府中グリーンプラザ敷地活用事業
基本協定書（案）

府中グリーンプラザ敷地活用事業（以下「**本事業**」という。）に関して、府中市（以下「**本市**」という。）と**【●●●●、■■■■及び■■■■**（以下「**事業者グループ**」と総称し、個々の構成員を「**構成員**」、うち**●●●●**を「**代表企業**」という。）／**●●●●**（以下「**事業者**」という。）**】**との間で、以下のとおり基本協定（以下「**本協定**」という。）を締結する。

第１章　総則

（趣旨及び定義）

第１条　本協定は、本事業に関して、本市と【事業者グループ／事業者】が円滑に事業を実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

２　本協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

⑴　**スカイナード**：府中駅から府中グリーンプラザ（以下「現施設」という。）を貫通して、甲州街道にかかる立体横断歩道部分を含むペデストリアンデッキをいう。このうち、甲州街道にかかる立体横断歩道部分であるスカイナードＡ、現施設内を貫通する部分であるスカイナードＢの範囲は、別紙●に示すとおりとする。

⑵　**事業計画書**：【事業者グループ／事業者】が、事業用定期借地権設定契約の締結までに第７条の規定に基づき作成し、本市の確認又は承認を得た計画書（第８条の規定に基づく協議により変更された後の事業計画書を含む。）をいう。

⑶　**事業用定期借地権設定契約**：第９条第２項の規定に基づき公正証書によって締結される事業用定期借地権設定契約（その後の変更を含む。）をいう。

⑷　**建物譲渡契約**：第１０条第１項及び第２項の規定に基づき締結される建物譲渡契約（その後の変更を含む。）をいう。

⑸　**解体協定**：第１１条第１項の規定に基づき締結される解体撤去に係る協定（その後の変更を含む。）をいう。

⑹　**維持管理協定**：第１４条第２項の規定に基づき締結されるスカイナードＢの維持管理に係る管理協定（その後の変更を含む。）を総称していう。

⑺　**関連契約**：上記第⑶号から第⑹号の契約又は協定を総称していう。

３　前項に規定するもののほか、本協定において使用する用語は、平成２９年９月１４日に本市が公表した府中グリーンプラザ敷地活用事業募集要項（以下「**募集要項**」という。）及び平成２９年９月１４日に本市が公表した府中グリーンプラザ敷地活用事業要求水準書（以下「**要求水準書**」という。）において使用する用語の例による。

（本事業の概要等）

第２条　本事業は、本市において、別紙●に示す事業用地（以下「**本件敷地**」という。）を有効に活用し、府中駅周辺のにぎわいの創出を図るため、本件敷地を【事業者グループ／事業者】に賃貸し、【事業者グループ／事業者】が、本件敷地で事業を行うことで、経済の発展・活性化、産

業の創出・振興、市民の利便性や生活の質の向上に貢献し、周辺の魅力を一層高めるとともに、都市として魅力的な拠点となることを目的として実施するものである。

２　本事業は、別紙●の日程表に従って実施する。ただし、本市と【事業者グループ／事業者】が協議により事業スケジュールを変更した場合は、変更後の日程表に従って実施する。

（義務）

第３条　本市及び【事業者グループ／事業者】は、事業用定期借地権設定契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応し、最善の努力をする。

２　【事業者グループ／事業者】は、事業計画書の内容に従い、独立採算事業として、自らの責任において、法令を遵守して本事業を行う。

３　【事業者グループ／事業者】は、本市が設置した府中市府中駅北口市有地活用事業者選定委員会及び本市の要望事項を尊重して本事業を行う。

【４　事業者グループは、事業計画書に定める業務の履行が困難となった構成員を、履行確保措置として、募集要項に規定する構成員の要件を満たす新たな企業等に代える場合は、本市から事前に書面による承諾を得るものとする。】

【５　本市は、事業計画書に定める業務を担当する事業者グループの構成員による当該業務の履行が困難となった場合、履行確保措置として、事業者グループと協議の上、当該構成員に代えて、募集要項に規定する構成員の要件を満たす新たな企業等を構成員とし、当該業務を担当させるよう求めることができる。】

