



# 目次

<b>第 1 章 総則</b> .....	<b>1</b>
第 1 条（趣旨） .....	1
第 2 条（用語の定義） .....	1
第 3 条（公共性及び民間事業の趣旨の尊重） .....	3
第 4 条（事業計画書） .....	4
第 5 条（本事業における各乙の役割） .....	4
第 6 条（第三者との契約） .....	5
第 7 条（本協定の期間） .....	5
第 8 条（費用負担） .....	6
第 9 条（著作権等） .....	6
第 10 条（著作権の侵害の防止） .....	6
第 11 条（事前調査） .....	6
第 12 条（住民説明等） .....	7
第 13 条（関係法令等の手続き） .....	7
<b>第 2 章 契約の締結</b> .....	<b>7</b>
第 14 条（設計業務委託契約（新規インフラ）） .....	7
第 15 条（工事請負契約（新規インフラ）） .....	8
第 16 条（土地売買契約（A 街区）） .....	8
第 17 条（事業用定期借地権設定契約（B 街区）） .....	9
第 18 条（土地売買契約（C 街区）） .....	9
第 19 条（事業用定期借地権設定契約（D 街区）） .....	10
第 20 条（設計業務（新規インフラ）への協力） .....	10
第 21 条（共通する仮設等に係る費用の負担） .....	10
第 22 条（エリアマネジメント活動） .....	11
<b>第 3 章 関連諸契約の不締結</b> .....	<b>11</b>
第 23 条（関連諸契約の不調） .....	11
第 24 条（関連諸契約不締結時の取扱い） .....	11
第 25 条（乙の債務不履行による関連諸契約の不締結等） .....	11
第 26 条（承継者の探索等） .....	13
第 27 条（甲の債務不履行による関連諸契約の不締結） .....	13
第 28 条（不締結による違約金・損害賠償等） .....	13
第 29 条（不締結前の措置） .....	15
第 30 条（条件変更・住民活動等） .....	15
<b>第 4 章 不可抗力</b> .....	<b>15</b>
第 31 条（甲への通知） .....	15

第 32 条（協議及び追加費用の負担） .....	15
第 33 条（不可抗力による不締結） .....	16
第 34 条（不締結に伴う損害賠償等） .....	16
<b>第 5 章 法令変更</b> .....	<b>16</b>
第 35 条（甲への通知） .....	16
第 36 条（協議及び追加費用の負担） .....	16
第 37 条（法令変更による不締結） .....	16
第 38 条（不締結に伴う損害賠償等） .....	16
<b>第 6 章 雑則</b> .....	<b>16</b>
第 39 条（損害賠償） .....	16
第 40 条（権利義務の譲渡等） .....	16
第 41 条（代表者乙経由の通知等） .....	17
第 42 条（秘密の保持） .....	17
第 43 条（管轄裁判所） .....	17
第 44 条（定めのない事項等） .....	18
別紙 1（本事業用地）	
別紙 2（個人情報取り扱いに係る特約条項）	

# JR 南船橋駅南口市有地活用事業 基本協定書（案）

船橋市（以下、「甲」という。）並びに [代表企業] を代表者（以下、「代表者乙」という。）とする●グループの構成員たる [新規インフラ設計担当企業]（以下、「乙 1」という。）、[新規インフラ工事担当企業]（以下、「乙 2」という。）、[A 街区担当企業]（以下、「乙 3」という。）、[B 街区担当企業]（以下、「乙 4」という。）、[C 街区担当企業]（以下、「乙 5」という。）及び [D 街区担当企業]（以下、「乙 6」といい、乙 1、乙 2、乙 3、乙 4、乙 5 及び乙 6 を「乙」と総称する。）は、JR 南船橋駅南口市有地活用事業（以下、「本事業」という。）に関し、次のとおり、この協定（以下、「本協定」という。）を締結する。

## 第 1 章 総則

### （趣旨）

**第 1 条** 本協定は、募集要項等に基づき、関連諸契約を、甲及び乙が締結及び履行することに向けての甲及び乙の義務を定めるとともに、その他関連諸契約の締結及び本事業の円滑な実施に必要な諸手続に係る甲乙間の了解事項を確認するため、締結する。

### （用語の定義）

**第 2 条** 本協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、別段の定めがある場合を除き、当該各号に定めるところによる。

- (1) 「募集要項等」とは、本事業の実施に関して甲が作成し、平成 31 年 4 月 25 日に公表又は配布された募集要項及びその他募集要項に記載する一切の資料並びにそれらに係る質問回答書をいう。
- (2) 「事業計画書」とは、募集要項等及び事業者提案に基づき乙が作成した上で、甲に提出し、かつ甲の承認を受けた提出書類（第 4 条第 2 項の規定に従って、当該提出書類が変更され、かつ、甲に提出された場合には、当該変更後の提出書類）をいう。
- (3) 「設計業務委託契約（新規インフラ）」とは、新規インフラの設計に関し、第 14 条の規定に従って、甲及び乙 1 が締結する設計業務委託契約（名称を問わない。）をいう。
- (4) 「新規インフラ」とは、本事業において整備する道路・交通広場、電線類地中化、下水道（雨水・汚水）の総称をいう。
- (5) 「新規インフラ用地」とは、別紙 1 第 1 項に掲げる土地をいう。
- (6) 「工事請負契約（新規インフラ）」とは、工事（新規インフラ）に関し、第 15 条の規定に従って、甲及び乙 2 が締結する工事請負契約（名称を問わない。）をいう。
- (7) 「事業者提案」とは、乙が募集要項等に従い、甲に対して提出した本事業に関する提案の一切をいう。

