

# こども病院跡地活用事業

## 基本協定書（案）

令和 4 年 7 月 20 日

福岡市

基本協定については、原則として、本基本協定書（案）の内容にて締結します。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
(事業対象地)	1
(基本的合意)	1
(開発事業計画等)	2
(地区計画)	3
(事業保証金の納入)	3
(土地売買契約の締結)	3
(買戻し)	3
(実施計画)	4
(運営計画)	4
(立ち入りを含めた調査)	4
(土地利用の制限等)	4
(土地の使用及び管理)	5
(工事施工にあたっての留意事項)	5
(印紙代)	5
(協定の解除等)	6
(情報公開)	6
(協議等)	6
(管轄裁判所)	6
(協定の有効期間)	6
(新たな法人の設立) ※設立しない場合本条は削除します。	7
(暴力団等排除条項)	8

## こども病院跡地活用事業 基本協定書（案）

福岡市（以下「甲」という。）と地方独立行政法人福岡市立病院機構（以下「乙」という。）とこども病院跡地活用事業（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〇〇〇（以下「代表企業」という。）、△△△及び□□□（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、次条の事業対象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、地域や福岡市の魅力向上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 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。

### （事業対象地）

第2条 本協定の対象となる乙の所有する土地（以下「事業対象地」という。）は、次に掲げる土地とする。

### （土地）

所在地	地目	面積(m <sup>2</sup> )
福岡市中央区唐人町二丁目 133 番 2	宅地	16,925.85 m <sup>2</sup>

### （基本的合意）

第3条 甲、乙及び丙は、本協定締結後、事業対象地の売買に関して契約条件等の協議を行い、合意でき次第速やかに、乙及び丙は土地売買契約（第7条第1項に定義する。以下同じ。）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。なお、土地売買契約は仮契約として、乙の理事会の議決及び福岡市議会の議決を経た上で、福岡市長が事業対象地の譲渡を認可したときに本契約となるものとし、当該議決及び認可が得られない場合においても、甲及び乙は、丙に対していかなる責任を負わないものとする。

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。）のあることが判明した場合、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、丙は、本事業の事業予定者又は事業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 丙は、こども病院跡地活用事業提案評価委員会（以下「評価委員会」という。）の付帯意見、その他甲からの要望事項を尊重しなければならない。
- 5 丙は、設計・監理業務、建設業務を第三者に委託する場合には、当該第三者の中に、福岡市に本社を置く企業（以下「地場企業」という。）を1社以上それぞれの業務において含めなければならない。丙は、本事業の実施に際し、地場企業を積極的に活用するように努めるものとする。

（開発事業計画）

- 第4条 丙は、公募要綱等及び提案書に基づき、事業対象地の引渡しまでに、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、丙は、開発事業計画の策定にあたっては、評価委員会から出された付帯意見等も尊重することとする。
- 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、土地売買契約締結の日（福岡市長が土地売買契約に基づく事業対象地の譲渡を認可し、当該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、土地売買契約締結の日から4年以内（住宅の用に供する場合、当該部分は6年以内とする。）に工事を完成させて、事業対象地を指定用途に供するものとする。ただし、甲が天災、社会経済情勢の変化その他やむを得ない事由があると認め、事前に書面をもって承認した場合は、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）甲が策定した「こども病院跡地活用方針」及び公募要綱等に照らし、地域や福岡市の魅力向上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

(地区計画)

第5条 丙は、公募要綱等に示す提案要件や前条の開発事業計画において定めた内容のほか、提案内容を踏まえ甲と丙の双方が合意した事項などの履行を将来にわたり担保するため、事業対象地に係る地区計画を定めることについて、甲と協議を行うものとする。

(事業保証金の納入)

第6条 丙は、乙が丙との協議を踏まえて指定する日までに、事業対象地の売買代金の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して、甲は当該事業保証金を、土地売買契約及び次項以下にしたがって取り扱うことに同意する。ただし、土地売買契約について、乙の理事会の議決、福岡市議会の議決又は福岡市長の認可を得ることができなかった場合、乙は事業保証金を丙に返還するものとする。

2 事業保証金は、民法第557条に定める手付金とは解さず、事業対象地の売買代金の一部に充当するものとし、丙が本協定又は次条に規定する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 第1項の事業保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解しない。

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 丙は、本協定締結後、甲及び乙と事業対象地の売買に関する協議を行い、合意でき次第速やかに乙との間で事業対象地の売買契約(以下「土地売買契約」という。)を締結する。

2 前項の土地売買契約は、福岡市長が土地売買契約に基づく事業対象地の譲渡を認可しときから本契約として成立し、その効力が生じる。

3 土地売買契約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 土地売買契約に従い、土地売買契約締結の日から10年間(以下「指定期間」という。)は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、事業対象地の売買代金をもって、乙が事業対象地の全部又は一部を丙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、丙に買戻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、かつ丙が第4条の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、乙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丙が負担するものとする。

- (1) 丙が本協定又は土地売買契約に違反した場合
- (2) 丙が第4条に基づく開発事業計画、第9条に基づく実施計画及び第10条に基づく運営計画等を履行しない場合

#### (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までに、公募要綱等及び第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 丙は、甲の承認を得た場合に限り、実施計画の内容を変更できる。ただし、軽微な変更と認められる場合については、甲に届け出ることによって実施計画の内容を変更することができる。
- 3 丙は、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10条 丙は、公募要綱等及び第4条の開発事業計画に基づき運営計画を策定し、前条の実施計画とあわせ甲の承認を得ることとする。

