さなければならない。

(2) 前号にかかわらず、市が商業施設整備企業に対し、商業施設整備企業所有物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。

- 3 商業施設整備企業は、市が土地使用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正せず、若しくは履行しない場合には、土地使用貸借契約を解除することができる。
- 4 前項により土地使用貸借契約が解除された場合、市は、次の各号に掲げる措置を取る。
- (1) 市は、商業施設整備企業所有物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、建設業務の進捗状況から判断して、社会通念上、事業対象地 A-1 の原状回復が妥当と認められる場合には、商業施設整備企業が当該出来形部分を収去し、これに要する費用は市が負担する。
 - (2) 市は、商業施設整備企業所有物の所有権取得の有無にかかわらず、当該出来形部分に相応する代金(これにかかる消費税等を含む。ただし、保険により保険金を商業施設整備企業が受領した場合の当該補填額を控除する。)に相当する金額を支払う。
 - (3) 市は、前号による金銭の支払については、商業施設整備企業の指定する場所に一括又は分割で支払うこととし、具体的な支払いスケジュールについては、市及び商業施設整備企業が協議の上決定する。

(法令変更等及び不可抗力による契約の終了)

第8条 市及び商業施設整備企業は、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、互いに協議した上で、合意により土地使用貸借契約を解除することができる。

(公用又は公共用に供するための契約の終了)

第9条 市は、事業対象地 A-1 を市において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき土地使用貸借契約を解除することができる。

- 2 商業施設整備企業は、前項の規定に基づき土地使用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10条 市又は商業施設整備企業が、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11条 土地使用貸借契約の締結に要する費用は、商業施設整備企業の負担とする。

(解釈)

第12条 土地使用貸借契約に定めのない事項については、基本契約の定めに従うものとし、基本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、又は土地使用貸借契約の各条項に疑義が生じたときは、市及び商業施設整備企業はそれぞれ誠意をもって協議し、解決に当たるものとする。

(基本契約の適用)

第13条 基本契約の全ての条項は土地使用貸借契約の一部とみなされ、市及び商業施設整備企業は当該条項を遵守するものとする。

(契約の変更)

第14条 土地使用貸借契約の規定は、市及び商業施設整備企業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15条 土地使用貸借契約は、日本国の法令に従い解釈され、土地使用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、福井地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、市及び商業施設整備企業は土地使用貸借契約書を 2 通作成し、それぞれ記名押印の上、各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

市：福井県敦賀市中央町 2 丁目 1 番 1 号

敦賀市

敦賀市長 淵上 隆信

商業施設整備企業：

別紙（1） 事業対象地 A-1

別紙 7 土地売買契約書（案）

土地売買契約書（案）

売主敦賀市（以下「市」という。）と買主●●（以下「土地買取企業」という。）は、敦賀駅西地区土地活用事業（以下「本事業」という。）の実施に当たり、本事業に関する基本契約書（以下「基本契約」という。）第 17 条の規定に基づき、次のとおり土地売買契約（以下「土地売買契約」という。）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、基本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 B」という。）を、金●●円をもって土地買取企業に売り渡す。

所在：敦賀市鉄輪町 1 丁目

地目：●

地積：●m²

（用途の指定及び期間等）

第 2 条 土地買取企業は、事業対象地 B を、基本契約に基づき、別紙 2 に示す事業計画書に定める用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

2 土地買取企業が事業対象地 B を指定用途に供すべき期間は、所有権移転の日から起算して 10 年間（以下「指定期間」という。）とする。

（譲渡・転貸）

第 3 条 土地買取企業は、やむをえない事情がある、又は事前に事業対象地 B の所有権について第三者に対する譲渡その他の処分にかかる提案をしており、かつ、市の事前の承諾がある場合を除き、事業対象地 B の所有権について第三者に対する譲渡その他の処分を行うことができない。

2 土地買取企業が、前項に基づき市の承諾を得て事業対象地 B の所有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がない限り、土地売買契約上の土地買取企業の地位も併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売買契約の各規定が適用されるものとする。

（契約保証金）

第 4 条 土地買取企業は、土地売買契約に関し、契約保証金として金●●円を、土地売買契

約の締結と同時に、市の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。

- 2 前項の契約保証金は、第6条に定める遅延損害金、第9条に定める違約金、第14条に定める損害賠償額の予定及び基本契約第49条に定める損害賠償額の予定と解釈しない。
- 3 第1項の契約保証金には、利息を付さない。
- 4 第1項の契約保証金は、売買代金の一部に充当するものとする。
- 5 第1項の契約保証金は、土地買取企業の責めに帰すべき事由により、土地売買契約及び基本契約の解除に伴い土地売買契約が終了したときは、市は、その返還義務を負わないものとする。

(代金の支払い)

第5条 土地買取企業は、前条第4項に規定する契約保証金を充当した場合の売買代金の残額（以下「売買代金の残額」という。）を市の発行する納入通知書により平成●年●月までにその指定する場所において支払う。

(遅延損害金)

第6条 土地買取企業は、売買代金の残額をその支払期日までに支払わないときは、当該売買代金の金額につき年2.7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、又は当該金額が100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。）を市に支払う。

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第7条 事業対象地Bの所有権は、土地買取企業が売買代金の残額（前条に規定する遅延損害金がある場合は、これを含む。）の支払いを完了したときに、市から土地買取企業に移転するものとする。

- 2 事業対象地Bは、前項の規定によりその所有権が移転したときに、土地買取企業に対し現状の状態で引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

第8条 土地買取企業は、前条第1項の規定により事業対象地Bの所有権が移転した後、所有権の移転登記を行わなければならない。市は、不動産登記法（平成16年法律第123号）第116条第2項の規定に基づき、当該登記を登記所に囑託しなければならない。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、土地買取企業が負担する。