- (8) 「土地売買契約（A 街区）」とは、本事業用地（A 街区）の売買に関し、第 16 条の規定に従って、甲及び乙 3 が締結する土地売買契約（名称を問わない。）をいう。
- (9) 「本事業用地（A 街区）」とは、別紙 1 第 2 項に掲げる土地をいう。
- (10) 「建物等（A 街区）」とは、乙 3 が本事業用地（A 街区）に建設する建物等をいう。
- (11) 「事業用定期借地権設定契約（B 街区）」とは、本事業用地（B 街区）の賃貸借に関し、第 17 条の規定に従って、甲及び乙 4 が締結する事業用定期借地権設定契約（名称を問わない。）をいう。
- (12) 「本事業用地（B 街区）」とは、別紙 1 第 3 項に掲げる土地をいう。
- (13) 「商業施設（B 街区）」とは、乙 4 が本事業用地（B 街区）に建設する商業施設等をいう。
- (14) 「広場」とは、乙 4 が本事業用地（B 街区）に整備する広場をいう。
- (15) 「街区内部通路（B 街区）」とは、乙 4 が本事業用地（B 街区）内に整備する歩行者通路をいう。
- (16) 「エリアマネジメント活動」とは、事業計画書に従って、乙 4、乙 6 又はその両方が臨海部において実施する、エリアマネジメント組織の立上げ、エリアマネジメント組織への参画、エリアマネジメント組織の運営及びその他事業計画書に定める取組の総称をいう。
- (17) 「土地売買契約（C 街区）」とは、本事業用地（C 街区）の売買に関し、第 18 条の規定に従って、甲及び乙 5 が締結する土地売買契約（名称を問わない。）をいう。
- (18) 「本事業用地（C 街区）」とは、別紙 1 第 4 項に掲げる土地をいう。
- (19) 「建物等（C 街区）」とは、乙 5 が本事業用地（C 街区）に建設する建物等をいう。
- (20) 「事業用定期借地権設定契約（D 街区）」とは、本事業用地（D 街区）の賃貸借に関し、第 19 条の規定に従って、甲及び乙 6 が締結する事業用定期借地権設定契約（名称を問わない。）をいう。
- (21) 「本事業用地（D 街区）」とは、別紙 1 第 5 項に掲げる土地をいう。
- (22) 「商業施設（D 街区）」とは、乙 6 が本事業用地（D 街区）に建設する商業施設等をいう。
- (23) 「回遊施設」とは、乙 6 が本事業用地（D 街区）内に整備する賑わいの創出や回遊性向上に資する施設をいう。
- (24) 「エリアマネジメント施設（D 街区）」とは、乙 6 が本事業用地（D 街区）内に整備するエリアマネジメントの活動スペースをいう。
- (25) 「担当街区事業」とは、乙のうち、次のアからエまでに掲げる者の区分に応じ、当該アからエまでに定めるものをいう。
  - ア 乙 3 第 5 条第(3)号に規定する A 街区事業
  - イ 乙 4 第 5 条第(4)号に規定する B 街区事業
  - ウ 乙 5 第 5 条第(5)号に規定する C 街区事業

エ 乙6 第5条第(6)号に規定するD街区事業

- (26) 「関連諸契約」とは、設計業務委託契約（新規インフラ）、工事請負契約（新規インフラ）、土地売買契約（A街区）、事業用定期借地権設定契約（B街区）、土地売買契約（C街区）及び事業用定期借地権設定契約（D街区）の総称をいう。
- (27) 「本事業用地」とは、本事業用地（A街区）、本事業用地（B街区）、本事業用地（C街区）、本事業用地（D街区）及び新規インフラ用地の総称をいう。
- (28) 「設計業務（新規インフラ）」とは、新規インフラに関する次の業務をいう。
- ア 道路・交通広場詳細設計
  - イ 電線類地中化詳細設計
  - ウ 下水道（雨水・汚水）実施設計
- (29) 「工事（新規インフラ）」とは、新規インフラに関する次の工事をいう。
- ア 道路・交通広場整備工事
  - イ 電線類地中化工事
  - ウ 水道（雨水・汚水）布設工事
- (30) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動、その他通常の前想を超えた自然的又は人為的な事象であって甲及び乙の責めに帰すことができない事由をいう。
- (31) 「アドバイザー」とは、甲から本事業の実施又は本事業の事業者募集手続等に関する業務を受託した者をいう。

**（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）**

**第3条** 甲は、本事業が民間の企業によって実施されることを十分に理解し、その趣旨を尊重しなければならない。

2 乙は、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重しなければならない。

3 甲及び乙は、本協定の締結後も、本事業の遂行のために協力しなければならない。

### (事業計画書)

- 第4条** 乙は、本事業の実施に当たり、事業計画書<sup>1</sup>を遵守し、本事業の公共性及び趣旨を尊重し、誠実に対応しなければならない。
- 2 本協定の期間中、前項の規定に基づいて提出した事業計画書に変更の必要が生じた場合は、代表者乙は、その都度、甲と十分な協議の上、事業計画書を変更し、甲から承認を受けた上で、その写しを甲に提出しなければならない。

### (本事業における各乙の役割)

**第5条** 本事業における各乙が果たす役割は、次のとおりとする。なお、詳細は、事業計画書によるものとする。

(1) 乙1

乙1は、甲と設計業務委託契約（新規インフラ）を締結し、設計業務（新規インフラ）を実施しなければならない。

(2) 乙2

乙2は、甲と工事請負契約（新規インフラ）を締結し、工事（新規インフラ）を実施しなければならない。

(3) 乙3

乙3は、甲と土地売買契約（A街区）を締結し、次に掲げる事項（以下、「A街区事業」という。）を実施しなければならない。

- ア 甲からの本事業用地（A街区）の購入
- イ 建物等（A街区）の設計及び建設

(4) 乙4

乙4は、甲と事業用定期借地権設定契約（B街区）を締結し、次に掲げる事項（以下、「B街区事業」という。）を実施しなければならない。

- ア 甲からの本事業用地（B街区）の賃借
- イ 商業施設（B街区）、広場及び街区内部通路（B街区）の企画、設計及び建設
- ウ 商業施設（B街区）、広場及び街区内部通路（B街区）の維持管理及び運営
- エ 広場を活用したイベント等の企画及び実施

