

旧大名小学校跡地活用事業 基本協定書（案）

平成 29 年 10 月 31 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、市交通局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)	2
第7条	(地下鉄換気塔の移設に関する協議)	2
第8条	(仮設公共施設に関する協力義務)	3
第9条	(事業契約の締結)	3
第10条	(事業契約の不締結)	3
第11条	(事業契約不調の場合の処理)	5
第12条	(損害の補償)	5
第13条	(権利義務の譲渡等)	5
第14条	(本協定の変更)	5
第15条	(本協定の有効期間)	5
第16条	(秘密保持)	5
第17条	(準拠法及び裁判管轄)	6
第18条	(協議)	6
別紙1	事業スケジュール	8
別紙2	実施体制表	9
別紙3	事業計画書記載事項	10

旧大名小学校跡地活用事業 基本協定書（案）

旧大名小学校跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施に関して、福岡市（以下「市」という。）及び福岡市交通局（以下「市交通局」といい、以下市と総称して「市等」という。）並びに【[[優先交渉権者の代表企業を記載] ●●】（以下「事業予定者」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、●●が事業予定者として決定されたことを確認し、事業契約の締結に向け、市等及び事業予定者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) 「仮設公共施設」とは、提案施設等の建設期間中に市が本事業とは別に設置する仮設公民館・老人いこいの家及び仮設消防分団車庫をいう。
- (2) 「公共施設」とは、公民館・老人いこいの家、多目的空間（ギャラリーを含む。）及び消防分団車庫をいう。
- (3) 「構成員」とは、別紙2に記載の委託又は請負先をいう。
- (4) 「公募要綱等」とは、本事業に関する公募要綱及びその付属資料（公表後の修正を含む。）、並びにその質問回答書をいう。
- (5) 「事業契約」とは、本事業の実施に関して、市等と事業予定者との間で締結される旧大名小学校跡地活用事業事業契約をいう。
- (6) 「事業予定者等」とは、事業予定者及び別紙2に記載の委託又は請負先のいずれか又は全社を総称していう。
- (7) 「地下鉄換気塔」とは、要求水準書第4に規定された地下鉄換気塔をいう。
- (8) 「定期借地権設定契約」とは、市等及び事業者が事業契約に定める様式に従って締結する定期借地権設定契約をいう。
- (9) 「提案書」とは、公募要綱等に基づき、事業予定者が提出した提案書及び提案書の説明又は補足として事業予定者が本協定締結日までに市等に提出したその他一切の文書をいう。
- (10) 「広場」とは、要求水準書第2に規定された広場をいう。
- (11) 「評価講評」とは、市が●年●月●日に公表した「旧大名小学校跡地活用事業評価講評」をいう。

（基本的合意）

第3条 市等及び事業予定者は、公募要綱等及び提案書に基づき、第9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 事業予定者は、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、市等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、事業予定者は、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、事業予定者は、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 事業予定者は、評価講評における意見その他市等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 事業予定者は、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 事業予定者は、本事業に関する各業務を、別紙2に記載の者にそれぞれ委託し、又は請け負わせるものとする。
 - 3 事業予定者は、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 事業予定者は、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市等からの要望事項を踏まえ、別紙3に掲げる事項を記載した事業計画書を策定し、市等の承諾を得なければならない。
- 2 本協定の締結後、市等から書面により請求があった場合には、事業予定者は市等に対し、速やかに提案書の詳細を明確にするために、市等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。

（必要な準備行為への着手）

- 第6条 事業予定者は、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。

（地下鉄換気塔の移設に関する協議）

- 第7条 市交通局及び事業予定者は、事業契約締結前であっても、地下鉄換気塔の建設に関する協定の締結に向けて、誠実に協議を行う。

(仮設公共施設に関する協力義務)

第8条 事業予定者は、市が設置する仮設公共施設に関し、合理的な協力を行わなければならない。

(事業契約の締結)

第9条 市等及び事業予定者は、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市等からの要望事項を踏まえ、本事業に係る市等及び事業予定者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、平成30年9月末を目途に締結する。

