

堺市駅前公共施設用地活用事業  
基本協定書（案）

●●年●月●日

## 堺市駅前公共施設用地活用事業 基本協定書（案）

堺市駅前公共施設用地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、堺市（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）【注：グループの場合は、以下を採用する。】【●●●】グループを構成する法人（【代表企業名●●】（以下「代表企業」という。）、【構成員名●●】及び【構成員名●●】）。以下これらを総称して「乙」という。）との間で、以下のとおり、基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

### （目的）

第 1 条 本協定は、本事業に関して乙が事業者として決定されたことを確認した上で、甲及び乙が本事業に係る定期借地権設定契約の締結に向けて、甲と乙の双方の義務を定めるとともに、その他、本事業の円滑な実施等に必要な双方の協力、諸手続きについて定めることを目的とする。

### （用語の定義）

第 2 条 本協定における各用語の定義は、本文中において特に明示されるものを除き、次のとおりとする。本協定に定めがない場合は、本条に定義する「募集要項等」において定められた用語の定義とする。なお、定期借地権設定契約に別段の定めがある場合を除き、定期借地権設定契約中に使用する用語の定義は、本協定において定められた用語の定義による。

- (1) 「アクセス通路」とは、堺市立斎場へのアクセス通路をいう。
- (2) 「維持管理・運営業務」とは、業務要求水準書の「第 2 本事業の提案に関する業務要求水準」及び「第 4 維持管理運営業務について」に基づく本施設等に係る業務をいう。
- (3) 「維持管理・運営担当企業」とは、維持管理・運営業務を実施する企業をいう。
- (4) 「一般定期借地権」とは、事業敷地における借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含み、以下「法」という。）第 22 条の定期借地権をいう。
- (5) 「基本設計図書」とは、業務要求水準書の「第 3 設計・建設業務内容」の「1. 基本設計業務」に規定された図書類をいう。
- (6) 「基本日程」とは、別紙 2 に示す本事業の日程をいう。
- (7) 「業務水準」とは、募集要項等、提案書類等、本協定、定期借地権設定契約並びにそれらに基づき作成される甲乙間の合意内容を記載した文書に記載されることにより、又は選定委員会が表明した要望事項を乙が了承することにより定まる、本事業の実施に当たり乙が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準が変更された場合には、変更後の内容及び水準をいう。
- (8) 「業務要求水準書」とは、本事業に関して市が公表した業務要求水準書（その後の変更を含む。）に規定している事業者が充足すべき最低水準をいう。
- (9) 「建設業務」とは、業務要求水準書の「第 3 設計・建設業務内容」の「3. 建設業務」に基づく本施設の建設業務をいう。
- (10) 「建設担当企業」とは、建設業務を実施する企業をいう。
- (11) 「構成員」とは、公募参加者がグループの場合において、当該グループの各構成員（代表企業を含む。）をいう。【注：この定義は乙が単独の場合には削除する。】
- (12) 「公募参加希望者」とは、本事業の公募に参加を希望する者をいう。
- (13) 「公募参加者」とは、公募参加資格を有する旨の通知を市から受けた者をいう。
- (14) 「公募参加資格確認申請書類」とは、公募における参加資格確認審査のために公募参加希望者が市に提出する書類をいう。
- (15) 「市」とは【大阪府堺市堺区南瓦町 3 番 1 号に所在する】堺市のことをいう。
- (16) 「事業敷地」とは、大阪府堺市堺区田出井町 698 番 59 をいう。ただし、乙は、本事業を実施するために現状のアクセス通路（大阪府堺市堺区田出井町 698 番 196）の位置、線形及び形状などの変更を提案することができ、その場合は乙の提案により事業敷地を変更し、本協定において確定する。
- (17) 「事業年度」とは、本協定締結日から本協定終了日までの各暦年の 4 月 1 日に始まり翌年の 3 月 31 日に終了する 1 年間をいう。
- (18) 「事業用定期借地権」とは、事業敷地における法第 23 条第 1 項又は第 2 項の事業用定期借地権をいう。
- (19) 「事業用定期借地権設定契約」とは、事業用定期借地権の設定契約をいう。

