

## さいたま市脱炭素先行地域事業における脱炭素街区形成事業に関する基本協定書（案）

さいたま市（以下「甲」という。）と●●●●●●●●●●（以下「乙」という。）とは、さいたま市脱炭素先行地域事業における脱炭素街区形成事業（以下「本事業」という。）に関し、次のとおりさいたま市脱炭素先行地域事業における脱炭素街区形成事業に関する基本協定書（以下「基本協定」という。）を締結する。

## （目的）

第1条 この基本協定は、乙が本事業の最優秀提案者として決定したことを確認するとともに、さいたま市脱炭素先行地域事業における脱炭素街区形成事業に関する土地売買契約（以下「土地売買契約」という。）の締結に向けた事務手続き、本事業の円滑な実施並びに甲及び乙の権利及び義務について定めることを目的とする。

## （甲及び乙の義務）

第2条 甲及び乙は土地売買契約の締結に向けて、この基本協定の定めに従い、それぞれ誠実に対応するものとする。

## （準備行為）

第3条 甲及び乙は、契約締結前であっても、自己の費用と責任において、本事業の実施に関して必要な準備行為を行うものとする。

## （提案内容の履行）

第4条 乙は、本事業の事業予定者として、本事業への応募申込みに際して提出した事業提案書に記載の事業（以下「提案事業」という）のすべてを誠実に実施しなければならない。

2 乙は、前項の提案事業の実施にあたっては、さいたま市脱炭素先行地域事業における脱炭素街区形成事業に関する公募要領に定める各条項を遵守しなければならない。

3 乙は、甲の書面による承諾がない限り、提案事業の変更をしてはならない。

4 甲は、乙に対し、公共公益上、必要と認めるものについて、合理的な範囲で提案事業の変更を求めることができる。

5 乙は、提案事業に含まれないものであっても、提案事業の内容向上に資すると考えられるものについては、甲に対し、提案事業に反映することを申し入れることができる。ただし、甲の書面による承諾がない限り、提案事業への反映を行うことができない。

6 法制度の変更などやむを得ない事由により、提案事業を変更する必要がある場合は、乙は、甲に対し、提案事業の内容を損なわない範囲内で、変更を申し入れることができる。ただし、甲の書面による承諾がない限り、提案事業の変更を行うことができない。

7 前各項に定めるもののほか、乙は、提案事業の実施に際して疑義が生じたときは、速やかに甲と協議を行い、誠実にこれに対処するものとする。

## （許認可等の取得等）

第5条 乙が基本協定に基づく義務を履行するために必要となる一切の許認可又は届出は、乙が自らの責任及び費用により取得するものとする。

## （土地売買契約）

第6条 甲及び乙は、基本協定の締結後、令和7年11月30日までに土地売買契約を締結するものとする。

2 やむを得ず契約締結日を変更する場合は、甲乙協議して定めるものとする。

(契約不適合責任の否認)

第7条 甲は、乙に対し、本件土地に関する契約不適合（地中障害物、地中埋蔵物及び埋蔵文化財等を含むがこれらに限らない）に基づく責任を負わないものとする。

2 乙は、甲に対し、前項の契約不適合を理由として履行の追完又は不適合に応じた本件土地の売買代金の減額を請求することはできず、損害賠償請求又は本契約の解除をすることができないものとする。

(遅延違約金)

第8条 乙は、土地売買契約に定める期日までに本件土地の売買代金を支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、納付すべき代金に年2.5パーセントの割合を乗じて計算した金額を遅延違約金として甲に支払わなければならない。ただし、遅延違約金の総額が100円に満たない場合は、この限りでない。

(危険負担等)

第9条 乙は、契約締結後、本件土地の引渡し完了するまでの間において、本件土地が甲の責めに帰すことのできない理由により滅失し、又は毀損した場合には、甲に対し売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(用途の指定)

第10条 乙は、土地売買契約により取得した本件土地を本事業に使用しなければならない。

2 乙は、本件土地の引渡し日から起算して2年以内に、事業提案の内容に沿った建築物等の建設を完了しなければならない。ただし、やむを得ない事由により、甲と協議し、当該理由を記載した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を得た場合は、この限りでない。

(所有権の移転等の禁止)

第11条 乙は、第三者に所有権の移転をし、又は権利の設定をしてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 乙が、本件土地を購入し、又は自らの建物を建設するにあたり、資金を借り受けるために譲渡担保を設定する場合

(2) 乙が、居住の用に供する者に分譲する場合

(3) その他相当の事由があると甲が認めた場合

(事業期間)

第12条 乙は、事業に着手する前に甲に対し、着手届を提出するものとする。

2 乙は、本件土地の引渡し日から起算して2年以内（以下「事業期間」という。）に、提案事業のうち、街区の住環境整備を完了させ、住宅が竣工している状態にしなければならない。

3 乙は、前項に定める事業が完了したときは、遅滞なく完了届を甲に提出するものとする。

4 乙は、災害等の不可抗力により、事業期間内に第2項に定める事業を完了させること

ができない場合は、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

(基本協定の期間等)

