

諫早西部団地開発事業

基本協定書

令和6年10月

長崎県住宅供給公社

諫早西部団地開発事業基本協定書

諫早西部団地開発事業（以下「本開発事業」という。）に関し、長崎県住宅供給公社（以下「甲」という。）と、〇〇〇〇〇共同企業体（以下「乙」という。）とは、諫早西部団地開発事業公募要項（以下「公募要項」という。）に基づいて、乙が提出した別添の提案書に記載されている事業内容（以下「提案事業」という。）を実現するために、次のとおり合意し、諫早西部団地開発事業基本協定（以下「基本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 基本協定は、本開発事業を円滑に実施するための必要な事項や、甲及び乙の権利及び義務について定めることを目的とする。

（提案事業の履行）

第2条 乙は、提案事業の全てを誠実に実施しなければならない。

2 乙は、前項の提案事業の実施にあたっては、公募要項の定めを遵守しなければならない。

3 乙は、書面による甲の承諾がない限り、提案事業の変更をしてはならない。

4 甲は、乙に対し、公共公益上、必要と認めるものについて、合理的な範囲で提案事業の変更を求めることができる。

5 乙は、提案事業に含まれないものであっても、提案事業の内容向上に資すると考えられるものについては、甲に対し、提案事業に反映することを申し入れることができる。ただし、書面による甲の承諾がない限り、提案事業への反映は行うことができない。

6 法制度の変更、行政側が実施するインフラ整備の進捗状況などやむを得ない事由により、提案事業を変更する必要がある場合は、甲乙協議して、提案事業の内容を損なわない範囲内で、提案事業の変更を行うことができる。

7 前各項に定めるもののほか、乙は、提案事業の実施に際して、疑義が生じたときは、速やかに甲と協議を行い、誠実にこれに対処するものとする。

（許認可等の取得等）

第3条 乙が基本協定に基づく義務を履行するために必要となる一切の許認可又は届出は、乙が自らの責任及び費用により取得するものとする。

（土地売買契約）

第4条 甲及び乙は、基本協定の締結後、令和7年5月●●日までに、公募要項で規定した売却対象の用地（以下「売却対象地」という。）に係る諫早西部団地開発事業土地売買契約（以下「土地売買契約」という。）を締結するものとする。

(事業期間等)

第5条 乙は、土地売買契約の締結日から10年以内(以下「事業期間」という。)に、提案事業を完了させ、宅地等販売ができる状態にしなければならない。

2 乙は、土地売買契約締結後、速やかに提案事業に着手しなければならない。

3 整備が終わり販売可能になった場合は、乙は遅滞なく土地売買契約の代金を甲へ支払わなければならない。なお、売却対象地を区域に分割して販売する場合は、乙は遅滞なくその分割区域に相当する土地売買契約の代金を甲へ支払わなければならない。

4 第1項の規定にかかわらず、乙は大規模災害等の不可抗力により、事業期間内に提案事業を完了させることができない場合は、事業期間の変更について、あらかじめ書面により甲の承諾を得なければならない。

5 乙は、事業期間においては、甲が求める場合、以下に記載する情報を甲に提供するものとする。

(1) 売却対象地の維持管理状況

(2) 売却対象地の整備・販売の進捗状況

(基本協定の期間及び準備行為)

第6条 基本協定の期間は、基本協定締結日から事業期間の満了日までとする。

2 甲及び乙は、土地売買契約の締結前であっても、自己の費用と責任において、提案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する。

(所有権移転前の所有者責任等)

第7条 甲は、甲が所有する売却対象地において、乙への所有権移転前であっても、宅地等整備の提案事業を乙が実施することを書面により認めるものとする。

2 宅地等整備の提案事業の遂行に伴う第三者に対する損害賠償その他一切の責任は乙が負うものとする。

3 第1項の宅地等整備着手の有無にかかわらず、乙への所有権移転前の売却対象地においては、公租公課を除き、売却対象地の管理責任を含む一切の甲の所有者責任は、甲に代わって乙がすべて負うものとする。

(基本協定の地位の譲渡等)

第8条 乙は、甲の事前承諾がない限り、基本協定上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供してはならない。

