

②基本協定書(概要) (案)

糸満市(以下「甲」という。)と優先交渉権者の〇〇〇(以下「乙」という。)は、乙が那覇広域都市計画事業真栄里土地区画整理事業地内に立地することに関する基本的事項について、以下のとおり合意したので、基本協定(以下「本協定」という。)を締結する。

(目的)

第1条 本協定は、第3条記載の土地(以下「本件土地」という。)について糸満市真栄里地区企業誘致事業(商業・ターミナルゾーン)公募プロポーザル(以下「本件プロポーザル」という。)募集要項及び本件プロポーザルで乙が提出した提案書(以下「募集要項等」という。)に基づき、甲及び乙が協調して、本地区の開発目標である「賑わいと活力を生み出し、次世代へつなぐ地域振興拠点の形成」の実現に向け、土地売買契約及びその他立地に関して基本的な事項を定めることを目的とする。

2 乙が複数の企業から構成される場合においても、本事業の実施は共同して一体として行うものとする。

(優先交渉権者の地位等)

第2条 甲は、本件プロポーザルを経て優先交渉権者として乙を決定したことに伴い、土地売買契約を締結するまでの間、乙と優先的に交渉を行うものとする。

2 乙は、本協定に規定する内容のほか、いかなる権利も付与されるものではない。

(本件土地)

第3条 本協定の対象となる土地は、次に掲げる土地とする。

従前地

所在地	地目	面積(㎡)
	宅地	㎡
	宅地	㎡
	宅地	㎡

仮換地

街区番号	画地番号	仮換地面積(㎡)
		㎡
		㎡
		㎡

(基本的合意)

第4条 甲及び乙は、募集要項等に基づき、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条の規定に基づく仮換地の指定以後土地売買契約を締結するため、それぞれ誠実に対応し、最大限の努力をする。

- 2 乙は、募集要項等を十分に理解しこれに合意したこと、及び募集要項等を遵守の上、甲に対し提案書を提出したことを確認する。
- 3 本協定締結後に募集要項等を満たしていない部分(以下「未充足部分」という。)が判明した場合、乙は、未充足部分につき募集要項等を充足するために必要な設計変更その他の措置を講じ、提案書(開発事業計画(第5条に定義する。以下同じ。))作成後は開発事業計画)を訂正しなければならない。なお、乙は、優先交渉権者として選定されたことをもって未充足部分の不存在が確認されたものではないことを確認する。
- 4 乙は、「糸満市真栄里地区企業誘致選定委員会(以下「選定委員会」という。))」から出された付帯意見をふまえた甲からの要望事項を尊重しなければならない。
- 5 本件土地は、甲が所有する土地、土地区画整理法第96条に規定する保留地(以下「保留地」という。)及び地権者の土地で構成されていることを確認し、乙はそれぞれ土地売買契約を締結する。この場合において、甲及び乙は、甲が所有する土地、保留地及び地権者の土地と乙の売買契約が円滑に進むよう最大限の努力を払い、誠実に対応するものとする。
- 6 甲及び乙は、甲が所有する土地の売買仮契約は、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和47年糸満市条例第34号)第3条の規定に基づき、議会の議決をもって本契約とみなすものとする。この場合において、議会の議決を得られなかったときは、土地契約(保留地及び地権者の土地売買契約も含む。)は無効になり、甲は一切の責任を負わない。
- 7 乙は、本協定締結後、甲と協議の上、本件プロポーザルで乙が提出した提案書に関する近隣住民等への説明会を開催するものとする。
- 8 乙は、本件土地の用途地域の指定(いわゆる広域調整を含む)に向け、甲と協議し、必要な書類を作成するものとする。この場合における書類作成に関する費用は乙の負担とする。

(開発事業計画)

第5条 乙は、募集要項等に基づき、土地売買仮契約の締結までに、別紙に掲げる事項を記載した開発事業計画を策定し、甲の承認を得ることとする。なお、開発事業計画の策定にあたっては、前条第4項の規定に基づき、甲の要望事項を尊重するものとする。

