

事業実施協定書（案）

東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業（以下「本事業」という。）に関して、岡崎市（以下「市」という。）と●●●●●●●●●（以下「代表企業」という。）及び■■■■■■■（以下、これらの企業を総称して「事業者グループ」といい、各企業を「構成企業」という。）との間で、以下の通り事業実施協定（以下「本協定」という。）を締結する。

※事業者が単独企業の場合、上記は以下のように修正します。

東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業（以下「本事業」という。）に関して、岡崎市（以下「市」という。）と●●●●●●●●●との間で、以下の通り事業実施協定（以下「本協定」という。）を締結する。

※事業者が単独企業の場合は、以下の条文において「事業者グループ」としている部分は、「事業者」と読み替えてください。

（趣旨）

第1条 本協定は、本事業に関して、市と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。
 - (1) 事業計画書：事業者グループが、本協定の締結までに提案書に基づいて作成し、市の承認を得た、本協定に添付する計画書（第16条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。
 - (2) 事業用定期借地権設定契約：第6条に基づき市と事業者が締結する事業用定期借地権設定契約書（その後の変更を含む。）をいう。
 - (5) 駐輪場：募集要項（第3条第5項に定義される意味を有する。以下同じ。）において定義される「駐輪場」をいう。
 - (6) 提案施設：募集要項において定義される「提案施設」をいう。
 - (7) 提案書：選定された事業者が提出した提案書をいう。
 - (8) 提示条件：本事業の公募型プロポーザル実施にあたって市が提示した条件をいう。
 - (9) 本地区：東岡崎駅周辺地区整備北東街区のことをいう。
 - (10) 本件施設：提案施設及び駐輪場を総称していう。
 - (11) 本件土地：別紙記載の土地をいう。

(本協定の目的)

第2条 本協定は、市において、本件土地を有効に活用し、本地区の活性化及び発展を図るため、本件土地について●●●●●●●●に賃貸するとともに、事業者グループが、本件土地で事業を行い、もって本地区の発展に寄与することを目的として、市と事業者グループ間で締結されるものである。本協定及び事業用定期借地権設定契約の各規定は、本協定の目的に従って解釈される。

(義務)

第3条 市及び事業者グループは、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 事業者グループは、提示条件を遵守のうえ、提案書を作成したことを確認する。事業者グループは、独立採算事業として、自らの費用及び責任において本事業を行う。
- 3 事業者グループは、市の決定に係る選定委員会及び市の要望事項を尊重する。
- 4 構成企業は、本協定に基づく事業者グループ又はその構成企業の本事業に係る各債務（ただし、金銭の支払債務を除く。）のすべてについて、相互に連帶債務を負うものとする。また、第4条に規定する各業務を担当する構成企業による当該業務の履行が困難となつた又はそのおそれが生じた場合は、当該構成企業以外の他の構成企業は、連帶して、当該業務の履行及び本事業の継続的かつ適切な運営を確保するために必要な一切の措置（当該業務の履行が困難となつた構成企業に代わる者を探索し、次項に基づき当該者を変更・追加することを含むが、これに限られないものとし、以下「履行確保措置」という。）をとるべき義務を負うものとする。
- 5 事業者グループは、履行確保措置として、市が認めた場合、業務の履行が困難となつた又はそのおそれが生じた構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代えて又はこれに加えて、東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業募集要項（以下「募集要項」という。）に規定する構成企業となるべき要件を満たす新たな企業を事業者グループの構成企業として変更・追加することができる。
- 6 市は、第4条に規定する各業務を担当する構成企業による当該業務の履行が困難となつた場合、履行確保措置として、事業者グループと協議の上、事業者グループに対し、業務の履行の困難となつた又はそのおそれが生じた構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代えて又はこれに加えて、募集要項に規定する構成企業となるべき要件を満たす新たな企業を事業者グループの構成企業として変更・追加することを求めることができる。

(業務の委託、請負)

