

町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業

民間収益事業に係る基本協定書（案）

2024 年 4 月

（2024 年 6 月 7 日修正）

（2024 年 10 月 8 日再公募）

（2024 年 10 月 18 日修正）

町 田 市

町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業 民間収益事業に係る基本協定書（案）

町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業（以下「本事業」という。）における民間収益事業（以下「民間収益事業」という。）に関して、町田市（以下「甲」という。）と〔 〕（SPC、代表企業又は民間収益事業を行う者（以下「民間収益事業者」という。）の名称を記載。以下「乙」という。）との間で、以下のとおり合意し、民間収益事業に係る基本協定（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、本事業の募集要項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、甲と乙との間で、民間収益事業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 甲及び乙は、事業用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しなければならない。

2 乙は、事業用定期借地権設定契約の締結のための協議において、本事業に係る募集要項等（本事業の事業者公募における書類一式（募集要項、要求水準書、事業者選定基準、事業契約書（案）、基本協定書（案）、様式集、公募後にこれら資料に関して受けつけた質問に対する市の回答、並びに2024年4月に市が公表した募集要項、要求水準書、事業者選定基準、事業契約書（案）、基本協定書（案）、様式集に関して受け付けた質問及び個別対話に対する市の回答）をいう。以下同じ。）及び事業者提案（優先交渉権者が交渉時に提出した提案図書等を含むものとし、以下「事業者提案」という。）の内容を遵守し、並びに町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業候補者選考委員会の意見・指摘事項及び甲の要望事項を尊重しなければならない。

3 （A）乙は、本協定締結の日において、本事業において乙が行う行為に関し、事業者提案において民間収益事業者として位置づけられた者のうち、全ての構成企業及び協力企業から、同意書（別記様式第1号）を徴求して甲に提出しなければならない。

4 （A）乙は、民間収益事業者を適切に指導、調整し、民間収益事業の遂行に努めるものとする。

5 （A）乙は、民間収益事業者の行う行為につき、連帯して責任を負うものとする。

6 （A）甲は、乙及び民間収益事業者の全てに通知、連絡を行う必要はなく、代表企業にのみ通知、連絡することで足りるものとする。

- 7 (A) 乙は、甲と SPC との間で「町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業 事業契約書」（以下「事業契約」という。）が締結された後、速やかに、民間収益事業を行う者と乙との間において、民間収益事業の実施等に関する契約又は協定若しくはこれらに代わる覚書等を締結するものとする。また、当該契約等の締結後、速やかに、当該契約書等の写し等を証する書面を、甲に提出するものとする。

〔注〕(A) は、乙が SPC 又は代表企業の場合のみ。

（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、事業用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17条及び第19条の規定の効力は存続するものとする。

2 事業用定期借地権設定契約が締結に至らなかった場合には、当該事業用定期借地権設定契約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17条及び第19条の規定の効力は存続するものとする。

3 甲と SPC との間で、事業契約の締結に至らなかった場合には、甲と乙は、当該事業契約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17条及び第19条の規定の効力は存続するものとする。

（乙の契約上の地位）

第4条 甲の事前の承諾がある場合を除き、乙は、本協定の契約上の地位、権利義務及び株式を譲渡、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 乙は、本協定に基づいて生ずる一切の乙の債務を担保するため、本協定が成立したときに、甲に対し保証金として事業者提案に記載の民間施設部分の土地の使用にあたり、甲に支払う借地料の2か年分金【 】円を預託しなければならない。

2 甲は、乙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、甲は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。

3 乙は、前項により甲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日以内に甲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項の規定による事業用定期借地権設定契約の締結後、事業用定期借地権設定契約書（案）第5条第1項に規定する保証金の一部に充てるものとする。ただし、余剰がある場合には、余剰分を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 民間収益事業

(事業の実施)

