

新川崎・創造のもり
イノベーション拠点整備事業
基本協定書（案）

令和7年9月3日
（令和7年10月8日修正）

川 崎 市

目次

第1条（目的）	1
第2条（用語の定義）	1
第3条（基本的合意）	1
第4条（実施体制等）	2
第5条（事業計画書の策定等）	2
第6条（必要な準備行為への着手）	2
第7条（事業契約の締結）	2
第8条（事業契約の不締結）	3
第9条（事業契約不調の場合の処理）	4
第10条（談合等不正行為があった場合の措置）	4
第11条（損害の補償）	5
第12条（権利義務の譲渡等）	5
第13条（本協定の変更）	5
第14条（本協定の有効期間）	5
第15条（秘密保持）	6
第16条（準拠法及び裁判管轄）	6
第17条（協議）	6
別紙1 事業スケジュール	8
別紙2 実施体制表	9
別紙3 事業計画書記載事項	10

新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業 基本協定書（案）

新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業（以下「本事業」という。）の実施に関して、川崎市（以下「甲」という。）及び●●●（グループの場合は、【●●●】グループを構成する法人（【代表企業名●●】（以下「代表企業」という。）、【構成員名●●】及び【構成員名●●】）。以下これらを総称して「乙」という。））は、次のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、本事業に関し、乙が事業実施予定者として決定されたことを確認し、事業契約（第2条に定義される。）の締結に向け、甲及び乙の権利義務について定めるとともに、本事業の円滑な実施に必要な双方の協議及び協力事項等について定めることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 本協定において使用する用語の定義は次のとおりとする。

- （1）「事業契約」とは、本事業の実施に関して、甲と[●（提案に応じて契約当事者は調整）]（以下「事業契約予定者」という。）との間で締結される新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業 事業契約をいう。
- （2）「審査講評」とは、市が●年●月●日に公表した「新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業審査講評」をいう。
- （3）「提案書」とは、募集要項等に基づき、乙が提出した提案審査書類及び提案審査書類の説明又は補足として乙が本協定締結日までに甲に提出したその他一切の文書をいう。
- （4）「法令」とは、法律、命令、条例、政令、省令、規則、若しくは通達、行政指導、ガイドライン、又は裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断、又はその他公的機関の定めるすべての規定、判断、措置等をいう。
- （5）「募集要項等」とは、本事業に関し甲が公表した書類一式をいい、募集要項、要求水準書、優先交渉権者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）、並びにこれら資料に対する質問及びこれに対する甲の回答を示した書面の全てをいう。
- （6）「本件定期借地権設定契約」とは、本事業の対象となる川崎市幸区新川崎7番1号の土地について甲及び乙が締結する予定の借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。以下同じ。）第22条の定期借地権設定契約をいう。

（基本的合意）

第3条 甲及び乙は、募集要項等及び提案書に基づき、第8条に示す時期までに事業契約

を締結すべく、それぞれ誠実に対応し、最大限の努力をする。

- 2 乙は、募集要項等を十分に理解しこれに合意したこと、及び募集要項等を遵守の上、甲に対し提案書を提出したことを確認する。
- 3 提案書に募集要項等を満たしていない部分（以下「未充足部分」という。）が判明した場合、乙は、未充足部分につき募集要項等を充足するために必要な設計変更その他の措置を講じ、提案書（事業計画書（第5条に定義する。以下同じ。）作成後は事業計画書）を訂正しなければならない。なお、乙は、本事業の事業実施予定者として選定されたことをもって未充足部分の不存在が確認されたものではないことを確認する。
- 4 乙は、審査講評における意見その他甲からの要望事項を尊重しなければならない。

（実施体制等）

第4条 乙は、別紙1の事業スケジュールに従って、本事業を実施するものとする。

- 2 本事業に関する各業務は、別紙2に記載の者が実施するものとする。
- 3 乙は、本事業に関する各業務を受託し、又は請け負う者をしてその業務を誠実に遂行させなければならない。
- 4 甲は、本協定に基づくすべての行為を代表企業に対して行うものとし、甲が代表企業に対して行った本協定に基づくすべての行為は、乙に対して行ったものとみなす。また、乙は、甲に対して行う本協定に基づくすべての行為について、代表企業を通じて行わなければならない。

（事業計画書の策定等）

第5条 乙は、事業契約締結日までに、募集要項等及び提案書に基づき、審査講評における意見その他甲からの要望事項を踏まえ、別紙3に掲げる事項を記載した事業計画書（以下「事業計画書」という。）を策定し、甲の承諾を得なければならない。

