

松阪駅西地区民間施設整備事業

基本協定書（案）

令和8年8月

松 阪 市

目次

第1章 総則	1
第1条（目的）	1
第2条（事業提案書）	1
第3条（当事者の義務）	1
第4条（代表企業）	1
第5条（本協定の有効期間）	2
第6条（代表企業の契約上の地位）	2
第2章 本事業の実施	3
第7条（事業の実施）	3
第8条（設計図書の著作権等）	3
第9条（保証金）	3
第10条（本件借地権設定契約の締結）	4
第11条（損害賠償等）	4
第12条（費用負担）	4
第13条（独占禁止法に関する本協定の解除および賠償額の予定）	5
第14条（本件借地権設定契約が締結できない場合の処理等）	5
第15条（本協定及び本件借地権設定契約の解除）	6
第16条（本協定及び本件借地権設定契約の中途解約）	6
第17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18条（表明保証）	8
第19条（会議体の設置）	8
第20条（モニタリングの実施）	8
第21条（許認可の取得等）	8
第22条（公租公課）	9
第23条（土壌汚染）	9
第24条（地中障害物）	9
第25条（近隣対策）	9
第26条（施設建設に起因する周辺影響への対策）	9
第27条（秘密保持）	9
第28条（本協定の変更）	10
第29条（住所等の変更の届出）	10
第30条（準拠法及び専属的合意管轄裁判所）	10
第31条（規定外事項）	10

松阪市（以下「本市」という。）が行う松阪駅西地区民間施設整備事業（以下「本事業」という。）に関し、別紙１に記載する構成企業により構成される応募グループが優先交渉権を取得した。よって、本市と構成企業の代表者である【 】（以下「代表企業」という。）との間で、以下のとおり合意し、本基本協定（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、本事業に係る募集要項に定めるとおりとする。

第１章 総則

（目的）

第１条 本協定は、代表企業及びその他の構成企業が本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）として決定したことを確認し、本市と代表企業との間で本事業の実施に係る双方の権利及び義務について必要な事項を定めるものとする。

（事業提案書）

第２条 事業者は、令和８年【 】月【 】日に提出された松阪駅西地区民間施設整備事業提案書（以下「事業提案書」という。）に基づいて本事業を実施するものとする。

- ２ 事業者は、事業提案書を変更しようとするときは、あらかじめ書面により本市と協議し、本市の承諾を得なければならない。ただし、本市が軽微な変更であると認めた場合はこの限りではない。
- ３ 本市は、必要があると認める場合、事業者に対して事業提案書の変更を要求することができるものとする。事業者は当該変更要求を受けた場合は、速やかにその内容を検討し、本市に対し検討結果を通知しなければならない。事業者は本市からの変更要求の内容に疑義がある場合には、本市に対して協議を申し入れることができるものとする。

（当事者の義務）

第３条 本市及び代表企業は、事業用定期借地権設定契約（以下「本件借地権設定契約」という。）の締結に向けて、それぞれ誠実に対応するものとする。

- ２ 代表企業は、本事業の遂行、本件借地権設定契約の締結のための協議において、募集要項、要求水準書、基本協定書（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）、これらに対する質疑回答及び事業提案書の内容（以下総称して「募集要項等」という。）を遵守し、並びに本事業の募集手続きにおける「松阪駅西地区民間施設整備事業者選定委員会」の意見、指摘事項を尊重するものとする。ただし、本市が変更を認め、あるいは、指示をした場合を除く。
- ３ 本協定の規定と、本件借地権設定契約の規定に相違がある場合、本件借地権設定契約の規定が優先して適用されるものとする。

（代表企業）

第４条 本市は、事業者の代表として、代表企業とのみ本件借地権設定契約を締結する。

- ２ 代表企業は、本協定締結に際し、応募グループ内の各構成企業からあらかじめ同意書（別記様式第１号）を得るものとする

- 3 代表企業は応募グループ内の各構成企業を適切に指導、調整し本事業の遂行に努めるものとする。
- 4 代表企業は応募グループ内の各構成企業の行う行為に連帯して責任を負うものとする。また、構成企業をもって本施設の所有、許認可、設計、建設、工事監理、維持管理、運営を行わせる場合においても、本協定に定める代表企業の義務を負うものとする。
- 5 本市は、本協定に係る通知、連絡については、代表企業にのみ通知・連絡をすることで足り、これを持って応募グループ内の各構成企業全てに通知・連絡を行ったものとみなす。

