

アイランドシティコンテナターミナル背後地利便施設への出店に関する 基本協定書（案）

博多港開発株式会社（以下「甲」という。）と株式会社 x x x x（以下「乙」という。）は、甲が令和 6 年 12 月に実施した「アイランドシティコンテナターミナル背後地の利便施設運営事業者公募」（以下、「事業者公募」という。）に基づき、甲が建築する第 1 条表示の物件（以下「本物件」という。）の定期建物賃貸借契約（以下、「賃貸借契約」という。）の締結に向けた諸手続及び出店に関し、次のとおりアイランドシティコンテナターミナル背後地利便施設への出店に関する基本協定（以下、「本協定」という。）を締結する。

（賃貸借契約の締結及びコンビニエンスストアの運営）

第 1 条 甲は、次に掲げる本物件について、令和〇年〇月〇日までに、本協定に基づき、乙との間で賃貸借契約を締結する。

種別	所在	規模・構造	建築面積	用途
建物	福岡市東区みなと香椎 1 丁目 25-1 の一部	軽量鉄骨造 1 階建	〇〇〇㎡	コンビニエンス ストア

- 乙は、やむを得ない事由により前項に定める期日までに賃貸借契約を締結できない場合は、前項に定める期日までにその理由及び変更の期日を書面により甲に提出し、甲の承諾を得なければならない。
- 前項の場合において、乙は、甲が承諾した新たな期日までに賃貸借契約を締結するものとする。
- 乙は、賃貸借契約締結後、本物件にコンビニエンスストアを出店し運営するものとする。なお、コンビニエンスストアの運営条件等については賃貸借契約において定める。

（敷地の使用）

第 2 条 乙は、甲による事前の承諾を得たうえで、コンビニエンスストアの運営に必要な次に掲げる敷地（以下「敷地」という。）を使用することができるものとする。

所 在	敷地面積
福岡市東区みなと香椎 1 丁目 25-1 の一部	×××㎡

（保証金）

第 3 条 本協定の保証金（以下、「協定保証金」という。）は、金〇〇〇円（賃料の 2 か月分）とする。

- 協定保証金には利息を付さない。
- 甲は、乙が賃貸借契約に基づく保証金（以下、「契約保証金」という。）を納付したときは、乙の請求により協定保証金を乙に還付する。但し、協定保証金の全額を契約保証金に充当した場合を除く。
- 協定保証金は、本協定締結の日から 30 日以内に甲の指定する下記銀行口座に振込み支払う。

- ・金融機関 : 福岡銀行 本店営業部
- ・口座種類 : 当座預金
- ・口座番号 : 5504
- ・口座名義 : 博多港開発株式会社

(甲の責務)

第4条 甲は、内装造作及び設備等工事を除いた本物件の建築及び敷地の整備に係る工事(以下「建設工事」という。)並びに当該建設工事に関連する設計業務を行なう。

(乙の責務)

第5条 乙は、事業者公募において甲に提案した内容に従い、本物件においてコンビニエンスストアの出店に向けた準備を進める。

- 2 本物件の内装造作及び設備工事並びに工事に関連する設計業務は乙が行なう。
- 3 乙は、本物件平面レイアウト図、天井伏図、店内展開図、給排水衛生設備図、防災設備図、電気設備図等乙が行う内装造作及び設備工事に関する図面を甲に提出しなければならない。

(工事区分及び費用負担)

第6条 本物件の建設工事及び内装造作、設備工事の工事区分は別表1に定めるとおりとし、甲及び乙は、それぞれの工事区分に基づき設計及び工事に要した費用を負担する。

- 2 甲が行なう設計及び工事に関して、甲は乙が選定した請負業者と契約を締結し、代金は履行確認後に甲が直接それぞれの契約相手方に支払うものとする。
- 3 建設工事及び内装造作、設備工事は同時に施工するものとし、施工監理は乙が行う。
- 4 工事中に工事区分や仕様等で変更が生じた場合、又は何らかの理由で変更が必要となった場合は、甲乙協議のうえ解決するものとする。

(本協定の解約)

第7条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、書面で通知することにより、本協定を解約することができる。

