

# 江府町移住促進住宅整備事業 基本協定書（案）<sup>1</sup>

令和4年4月

江府町

---

<sup>1</sup> 本基本協定書（案）は、優先交渉権者がSPCを設立することを想定しておらず、代表事業者が町と本事業契約を締結することを想定した内容となっております。優先交渉権者がSPCを設立する場合等は、SPCの設立や株式譲渡等の規定を追加する予定です。

## 目次

第1条	(定義)	1
第2条	(目的)	1
第3条	(町及び事業者の義務)	2
第4条	(業務の委託又は請負等)	2
第5条	(本事業契約の締結等)	2
第6条	(違約金)	4
第7条	(準備行為)	5
第8条	(本事業契約締結不調の場合の処理)	5
第9条	(秘密保持)	5
第10条	(協定の期間)	5
第11条	(準拠法)	6
第12条	(本協定の変更)	6
第13条	(協議)	6

江府町移住促進住宅整備事業（以下「本事業」という。）に関して、江府町（以下「町」という。）と●●コンソーシアムの代表事業者である●●（以下「代表事業者」という。）、構成事業者である●●●、●●●及び●●●（以下、個別に又は総称して「構成事業者」といい、代表事業者と合わせて「事業者」という。）の間で、次のとおり、基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

## 第1条 （定義）

本協定において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 「維持管理業務」とは、要求水準書第 6 章に記載された本施設の維持管理業務をいう。
- (2) 「運営業務」とは、要求水準書第 7 章に記載された本施設の運営業務をいう。
- (3) 「建設業務」とは、要求水準書第 5 章に記載された本施設の建設業務をいう。
- (4) 「工事監理業務」とは、要求水準書第 4 章に記載された本施設の工事監理業務をいう。
- (5) 「設計業務」とは、要求水準書第 3 章に記載された本施設の設計業務をいう。
- (6) 「提案書等」とは、本選定手続において、事業者が町に提出した提案書、町からの質問に対する回答書その他事業者が本事業契約締結までに提出する一切の書類をいう。
- (7) 「提示条件」とは、本選定手続において、町が提示した一切の条件をいう。
- (8) 「募集要項等」とは、令和 4 年 4 月 11 日付で公表された本事業に係る募集要項、要求水準書及び審査基準、令和 4 年 4 月 25 日付で公表された本事業に係る基本協定書（案）及び事業契約書（案）、並びにその他本選定手続に関し町が公表し又は事業者が提示した資料（いずれも別添・別冊・別紙関連資料その他一切の附属書類を含み、その後本協定締結日までに公表されたそれらの変更及び修正を含む。）をいう。
- (9) 「本事業契約」とは、本事業の実施に関し、町と代表事業者との間で締結される江府町移住促進住宅整備事業 事業契約をいう。
- (10) 「本施設」とは、本事業により整備される地域優良賃貸住宅及びその付帯施設をいう。
- (11) 「本選定手続」とは、本事業に関し実施された公募型プロポーザル方式による事業者の選定手続をいう。
- (12) 「要求水準書」とは、本選定手続に関し、令和 4 年 4 月 11 日に公表された江府町移住促進住宅整備事業 要求水準書（要求水準書に係る質問回答及びその後の変更を含む。）をいう。

## 第2条 （目的）

本協定は、本選定手続において事業者が優先交渉権者として決定されたことを確認し、代表事業者と町との本事業契約の締結に向けて、町及び事業者の双方の義務を定めるとと

もに、本事業の円滑な実施等に必要な双方の義務、協力及び諸手続について定めることを目的とする。

### 第3条 (町及び事業者の義務)

町及び事業者は、町と代表事業者が締結する本事業契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応し、本事業契約の効力が生じるように最善の努力をする。

2 事業者は、提示条件を遵守のうえ、町に対し提案書等を作成したものであることを確認する。

3 事業者は、本事業契約締結のための協議にあたっては、江府町移住促進住宅整備事業に係る事業者選定委員会及び町の要望事項を尊重する。

4 事業者は、事業者の本協定における各債務の全てについて、相互に連帯して債務を負うものとする。また、次条に規定する本事業に係る各業務を担当する構成事業者による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、他の構成事業者が連帯して当該業務の履行を確保するための措置を行うものとする。