- (20) 「実施工程表」とは、業務要求水準書の「第3設計・建設業務内容」の「3.建設業務」に規定された実施工程表をいう。
- (21) 「実施設計図書」とは、業務要求水準書の「第3設計・建設業務内容」の「2.実施設計業務」に規定された図書類をいう。
- (22) 「借地権」とは、事業用定期借地権及び一般定期借地権の総称をいう。
- (23) 「本施設の竣工日」とは、建築基準法による検査済証交付日をいう。
- (24) 「施工計画書」とは、業務要求水準書の「第3設計・建設業務内容」の「3.建設業務」に規定された施工計画書をいう。
- (25) 「設計業務」とは、業務要求水準書の「第3設計・建設業務内容」の「1.基本設計業務」、「2.実施設計業務」及び「4.申請業務等」に基づく本施設の基本設計業務、実施設計業務及び申請業務等をいう。
- (26) 「設計図書」とは、基本設計図書及び実施設計図書の総称をいう。
- (27) 「設計図書等」とは、設計図書その他本協定に関して甲の要求に基づき作成される一切の書類をいう。
- (28) 「設計変更」とは、設計図書の変更、募集要項等及び提案書類等に示された設計条件の変更並びにその他の本施設に係る設計の変更をいう。
- (29) 「選定委員会」とは、堺市駅前公共施設用地活用事業者選定委員会をいう。
- (30) 「代表企業」とは、公募参加者がグループの場合において、グループの全構成員を代表する企業をいう。【注：この定義は乙が単独の場合には削除する。】
- (31) 「提案書類」とは、公募参加者が募集要項等に従い、市に提出した本事業に関する提案書、これに付随する書類の全て及び提案書提出後の質疑回答、事業者選定委員会における提案内容に関するプレゼンテーション及び質疑応答の内容をいう。
- (32) 「提案書類等」とは、公募参加者が募集要項等に従い、市に提出した公募参加資格確認申請書類及び提案書類の総称をいう。
- (33) 「定期借地権設定契約」とは、事業用定期借地権設定契約又は一般定期借地権設定契約のうち乙が提案して甲が同意のうえ締結したものをいう。
- (34) 「募集要項等」とは、本事業に関し、市が公表した「堺市駅前公共施設用地活用事業 民間事業者募集要項」、「業務要求水準書」、「優先交渉権者選定基準書」、「様式集」、「基本協定書（案）」「事業用定期借地権設定契約書（案）」、「一般定期借地権設定契約書（案）」及びそれらの添付資料並びにこれらに関する質問回答書（その後の変更を含む。）の総称をいう。
- (35) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、テロ、その他自然的又は人為的な現象のうち予見可能な範囲外のもの（ただし、募集要項等及び設計図書で定められた水準を越えたものに限る。）であって、甲及び乙のいずれの責めにも帰すことのできないものをいう。
- (36) 「法」とは、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。）をいう。
- (37) 「暴力団員」とは、堺市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。
- (38) 「暴力団密接関係者」とは、堺市暴力団排除条例第2条第3号及び堺市暴力団排除条例施行規則第3条に規定する暴力団密接関係者をいう。
- (39) 「暴力団等」とは、暴力団員及び暴力団密接関係者をいう。
- (40) 「法令等」とは、法令、裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断並びにその他公的機関の定める全ての規程、判断、措置等をいう。
- (41) 「法令変更等」とは法令等の制定、変更又は廃止をいう。
- (42) 「一般定期借地権設定契約書（案）」とは、事業敷地について甲及び乙が別紙1の様式に従って締結する一般定期借地権の設定契約書（案）をいう。
- (43) 「事業用定期借地権設定契約書（案）」とは、事業敷地について甲及び乙が別紙1の様式に従って締結する事業用定期借地権の設定契約書（案）をいう。
- (44) 「本施設」とは、本事業において乙が建設・保有・運営する施設をいう。
- (45) 「本施設等」とは、本施設及び事業敷地をいう。
- (46) 「本事業」とは、堺市駅前公共施設用地活用事業をいう。
- (47) 「本募集要項」とは、本事業の実施に関して甲が作成し、令和4年7月29日に公表又は配布された堺市駅前公共施設用地活用事業 民間事業者募集要項をいう。

(基本的合意)

- 第3条 乙は、本事業の実施にあたり、募集要項等に記載の条件（以下「甲提示条件」という。）を十分に理解し、これに合意したことを確認する。
- 2 甲は、乙が提出した提案書類等に記載の条件（ただし、提案書類等に記載の条件が、選定委員会が要望し乙が了承した事項、本協定の記載、募集要項等又は募集要項等に対する質問回答書との間で内容に齟齬がある場合は、第35条に規定する優先関係に従う。）（以下「乙提示条件」という。）を十分に理解し、これに合意したことを確認する。
  - 3 甲と乙は、甲提示条件及び乙提示条件が定期借地権設定契約の契約条件となることを確認する。
  - 4 甲と乙は、定期借地権設定契約に関する協議において、甲提示条件及び乙提示条件に基づき、その内容を確定することが困難な事項がある場合、募集要項等において示された本事業の目的及び理念に照らして、互いに誠実に協議し、解釈するものとする。
  - 5 乙は、提案書類の内容についてやむを得ず変更する場合は、甲に変更の承認について、事前に書面により依頼するものとし、変更内容、変更理由、変更後の図面その他甲が要望する資料についても提出するものとする。当該変更内容が選定時の審査内容に影響がある場合は、甲は、乙の依頼内容、外部有識者の意見等を考慮の上、変更の認否について総合的に判断する。

(乙の責務)

- 第4条 代表企業は、本事業が円滑に実施されるよう、甲と乙との調整及び乙の構成員間の調整業務等を行う。
- 2 乙の構成員は、本協定に基づく債務について、連帯して責任を負う。
  - 3 代表企業及び乙の構成員のうち定期借地権設定契約の当事者となる者は、定期借地権設定契約に基づく債務について、連帯して責任を負う。

(参加資格要件の維持)

- 第5条 本協定締結時から、本事業において締結予定の定期借地権設定契約が締結されるまでの間に、乙【又は乙の構成員のいずれか】が、募集要項に規定する「参加資格要件」を欠く事態が生じた場合には、甲は、定期借地権設定契約の全部若しくは一部を締結せず、又は、何らの催告なく、本協定の全部若しくは一部を解除することができる。
- 2 乙は、前項に基づく解除等に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。
  - 3 第1項の場合であっても甲がやむを得ないと認めた場合は、乙は、甲の承認を条件として「参加資格要件」を欠く構成員の変更ができるものとする。ただし、代表企業の変更は認めない。

(定期借地権設定契約の締結に向けた甲乙の義務)

