

夢洲第2期区域開発事業者募集にかかる契約手続き等に関する協定書（案）

大阪府（以下「甲」という。）、大阪市（以下「乙」という。）及び(開発事業予定者)（以下「丙」という。）は、甲及び乙が夢洲第2期区域開発事業（以下「本事業」という。）に係る開発事業予定者の選定のため共同で実施した「夢洲第2期区域開発事業者募集」（以下「本公募」という。）の結果を踏まえ、本事業の実施に向けた基本協定、売却対象地の売買契約及び貸付対象地の賃貸借契約（以下総称して「契約等」という。）の締結に向け、次のとおり合意し、本協定を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、丙が本公募により本事業に係る開発事業予定者として選定されたことを確認するとともに、本事業の実施に先立ち必要となる契約等の締結に向けた手続や開発事業予定者が遵守又は履行すべき義務その他必要な事項を定めることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 本協定における用語は、本協定に別段の定めがある場合及び文脈上別異に解釈すべき場合を除き、「夢洲第2期区域マスタープラン Ver.3.0（以下単に「マスタープラン」という。）」並びに本公募の実施要領、質問回答書その他本公募に関して甲及び乙が提示した文書（以下総称して「実施要領等」という。）で定義された意味による。

（契約等の締結に向けた手続）

第3条 丙は、本事業の開発事業予定者として、甲及び乙と契約等を締結するか否かについての最終的かつ確定的な判断に必要とする限りにおいて、本協定の締結後、次項に定める申込期限までの期間において、売却対象地の地盤調査その他の検討作業を実施する。 ↓別途丙の猶予願出に基づき乙が承認した猶予後の申込み期限を記載（遅くとも令和13年2月28日）

- 2 丙は、令和●年●月●日（以下「申込期限」という。）までに、乙に対し、書面により土地売買契約の締結の申込み（以下「買受申込」という。）を行うものとする。
- 3 甲及び乙の内部手続（第7条に規定する価格再検証を含む。）に相当期間を要した場合その他やむを得ない事由が生じたことにより、丙が申込期限までに買受申込を行うことが困難となるおそれがある場合は、甲及び乙は丙と協議の上、合理的な範囲で当該期限を延長することができる。
- 4 甲及び乙並びに丙は、買受申込後、速やかに契約等の締結に必要な手続を行う。この場合において、契約等のうち、本事業の実施に向けた基本協定及び売却対象地の売買契約は、貸付対象地に係る賃貸借契約に先行し、かつ、同時に締結しなければならない。
- 5 丙は、第3項の内部手続に関し、大阪市港営事業の設置等に関する条例（昭和41年

大阪市条例第 58 号) の定めるところにより、大阪市会における予算の承認等の手続を要し得ることを承知する。

(実施要領等の遵守等)

第 4 条 丙は、本事業の実施にあたり、実施要領等に記載された内容及び条件を遵守しなければならない。

2 丙は、本事業の内容を、本公募において提出した計画提案書類の内容（以下「計画提案」という。）に適合させるとともに、本公募の事業者選定手続に係る選定会議での意見を尊重しなければならない。

3 丙は、計画提案を変更することはできない。ただし、社会環境・情勢等の変化又は行政協議・関係者調整等によりやむを得ず変更の必要が生じた場合で、丙が書面により甲及び乙の事前承諾を得た場合はこの限りでない。

4 甲及び乙は、必要と認める場合は、合理的な範囲で丙に対し、計画提案の変更を求めることができる。

5 丙は、甲、乙及び関係地権者と協議を行い、地区計画の策定に協力しなければならない。

(秘密保持義務)

第 5 条 甲、乙及び丙は、本事業に関して知り得たすべての情報について秘密保持義務を負い、相手方の事前の書面による承諾なく、当該情報を第三者に開示又は漏えいしてはならず、本事業の目的以外に使用してはならない。当該義務に違反した当事者は、相手方が必要と認める措置を直ちに講じなければならない。ただし、次の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、乙及び丙が秘密保持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

(4) 甲が大阪府情報公開条例（平成 11 年大阪府条例第 39 号）に基づき開示する場合又は乙が大阪市情報公開条例（平成 13 年大阪市条例第 3 号）に基づき開示する場合

(5) その他法令に基づき開示する場合

2 丙は、本事業の業務を遂行するに際して知り得た、甲及び乙が貸与するデータ及び資料等に記載された個人情報並びに当該情報から丙が作成した個人情報（以下、本条において、これらを総称して「個人情報」という。）を、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）、大阪府個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年大阪府条例第 60 号）及び大阪市個人情報の保護に関する法律の施行等に関する条例（令和 5 年大阪市条例第 5 号）を遵守して取扱う責務を負う。

3 前項に定めるほか、丙は、本事業に関する個人情報の保護に関する事項につき、甲及

び乙の指示に従う。

- 4 丙は、その役員、従業員、代理人又はコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人、その他関係者等に対し、第1項ないし第3項の義務を遵守させるものとし、そのための適切な措置を講じるものとする。
- 5 本条に定める丙の義務は、前項に規定する者がその地位を失った場合であっても免れない。

(買受申込までの土地利用)

