

## 店舗開業に関する基本協定書（案）

福岡市（以下「甲」という。）及び〇〇〇（以下「乙」という。）は、定期建物賃貸借契約の締結に向けた諸手続に関し、次のとおり店舗開業基本協定（以下単に「基本協定」という。）を締結する。

### （契約の締結）

- 第1条 乙は、別表に掲げる建物について、区画ごとに、基本協定に基づき、甲との間で定期建物賃貸借契約（以下単に「賃貸借契約」という。）を締結するものとする。ただし、別表に掲げる建物による道路の占用（二次占用）について、道路管理者による許可が得られない場合は、この限りでない。
- 2 乙は、店舗内平面レイアウト図、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（以下「店舗計画図」という。）を甲に提出するとともに、店舗の設計について、店舗工事着手前までに甲の承諾を得なければならない。
- 3 乙は、店舗工事の施工計画書を甲に提出するとともに、店舗の施工計画について、店舗工事着手前までに甲の承諾を得なければならない。

### （契約保証金）

- 第2条 乙は、基本協定締結後、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において、甲の指定する日までに契約保証金を納付するものとする。なお、納付に要する振込手数料は、乙の負担とする。

### （協定の解除等）

- 第3条 甲は、乙が賃貸借契約を締結しない場合又は店舗計画図若しくは施工計画書を提出しない場合は、乙に催告の上、基本協定を解除することができる。
- 2 甲は、第1条第1項ただし書に定める事由により賃貸借契約を締結することができない場合は、基本協定を解除することができる。
- 3 乙は、やむを得ない事由により賃貸借契約を締結することができない場合は、あらかじめ書面によりその理由を申し出るものとする。この場合において、甲の承諾を得ることができた場合は、乙は基本協定を解除することができる。
- 4 前項後段の場合において、基本協定に基づき締結済の賃貸借契約があるときは、甲は、当該賃貸借契約を解約することができる。
- 5 第3項後段の場合において、別表に掲げる建物のいずれかの区画に係る賃貸借契約が締結されていないときは、甲は、乙の請求により、当該賃貸借契約に係る前条第1項に規定する契約保証金を、乙に返還するものとする。

### （契約の終期及び説明）

- 第4条 乙は、別表に掲げる建物についての賃貸借契約の貸付期間満了の日までに、当該建物を明け渡さなければならない。ただし、貸付期間満了の日の翌日を

始期とする新たな賃貸借契約が甲乙間で締結された場合は、この限りではない。

- 2 甲は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第2項に基づき、別表に掲げる建物の賃貸借契約の締結に際し、当該賃貸借契約は更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を乙に交付して説明するものとする。

#### （賑わいスペース区画のオープンスペースの整備）

第5条 乙は、賑わいスペース区画のオープンスペースの設計、工事、清掃等運用を行わなければならない。

- 2 乙は、オープンスペースの平面レイアウト図、天井伏図、電気設備図等を甲に提出するとともに、オープンスペースの設計について、工事着手前までに甲の承諾を得なければならない。
- 3 乙は、オープンスペースに係る工事の施工計画書を甲に提出するとともに、オープンスペースに係る工事の施工計画について、工事着手前までに甲の承諾を得なければならない。

#### （費用負担）

第6条 基本協定の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

#### （事業の実施）

第7条 甲及び乙は、甲が実施した駅ナカ店舗事業者公募において、乙が提案した企画内容の実現のため、信義を重んじ、誠実に協議を進めなければならない。

#### （共同事業体を構成している場合の特例）

第8条 乙が「店舗運営共同事業体に関する協定書」に基づく共同事業体を構成している場合は、甲は、基本協定に基づくすべての行為を、共同事業体の代表事業者に対して行うものとする。

- 2 乙が「店舗運営共同事業体に関する協定書」に基づく共同事業体を構成している場合は、甲が代表事業者に対して行った、基本協定に基づくすべての行為は、共同事業体のすべての構成事業者に対して行ったものとみなす。
- 3 乙は、自身が「店舗運営共同事業体に関する協定書」に基づく共同事業体を構成している場合は、甲に対して行う、基本協定に基づくすべての行為について、代表事業者を通じて行わなければならない。

#### （疑義の決定）

第9条 基本協定に関し疑義が生じた場合又は基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ときは、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。

令和〇年〇〇月〇〇日

乙 所在地  
会社名  
※ 共同事業体の場合、すべての構成事業者が記名押印すること  
代表者氏名 印

種別	名称	所在地	貸付面積
建物	福岡市地下鉄空港線天神駅構内地下1階の一部	福岡市中央区 天神二丁目	—
	賑わいスペース区画（A 区画）		〇〇．〇〇㎡
	地下街側店舗区画（B 区画）		〇〇．〇〇㎡