- 2 乙は、前項の規定により策定する開発事業計画において、募集要項等に基づき、事業期間を定めることとする。なお、商業・ターミナルゾーンは、本件土地引渡し完了後、開発事業計画に基づき、甲から物件引き渡しがあった日の翌日から起算して2年以内に建設工事に着手、5年以内に全ての工事を完了する計画とする。ただし、甲がやむを得ない事情があると認められた場合は、この限りではない。
- 3 乙は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合に限り、甲の承認を得て開発事業計画の内容を変更することができる。
 - (1) 募集要項等に照らし、地域の賑わいと活力の創出や地域振興拠点の形成に資するために開発事業計画の内容を変更することが望ましい場合
 - (2) 法令等の改正により、開発事業計画の内容が不適切となった場合
 - (3) その他、甲がやむを得ないと認められた場合
- 4 前項の規定にかかわらず、開発事業計画の軽微な変更と認められる場合については、甲に届け出をすることで、開発事業計画の内容を変更することができる。この場合における軽微な変更は甲と乙で別途協議の上定めるものとする。

(実施・運営計画)

- 第6条 乙は、第5条に掲げる開発事業計画の他、「賑わいと活力を生み出し、次世代へつなぐ地域振興拠点の形成」の実現に向けた実施・運営計画を本件土地の引き渡しを受ける日までに策定し、甲の承認を得ることとする。
- 2 乙は、甲の承認を得て実施・運営計画の内容を変更することができる。ただし、軽微な変更と認められる場合については、甲に届け出ることによって実施・運営計画の内容を変更することができるものとし、軽微な変更の手続きは第5条第4項の規定を準用する。
 - 3 実施・運営計画は、施設の整備及び運営等を誠実に実行すること並びに施設全体の円滑な運営に配慮した計画としなければならない。

(土地価格の鑑定)

- 第7条 甲は、本件土地の仮換地指定の後、不動産鑑定を行い、当該鑑定評価に基づいて本件土地の売買代金を確定する。
- 2 甲は、前項の規定に基づき、本件土地の鑑定を委託する者を選定し、その者に鑑定を委託する。乙は、甲が選定する鑑定受託者について異議を申し立てることができない。

(土地売買仮契約の締結)

- 第8条 甲及び乙は、前条1項の本件土地の鑑定の結果を踏まえ、甲乙協議の上、令和9

年度中を目途に土地売買仮契約を締結する。

- 2 甲及び乙は、前条第1項の鑑定に基づく土地評価額が本件プロポーザルにおいて乙が提示した価格提案書(以下本条において「価格提案書」という。)と比較して増減した場合は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号で定める額とする。
 - (1) 鑑定結果が価格提案書と比較して増加した場合 鑑定に基づく土地評価額
 - (2) 鑑定結果が価格提案書と比較して減少した場合 価格提案書
- 3 乙は、この仮契約締結後に甲が指定する期日までに契約保証金として、売買代金の100分の10の金*****円を、甲の発行する納入通知書により納入しなければならない。
- 4 甲及び乙が土地売買仮契約に至らなかった場合には、乙は優先交渉権者の地位を失う。

(指定用途)

第9条 乙は、本件土地を第5条の規定に基づく開発事業計画及び第6条の規定に基づく実施・運営計画に基づき開発を行い、開発事業計画で定められた用途(以下「指定用途」という。)に供しなければならない。ただし、第5条第2項から第4項までの規定に基づき甲の承認を得た場合は、この限りではない。

(指定期日等)

第10条 乙は、本件土地の引渡しを受けた日から2年以内に指定用途に必要な建物の工事を開始し、5年以内の日(以下「指定期日」という。)までにすべての工事を完成させて、指定用途に供しなければならない。ただし、甲がやむを得ない事由があると認めた場合は、この限りではない。

2 乙は、本契約の締結日から10年間(以下「指定期間」という。)は指定用途以外の用途に供することはできないものとする。ただし、甲がやむを得ない事由があると認めた場合は、この限りではない。

3 乙は、天災、社会経済情勢の変化その他やむを得ない事由により、第1項の指定期日又は前項の指定期間の変更を必要とするときは、書面をもって甲の承認を得なければならない。

