

栃木会館跡地整備事業

基本協定書

(案)

令和8（2026）年2月13日

栃木県

目 次

第1条	(目的)	1
第2条	(用語の定義)	1
第3条	(本件土地)	2
第4条	(基本的合意)	2
第5条	(本事業の実施)	2
第6条	(土地売買契約の締結)	2
第7条	(買戻し特約)	4
第8条	(土地利用の制限等)	4
第9条	(実地調査等)	5
第10条	(土地の使用及び管理)	5
第11条	(工事施工にあたっての留意事項)	5
第12条	(調査協力等)	5
第13条	(違約金)	5
第14条	(協定の解除等)	6
第15条	(損害賠償)	6
第16条	(著作権等)	6
第17条	(権利義務の譲渡の禁止)	7
第18条	(秘密保持)	7
第19条	(情報公開)	7
第20条	(届出事項)	7
第21条	(協議)	8
第22条	(管轄裁判所)	8
第23条	(協定の有効期間)	8

栃木会館跡地整備事業 基本協定書（案）

栃木県（以下「甲」という。）と、〔応募企業である●／代表企業である●並びに構成企業である●及び●（以下、代表企業及び構成企業を個別に又は総称して「構成員」という。）で構成される応募グループ〕【注¹】（以下「乙」という。）は、栃木会館跡地整備事業（以下「本事業」という。）の実施に関して、基本協定（以下「本協定」という。）を次のとおり締結する。

（目的）

第1条 本協定は、本事業に関し乙が公募型プロポーザル方式により優先交渉権者として選ばれたことを確認するとともに、本件土地について本事業に係る募集要項等及び乙が提出した提案書に基づき、甲及び乙が協調して、周辺地域の活性化を図るとともに、県庁前にふさわしい魅力的な空間の創出を目的とした利活用を、民間活力により進めるため、本事業の実施に関する基本的な事項を定めることを目的とする。

〔2 乙が複数の企業から構成される場合においても、本事業の実施は共同して一体的に行うものとする。〕【注²】

（用語の定義）

第2条 次の各号に掲げる用語の定義は、本協定において別途定義するほか、それぞれ次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 「指定用途」とは、提案書に示された本件土地の用途をいう。
- (2) 「所有権移転日」とは、土地売買契約に基づき本件土地の所有権が甲から乙₁（第6条第1項に定義。第5号及び第10号において同じ。）に移転した日をいう。
- (3) 「提案書」とは、本事業の公募手続きにおいて、乙が募集要項等に基づき甲に提出した、本事業の実施に関する提案を記載した書面（提出後、県の承諾を得てなされた追加及び修正を含む。）をいう。
- (4) 「提案書等」とは、提案書及び乙が本事業の実施に際して作成した書類、図面等（県への提出後の追加及び修正を含む。）をいう。
- (5) 「土地売買契約」とは、募集要項等及び提案書に基づき、甲と〔乙／乙₁〕との間で締結される本件土地の売買に関する契約をいう。
- (6) 「土地売買代金」とは、土地売買契約において定める、本件土地の売買代金をいう。
- (7) 「暴力団」とは、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下同じ。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (8) 「暴力団員」とは、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。

¹ 〔 〕内の文言について、優先交渉権者として選定された者が単独企業である場合もしくは応募グループである場合に応じて修正します。以下、同様の箇所にも〔 〕を入れております。

² 〔 〕内の文言について、優先交渉権者として選定された者が単独企業である場合は削除します。

- (9) 「募集要項等」とは、募集要項及びその付属資料（公表後の追加及び修正を含む。）並びにこれらの質問回答書をいう。
- (10) 「本件土地」とは、本事業が実施される土地として、甲から〔乙／乙1〕に譲渡される土地をいう。

(本件土地)

第3条 本事業の対象となる本件土地（以下「本件土地」という。）は、次に掲げる土地とする。なお、地積は土地売買契約で規定された地積を正とするものとする。

所在	地番	公簿地目	地積(m ²)
栃木県宇都宮市本町	12番1	学校用地	6,150.01 m ²

(基本的合意)

第4条 甲及び乙は、募集要項等及び提案書に基づき、第6条第1項に規定する時期までに土地売買契約を締結するため、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、提案書を訂正しなければならない。なお、乙は、本事業の事業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、本事業の選定手続における選定委員会の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。

