

新大久保市民センター整備事業基本協定書

（仮称）新大久保市民センター整備事業（以下「本事業」という。）に関して、明石市（以下「甲」という。）と【●●●●、■●■●及び▲▲▲▲（以下「乙」と総称し、うち●●●●を「代表企業」、代表企業を除く個々の構成員を「構成員」という。）】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条（定義）

本協定において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。なお、本協定中、次の各号に掲げる用語以外の用語の定義は、募集要項等による。

- （1）「提案書類」とは、乙が令和●年●月●日付で提出した本事業の実施に係る提案書類一式、および当該提案書類の説明または補足・修正として乙が本協定締結日までに甲に提出したその他の関連する文書及び資料の全てをいう。
- （2）「募集要項等」とは、本選定手続に関し、令和●年●月に公表した本事業の事業者公募プロポーザル実施要項（以下、募集要項という。）及び募集要項に添付された要求水準書、事業者選定基準、様式集、基本協定書（案）、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める定期借地権設定合意書（以下「定期借地契約」という。）（案）、借地権付区分所有建物売買契約書（案）その他募集要項と合わせて公表又は配布された資料及びこれらに関して公表した質問回答書ならびにその他の関連する付属書類（その後の変更を含む。）の総称をいう。
- （3）「本選定手続」とは、本事業に関して実施された公募型プロポーザル方式による事業者の選定手続をいう。
- （4）「定期借地契約」とは、本事業の事業用地に関して甲と乙との間で締結される定期借地権設定契約をいう。
- （5）「事業計画」とは、様式第5-1号～第5-10号に記載された内容をいう。
- （6）「建築計画」とは、様式第5-4号～第5-9号に記載された内容をいう。
- （7）「事業関連契約」とは、甲と乙との間で締結する本事業に関連する契約をいい、具体的には、本事業に関連して締結される定期借地権設定合意書及び定期借地権設定契約並びに借地権付区分所有建物売買契約をいう。

第2条（目的）

本協定は、本事業に関して乙が優先交渉権者として選定されたことを確認し、事業関連契約の締結及び本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めることを目的とする。

第3条（本事業の履行）

- 1 乙は、本事業に関して甲が公表した募集要項等に定める各事項を遵守し、公募手続時に乙が提案した提案書類及び関係法令に従って本事業を実施する。
- 2 乙は、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公共公益上等の観点からやむを得ず変更が生じた場合で、書面により甲の事前承諾を得た場合を除き、提案書類の内容を変更することはできない。

【合築】

- 3 甲は、乙に対し、公共公益上必要と認める場合は、合理的な範囲内で提案書類の内容の変更を求めることができる。
- 4 甲及び乙は、本事業の用に供する募集要綱「第9 物件調書」に係る本件土地（以下「本件土地」という。）における定期借地契約を締結したときに、定期借地契約の効力を発生させることを確認する。
- 5 甲及び乙は、定期借地契約締結にあわせて、借地権付区分所有建物売買本契約を締結するものとする。
- 6 本件土地は現時点で土地区画整理事業における仮換地上の土地であることを承諾するものとする。
- 7 第4 項に規定する定期借地契約は令和●年●月●日までに公正証書により締結するものとする。
- 8 乙は、令和●年●月●日までに乙が本件土地に建築する新施設（以下「本件新施設」という。）の整備を完了するものとする。
- 9 乙は、本事業の実施に関して疑義を生じたときは、速やかに甲と協議を行い、誠実にこれに対処する。

第4 条（甲及び乙の義務）

- 1 甲及び乙は、甲及び乙が締結する事業関連契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応し、本事業実施の前提となる明石市議会の議決を得られるように最大限の努力をする。
- 2 乙は、本選定手続において、甲が提示した一切の条件を遵守の上、甲に対し提案書類を作成し提出したものであることを確認する。また、乙は、本事業実施のための協議にあたっては、本選定手続にかかる選定委員会及び甲の要望事項を尊重する。

第5 条（責務）

- 甲及び乙は次に定める各々の責務のもと、本事業を実施するものとする。
- (1) 甲及び乙は、本協定締結後、本協定の内容を踏まえて、速やかに、本件土地における定期借地権設定合意書を締結し、その後、定期借地契約を締結する。なお、定期借地契約における賃料のうち、前払い賃料は、原則として公募手続等において乙が提案した前払い賃料とし、年払い賃料は、公募手続きにおいて乙が提案した年払い賃料を第4 号の規定に基づき改定した賃料とする。
 - (2) 乙は本件土地における借地権の譲渡を行えないものとする。
 - (3) 甲及び乙は、定期借地契約開始日以降、年払い賃料を2030年4 月1 日から3 年毎に総務省が発表する消費者物価指数（神戸市：住居・家賃）（以下、物価指数という。）の変動に応じて以下の算定式により改定するものとし、市が適正な額を算出の上、受託者に通知する。
(改定賃料＝改定前賃料×賃料改定年度の前年の物価指数（年平均）÷従前の改定年度の前年の物価指数（年平均）)
 - (4) 甲及び乙は、乙の提案のあった日から定期借地契約までの間の物価指数の変動に伴い、乙が提案した年払い賃料を改定し、定期借地契約における年払い賃料とする。この改定にあたり前号の算定式を準用する。この場合において、「改定前賃

