

元岡地区研究開発次世代拠点形成事業
基本協定書（案）

福岡市（以下「甲」という。）、ダイハツ九州株式会社（以下「乙」という。）及び構成企業（〇〇〇（以下「代表企業」という。）、〇〇〇及び〇〇〇）（元岡地区研究開発次世代拠点形成事業（以下「本事業」という。）において事業予定者として決定されたものをいい、以下総称して「丙」という。）は、本事業の実施に関する基本協定（以下「本協定」という。）を次のとおり締結する。

（目的）

- 第1条 本協定は、第3条に定める本件土地について本事業に係る公募要綱等及び丙が提出した提案書に基づき、甲、乙及び丙が協調して、研究開発次世代拠点の形成に資する良好なまちづくりの実現及び事業の円滑な推進を図るため、本事業の実施に関する基本的な事項を定めることを目的とする。
- 2 丙が複数の企業から構成される場合においても、本事業の実施は共同して一体として行うものとする。

（用語の定義）

- 第2条 本協定において使用する用語の定義は次のとおりとする。
- （1）「公募要綱等」とは、本事業に関し甲が公表した書類一式をいい、公募要綱、提案様式集、基本協定書（案）、土地売買契約書（案）、並びにこれら資料に対する質問及びこれに対する甲の回答を示した書面の全てをいう。
 - （2）「提案書」とは、公募要綱等に基づき、丙が提出した提案書及び提案書の説明又は補足として丙が本協定締結日までに甲に提出したその他一切の文書をいう。
 - （3）「評価講評」とは、甲が●年●月●日に公表した「元岡地区研究開発次世代拠点形成事業評価講評」をいう。
 - （4）「法令」とは、法律、命令、条例、政令、省令、規則、若しくは通達、行政指導、ガイドライン、又は裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断、又はその他公的機関の定めるすべての規定、判断、措置等をいう。

（本件土地）

第3条 本協定の対象は、次に掲げる甲が所有する土地（以下「甲土地」という。）及び乙が所有する土地（以下「乙土地」といい、「甲土地」と「乙土地」を総称して以下「本件土地」という。）とする。

（土地）

所在地	地目	面積（㎡）
福岡市西区九大新町5番2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13	宅地	14,224.15
福岡市西区九大新町5番1	宅地	17,000.53
	合計	31,224.68

(基本的合意)

第4条 甲、乙及び丙は、公募要綱等及び提案書に基づき、第7条に示す時期までに、甲及び丙との間で甲土地の土地売買契約並びに乙及び丙との間で乙土地の土地売買契約（以下、総称して又は個別に「土地売買契約」という。）を締結すべく、それぞれ誠実に対応し、最大限の努力をする。

- 2 丙は、公募要綱等を十分に理解しこれに合意したこと、及び公募要綱等を遵守の上、甲に対し提案書を提出したことを確認する。
- 3 提案書に公募要綱等を満たしていない部分（以下「未充足部分」という。）が判明した場合、丙は、未充足部分につき公募要綱等を充足するために必要な設計変更その他の措置を講じ、提案書（開発事業計画（第5条に定義する。以下同じ。）策定後は開発事業計画）を訂正しなければならない。なお、丙は、本事業の事業予定者として選定されたことをもって未充足部分の不存在が確認されたものではないことを確認する。未充足部分が重大な事項に関する場合は、甲は本協定を解除することができる。
- 4 丙は、評価講評における意見その他甲又は乙からの要望事項を尊重しなければならない。

(開発事業計画)

第5条 丙は、公募要綱等及び提案書に基づき、土地売買契約に規定する本件土地の引渡しまでに、本件土地の開発に係る開発事業計画を策定し、甲の承認を得ることとする。なお、開発事業計画の策定にあたっては、本事業の評価委員会から出された付帯意見について留意することとする。