---

<sup>1</sup> 事業計画書の内容は、実施体制（業務分担、実施スケジュール等）、事業収支計画及び事業費の算出根拠資料、施設整備計画（事業コンセプト、各街区の土地利用計画、B街区及びD街区の各商業施設計画、B街区の広場計画、D街区の回遊施設・エリアマネジメント施設計画、その他開発に係る配慮等）、維持管理・運営計画（エリアマネジメント活動計画、広場の維持管理・運営計画、回遊施設・エリアマネジメント施設の維持管理・運営計画等）等を記載するものとする。

オ エリアマネジメント活動<sup>2</sup>

カ 甲への本事業用地（B 街区）の更地返還

(5) 乙 5

乙 5 は、甲と土地売買契約（C 街区）を締結し、次に掲げる事項（以下、「C 街区事業」という。）を実施しなければならない。

ア 甲からの本事業用地（C 街区）の購入

イ 建物等（C 街区）の設計及び建設

(6) 乙 6

乙 6 は、甲と事業用定期借地権設定契約（D 街区）を締結し、次に掲げる事項（以下、「D 街区事業」という。）を実施しなければならない。

ア 甲からの本事業用地（D 街区）の賃借

イ 商業施設（D 街区）、回遊施設及びエリアマネジメント施設（D 街区）の企画、設計及び建設

ウ 商業施設（D 街区）、回遊施設及びエリアマネジメント施設（D 街区）の維持管理及び運営

エ エリアマネジメント活動<sup>3</sup>

オ 甲への本事業用地（D 街区）の更地返還

### （第三者との契約）

**第 6 条** 乙 4 及び乙 6 は、自らの担当街区事業の実施に関し、第三者との間で契約、覚書その他の当事者の合意を証する書面（名称を問わず、以下本項において、「契約等」という。）を作成した場合には、当該契約等の作成後速やかに、甲に対して、当該契約等の写しを提出しなければならない。

### （本協定の期間）

**第 7 条** 本協定の期間は、別段の定めがある場合を除き、本協定締結日からすべての関連諸契約が終了した日までとする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合には、当該各号に定める乙は、本協定から当然に離脱する。ただし、本協定の規定に基づく当該乙の権利義務のうち、当該離脱時までに既に発生しているもの並びに第 9 条、第 10 条及び第 6 章の各規定に基づく当該乙の権利義務は、当該離脱後も、引き続き存続する。

---

<sup>2</sup> エリアマネジメント活動につき、乙 4 又は乙 6 のいずれか又は両方が実施することを想定しており、事業者からの提案を踏まえて方針決定するので、本協定の規定につき、当該方針を踏まえ、適宜追加修正する。

<sup>3</sup> 脚注 2 と同じ。



- (1) 乙1  
設計業務委託契約（新規インフラ）に定める契約期間の終了時
- (2) 乙2  
工事請負契約（新規インフラ）に定める契約期間の終了時
- (3) 乙3  
建物等（A 街区）の竣工時
- (4) 乙5  
建物等（C 街区）の竣工時

#### **（費用負担）**

**第8条** 本事業は、乙が主体となって行う事業であるため、関連諸契約で別途定めるものを除き、本事業の費用は、すべて乙が負担しなければならない。

#### **（著作権等）**

- 第9条** 甲は、事業計画書について、甲の裁量により無償で利用する権利（公表、改変、複製、展示、頒布、翻案する権利を含む。以下本条及び次条において同じ。）を有するものとし、その権利は、本協定及び関連諸契約の終了後も存続する。
- 2 事業計画書が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物に該当する場合における著作権の権利の帰属については、同法に定めるところによる。
  - 3 事業計画書が著作権法第2条第1項第1号に規定する著作物に該当する場合における著作者の権利に関して、乙は、あらかじめ、甲の書面による承認を得た場合を除き、次の各号の行為を自ら行い、又は著作権者をして行わせてはならない。
    - (1) 著作権法第19条第1項、第20条第1項、第25条、第26条第1項、第26条の2第1項、第26条の3に規定する権利の行使
    - (2) 著作権の譲渡及び承継

#### **（著作権の侵害の防止）**

**第10条** 乙は、甲が事業計画書を利用する行為が、第三者の著作権を侵害するものでないことを甲に保証する。

#### **（事前調査）**

- 第11条** 乙は、関連諸契約の締結に先立ち、本事業用地の調査等を行う場合には、事前に甲の許可を得た上で行わなければならない。
- 2 前項の規定に基づいて本事業用地の調査等を行う場合において、甲の要請があったときは、乙は、当該調査等の事前説明又は事後報告を行わなければならない。

### **(住民説明等)**

**第12条** 乙は、甲が本事業の実施に関して周辺住民との協議（周辺住民に対する説明を含む。以下同じ。）を行う場合において、甲の要請があったときは、周辺住民との協議に同席し、説明に同行する等の必要な協力を行わなければならない。

- 2 乙は、あらかじめ、甲の承認を得た場合を除き、関連諸契約を締結する前に周辺住民との接触を行ってはならない。
- 3 乙は、前項の規定に従い、甲の承認を得て、周辺住民との接触を行った場合には、その後速やかに甲に報告しなければならない。
- 4 乙は、関連諸契約締結後において、関連諸契約の対象となる土地の開発に係る周辺住民への説明等を自らの責任で行わなければならない。また、乙は、甲の要請があったときは、速やかに当該周辺住民への説明等の内容について、甲に報告しなければならない。

### **(関係法令等の手続き)**

**第13条** 乙が本事業を実施するため必要となる関係法令等に基づく手続きは、乙が行う。

- 2 乙4及び乙6は、自らの担当街区事業の実施に関し、行政機関に係る許可、認可、登録、承認、確認、届出等（以下本項において、「許認可等」という。）を完了させた場合には、当該許認可等の完了後速やかに、甲に対して、当該許認可等の完了を証する書面の写しを提出しなければならない。

