

ジェトロ跡地活用事業 事業契約書（案）

※事業契約書（案）の位置付け

本書は、現時点での案になり、優先交渉権者との協議によって
適宜、内容が変更となる場合があります。

令和●年●月●日

流 山 市

《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 (公共性の尊重)	3
第4条 (事業者の資金調達)	3
第5条 (近隣関係)	3
第6条 (資格・許認可・届出等)	4
第7条 (第三者への委任等)	4
第8条 (第三者に及ぼした損害)	4
第9条 (自己責任)	4
第10条 (契約不適合責任)	4
第11条 (経営状況の報告)	5
第2章 「設計業務」等	5
第12条 (事前調査等)	5
第13条 (「設計業務」の実施)	5
第14条 (基本設計)	5
第15条 (「設計業務」の完了)	6
第16条 (「設計変更」)	6
第3章 「建設業務」等	7
第1節 総則	7
第17条 (「建設業務」の開始要件)	7
第18条 (「本件借地契約」の締結)	7
第19条 (インフラの確保)	7
第2節 「建設業務」等	7
第20条 (「建設業務」の実施)	7
第21条 (工事監理者の設置)	8
第22条 (説明等の要求)	8
第23条 (工期又は工程の変更等)	8
第24条 (工期又は工程の変更による費用等の負担)	8
第25条 (事業者による完了検査)	9
第26条 (流山市による完了検査)	9
第27条 (完了検査結果の通知)	9

第4章 「維持管理業務」	10
第1節 「本件建物賃貸借契約」の締結等	10
第28条 （「本件建物賃貸借契約」の締結）	10
第29条 （遅延）	10
第30条 （仮登記）	10
第2節 「維持管理業務」	10
第31条 （「長期修繕計画書」等）	10
第32条 （業務責任者等）	11
第33条 （「施設管理規約」）	11
第34条 （「維持管理業務」の実施）	11
第35条 （緊急時等の対応）	12
第36条 （記録・報告等）	12
第3節 「民間施設」の維持管理・運営	12
第37条 （「民間施設」の維持管理・運営）	12
第38条 （報告）	12
第5章 是正要求	13
第39条 （是正要求）	13
第6章 「法令変更等」・「不可抗力」	13
第40条 （「法令変更等」・「不可抗力」）	13
第7章 契約の終了	13
第41条 （期間満了による終了）	13
第42条 （終了前協議）	14
第43条 （事業者の帰責事由による本契約の終了）	14
第44条 （事業者の帰責事由による流山市の契約解除の効力）	14
第45条 （暴力団等排除に係る解除）	15
第46条 （流山市の債務不履行等による本契約の終了）	16
第47条 （流山市の帰責事由による事業者の契約解除の効力）	16
第48条 （公用、公共用に供するための本契約の終了）	16
第49条 （「法令変更等」・「不可抗力」による本契約の終了）	17
第50条 （「法令変更等」・「不可抗力」による契約解除の効力）	17
第51条 （関係書類の引渡し等）	18
第8章 保険	18
第52条 （保険）	18
第9章 その他	18
第53条 （権利義務の譲渡等）	18
第54条 （「本施設等」の所有権）	18

第55条	(一般的損害)	18
第56条	(流山市に対する通知義務)	18
第57条	(暴力団等からの不当介入の排除)	19
第58条	(秘密の保持)	19
第59条	(特許権等の使用)	20
第60条	(著作権)	20
第61条	(解釈)	20
第62条	(本契約の変更)	20
第63条	(雑則)	20
第64条	(準拠法及び管轄裁判所)	21
別紙1	基本日程	23
別紙2	「事業用敷地」の概要図	24
別紙3	施設区分概要図	25
別紙4	「法令変更等」及び「不可抗力」による追加費用等の負担方法	26
別紙5	「本件借地契約」	27
第1条	(事業用定期借地権の設定)	27
第2条	(「本件借地権」の存続期間)	27
第3条	(規定の不適用)	27
第4条	(用途等)	27
第5条	(地代)	28
第6条	(地代の改定)	28
第7条	(遅延利息)	28
第8条	(土地の使用上の注意)	28
第9条	(原状回復義務)	28
第10条	(土地の転貸)	29
第11条	(本件借地権の譲渡)	29
第12条	(流山市の承諾を要する事項)	29
第13条	(流山市に対する通知義務)	30
第14条	(「本施設等」の賃貸借等に関する義務)	30
第15条	(用途外使用の禁止)	31
第16条	(契約不適合責任)	31
第17条	(土壌等の調査費用)	31
第18条	(土地の修繕義務)	31
第19条	(必要経費及び有益費の償還請求権の放棄)	32
第20条	(流山市及び事業者の契約解除権)	32
第21条	(「法令変更等」・「不可抗力」による本契約の終了)	32

第22条	(公用、公共用に供するための本契約の終了)	33
第23条	(登記)	33
第24条	(解釈)	33
第25条	(本件借地契約の変更)	33
第26条	(準拠法及び管轄裁判所)	33
別紙6	「本件建物賃貸借契約」	37
第1条	(賃貸物件)	37
第2条	(使用の目的)	37
第3条	(賃貸借の期間)	37
第4条	(賃料の支払)	38
第5条	(賃料の改定)	38
第6条	(敷金・保証金)	38
第7条	(光熱水費の負担)	38
第8条	(債務不履行等による終了)	38
第9条	(「法令変更等」・「不可抗力」による契約の終了)	39
第10条	(原状回復義務)	39
第11条	(損害賠償)	39
第12条	(立入り)	39
第13条	(契約の費用)	39
第14条	(解釈)	39
第15条	(準拠法及び管轄裁判所)	39
別紙7	業務妨害又は不当要求に対する措置に関する特約	45
第1条	(総則)	45
第2条	(業務妨害又は不当要求に対する措置)	45
第3条	(遵守義務違反)	45

ジェットロ跡地活用事業 事業契約書（案）

ジェットロ跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、流山市と●●●（以下「事業者」という。）との間で、次のとおり事業契約（以下「本契約」という。）を締結する。

本事業は、流山市が令和7年7月10日に公表した「募集要項等」に基づき、ジェットロ跡地に公民連携による施設整備や管理運営を行うことにより、『「ここに居たい、ここに来たい」と感じられる場づくりを。』を実現し、江戸川台駅東口周辺地区の再編を行うものである。

本事業は、本契約のほか、「募集要項等」及び「提案書等」に従って実施されるものである。

第1章 総則

（目的）

第1条 本契約は、流山市及び事業者が相互に協力し、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）「維持管理業務」とは、「募集要項等」及び「提案書等」に従い、本事業において事業者が実施する「公共施設」及び「その他施設」の維持管理業務をいう。
- （2）「基本設計図書」とは、設計、建設に関する業務要求水準書Ⅳ.（1）①に規定された図書類をいう。
- （3）「基本日程」とは、別紙1に示す本事業の日程（流山市及び事業者の合意に基づき変更された場合は変更後の日程）をいう。
- （4）「業務報告書」とは、維持管理に関する業務要求水準書Ⅱ.（6）に規定された報告書をいう。
- （5）「業務要求水準書」とは、本事業に関して流山市が令和7年7月10日に公表した設計、建設に関する業務要求水準書及び維持管理に関する業務要求水準書（その後の変更を含む。）をいう。
- （6）「建設業務」とは、「募集要項等」及び「提案書等」に従い、本事業において事業者が実施する「本施設等」の建設業務をいう。
- （7）「公共施設」とは、「募集要項等」及び「提案書等」に従い、市が設置主体となり運営を行う（業務委託・指定管理含む。）施設をいい、別紙3において特定された範囲をいう。
- （8）「公共施設引渡予定日」とは、「本件建物賃貸借契約」に基づき事業者が流山

