

京都市桃陵市営住宅団地再生事業 基本協定書（案）

京都市桃陵市営住宅団地再生事業（以下「本事業」という。）に関して、京都市（以下「甲」という。）と本事業の落札者として決定された●●グループを構成する●、●、●、●及び●（以下「乙」という。）との間で、以下のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（定義）

第1条 本協定において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。なお、本協定中、次の各号に掲げる用語以外の用語の定義は、入札説明書等による。

- (1) 「事業予定者」とは、本事業を遂行することを目的として、乙のうち●、●及び●によって設立される会社をいう。
- (2) 「構成員」とは、乙を構成する各事業者をいう。
- (3) 「代表事業者」とは、構成員のうち、乙を代表する事業者である●をいう。
- (4) 「事業契約」とは、本事業の実施に関し、甲と乙との間で締結される、京都市桃陵市営住宅団地再生事業契約をいう。
- (5) 「設計事業者」とは、構成員のうち、市営住宅等整備業務のうち設計・調査等を担当する●をいう。
- (6) 「建設事業者」とは、構成員のうち、市営住宅等整備業務のうち工事（解体を含む）を担当する●をいう。
- (7) 「工事監理事業者」とは、構成員のうち、市営住宅等整備業務のうち工事監理を担当する●をいう。
- (8) 「移転支援事業者」とは、構成員のうち、入居者移転支援業務を担当する●をいう。
- (9) 「維持管理事業者」とは、構成員のうち、維持管理業務を担当する●をいう。
- (10) 「その他事業者」とは、構成員のうち、その他業務を担当する●をいう。
- (11) 「本選定手続」とは、本事業に関して実施された総合評価一般競争入札方式による民間事業者の選定手続をいう。
- (12) 「提案書類」とは、本選定手続において、乙が甲に提出した提案書等のほか、甲からの質問に対する回答書その他乙が事業契約締結までに甲に提出する一切の書類をいう。
- (13) 「提示条件」とは、本選定手続において、甲が提示した一切の条件をいう。
- (14) 「入札説明書等」とは、本事業の実施に関して甲が作成し、令和●年●月●日に公表又は配布した入札説明書、同入札説明書に添付された要求水準書（要求水準書の別紙等を含む。）、落札者決定基準、提出書類及びその際に公表又は配付した資料並びに甲の質問回答書及びその際に公表又は配布した資料の総称をいう。
- (15) 「解体住棟等」とは、先行解体住棟等とその他解体住棟を併せた本事業において解体撤去する建築物をいう。

（趣旨）

第2条 本協定は、本選定手続により、乙が本事業の事業者として選定されたことを確認し、乙と甲との間の事業契約締結のための甲及び乙の双方の協力その他本事業の円滑な実施に必要な諸手続等について定めることを目的とする。

（甲及び乙の義務）

第3条 甲及び乙は、甲と乙との間の事業契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応し、京都市会の議決を得て事業契約の効力が生じるように最善の努力をする。

- 2 乙は、提示条件を遵守のうえ、甲に対し提案書類を作成し提出したものであることを確認する。また、乙は、事業契約締結のための協議に当たっては、本選定手続にかかる京都市桃陵市営住宅団地再生事業検討委員会及び甲の要望事項を尊重する。
- 3 乙は、本事業に係る甲の要望事項を尊重しなければならない。
- 4 乙は、本件施設の設計及び建設工事期間中、甲及び乙との間で、本件施設の建設工程、その他の計画間での調整を十分に行い、効率的・効果的な業務の実施及び施設計画等での一体性の確保に努めなければならない。
- 5 乙は、それぞれの間で日常的な意見交換、各種調整などを適切に行うことにより、維持管理上の連携・協働に努めなければならない。

(事業予定者の設立)

第4条 乙は、事業契約の仮契約締結予定日(令和●年●月●日を予定)までに、入札説明書等、提案書類及び次の各号の定めに従い、本事業の遂行を目的とする事業予定者を適法に設立し、設立登記の完了後速やかに、設立時取締役及び設立時監査役を、事業予定者から市に通知させる。その後、取締役又は監査役の改選(再任を含む。)がなされた場合も同様とする。なお、乙は、事業予定者の設立登記の完了後速やかに、事業予定者の履歴事項全部証明書、定款の原本証明付写し及び株主名簿の原本証明付写しを事業予定者から甲に提出させる。その後、登記事項、定款又は株主名簿が変更された場合も同様とする。

