

東御市宿泊交流拠点整備運営事業

基本協定書（案）

令和 8 年●月

東御市

東御市宿泊交流拠点整備運営事業 基本協定書（案）

東御市宿泊交流拠点整備運営事業（以下「本事業」という。）に関して、東御市（以下「市」という。）と、●●（以下「代表企業」という。）を代表企業とする●●グループ（以下●●グループを構成する企業又は法人を総称して「優先交渉権者」という。）は、以下のとおり合意し、本基本協定書（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、本事業に関して市が実施した事業者選定手続において、●●グループが本事業の優先交渉権者として選定されたことを確認し、優先交渉権者がSPCを設立する場合のSPC設立並びに基本契約等及び定期借地権設定契約（第2条に定義される。）の締結に向けた基本的事項を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 本協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) SPC 整備対象施設の維持管理・運営業務を実施するために構成企業が株主として出資して設立する特別目的会社をいう。
- (2) 維持管理・運営業務委託契約 市と事業者の間で締結される、整備対象施設の維持管理・運営業務に関する維持管理・運営業務委託契約をいう。
- (3) 基本契約 市と優先交渉権者の間で締結される、本事業に係る基本的事項等について定める基本契約をいう。
- (4) 基本契約等 基本契約、設計・工事監理業務委託契約、建設工事請負契約及び維持管理業務委託契約を総称していう。
- (5) 協力企業 優先交渉権者を構成する企業又は法人のうち、構成企業以外の者をいう。
- (6) 建設企業 優先交渉権者を構成する企業又は法人のうち、整備対象施設の建設業務を実施する者をいう。
- (7) 建設工事請負契約 市と建設企業の間で締結される整備対象施設の建設業務に関する建設工事請負契約をいう。
- (8) 構成企業 優先交渉権者を構成する企業又は法人のうち、SPCへ出資する者をいう。
- (9) 整備対象施設 本事業（提案事業を除く。）により整備される宿泊交流拠点（建物本体、建築設備、付帯設備、植栽・外構等）をいう。
- (10) 指定管理者 地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条第1項に規定する公の施設の管理を行う同法第244条の2第3項に規定する指定管理者をいう。

- (11) 設計企業 優先交渉権者を構成する企業又は法人のうち、整備対象施設の設計業務及び工事監理業務を実施する者をいう。
- (12) 設計・工事監理業務委託契約 市と設計企業の間で締結される整備対象施設の設計業務及び工事監理業務に関する設計・工事監理業務委託契約をいう。
- (13) 提案事業 提案施設用地において、提案事業者の独立採算により実施する事業をいう。
- (14) 提案事業者 優先交渉権者を構成する法人又は団体のうち、提案事業を実施する者という。
- (15) 提案施設用地 提案事業に供する土地をいう。
- (16) 定期借地権設定契約 市と提案事業者の間で締結される提案施設用地に関する事業用定期借地権設定契約をいう。
- (17) 募集要項等 令和 8 年●月●日付け東御市宿泊交流拠点整備運営事業募集要項及びその添付資料（別紙及び要求水準書を含む。）など公募時に示した資料（その後優先交渉権者選定までに公表されたそれらの修正及び質問への回答を含む。）をいう。
- (18) 本件提案 優先交渉権者が令和 8 年●月●日付けで提出した本事業に係る提案書類一式及び当該提案書類の説明又は補足として優先交渉権者が本協定締結日までに市に提出して受理されたその他一切の文書をいう。

（基本的合意）

第 3 条 市及び優先交渉権者は、本事業に関して市が実施した事業者選定手続において、●●を代表企業とする●●グループが本事業の優先交渉権者として決定されたことを確認する。

