

## 府営住宅用地活用事業 開発事業実施に係る基本協定書(案)

令和6年度 府営住宅用地活用事業 開発事業者公募（第1回）（以下「開発事業者公募」という。）における開発事業(以下「本事業」という。)に関して、大阪府(以下「甲」という。)と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、甲所有の用地を貸付け、乙が提案した計画を実現するため、次のとおり開発事業者実施に係る基本協定書（以下「本協定書」という。）を締結する。

### (目的)

第1条 本協定書は、甲が実施した開発事業者公募に関し、乙が本事業に係る事業者又は事業予定者として選定されたことを確認するとともに、本事業の円滑な実施に向けて、甲乙双方の義務、役割分担等について定める。

### (事業用地)

第2条 本事業において、甲から乙に貸付ける用地（以下「事業用地」という。）の位置及び範囲は、末尾記載のとおりとする。

### (関係法令等の遵守等)

第3条 乙は、本事業の遂行にあたり、「令和6年度 府営住宅用地活用事業 開発事業者公募（第1回）公募要領（以下「公募要領」という。）」及び「同 開発条件書」（以下「開発条件書」という。）（以下公募要領及び開発条件書を「要領等」という。）の内容及び条件並びに都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）等の関係法令、大阪府及び堺市の条例・規則・指導要綱等に記載されている事項を遵守しなければならない。

2 乙は、本事業の近隣住民への周知及び説明対応等について誠意をもって行い、紛争等が生じた場合は、自らの責任と負担において対応し解決するものとする。

### (事業計画書の提出等)

第4条 乙は、要領等の内容を十分に理解し、これに同意したことを確認するとともに、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する建築確認申請を行う前に次項に定める事業計画書（以下「事業計画書」という。）を甲に提出し、承認を受けなければならない。

2 事業計画書は、乙が要領等に基づき提案した計画提案書（以下「提案書」という。）の記載内容に従うとともに、当該内容をより具体化した次に示すもの(事業実施段階のもの)とする。

#### (1)全体計画

①事業計画概要

②開発コンセプト

③土地利用計画図(施設用途、規模(階数、建築面積、延床面積等)、形態(建物形状、高さ等)、建築物の配置計画や開発条件書に規定する商業施設及び附属施設（以下「商業施設等」という。）が占める範囲や面積（建築確認申請時に設定予定の商業施設等の敷地面積の合計）、スマートシティの取組場所と内容等がわかるもの)

## (2) 施設計画

### ① 建築物の用途別の図面等

- ・ 各階平面図、立面図
- ・ 面積一覧表（階別）

### ② 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 7 条に基づく省エネルギー性能表示（BELS 等、第三者認証を受けているものに限る。）にて、ZEH 水準（ZEH Oriented 又は ZEH-M Oriented 以上）であることが記載されている証書等（住宅用途を提案した場合に限る。）

※建築確認申請を行う前に上記証書等の取得がならない場合、乙は、その理由及び提出時期を記した書面を甲に提出し、承認を得なければならない。

### ③ 緑化計画図

### ④ バリアフリー、ユニバーサルデザイン計画がわかるもの

### ⑤ 環境配慮への取組み計画がわかるもの

## (3) スマートシティの取組み計画

- ・ ICT 活用（特に移動利便の向上に資するモビリティの取組）の提案内容
- ・ SENBOKU スマートコンソーシアムとの協力・連携する取組内容 ※該当する場合

## (4) 景観形成等

### ① 景観計画上の考え方

### ② 外観・外構の考え方・計画図

### ③ パース

## (5) その他事項の概要

### ① 地域貢献の取組がわかるもの

### ② 自主提案事項の取組がわかるもの

## (6) 事業実現性

### ① 事業スケジュール

### ② 事業実施体制

### ③ 資金・収支計画

### ④ 原状回復計画

3 乙は、やむを得ず提案書の内容を変更する場合は、変更の内容及びその理由を記載した書面を甲に提出し、承認を受けなければならない。

4 乙は、やむを得ず第 1 項で承認を得た事業計画書の内容を変更して事業を行おうとする場合は、変更の内容及びその理由を記載した書面を甲に提出し、承認を受けなければならない。この場合、変更する事業計画書は提案書に従うものでなければならない。