【合築】

料」は「乙から提案のあった年払い賃料」、「賃料改定年度の前年の物価指数（年平均）」は「賃貸借契約年度の前年の物価指数（年平均）」、「従前の改定年度の前年の物価指数（年平均）」は「賃料の提案があった年度の前年（2025年）の物価指数（年平均）」と読み替えるものとする。

- (5) 甲及び乙は、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当となったときは、互いに年払い賃料の増減請求をすることができるものとする。
- (6) 乙は、本件土地の開発に際し、建築確認申請を行う前に「事業計画書」及び「建築計画書」を甲に提出し、承諾を得なければならない。この場合において「事業計画書」及び「建築計画書」は、提案書類による事業内容を遵守しなければならない。ただし、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公共公益上等の観点からやむを得ず変更が生じた場合で、書面により甲の事前承諾を得た場合はこの限りではない。
- (7) 乙は、本件土地の開発に際し、甲の承諾を得た「事業計画書」及び「建築計画書」を遵守しなければならない。ただし、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公共公益上等の観点から、やむを得ず「事業計画書」及び「建築計画書」を変更する必要がある場合で、変更後の「事業計画書」及び「建築計画書」を遅滞なく書面により甲に届出し、甲の承諾を得た場合はこの限りではない。
- (8) 乙は、前項の規定により「事業計画書」及び「建築計画書」を変更した場合、これらの内容を遵守しなければならない。
- (9) 乙は、建築確認を終えた後に、乙が本件土地に建築する新施設（以下「本件新施設」という。）に関する建築確認申請図及び実施設計図（以下「設計図書」という。）を遅滞なく甲に提出しなければならない。
- (10) 乙は、甲の承諾を得ずに、第三者に対し、本件土地について（甲の自己借地権が設定された際の甲の準共有持分部分も含み）転借地権を設定できるものとする。ただし、乙は、本転借地権に関して、第三者に対し、本協定の乙と同様の責務を負わせなければならないものとする。
- (11) 乙は、前号の転借地権を登記するものとし、転借地権設定についての登記申請に係る費用等、権利設定に係る費用全般は乙が負担する。
- (12) 乙は、本件新施設内に甲が（仮称）新大久保市民センター（以下「市民センター」という。）として所有する建物区分を「（仮称）新大久保市民センター整備事業要求水準書」（以下「要求水準書」という。）の要求水準を満たした状態で整備するものとし、要求水準書に規定されていない項目については、建築確認申請の前後にかかわらず、市と協議の上、承諾を得るものとする。
- (13) 甲による市民センターの取得については、事前に明石市議会で議決されることが必要であり、甲は、乙が確認済証の交付を受け、甲及び乙が借地権付区分所有建物売買仮契約を締結した後、同本契約を締結する前に議決を得るものとする。なお、この議決については、確認済証交付後、最大3ヵ月程度を要することを前提とする。また、この議決がなされない場合、甲は市民センターの取得は行わないものとする。

