

# ゆめアール大橋跡地活用事業 基本協定書（案）

令和4年3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、優先交渉権者となった応募者（応募者が企業連合体の場合は応募者の代表企業）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

(目的)	1
(本件土地建物)	1
(基本的合意)	1
(開発事業計画)	2
(事業保証金の納入)	2
(建物解体条件付土地売買契約の締結)	2
(買戻し)	3
(実施計画)	3
(運営計画)	3
(土地利用の制限等)	3
(土地の使用及び管理)	4
(工事施工にあたっての留意事項)	4
(印紙代)	4
(協定の解除等)	4
(情報公開)	4
(協議)	4
(管轄裁判所)	5
(協定の有効期間)	5
(新たな法人の設立) ※設立しない場合本条は削除します。	5

## ゆめアール大橋跡地活用事業 基本協定書（案）

福岡市（以下「甲」という。）と構成企業（〇〇〇（以下「代表企業」という。）、△△△及び□□□）（ゆめアール大橋跡地活用事業（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「乙」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、次条の本件土地建物について本事業に係る公募要項等及び乙が提出した提案書に基づき、甲及び乙が協調して、地域の魅力向上や賑わいの創出に資する跡地活用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 乙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。

### （本件土地建物）

第2条 本協定の対象となる土地建物（以下、総称して又は個別に「本件土地建物」という。）は、次に掲げる土地及び建物とする。

#### （土地）

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )
福岡市南区大橋一丁目 32 番	宅地	2,500.01 m <sup>2</sup>

#### （建物）

所在	種類	構造	延床面積(m <sup>2</sup> )
福岡市南区大橋一丁目 32 番	大橋音楽・演劇練習場	鉄骨造	1,010.79 m <sup>2</sup>
	南区おおはし子どもプラザ		344.09 m <sup>2</sup>

### （基本的合意）

- 第3条 甲及び乙は、公募要項等及び提案書に基づき、第6条に示す時期までに建物解体条件付土地売買契約を締結するため、それぞれ誠実に対応し、最大限の努力をする。
- 2 乙は、公募要項等を十分に理解しこれに合意したこと、及び公募要項等を遵守の上、甲に対し提案書を提出したことを確認する。
- 3 提案書に公募要項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項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4条に定義する。以下同じ。）作成後は開発事業計画）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。

#### （開発事業計画）

第4条 乙は、公募要項等及び提案書に基づき、本件土地建物の引渡しまでに、別紙1に掲げる事項を記載した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尊重することとする。

- 2 乙は、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、建物解体条件付土地売買契約締結の日から2年以内に開発事業計画に定める用途（以下「指定用途」という。）で工事を開始し、建物解体条件付土地売買契約締結の日から4年以内に指定用途に供するものとする。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 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、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、軽微な変更と認められる場合については、甲に届け出て開発事業計画の内容を変更することができる。

- （1）公募要項等に照らし、地域の魅力向上や賑わいの創出に資する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5条 乙は、甲が乙との協議を踏まえて指定する日までに、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 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し、本協定及び次条に規定する建物解体条件付土地売買契約に違反した場合、違約金の一部に充当する。
- 3 事業保証金には利息は付さないものとする。

#### （建物解体条件付土地売買契約の締結）

第6条 甲及び乙は、本協定締結後、本件土地の売買に関する協議を行い、令和4

年●月を目途に建物解体条件付土地売買契約を締結する。

- 2 建物解体条件付土地売買契約に至らなかった場合には、乙は事業予定者の地位を失う。

(買戻し)

第7条 前条の建物解体条件付土地売買契約において、乙に建物解体条件付土地売買契約締結の日から10年間は、甲が本件土地の全部又は一部を乙から買い戻すことができることとし、その旨登記する。ただし、乙に買戻し特約の解除及びその登記の抹消を必要とするやむを得ない理由があり、かつ乙が開発事業計画の内容を確実に履行できると甲が認めた場合は、甲は買戻し特約の解除及びその登記の抹消を承諾する。なお、当該登記の抹消に係る一切の費用は乙が負担するものとする。

(実施計画)

