

横浜南部市場にぎわい創出事業

基本協定書（案）

平成●年●月●日

横 浜 市

【優先交渉権者】

※優先交渉権者が単独企業でありSPCを設立しない場合は必要に応じて修正を行います。

横浜南部市場にぎわい創出事業（以下「本事業」という。）の実施に関して、横浜市（以下「甲」という。）と、●●●グループの代表構成員である●●●並びにその他の構成員である●●●及び●●●（以下代表構成員及びその他の構成員を総称して「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。なお、本協定において定義されていない用語については、文脈上別異に解すべき場合を除き、募集要項（第2条に定義される。）における意義を有する。

（目的）

第1条 本協定は、本事業に関して甲が実施した公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）において、乙が優先交渉権者として選定されたことを確認し、乙が第3条第1項に基づき設立する特別目的会社（以下「SPC」という。）をして、甲との間で本事業に関する定期借地権設定契約（以下「定期借地権設定契約」という。）を締結せしめること、その他本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めることを目的とする。

（本事業の履行）

第2条 乙は、本事業に関して甲が公表した平成28年●月●日付「横浜南部市場にぎわい創出事業募集要項」（一切の附属書類並びにその後の変更及び修正を含み、以下「募集要項」という。）に定める各事項を遵守し、本プロポーザルにおける乙の提案内容（本協定締結日までに提案内容の説明又は補足として甲に提出した一切の書類を含み、以下「本件提案」という。）に従って、本事業を誠実に実施し又はSPCをして実施させる。

- 2 乙は、甲の書面による承諾がない限り、本件提案の内容を変更することはできない。
- 3 甲は、乙に対し、公共公益上必要と認める場合は、合理的な範囲内で本件提案の内容の変更を求めることができる。
- 4 乙は、本事業の実施に関して疑義を生じたときは、速やかに甲と協議を行い、誠実にこれに対処する。

（SPCの設立）

第3条 乙は、本協定締結後速やかに（遅くとも定期借地権設定契約の締結日の前に）、募集要項及び本件提案並びに次の各号の定めに従ってSPCを設立し、設立後速やかにSPCの履歴事項全部証明書、定款の原本証明付写し及び株主名簿の原本証明付写しを甲に提出する。その後登記事項、定款又は株主名簿が変更された場合も同様とする。

- (1) SPCは、設立形態の如何を問わず、本事業を実施することのみを目的として設立された法人等（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）に規定する特定目的会社を含むものとする）とすること。
 - (2) 構成員全体で、SPCの議決権の50%以上を有していること。
- 2 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ることなく、前項各号の事項を、定期借地権設定契約の有効期間中に変更してはならない。

(定期借地権設定契約)

第4条 甲及び乙は、本事業に係る事業用地（以下「本事業用地」という。）に関する定期借地権設定契約の締結に向けて誠実に協議し、本協定締結後、本事業に関する都市計画決定及び変更（地区計画の策定を含み、以下「本件都市計画決定・変更」という。）の告示がされたこと及び交通管理者及び道路管理者との協議終了次第速やかに（平成29年7月14日を目途とし、遅くとも平成30年7月14日までに）、募集要項に定める内容を含む、本件提案に従った定期借地権設定契約が甲及びSPCの間で締結されるよう最大限努力する。

2 前項にかかわらず、定期借地権設定契約の締結前に、次の各号のいずれかの事由が本プロポーザルに関して生じたとき、乙が募集要項に規定する応募者の資格を有していないことが明らかになったとき、乙が本協定及び募集要項に定める応募者の遵守すべき事項に反したことが明らかになったとき、乙の責めに帰すべき事由により平成30年3月1日を経過しても定期借地権設定契約が締結されないとき、又は乙が募集要項に定める優先交渉権者の資格を喪失したときは、甲は定期借地権設定契約を締結しない。