- (1) 事業予定者は、会社法(平成17年法律第86号。以下「会社法」という。)に定める株式会社とし、その本店所在地は京都市内設けるものとする。
 - (2) 事業予定者の資本金は、●円【注:提案書類に示された資本金額】以上とする。
 - (3) 事業予定者を設立する発起人には、提案書類に示された出資者以外の第三者を含めてはならない。
 - (4) 事業予定者の定款の目的には、本事業の遂行に必要な事項のみを記載する。
 - (5) 事業予定者は、会社法第107条第2項第1号イに定める事項について定款に定めることにより、事業予定者の全部の株式を譲渡制限株式とする。ただし、会社法第107条第2項第1号ロに定める事項、会社法第139条第1項ただし書に定める事項及び会社法第140条第5項ただし書に定める事項については、事業予定者の定款に定めてはならない。
 - (6) 事業予定者は、会社法第108条第1項に定める「内容の異なる二以上の種類の株式」を発行してはならない。
 - (7) 事業予定者は、会社法第109条第2項に定める「株主ごとに異なる取扱いを行う」旨を定款に定めてはならない。
 - (8) 事業予定者は、募集株式の割当てに関する会社法第204条第1項に定める決定について、事業予定者の定款に会社法第204条第2項ただし書にある別段の定めを定めてはならない。
 - (9) 事業予定者は、募集新株予約権の割当てに関する会社法第243条第1項に定める決定について、事業予定者の定款に会社法第243条第2項ただし書にある別段の定めを定めてはならない。
 - (10) 事業予定者は、会社法第326条第2項に定める監査役の設置に関する定款の定めをおかなければならない。
- 2 前項の場合、代表事業者及び建設事業者は、必ず事業予定者に出資し、設立から事業契約の契約期間の終了時までを通じて、構成企業の有する事業予定者株式の議決権の割合(ただし、代表事業者の有する事業予定者株式の議決権の割合は出資者中最大とする。)の合計は総株主の議決権の過半数とし、契約期間中、出資者である構成企業は第4条の場合を除き、事業予定者の株式について譲渡、担保権の設定その他一切の処分をすることはできない。

- 3 出資者である乙の構成員は、事業予定者の設立後速やかに、事業予定者の発行済株式総数と議決権総数並びに各出資者である事業予定者の構成員の持株数及び議決権数を甲に報告し、事業予定者の株主名簿の原本証明付写しを市に提出する。
- 4 出資者である乙の構成員は、契約期間中、市の書面による事前の承諾なく、その有する事業予定者株式の議決権の総株主の議決権に対する割合を変更することはできず、他の出資者をして変更させてはならない。

(株式の譲渡等)

- 第5条 事業予定者の構成員は、その保有する事業予定者の株式の譲渡、担保権の設定、又はその他の処分を行う場合には、事前に書面による甲の承諾を得なければならない。
- 2 事業予定者の構成員は、前項に従い甲の承諾を得て事業予定者の株式に担保権を設定した場合には、担保権設定契約書の原本証明付き写しをその担保権設定契約締結後速やかに甲に提出する。
 - 3 事業予定者の構成員は、第1項の甲の書面による事前の承諾を得て株式を譲渡する場合、かかる譲渡の際の譲受人をして、当該譲渡と同時に、別紙1記載の様式及び内容の誓約書を甲宛てに提出させる。
 - 4 事業予定者の構成員は、他の事業予定者の構成員が事業予定者の株式の譲渡、担保権の設定、又はその他の処分を行う場合には、当該出資者をして、前3項に規定される内容を遵守させるものとする。

(業務の委託、請負)