第6条 乙は、募集要項等、事業者提案等に基づいて民間収益事業を実施するものとする。

2 民間収益事業は、募集要項等に規定する必須事業、及び事業者提案にて提案し、甲が許可した提案施設に限るものとする。

3 乙は、民間収益事業に当たり、事前に甲に実施計画書を提出し、承諾を得なければならない。

4 (A) 乙は、特に安全面等、民間収益事業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、民間収益事業を行う者に実施させなければならない。

4 (B) 乙は、特に安全面等、民間収益事業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。

[注] (A) は、乙が SPC 又は代表企業の場合、(B) は、乙が民間収益事業者の場合。

5 乙は、民間収益事業に係る設計業務、建設業務、工事監理業務の進捗状況及び内容に関して、定期的に甲に報告するものとし、甲の要請があったときには、随時報告を行うこと。

(事業内容の変更)

第7条 乙は、事業者提案にて提案していない内容に、実施計画書を変更することはできない。

ただし、真にやむを得ない理由により、実施計画書の実行が困難となった場合は、6ヵ月前までに甲に報告し、甲の書面による承諾を得たうえで事業者提案の趣旨に沿う範囲で用途変更することができるものとする。

2 乙は、前項の場合であっても、民間施設用地を、以下の用途に使用、若しくは以下の用途に使用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) 政治的用途・宗教的用途

(4) 以下の団体等による利用

① 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。

② 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。

③ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。

3 乙は、民間施設用地を、深夜時間帯に営業を行う用途に供する場合は、甲の書面による承諾を得るものとする。

4 甲は、乙が前3項に違反した場合、ただちに乙に是正措置を要求することができる。万一、

乙がすみやかに是正措置に応じない場合、甲は、本協定を解除することができる。この場合、甲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、甲は乙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、乙は、民間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 甲が民間収益事業を含む本事業に必要とされる情報の公開に関して民間施設等の設計図書等の使用を求めた場合、乙はこれに協力するものとする。

- 2 乙は、甲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 乙は、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、乙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 乙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、乙が負うものとする。

(事業用定期借地権設定契約の締結)

第9条 甲と乙は、本協定締結後、民間施設等の着工日までに、募集要項等において甲が提示した条件及び事業者提案の内容に基づき、事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。

- 2 本条第1項に基づく借地料の額は、事業者提案に記載された金額を基本とする。なお、以降の借地料の改定については、事業用定期借地権設定契約に基づき、固定資産税路線価の変動率を踏まえ、原則として3年ごとに決定するものとする。
- 3 事業用定期借地権設定契約に基づく賃借人への事業用定期借地権設定契約部分の土地の引渡しは〔 〕年〔 〕月〔 〕日（乙の提案による。ただし、民間施設等の建設工事着手日以前とする。）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 乙は、事業用定期借地権設定契約終了時には、事業用定期借地権設定契約部分の土地を【事業終了後の措置（優先交渉権者の事業提案内容）】して甲に返還するものとする。
- 5 甲とSPCとの間で事業契約の締結に至らなかった場合には、甲と乙は、事業用定期借地権設定契約を締結しない。

(費用負担等)

第10条 乙は、民間収益事業を独立採算事業として実施すること。なお、乙が独立採算事業として実施する範囲には、以下の費用を含むものとする。

- (1) 民間施設等の設計・建設等に関する費用

- 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
- ⑤ 上記に関連する調査費用
- ⑥ 近隣対応・対策費用
- ⑦ 電波障害対策費用
- ⑧ その他、上記に関連し必要な費用
- (2) 民間施設等の維持管理・運営に関する費用
 - ① 施設運営費
 - ② 維持管理費（修繕・更新費、設備点検、警備、清掃等に係る費用）
 - ③ 施設運営に許認可が必要な場合の当該申請等費用
 - ④ 近隣対応・対策費用
 - ⑤ 電波障害対策費用
 - ⑥ その他、上記に関連し必要な費用
 - ⑦ 光熱水費
- (3) 借地料及び保証金
- (4) 公正証書作成費用
- (5) 民間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) 事業終了後の措置にかかる費用（優先交渉権者の事業提案内容）
- 2 民間収益事業にかかる会計は、SPC 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 乙は、民間収益事業に関する一切の責任を負うものとする。

