

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業

基本協定書（案）  
【SPC設立なし】

令和5年7月  
宇都宮市

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業  
基本協定書（案）

《 目 次 》

第1条（用語の定義）	1
第2条（準備行為）	2
第3条（代表法人の義務）	2
第4条（乙又は構成法人の参加資格要件喪失）	2
第5条（契約上の地位の移転）	2
第6条（本事業の履行）	2
第7条（責務）	3
第8条（本事業に関する報告等）	4
第9条（許認可・届出等）	5
第10条（近隣関係）	5
第11条（環境問題）	5
第12条（甲に対する通知義務）	5
第13条（協定の解除等）	5
第14条（秘密保持）	7
第15条（違約金）	8
第16条（損害賠償）	8
第17条（有効期間）	8
第18条（本協定に定めのない事項）	8
第19条（準拠法及び管轄裁判所）	8
別紙 本事業に関するスケジュール	10

# 宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業 基本協定書（案）

宇都宮市（以下「甲」という。）と、〇〇〇〇〇（以下「乙」という。なお、乙を構成する個々の法人を「構成法人」といい、うち〇〇〇〇〇を「代表法人」という。）は、宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業（以下「本事業」という。）に関して、事業の実現と持続的な運営の確保に向け、次のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

## （用語の定義）

**第1条** 本協定において使用する用語の定義は、別段の定めがある場合を除き、次に掲げるとおりとし、本協定に定めがない場合は、本事業の実施に関して甲が作成し、令和5年7月25日に公表又は配布された募集要項（以下「募集要項」という。）において定められた用語の定義による。

- (1) 「募集要項等」とは、募集要項並びに募集要項に添付された事業者選定基準書、様式集、基本協定書（案）、事業用定期借地権設定契約書に係る条件規定書（案）その他添付資料及び甲が開示した物件調書その他の関連図書並びにこれらについて募集要項の公表又は配布と同時又は事後に行われた甲による補足説明書の総称をいう。
- (2) 「募集要項等に関する質問回答書」とは、募集要項等に関して提出された質問書に基づき甲が作成し、令和5年●月●日及び令和5年●月●日に公表した回答書をいう。
- (3) 「事業提案書等」とは、乙が募集要項等の規定に従い甲に対して提出した本事業に関する事業提案書及び当該事業提案書を詳細に説明する目的で乙が作成して甲に提出し受理された説明書又は補足文書の一切の総称をいう。
- (4) 「本件土地」とは、物件調書記載の、乙の構成法人が甲より本条次号に規定する定期借地契約に基づき借り受ける又は使用許可を受ける、本事業の用に供する土地をいう。また、本件土地のうち、本条次号に規定する定期借地契約に基づき借り受ける土地を「本件土地1」、使用許可を受ける土地を「本件土地2」という。
- (5) 「定期借地契約」とは、甲を賃貸人、乙の構成法人を賃借人とした、本件土地に関する事業用定期借地権設定契約をいう。
- (6) 「提案施設」とは、本件土地1上に整備する、募集要項に記載の土地利用計画条件を踏まえた施設並びにこれに付属する設備、機器及び造作等の一切をいう。
- (7) 「既存施設」とは、本件土地上に現存する建物及び工作物（地下躯体を含むが、農業用水路及び非常用貯水槽を除く。）をいう。
- (8) 「役員」とは、会社にあつては会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第2条第3項第3号に規定する役員をいい、会社以外の法人その他の団体にあつては会社の役員に準じる立場にある者をいう。

### **(準備行為)**

**第2条** 乙は、本事業において締結予定の定期借地契約が公正証書により締結される前であっても、自己の費用と責任において、本事業に関するスケジュールを遵守するために、甲と協議の上、甲の承諾を得た事項について準備行為を行うことができ、甲は、必要かつ可能な範囲で、乙の準備行為に協力する。

