

富山駅南西街区市有地活用事業

基本協定書（案）

平成 30 年 3 月

富 山 市

## 目次

<b>第1章 総則</b> .....	<b>1</b>
第1条 (目的) .....	1
第2条 (事業提案書) .....	1
第3条 (当事者の義務) .....	1
第4条 (事業代表企業) .....	1
第5条 (本協定の有効期間) .....	2
第6条 (事業代表企業等の契約上の地位) .....	2
<b>第2章 本事業の実施</b> .....	<b>3</b>
第7条 (事業計画書) .....	3
第8条 (事業の実施) .....	3
第9条 (本件借地権設定契約の締結) .....	3
第10条 (費用負担) .....	3
第11条 (独占禁止法に関する本協定の解除及び賠償額の予定) .....	4
第12条 (本件借地権設定契約が締結できない場合の処理等) .....	4
第13条 (契約の中途解約) .....	5
第14条 (契約の解除) .....	5
第15条 (法令変更及び不可抗力に対する措置) .....	5
<b>第3章 その他</b> .....	<b>7</b>
第16条 (表明保証) .....	7
第17条 (連絡協議会の設置) .....	7
第18条 (許認可の取得等) .....	7
第19条 (提案施設の用途指定) .....	7
第20条 (提案施設のテナントの変更) .....	8
第21条 (提案施設及び借地権の譲渡・転貸) .....	8
第22条 (提案施設の増改築等) .....	9
第23条 (公租公課) .....	9
第24条 (土壌汚染) .....	9
第25条 (地中障害物) .....	9
第26条 (近隣対策) .....	9
第27条 (周辺への影響対策) .....	9
第28条 (秘密保持) .....	10
第29条 (本協定の変更) .....	10
第30条 (住所等の変更の届出) .....	10
第31条 (準拠法及び専属的合意管轄裁判所) .....	10
第32条 (規定外事項) .....	10

富山市（以下「本市」という。）が行う富山駅南西街区市有地活用事業（以下「本事業」という。）に関し、平成30年【 】月【 】日から【 】日に民間事業者の募集が行われ、別紙1に記載する構成企業により構成される応募グループが優先交渉権を取得した。よって構成企業の代表者である【 】（以下「事業代表企業」という。）と本市との間で、以下のとおり、基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

## 第1章 総則

### （目的）

第1条 本事業の骨子は、事業代表企業が市有地に定期借地権を設定し、応募グループが提案施設的设计、建設、維持管理・運営を行うものである。

本協定は、本事業に関して本市と事業代表企業とが事業用定期借地権設定契約（以下「本件借地権設定契約」という。）を締結することに向けた、本市及び事業代表企業の義務を定めるものとする。

### （事業提案書）

第2条 事業代表企業は、平成30年【 】月【 】日に提出した富山駅南西街区市有地活用事業事業提案書（以下「事業提案書」という。）に基づいて本事業を実施するものとする。

- 2 事業代表企業は、事業提案書を変更しようとするときは、あらかじめ書面により本市と協議し、本市の承諾を得なければならない。ただし、本市が軽微な変更であると認めた場合はこの限りではない。
- 3 本市は、必要があると認める場合、事業代表企業に対して事業提案書の変更を要求することができるものとする。事業代表企業は当該変更要求を受けた場合は、速やかにその内容を検討し、本市に対し検討結果を通知しなければならない。事業代表企業は本市からの変更要求の内容に疑義がある場合には、本市に対して協議を申し入れることができるものとする。

### （当事者の義務）

第3条 本市及び事業代表企業は、本件借地権設定契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応するものとする。

- 2 事業代表企業は、本事業の遂行、契約の締結のための協議において、募集要項等及びそれらに対する質疑回答（以下総称して「募集要項等」という。）を遵守し、本事業の事業者検討会議の意見、指摘事項を尊重するものとする。ただし、本市が変更を認め、指示をした場合を除く。

### （事業代表企業）

第4条 本事業を単体企業が実施する場合は当該企業を事業代表企業とし、複数の企業が実施する場合はそれら複数の企業の代表となる企業を事業代表企業、事業代表企業以外の企業を構成企業と定めるものとする。