- 第6条 丙は、契約等の締結の判断をするために地盤等の調査を実施する場合その他甲及び乙が必要と認める場合において、売却対象地を有償で借り受けることができる。
- 2 乙及び丙は、前項に関し、必要な範囲及び期間で民法第601条の定めによる賃貸借契約（平面利用の場合に限る。）又は借地借家法第25条に定める一時使用契約を締結する。
 - 3 前項に定める契約の貸付料は、乙の定める基準（大阪市普通財産貸付料算定基準をいう。）により算定する。

(売払価格の再検証及び買受申込)

- 第7条 丙は、買受申込を行う予定の時期を決定した場合はその時期又は第3条第2項に規定する期限の6か月前までを目安に、乙に書面で契約締結に向けた手続の開始を願い出なければならない。
- 2 乙は、前項に規定する買受申込の予定時期又は第3条第2項に規定する期限の6か月前が令和9年9月1日以降である場合、売払価格の適正性を確認するため、原則として再鑑定その他必要な検証（以下「価格再検証」という。）を実施する。
 - 3 土地売買契約の売払価格は、本公募における丙の提案価格と価格再検証により算定された価格のいずれか高い価格とし、乙はこれを丙に書面で通知する。
 - 4 丙は、前項の通知を受領後、同通知の記載事項を確認のうえ、指定の期限までに買受申込書を乙に提出する。
 - 5 丙は、令和9年9月1日以降、第3項の通知があるまで買受申込を行うことができない。

(申込保証金)

- 第8条 丙は、買受申込後、乙が発行する納入通知書により乙が定める期限までに、申込保証金を納付しなければならない。
- 2 申込保証金の額は、前条第3項により通知された売払価格の100分の10以上の額とする。
 - 3 申込保証金の納付後、丙が第3条第2項に規定する期限（同条第3項により延長され

た場合にあっては、その延長後の期限)までに、正当な理由なく土地売買契約を締結しないとき又は第9条第1項第2号ないし第4号に掲げる事由により丙の開発事業予定者の選定が取り消されたときは、当該申込保証金は、乙に帰属するものとする。

4 本条に定める申込保証金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

(開発事業予定者の選定の取消し)

第9条 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当するとき、丙を開発事業予定者とした選定を取り消すことができる。

- (1) 丙の買受申込が第3条第2項に規定する申込期限までに乙に到達しないとき
- (2) 丙が実施要領等に定める応募資格を欠くことが判明したとき
- (3) 丙が開発事業予定者の地位を辞退する旨を書面で申し出たとき
- (4) 丙が本協定に違反し、甲及び乙が相当の期間を定めて是正を求めたにもかかわらず是正しないとき

2 甲及び乙が前項の規定により、丙を開発事業予定者とした選定を取り消したときは、その旨を丙に書面で通知するものとする。

3 第2項の場合において、丙は、甲又は乙から貸与を受けた資料、図面、電磁的記録その他一切の情報(複製物を含む。)を、甲又は乙の指示に従い、直ちに返還し、又は復元不能な方法により消去し、その実施を証する書面を提出しなければならない。ただし、甲及び乙が認めたものはこの限りでない。

4 第1項による取消しがあった場合でも、第5条(秘密保持義務)、第13条(損害賠償等)及び前項(資料返還等)の定めは有効に存続するものとする。

5 第1項による取消しに起因して丙に損害が生じた場合であっても、甲及び乙は、丙に対し、損害賠償その他名目の如何を問わず責任を負わない。

(違約金)

第10条 前条に基づき丙を開発事業予定者とした選定が取り消された時点で第8条第1項による申込保証金の納付がない場合は、乙は丙に対し違約金を請求する。ただし、前条第1項第3号に該当する場合であって、丙に正当な理由があると乙が認めたときは、この限りでない。

2 丙は、前項の請求を受けたときは、乙が発行する納入通知書により乙が指定する日までに同書記載の違約金を支払わなければならない。

3 本条に定める違約金の額の算定方法は、別紙「違約金の算定について」によるものとする。

4 本条に定める違約金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

5 丙が第2項の乙が指定する日までに違約金を納付しないときは、乙は、地方自治法第231条の3第1項及び同条第2項並びに大阪市税外歳入に係る延滞金及び過料に関する

条例（昭和 39 年大阪市条例第 12 号。以下本条において「条例」という。）の定めるところにより、丙に対し督促を行う。

- 6 丙が前項の督促を受け、督促状の指定期限までに違約金を納付しないときは、丙は、当該指定期限の翌日から納付の日までの期間に応じ、当該違約金の額（その一部を納付した場合は、未納額）につき、条例の定めるところにより算定した延滞金を乙に支払わなければならない。
- 7 前項の延滞金の算定に用いる利率、計算方法、端数処理その他必要な事項は、条例の定めるところによる。