(1) 乙又は乙を構成事業者とする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「独占禁止法」という。）第2条第2項の事業者団体（以下「乙等」という。）が、本プロポーザルについて独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反したとして、乙等に対する独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）又は独占禁止法第7条の2第1項（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「納付命令」という。）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) 前号に掲げるもののほか、確定した排除措置命令又は納付命令（独占禁止法第63条第2項の規定により取り消されたものを含む。次号において同じ。）により、乙等が、本プロポーザルについて独占禁止法第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とき。

(3) 確定した排除措置命令又は納付命令により、乙等に独占禁止法第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（本プロポーザルが示された場合を除く。）において、当該期間に本プロポーザルに係る入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、本プロポーザルが当該取引分野に該当するものであるとき。

(4) 本プロポーザルに関し、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。

3 甲及び乙は、定期借地権設定契約締結後も、本事業の遂行のために必要な協力を行う。

(準備行為等)

第5条 乙は、定期借地権設定契約の締結前であっても、自らの費用と責任において本事業に関して必要な準備行為を行うことができるものとし、甲は、必要かつ可能な範囲で乙に対して協力する。

2 本件提案について、都市計画決定の告示がなされた地区計画の内容に適合しない事項がある場合は、乙は、甲と協議のうえ、自らの責任及び費用負担により、当該地区計画の内容に適合するよう本件提案の内容を変更するものとする。但し、当該地区計画の内容が募集要項の内容に適合せず、本プロポーザルの目的を達成できないことが明らかであると甲が認めたときは、甲及び乙は本協定の終了等に関する協議を行うものとする。

(定期借地権設定契約における遵守事項)

第6条 乙は、SPCをして、定期借地権設定契約に関して、以下の各号の事項を遵守させなければならない。

- (1) 事業用地上に建築し所有する建物（以下「本件建物」という。）は、募集要項及び本件提案（原則として募集要項の内容が優先するが、本件提案の内容が募集要項に示す水準を上回るものである場合は、当該上回る部分に限り本件提案の内容が優先する。以下同じ。）に従ったものとし、募集要項に従い基本設計及び実施設計の完了後、甲の指示する設計図書等を提出し、甲の確認及び承諾を得ること。
- (2) 前号に定める甲の確認及び承諾を得て、本件建物にかかる建築確認手続が完了したことを甲が確認した後、本件建物の建築を開始すること。
- (3) 定期借地権設定契約に定める期限までに本件建物を完成させて募集要項及び本件提案に従った用途及び方法による使用を開始し、借地期間中（借地期間終了前の本件建物の解体・撤去期間を除く。）において、かかる使用を継続すること。
- (4) 本件建物の一部を第三者（以下「賃借人」という。）に賃貸する場合は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に定める定期建物賃貸借とし、借地期間の満了に係る本件建物の解体撤去等原状回復に要する期間を勘案して適切な時期に終了する契約とするほか、募集要項及び本件提案に従った契約条件とし、賃借人に募集要項及び本件提案の内容を遵守させること。
- (5) 第12条第3項第1号又は第2号に該当する者に対して本件建物を賃貸しないこと。
- (6) 前各号の他、定期借地権設定契約に定める借地人の義務を遵守すること。

(既存建物の解体・撤去)

第7条 乙は、募集要項に従い、自ら又はSPCをして、事業用地内に存する管理棟（以下「管理棟」という。）を解体・撤去（処分を含む。以下同じ。）するものとする。

2 前項の解体・撤去に要する費用（以下「解体費用」という。）は甲が負担するものとし、定期借地権設定契約締結までの間に、甲及び乙で別途協議のうえ決定する。

(定期借地権設定契約の不成立)

第8条 甲及び乙いずれの責めにも帰すべからざる事由により、定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合には、甲及び乙が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、甲乙間に相互に債権債務関係の生じないことを確認する。