- 2 本市は事業代表企業とのみ契約を行う。

- 3 事業代表企業は本市との間で締結する契約行為に関し、全ての構成企業からあらかじめ同意書（別記様式第1号）を得るものとする。
- 4 事業代表企業は構成企業を適切に指導、調整し本事業の遂行に努めるものとする。
- 5 事業代表企業は構成企業の行う行為に連帯して責任を負うものとする。
- 6 本市は関連のある構成企業全てに通知、連絡を行う必要はなく、事業代表企業にのみ通知、連絡することで足りるものとする。

（本協定の有効期間）

第5条 本協定の有効期間は、本協定が締結された日を始期とし、本件借地権設定契約の履行が終了した日を終期とする。ただし、本件借地権設定契約の締結に至る可能性がないと本市及び事業代表企業が書面により合意した場合には、その合意の日までとする。

（事業代表企業等の契約上の地位）

第6条 本市の事前の承諾がある場合、若しくは信用保証協会及び中小企業信用保険法施行令（昭和25年政令第350号）第1条の4に規定する金融機関に対して売掛債権を譲渡する場合を除き、事業代表企業及び構成企業は、本協定の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できないものとする。

## 第2章 本事業の実施

### (事業計画書)

第7条 事業代表企業は、本協定の締結後速やかに、事業実施体制、事業工程表を含む事業計画書を作成し、本市の承諾を得るものとする。

### (事業の実施)

第8条 事業代表企業は、前条の事業計画書に従って、本事業を自ら実施、あるいは構成企業に実施させなければならない。

- 2 事業代表企業は、適宜若しくは本市が求める場合、本事業の実施の状況に関し本市に報告するものとする。

### (本件借地権設定契約の締結)

第9条 本市及び事業代表企業は、本協定締結後、平成【 】年【 】月（別段の合意がある場合を除く）を目途に、本件借地権設定契約を締結するものとする。

- 2 本件借地権設定契約に基づく賃借人への本件借地権設定契約部分の土地の引渡しは本件借地権設定契約に基づく公正証書締結日とし、賃貸借期間はその日を始期として30年を経過した日を終期とする。
- 3 本条第1項に基づく本件借地権設定契約の地代は、事業者の提案によるものとするが、本件借地権設定契約締結時点の土地の固定資産税課税標準額を踏まえて地代を決定し、以後、原則3年（固定資産税評価額の評価替え）ごとに地代改定のための見直しを行うものとする。
- 4 事業代表企業は、賃貸借期間満了時、建築物及びその他の工作物を収去し、本件借地権設定契約部分の土地を本市に返還するものとする。
- 5 事業用定期借地権設定契約に係る保証金は、賃料の2年分相当額とし、事業代表企業が契約締結時に本市に支払うものとする。
- 6 本市は、賃貸借期間が満了し、事業代表企業から本件借地権設定契約部分の土地の引渡しを受けた後に保証金を返還する。なお、保証金に利子はつけない。
- 7 事業代表企業の責めに帰すべき事由により事業期間終了前に契約を解除する場合は、保証金を返還しないものとする。

### (費用負担)

第10条 本市と事業代表企業は下記に従い費用を負担するものとする。

- (1) 本市の費用負担
  - 1) 事業用地の既存建物・アスファルト解体・撤去費用
- (2) 事業代表企業の費用負担
  - 2) 提案施設の設計・建設に関する費用
    - ① 提案施設の設計費
    - ② 提案施設の建設費
    - ③ 提案施設の工事監理費

- ④ 提案施設の各種申請及び登記に係る費用
- 3) 提案施設（駐車場・駐輪場等の外構を含む）の維持管理費
- 4) 提案施設運営費（光熱水費含む）
- 5) 地代及び保証金
- 6) 公正証書作成費用
- 7) 施設所有に係る公租公課
- 8) 保険料
- 9) 事業終了時に係る登記に必要な費用
- 10) 提案施設除却費（事業終了時）

（独占禁止法に関する本協定の解除及び賠償額の予定）

第11条 本件借地権設定契約の締結前に、事業代表企業又は構成企業が本事業に関して次の各号のいずれかに該当した場合、本市は、事業代表企業との間で契約を締結しないことができるものとし、事業代表企業は、本市に次項に定める違約金を支払うものとする。また、契約締結後に、事業代表企業又は構成企業が本事業に関して次の各号のいずれかに該当した場合、本市は、事業代表企業との間で締結した契約を解除できるものとし、事業代表企業は、本市に次項に定める違約金を支払うものとする。

