

**千葉都市計画事業  
千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）に係る  
特定建築者の業務に関する基本協定書(案)**

千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業の施行者千葉市（以下「甲」という。）及び同事業のB工区の特定建築者である（以下「乙」という。）は、都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「法」という。）に基づき甲が施行する千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）（以下「本事業」という。）に伴い、乙が特定建築者として行う特定施設建築物の建築に関し、以下のとおり基本協定（以下「本基本協定」という。）を締結する。

**（目的）**

第1条 本基本協定は、本事業において、乙が特定建築者の業務を行うにあたり、必要な事項を定め、事業の円滑な推進を図ることを目的とする。

**（用語の定義）**

第2条 本基本協定で使用する用語の定義は次のとおりとする。

- （1）「特定施設建築物」とは、法第118条の28第1項及び同条第2項において準用する法第99条の2第3項に基づき、本事業の事業計画、管理処分計画及び乙が甲に提出した建築計画に従い、甲が乙に建築を行わせる特定施設建築物（外構等を含む。）をいう。
- （2）「特定建築者」とは、法118条の28第2項において準用する法第99条の2第2項に規定する、特定施設建築物の建築を行う者のことをいう。
- （3）「管理処分計画」とは、本事業のB棟部分の管理処分計画をいう。
- （4）「保留床」とは、権利床等以外の専用部分をいう。
- （5）「実施設計」とは、設計図書、積算内訳書、国庫補助申請資料の作成をいう。
- （6）「指示」とは、甲が乙に対し、本基本協定の履行に必要な事項について書面をもって示し、実施させることをいう。
- （7）「承諾」とは、本基本協定における承諾事項について、書面による申出に対し、受諾することをいう。
- （8）「協議」とは、本基本協定における協議事項について、書面により甲と乙が対等の立場で合議し、結論を得ることをいう。
- （9）「提出」とは、甲が乙に対し、又は乙が甲に対し、本基本協定の履行に必要な事項について書面又はその他の資料を示し、説明することをいう。
- （10）「報告」とは、乙が甲に対し、本基本協定の履行状況又は結果について、書面を

もって知らせることをいう。

(11)「通知」とは甲が乙に対し、又は乙が甲に対し、本基本協定の履行に必要な事項について、書面をもって知らせることをいう。

#### **(基本協定締結保証金)**

第3条 本基本協定の締結にあたり、乙は第8条に定める土地の賃料の1か年相当分額を、本基本協定の締結の日までに基本協定締結保証金として支払うものとする。

2 前項の基本協定締結保証金は、第8条に定める賃借権設定契約締結時の契約保証金に充当する。

3 第1項の基本協定締結保証金は、乙が本基本協定上の義務を履行せず、本基本協定の目的を達成し得ないときは、違約金として甲に帰属する。

#### **(その他の契約、協定等)**

第4条 甲及び乙は、第1条の目的のため、次の各号に掲げる契約又は協定を結ばなければならない。

(1) 敷地の賃借権設定及び地代の支払いに関すること。

(2) 特定施設建築物の建築、検査及び引渡し等に関すること。

(3) 特定施設建築物の工事完了後の取扱いに関すること。

(4) 特定施設建築物の建設に係る電波障害防除対策に関すること。

(5) 特定施設建築物の実施設設計及び工事監理に関すること。

(6) B2棟における建物の区分所有等に関すること。

(7) 特定施設建築物と一体的に整備することにより、各施設の効果が発現される公共施設の整備に関すること。

(8) 公園一体建物制度及び公園施設の設置に関すること。

2 甲及び乙は、前項の各号に掲げるもののほか、甲乙協議の上、必要な契約又は協定を結ぶことができる。

#### **(特定建築者の取消)**

第5条 甲は、乙が建築計画に従って特定施設建築物の建築及び公共施設の整備を行わなかった場合においては、法第118条の28第2項において準用する法第99条の8第1項の規定により、乙に対する特定建築者としての決定を取消することができる。

#### **(特定建築者の業務及び責務)**

第6条 乙は特定建築者として、事業計画等(法第118条の28第2項において準用する法第99条の4に規定する建築計画の内容を含む。)に適合する特定施設建築物及び公共施設について、第9条に定める完了期日までに整備しなければならない。

2 乙は、施行者である甲に代わり、前項に定める業務のほか、次の各号に掲げる業務を行わなければならない。その費用についても負担するものとする。但し、甲が負担すべき

費用についてはこの限りではない。なお、完了期日までの間に事業の円滑な推進に必要な業務が発生した場合は、甲乙協議して別途定める。

また、乙は、事業の進捗に伴い必要に応じて甲への報告をすることとする。

- (1) 建築工事及び公共施設工事に必要となる諸手続きに関する事。
- (2) 実施設計、施工監理及び検査に関する事。
- (3) 交付金等関係資料作成に関する事。
- (4) 各種監査等の対応に関する事。
- (5) 登記申請の資料作成に関する事。
- (6) 甲が行う各種調査等への協力に関する事。
- (7) 千葉市が所有する床等の仕様の変更に関する事
- (8) 建築工事及び公共施設工事の実施に起因する地域住民等への対応に関する事。
- (9) 施設建築物の管理運営の調整等に関する事。
- (10) 工事期間中における建築工事及び公共施設工事の影響による被害に対する復旧、補修等の対策に関する事。