### **(代表法人の義務)**

**第3条** 代表法人は、本事業が円滑に実施されるよう、甲と乙ないし乙の構成法人との調整及び乙の構成法人間の調整業務等を行う。

- 2 代表法人は、本事業に係るすべての契約協議において、甲との調整・協議等における窓口となるほか、すべての契約締結業務に関して責任を負うものとする。
- 3 代表法人は、本事業において乙又は乙の構成法人が負う、甲に対するすべての責務について、連帯して責任を負う。

### **(乙又は構成法人の参加資格要件喪失)**

**第4条** 本協定締結時から、本事業において締結予定の定期借地契約が公正証書により締結されるまでの間に、乙又は乙の構成法人が、募集要項に規定する「参加資格要件」を欠く事態が生じた場合には、甲は、定期借地契約の全部若しくは一部を締結せず、又は、何らの催告なく、本協定、定期借地契約の全部若しくは一部を解除することができる。

- 2 乙は、前項に基づく解除等に関し、損害が発生しても損害賠償ないしは補償、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。
- 3 第1項の場合であっても甲がやむを得ないと認めた場合は、乙は、甲の承認を条件として「参加資格要件」を欠く構成法人の変更ができるものとする。ただし、代表法人の変更は認められない。
- 4 定期借地契約の締結後、乙の構成法人が、本協定又は定期借地契約に定める債務の全部又は一部を履行できない場合、代表法人は、甲の承認を得て、代替となる構成法人を選定する等、本事業の継続に努めることとする。

### **(契約上の地位の移転)**

**第5条** 乙は、本協定及び定期借地契約等の関連契約に別段の定めがある場合を除き、甲の事前の書面による承諾がない限り、本協定及び定期借地契約等の関連契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡移転し、又はその他の処分をしてはならない。

### **(本事業の履行)**

**第6条** 乙は、募集要項等に定める各事項を遵守し、募集要項等に関する質問回答書、事業提案書等及び関係法令に従って本事業を実施する。

- 2 乙は、事業提案書等に記載された提案施設の供用開始日を基本に、乙の費用と責任において別紙に示す本事業に関するスケジュールを遵守し、既存施設の解体・撤去及び提案施設の建設を完了し、供用を開始するものとする。

- 3 乙は、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公益上等の観点からやむを得ず変更の必要が生じた場合で、かつ書面により甲の事前承認を得た場合を除き、事業提案書等の内容を変更することはできない。
- 4 甲は、乙に対し、公益上必要と認める場合は、合理的な範囲内で事業提案書等の内容の変更を求めることができる。
- 5 乙による既存施設の解体・撤去並びに提案施設及び外構の設計、施工、維持管理及び運営について、甲は何らの費用及び損害についても負担しない。
- 6 甲及び乙は、本協定締結後、本協定の内容を踏まえて、速やかに、定期借地契約の締結に向けて協議を行い、その後、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に定める事業用定期借地権設定契約を締結したときに、定期借地契約の効力を発生させることを確認する。
- 7 前項に規定する定期借地契約は、乙が宇都宮市中央卸売市場業務条例（昭和49年条例第57号。以下「業務条例」という。）第20条第1項に基づく宇都宮市長の許可を得た後、令和●年●月●日までに公正証書により締結するものとする。
- 8 乙は、物件調書記載の特記事項への対応も含め、事業提案書等の地代（以下「地代」という。【「地代」は、募集要項等に示す「希望地代」に該当します。】）を算定したことを乙が確認する。
- 9 乙は、本事業の実施にあたり、業務条例、宇都宮市中央卸売市場業務条例施行規則（昭和59年宇都宮市規則第42号）（以下「規則」という。）、宇都宮市中央卸売市場における民間による施設整備要綱（平成16年12月1日）（以下「整備要綱」という。）及び宇都宮市中央卸売市場の業務の運営に関する要綱（令和2年6月21日）（以下「運営要綱」という。）その他の甲の条例・規則・要綱等を遵守するものとする。
- 10 乙は、甲が行う本事業に関する住民説明や、議会对応などに関し、甲の要請があった場合は、資料作成や会議への出席等に協力しなければならない。
- 11 乙は、本事業の実施に関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。

