

藤久保地域拠点施設整備等事業

付帯施設の実施に係る基本協定書（案）

令和4年7月

三 芳 町

目次

第1章 総則	1
第1条 (目的)	1
第2条 (当事者の義務)	1
第3条 (本協定の有効期間)	1
第4条 (付帯施設実施企業の契約上の地位)	1
第5条 (保証金)	2
第2章 付帯施設の実施	3
第6条 (事業の実施)	3
第7条 (事業内容の変更)	3
第8条 (設計図書等の著作権)	4
第9条 (定期借地権設定契約の締結)	4
第10条 (費用負担)	4
第11条 (自己責任)	5
第12条 (談合等の不正行為に係る本協定の解除及び損害の賠償)	5
第13条 (定期借地権設定契約が締結できない場合の処理等)	6
第14条 (本協定の解除)	6
第15条 (法令変更及び不可抗力に対する措置)	6
第3章 その他	8
第16条 (損害賠償)	8
第17条 (土地の分筆)	8
第18条 (秘密保持)	8
第19条 (本協定の変更)	8
第20条 (準拠法及び管轄裁判所)	8
第21条 (規定外事項)	8

藤久保地域拠点施設整備等事業（以下「本事業」という。）に関して、三芳町（以下「町」という。）と入札参加グループ[]の付帯施設実施企業である[]（以下「付帯施設実施企業」という。）との間で、以下のとおり合意し、付帯施設の実施に係る基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

なお、特に明示のない限り、本協定において用いられる用語の定義は、本事業に係る入札説明書等に定めるとおりとする。

第1章 総則

（目的）

第1条 本協定は、入札参加グループ[]である代表企業、構成企業、協力企業及び付帯施設実施企業が本事業を実施する事業者として決定したことを確認し、町と付帯施設実施企業との間で付帯施設の実施に係る双方の義務について必要な事項を定めるものとする。

（当事者の義務）

第2条 町及び付帯施設実施企業は、事業用定期借地権設定契約（以下「定期借地権設定契約」という。）の締結に向けて、それぞれ誠実に対応しなければならない。

2 付帯施設実施企業は、本事業の遂行、定期借地権設定契約の締結のための協議において、入札説明書等及び藤久保地域拠点施設整備等事業事業提案書（以下「事業提案書」という。）の内容を遵守し、並びに藤久保地域拠点施設整備等事業者選定委員会の意見・指摘事項及び町の要望事項を尊重しなければならない。

（本協定の有効期間）

第3条 本協定の有効期間は、本協定が締結された日を始期とし、定期借地権設定契約の履行が全て終了した日を終期とする期間とし、当事者を法的に拘束するものとする。ただし、本協定の有効期間の満了にかかわらず、第8条、第12条、第13条、第14条、第18条及び第20条の規定の効力は存続するものとする。

2 定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合には、その締結不調が確定した日をもって本協定は終了するものとする。ただし、この場合においても、第8条、第12条、第13条、第14条、第18条及び第20条の規定の効力は存続するものとする。

3 町と入札参加グループ[]である代表企業、構成企業及び協力企業との間で、「藤久保地域拠点施設整備等事業 基本協定書」の締結に至らなかった場合には、町と付帯施設実施企業は、当該基本協定の締結不調が確定した日をもって本協定は終了するものとする。ただし、この場合においても、第8条、第12条、第13条、第14条、第18条及び第20条の規定の効力は存続するものとする。

（付帯施設実施企業の契約上の地位）

第4条 町の事前の承諾がある場合を除き、付帯施設実施企業は、本協定の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できないものとする。

(保証金)

第5条 付帯施設実施企業は、本協定に基づいて生ずる一切の付帯施設実施企業の債務を担保するため、本協定が成立したときに、町に対し保証金として事業提案書に記載の賃料の1ヶ年分金【 】円を預託しなければならない。

2 町は、付帯施設実施企業に本協定に関して発生する債務の支払遅延が生じたとき、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができるものとする。この場合には、町は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を付帯施設実施企業に書面で通知する。

3 付帯施設実施企業は、前項により町から弁済充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に町に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。

