

市営住宅子安団地跡地売却に伴う基本協定書(案)

八王子市(以下「甲」という。)が行う市営住宅子安団地跡地環境配慮型住まいづくりモデル事業(以下「モデル事業」という。)に関し、別表1に記載する事業主及び協力会社により構成されたグループ(以下「乙」という。)が事業予定者となった。

モデル事業において、乙より提出された提案書に記載されている事業内容(以下「提案事業」という。)の実現に関する基本的事項について、次のとおり合意し、モデル事業に関する基本協定(以下「基本協定」という。)を締結する。

(目的)

第1条 基本協定は、モデル事業を円滑に実施するための必要な諸手続き、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。

(提案内容の履行)

第2条 乙は、提案事業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、市営住宅子安団地跡地環境配慮型住まいづくりモデル事業募集要項(以下「募集要項」という。)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、提案事業への反映は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3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4条 甲及び事業主は、基本協定の締結後、令和5年(2023年)〇〇月〇〇日までに事業地に関する土地売買仮契約を締結するものとする。

- 2 前項の土地売買仮契約は、八王子市議会の議決を得たときから本契約となり、効力が生じる。
- 3 本契約に至らなかった場合、乙は事業予定者の地位を失う。

(事業期間)

第5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、本契約日の翌日から5年以内(以下「事業期間」という。)に、提案事業のうち、街区の住環境整備が完了し、住宅の引渡ができる状態にしなければならない。
- 3 乙は、前項による事業期間が完了したときは、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6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。

- 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。
 - (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7条 乙は、協定締結後速やかに、実施計画を策定し、甲の承認を得なければならない。

- 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8条 乙は、環境配慮型住宅を建設した場合には、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9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。

(協定履行の調査等)

第10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11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5条に定める期日までに、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12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13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。

- 2 乙が、「八王子市の契約からの暴力団排除措置要綱(令和3年(2021年)4月1日)」に基づく排除措置の対象となる法人等となった場合は、甲は基本協定を解除する。

(違約金)

第14条 乙は、基本協定に定める義務に違反したときは、金〇〇〇円(土地売買代金の100分の30)の違約金を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仮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。
- 4 第9条及び第10条に定める義務に違反する場合の違約金は、第1項に定める金額に関わらず、金〇〇〇円(土地売買代金の100分の20)とする。

(損害賠償)

第15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。

(情報公開)

第16条 乙は、情報公開請求、八王子市議会への報告等により、基本協定の内容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17条 基本協定の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第18条 基本協定に関する一切の法律関係に基づく訴えについては、東京地方裁判所立川支部を管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第19条 基本協定に定めのない事項及び疑義を生じた事項については、甲及び乙が協議して定めるものとする。

この協定の締結の証として、本書〇通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和5年(2023年)〇〇月〇〇日

甲 八王子市
市長 石森 孝志

乙 代表法人
株式会社 〇〇
代表取締役 〇〇 〇〇

別表1(グループ)

法人名称		代表者	
事業主	代表法人 株式会社〇〇	代表取締役社長 〇〇 〇〇	印
	△△株式会社	代表取締役 △△ △△	印
	株式会社××	代表 ×× ××	印
協力 会社	◎◎株式会社	代表取締役 ◎◎ ◎◎	印
	株式会社 ○△	取締役社長 ○〇 ○〇	印
			印
			印
			印