

立神広場整備活用事業

基本協定書（案）

【令和4年11月公表版】

佐世保市

立神広場整備活用事業 基本協定書（案）

【※設計・建設JVの組成又はSPCの設立がなされない場合は必要な範囲で本基本協定書案を修正します。】

立神広場整備活用事業（以下「本事業」という。）に関して、佐世保市（以下「市」という。）と、●●（以下「代表企業」という。）を代表企業とする●●グループの各構成員及び協力企業（いずれも第2条で定義し、以下総称して「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、本選定手続において、優先交渉権者が本事業の優先交渉権者として決定されたことを確認し、設計・建設JVの組成、SPCの設立、事業契約の締結及びその他本事業の円滑な実施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) 「構成員」とは、優先交渉権者のうち、設計・建設JVの構成企業、及びSPCに出資を予定しており市又はSPCあるいはその両方から維持管理・運営業務の一部を直接受託し又は請け負うことを予定している企業である●●、●●及び●●をいう。
- (2) 「協力企業」とは、優先交渉権者のうち、SPCに出資を予定しておらず市又はSPCあるいはその両方から維持管理・運営業務の一部を直接受託し又は請け負うことを予定している企業である●●及び●●をいう。
- (3) 「本選定手続」とは、本事業に関して市が実施した公募型プロポーザル方式による事業者選定手続をいう。
- (4) 「設計・建設JV」とは、構成員のうち整備業務を担当する●●及び●●により組成される、整備業務を実施するための共同企業体をいう。
- (5) 「SPC」とは、構成員のうち維持管理・運営業務を担当する●●及び●●により設立される、維持管理・運営業務を実施するための特別目的会社をいう。
- (6) 「事業契約」とは、基本契約、設計建設工事請負契約、維持管理・運営業務委託契約及び指定管理協定を総称していう。
- (7) 「維持管理・運営業務」とは、本施設に関する維持管理業務及び運営業務をいい、詳細は要求水準書及び本件提案による。
- (8) 「整備業務」とは、本施設に関する設計業務、建設業務及び工事監理業務をいい、詳細は要求水準書及び本件提案による。
- (9) 「基本契約」とは、市と設計・建設JV及びSPCの間で締結される予定の本事業を

円滑に実施するために必要な基本的事項について定める基本契約をいう。

- (10) 「設計建設工事請負契約」とは、市と設計・建設 J V の間で締結される予定の整備業務に関する設計建設工事請負契約をいう。
- (11) 「維持管理・運營業務委託契約」とは、市と S P C の間で締結される予定の維持管理・運營業務に関する維持管理・運營業務委託契約をいう。
- (12) 「指定管理協定」とは、市と S P C の間で締結される予定の S P C を本施設の指定管理者に指定することに関する指定管理協定をいう。
- (13) 「本施設」とは、本事業の対象となる煉瓦倉庫（既存）、ガイダンス施設（新築）、屋外部分及び駐車場により構成される施設の総称をいい、詳細は募集要項等及び本件提案による。
- (14) 「本件提案」とは、優先交渉権者が令和 5 年 2 月●日付けで提出した本事業に係る本件提案一式及び当該本件提案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たその他一切の文書をいう。
- (15) 「募集要項等」とは、令和 4 年 11 月●日付け立神広場整備活用事業募集要項及びその添付資料（要求水準書、審査基準及び様式集を含む。）など公募時に示した資料（その後優先交渉権者決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。
- (16) 「事業期間」とは、事業契約が締結されるまでは募集要項等に記載された本事業の事業期間をいい、事業契約が締結された後は事業契約で定められた本事業の事業期間をいう。
- (17) 「事業者」とは、設計・建設 J V 及び S P C を総称していう。

（基本的合意）

第 3 条 市及び優先交渉権者は、本選定手続において、優先交渉権者が本事業の優先交渉権者として決定されたことを本協定の締結をもって確認する。

- 2 優先交渉権者は、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、事業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、事業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及び立神広場整備活用事業者選定委員会の要望事項を尊重するものとする。

（設計・建設 J V の組成）

第 4 条 ●●及び●●は、本協定締結後速やかに、募集要項等及び本件提案に従って設計・建設 J V を組成するものとし、設計・建設 J V の組成及び運営に関し、市の認める内容の共同企業体協定書を締結のうえ、これを維持するものとする。

- 2 設計・建設 J V は、前項に従って共同企業体協定書を締結した後速やかに、その原本証明付き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原本証明付き写し、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 の設立)

第 5 条 ●●及び●●(以下総称して「 S P C 株主」という。)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、本店所在地を佐世保市内とする。
- (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、維持管理・運營業務の実施期間中、●円【注：本件提案に示された資本金額】以上を維持するものとする。
- (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 S P C 株主は、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てはならず、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てはならない。

(S P C の株主)