## **第2章 契約の締結**

### **(設計業務委託契約（新規インフラ）)**

**第14条** 甲は、次に掲げる要件のすべてを満たす場合には、平成32年度までに、乙1との間で、設計業務（新規インフラ）を目的とし、設計業務委託契約（新規インフラ）を締結しなければならない。

- (1) 甲において、設計業務（新規インフラ）に必要となる予算が定められたこと。
- (2) 甲の入札において、乙1が設計業務（新規インフラ）を落札したこと。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、前項に定める時点において次に掲げる要件の全部又は一部を満たす場合には、乙1との間で、設計業務委託契約（新規インフラ）を締結しないことができる。
  - (1) 募集要項等に定める都市計画の変更を妨げる事由があること。
  - (2) 甲及び乙2間の工事請負契約（新規インフラ）の締結を妨げる事由があること。
  - (3) 甲及び乙3間の土地売買契約（A街区）の締結を妨げる事由があること。
  - (4) 甲及び乙4間の事業用定期借地権設定契約（B街区）の締結を妨げる事由があること。
  - (5) 甲及び乙5間の土地売買契約（C街区）の締結を妨げる事由があること。
  - (6) 甲及び乙6間の事業用定期借地権設定契約（D街区）の締結を妨げる事由があること。

- (7) 乙の全部又は一部が募集要項等に定める資格要件を喪失又は有していないことが判明したこと。

#### (工事請負契約(新規インフラ))

**第15条** 甲は、次に掲げる要件のすべてを満たす場合には、平成33年度までに、乙2との間で、工事(新規インフラ)を目的とし、工事請負契約(新規インフラ)を締結しなければならない。

- (1) 甲において、工事(新規インフラ)に必要となる予算措置がなされたこと。
  - (2) 甲の入札において、乙2が工事(新規インフラ)を落札したこと。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、前項に定める時点において次に掲げる要件の全部又は一部を満たす場合には、乙2との間で、工事請負契約(新規インフラ)を締結しないことができる。
- (1) 募集要項等に定める都市計画の変更を妨げる事由があること。
  - (2) 甲及び乙1間の設計業務委託契約(新規インフラ)の実施が困難となる事由が発生したこと。
  - (3) 甲及び乙3間の土地売買契約(A街区)の締結を妨げる事由があること。
  - (4) 甲及び乙4間の事業用定期借地権設定契約(B街区)の締結を妨げる事由があること。
  - (5) 甲及び乙5間の土地売買契約(C街区)の締結を妨げる事由があること。
  - (6) 甲及び乙6間の事業用定期借地権設定契約(D街区)の締結を妨げる事由があること。
  - (7) 乙の全部又は一部が募集要項等に定める資格要件を喪失又は有していないことが判明したこと。

#### (土地売買契約(A街区))

**第16条** 甲は、次に掲げる要件のすべてを満たす場合には、平成33年度までに、乙3との間で、本事業用地(A街区)における建物等(A街区)の設計及び建設を目的とし、土地売買契約(A街区)を締結しなければならない。

- (1) 募集要項等に定める都市計画の変更が完了したこと。
  - (2) 甲及び乙3間で、土地売買契約(A街区)に関し、協議が調ったこと。
  - (3) 甲及び乙4間で、事業用定期借地権設定契約(B街区)に関し、協議が調ったこと。
  - (4) 甲及び乙5間で、土地売買契約(C街区)に関し、協議が調ったこと。
  - (5) 甲及び乙6間で、事業用定期借地権設定契約(D街区)に関し、協議が調ったこと。
  - (6) 土地売買契約(A街区)、事業用定期借地権設定契約(B街区)、土地売買契約(C街区)及び事業用定期借地権設定契約(D街区)の契約締結に関して船橋市議会の議決を得たこと。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、前項に定める時点において次に掲げる要件の全部又は一部を満たす場合には、乙3との間で、土地売買契約(A街区)を締結しないことができる。

- (1) 甲及び乙 1 間の設計業務委託契約（新規インフラ）の解除事由が発生したこと。
- (2) 甲及び乙 2 間の工事請負契約（新規インフラ）の解除事由が発生したこと。
- (3) 乙の全部又は一部が募集要項等に定める資格要件を喪失又は有していないことが判明したこと。

#### **（事業用定期借地権設定契約（B 街区））**

**第 17 条** 甲は、次に掲げる要件のすべてを満たす場合には、平成 33 年度までに、乙 4 との間で、本事業用地（B 街区）における商業施設（B 街区）、広場、並びに街区内通路の企画、設計、建設、維持管理及び運営並びにエリアマネジメント活動を目的とし、事業用定期借地権設定契約（B 街区）に関する合意書を締結しなければならない。

- (1) 募集要項等に定める都市計画の変更が完了したこと。
  - (2) 甲及び乙 3 間で、土地売買契約（A 街区）に関し、協議が調ったこと。
  - (3) 甲及び乙 4 間で、事業用定期借地権設定契約（B 街区）に関し、協議が調ったこと。
  - (4) 甲及び乙 5 間で、土地売買契約（C 街区）に関し、協議が調ったこと。
  - (5) 甲及び乙 6 間で、事業用定期借地権設定契約（D 街区）に関し、協議が調ったこと。
  - (6) 土地売買契約（A 街区）、事業用定期借地権設定契約（B 街区）、土地売買契約（C 街区）及び事業用定期借地権設定契約（D 街区）の契約締結に関して船橋市議会の議決を得たこと。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、前項に定める時点において次に掲げる要件の全部又は一部を満たす場合には、乙 4 との間で事業用定期借地権設定契約（B 街区）に関する合意書を締結しないことができる。
- (1) 甲及び乙 1 間の設計業務委託契約（新規インフラ）の解除事由が発生したこと。
  - (2) 甲及び乙 2 間の工事請負契約（新規インフラ）の解除事由が発生したこと。
  - (3) 乙の全部又は一部が募集要項等に定める資格要件を喪失又は有していないことが判明したこと。

