

北別館跡地活用事業 基本協定書（案）

令和3年1月29日

本基本協定書（案）は、優先交渉権者の提案内容等を踏まえ、市及び優先交渉権者との協議により、各条項を適宜変更します。また、本案は、優先交渉権者の代表企業と締結することを想定していますが、優先交渉権者がSPCの設立や複数企業の出資による事業実施の提案を行った場合は、締結当事者及び各条項を適宜変更します。

目次

第1条	(目的)	1
第2条	(用語の定義)	1
第3条	(基本的合意)	1
第4条	(実施体制等)	2
第5条	(事業計画書の策定等)	2
第6条	(必要な準備行為への着手及び既存建物等の解体・撤去)	2
第7条	(事業契約の締結)	3
第8条	(事業契約の不締結)	3
第9条	(事業契約不調の場合の処理)	5
第10条	(損害の補償)	5
第11条	(権利義務の譲渡等)	5
第12条	(本協定の変更)	5
第13条	(本協定の有効期間)	6
第14条	(秘密保持)	6
第15条	(準拠法及び裁判管轄)	7
第16条	(協議)	7
別紙1	事業スケジュール	9
別紙2	実施体制表	10
別紙3	事業計画書記載事項	11

北別館跡地活用事業 基本協定書（案）

北別館跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施に関して、福岡市（以下「甲」という。）及び●●●（以下「乙」という。）は、次のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（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、事業契約（第2条に定義される。）の締結に向け、甲及び乙の権利義務について定めるとともに、本事業の円滑な実施に必要な双方の協議及び協力事項等について定めることを目的とする。

（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、本事業に関し公表された書類一式をいい、公募要綱、事業提案評価基準、提案様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）、既存建物等の解体・撤去に関する協定書（案）、土地一時賃貸借契約書（案）、定期借地権設定契約書（案）並びにこれら資料に対する質問及びこれに対する市の回答を示した書面の全てをいう。
- (2) 「事業契約」とは、本事業の実施に関して、甲と[●（提案に応じて契約当事者は調整）]との間で締結される北別館跡地活用事業 事業契約書をいう。
- (3) 「提案書」とは、公募要綱等に基づき、乙が提出した提案書及び提案書の説明又は補足として乙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。
- (4) 「評価講評」とは、市が●年●月●日に策定した「北別館跡地活用事業 評価講評」をいう。
- (5) 「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、ガイドラインをいう。

（基本的合意）

第3条 甲及び乙は、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事業契約を締結すべく、それぞれ誠実に対応し、最大限の努力をする。

2 乙は、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、乙は、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（事業計画書（第5条に定義する。以下同じ。）作成後は事業計画書）を訂正しなければならない。なお、乙は、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。

- 4 乙は、評価講評における意見その他甲からの要望事項を尊重しなければならない。

（実施体制等）

第4条 乙は、別紙1の事業スケジュールに従って、本事業を実施するものとする。

- 2 本事業に関する各業務は、別紙2に記載の者が実施するものとする。
- 3 乙は、本事業に関する各業務を受託し、又は請け負う者をしてその業務を誠実に遂行させなければならない。

（事業計画書の策定等）

第5条 乙は、事業契約締結日までに、公募要綱等及び提案書に基づき、評価講評における意見その他甲からの要望事項を尊重し、別紙3に掲げる事項を記載した事業計画書（以下「事業計画書」という。）を策定し、甲の承諾を得なければならない。

- 2 本協定の締結後、甲から書面により請求があった場合には、乙は甲に対し、速やかに提案書の詳細を明確にするために、甲が合理的に要求する資料その他一切の書面及び情報を提出する。
- 3 乙は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合に限り、公募要綱等及び提案書以外の内容も含めて事業計画書を策定することができる。
 - (1) より良いまちづくりのために公募要綱等及び提案書以外の内容も含めて事業計画書を策定することが望ましい場合
 - (2) 法令の改正により、事業計画書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
- 4 前項の規定は、事業計画書の変更について準用し、甲の承諾を得なければならない。ただし、軽微な変更と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。

（必要な準備行為への着手及び既存建物等の解体撤去）

第6条 乙は、事業契約の締結前であっても、別紙1の事業スケジュールに従って本事業を遂行するため、自らの責任と費用負担において、公募要綱等及び提案書

を遵守するために必要な準備行為をなすことができる。

- 2 乙は、公募要綱等に基づき市と北別館跡地活用事業既存建物等の解体・撤去に関する協定を締結し、同協定に基づき事業対象用地に存する既存建物等を解体・撤去する。

(事業契約の締結)

第7条 甲及び[●(提案に応じて契約当事者は調整)]は、公募要綱等及び提案書に基づき、評価講評における意見その他甲からの要望事項を踏まえ、本事業に係る甲及び[●(提案に応じて契約当事者は調整)]の権利義務その他本事業を円滑に進めるために必要な事項に関する詳細について定める事業契約を、令和3年12月末を目途に締結する。

- 2 甲及び乙は、事業契約の締結に向けた協議において、公募要綱等及び提案書に基づき、その内容を確定することが困難な事項がある場合、本事業の目的、理念に照らして、互いに誠実に協議し、その内容を明確化する。

(事業契約の不締結)