(本協定の有効期間)

- 第5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、本件借地権設定契約の履行が全て終了した日を終期とする。ただし、本件借地権設定契約の締結に至る可能性がないと本市及び代表企業が書面により合意した場合には、その合意の日までとする。ただし、本協定の有効期間の満了にかかわらず、第8条、第13条、第27条及び第30条の規定の効力は存続するものとする。
- 2 本件借地権設定契約が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13条、第27条及び第30条の規定の効力は存続するものとする。

(代表企業の契約上の地位)

- 第6条 本市の事前の承諾がある場合を除き、代表企業は、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。

第2章 本事業の実施

(事業の実施)

第7条 本事業の骨子は、本市が市有地に事業用定期借地権を設定し、事業者が本施設の設計・建設・工事監理業務を行うとともに、維持管理・運営を行うものとする。本施設は事業者が所有するものである。

- 2 代表企業は、本協定締結後速やかに、事業の実施体制、事業スケジュール、計画図面、収支計画等の内容を含んだ事業計画書を作成し、本市の承諾を得るものとする。
- 3 代表企業は、本事業に係る全ての管理責任を負うものとし、事業計画書に定める事業内容を、自己の責任においてその他の構成企業に実施させ、又は自ら実施しなければならない。
- 4 代表企業は、定期的にもしくは本市が求める場合、本事業の実施の状況に関し本市に報告するものとする。

(設計図書の著作権等)

第8条 応募書類等及び設計図書の著作権は、事業者に帰属する。ただし、本市は、公表、展示、その他本事業に関し、本市が必要と認める用途に用いる場合、事業者の応募書類等及び設計図書の一部又は全部を将来にわたって無償で利用できるものとする。

- 2 代表企業は、本市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 代表企業は、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、代表企業が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 代表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、代表企業が負うものとする。

(保証金)

第9条 代表企業は、本協定及び本件借地権設定契約に基づいて生ずる一切の代表企業の債務を担保するため、本市に対し、保証金として【事業提案書に記載の地代24ヶ月分相当額】を預託しなければならない。

- 2 市は、代表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、本市は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を代表企業に書面で通知する。
- 3 代表企業は、前項により本市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日以内に本市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、事業期間の終了後に返還するが、保証金の返還には利息を付さないものとする。ただし、代表企業の責めに帰すべき事由により、事業期間終了前に本協定又は本件借地権設定契約を解除又は解約する場合は、保証金は返還しないものとする。

(本件借地権設定契約の締結)

- 第10条 本市及び代表企業は、本協定締結後、令和10年3月(別段の合意がある場合を除く)を目途に、募集要項等において本市及び代表企業が提示した条件の内容に基づき、本件借地権設定契約を締結するものとする。
- 2 本件借地権設定契約に基づく賃借人への本件借地権設定契約部分の土地の引渡しは本件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した日を終期とする。
 - 3 本条第1項に基づく本件借地権設定契約の地代は、代表企業が本市に令和8年【 】月【 】日に提出した提案書の価格提案書に記載の金額とする。なお、地代の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として3年ごと(固定資産税評価額の評価替えごと)に協議をして決定するものとする。
 - 4 賃貸借期間満了時には、借地借家法第23条の規定により建築物及びその他の工作物を収去し、本件借地権設定契約部分の土地を本市に返還するものとする。
 - 5 代表企業が本市に支払う保証金は、地代の24ヶ月分相当額とし、支払いは、本件借地権設定契約締結時に支払うものとする。ただし、第9条第1項により預託された保証金をもって、本項の支払いの一部又は全部が行われたものとみなすことができる
 - 6 代表企業の責めに帰すべき事由により賃貸借期間満了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。また、本件借地権設定契約終了後の保証金の返還には利息を付さないものとする。

(損害賠償等)