#### **（土地売買契約（C 街区））**

**第 18 条** 甲は、次に掲げる要件のすべてを満たす場合には、平成 33 年度までに、乙 5 との間で、本事業用地（C 街区）における建物等（C 街区）の設計及び建設を目的とし、土地売買契約（C 街区）を締結しなければならない。

- (1) 募集要項等に定める都市計画の変更が完了したこと。
- (2) 甲及び乙 3 間で、土地売買契約（A 街区）に関し、協議が調ったこと。
- (3) 甲及び乙 4 間で、事業用定期借地権設定契約（B 街区）に関し、協議が調ったこと。
- (4) 甲及び乙 5 間で、土地売買契約（C 街区）に関し、協議が調ったこと。
- (5) 甲及び乙 6 間で、事業用定期借地権設定契約（D 街区）に関し、協議が調ったこと。
- (6) 土地売買契約（A 街区）、事業用定期借地権設定契約（B 街区）、土地売買契約（C

街区)及び事業用定期借地権設定契約(D街区)の契約締結に関して船橋市議会の議決を得たこと。

- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、前項に定める時点において次に掲げる要件の全部又は一部を満たす場合には、乙5との間で、土地売買契約(C街区)を締結しないことができる。
  - (1) 甲及び乙1間の設計業務委託契約(新規インフラ)の解除事由が発生したこと。
  - (2) 甲及び乙2間の工事請負契約(新規インフラ)の解除事由が発生したこと。
  - (3) 乙の全部又は一部が募集要項等に定める資格要件を喪失又は有していないことが判明したこと。

#### **(事業用定期借地権設定契約(D街区))**

**第19条** 甲は、次に掲げる要件のすべてを満たす場合には、平成33年度までに、乙6との間で、本事業用地(D街区)における商業施設(D街区)、回遊施設並びにエリアマネジメント施設の企画、設計、建設、維持管理及び運営並びにエリアマネジメント活動を目的とし、事業用定期借地権設定契約(D街区)に関する合意書を締結しなければならない。

- (1) 募集要項等に定める都市計画の変更が完了したこと。
  - (2) 甲及び乙3間で、土地売買契約(A街区)に関し、協議が調ったこと。
  - (3) 甲及び乙4間で、事業用定期借地権設定契約(B街区)に関し、協議が調ったこと。
  - (4) 甲及び乙5間で、土地売買契約(C街区)に関し、協議が調ったこと。
  - (5) 甲及び乙6間で、事業用定期借地権設定契約(D街区)に関し、協議が調ったこと。
  - (6) 土地売買契約(A街区)、事業用定期借地権設定契約(B街区)、土地売買契約(C街区)及び事業用定期借地権設定契約(D街区)の契約締結に関して船橋市議会の議決を得たこと。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、前項に定める時点において次に掲げる要件の全部又は一部を満たす場合には、乙6との間で事業用定期借地権設定契約(D街区)に関する合意書を締結しないことができる。
    - (1) 甲及び乙1間の設計業務委託契約(新規インフラ)の解除事由が発生したこと。
    - (2) 甲及び乙2間の工事請負契約(新規インフラ)の解除事由が発生したこと。
    - (3) 乙の全部又は一部が募集要項等に定める資格要件を喪失又は有していないことが判明したこと。

#### **(設計業務(新規インフラ)への協力)**

**第20条** 各乙(乙1を除く。)は、乙1による設計業務(新規インフラ)について、第5条に定める自らの役割を踏まえ、協力しなければならない。

#### **(共通する仮設等に係る費用の負担)**

**第21条** 各乙は、工事(新規インフラ)、A街区事業、B街区事業、C街区事業及びD街区

事業に係る共通する仮設等に係る費用（仮囲い、仮設通路若しくは搬出入経路の設置費又は交通整理員の配置費を含むが、これらに限らない。）を連帯して負担しなければならない。

#### （エリアマネジメント活動）<sup>4</sup>

- 第22条** 乙4は、事業計画書において乙4によるエリアマネジメント活動を定めた場合には、事業用定期借地権設定契約（B街区）の締結前において、乙4によるエリアマネジメント活動に関し、自らの費用と責任において、当該エリアマネジメント活動を実施する組織の立上げその他の準備行為を実施することができる。
- 2 乙6は、事業計画書において乙6によるエリアマネジメント活動を定めた場合には、事業用定期借地権設定契約（D街区）の締結前において、乙6によるエリアマネジメント活動に関し、自らの費用と責任において、当該エリアマネジメント活動を実施する組織の立上げその他の準備行為を実施することができる。

### 第3章 関連諸契約の不締結

#### （関連諸契約の不調）

- 第23条** 事由のいかんを問わず、関連諸契約がいずれも成立に至らなかった場合には、本協定は、終了する。
- 2 甲及び乙は、甲及び乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由により関連諸契約のいずれかが成立に至らなかった場合には、本協定に別段の定めがない限り、当該関連諸契約の締結又は履行の準備に関して支出した費用を相互に請求できない。

#### （関連諸契約不締結時の取扱い）

- 第24条** 甲は、設計業務委託契約（新規インフラ）及び工事請負契約（新規インフラ）の締結後、第16条から第19条までの規定に基づき土地売買契約（A街区）、事業用定期借地権設定契約（B街区）、土地売買契約（C街区）又は事業用定期借地権設定契約（D街区）の全部又は一部が締結されなかった場合には、設計業務委託契約（新規インフラ）又は工事請負契約（新規インフラ）の全部又は一部を催告することなく解除することができる。
- 2 甲及び乙は、前項の規定に基づき、設計業務委託契約（新規インフラ）又は工事請負契約（新規インフラ）の全部又は一部（以下本項において、「解除対象契約」という。）を解除した場合には、それぞれ解除対象契約の定めに従う。