- 2 前項に規定する移転登記を行うとき、土地買取企業は、買戻しの特約の登記について、市の指示に従わなければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第9条 土地買取企業は、基本契約が終了する日までに、事業対象地 B を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号に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、事業対象地 B の所有権を第三者に移転し、若しくは事業対象地 B を第三者に貸してはならない。

2 土地買取企業は、前項に定める義務に違反した場合、市に対し、売買代金の100分の30に相当する額の違約金（損害賠償額の予定）を支払わなければならない。加えて、事業対象地 B を暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供したと認められる場合においては、当該違約金のほか、市に対し、売買代金の100分の70に相当する額を違約罰として支払わなければならない。

(瑕疵担保責任)

第10条 市は、事業対象地 B につき、土地売買契約による引渡し後、地下埋設物等の瑕疵の存在が発覚した場合でも、当該瑕疵についての瑕疵担保責任を負わないものとする。

(調査協力義務)

第11条 市は、基本契約及び土地売買契約に定める土地買取企業の義務の履行状況を確認するため、市が必要と認めるときは、事業対象地 B について実地調査を行うことができる。

2 土地買取企業は、市が必要と認めるときは、事業対象地 B について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて事業対象地 B の利用状況等を市に報告しなければならない。

3 土地買取企業は、正当な事由がなければ、前2項に定める実地調査等を拒み、妨げ、又はこれを忌避してはならない。

(危険負担)

第12条 市は、土地売買契約締結後引渡しまでの間に、事業対象地 B が市の責めに帰すことのできない事由により滅失又は毀損した場合においても、売買代金を減額しないものとする。

(買戻しの特約)

第13条 市は、土地買取企業が土地売買契約に定める規定に違反し、又は義務を履行しないときは、催告の上、市が受領した売買代金を土地買取企業に返還して、事業対象地 B を買い戻した上で、土地売買契約を解除することができる。この場合、市は、土地買取企

業が支払った遅延損害金及び違約金並びに土地買取企業が事業対象地 B に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用は、償還しない。

- 2 前項の規定により、市が事業対象地 B を買い戻す場合、市と土地買取企業は次の各号に定める措置を取る。
 - (1) 土地買取企業は、自らの責任及び費用負担で、直ちに、事業対象地 B から土地買取企業所有物を収去し、更地とした上で、事業対象地 B を市に明け渡さなければならない。
 - (2) 前号の規定にかかわらず、市が土地買取企業に対し、土地買取企業所有物を譲り受けることを申し出た場合には、市は土地買取企業所有物を無償で取得することができる。
- 3 第 1 項の規定により、市が事業対象地 B を買い戻す場合は、市の返還する売買代金には利息を付さないものとする。
- 4 第 1 項の規定による買戻しの期間は、指定期間内とする。
- 5 買戻しの特約の登記及び買戻しの手続きは、全て市の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は土地買取企業の負担とする。
- 6 市は、指定期間を経過した場合、土地買取企業の請求により買戻しの特約の登記の抹消登記を嘱託し、この登記に要する費用は土地買取企業の負担とする。
- 7 前項の規定にかかわらず、市は、指定期間内において、提案内容の履行が確実に実施されることが確認できる場合には、土地買取企業の請求により買戻しの特約の登記の抹消登記を嘱託し、この登記に要する費用は土地買取企業の負担とする。
- 8 買戻しをした場合において、土地買取企業又は第三者に損害が生じても、市はその責任を負わないものとする。

(損害賠償)

第 14 条 市又は土地買取企業が、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 15 条 土地売買契約の締結に要する費用は、土地買取企業の負担とする。

(解釈)

第 16 条 土地売買契約に定めのない事項については、基本契約の定めに従うものとし、基本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、又は土地売買契約の各条項に疑義が生じたときは、市及び土地買取企業はそれぞれ誠意をもって協議し、解決に当たるものとする。

(基本契約の適用)

第17条 基本契約の全ての条項は土地売買契約の一部とみなされ、市及び土地買取企業は当該条項を遵守するものとする。

(契約の変更)

第18条 土地売買契約の規定は、市及び土地買取企業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19条 土地売買契約は、日本国の法令に従い解釈され、土地売買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、福井地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、市及び土地買取企業は土地売買契約書を 2 通作成し、それぞれ記名押印の上、各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

市：福井県敦賀市中央町 2 丁目 1 番 1 号

敦賀市

敦賀市長 淵上 隆信

土地買取企業：

別紙（1） 事業対象地B

別紙 8 法令変更等及び不可抗力による追加費用等の負担方法

1 法令変更等による追加費用等の負担方法

第 41 条第 2 項による場合の追加費用又は損害（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) 本事業に直接影響を及ぼす法令等の変更の場合
 - ア 公共施設の内装等の設計・建設及び維持管理・運営に関する業務について生じた追加費用又は損害は、市が負担する。
 - イ 本事業に係る業務のうち、アに記載するものを除く全ての業務について生じた追加費用又は損害は、事業者グループが負担する。
- (2) 上記（1）に記載の法令等以外の法令等の変更の場合
事業者グループが負担する。

なお、上記(1)において「本事業に直接影響を及ぼす法令等」とは、特に提案施設の設計・建設及び維持管理・運営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改正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れない。

2 不可抗力による追加費用等の負担方法

第 41 条第 2 項による場合の追加費用又は損害（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) 公共施設の内装等の設計・建設及び維持管理・運営に関する業務について生じた追加費用又は損害は、市が負担する。
- (2) 本事業に係る業務のうち、(1)に記載するものを除く全ての業務について生じた追加費用又は損害は、事業者グループが負担する。