

事業実施に関する基本協定書（案）

豊田市（以下「甲」という。）及び[事業者名]（以下「乙」という。）は、甲の所有する別紙物件表示 1 記載の建物（以下「本件建物」という。）の有効活用及び保存（以下「本件建物事業」という。）並びに別紙物件表示 2 記載の土地（以下「本件土地」という。）における既存建物の解体並びに共同住宅の建築及び運営（以下「本件借地事業」という。）に関し、次のとおり協定を締結する。

（協定の目的）

第 1 条 この協定は、本件建物の定期建物賃貸借契約及び本件土地の一般定期借地権設定契約の締結に向けた基本的事項を定めるとともに、甲及び乙が相互に協力し、本件建物事業及び本件借地事業を一体的な事業（以下「本事業」という。）として推進することを目的とする。

（基本的合意）

第 2 条 乙は、「市有地（喜多町四丁目及び西町二丁目）活用提案募集要項」及び同要項に定める閲覧資料並びに参加事業者からの質問に対する甲の回答の内容を十分に理解し、甲及び乙は、これらに合意したことを確認する。

（契約の締結）

第 3 条 甲及び乙は、第 1 条の目的を達成するため、次に掲げる契約を締結するものとする。

- （1）甲を賃貸人、乙を賃借人とした、本件建物を目的物とする、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本件建物契約」という。）
- （2）甲を賃貸人、乙を借地人とした、本件土地を目的物とする、法第 22 条に規定する一般定期借地権設定契約（以下「本件借地契約」という。）
- 2 本件建物契約は、賃貸借期間の満了により当然に終了し、更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行わないものとする。
- 3 本件建物契約及び本件借地契約は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 237 条第 2 項に基づき市議会の議決を停止条件とする仮契約として締結し、当該議決をもって成立するものとする。

(契約の不可分性及び解除の制限)

- 第4条 本事業の目的に鑑み、本件建物契約と本件借地契約は一体不可分のものであり、乙は、本件建物契約又は本件借地契約のいずれかを任意に解除することはできず、いずれか一方の契約の解除によって、当然にもう一方の契約も解除されるものとする。
- 2 乙の責めに帰すべき事由により本件建物契約又は本件借地契約のいずれかが中途解約され、又は解除されることとなった場合（これに伴い他方の契約が終了した場合を含む。）は、乙は、違約金として、当該終了した契約の残存期間（10年分を上限とする。）に対応する賃料相当額を甲に対し一括して支払わなければならない。
- 3 第1項の規定にかかわらず、本件建物契約及び本件借地契約にそれぞれ定める賃貸借期間の満了に伴う当該契約の終了にあっては、相互の連動を要せず、それぞれの期間の満了をもって単独で当該契約は終了するものとする。

(既存建物の解体負担)

- 第5条 本件建物事業における別紙物件表示1記載の収蔵庫及び本件借地事業における別紙物件表示2記載の豊田市職員会館の所有権は、当該物件の使用開始日をもって甲から乙に無償で移転するものとし、乙は、自らの費用負担と責任において収蔵庫及び豊田市職員会館を解体しなければならない。
- 2 本件建物契約及び本件借地契約に定める賃料の算定に当たっては、前項の解体に係る費用を乙が負担することを考慮し設定されていることを、甲乙間で相互に確認する。

(協定の変更)

- 第6条 この協定の内容について、社会情勢の変化、法令の改廃及び経済状況の著しい変動等により変更の必要が生じたときは、甲乙協議の上、書面によりこの協定を変更することができる。

(協定の有効期間)

- 第7条 この協定の有効期間は、協定の締結の日から、本件建物契約又は本件借地契約が賃貸借期間の満了、解約、解除その他の事由により終了する日までとする。ただし、次条に基づく新たな契約が締結された場合は、当該契約の賃貸借期間が終了する日まで延長されるものとし、本件建物契約又は本件借地契約のいずれかが新たな契約の締結に至らなかった場合は、その時点でこの協定の効力は失われるものとする。

(新たな協定及び契約の締結)

第8条 乙は、新たな建物賃貸借契約（以下「新契約」という。）の締結を希望する場合は、本件建物契約の賃貸借期間の満了の1年前までに甲にその旨を申し出るものとする。

2 甲は、乙から新契約の締結の申出があった場合は、賃貸借期間中の事業内容が本事業の方針に沿っており、その管理運営が良好であり、かつ、新たに提案される事業計画が適正であると判断したときは、甲乙の協議を経て、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新契約を締結することができる。

3 乙は、新契約の締結の申出に併せて、新たな協定の締結の申出をすることができる。この場合において、甲は、乙から申出のあった協定の内容が適正であると判断したときは、甲乙の協議を経て、新たな協定を締結することができる。

(協議等)

第9条 この協定に定めのない事項、又はこの協定の解釈に疑義が生じたときは、この協定の趣旨に則り、甲乙誠実に協議して解決するものとする。

上記の協定の締結を証するためこの協定書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 豊田市西町三丁目60番地

豊田市

代表者 豊田市長 太田 稔彦

(担当課 企画政策部 資産経営課)

乙 所在地

法人

代表者

別紙

物件表示 1

(土地の表示)

所在	豊田市喜多町四丁目
地番	4 5 番 1
地目	宅地
地積	2,2 7 0.9 0㎡

(建物の表示)

所在	豊田市喜多町四丁目 4 5 番地
家屋番号	本館（未登記建物）
構造	鉄筋コンクリート造平屋建て
建築面積	5 5 4.5 8㎡

家屋番号	収蔵庫（未登記建物）
構造	鉄筋コンクリート造 2 階建て
床面積	1 階 6 5.9 9㎡ 2 階 4 9.3 6㎡

家屋番号	正門（未登記建物）
構造	石造、瓦葺、間口 3. 1 m

物件表示 2

(土地の表示)

所在	豊田市西町二丁目
地番	1 9 番、9 0 番、9 1 番
地目	宅地
地積	1,1 1 5.4 5㎡

(建物の表示)

所在	豊田市喜多町二丁目 1 9 番地
家屋番号	豊田市職員会館
構造	鉄筋コンクリート造 3 階建て
床面積	3 階建ての合計 1, 7 7 9.8 2㎡