2 本件都市計画決定・変更が不可能となった場合は、甲は定期借地権設定契約を締結しない。また、本件都市計画決定・変更の遅れを理由として平成30年7月14日が経過しても定期借地権設定契約が締結されなかった場合、甲又は乙は相手方に協議を申し入れることができ、

合意により定期借地権設定契約を締結しないことができる。

- 3 第1項の定めにかかわらず、前項の事由により定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合、甲は、乙が負担した本プロポーザルの応募費用及び本協定締結に要した費用等につき、合理的な範囲においてこれを負担する。但し、本件都市計画決定・変更が遅れた場合でも定期借地権設定契約の締結に至ったときは、甲は、定期借地権設定契約締結の遅延に伴い生じた乙の増加費用及び損害（借入金利を含む。）は負担しない。

（秘密保持）

第9条 甲及び乙は、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もの以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を第三者（SPCを除く。）に開示又は漏洩してはならず、本協定の目的以外には使用しないことを確認する。

- (1) 開示の時に公知であるか、又は開示を受けた後被開示者の責めによらず公知となった情報
 - (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守秘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の守秘義務を課されることなく取得した情報
 - (5) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
 - (6) 甲が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報
- 2 甲及び乙は、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等の際に、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。
- 3 前項の場合において、甲及び乙は、秘密情報の開示を受けた第三者に本条と同等の守秘義務を負わせるとともに、当該秘密情報を目的外で使用することのないよう適切な配慮をしなければならない。

（権利義務の譲渡等）

第10条 乙は、甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本協定上の地位並びに本協定に基づく権利及び義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならない。

（本協定の変更）

第11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。

（本協定の有効期間及び解除）

第12条 本協定の有効期間は、本協定締結の日から定期借地権設定契約の有効期間の末日までとする。但し、定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合は、定期借地権設定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 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、有効期間中であっても、乙に通知することにより、本協定を解除することができる。

(1) 乙の責めに帰すべき事由（第4条第2項に該当した場合を含むがこれに限られない。）に

より、定期借地権設定契約の締結に至らなかったとき又は定期借地権設定契約が解除若しくは解約されたとき（第4条第2項の場合を含むがこれに限られない。）

(2) 前号以外の事由により、定期借地権設定契約の締結に至らなかったとき又は定期借地権契約が解除若しくは解約されたとき

(3) その他乙が本協定の定めに違反したとき（第1号の場合を除く。）

3 乙は、次の各号の事項に該当しないことを表明及び保証する。万一、次の各号の一つに反することが明らかになったときは、甲は何らの催告なしに本契約を解除することができるものとする。

(1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずるもの又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。

(2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役員又はこれに準ずるものをいう。）が反社会的勢力ではないこと。

(3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと。

(4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ア 甲に対する脅迫的な言動または暴力を用いること。

イ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

ウ 反社会的勢力に対し、資金または利益を供与する等、その活動を支援する行為

4 前各項の規定にかかわらず、第8条から第10条まで並びに第13条及び第14条の規定の効力は、本協定の解除又は有効期間終了後も、存続する。

（損害賠償）

第13条 前条第2項第1号又は第3号に該当したことにより本協定が解除されたときは、乙は連帯して、それにより甲に生じた費用及び損害を賠償しなければならない。但し、やむを得ない事情があると甲が判断する場合は、この限りではない。

2 前条第3項各号に該当したことにより本協定が解除されたときは、前項の損害賠償に加え、乙は連帯して、金●円を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

3 第4条第2項各号に該当したときは、甲が本協定及び定期借地権設定契約を解除するか否かにかかわらず、前項の損害賠償に加え、乙は連帯して、金●円を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

（準拠法及び裁判管轄）

第14条 本協定は日本国の法令に従い解釈されるものとし、本協定に関する一切の紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（誠実協議）

第15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、甲及び乙は誠意をもって協議により解決するものとする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、本協定2通を作成し、甲及び乙はそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

平成●年●月●日

甲：
横浜市

乙：