2 市等及び事業予定者は、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10条 事業契約の締結までに、事業予定者等のいずれかが、本事業の公募に関し次の各号の一に該当したときは、市等は、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、又は事業予定者等が構成事業者である事業者団体（以下「事業予定者団体」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、公正取引委員会が事業予定者等に対し、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、事業予定者等又は事業予定者団体に対して行われたときは、事業予定者等又は事業予定者団体に対する命令で確定したものをいい、事業予定者等又は事業予定者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、事業予定者等又は事業予定者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、公正取引委員会が事業予定者等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、事業予定者等（法人にあつては、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、事業予定者等が次の各号のいずれかに該当するときは、市等は、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（事業予定者等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（以下本項において「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) 事業予定者等のいずれかが、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、市等が事業予定者に対して当該契約の解除を求め、事業予定者がこれに従わなかったとき。

3 第1項第1号から第4号まで又は第2項第1号から第9号までのいずれかの事由が生じたことに起因して、市等と事業予定者が事業契約の締結に至らなかった場合、事業予定者は、●円【事業者が公募要綱第3 5（3）に基づき提案する地代の額の6か月分】

の違約金を市等に支払う。

- 4 第1項及び第2項の場合を除き、事業予定者の責めに帰すべき事由により、市等と事業予定者が事業契約の締結に至らなかった場合、事業予定者は、●円【事業者が公募要綱第35(3)に基づき提案する地代の額の6か月分】の違約金を市等に支払う。

(事業契約不調の場合の処理)

第11条 市等と事業予定者が事業契約の締結に至らなかった場合には、本協定は解除されたものとみなし、既に市等と事業予定者が本事業の準備に関して支出した費用は、各自が負担し、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12条 第10条第3項及び第4項に定める違約金の規定にかかわらず、本事業の事業者選定手続に関し、第10条第1項第1号から第4号、同条第2項第1号から第9号までのいずれかの事由が生じたことに起因して市等が損害を被った場合、又は事業予定者の責めに帰すべき事由により市等と事業予定者が事業契約の締結に至らなかったことに起因して市等が損害を被った場合、当該損害のうち当該違約金を超過する部分について、市等は事業予定者に請求することができる。

(権利義務の譲渡等)

第13条 事業予定者は、やむを得ない事情があり、かつ市等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14条 本協定は、当事者全員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15条 本協定の有効期間は、本協定締結日から事業契約締結日の前日までとする。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市等が判断して事業予定者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11条、第12条及び第16条から第18条の規定の効力は存続する。

(秘密保持)

第16条 市等及び事業予定者は、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) 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者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) 市等が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報
 - (8) 市等が福岡市議会の請求に基づき開示する情報
 - (9) 事業予定者が本事業に関する資金調達に必要として開示する情報（ただし、融資金融機関が、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 項までにおける事業予定者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、事業予定者に対し事前に書面にて誓約した場合に限る。）
- 2 事業予定者は、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 事業予定者は、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、事業予定者は、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のしないよう適切な配慮をしなければならない。
 - 5 事業予定者は、構成員に、本条と同等の守秘義務を負わせなければならない。

（準拠法及び裁判管轄）

第 17 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 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、必要に応じて市等と事業予定者の間で協議して定める。

[以下本頁余白]

以上を証するため、本協定書 3 通を作成し、全当事者はそれぞれ記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成 年 月 日

市：福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号
福岡市長 高島 宗一郎

市交通局：福岡市中央区大名二丁目 5 番 31 号
福岡市交通事業管理者 阿部 亨

事業予定者：

別紙1 事業スケジュール

別紙2 実施体制表

	【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

- ・ 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
- ・ 地域貢献方策
- ・ 土地利用計画（施設配置・ゾーニング，動線計画，施設計画，交通環境改善方策 等）
- ・ 意匠・景観計画
- ・ 安全・安心，環境への配慮方策
- ・ 施設の整備・運営計画（テナント計画を含む。）
- ・ 維持管理計画（事業対象地全体の日常・安全管理，広場の維持管理・活用方法 等）
- ・ その他本事業に関連する事項