市に「公共施設」を賃貸し、引渡す予定の日をいう。

- (9) 「事業用敷地」とは、本事業を実施するための敷地で、別紙2記載の土地をいう。
- (10) 「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。
- (11) 「施設管理規約」とは、流山市及び事業者が、「公共施設」及び「その他施設」の使用、管理方法等について詳細を定めた規約及びその他合意事項をいう。
- (12) 「実施設計図書」とは、設計、建設に関する業務要求水準書Ⅳ.(1)②に規定された図書類をいう。
- (13) 「施工計画書」とは、設計、建設に関する業務要求水準書Ⅳ.(1)②b.5)に規定された図書等をいう。
- (14) 「設計業務」とは、「募集要項等」及び「提案書等」に従い、本事業において事業者が実施する「本施設等」の設計業務をいう。
- (15) 「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。
- (16) 「設計変更」とは、「設計図書」の変更をいう。
- (17) 「専有面積按分」とは、「公共施設」及び「民間施設」の合計専有面積に対する「公共施設」の専有面積を流山市の負担割合とし、「民間施設」の専有面積を事業者の負担割合とする按分方法をいう。
- (18) 「その他施設」とは、「本施設等」のうち、駐車施設、外構施設、広場及び共用施設をいい、別紙3において特定された範囲をいう。
- (19) 「長期修繕計画書」とは、維持管理に関する業務要求水準書Ⅲ.(3)②に規定された長期修繕計画書をいう。
- (20) 「提案書等」とは、事業者が「募集要項等」に従い、流山市に提出した本事業に関する提案書(本契約書に資料として添付したものを含む。)及びこれに付随する書類の全てをいう。
- (21) 「年間業務計画書」とは、維持管理に関する業務要求水準書Ⅱ.(5)に規定された年間の業務計画書をいう。
- (22) 「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(但し、「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、流山市及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできないものをいう。
- (23) 「法令変更等」とは、法令(条例を含む。)、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、措置等の制定、変更又は廃止をいう。
- (24) 「募集要項等」とは、本事業に関し、流山市が令和7年7月10日に公表した「ジェットロ跡地活用事業募集要項」、「ジェットロ跡地活用事業設計、建設に関

する業務要求水準書」、「ジェットロ跡地活用事業維持管理に関する業務要求水準書」、「ジェットロ跡地活用事業審査基準書」、様式集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。

（２５）「本件業務」とは、「設計業務」、「建設業務」及び「維持管理業務」の総称をいう。

（２６）「本件借地契約」とは、「事業用敷地」について流山市及び事業者が０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２２条に基づく事業用定期借地権の設定契約をいう。

（２７）「本件建物賃貸借契約」とは、「公共施設」について流山市及び事業者が０の様式に従って締結する法第３８条の定期建物賃貸借契約をいう。

（２８）「本施設等」とは、「公共施設」、「民間施設」及び「その他施設」の総称をいう。

（２９）「民間施設」とは、「募集要項等」及び「提案書等」に従い、事業者が自らの資金で設置し運営を行う施設を指し、別紙３において特定された範囲をいう。

２ 前項に定めるものについて、流山市及び事業者の合意により変更がなされた場合は、前項の定義は変更後のものとする。

（公共性の尊重）

第３条 事業者は、本事業が高い公共性を有するものであることを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重する。

２ 流山市及び事業者は、本事業を円滑に進めるため、前項を踏まえ相互に協力する。

（事業者の資金調達）

第４条 本事業における事業者のなすべき義務の履行に関する全ての費用は、全て事業者が負担し、また、本事業に関する事業者の資金調達は事業者が自らの責任において行う。

（近隣関係）

第５条 事業者は、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環境に与える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わなければならない。流山市は、合理的範囲内でこれに協力する。なお、事業者は本項に基づく対策及び近隣住民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流山市と協議し、通知しなければならない。

２ 事業者は、前項の規定による対策及び近隣住民との調整を実施した場合は、その内容を流山市に報告するものとする。

３ 事業者は、本事業の実施そのものに対する意見等を受けた場合は、流山市に対応を求めるものとする。

(資格・許認可・届出等)

第6条 事業者は、本事業の実施に必要な一切の資格及び許認可の取得並びに届出等について、自らの責任及び費用負担で行い、これを維持するものとする。

(第三者への委任等)

第7条 事業者は、本事業の実施にあたり、「本件業務」のうち、「設計業務」及び「建設業務」に関して第三者に委任し、又は請け負わせるときは、事前に流山市に当該第三者の名称及び業務内容について報告し、流山市の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、全て事業者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、当然に事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

3 第1項に基づき事業者が「本件業務」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ときは、事業者は速やかに流山市に通知するとともに、流山市は、事業者に対して、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。

(第三者に及ぼした損害)

第8条 事業者は、本事業の実施にあたって、第三者に損害を与えた場合、当該損害の一切を賠償しなければならない。ただし、流山市の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合は、流山市がこれを賠償する。

2 前項で生じた損害(第52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。)が「法令変更等」または「不可抗力」によるものである場合は、別紙4の定めに従うものとする。

(自己責任)

第9条 事業者は、「民間施設」の維持管理・運営に関する一切の責任を負うものとし、事由の如何を問わず「民間施設」の維持管理・運営に要する費用又は「民間施設」の賃料収入が事業者の想定と異なった場合であっても、事業者は流山市に対して補償等の名目の如何を問わずいかなる金銭支払請求権も有さないものとする。また、本契約の規定に基づき、事業者が生じた損害を流山市が負担する場合、その負担の原因の如何にかかわらず、当該損害に事業者の「民間施設」の運営に関する逸失利益は含まれないものとする。但し、第46条の場合にはこの限りではない。

(契約不適合責任)

第10条 「事業用敷地」が本契約の内容に適合しない場合は、(以下「契約不適合」という。)民法(明治29年法律第89号)第559条及び第566条の規定にかかわらず、「建設業務」の開始日から2年が経過する日までの期間に限り、流山市がその責めを負うものと

する。

- 2 事業者は、「事業用敷地」に契約不適合を発見したときは、その不適合を修繕する前に、速やかに流山市に通知するものとする。この場合において、流山市が不適合であると認めたときは、流山市の費用負担に基づく修繕又は事業者が不適合の修繕に要した費用の負担（流山市の積算に基づき流山市が算出した額を上限とする。）を行うものとする。
- 3 前項の規定による修繕により、当該不適合が解消されない場合において、事業者は、本契約を解除することができる。

（経営状況の報告）

- 第11条 事業者は、事業者の監査役又は公認会計士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（貸借対照表、損益計算書に限る）の写しを、事業者の毎会計年度終了後3か月以内に流山市に提出しなければならない。

第2章 「設計業務」等

（事前調査等）

- 第12条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、本事業における優先交渉権付与の時点で事前に流山市の承諾を得た上で、「事業用敷地」において、「設計業務」及び「建設業務」に必要な調査を行うことができる。なお、調査の不備、又は誤りから生じる一切の増加費用は事業者が負担する。
- 2 「事業用敷地」について、契約不適合が存在することが判明した場合は、事業者は、その影響を最小化するべく流山市と協議を行う。

（「設計業務」の実施）

- 第13条 事業者は、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、「本施設等」の「設計業務」を行う。
- 2 事業者は、「設計業務」のうち、「公共施設」及び「その他施設」に関して、流山市と適宜協議調整を行わなければならない。
- 3 流山市は、必要に応じて事業者に対して「設計業務」の進捗状況の報告並びに「設計業務」の内容についての協議を求めることができるものとし、事業者は速やかにこれに応じなければならない。

（基本設計）

- 第14条 事業者は、「本施設等」の「基本設計図書」を流山市に提出し、その説明を行い、流山市と協議の上、決定する。

- 2 流山市は、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」並びにその他流山市及び事業者の協議により定めた事項を満たさない場合には、事業者に対して「基本設計図書」の修正を求めることができる。
- 3 事業者は、前項の修正の求めがあった場合、自らの費用負担において「基本設計図書」を修正し、再度流山市と協議の上、決定するものとする。
- 4 流山市は、第1項又は第3項に基づき「基本設計図書」の協議の過程において、第2項に基づき修正を求めたそのことのみにより、「本施設等」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。

（「設計業務」の完了）

第15条 事業者は、前条に基づき「基本設計図書」について流山市の承諾を受けた後、「本施設等」の実施設設計を行わなければならない。

- 2 事業者は、「実施設設計図書」を流山市に提出し、協議の上、決定するものとする。
- 3 流山市は、前項に基づき提出された「実施設設計図書」が「募集要項等」、「提案書等」、「基本設計図書」、その他流山市及び事業者の協議により定めた事項を満たさない場合には、事業者に対して「実施設設計図書」の修正を求めることができる。
- 4 事業者は、前項の求めがあった場合、自らの費用負担において「実施設設計図書」を修正し、再度流山市に提出し、協議の上、決定するものとする。
- 5 事業者は、本条第2項又は第4項の承諾を「基本日程」に定める「設計業務」期間の満了日まで得ることとし、これをもって「設計業務」の完了とする。
- 6 流山市は、第2項又は第4項に基づき「実施設設計図書」の承諾を行ったこと又は第3項に基づき修正を求めたそのことのみにより、「本施設等」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。