(本事業の実施)

第5条 乙は、法令等を遵守の上、自己の費用と責任において募集要項等及び提案書に定めるところにより本事業を実施するものとする。

- 2 乙は、甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、提案書の内容を変更してはならないものとする。
 - 3 乙は、本件土地の所有権移転日から3年以内に着工しなければならない。但し、乙が当該期日内に着工できない合理的理由を書面にて説明し、甲がこれを認めた場合には、着工日を甲と乙が別途合意する日に延期することができる。
- 〔4 代表企業である●は、構成企業を統括し、本事業が円滑に遂行されるよう最大限努力しなければならない。〕

(土地売買契約の締結)

第6条 甲及び〔●/乙のいずれかの構成員〕（以下「乙1」という。）は、本協定締結後、本件土地の売買に関する協議（土地売買契約の締結日に関する協議を含む。）を行い、土地売買契約を締結する。なお、土地売買契約の締結日については、協議後も甲と乙が別途合意する場合

にはこれを変更することができる。

- 2 土地売買代金は、提案書において乙が提案した金額である《 提案金額を記載 》円とする。
- 3 乙1は、土地売買契約の契約保証金として《 土地売買代金の100分の10 》円の契約保証金を、土地売買契約の締結と同時に甲に納付するものとする。
- 4 本件土地の所有権移転登記は土地売買代金の全額納付後、甲が嘱託登記により行うものとする。
- 5 第1項の規定にかかわらず、〔乙／乙のいずれか〕が本事業に関して次の各号のいずれかに該当したときは、甲は土地売買契約を締結しないことができる。
 - (1) 公正取引委員会が、構成員に違反行為があったとして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49条に規定する排除措置命令（排除措置命令がなされなかった場合については、同法第62条第1項に規定する納付命令）を行い、当該命令が確定したとき。
 - (2) 構成員（法人の場合にあっては、その役員又は使用人を含む。）について、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号の規定による刑が確定したとき。
- 6 第1項の規定にかかわらず、〔乙／乙のいずれか〕が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は、土地売買契約を締結しないことができる。
 - (1) 役員等（構成員が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、構成員が法人である場合にはその役員、その支店の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下本項において同じ。）が暴力団又は暴力団員であると認められるとき。
 - (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。
 - (5) 役員等が暴力団又は暴力団員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。
 - (6) 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が本項第1号から前号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - (7) 〔乙／乙のいずれか〕が、本項第1号から第5号までの規定のいずれかに該当する者を下請契約又は資材、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（本項前号に該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。
- 7 土地売買契約の締結までに〔乙／乙のいずれか〕が募集要項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、土地売買契約を締結しないことができる。

- 8 甲と〔乙／乙1〕との間で土地売買契約の締結に至らなかった場合には、乙は本事業の事業予定者としての地位を失い、本協定は終了する。
- 9 甲及び乙の責めに帰すべき事由によらず、土地売買契約が締結に至らなかった場合、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し、甲乙間においては相互に債権債務関係が生じないものとする。

(買戻し特約)

第7条 甲及び〔乙／乙1〕は、土地売買契約において、土地売買契約締結の日から10年間は、甲が本件土地を〔乙／乙1〕から買い戻すことができる旨を定めることとし、その旨登記する。[ただし、〔乙／乙1〕に買戻し特約の解除及びその登記の抹消を必要とするやむを得ない理由があり、かつ〔乙／乙1〕が提案書の内容を確実に履行できると甲が認めた場合は、甲は買戻特約の解除及びその登記の抹消を承諾するものとし、当該登記の抹消に係る一切の費用は〔乙／乙1〕が負担するものとする。なお、本条で定める買戻特約及び買戻特約抹消登録申請手続きに要する費用の一切は、〔乙／乙1〕の負担とする。]

(土地利用の制限等)

第8条 乙は、本件土地の全てについて、本件土地の所有権移転日から10年間は指定用途以外の利用はできないこととする。ただし、指定用途以外の利用についてやむを得ない事由があり、甲の事前の書面による承諾を得た場合は、乙は指定用途を変更することができる。