## （責務）

**第7条** 乙は、次に定める各々の責務のもと、本事業を実施するものとする。

- (1) 乙は、本件土地の開発に際し、本協定締結後速やかに「事業計画書」を、建築確認申請を行う前に「建築計画概要書」を甲に提出し、承認を得なければならない。この場合において「事業計画書」及び「建築計画概要書」は、公募手続き等において提案した事業内容を遵守しなければならない。ただし、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公益上等の観点からやむを得ず変更の必要が生じた場合で、かつ書面により甲の事前承認を得た場合は、この限りでない。
- (2) 乙は、本件土地の開発に際し、甲の承認を得た「事業計画書」及び「建築計画概要書」を遵守しなければならない。ただし、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公益上等の観点からやむを得ず「事業計画書」及び「建築計画概要書」を変更する必要がある場合で、変更後の「事業計画書」及び「建築計画概要書」を遅滞なく書面により甲に届出し、書面により甲

の事前承認を得た場合は、この限りでない。その場合、乙は、本件土地の開発において、変更後の「事業計画書」及び「建築計画概要書」の内容を遵守しなければならない。

- (3) 乙は、建築確認を終えた後に、提案施設に関する設計図書を、遅滞なく甲に提出しなければならない。
- (4) 工作物の取り壊し及び設置や、提案施設の整備及び運営について、隣接する不動産の所有者と協議が必要となった場合は、乙が当該権利者と協議を行うものとし、これによって費用負担が発生した場合は、乙の負担とする。
- (5) 提案施設の一部を第三者に賃貸する場合は、借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借とし、借地期間の満了に係る提案施設の解体撤去等原状回復に要する期間を勘案して適切な時期に終了する契約とするほか、募集要項等及び事業提案書等に従った契約条件とし、賃借人に募集要項及び事業提案書等の内容を遵守させること。
- (6) 乙が提案施設の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、また、これに伴い本件土地1を転貸するときは、事前に書面により甲の承諾を得ることとする。
- (7) 前号の規定により、乙が第三者に対し提案施設の譲渡及び本件土地1の転貸を行う場合、乙は、当該第三者との間の契約で、提案施設が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は定期借地契約の終了時に消滅し、提案施設を取り壊すことを明示するとともに、譲渡・転貸する提案施設及び本件土地1に付随する一切の権利義務を承継することを約定するものとする。また、当該第三者と締結する賃貸借契約は、借地借家法第23条第2項に基づく事業用定期借地権を設定するものとしなければならない。かつ、その契約期間は、定期借地契約の貸付期間を超えてはならない。なお、提案施設の譲渡又は本件土地1の転貸により、本協定で定める甲の負担を超えて甲が負担を負うこととなった場合、本協定で定める範囲を超えた負担については、乙が負担するものとする。
- (8) 乙は、本協定の履行に当たり、宇都宮市暴力団排除条例（平成23年条例第37号）第2条第4号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）又は同条第5号に規定する密接関係者（以下「暴力団員等密接関係者」という。）から暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに甲に報告するとともに、警察に届け出るものとする。
- (9) 乙は、協力法人等が暴力団員等又は暴力団員等密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに甲に報告するとともに、協力法人等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならないものとする。

### **（本事業に関する報告等）**

**第8条** 甲は、提案施設及び外構の維持管理・運営について、必要があると判断した場合は、その理由を添えて乙に報告を求めることができるものとし、乙は最大限これに協力しなければならない。

- 2 甲と定期借地契約を締結する乙の構成法人は、会社法（平成17年法律第86号）上作成が要求される各事業年度の決算期に係る財務諸表を、確定後1か月以内に甲に提出する。甲は、必要があると認める場合、当該財務諸表を公表することができる。

