

桜木駐車場用地活用事業
基本協定書（案）

令和5年1月
さいたま市

目 次

第1条（目的）	1
第2条（用語の定義）	1
第3条（準備行為）	1
第4条（参加資格要件を欠く事態が生じた場合）	2
第5条（契約上の地位等の譲渡・移転）	2
第6条（本事業の履行）	2
第7条（責務）	3
第8条（地域の貢献に係る地元協議）	3
第9条（協定の解除等）	3
第10条（秘密保持）	4
第11条（証拠金）	5
第12条（違約金）	5
第13条（損害賠償）	6
第14条（有効期間）	6
第15条（金融機関との協議、協定の締結）	6
第16条（不当介入に対する措置）	6
第17条（誠実協議）	6
第18条（準拠法及び管轄裁判所）	6

桜木駐車場用地活用事業 基本協定書（案）

さいたま市（以下「甲」という。）と、〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、桜木駐車場用地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、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、乙が優先交渉権者として決定されたことを確認し、定期借地権設定契約の締結に向け、甲及び乙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等について必要な事項を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。なお、本協定に定めがない場合は、公募要項において定められた用語の定義による。

- （1） 「公募要項」とは、本事業の実施に関して甲が作成し、令和5年1月27日に公表した桜木駐車場用地活用事業 事業者公募要項をいう。
- （2） 「公募要項等」とは、公募要項、基本協定書（案）、一般定期借地権設定契約書（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）、物件調書等、様式集その他添付資料及び甲による補足説明書の総称をいう。
- （3） 「事業提案書等」とは、乙が公募要項等の規定に従い甲に対して提出した参加資格確認書類、提案書及び当該提案書を詳細に説明する目的で乙が作成して甲に提出した説明書又は補足文書の一切を総称していう。
- （4） 「対象敷地」とは、〇〇〇〇が甲より借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）〔第22条／第23条第1項〕に定める〔一般／事業用〕定期借地権設定契約に基づき借り受ける本事業の用に供する土地をいう。
- （5） 「本施設」とは、定期借地権設定契約に基づき、〇〇〇〇が甲から賃借する対象敷地上に整備する、公募要項を踏まえた施設並びにこれに付属する設備、機器及び造作等の一切をいう。
- （6） 「定期借地権設定契約」とは、甲を貸付人、〇〇〇〇を借受人とした、対象敷地の法〔第22条／第23条第1項〕に定める〔一般／事業用〕定期借地権設定契約をいう。
- （7） 「役員」とは、会社にあつては会社法施行規則第2条第3項第3号に規定する役員をいい、会社以外の法人その他の団体にあつては会社の役員に準じる立場にある者をいう。
- （8） 「代表者」とは、乙が複数者で構成する場合の代表となる法人をいう。
- （9） 「構成員」とは、乙が複数者で構成する場合の代表者以外の法人をいう。
- （10） 「協力法人」とは、乙以外の法人で、本事業で実施する業務を担当し、乙と直接業務契約を行う予定の法人をいう。

（準備行為）

第3条 乙は、本事業において締結予定の定期借地権設定契約が締結される前であっても、自らの費用と責任において、甲及び一般財団法人さいたま市都市整備公社と協議のうえ、甲の承諾を得た事項について、準備行為を行うことができ、甲は、必要かつ可能な範囲で、乙の準備行為に協力する。

(参加資格要件を欠く事態が生じた場合)

- 第4条** 本協定締結時から、定期借地権設定契約が公正証書により締結されるまでの間に、乙が、公募要項に規定する参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、甲は、定期借地権設定契約の全部若しくは一部を締結せず、又は、何らの催告なく、本協定を解除することができる。
- 2 乙は、前項に基づく解除等に関し、損害が発生しても損害賠償ないしは補償、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。
- 3 第1項の場合であっても甲がやむを得ないと認めた場合は、乙は、甲の承諾を条件として参加資格要件を欠く構成員の変更ができるものとする。ただし、代表者の変更は認められない。

(契約上の地位等の譲渡・移転)