第8条 事業契約の締結までに、乙のいずれかが、本事業の公募に関し次の各号の一に該当したときは、甲は、本協定を解除するとともに、事業契約を締結しない。

- (1) 本事業に関し、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。以下本項において「独占禁止法」という。)第3条の規定に違反し、又は乙が構成事業者である事業者団体(以下「乙団体」という。)が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が乙に対し、独占禁止法第7条の2(独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。)の規定に基づく課徴金の納付命令(以下本項において「納付命令」という。)を行い、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。)
- (2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令(これらの命令が、乙又は乙団体に対して行われたときは、乙又は乙団体に対する命令で確定したものをいい、乙又は乙団体に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。以下本項において「排除措置命令」という。)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。
- (3) 納付命令又は排除措置命令により、乙又は乙団体に独占禁止法第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。）に公募が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するとき。

- (4) 本事業に関し、乙（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

2 事業契約の締結までに、福岡県警察本部からの通知に基づき、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、甲は、本協定を解除するとともに事業契約を締結しないことができる。

- (1) 役員等（乙のいずれかの役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下この項において同じ。）が、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。以下この項において「暴対法」という。）第2条第2号に規定する団体（以下項において「暴力団」という。）の構成員（暴対法第2条第6号に規定する者（構成員とみなされる場合を含む。）。以下本項において「暴力団構成員等」という。）であると認められるとき。
- (2) 暴力団又は暴力団構成員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 暴力団又は暴力団構成員等に対して、資金的援助又は便宜供与をしたと認められるとき。
- (4) 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団構成員等を利用するなどしたと認められるとき。
- (5) 暴力団構成員等であることを知りながら、その者を雇用し又は使用していると認められるとき。
- (6) 役員等又は使用人が個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団構成員等を利用したとき、又は暴力団又は構成員等に資金援助若しくは便宜供与をしたと認められるとき。
- (7) 役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団構成員等と密接な交際又は社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
- (8) 下請契約若しくは資材、原材料等の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第1号から第7号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

(9) 乙のいずれかが、第1号から第7号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（第8号に該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

3 前2項の規定にかかわらず、事業契約の締結までに、(i)乙のいずれかの者が公募要綱等において提示された資格要件の全部又は一部を喪失したと甲が判断した場合、(ii)乙の提案内容が公募要綱等に記載する条件に反することが判明した場合又は(iii)乙が本事業に必要な手続を履践しない場合には、甲は、本協定を解除するとともに事業契約を締結しないことができる。

4 前3項のいずれかの事由が生じたこと、又は乙の責めに帰すべき事由に起因して、甲及び[●（提案に応じて契約当事者は調整）]の事業契約の締結に至らなかった場合、乙は、[連帯して、][●円／事業者が提案する貸付料の額の6か月分]の違約金を甲に支払う。

（事業契約不調の場合の処理）

第9条 甲は、[●（提案に応じて契約当事者は調整）]との間で事業契約の締結に至る可能性がないと判断した場合は、乙にその旨を通知し、本協定を解除する。この場合において、既に甲と乙が本事業の準備に関して支出した費用は、各自が負担し、前条第3項及び第4項に定める違約金の支払に係る債務及び次条に定める損害賠償債務を除き、相互に債権債務関係の生じないことを確認する。

（損害の補償）

第10条 第8条第1項から第3項のいずれかの事由が生じたこと、又は乙の責めに帰すべき事由により甲と乙が事業契約の締結に至らなかったことに起因して甲が損害を被った場合、第8条第4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、甲は乙に請求することができる。

（権利義務の譲渡等）

第11条 乙は、やむを得ない事情があり、かつ甲の事前の書面による承諾がある場合を除き、本協定上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。

（本協定の変更）

第12条 本協定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更することができない。

(本協定の有効期間)

第 13 条 本協定の有効期間は、本協定締結日から事業契約が終了した日までとする。ただし、本協定が解除された場合は当該解除の日までとし、事業契約の締結に至らなかった場合は、事業契約の締結に至る可能性がないと甲が判断して乙に通知した日までとする。

2 本協定の有効期間の終了にかかわらず、第 9 条、第 10 条及び第 14 条から第 16 条の規定の効力は存続する。

(秘密保持)

第 14 条 甲及び乙は、本事業又は本協定に関して相手方から開示を受けた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く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) 乙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 項までにおける乙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、乙に対し事前に書面にて誓約した場合に限る。）

2 乙は、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 乙は、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、乙は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を

目的外で使用する事のないよう適切な配慮をしなければならない。

(準拠法及び裁判管轄)

第 15 条 本協定は日本国の法令に従い解釈され、本協定に関する一切の裁判の第一審の専属的合意管轄裁判所は、福岡地方裁判所とする。

(協議)

第 16 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、必要に応じて甲と乙の間で協議して定める。

以上を証するため、本協定書2通を作成し、全当事者はそれぞれ記名押印の上、甲及び乙が各1通を保有する。

令和 年 月 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：

別紙1 事業スケジュール

別紙2 実施体制表

※優先交渉権者が複数企業から構成される場合は、各企業の役割を記載する

	【業務名】	【委託又は請負先】	【契約締結予定時期】
1			
2			
3			
4			
5			

別紙3 事業計画書記載事項

- ・ 基本方針・コンセプト
- ・ 事業の実施体制
- ・ 事業スケジュール
- ・ 事業収支計画
- ・ 交通環境への配慮
- ・ 歩行者空間
- ・ 用途
- ・ 施設・空間計画
- ・ 安全・安心への配慮
- ・ 感染症対応
- ・ 環境への配慮
- ・ 意匠・景観
- ・ 維持管理・運営等
- ・ その他本事業に関連する事項