(買戻特約)

第11条 甲は、乙が次の各号に該当するときは、本件土地を買い戻すことができる。

- (1) 乙が本契約に定める義務に違反し、甲が催告したにもかかわらず乙がこれを是正

しないとき又は本協定に違反したとき

(2) 本契約の締結以降、本件プロポーザルにおいて不正な行為を行ったこと又は本件プロポーザルの応募資格がないことが判明したとき

2 前項の規定による買戻しができる期間は、この契約の締結の日から10年を経過する日までとする。

3 甲が第1項の規定により本件土地を買戻すときは、甲は、乙に対し乙が支払った売買代金を返還する。ただし、返還する売買代金には利息は付さないものとする。

4 第1項の規定により甲が本件土地を買戻した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその損害の賠償の責を負わない。

(買戻特約の登記)

第12条 前条第1項に規定する買戻しに係る登記は、甲が所有権の移転登記と同時に囑託するものとする。

2 前項の規定による買戻特約の登記は、第11条第2項の期間を経過した時に抹消するものとし、甲は、乙に対し当該抹消登記申請のために必要な書類を提出するものとする。

3 買戻し特約抹消に必要な経費は乙が負担するものとする。

(地位譲渡の禁止)

第13条 乙は、やむを得ない事情があると甲が認めた場合を除き、本協定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することはできない。ただし、乙の構成員に事業の実施が困難となった者が生じた場合には、甲の承諾をもってその構成員の交代をすることができる。

(協定の費用)

第14条 この協定の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(協定の解除等)

第15条 次の各号に該当する場合、甲は本協定を解除できることとする。

(1) 乙が乙の責めに帰す事由により、本協定に定める事項を履行しない場合又は履行する見込みがないことが明らかな場合若しくは乙が本協定の規定に違反した場合であって、当該違反を改善する見込みがないことが明らかな場合。

(2) 乙が土地売買仮契約の締結を行わなかった場合。

(3) 乙が法令又は公序良俗に反する行為等により、本協定を締結する企業としてふさわしくないと認めた場合

(4) 乙、乙の役員等(役員又は支店若しくは営業所(常時契約を締結する事務所をい

う。)の代表者、理事その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が、次の各号のいずれかに該当した場合

ア 暴力団(糸満市暴力団排除条例(平成23年糸満市条例第18号。以下「条例」という。)第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員(同条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であること。

イ 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていること。

ウ 暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していること。

エ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていること。

オ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していること。

(5) 那覇広域都市計画事業真栄里土地地区画整理事業の整備計画に遅れが生じることが明らかとなり、当該遅れによって甲に損害を与えることが予想される場合又は、本協定を継続することが困難と甲乙協議の上判断された場合

2 乙は、本件土地の購入及び那覇広域都市計画事業真栄里土地地区画整理事業地内に立地することが困難となった場合は、速やかに、その理由を示した書類を添えて本協定の解除に係る協議を申出しなければならない。

3 甲は、前項の規定に基づく協議の結果、乙が本件土地の購入及び那覇広域都市計画事業真栄里土地地区画整理事業地内に立地することが困難と認める場合は、本協定を解除するものとし、その結果を乙へ通知する。

4 乙は、前項の規定に基づき協定の解除がされたことにより甲に損害が生じている場合は、その損害を賠償しなければならない。

(協議)

第16条 この協定の履行については、甲乙共に糸満市真栄里地区企業誘致事業(商業・ターミナルゾーン)公募プロポーザル募集要項の定めるところを遵守する。また、この協定に関し疑義を生じたときは、必要に応じて甲乙で協議して定める。

別紙 開発事業計画記載事項(案)

- ・コンセプト
- ・事業の実施体制
- ・事業スケジュール
- ・事業予算計画
- ・土地利用計画
- ・用途・機能
- ・交通環境への配慮方策
- ・景観・意匠計画
- ・緑化計画
- ・安全・安心への配慮方策
- ・環境負荷の低減や温暖化対策等に寄与する取組み
- ・施設計画
- ・運営計画