（「設計変更」）

第16条 流山市及び事業者は、「本施設等」の建築確認その他の許認可取得及び「建設業務」に支障が生じない範囲で、必要があると認める場合は、「本施設等」の「設計変更」につき協議を求めることができる。ただし、「設計変更」の必要が生じた原因が、事業者の作成した「設計図書」の不備又は不適合、その他事業者の責めに帰すべき事由による場合並びに「法令変更等」又は「不可抗力」による場合には、流山市は、「本施設等」の竣工前に限り、事業者に対して「本施設等」の「設計変更」その他適切な措置の実施を求めることができる。

- 2 事業者は、前項により「設計変更」の必要が生じた場合は、本事業への影響を検討し、流山市の事前の協議を行った上で自らの費用負担において「本施設等」の「設計変更」を行うものとする。
- 3 事業者は、前項により「設計変更」を行った場合、変更した「設計図書」を流山市に提

出し、協議の上、決定するものとする。。

- 4 流山市は、第2項及び第3項に基づき協議を行ったこと又は第1項に基づき実施を求めたそのことのみにより、「本施設等」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3章 「建設業務」等

第1節 総則

（「建設業務」の開始要件）

第17条 事業者は、「建設業務」を開始するため、「基本日程」に定める「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）第15条第5項に規定する「設計業務」を完了していること。
- （2）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。
- （3）「施工計画書」を流山市に提出し、承諾を受けていること。
- （4）第5条に基づき「建設業務」の開始日までに実施すべき対策及び周辺住民との調整を全て完了していること。
- （5）「本件借地契約」を締結し、発効していること。

（「本件借地契約」の締結）

第18条 流山市及び事業者は、工事着手までに「本件借地契約」を締結する。

- 2 流山市は、「本件借地契約」の発効後、事業者に「基本日程」に定める「建設業務」期間の開始日に「事業用敷地」を現状にて引渡す。

（インフラの確保）

第19条 事業者は、本事業において「建設業務」に必要な電気、上下水道及び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 「建設業務」等

（「建設業務」の実施）

第20条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、本契約、「募集要項等」、「提案書等」、第14条第1項又は第3項、第15条第2項又は第4項及び第16条第3項に基づき流山市の承諾を受けた「設計図書」並びに第17条第3号に基づく流山市の承諾を受けた「施工計

画書」に従い、「建設業務」を実施する。

（工事監理者の設置）

第21条 事業者は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第5条の6第4項に定める工事監理者の要件を満たし、かつ「設計業務」及び「建設業務」に関与していない工事監理者を設置し、「建設業務」の開始日までに流山市に対して工事監理者の氏名を、当該工事監理者が必要な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 事業者は、工事監理者に流山市への「建設業務」の進捗状況等に応じた監理の内容を報告させるものとし、流山市が要請した場合には、随時、説明させるものとする。

3 工事監理者の設置は、すべて事業者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事業者がこれを負担する。

（説明等の要求）

第22条 流山市は、「建設業務」の実施状況等を把握するために、次に掲げる事項を事業者に求めることができる。

- （1）事業者が行う工程会議への立会い
- （2）「建設業務」の実施状況等の説明
- （3）「事業用敷地」内への立入り
- （4）事業者が行う検査又は試験への立会い

2 事業者は、前項に基づき流山市の求めがあった場合、これに協力しなければならない。

3 流山市は、第1項に基づいた事項を実施したそのことのみにより、「建設業務」の内容並びに結果について責任を負うものではない。

（工期又は工程の変更等）

第23条 流山市及び事業者は、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、流山市及び事業者は、「基本日程」に及ぼす影響を最小化すべく、工期又は工程の変更について協議を行い、事業者は必要に応じて「基本日程」及び「施工計画書」の変更を行う。なお、協議開始の日から30日以内に協議が整わない場合には、流山市が合理的な範囲内で工期又は工程を定め、事業者はこれに従わなければならない。

（工期又は工程の変更による費用等の負担）

第24条 事業者は、本事業の実施にあたって、工期又は工程に変更が生じた場合、その変更によって生じた費用を負担しなければならない。ただし、流山市の責めに帰すべき事由により追加費用が生じた場合は、流山市がこれを負担する。

- 2 前項にいう工期又は工程に遅延が生じた場合の追加費用が、「法令変更等」又は「不可抗力」により生じたものである場合は、その費用負担方法については第40条に従う。

(事業者による完了検査)

第25条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、「本施設等」の竣工後、速やかに完了検査を行わなければならない。

- 2 事業者は、「本施設等」の完了検査の実施日の7日前までに、その日程を流山市に通知しなければならない。
- 3 流山市は、事業者が第1項の規定に従い行う完了検査に立ち会うことができる。
- 4 事業者は、完了検査に対する流山市の立会いの有無を問わず、流山市に対して完了検査の結果を建築基準法第7条第5項に定める検査済証をその他検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。なお、「公共施設」及び「民間施設」にかかる完了検査の報告は、同時に行うものとする。
- 5 流山市は、第3項に基づき立会いを実施したこと及び前項に基づき報告を受けたそのことのみにより、「本施設等」の「建設業務」の内容及び結果について何らの責任を負うものではない。

(流山市による完了検査)

第26条 流山市は、事業者から前条第4項に基づく報告を受けた日から14日以内に、「公共施設」及び「その他施設」について、本契約、「募集要項等」、「提案書等」、「設計図書」及び関係法令等に従って「建設業務」が実施されていることを確認するため、完了検査を行わなければならない。

- 2 流山市は、流山市が行う完了検査の内容、方法及び日程について、事前に事業者と協議する。
- 3 事業者は、流山市が行う完了検査の実施に際して、現場説明、資料提供等の協力を行うものとする。
- 4 完了検査の結果、「公共施設」及び「その他施設」の状況が、本契約、「募集要項等」、「提案書等」、「設計図書」及び関係法令等の内容と相違がある場合、流山市は、事業者に対して相当の期間を定めてその是正を求めることができ、事業者は、自らの責任及び費用負担においてこれに従い、改めて流山市の完了検査を受けなければならない。
- 5 流山市は、第1項若しくは第4項に基づき完了検査を行ったこと又は第4項に基づき事業者は是正を求めたそのことのみにより、「建設業務」の内容及び結果について何らの責任を負うものではない。

(完了検査結果の通知)

第27条 流山市は、前条第1項又は第4項に基づく完了検査を行った日から14日以内に

事業者に対して完了検査の結果を通知するものとする。

- 2 流山市は、前項の完了検査の結果通知を行ったそのことのみにより、「建設業務」の内容及び結果について何らの責任を負うものではない。

第4章 「維持管理業務」

第1節 「本件建物賃貸借契約」の締結等

（「本件建物賃貸借契約」の締結）

第28条 流山市及び事業者は、「本件建物賃貸借契約」を締結し、事業者は「公共施設引渡日」に「公共施設」を流山市に引渡す。なお、「本件建物賃貸借契約」の締結は、次の各号に示す事項が全て実施されていることを条件とする。

（1）第27条に基づく完了確認通知を事業者が受領していること。

（2）第31条ないし第33条及び第35条第1項に規定する事項の承諾を得ていること。

（遅延）

第29条 流山市及び事業者は、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」より遅延した場合、相手方に対して遅延日数1日につき「公共施設」の建設費の2.5%（ただし、政府契約の支払い遅延防止等に関する法律に規定する遅延損害金の割合が変更された場合には、これに準じて変更される。）に相当する金額を365で除した額に相当する金額を違約金として支払わなければならない。

（仮登記）

第30条 事業者が事業を継続できない等不足の事態に備え、本契約に基づく流山市の「本施設等」の所有権取得を保全するため、流山市及び事業者は、「本施設等」の所有権保存登記と同時に、事業者の費用負担において、「本施設等」について所有権移転請求権保全の仮登記を行う。なお、かかる仮登記は、抵当権その他のいかなる担保権設定の登記より優先する順位保全効を有するものとする。

第2節 「維持管理業務」

（「長期修繕計画書」等）

第31条 事業者は、「公共施設」の「長期修繕計画書」（ただし、機器・備品を除く。）を作成し、「公共施設引渡予定日」の1か月前までに流山市の承諾を得なければならない。なお、