- 2 丙は、前項の規定により策定する開発事業計画において事業期間を定めることとする。なお、開発事業計画に定める用途（以下「指定用途」という。）のうち、必須機能（研究開発機能及び交流機能）に供する施設については、土地売買契約締結の日（土地売買契約の締結につき、福岡市議会の議決が得られ、土地売買契約が本契約となった日をいう。以下同じ。）から2年以内に工事を開始し、4年以内に供用開始するものとする。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めた場合は、この限りではない。
- 3 丙は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合に限り、甲の承認を得て開発事業計画の内容を変更することができる。ただし、軽微な変更と合理的に認められる場合については、甲に届け出ることで足りることとする。

(1) 公募要綱等に照らし、研究開発拠点の形成に資するより良いまちづくりのために開発事業計画の内容を変更することが望ましい場合

(2) 法令等の改正により、開発事業計画の内容が不適切となった場合

(3) その他、甲がやむを得ないと認めた場合

(事業保証金の納入)

第6条 丙は、甲が丙との協議を踏まえて指定する日までに、甲土地に係る土地売買代金の10%に相当する額（金 円）を事業保証金として甲が指定する方法により支払うものとする。

- 2 丙は、乙が丙との協議を踏まえて指定する日までに、乙土地の土地売買代金の 10%に相当する額（金 円）を事業保証金として乙が指定する方法により支払うものとする。
- 3 前2項の事業保証金は、本件土地の売買代金の一部に充当するものとする。ただし、土地売買契約の締結に至らなかった場合又は当該事業保証金が本件土地の売買代金の一部に充当される前に土地売買契約が解除された場合には、当該事業保証金は、違約金の一部に充当するものとする。
- 4 事業保証金には利息は付さないものとする。

（土地売買契約の締結）

第7条 甲、乙及び丙は、本協定締結後、本件土地の売買に関する協議をそれぞれ行い、合意でき次第速やかにそれぞれの土地売買契約の仮契約を締結する。

- 2 前項の甲土地及び乙土地に係る土地売買契約の仮契約は、甲土地に係る土地売買契約に関する福岡市議会の議決を得たときから成立し、その効力が生じる。
- 3 土地売買契約の締結に至らなかった場合には、丙は事業予定者の地位を失う。

（買戻し）

第8条 土地売買契約において、土地売買契約締結の日から10年間は、甲及び乙が本件土地を丙から買い戻すことができるとし、その旨登記する。登記費用は丙の負担とする。

（開発実施計画）

第9条 丙は、開発許可申請及び建築確認申請を行う前に、第5条の開発事業計画に基づき、開発実施計画を策定し、甲の承認を得ることとする。

- 2 開発実施計画の内容を変更しようとする場合についても、前項と同様の取扱いとする。ただし、軽微な変更と合理的に認められる場合については、甲に届け出ることにより足りることとする。
- 3 丙は、開発実施計画に基づき施設の整備及び運営等を誠実に実行するとともに、施設全体の円滑な運営を図るものとする。

（運営計画）

第10条 丙は、次の各号に掲げる事項等を含む運営計画を作成し、第5条の開発事業計画に定める指定用途の供用開始前（段階的に供用開始する場合は最初の供用開始施設の供用開始前）までに甲の承認を得るものとする。

- (1) 研究開発次世代拠点としてのブランディングや、産学連携交流センター、有機光エレクトロニクス実用化開発センター及び外部との広域的な連携など、研究開発事業の発展につながる企画、運営の仕組みに関する基本的な事項
 - (2) 公募対象地の内外に関わらず、研究者や学生、企業など国内外の様々な分野の人々の交流・出会いの好循環を生み出すイベント等の活動に関する基本的な事項
- 2 運営計画の内容を変更しようとする場合についても、前項と同様の取扱いとする。ただ

し、軽微な変更と合理的に認められる場合については、甲に届け出ることで足りることとする。

3 丙は、運営計画に基づき、本件土地の運営等を誠実に実行するものとする。

(土地利用の制限等)