5 事業者は、町が別途明示的に認める場合を除き、本協定に基づく又は本協定に関する申入れ、協議及びその他の連絡等並びに支払は、代表事業者を通じて行うものとする。また、町は、本協定に基づく又は本協定に関する事業者への申入れ、協議及びその他の連絡等並びに支払は、代表事業者に対してのみ行えば事業者全体に対してなされたものとみなす。

### 第4条 (業務の委託又は請負等)

代表事業者は、設計業務、工事監理業務、建設業務、維持管理業務及び運営業務を別紙に記載する者にそれぞれ委託し、又は請け負わせるものとする<sup>2</sup>。

2 代表事業者は、本事業契約の成立後速やかに、前項に定める各業務を受託する者又は請け負う者との間で、各業務に関する業務委託契約又は請負契約を締結するものとし、締結後速やかに、その契約書等の写しを町に提出するものとする。

3 第1項により各業務を受託し又は請け負うものとされた構成事業者は、本事業契約の成立後速やかに、代表事業者との間で、各業務に関する業務委託契約又は請負契約を締結し、かつ、当該契約の締結により受託し又は請け負った業務を誠実に遂行するものとする。

### 第5条 (本事業契約の締結等)

町及び事業者は、令和4年9月30日までに、本事業契約の仮契約を締結せしめるべく最大限努力するものとする。

---

<sup>2</sup> 代表事業者の担当する業務については、記載を調整する予定である。

2 町は、本事業契約（案）の文言に関し、事業者より説明を求められた場合、募集要項等において示された本事業の目的、理念に照らして、その条件の範囲内において趣旨を明確化する。

3 第1項の仮契約は、本事業契約の締結について江府町議会の議決を得たときに本契約としての効力を生じるものとする。

4 第1項及び前項の規定にかかわらず、本事業契約が本契約としての効力を発生する前までに、事業者のいずれかが募集要項等に規定する参加資格要件を欠くに至ったとき又は事業者のいずれかに本選定手続における不正行為が判明したとき（第5項の場合を除く。）は、町は、本事業契約の仮契約を締結せず又は本事業契約の本契約を成立させないことができる。ただし、かかる場合であっても、当該事由の生じた構成事業者を事業者から除いた上で、事業者の残存構成事業者のみにより、又は、当該事由の生じた構成事業者と同等以上の能力・実績を有する新たな企業を構成事業者として追加することにより、本事業の円滑かつ確実な遂行に支障がないと町が認めた場合は、町は本事業契約を締結することができる。

5 第1項及び第3項の規定にかかわらず、本事業契約が本契約としての効力を発生する前までに、本選定手続に関して次の各号のいずれかの事由が生じたときは、町は、本事業契約の仮契約を締結せず又は本事業契約の本契約を成立させないことができる。

- (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3条の規定に違反し、又は事業者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、公正取引委員会が落札者に対し、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（これらの命令が事業者又は事業者が構成事業者である事業者団体（以下「事業者等」という。）に対して行われたときは、事業者等に対する命令で確定したものをいい、事業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。）において、本協定に関し、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されたとき。
- (3) 前号に規定する納付命令又は排除措置命令により、事業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、本協定が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が事業者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。）に入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。

(4) 本協定に関し、事業者(事業者が法人の場合にあつては、その役員又は使用人を含む。)が、刑法(明治40年法律第45号)第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号の規定による刑が確定したとき。

6 第1項及び第3項の規定にかかわらず、本事業契約が本契約としての効力を発生するまでに、事業者のいずれかが次の各号の事由に該当することが判明したときは、町は、本事業契約の仮契約を締結せず又は本事業契約の本契約を成立させないことができる。