(事業計画書の遵守等)

第 5 条 乙は、本事業の趣旨を尊重し、甲に提出した事業計画書に従い、本事業を実施しなければならない。

2 乙は、あらかじめ甲の承認を得た場合を除き、貸付期間中は開発条件書「3. 計画提案に求める条件」等に基づき事業計画書に定める内容で事業用地を使用し、又は、第三者に使用させなければならない。

- 3 事業計画書に記載されている商業施設等のすべてが営業を開始した日(以下「営業開始日」という。)から、20年間は事業計画書に定める内容で事業用地を使用し、又は第三者に使用させなければならない。ただし、原状回復期間は含まない。
- 4 乙は、営業開始日から10年が経過した日以降に、事業用地の買取りの申込みを行ったときは、営業開始日から20年が経過する日まで事業計画書に定める内容で事業用地を使用しなければならない。ただし、買取りの申込み時点で、営業開始日から20年が経過している場合は、この限りではない。

(貸付料の時点修正)

第6条 本事業における提案内容に、都市計画提案(案)の提出が含まれる場合は、建築基準法第68条の2第1項に規定する条例議決後、「公募要領1. 開発事業者公募の概要(4) 事業用地」の最低貸付料について、変動率を用いた時点修正を甲が実施し、事業者価格提案額と変動率を用いた時点修正で算出された最低貸付料のうち高いほうの額を年額貸付料とする。

(本協定書の有効期間)

第7条 本協定書の有効期間は、本協定が締結された日から開始し、借地借家法(平成3年法律第90号)第22条第1項又は第23条第○項に定める一般又は事業用定期借地として締結する賃貸借契約(以下「本契約」という。)が満了若しくは解除された日までの期間とする。ただし、本契約が締結に至らなかった場合は、本契約の締結不調が確定した日をもって、本契約が解除された場合は、本契約の解除日をもって、本協定の定めはすべて失効するものとする。

(本契約等の締結)

- 第8条 本契約は、本協定書及び「○○用定期借地権を設定する旨の公正証書を作成することを目的とする合意書(以下「合意書」という。)」の締結後、令和7年3月中旬頃までに締結するものとする。
- 2 本事業における提案内容に、都市計画提案(案)の提出が含まれる場合は、建築基準法第68条の2第1項に規定する条例議決後、第6条の貸付料の時点修正を行った後1月以内に合意書を締結し、合意書締結後すみやかに本契約を締結するものとする。
  - 3 合意書は、別紙の合意書(案)に基づき締結するものとし、内容の修正は甲乙間の協議により甲の承認を得た場合にのみ可能とする。

(都市計画手続き等)

- 第9条 乙は、都市計画決定にかかる手続きについて、円滑に実施されるよう協力するものとする。
- 2 乙は、前項の手続きにおいて、都市計画案が認められなかった場合、事業予定者としての地位を失うものとする。
  - 3 本協定書は、第1項の手続きにおいて、都市計画案が認められなかった場合、効力を失う。
  - 4 前項の場合、生じた損害については、甲及び乙は、相手方に請求できないものとする。

(本協定書の変更)

第10条 甲及び乙は、必要がある場合は、相当の期間をもって事前に相手方に変更内容を申し出て、甲乙協議の上、本協定書を変更するものとする。

(本協定書の解除等)

第 11 条 甲は、次に定める事項に該当すると認められる場合は、本協定書を解除することができる。

- (1) 国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため事業用地を必要とするとき
- (2) 乙が本協定書で定める義務を履行せず、かつ甲が催促をしても履行される見込みがないと甲が判断したとき
- (3) 乙が本契約締結までに公募要領等で定める欠格事項に該当したとき
- (4) 乙が監督官庁より業務資格等の取消若しくは業務の停止等の処分を受け、又は自ら業務を休止若しくは停止したとき
- (5) 乙が破産、民事再生、会社更生又は特別清算等の手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）等をしたとき
- (6) 法人が合併され、又は解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの協定書に定める義務が履行される見込みがないとき
- (7) 乙が、建築基準法その他本協定書等に関する法令等に違反したとき
- (8) 乙が、要領等で定める参加資格等を偽る等、不正な行為をしたとき
- (9) その他、乙に本協定書を継続し難い重大な背信行為があったとき