第 6 条 S P C 株主は、前条第 1 項の規定に基づき S P C を設立するにあたり、別紙に記載されている引受株式数及び出資引受額の出資を行う。

2 S P C 株主は、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、事業期間中、 S P C 株主の議決権保有割合(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 100%とな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、 S P C 株主は、市の事前の書面による承諾を得た上で、その保有する議決権を行使すること。
- (3) S P C 株主は、事業期間中、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、議決権株式並びに議決権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「議決権株式等」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) S P C株主は、S P Cが事業契約に従って維持管理・運營業務を遂行していない場合、事業契約に規定される契約解除原因が発生している場合等、維持管理・運營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。
- 3 S P C株主は、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ならない。S P Cの株主に変更が生じた場合には、S P Cの各株主は、当該新株主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 S P C株主が第2項第3号の規定に従って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、本協定に基づく譲渡人の権利義務を承継させなければならない。

（事業契約の締結）

第7条 優先交渉権者は、事業契約を、次の各号の定めるところに従って自ら締結し又は各事業契約の当事者をして締結させる。

- (1) 基本契約：令和5年5月を目途として、市と設計・建設J V及びS P Cの間で基本契約の仮契約を締結する。
 - (2) 設計建設工事請負契約：令和5年5月を目途として、市と設計・建設J Vの間で設計建設工事請負契約の仮契約を締結する。
 - (3) 維持管理・運營業務委託契約：令和5年5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。
 - (4) 指定管理協定：令和7年6月を目途として、市とS P Cの間で、指定管理協定を締結する。
- 2 前項の規定にかかわらず、以下の各号の場合、市は事業契約の仮契約又は本契約を締結しない。この場合、市は事業者に対して事業契約を締結しないことについて何らの責任も負担しない。
 - (1) 優先交渉権者について、本選定手続に関して次条第1項各号の事由が生じていたことが判明したとき。
 - (2) 優先交渉権者について、募集要項等に規定する〔資格要件を有していないこと又は募集要項等に定める失格事由〕に該当することが明らかになったとき。
 - (3) 基本契約、設計建設工事請負契約及び維持管理・運營業務委託契約について、各契約に定める本契約となるための条件が充足しなかったとき。

- (4) 指定管理協定について、[SPCを本施設の指定管理者として指定する議案が佐世保市議会で可決されなかったとき又は維持管理・運營業務委託契約が締結されていないとき若しくは維持管理・運營業務委託契約が締結後に理由の如何を問わず終了していたとき。]

(違約金)

第8条 本選定手続に関し、以下の各号のいずれかの事由が生じていたことが判明した場合、市が事業契約を解除するか否かにかかわらず、優先交渉権者は連帯して、[本事業に係る提案価格（サービス対価の全額）の100分の10に相当する金額（実質的に同一の事由に基づき事業契約の規定に基づき市が優先交渉権者の全部又は一部から違約金を受領している場合は、当該受領済みの金額を控除する）]を、市への違約金として支払う。ただし、市に損害が生じない場合において市が特に認めるときは、この限りではない。

- (1) 優先交渉権者のいずれかが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3条の規定に違反し、又は優先交渉権者のいずれかが構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が当該企業に対し、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）。
 - (2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が優先交渉権者のいずれか又は優先交渉権者のいずれかが構成事業者である事業者団体（以下「優先交渉権者等」という。）に対して行われたときは、優先交渉権者等に対する命令で確定したものをいい、優先交渉権者等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、本件入札に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとき。
 - (3) 納付命令又は排除措置命令により、優先交渉権者等に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、本選定手続が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が優先交渉権者等に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に行われたものであり、かつ、本事業が、当該取引分野に該当するものであるとき。
 - (4) 本選定手続に関し、優先交渉権者のいずれか（その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。
- 2 前項の規定にかかわらず、本選定手続に関し、前項各号のいずれかの事由が生じていたこ

とに関して市が被った損害のうち、前項による違約金の額を超過する部分について、市は優先交渉権者に損害賠償を請求することができる。

(準備行為)

第9条 優先交渉権者は、事業契約の締結又は設計・建設JV若しくはSPC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、各事業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事業契約の当事者に承継させるものとする。

(事業契約の不成立)

第10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、事業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、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。

(秘密保持等)

第11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本件提案を、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) 優先交渉権者が設計・建設 J V 又は S P C 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 1 2 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 1 3 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 1 4 条 本協定の有効期間は、本協定締結の日から事業期間の末日までの期間とし、当事者を法的に拘束するものとする。ただし、事業契約の締結に至らなかった場合は、事業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、第 10 条から第 12 条まで、本条本項及び第 15 条から第 17 条までの規定は、本協定の終了後も存続する。

(誠実協議)

第 1 5 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 1 6 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 1 7 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、長崎地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(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5年___月___日

(市) 長崎県佐世保市八幡町1番10号

佐世保市長 朝長 則男

(優先交渉権者) (代表企業)

(構成員)

(構成員)

(構成員)

(協力企業)

別紙 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
●	構成員	普通株式●株	●円
●	構成員	普通株式●株	●円
●	構成員	普通株式●株	●円
合計		普通株式●株	●円