第4条 事業者グループは、本事業に関し、●●●業務を●●●が、■■■業務を■■■が、それぞれ担当する。¹

¹ 本項は、事業者グループの実際の業務委託体制に応じ、修正します。

- 2 ●●●●株式会社が、提案施設及び駐輪場を所有する。
- 3 事業者グループは、本事業に関し、第1項に定める業務以外の業務を市の承諾を得ることにより、自ら行い又は第三者に行わせることができる。
- 4 代表企業及び構成企業は自らが担当する業務の一部を市の承諾を得ることにより第三者に委託することができる（以下、本項に基づく委託先を「受託者」という。）。
- 5 事業者グループは、自ら又は他の事業者グループをして、第1項に定める各業務の開始前までに、各構成企業間の契約及び前項に定める委託契約（もしあれば）を締結し又は締結させ、当該締結後速やかに、当該契約の原本証明付き写しを市に提出する。また、事業者グループは、第4項又は第5項に基づき各構成企業間の契約又は委託契約（ただし、本項第一文に基づき原本証明付き写しを提出済みの契約を除く。）を締結した場合には、当該締結後速やかに、当該契約の原本証明付写しを市に提出する。
- 6 事業者グループは、市による募集要項に定める仮設駐輪場の整備、運営及び撤去につき合理的な範囲で協力する。

（有効期間）

第5条 事業用定期借地権設定契約に定める借地期間の平成●年●月●日とする。

- 2 事業用定期借地権設定契約が解除その他の事由の如何を問わず終了した場合、本協定は、終了するものとする。ただし、事業用定期借地権設定契約が期間の満了によって終了する場合であって、事業計画書に基づく提案施設及び駐輪場に係る事業を継続するために市と事業者グループの間でその期間満了日の翌日を始期とする、当該事業に係る新たな事業用定期借地権設定契約が締結される場合には、本協定の有効期間は、当該契約が終了する日まで延長されるものとし、その後も同様とする。

（事業用定期借地権設定契約の締結）

第6条 市は、●●●●株式会社との間で事業用定期借地権設定契約を公正証書によって締結することにより、本件土地を●●●●株式会社に賃貸する。

（事業計画書）

第7条 事業者グループは、●●●●株式会社が本件土地の引渡しを受けてから速やかに、本件土地上に、事業計画書記載の施設計画に従って、本件施設を建設しなければならない。

- 2 事業者グループは、事業計画書記載の事業計画に従って、本事業を実施する。

（事業者グループの遵守事項）

第8条 本協定の有効期間中、事業者グループは、以下の各号に掲げる内容を遵守する。

- (1) 事業計画書の記載に従って、十分な環境対策を行い、本件土地及びその周囲の清掃、

美化に努めるとともに、本地区の良好な環境維持に協力すること。

- (2) 東岡崎駅から乙川リバーフロント地区への人の回遊性を高め本地区の賑わいの創出に寄与すること。
- (3) 乙川の河川空間や六所神社の緑地空間と一体となった憩いの空間の創出に寄与すること。
- (4) 東岡崎駅周辺地区に将来に渡り都市の生活の生活を支える機能を誘導し、都市の活力の増進に寄与すること。

(設計の変更)

第9条 市は、市の責めに帰すべき事由による設計変更の必要があると認めるときは、事業者グループに対して、提案書の範囲を逸脱しない限度で、本件施設の設計の変更を求めることができる。事業者グループは、かかる要請を受けた日から14日以内に、市に対して、かかる設計の変更に伴い発生する費用又は損害、及び工期又は工程の変更の有無等の検討結果を報告する。市は、かかる報告を踏まえて当該変更の当否を決定した上で、事業者に対して通知するものとし、事業者グループは、通知されたところに従うものとする。

2 前項に定めるところに従って本件施設に係る設計の変更が行われ、当該変更により市又は事業者グループに追加費用又は損害が発生した場合の措置は、以下の各号に定めるところに従うものとする。

- (1) 当該変更が市の責めに帰すべき事由による場合、市が当該追加費用又は損害を負担する。
- (2) 当該変更が事業者グループの責めに帰すべき事由による場合、事業者グループが当該追加費用又は損害を負担する。
- (3) 当該変更が法令変更又は不可抗力による場合、第22条の規定に従う。

(市による提示資料等)

第10条 事業者グループは、市が本事業に関して提供した資料と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに市に通知し、その確認を求めるものとし、市及び事業者グループは、その対応につき協議する。