- 第6条 甲と乙は、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、最善の努力をするものとする。
- 2 乙は、定期借地権設定契約締結のための協議に当たっては、甲の要望事項（選定委員会が表明した要望事項に限らない。）を尊重するものとする。なお、乙が甲に要望事項の変更を求め、甲がその変更を認めた場合、乙は当該変更内容を尊重する。

(乙の業務)

- 第7条 乙【又は乙の構成員】は、定期借地権設定契約を締結したときは、乙【及び乙の構成員】の責任及び費用負担のもとに、業務水準に従って、関係法令等を遵守して、事業敷地上に本事業を行う。
- 2 乙【又は乙の構成員】は、定期借地権設定契約を締結したときは、定期借地権設定契約に基づく乙【及び乙の構成員】のすべての債務の履行が完了するまでの間、乙【及び乙の構成員】の責任及び費用負担のもとに、業務水準に従って、関係法令等を遵守して、本施設並びに事業敷地の運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務を行う。

(定期借地権設定契約の締結等)

- 第8条 甲と乙【又は乙の構成員】は、本協定締結後、甲が乙による事業敷地の利用を認めた日若しくは本施設の建設にかかる工事の着工日のいずれか早い日又は甲と乙が別途合意した日（令和5年4月1日から令和6年3月31日までの日とする。）のいずれかまでに、本事業において締結予定の定期借地権設定契約（ただし、遅くとも令和6年3月31日までの日を貸付期間の開始日とする。）を締結するものとする。

- 2 甲と乙【及び乙の構成員】は、本協定に基づき本協定が解除された場合は、定期借地権設定契約の締結前は、定期借地権設定契約を締結しないものとし、定期借地権設定契約締結後は、甲は定期借地権設定契約を解除することができる。
- 3 乙【及び乙の構成員】は、前項に基づく定期借地権設定契約の不締結及び解除に関し、第 30 条に該当する場合を除き、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。
- 4 乙がアクセス通路の形状変更を行う場合、乙は現状のアクセス通路のうち形状変更した部分についても事業敷地に含め、甲から有償で借りるものとする。また、本施設の工事期間、運営期間及び解体工事期間中も含めて霊柩車等の斎場への入車に大きな支障を生じないことを確約する。
- 5 乙が事業敷地の分筆及び合筆を行う場合は、甲の事前の書面による承諾をとらなければならない。なお、事業敷地の分筆及び合筆の費用は乙の負担とする。
- 6 乙は、定期借地権設定契約締結日までの日（同日を含む。）で、甲が別途定めた日までに、保証金として乙の提案書類に記載された提案価格（貸付料）の 12 ヶ月分に相当する金額を甲に預託しなければならない。また、当該保証金の取り扱いについては定期借地権設定契約の規定に従うものとし、定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合は、甲は、本協定に基づく乙の甲に対する一切の債務に充当した上で、乙に返還するものとする。

（不正な行為等に係る措置）

第 9 条 甲は、乙【又は乙の構成員】が、本事業に関して次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告なく、本協定を解除することができる。

- (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。その後の改正を含み、以下「独禁法」という。）第 3 条、第 6 条、第 8 条又は第 19 条の規定に違反するとして、独禁法第 7 条又は第 8 条の 2 又は第 20 条の規定による排除措置命令（独禁法第 2 条第 9 項第 3 号に該当する行為及び不正な取引方法（昭和 57 年公正取引委員会告示第 15 号）第 6 項に規定する不当廉売に係るものを除く。）を受けた場合であって、独禁法第 8 章第 2 節に規定する手続を経て当該排除措置命令が確定したとき。
  - (2) 独禁法第 3 条、第 6 条又、第 8 条又は第 19 条の規定に違反するとして、独禁法第 7 条の 2 第 1 項（独禁法第 7 条の 2 第 2 項及び第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）若しくは第 4 項、第 20 条の 2、第 20 条の 3、第 20 条の 5 又は第 20 条の 6 の規定により課徴金の納付命令を受けた場合であって、独禁法第 8 章第 2 節に規定する手続を経て当該納付命令が確定したとき。
  - (3) 前 2 号に掲げる場合のほか、独禁法第 7 条の 2 第 1 項（独禁法第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）に規定により課徴金を納付すべき場合であって、納付命令を受けなかったとき。
  - (4) 独禁法第 8 章第 2 節に規定する手続を経てなされた排除措置命令又は課徴金納付命令に対して、独禁法第 77 条の規定により抗告訴訟が提起され、当該訴訟について請求の棄却又は訴えの却下の判決が確定したとき。
  - (5) 乙【又は乙の構成員】、乙【又は乙の構成員】の役員、使用人その他これらに類する者が、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 若しくは第 198 条又は独禁法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号の規定に該当し、刑が確定（執行猶予の場合を含む。）したとき。
  - (6) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項第 2 号に該当すると甲が認めたとき。
- 2 前項（第 5 号及び第 6 号を除く。）の規定は、独禁法第 7 条の 2 第 6 項に規定する事前通知の対象となる行為であって、甲が特に認めるものについては、これを適用しないものとする。
  - 3 乙【及び乙の構成員】は、本条第 1 項に基づく本協定解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。

（暴力団の排除に関する措置）

第 10 条 甲は、乙【又は乙の構成員】が暴力団等に該当しないことを確認するため、大阪府警察本部長又は所轄の警察署長に対して照会を行うことができる。乙【又は乙の構成員】は、甲の求めに応じて、甲による照会にあたって必要となる事項について情報を提供しなければならない。