「その他施設」に関しては、双方協議の上「長期修繕計画」の作成を行う。また、事業者は、「公共施設」に関して流山市の承諾を得た「長期修繕計画書」について、「提案書等」に従って10年ごとに見直しを行うものとし、「公共施設」の変更後の内容について流山市の承諾、「その他施設」は、それに合わせて協議の上、決定する。

- 2 事業者は、「年間業務計画書」を作成し、「公共施設引渡予定日」の1か月前（次年度以降は毎「事業年度」開始の1か月前）までに流山市の承諾を得なければならない。なお、「年間業務計画書」に変更が生じる場合は、変更後の「年間業務計画書」について再度流山市の承諾を得なければならない。

（業務責任者等）

第32条 事業者は、当初の「年間業務計画書」について、流山市の承諾を得るときまでに「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、流山市に報告しなければならない。

- 2 事業者は、前項に基づき流山市に報告した業務責任者、業務主任及び有資格者に変更が生じる場合は、速やかに流山市に報告しなければならない。

（「施設管理規約」）

第33条 事業者は、自らの責任及び費用負担で「募集要項等」及び「提案書等」に規定する条件に基づいた「公共施設」の「施設管理規約」を共同の上作成し、「公共施設引渡予定日」までに流山市の承諾を得なければならない。また、「その他施設」に関しては、共同して「施設管理規約」を作成し、協議の上、内容を決定する。なお、事業者は、「施設管理規約」の作成にあたって、流山市と適宜協議調整を行なうものとする。

- 2 事業者は、「公共施設」の「施設管理規約」を変更する場合には、流山市と協議を行い、承諾を得なければならない。「その他施設」に関しては協議の上「施設管理規約」の変更内容を決定するものとする。

（「維持管理業務」の実施）

第34条 事業者は、「公共施設」及び「その他施設」について、「基本日程」に定める「維持管理業務」期間にわたり、自らの責任及び費用負担で、「募集要項等」、「提案書等」並びに前条に基づく「施設管理規約」に従って「維持管理業務」を実施する。なお、「公共施設」の「維持管理業務」については、第31条に基づく「長期修繕計画書」及び「年間業務計画書」にも従わなければならない。

- 2 事業者は、第31条に基づく「長期修繕計画書」に定めのない修繕又は更新を実施する必要が生じた場合は、流山市と協議を行った上で、追加的な修繕又は更新を行い、必要に応じて「長期修繕計画書」を修正しなければならない。

(緊急時等の対応)

第35条 事業者は、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流山市と協議の上作成し、「公共施設引渡予定日」までに流山市に承諾を得なければならない。

2 事業者は、緊急時、非常時及び「維持管理業務」の実施に関する苦情を受けた場合等は、対策マニュアルに従って対応する。

3 事業者は、前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流山市と協議の上修正し、流山市に承諾を得なければならない。

(記録・報告等)

第36条 事業者は、毎月10日までに前月分の「施設管理報告書」を流山市に提出しなければならない。

2 事業者は、「維持管理業務」の実施にあたり、「公共施設」に関して「第三者からの苦情が生じた場合、利用者の安全性を損なう又はその恐れのある事象が生じた場合は、直ちに流山市に報告しなければならない。

3 事業者は、「維持管理業務」の実施に関して作成した図書類について、適切に管理し、流山市が提出を求めた場合は、速やかにこれに対応する。

第3節 「民間施設」の維持管理・運営

(「民間施設」の維持管理・運営)

第37条 事業者は、「募集要項等」、「提案書等」、本契約（別紙1に定める「基本日程」を含む。）、及び「本件借地契約」の内容に従って、自らの責任及び費用負担で「民間施設」の維持管理・運営を行う。

(報告)

第38条 事業者は、「民間施設」の維持管理・運営を困難たらしめる事象が生じた場合は、速やかに流山市にその内容を報告の上、対応方策を提示しなければならない。

2 流山市は、事業者の「民間施設」の維持管理・運営について、「公共施設」及び「その他施設」に著しい影響を及ぼすような合理的な理由がある場合に限り、その理由を添えて事業者へ報告を求めることができるものとし、事業者は最大限これに協力するものとする。

第5章 是正要求

(是正要求)

第39条 流山市は、事業者が実施する本事業が「募集要項等」、「提案書等」及び本契約に相違すると判断した場合は、事業者はその是正を求めることができる。

2 事業者は、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、流山市は当該要求を取り下げる。

3 事業者は、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、流山市の承諾を得た上で、自らの責任及び費用負担において是正措置を講じ、その結果を流山市に報告しなければならない。ただし、前項に基づき流山市が要求を取り下げた場合はこの限りではない。

4 事業者は、第1項に基づく是正要求を受けたにもかかわらず、合理的な期間内に是正措置を講じなかった場合、流山市は事業者に代わって当該措置を行えるものとし、事業者は流山市に生じた費用及び損害を負担しなければならない。ただし、第2項に基づき流山市が要求を取り下げた場合はこの限りではない。

第6章 「法令変更等」・「不可抗力」

(「法令変更等」・「不可抗力」)

第40条 流山市及び事業者は、「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、速やかにその内容詳細を相手方に通知するものとし、相手方への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流山市に報告した上で、対応方法、費用負担等について流山市と最長180日間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4に従う。

3 流山市及び事業者は、「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過分の追加費用を要することとなった場合は、第49条の規定に従う。

第7章 契約の終了

(期間満了による終了)

第41条 本契約の契約期間は、本契約締結日から効力を生じ、事業者が「本件借地契約」に基づき「事業用敷地」の流山市への返還が完了した日に終了する。

2 事業者は、自らの責任及び費用負担で「本施設等」を撤去した上で、「本件借地契約」に定

める存続期間満了日までに「事業用敷地」を原状に復して流山市に返還しなければならない。ただし、事業者から次条に基づく、終了前協議時に申し出があり、流山市がそれを承諾し、「事業用敷地」及び「本施設等」の取扱いについて、双方の合意があった場合には、その限りではない。この場合、事業者が「本施設等」若しくはその権利の不適合又は欠缺を知っていながら流山市に告げなかったときは、流山市はこの承諾を取り消すことができるものとする。

（終了前協議）

第42条 流山市及び事業者は、「本件借地契約」の期間満了日の3年前から、本契約終了後の「事業用敷地」及び「本施設等」の取扱いに関する事項をはじめとする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ものとする。

（事業者の帰責事由による本契約の終了）

第43条 流山市は、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、事業者に催告することなく本契約を解除することができる。

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

（2）第56条第1項第2号から第8号のいずれかに該当した場合において、本契約を継続することが困難であると流山市が認めたとき。

（3）流山市が「本件借地契約」又は「本件建物賃貸借契約」を事業者の責めに帰すべき事由により解除するとき。

2 事業者が本契約に違反し、流山市が相当の期間を定めて催告したのにもかかわらず、当該期間中に当該違反が是正されないときは本契約を解除することができる。

3 第1項及び第2項の場合において、流山市は事業者に書面により通知して本契約を解除し、さらに「本件借地契約」及び「本件建物賃貸借契約」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は、事業者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を解除することができる。

（事業者の帰責事由による流山市の契約解除の効力）

第44条 前条に基づき、本契約が「公共施設」の引渡日前に終了し、「本施設等」の出来形が存在する場合は、事業者はこれを自らの費用で撤去した上で、「事業用敷地」を更地に復して流山市に返還しなければならない。なお、事業者が「本施設等」を撤去しない場合、流山市は、事業者に代わって「本施設等」を撤去し、これに係る費用を事業者に請求できるものとする。ただし、双方が承諾した場合は、事業者は流山市に当該出来形を無償で譲渡できるものとする。この場合、事業者が「本施設等」若しくはその権利の不適合又は欠缺を知っていながら流山市に告げなかったときは、流山市はこの承諾を取り消すことがで

きるものとする。

- 2 前条に基づき、本契約が「公共施設」の引渡日以降に解除される場合は、事業者は「本施設等」を自らの費用で撤去した上で、「事業用敷地」を更地に復して流山市に返還しなければならない。事業者が「本施設等」の撤去を実施しない場合、流山市は事業者に代わって「本施設等」を撤去し、これに係る費用を事業者に請求できるものとする。ただし、流山市が申し出た場合、又は事業者の申し出を事前に書面によって承諾した場合は、事業者は流山市に「本施設等」を無償で譲渡できるものとする。この場合、事業者が「本施設等」若しくはその権利の不適合又は欠缺を知っていながら流山市に告げなかったときは、流山市はこの承諾を取り消すことができるものとする。
- 3 前条に基づく本契約の解除に起因して、流山市に損害が発生した場合、事業者はかかる超過損害部分を流山市に賠償しなければならない。

