

葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業

基本協定書（案）

（令和 7 年 8 月 8 日版）

令和 7 年 7 月

葛城市

葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業 基本協定書

葛城市（以下「甲」という。）と、【優先交渉権者名（グループの場合、すべての構成員）】（以下「乙」という。）とは、葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業（以下「本事業」という。）に関し、次のとおり協定を締結する。なお、甲が公表した「葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業 募集要項」（附属資料を含み、以下「募集要項」という。）及び募集要項に関する質問回答（募集要項と合わせて、以下「募集要項等」という。）において定義された用語は、本協定においても同様の意義を有する。

第1章 総 則

（趣旨）

第1条 本協定は、募集要項等に基づき、甲及び乙が、甲乙間及び長尾水利組合と乙間において本事業に係る「葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業 事業用定期借地権設定契約書」（以下「事業用定期借地権設定契約」という。）を締結すること並びに甲、乙及び乙の指定する建設企業との間で本事業に係る建設工事請負契約（以下「請負契約」といい、事業用定期借地権設定契約及び請負契約を合わせて以下「事業契約」という。）を締結することに向けた事務手続きを含む本事業の実施に係る必要な事項を定めるため、締結する。

（本事業の趣旨の尊重等）

第2条 乙は、本事業の実施に当たって、募集要項等及び募集要項等に基づき乙が提出した事業提案書の内容（乙が作成した甲からの質問に対する回答書及び本協定締結までに提出したその他の一切の書類で甲が事業提案書に含まれると認めたものを含み、以下「事業提案書」という。）に従って、本事業の公共性及び趣旨を尊重し、誠意をもって本事業を実施しなければならない。

（事業内容）

第3条 本事業は、以下の業務から構成される。

- (1) 計画地における民間施設の整備・運営業務
- (2) 計画地における既存施設の解体業務
- (3) 計画地における市の駐車場の整備業務
- (4) 農村広場における市の駐車場及び防球フェンス等の整備業務
- (5) 計画地における市の駐車場の維持管理業務

（有効期間）

第4条 本協定の有効期間は、本協定締結日から事業契約の終了日までとする。ただし、事業契約のいずれかについて締結に至らないと合理的に認められる場合は、当該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 本協定の終了にかかわらず、第7条、第12条、第19条、~~第22条第29条~~から~~第24条第31条~~の規定の効力は存続するものとする。

(財産)

第5条 本事業の実施にかかる一切の費用は、本協定及び募集要項等又は事業契約で別途定める場合を除き、乙が負担するものとする。

- 2 本事業に基づき、事業用定期借地権設定契約において事業用定期借地権を設定する土地（以下「民間施設用地」とする。）上に、乙が新たに設置する施設等の所有権は乙に帰属するものとし、当該施設等の整備、維持管理及び運営に要する一切の費用（終了時の解体撤去等の原状回復費用を含む。）は、同契約において別途定める場合を除き、乙が負担するものとする。
- 3 本事業に基づき、民間施設用地以外の計画地及び農村広場の範囲に、乙が自ら又は乙が甲から予め書面による承諾を得て甲及び乙との間で請負契約を締結する建設企業（以下「建設企業」といい、乙と建設企業を合わせて以下「乙等」という。）をして新たに整備する施設等は当該施設等の完成後、本協定又は請負契約に基づき乙等から甲に引き渡すとともに所有権を移転するものとし、当該施設等の整備、引渡し及び所有権の移転にかかる一切の費用は、本協定及び募集要項等で別途定める場合を除き、本協定及び請負契約に基づき乙等が連帯して負担するものとする。

第2章 事業用定期借地権設定契約の締結

(契約スケジュール)