（本事業における【代表企業／事業者】の役割）

第４条　本事業の本市との役割分担において、【代表企業／事業者】は、おおむね以下の役割を果たす。

⑴　【代表企業／事業者】は、募集要項及び事業用定期借地権設定契約に従い、本市から事業用定期借地権の設定を受け、土地賃借料を支払う。

⑵　【代表企業／事業者】は、本事業において新たに整備する施設（以下「**新施設**」という。）の設計図書を作成し、本市の確認を受ける。

⑶　【代表企業／事業者】は、本市より、現施設を譲り受けた後、解体協定に基づき、本市の費用負担において現施設及びスカイナードＡの解体設計・解体工事を行う。

⑷　【代表企業／事業者】は、本協定、募集要項、要求水準書及び事業計画書に従い、自己の費用負担において新施設の建設を行い、別紙●に定める完成予定日までに新施設を完成させる。

⑸　【代表企業／事業者】は、本協定、募集要項、要求水準書及び事業計画書に従い、スカイナードＡについて意匠の基本計画を策定し、その成果を市が別途発注するスカイナードＡの設計者に提出する。

⑹　【代表企業／事業者】は、スカイナードＡが前項の基本計画どおりに設計されるよう、スカイナードＡの設計時に、別に本市が委託するスカイナードＡの設計業務受託者及び統括する本市の担当者と連携する。

(7)　【代表企業／事業者】は、新施設の完工後、本協定、募集要項、要求水準書及び事業計画書に従い、事業用定期借地権設定契約の終了時まで、新施設を運営する。

(8)　【代表企業／事業者】は、新施設の完工後、本市との維持管理協定に基づき、スカイナードＢの維持管理・運営を行う。

（本協定の期間）

第５条　本協定の期間は、本協定の締結日から事業用定期借地権設定契約の終了時までとする。

（費用負担）

第６条　本事業において、本市及び【代表企業／事業者】は、それぞれ、次の費用を負担する。

(1)　市の負担

ア　本市は、現施設及びスカイナードＡの解体設計・解体工事費用を負担するものとし、その費用を工事着手時及び工事完了を確認した時点の２回に分割して【代表企業／事業者】に支払う。

イ　本市は再整備後のスカイナードＢの維持管理・運営に係る費用について、本市と【代表企業／事業者】との維持管理協定に基づき、維持管理費の４分の１を負担するものとする。

(2)　【代表企業／事業者】の負担

ア　【代表企業／事業者】は、本事業における契約書の作成及び登記に係る事業者側の弁護士費用、印紙代などを負担する。

イ　【代表企業／事業者】は、事業用定期借地権設定契約の締結に際し、本市へ月額地代の１２ヶ月分相当額及び賃貸借終了時の原状回復のための解体費相当額（整地に係る費用を含む。）の契約保証金を預託し、事業用定期借地権設定契約の期間中、土地賃借料を本市に支払う。

ウ　【代表企業／事業者】は、新施設の整備、運営、維持管理に係るすべての費用を負担する。ただし、新施設内のスカイナードＢの維持管理・運営に係る費用については、本市と【代表企業／事業者】との維持管理協定に基づき、その応分の費用として維持管理費の●分の●を負担するものとする。

（事業計画書）

第７条　【事業者グループ／事業者】は、事業用定期借地権設定契約の締結までに、提案書に基づき、本事業の実施方針、解体計画、空間構成・動線・景観等に係る施設計画、施設の供用開始までのスケジュール、工事期間中の環境対策、本事業で実施する事業内容、スカイナードＡから市道への接続部分についての整備内容、地域への貢献として実施する内容、資金計画及び事業収支計画等を定めた事業計画書を作成し、本市の確認を受けなければならない。

２　【事業者グループ／事業者】は、本件敷地の引渡しを受けた後、事業計画に従い速やかに、現施設及びスカイナードＡを解体・撤去し、本件敷地上に新施設を建設しなければならない。