- 2 優先交渉権者を構成する各企業又は法人は、募集要項等に記載の条件を十分に理解し、これに同意したこと、及び当該条件を遵守の上で市に対し本件提案を行ったものであることを確認し、本件提案を誠実に履行するものとする。
- 3 市及び優先交渉権者は、基本契約等及び定期借地権設定契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応するものとする。
- 4 優先交渉権者は、基本契約等及び定期借地権設定契約の締結のための協議において、本事業の事業者選定手続における市の要望事項を尊重するものとする。

（S P C の設立）

第 4 条 構成企業が S P C を設立する場合（以下、本条、次条において同じ。）、構成企業は、本協定締結後速やかに、募集要項等、本件提案及び次の各号の定めに従って S P C を設立し、設立後速やかに S P C の履歴事項全部証明書、定款の原本証明付写し及び株主名簿の原本証明付写しを S P C から市に提出させる。その後登記事項、定款又は株主名簿が変更された場合も同様とする。

- (1) S P C は、会社法（平成 17 年法律第 86 号。以下「会社法」という。）に定める株式会社とし、本店所在地を東御市内とする。

- (2) S P Cの定款の目的には、本事業に関連のある事項のみを定める。
 - (3) S P Cの資本金額は●円【注：提案書類に示された資本金額】以上とする。
 - (4) S P Cは、会社法第 107 条第 2 項第 1 号イに定める事項について定款に定めることにより、その発行する全ての株式を同法第 2 条第 17 号に定める譲渡制限株式とし、新株予約権（新株予約権付社債を含む。）を発行する場合には、その発行する全ての新株予約権を同法第 243 条第 2 項第 2 号に定める譲渡制限新株予約権とする。ただし、会社法第 107 条第 2 項第 1 号ロに定める事項及び同法第 140 条第 5 項ただし書に定める事項について定款に定めてはならない。
 - (5) S P Cの事業年度は、毎年 4 月 1 日を始期とし、翌年 3 月 31 日を終期とする。ただし、最初の事業年度の始期は、S P Cの設立日とする。
 - (6) S P Cは、会社法第 326 条第 2 項に基づき、定款の定めによって取締役会及び監査役を設置しなければならない。
- 2 構成企業は、S P Cの設立後速やかに、別紙 1 の様式の確認書を S P Cをして市に提出させる。
- 3 構成企業は、第 1 項各号の規定に反することとなるような S P Cの定款変更を行わせるはならず、また、S P Cに合併、株式交換、株式移転、会社分割又は事業譲渡その他会社の組織の変更を行わせるはならない。

（S P Cの株主）

第 5 条 構成企業は、前条第 1 項の規定に基づき S P Cを設立するに当たり、別紙 2 に記載されている引受株式数及び出資引受額の出資を自ら行う。

- 2 構成企業は、本協定の有効期間中、次の各号の事項を誓約する。
- (1) S P Cの株主構成に関し、構成企業の出資割合及び議決権保有割合（新株予約権又は新株予約権付社債を発行する場合は希薄化前及び希薄化後の双方における議決権保有割合を意味する。以下同じ。）の合計が 2 分の 1 を超えていることを維持すること。
 - (2) S P Cが株式、新株予約権又は新株予約権付社債を新規発行しようとする場合には、各株主は、これらの発行を承認する株主総会において、前号に定める出資割合及び議決権保有割合を維持することが可能か否かを考慮した上、その保有する議決権を行使すること。
 - (3) 構成企業は、その保有する S P Cの株式を継続して保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、株式並びに株式を対象とする新株予約権及び新株予約権付社債（以下「株式等」という。）について譲渡、担保権の設定その他一切の処分（合併・会社分割等による包括承継を含む。以下「譲渡等」という。）を行ってはならない。
- 3 構成企業は、前項各号の誓約事項の内容を担保するため、株主間契約を締結し、その内容を証するため、締結後速やかに、当該株主間契約の原本証明付写しを市に提出しなければ

ばならない。市の事前の書面による承諾を得て構成企業に変更が生じた場合には、当該構成企業を株主間契約の当事者に含める旨の変更を行い、変更後速やかに、変更後の株主間契約の原本証明付写しを市に提出しなければならない。