（暴力団等排除に係る解除）

第45条 流山市は、警察本部からの通知に基づき、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、催告なく本契約を解除することができる。この場合において、解除により事業者に損害が生じて、流山市はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- （1）事業者が、流山市暴力団排除条例（平成24年条例第25号。以下この条において、「市条例」という。）第2条第1号から第3号までに定める暴力団、暴力団員、暴力団員等と認められるとき。
- （2）事業者が、市条例第15条第1項に違反したと認められるとき。
- （3）事業者が、市条例第15条第2項に違反したと認められるとき。
- （4）事業者の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者といい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有する者と認められる者を含む。）及び支店又は営業所（業務を遂行する主たる事務所をいう。）の代表者が、暴力団員等と密接な関係を有していると認められるとき。
- （5）事業者が、下請契約又はその他の契約にあたり、その相手方が第1号から第4号までのいずれか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。
- （6）事業者が、第1号から第4号までのいずれかに該当する者を下請契約又はその他の契約の相手方としていた場合（第5号に該当する場合を除く。）に、流山市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

- 2 前項の場合において、流山市は事業者に書面により通知して本契約を解除し、さらに、「本件借地契約」及び「本件建物賃貸借契約」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は、事業者の責めに帰すべき事由によるものとして当

該締結済の契約を解除することができる。

- 3 前項の規定により、流山市が契約を解除した場合の取扱いは、前条に定めるところによるものとする。

(流山市の債務不履行等による本契約の終了)

第46条 流山市が本契約に定める義務を履行せず、かつ、事業者が相当の期間を定めて催告しても、なお流山市が履行しない場合、又は「本件借地契約」若しくは「本件建物賃貸借契約」が流山市の責めに帰すべき事由により終了した場合は、事業者は流山市に書面により通知して本契約を解除できる。

- 2 前項の場合において、事業者は流山市に書面により通知して本契約を解除し、さらに、「本件借地契約」及び「本件建物賃貸借契約」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は、流山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を解除することができる。

(流山市の帰責事由による事業者の契約解除の効力)

第47条 前条に基づき本契約が「公共施設」の引渡日前に終了し、「本施設等」の出来形が存在する場合は、事業者はこれを撤去し、「事業用敷地」を更地に復して流山市に返還するものとし、撤去に要する費用は流山市が負担する。ただし、流山市が申し出た場合、又は事業者の申し出を事前に承諾した場合は、流山市は当該出来形の検査を実施し、当該検査に合格した出来形部分の所有権を事業者から取得した上で、その対価を事業者に支払う。この場合の対価に関する具体的な支払スケジュールについては、流山市及び事業者が協議の上決定する。

- 2 前条に基づき本契約が「公共施設」引渡日以降に解除される場合、事業者は「本施設等」を撤去し「事業用敷地」を更地に復して流山市に返還するものとし、撤去に要する費用は流山市が負担する。ただし、流山市が申し出た場合、又は事業者の申し出を流山市が承諾した場合は、流山市は「本施設等」の所有権を事業者から取得し、その対価として流山市及び事業者が協議のうえ合意した価額を、流山市が事業者に支払う。この場合の対価に関する具体的な支払スケジュールについては、流山市及び事業者が協議の上決定する。
- 3 前条に基づく本契約の解除に起因して事業者に発生した追加費用及び損害は、流山市が負担する。

(公用、公共用に供するための本契約の終了)

第48条 流山市は、「事業用敷地」を流山市、国、地方公共団体その他公共団体において、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。）（以下「地方自治法」という。）第238条の5第4項の規定に基づき本契約を解除することができる。

- 2 事業者は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合において、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、流山市に対し、その補償を請求することができる。
- 3 第1項に基づき本契約が終了する場合、事業者は「本施設等」を撤去し「事業用敷地」を更地に復して流山市に返還する。ただし、流山市が申し出た場合は、流山市は「本施設等」の所有権を事業者から取得することができる。
- 4 第1項の場合において、流山市は事業者に書面により通知して本契約を解除し、さらに、「本件借地契約」及び「本件建物賃貸借契約」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は、当該締結済の契約を解除することができる。

（「法令変更等」・「不可抗力」による本契約の終了）

第49条 流山市及び事業者は、「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することができ、この場合には次条の規定に従うものとする。ただし、流山市及び事業者が本契約を解除することについて180日間協議しても合意に至らない場合には、流山市は、全部または一部を解除することができるものとする。

（「法令変更等」・「不可抗力」による契約解除の効力）

第50条 前条により本契約を解除する場合、本契約が「公共施設」の引渡日前に終了し、「本施設等」の出来形が存在する場合は、事業者は、これを撤去し、「事業用敷地」を更地に復して流山市に返還する。ただし、流山市が申し出た場合、又は事業者の申し出を事前に承諾した場合は、流山市は当該出来形の検査を実施し、当該検査に合格した出来形部分の所有権を事業者から取得した上で、その対価を事業者を支払う。この場合の対価に関する具体的な支払スケジュールについては、流山市及び事業者が協議の上決定する。

- 2 前条に基づき本契約が「公共施設」の引渡日以降に解除される場合、事業者は「本施設等」を撤去し「事業用敷地」を更地に復して流山市に返還するものとする。ただし、流山市が申し出た場合、又は事業者の申し出を事前に承諾した場合は、流山市は「本施設等」の所有権を事業者から取得し、その対価として、流山市及び事業者が協議のうえ合意した価額を、流山市が事業者を支払う。この場合の対価に関する具体的な支払スケジュールについては、流山市及び事業者が協議の上決定する。
- 3 前2項の支払対価は、第52条に基づく保険により保険金を事業者が受領した場合の当該補てん額及び流山市がテナント事業者との賃貸借契約を承継する結果、テナント事業者に対して負担する債務相当額を控除するものとする。
- 4 前3項に定めるもののほか、本条に基づく本契約の解除に関して流山市及び事業者に発生した追加費用及び損害の分担方法は別紙4に従う。ただし、流山市及び事業者で別途

合意した場合はこの限りではない。

（関係書類の引渡し等）

第51条 事業者は、理由の如何を問わず本契約が終了したときは、「設計図書」その他本事業に関し事業者が作成した「本事業に係る書類」を流山市に対して引渡す。ただし、個人情報に係る書類は引渡しの対象から除くものとする。

第8章 保険

（保険）

第52条 事業者は、「本施設等」の損失及び損害に備えて、「本事業上、継続した運営が行えることを担保できる内容の保険」を、自らの責任及び費用負担で「建設業務」期間の開始日までに付保し、保険契約締結後速やかに当該保険証券の写しを流山市に提出しなければならない。

第9章 その他

（権利義務の譲渡等）

第53条 事業者は、本契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、担保（竣工時に設定する抵当権及び賃借権は除く。）に供し又はその他の処分をしてはならない。ただし、流山市の事前の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。

（「本施設等」の所有権）

第54条 事業者が本契約に基づき「本施設等」の所有権を流山市に移転する場合は、当該所有権は、担保権、用益権その他流山市の所有権に対する制約が一切ない、完全な所有権でなければならない。ただし、流山市の事前の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。

（一般的損害）

第55条 流山市又は事業者が、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。

（流山市に対する通知義務）

第56条 事業者は、次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を流山市に書面で通知しなければならない。

- (1) 事業者が所在地、名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 事業者が解散し若しくは合併したとき又は営業を停止し、廃止し、若しくは譲渡したとき。
- (3) 事業者が滞納処分、強制執行、仮差押え若しくは仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- (4) 事業者が企業担保権実行手続開始の申立てがあったとき、破産若しくは更生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき又は再生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- (5) 事業者が特別清算開始の申立て（自己申立てを含む。）又は通告によるこれらの開始の命令があったとき。
- (6) 事業者が所轄庁より解散命令があったとき。
- (7) 事業者が「基本日程」に従って「本施設等」を建設し、事業の用に供することが不可能であることが明らかになったとき。
- (8) 「事業用敷地」を損傷させたとき。

（暴力団等からの不当介入の排除）

第57条 事業者は、本契約の履行に当たって、暴力団員等から不当に介入を受けた場合は、別紙7の定めに従い遅滞なく流山市に報告するとともに所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。