（事業計画書の変更）

第８条　本市及び【事業者グループ／事業者】は、社会情勢、経済情勢又はその他の事由により、

事業計画書の内容を変更する必要があると合理的に判断する場合には、協議の上、双方の合意に基づき事業計画書の内容を変更することができる。

２　本市及び【事業者グループ／事業者】は、前項に定める協議を必要とする場合には、相手方に対して書面により協議実施の申入れを行うものとし、当該相手方は、係る申入れに応じるものとする。

第２章　事業場所

（事業場所）

第９条　事業場所は、本件敷地とする。

２　本市と【代表企業／事業者】は、【代表企業／事業者】が本件敷地上に新施設を所有するための事業用定期借地権を設定するために、様式●の内容を基本として事業用定期借地権設定契約を締結する。

３　前項の事業用定期借地権設定契約は、本市と【代表企業／事業者】との建物譲渡契約締結時に締結するものとする。

第３章　現施設等の譲渡及び解体・撤去

（現施設の譲渡等）

第１０条　本市と【代表企業／事業者】は、本市から【代表企業／事業者】に、本件敷地上の現施設を譲渡するために、建物譲渡契約を締結する。なお、現施設の所有権は、【第１１条に定める解体・撤去工事に係る解体撤去期間開始日（ただし、当該日において、【代表企業／事業者】が事業用定期借地権設定契約に定める契約保証金の納付を遅滞している場合には、契約保証金の納付が完了したことを市が確認した日の翌日）の午前９時】に、市から【代表企業／事業者】に移転するものとする。

２　前項の建物譲渡契約は、第９条第２項に定める事業用定期借地権設定契約の締結を前提とする。

３　代表企業は、第１項に規定する所有権の移転後速やかに、家屋所有権申立書を本市に提出する。

４　本市は、第１項に定める建物譲渡契約に基づき、本件敷地上の現施設を、施設内の美術品等を撤去した上で、第１項に定める所有権移転時に、現状のまま【代表企業／事業者】に引き渡すものとする。

５　本件敷地上の現施設を本市から【代表企業／事業者】に引き渡すに当たり、本市は、本市の責任において、現施設内で活動する住民、団体等の退去を引き渡しまでに完了する。

（現施設等の解体設計及び解体・撤去）

第１１条　本市は、別紙●に示す現施設及びスカイナードＡの解体設計及び解体工事に係る費用を負担するに当たり、【代表企業／事業者】と解体協定を締結する。なお、本市と【代表企業／事業者】は、事前に解体設計に係る協議を行うこととし、解体に関する【事業グループ／事業者】の提案内容について、必要に応じて見直した上で、解体工事費用を確定する。