- 2 乙【又は乙の構成員】は、本事業に係る業務を第三者に行わせようとする場合は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を甲に報告しなければならない。

- 3 乙【又は乙の構成員】は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下、本条において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を甲に報告し、大阪府警察本部に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。
- 4 乙【又は乙の構成員】は、本事業に係る業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときは、直ちに、その旨を甲に報告し、当該第三者に対して、大阪府警察本部に届け出て捜査に必要な協力を行うよう、指導しなければならない。
- 5 甲は、乙【又は乙の構成員】が、本事業に係る業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、乙に対し、当該構成員において当該第三者との間で契約を締結させず又は解除するよう求めることができ、当該構成員に対し、当該第三者との間で契約を締結せず又は解除するよう求めることができる。
- 6 甲は、乙【又は乙の構成員】が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告なく、本協定の全部若しくは一部を解除することができる。
  - (1) 乙【又は乙の構成員】が、第1項の照会に対する回答等に基づき、暴力団等に該当する事実が明らかになったとき。
  - (2) 乙【又は乙の構成員】が第1項乃至第5項の規定による要求に従わなかったとき。
  - (3) 前各号に掲げるもののほか、乙【又は乙の構成員】が正当な理由なく本協定に違反し、その違反により暴力団を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。
- 7 乙【及び乙の構成員】は、前項に基づく本協定の解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。
- 8 甲は、乙【、乙の構成員】又は本事業に係る業務を第三者に行わせる場合の第三者が不当介入を受けたことにより本事業の履行について遅延等が発生するおそれがあると認めるときは、乙【又は乙の構成員】が、第3項に規定する報告及び届出又は第4項に規定する報告及び指導を行った場合に限り、必要に応じて定期借地権設定契約の借地期間の延長等の措置をとるものとする。

（違約金）

- 第11条 甲は、本事業に関して乙【又は乙の構成員】が次の各号のいずれかの事由に該当するときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙の提案書類に記載された提案価格（貸付料）の12ヵ月分に相当する金額を、乙【又は乙の構成員】に対し、違約金として請求することができる。また、乙【又は乙の構成員】は甲から請求があり次第、直ちに支払わなければならない。
- (1) 第5条第1項、第8条第2項、第9条第1項又は第10条第6項のいずれかの事由に該当するとき。
  - (2) 乙の責めに帰すべき事由により、第8条第1項に基づく期日までに定期借地権設定契約が締結されなかったとき。又は同契約の締結を拒んだとき。
  - (3) 第23条第1項、第31条第2項その他本協定に定める乙の義務に違反があったとき
- 2 前項の規定は、甲に生じた現実の損害額が同項の違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。
  - 3 本条第1項の違約金の額については、本事業において締結予定の定期借地権設定契約において、貸付料が改定された場合は、改定後の額に準ずるものとする。
  - 4 本協定に定める違約金の定めと、定期借地権設定契約に定める違約金の定めとは共存するものとし、甲は、当該違約金のいずれか又は両方を選択の上、乙に対して、各違約金につき適用される本協定、定期借地権設定契約の定めにしたがって、甲が選択した違約金を請求することができるものとする。

（有効期間）

- 第12条 本協定の有効期間は、本協定締結日から定期借地権設定契約に基づく甲並びに乙【及び乙の構成員】のすべての債務の履行が完了する日までとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、第4条、第11条、第13条第2項、第15条第2項、第23条、第28条から第34条まで及び第38条の規定の効力は存続するものとする。

（第三者への配慮及び損害）

- 第13条 乙は、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に伴い近隣の住民・事業者（以下「近隣住民等」という。）及び環境に与える悪影響を最小限にするよう対策を講じるとともに、近隣住民等と調整を行わなければならない。甲は、合理的な範囲でこれに協力するものとする。
- 2 乙は、本事業の実施について乙の責めに帰すべき事由により第三者（本施設の利用者、関係者、近隣住民等を含む。以下、本条において同じ。）に損害を与えたときは、当該損害の一切を賠償しなけ

ればならない。ただし、その損害のうち甲の責めに帰すべき事由により第三者に生じた損害については、甲乙協議の上、合理的な範囲で甲が負担するものとする。

(自己責任)

第 14 条 乙は、本施設の設計・建設（設計・建設業務含む）並びに維持管理・運営（維持管理・運営業務含む）に関して一切の責任を負うものとする。また、事由の如何を問わず本施設の設計・建設（設計・建設業務含む）並びに維持管理・運営（維持管理・運営業務含む）に要する費用又は事業収入が乙の想定と異なった場合であっても、乙は、甲に対して補償等の名目の如何を問わず、いかなる金銭支払請求権も有さないものとする。また、本協定の規定に基づき、乙に生じた損害を甲が負担する場合、その負担の原因の如何にかかわらず、当該損害に乙の本施設の運営に関する逸失利益は含まれないものとする。ただし、第 30 条第 3 項の場合には、この限りではない。

(準備行為)

第 15 条 乙は、定期借地権設定契約締結前であっても、自らの責任及び費用負担において、本事業の実施に関して必要な準備行為を行うことができるものとし、甲は、必要かつ可能な範囲で、乙に対して協力するものとする。