- 2 乙は、本件土地の所有権移転日から10年間は本件土地を第三者に譲渡し、又は第三者のために権利を設定してはならない。ただし、やむを得ない事由があり、甲の事前の書面による承諾を得た場合、又は本事業を遂行するうえで本件土地の売買代金の8割を上限として、甲の事前の書面による承諾を得て金融機関に対して抵当権を設定する場合は、この限りではない。
- 3 乙は、前項但書に基づき、本件土地を第三者に譲渡しようとするときは、提案書の内容を当該第三者に承継し、遵守させなければならないものとする。
- 4 乙は、本件土地の所有権移転日から10年間、次の各号の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本件土地の所有権を第三者に移転し、又は本件土地を第三者に貸してはならない。
 - (1) マンション等の住居系機能
 - (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これに類するもの。
 - (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所、同条第6号に規定する暴力団員の住居その他これらに類するもの。
 - (4) 政治的又は宗教的用途

(5) 貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業又は公営競技及び宝くじを除いた賭博に関する業種

(実地調査等)

第9条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、隨時に乙の本件土地の使用状況等について実地調査し、又は乙に報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、若しくは妨げ又は報告を怠ってはならない。

(土地の使用及び管理)

第10条 乙は、本事業の実施に係る調査・設計に際して、本件土地を使用する必要がある場合は、本件土地の引渡し前においても、甲の承認を得たうえで、無償で使用することができる。

2 乙は、本件土地の引渡しを受けた後、周辺環境に影響を及ぼすことがないよう除草、除塵及び雨水の流出等に十分留意し、本件土地を適切に維持管理することとする。

(工事施工にあたっての留意事項)

第11条 乙は、本事業にかかる工事の施工にあたり、騒音・振動等の環境対策等に十分配慮するとともに、工事車両の出入りに伴う安全・環境対策や道路の維持管理等の対策を講じることとする。

(調査協力等)

第12条 甲は、乙が募集要項等及び提案書に基づき本事業を実施しているか確認すべく、乙に対し、報告、資料の提出又は本件土地の実地調査等（本事業において作成される設計図書と提案書との整合性の確認等を含むがこれに限られない。）を求めることができるものとし、乙はこれに誠実に対応しなければならない。

(違約金)

第13条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、その該当するに至った理由が乙の責めに帰することができないものであると甲が認めるときは、この限りではない。

- (1) [乙／乙のいずれか] が第6条（土地売買契約の締結）第5項各号又は同条第6項各号のいずれかに該当したときは、《土地売買代金の100分の10》円
 - (2) 第8条（土地利用の制限等）の規定に違反したときは、《土地売買代金の100分の30》円
 - (3) 第9条（実地調査等）の規定に違反したときは、《土地売買代金の100分の10》円
- [2 乙が複数の構成員からなる場合には、各構成員は、前項の違約金支払義務を連帯して負担するものとする。]
- 3 第1項の違約金は、第15条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(協定の解除等)

第14条 甲は、次の各号に該当する事由がある場合、催告なしに本協定を解除することができる。

(1) 本件土地が公序良俗に反する用途に利用されていると甲が認めた場合

(2) 乙が本協定の規定に違反した場合

(3) 構成員のいずれかが第6条第5項各号又は同条第6項各号に該当した場合

2 甲は、理由の如何を問わず土地売買契約が終了した場合には、本協定を解除することができる。

(損害賠償)

第15条 乙は、本協定に違反して甲に損害を与えたときは、当該違反により甲に生じた損害を賠償しなければならない。

(著作権等)

第16条 提案書等が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当する場合、当該著作物に係る著作権（著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいう。）の帰属は、同法に定めるところによる。

2 甲は、提案書等について、本事業に必要な範囲で、甲の裁量により無償で利用（改造、複製、公表、頒布、展示、改変及び翻案その他あらゆる権利内容の実施の態様を含む。この条において同じ。）する権利を有するものとし、その利用の権利及び権限は、本協定終了後も存続するものとする。

3 乙は、提案書等の内容を公表する場合、事前に甲に公表内容を共有のうえ確認を受けなければならない。かかる場合において甲が公益上の観点から公表を控えるよう要請した場合、乙はこれに従うものとする。