(1) 役員等(事業者が個人である場合にはその者を、事業者が法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所(常時本協定に関連する契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。以下同じ。)が、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条第6号に規定する暴力団員(以下この号において「暴力団員」という。)であると認められるとき。

(2) 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して賃金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(6) 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が(1)から(5)までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

(7) 事業者が、(1)から(5)までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の相手方としていた場合((5)に該当する場合を除く。)に、町が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

7 町及び事業者は、本事業契約締結後も本事業の遂行のために協力するものとする。

#### 第6条 (違約金)

事業者は、事業者のいずれかの責めに帰すべき事由(前条第4項から第6項の場合を含むが、これに限られない。)により、令和4年9月末日までに本事業契約の本契約の成立に至らなかった場合、提案書等に記載のサービス対価1(消費税及び地方消費税を含む。)及びサービス対価2(割賦手数料を除く。)の合計額の10分の1に相当する金額の違約金を連帯して町に支払わなければならない。

2 本事業契約の締結後において、本選定手続に関し、前条第5項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、町が本事業契約を解除するか否かにかかわらず、事業者は連帯して、提案書等に記載のサービス対価1（消費税及び地方消費税を含む。）及びサービス対価2（割賦手数料を除く。）の合計額の10分の1に相当する金額（本事業契約の規定に基づき町が代表事業者から違約金の支払を受けている場合は、当該受領済みの金額を控除する。）を町への違約金として支払う。

3 前2項の規定は、町に生じた損害の額が前項に規定する違約金の額を超える場合において、町がその超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。この場合、かかる事業者の超過額債務も連帯債務とする。

#### 第7条 （準備行為）

事業者は、本事業契約締結前であっても、自己の責任及び費用において、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、町は、必要かつ可能な範囲で、事業者に対して協力するものとする。

#### 第8条 （本事業契約締結不調の場合の処理）

事由のいかんを問わず、本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のある場合を除き、町及び事業者が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、町及び事業者は、相互に債権債務関係の生じないことを確認するものとする。

#### 第9条 （秘密保持）

町及び事業者は、本協定又は本事業に関して相手方から秘密情報として受領した情報について、相手方の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に開示しないこと及び本協定の履行の目的以外には使用しないことを確認する。ただし、本協定締結の前に既に自ら保有していた場合、公知であった場合、本協定に関して知った後自らの責めによらずして公知になった場合、本協定に関して知った後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得した場合、裁判所からの強制力のある命令により開示を命じられた場合、町が法令又は情報公開条例等に基づき開示する場合、町が議会の請求に基づき開示する場合、当事者の弁護士その他本事業に係るアドバイザー及び本事業に係る各業務の受託・請負業者に守秘義務を課して開示する場合、並びに事業者が本事業に関する資金調達を図るために合理的に必要なものとして契約上守秘義務を負う金融機関に開示する場合は、この限りではない。

#### 第10条 （協定の期間）

本協定の期間は、本協定締結のときから本事業契約が終了する日までとする。ただし、本協定の締結後、本事業契約の締結の見込みがないことが明らかになったときは、町が事業者

に通知した日までとする。なお、本協定の有効期間の終了にかかわらず、第 6 条、第 8 条、前条、第 11 条及び第 13 条の効力は存続する。

#### 第11条 （準拠法）

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、鳥取地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

#### 第12条 （本協定の変更）

本協定は、当事者全員の書面での合意による場合にのみ、変更することができる。

#### 第13条 （協議）

本協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、必要に応じて町と事業者との間で協議して定める。

以上を証するため、本書2通を作成し、当事者の記名押印の上、町が1通、事業者は代表事業者が1通を保有し、構成事業者は写しを保有する。

令和4年 月 日

江府町

代表者 江府町長

事業者

代表事業者

所在地

商号又は名称

代表者名

構成事業者

所在地

商号又は名称

代表者名

構成事業者

所在地

商号又は名称

代表者名所在地

構成事業者

所在地

商号又は名称

代表者名

別紙 本事業に係る各業務の受託者・請負業者（第4条関係）

設計業務

工事監理業務

建設業務

維持管理業務

運營業務