- 第11条 代表企業は、事業者が本協定又は本件借地権設定契約に違反したために本市に損害を与えたときは、本市が本協定又は本件借地権設定契約を解除するか否かにかかわらず、本市に対し、損害賠償金を支払うものとする。
- 2 本施設の建設、運営若しくは維持管理に際して又は本施設の設置、保存若しくは管理の瑕疵によって第三者に損害が生じた場合には、代表企業が賠償責任を負い、代表企業の責任において解決する。
 - 3 事業者は、前2項の損害賠償に係る費用負担に備えるため、事業期間中、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。
 - 4 事業者は、前項に規定する保険契約及び保険証書の写しを当該保険契約の締結後、速やかに本市に提出するものとする。

(費用負担)

- 第12条 本事業の実施にあたり必要となる費用はすべて事業者の負担とし、代表的なものは以下のとおりとする。
- (1) 本施設の設計・建設に関する費用
 - 1) 本施設の設計費
 - 2) 本施設の建設費
 - 3) 本施設の工事監理費

- 4) 本施設の申請及び登記に係る費用
- (2) 本施設の運営費
- (3) 本施設の維持管理費（修繕・更新費、設備点検、警備、清掃等に係る費用）
- (4) 光熱水費
- (5) 賃料及び保証金
- (6) 公正証書作成費用
- (7) 本施設の所有に係る公租公課
- (8) 保険料
- (9) 事業終了時に係る登記に必要な費用
- (10) 事業終了時における本施設除去費

（独占禁止法に関する本協定の解除および賠償額の予定）

第13条 本事業における本件借地権設定契約の締結前に、代表企業及び構成企業のいずれかが、本事業に関し、次の各号のいずれかに該当した場合、本市は、代表企業との間で本件借地権設定契約を締結しないことができるものとし、代表企業は本市に次項に示す違約金を支払うものとする。なお、本件借地権設定契約を締結後に、代表企業及び構成企業のいずれかが、本事業に関し、次の各号のいずれかに該当した場合、本市は、代表企業との間で締結した本件借地権設定契約を解除できるものとし、代表企業は本市に次項に示す違約金を支払うものとする。

- (1) 代表企業又は構成企業のいずれかが、本事業に関して、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 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) 代表企業又は構成企業のいずれかが、本事業に関して、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 2～6 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) 代表企業又は構成企業（契約者が法人の場合にあっては、その役員又は使用人。）が刑法（明治 40 年法律第 45 号。以下「刑法」という。）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 代表企業又は構成企業のいずれかが、前項各号のいずれかに該当した場合、本市が本協定又は本件借地権設定契約を解除するか否かにかかわらず、代表企業は、本市の請求に基づき、賃料（本件借地権設定契約締結前にあっては事業提案書に記載された単価を基に算出した金額とし、本件借地権設定契約締結後にあっては本件借地権設定契約に係る契約書に記載された金額とする。）の 24 か月分に相当する金額を違約金として、本市の指定する期間内に本市に支払うものとする。なお、当該違約金の定めは損害賠償額の下限の予定であり、これにより本市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、その部分について代表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。

（本件借地権設定契約が締結できない場合の処理等）

第14条 本市及び代表企業のいずれの責にも帰さない事由により、本市と代表企業の間で本件借地権設定契約の締結に至らなかった場合、本市及び代表企業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、相互に債権債務関係の生じないことを確認するものとする。

- 2 事業者の責めに帰すべき事由により、本市と代表企業との間で本件借地権設定契約の締結に至らず、本協定が解除された場合、代表企業は本市に対し、事業提案書に記載された賃料額の 24 か月分に相当する額の違約金を支払うものとする。また、本市に損害が発生した場合には、代表企業は、違約金とは別に本市が被った損害を賠償するものとする。

(本協定及び本件借地権設定契約の解除)

第15条 本市、代表企業のいずれか一方が本協定又は本件借地権設定契約に違反し、その是正に応じなかった場合、本件借地権設定契約締結後であっても、その相手方はいつでも本件借地権設定契約を解除し、本協定を解除することができるものとし、本件借地権設定契約締結前にあっては、本件借地権設定契約を締結せず、本協定を解除することができるものとする。

(本協定及び本件借地権設定契約の中途解約)