### **(許認可・届出等)**

**第9条** 乙は、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に必要な一切の許認可の取得及び届出等を行い、これを維持するものとする。ただし、甲が本事業の実施のために許認可の取得又は届出等をする必要がある場合には、甲が必要な措置を講じるものとし、甲が当該措置について乙に協力を求めた場合は、乙はこれに応じるものとする。

### **(近隣関係)**

**第10条** 乙は、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に伴い近隣の住民及び環境に与える悪影響を最小限にするよう対策を講じるとともに、近隣住民等と調整を行わなければならない。甲は、合理的範囲内でこれに協力するものとする。なお、乙は本項に基づく対策及び近隣住民との調整を実施するにあたり、事前にその内容及び実施時期等を甲に通知し確認を得なければならない。

2 甲は、本事業の実施そのものに反対することを目的とする意見及び要望等については、甲の責任及び費用負担でこれに対処しなければならない。乙は、合理的範囲内でこれに協力するものとする。

### **(環境問題)**

**第11条** 乙は、本事業の実施について乙の責めに帰すべき事由により有害物質の排出・漏洩、騒音、振動及び臭気等の環境問題が生じた場合には、自らの責任及び費用負担で、これに対処しなければならない。

### **(甲に対する通知義務)**

**第12条** 乙は、次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を甲に書面で通知しなければならない。

- (1) 住所、名称、定款、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 解散の決議を行い又は解散命令を受けたとき。
- (3) 滞納処分、強制執行、仮差押え若しくは仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- (4) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始又はこれに類似する倒産手続開始の申立て（日本国外における同様の申立てを含む。）があったとき、又はこれらの手続が開始されたとき。
- (5) 手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (6) 別紙に示す本事業に関するスケジュールに従った業務の実施が不可能であることが明らかになったとき。
- (7) 本件土地が損傷したとき。

### **(協定の解除等)**

**第13条** 甲は、次に定める事項に乙が該当すると認められる場合は、本協定を解除することができる。ただし、甲が必要であると認めた場合には、乙はあらかじめ甲と事業の継続方法等について協議を行わなければならない。

- (1) 本事業に関する事業者募集（以下「本プロポーザル」という。）への応募及び提案の応募申込みに際して虚偽の記載をした場合
- (2) 乙が本協定で定める債務の全部又は一部を履行せず、かつ甲が催告をしても履行がされる見込みがないと甲が判断した場合
- (3) 乙が定期借地契約で定める債務の全部又は一部を履行せず、かつ甲が催告をしてもこれを是正しない場合
- (4) 本件土地における定期借地契約が解除となった場合
- (5) 乙が支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、又は特別清算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これらに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合、手形交換所の取引停止処分を受けた場合
- (6) 事業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、又は仮処分の申立てを受けた場合
- (7) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当した場合
- (8) 乙が暴力団員等又は暴力団員等密接関係者に該当すると認められた場合
- (9) 本プロポーザルに関し、次のいずれかの事由が生じた場合
  - ① 本プロポーザルに関し、乙が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3条の規定に違反し、又は乙のいずれかが構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が当該企業に対し、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）。
  - ② 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が乙又は乙が構成事業者である事業者団体（以下「乙等」という。）に対して行われたときは、乙等に対する命令で確定したものをいい、乙等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、本プロポーザルに関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。
  - ③ 納付命令又は排除措置命令により、乙等に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、本プロポーザルが、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が乙に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に行われたものであり、かつ、本事業が、当該取引分野に該当するものであるとき。
  - ④ 本プロポーザルに関し、乙（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（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

は第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

⑤ 前各号に規定するもののほか、乙又は乙の役員若しくは乙の使用人が、独占禁止法、刑法第96条の6又は同法第198条の規定に該当する違法な行為をしたことが明らかになったとき。