第6条 甲と乙又は長尾水利組合と乙は、令和●年●月●日までに、民間施設用地に係る事業用定期借地権設定契約を締結する。その内容は募集要項の添付資料として甲が公表した「葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業 事業用定期借地権設定契約書（市有地）（案）」及び「葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業 事業用定期借地権設定契約書（民有地）（案）」のとおりとする。ただし、合理的な理由がある場合には、甲、乙又は長尾水利組合との間で協議して当該契約書案の内容を変更することができるものとする。

- 2 前項の事業用定期借地権設定契約にかかる借地権は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に基づく事業用定期借地権とする。
- 3 第1項に定める契約締結期限について、やむを得ず変更の必要が生じる場合には、甲、乙又は長尾水利組合との間で協議して定めるものとする。

(事業用定期借地権設定契約の不成立)

第7条 前条の規定にかかわらず、甲は、乙等が募集要項等に定める資格要件を喪失し若しくは有していないことが判明した場合、又は乙等が本事業に係る事業者の選定手続きに関して不正ないしは不誠実な行為をしたと認められる場合、若しくは乙等の責めに帰す事由により事業契約が締結できない場合、本協定の全部又は一部を終了し、事業契約を締結しないことができる。この場合、乙は15,000,000円を違約金として甲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予定ではなく、当該場合の発生により甲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、その部分について甲は乙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。

第3章 本事業の実施

(準備行為)

第8条 乙は、民間施設用地以外の計画地及び農村広場の調査等を行う場合又は事業用定期借地権設定契約の締結前の民間施設用地の調査等を行う場合、事前に甲の許可を得た上で行わなければならない。

2 前項に基づいて計画地の調査等を行う場合、乙は、甲の要請に応じて、当該調査等の事前説明又は事後報告を行わなければならない。

(関係法令の手続き等)

第9条 乙は、本事業の実施に必要となる関係法令等に基づく関係機関との協議を行い、必要な手続及び許認可の取得を行い又は必要に応じて建設企業をして行わせるものとする。なお、これに係る一切の費用は乙等が連帯して負担するものとする。

(住民説明等)

第10条 乙は、本事業の実施に当たって、周辺住民に対して十分な説明を行い、周辺住民の意見を尊重した事業実施に努めなければならない。当該周辺住民への説明及び対応に関して要する一切の費用は乙の負担とする。

(事業内容の変更)

第11条 乙は、募集要項等及び事業提案書の内容について、合理的に変更の必要があると認められるときは、甲と協議を行わなければならない。

2 甲は、前項の協議の結果を踏まえ、募集要項等及び事業提案書の変更の要否について決定する。

(事業の実施が困難になった場合の措置)

第12条 事業用定期借地権設定契約が締結される前に、天災等で甲乙双方の責に帰すことができないもの（以下「不可抗力」という。）又は関連する法令及び制度の重大な新設・改正又は廃止（以下「法令変更等」という。）により、本事業が実施できない、あるいは実施できる見込みがないと合理的に認められる場合、当該事由を発見した当事者は相手方当事者に速やかに通知し、両当事者は本事業の変更等に関する協議を行うものとする。当該事由発生の日から 30 日を経過しても協議が整わないときは、各当事者は本協定及び締結済の事業契約を解除することができる。当該解除又は未締結の決定がなされた場合、甲、乙がそれまでに要した費用は、事業契約で別途定める場合を除き各自の負担とし、相互に債権債務関係の生じないことを確認する。

(権利義務の譲渡等)

第13条 乙は、予め甲の書面による承諾を得た場合を除き、本協定により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、担保その他の権利の用に供し、又は承継させてはならない。

2 乙が前項により、第三者に本協定により生ずる権利の譲渡又は本契約上の地位の承継を行う場合、乙は、当該第三者に対し、本協定における乙の甲に対する義務と同等の義務を、当該第三者に負わせるものとする。

第4章 市施設整備業務の実施

(設計)