3 前項各号に定める業務の具体的遂行方法については、甲乙協議して別途定める。なお、乙は、前項各号に定める業務（次項により前項の業務に含まれるものを含む。）を乙が指定する第三者に委託することができるものとし、書面により甲の承諾を得るものとする。

4 第2項の業務には、次に掲げる資料等の作成、提出及び報告を含むものとする。

- (1) 第2項第2号から第5号まで、第9号及び第10号に関する説明等資料
- (2) 第2項第8号及び第10号に関する検討、設計及び図面作成
- (3) 積算内訳書及び関連資料
- (4) 工事記録（写真等含む）
- (5) その他必要な関連業務

5 本事業の施行者として行うべき事項は、甲が行うものとする。

6 関係機関との調整は、甲乙協力して行うものとする。

7 乙は、管理処分計画において特定建築者が取得するものと定められた保留床を、法第118条の28第2項において準用する法第99条の4に基づき甲に提出した管理処分に関する計画の内容に従って管理又は処分することができる。

#### **（甲の監督権限等）**

第7条 甲は、法第118条の28第2項において準用する法第99条の9に基づき、乙に対し、特定施設建築物の建築及び公共施設の整備に関し、その適切な遂行を確保するため、必要な限度において、次に掲げる権限を有する。

- (1) 特定施設建築物の建築及び公共施設の整備の促進を図るため必要な指示、助言又は援助

(2) 前条第4項各号に定める資料等の作成、提出及び報告に関する指導

#### (賃借権設定契約)

第8条 特定施設建築物の敷地の地代及び賃借権の種類については、特定建築者募集時に乙が提示した金額及び賃借権の種類に基づき、別途締結する賃借権設定契約において定めるものとする。

#### (完了期日)

第9条 法第118条の17に基づく特定施設建築物に関する完了公告の日をもって、本基本協定の完了期日とし、平成〇年〇月〇日(以下「完了期日の期限」という。)を超えてはならないものとする。但し、甲及び乙が協議のうえ合意した場合は、完了期日の期限を変更することができる。なお、乙は、甲が行う完了公告手続きに必要な期間を確保しなければならない。

2 乙は、前項の完了公告に先立ち、次の各号に掲げる事項について完了していなければならない。

- (1) 法第118条の28第2項において準用する法第99条の6に基づく完了の届出及び認定
- (2) 敷地の賃借権設定契約の締結
- (3) 建築基準法第7条又は第7条の2に基づく完了検査及び検査済証の収受。
- (4) その他法令に基づく検査。

3 第1項の完了公告手続きに必要な期間については、甲が別途乙に指示する。

#### (費用負担)

第10条 乙は、第8条に定める賃借権設定契約に要する費用のほか、第6条第1項、第2項及び第4項に定める乙の業務の実施に必要な費用を負担しなければならない。但し、次の各号のいずれかに該当するものは、乙以外の負担とする。

- (1) 本基本協定の他の条項に定めがあるもの。
- (2) 本基本協定の他に別途締結する協定等によるもの。
- (3) 乙に負担させることが適当でないと甲が認めたもの。
- (4) 特定施設建築物の敷地の土壤汚染の除去及び浄化並びに地中障害物(埋蔵文化財を含む)の撤去に関するもの。

#### (特定施設建築物の敷地の整備及び使用)

第11条 乙は、本基本協定締結後速やかに敷地の整備を開始しなければならない。

2 乙は、本基本協定締結から第9条に定める完了期日まで、法第118条の28第2項において準用する法第99条の5第3項の規定により、当該敷地を無償で使用することができる。

3 乙は、当該敷地について、前項に定める使用期間中、自らの責任において、管理しなければならない。

#### **(特定施設建築物及び公共施設に係る実施設計)**

- 第12条 乙は、本基本協定締結後速やかに特定施設建築物及び公共施設に関する設計者を選任し、実施設計を行わなければならない。この場合において乙は、甲へ当該設計者の氏名等について報告しなければならない。
- 2 甲は、乙の請求があった場合には、前項の実実施設計に必要な事項について、協力を行うものとする。
- 3 乙は、前項の実実施設計が完了したときは、その旨を甲に届け、承認を受けなければならない。
- 4 前項の場合において、甲は、実施設計について次の各号のいずれかに該当する事項が確認されたときは、実施設計を承認しないものとする。但し、甲がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。
- (1) 建築計画、公共施設計画に適合していないとき。
  - (2) 公募の際に提案した事項が網羅されていないとき。
  - (3) 適正な単価及び工法により、公共施設の整備費を積算していないとき。
  - (4) その他甲が指示した事項が含まれていないとき。
- 5 乙は、前項の但し書きの規定により、実施設計の承認を受けようとするときは、理由書及び代替案を書面により提出し、甲の指示を受けなければならない。この場合において、新たに必要となる作業及び費用は、甲乙協議して別途定めるものとし、このためによる完了期日の変更は行わないものとする。

