

習志野市旧庁舎跡地活用事業 基本協定書（案）

習志野市（以下「甲」という。）が実施する習志野市旧庁舎跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関し、甲と、事業予定者となった〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）〔法人グループの場合、別紙１に記載する代表企業、構成員、協力会社により構成される応募グループ（以下「応募グループ」という。）〕との間で、以下のとおり合意した。よって、甲と乙〔法人グループの場合、応募グループの代表企業である〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）〕との間で、習志野市旧庁舎跡地活用事業基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

なお、特に明示のない限り、本協定において用いられる用語の定義は、本事業に係る募集要項、添付資料等（以下「募集要項等」という。）に定めるとおりとする。

（目的）

第１条 本協定は、本事業に関し乙が事業予定者として決定されたことを確認し、甲と乙との間で本事業の実施に係る双方の権利、義務等について必要な事項を定めるものとする。

（事業提案書）

第２条 乙は、募集要項等に基づき提出した事業提案書（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し、別に締結する事業用定期借地権設定契約（以下「本借地契約」という。）に基づき甲が乙に対し事業用定期借地権を設定した土地（以下「本土地」という。）に、専ら本事業を実施する建物（以下、「本建物」という。）を建設・所有し、本建物の一部を別に締結する定期建物賃貸借契約（以下「本建物賃貸借契約」という。）に基づき甲に貸し付ける。

２ 乙は、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甲と協議し、甲の承諾を得なければならない。

３ 甲は、必要があると認める場合、乙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。乙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、甲に対し検討結果を通知しなければならない。乙は甲からの変更要求の内容に疑義がある場合には、甲に対して協議を申し入れることができるものとする。

(甲及び乙の義務)

- 第3条 甲及び乙は、本借地契約及び本建物賃貸借契約(以下「各契約」という。)の締結に向けて、それぞれ誠実に対応するものとする。
- 2 乙は、本事業の遂行、各契約の締結のための協議において、募集要項等を遵守するものとする。
- 3 甲及び乙は、各契約締結後も、本事業の遂行のために協力するものとする。

(代表企業)

- 第4条 甲は、乙とのみ各契約を行う。ただし、甲が認めた場合で、応募グループの構成員が、甲と各契約を締結する場合を除く。
- 2 乙は、本協定締結に際し、応募グループの構成員からあらかじめ同意書(別記様式)を得るものとする。
- 3 乙は、応募グループの構成員及び協力会社(以下「各構成員等」という。)を適切に指導、調整し本事業の遂行に努めるものとする。
- 4 乙は、各構成員等の行う行為に連帯して責任を負うものとする。
- 5 甲は、本協定に係る通知、連絡については、乙にのみ通知、連絡することであり、これを持って各構成員等全てに通知、連絡を行ったものとみなす。

(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、各契約の履行が全て終了した日を終期とする。ただし、本協定の有効期間の終了にかかわらず、第8条、第28条及び第32条の規定の効力は存続するものとする。
- 2 各契約が締結に至らなかった場合には、その締結不調が確定した日をもって本協定は終了するものとする。ただし、この場合においても、第8条、第28条及び第32条の規定の効力は存続するものとする。

(乙の契約上の地位)

- 第6条 甲の事前の承諾がある場合を除き、乙は、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。

(事業の実施)

- 第7条 本事業の骨子は、乙が本土地上に本建物を建設・所有し、維持管理等の業務を行い、甲が本建物のうち第2条第1項の規定により賃借した部分(以下「公共機能部分」という。)を運営することとする。
- 2 乙は、本協定締結後速やかに、本事業の実施体制、スケジュール、計画図面、収支計画等の内容を含んだ事業計画書を作成し、甲の承諾を得るものとする。
- 3 乙は、本事業に係る全ての管理責任を負うものとし、事業計画書に定める事

業内容を、自己の責任において各構成員等を実施させ、又は自ら実施しなければならない。

- 4 乙は、定期的に、又は甲が求める場合は、本事業の実施の状況に関し甲に報告するものとする。

(設計図書の著作権等)