第8条 乙は、開発許可申請及び建築確認申請を行う前に、第4条の開発事業計画に基づき、実施計画を策定し、甲の承認を得ることとする。

- 2 実施計画の内容を変更しようとする場合についても、甲の承認を得て実施計画の内容を変更することができる。ただし、軽微な変更と認められる場合については、甲に届け出ることで実施計画の内容を変更することができる。
- 3 乙は、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9条 乙は、第4条の開発事業計画に基づき運営計画を作成し、前条の実施計画とあわせ甲の承認を得るものとする。

- 2 運営計画の内容を変更しようとする場合についても、甲の承認を得て運営計画の内容を変更することができる。ただし、軽微な変更と認められる場合については、甲に届け出ることで運営計画の内容を変更することができる。
- 3 乙は、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10条 乙は、本件土地の全てについて、建物解体条件付土地売買契約締結の日から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 乙は、やむを得ない事情があると甲が認めた場合を除き、建物解体条件付土地売買契約締結の日から10年間は本件土地を第三者に譲渡できないこととする。

(土地の使用及び管理)

第11条 乙は、事業実施に係る調査・設計に際して、本件土地建物を使用する必要がある場合は、本件土地建物の引渡し前においても、甲の承認を得たうえ、無償で使用することができる。

2 乙は、本件土地建物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建物解体をはじめ、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。

(工事施工にあたっての留意事項)

第12条 乙は、工事の施工にあたり、騒音・振動等の環境対策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13条 本協定書に貼付される印紙の費用は、乙にて負担するものとする。

(協定の解除等)

第14条 次の各号に該当する場合、甲は本協定を解除できることとする。

(1) 本件土地が滅失・毀損した場合

(2) 乙が本協定の規定に違反した場合

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、甲は、土地売買代金の10%に相当する額を違約金として乙に請求することができる。乙が複数の企業で構成される場合には、乙は、係る違約金支払義務を連帯して負担するものとする。

(情報公開)

第15条 乙は、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16条 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、必要に応じて甲乙で協議して定める。

(管轄裁判所)

第 17 条 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 18 条 本協定の有効期間は、本協定締結の日を始期とし、建物解体条件付土地売買契約締結の日から 10 年を経過した日を終期とする。ただし、第 6 条第 2 項により建物解体条件付土地売買契約の締結に至らなかった場合は、甲が乙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 14 条第 2 項及び 15 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 19 条 乙は、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「丙」という。)の設立を予定する場合、本協定締結後、建物解体条件付土地売買契約の締結までに、丙を設立しなければならない。

2 甲と丙において、建物解体条件付土地売買契約を締結するにあたっては、乙の代表企業が連帯保証人となるものとする。

3 甲と丙において、建物解体条件付土地売買契約を締結するにあたっては、乙は、丙をして、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 乙は、その設立にかかる丙に関し、建物解体条件付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) 乙は、丙を、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) 乙は、丙の出資持分につき、乙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、乙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、丙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) 乙は、その有する丙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。

(4) 乙は、丙が新株の発行や増資等をしようとするとき、丙をして事前に市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 乙は、本協定上の地位を丙に譲渡する場合は、事前に、次の各号に掲げる書類を甲に提出し、書面による甲の承諾を受けるものとする。

(1) 承諾願

(2) 丙が本協定を遵守する旨の丙による甲宛ての誓約書

(3) 本事業、本協定及び建物解体条件付土地売買契約に関する乙と丙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、乙が納入した事業保証金を丙が支払う本件土地の売買代金の一部に充当することに乙が同意する旨の書面

6 甲及び乙は、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 2 通を作成し、当事者が記名押印のうえ、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  
福岡市長 高島 宗一郎

乙：

## 別紙1 開発事業計画記載事項

- ・コンセプト（基本方針、新たな社会課題や価値観の多様化への対応）
- ・事業の実施体制
- ・事業スケジュール
- ・事業予算計画
- ・土地利用計画
- ・用途・機能
- ・交通環境への配慮方策
- ・景観・意匠計画
- ・緑化計画
- ・安全・安心への配慮方策
- ・感染症対応シティへの取組み
- ・環境負荷の低減や温暖化対策等に寄与する取組み
- ・文化・芸術を感じられる場の創出、まちに彩りを与える取組み
- ・新たな社会課題や価値観の多様化に対応した施設計画
- ・施設計画
- ・運営計画