(完工報告等)

第11条 事業者グループは、本件施設の完成後速やかに、自己の責任及び費用負担において、本件施設の完工検査を行う。事業者グループは、市に対して、かかる完工検査を行う14日前までに、完工検査を行う旨及びその予定日を通知する。

2 市は、完工検査に立ち会い、本件施設が、事業計画書又は提案書等に従って整備されていないと認めるときは、改善勧告を行うことができる。事業者グループは、改善に係

る費用を全て負担する。

(調査)

第12条 市は、事業計画の遂行のため必要と認めるときは、事業者グループに対して、事業計画に関する報告又は資料の提出を求めることができる。

2 市は、本件土地又は本件施設に立ち入り、構成企業及び受託者の代表者、役員又は使用人その他の従業者に対して質問することができ、事業者グループはこれに協力する。

(瑕疵担保)

第13条 本件施設の工事着手日前までに本件土地に土壤汚染が確認された場合は、市の負担によりこれを撤去するものとする。

2 前項に基づき、市による土壤汚染解消のために時間を要し、事業者グループにおいて本事業の計画変更、中止等が発生する場合は、市と事業者グループは協議の上、対応を決定する。

(近隣対策)

第14条 事業者グループは、本件土地の調査、本件施設の新築工事及び本件施設の運営に関して、誠意をもって近隣住民への周知、説明等を行い、紛争等が生じた場合も事業者グループの責任と負担において対応するものとする。

2 前項にかかわらず、本事業自体に対する住民反対運動、訴訟又は要望については、市が対応するものとする。また、かかる住民反対運動、訴訟又は要望に直接起因する費用及び損害は、市がこれを負担する。

(施設建設に起因する周辺影響への対策)

第15条 本件施設を建設したことに起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影、交通渋滞等）が生じた場合、事業者グループが責任を持って対応するものとする。

(事業計画書の変更)

第16条 市及び事業者グループは、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 市及び事業者グループは、前項に定める協議を希望する場合には、相手方に対して書面による協議実施の申入れを行うものとし、当該相手方は、かかる申入れに応じるものとする。

(報告義務)

第17条 事業者グループは、事業計画書に係る年度ごとの業務報告書を作成し、毎年4月末までに前年度分の業務報告書を甲に提出する。なお、業務報告書への記載事項の詳細は、甲と乙の協議の上、別途定める。

- 2 事業者グループは、事業年度ごとの本件施設に係る事業の財務状況を報告書にまとめ、翌事業年度の4月末までに、甲に提出する。
- 3 事業者グループは、本件施設に係るテナントの入居又は退去が発生した場合には、当該発生後速やかに市に書面により報告を行う。

(解除)

第18条 第5条にかかわらず、以下の各号に掲げるいずれかの事由がある場合には、市は、直ちに、本協定の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 事業者グループが、事業計画書に基づいた事業を実施しない場合（本件施設につき、事業計画書において定めたテナントと同種のテナントを維持することができない場合。または、市が事業計画書において定めたテナントと同種以外のテナントの入居を認めることができない場合を含む）であって、市がその是正を求めたにもかかわらず市が事業者グループとの協議を経て定めた期間内に改善されないと。
- (3) 構成企業及び受託者の代表者、役員又は使用人その他の従業者において、本協定に違反する行為があり、市が事業者グループに対して是正を求めたにもかかわらず市が定める期間内に当該違反状態が是正されないと。
- (4) 第23条第1項に基づく表明及び保証が正確若しくは真実でなく、又は事業者グループが同項に基づく誓約事項に違反したとき。
- (5) 市と事業者グループ間の信頼関係が失われた場合その他本協定を継続しがたい重大な事由が生じたとき。
- (6) その他事業者グループが本協定の規定に違反し、市の催告にもかかわらず市が定める期間内に当該違反状態が是正されないと。
- (7) 事業者グループが、事業計画書に定める日までに本件施設の建設の着工をしないとき。
- (8) 事業者グループが、募集要項「第4 応募参加に関する条件等、1 応募者の備えるべき参加要件、(3) 応募者の制限」のアからケのいずれかに該当することが判明し又は該当することとなったとき。

(違約金)