- 第5条** 乙は、本協定及び定期借地権設定契約に別段の定めがある場合を除き、甲の事前の承諾がない限り、本協定及び定期借地権設定契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡・移転し、又は担保設定その他の処分をしてはならない。
- 2 第9条第1項各号の規定により、本協定が解除される場合で、乙に代り本事業の実施を行おうとする事業者（以下、「後継事業者」という。）がある場合は、甲は、本協定及び定期借地権設定契約上の地位及び権利義務を、乙をして後継事業者に承継させることができ、乙はこれに従わなければならない。
- 3 乙は、対象敷地及び本施設に係る不動産証券化を行おうとする場合には、本施設又は本施設の賃借権の譲受人の名称を含む不動産証券化の詳細について甲に報告し、甲の事前の書面による承諾を得たうえで、本協定及び定期借地権設定契約上の地位及び権利義務を、本施設の譲受人又は本施設の賃借権の譲受人に承継させなければならない。

(本事業の履行)

- 第6条** 乙は、公募要項等に定める各事項を遵守し、事業提案書等及び関係法令に従って本事業を実施する。
- 2 乙は、社会・経済情勢等の変化等により、やむを得ず変更の必要が生じた場合で、書面により甲の事前承諾を得た場合を除き、事業提案書等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、合理的な範囲内で事業提案書等の内容の変更を求めることができる。
- 4 甲及び乙は、本協定締結後、本協定の内容を踏まえて、速やかに、定期借地権設定契約の締結に向けて協議を行い、その後、法第22条又は第23条第1項に定める定期借地権設定契約を締結したときに、公正証書により令和6年4月1日をもって定期借地権設定契約の効力を発生させることを確認する。
- 5 前項に規定する定期借地権設定契約は、令和6年2月●日までに締結するものとする。
- 6 乙は、対象敷地に現存する建物及び工作物等について、撤去費用等を乙が負担することを前提とし、事業提案書等の貸付料を算定したことを確認する。
- 7 甲は、本施設の建設工事に伴う土壌汚染対策費について、公募要項の規定により負担することを確認する。
- 8 乙は、本事業に伴い必要となる関係者・周辺住民等への工事計画等の地元説明会や協議・

調整について、甲に相談の上、自らの責任において実施することを確認する。

9 乙は、甲が行う本事業に関する住民説明や、議会対応などに関し、甲の要請があった場合は、これに応じて協力しなければならない。

(責務)

第7条 乙は、次に定める各々の責務のもと、本事業を実施するものとする。

- (1) 代表者は、構成員間の調整を含め、本事業が円滑に実施されるよう、甲と調整等を行うものとする。
- (2) 乙は、対象敷地の開発に際し、建築確認申請を行う前に公募要項等及び事業提案書等の内容を遵守した事業計画書を甲に提出し、承諾を得なければならない。なお、事業計画書の内容については乙が提案し、甲との協議を経て決定するものとする。
- (3) 乙は、前号により甲の承諾を得た事業計画書を遵守しなければならない。
- (4) 工作物の取り壊し及び設置や、本施設の整備及び運営について、隣接する不動産の所有者と協議が必要となった場合は、乙が当該所有者と協議を行うものとし、これによって費用負担が発生した場合は、乙の負担とする。
- (5) 乙が本施設の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、また、これに伴い対象敷地を転貸するときは、事前に書面により甲の承諾を得ることとする。
- (6) 前号の規定により、乙が第三者に対し本施設の所有権の移転もしくは対象敷地の転貸を行う場合、乙は、当該第三者に対し、当該建物が定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該定期借地権は定期借地権設定契約の終了時に消滅し、建物を取り壊すことを明示するとともに、譲渡・転貸する対象に付随する一切の権利義務を承継することを書面で約定するものとする。

(地域の貢献に係る地元協議)

第8条 乙は、乙が事業提案書等で提案したスケジュール及び方法等に基づき、自らの費用で、地域への貢献に係る地元自治会等との協議を行い、円滑な本事業の実施に配慮するものとする。

(協定の解除等)

第9条 甲は、乙が次に定める事項に該当すると認められる場合は、本協定を解除することができる。ただし、甲が必要であると認めた場合には、乙は、甲と事業の継続方法等について協議を行わなければならない。