第16条 本協定の期間中に、本市又は代表企業が、真にやむを得ない理由により本協定を中途解約する場合は、6 か月前までに相手方に対し書面で申し入れるものとする。ただし、本件借地権設定契約の借地期間開始日より 10 年間は中途解約することはできないものとする。

- 2 代表企業は、代表企業が本協定及び各契約を中途解約する場合は、契約等を解除した場合は、本市の請求に基づき、賃料の 24 か月分を違約金として、本市の指定する期間内に本市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。
- 3 代表企業は、第 1 項の中途解約により本市に損害が発生した場合は、違約金とは別に、本市が被った損害を賠償するものとする。
- 4 本市は、本市による本契約の中途解約により事業者に損害が発生した場合は、代表企業が被った被害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第17条 本市及び代表企業は、法令変更も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もしく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 本市及び代表企業は、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又は引渡日の遅延が予想される場合にあっては、代表企業が当該増加費用の額又は遅延期間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本市と協議しなければならない。

- 3 本施設に関し、法令変更もしくは不可抗力により調査業務、設計業務、許認可に関する事項、建設工事の追加費用及び損害が発生した場合は、代表企業がこれを負担するものとする。
- 4 法令変更又は不可抗力により、本事業の実施の継続が著しく困難若しくは不可能なとき又は本事業の実施に過大な費用を要すると認められる場合で、本市及び代表企業との間の協議が整わないときは、本市は、本協定及び本件借地権設定契約の全部を解除して終了させることができるものとする。

第3章 その他

(表明保証)

第18条 代表企業及び構成企業は、本事業の募集要項等に係る要件を本協定締結時においてすべて満たしていることを表明し保証する。

(会議体の設置)

第19条 本市及び代表企業は、本協定締結後、本事業を円滑に実施するため、本市、代表企業及び構成企業を構成員とする会議体を設置し、定期的に関係・協議するものとする。

(モニタリングの実施)

第20条 本市は、本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書にて提示される本市の要求サービス水準を達成しているか否かを確認するためにモニタリングを行うものとする。

2 本市は、本事業の実施状況に関し、随時、設計図書や建設工事等の進捗、維持管理・運営の状況、財務内容等の確認を行うことができるとともに、代表企業と必要な協議を行うことができるものとする。

3 本市は、モニタリングを実施した結果、事業者の責めに帰する事由により各業務等が要求水準を達成することができないことが明らかな場合は、改善勧告、改善・復旧計画書の提出要求を行うことができる。再度の改善勧告に対して事業者が定められた対応をしない場合には、本市は本件借地権設定契約を解除することができるものとする。

(許認可の取得等)

第21条 代表企業が本協定に基づく義務を履行するために必要となる一切の許認可は、代表企業が自らの責任及び費用負担により取得するものとする。また、代表企業が本協定に基づく義務を履行するために必要となる一切の届出は、代表企業がその責任において作成し、提出するものとする。ただし、本市が許認可の取得又は届出をする必要がある場合には、本市が必要な措置を講ずるものとし、当該措置について代表企業の協力を求めた場合には、代表企業はこれに応じるものとする。

2 代表企業は、前項ただし書きに定める場合を除き、本事業の履行に必要な許認可の取得・維持に関する責任及び損害（許認可取得の遅延から生じる増加費用を含む。以下同じ。）を負担するものとし、その遅延が本市の責に帰すべき事由による場合には、本市がその責任及び損害を負担するものとする。なお、当該損害額の範囲及び金額については、本市及び代表企業の間で協議するものとする。

3 本市は、代表企業による許認可の取得について、代表企業が本市に対して書面により要請した場合、法令の範囲内において必要に応じて協力するものとする。

4 代表企業は、本事業の実施に係る許認可等の取得に関する書類を作成し、提出したものについては、その写しを保存するものとし、随時本市に提出するものとする。

5 代表企業は、本事業の実施に係る許認可等の原本を保管し、本市の要請があった場合には原本を提示し、又は原本証明付き写しを本市に提出するものとする。

(公租公課)

第22条 本施設に係る公租公課は、代表企業又は構成企業が負担するものとする。

(土壌汚染)