- 第6条 本事業に関し、①市営住宅等整備業務のうち解体住棟等の解体撤去及び新棟等の建設の設計業務を設計事業者、②市営住宅等整備業務のうち解体住棟等の解体撤去及び新棟等の建設工事業務を建設事業者、③市営住宅等整備業務のうち本件工事の工事監理業務を工事監理事業者、④入居者の移転支援業務を移転支援事業者、⑤市営住宅の維持管理業務を維持管理事業者が、それぞれ事業契約の規定に基づき担当するものとし、担当業務を第三者に行わせる場合であっても、事業契約に定める条件を遵守するとともに、担当業務の全部を第三者に行わせてはならない。
- 2 乙は、事業予定者をして、甲と事業予定者との間で事業契約が締結された後30日以内に、設計事業者、建設事業者、工事監理事業者、入居者移転支援事業者及び維持管理事業者との間で、各業務に関する業務委託契約、請負契約又はこれらに代わる覚書等を締結させ、当該契約締結後速やかに、当該契約の原本証明付き写しを甲に提出する。
 - 3 設計事業者、建設事業者、工事監理事業者、移転支援事業者及び維持管理事業者は、前項に定める期限までに事業予定者との間でかかる各業務に関する業務委託契約又は請負契約を締結し、かつ、当該契約により受託し又は請け負った業務を誠実に行わなければならない。
 - 4 設計事業者、建設事業者、工事監理事業者及び入居者移転支援事業者は、契約期間中、事業予定者との間で締結する前2項の各契約上の地位について、甲及び乙を構成するすべての構成員の承認がない限り、譲渡、担保権の設定その他一切の処分をすることはできない。
 - 5 設計事業者、建設事業者、工事監理事業者及び入居者移転支援事業者は、第2項及び第3項の各契約に基づき受託し又は請け負った業務を第三者に行わせる場合であっても、各契約に定める条件を遵守させるとともに、同業務の全部を第三者に行わせてはならない。

(構成員の連帯責任及び代表事業者の責任)

- 第7条 代表事業者は、構成員を統括し、事業予定者の構成員をして、事業予定者に対し、本件事業に属する各業務のうち前条第2項及び第3項に基づき事業予定者の構成員が受託し又は請け負った業務につき、法令、募集要項等及び提案書類に従って誠実に履行させる義務を負う。

- 2 乙の構成員は、前条第2項及び第3項に基づき当該構成員が事業予定者から受託し又は請け負った業務の範囲内で、事業予定者が甲に対して負担する債務につき、事業予定者と連帯して当該債務を負担する。
- 3 設計事業者が複数存在する場合、各設計事業者は、自己以外の設計事業者が本事業において甲に対し負担する全ての債務につき、それぞれ、当該設計事業者と連帯して保証する責任（履行保証責任を含む。）を負い、工事監理事業者、建設事業者、入居者移転支援事業者及び維持管理事業者がそれぞれ複数存在する場合についても同様とする。
- 4 本条各項の定めは、本協定、事業契約その他において、別途、構成員の連帯責任を定める規定を排除するものではない。

（事業契約）

- 第8条 甲及び乙は、令和●年●月●旬を目処として、入札説明書に添付の事業契約書（案）の形式及び内容にて、京都市会への事業契約に係る議案提出日まで、甲と乙との間で事業契約の仮契約を締結できるよう最大限努力する。
- 2 前項の仮契約は、京都市会の議決を得たときに正式契約として、その効力を生じる。ただし、京都市会において否決されたときは、仮契約は無効とする。
 - 3 甲は、入札説明書に添付の事業契約書（案）の文言に関し、乙から説明を求められた場合、入札説明書等において示された本事業の目的、理念に照らして、その条件の範囲内において、可能な範囲で趣旨を明確化する。
 - 4 甲及び乙は、事業契約の締結（第2項に基づく正式契約としての効力発生をいう。以下同じ。）後も、本事業の遂行のために協力する。
 - 5 本条第1項及び第2項の規定にかかわらず、仮契約締結までの間に、乙が京都市契約事務規則の施行に関する要綱第2条に該当した場合には、仮契約を締結しない。また、仮契約を締結した後、議会の議決があるまでに、乙に京都市契約事務規則の施行に関する要綱第2条の2に該当する行為があったときは、当該仮契約は解除する。
 - 6 本条第1項及び第2項の規定にかかわらず、本条第2項に基づき事業契約が本契約としての効力を生じるまでに、乙のいずれかの構成員が、入札説明書等において提示された参加資格の一部又は全部を喪失した場合には、甲は、事業契約を締結しないことができ、また仮契約を締結している場合であってもこれを解除することができる。ただし、かかる場合であっても、甲は、やむを得ないと認めた場合は、代表事業者を除く乙の構成員の変更又は追加を認めた上で、事業契約を締結することができる。
 - 7 乙は、甲と乙との間で事業契約が締結された後、同時に、別紙2の様式及び内容による出資者保証書を作成して甲に提出する。