２　【代表企業／事業者】は、本協定、募集要項、要求水準書及び前項に定める解体協定に基づき、

現施設及びスカイナードＡの解体・撤去工事着手前に解体設計を行い、本市の承認を得るものとする。

３　【代表企業／事業者】は、第１０条第４項に定める現施設の引渡しと同時に、スカイナードＡを【代表企業／事業者】に引き渡すものとする。

４　【代表企業／事業者】は、第２項に定める解体設計に従い、解体範囲内の現施設及びスカイナードＡの解体・撤去を行う。

５　【代表企業／事業者】は、現施設及びスカイナードＡの解体工事完了後速やかに、現施設の家屋滅失届を本市に提出する。

第４章　新施設等の設計及び建設

（新施設の設計）

第１２条　【代表企業／事業者】は、本協定、募集要項、要求水準書及び事業計画書に従い、関係法令等を遵守の上、新施設の設計を行う。

２　【代表企業／事業者】は、新施設の設計及び建設に当たり、再整備するスカイナードＡから市道への接続部分及び周辺環境との調和に配慮する。

３　【代表企業／事業者】は、新施設内のスカイナードＢの設計及び建設に当たり、再整備するスカイナードＡ及びスカイナードＣとの景観的な連続性や関係性を確保する。

第５章　新施設等の管理及び運営

（運営等の開始日）

第１３条　【代表企業／事業者】は、新施設の完成日後で、本市に運営開始日として通知した日から新施設の運営を開始する。

（スカイナードＢの供用、維持管理及び運営）

第１４条　【代表企業／事業者】は、事業用定期借地権設定契約の期間中、募集要項、要求水準書及び事業計画書に基づき、スカイナードＢの動線を確保する。

２　再整備するスカイナードＢの維持管理及び運営は、本市と【代表企業／事業者】が締結する維持管理協定に基づき、【代表企業／事業者】が行う。

３　【代表企業／事業者】が、【代表企業／事業者】の責めに帰すべき事由により、スカイナードＢの維持管理及び運営に際して、本市又はその他の第三者に対して損害を与えた場合、【代表企業／事業者】はその損害を賠償しなければならない。

（新施設等の供用、維持管理及び運営）

第１５条　【代表企業／事業者】は、新施設を事業計画書に定める用途に供し、事業計画書に従って運営・維持管理を行う。

２　新施設の維持管理及び運営は、【代表企業／事業者】が自己の責任及び費用において行う。

３　【事業者グループ／事業者】が、その責めに帰すべき事由により、新施設の維持管理及び運営に際して、本市又はその他の第三者に対して損害を与えた場合、【事業者グループ／事業者】は、その損害を賠償しなければならない。

第６章　当事者の債務不履行

（【事業者グループ／事業者】の債務不履行による解除）

第１６条　次に掲げる事由が発生したときには、本市は、催告することなく本協定を解除することができる。【ただし、事業者グループの場合には、代表企業から、解除原因について帰責性のある構成員の地位を他の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、当該他の構成員又は当該第三者がその地位を引き継ぐことにより、本協定に定めた事業者グループの債務の履行が可能であると本市が判断した場合においては、本市は、本協定を解除せず、本協定上の当該構成員の地位の移転を承諾することができる。】

⑴　【事業者グループ／事業者】の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能となったとき。

⑵　【いずれかの構成員／事業者】に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類似する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき。

⑶　【事業者グループ／事業者】の責めに帰すべき事由により、別紙●に定める新施設の実施設計図書提出期限の末日から１か月以内に本市の確認を受けた実施設計図書の提出がないとき、又は提出される見込みがないと明らかに認められるとき。

２　次に掲げる事由が発生し、本市が【代表企業／事業者】に対し、６０日の期間を設けて催告を行ったにもかかわらずなお治癒されない場合、本市は、本協定を解除することができる。【ただし、事業者グループの場合には、代表企業から、解除原因について帰責性のある構成員の地位を他の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、当該他の構成員又は当該第三者がその地位を引き継ぐことにより、本協定に定めた事業者グループの債務の履行が可能であると本市が判断した場合においては、本市は、本協定を解除せず、本協定上の当該構成員の地位の移転を承諾することができる。】

⑴　【事業者グループ／事業者】が、新施設の設計に着手すべき期日を過ぎても、正当な理由なくして、設計に着手しないとき。

⑵　【事業者グループ／事業者】が、【事業者グループ／事業者】の責めに帰すべき事由により本協定に基づく義務を履行しないとき。

⑶　【事業者グループ／事業者】が、本件敷地を、本市の承諾なく本事業の遂行以外を目的として使用収益したとき、又は土地の形質を改変したとき。

（市の債務不履行による解除）

第１７条　本市の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能となった場合、【事業者グループ／事業者】は、催告することなく本協定を解除することができる。

２　本市が、その責めに帰すべき事由により本協定に基づく本市の義務を履行しない場合（前項に掲げる場合を除く。）、【事業者グループ／事業者】は、本市に対し６０日以上の当該不履行を治癒するのに合理的に必要な期間を設けて催告を行ったにもかかわらずなお治癒されない場合、本協定を解除することができる。