【合 築】

- (14) 乙は、施設整備完了後、甲に市民センターの所有権を移転し、所有権移転後は本件新施設を甲乙間で区分所有するものとする。その際、乙は、本施設整備に関する法定関係書類及び竣工図書一式を甲に提出するものとする。
- (15) 乙は、甲が市民センターの取得に際し事前に管理規約等必要な資料を求めた場合には、これに従い速やかに提出するものとする。また、市民センターの所有権移転についての登記申請に係る費用等、権利設定に係る費用全般は乙が負担する。
- (16) 甲による市民センターの取得については、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）の適用がある建物の取得とし、甲は、本件土地に乙が有する定期借地権につき、本件新施設における市民センター専有面積按分と同一の持分を取得するものとし、これを借地借家法第15条における自己借地権とする。なお、建物及び借地権の取得価格は原則として公募手続等において乙が提案した想定市民センター取得価格に大久保東公園との一体活用に係る設計・工事費（事業用地内）を加えた価格とし、乙が市民センターの所有権を移転した後、甲が取得のための売買代金を支払うものとする。
- (17) 市と事業者は、本協定締結日から建物売買契約までの間、乙から提案のあった日を基準とし、賃金又は物価の変動その他社会経済事情の変動により、互いに取得価格の増減請求をすることができるものとする。請求がなされた場合、取得価格の変更は、国土交通省の「公共工事標準請負契約約款」第26条（スライド条項）及びその運用方法に準じて行うものとし、この場合における変動の指標は、国土交通省が公表する建設工事費デフレーターの内、「非木造非住宅 ●●」を用いることとする。
- (18) 市民センター取得に係る売買契約については別紙の借地権付区分所有建物売買契約書（案）を基本とし、契約書の修正は甲乙間の協議により甲の了承を得た場合のみ可能とする。
- (19) 乙は、本件新施設にかかる管理規約について、その内容について甲の承諾を得た上で作成するものとし、管理規約を変更する場合については、甲と十分に協議を行い、甲の了承を得た上で行うこととする。
- (20) 本件新施設の整備及び運営について、隣接する不動産の所有者と協議が必要となった場合は乙が当該権利者と協議を行うものとし、これによって費用負担が発生した場合は乙の負担とする。
- (21) 甲の市民センター取得、それに伴う借地借家法第15条に規定する自己借地権の設定及び第7号に基づく転借地権の設定を除き、乙は、本件土地における借地権の全部又は一部の譲渡を行えないものとする。
- (22) 乙が市民センターを除く本件新施設の全部又は一部を第三者に譲渡するにあたっては、乙は当該第三者に対し、当該建物が一般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、当該一般定期借地権は定期借地契約の終了時に消滅し、建物を取り壊すことを明示するものとする。また、譲渡を受けた第三者に起因して公共公益上問題となる事由が発生した場合は、乙の責任において対応するものとする。

第 6 条（契約の地位の移転）

乙は、本協定及び事業関連契約に別段の定めがある場合を除き、甲の承諾がない限り、本協定及び事業関連契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡移転し、又はその他の処分をしてはならない。

第 7 条（本協定の解除等）

1 甲は、乙または構成員のいずれかが、次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、本協定を解除することができる。ただし、甲が必要であると認めた場合には、乙はあらかじめ甲と事業の継続方法等について協議を行わなければならない。

（1）本事業に関する事業者募集への応募及び提案の応募申込みに際して虚偽の記載をしたとき。

（2）本協定で定める債務を履行せず、かつ甲が催告をしても履行がされる見込みがないと甲が判断したとき。

（3）本件土地における定期借地契約が解除となったとき。

（4）本協定で定める債務の全部又は一部を履行できないとき。

（5）支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、又は特別清算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあったとき、手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

（6）事業譲渡の決議がされたとき、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けたとき。

（7）地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当すると甲が認めたとき。

（8）明石市暴力団排除条例（平成24年条例第2号）第6条の規定に基づき、同条例第2条に規定する暴力団または同条に規定する暴力団員等に該当すると認められたとき。

（9）その他本協定を継続することができない事由が発生し、書面により協定の解除を申し出た場合

2 甲は、構成員または代表企業のいずれかが、本協定又は本協定に基づく合意事項のいずれかに違反し、甲の催告にもかかわらず、これを是正しない場合は事業関連契約の全部若しくは一部を締結せず、又は、相当期間を設けて催告を行った上で、本協定の全部若しくは一部を解除することができる。

3 構成員又は代表企業は、第1項及び第2項に基づく事業関連契約の不締結、並びに本協定解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができず、代表企業をして、その請求をさせない。

4 前項の規定により甲が本協定及び事業関連契約を解除した場合、次に定めるとおり取り扱う。

（1）甲による市民センター取得以前に本協定を解除した場合、甲乙間で本件新施設の取扱いについて協議を行うものとする。

（2）前号で定める協議において、本件新施設の施工状況等から判断して、本件土地を原状回復した上での返還が妥当であると甲が判断した場合は、乙が本件新施設を自

【合築】

らの費用で原状回復するものとし、乙が本件新施設を甲へ無償譲渡することが妥当であると甲が判断した場合は、乙が所有する本件新施設等の本件土地上の工作物を甲へ無償譲渡するものとする。

5 第1項の規定により甲が本協定及び事業関連契約を解除した場合、乙が負担した設計費、建設費、必要費・有益費その他一切の費用を甲は負担しない。

6 不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認められる場合に、甲乙間で協議のうえ、事業を終了し、本協定を解除することができる。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、甲乙間の協議により、本件新施設の取扱いを決定するものとする。

第8条（秘密保持）

1 本協定において「秘密」とは、本協定及び本事業に関して、書類、口頭、電子メール又は電子記録媒体等により甲または乙が、相手方から開示を受けた一切の情報又は資料（その複製物及び原本資料をもとに乙が作成した資料を含む）等をいう。ただし、次のいずれかに該当するものは秘密から除外されるものとする。