（不当介入の場合の報告書の提出等）

- 第9条 乙は、暴力団等による暴力、脅迫及びこれらに類する手段の行使を受けたとき、又は暴力的手段の行使による要求を受けたときその他の不当な介入（以下「不当介入」という。）があったときは、これを拒否するとともに、速やかに市長及び京都府警察本部長に対して報告書を提出しなければならない。
- 2 乙は、暴力団等による不当介入により被害を受けたときは、直ちに市長に対し報告するとともに、速やかに所轄の警察署に対して被害届を提出しなければならない。

（契約期間中のその他の義務）

第10条 乙は、事業予定者を次の各号に定める事項に従わせなければならない。

- (1) 事業予定者は、甲の事前の承諾なく、会社法第743条に定める組織変更を行わないこと。

- (2) 事業予定者は、甲の事前の承諾なく、他の株式会社の株式を取得しないこと。
- (3) 事業予定者は、甲の事前の承諾なく、他の合名会社、合資会社又は合同会社の社員とならないこと。
- (4) 事業予定者は、甲の事前の承諾なく、前条第1項各号の内容に反することとなる定款の変更をしてはならないほか、甲の事前の承諾なく、設立時に定めた定款を変更しないこと。
- (5) 事業予定者は、甲の事前の承諾なく、会社法第447条に定める資本金の額の減少を行わないこと。
- (6) 事業予定者は、甲の事前の承諾なく、会社法第748条に定める合併、会社法第757条に定める吸収分割、会社法第762条に定める新設分割、会社法第767条に定める株式交換又は会社法第772条に定める株式移転を行わないこと。
- (7) 事業予定者は、甲の事前の承諾なく、会社法第466条に定める定款変更を行わないこと。
- (8) 事業予定者は、甲の事前の承諾なく、会社法第467条に定める事業譲渡を行わないこと。
- (9) 事業予定者は、事業契約に基づく甲に対する債務が存続する間は、甲の事前の承諾なく、解散しないこと。

(準備行為)

- 第11条 乙は、事業契約締結前であっても、自己の費用と責任において、本事業に関するスケジュールを遵守するために、甲と協議のうえ、甲の承諾を得た事項について、準備行為を行うことができ、甲は、必要かつ可能な範囲で、乙の費用における準備行為に協力する。
- 2 乙は、前項に定める準備行為の結果（設計に関する打ち合わせの結果を含む。）を、事業契約締結後速やかに、事業予定者に引き継ぐ。

(事業契約不調の場合における処理)

- 第12条 乙が契約を辞退した場合、又は入札説明書の入札参加資格要件を欠くことを理由として仮契約を解除した場合、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、構成員は、連帯して、市営住宅等整備業務の対価の100分の5に相当する金額の違約金を甲に支払うものとし、他方、甲は何らの責任も負わない。
- 2 前項に該当しない事由により、事業契約の締結に至らなかった場合（事業契約の締結について、京都市会の議決が得られない場合を含む。）、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他、甲と乙の間には、相互に債権債務関係の生じないことを確認する。
- 3 事業契約の締結に至らなかった場合において、乙は、公表済みの書類を除き、本事業に関して甲から交付を受けた書類及びその複写物をすべて返却しなければならない。また、乙は、本事業に関して甲から交付を受けた書類を基に作成した資料、文書、図面、電子的記録及びその複写物をすべて破棄しなければならない。この場合において、乙は、返却した資料等の一覧表及び廃棄した資料等の一覧表を甲に提出するものとする。

(秘密保持)

- 第13条 甲及び乙は、本協定に関する事項につき、相手方の同意を得ずして、これを第三者に開示しないこと及び本協定の目的以外に使用しないことを確認する。ただし、裁判所その他公的機関により開示が命ぜられた場合、乙が相手方に守秘義務を負わせた上で本事業に関する資金調達に必要なかつ合理的な範囲で開示する場合及び甲が法令に基づき開示する場合は、この限りではない。

(個人情報の取扱い)

第14条 乙は、本協定に基づき個人情報を取り扱う場合は、個人情報保護法及び京都市個人情報保護条例を遵守しなければならない。

(本協定の変更)

第15条 本協定は、当事者全員の合意による場合にのみ、変更することができる。

(協定の有効期間)

第16条 本協定の有効期間は、本協定締結の日から事業契約の契約期間の終了時までとする。ただし、事業契約の締結に至らなかった場合は、事業契約の締結に至る可能性がないと甲が判断して代表事業者に通知した日までとする。本協定の有効期間の終了にかかわらず、第3条第2項、第12条、第13条、第14条、第15条、次条及び第18条の規定の効力は存続する。