#### **(敷地の賃貸権設定契約)**

- 第13条 乙は、特定施設建築物の建築工事を完了したときは、速やかにその旨を甲に届け出るものとする。
- 2 甲は前項の届出があった場合において、乙が建築計画に従い特定施設建築物の建築を完了したと認めるときは、速やかに敷地の賃貸権設定契約を締結するものとする。

#### **(特定建築者が取得する部分以外の建物の譲渡)**

- 第14条 乙は、工事完了公告の日に、管理処分計画及び建築計画に従い、特定建築者が取得する部分以外の建築の部分甲に譲渡するものとする。なお、甲に譲渡するまでの間、特定施設建築物の維持管理は乙が行い、そのための費用は、甲乙協議して別途定めるものとする。

#### **(特定施設建築物及び公共施設の仕様の変更)**

- 第15条 甲は、第12条に定める実施設計承認後、必要があると認めるときは、特定施設建築物及び公共施設の仕様等に関する内容について、変更することができる。この場合における費用負担、手続等については、別途協定に定めるものとする。

#### **(履行遅滞の場合における違約金等)**

- 第16条 乙の責に帰すべき事由により完了期日の期限(但し、完了期限の期日が変更さ

れた場合は、変更後の期限をいう。)内に特定施設建築物の建築及び公共施設の整備を完了することができない場合、甲は乙から遅延違約金を徴収して完了期日を延長することができる。但し、遅延違約金は、乙の責に帰すべき事由と相当因果関係があり、かつ、甲が現実に支出負担した金額とする。

- 2 乙の責に帰さざる事由により完了期日の期限(但し、完了期限の期日が変更された場合は、変更後の期限をいう。)内に特定施設建築物の建築及び公共施設の整備を完了することができない場合には、完了期日を延長するものとし、この場合、甲は乙に対して遅延違約金その他の損害賠償を請求できないものとする。

#### (登記)

第17条 甲は、法第118条の2第1項の規定により、乙のために必要な登記を囑託するものとする。特定施設建築物の区分所有登記は完了公告後遅滞なく行う。なお、表示登記については甲が乙に代位して一括申請の原則に基づき行い、所有権保存登記は、管轄の法務局の指示に従って行う。

- 2 前項の登記にあたっては、甲乙共に管轄の法務局と十分に協議し、登記申請に関する図書の作成など、乙は甲に十分に協力するものとする。

#### (甲の解除権)

第18条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当することを認めるときは、法第118条の2第2項において準用する法第99条の8第1項の定めにより、特定建築者とする決定を取り消し、本基本協定及び第4条の規定により締結した協定(以下「本基本協定等」という。)を解除することができる。この場合において、第1号の規定により本基本協定等を解除するときは、何ら催告を要しないものとする。

- (1) 建築計画及び公共施設計画に従って特定施設建築物の建築、公共施設の整備を行わなかったとき。
- (2) 建築計画及び公共施設計画に従って特定施設建築物を建築し、公共施設を整備する見込みが明らかにならないと認められるとき。
- (3) 前2号に掲げるほか、法令、特定建築者の募集要項、本基本協定等に違反したために本基本協定の目的を達成できないと認められるとき。

#### (解除に伴う敷地の明渡し)

第19条 甲は、前条の規定により本基本協定を解除するときは、法第118条の2第2項において準用する法第99条の8第2項の規定により、乙に対し、当該敷地の明渡しを求めるものとする。

- 2 乙は、契約が解除された場合において、工事用地等に工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件(支給材料、貸与品及び発生品を含む。以下本条において同じ。)があるときは、当該物件を撤去するとともに、工事用地等を原状回復して、甲に明け渡さなければならない。

3 前項の場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず、又は工事用地等の原状回復を行わないときは、甲は、乙に代わって当該物件を処分し、工事用地の原状回復を行うことができる。この場合においては、乙は、甲の処分又は原状回復に異議を申し出ることができず、また、甲の処分又は原状回復に要した費用を負担しなければならない。

4 第2項に規定する乙のとるべき措置の期限、方法については、甲が定める。

**(解除に伴う違約金等)**

第20条 乙は、第16条の規定により本基本協定を解除された場合において、甲に対し、第3条第3項に定める違約金を支払うほか、事業の施行期間が延伸することにより損害を及ぼした場合は、必要な費用を負担しなければならない。但し、乙の責に帰すべき事由によらない場合、甲は、乙が違約金その他の損害又は費用を負担しないことを確認する。

2 前項の必要な費用の額については、甲が合理的に算定し定めるものとする。但し、乙の責に帰すべき事由と相当因果関係がある費用に限る。

**(本基本協定の優越)**

第21条 本基本協定の規定は、甲乙間で締結する各協定の規定に優先して適用されるものとする。

**(有効期間)**

第22条 本基本協定の有効期間は、本基本協定締結の日から第9条に定める日までとする。

**(補則)**

第23条 本基本協定に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、甲乙協議して別途定める。

以上、本基本協定締結の証として本書 通作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲：

乙：