#### （乙の債務不履行による関連諸契約の不締結等）

- 第25条** 第14条から第19条までの各条第2項（第14条第2項第(1)号及び第15条第

---

<sup>4</sup> 脚注2と同じ。

2 項第(1)号を除く。) の場合のほか、次に掲げる場合には、甲は、未締結の当該関連諸契約を締結しないことができる。

- (1) いずれかの乙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。
- (2) いずれかの乙が、その責に帰すべき事由により、本協定に基づく当該乙の義務を履行しない場合（前号に掲げる場合を除く。）。
- (3) いずれかの乙に係る破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算について申立てがなされた場合
- (4) いずれかの乙について、手形取引停止処分がなされた場合
- (5) いずれかの乙が暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）となった場合。また、暴力団の構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者、又はそれらの者の統制下にある者が人事に関与することとなった場合
- (6) いずれかの乙が、本事業に関し、公正取引委員会から、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下、「独占禁止法」という。）第 49 条第 1 項に規定する排除措置命令（以下、「排除措置命令」という。）を受け、同条第 7 項又は独占禁止法第 52 条第 5 項の規定により当該排除措置命令が確定した場合
- (7) いずれかの乙が、本事業に関し、公正取引委員会から、独占禁止法第 50 条第 1 項に規定する納付命令（以下、「納付命令」という。）を受け、同条第 5 項又は独占禁止法第 52 条第 5 項の規定により当該納付命令が確定した場合
- (8) いずれかの乙が、本事業に関し、公正取引委員会から受けた排除措置命令又は納付命令に対し、独占禁止法第 49 条第 6 項又は第 50 条第 4 項の規定により審判を請求し、当該審判について独占禁止法第 66 条の規定による審決（同条第 3 項の規定による排除措置命令又は納付命令の全部を取り消す審決を除く。）を受け、当該審決が確定した場合（独占禁止法第 77 条の規定により、当該審決の取消しの訴えが提起された場合を除く。）
- (9) いずれかの乙が、本事業に関し、公正取引委員会から違反行為があったとして受けた審決に対し、独占禁止法第 77 条の規定により審決取消しの訴えを提起し、その訴えについて請求棄却又は訴え却下の判決が確定した場合
- (10) いずれかの乙の役員又は使用人が、本事業に関し、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 若しくは第 198 条又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条（独占禁止法第 89 条第 1 項に規定する違反行為をした場合に限る。）の罪を犯したことにより、有罪判決が確定した場合
- (11) いずれかの乙の役員又は使用人が、本事業に関し、刑法第 197 条から第 197 条の 4 までに規定する賄賂を発注者の職員（一般職及び特別職に属する職員をいう。以下、本号において同じ。）、職員になろうとする者又は職員であった者に供与し、又はその約束をした場合（これらの者に対して有罪判決が確定した場合に限る。）

- (12) いずれかの乙の役員又は使用人が、本事業に関し、公職にある者等のあつせん行為による利得等の処罰に関する法律（平成 12 年法律第 130 号）第 4 条に規定する利益供与をしたことにより、有罪判決が確定した場合
- (13) いずれかの乙の役員又は使用人が、本事業に関し、公職にある者等のあつせん行為による利得等の処罰に関する法律第 1 条第 1 項又は第 2 条第 1 項に規定する者に利益供与を行った場合（その者に対して有罪判決が確定した場合に限る。）
- (14) いずれかの乙が、本事業に関し、その他入札談合行為があったと認められる場合

### **（承継者の探索等）**

- 第 26 条** 第 14 条から第 19 条までの各条第 2 項各号（第 14 条第 2 項第(1)号及び第 15 条第 2 項第(1)号を除く。）又は第 25 条各号に掲げる場合には、当該各号に関して帰責性のある乙（以下本項及び第 3 項において、「帰責者乙」という。）以外の乙（以下本項及び第 3 項において、「その他乙」と総称する。）は、速やかに、帰責者乙の本協定及び関連諸契約（甲及び帰責者乙が、当該時点までに、当該帰責者乙に係る関連諸契約を締結した場合に限る。以下本項において同じ。）上の地位を引き継ぐ者（本協定及び当該関連諸契約に定めた帰責者乙の責務の履行が可能であると甲が判断した者に限る。）の探索及び選定に努めなければならない。
- 2 締結済みの各関連諸契約につき、当該関連諸契約の契約当事者である乙の債務不履行事由又は解除事由が生じた場合には、当該関連諸契約の契約当事者である乙（以下本項及び第 3 項において、「帰責者乙」という。）以外の乙（以下本項及び第 3 項において、「その他乙」と総称する。）は、速やかに、帰責者乙の本協定及び当該関連諸契約上の地位を引き継ぐ者（本協定及び当該関連諸契約に定めた帰責者乙の責務の履行が可能であると甲が判断した者に限る。）の探索及び選定に努めなければならない。
  - 3 前各項に規定する場合において、代表者乙が帰責者乙のときは、すべてのその他乙は、その他乙の中から、速やかに代表者乙を選定しなければならない。

### **（甲の債務不履行による関連諸契約の不締結）**

- 第 27 条** 甲の責めに帰すべき事由により未締結の当該関連諸契約の履行が不能となった場合には、当該関連諸契約の相手方たる乙は、当該関連諸契約を締結しないことができる。

### **（不締結による違約金・損害賠償等）**

- 第 28 条** 第 25 条の規定に基づき関連諸契約が締結されなかった場合には、甲は、当該不締結原因について帰責性のある乙（以下、「帰責者乙」という。）に対し、次の各号に掲げる当該不締結となった各関連諸契約の区分に応じ、当該各号に定める金額を違約金として請求することができる。帰責者乙は、甲から違約金の請求を受けた場合には、速やかにこれを支払わなければならない。