4 保証金は、第9条第1項の規定による定期借地権設定契約の締結後、速やかに還付するものとする。なお、利息等の付与は行わないものとする。

第2章 付帯施設の実施

(事業の実施)

第6条 付帯施設実施企業は、入札説明書等、要求水準書等、事業提案書及び設計図書等に基づいて本事業における付帯収益事業を実施するものとする。その骨子は付帯施設実施企業が付帯施設用地を借り受け、本事業の基本方針に資する活用を図るものとする。

- 2 付帯施設の実施は、本事業との相乗効果が期待され、かつ、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において実施可能とするが、事業提案書にて提案し、町が承認した事業に限るものとする。
- 3 付帯施設実施企業は、付帯施設の実施に当たり、事前に町に実施計画書を提出し、承諾を得なければならない。
- 4 付帯施設実施企業は、特に安全面等、付帯施設の実施に係る全ての管理責任を負うものとし、実施計画書に定める事業内容を、自己の責任において実施しなければならない。
- 5 付帯施設実施企業は、付帯施設に係る設計業務、建設業務、工事監理業務の進捗状況及び内容に関して、定期的に町に報告するものとし、町の要請があったときには、随時報告を行うこととする。

(事業内容の変更)

第7条 付帯施設実施企業は、本件建物を、令和5年1月【 】日に提出された藤久保地域拠点施設整備等事業の事業提案書(以下「事業提案書」という。)に定める付帯施設の用途として使用するものとし、本契約の期間中、本件建物の主たる用途については他の用途には変更しないものとする。ただし、真にやむを得ない理由により、主たる用途である【 】の運営の継続が困難となった場合は、6カ月前までに本町に報告し、本町の書面による承諾を得た上で事業の中止、用途変更することができるものとする。

- 2 付帯施設実施企業は、前項の場合であっても、付帯施設用地を、第1号から第4号の用途に使用、若しくは第5号に該当する者に賃貸することはできないものとする。
 - (1) 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他周辺環境の品位や価値を損なう用途
 - (2) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
 - (3) 「藤久保地域拠点施設整備等事業」要求水準書の趣旨に適合しない用途
 - (4) その他、社会通念上、公共施設と並存することが不適当な用途
 - (5) 「藤久保地域拠点施設整備等事業」入札説明書第3章第3節のうち、(18)(19)を除く各項の全てを満たさない者
- 3 付帯施設実施企業は、付帯施設用地を、深夜時間帯に営業を行う用途に供する場合は、町の書面による承諾を得るものとする。
- 4 町は、付帯施設実施企業が前3項に違反した場合、直ちに付帯施設実施企業に是正措置を要求することができる。万一、付帯施設実施企業が速やかに是正措置に応じない場合、町は、本協定を解除することができる。この場合、町は本協定解除に関する一切の費用等を負担しないものとする。
- 5 前項の場合、町は付帯施設実施企業より受託している本協定に基づく保証金は返還しないものとする。また、付帯施設実施企業は、付帯施設の賃借人に対する営業保証金、損害賠償等に係る一切の費用等を負担するものとする。

(設計図書等の著作権)

- 第8条 町が本事業に必要とされる情報の公開に関して付帯施設の設計図書等の使用を求めた場合、付帯施設実施企業はこれに協力するものとする。
- 2 付帯施設実施企業は、町による設計図書等の使用により、第三者の有する著作権及び著作者人格権の侵害が生じないよう必要な措置をとるものとする。
- 3 付帯施設実施企業は、その作成する設計図書等が、第三者の有する著作権及び著作者人格権を侵害したため、第三者に対してその損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、その合理的な範囲の賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。
- 4 付帯施設実施企業の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じる責任は、付帯施設実施企業が負うものとする。

(定期借地権設定契約の締結)

