

東御市宿泊交流拠点整備運営事業

基本契約書（案）

令和 8 年●月

東御市

東御市宿泊交流拠点整備運営事業 基本契約書（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「優先交渉権者」という。）を構成する●●、●●及び●●【並びに●●（以下「ＳＰＣ」という。）（ＳＰＣを設立しない場合は【】内削除）】は、以下のとおり合意し、本基本契約書（以下「本基本契約」という。）を締結する。

前 文

市は、本事業を実施する民間事業者を公募型プロポーザル方式により選定するに当たり、令和 7 年 12 月 5 日に「東御市宿泊交流拠点整備事業 募集要項」及び募集要項と一体となる本事業に係る要求水準書その他の資料を公表した。

市は、募集要項等（第 2 条に定義される。）に従い、●●を代表企業とする●●グループの本件提案（第 2 条に定義される。）に基づき、同グループを優先交渉権者として決定した。優先交渉権者は、市との間で、本事業に関し、令和●年●月●日付けで基本協定書（以下「基本協定」という。）を締結し【、また、構成企業（第 2 条に定義される。）は、基本協定第 4 条の規定に従い、ＳＰＣを設立し（設立しない場合は【】内削除）】た。

市及び事業者は、基本協定に基づき、本事業の実施に関し、次のとおり合意する。なお、かかる合意は、市及び事業者が、本事業に関する設計・工事監理業務委託契約（第 2 条に定義される。）、建設工事請負契約（第 2 条に定義される。）、維持管理・運營業務委託契約（第 2 条に定義される。）及び定期借地権設定契約（第 2 条に定義される。）を締結するに当たり、本事業の全般にわたる事項や当事者間の基本的了解事項について確認するための基本合意である。本基本契約は、設計・工事監理業務委託契約、建設工事請負契約、維持管理・運營業務委託契約及び定期借地権設定契約とともに不可分一体のものとして本事業に関する契約を構成する。

（目的）

第 1 条 本基本契約は、市及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な基本的事項を定めることを目的とする。

（定義）

第 2 条 本基本契約において、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) 維持管理・運営企業 維持管理企業及び運営企業の総称をいう。
- (2) 維持管理・運營業務 維持管理業務及び運營業務の総称をいう。

- (3) 維持管理・運營業務委託契約 市と事業者の間で締結される、事業者が指定管理者として実施する維持管理・運營業務に関する維持管理・運營業務委託契約をいう。
- (4) 維持管理企業 維持管理・運營業務を実施する企業又は法人である●●をいう。
- (5) 維持管理業務 本拠点の維持管理に関する業務をいい、詳細は募集要項等及び本件提案による。
- (6) 運営企業 運營業務を実施する企業又は法人である●●をいう。
- (7) 運營業務 本拠点の運営に関する業務をいい、詳細は募集要項等及び本件提案による。
- (8) 建設企業 建設業務を実施する企業又は法人である●●をいう。
- (9) 建設業務 本拠点の建設に関する業務をいい、詳細は募集要項等及び本件提案による。
- (10) 構成企業 優先交渉権者を構成する企業又は法人のうち、S P Cへ出資する者をいう。
- (11) 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。
- (12) 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）をいい、詳細は募集要項等及び本件提案による。
- (13) 設計企業 本拠点の設計業務及び工事監理業務を実施する企業又は法人である構成企業をいう。
- (14) 設計業務 本拠点の設計に関する業務をいい、詳細は募集要項等及び本件提案による。
- (15) 工事監理業務 本拠点の工事監理に関する業務をいい、詳細は募集要項等及び本件提案による。
- (16) 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。
- (17) 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・運營業務委託契約を総称していう。
- (18) 事業者 優先交渉権者を構成する企業又は法人及び S P C を総称していう。
- (19) 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。
- (20) 提案事業者 提案事業を実施する企業又は法人である●をいう。
- (21) 提案施設用地 提案事業に供する土地をいう。
- (22) 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。
- (23) 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。
- (24) 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。
- (25) 本指定 S P C を整備対象施設の指定管理者として指定することをいう。
（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）

第3条 事業者は、本事業が公共性を有することを十分に理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 市は、本事業が民間企業によって実施されることを十分に理解し、その趣旨を尊重するものとする。

(本事業の概要等)

第4条 本事業の事業日程は、別紙1記載の日程のとおりとする。

2 本事業において、事業者が行う業務の概要は、別紙2記載のとおりとし、事業者は、各基本契約等及び定期借地権設定契約に基づき、当該当事者が遂行すべき業務を遂行するものとする。

