

堺旧港交流空間創出事業
使用契約書（案）

令和6年●月
堺市

堺市（以下「市」という。）及び●●（以下「民間事業者」という。）は、令和●年●月●日締結の「堺旧港交流空間創出事業事業協定書」（以下、「協定書」という。）第 8 条の規定に基づき、次のとおり使用契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

（総則）

- 第 1 条 市及び民間事業者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
- 2 本契約に別段の規定がある場合を除き、本契約中に使用する用語の定義は、協定書第 2 条の規定による。
- 2 民間事業者は、海岸法占用協議により占用同意を受けた事業対象区域の使用にあたり、本契約に定めるものの他、協定書の規定及び海岸法をはじめとする関係法令等を遵守し、本契約を履行しなければならない。
- 3 民間事業者は、前項に関し、市の指導監督に従うものとする。
- 4 市及び民間事業者は、本契約が、市と海岸管理者である大阪府（以下、「府」という。）との間の占用協議に基づく同意条件の下で市が民間事業者に対して事業対象区域の使用を認めるものであり、その法的性質は賃貸借契約又は地上権の設定ではなく、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）の適用がないことを確認する。

（目的）

- 第 2 条 本契約は、交流空間創出施設等の設置条件、使用期間、使用料、保証金及びその他事業対象区域の使用に関する必要事項（ただし、水面エリアは除く）について必要な事項を定めることを目的とする。

（事業対象区域等）

- 第 3 条 市が本契約に基づき民間事業者に対して使用させる事業対象区域は、事業協定書別紙 1「事業対象区域」に定める区域のうち水面エリアを除く区域（以下、「使用契約対象区域」という。）のとおりとする。
- 2 民間事業者は、使用契約対象区域につき、本契約に基づき、協定書第 4 条の事業計画書に記載する事業内容（ただし、協定書第 28 条の規定により事業内容を変更した場合はその変更後の事業内容）にのみ使用することができる。

(交流空間創出施設等の仕様)

第4条 施設の所有者は民間事業者とすること。

- 2 使用契約対象区域全域が海岸保全区域の指定を受けており海岸法及び他関連法令に適合した建築物とすること。
- 3 施設の設計及び工事に必要な行政協議等は民間事業者が自ら行い行政協議等が終わらなければ工事に着手できない。
- 4 GL±0mにおいて親水護岸から1.7mの範囲(以下「管理スペース」という。)は親水護岸の機能維持・管理に必要なスペースであり、水道管等の引込配管や室外機等の必要やむを得ない工作物等(以下、「やむを得ない工作物等」という。)の設置を除き、原則として通行可能な状態とすること。民間事業者の責任の下、管理スペース内にやむを得ない工作物等とは異なる建築物等を設置する場合にあっては、詳細点検・工事等の際及び不測の事態が生じた際に、直ちに建築物等(やむを得ない工作物等も含む。)を撤去又は移動させなければならない(直ちに移設できない建築物等の設置は不可とする。)
- 3 地面掘削においては、親水護岸へ影響を及ぼさないようにするため、試掘を行った上で進めること。建築物の基礎は親水護岸に影響を与えない形式で護岸の機能を損なう恐れのある行為(親水護岸に荷重をかけた工作物の設置など)は不可とする。
- 4 護岸エリアに既設されている転落防止柵及び植栽帯は、海岸管理者との協議の上、撤去を可能とする。ただし、本契約第12条に定める原状回復の対象とする。
- 5 施設の運営に必要な供給設備(上下水道・電気などのインフラ)等の整備及び道路の掘削・復旧について、民間事業者が各供給事業者と協議を行う必要があります。なお、建築物の基礎及び水道・下水道・電気工事等のインフラ工事以外の目的による土地の掘削は認めません。

(護岸エリアに係る一時使用)

第5条 護岸エリアにおいては、常設の工作物や一時使用の許可期間を超える使用をしてはならない。

- 2 親水護岸を損傷するような行為や工作物、仮設構造物及び設備等の設置はしてはならない。
- 3 護岸エリアの天端の利用については、2m以上の歩行者が安全に通行できる範囲を設けること。

(有効期間)

第6条 本契約の有効期間は、締結日から令和●年●月●日までとする。

- 2 市は、交流空間創出施設等の運営状況等について、毎年度末に海岸管理者に対して事業報告

を行う。

- 3 市は、海岸管理者から、占用同意に係る期間を最長 5 年間として適宜占用協議に基づく占用同意を受けるものとする。市が海岸管理者から当該占用同意を得ることができなかった場合、本契約は当然に終了する。
- 4 前項の規定の他、協定書の効力が失われた場合、本契約は当然に終了する。
- 5 前二項の規定により本契約が終了した場合において、市は、民間事業者に対し、その損害を賠償する責めを負わない。ただし、市に故意又は重過失がある場合にはこの限りではない。