4 乙は、甲が提案書等を次の各号に掲げるところにより利用することができるようになればならず、自ら又は著作者をして、著作者人格権を行使し、又はさせてはならない。

(1) 著作者名を表示することなく提案書等の全部又は一部を自ら公表し、若しくは広報に使用し、又は甲が認めた第三者をして公表させ、若しくは広報に使用させること。

(2) 提案書等を本事業の実施、広報等に必要な範囲で、複製し、翻案し、変形し、修正し、若しくは改変すること又は甲の委託した第三者をしてこれらの行為をさせること。

(3) 提案書等を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

(4) 提案書等をもとに写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。

5 乙は、甲による第2項に基づく提案書等の利用が、第三者の有する著作権及び著作者人格権を侵害しないよう必要な措置を講じ、いかなる場合でも甲に損害、損失、費用等を被らせないものとする。

6 乙は、乙の責めに帰すべき事由により提案書等が第三者の有する著作権を侵害した場合において、当該第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、乙がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

(権利義務の譲渡の禁止)

第17条 甲及び乙は、本協定上の地位並びに本協定上の権利及び義務の全部又は一部を、相手方の書面による承諾なく、第三者に譲渡し又は担保権の設定をしてはならない。

(秘密保持)

第18条 甲及び乙は、本協定に関連して相手方から秘密として受領した情報（以下「秘密情報」という。）を本協定の履行以外の目的で使用してはならず、相手方の事前の書面による承諾なしに第三者に開示してはならない。ただし、次に掲げる情報は秘密情報に含まれないものとする。

- (1) 開示の時に公知である情報
- (2) 相手方に対して開示した後に、自らの責めにも帰すことのできない事由により公知となった情報
- (3) 相手方から開示されるよりも前に自ら正当に保持していたことを証明できる情報
- (4) 甲及び乙が、秘密情報の対象としないことを書面により合意した情報

2 前項の定めにかかわらず、甲及び乙は、次の各号に掲げる場合には、相手方の承諾を要することなく、相手方に対して事前の通知を行うことにより、秘密情報を開示することができる。ただし、相手方に対して事前の通知を行うことが、権限ある関係当局による犯罪捜査等への支障を来たす場合は、事後の通知で足りる。

- (1) 弁護士、公認会計士、税理士及び国家公務員等の法令上の守秘義務を負担する者に開示する場合
- (2) 法令等に従い開示が要求される場合
- (3) 権限ある官公署の命令に従う場合
- (4) 甲又は乙との間で守秘義務契約を締結したアドバイザリー業務受託者及び乙の下請企業又は受託者に開示する場合
- (5) 乙が、本事業にかかる各業務を構成員の第三者に請け負わせ若しくは委託する場合において当該第三者に開示するとき又は当該第三者を選定する手続において特定若しくは不特定の者に開示する場合

(情報公開)

第19条 乙は、情報公開請求、栃木県議会への報告等により、本協定の内容が第三者に公開されることに同意する。

(届出事項)

第20条 乙は、乙又は構成員の住所、名称、代表者又は主たる事務所の所在地に変更が生じた場合は、速やかにその旨を甲に届け出るものとする。

(協議)

第21条 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、必要に応じて甲乙で協議して定める。

(管轄裁判所)

第22条 本協定に関し、甲と乙の間で紛争が生じたときは、宇都宮地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協定の有効期間)

第23条 本協定の有効期間は、本協定締結の日を始期とし、本件土地の所有権移転日から10年を経過した日を終期とする。ただし、第6条第8項により土地売買契約の締結に至らなかった場合は、甲が乙に通知した日までとする。

2 前項の規定にかかわらず、第13条、第16条から第19条及び第22条の規定の効力は本協定終了後も有効に存続する。

[本頁以下余白]

本協定の締結を証するため、本書●通を作成し、当事者が記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

〔注³〕

令和 8 年 ● 月 ● 日

甲 宇都宮市塙田 1 丁目 1 番 20 号
栃木県
知事 福田 富一 印

乙 [応募企業／代表企業]
(所在地)
(商号)
(代表者名) 印

構成企業
(所在地)
(商号)
(代表者名) 印

構成企業
(所在地)
(商号)
(代表者名) 印

構成企業
(所在地)
(商号)
(代表者名) 印

³ 作成部数及び押印欄は、単独企業の場合もしくは応募グループの場合に応じて修正します。