第8条 事業提案書及び本建物の設計図書の著作権は、乙に帰属する。ただし、甲は、公表、展示、その他本事業に関し必要と認める用途に用いる場合は、当該事業提案書及び本建物の設計図書の一部又は全部を将来にわたって無償で利用できるものとする。

- 2 乙の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じる責任は、乙が負うものとする。

(事業用定期借地権設定契約の締結)

第9条 甲及び乙は、本協定締結後、習志野市議会の議決を得た場合は、募集要項等において甲が提示した条件及び事業提案書の内容に基づき、本借地契約を締結するものとする。

- 2 第4条第1項ただし書きの規定により応募グループの構成員が、甲と本借地契約を締結する場合において、当該構成員の責めに帰すべき事由により当該契約が解除されたときは、乙は、当該構成員の代替者を応募グループの構成員のうちから確保するよう努めるものとする。

(定期建物賃貸借契約の締結)

第10条 甲及び乙は、募集要項等において市が提示した条件及び事業提案書の内容に基づき、本建物賃貸借契約を締結するものとする。

- 2 甲は、必要があると認める場合は、乙に対し、公共機能部分の設計変更を要求することができるものとする。乙は、当該変更要求を受けたときは速やかにその内容を検討し、甲に対し検討結果を通知しなければならないものとし、当該変更要求の内容に疑義があるときは甲に対して協議を申し入れることができるものとする。
- 3 乙は、前項の規定による甲からの設計変更を受けた場合において、本建物賃貸借契約に基づく公共機能部分の賃借料（以下「本賃借料」という。）を変更する必要があるときは、甲に対し賃借料に係る協議を申し入れることができる。

(乙の義務)

第11条 乙は、本建物の建設工事の着工の日までに、その責任と費用負担において、本事業について必要な全ての手続（許認可の取得、申請及び届出の手続を含む。）を完了しなければならない。

2 乙は、本協定締結日以降、本建物の設計、仕様、予定テナントその他の変更をしようとするときは、事前に甲の承諾を得るものとする。

(引渡しと遅延)

第12条 乙は、甲に対し、令和〇（〇〇〇〇）年〇月〇日までに公共機能部分の引渡しを完了するものとする。

2 乙は、不可抗力その他真にやむを得ない理由により、前項に規定する日（以下「引渡日」という。）までに公共機能部分の引渡しができない場合は、事前にその理由を付した書面をもって甲の承諾を得なければならない。

3 乙が自らの責めに帰すべき理由により、引渡日までに引渡しができない場合、乙は、甲に対し、当該引渡日の翌日から実際に引渡しが完了した日までの日数に応じ、本賃借料の総額につき、年3%の割合で計算した金額を遅延損害金として支払わなければならない。この場合において、甲は、当該遅延損害金を超える損害があるときは、その損害額を乙に請求することができる。

(損害賠償等)

第13条 乙は、公共機能部分の契約不適合・不具合等（本建物賃貸借契約に基づく引渡日までに甲に開示され、甲が承諾したものを除く。）を原因として甲に生じた損害及び費用について、これを賠償する責任を負うものとする。

(費用負担)

第14条 本事業に要する費用の負担は、次のとおりとし、本建物の公共機能部分及び共用施設部分（本建物のうち、甲及び乙が共用する部分をいう。以下同じ。）以外の部分（以下「民間施設部分」という。）に要する費用については、乙が負担する。

費用	負担
(1) 本借地契約に基づく本土地の借地料（以下「本借地料」という。）及び保証金（以下「保証金」という。）	乙
(2) 本建物の所有に係る公租公課	
(3) 本建物に係る保険料（建設工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、施設賠償責任保険等）	
(4) 本建物に係る資金調達の支払利息等	
(5) 本建物に係る公正証書作成費用、登記費用等	

費用		負担
(6) 共用施設部分に要する費用	ア 初期投資費（設計費、建設費、工事監理費、各種申請費等（内装・設備工事に係るものを含む。）をいう。）	乙
	イ 維持管理費（定期保守点検、環境衛生、清掃、警備、修繕等に要する費用をいう。以下同じ。）	
	ウ 運営費、光熱水費等	
	エ 什器・備品費（調達・設置費、保守管理費を含む。以下同じ。）	
	オ 除却費用	
(7) 公共機能部分に要する費用	ア 本建物賃貸借契約に基づく賃借料	甲
	イ 維持管理費	
	ウ 運営費、光熱水費等	
	エ 什器・備品費	
	オ 除却費用	乙

