

近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業 基本協定書（案）

御所市（以下「甲」という。）と 株式会社（生活維持施設運営者、以下「乙」という。 ※複数の場合は記入欄を増やします。）は、各々対等な立場における合意に基づいて、「近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業」（以下「本事業」という。）に関し、以下のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（本事業の目的）

第1条 本事業は、市の玄関口である近鉄・JR 御所駅を中心とする市街地の整備を進め、多くの市民や来訪者などが行き交う活気溢れた魅力ある中心市街地の形成をめざして、甲が実施する、近鉄御所駅西側にある市有地等を活用し、市役所機能を核とする近鉄御所駅西側複合施設（以下「複合施設」という。）を民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）に基づく、設計、建設、維持管理、運営等の一連の包括事業（以下「PFI事業」という。）に関連して、この複合施設内に設置する生活維持施設のうち商業施設（以下「本施設」という。）を運営することを目的とし、生活維持施設が、駅周辺の利便性の維持・向上を図るとともに、市民や来訪者が集い、賑わいや交流の場となることをめざすものである。

（本施設の概要）

第2条 本施設は、下記の土地の表示記載の土地（以下「本件土地」という。）上に、整備される下記の建物の表示記載の建物である複合施設のうちの下記建物部分の表示記載の建物部分（以下「本件建物部分」という。）に設置される施設である。

記

（1）土地の表示

所 在	御所市大字東松本
地 番	17番3、19番2、19番3、21番3、22番2、22番3、23番2、 24番、25番、26番、28番4、28番6、28番7、29番3、29番 5
地 目	宅 地
地 積	約6,000㎡

(2) 建物の表示

所 在 同 上

建物概要 地上4階建（詳細はPFI事業の事業者の提案によります。）

総床面積 約12,800㎡（現時点での想定。具体的にはPFI事業の事業者の提案によります。）

(3) 建物部分の表示

上記(2)の建物のうち、交流棟の1階部分、床面積2,145㎡及び2階部分1,716㎡（いずれも予定）（協議により3%以内の変更はあり。）

(賃貸借契約の内容)

第3条 乙が甲との間で本施設においてスーパーマーケット店舗事業の運営を行うために締結する借地借家法第38条第1項に基づく定期建物賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」という。）の概要は、下記の条件を満たすものとする。

記

賃貸借期間 令和12年 月 日（予定）から令和33年3月31日まで

賃 料 月額金●●●円（●●円/㎡、消費税及び地方消費税別途）

保 証 金 金●●●●●円（月額賃料（消費税・地方消費税込額）の12か月分相当額、なお、賃料額の増額変動があった場合にはそれに連動して同率にて変更する。）

2 前項の賃料額は、第7条の本賃貸借契約締結時及び本賃貸借契約の賃貸借期間開始日から3年毎に物価変動等を考慮して補正・改定するものとする。

(本施設設計への協力等)

第4条 乙は、本施設に関する基本要件を具体化し、甲によるPFI事業に係る民間事業者公募資料の作成を支援するとともに、本協定締結後、甲がPFI事業に関し複合施設の設計要件及び工事施工方法等を定めるに当たり、甲が協力を求めた場合には本施設運営の観点から意見を述べる等これに協力するものとする。

2 乙は、甲が行う大規模小売店舗立地法に係る申請に甲の行う事前協議への参加、大規模小売店舗立地法に関する調査の実施、届出書作成支援等の手続に協力する。なお、大規模店舗立地法によるものを除き、法令で定める諸官庁への申請・届出等は乙において自らの責任と費用負担で行うものとし、それらの申請・届出等が了承された場合には、その申請・届出等の書類の写しを甲に提出するものとする。

(賃貸借予約契約の締結)

第5条 甲がPFI事業に関する複合施設の設計要件を確定した後、乙は、速やかに甲との間で本施設に関する別紙添付1の「近鉄御所駅西側複合施設生活維持運営事業定期建物賃貸借予約契約書(案)」に基づき賃貸借予約契約(以下「本賃貸借予約契約」という。)を締結するものとする。

(設計・施工協議等)

第6条 乙は、甲から本件建物部分をスケルトン状態で引き渡しを受け、本施設における店舗内装の設計・施工・維持管理・運営はすべて乙の責任と費用負担で行い、本施設における店舗内装の設計・施工にあたっては、PFI事業において選定された事業者と緊密な協議を行い、同事業者が行う複合施設の全体の設計・施工との間で相互に支障がないよう調整し、複合施設全体の整備が円滑に遂行されるよう協力するものとする。