第 11 条 丙は、本件土地の全てについて、開発事業計画において定める必須機能（研究開発機能及び交流機能）に供する施設が供用開始した日から 10 年間は指定用途以外の利用はできないこととする。ただし、指定用途以外の利用について甲がやむを得ないと認めた場合は、指定用途を変更することができる。

2 丙は、やむを得ない事情があると甲が認めた場合を除き、前項に規定する期間満了の日までは本件土地の売買、贈与、交換、出資等による本件土地の所有権の移転若しくは所有権の移転を主たる目的とした合併、本件土地に対する権利義務の全部若しくは一部の譲渡、本件土地の全部若しくは一部に対する抵当権、質権その他の担保権設定並びに本件土地を信託財産とする信託契約の締結は行わないものとする。

(土地の使用及び管理)

第 12 条 丙は、事業実施に係る調査・設計に際して、本件土地を使用する必要がある場合は、本件土地の引渡し前においても、甲又は乙の承認を得たうえ、無償で使用することができる。

2 丙は、本件土地の引渡しを受けた後、周辺環境に影響を及ぼすことがないよう除草、除塵及び雨水の流出等に十分留意し、土地を適切に維持管理することとする。

(工事施行にあたっての留意事項)

第 13 条 丙は、工事の施行にあたり、騒音・振動等の環境対策及び他工事との工程調整等に十分配慮するとともに、工事車両の出入りに伴う安全・環境対策や道路の維持管理等の対策を講じることとする。

(印紙代)

第 14 条 本協定書に貼付される印紙の費用は、丙にて負担するものとする。

(協定の解除等)

第 15 条 次の各号に該当する場合、甲及び乙の合意の上で本協定を解除できることとする。

- (1) 本件土地の引渡しまでの期間において本件土地が滅失・毀損した場合
- (2) 丙が本協定の規定に違反した場合
- (3) 土地売買契約が解除された場合
- (4) 土地売買契約の買戻し特約が行使された場合

2 前項第 2 号の場合において、本協定の解除の有無にかかわらず、甲及び乙は、土地売買代金の 10%に相当する額を違約金として丙に請求することができる。丙が複数の企業で構成される場合には、丙は、係る違約金支払義務を連帯して負担するものとする。

(損害の補償)

第 16 条 前条第 1 項のいずれかの事由が生じたこと、又は丙の責めに帰すべき事由により甲又は乙と丙が土地売買契約の締結に至らなかったことに起因して甲又は乙が損害を被った場合、前条第 2 項に定める違約金の規定にかかわらず、当該損害のうち当該違約金を超過する部分について、甲又は乙は丙に請求することができる。

(情報公開)

第 17 条 乙及び丙は、情報公開請求、福岡市議会への報告等により、本協定の内容が第三者に公開されることに同意する。

(協議)

第 18 条 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、必要に応じて甲乙丙で協議して定める。

(秘密保持)

第 19 条 甲、乙及び丙は、本事業又は本協定に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げる以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を漏らしてはならない。

(1) 開示の時に公知である情報

(2) 当該情報を開示した者（以下「開示者」という。）から開示を受ける以前に既に当該情報の開示を受けた者（以下「被開示者」という。）が自ら保有していた情報

(3) 開示者が本協定に基づき秘密保持義務の対象としないことを承諾した情報

(4) 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らかの秘密保持義務を課されることなく取得した情報

(5) 開示者から開示を受けた後被開示者の責めによらないで公知となった情報

(6) 裁判所等により開示が命ぜられた情報

(7) 甲が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報

(8) 甲が福岡市議会の請求に基づき開示する情報

(9) 丙が本事業に関する資金調達に必要であるとして金融機関に対して合理的な範囲で開示する情報（ただし、当該金融機関が、本事業又は本協定に関して知り得たすべての情報のうち本項第 1 号から第 6 号までに掲げる以外のものについて守秘義務を負うこと、及び本条第 2 項から第 4 項までにおける丙の秘密保持に関する義務と同等の義務を負うことについて、丙に対し事前に書面にて誓約した場合に限る。）