(役割分担)

第5条 本事業において、事業者は、それぞれ、募集要項等及び本件提案に従い、次の各号に定めるそれぞれの役割及び業務実施責任を負うものとし、自らが当事者となる契約に基づき、本事業を実施するものとする。

(1) 設計企業は、市から設計業務及び工事監理業務を受託し、設計・工事監理業務委託契約に基づき設計業務及び工事監理業務を自らの責任及び費用負担において履行する。

(2) 建設企業は、市から建設業務を請け負い、建設工事請負契約に基づき建設業務を自らの責任及び費用負担において履行する。

(3) 事業者は、市から維持管理・運營業務を受託し、維持管理・運營業務委託契約に基づき維持管理・運營業務を自らの責任及び費用負担において履行する。

(4) 提案事業者は、定期借地権設定契約に基づき提案事業を自らの責任及び費用負担において履行する。

2 市は、整備対象施設を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条第1項に規定する公の施設として設置し、東御市議会の議決を経て、事業者を維持管理・運營業務の実施期間中の指定管理者に指定する。

(共同企業体の組成)

第6条 設計企業が複数である場合又は建設企業が複数である場合には、募集要項別添●（共同体の取り扱いについて）に従い、それぞれ設計企業については設計共同体、建設企業については特定建設工事共同企業体を結成するものとし、当該設計共同体又は特定建設工事共同企業体の組成及び運営に関する市の認める内容の協定書を締結の上、これを維持するものとする。【注：維持管理・運営企業が複数である場合においてSPCを設立しない場合は、運営管理共同企業体を設立していただきます。】

2 設計企業及び建設企業は、前項に定めるところに従って協定書を締結した場合、速やかに、その写しを市に提出するものとし、その後、当該協定書を変更したときは、速やかに変更後の協定書又は変更のための覚書その他の契約書の写し、その他変更内容を証する書面を市に

対し提出するものとする。

(S P Cの運営)

第7条 構成企業がS P Cを設立する場合（以下、本条及び12条において同じ。）、構成企業は、基本協定第4条の規定に基づき、維持管理・運営業務を遂行させることのみを目的として、S P Cを適法に設立したことを確認する。

2 S P Cは、募集要項等、本件提案及び基本協定第4条第1項各号記載の要件を満たさなくなるようなS P Cの定款変更を行ってはならず、また、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ってはならない。

3 S P Cは、登記事項、定款又は株主名簿が変更された場合には、変更後速やかに履歴事項全部証明書、定款の原本証明付写し又は株主名簿の原本証明付写しを市に提出する。

4 構成企業は、本基本契約の有効期間中、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の議決権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。

(4) 構成企業は、S P Cが維持管理・運営業務委託契約に従って維持管理・運営業務を遂行していない場合、維持管理・運営業務委託契約に規定される契約解除原因又は本指定の取消し原因が発生している場合等、維持管理・運営業務の遂行状況に問題が発生している場合、市の要求に従って、市とS P Cとの協議に参加し、S P Cに関する情報を市に提供すること。

5 構成企業は、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、基本協定第5条第3項に基づき締結した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。

6 構成企業は、市の事前の書面による承諾を得てS P Cの議決権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、本基本契約に基づく当該構成企業の権利義務を承継させなければならない。

(基本契約等)

第8条 設計企業は、設計業務及び工事監理業務に関し、市との間で、募集要項等及び本件提案の内容に従った設計・工事監理業務委託契約〔の仮契約〕を、〔本基本契約の締結日付け〕で締結する。

2 建設企業は、建設業務に関し、市との間で、募集要項等及び本件提案の内容に従った建設工事請負契約の仮契約を、〔本基本契約の締結日付け〕で締結する。

3 事業者は、維持管理・運營業務に関し、市との間で、募集要項等及び本件提案の内容に従った維持管理・運營業務委託契約の仮契約を、〔本基本契約の締結日付け〕で締結する。

4 基本契約等と、募集要項等及び本件提案との間に矛盾抵触がある場合は、基本契約等、募集要項等、本件提案の順にその解釈が優先する。ただし、募集要項等と本件提案の内容に差異があり、本件提案に記載された性能又は水準が、募集要項等に記載された性能又は水準を上回るときは、その限度で本件提案の記載が募集要項等の記載に優先する。