2 事業者は、暴力団員等から不当に介入を受けたことにより、「基本日程」に遅れが生じるおそれがある場合は、第23条の規定によるものとする。

3 事業者は、暴力団員等から不当な介入による被害を受けた場合は、その旨を直ちに発注者に報告するとともに、被害届を速やかに所轄の警察署に提出しなければならない。

（秘密の保持）

第58条 流山市及び事業者は、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とする。ただし、法令により開示が要請された場合、流山市又は事業者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流山市が流山市情報公開条例（平成13年条例第32号。）及びこれに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 事業者は、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。

（特許権等の使用）

第59条 事業者は、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60条 本事業の実施にあたり流山市又は事業者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。なお、本契約が終了した場合、「設計図書」の著作権（著作権法第27条及び第28条の権利を含む）は作成者であるが、流山市が保管、使用を行う場合においても作成者は無償で使用することを許諾するものとする。

2 流山市は、本事業実施の目的で使用する場合に限り、前項の作成者の対象となる書類等を無償で使用するものとする。なお、流山市が第三者にこれを使用させ又は公開する場合も本事業実施の目的で使用する場合に限り、前項の作成者の著作権の対象となる書類等を無償で使用するものとし、事前に作成者の承諾を得るものとする。

（解釈）

第61条 本契約、「本件借地契約」若しくは「本件建物賃貸借契約」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、流山市及び事業者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。

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、「提案書等」の仕様、水準が「募集要項等」を上回る場合を除き、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。

（本契約の変更）

第62条 本契約の規定は、流山市及び事業者の書面による合意がなければ変更できない。

（雑則）

第63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流山市及び事業者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流山市及び事業者の間で用いる計量単位は、計量法（平成4年法律第51号。）の定めるところによる。ただし、「募集要項等」及び「提案書等」に特別の定めがある場合はこの限りではない。
- 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64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管轄は、流山市の所在地を管轄する裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、本契約書を2通作成し、流山市及び事業者はそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和●年●月●日

流山市：千葉県流山市平和台1丁目1番地の1

流山市

流山市長 井崎 義治

事業者：【所在地】

【商号】

【代表者役職 氏名】

別紙1 基本日程

本契約の締結	令和●年●月●日
「設計業務」期間	本契約締結日～令和●年●月●日
「建設業務」期間	令和●年●月～令和●年●月●日
「本件借地契約」の期間	「建設業務」期間開始日～令和●年●月●日
「公共施設引渡予定日」	令和●年●月●日
「維持管理業務」期間	「公共施設」の引渡日～令和●年●月●日
「本件建物賃貸借契約」の期間	「公共施設」の引渡日～令和●年●月●日

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 「事業用敷地」の概要図

※本別紙には、契約交渉を踏まえた事業敷地図等を添付することを想定しています。

別紙3 施設区分概要図

※「本施設等」における各施設の範囲が明示できる資料の添付を想定しています。各階の区分を把握することができる平面図等を添付することを想定しています。

別紙4 「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40条第2項による場合の追加費用又は損害（第52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「公共施設」、又は「公共施設」に関する業務について生じた追加費用又は損害は、流山市が負担する。

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又は損害は事業者が負担する。

ウ「その他施設」、又は「その他施設」に関する業務について生じた追加費用又は損害は、「専有面積按分」によって流山市及び事業者が負担する。

（2）上記（1）に記載の法令以外の法令等の変更の場合

事業者が負担する。

なお、本別紙上記1.において「本事業に直接関係する法令等」とは、特に「本施設等」及び「本施設等」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れない。

2. 「不可抗力」による追加費用等の負担方法

第40条第2項による場合の追加費用又は損害（第52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。

ア「公共施設」、又は「公共施設」に関する業務について生じた追加費用又は損害は、流山市が負担する。

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又は損害は事業者が負担する。

ウ「その他施設」、又は「その他施設」に関する業務について生じた追加費用又は損害は、「専有面積按分」によって流山市及び事業者が負担する。

別紙5 「本件借地契約」

事業用定期借地権設定契約書

賃貸人流山市（以下「流山市」という。）及び賃借人●●●（以下「事業者」という。）は、ジェットロ跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施に当たり、令和●年●月●日に流山市及び事業者の間で締結された本事業に関する事業契約書（以下「本件事業契約」という。）第18条の規定に基づき、次のとおり事業用定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、本契約で別段定義するものの他、本契約において使用する用語は、「本件事業契約」における定義に基づくものとする。

本契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号。）（以下「地方自治法」という。）第96条第1項第6号の規定により、流山市議会で議決を得た後、発効するものとする。

（事業用定期借地権の設定）

第1条 流山市は、本事業の実施のため、事業者の建物所有を目的として、次に示す「事業用敷地」に借地借家法（平成3年法律第90号。以下、「法」という。）第23条の事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定して事業をする。

所在：千葉県流山市江戸川台東2丁目6番4号

地積：2,042.48㎡

契約概要：別紙（1）を参照

（「本件借地権」の存続期間）

第2条 「本件借地権」の存続期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日（建設期間及びその後30年間）までの期間とし、流山市は本件借地権の存続期間開始日に「事業用敷地」を現状にて事業者に引渡すものとする。

（規定の不適用）

第3条 「本件借地権」は、法第23条の事業用定期借地権であり、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、事業者は流山市に対し、法第13条による建物の買取を請求することができない。

（用途等）

第4条 事業者は、「募集要項等」及び「提案書等」に従って、「事業用敷地」を「本施設等」を所有するために使用し、かつ、継続して「本施設等」の維持管理を実施しなければならない

ない。

- 2 事業者が、「事業用敷地」に建設する「本施設等」の種類、構造、規模及び用途は、別紙（１）に表示するとおりのものとする。

（地代）

第5条 事業者は、「本件借地権」の存続期間のうち、令和●年●月●日（「公共施設引渡予定日」）から令和●年●月●日（「本件借地契約」の終了日）までの間、各「事業年度」を前期（4月1日から9月末日）と後期（10月1日から翌年3月末日）の半期に区分して、各期に相当する金額を、当該「事業年度」の前期及び後期の末日までに、流山市の指定する納入通知書において支払う。

- 2 前項の地代は、支払い対象期間が1ヵ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 地代に1円未満の端数が生じたときはこれを切捨てるものとする。

（地代の改定）

第6条 地代は、別紙（２）に定める方法に従って改定するものとし、算出された額に1円未満の端数が生じたときはこれを切捨てるものとする。

（遅延利息）

第7条 事業者は、本契約に基づく事業者の帰責事由により、流山市に対する金銭債務の履行を遅延したときは、支払期限の翌日（その日を含む。）から支払のあった日（その日を含む。）までの日数に応じ、年14.6パーセントの割合（年365日の日割計算）で算定した額を遅延利息として、流山市の定めるところにより流山市に支払わなければならない。

（土地の使用上の注意）

第8条 事業者は、善良な管理者の注意義務をもって「事業用敷地」を使用しなければならない。

- 2 事業者は、その負担と責任において「事業用敷地」の維持管理をしなければならない。
- 3 「事業用敷地」の概要及び計画条件（以下「計画条件等」という。）は、設計、建設に関する「業務要求水準書」に定めるものとし、事業者は当該計画条件等を遵守しなければならない。

（原状回復義務）

第9条 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により「事業用敷地」を損傷したとき又は流山市に無断で「事業用敷地」の原状を変更したときは、直ちに、これを原状に回復しなければならない。

- 2 本契約が借地期間の満了、その他の事由により終了する場合の「本施設等」の撤去及び「事業用敷地」の原状回復については、「本件事業契約」第41条、第44条、第47条、第48条、第50条の定めるところによる。
- 3 本契約が第2条に定める借地期間の満了により終了する場合は、流山市及び事業者は「本件事業契約」第42条に定める終了前協議を実施するとともに、事業者は、流山市に対し、「本施設等」の撤去に着手する日の1年前までに、「本件事業契約」に基づく取壊し、明渡し、引渡し時に必要な事項を書面により報告しなければならない。

(土地の転貸)

第10条 事業者は、流山市の書面による承諾なしに、「事業用敷地」の全部又は一部を転貸し、又はその名目のいかんを問わずこれに類する行為をしてはならない。

(本件借地権の譲渡)