- 4 構成企業は、市の事前の書面による承諾を得て S P C の株式等を第三者に譲渡等する場合には、予め当該第三者をして、本協定に基づく譲渡人の構成企業としての権利義務を承継させなければならない。

(基本契約等及び定期借地権設定契約の締結)

第 6 条 優先交渉権者は、基本契約等及び定期借地権設定契約を、次の各号の定めるところに従って締結し又は締結させる。

- (1) 基本契約：令和●年●月を目途として、市と優先交渉権者を構成する全ての企業又は法人の間で基本契約を締結する。
- (2) 設計・工事監理業務委託契約 令和●年●月●日を目途として、市と設計企業の間で設計・工事監理業務委託契約を締結する。
- (3) 建設工事請負契約：令和●年●月を目途として、市と建設企業の間で建設工事請負契約の仮契約を締結する。
- (4) 維持管理・運營業務委託契約：令和●年●月を目途として、市と S P C の間で維持管理・運營業務委託契約の仮契約を締結する。
- (5) 定期借地権設定契約：令和●年●月を目途として、市と提案事業者の間で定期借地権設定契約を締結する。

- 2 前項の定めにかかわらず、基本契約等及び定期借地権設定契約の締結までに、次の各号のいずれかの事由が本事業の事業者選定手続に関して生じたとき、優先交渉権者において募集要項等に規定する応募者の遵守すべき事項に反したことが明らかになったとき、又は優先交渉権者が募集要項等に定める応募者の備えるべき参加資格要件を欠くに至ったとき（ただし、これに対応する手当てを行い、市の承諾を得た場合を除く。）は、市は基本契約等及び定期借地権設定契約を締結しないことができる。

- (1) 本協定、基本契約等又は定期借地権設定契約に関し、公正取引委員会が、優先交渉権者のいずれか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 7 条第 1 項の規定により措置を命じ、当該命令が確定したとき、又は第 7 条の 2 第 1 項の規定による課徴金の納付を命じ、当該命令が確定したとき。
- (2) 本協定、基本契約等又は定期借地権設定契約に関し、優先交渉権者のいずれか（その役員又は使用人を含む。）が刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 又は第 198 条の規定に該当し、刑が確定したとき。

(準備行為)

第 7 条 優先交渉権者は、基本契約等若しくは定期借地権設定契約の締結又は S P C の設立前であっても、自らの費用と責任において募集要項等に記載の条件及び本件提案を遵

守するために必要な準備行為をなすことができるものとする。

- 2 優先交渉権者は、各基本契約等又は定期借地権設定契約の締結後速やかに、前項に従ってなされた準備行為の結果を当該契約の当事者に承継させるものとする。

(基本契約等及び定期借地権設定契約の不成立)

第8条 市及び優先交渉権者いずれの責めにも帰すべからざる事由により、基本契約等又は定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合（建設工事請負契約の仮契約について東御市議会の議決が得られなかった場合を含む。）には、本協定に別段の定めがない限り、既に市及び優先交渉権者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。

(違約金)

第9条 前条の定めにかかわらず、本事業の事業者選定手続に関し、第6条第2項各号のいずれかの事由が生じたことにより、基本契約等又は定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合は、市が基本契約等又は定期借地権設定契約を解除するか否を問わず、優先交渉権者は連帯して、本事業の事業者選定手続における優先交渉権者の提案価格の10分の2に相当する金額を、市への違約金として支払う。ただし、第6条第2項第1号の場合において、独占禁止法第2条第9項に基づく公正な取引方法（昭和57年6月18日公正取引委員会告示第15号）第6項で規定する不当廉売であるとき、その他発注者が特に認めるときは、この限りでない。

- 2 前項の規定は、市に生じた実際の損害額が同項に規定する違約金の額を超える場合においては、超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。

(秘密保持等)