(請求、通知等の様式)

第17条 本協定に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、催告、要請、合意及び協定終了告知又は解除は、相手方に対する書面をもって、本協定に記載された当事者の名称、所在地宛に行わなければならない。

(準拠法及び裁判管轄)

第18条 本協定は日本国の法令に従い解釈され、本協定に関する一切の裁判の第一審の専属的合意管轄裁判所は京都地方裁判所とする。

(協議)

第19条 本協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、必要に応じて甲と乙の間で協議して定める。

以上を証するため、本協定書を2通作成し、甲及び乙は、それぞれ記名押印の上、甲及び代表事業者が各1通を保有する。代表事業者以外の構成員においては、写しを保有する。

令和 年 月 日

甲： 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
京都市
代 表 者 京都市長 松井 孝治 印

乙： ●

(代表事業者)

所 在 地 ●
商号又は名称 ●
代 表 者 ● 印

(構成員)

所 在 地 ●
商号又は名称 ●
代 表 者 ● 印

(構成員)

所 在 地 ●
商号又は名称 ●
代 表 者 ● 印

(構成員)

所 在 地 ●
商号又は名称 ●
代 表 者 ● 印

(構成員)

所 在 地 ●
商号又は名称 ●
代 表 者 ● 印

京都市長 殿

誓約書

令和●年●月●日付けで京都市（以下「市」という。）及び●●●●（以下「事業者」という。）との間で締結された京都市桃陵市営住宅団地再生事業における事業契約書に関して、当社は、下記の事項を市に対して誓約し、かつ、表明・保証いたします。

記

- 1 当社は、本日現在、事業者の株式●株を保有していること。
- 2 当社は、保有する事業者の株式の譲渡、担保権の設定、その他の方法による処分を行う場合には、市から事前に書面による承諾を受けること。
- 3 前項の市の書面による承諾を得て、当社が株式を譲渡する場合には、譲受人に本誓約書と同じ内容の誓約書を作成させ、当該譲渡と同時にこれを市に提出すること。
- 4 当社が、事業者の株式について担保権の設定等の処分を行う場合には、担保権設定契約書等当該処分に係る契約書の写しを、その処分の終了後速やかに市に提出すること。

【会社名】

【住所】

【代表者氏名】

京都市長 殿

出資者保証書

令和●年●月●日付けで京都市（以下「市」という。）と●●（以下「事業者」という。）との間で締結された京都市桃陵市営住宅団地再生事業における事業契約書に関して、落札者である●●の構成企業のうち、事業者に出資した●●、●●、●●及び●●並びに構成企業以外で事業者へ出資した●●及び●●（以下「当社ら」と総称する。）は、本日付けをもって、下記の事項を市に対して誓約し、かつ、表明・保証いたします。

記

- 1 事業者が、令和●年●月●日に会社法上の株式会社として適法に設立され、かつ、本日現在、有効に存在すること。
- 2 本日における事業者の発行済株式の総数は、●株であること。その内訳として、●株は●●が、●株は●●が、●株は●●が、●株は●●が、●株は●●が、●株は●●が、それぞれ保有していること。
- 3 本事業の実施に必要な資金調達を行うことを目的として、当社らが保有する事業者の株式を、第三者に対し譲渡し、又は同株式に担保権を設定する場合は、事前に、その旨を市に書面で通知し、市の承諾を得ること。この場合において、譲渡を証する書類又は担保権設定契約書の写しを、当該行為の終了後速やかに市に提出すること。
- 4 当社らは、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、当該株式の譲渡、担保権の設定その他一切の処分（以下「譲渡等」という。）を行わないこと。ただし、市の承諾を得て当該株式の譲渡等を行った場合であっても、当該譲渡等後の議決権の保有割合等につき、令和●年●月●日付けで市と当社ら（●●及び●●を除く）の間で締結された基本協定書第4条第2項及び第4項の規定を遵守すること。また、この場合において、譲渡等を証する書類又は担保権設定契約書の写しを、当該譲渡等の終了後速やかに市に提出すること。

事業者
(事業者の代表者)

代表者氏名

(事業者の構成企業)

代表者氏名

(事業者の構成企業)

代表者氏名

(事業者の構成企業)

代表者氏名

(事業者の構成企業)

代表者氏名

(事業者の構成企業以外で事業者へ出資した者)

代表者氏名

(事業者の構成企業以外で事業者へ出資した者)

代表者氏名