- 2 本協定の締結後、甲から書面により請求があった場合には、乙は甲に対し、速やかに提案書の詳細を明確にするために、甲が合理的に要求する資料その他一切の書面及び情報を提出する。
- 3 乙は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合に限り、甲の承諾を得て事業計画書の内容を変更することができる。ただし、軽微な変更と認められる場合については、甲に届け出ることとする。
 - （1）甲が作成した「新川崎・創造のもりの機能更新に向けたイノベーション拠点整備基本計画」及び募集要項等に照らし、本事業の事業目的の達成に向けたより良い取組みのために事業計画書の内容を変更することが望ましい場合
 - （2）法令の改正により、事業計画書の内容が不適切となった場合
 - （3）その他、甲がやむを得ないと認めた場合

（必要な準備行為への着手）

第6条 乙は、事業契約の締結前であっても、別紙1の事業スケジュールに従って本事業を遂行するため、自らの責任と費用負担において、募集要項等及び提案書を遵守するために必要な準備行為をなすことができる。

(事業契約の締結)

第7条 甲及び事業契約予定者は、募集要項等及び提案書に基づき、審査講評における意見その他甲からの要望事項を踏まえ、本事業に係る甲及び事業契約予定者の権利義務その他本事業を円滑に進めるために必要な事項に関する詳細について定める事業契約を、2026年●月末を目途に締結する。

- 2 甲及び乙は、事業契約の締結に向けた協議において、募集要項等及び提案書に基づき、その内容を確定することが困難な事項がある場合、本事業の目的、理念に照らして、互いに誠実に協議し、その内容を明確化する。

(事業契約の不締結)

第8条 事業契約の締結までに、乙のいずれかが、本事業の公募に関し次の各号の一に該当したときは、甲は、本協定を解除するとともに、事業契約を締結しないことができる。

- (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第8条の4第1項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。
- (2) 独占禁止法第7条第1項若しくは同条第2項（同法第8条の2第2項及び同法第20条第2項において準用する場合を含む。）、同法第8条の2第1項若しくは同条第3項、同法第17条の2又は同法第20条第1項の規定による排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）を受けたとき。
- (3) 独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）、同法第7条の9第1項若しくは第2項、又は第20条の2から6のいずれかの規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を受けたとき、又は同法第7条の2第1項の規定により課徴金を納付すべき乙のいずれかが、同法第7条の4第1項の規定により納付命令を受けなかったとき（同法第7条の2第1項及び同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）。
- (4) 刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条、公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律（平成12年法律第130号）第4条、又は独占禁止法第89条第1項第1号若しくは同条第2項（ただし、同条第1項第1号に係るものに限る。）の規定による罪の容疑により刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき（乙[のいずれか]又はその役員若しくは使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）。
- (5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項第2号に該当すると認められたとき。
- (6) 乙[のいずれか]又はその役員等（乙[のいずれか]の役員又はその支店若しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下、本条において同じ。）が川崎市暴力団排除条例（平成24年川崎市条例第5号）に規定する暴力団員等、暴力団経営支配法人等又は暴力団員等と密接な関係を有する者であると認められるとき。
- (7) 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項の規定に違反したとき。
- (8) 本事業に関して、乙[のいずれか]が下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契

約を締結するに当たり、その相手方が本条第6号又は本条第7号のいずれかに該当することを知らながら、当該相手方と契約を締結したと認められるとき。

- (9) 本事業に関して、構成員等が、本条第6号又は本条第7号のいずれかに該当する者を下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）に、甲が当該当事者に対して当該契約の解除を求め、当該当事者がこれに従わなかったとき。
- (10) 構成員等又はその役員等若しくは事実上、経営に参加している者が本条第6号又は本条第7号のいずれかに該当する者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (11) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が本条第1号から第10号に規定する行為を行う者、入札参加停止措置を受けている者又は川崎市の入札契約における暴力団等排除措置要綱第3条に規定する誓約書の違反者であると知らながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

- 2 前項の規定にかかわらず、事業契約の締結までに、(i)乙のいずれかの者が募集要項等において提示された資格要件の全部又は一部を喪失したと甲が判断した場合、(ii)乙の提案内容が募集要項等に記載する条件に反することが判明した場合又は(iii)乙が本事業に必要な手続を履践しない場合には、甲は、本協定を解除するとともに事業契約を締結しないことができる。

(事業契約不調の場合の処理)

第9条 甲は、事業契約予定者との間で事業契約の締結に至る可能性がないと判断した場合は、乙にその旨を通知し、本協定を解除する。

- 2 乙又は事業実施予定者の責めに帰すべき事由（乙が募集要項等において定められた応募者の参加資格要件を欠いたことを含む。）により、事業契約の効力の発生に至らなかった場合は、甲及び乙が本事業の準備に関して既に支出した費用はすべて乙の負担とする。なお、乙が参加資格要件を備えているにもかかわらず、事業予定者が事業契約を締結しない場合は、乙は連帯して、本件定期借地権設定契約に定める予定の貸付料総額の100分の10に相当する金額の違約金を甲に支払うものとする。

- 3 前項を除く事由により事業契約の効力の発生に至らなかった場合は、甲及び乙が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、相互に債権債務関係は一切生じないものとする。