2 甲は、前項に定めるもののほか、乙又は乙が第三者に事業用地を転貸する場合又は本件建物等を賃貸若しくは譲渡（売却を含む。以下同じ。）する場合の第三者（当該第三者が別の第三者に当該行為をする場合の別の第三者も含む。それ以降も同様とする。）が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、直ちに本協定書を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に事実的に関与している者をいう。以下この条において同じ。）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。以下この条において同じ。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）であると認められるとき
- (2) 役員等が、自己、自社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と認められるとき
- (3) 役員等が、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と認められるとき
- (4) 役員等が、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とき
- (5) 役員等が、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と認められるとき

(合意解除)

第 12 条 前条の規定にかかわらず、合理的でやむを得ない理由がある場合においては、甲乙両者は協議の上、合意により、本協定書を解除することができる。

(不可抗力)

第 13 条 天災地変その他乙の責めに帰さない事由により事業用地が使用できなくなったときは、前条の規定により本協定書を解除するものとする。

(申込み保証金の還付)

第 14 条 乙の責めに帰すべき事由により、事業予定者決定後、本契約の締結に至らなかった場合は、既納の申込み保証金は、甲に帰属するものとする。

2 乙の責めに帰すべき事由なく、事業予定者決定後、本契約の締結に至らなかった場合は、甲は申込み保証金を乙に還付する。なお、申込み保証金には利子はつかないものとする。

(権利義務の譲渡等)

第 15 条 乙は、あらかじめ甲の承諾を得た場合を除き、本協定書により生じ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。

(損害賠償等)

第 16 条 乙の責めに帰すべき事由によって本協定書を履行せず甲に損害を与えた場合は、乙はその損害を賠償しなければならない。

2 開発許可、建築確認申請等の手続き、それらに伴う行政協議及び都市計画決定手続き等の結果により、提案書又は事業計画書が変更される場合若しくは実現できない場合についても、甲はその責を負わないものとし、乙に損害があっても、甲に対しその損害を請求することができない。

(本契約不調の場合における処理)

第 17 条 乙の責めに帰すべき事由により、事業予定者決定後、本契約締結に至らなかった場合、既に甲及び乙が本事業の準備に関して支出した費用はすべて乙の負担とするほか、乙は事業用地の貸付予定料(年額)に相当する金額の違約金を甲に支払うものとし、甲は何らの責任も負わない。

2 事由の如何を問わず、乙の責めに帰すべき事由なくして、事業予定者決定後、本契約の締結に至らなかった場合、既に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するほか、甲及び乙との間には、相互に債権債務関係が生じないものとする。

3 第 1 項の違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(秘密保持)

第 18 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洩してはならず、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、この限りではない。

(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

2 前項の規定は、本協定書及び本契約が満了又は解除された後も引き続き効力を有する。

(疑義の決定)

第 19 条 本協定書に定める事項に疑義が生じたとき又は本協定書に定めのない事項については、第 1 条に規定する目的を踏まえ、甲及び乙は誠意をもって協議の上これを定めるものとする。

(管轄裁判所等)

第 20 条 本協定に関して甲乙間に紛争が生じた場合は、双方とも誠実に紛争解決に努力するものとする。

2 本協定書に関する専属管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。

本協定書の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 大 阪 府

代表者 大阪府知事 吉村 洋文

乙 所在地

名称

### 事業用地の表示

所 在	地 番	地 目	公簿面積 (㎡)	実測面積 (㎡)
堺市南区若松台二丁	3 番 4	宅地	8,666.12	8,666.12