(使用料等)

第 7 条 民間事業者が、後背地エリア A 及び B の使用に関して、市へ支払う使用料の金額は 1 か月あたり金●●●円とする。

- 2 民間事業者は、前項に定める使用料を、次の各号に規定する区分に従い、市の発行する納入通知書により、3 か月分をまとめて先払い納入しなければならない。ただし、民間事業者が市に対して申入れを行い、市が承諾したときは、支払い方法を変更できるものとする。

(1) 1 回目の支払 事業協定書第 11 条に規定する工事着手日の前日まで

(2) 2 回目以降の支払 事業協定書第 11 条に規定する工事着手日の 3 か月を経過する
毎に当該経過日の前日まで

- 3 市は、民間事業者が使用料をその支払期限までに納付しない場合においては、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、遅滞が発生した時点における堺市財産規則第 38 条第 2 項において準用される同規則第 32 条に定める率で計算した額の遅延損害金を徴収する。
- 4 民間事業者による使用料の支払に遅延があった場合、市はこれをもって市及び民間事業者の間の信頼関係が失われたものとみなすことができる。
- 5 本市及び民間事業者は、本契約開始後、3 年毎に、相手方に対し、第 1 項に規定する使用料の改定請求を行うことができ、双方協議の上で合意できたときは、第 1 項の使用料は改定されるものとする。
- 6 民間事業者は、第 6 条に規定する護岸エリアの一時使用に関し、その対価を支払う義務を負わない。ただし、民間事業者において当該一時使用に伴う収益が発生した場合には、当該収益の一部を親水護岸上の維持管理及び高質化に資する取組み（たとえば、一般利用のためのベンチ等の設置、景観向上のためのプランター等の設置を含むが、これらに限られない。）に還元するものとする。当該還元の具体的な方法等については、市と民間事業者との間の協議に基づき、市が決定する。

(保証金)

第 8 条 民間事業者が市へ支払う保証金は金●●●円とする。

- 2 本契約第 12 条に定める原状回復義務が果たされるまで無利息で市に預託しなければならない。
なお、本契約が更新され、又は再契約が締結される場合における保証金の取扱いについては、市及び民間事業者の間での協議に基づき、市が合理的に定める内容に従う。
- 3 本契約締結後、事業内容の変更等が生じた場合は、市及び民間事業者の間で協議の上、前項の保証金額の見直しを行うことができる。
- 4 民間事業者は、第 1 項の保証金額を本契約と同時に市の指定する方法により納入しなければならない。
- 5 市は、本契約第 12 条に定める原状回復を完了した後、本条第 1 項の保証金額を返還するものとする。ただし、未払い等の債務がある場合には、その債務金額を保証金額から減じた後、残額を返還するものとする。
- 6 民間事業者は、前項の規定により未払債務に充当してもなお不足が生じた場合、市の請求により直ちにその不足額を市の指定する方法により支払わなければならない。
- 7 民間事業者は、保証金をもって、協定書に基づき発生する民間事業者の市に対する債務の弁済に充当することを請求できない。

(契約の変更等)

第 9 条 本契約に関し、契約内容を変更しようとするときは、協定書第 27 条第 1 項に基づき事業内容を変更し同条第 2 項に基づき変更契約書を締結する。

(原状回復義務)

第 10 条 民間事業者は、本契約の契約期間満了日又は本契約の解除日から市が指定する期日までに、協定書第 34 の規定に基づき原状回復を行わなければならない。ただし、本契約が更新され、又は再契約が締結される場合において、市がこれと異なる取扱いを認めたときはこの限りではない。

(譲渡等の禁止)

第 11 条 民間事業者は、本契約により生ずる権利及び義務につき、市及び府の承諾なくして、第三者に譲渡し若しくは転貸してはならない。

(損害賠償責任)

第 12 条 市及び民間事業者は、相手方が本契約の各条項のいずれかに違反することにより損害を被ったときは、相手方に対し、その賠償を請求することができる。

(誠実協議)

第 13 条 本契約に関して疑義が生じたときは、市及び民間事業者の間で速やかに誠実に協議の上定めるものとする。

(以下余白)

本契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、市及び民間事業者がそれぞれ記名押印の上、各自 1 通を保有するものとする。

令和●年●月●日

市)

民間事業者)