**基本協定書（案）**

**※落札者の決定後、事業計画の内容により**

**条文に修正・追加を行う場合があります。**

　西宮市（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）とは、甲の所有する後記物件目録の土地（以下「本件土地」という。）について、次のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

　なお、特に明示のない限り、本協定において用いる用語の定義は、西宮消防署跡地活用事業（以下「本事業」という。）に係る二段階一般競争入札募集要項（以下「募集要項」という。）に定めるとおりとする。

**（目的）**

第１条　本協定は、甲及び乙が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

**（甲及び乙の義務）**

第２条　甲及び乙は、本事業に関し、乙が落札者となったことを確認し、　令和●年●月●日迄に借地借家法（平成３年法律第９０号）第２２条の規定に基づく一般定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結せしめるべく最大限努力するものとする。なお、本契約は公正証書により締結するものとする。

**（募集要項等の遵守）**

第３条　乙は、本事業の実施にあたり、募集要項（質問回答等の一切の付属書類並びにその後の変更及び修正を含む）及び乙の提案内容並びに関係法令を遵守しなければならない。

**（借地条件）**

第４条　甲及び乙は、本件土地の借地条件について、次のとおり確認する。

（１）　本契約の借地期間は、借地期間の初日から起算して５５年間（本事業の用に供する建物その他工作物（以下「本件建物」という。）の撤去など本件土地の原状回復に要する期間を含む。）とする。

（２）　借地期間が満了したとき又は本契約が解除されたときは、乙は、甲の指定する期日までに、甲が承諾する場合を除き、乙の負担において、本件建物を撤去し、本件土地を原状回復の上で甲に返還しなければならない。

（３）　本件土地の用途及び本件建物の用途、構造及び規模は、第5条第1項に規定する事業計画書に基づくものとする。 ただし、関係諸官庁との協議、社会経済情勢の変動その他の事情により、甲乙協議のうえ、変更される場合があるものとする。

（４）　乙は、本件土地及び本件建物の譲渡及び私権の設定を行う場合は、第５条第１項に規定する事業計画書へその旨を記載し、甲の承認を得なければならない。

（５）　乙は、本件土地の貸付料として、本契約に定める金額を甲に納付しなければならない。

（６）　乙は、本契約に係る一切の債務の履行を担保するため、保証金として貸付料の３６箇月相当額を甲が指定する日までに納付しなければならない。

**（事業計画書の提出及び履行）**

第５条　乙は、募集要項に基づき提出した応募図書等をもとに、事業内容や運営等について記載した事業計画書を令和５年６月３０日を目途に甲へ提出し、その承認を得なければならない。

２　乙は、事業計画書に従い、本事業を誠実に履行しなければならない。

３　乙の責に帰すべき事由により、事業計画書について甲が承認しなかったときは、本協定は効力を失うものとする。この場合において、乙が本事業の準備に関して支出した費用は乙の負担とする。

４　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、公共公益上等の観点からやむを得ず変更が生じた場合で、書面により甲の事前承諾を得た場合を除き、事業計画書の内容を変更することはできない。

**（土地一時使用賃貸借契約）**

第６条　甲及び乙は、乙が実施する本件土地の整地及び本件建物の設計及び建築工事等に要する期間（以下「一時使用期間」という。）においては、土地一時使用賃貸借契約（以下「本件一時使用契約」という。）を締結するものとする。なお、一時使用期間は本契約の借地期間に含まない。

２　本件一時使用契約を締結することにより、乙は借受人としての地位を得るものとする。

３　一時使用期間中においても、乙が本件土地を事業計画書に定める用途に供する場合は本件一時使用契約を終了し、本契約を締結するものとする。

**（準備行為）**

第７条　本件一時使用契約締結前であっても、乙は、自己の費用と責任において本事業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かかる準備行為に協力するものとする。

**（信義誠実の義務）**

第８条　甲及び乙は、信義誠実をもって、本協定の履行に努めなければならない。

**（近隣対策）**

第９条　乙は、事業計画や工事内容等について、必要に応じて周辺住民への説明を行う等、適切かつ円滑な事業実施に努めなければならない。

２　苦情等があった場合は、乙の責任において早急かつ誠実に対応しなければならない。

**（本協定の有効期間）**

第１０条　本協定の有効期間は、本協定の締結日から本契約の締結日までとする。ただし、本契約の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、本協定の定めはすべて失効するものとする。

**（本契約が締結できない場合の処理）**

第１１条　甲乙いずれの責にも帰さない事由により、甲乙間で本契約の締結に至らなかった場合、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し、相互に債権債務関係の生じないことを確認する。

**（定めのない事項等の処理）**

第１２条　本協定に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、法令（西宮市の条例等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲乙協議のうえ、これを処理するものとする。

本協定を締結するため、本書２通を作成し、甲、乙の記名押印のうえ、甲及び乙が各１通を保有する。

令和５年●月●日

（２０２３年）

甲　西宮市六湛寺町１０番３号

　　　　　　　　　　　　　　　　　西宮市

代表者　西宮市長　●●　●●　　　　印

　　　　　　　　　乙　○○市

　　　　　　　　　　　△△株式会社

　　　　　　　　　　　代表取締役・社長　○○　○○　　　　印

物件目録

土地の表示

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 所在地 | 地目 | 貸付事業用地の面積（公簿） |
| 津門大塚町１４９番５ | 宅地 | １３７４．８９㎡ |