

北本駅東口市有地宿泊施設整備事業基本協定書

北本駅東口市有地宿泊施設整備事業（以下「本事業」という。）に関して、北本市（以下「甲」という。）と株式会社エフ・イー・ティーシステム（以下「乙」という。）との間で、以下のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、本事業に関し、甲と乙が円滑に事業を実施するために必要な双方の協力、諸手続きについて定めるとともに、甲を貸付人、乙を借受人とし、事業用定期借地権設定契約の締結に必要な事項について定めることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 本協定において使用する用語の定義は、次の各号のとおりとする。

- (1) 「募集要項」とは、本事業の実施に関して甲が作成し、平成29年1月に公表された北本駅東口市有地宿泊施設整備事業プロポーザル募集要項をいう。
- (2) 「企画提案書等」とは、乙が募集要項の規定に従い甲に対して提出した本事業に関する企画提案書及び当該企画提案書を詳細に説明する目的で作成して甲に対して提出した説明又は補足文書の一切を総称していう。
- (3) 「事業用地」とは、別表の用地をいう。
- (4) 「事業用定期借地権設定契約」とは、甲を貸付人、乙を借受人とし、事業用定期借地権設定契約をいう。

（基本的合意）

第3条 乙は、募集要項第3事業条件（以下「甲提示条件」という。）を十分に理解し、これに合意したことを確認する。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる条件にあつては、甲及び乙の合意により、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 甲提示条件のうち、1基本条件(4)に規定する1階フロアの公共用スペースについては、設けないこととする。
- (2) 甲提示条件のうち、1基本事業(13)に規定する開業後の事業継続年数については、30年以上とする。

（事業用定期借地権設定契約締結に向けた甲乙の協議）

第4条 甲及び乙は、事業用定期借地権設定契約に関する協定の締結に向けて、それぞれ誠実に対応し、最善の努力をするものとする。

2 甲が乙に、企画提案書等に記載の条件（以下「乙提示条件」という。）の変更を求めた

ときは、甲提示条件に照らして、甲及び乙は、互いに誠実に協議し、解決するものとする。

(乙の業務)

第5条 乙は、事業用定期借地権設定契約を締結したときは、乙の責任の下に、関係法令等を遵守して、事業用地上に宿泊施設を整備する。

- 2 乙は、事業用定期借地権設定契約を締結したときは、事業用定期借地権設定契約に基づく全ての乙の債務が完了するまでの間、乙の責任の下に、関係法令等を遵守して、自ら事業用地及び宿泊施設の運用、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務を行う。
- 3 本事業用地が本市の顔となる北本駅前であることを考慮し、宿泊施設の外観及び外構は周辺環境と調和したデザインとする。
- 4 本協定締結から概ね2年以内を基本として宿泊施設の営業を開始する。

(事業用定期借地権設定契約の締結等)

第6条 甲と乙は、本協定締結後、平成29年7月18日までに事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。

- 2 乙が次の各号に該当すると認められるときは、必要に応じて甲は乙と事業の継続方法等について協議を行う。その結果、事業の継続の見込みがないと甲が客観的かつ合理的な理由に基づき判断したときは、事業用定期借地権設定契約の全部若しくは一部を締結せず、又は、何らの催告もなく、本協定及び事業用定期借地権設定契約の全部若しくは一部を解除することができる。
 - (1) 本事業プロポーザルの応募申込みに際して虚偽の記載をしたことが明らかになったとき。
 - (2) 事業用定期借地権設定契約で定める貸付料の支払を3か月以上遅延したとき。
 - (3) 事業用地を本協定及び事業用定期借地権設定契約の内容以外の用途に供したとき。
 - (4) 乙が支払い不能を表明したとき、解散、営業停止若しくは民事再生手続の申立て、破産手続開始、会社更生手続開始若しくは特別精算開始の申立て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とき又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
 - (5) 事業の全部譲渡の決議がされたとき又は強制執行の申立て、競売申立て若しくは仮処分の申立てを受けたとき。
 - (6) その他本協定及び事業用定期借地権設定契約を継続することができない理由が発生し、乙が書面により本協定及び事業用定期借地権設定契約の解除を申し出たとき。
- 3 不可抗力若しくは法令変更により、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ときは、甲と乙は協議の上、本事業を終了し、本協定及び事業用定期借地権設定契約の全部若しくは一部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、甲と乙の協議により宿泊施設の取扱いを決定する。