5 基本契約等相互間においては、本基本契約の規定は、別途明示的に合意した場合を除き、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・運營業務委託契約の規定に優先する。

（設計・工事監理業務）

第9条 設計業務及び工事監理業務の事業日程は、別紙1第1項及第2項に記載のとおりとする。

2 設計業務及び工事監理業務の概要は、別紙2第2項記載のとおりとする。

3 設計企業は、設計・工事監理業務委託契約の定めるところに従って設計業務及び工事監理業務を履行する。

4 設計業務及び工事監理業務の事業日程が、設計企業の責めに帰すべき事由により遅延したことに起因して事業者が損害又は増加費用が生じた場合、当該損害又は増加費用はすべて事業者が負担する。また、当該遅延に起因して市に損害又は増加費用が生じた場合（維持管理・運營業務の開始が遅延した場合を含む。）、設計企業は当該損害又は増加費用を負担する。

5 前各項のほか、設計業務及び工事監理業務の詳細は、設計・工事監理業務委託契約に定めるところによる。

（建設業務）

第10条 建設業務の事業日程は、別紙1第3項に記載のとおりとする。

2 建設業務の概要は、別紙2第3項記載のとおりとする。

3 建設企業は、建設工事請負契約の定めるところに従って建設業務を履行する。

4 建設業務の事業日程が、建設企業の責めに帰すべき事由により遅延したことに起因して事業者が損害又は増加費用が生じた場合、当該損害又は増加費用はすべて事業者が負担する。また、当該遅延に起因して市に損害又は増加費用が生じた場合（維持管理・運營業務の開始が遅延した場合を含む。）、建設企業は当該損害又は増加費用を負担する。

5 前各項のほか、建設業務の詳細は、建設工事請負契約に定めるところによる。

(維持管理・運営業務)

第11条 維持管理・運営業務の事業日程は、別紙1第4項記載のとおりとする。

2 維持管理・運営業務の概要は、別紙2第4項記載のとおりとする。

3 【SPC/維持管理・運営共同企業体】は、維持管理・運営業務委託契約の定めるところに従って、指定管理者として整備対象施設の維持管理・運営業務を履行する。

4 【SPC/維持管理・運営共同企業体】は、維持管理・運営業務を維持管理・運営業務委託契約の定めるところに従って維持管理・運営企業に委託する。この場合において、当該委託に係る契約が解除その他の事由の如何を問わず、維持管理・運営業務の実施期間の途中で終了する場合又はそのおそれを市が合理的に認めて【SPC/維持管理・運営共同企業体】に要請した場合には、事業者は、維持管理・運営企業に代わる【SPC/維持管理・運営共同企業体】から委託を受けて維持管理・運営業務を遂行する者の候補者（ただし、募集要項等に定める維持管理・運営企業の参加資格条件の全てを満たすものとする。以下「後継維持管理・運営企業候補者」という。）を探索し、維持管理・運営企業に代わって【SPC/維持管理・運営共同企業体】から委託を受けて維持管理・運営業務を遂行することにつき、後継維持管理・運営企業候補者から内諾を得た上で、後継維持管理・運営企業候補者の情報その他市が合理的に求める情報を開示して後継維持管理・運営企業候補者への維持管理・運営業務の引継ぎの検討を書面で市に打診することができる。

5 市は、前項後段の定めるところに従って後継維持管理・運営企業候補者への維持管理・運営業務の引継ぎを検討した結果、当該引継ぎの妥当性、必要性、許容性を合理的に認めた場合において、当該引継ぎが法令その他市の定める諸規程の定めるところに従って許容されるときは、当該引継ぎを承諾する旨の通知を事業者に行うものとする。当該通知を受領した場合、【SPC/維持管理・運営共同企業体】は、後継維持管理・運営企業候補者との間で、維持管理・運営業務の委託に係る契約上の維持管理・運営企業の地位を後継維持管理・運営企業候補者に承継させる契約、又は、維持管理・運営業務の実施期間の残存期間に関する維持管理・運営業務の委託に関する契約を締結することができ、SPC以外の事業者は、これに合理的な協力を尽くすものとする。

6 前各項のほか、維持管理・運営業務の詳細は、維持管理・運営業務委託契約に定めるところによる。

(計算書類等の提出)

第12条 事業者は、維持管理・運営業務の実施期間中において、各事業年度の定時株主総会の終了から1か月以内に、当該事業年度に係る監査済計算書類（会社法（平成17年法律第86号）第435条第2項に規定される計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書をいう。）及び監査報告書を市に提出するものとする。

