

(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業

開発基本協定書（案）

令和8年9月18日

古 河 市

(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業 開発基本協定

未来産業用地開発事業（大堤地区）地権者協議会（以下「甲」という。）、●●株式会社（以下「乙」という。）及び古河市（以下「丙」という。）は、未来産業用地開発事業（大堤地区）（以下「本事業」という。）への立地に関し、次のとおり協定（以下「本協定書」という。）を締結し、信義誠実の原則に従いこれを履行するものとする。

また、本協定書は仮協定であって、本事業に関して[SPC 名]及び丙の間で締結された（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業 事業契約書（以下「事業契約」という。）が丙の議会の議決を経て本契約とみなされた場合に、本協定書を本協定とみなすものとし、本協定書の調印頁に記載された年月日は、仮協定締結年月日であることを確認する。事業契約について、丙の議会の可決が得られず、本協定書が本協定として成立しない場合には、本協定書は無効となり、丙は、丙の責めに帰すべき事由による場合を除き、これについて損害賠償の責を負わない。

（事業用地）

- 第1条 乙は、丙の計画した未来産業用地開発事業（大堤地区）内の甲の構成員が所有する土地（別紙1「大堤地区」土地利用計画区域図）内の大堤地区Aないし●をいい、以下「甲所有地」という。）及び丙が所有又は管理する道路、水路（別紙1「大堤地区」土地利用計画区域図）内の●をいい、以下「丙所有地等」という。また、甲所有地と併せて「本事業用地」と総称する。）において、地域経済牽引事業を実施する。
- 2 前項の本事業用地の範囲及び面積については、甲、乙、丙の合意をもって決定するものとする。

（土地譲渡の方法）

- 第2条 本事業の立地に係る用地のうち、甲所有地については、甲の構成員が乙に譲渡するものとし、その方法は別途締結する甲の構成員及び乙の間の土地売買契約（以下「土地売買契約（甲所有地）」という。）により定める。
- 2 土地売買契約（甲所有地）に係る売買単価は、すべての甲所有地について●●[提案金額を記載]円/m²以上とする。ただし、その他の具体的な売買条件は、土地売買契約（甲所有地）により定める。
- 3 本事業の立地に係る用地のうち、丙所有地等については、丙が必要な行政上及び財産管理上の手続を経た上で、丙から乙に譲渡するものとし、その方法は別途締結する乙及び丙の間の土地売買契約（以下「土地売買契約（丙所有地等）」という。）により定める。
- 4 土地売買契約（丙所有地等）に係る売買単価は、第2項に定める土地売買契約（甲所有地）に係る売買単価と同額とする。ただし、その他の具体的な売買条件は、土地

売買契約（丙所有地等）により定める。

- 5 乙は、前各項に基づき取得した本事業用地について、本事業の実施に必要な造成、インフラ工事その他の必要な手続及び工事を実施するものとする。
- 6 乙は、前項に定める造成、インフラ工事その他の必要な手続及び工事の完了後、別途締結する乙及び丙の間の土地売買契約に基づいて、本事業用地の一部である別紙2「（仮称）古河市新公会堂整備用地」の範囲の土地を丙に譲渡するものとする。

（工作物等及び埋設物等の撤去及び補償）

- 第3条 乙は、本事業用地において、甲の構成員が甲所有地上に所有する工作物等（別紙3に掲げる工作物等をいい、以下「本物件」という。）について、当該甲の構成員との間で別途補償契約書を締結し、必要な補償を行うものとする。
- 2 前項の補償契約には、補償金額、補償金の支払時期、必要書類の提出その他必要な事項を定めるものとする。
 - 3 埋設物等の撤去については、パイプラインその他これに類する農業用施設の撤去は乙が自己の責任と費用負担で行い、それ以外の埋設物等の撤去は、当該埋設物等の所有者又は管理者である甲の構成員が自己の責任と費用負担で行うものとする。ただし、法令上又は事実上これによることが困難な場合その他特別の事情がある場合は、甲、乙及び丙が協議の上、撤去主体、費用負担その他の取扱いを定めるものとする。
 - 4 乙は、本物件及び埋設物等の撤去時期及び土地引渡しの時期が、本事業用地の造成、インフラ工事その他の必要な手続及び工事の工程と整合するよう、甲及び丙との調整に協力するものとする。
 - 5 本物件及び埋設物等の撤去時期及び土地引渡しの時期が遅延したこと（本物件の補償契約の締結又は履行が遅延したことに起因するものを含む。）により、本事業用地の造成、インフラ工事その他の必要な手続及び工事の工程に支障が生じた場合、甲、乙及び丙は、その対応について誠実に協議する。

（地域経済牽引事業計画及び土地利用調整計画の策定）

- 第4条 乙は、本事業への立地にあたり、地域経済牽引事業計画を策定し、茨城県の承認を得ることとし、丙は乙の地域経済牽引事業計画に沿った土地利用調整計画を策定し、茨城県の同意を得るものとする。

（事業の実施及び土地利用に係る支援）

- 第5条 丙は、本事業用地の一部に設置する民間提案施設の事業場（以下「本民間提案施設事業場」という。）における地域経済牽引事業の実施に関し、必要な許認可等に係る情報提供、助言等を行い、また、連携する茨城県並びに地権者及び周辺住民等の関係者との調整に係る支援を行うものとする。