第14条 乙は、第3条に規定する(2)、(3)、(4)の業務(以下「市施設整備業務」という。)の設計を、自ら又は必要に応じて甲から予め書面による承諾を得て委託した設計事業者(以下「設計事業者」といい、乙と設計事業者を合わせて以下「設計事業者等」という。)をして完了後、設計図書を甲に提出の上、承諾を受けなければならない。

- 2 乙は、市施設整備業務の設計に関する一切の責任を負うものとする。
- 3 甲は、市施設整備業務の設計の状況について、随時、設計事業者等に報告を求めることができ、乙は自ら又は設計事業者をして報告を行う。
- 4 甲は、第1項に規定する承諾をしたこと、又は前項に基づき報告を受けたことを理由として、市施設整備業務の設計、工事の全部又は一部について、何ら責任を負担するものではなく、乙の責任は、免除又は軽減されるものではない。

(設計の変更)

第15条 甲は、前条第1項の設計図書を確認し、募集要項等若しくは事業提案書との不整合又は関係法令等への抵触等の合理的な理由に基づき、当該設計図書に変更又は修正すべき点があると認める場合には、乙に対してその変更又は修正を指示することができる。

- 2 前項の規定により設計図書を変更又は修正する場合は、乙が当該費用を負担するものとする。ただし、当該設計変更又は修正が甲の責めに帰すべき事由による場合は、甲が、当該費用を負担するものとする。

(請負契約の締結)

第16条 乙は、募集要項等に定める資格要件を有し、市施設整備業務における建設工事を担当する建設企業を甲に通知の上、予め書面による承諾を受けなければならない。

- 2 甲及び乙並びに前項に規定する建設企業は、別途請負契約を締結するものとする。その内容は、募集要項の添付資料として甲が公表した「建設工事請負契約書(案)」のとおりとする。ただし、合理的な理由がある場合には、甲、乙又は建設企業との間で協議して当該契約書案の内容を変更することができるものとする。
- 3 前項の請負契約は、市施設整備業務に係る甲の予算の成立後、速やかに締結する。ただし、甲の予算が成立しない場合は、請負契約は締結せず、乙は、市施設整備業務の履行義務を免れるものとし、既に甲及び乙が市施設整備業務の準備に関して支出した費用は各自の負担し、その他に相互に債権債務関係が生じないものとする。

(賃金又は物価の変動に基づく対価の変更)

第17条 甲又は乙は、本協定締結後請負契約締結までの間に、日本国内における賃金水準又は物価水準の変動によって、締結を予定する請負契約書案又は事業提案書に記載する請負業務の対価が適当でないと合理的に認められるとき、相手方に対して、その理由を明示して必要と認められる対価の変更についての協議を求めることができるものとし、両当事者は本事業の変更等に関する協議を行うものとする。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、甲が定め、乙に通知する。なお、請負契約締結後に物価、賃金等の変動によって、請負業務の対価が適当でないと合理的に認められる場合の対応については、請負

契約の定めに従うものとする。

第5章 市の駐車場の維持管理業務

(維持管理業務)

第18条 乙は、第3条(5)に規定する計画地における市の駐車場の維持管理業務(以下「本件維持管理業務」という。)を、本協定、募集要項等及び事業提案書に従って実施するものとする。

- 2 乙は、本件維持管理業務を無償で行うものとし、不可抗力又は法令変更等を含め一切の事由により本件維持管理業務に関し増加費用又は損害を被った場合においても、当該増加費用又は損害を甲に請求することはできないものとする。ただし、甲の責めに帰すべき事由による場合には、乙は当該増加費用又は損害を合理的な範囲で甲に請求することができる。
- 3 乙は、本件維持管理業務に関する一切の責任を負うものとする。
- 4 甲は、本件維持管理業務の状況について、随時、乙から報告を求めることができる。
- 5 甲は、前項に基づき報告を受けたことを理由として、本件維持管理業務の全部又は一部について、何ら責任を負担するものではなく、乙の責任は、免除又は軽減されるものではない。

第6章 協定の解除

(協定の解除)