第19条 第5条第2項に基づき本協定に係る事業が終了した場合（ただし、事業者グループの責に帰すべき事由によって終了した場合に限る。）又は第18条第1項に基づき本協定が解除され、本事業が終了した場合は、事業者グループは、違約金として、募集要項

に記載された本件土地の貸付料の1年分に相当する金_____円を市に支払うこととする(千円未満の端数は切り捨てとする。)。ただし、事業用定期借地権設定契約第10条に基づく違約金全額が市に支払われた場合は、この限りではない。

- 2 事業用定期借地権設定契約第4条第2項に基づく貸付料の免除は本条に規定する違約金の額の算定に当たっては考慮しない。

(損害賠償)

第20条 事業者グループが本協定の規定に違反した場合、第5条第2項に基づき本協定が終了した場合(ただし、事業者グループの責に帰すべき事由によって終了した場合に限る。)又は第18条第1項各号に定める事由によって本協定が解除された場合には、市は、前条に定める違約金とは別に、市が被った損害の賠償を請求することができる。

(地位譲渡)

第21条 事業者グループは、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、本協定及び事業用定期借地権設定契約に基づく権利及び義務並びに契約上の地位の全部又は一部について、第三者に対して譲渡し、又は第三者のために担保権を設定することはできない。事業者グループは、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、本件施設を第三者に対して譲渡し、又は第三者のために担保権を設定することはできない。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第22条 市及び事業者グループは、法令変更又は不可抗力により本協定に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知を発した日以降、本協定に基づく履行期日における履行義務を免れるものとする。ただし、各当事者は不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

- 2 市及び事業者グループは、前項に定める通知を発した日以後、本事業の継続の可否について協議するものとする。
- 3 法令変更又は不可抗力により本協定の有効期間中に発生した本件施設に関する追加費用及び損害額については、市が所有する土地に関するものを除き、事業者グループが負担するものとする。

(反社会的勢力ではないことの表明・保証及び誓約)

第23条 事業者グループは、構成企業及び受託者が、本協定締結日において、反社会的勢力(以下の各号に定める者をいう。)に該当しないことを表明し、保証するとともに、将来にわたっても該当しないことを誓約する。

- (1) 暴力団
- (2) 暴力団員
- (3) 暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者
- (4) 暴力団準構成員
- (5) 暴力団関係企業
- (6) 企業等を対象に不正な利益を求めて暴力的な違法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者
- (7) 社会運動又は政治活動を仮装し、又は標ぼうして、不正な利益を求めて暴力的な違法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者
- (8) 前各号に掲げる者のほか、暴力団との関係を背景に、その威力を用い、又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人
- (9) その他前各号に準ずる者

2 市は、構成企業又は受託者が前項各号のいずれかに該当することが判明した場合には、直ちに、当該構成企業又は受託者の変更を事業者グループに対して求めることができる。

(秘密保持)

第24条 事業者グループは、本協定に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。ただし、本事業を実施する目的のために必要な限度において、事業者グループは当該秘密を受託者に開示することができる。この場合において、事業者グループは、自らの責任において、当該受託者に秘密を遵守させるものとする。

(管轄)

第25条 市及び事業者グループは、本協定又は本協定に基づく当事者の権利義務に関する訴訟その他の法律につき、名古屋地方裁判所岡崎支部を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

(解釈及び適用)

第26条 本協定、事業用定期借地権設定契約、募集要項及び提案書相互間に矛盾又は齟齬がある場合、本協定、事業用定期借地権設定契約、募集要項及び提案書の順に優先して適用される。

2 本協定に規定のない事項又は本協定の諸条項又は本協定に基づく権利義務に関し疑義を生じた場合、市及び事業者グループは、誠意をもって協議する。

以上、本協定の成立を証するため、事業実施計画を添付の上で本協定の正本を2通作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

平成●●年●●月●●日

甲 岡崎市十王町二丁目9番地

岡崎市

代表者 岡崎市長 内田康宏

乙

(代表企業)

●●●●●●

(構成企業1)

●●●●●●

(構成企業2)

●●●●●●

別紙

(本件土地の表示)

所 在 岡崎市上明大寺町

地 番 14-1

地 目 地目

地 積 6,559.38 m²