- 第11条 事業者は、本件借地権を譲渡してはならない。ただし、流山市の事前の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。
- 2 事業者は、本件借地権を譲渡しようとするときは、あらかじめ、流山市に対し、本件借地権の譲渡契約の詳細を書面にて通知し、かつ流山市の書面による承諾を受けなければならない。
 - 3 事業者は、本件借地権を分割し、又は、本件借地権及び「本施設等」の所有権を分離して譲渡してはならない。
 - 4 事業者は、第2項の規定に基づき流山市の承諾を受けて本件借地権を譲渡するときは、事業者の費用負担と責任において、速やかに、借地権の移転の登記手続をしなければならない。
 - 5 事業者は、第2項の規定に基づき流山市の承諾を得て本件借地権を譲渡するときは、本契約の内容、本契約に基づく事業者の流山市に対する一切の債務を、本件借地権を譲り受ける者に承継させなければならない。

(流山市の承諾を要する事項)

第12条 事業者は、次の各号に掲げる行為をしようとするときはあらかじめ流山市の書面による承諾を得なければならない。

- (1) 「事業用敷地」の原状を変更しようとするとき。
- (2) 「本施設等」について、所有権を移転しようとするとき。
- (3) 「本施設等」について、事業者から賃借している者（流山市を除き、以下「テナント事業者」という。）が、「民間施設」を第三者に転貸することについて承諾を与えようとするとき。
- (4) 「本施設等」について、質権、抵当権その他の担保を目的とする権利を設定し、

又は移転しようとするとき。

(5) 「本施設等」を再築し、若しくは増改築し、又は「本施設等」にその他の工作をしようとするとき。

(6) 「提案書等」の内容に変更が生じるとき。

(流山市に対する通知義務)

第13条 事業者は、次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を流山市に書面で通知しなければならない。

(1) 事業者が所在地、名称、定款若しくは寄付行為、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

(2) 事業者が解散し若しくは合併したとき又は営業を停止し、廃止し、若しくは譲渡したとき。

(3) 事業者が滞納処分、強制執行、仮差押え若しくは仮処分又は競売の申立てを受けたとき。

(4) 事業者に企業担保権実行手続開始の申立てがあったとき、破産若しくは更生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき又は再生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。

(5) 事業者に特別清算開始の申立て（自己申立てを含む。）又は通告によるこれらの開始の命令があったとき。

(6) 事業者に所轄庁より解散命令があったとき。

(7) 事業者が別紙(1)の「公共施設引渡予定日」までに「公共施設」、「民間施設」、「その他施設」を建設し、事業の用に供することが不可能であることが明らかになったとき。

(8) 「事業用敷地」が損傷したとき。

(「本施設等」の賃貸借等に関する義務)

第14条 事業者が「本施設等」の全部又は一部についてテナント事業者に賃貸するときは、次の各号に定める条件を満たされなければならない。

(1) 事業者とテナント事業者との賃貸借契約等において、「事業用敷地」に「本施設等」の所有を目的とする法第23条の規定による事業用定期借地権が設定されていること及び賃貸借契約等の終了日に本件借地権が消滅することが明示されていること。

(2) 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。

(3) 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5号に規定する指定暴力団等の活動の用に供しないこと。

(4) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他社会通念上不適切と認められる目的の用に供しないこと。

(5) 騒音・振動・悪臭等、周辺の環境に悪影響を及ぼすおそれのある用途に供しないこと。

2 事業者は、本契約が期間満了により終了するときは、「テナント事業者」に対し、「本施設等」の撤去に着手する日をもって建物賃貸借契約が終了する旨を、当該撤去に着手する日の1年前までに通知しなければならない。

3 前項の規定は、転貸借、再転貸等、「本施設等」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。

(用途外使用の禁止)

第15条 事業者は、「本施設等」を第4条に定める用途以外の用に供してはならない。ただし、流山市の事前の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。

(契約不適合責任)

第16条 「事業用敷地」に契約不適合がある場合は、民法(明治29年法律第89号)第559条及び第566条の規定にかかわらず、「建設業務」の開始日から2年間が経過する日までの期間に限り、流山市がその責めを負うものとする。

2 事業者は、「事業用敷地」に契約不適合を発見したときは、その不適合を修繕する前に、速やかに流山市に通知するものとする。この場合において、流山市が不適合であると認めたときは、流山市の費用負担に基づく修繕又は事業者が不適合の修繕に要した費用の負担(流山市の積算に基づき流山市が算出した額を上限とする。)を行うものとする。

3 前項の規定による修繕により、当該不適合が解消されない場合において、事業者は、本契約を解除することができる。

(土壌等の調査費用)

第17条 事業者は土壌汚染又は地中埋設物の有無等を確認するために事業者が実施した調査に要する費用を、流山市に対して請求しないものとする。

(土地の修繕義務)

第18条 流山市は、「事業用敷地」について、一切の修繕義務を負わないものとする。ただし、「本件事業契約」第12条第2項が適用されるときはこの限りではない。

(必要経費及び有益費の償還請求権の放棄)

第19条 事業者は、「事業用敷地」について、民法第608条第1項に定める必要費及び同条第2項に定める有益費の費用償還請求権を放棄するものとする。

(流山市及び事業者の契約解除権)

第20条 流山市は、事業者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 事業者が第4条及び第15条の規定に違反したとき。
- (2) 「事業用敷地」の賃借申込みに際してその申込書に虚偽の記載をする等の不正な行為により「事業用敷地」を借り受けたとき。
- (3) 地代を2か月以上滞納したとき。
- (4) 事業者が第10条又は第11条の規定に違反したとき。
- (5) 流山市の承諾を得ないで第12条各号のいずれかに掲げる行為を行ったとき。
- (6) 第13条(2)から(8)までの各号のいずれかに掲げる事由が生じた場合において、流山市が本契約を継続することが困難であると認めたとき。
- (7) 事業者が故意又は重大な過失により「事業用敷地」を著しく損傷したとき。
- (8) 事業者が「民間施設」の運営を3か月以上停止したとき。但し、事業者が建築物等の修繕等で止むを得ない場合を除く。
- (9) 前号までに定める場合のほか、この契約を継続し難い背信行為があったとき。

2 事業者が本契約に違反し、流山市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、当該期間中に当該違反が是正されないときは本契約を解除することができる。

3 前項に基づき流山市が本契約を解除する場合は、「本件事業契約」第44条の規定に従うものとする。

4 事業者が、流山市の責めに帰すべき事由により流山市本契約を解除する場合で、かつ「本件事業契約」についても解除する場合は「本件事業契約」第47条の規定に従うものとする。

(「法令変更等」・「不可抗力」による本契約の終了)

第21条 流山市及び事業者は、「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することができ、この場合には「本件事業契約」第50条の規定に従うものとする。ただし、流山市及び事業者が本契約を解除することについて180日間協議しても合意に至らない場合には、流山市は、全部または一部を解除することができるものとする。

(公用、公共用に供するための本契約の終了)

第22条 流山市は、「事業用敷地」を流山市、国、地方公共団体その他公共団体において、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。）（以下「地方自治法」という。）第238条の5第4項の規定に基づき本契約を解除することができる。

2 事業者は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合において、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、流山市に対し、その補償を請求することができる。

(登記)

第23条 流山市及び事業者は、本事業に関連して、必要な登記を行うものとする。

2 前項に規定する登記に要する費用は、事業者の負担とする。

3 流山市及び事業者は、本契約を締結した後、遅延なく、本件土地について事業用定期借地権設定登記をするものとする。

4 本契約が終了した場合には、流山市及び事業者は、事業用定期借地権設定登記を抹消し、事業者は本件建物の滅失登記をするものとする。

(解釈)

第24条 本契約に定めのない事項については、「本件事業契約」の定めに従うものとし、本件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、流山市及び事業者の協議によって定めるものとする。

(本件借地契約の変更)

第25条 本契約の規定（「本件事業契約」の規定は含まれない。）は、流山市及び事業者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26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管轄は、流山市の所在地を管轄する裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、本契約書を2通作成し、流山市及び事業者はそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

流山市：千葉県流山市平和台1丁目1番地の1

流山市

流山市長 井崎 義治

事業者：【所在地】

【商号】

【代表者役職 氏名】

別紙（１） 契約概要

■契約概要

土地の表示	千葉県流山市江戸川台東2丁目6番4号	
土地の上に建設する建物等の種類等	種類	公共施設、民間施設、その他施設
	構造	●●●
	規模	●●●
	用途	江戸川台駅前出張所などの公共施設用途、商業・業務施設等の民間施設用途、駐車施設及び外構施設のその他施設用途
	所有者	●●●
地	代	令和●年●月●日から令和●年●月●日まで 月額 金●●●●円
賃 貸 人	流山市	
賃 借 人	●●●	
事業用定期借地権設定契約の締結日	令 和	年 月 日
事業用敷地の引渡日	令 和	年 月 日
公共施設引渡予定日	令 和	年 月 日