- (1) 設計業務委託契約（新規インフラ）  
金●円<sup>5</sup>
  - (2) 工事請負契約（新規インフラ）  
金●円<sup>6</sup>
  - (3) 土地売買契約（A 街区）  
金●円<sup>7</sup>
  - (4) 事業用定期借地権設定契約（B 街区）  
金●円<sup>8</sup>
  - (5) 土地売買契約（C 街区）  
金●円<sup>9</sup>
  - (6) 事業用定期借地権設定契約（D 街区）  
金●円<sup>10</sup>
- 2 前項の規定にかかわらず、乙のいずれかが第 25 条第(5)号から第(14)号までに掲げる場合に該当した場合（前項前段に規定する場合を除く。）には、甲は、当該乙に対し、前項各号に掲げる当該乙が締結する関連諸契約の区分に応じ、当該各号に定める金額を違約金として請求することができる。
- 3 前二項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈せず、甲は、当該関連諸契約の不締結に起因して損害が生じた場合には、帰責者乙に対して、その損害の賠償を請求することができる。
- 4 次の各号に掲げる場合又は第 27 条の規定に基づき関連諸契約が締結されなかった場合には、甲は、関連諸契約の不締結に起因して乙に生じた損害を乙に賠償しなければならない。
- (1) 第 14 条第 1 項第(1)号に掲げる要件を満たさなかったことのみを理由として、甲が設計業務委託契約（新規インフラ）を締結しなかった場合
  - (2) 第 15 条第 1 項第(1)号に掲げる要件を満たさなかったことのみを理由として、甲が工事請負契約（新規インフラ）を締結しなかった場合
  - (3) 第 16 条第 1 項第(6)号に掲げる要件を満たさなかったことのみを理由として、甲が土地売買契約（A 街区）を締結しなかった場合
  - (4) 第 17 条第 1 項第(6)号に掲げる要件を満たさなかったことのみを理由として、甲が事業用定期借地権設定契約（B 街区）を締結しなかった場合

---

<sup>5</sup> 設計業務委託契約（新規インフラ）に係る業務委託料として甲が積算した額の 5%

<sup>6</sup> 工事請負契約（新規インフラ）に係る請負代金として甲が積算した額の 5%

<sup>7</sup> 土地売買契約（A 街区）に係る売買代金として乙 3 が提案した額の 5%

<sup>8</sup> 事業用定期借地権設定契約（B 街区）に係る年額賃料として乙 4 が提案した額の 5%

<sup>9</sup> 土地売買契約（C 街区）に係る売買代金として乙 5 が提案した額の 5%

<sup>10</sup> 事業用定期借地権設定契約（D 街区）に係る年額賃料として乙 6 が提案した額の 5%

- (5) 第 18 条第 1 項第(6)号に掲げる要件を満たさなかったことのみを理由として、甲が土地売買契約（C 街区）を締結しなかった場合
- (6) 第 19 条第 1 項第(6)号に掲げる要件を満たさなかったことのみを理由として、甲が事業用定期借地権設定契約（D 街区）を締結しなかった場合

#### **（不締結前の措置）**

**第29条** 第 25 条又は第 27 条までの関連諸契約の不締結の原因が認められた場合又はそのおそれが生じた場合には、甲は、本事業が実施できるように、乙又は第三者と本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。

#### **（条件変更・住民活動等）**

**第30条** 次の各号に掲げる事由のいずれかにより、いずれかの関連諸契約の遂行が不能となった場合には、甲は、当該関連諸契約を締結しないことができる。この場合、甲は、当該関連諸契約の不締結に起因して乙に生じた損害のうち、実損害部分を乙に賠償しなければならない。

- (1) 次に掲げるもののいずれかに起因する住民の要望活動又は訴訟
  - ア 甲による条件変更
  - イ 本事業の実施自体
  - ウ 甲が募集要項等で提示した条件
- (2) 都市計画関連手続きの遅延又は不成立
- 3 前項各号に掲げる事由のいずれかにより、いずれかの関連諸契約の締結が当初予定よりも遅滞した場合には、甲は、これに起因して乙に生じた損害のうち、実損害部分を乙に賠償しなければならない。

## **第 4 章 不可抗力**

#### **（甲への通知）**

**第31条** 本協定締結日以降、不可抗力により、関連諸契約のいずれかの締結又は遂行が困難となった場合、乙は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに甲に対して通知しなければならない。

#### **（協議及び追加費用の負担）**

**第32条** 乙が前条の通知をした場合は、別段の定めがある場合を除き、甲及び乙は、当該不可抗力に対応するために速やかに当該関連諸契約の変更に関する協議等を行うとともに、追加費用が生じる場合には、乙が当該追加費用を負担しなければならない。

#### **(不可抗力による不締結)**

**第33条** 本協定締結日以降、不可抗力により、関連諸契約のいずれかの締結が困難となった場合、甲は、乙と協議の上、当該関連諸契約を不締結とすることができる。

#### **(不締結に伴う損害賠償等)**

**第34条** 甲及び乙は、前条に基づく関連諸契約の不締結により生じた損害及びその追加費用を相互に請求できない。

### **第5章 法令変更**

#### **(甲への通知)**

**第35条** 本協定締結日以降、法令変更により、関連諸契約のいずれかの締結又は遂行が困難となった場合、乙は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに甲に対して通知しなければならない。

#### **(協議及び追加費用の負担)**

**第36条** 乙が前条の通知をした場合は、別段の定めがある場合を除き、甲及び乙は、当該法令変更に対応するために速やかに当該関連諸契約の変更に関する協議等を行うとともに、追加費用が生じる場合には、乙が当該追加費用を負担しなければならない。

#### **(法令変更による不締結)**

**第37条** 本協定締結日以降、法令変更により、関連諸契約のいずれかの締結が困難となった場合、甲は、乙と協議の上、当該関連諸契約を不締結とすることができる。

#### **(不締結に伴う損害賠償等)**

**第38条** 甲及び乙は、前条に基づく関連諸契約の不締結により生じた損害及びその追加費用を相互に請求できない。

### **第6章 雑則**

#### **(損害賠償)**

**第39条** 甲及び乙は、本協定上の義務を履行しないことにより他の当事者に損害を与えた場合には、別段の定めがある場合を除き、その損害の一切を賠償しなければならない。

#### **(権利義務の譲渡等)**

**第40条** 乙は、あらかじめ、甲の書面による承認を得た場合を除き、本協定により生ずる権利

又は義務を第三者に譲渡し、担保その他の権利の用に供し、又は承継させてはならない。

### **(代表者乙経由の通知等)**

**第41条** 甲は、本協定の規定に基づく各乙に対する通知その他の行為（以下本条において、「通知等」と総称する。）を、代表者乙に対して行うものとし、甲が代表者乙に対して行った通知等は、当該乙に対して行ったものとみなす。また、各乙は、本協定の規定に基づく甲に対する通知等について、代表者乙を通じて行わなければならない。