- 2 甲の共用施設部分の利用等に伴う費用は、本建物賃貸借契約に基づく賃借料に含むものとし、乙は、甲に対し当該費用について一切の請求をしない。

（独占禁止法に関する本協定の解除及び賠償額の予定）

第15条 甲は、乙又は応募グループの構成員のいずれかが、本事業に関し、次の各号のいずれかに該当した場合、本協定を解除し、及び各契約の締結をしないことができる。

- (1) 乙又は応募グループの構成員のいずれかが、本事業に関して、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（以下「排除命令」ちう。）を受け、当該排除命令が確定したとき。
- (2) 乙又は応募グループの構成員のいずれかが、本事業に関して、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7条の9、第8条の3、又は第20条の2から第20条の6までのいずれかの課徴金納付命令（以下「納付命令」という。）を受け、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）。
- (3) 前2号のほか、措置命令又は納付命令（これらの命令が乙又は応募グループの構成員のいずれかに対して行われたときは、これらに対する命令全てが確定した場合における当該命令をいう。次号において同じ。）において、本事業に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為

の実行としての事業活動があったとされたとき。

- (4) 措置命令又は納付命令により、乙又は応募グループの構成員のいずれかに独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、本事業が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が乙又は応募グループの構成員のいずれかに対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に本事業の事業予定者の選定（事業提案書の提出を含む。）が行われ、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。
 - (5) 乙又は応募グループの構成員のいずれか（法人の場合にあっては、その役員又は使用人を含む。次号において同じ。）の独占禁止法第89条第1項又は第95条第1項第1号若しくは第2項第1号の規定による刑が確定したとき。
 - (6) 乙又は応募グループの構成員のいずれかが刑法（明治40年法律第45号。以下「刑法」という。）第96条の6又は第198条の規定による刑が確定したとき。
- 2 乙又は応募グループの構成員のいずれかが、本事業に関し、前項の各号のいずれかに該当した場合、乙は、甲の請求に基づき、違約金として、本借地料の48か月分に相当する金額を、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。この場合において、当該違約金は、損害賠償の予定又はその一部としない。

（各契約が締結できない場合の処理）

第16条 甲及び乙のいずれの責にも帰さない事由により、甲と乙の間で各契約の締結にいたらなかった場合、甲及び乙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。

（本協定の解除）

- 第17条 甲は、乙が本協定に違反し、その是正に応じなかった場合、本協定を解除することができる。
- 2 甲は、乙について、銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的倒産手続きの開始の決定があったときは、本協定を解除することができる。
 - 3 乙は、前2項の規定により甲が本協定を解除した場合は、次の各号に掲げる時期の区分に応じ、当該各号に定める額を違約金として、甲の指定する期間内

に甲に支払うものとする。この場合において、保証金をすでに預託しているときは、当該保証金を当該違約金の一部又は全部に充当できるものとする。

(1) 当該解除が、公共機能部分の引渡し前になされた場合 本借地料の6か月分に相当する金額

(2) 当該解除が、公共機能部分の引渡し後になされた場合 本借地料の24か月分に相当する金額

4 乙は、第1項又は第2項の規定による本協定の解除により甲に損害が発生した場合は、前項の違約金とは別に、甲が被った損害を賠償するものとする。

5 乙は、甲が本協定に違反し、その是正に応じなかった場合、本協定を解除することができる。乙は、これにより甲が乙に損害を与えたときは、乙が被った損害の賠償を請求することができる。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。

(本協定の中途解約)

第18条 本協定の期間中に、甲又は乙が、真にやむを得ない理由により本協定を中途解約する場合は、6か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 乙は、前項の規定により乙が本協定を中途解約する場合は、次の各号に掲げる時期の区分に応じて、当該各号に定める額の違約金を甲に対し支払うものとする。この場合において、保証金をすでに預託しているときは、当該保証金を当該違約金の一部又は全部に充当できるものとする。

