

呉駅周辺地域総合開発（第1期）に関する基本協定書 概要

（目的）

第1条 くれみらいを実施事業者に選定したことを確認するとともに、整備計画書に即して都市機能を導入し、維持することを目的とします。

なお、財産譲渡に関する債権債務は、別途契約により発生する旨を確認的に規定しています。

（定義等）

第2条 「募集要項」、「再整理後の整備条件（令和4年9月に呉市が市議会へ行政報告をした整備条件）」、「整備計画書」を総称して、遵守すべき「基本条件」とすることなど、用語の定義を整理しています。

（特定目的会社の組成）

第3条 くれみらいは、実施事業者としての義務の一部を履行させるため、その代表者・構成員により、法人格を有した「特定目的会社」を設立する旨を規定しています。

（基本条件の遵守等）

第4条 総合開発の基本となる事項について、次のとおり規定しています。

- 基本条件を遵守すること。
- 社会情勢の著しい変化等により基本条件を遵守できなくなる可能性が生じた場合は、協議の上、呉市が書面承認する場合に限り、変更できること。
- 財産の譲渡価格については、変更しないこと。

（既存建物の解体撤去及び居住機能の用に供する土地の無償譲渡）

第5条 居住用後継建物を整備するCゾーンの土地については、既存建物を特定目的会社の費用と責任で解体撤去することを条件に無償譲渡することとし、詳細は別途契約する旨を規定しています。

（商業、業務等機能の用に供する土地の有償譲渡）

第6条 商業用後継建物を整備するBゾーンの土地については、5.09億円で譲渡することとし、詳細は別途契約を締結する旨を規定しています。

(公益機能の整備及び有償譲渡)

第7条 公益機能の「呉市すこやか子育て支援センター」と「アーバンデザインセンター」は、呉市が提示する要求水準により整備し、上限を43.9万円/㎡とする正常単価で取得することを規定しています。

(駐車場)

第8条 建物に義務付けられている駐車場について、次のとおり規定しています。

- 居住用後継建物については、くれみらいが自己の費用と責任で確保
- 商業用後継建物は、呉駅西駐車場を活用することで確保

(駐輪場)

第9条 駐輪場について、次のとおり規定しています。

- 居住用後継建物については、くれみらいが自己の費用と責任で確保
- 商業用後継建物については、呉駅西自転車等駐車場を活用し確保。ただし、くれみらいは、自己費用による整備にも努めるものとする。

(関連条例及び契約)

第10条 財産譲渡契約（第5条・第6条）と附置駐車場の免除（第8条）は、呉市議会の議決が必要である旨を規定しています。

(アーバンデザインセンターの設立等)

第11条 呉市とくれみらいは、相互に協力して、おおむね官民同等の負担で、アーバンデザインセンターを組成、運営していく旨を規定しています。

(官民連携による防災機能の導入)

第12条 引き続き、国・呉市・くれみらいが協力・検討の上、官民連携による防災機能の導入を進める旨を規定しています。

(補助事業の活用)

第13条 国の補助金活用について法令の範囲内で連携することを規定しています。

(国道31号呉駅交通ターミナル整備との調整)

第14条 国施行の国道31号呉駅交通ターミナル整備と調整・協力して、商業用後継建物の躯体を整備する旨を規定しています。

(電波伝搬障害に関する措置)

第15条 総合開発で整備される建物が、消防用無線電波の伝搬障害防止区域に掛かる場合には適切な対応を行うことを規定しています。

(都市機能の規模の維持)

第16条 総合開発において導入される都市機能を指定期間（開業後10年間）は維持すること、また、募集要項に定める禁止用途に使用しない旨を規定しています。

(権利譲渡)

第17条 居住用専有部分（分譲マンション）を除いて、第三者へ権利譲渡する場合は、呉市と協議する旨を規定しています。

(損害賠償等)

第18条 協定違反により損害が生じた場合は、民法の規定により、相手方に対し損害賠償を請求できる旨を規定しています。

(守秘義務)

第19条 協定に関連して知り得た秘密について、守秘義務がある旨を規定しています。

(協定に関する紛争の解決)

第20条 紛争等の解決に係る協力義務等について規定しています。

(継続的な協議)

第21条 総合開発の推進に必要な協議を継続的に行い、引き続き協力して総合開発を推進していく旨を規定しています。

(協定外の事項)

第22条 協定外の事項については、別途協議する旨を規定しています。

(協定の変更)

第23条 協定の変更を要する場合は事前に申し出た上で、協議して進めて行く旨を規定しています。

(裁判管轄)

第24条 裁判所の管轄を広島地方裁判所とすること等について規定しています。

(本協定の有効期間)

第25条 協定の有効期間は、協定締結の日から指定期間満了の日までである旨を規定しています。