(大堤地区内の立地企業間での協力)

第6条 乙は、本事業用地において円滑に操業を開始し、相互の企業活動の継続を図るため、立地企業相互に協力を図るものとする。

(市内商工団体との協調)

第7条 乙は、古河市内商工団体との協調を図ることとし、所属に努めるものとする。

(古河市民の優先雇用)

第8条 乙は、本民間提案施設事業場における従業員の確保に当たり、採用条件に合致する場合は、古河市民を優先して雇用するよう努めるものとする。

(古河市内企業からの優先調達)

第9条 乙は、本民間提案施設事業場で実施する開発、事業活動の物資の確保に当たり、調達条件に合致する場合は、古河市内の企業等から優先して調達するよう努めるものとする。

(緩衝緑地等の維持)

第10条 乙は、本事業用地の造成に当たり、その設置及び維持が法令により義務付けられる緩衝緑地等について、維持保全に努めなければならない。

(公害防止の措置)

第11条 乙は、本民間提案施設事業場の建設及び操業に当たり、環境基本法（平成5年法律第91号）その他の関係法令を遵守し、公害が発生しないよう適正かつ十分な防止措置を講ずるものとし、公害が発生したときは乙の負担と責任において解決を図らなければならない。

(環境景観の形成及び保全)

第12条 乙は、古河市景観条例（平成25年古河市条例第18号）その他の関係法令等を遵守し、周辺環境との調和及び保全に努めるものとする。

(リスクの分担)

第13条 本事業に関する乙丙間のリスクの分担については、別表に定める。

2 前項に定める事項以外の不測のリスクが生じたときは、乙丙協議の上決定する。

(協定事項の承継)

第14条 乙は、本民間提案施設事業場の所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は移転するときは、この協定事項を当該権利者に承継するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、乙が第2条第6項に基づいて本事業用地の一部を丙に譲渡する場合には、当該土地の所有者としての地位及びこれに関する権利並びに義務は丙に承継されるものとする。ただし、乙が本協定書に基づき地域経済牽引事業の実施主体として負担する義務は、丙に対する当該譲渡後においても乙が引き続き負担するものとする。

(疑義の決定)

第15条 本協定書に定めのない事項及び疑義が生じたときは、甲、乙、丙の協議により定めるものとする。

この協定の締結を証するため本書3通を作成し、甲、乙、丙それぞれ記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和9年 月 日

甲 [住所]

大堤地区地権者協議会

会長

乙 ●●●●●●●●●●

●●●●株式会社

代表取締役

丙 茨城県古河市下大野2248番地

古河市長 針谷 力

土地利用計画区域図

(仮称) 古河市新公会堂整備用地

工作物等位置図

別表

リスク分担表

●：主分担 ▲：従分担

リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
		乙	丙
許認可リスク	丙が実施する許認可取得の遅延に関するもの		●
	上記以外の許認可取得の遅延に関するもの	●	
工事遅延・工事費の増大リスク	丙の事由による工事遅延、工事費の増大に関するもの		●
	上記以外の事由による工事遅延、工事費の増大に関するもの	●	
供用開始遅延リスク	公共（丙・県）の事由による供用開始の遅延に関するもの		● ※ 1
	上記以外による供用開始の遅延に関するもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）	●	
本事業の延期・中止リスク	公共（丙・県）の事由による本事業の中止・遅延・延期		● ※ 1
	上記以外の本事業の中止・延期・遅延	●	
土地売買代金変動リスク	提案時と乙丙間の土地売買契約に基づく代金支払時との売買代金の変動に関するもの	▲ ※ 2	●
不可抗力リスク	天災、暴動、公衆衛生上の事態等の不可抗力による費用の増大、遅延、中止等に関するもの	●	▲ ※ 3

※ 1：本事業では、本事業用地周辺に市道及び県道（以下総称して「本道路」という。）の整備を予定している。本道路の整備は丙又は県がその責任と費用により実施するが、当該整備に係る工事が遅延した場合、本事業に必要な都市計画法に基づく工事完了の検査が実施できず、（仮称）古河市新公会堂及び本民間提案施設事業場の施設整備が完了したにもかかわらず、これらの施設の供用開始の遅延リスクが生じる。当該リスクは、丙による負担を原則とする。

※ 2：土地売買代金は「土地代」「付随工事費等（造成工事費、インフラ整備費等）」「その他費用（開発許可等の手続費用等）」「差額負担相当」「公租公課」で構成する。このうち、物価変動等の影響により提案時から第 2 条第 6 項に定める乙及び丙の間の土地売買契約に基づく土地売買代金支払時までに価格が変動するリスクのある「付随工事費等（造成工事費、インフラ整備費等）」及び「公租公課」について、当該リスクの分担は乙及び丙の間の土地売買契約において定める。

※ 3：不可抗力リスクは、乙による負担を原則とするものの、本事業用地及びインフラ整備工事に関するものは、第 2 条第 6 項に定める乙と丙の間の土地売買契約の実行後における、本事業用地に占める乙及び丙の土地所有面積比率に基づいて負担することを基本とし、協議により決定する。