- (1) 乙が事業提案書等に虚偽の記載をした場合
- (2) 乙が本協定で定める債務を履行せず、かつ甲が催告をしても履行がされる見込みがないと甲が判断した場合
- (3) 定期借地権設定契約が解除となった場合
ただし、分割貸付において、定期借地権設定契約の一方が解除となった場合に、解除とされない定期借地権設定契約の範囲において本事業の目的を達することができる等の場合は、本協定の存続について、甲と乙は、協議を行うことができる。
- (4) 乙が支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続きの申立て（自己申立てを含む。）、破産手続き開始、会社更生手続き開始、会社整理の開始、特別清算開始

の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合又は手形交換所の取引停止処分を受けた場合

(5) 乙が強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合

(6) 乙が甲において地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当した場合

(7) 乙がさいたま市暴力団排除条例（平成24年さいたま市条例第86号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員及び第3条第2項に規定する暴力団関係者に該当すると認められた場合

(8) その他本協定を継続することができない事由が発生し、乙が書面により協定の解除を申し出た場合

2 前項本文の規定により甲が本協定を解除した場合、次に定めるとおり取り扱う。

(1) 本施設の竣工前に本協定を解除した場合、甲乙間で本施設の取扱いについて協議を行うものとする。

(2) 前号で定める協議において、本施設の施工状況等から判断して、対象敷地を原状回復した上での返還が妥当であると甲が判断した場合は、乙が対象敷地を自らの費用で原状回復するものとし、乙が本施設を甲へ無償譲渡することが妥当であると甲が判断した場合は、乙が所有する本施設等の対象敷地上の工作物を甲へ無償譲渡するものとする。

(3) 本施設の竣工後から定期借地権設定契約期間満了に伴う原状回復のための除却工事に着手するまでに本協定が解除された場合、対象敷地を原状回復した上での返還が公益上有利であると甲が判断した場合は、乙が対象敷地を自らの費用で原状回復するものとし、乙が本施設を甲へ無償譲渡することが妥当であると甲が判断した場合は、乙は本施設を甲へ無償譲渡するものとする。

(4) 原状回復のための除却工事に着手後に本協定が解除された場合、乙が対象敷地を自らの費用で原状回復するものとする。

3 第1項本文の規定により甲が本協定及び定期借地権設定契約を解除した場合、乙が負担した設計費用、建設費等、必要経費その他一切の費用を甲は負担しない。

4 不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認められる場合に、甲乙間で協議のうえ、事業を終了し、本協定を解除することができる。

（秘密保持）

第10条 甲及び乙は、本事業に関して知り得たすべての情報について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏えいしてはならず、本事業の目的以外に使用してはならない。ただし、次に掲げる各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

(1) 公知の情報である場合

(2) 甲及び乙が守秘義務の対象としない情報であることを承諾した場合

(3) 裁判所により開示が命じられた場合

(4) 甲がさいたま市情報公開条例（平成13年さいたま市条例第17号）に基づき開示義務を負う場合

(5) 弁護士その他本事業にかかるアドバイザー、出資者及び協力法人に守秘義務を課して開示する場合

(6) 本事業の遂行にかかる資金調達に関して契約上守秘義務を負う金融機関と協議を行う

場合

(7) その他法令に基づき開示する場合

- 2 乙は、本事業を遂行するに際して知り得た、甲が貸与するデータ及び資料等に記載された個人情報並びに当該情報から乙が作成した個人情報（以下、「個人情報」という。）を、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及びさいたま市個人情報保護条例（平成 13 年さいたま市条例第 18 号）を遵守して取扱う責務を負う。
- 3 前項に定めるほか、乙は、本事業に関する個人情報の保護に関する事項につき、甲の指示に従う。
- 4 乙は、その役員、従業員、代理人若しくはコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人に対し、第 1 項及び第 2 項の義務を遵守させるものとし、そのための適切な措置を講じるものとする。
- 5 本条に定める乙の義務は、本協定終了後も存続し、乙の役員、従業員、代理人若しくはコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人がその地位を失った場合であっても免れない。

(証拠金)