### **(秘密の保持)**

**第42条** 甲及び乙は、別段の定めがある場合を除き、本事業に関して相手方から秘密情報として受領した場合は、責任をもって管理し、本事業の遂行以外でかかる秘密情報を使用してはならず、相手方の事前の承認なしに第三者に開示してはならない。

2 次の情報は、前項の秘密情報に含まれない。

- (1) 秘密情報の受領時に公知である情報
- (2) 秘密情報を受領する前に自ら正当に保持していたことを証明できる情報
- (3) 秘密情報の受領後に甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由により公知となった情報
- (4) 甲及び乙が本協定に基づく秘密情報の対象としないことを書面により合意した情報

3 第1項の規定にかかわらず、甲及び乙は、次に掲げる場合には、相手方の承認を要することなく、相手方に対する事前の通知を行うことにより、秘密情報を開示することができる。ただし、相手方に対する事前の通知を行うことが、権限ある関係当局による犯罪捜査等への支障を来たす場合は、かかる事前の通知を行うことを要さない。

- (1) 弁護士、公認会計士、税理士、国家公務員等の法令上の守秘義務を負担する者に開示する場合
- (2) 法令に従い開示が要求される場合
- (3) 権限ある官公署の命令に従う場合
- (4) 甲が守秘義務契約を締結した甲のアドバイザーに開示する場合

4 甲は、前各項の規定にかかわらず、本事業に関して知り得た情報に関し、法令その他甲の定める諸規定に従って情報公開その他の必要な措置を講じることができる。

5 乙は、本事業に関して知り得た個人情報の取扱いに関し、法令に従うほか、別紙2及び甲の定める諸規定を遵守するものとし、関連諸契約に別段の定めがある場合には、当該定めに従わなければならない。

### **(管轄裁判所)**

**第43条** 本協定に関する紛争については、千葉地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

**(定めのない事項等)**

**第44条** 本協定若しくは関連諸契約に定めのない事項又は本協定若しくは関連諸契約に関し疑義が生じた場合には、甲及び乙は、協議しなければならない。

(以下本頁余白)

本協定締結の証として、本書●通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、各自1通を保有する。

平成●年●月●日

甲	千葉県船橋市湊町2丁目10番25号 船橋市 船橋市長 松 戸 徹
乙1	[乙1の住所] [乙1の正式名称] [乙1の記名押印者肩書] [乙1の記名押印者氏名]
乙2	[乙2の住所] [乙2の正式名称] [乙2の記名押印者肩書] [乙2の記名押印者氏名]
乙3	[乙3の住所] [乙3の正式名称] [乙3の記名押印者肩書] [乙3の記名押印者氏名]
乙4	[乙4の住所] [乙4の正式名称] [乙4の記名押印者肩書] [乙4の記名押印者氏名]
乙5	[乙5の住所] [乙5の正式名称] [乙5の記名押印者肩書] [乙5の記名押印者氏名]

乙 6

[乙 6 の住所]

[乙 6 の正式名称]

[乙 6 の記名押印者肩書]  
印者氏名]

[乙 6 の記名押

## 別紙1 (本事業用地)

### 1 新規インフラ用地

所	在	
地	番	
地	目	
地	積	

### 2 本事業用地 (A 街区)

所	在	
地	番	
地	目	
地	積	

### 3 本事業用地 (B 街区)

所	在	
地	番	
地	目	
地	積	

### 4 本事業用地 (C 街区)

所	在	
地	番	
地	目	
地	積	

### 5 本事業用地 (D 街区)

所	在	
地	番	
地	目	
地	積	

(以上、登記事項証明書の記載による。)



## 別紙2（個人情報の取扱いに係る特約条項）

乙は、本協定の履行に当たり、船橋市個人情報保護条例（平成 17 年船橋市条例第 6 号）の規定に従い、個人情報の適切な管理のために、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 個人情報の保管及び管理について、漏えい、き損、滅失及び改ざんを防止しなければならない。
- (2) 乙は、本協定又は事業計画書記載の場所以外において事務を処理する場合には、あらかじめ甲の承認を受けることとし、当該事務を処理しようとする場所から個人情報を持ち出してはならない。
- (3) 本協定の目的以外の目的に個人情報を利用し、又は提供してはならない。
- (4) 甲の指示又は承認がある場合を除き、甲から提供された個人情報が記録された文書等を複写し、又は複製してはならない。
- (5) 個人情報の授受は、甲の指定する方法により、甲の指定する職員と乙の指定する者の間で行わなければならない。
- (6) 本協定を履行するために甲から提供され、又は乙が作成若しくは取得した個人情報が記録された文書等を、履行が完了した場合には、直ちに甲に引き渡さなければならない。ただし、甲が別に方法を指示した場合には、当該方法によらなければならない。
- (7) 本事業に係る業務に従事する者に対し、本事業に係る業務に従事しているとき及び従事しないこととなったとき以降においても、知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用しないことなど、個人情報の保護に関して必要な事項を周知するとともに、本事業に係る業務に従事する者の監督を適切に行わなければならない。
- (8) 乙は、個人情報を取り扱う従事者を明確にし、甲の要請があったときは、報告しなければならない。
- (9) 個人情報の適正な管理を行うために管理者を置き、甲に報告しなければならない。
- (10) 本事業に係る業務を第三者に再委託（当該再委託につき順次にされる委託を含む。以下同じ。）してはならない。
- (11) 本別紙の条項に違反する事態が生じ、若しくは生ずるおそれがあることを知った場合、又は個人情報の取扱いに関し苦情等があった場合には、直ちに甲に報告するとともに、甲の指示に従わなければならない。
- (12) 乙は、本協定の内容の遵守状況について、甲の要請があったときは、報告するものとし、その内容に変更のあった場合には、随時報告しなければならない。
- (13) 乙は、乙の責めに帰する理由により、個人情報が漏えい又は破損する等、甲又は第三者に損害を与えた場合には、賠償義務を負う。
- (14) 甲は、必要があると認める場合には、乙に対して実地の調査を行うとともに、必要な資料の提出を求めることができる。