4 乙は、第2項に基づく解除に関し、損害、追加費用その他名目のいかなを問わず、甲に何らの請求もすることができない。

(違約金)

第7条 甲は、乙が前条第2項に該当し、本協定を解除するときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、事業用定期借地権設定契約に基づく事業用地の年間貸付料の2年分に相当する金額を、乙に対し、違約金として請求することができる。

(損害賠償)

第8条 甲は、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は、その損害に相当する額を、前条に定める違約金とは別に、乙に対し、損害賠償として請求することができる。

(準備行為)

第9条 乙は、事業用定期借地権設定契約締結前であっても、自らの責任において、本事業の実施に関して必要な準備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。

2 甲又は乙のいずれの責にも帰すべき事由によらず、事業用定期借地権設定契約の締結に至らなかったときは、別途書面による合意がある場合を除き、甲と乙が本事業の準備に関して既に支出した費用等については各自が負担するものとし、かかる準備行為に要した費用に関連し、甲乙間での費用の請求、清算、その他相互に債権債務関係は一切生じないものとする。

(近隣対策)

第10条 乙は、解体・撤去工事、新築工事及び宿泊施設の運営にあたり、地域住民等への周知、説明対応等について、乙は、誠意をもって近隣住民への説明等を行い、問合せや苦情等に対応し、甲の責に帰すべき事由によらず紛争等が生じた場合も乙の責任と負担において実務上必要な対応をするものとする。

2 乙は、地域住民等との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮するものとする。

(施設建設に起因する周辺影響への対策)

第11条 宿泊施設の建設に起因する日照、騒音、悪臭、眩光、振動、電波障害等に関する法律上対応可能な対策全てを乙の責任と負担において行うものとする。

2 乙は、宿泊施設を整備するにあたっては、施設配置及び設計について、近隣住宅へ最大限配慮するものとする。

(地域貢献)

第12条 乙は、本事業の目的であるまちのにぎわい創出や地域産業の活性化を理解し、次の各号に定める地域貢献に関して実務上可能な限り積極的に実施に努めるものとする。

- (1) 地域経済団体等の活動に積極的に参加すること。
- (2) 施工の際は、下請業者、材料調達について市内業者を優先するよう配慮すること。
- (3) 宿泊施設の営業に際し、外注業務及び資材調達等の市内事業者への発注や地元食材の利用等、地域貢献及び市全体への経済波及効果につながる取組の実施に努めること。
- (4) 宿泊施設に従事する者として、市内在住者を優先して雇用すること。

(守秘義務)

第13条 甲及び乙は、本事業に関連して知り得た相手方の業務上の秘密事項を、相手方の事前の書面による承諾なしに、第三者に開示又は漏えいしてはならないものとし、本事業終了後も同様とする。

(解釈及び適用)

第14条 本協定、事業用定期借地権設定契約、募集要項及び企画提案書等相互間に矛盾又は齟齬がある場合は、本協定、事業用定期借地権設定契約、募集要項、企画提案書等の順に優先して適用される。

- 2 本協定に定めのない事項について必要が生じた場合又は疑義が生じた場合は、甲と乙の協議によって解決するものとする。

(協定の有効期間)

第15条 本協定の有効期間は、事業用定期借地権設定契約に基づく甲及び乙の全ての履行が完了する日までとする。ただし、事業用定期借地権設定契約の全てが締結に至らなかった場合には、その時点で本協定の効力は失われるものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、第7条、第9条第2項の規定は存続するものとする。

(協定の見直し等)

第16条 本協定の規定の見直し等は、甲及び乙が協議の上、書面による合意によって行うことができる。

(不当介入に対する措置)

第17条 乙は、本事業の実施及び本協定の履行にあたり、反社会的勢力又は反社会的勢力密接関係者から、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。

(準拠法及び裁判管轄)

第18条 本協定は、日本国の法令に従い解釈され、本協定に関する一切の紛争については、さいたま地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

別表

所在地	地目	面積
北本市北本1丁目45	雑種地	114.68 m ²
北本市北本1丁目47	雑種地	421.28 m ²
北本市北本1丁目48	雑種地	331.00 m ²
合計		866.96 m ²

上記協定締結の証として本書を2通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成29年 6月 2日

埼玉県北本市本町1丁目111番地

甲 北本市

北本市長 現王園 孝 昭

東京都千代田区九段北一丁目13番5号

乙 株式会社 エフ・イー・ティーシステム

代表取締役 中 村 寛