- 第9条 町と付帯施設実施企業は、本協定締結後、付帯施設の着工日までに、入札説明書等において町が提示した条件及び事業提案書の内容に基づき、定期借地権設定契約を締結するものとする。
- 2 本条第1項に基づく賃料の額は、事業提案書に記載された金額を基本とするが、定期借地権設定契約時点の付帯施設用地の固定資産税評価額を踏まえて、最終的な金額を設定する。なお、賃料の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として3年ごとに協議をして決定する。
- 3 定期借地権設定契約に基づく賃借人への定期借地権設定契約部分の土地の引渡しは定期借地権設定契約に基づく公正証書締結日とし、賃貸借期間はその日を始期として借地期間を経過する日を終期とする。
- 4 付帯施設実施企業は、定期借地権設定契約終了時には、自己の費用をもって定期借地権設定契約部分の建物・土地を原状に復して町に返還するものとする。
- 5 町と「藤久保地域拠点施設整備等事業 基本協定書」第3条第1項の規定による事業予定者（以下「事業予定者」という。）との間で「藤久保地域拠点施設整備等事業 事業契約書」（以下「事業契約」という。）の締結に至らなかった場合には、町と付帯施設実施企業は、定期借地権設定契約を締結しない。

(費用負担)

- 第10条 付帯施設実施企業は、以下に従い、費用を負担するものとする。
- (1) 付帯施設の設計・建設に関する費用
- ① 施設の設計費
 - ② 施設の建設費
 - ③ 施設の工事監理費
 - ④ 施設の申請及び登記に係る費用
- (2) 付帯施設の維持管理・運営に関する費用

- ① 維持管理費（修繕・更新費、設備点検、警備、清掃等に係る費用）
 - ② 施設運営費
 - ③ 光熱水費
- (3) 賃料及び保証金
 - (4) 公正証書作成費用
 - (5) 付帯施設所有に係る公租公課
 - (6) 保険料
 - (7) 事業終了時に係る登記に必要な費用
 - (8) 事業終了時における施設除去費及び原状復旧費
 - (9) 敷地分筆等に関する敷地測量等費用等（詳細は第17条参照）
- 2 付帯施設の実施に係る会計は、事業予定者が事業契約に基づき実施する業務の会計と独立したものとしなければならない。

（自己責任）

第11条 付帯施設実施企業は、付帯施設の実施に関する一切の責任を負うものとする。

- 2 付帯施設実施企業（若しくは付帯施設実施企業の協力者・受託者・下請人等の関係者）が本事業における付帯施設の実施の過程で第三者に損害を及ぼしたときは、付帯施設実施企業はその一切において自己の責任で対応する。
- 3 不可抗力により付帯施設の実施に関連した事項について事故・トラブル等が発生した場合、付帯施設実施企業が、その当該事故・トラブルにより発生した一切において自己の責任で対応する。

（談合等の不正行為に係る本協定の解除及び損害の賠償）

第12条 町は、第9条第1項の規定にかかわらず、定期借地権設定契約の締結前に、本事業の入札手続きに関し、付帯施設実施企業において次の各号のいずれかの事由が生じたときは、付帯施設実施企業との間で定期借地権設定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章第2節に規定する手続きに従って、同法第7条、第8条の2、第17条の2又は第20条のいずれかの排除措置命令を受け、当該排除措置命令が確定したとき。
 - (2) 独占禁止法第8章第2節に規定する手続きに従って、同法第7条の2、第8条の3又は第20条の2から第20条の6までのいずれかの課徴金納付命令を受け、当該課徴金納付命令が確定したとき。
 - (3) 自ら又はその役員若しくは使用人その他の従業者について、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は第198条の規定に違反し、これらの規定による刑が確定したとき。
- 2 付帯施設実施企業が前項各号のいずれかの事由に該当した場合、付帯施設実施企業は、町の請求に基づき、賃料の2ヶ年分金【 】円を違約金として、町の指定する期間内に町に支払うものとする。なお、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。また、当該違約金の定めは損害賠償額の下限の予定であり、これにより町が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について付帯施設実施企業に対して損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。

3 付帯施設実施企業が前項の賠償金を町の指定する期間内に支払わないときは、付帯施設実施企業は、未払額につき、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、支払遅延防止法の率で計算した金額を遅延損害賠償金として、町に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年 365 日の日割計算とする。

(定期借地権設定契約が締結できない場合の処理等)

