

(案)

大蔵海岸の賑わい創出に向けた
店舗等の誘致に関する協定書

大蔵海岸の賑わい創出に向けた店舗等の誘致に関する協定書（案）

明石市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、大蔵海岸の賑わい創出に向けた店舗等の誘致に関して、次の条項により協定（以下「本件協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本件協定は、大蔵海岸の恵まれた立地を生かしつつ、地区の魅力と賑わいの向上を目指すことを目的とする。

（業務の実施等）

第2条 乙は、別添「提案書」に基づき業務を実施するものとし、甲は業務が円滑に推進できるよう乙に協力する。

2 乙は、やむを得ない理由により提案内容を変更しようとするときは、あらかじめ甲と協議し、その承認を受けなければならない。

（業務の対象地）

第3条 業務の対象地は、別紙〇〇〇〇〇記載の土地（以下「本件土地」という。）とする。

（土地賃貸借契約の締結）

第4条 甲と乙とは、〇年〇月〇日（協定締結から3か月以内）までに、本件土地について、甲を貸主、乙を借主とし、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める事業用定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約（以下「賃貸借契約」という。）を締結する。

2 前項の借地権の存続期間は〇年〇月〇日までとする。

（予約金の納付）

第5条 乙は、賃貸借契約の締結を担保するため、予約金として、〇〇〇〇〇円（本件土地の賃料1か月分）を〇年〇月〇日（協定締結から7日以内）までに、甲の指定する方法により支払わなければならない。

2 前項の予約金は、賃貸借契約の締結に伴い納付する保証金の一部に充当する。

3 第1項の予約金には、利息は付さない。

4 乙が正当な理由なく賃貸借契約を締結しないときは、第1項の予約金は、すべて甲に帰属する。

（賃料等）

第6条 賃貸借契約の賃料（以下「賃料」という。）は、月額〇〇〇〇〇円（1平方メートル当たり〇〇〇〇〇円）とする。ただし、乙の営業開始前の賃料は、月額〇〇〇〇〇円（1平方メートル当たり〇〇〇〇〇円）とする。

- 2 賃料は、第8条に規定する本件土地の引渡し日から発生する。
- 3 乙は、甲に対し、毎月末日までに翌月分の賃料を支払う。
- 4 期間が1か月未満の場合は、当月の日割計算とする。この場合において、小数点以下の端数が生じたときは、これを切り捨てる。
- 5 賃料は、物価の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により著しく不相当と認められるに至ったときは、甲乙協議のうえ、3年毎に改定することができる。

（契約保証金）

第7条 乙は、賃貸借契約の締結日から賃料の初回支払日までに、契約保証金として〇〇〇〇〇円（本件土地の賃料12か月分）を、甲の指定する方法により支払わなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、理由の如何を問わず、減額しない。
- 3 第1項の契約保証金には、利息を付さない。
- 4 乙に賃貸借契約に基づく債務の不履行があるときは、甲は催告その他何らの手続を要しないで、第1項の契約保証金の全部又は一部を債務相当額の弁済に充当することができる。
- 5 甲は、乙が甲に対して本件土地を更地の状態で明け渡した後1か月以内に、乙の請求により第1項の契約保証金を乙に返還する。
- 6 前項の規定にかかわらず、未払いの賃料、損害賠償その他乙が甲に対して負う債務が残存する場合は、甲は、第1項の契約保証金を当該債務の額に充当したうえで、その残余の額を乙に返還する。

（土地の引渡し）

第8条 本件土地の引渡し日は賃貸借契約で定めることとし、前条の契約保証金及び初回月額賃料を支払った後、現状有姿のまま、甲の作成する土地引渡書をもって行う。

- 2 前項に定める本件土地の引渡し後、整地、排水、水道、下水道、電気、ガス等の引き込み等、本件土地の利用に必要な処置はすべて乙が行う。

（契約不適合の場合の取扱い）

第9条 乙は、本件協定締結後、本件土地について種類、品質又は数量等に関して契約の内容に適合しないことを発見したとしても、目的物の修補又は代替物若しくは不足分の引渡しによる履行の追完の請求、既払い賃料の返還、賃料の減額の請求、損害賠償の請求及び本件協定の解除をすることができない。

（権利譲渡等の禁止）

第10条 乙は、本件土地の賃借権を第三者に譲り渡し、又は転貸してはならない。

2 乙は、本件土地上に建築した建物その他工作物を第三者に譲り渡し、又は転貸してはならない。

3 乙は、本件土地の賃借権を担保に供してはならない。

4 前3項の規定にかかわらず、乙が甲に対して書面による申し出を行い、甲がこれを承諾した場合は、乙は前3項に規定する行為をすることができる。

（関係法規等の遵守）

第11条 乙は、業務の実施に当たり、海岸法（昭和31法律第101号）、公有水面埋立法（大正10年法律第57号）等関連法令及び通達並びに大蔵海岸通地区地区計画、明石市の環境の保全及び創造に関する基本条例（平成11年条例第22号）、明石市都市景観条例（平成4年条例第1号）等の関係条例及び要綱等を遵守しなければならない。

（環境影響への配慮）

第12条 乙は、業務の実施に伴い、近隣地域への騒音、振動、電波障害等の環境問題が生じないよう十分な環境対策を講じるとともに、万一環境問題が発生したときは、乙の責任において解決しなければならない。

（特約事項）

第13条 乙は、大蔵海岸の管理運営に関し、連絡協議機関の設置、費用負担及び施設利用などについて甲から申し出があったときは、甲と協議のうえ、これに協力する。

（疑義等の決定）

第14条 本件協定の各条項の解釈について疑義が生じたとき又は本件協定に定めのない事項については、信義誠実の原則に従い、甲乙協議のうえ、これを定める。

本件協定の締結を証するため、本協定書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

○年○月○日

(甲)

兵庫県明石市中崎1丁目5番1号

明石市

代表者 明石市長 丸谷 聡子

(乙)

<代表構成員>

<構成員>

<構成員>