- 4 事業契約の効力の発生に至らなかった場合、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製物を甲に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製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破棄した資料の一覧表を甲に提出するものとする。

(談合等不正行為があった場合の措置)

第10条 乙のいずれかについて、第8条第1項第1号ないし第11号のいずれかの事由が生じたときは、事業契約の締結若しくは不締結にかかわらず、乙は連帯して、甲の請求に

に基づき、本件定期借地権設定契約に定める予定の貸付料総額の100分の20に相当する金額を違約金（損害賠償の予定）として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

2 第8条第1項の場合において、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するときは、乙は連帯して、甲の請求に基づき、前項に規定する本件定期借地権設定契約に定める予定の貸付料総額の100分の20に相当する金額に加えて、本件定期借地権設定契約に定める予定の貸付料総額の100分の10に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

(1) 第8条第1項第1号に規定する確定した納付命令について、独占禁止法第7条の3第1項又は第2項の規定の適用があるとき。なお、同条第1項及び第2項の両方の規定の適用があるときは、前項の違約金に付加して支払う金額は本件定期借地権設定契約に定める予定の貸付料総額の100分の20に相当する金額とする。

(2) 第8条第1項第4号に規定する刑に係る確定判決において、乙のいずれかが違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。

3 乙が前2項に定める違約金を甲の指定する期間内に支払わないときは、乙は連帯して、当該期間を経過した日から支払をする日までの日数に応じ、当該未払発生時における国の債権に関する遅延利息の率（昭和32年大蔵省告示第8号）を乗じて計算した額の遅延利息を違約金に付加して甲に支払わなければならない。

（損害の補償）

第11条 第8条第1項又は第2項のいずれかの事由が生じたこと、若しくは乙の責めに帰すべき事由により甲と事業契約予定者が事業契約の締結に至らなかったことに起因して甲が損害を被った場合、第9項第2項、第10条第1項又は第2項に定める違約金の規定にかかわらず、当該損害のうち当該違約金を超過する部分について、甲は乙に請求することができる。

（権利義務の譲渡等）

第12条 乙は、やむを得ない事情があり、かつ甲の事前の書面による承諾がある場合を除き、本協定上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。

（本協定の変更）

第13条 本協定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更することができない。

（本協定の有効期間）

第14条 本協定の有効期間は、本協定締結日から事業契約が終了した日までとする。ただし、本協定が解除された場合は当該解除の日までとし、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乙に通知した日までとする。

2 本協定の有効期間の終了にかかわらず、第9条から第11条及び第15条から第17条の規定の効力は存続する。

(秘密保持)

第 15 条 甲及び乙は、本事業又は本協定に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げる以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を漏らしてはならない。

- (1) 本協定締結の前に既に自ら保有していた場合又は公知であった場合
- (2) 本協定に関して知った後自らの責めによらずして公知になった場合
- (3) 本協定に関して知った後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得した場合
- (4) 裁判所により開示が命じられた場合
- (5) 乙が本事業に関する資金調達を図るために合理的に必要なものとして開示する場合
- (6) 甲又は乙が、本事業に関して業務を委託する弁護士、公認会計士、税理士、司法書士その他合理的に必要な者に開示する場合
- (7) 甲が川崎市情報公開条例（平成 13 年川崎市条例第 1 号）等に基づき開示する場合

- 2 乙は、本事業の遂行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。
- 3 乙は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結行う場合など、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。
- 4 前項の場合において、乙は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用するのしないよう適切な配慮をしなければならない。

(準拠法及び裁判管轄)

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いては、横浜地方裁判所又は東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第 17 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。

[以下本頁余白]

以上を証するため、本協定書●通を作成し、全当事者はそれぞれ記名押印の上、甲及び乙が各1通を保有する。

年 月 日

甲：川崎市川崎区宮本町1番地
川崎市長 福田 紀彦

乙：

別紙1 事業スケジュール

別紙 2 実施体制表

※優先交渉権者が複数企業から構成される場合は、各企業の役割を記載する

別紙3 事業計画書記載事項

(1) 事業総合計画

- ・ 事業全体の実施方針
- ・ 事業実施体制・事業マネジメント方針
- ・ 事業スケジュール
- ・ 事業収支計画
- ・ テナントリーシング方針

(2) 施設整備計画

- ・ 施設全体の空間構成・動線計画
- ・ 研究開発・共創に資する設計仕様
- ・ 環境負荷低減への配慮
- ・ 施工計画

(3) 維持管理・運営計画

- ・ 維持管理・運営方針
- ・ 外部連携方針
- ・ イノベーション・エコシステム形成に向けた取組方針
- ・ 市入居部分と連携した取組方針
- ・ 市民・地域コミュニティへのアウトリーチ・賑わいの創出に向けた取組方針
- ・ 地域と連携した拠点の魅力及び安全性の向上に関する取組方針

(4) その他本事業に関連する事項