- (1) 乙が第1条第1項若しくは第3項に定める期日までに賃貸借契約を締結しないとき。
 - (2) 乙が前条各号に規定する責務を果たさないとき。又は法令等に違反したとき。
 - (3) 乙が営業に必要な営業許可を取得できないとき、又は取消されたとき。
 - (4) 乙又はその使用人が、暴力団等の反社会的勢力の構成員又はこれらの支配下にあるものと判明したとき。
 - (5) 乙に信用資力の著しい低下があったとき、又は信用資力に影響を及ぼす営業上若しくは組織上の重要な変更があったとき。
 - (6) 乙から解約の申し出があり、その申し出を甲が認めたとき。
- 2 前項第1号及び第2号の場合において本協定を解約するときは、甲は、あらかじめ書面により、乙に対して、解約する旨の催告をしなければならない。
 - 3 第1項の規定に基づき本協定が解約された場合、第3条第1項に規定する協定保証金は甲に帰属する。

(違約金)

第8条 甲は、前条に定める本協定を解約した時点において、甲の工事区分の設計若しくは工事に着手している場合、その設計若しくは工事に要した費用相当額を違約金として、乙に請求し、乙はこれを支払うものとする。

(情報公開)

第9条 乙は、甲が福岡市の出資する法人であり、情報公開請求や福岡市議会への報告等により、本協定の内容が公開される場合があることについて、あらかじめ了承する。

(疑義の決定)

第 10 条 本協定に関し疑義が生じた場合又は本協定に定めがない事由が発生した場合は、その都度、甲乙双方が誠意をもって協議のうえ、決定する。

2 甲乙間に紛争が生じた場合は、福岡簡易裁判所又は福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本協定の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 x x 年 月 日

甲 福岡市博多区沖浜町 12 番 1 号
博多港開発株式会社
代表取締役 清家 敬貴

乙 x x 市 x x 区 x x 町
x x x x 株式会社
代表取締役 x x x x

アイランドシティコンテナターミナル背後地利便施設への出店に関する基本協定書 別表1

工事区分		建設工事(甲負担)	内装造作及び設備工事(乙負担)	備考
申請	各種申請及び手続き	水道加入金	その他	
	建築設計・確認申請等	建築確認申請料・検査料・設計費	設計費・監理料	
建築工事	主要構造体(地盤・基礎)	全工事	なし	
	屋根工事	全工事	なし	
	外壁工事	全工事	なし	
	鋼製建具・木製建具	全工事(外部)	全工事(内部)	
	床工事	コンクリート金ゴテまで	建設工事を除く全工事	モルタル・タイル下地は内装造作及び設備工事
	内壁	ボード貼りまで	建設工事を除く全工事	
	間仕切り壁	なし	建設工事を除く全工事	防火区画の間仕切りは内装造作及び設備工事
	天井	全工事	全工事	
	トイレ、パウダールーム等	なし	全工事	改良に係る費用は建設工事
特殊な仕様	なし	全工事	防煙たれ壁は内装造作及び設備工事	
設備工事	給水工事	指定位置まで立上	建設工事を除く全工事	テナント部の器具は内装造作及び設備工事
	排水工事	指定位置まで立上	建設工事を除く全工事	テナント部の器具は内装造作及び設備工事
	汚水工事	指定位置まで立上	建設工事を除く全工事	テナント部の器具は内装造作及び設備工事
	ガス工事	なし	必要に応じて	
	給湯設備工事	なし	必要に応じて	
電気工事	電気引込工事	全工事	なし	
	受電設備工事	キュービクルまで	以降全工事(管理料含む)	
	分電盤	なし	全工事	
	照明器具・配線・コンセント	なし	全工事	
	冷暖房工事	なし	全工事	
	換気工事	なし	全工事	
	太陽光パネル等設置工事	なし	全工事	
防災工事	非常照明設備	全工事	必要に応じて	
	誘導灯	全工事	必要に応じて	
	非常放送設備	全工事	必要に応じて	
	火災報知器	全工事	必要に応じて	
	排煙設備工事	全工事	必要に応じて	
	スプリンクラー	全工事	なし	
	消火器	なし	適合数設置	
その他	電話工事	なし	全工事	
	BGM工事	なし	全工事	
	LAN工事	なし	全工事	
	アンテナ工事	なし	全工事	
	福祉関連工事(点字、手すり)	なし	全工事	
	ブラインド、日よけ等	なし	全工事	
	特殊な意匠・構造物	なし	全工事	
	セキュリティ工事	なし	全工事	
	自動ドア	なし	全工事	
	家具・造作工事	なし	全工事	
外構	駐車場工事(舗装・白線等)	全工事	なし	
	造園・植栽工事・外灯その他	必要に応じて	なし	
	雨水関係・フェンスその他	全工事	なし	
看板	サイン工事(案内看板含む)	なし	必要に応じて	協議調整
	外壁サイン工事	なし	必要に応じて	