第23条 事業者による工事の着工前までに事業予定地に土壌汚染が発見された場合は、本市の費用負担により対応するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。なお、着工後に事業予定地に土壌汚染が発見された場合においても、本市の責めに帰す事由による場合は、本市の費用負担により対応するものとする。

(地中障害物)

第24条 本事業の土地に通常想定される規模の埋設配管等が存在した場合、代表企業が撤去等の対策を講じることとするが、通常想定されない地中障害物が発見された場合は、本市の費用負担により代表企業がこれを撤去するものとする。

- 2 地中障害物の有無等を確認するために代表企業が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て代表企業が負担することとする。
- 3 埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は別途協議するものとする。

(近隣対策)

第25条 本事業を実施する上での近隣住民等への周知及び説明対応等は、代表企業が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も代表企業の責任と負担において対応するものとする。なお、当該対応を行うにあたっては、事前に本市と協議・調整を行うものとする。

(施設建設に起因する周辺影響への対策)

第26条 本施設の建設に起因する騒音、振動、悪臭、また電波障害に関する対策全てを代表企業の責任と費用負担において行うものとする。

(秘密保持)

第27条 本市及び代表企業は、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を、自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント、弁護士、公認会計士、税理士その他法令上の守秘義務を負う者、代表企業に対して融資を行う金融機関、若しくは構成企業以外の第三者に漏らし、又は本事業の遂行以外の目的に使用してはならない。なお、代表企業は、本事業を行うため個人情報を取り扱う場合は、法令に従うほか、本市の定める諸規定を遵守するものとする。

- 2 本市又は代表企業が、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を第三者に開示する場合には、相手方の同意を得た上で、その者に前項の規定と同様の守秘義務を負わせるべく、本市又は代表企業は、必要な措置を講じるものとする。

- 3 前2項の秘密保持義務の対象となる秘密には、本事業において知り得る前に既に知っていたもの及び公知であったもの、本事業において知り得た後に自らの責めに帰すべき事由によらず公知となったもの、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もの、及び法令に基づいて開示されたものは含まない。
- 4 代表企業は秘密保持に関して構成企業に代表企業と同等の責務を負わせ、前3項の規定を遵守させるよう必要な措置を講じなければならない。

(本協定の変更)

第28条 本協定の規定は、本市及び代表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。

(住所等の変更の届出)

- 第29条 代表企業は、名称、住所及び連絡先に変更があったときは速やかに、本市に届け出るものとする。
- 2 代表企業に合併等があった場合、代表企業の地位を継承する者について前項の規定を準用するものとする。

(準拠法及び専属的合意管轄裁判所)

第30条 本協定は日本国の法令に従い解釈され、本協定に係る訴えの専属的合意管轄裁判所は、本件土地の所在地の津地方裁判所松阪支部とする。

(規定外事項)

第31条 本協定に定めのない事項又は本協定の規定の解釈について疑義がある事項については、必要に応じて本市と代表企業が協議して定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

松阪市

三重県松阪市●●●●●●

松阪市長 竹上 真人

代表企業【 住 所 】

【 代表企業 】

【 代表者職氏名 】

応募グループ構成表

代表企業	所 在 地 商号又は名称 代 表 者
構成企業	所 在 地 商号又は名称 代 表 者
構成企業	所 在 地 商号又は名称 代 表 者

注) 応募グループを構成する全ての企業について記載してください。

注) 応募者の構成が単体企業の場合には、代表企業欄のみ記載してください。

令和 年 月 日

同 意 書

当社は、松阪市が実施する松阪駅西地区民間施設整備事業に係る募集要項等の松阪市が定める事項を十分理解した上で、以下に示す代表企業が行う末尾記載の行為に関して同意し、当社も必要な責任と負担を負うことを保証します。

構成企業（当社）

所 在 地

商号又は名称

代表者職氏名

印

代表企業

所 在 地

商号又は名称

代表者職氏名

同意事項

松阪駅西地区民間施設整備事業に関する次の①～④の手續及びその関連手續

- ①事業遂行に係る松阪市への質問
- ②事業遂行に係る松阪市への説明
- ③基本協定の締結
- ④事業用定期借地権設定契約の締結