第19条 第7条の規定にかかわらず、甲は、乙等が募集要項等に定める資格要件を喪失し若しくは有していないことが判明した場合、乙等が本事業に係る事業者の選定手続き等に関して不正ないしは不誠実な行為をしたと認められる場合又は乙等の責めに帰す事由により本事業の全部又は一部が実施できない場合、甲は本協定及び事業契約の全部又は一部を解除するとともに未締結の事業契約を締結しないことができるものとする。この場合、乙は15,000,000円を違約金として甲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予定ではなく、当該場合の発生により甲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、その部分について甲は乙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。

- 2 甲が本協定に規定される甲の義務に違反し、かかる義務違反により本事業の継続が困難であると認められる場合、乙は甲に通知し、本協定及び事業契約の全部又は一部を解除するとともに未締結の事業契約を締結しないことができるものとする。この場合、市施設整備業務に関する乙に生じた合理的な増加費用及び損害については、甲が負担するものとする。
- 3 甲又は乙の責めに帰すことのできない事由により、本事業が実施できない、あるいは実施できる見込みがなくなった時は、本協定及び事業契約の全部又は一部を解除するとともに未締結の事業契約を締結しないことができるものとし、既に甲及び乙が本事業の準備に関して支出した費用は事業契約で別途定める場合を除き各自の負担とし、相互に債権債務関係の生じないことを確認する。

第7章 補則

(著作権等)

第20条 甲は、事業提案書及び設計図書（以下合わせて「事業提案書等」という。）について、事業者の選定・公表・展示・その他甲が必要と認める場合に無償で利用する権利（公表、改変、複製、展示、頒布、翻案する権利を含む。以下本条において同じ。）を有するものとし、その権利は、本協定及び事業用定期借地権設定契約の終了後も存続する。

- 2 事業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 号に定める著作物に該当する場合における著作権等の権利の帰属については、同法に定めるところによる。
- 3 事業提案書等が著作権法に定める著作物に該当する場合における著作権者の権利に関して、乙は、予め甲の書面による承諾を受けた場合を除き著作権の譲渡及び承継を行い、又は著作権者をして行わせてはならない。

(著作権の侵害の防止)

第21条 乙は、事業提案書等を利用する行為が、第三者の著作権を侵害するものでないことを甲に保証する。

(秘密の保持)

第22条 甲及び乙は、本協定に関する事項について知り得た情報につき、相手方の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に開示しないこと、及び本協定の履行の目的以外には使用しないことを確認する。ただし、次の各号に定める場合はこの限りではない。

- (1) 本協定締結前に、既に自ら保有していた場合
- (2) 公知であった場合
- (3) 本協定に関して知った後、自らの責めによらないで公知になった場合
- (4) 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
- (5) 裁判所により開示が命じられた場合
- (6) 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
- (7) 甲が議会に開示する場合
- (8) 甲又は乙がそれぞれの弁護士等のアドバイザーに守秘義務を課して開示する場合
- (9) 甲が葛城市情報公開条例に基づき開示する場合
- (10) その他甲又は乙が法令に基づき開示する場合

(管轄裁判所)

第23条 本協定に関する紛争については、奈良地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(定めのない事項等)

第24条 本協定に定めのない事項及び本協定に関し疑義が生じたときは、甲、乙間で協議して定めるものとする。

【単独応募者の場合】

本協定の成立を証するため、本書 2 通を作成し、協定当事者記名押印の上、それぞれその 1 通を所持する。

【応募グループの場合】

本協定の成立を証するため、本書 2 通を作成し、協定当事者記名押印の上、甲及び乙を代表して●●【代表構成員】がそれぞれ 1 通を保有し、乙の●●【代表構成員】以外はその写しを保有する。

令和●年●月●日

甲 奈良県葛城市柿本 166 番地
葛城市
葛城市長 阿古 和彦

乙 (住所)
(名称)
(代表者職氏名)