- 2 甲と乙のいずれの責にも帰すべからざる事由により、定期借地権設定契約の締結に至らなかったときは、別途書面による合意がある場合を除き、甲と乙が本事業の実施のための準備に関して既に支出した費用等については、各自が負担するものとし、かかる準備行為に要した費用等に関連し、甲乙間での費用等の請求、精算、その他相互に債権債務関係は一切生じないものとする。
- 3 乙は、提案書類の詳細及び本事業において建設される施設の設計において、甲が協議を求める際は、甲に対して協力するものとする。

(設計・建設業務)

第 16 条 乙は、本施設の基本設計図書を甲に提出しなければならない。基本設計図書が募集要項等及び提案書類と整合がとれていない場合には、乙は、自らの費用負担において基本設計図書を修正しなければならない。甲は、本項に基づき、基本設計図書の提出を受けたことにより、本施設の設計業務の内容及び結果について責任を負うものではない。

- 2 乙は、前項に基づき、甲に基本設計図書の提出を行った後、本施設の実施設設計を行わなければならない。また、実施設計期間中において、甲から修正の要望があった際には、甲と乙で協議を行い、可能な限り変更できるよう検討しなければならない。乙は、実施設計業務終了後には甲に対し、最終的な報告を行わなければならない。
- 3 乙は、本施設の確認申請書を提出した場合、速やかに、その旨を、甲に対して報告すること。また、乙は、本施設の確認がなされた場合、速やかに、その旨を、甲に対して報告するとともに、確認済証の写し及び実施設計図書を甲に対して提出しなければならない。また、完了検査が完了した場合、検査済証の写しを、市に速やかに提出すること。
- 4 乙は、建設業務を実施するに当たっては、事前に甲と十分に協議し、基本日程で定める工事着工予定日までに、実施工程表及び施工計画書を作成して、甲に提出しなければならない。
- 5 乙は、設計・建築業務を行うに際して、業務要求水準の内容を遵守しなければならない。

(維持管理運営業務)

第 17 条 乙は、本施設の竣工日から、本協定及び定期借地権設定契約の内容に従って、自らの責任及び費用負担において、本施設の維持管理運営を実施する。

- 2 乙は、維持管理運営業務実施に当たり、維持管理運営業務の開始前に、維持管理運営計画書を作成し、甲に提出しなければならない。ただし、甲から要請があった場合及び変更が生じた場合は、再度提出しなければならない。
- 3 乙は、毎年、全構成員の決算書の写しを甲に提出しなければならない。また、会計監査人の監査を得ていない企業については、上記の決算書のほか、販売費及び一般管理費内訳書並びに製造原価報告書に相当するもの、親会社が連結決算を行っている場合は親会社の連結決算書の写しを甲に提出するものとする。
- 4 事業敷地に土壌汚染を生ぜしめた場合には、乙の責任において汚染物質を完全に除去しなければならない。
- 5 乙は、維持管理運営業務を行うに際して、業務要求水準書の内容を遵守しなければならない。

(本施設の運営方法)

第 18 条 乙は、自らの責任において本施設の運営として、本施設の全部又は一部を第三者（以下この条において「テナント事業者」という。）に賃貸することができ、その場合は次の各号に掲げる条件を全て満たしていなければならない。また、乙は、堺市駅との近接性等を活かしてテナント事業者を選定しなければならない。

- (1) 乙とテナント事業者との建物賃貸借契約は法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約とし、同条第 1 項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めること。書面をもって契約が締結されていること。
  - (2) 乙とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約が、期間満了時に契約が更新されないものであることをテナント事業者に書面を交付して説明していること。
  - (3) 乙とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約の期間が定期借地権設定契約の存続期間を超えない（定期建物賃貸借契約の再契約又はテナント事業者の交替の場合は従前の期間を通算して定期借地権設定契約の存続期間を超えない）ものであること。
  - (4) 定期建物賃貸借契約の期間が 1 年以上である場合には、法第 38 条第 6 項【の通知期間内に、テナント事業者に対し、期間満了により定期建物賃貸借契約が終了する旨の通知をすること。
  - (5) 定期借地権設定契約が終了した場合に、乙とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約も同時に終了し、テナント事業者が異議なく明け渡しに応じるることについて、テナント事業者が書面により承諾していること。
  - (6) テナント事業者の事業内容が、募集要項等及び提案書類に沿った用途であること。また、募集要項等に記載の禁止する用途に該当しないこと。
  - (7) 乙とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約において、本施設を居住目的で使用することを禁止しており、かつその使用目的が法第 23 条に定める事業の用として認められるものであること。
  - (8) 乙は、当該定期建物賃貸借契約の締結後、速やかに、賃貸目的、貸付期間等を甲に対して書面により報告すること
- 2 乙は、前項に基づき本施設の全部又は一部を、テナント事業者に賃貸する場合には、テナント事業者の事業内容について、書面等により、近隣住民等への環境配慮が十分になされていることの確認を行い、賃貸後も、近隣住民等への環境配慮が維持されていることの確認を行うなど、周辺環境に配慮した運営の確保及び維持に努めなければならない。
- 3 第 1 項及び第 2 項の規定は、転貸借、再転貸等、本施設を賃借している全ての者との賃貸借契約に適用されるものとする。

(報告)

- 第 19 条 乙は、募集要項等及び提案書類に従った本施設の維持管理・運営（維持管理・運営業務含む）が困難な事象が生じたときは、速やかに甲にその内容を報告し、対応方策案を甲に提示しなければならない。
- 2 甲は、乙の本施設の維持管理・運営（維持管理・運営業務含む）について、必要があると判断した場合は、その理由を添えて乙に報告を求めることができるものとし、乙はそれに対し報告をしなければならない。