- (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。)第8章第2節に規定する手続きに従って、同法第7条、第8条の2、第17条の2、又は第20条のいずれかの排除措置命令を受け、当該排除措置命令が確定したとき。
  - (2) 独占禁止法第8章第2節に規定する手続きに従って、同法第7条の2、第8条の3、又は第20条の2～6のいずれかの課徴金納付命令を受け、当該課徴金納付命令が確定したとき。
  - (3) 自ら又はその役員若しくは使用人その他の従業者について、刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は第198条の規定に違反し、これらの規定による刑が確定したとき。
- 2 事業代表企業又は構成企業が前項のいずれかに違反した場合、事業代表企業は、本市の請求に基づき、地代（本件借地権設定契約前には事業提案書に記載された単価を基に算出した金額とし、本件借地権設定契約締結後には契約書に記載された金額とする。）の2年分に相当する金額を違約金として、本市の指定する期間内に本市に支払う義務を負うものとする。なお、当該違約金の定めは損害賠償額の予定ではなく、これにより本市が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について事業代表企業に対して損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。

（本件借地権設定契約が締結できない場合の処理等）

第12条 本市、事業代表企業のいずれの責にも帰さない事由により、本市と事業代表企業の間で本件借地設定契約の締結に至らなかった場合、本市及び事業代表企業が本事業の準備に関し

て支出した費用は各自の負担とし、相互に債権債務関係の生じないことを確認するものとする。

- 2 本市又は事業代表企業が本協定に違反し、その是正に応じなかった場合、その相手方は本件借地権設定契約を締結しないことができるものとし、本協定に違反した者がその相手方に損害を与えたときは、直ちに合理的な範囲において賠償を請求することができるものとする。ただし、本協定締結以前に行った行為に係る費用及び逸失利益は除くものとする。

#### (契約の中途解約)

第13条 契約期間中に本市又は事業代表企業が真にやむを得ない理由により中途解約せざるを得ない場合は、6ヵ月前までに相手方に対し書面で申し入れるものとする。

- 2 事業代表企業が中途解約する場合は以下に定める事項に従うものとする。
  - ① 事業代表企業は自己の費用をもって本件借地権設定契約部分の土地を原状に復して本市に返還するものとする。
  - ② 事業代表企業は地代の2年分を違約金として本市に支払うものとする。なお、保証金をすでに差し入れている場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。
  - ③ 事業代表企業が本件借地権設定契約部分の土地の返還を遅延した場合には、事業代表企業は、本市及び事業代表企業が合意した返還予定日から、遅延期間1日当たり、1日当たりに換算した地代の2倍に相当する額の遅延損害賠償金を本市に支払うものとする。
  - ④ 本市に損害が発生した場合は、違約金とは別に本市が被った損害のうち合理的な範囲を事業代表企業は賠償するものとする。

#### (契約の解除)

第14条 本市又は事業代表企業が本協定に違反し、その是正に応じなかった場合、その相手方は契約を解除することができ、本協定に違反した者がその相手方に損害を与えたときは、直ちに合理的な範囲において賠償を請求することができるものとする。ただし、本協定締結以前に行った行為に係る費用及び逸失利益は除くものとする。

#### (法令変更及び不可抗力に対する措置)

第15条 本市及び事業代表企業は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本協定に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知を発した日以降、本協定に基づく履行期日における履行義務の全部又は一部を免れるものとする。ただし、各当事者は法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

- 2 本市及び事業代表企業は、前項に定める通知を発した日以後、直ちに本事業の継続の可否について協議するものとし、本事業の継続に関して追加費用の発生又は事業用地引渡日の

遅延が予想される場合にあつては、事業代表企業が当該追加費用の額又は遅延期間を最小限とするための対策を検討し、その対策の合理性について本市と協議しなければならない。

- 3 本市及び事業代表企業は、法令変更若しくは不可抗力により事業用地引渡日の遅延が見込まれる場合は、本市及び事業代表企業の協議により、事業用地引渡日を変更できるものとする。
- 4 本協定の有効期間中、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により、調査、設計、建設工事、許認可手続き等の追加費用及び損害が発生した場合は、事業代表企業がこれを負担するものとする。



### 第3章 その他

#### (表明保証)

第16条 事業代表企業及び構成企業は、本事業の募集要項第5(2)応募者の資格要件を本協定締結時においてすべて満たしていることを表明し保証する。

#### (連絡協議会の設置)

第17条 本市及び事業代表企業は、本協定締結後、本事業を円滑に実施するため、本市、事業代表企業及び構成企業を構成員とする連絡協議会を設置し、定期的に協議するものとする。