(10) その他本協定を継続することができない事由が発生し、乙が書面により協定の解除を申し出た場合

2 前項の規定により甲が本協定及び定期借地契約を解除した場合の本件土地及び提案施設の取扱いについては、定期借地契約の定めるところによる。

3 第1項の規定により甲が本協定及び定期借地契約を解除した場合、乙が負担した設計費用、建設費等、必要経費その他一切の費用を、甲は負担しない。

4 不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認められる場合に、甲乙間で協議の上、事業を終了し、本協定を解除することができる。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、甲乙間の協議により、提案施設の取扱いを決定するものとする。

#### (秘密保持)

**第14条** 甲及び乙は、本事業に関して知り得たすべての情報について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏えいしてはならず、本事業の目的以外に使用してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 公知の情報である場合

(2) 甲及び乙が守秘義務の対象としない情報であることを承諾した場合

(3) 裁判所により開示が命じられた場合

(4) 甲が、宇都宮市情報公開条例（平成12年条例第1号）に基づき開示義務を負う場合

(5) 弁護士その他本事業に係るアドバイザー、出資者及び協力法人に守秘義務を課して開示する場合

(6) 本事業の遂行に係る資金調達に関して契約上守秘義務を負う金融機関と協議を行う場合

(7) その他法令に基づき開示する場合

2 乙は、本事業の業務を遂行するに際して知り得た、甲が貸与するデータ及び資料等に記載された個人情報並びに当該情報から乙が作成した個人情報（以下、本条において、これらを総称して「個人情報」という。）を、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び宇都宮市個人情報保護法施行条例（令和4年条例第31号）を遵守して取扱う責務を負う。

3 前項に定めるほか、乙は、本事業に関する個人情報の保護に関する事項につき、甲の指示に従う。

4 乙は、その役員、従業員、代理人若しくはコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人に対し、第1項及び第2項の義務を遵守させるものとし、そのための適切な措置を講じるものとする。

5 本条に定める乙の義務は、本協定終了後も存続し、乙の役員、従業員、代理人若しくはコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人がその地位を失った場合であっても免れない。

### **(違約金)**

- 第15条** 乙は、乙の責めに帰すべき事由により本協定が解除となった場合は、定期借地契約に基づく違約金を負担するか否かにかかわらず、本件土地1にかかる地代1か年分に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に甲に支払う。なお、第13条第1項第7号から第9号までの規定により本協定が解除された場合においては、違約金は本件土地1にかかる地代2か年分に相当する額とする。
- 2 前項に定める違約金は、第16条に定める損害賠償額が同項の違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。

### **(損害賠償)**

- 第16条** 乙は、次に定める場合において、甲に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。
- (1) 乙が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。
  - (2) 甲が第13条第1項の規定により本契約を解除したとき。

### **(有効期間)**

- 第17条** 本協定の有効期間は、本協定が締結された日から開始し、本協定に基づく定期借地契約が満了し、若しくは解除された日までの期間とする。ただし、定期借地契約の締結に至らなかった場合は、定期借地契約の締結不調が確定した日をもって、本協定の定めは、第14条を除き、すべて失効するものとする。

### **(本協定に定めのない事項)**

- 第18条** 本協定に定めのない事項が生じた場合、又は本協定に関し疑義が生じた場合は、その都度、甲及び乙が誠実に協議して定めるものとする。

### **(準拠法及び管轄裁判所)**

- 第19条** 本協定は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、本協定に関する一切の紛争につき第一審の専属的合意管轄裁判所は宇都宮地方裁判所とする。

以上の証として 本基本協定書を●通作成し，甲及び乙（法人グループにあつては代表法人及び構成法人）がそれぞれ記名押印の上，それぞれが各一通を保有する。

令和 年 月 日

甲 宇都宮市旭1丁目1番5号  
宇都宮市  
代表者 宇都宮市長 佐藤 栄一 印

乙 (代表法人)  
住 所  
商 号  
代表者 印

(構成法人)  
住 所  
商 号  
代表者 印

別紙 本事業に関するスケジュール

(乙が事業提案書等で提案したスケジュールを記載する。)