(是正要求)

- 第 20 条 甲は、乙が実施する本事業が、本協定、募集要項等又は提案書類に相違すると判断したときは、乙にその是正を求めることができる。
- 2 甲と乙は、前項に基づく是正要求に対して協議を行い、乙が実施する本事業が合理的であると認められるときは、甲は当該要求を取り下げるものとする。
- 3 乙は、第 1 項に基づく是正要求を受けた場合（ただし、前項に基づき甲が要求を取り下げた場合を除く。）、速やかに改善計画を作成し、甲の確認を得た上で、自らの責任及び費用負担において 是正措置を講じ、その結果を甲に報告しなければならない。
- 4 乙が、第 1 項に基づく是正要求を受けたにもかかわらず（ただし、第 2 項に基づき甲が要求を取り下げた場合を除く。）、甲と乙の協議により定めた期間内に是正措置を講じないことにより、甲に生じた追加費用及び損害は、乙が負担する。

(法令変更等・不可抗力)

第 21 条 甲及び乙は、法令変更等又は不可抗力により本協定の継続が不能となった場合又は本協定の



継続に過分の費用を要する場合は、互いに協議した上で、合意により本協定を解除することができるものとする。

- 2 乙は、前項の規定による本協定の解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。

(権利義務の譲渡等)

第 22 条 乙は、本協定上の当事者の地位並びに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。

(秘密の保持等)

第 23 条 甲と乙は、相手方の事前の書面による承諾を得た場合を除き、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密を、第三者に漏洩し、本協定、定期借地権設定契約の履行以外の目的に使用してはならないものとする。ただし、相手方の秘密について次の各号に掲げるいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (1) 公知である場合
  - (2) 本協定締結後、開示権限を有する第三者から適法に開示を受けた場合
  - (3) 被開示者が独自に開発した情報として書面等の記録で証することができる場合
  - (4) 裁判所その他官公署によりその権限に基づき開示が命ぜられた場合
  - (5) 甲が堺市情報公開条例（平成 14 年条例 37 号）に基づき開示を求められて適法に開示する場合
  - (6) 弁護士その他本事業にかかるアドバイザーに守秘義務を課して開示する場合
  - (7) 本事業の遂行にかかる資金調達に関して契約上守秘義務を負う金融機関と協議を行う場合
  - (8) その他法令に基づき開示する場合
- 2 乙は、本事業の業務を遂行するに際して知り得た、甲が貸与するデータ及び資料等に記載された個人情報並びに当該情報から乙が作成した個人情報（以下、本条において、これらを総称して「個人情報」という。）を、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び堺市個人情報保護条例（平成 14 年条例 38 号）を遵守して取扱う責務を負う。
  - 3 前 2 項に定めるほか、乙は、本事業に関する個人情報の保護に関する事項につき、甲の指示に従う。
  - 4 乙【又は乙の構成員】は、その役員、従業員、代理人又はコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人に対し、第 1 項ないし第 3 項の義務を遵守させるものとし、そのための適切な措置を講じるものとする。
  - 5 本条に定める乙の義務は、本協定終了後も存続し、乙【又は乙の構成員】の役員、従業員、代理人若しくはコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人がその地位を失った場合であっても免れない。

(終了前協議)

第 24 条 甲及び乙は、あらかじめ定期借地権設定契約の期間満了日前までに、必要な事項を決定するための協議（次項において「終了前協議」という。）を行う。

- 2 甲及び乙は、終了前協議において、本協定終了後の事業敷地及び本施設の取扱いに関する事項についても協議を行う。

(期間満了前の調査)

第 25 条 乙は、甲が必要と判断した場合は、協議の上、自らの費用負担において本協定及び定期借地権設定契約の期間満了前に事業敷地及び本施設について調査を行う。

- 2 乙は、前項の調査を実施する場合には、事前にその方法及び時期について甲と協議しなければならない。

(甲の解除権)

第 26 条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合には、本協定を解除することができる。

- (1) 乙【の構成員のいずれか】に関して、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始その他これに類似する倒産手続開始の申立（日本国外における同様の申立を含む。）又はその他債務整理手続の申立てがあったとき、乙の取締役会若しくはその他の権限ある機関で当該申立を決議したとき、又は第三者（乙ないしは乙の構成法人の取締役を含む。）によってこれらの手続が着手されたとき、若しくはその恐れがあると合理的に認められるとき。

- (2) 乙【の構成員のいずれか】が解散の決議を行い又は解散命令を受けたとき。
- (3) 乙【の構成員のいずれか】が本事業の全部又は一部の遂行を放棄し、連続して 30 日間（乙が書面をもって説明し、甲が認めた場合にあつては、相当の期間）以上当該状態が継続したとき。
- (4) 乙【の構成員のいずれか】が手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (5) 乙【の構成員のいずれか】が仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受けたとき又は公租公課を滞納し督促を受けて 1 か月以上滞納金の支払いがなされないとき若しくは滞納処分を受けたとき。
- (6) 乙【の構成員のいずれか】が、本協定上の義務の履行に重大な影響を及ぼす又は及ぼす可能性のある「法令等」に違反したとき。
- (7) 乙【の構成員のいずれか】の責めに帰すべき事由により、本協定上の乙【の構成員のいずれか】の義務の履行が不能となったとき。
- (8) 乙【の構成員のいずれか】が、本協定及び定期借地権設定契約若しくはどちらか一方に違反し、甲が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、当該期間中に当該違反が治癒されないとき。ただし、乙【の構成員のいずれか】の違反が治癒できないことが明らかである場合には、甲は催告することを要しない。
- (9) 乙【の構成員のいずれか】が、本事業の実施において業務水準を達成できず、かつ、是正要求を講じても業務水準を達成することができないとき。
- (10) 乙【の構成員のいずれか】が募集要項の参加資格要件を欠くような事態が生じた場合又は罰則の適用若しくは行政処分等を受けた場合。
- (11) 乙【の構成員のいずれか】の信用状態が著しく悪化し又はそのおそれがあると甲が認めるべき相当の理由があるとき。
- (12) 乙【の構成員のいずれか】が特段な理由もなく、第 8 条第 1 項に定められている期間内に定期借地権設定契約の開始がなされない場合。