(権利義務の譲渡の禁止)

第13条 市及び事業者は、相手方の事前の書面による承諾なく、本基本契約上の地位及び権

利義務につき、第三者への譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならない。ただし、第11条第4項及び第5項の規定に従って、事業者が後継維持管理・運営企業候補者と維持管理・運営業務の委託に係る契約上の維持管理・運営企業の地位の承継又は維持管理・運営業務の委託に関する契約を締結する場合には、維持管理・運営企業を除く事業者は、後継維持管理・運営企業候補者をして、維持管理・運営企業の本基本契約上の地位及び権利義務（既発生のもは除かれるものとする。）を後継維持管理・運営企業候補者に承継させるものとし、市は、これに必要な合理的な協力を行うものとする。

（損害賠償）

第14条 各当事者は、本基本契約上の義務を履行しないことにより他の当事者に損害を与えた場合、その損害の一切を賠償しなければならない。

（本基本契約の変更）

第15条 本基本契約は、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。

（有効期間及び解除）

第16条 本基本契約は、本基本契約の締結日から、本事業が全て終了するまで、本基本契約の各規定は市及び事業者を法的に拘束するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、本基本契約以外の基本契約等の全てが終了した日をもって本基本契約は終了するものとする。

3 前2項の規定にかかわらず、市は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、事業者が書面で通知することにより、本基本契約を解除することができる。なお、当該解除は、市の第14条に基づく事業者に対する損害賠償請求を妨げない。

（1） 本基本契約のいずれかの規定に違反した場合において、市が相当期間の是正期間を設けて、当該違反の治癒を請求したにもかかわらず、当該相当期間内に当該違反が治癒されないとき。

（2） 締結している本基本契約以外の基本契約等の一つでも市から解除された場合、本指定が取り消された場合又は事業者の責めに帰すべき事由により本基本契約以外の基本契約等の全部又は一部が締結されない場合

（3） 本事業の事業者選定手続に関し、優先交渉権者について、基本協定第6条第2項各号に定めるいずれかの事由が生じていたことが判明した場合

4 第1項及び第2項の規定にかかわらず、事業者は、市が次の各号のいずれかに該当するときは、市に書面で通知することにより、本基本契約を解除することができる。なお、当該解除は、事業者の第14条に基づく市に対する損害賠償請求を妨げない。

（1） 本基本契約のいずれかの規定に違反した場合において、事業者が相当期間の是正期間を設けて、当該違反の治癒を請求したにもかかわらず、当該相当期間内に当該違反が治癒されないとき。

(2) 締結している本基本契約以外の基本契約等が事業者から解除された場合

- 5 第3項の規定により本基本契約が解除された場合、市は、事業者の責めに帰すべき事由としてその他の基本契約等（履行が完了したものを除く。）を解除することができる。
- 6 第4項の規定により本基本契約が解除された場合、事業者は、市の責めに帰すべき事由としてその他の基本契約等（履行が完了したものを除く。）を解除することができる。
- 7 前各項の規定にかかわらず、本基本契約の終了後も、第13条、第14条及び第17条から第20条までの規定は有効とし、当事者を法的に拘束する。

（秘密保持等）

第17条 市及び事業者は、基本契約等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、責任をもって管理し、基本契約等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、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) 開示の後に市又は事業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) 市及び事業者が本基本契約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項の規定にかかわらず、市及び事業者は、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) 市及び事業者が守秘義務契約を締結したアドバイザーに本事業に必要な限りで開示する場合

4 市は、前各項の規定にかかわらず、基本契約等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 事業者は、基本契約等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。

(誠実協議)

第18条 本基本契約に定めのない事項について必要が生じた場合又は本基本契約に関し疑義が生じた場合は、その都度、市及び事業者が誠実に協議して定めるものとする。

(準拠法)

第19条 本基本契約は、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20条 市及び事業者は、本基本契約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、本基本契約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

発注者 住 所
商号又は名称
代 表 者 印

受注者 住 所
商号又は名称
代 表 者 印

【SPC（SPCを設立しない場合は【】内削除）】

別紙 1 事業日程

- 1 設計業務
- 2 工事監理業務
- 3 建設業務
- 4 維持管理・運營業務

別紙 2 事業者が行う業務

- 1 設計業務
- 2 工事監理業務
- 3 建設業務
- 4 維持管理・運營業務