（権利義務の譲渡等）

第 11 条 丙は、開発事業予定者の地位及びその地位に付随する権利又は義務を第三者に譲渡し、担保その他の権利の用に供し、又は承継させてはならない。

- 2 丙は、次の事項をしようとする場合について、事前にその理由を記載した書面によって甲及び乙に申請し、その承認を受けなければならない。

（1）開発事業予定者が S P C 設立予定者である場合に、本公募時の提案内容に基づき S P C を設立するとき

（2）本公募の参加資格審査申請書に記載された内容（代表企業以外の構成員及びその持ち分等に限る。）に変更があるとき

（3）本公募の参加資格審査申請書に記載された名義の法人について、主要な構成員の変更があるとき

- 3 乙及び丙は、前項各号について丙の申請があった場合、書面により承認する。ただし、同項第 2 号及び第 3 号については、やむを得ないと認める場合のみ承認を行い、丙は甲及び乙の承認なく、同項第 2 号及び第 3 号に定める事項を行うことができない。

- 4 丙は、前項の承認を受けた場合において、承認後の開発事業予定者に対して本協定書に定める義務を書面により承継し、履行させなければならない。

（社名公表等）

第 12 条 甲及び乙は、丙が本協定に違反した場合、丙の名称及び違反内容を公表することができる。

（損害賠償等）

第 13 条 丙は、本協定の第 5 条（秘密保持義務）その他の条項に違反したことにより甲又は乙に損害を与えた場合は、当該損害を賠償しなければならない。

- 2 甲及び乙は、計画提案内容の全部又は一部が実現できない場合、又は第 4 条第 3 項ただし書き及び同条第 4 項の規定により変更された場合においても、その責を負わないも

のとし、丙に損害が生じた場合であっても、丙は甲及び乙に対しその損害賠償その他名目の如何を問わず請求をすることができない。

(本協定の変更)

第 14 条 甲、乙及び丙は、本協定を変更する必要があるが生じた場合、相当の期間をもって事前に相手方に変更内容を申し入れ、協議の上、これを定める。

(本協定の有効期間等)

第 15 条 本協定は、甲、乙及び丙が本事業の実施に向けた基本協定を締結した日まで効力を有する。

2 第 5 条 (秘密保持義務)、第 9 条第 3 項 (資料返還等)、第 10 条 (違約金)、第 11 条 (権利義務の譲渡等)、第 13 条 (損害賠償等)、第 16 条 (準拠法及び管轄裁判所) その他性質上存続すべき条項は、本協定終了後も有効に存続するものとする。

(準拠法及び管轄裁判所)

第 16 条 本協定は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、本協定に関する一切の紛争につき第一審の専属的合意管轄裁判所は大阪地方裁判所とする。

(その他)

第 17 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、第 1 条に定める目的を踏まえ、甲、乙及び丙は誠意をもって協議の上、これを定めるものとする。

本協定の締結の証として本書 3 通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 大阪府 印

乙 大阪市 印

丙 (開発事業予定者) 実印

【※企業グループの場合は、全構成員の記名押印が必要】

(別紙)

違約金の算定について

本協定第 10 条に定める違約金は、次の計算式 1 により算出する。

【計算式 1】

$$\text{違約金の額} = \text{貸付料相当額 (月当たり)} \times \text{算定期間 (月数)}$$

(※ 1) (※ 2)

(※ 1) 計算式 1 の貸付料相当額 (月当たり) は、大阪市普通財産貸付料算定基準に基づく貸付料算定に準じ、次の計算式 2 により算定するものとする。

(※ 2) 計算式 1 の算定期間 (月数) は原則として 12 月とする。ただし、令和 10 年 3 月 1 日から第 9 条第 1 項による取消しの事由が発生した日 (以下「取消し事由発生日」という。) の属する月の末日までの期間 (売却対象地の地盤調査等を目的として乙が丙に対し有償で土地貸付けを行った場合はその期間を除く。) が 12 月を超える場合は、その期間とする。

【計算式 2】

$$\begin{array}{lcl} \text{貸付料相当額} & & \text{売却対象地} \\ \text{(月当たり)} & = & \text{の 1 m}^2 \text{当たり} \\ & & \text{の基礎価格} \\ & & \text{(※ 3)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{貸付面積} \\ \text{(m}^2\text{)} \\ \text{(※ 4)} \end{array} \times \frac{2.5}{1,000} \text{ (一円未満は切り捨て)}$$

(※ 3) 計算式 2 の売却対象地 1 m²当たりの基礎価格は、次の計算式 3 により求めることとする。

(※ 4) 計算式 2 の貸付面積の算定にあたっては、売却対象地 (42ha) から静けさの森 (2.1ha)、本市道路工事等使用範囲 (3.0ha) の面積を差し引く。なお、その他甲又は乙の事務事業等により一定期間、継続的に使用した場合はその使用面積についても差し引くことができるものとする。

【計算式 3】

$$\begin{array}{l} \text{売却対象地} \\ \text{1 m}^2 \text{当たり} \\ \text{の基礎価格} \end{array} = \frac{\text{売却対象地が接する道路に付設されている相続税路線価 (※ 5)}}{0.8}$$

(※ 5) 計算式 3 の相続税路線価は、取消し事由発生日の時点で公表されている最新の路線価を用いるものとする。また、取消し事由発生日時点において、売却対象地が接する道路に相続税路線価が複数ある場合又は複数の道路に接している場合には、最も高い路線価を採用する。