（甲の債務不履行等による本協定の解除）

第 27 条 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本協定に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による催告の後 30 日以内に当該債務不履行を是正しない場合、本協定の全部又は一部を解除することができる。甲が本協定及び定期借地権設定契約上の義務を履行せず、かつ、乙が相当の期間を定めて催告しても、なお甲が履行しない場合、乙は甲に書面により通知して本協定を解除することができるものとする。

（公用又は公共用に供するための本協定の解除）

第 28 条 甲は、国、甲その他公共団体において、事業敷地の全部又は一部を公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。その後の改正を含む。以下「地方自治法」という。）第 238 条の 5 第 4 項に基づき、本協定の全部又は一部を解除することができる。

2 乙は、前項の規定に基づき本協定が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項の規定に基づき、甲に対し、その補償を請求することができる。

（乙の帰責事由による本協定の解除）

第 29 条 甲が、本協定の締結日以降において、第 26 条各号のいずれかにより本協定を解除する場合には、乙は甲に対して、乙の責任及び費用負担において、第 31 条に基づき、事業敷地を返還しなくてはならない。

2 前項の場合においては、乙は、甲が請求した場合は、第 11 条に定める違約金を、速やかに甲に支払うものとする。

3 本協定の解除に起因して、前項に規定する違約金を超えて甲に損害が発生した場合、乙はかかる超過損害部分を甲に賠償しなければならない。

（甲の帰責事由等による本協定の解除）

第 30 条 甲は、本協定の締結日から本施設の竣工日までの間に第 27 条又は第 28 条により本協定が解除された場合において、建設中の「本施設」の出来形部分及びこれに関連する「設計業務」の成果を検査し、当該検査に合格した部分の所有権を取得することができる。この場合の取得に係る費用その他必要事項は、甲及び乙が協議の上決定する。

2 甲は、本施設の竣工日以降において第 27 条又は第 28 条により本協定が解除された場合には、乙より本施設の所有権を取得することができる。この場合の取得に係る費用その他必要事項は、甲及び

乙が協議の上決定する。

- 3 前2項に関し、甲が事業敷地の更地での返還が妥当と認めた場合には、乙は甲に対して、第31条に基づき、事業敷地を返還しなくてはならない。ただし、これに要する費用は合理的な範囲で甲が負担する。
- 4 第1項及び第2項に基づく本協定の解除に起因して乙に追加費用及び損害が生じた場合は、甲乙協議の上、乙は甲にその補償を請求することができるものとし、甲は合理的な範囲で負担する。

#### (事業敷地の返還)

- 第31条 甲は、理由の如何を問わず本協定が終了したときは、事業敷地及び本施設の現況を確認することができるものとし、乙は、これに必要な協力を行うものとする。
- 2 本協定に別途定める場合を除き、本協定が終了したときは、乙は、本施設並びに乙が設置又は埋設等したものを含め、事業敷地上及び同事業敷地内に存する全てのもの(以下「収去対象物」という。)を収去した上で、事業敷地を返還しなくてはならない。この場合の費用は、乙が負担する。
  - 3 甲は、前項において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に事業敷地の返還を行わないときには、甲が乙に代わって収去及び処分することができる。この場合において、乙は、甲の収去及び処分について異議を申し出ることはできず、甲の収去及び処分に要した費用は、乙が甲の請求により支払うものとする。
  - 4 乙は、本施設の竣工日以降に理由の如何を問わず本協定が終了したときは、甲の求めに応じて、甲又は甲の指示する者に、本協定の終了に係る維持管理・運營業務の必要な引き継ぎを合理的な範囲で行わなければならない。

#### (本施設の所有権)

- 第32条 甲は、乙が行う本施設の表題登記について、これに協力するものとする。また、登記費用は乙の負担とする。
- 2 乙は、甲の事前の書面による承諾がない限り、本施設を譲渡することはできず、また、本施設について、テナント事業者との賃貸借契約以外の用益権を設定し、又は担保権を設定してはならない。
  - 3 乙が本施設の所有権を甲に移転する場合、本施設の担保権、用益権等の取り扱いについては、甲及び乙の協議(当該協議には必要に応じて本施設の担保権者、用益権者が参加できるものとする。)により決定するものとする。

#### (特許権等の使用)

- 第33条 乙は、本事業に関して、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令等に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用するときは、その使用に関する全ての責任を負わなければならない。