#### (許認可の取得等)

第18条 事業代表企業又は構成企業が本協定に基づく義務を履行するために必要となる大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)を含む一切の許認可は、事業代表企業又は構成企業が自らの責任及び費用負担により取得するものとする。また、事業代表企業又は構成企業が本協定等に基づく義務を履行するために必要となる一切の届出は、事業代表企業又は構成企業がその責任において作成し、提出するものとする。ただし、本市が許認可の取得又は届出をする必要がある場合には、本市が必要な措置を講ずるものとし、当該措置について事業代表企業の協力を求めた場合には、事業代表企業はこれに応じるものとする。

- 2 事業代表企業又は構成企業は、前項ただし書きに定める場合を除き、本事業の履行に必要な許認可の取得・維持に関する責任及び損害(許認可取得の遅延から生じる追加費用を含む。以下同じ。)を負担するものとし、その遅延が本市の責に帰すべき事由による場合には、本市がその責任及び損害を負担するものとする。なお、追加費用の範囲及び金額については、本市及び事業代表企業の間で協議するものとする。
- 3 本市は、事業代表企業が本市に対して書面により要請した場合、事業代表企業による許認可の取得について、法令の範囲内において必要に応じて協力するものとする。
- 4 事業代表企業は、本事業の実施に係る許認可等の原本を保管し、本市の要請があった場合には原本を提示し、又は原本証明付き写しを本市に提出するものとする。

#### (提案施設の用途指定)

第19条 事業代表企業は、事業期間を通じて、提案施設を事業提案書に定める用途に供しなければならないものとする。ただし、その収支状況等から主たる用途である【 】の運営の継続が困難となった場合は、6ヶ月前までに本市に報告し、承諾を得た上で、事業の中止、あるいは用途変更をすることができるものとする。

- 2 事業代表企業は提案施設を以下の用途に使用、若しくは以下の用途に使用する者に賃貸することはできないものとする。
  - ① 「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年法律第122号)」第2条第1項第1号から第5号まで、また同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設

- ② 「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 1 項第 2 号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する利用
  - ③ 既存の公共交通サービス事業に影響を及ぼす施設
  - ④ 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
  - ⑤ 居住の用途（分譲、賃貸）
- 3 本市は、事業代表企業が本条に違反した場合、直ちに事業代表企業に是正措置を要求することができる。万一、事業代表企業が速やかに是正措置に応じない場合、本市は、本件借地権設定契約を解除することができる。この場合、本市は本件借地権設定契約解除に関する一切の費用負担を負わないものとする。
- 4 前項の場合、本市は事業代表企業より受託している本件借地権設定契約に係る保証金は返還しないものとする。また、事業代表企業は提案施設の解体撤去費用及び事業の中止に係る一切の費用を負担するものとする。

（提案施設のテナントの変更）

- 第20条 事業代表企業が提案施設の全部又は一部を事業提案書に記載のない第三者に賃貸借するときは、事前に書面により本市の承諾を得るものとする。
- 2 事業代表企業は以下の団体等に賃貸借、転貸借等することはできないものとする。
- ① 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。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体
  - ② 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力
  - ③ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体
- 3 当該第三者に対し、提案施設が定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該定期借地権は本件借地権設定契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面で約定するものとする。

（提案施設及び借地権の譲渡・転貸）

- 第21条 事業代表企業は、提案施設の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、又、これに伴い本件借地権（賃借権）を第三者に譲渡・転貸するとき又は、あらかじめ本件借地権（賃借権）を第三者に転貸するときは、事前に書面により本市の承諾を得るものとする。
- 2 事業代表企業は、当該第三者に対し、当該建物が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地権は本件借地権設定契約の終了時に消滅することを書面で約定するものとする。

- 3 本市が本条第 1 項の譲渡に承諾を与えたときは、事業代表企業は本件借地権とともに本市に対する保証金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、本市はこれを承諾するものとする。
- 4 事業代表企業は第 19 条第 2 項に定める用途に使用する者又は前条第 2 項に定める団体等には本件借地権を譲渡できないものとする。

(提案施設の増改築等)

第22条 事業代表企業は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）上の確認申請を要する提案施設の増改築を行う場合は、本市の書面による承諾を得るものとする。

(公租公課)