第10条 市及び優先交渉権者は、本協定又は本事業に関連して相手方から秘密情報として受領した情報を秘密として保持して責任をもって管理し、本協定の履行又は本事業の遂行以外の目的でかかる秘密情報を使用してはならず、本協定に別段の定めがある場合を除いては、相手方の事前の承諾なしに第三者に開示してはならない。

- 2 次の情報は、前項の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) 開示される前に自ら正当に保持していたことを証明できる情報
- (3) 開示の後に市又は優先交渉権者のいずれ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
- (4) 市及び優先交渉権者が本協定に基づく秘密保持義務の対象としないことを書面により合意した情報（本事業に関する優先交渉権者の提案書類を、募集要項記載の条件に従って公表する場合を含む。）

- 3 第1項の定めにかかわらず、次の場合には相手方の承諾を要することなく、相手方に対する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、相手方に対する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、かかる事前の通知を行うことを要さない。

- (1) 弁護士、公認会計士、税理士等の法令上の守秘義務を負担する者に必要な範囲で開示する場合
- (2) 法令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) 市及び優先交渉権者が守秘義務契約を締結したアドバイザーに本事業に関して必要な限りで開示する場合
- (5) 優先交渉権者がSPCに開示する場合

4 市は、前各項の定めにかかわらず、本協定又は本事業に関して知り得た行政情報に含まれるべき情報に関し、法令その他市の定める諸規定の定めるところに従って情報公開その他の必要な措置を講じることができる。

5 優先交渉権者は、本協定又は本事業に関して知り得た個人情報の取扱いに関し、法令に従うほか、市の定める諸規定を遵守するものとする。

(権利義務の譲渡等)

第11条 優先交渉権者は、市の事前の承諾を得た場合を除き、本協定上の地位並びに本協定に基づく権利義務を第三者に譲渡し若しくは承継させ、又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならない。

(本協定の変更)

第12条 本協定は、当事者全員の書面による合意がなければ変更することができない。

(有効期間)

第13条 本協定の有効期間は、本協定締結の日から基本契約締結の日までの期間とし、当事者を法的に拘束するものとする。ただし、基本契約の締結に至らなかった場合は、基本契約の締結に至る可能性がないと市が判断して代表企業に通知した日までとする。

2 前項の規定にかかわらず、第8条から第11条まで、本条本項及び第14条から第16条までの規定は、本協定の終了後も存続する。

(誠実協議)

第14条 本協定に定めのない事項について必要が生じた場合又は本協定に関し疑義が生じた場合は、その都度、市及び優先交渉権者が誠実に協議して定めるものとする。

(準拠法)

第15条 本協定は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈する。

(管轄裁判所)

第16条 市及び優先交渉権者は、本協定に関して生じた当事者間の紛争について、長野地方裁判所を第一審とする専属管轄に服することに合意する。

(以下余白)

以上の証として、本基本協定書を当事者数分作成し、各当事者がそれぞれ記名押印の上、各 1 通を保有する。

令和 年 月 日

(市)	住 所	
	商号又は名称	
	代 表 者	印

(優先交渉権者) 代表企業

● ●

● ●

別紙1 S P Cの確認書

確 認 書

【S P C】は、東御市宿泊交流拠点整備運営事業に関し、東御市及び●●グループを構成する優先交渉権者の間で令和●年●月●日付で締結された東御市宿泊交流拠点整備運営事業基本協定書（以下「基本協定」といいます。）の趣旨及び内容を了解したことを確認し、基本協定の各条項を遵守することを誓約いたします。なお、市の要請によりS P Cの株式に、市のために市を担保権者する担保権設定を行い、市に対抗要件の具備に協力することに異議を述べません。

令和●年●月●日

(S P C)

別紙2 出資予定表

株主名	参加区分	引受株式数	出資引受額
●	代表企業	普通株式●株	●円
●	構成企業	普通株式●株	●円
●	構成企業	普通株式●株	●円
合計		普通株式●株	●円