

青果市場跡地活用事業 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。）、〇〇〇及び〇〇〇）（青果市場跡地活用事業（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綱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、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 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本件土地建物は、次に掲げる土地及び建物とする。

（土地）

所在地	地目	面積（㎡）
福岡市博多区那珂6丁目351番1、365番2、367番2	宅地	80,589.45
福岡市博多区那珂6丁目440番	宅地	1,939.39
福岡市博多区那珂6丁目444番1	宅地	4,717.19
	合計	87,246.03

（建物）旧青果物流センター

所在	家屋番号	種類	構造	登記床面積（㎡）	
福岡市博多区那珂6丁目444番地1	445番の1	事務所・倉庫・駐車場	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建	1階	2,023.25
				2階	2,349.12
				3階	2,329.19
				4階	2,329.19
				5階	2,329.19

（開発事業計画）

- 第3条 乙は、公募要綱等及び提案書に基づき、本件土地建物の引渡しまでに、本件土地の開発及び広場等の地域住民等の利用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 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、土地建物売買契約締結の日（福岡市議会の議決が得られ、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、土地建物売買契約締結の日から4年以内に指定用途に供する（広場等の地域住民等の利用を含む。）ものとする。ただし、甲がやむを得ない事情があると認められた場合は、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、甲に届け出ることで足りることとする。

- (1) 甲が作成した「青果市場跡地まちづくり構想」及び公募要綱等に照らし、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4条 乙は、甲が乙との協議を踏まえて指定する日までに、土地建物売買代金の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、本件土地建物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土地建物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。

（土地建物売買契約の締結）

第5条 甲及び乙は、本協定締結後、本件土地建物の売買に関する協議を行い、合意でき次第速やかに土地建物売買契約を締結する。

2 前項の土地建物売買契約は、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 土地建物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6条 前条の土地建物売買契約において、乙に土地建物売買契約締結の日から10年間は、甲が本件土地建物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。

（地区計画）

第7条 乙は、第3条の開発事業計画において定めた事項などの履行を将来にわたり担保することを目的に、本件土地を区域とする地区計画を定めることについて協議を行うものとする。

(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3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、前項と同様の取扱いとする。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り足りることとする。

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、交通対策を含め、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、次の各号に掲げる事項等を含む運営計画を作成し、前条の実施計画とあわせ甲の承認を得るものとする。

(1) 本件土地（3敷地）の工事及び運営の調整に関する事項

(2) 周辺の交通環境への影響を軽減する取組みに関する事項

(3) 本件土地のうち広場等の地域住民等の利用に関する基本的事項

(4) 災害時の避難場所としての利用に関する基本的事項

(5) 本件土地及びその周辺地域について、継続的に魅力を高めるための運営の仕組みに関する基本的事項

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 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、土地建物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、土地建物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、本件土地の引渡しを受けた後、周辺環境に影響を及ぼさないよう除草、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 12 条 乙は、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 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、土地建物売買代金の 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 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、必要に応じて甲乙で協議して定める。

(管轄裁判所)

第 17 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 18 条 本協定の有効期間は、本協定締結の日を始期とし、土地建物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、土地建物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が判断して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、土地建物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、土地建物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、土地建物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、土地建物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、本協定及び土地建物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建物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、甲及び乙が記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成○年○月○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