- 2 (A) 乙（又は民間収益事業者、若しくは乙の協力者・受託者・下請人等の関係者）が民間収益事業の過程で第三者に損害を及ぼしたときは、乙はその一切において自己の責任で対応する。
- 2 (B) 乙（又は乙の協力者・受託者・下請人等の関係者）が民間収益事業の過程で第三者に損害を及ぼしたときは、乙はその一切において自己の責任で対応する。

〔注〕(A) は乙が SPC 又は代表企業の場合、(B) は乙が民間収益事業者の場合。

- 3 不可抗力により民間収益事業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、乙が、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 甲は、第9条第1項の規定にかかわらず、事業用定期借地権設定契約の締結前に、本事業の公募手続きに関し、応募グループの代表企業、構成企業及び協力企業並びに民間収益事業者のいずれかにおいて次の各号のいずれかの事由が生じたときは、乙との間で事業用定期借

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) 第 1 号又は前号の排除措置命令又は課徴金納付命令に係る行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）第 3 条第 1 項に規定する抗告訴訟を提起した場合において、当該訴訟についての訴えを却下し、又は棄却する判決が確定したとき。
 - (4) 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 応募グループの代表企業、構成企業及び協力企業並びに民間収益事業者のいずれかが前項に違反した場合、事業用定期借地権設定契約に基づく賃貸借期間に関わらず、乙は、甲の請求に基づき、事業者提案に記載の民間施設部分の土地の使用にあたり、甲に支払う借地料の 2 か年分金【 】円を違約金として、甲の指定する期間内に甲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。
- 3 乙が前項の賠償金を甲の指定する期間内に支払わないときは、乙は、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、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定した率（以下「支払遅延防止法の率」という。）で計算した金額を遅延損害賠償金として、甲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。

（事業用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 甲及び乙のいずれの責めにも帰さない事由により、事業用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、甲及び乙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、甲及び乙は、相互に債権債務関係の生じないものとする。
- 2 乙の責めに帰すべき事由により、事業用定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合には、乙は事業者提案に記載の民間施設部分の土地の使用にあたり、甲に支払う借地料の 2 か年分金【 】円を違約金として甲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。

- 3 乙が前項の賠償金を甲の指定する期間内に支払わないときは、乙は、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、甲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 甲の責めに帰すべき事由により、甲と乙の間で事業用定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合には、乙が被った損害のうち合理的な範囲を甲は賠償するものとする。

(本協定の解除)

第 14 条 甲、乙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本協定、事業用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 甲及び乙は、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 甲及び乙は、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、乙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甲と協議しなければならない。
- 3 乙は、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 乙は、民間収益事業に関し、乙の責めに帰すべき事由により、甲又は第三者に損害を与えた場合には、甲又は第三者が被った損害を賠償するものとする。
- 2 乙は、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。

(秘密保持)

第 17 条 甲及び乙は、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甲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18条 本協定の規定は、甲及び乙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19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、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(その他)

第20条 本協定に定めのない事項又は本協定の解釈に関して疑義が生じた場合には、甲及び乙が誠実に協議の上、これを決定するものとする。

本協定の締結を証するため、本協定を 2 通作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各自がそれぞれ 1 通を保有する。

年 月 日

甲 東京都町田市森野 2 丁目 2 番 2 2 号
町田市
町田市長 石坂 丈一 印

乙
(住所)
[]会社
代表取締役 印

年 月 日

町田市長 様

同 意 書

当社は、町田市（以下「市」という。）が実施する町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業に係る募集要項等の市が定める事項を十分理解した上で、次の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。

民間収益事業を行う者

（住所）

[]会社

代表取締役

印

代表企業

（住所）

[]会社

代表取締役

印

同意事項

町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業に関する次の①～④の手続き及びその関連手続き

- ①市への質問
- ②市への説明
- ③民間収益事業に係る基本協定の締結
- ④事業用定期借地権設定契約の締結