別紙（２） 地代の改定方法について

地代の改定は、令和１０年４月を第１回、その後３年度毎（固定資産税の基準年の翌年度ごと）に改定するものとする。

表 土地の評価額に基づく改定方法

使用する指標	算定式
土地評価額 (固定資産評価額)	(１) 定期借地権設定契約日から令和１０年４月までの地代月額 $= \text{提案地代単価 (円/㎡・月)} \times \text{定期借地権設定敷地面積 (㎡)}$ (２) 令和１０年４月以降における改定 ①令和１０年４月における改定 $= \text{提案地代月額} \times (\text{改定時の土地評価額} / \text{提案時の土地評価額})$ ②以降３年度ごと（固定資産税の基準年の翌年度ごと） $= \text{前回改定時の地代月額} \\ \times (\text{改定時の土地評価額} / \text{前回改定時の土地評価額})$

別紙6 「本件建物賃貸借契約」

定期建物賃貸借契約書

賃借人 流山市（以下「流山市」という。）と賃貸人●●●（以下「事業者」という。）は、ジェトロ跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施に当たり、令和●年●月●日に流山市及び事業者の間で締結された本事業に関する事業契約書（以下「本件事業契約」という。）第28条の規定に基づき、次のとおり定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、本契約で別段定義するものの他、本契約において使用する用語は、「本件事業契約」における定義に基づくものとする。

（賃貸物件）

第1条 流山市は、事業者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	千葉県流山市江戸川台東2丁目6番4号
構造	●●●
建築面積	●●●㎡
延床面積	●●●㎡

（使用の目的）

第2条 流山市は、「募集要項等」及び「提案書等」に従い、「公共施設」として使用するものとする。

2 流山市は、「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。

（賃貸借の期間）

第3条 本契約の期間は、令和●年●月●日（以下「賃貸借開始日」という。）から令和●年●月●日の30年間までとし、賃貸借開始日に事業者は流山市に「公共施設」を引渡す。なお、「公共施設」の引渡し日とは、流山市が「公共施設」において、什器等を搬入する日をいう。

2 本契約は、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条の定期建物賃貸借契約であり、契約期間の更新がなく、契約期間の満了により賃貸借は終了する。

3 流山市及び事業者は、本契約締結に先立ち、事業者が流山市に対して別紙（2）の書面を交付して本契約に基づく賃貸借は契約の更新がなく、賃貸借期間満了により本物件の賃貸借は終了する契約である旨の説明を行ったことを確認する。

4 事業者は、第1項の契約期間が満了する日の1年前から6か月前までの間に、賃貸借期

間の満了により賃貸借が終了する旨を書面により流山市に通知する。

（賃料の支払）

第4条 流山市は、月額賃料として税込金●●円を事業者に支払わなければならない。

2 流山市は、「公共施設」及び「その他施設」の賃料として、当該月の前月末日までに、その指定する場所に支払わなければならない。

3 前項の賃料は、支払対象期間が1か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。

4 賃料に1円未満の端数が生じたときは、これを切捨てするものとする。

5 賃料に賦課される消費税及び地方消費税は、流山市の負担とし、契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

（賃料の改定）

第5条 流山市及び事業者は、協議の上、賃借範囲の変更や物価変動等に基づき、賃料の改定ができるものとする。本契約締結日の属する年度から起算して5年度以降ごとに協議を行うことができるものとする。

（敷金・保証金）

第6条 流山市は、本契約において敷金及び保証金その他名目の如何を問わず、これに類する金銭の支払いを事業者に対して行わない。

（光熱水費の負担）

第7条 流山市は、第3条に定める賃貸借期間において生じる次の光熱水費を負担する。

（1）「公共施設」の電気、ガス、水道及び通信の利用料金。

（2）「その他施設」の電気、ガス、水道の利用料金のうち、「専有面積按分」によって算出した流山市の負担すべき金額。

（3）光熱水費に賦課される消費税及び地方消費税は、流山市の負担とし、契約期間中に税制改正があった場合は、改正後の税額によるものとする。

（債務不履行等による終了）

第8条 流山市及び事業者は、相手方が本契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ相当の期間を定めて催告してもなお相手方が是正、又は履行しない場合には、本契約を終了することができる。

2 前項の場合において、流山市が本契約を事業者の責めに帰すべき事由により解除した場合は、「本件事業契約」第44条の規定に従うものとし、事業者が流山市の責めに帰すべき事由により解除する場合は「本件事業契約」第47条の規定に従うものとする。

(「法令変更等」・「不可抗力」による契約の終了)

第9条 流山市及び事業者は、「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する。この場合には「本件事業契約」第50条の規定に従うものとする。ただし、流山市及び事業者が本契約を解除することについて180日間協議しても合意に至らない場合には、流山市は、本契約を解除することができるものとする。

(原状回復義務)

第10条 流山市は、本契約が終了したときは、自らの責任及び費用負担で「公共施設」の什器及び備品を撤去し、「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。)に復して事業者に戻還しなければならない。ただし、流山市及び事業者が別途合意した場合はこの限りではない。

(損害賠償)

第11条 流山市又は事業者が、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。

(立入り)

第12条 事業者又は事業者が指定する者は、本物件の清掃、保守管理、安全管理又は防犯のため、本物件に立ち入ることができる。

2 前項の場合、事業者はあらかじめその旨を流山市に通知するとともに、流山市の業務の妨げにならないように留意する。ただし、緊急を要する場合にはこの限りではない。

(契約の費用)

第13条 本契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

(解釈)

第14条 本契約に定めのない事項については、「本件事業契約」の定めに従うものとし、本件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、流山市及び事業者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。

(準拠法及び管轄裁判所)

第15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管轄は、流山市の所在地を管轄する裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、流山市及び事業者は本契約書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

流山市：千葉県流山市平和台1丁目1番地の1

流山市

流山市長 井崎 義治

事業者：【所在地】

【商号】

【代表者役職 氏名】

別紙（1） 本物件の表示

※本別紙には、「公共施設」部分を特定できる施設区分概要図等を添付することを想定しています。

別紙（２） 本物件の表示

令和 年 月 日

定期建物賃貸借契約についての事前説明書

（賃借人）

流山市 御中

（賃貸人）

弊社を賃貸人とし、貴市を賃借人として下記物件に関する令和 年 月 日付定期建物賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」といいます。）を締結するに当たり、借地借家法第３８条第２項に基づき、弊社は次のとおり事前説明いたします。

記

下記物件の賃貸借契約は、借地借家法第３８条第１項に定める定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間の更新がなく、賃貸借期間の満了により終了いたします。

（１）物件の表示

所在地：千葉県流山市江戸川台東２丁目６番４号

階 別：１階（●●●㎡）、２階（●●●㎡）、３階（●●●㎡）

契約面積：●●●㎡

（２）契約期間

令和●年●月●日から令和●年●月●日

以上

受領書兼承諾書

令和 年 月 日

株式会社●●● 御中

本件賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約であって、契約の更新はなく、契約期間の満了によって終了する旨を記載した書面の交付を受けるとともに、口頭による説明を受けた旨を承諾いたします。

流山市

流山市長 井崎 義治

別紙7 業務妨害又は不当要求に対する措置に関する特約

(総則)

第1条 この特約は、この特約が添付される契約と一体をなす。

(業務妨害又は不当要求に対する措置)

第2条 事業者は、本事業の実施にあたり、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) 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条に規定するものをいう。以下同じ。）から業務妨害又は不当要求を受けた場合は、毅然として拒否し、その旨を速やかに流山市に報告するとともに、所轄の警察署に届け出ること。
- (2) 事業者をして、本事業の業務を委託し又は請け負わせる第三者（当該第三者が再委託及び下請を行わせたものを含む。）が暴力団から業務妨害又は不当要求を受けた場合は、毅然として拒否し、流山市に速やかに報告するよう当該第三者を指導すること。また、当該第三者から報告を受けた際は、速やかに流山市に報告するとともに、所轄の警察署に届け出ること。

(遵守義務違反)

第3条 流山市は、事業者が前条に違反した場合は、流山市指名競争入札参加資格業者指名停止基準（平成3年4月1日施行）の定めるところにより、指名停止の措置を行う。なお、前条にいう第三者が報告を怠った場合も同様とする。