【３　事業者グループの場合には、本条に規定する解除権は、構成員が全員でこれを行使しなけれ

ばならない。】

（解除の効果）

第１８条　第１６条又は前条に基づき本協定が解除された場合、すべての関連契約は、すべての当事者との関係において終了する。

（関連契約の解除）

第１９条　関連契約のいずれかがその規定に従い解除された場合、本協定及び残存する関連契約は、すべての当事者との関係において終了する。

第７章　損害賠償

（損害賠償）

第２０条　本協定の各当事者が、それぞれに定める債務の履行に関して、相手方の当事者の責に帰すべき事由により損害を被った場合には、その損害につき、当該相手方当事者に対して、賠償を請求することができる。ただし、賠償額等につき別段の定めがある場合については、その規定に従う。

第８章　雑則

（知的財産権）

第２１条　本事業に関連して、本市が【事業者グループ／事業者】に対して提供した情報、書類、図面等の著作権及びその他の知的財産権は、本市に留保される。

２　本事業に関連して、【事業者グループ／事業者】が、本市に対して提供した図面等の成果物の著作権その他の知的財産権は、【事業者グループ／事業者】に属する。

３　本市は、本事業の目的を達成するために必要な限度で、【事業者グループ／事業者】が作成した成果物を利用できる。

４　【事業者グループ／事業者】は、本市に対して、新施設を写真、透視図、絵画その他の媒体により表現することについて、著作権その他の知的財産権に基づき、著作物の利用を許諾する。

５　【事業者グループ／事業者】は、本事業実施に必要な場合は、本市に対して、【事業者グループ／事業者】の作成した成果物及び新施設の内容を自由に公表することを許諾する。ただし、本市は、公表しようとする資料に【構成員／事業者】独自の知見及び公知になっていない経営情報が含まれると認める場合は、事前に【当該構成員／事業者】の意見を聴かなければならない。

（契約の地位の譲渡）

第２２条　本市及び【事業者グループ／事業者】は、本協定及び関連契約に別段の定めがある場合を除き、他のすべての者の事前の承諾がない限り、本協定及び関連契約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。

（通知等）

第２３条　本協定に定める請求、通知、報告、申出、確認及び解除等は、書面により、本協定に記

載された当事者の名称、所在地あてに行う。

【２　構成員がその名称又は所在地を変更した場合は、本市に変更内容を通知しなければならない。構成員は、この通知を行わない場合には、不到達をもって本市に対抗できない。】

（秘密の保持）

第２４条　すべての当事者は、本協定の履行に際して知り得た他の当事者に係る秘密を自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント以外の第三者に漏えいし、又は本協定の履行以外の目的に使用してはならない。

（個人情報の保護及び当事者間の提供）

第２５条　すべての当事者は、府中市個人情報の保護に関する条例（平成１５年６月府中市条例第８号）を遵守し、本事業に関して知り得た個人情報を適正に取り扱い、個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

２　すべての当事者は、上記により知り得た個人情報を、本事業の実施に必要な場合に限り、法令で認められる範囲において他の当事者に提供することができる。

（準拠法）

第２６条　本協定及び関連契約は、日本国の法令に準拠する。

（管轄裁判所）

第２７条　本協定及び関連契約に係る訴訟については、東京地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

（疑義の決定等）

第２８条　本協定及び関連契約の解釈について疑義を生じたとき、及びこれらに定めのない事項については、本協定及び関連契約の当事者が協議の上これを定める。

以上、本協定の成立を証するため、本協定の正本を２通作成し、本市及び【事業者／すべての構成員】がそれぞれ記名押印の上、本市及び【事業者／代表企業】が原本各１通を保有する。

平成●●年●●月●●日

府中市
府中市宮西町２丁目２４番地
府中市
代表者　府中市長　高　野　律　雄　　印

事業者グループ
（代表企業）
所在地：
名　称：
代表者：　　印

（構成員）
所在地：
名　称：
代表者：　　印

（構成員）
所在地：
名　称：
代表者：　　印

／
【事業者
所在地：
名　称：
代表者:　　印】