(1) 当該解除が、公共機能部分の引渡し前になされた場合 本借地料の6か月分に相当する金額

(2) 当該解除が、公共機能部分の引渡し後になされた場合 本借地料の24か月分に相当する金額

3 乙は、乙の第1項の規定による中途解約により甲に損害が発生した場合は、前項の違約金とは別に、甲が被った損害を賠償するものとする。

4 甲は、甲の第1項の規定による中途解約により乙に損害が発生した場合は、乙が被った損害を賠償するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第19条 甲及び乙は、法令変更又は不可抗力により本協定及び各契約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、若しくはその履行に当たり過分の費用を要すると認められるときは、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。

2 甲及び乙は、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増加費用の発生又は引渡

日の遅延が予想される場合にあっては、乙が当該増加費用の額又は遅延期間を最小限とするような対策を検討し、その対策の合理性について甲と協議しなければならない。

3 甲及び乙は、法令変更又は不可抗力により引渡日の遅延が見込まれる場合は、協議により、引渡日を変更できるものとする。

4 法令変更又は不可抗力により本協定の有効期間中に発生した追加費用及び損害額は、次に定めるとおりとする。

(1) 法令変更又は不可抗力による公共機能部分に関する調査業務、設計業務、許認可に関する事項、建設工事、維持管理業務（修繕を含む。）の追加費用及び損害額（以下「損害額等」という。）のうち、本賃借料の100分の1以下の額を乙が負担し、乙の負担額を超える損害額等を甲が負担する。

(2) 前号の損害額には、公共機能部分の工事の遅延又は中断、各契約の解除に伴う各種追加費用、本建物の損傷復旧費用、仮工事、仮設備、建設用機械設備の損傷・復旧費用、排土費用、残存物撤去費用、除染費用、損害防止費用等のうち、合理的と判断される費用を含む。

(3) 数次にわたる法令変更又は不可抗力により、損害額等が累積した場合における第二次以降の法令変更又は不可抗力による損害額等の負担については、同号及び前号中「損害額」とあるのは「損害額の累計」と、第1号中「損害額等」とあるのは「損害額の累計等」とする。

(4) 乙が不可抗力による損害額等の一部又は全部について保険等による補填を受けた場合は、当該補填額のうち、第1号に基づき乙が負担すべき金額を超過する額につき、甲が負担する金額から控除する。

(5) 法令変更又は不可抗力による共用施設部分及び民間施設部分に関する調査業務、設計業務、許認可に関する事項、建設工事、維持管理業務（修繕を含む。）、運營業務の損害額等が発生した場合は、乙がこれを負担するものとする。

5 法令変更又は不可抗力により、本事業の実施の継続が著しく困難若しくは不可能なとき又は本事業の実施に過大な費用を要すると認められる場合で、甲及び乙との間の協議が整わないときは、甲は、本協定及び各契約の全部を解除して終了させることができるものとする。

（表明保証）

第20条 乙は、募集要項等に係る要件を本協定締結時において全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21条 甲及び乙は、本協定締結後、本事業を円滑に実施するため、甲、乙及

び各構成員等が参加する「連絡協議会」を設置し、定期的に当該協議会を開催し、協議するものとする。

(許認可の取得等)

第22条 乙が本協定に基づく義務を履行するために必要となる一切の許認可は、乙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、乙が本協定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、乙がその責任において作成し、提出するものとする。ただし、甲が許認可の取得又は届出をする必要がある場合には、甲が必要な措置を講ずるものとし、当該措置について乙の協力を求めた場合には、乙はこれに応じるものとする。

2 乙は、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増加費用を含む。以下同じ。）を負担するものとし、その遅延が甲の責に帰すべき事由による場合には、甲がその責任及び損害を負担するものとする。なお、当該責任及び損害の範囲及び金額については、甲及び乙の間で協議するものとする。

3 甲は、乙による許認可の取得について、乙が甲に対して書面により要請した場合、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 乙は、本事業の実施に係る許認可等の取得に関する書類を作成し、提出したものについては、その写しを保存するものとし、随時甲に提出するものとする。