2 甲は、複合施設の建物躯体の工事期間中に乙が本施設の内装工事を実施することを許可する。

(賃貸借契約の締結)

第7条 乙は、本施設の内装工事着工前に、甲との間で、本賃貸借予約契約に基づき、本施設について、本賃貸借予約契約書(案)を元にして甲が定める書式により本賃貸借契約を締結するものとする。

(乙の禁止事項)

第8条 乙は、本協定上の地位又は本協定に基づく権利義務の一部又は全部を第三者に譲渡し又は債務の担保に供する等一切の処分をしてはならない。

(甲による協定解除)

第9条 甲は、乙が本協定の各条項の一に違反したときは、相当期間を定めて催告の上、本協定を解除することができる。

2 甲は、乙に次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合、催告なしに本協定を解除することができる。

- (1) 銀行取引停止処分、差押え、仮差押え、滞納処分、競売の申立てを受けたとき。
- (2) 破産手続開始・民事再生手続開始・会社更生手続開始等の申し立てを行い、又は申し立てを受けたとき。
- (3) 解散あるいは私的整理を開始したとき
- (4) 振出、裏書、保証にかかわる手形、小切手が不渡りとなったとき。
- (5) 本事業の募集要項に定める応募者の参加資格要件が失われたとき。
- (6) 乙が本賃貸借予約契約を中途解約したとき。

(乙による協定解除)

第10条 乙は、甲が本協定の各条項の一に違反したときは、相当期間を定めて催告の上、本協定を解除することができる。

(不可抗力による協定終了)

第11条 次の各号の一に該当する事由が生じた場合、本協定は終了するものとする。
この場合、各自に生じた損害は各自が負担するものとし、相手方に賠償請求はできないものとする。

- (1) 天災地変、事変、火災その他甲及び乙のいずれの責めに帰すことのできない事由により本事業の遂行が不能又は著しく困難になったとき
- (2) 法令又は条例の施行若しくは公権力の行使、関係官庁の指導等による本件土地の収用、取り払い、使用禁止等の事由により本事業の遂行が不能又は著しく困難になったとき

(変更届出の義務)

第12条 乙は、その名称、会社合併等の組織変更、営業種目、代表者、その他重要事項の変更があった場合、速やかに書面をもって甲に通知しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第13条 乙が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は、何等の催告を要せず本協定を解除することができる。

- (1) 自ら又は自らの役員（取締役、執行役又は監査役）及び従業員が、暴力団（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）第2条第2号）、暴力団員（同法第2条第6号）、暴力団員でなくなった時から5年間を経過しない者、もしくはこれらに準ずる者、又は暴力団もしくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下、これらを個別に又は総称して「暴力団員等」という）であると認められるとき
- (2) 自らの行う事業が、暴力団員等の支配を受けていると認められるとき
- (3) 自らの行う事業に関し、暴力団員等の威力を利用し、財産上の不当な利益を図る目的で暴力団員等を利用し、又は、暴力団員等の威力を利用する目的で暴力団員等を業務に従事させていると認められるとき
- (4) 自らが暴力団員等に対して資金を提供し、便宜を供与し、又は不当に優先的に扱うなどの関与をしていると認められるとき
- (5) 本予約契約又は本契約の履行が、暴力団員等の活動を助長し、又は暴力団の運営に資するものであると認められるとき
- (6) 自ら又は第三者をして次に掲げる行為をしたとき
ア 甲又は甲の職員等に対する暴力的な要求行為

- イ 甲又は甲の職員等に対する法的な責任を超えた不当な要求行為
- ウ 甲又は甲の職員等に対する脅迫的言辞又は暴力的行為
- エ 虚偽の風説を流布し、又は偽計もしくは威力を用いて、甲の信用を毀損し、又は甲の業務を妨害する行為
- オ その他、上記アないしエに準ずる行為

2 甲は、前項の規定により本協定を解除した場合、乙に損害が生じても、これを賠償する責めを負わないものとする。また、乙は、甲に対し、甲が被った損害を賠償するものとする。

(協議事項)

第 14 条 本協定に定めのない事項、及び本協定の各条項の内容に関し疑義を生じた場合は、甲及び乙が誠意を持って協議し、円満なる解決に努めるものとする。

(合意管轄)

第 15 条 本協定に関し万一紛争が生じた場合、奈良地方裁判所葛城支部をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本協定の成立を証するため、本書 2 通を作成し、各自記名押印の上、各 1 通を保有する。

令和 年 月 日

(市)

奈良県御所市 1 番地の 3

御所市 山 田 秀 士 印

(生活維持施設運営者)

(住 所)

(事業者名)

(代表者名) 代表取締役

印