第23条 提案施設に係る公租公課は事業代表企業を納付義務者とする。

(土壌汚染)

第24条 本事業の土地は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）第 6 条及び第 11 条に規定する「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当していないが、土壌汚染が発見された場合は本市の費用負担により対応するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。

(地中障害物)

第25条 本事業の土地に通常想定される規模の埋設配管等が存在した場合、事業代表企業が撤去等の対策を講じるものとするが、通常想定されない地中障害物が発見された場合は、本市の費用負担により事業代表企業がこれを撤去するものとする。

- 2 地中障害物の有無等を確認するために事業代表企業が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業代表企業が負担するものとする。
- 3 埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は別途協議するものとする。

(近隣対策)

第26条 本事業を実施するうえでの近隣住民等への周知、説明等については、事業代表企業が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も事業代表企業の責任と費用負担において対応するものとする。

(周辺への影響対策)

第27条 提案施設の建設、維持管理及び運営に起因する周辺への影響（電波障害、風害、騒音、振動、悪臭、日影等）が生じた場合、事業代表企業の責任と費用負担において対応するものとする。

(秘密保持)

- 第28条 本市及び事業代表企業は、本事業において知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た個人情報を、自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント、弁護士、公認会計士、税理士その他法令上の守秘義務を負う者、事業代表企業に対して融資を行う金融機関、若しくは構成企業以外の第三者に漏らし、又は本事業の遂行以外の目的に使用してはならない。なお、事業代表企業は、本事業を行うため個人情報を取り扱う場合は、法令に従うほか、本市の定める諸規定を遵守するものとする。
- 2 本市又は事業代表企業が、本事業において知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た個人情報を第三者に開示する場合には、相手方の同意を得た上で、その者に前項の規定と同様の守秘義務を負わせるべく、本市又は事業代表企業は、必要な措置を講じるものとする。
  - 3 前 2 項の秘密保持義務の対象となる秘密には、本事業において知り得る前に既に知っていたもの及び公知であったもの、本事業において知り得た後に自らの責めに帰すべき事由によらず公知となったもの、正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得したもの、及び法令に基づいて開示されたものは含まない。
  - 4 事業代表企業は秘密保持に関して構成企業に事業代表企業と同等の責務を負わせ、前 3 項の規定を遵守させるよう必要な措置を講じなければならない。

(本協定の変更)

- 第29条 本協定の規定は、本市及び事業代表企業の書面による合意によらなければ変更することはできない。

(住所等の変更の届出)

- 第30条 事業代表企業は、名称又は住所に変更があったときは速やかに、本市に届け出るものとする。
- 2 事業代表企業に合併等があった場合、事業代表企業の地位を継承する者について前項の規定を準用するものとする。

(準拠法及び専属的合意管轄裁判所)

- 第31条 本協定は日本国の法令に従い解釈され、本協定に係る訴えの専属的合意管轄裁判所は、本件土地の所在地の富山地方裁判所とする。

(規定外事項)

- 第32条 本協定に定めのない事項については、必要に応じて本市と事業代表企業が協議して定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本協定を2通作成し、本市及び事業代表企業が記名押印の上、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

富山市 富山市新桜町7番38号  
富山市長 森 雅志

事業代表企業【 住 所 】  
【 事業代表企業 】  
代表取締役【 氏名 】

## 応募グループ構成表

事業代表企業	所在地 商号又は名称 代表者
構成企業	所在地 商号又は名称 代表者
構成企業	所在地 商号又は名称 代表者
構成企業	所在地 商号又は名称 代表者

注) 応募グループを構成する全ての企業のうち、事業代表企業及び構成企業について記載してください。

注) 応募者の構成が単体企業の場合には、事業代表企業欄のみ記載してください。

平成 年 月 日

## 同意書

当社は、富山市が実施する富山駅南西街区市有地活用事業に係る事業提案募集要項等の富山市が定める事項を十分理解した上で、下記事業代表企業が行う末尾記載の行為に関して同意し、当社も必要な責任と負担を負うことを保証します。

構成企業（当社）

所在地  
商号又は名称  
代表者職氏名

印

事業代表企業

所在地  
商号又は名称  
代表者職氏名

同意事項

富山駅南西街区市有地活用事業に関する次の①～③の手續及びその関連手續

- ① 基本協定の締結
- ② 事業用定期借地権設定契約の締結
- ③ 本事業の遂行における富山市への質問及び説明