2 丙は、本事業の遂行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。

3 丙は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼などを行う場合など、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。

4 前項の場合において、丙は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で

使用することのないよう適切な配慮をしなければならない。

(管轄裁判所)

第 20 条 本協定に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は福岡地方裁判所とする。

(協定の有効期間)

第 21 条 本協定の有効期間は、本協定締結の日を始期とし、開発事業計画において定める必須機能（研究開発機能及び交流機能）に供する施設が供用開始した日から 10 年を経過した日を終期とする。ただし、土地売買契約の締結に至らなかった場合は、契約の締結に至る可能性がないと甲及び乙が判断して丙に通知した日までとする。ただし、本協定の有効期間の終了にかかわらず、第 15 条第 2 項、第 16 条及び第 19 条の規定の効力は存続する。

(新たな法人の設立) ※設立しない場合本条は削除します。

第 22 条 丙は、本事業を実施するにあたり、本事業の実施のみを目的とした新たな法人（以下「丁」という。）の設立を予定する場合、本協定締結後、土地売買契約の締結までに、丁を設立しなければならない。前条までの規定にかかわらず、丁が設立された場合には、甲土地に係る土地売買契約は甲、丁及び次項に定める連帯保証人との間で、乙土地に係る土地売買契約は乙、丁及び次項に定める連帯保証人との間でそれぞれ締結されるものとし、丙は丁に対し、本協定に定める本件土地の買受人としての丙の義務を、丁に遵守させるものとする。

2 甲及び乙と丁において、土地売買契約を締結するにあたっては、丙の代表企業が連帯保証人となるものとする。

3 甲及び乙と丁において、土地売買契約を締結するにあたっては、丙は、丁をして、次の各号に掲げる書類を提出させるものとする。

(1) 法人の登記簿謄本の写し

(2) 出資者名簿

(3) 前号の出資者名簿に登載されている法人の役員名簿（ただし、本事業の提案書提出日までに提出済みの法人は除く。）

4 丙は、その設立にかかる丁に関し、土地売買契約締結の日から 10 年間は、次の各号に掲げる要件をすべて満たすものとする。

(1) 丙は、丁を、福岡市内に設立することとし、その所在地を市外に移転させないものとする。

(2) 丙は、丁の出資持分につき、丙の代表企業の出資比率及び議決権保有割合が最大となるものとし、また、丙の議決権保有割合の合計が 50%を超えるものとする。ただし、丁を会社法以外の法律に基づく法人とする場合で、かつ、事前の甲の承諾がある場合はこの限りではない。

(3) 丙は、その有する丁の出資持分について、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできない。ただし、甲との協議の上、甲が承諾した場合はこの限りではない。

い。

(4) 丙は、丁が新株の発行や増資等をしようとするとき、丁をして事前に甲の承諾を得させることとし、かつ出資持分は、第2号の要件を満たさせるものとする。

5 丙は、本協定上の地位を丁に譲渡する場合は、事前に、次の各号に掲げる書類を甲及び乙に提出し、書面による甲及び乙の承諾を受けるものとする。

(1) 承諾願

(2) 丁が本協定を遵守する旨の丁による甲及び乙宛ての誓約書

(3) 本事業、本協定及び土地売買契約に関する丙と丁の役割及び責任の分担に関する事項

(4) 第4条第1項の規定に基づき、丙が納入した事業保証金を丁が支払う本件土地の売買代金の一部に充当することに丙が同意する旨の書面

6 甲、乙及び丙は、前項第3号に基づき、協議の上、本協定の必要な見直しを行うものとする。

以上、本協定の締結を証するため、本書3通を作成し、甲、乙及び丙が記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

甲 福岡市中央区天神一丁目8番1号
福岡市長 高島 宗一郎

乙 大分県中津市大字昭和新田1番地
ダイハツ九州株式会社
代表取締役社長 泉谷 卓司

丙