第 1 1 条 乙は、本協定の締結と同時に、甲に対して、証拠金として、1 カ年分の貸付料に相当する額を払い込むものとする。

- 2 乙は、前項に定める証拠金を本協定締結と同時に払い込まない場合、未払金につき、本協定の締結日の翌日から払込日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率（昭和 24 年 12 月 12 日大蔵省告示第 991 号）に定められる割合で計算した金額（100 円未満の端数があるとき、又は当該金額が 1,000 円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てた金額）の遅延利息を支払わなければならない。
- 3 甲は、第 1 項の証拠金を、無利息で保管し、乙との間で公正証書による定期借地権設定契約を締結した際に、同契約における契約保証金として充当する。なお、定期借地権設定契約の締結時に、同契約における契約金額が増加した場合において、乙は、1 カ年分の貸付料に相当する額と、第 1 項の証拠金との差額を、契約保証金の一部として甲に払い込まなければならない。
- 4 乙は、第 1 項の証拠金を放棄して本協定を解除することはできない。
- 5 甲は、定期借地権設定契約を締結できなかった場合には、証拠金の額を遅滞なく乙に返還する。この場合において、返還すべき金額には利息を附さないものとする。
- 6 乙は、第 1 項の証拠金の返還請求権を、第三者に譲渡し又は質権その他の担保に供するなど処分することはできない。

(違約金)

第 1 2 条 乙は、定期借地権設定契約の締結までに乙の責めに帰すべき事由により本協定が解除となった場合は、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、1 カ年分の貸付料年額に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に甲に支払う。ただし、第 9 条第 1 項第 6 号又は第 7 号の規定により本協定が解除された場合においては、違約金は、2 カ年分の貸付料年額に相当する額とする。

- 2 前項に定める違約金は、次条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈してはならない。

(損害賠償)

第13条 乙は、次に定める場合において、甲に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない

- (1) 第4条第1項の場合
- (2) 乙が本協定に定める義務を履行しないため甲に損害を与えた場合
- (3) 甲が第9条第1項の規定により本協定を解除した場合

【乙が複数の法人である場合】

2 前項各号に定める場合において甲に損害が発生した場合は、第9条第1項第3号の場合を除き、乙を構成するすべての法人は、当該損害賠償について連帯して責任を負うものとし、第9条第1項第3号の場合は、乙を構成する法人のうち帰責性を有する者が損害賠償の責務を負うものとする。

(有効期間)

第14条 本協定の有効期間は、本協定が締結された日から開始し、定期借地権設定契約の期間終了日又は解除日までの期間とする。ただし、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不調が確定した日をもって、本協定の定めはすべて失効するものとする。

(金融機関との協議、協定の締結)

第15条 甲及び乙は、本事業の継続性を確保するため、乙に対し資金提供を行う金融機関等と協議し、本事業の継続に関して必要となる事項等に係る協定を締結することができる。

(不当介入に対する措置)

第16条 乙は、本事業の実施に当たり、さいたま市暴力団排除条例に基づき、暴力団員又は暴力団関係者から暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為を受けたとき、直ちに甲に報告するとともに、警察に届け出なければならない。

(誠実協議)

第17条 本協定に定めのない事項又は本協定に関し疑義が生じた場合は、その都度、甲及び乙が誠実に協議して定めるものとする。

(準拠法及び管轄裁判所)

第18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き、第一審の専属的合意管轄裁判所は、さいたま地方裁判所とする。

以上の証として 本基本協定書を○通作成し、甲並びに乙がそれぞれ記名押印の上、それぞれが各一通を保有する。

令和 年 月 日

甲 埼玉県さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号
さいたま市
さいたま市長

乙

代表者：
住 所
氏 名

構成員：
住 所
氏 名

構成員：
住 所
氏 名

物件の表示

1 対象敷地（全体）の表示

所在地	さいたま市大宮区桜木町三丁目1番1 外
地目	宅地等
地積	18,043.34 m ²

【分割貸付の場合】

2 区割りごとの対象敷地の表示

(1) 区割り1

借受人名	〇〇〇〇、〇〇〇〇
所在地	さいたま市大宮区桜木町三丁目1番 外
地目	宅地等
地積	〇〇〇.〇〇 m ²

(2) 区割り2

借受人名	〇〇〇〇、〇〇〇〇
所在地	さいたま市大宮区桜木町三丁目1番 外
地目	宅地等
地積	〇〇〇.〇〇 m ²

3 本施設の概要

※ 乙は事業提案書等を踏まえて、記載すること。