2 前項に定める譲渡等は、基本協定締結日から事業期間の満了日までの期間は、原則これを認めないものとする。

3 第1項による譲渡等にあたっては、基本協定に定める甲、乙の権利義務関係を承継する条項が含まれなければ、甲は、承諾を行わないものとする。

4 第1項による甲の承諾は書面によるものとする。

(基本協定履行の調査等)

第9条 乙は、甲が基本協定の履行状況に関して調査するときは、これに協力するものとし、提案事業の実施に関して、報告、説明又は必要な資料の提示を求められたときは、これに応ずるものとする。

(共同企業体の義務等)

第10条 乙のすべての構成員は、甲に対し基本協定に定める義務を連帯して負うものとする。

2 甲は、基本協定に基づくすべての行為を乙の代表構成員(以下、単に「代表構成員」という。)に対して行うものとし、基本協定に基づき甲が代表構成員に対して行ったすべての行為は、すべての構成員に対して行ったものとみなし、また、乙が基本協定に基づき甲に対して行うすべての行為は、代表構成員を通じて行わなければならない。

3 代表構成員は脱退することができない。

(甲に対する通知義務)

第11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するとともに、提案事業の実施・継続に関して、速やかに甲と協議しなければならない。

(1) 代表構成員以外の構成員を変更しようとするとき。

(2) 住所、名称、定款、若しくは寄付行為、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

(3) 解散、若しくは合併したとき、又は営業を停止、廃止若しくは譲渡したとき。

(4) 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。

(5) 企業担保権実行手続き開始の申立てがあったとき、破産若しくは更正手続き開始の申立て(自己申立てを含む。)があったとき又は民事再生手続き開始の申立て(自己申立てを含む。)があったとき。

(6) 特別清算開始の申立てがあったとき。

(7) 第5条に定める期日までに、整備を完了させることが不可能であることが明らかになったとき。

(8) 手形不渡り、事実上の倒産、長期の活動停止、上場廃止、有価証券報告書の虚偽記載など、提案事業の実現・継続に重大な支障となるような信用不安事由が発生したとき。

(9) 前各号に定めるもののほか、提案事業の実現・継続が困難となるような事態が発生したとき。

(近隣対策)

第12条 提案事業の内容、工事等に関する近隣住民・地元自治会等への周知、説明対応等については、乙が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も乙の責任と費用負担において対応するものとする。

2 甲及び乙は、本開発事業について各自が行う住民説明会等へ出席の要請があった場合は、協力するものとする。

(基本協定の解除権)

第13条 基本協定の各条に違反する事実があり、甲の催告にも関わらず乙がこれを是正しないとき、甲は基本協定を解除することができる。

2 乙が、「長崎県が行う各種契約等からの暴力団等排除要綱(平成22年9月13日施行)」に基づく排除措置の対象となる法人等となった場合は、甲は基本協定を解除することができる。

3 甲は土地売買契約が解除された場合は、この基本協定を解除することができる。

(違約金)

第14条 乙は、基本協定第2条、第8条及び前条に定める義務に違反したときは、土地売買代金全額の100分の30の違約金を甲に納付しなければならない。

- 2 前項の違約金は、次条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第1項の違約金は、別途甲と締結する土地売買契約書による違約金該当事由と重複するときは、甲はどちらか一方を選択して納付させるものとする。

(損害賠償)

第15条 甲及び乙は、故意又は過失によって基本協定を履行せず相手方に損害を与えた場合には、その損害を賠償しなければならない。

(秘密保持)

第16条 甲及び乙は、本開発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、本開発事業の目的以外に使用してはならない。但し、次に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

(基本協定の費用)

第17条 基本協定の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第18条 基本協定に関する一切の法律関係に基づく訴えについては、長崎地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第19条 基本協定に定めのない事項及び疑義を生じた事項については、甲及び乙が協議して定めるものとする。

この協定の締結の証として、本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 7年 4月●●日

甲 長崎市元船町17-1
長崎県住宅供給公社
理事長 ○○ ○○

乙 ○○○共同企業体
[代表構成員]

所在地

商号 株式会社 ○○○○○○○○○

代表者 代表取締役 ○○ ○○