

門真市幸福町・垣内町地区  
まちづくり用地活用事業  
基本協定書（案）

令和3年1月

門真市

※優先交渉権者がグループである場合や応募者グループが特別目的会社を設立する場合は、必要な範囲で本協定を加筆修正します。

## 基本協定書（案）

大阪府門真市（以下「甲」という。）及び幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業に関する事業者選定手続（以下「本選定手続」という。）において優先交渉権者に選定された●●●●（以下「乙」という。）は、本選定手続において乙より提出された提案書類（以下「提案書類」という。）に記載されている事業内容（以下「本事業」という。）の実施に関して次のとおり合意し、本基本協定書（以下「本協定」という。）を締結する。

### （目的）

第1条 本協定は、乙が本選定手続における優先交渉権者として選定されたことを確認し、乙が実施予定の本事業に関して必要な基本的事項を定め、本事業の適正かつ円滑な遂行を図ることを目的とする。

### （本事業の履行）

第2条 乙は、幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業募集要項（募集要項に関連して甲から開示された資料等を含み、以下「募集要項」という。）に定める各事項を遵守し、本事業を誠実に実施する。

- 2 乙は甲の書面による承諾がない限り、本事業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、必要と認めるものについて、合理的な範囲内で本事業の内容の変更を求めることができる。
- 4 乙は本事業の実施に際して疑義を生じたときは、速やかに甲と協議を行い、誠実にこれに対処する。

### （土地譲渡契約の締結）

第3条 甲及び乙は、募集要項において特定された本事業の事業用地（以下「事業用地」という。）に関する土地譲渡契約の締結に向けて誠実に協議し、令和4年12月を目途として、募集要項に定める内容を含む土地譲渡契約（以下「土地譲渡契約」という。）を締結する。

- 2 甲及び乙は、甲が本選定手続による優先交渉権者決定後に不動産鑑定を行い、門真市不動産評価審査委員会に諮り基準価額（金●円）を決定していることを確認する。また、甲は、基準価額の時点修正を行うため、令和4年12月に予定される第4項第1号の門真市議会の財産処分の議決の直前に再度不動産鑑定を行い、門真市不動産評価審査委員会に諮り改めて基準価額（以下「修正後基準価額」という。）を決定する。
- 3 甲及び乙は、土地譲渡契約における売買代金は、修正後基準価額と乙が提案書類において提案した価額のいずれか高い方（同額の場合は当該価額）の金額とすることにつき確認し合意する。
- 4 土地譲渡契約の締結は、以下の各号を満たしていることを条件とする。
  - (1) 事業用地の処分について門真市議会の財産処分の議決が得られていること。
  - (2) 乙が、本事業に関して甲との計画協議を経て、基本設計及び実施設計を完了し、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による計画の建築基準関係規定に適合する旨の確認済証の交付を受けていること。

- (3) 前二項の定めに従い、門真市不動産評価審査委員会による基準価格決定の手続を経て、土地譲渡契約における売買代金が確定していること。
- (4) 乙が本協定に定める義務に違反していないこと。
- 3 第1項の定めにかかわらず、土地譲渡契約の締結前に、乙について、次の各号のいずれかの事由が本選定手続に関して生じたことが判明したとき、募集要項に規定する応募者の資格を有していないことが明らかになったとき、募集要項に規定する応募者の遵守すべき事項に反したことが明らかになったとき、又は優先交渉権者の資格を喪失したときは、甲は本協定を解除することができるものとし、土地譲渡契約を締結しない。
- ア 公正取引委員会が、乙に対して、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54号。以下「独占禁止法」という。）第7条第1項若しくは第2項（独占禁止法第8条の2第2項において準用する場合を含む。）又は第8条の2第1項若しくは第3項の規定による排除措置命令を行ったとき。
- イ 公正取引委員会が、乙に対して、独占禁止法第7条の2第1項（同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を行ったとき、又は同法第7条の2第18項若しくは第21項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。
- ウ 乙（法人にあつては、その役員又は使用人を含む。）が、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条第1項第1号の規定による罪の嫌疑により公訴を提起されたとき。

（有効期間）

- 第4条 本協定の有効期間は、本協定の締結日から土地譲渡契約の締結日までとする。ただし、土地譲渡契約の締結に至らなかった場合は、土地譲渡契約の締結の可能性がないと甲が判断して乙に通知した日までとする。
- 2 前項の定めにかかわらず、第6条から第10条まで並びに第12条及び第13条の規定の効力は本協定の有効期間後も存続する。

（準備行為等）

- 第5条 乙は、本協定締結後速やかに、本事業に関して甲と計画協議を行い、基本設計、実施設計及び建築確認手続を行うものとする。
- 2 前項に定めるほか、乙は、土地譲渡契約締結前であっても、自己の責任及び費用で本事業に関して必要な行為を行うことができるものとし、甲は、必要かつ可能な範囲で乙に対して協力するものとする。

（土地譲渡契約の不成立）

- 第6条 甲及び乙のいずれの責めにも帰すべからざる事由（第3条第4項第1号に定める門真市議会の財産処分の議決が得られなかった場合を含む。）により、土地譲渡契約の締結に至らなかった場合には、甲及び乙が本事業の準備に関して支出した費用は各自の負担とし、甲及び乙に相互に債権債務関係の生じないことを確認する。

（違約金）

- 第7条 乙は、本選定手続に関して乙が第3条第3項に該当したことにより土地譲渡契約の締結に

至らなかったときは、甲に対する違約金として金●●円（募集要項に規定する基準価額の20%相当額）を支払う。

- 2 前項の場合において、甲が被った損害の額が前項の違約金の額を超過する場合、甲は、かかる超過額について乙に損害賠償請求を行うことができる。

（秘密保持）

第8条 甲及び乙は本事業又は本協定に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げる以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該秘密情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、本事業又は本協定の目的以外に使用してはならない。

- (1) 開示の時に公知であるか、又は開示を受けた後被開示者の責めによらずに公知となった情報
- (2) 開示者から開示を受ける前に既に被開示者が自ら保有していた情報
- (3) 開示者が本協定に基づく守秘義務の対象としないことを承諾した情報
- (4) 開示者から開示を受けた後、正当な権利を有する第三者から何らの守秘義務を課されることなく取得した情報
- (5) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
- (6) 甲が法令等に基づき開示する情報

- 2 甲及び乙は相手方に本条と同等の守秘義務を負わせることを条件として、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼等の際に、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。

- 3 前項の場合において、甲及び乙は秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用するのしないように適切な配慮をしなければならない。

（権利義務の譲渡等）

第9条 乙は甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本協定上の地位並びに本協定に基づく権利及び義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならない。

（損害賠償）

第10条 乙は、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ときは、その損害を賠償しなければならない。

（費用の負担）

第11条 本協定の締結に要する印紙税等必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

（本協定の変更）

第12条 本協定は、甲及び乙双方の書面による合意がない限り変更することはできない。

（裁判管轄）

第13条 本協定から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、甲の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

（疑義等の決定）

第14条 本協定に定めのない事項又はこの契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 門真市中町1番1号  
門真市長 宮本 一孝

乙