#### (著作権)

- 第34条 本事業の実施にあたり甲又は乙が自ら作成した書類等のうち、著作権の対象となるものについては、その著作権は作成者に帰属するものとする。
- 2 甲は、乙が作成した提案書類及び本施設に係る書類その他の情報について、甲の裁量により無償利用する権利及び権限を有し、その利用の権利及び権限は、本協定の終了後も存続する。
  - 3 甲は、提案書類及び本施設を次の各号に掲げるところにより利用する場合には、当該利用の確保のために必要な措置(自ら又は著作者(甲を除く。以下本条において同じ。)をして、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し又は行使させないことを含む。)について、協議を行う。
    - (1) 提案書類又は本施設の内容を公表すること(ただし、甲は事前に乙に対して公表する内容を通知する。)
    - (2) 本施設を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
  - 4 乙は、自ら又は著作者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。
    - (1) 第2項の著作物にかかる著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること。
    - (2) 設計図書等又は本施設の内容を公表すること。
    - (3) 本施設に乙又は著作者の実名又は変名を表示すること。
  - 5 乙は、前項第1号により著作権を第三者に譲渡又は承継させる場合、当該第三者に、第3項に掲げる義務を負わせなければならない。

(優先関係及び解釈等)

第 35 条 甲と乙は、本事業につき、本協定の記載、選定委員会が要望し乙が了承した事項、募集要項等及び提案書類等記載事項はすべて甲乙間の契約内容となることを確認する。

- 2 前項の事項を記載した書類等の間に記載の矛盾、齟齬がある場合、本協定（定期借地権設定契約の締結後は、定期借地権設定契約を含む。）に規定した事項、選定委員会が要望し乙が了承した事項、募集要項等に対する質問回答、募集要項等、提案書類等記載事項の順にその解釈が優先する。ただし、提案書類等の記載事項と提案書類等に優先する前述の事項を記載した書類の間に矛盾、齟齬がある場合で、提案書類等に記載された性能又は水準が、その余の書類に記載された性能又は水準を上回るときは、その限度で提案書類等の記載がその余の書類の記載に優先するものとする。
- 3 前項記載の同一順位の書類等の記載内容に矛盾、齟齬がある場合には、甲の選択に従うものとする。ただし、提案書類等の内容に矛盾、齟齬がある場合には、甲は乙と協議の上で、その記載内容に関する事項を決定する。

(本協定の変更)

第 36 条 本協定の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更できない。

(請求、通知等の様式等)

第 37 条 本協定に基づき締結される一切の合意に基づく請求、通知、報告、説明、回答、申出、承認、承諾、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除その他一切の相手方に対する意思の連絡（以下これらを「通知等」という。）は、他の方法によることにつき、甲と乙【又は乙の構成員】が書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。なお、甲及び乙【又は乙の構成員】は、通知等の宛先を各々相手方に対して別途通知する。

- 2 前項に基づく通知等につき、甲は、代表企業に対して通知等を行えば足り、これをもって該当する乙の構成員に対して通知等がなされたものとみなす。この場合、代表企業は、自己の責任により、当該構成員に通知等がなされたこと及びその内容につき知らしめ、当該構成員に通知等に対する対応を行わせる。なお、本項の規定は、甲が直接該当する乙の構成員に通知等を行うことを妨げるものではない。
- 3 第 1 項に基づく通知等につき、甲に対し乙の構成員が行う場合には、必ず代表企業を通じて行うものとする。ただし、乙の構成員が第 1 項に定める通知等を代表企業を通じずに甲に対し行った場合で、甲がこれを第 1 項の通知等として承認した場合には、本項本文を適用しない。
- 4 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、速やかに甲が定める様式により甲に届け出なければならない。
  - (1) 構成員の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
  - (2) 構成員の地位について合併又は分割による包括承継その他の変動が生じたとき。
  - (3) 構成員が第 26 条第 1 号、第 2 号、第 4 号又は第 5 号の事由に該当したとき。

(準拠法及び管轄裁判所)

第 38 条 本協定は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、本協定に関する一切の紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、甲及び乙は、同裁判所の専属的管轄に服することを合意する。

(定めのない事項等)

第 39 条 本協定に定めのない事項について定める必要がある場合及び本協定に関し疑義が生じた場合は、誠意をもって甲乙協議によりこれを解決するものとする。

[以下本頁余白]

本協定の成立を証するため、本書●通を作成し、甲乙各記名押印の上、それぞれその 1 通を所持する。

年 月 日

甲： 【大阪府堺市堺区南瓦町 3 番 1 号】  
堺市  
堺市長

乙： （代表企業）

所在地

法人名  
代表者氏名

（構成員 1）  
所在地

法人名  
代表者氏名

（構成員 2）  
所在地

法人名  
代表者氏名

別紙1 【一般定期借地権設定契約書（案）】又は【事業用定期借地権設定契約書（案）】

別紙2 基本日程

「定期借地権設定契約」の開始日	甲が乙による事業敷地の利用を認めた日若しくは「本施設」の建設にかかる工事の着工日のいずれか早い日又は甲と乙が別途合意した日
工事着工予定日	「本施設」の建築確認がなされた日から●日以内（2023年度中）
竣工予定日	「本施設」の竣工日（建築基準法による検査済証交付日）の予定日
「定期借地権設定契約」の賃貸借期間	甲が乙による事業敷地の利用を認めた日若しくは「本施設」の建設にかかる工事の着工日のいずれか早い日又は甲と乙が別途合意した日から●年間

なお、本協定の定めに従い、「基本日程」の内容を変更した場合は、変更後の内容が適用されるものとする。