第13条 基本協定の期間は、協定締結日の翌日から事業期間完了後3年間とする。ただし、次条第2項については、事業期間完了日までとする。

2 乙は、前項の期間、以下に記載する情報を甲に提供することとする。乙が提供する情報の具体的内容及び様式については別途甲が指定するものとする。

(1) 住環境の維持管理状況

(2) 環境配慮住宅の環境性能の検証データ

(実施計画及び事業実施)

第14条 乙は、協定締結後速やかに、提案事業を実施するための実施計画を策定し、甲の承認を得なければならない。乙は当該実施計画に従って提案事業を実施するものとする。実施計画の変更に関しては第4条第3項ないし第7項を準用する。

2 乙は、提案事業に係る全ての管理責任を負うものとする。

3 乙は、定期的又は甲が求める場合、提案事業の実施状況に関し甲に報告しなければならない。

(環境配慮型住宅の設計等)

第15条 乙は、環境配慮型住宅について、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第7条に基づく省エネルギー性能表示(BELS等、第三者認証を受けているものに限る。)にて、『ZEH+』性能以上であり、かつ、乙の提案した性能を満たすことが記載されている証書を取得のうえ、その写しを甲に速やかに提出しなければならない。

(基本協定の地位の譲渡等)

第16条 乙は、甲の事前承諾がない限り、基本協定上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供してはならない。

2 前項に定める譲渡等は、基本協定締結から事業期間完了日までの期間は、原則これを認めないものとする。

3 第1項による譲渡等にあたっては、基本協定に定める甲、乙の権利義務関係を承継する条項が含まれなければ、甲は、承諾を行わないものとする。

4 第1項による甲の承諾は書面によるものとする。

5 乙は、やむを得ず提案事業の継続が困難となった場合には、事業の公共性及び継続性を確保するため、甲に対して速やかにその旨を通知するとともに、事業を継続して実施し得る第三者の探索を行い、甲に紹介するものとする。かかる第三者の紹介があった場合であっても、提案事業に支障が生じた場合には甲は乙に対し第21条に基づく違約金又は第22条に基づく損害賠償を請求することができる。

(協定履行の調査等)

第17条 乙は、甲が基本協定の履行状況に関して調査するときは、これに協力するものとし、提案事業の実施に関して、報告、説明又は必要な資料の提示を求められたときは、これに応ずるものとする。

(甲に対する通知義務)

第18条 乙は、次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を甲

に書面で通知するとともに、提案事業の実施・継続に関して、速やかに甲と協議しなければならない。

- (1) 住所、名称、定款、若しくは寄付行為、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 解散、若しくは合併したとき、又は営業を停止、廃止若しくは譲渡したとき。
- (3) 滞納処分、強制執行、仮差押え、若しくは仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- (4) 企業担保権実行手続き開始の申立てがあったとき、破産若しくは更正手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき又は民事再生手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- (5) 特別清算開始の申立てがあったとき。
- (6) 第12条に定める期間内に、整備を完了させることが不可能であることが明らかになったとき。
- (7) 手形不渡り・事実上の倒産・長期の活動停止・上場廃止・有価証券報告書の虚偽記載など、提案事業の実現・継続に重大な支障となるような信用不安事由が発生したとき。
- (8) 前各号に定めるもののほか、提案事業の実現・継続が困難となるような事態が発生したとき。

（近隣対策）

第19条 提案事業の内容・工事等について、近隣住民・地元自治会等への周知、説明対応等については、乙が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も乙が自らの責任と費用負担において対応するものとする。

（基本協定の解除権）

第20条 基本協定の各条に違反する事実があり、甲の催告にも関わらず乙がこれを是正しないとき、甲は基本協定を解除することができる。基本協定が解除された場合、乙は事業予定者ではなくなるものとする。

（違約金）

第21条 乙は、基本協定に定める義務に違反したときは、土地売買代金の10パーセントに相当する額を、違約金として、甲に納付しなければならない。

2 前項の違約金は、次条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の違約金は、別途甲と締結する土地売買契約書による違約金該当事由と重複するときは、甲はどちらか一方を選択して納付させるものとする。

（損害賠償）

第22条 甲は、乙が基本協定に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

（秘密保持）

第23条 甲及び乙は、基本協定又は本事業に関連して相手方から受領した情報を秘密として保持するものとし、次条に定める場合を除き、相手方の事前の承諾なしに第三者に開示してはならない。

2 甲及び乙は、前項の秘密情報を基本協定の履行又は本事業の実施以外の目的で使用してはならないものとする。

(公租公課)

第24条 売買代金完納後における公租公課は、乙の負担とする。

(情報公開)

第25条 乙は、前条にかかわらず、情報公開請求、さいたま市議会への報告等により、基本協定内容及び本事業に係る事項が第三者に公開されることに同意する。

(基本協定の費用)

第26条 基本協定の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第27条 基本協定から生じる一切の訴えについては、さいたま地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第28条 基本協定において疑義が生じたとき又は基本協定に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和7年●月●日

さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号

さいたま市

甲

代表者 市長 清水 勇人

乙