- 2 丙は、甲の承認を得た場合に限り、運営計画の内容を変更できる。ただし、軽微な変更と認められる場合については、甲に届け出ることによって運営計画の内容を変更することができる。
- 3 丙は、運営計画に基づき、事業対象地の運営等を誠実に実行するものとする。

#### (立ち入りを含めた調査)

第11条 甲は、土地売買契約に基づく義務の履行状況を調査するため、指定期間満了の日まで、丙に対して必要に応じて報告及び協議を求め、又は立ち入りを含めた調査を行うことができるものとする。この場合、丙は甲への報告及び甲による立ち入りを含めた調査を拒み、又はこれを妨げてはならない。

#### (土地利用の制限等)

第12条 丙は、事業対象地の全てについて、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天災、社会経済情勢の変化その他やむを得ない事由があると認め、事前に書面をもって承認した場合は、指定用途を変更することができる。

- 2 丙は、書面をもって甲の事前の承認を受けた場合を除き、土地売買契約締結の日から10年間は事業対象地の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転又は所有権の移転を主たる目的とした合併等の組織再編（以下「所有権移転等」という。）はできないものとする。
- 3 丙が、前項の規定により甲の承認を得て所有権移転等を行う場合は、指定期間満了までの残存期間について、土地売買契約における丙の地位は所有権を得る者に承継させるものとする。
- 4 丙は、事業対象地の全部若しくは一部に担保権設定を行う場合、信託契約を行う場合又はその他の処分を行う場合には、事前に書面による甲の承諾を得るものとする。

（土地の使用及び管理）

- 第13条 丙は、事業実施に係る調査・設計に際して、事業対象地を使用する必要がある場合は、事業対象地の引渡し前においても、甲及び乙の承認を得た上で、無償で使用することができる。
- 2 丙は、事業対象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。
  - 3 本事業の実施に必要な関係機関（地域住民も含むがこれに限られない。）との利害調整及び紛争対応が必要な場合には、丙が自己の責任及び費用をもって対応する。

（工事施工にあたっての留意事項）

- 第14条 丙は、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。
- 2 丙は、事業対象地の近隣に井戸のある住宅があることを踏まえ、工事説明会等において地域と協議の上、工事の前に井戸水調査等を実施しなければならない。また、当該工事により井戸水への影響が認められる場合は、丙は適切に対応しなければならない。

（印紙代）

- 第15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 16 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) 事業対象地が滅失・毀損した場合

(2) 丙が本協定の規定に違反した場合

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、丙は、事業対象地の売買代金の 10%に相当する額（土地売買契約の締結がされていない場合は、丙の提案した売買価格の 10%相当額とする。）を違約金として、甲又は乙に支払わなければならない。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。

3 乙は、土地売買契約の締結の日から 10 年までの間、丙が本協定又は土地売買契約に定める義務に違反し、甲が催告したにもかかわらず丙がこれを是正しないときは、土地売買契約を解除することができる。ただし、本項の規定は、土地売買契約の締結後に効力が発生する。

4 丙は、乙が第 8 条の規定により事業対象地を買い戻した時又は前項の規定により土地売買契約の解除権を行使した時は、乙が指定する期日までに事業対象地を原状に回復して返還しなければならない、ただし、甲が事業対象地を原状に回復させることが適当でないと認めた場合は、現状のまま返還することができる。なお、本項の規定は、土地売買契約の締結後に効力が発生する。

(情報公開)

第 17 条 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。

(協議等)

第 18 条 本協定及び土地売買契約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、乙及び丙で協議して定める。

2 丙は、甲が必要と認めたときは、事業対象地における事業開発等の実施に必要な事項に関し、別に甲と協定を締結するものとする。

(管轄裁判所)

第 19 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 20 条 本協定の有効期間は、本協定締結の日を始期とし、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 7 条第 3 項により土地売買契約

の締結に至らなかった場合は、甲が丙に通知した日までとする。また、本協定の有効期間の終了にかかわらず、第16条第2項及び17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21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。

- 2 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 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乙に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。
  - (4) 丙は、丁が新株の発行や増資等(以下「新株発行等」という。)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、かつ新株発行等の後の出資持分は、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6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事業対象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。

(暴力団等排除条項)

第22条 丙は、次の各号のいずれかに該当する者ではないことを確約する。

- (1) 福岡市暴力団排除条例（平成22年福岡市条例第30号。以下「条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
- (2) 役員の中に暴力団員に該当する者がいる法人
- (3) 次に掲げる条例第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは暴力団員と密接な関係を有する者
  - ア 暴力団員が経営に事実上参加している事業者
  - イ 暴力団員の親族等が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している事業者
  - ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・使用している者
  - エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入契約等を締結している者
  - オ 暴力団（員）に経済上の利益や便宜を供与している者
  - カ 役員等が暴力団（員）と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有する者

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  
福岡市長 高島 宗一郎

乙：福岡市東区香椎照葉五丁目1番1号  
地方独立行政法人福岡市立病院機構  
理事長 原 寿郎

丙：

## 別紙1 開発事業計画記載事項

- ・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
- ・土地利用計画
- ・施設・空間計画
- ・地域経済・地域社会への貢献
- ・維持管理・運営計画
- ・その他本事業に関連する事項