5 乙は、本事業の実施に係る許認可等の原本を保管し、甲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甲に提出するものとする。

(公租公課)

第23条 本建物の所有に係る公租公課は、乙が負担するものとする。ただし、習志野市税条例（昭和33年条例第3号）第54条第8項の規定により家屋以外の資産とみなされたものについては、この限りでない。

(近隣対策)

第24条 本建物の工事並びに民間施設部分及び共用施設部分の運営に係る近隣住民等への周知、説明対応等については、乙が誠意をもってこれを行い、これらに係る紛争等が生じた場合は、乙の責任と費用負担において対応するものとする。

(施設建設に起因する周辺影響への対策)

第25条 本建物の建設に起因する騒音、振動、悪臭及び電波障害に関する対策は、全て乙の責任と費用負担において行うものとする。

2 公共機能部分の運営に伴う騒音、振動、悪臭等については甲が、民間施設部

分及び共用施設部分の維持管理・運営に伴う騒音、振動、悪臭等については乙が、それぞれの責任と費用負担において対応するものとする。

(避難拠点としての活用)

第26条 大規模な災害等が発生した場合、甲は、公共機能部分を避難施設として使用できるものとする。この場合において、甲及び乙は、民間施設部分及び共用施設部分について、支援協力に関する協定を別途締結するものとする。

(保険の加入)

第27条 乙は、次の各号に掲げる期間の区分に応じ、当該各号に定める保険を自らの責任及び費用負担において付保するものとする。

(1) 本建物の建設期間 次に掲げる保険

ア 建設工事保険

イ 第三者賠償責任保険

(2) 本建物の維持管理・運営期間 次に掲げる保険

ア 火災保険

イ 施設賠償責任保険

2 前項に規定する保健に係る契約を締結(更新を含む。以下この項において同じ。)した場合及び同項に掲げる保険以外の保険に係る契約を締結した場合は、速やかに当該契約に係る保険証券の写しを甲に提出するものとする。

(秘密保持)

第28条 甲及び乙は、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、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、乙に対して融資を行う金融機関若しくは各構成員等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、乙は、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、甲の定める諸規定を遵守するものとする。

2 甲又は乙が、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、甲又は乙は、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及び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並び

に法令に基づいて開示されたものは含まない。

- 4 乙は、秘密保持に関して、各構成員等に乙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、甲及び乙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 乙は、名称、住所及び連絡先に変更があったときは速やかに、甲に届け出るものとする。

- 2 乙に合併等があった場合、乙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、本協定に係る一切の紛争は、千葉地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

(規定外事項)

- 第32条 本協定に定めのない事項又は本協定の規定の解釈について疑義がある事項については、必要に応じて甲と乙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、本協定書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 [所在地又は住所] 習志野市鷺沼二丁目1番1号
[商号又は名称] 習志野市
[代表者] 習志野市長 宮本 泰介

乙 [所在地又は住所]
[商号又は名称]
[代表者]

別紙

応募グループ構成表

	法人名等	担当業務
代表企業	所在地 商号又は名称 代表者	
構成員	所在地 商号又は名称 代表者	
構成員	所在地 商号又は名称 代表者	
構成員	所在地 商号又は名称 代表者	
構成員	所在地 商号又は名称 代表者	
協力会社	所在地 商号又は名称 代表者	
協力会社	所在地 商号又は名称 代表者	

※応募グループを構成する全ての企業及び運営に係る協力会社について記載してください。

令和 年 月 日

同 意 書

構成員（当社）

所 在 地

商号又は名称

代表者職氏名

当社は、習志野市が実施する習志野市旧庁舎跡地活用事業に係る募集要項等の習志野市が定める事項を十分理解した上で、以下に示す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。

代表企業

所 在 地

商号又は名称

代表者職氏名

同意事項

習志野市旧庁舎跡地活用事業に関する次の①から⑤の手續及び関連手續

- ①事業遂行に係る習志野市への質問
- ②事業遂行に係る習志野市への説明
- ③基本協定書の締結
- ④事業用定期借地権設定契約の締結
- ⑤定期建物賃貸借契約の締結