第 13 条 町及び付帯施設実施企業のいずれの責めにも帰さない事由により、町と付帯施設実施企業の間で定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合には、本協定に別段の定めがない限り、町及び付帯施設実施企業が本事業の準備に関してそれぞれ要した費用については、各自がそれぞれ負担するものとし、また、町及び付帯施設実施企業は、相互に債権債務関係の生じないものとする。

2 付帯施設実施企業の責めに帰すべき事由により、町と付帯施設実施企業の間で定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合には、付帯施設実施企業は賃料の 2 ヶ年分金【 】円を違約金として町に支払うものとする。なお、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。また、当該違約金の定めは損害賠償額の下限の予定であり、これにより町が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について付帯施設実施企業に対して損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。

3 付帯施設実施企業が前項の賠償金を町の指定する期間内に支払わないときは、付帯施設実施企業は、未払額につき、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、支払遅延防止法の率で計算した金額を遅延損害賠償金として、町に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年 365 日の日割計算とする。

4 町の責めに帰すべき事由により、町と付帯施設実施企業の間で定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合には、付帯施設実施企業が被った損害のうち合理的な範囲を町は賠償するものとする。

(本協定の解除)

第 14 条 町、付帯施設実施企業のいずれか一方が本協定に違反し、その是正に応じなかった場合、その相手方はいつでも定期借地権設定契約を解除することができ、本協定に違反した者がその相手方に損害を与えたときは、直ちに合理的な範囲において賠償を請求することができるものとする。ただし、本協定締結以前に行った行為に係る費用及び逸失利益は除くものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第 15 条 町及び付帯施設実施企業は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本協定に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知を発した日以降、本協定に基づく履行期日における履行義務の全部又は一部を免れるものとする。ただし、各当事者は法令変更又は不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

2 町及び付帯施設実施企業は、前項に定める通知を発した日以後、直ちに本事業の継続の可否について協議するものとし、本事業の継続に関して増加費用の発生が予想される場合にあっては、付帯施設実施企業が当該増加費用の額を最小限とするような対策を検討し、その対策の合理性について

町と協議しなければならない。

- 3 付帯施設実施企業は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本協定の有効期間中に発生した追加費用及び損害額を負担するものとする。

第3章 その他

(損害賠償)

第16条 付帯施設実施企業は、付帯施設の実施に関し、付帯施設実施企業の責めに帰すべき事由により、町又は第三者に損害を与えた場合には、町又は第三者が被った損害を賠償するものとする。

2 付帯施設実施企業は、前項の損害賠償に係る費用負担に備えるため、事業期間中、第三者賠償責任保険又はこれに相当する保険に加入する等、自己の費用で適切な損害賠償保険に加入しなければならないものとする。

(土地の分筆)

第17条 付帯施設実施企業は、定期借地権設定契約部分の土地と、それ以外の土地について、土地の分筆を行うための必要な測量、書類の作成を行い、町に提出するものとする。町はそれに基づき、定期借地権設定契約締結前に速やかに土地の分筆登記を行う。なお、町は土地の分筆登記の費用を負担し、付帯施設実施企業はそれ以外の一切の費用を負担するものとする。

(秘密保持)

第18条 町及び付帯施設実施企業は、本事業において知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た個人情報について、相手方の同意を得ることなく、これを第三者に開示及び本協定の目的以外に使用してはならない。ただし、裁判所より開示が命ぜられた場合及び町が法令に基づき開示する場合は、この限りでない。

(本協定の変更)

第19条 本協定の規定は、町及び付帯施設実施企業の書面による合意によらなければ変更することはできないものとする。

(準拠法及び管轄裁判所)

第20条 本協定は日本国の法令に従い解釈されるものとし、また、本協定に関する当事者間に生じた一切の紛争については、さいたま地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(規定外事項)

第21条 本協定に定めのない事項及び疑義が生じた事項については、必要に応じ町及び付帯施設実施企業が協議のうえ、定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本協定を 2 通作成し、町及び付帯施設実施企業が記名押印のうえ、各自がそれぞれ 1 通を保有する。

令和 年 月 日

三芳町 埼玉県入間郡三芳町大字藤久保 1100 番地 1
三芳町長 林 伊佐雄 印

付帯施設実施企業 【 住 所 】
【 付帯施設実施企業 】
【 代表者職氏名 】 印