（1）公知であるとき。

（2）本協定締結後、開示権限を有する第三者から適法に開示を受けたとき。

（3）被開示者が独自に開発した情報として書面等の記録で証することができるとき。

2 甲及び乙は、秘密につき、相互に、相手方の同意を得ずして第三者に開示しないこと、並びに本協定及び本事業の履行の目的以外には使用しないことを確認する。ただし、相手方の秘密につき、本事業のために法令上の守秘義務を負う専門家に開示する場合、契約により守秘義務を課したコンサルタント及び出資者に開示する場合、裁判所その他公的機関により開示が命ぜられた場合、乙が本事業に関する資金調達のために必要があるときに法令上の守秘義務を負う金融機関又は契約により守秘義務を課した第三者に開示する場合、並びに甲が明石市情報公開条例（平成14年条例第5号）に基づき開示する場合はこの限りではない。

3 乙は、本事業の業務を遂行するに際して知り得た、甲が貸与するデータ及び資料等に記載された個人情報並びに当該情報から乙が作成した個人情報（以下、本条において、これらを総称して「個人情報」という。）を、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び明石市個人情報保護法施行条例（令和4年条例第23号）を遵守して取り扱う責務を負う。

4 前項に定めるほか、乙は、本事業に関する個人情報の保護に関する事項につき、甲の指示に従う。

5 乙は、その役員、従業員、代理人又はコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人に対し、第1項ないし第2項の義務を遵守させるものとし、そのための適切な措置を講じるものとする。

6 本条に定める乙の義務は、本協定終了後も存続し、乙の役員、従業員、代理人若しくはコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人がその地位を失った場合であっても免れない。

第 9 条（請求、通知等の様式等）

1 本協定及び事業関連契約に基づき締結される一切の合意に基づく請求、通知、報告、申出、確認及び解除等その他一切の相手方に対する意思の連絡（以下、これらを「通知等」という。）は、他の方法によることにつき、甲、代表企業及び構成員が書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。なお、甲、代表企業及び構成員は、通知等の宛先を各々相手方に対して別途通知する。

2 前項に基づく通知等につき、甲は、事業関連契約の全てが締結されるまでの間は、代表企業に対して通知等を行えば足り、これをもって該当する構成員に対して通知等がなされたものとみなす。この場合、代表企業は、自己の責任により、当該構成員に通知等がなされたこと及びその内容につき知らしめ、当該構成員に通知等に対する対応を行わせる。なお、本項の規定は、甲が直接該当する構成員に通知等を行うことを妨げるものではない。

3 第 1 項に定める通知等につき、必ず代表企業を通じて行うものとする。ただし、構成員が第 1 項に定める通知等を代表企業を通じずに甲に対し行った場合で、甲及び乙がこれを第 1 項の通知等として書面により承認した場合には、本項本文を適用しない。

4 乙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに甲が定める様式により甲に届け出なければならない。

- （1）代表企業又は構成員の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- （2）代表企業又は構成員の地位について合併又は分割による包括承継その他の変動が生じたとき。
- （3）代表企業又は構成員が第 7 条第 1 項第 5 号乃至第 8 号の事由に該当したとき。

第 10 条（本協定の変更）

本協定は、当事者全員の書面での合意による場合にのみ、変更することができる。

第 11 条（協定の有効期間）

本協定の有効期間は、本協定が締結された日から開始し、定期借地契約が満了若しくは契約を解除した日までの期間とする。ただし、定期借地契約の締結に至らなかった場合は、定期借地契約の締結不調が確定した日をもって、本協定の定めは全て失効するものとする。

第 12 条（損害賠償）

乙は、次に定める場合において、甲に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。

- （1）乙が本協定に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたとき。
- （2）甲が第 7 条第 1 項の規定により本協定を解除したとき。

第 13 条（準拠法及び裁判管轄）

- 1 本協定は、日本国の法令等に準拠し、これに従って解釈されるものとする。
- 2 本協定に関連して発生したすべての紛争については、神戸地方裁判所を第一審の

専属的合意管轄裁判所とする。

第14条（協議）

本協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、必要に応じて甲と乙との間で協議して定める。

本協定締結の証として、本協定書を2通作成し、甲及び乙（共同事業体にあつては代表企業及び構成員）がそれぞれ記名押印の上、甲及び代表企業が各自1通を保有し、代表企業を除く構成員は、代表企業の保有する原本の写しを各自保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 住所 明石市中崎1丁目5番1号
氏名 明 石 市
明石市長 丸 谷 聡 子

乙1（代表企業） 住所
氏名

乙2（構成員） 住所
氏名

乙3（構成員） 住所
氏名