

湯本地区公共施設利活用事業 基本協定書（案）

箱根町（以下「本町」という。）が行う湯本地区公共施設利活用事業（以下「本事業」という。）に関して、本町と●●●●（以下「代表企業」という。）との間で、以下のとおり合意し、本基本協定（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、本事業に係る募集要項（以下「募集要項」という。）に定めるとおりとする。

第1章 総則

（目的）

第1条 本協定は、代表企業、構成企業及び協力企業が本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）として決定したことを確認し、本町と代表企業との間で本事業の実施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 本町及び代表企業は、事業用定期借地権設定契約及び設計施工一括契約（以下「契約等」という。）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 代表企業は、本事業の遂行、契約等の締結のための協議において、募集要項及び湯本地区公共施設利活用事業企画提案書類（以下「企画提案書類」という。）の内容を遵守し、並びに湯本地区公共施設利活用事業事業者選定委員会の意見・指摘事項及び本町の要望事項を尊重しなければならない。

3 代表企業は、本協定締結の日において、本事業において代表企業が行う行為に関し、全ての構成企業及び協力企業から、同意書（別記様式）を徴求して本町に提出しなければならない。

4 代表企業は、本事業の実施にあたり構成企業間で共同企業体を組成する場合には、当該共同企業体の構成、代表者及び構成企業の役割分担その他本事業の実施に必要な事項を定めた共同企業体協定書の写しを、本町に提出しなければならない。

5 代表企業は、構成企業及び協力企業を適切に指導、調整し、本事業の遂行に努めるものとする。

6 代表企業は、構成企業及び協力企業が本事業に関して行う行為につき、連帯して責任を負うものとする。また、構成企業及び協力企業をもって民間施設の所有、許認可、設計、建設、工事監理、維持管理、運営又は広場の設計、整備、工事監理、維持管理の一部を行わせる場合においても、本協定に定める代表企業の義務を負うものとする。

7 本町は、事業者全てに通知、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。

- 8 代表企業は、構成企業又は協力企業を変更し、又は追加しようとするときは、あらかじめ本町の書面による承諾を得なければならない。ただし、代表企業の変更は認めないものとする。

(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、契約等に基づく全ての義務の履行が完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13条、第24条及び第26条の規定の効力は存続するものとする。

- 2 契約等が締結に至らなかった場合には、そ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13条、第24条及び第26条の規定の効力は存続するものとする。

(代表企業の契約上の地位)

第4条 本町の事前の承諾がある場合を除き、代表企業は、本協定の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できないものとする。

第2章 本事業の実施

(準備行為)

第5条 代表企業は、契約等の締結前であっても、自己の費用と責任において、本事業の実施に関してスケジュールを遵守するために必要な準備行為を行うことができ、本町は、必要かつ可能な範囲で協力するものとする。

(事業の実施)

第6条 代表企業は、提出した企画提案書類に基づき、事業内容全体を統括し、本事業を実施するものとする。その骨子は、代表企業が民間施設ゾーンの土地を借り受け、民間施設を整備・所有・運営し、併せて本町から広場ゾーンの設計・施工を一括して請け負う DB (Design Build) 方式により、広場ゾーンを設計・施工し、民間施設と一体的に整備することにより、利用者の利便性向上及び広場の魅力向上を図るものとする。なお、広場ゾーンの施設等（任意提案施設を除く。）の所有権は、完成検査合格をもって本町に帰属するものとする。

- 2 代表企業は、本協定締結後速やかに、企画提案書類の内容、本町との協議・調整に基づく事項及び開業までの工程表を取りまとめた事業計画書を作成し、本町の承認を得るものとする。

- 3 代表企業は、特に安全面等、本事業に係る全ての管理責任を負うものとし、事業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。
- 4 代表企業は、定期的に本事業の実施の状況に関し本町に報告するものとし、本町の要請があったときには、随時報告しなければならない。

(事業内容の変更)

- 第7条 代表企業は、事業計画書に定める事業内容を変更しようとするときは、あらかじめ書面により本町と協議し、本町の承認を得なければならない。
- 2 本町は、必要があると認める場合、代表企業に対して事業内容の変更を要求することができるものとする。代表企業は、当該変更要求を受けた場合には、速やかにその内容を検討し、本町に対し検討結果を通知しなければならない。代表企業は、本町からの変更要求の内容に疑義がある場合には、本町に対して協議を申し入れることができるものとする。

(設計図書等の著作権)

- 第8条 企画提案書類及び民間施設の設計図書の著作権は、事業者に帰属する。ただし、本町は、公表、展示、その他本事業に関し、本町が必要と認める用途に用いる場合、企画提案書類及び設計図書の一部又は全部を将来にわたって無償で利用できるものとする。
- 2 事業者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き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、事業者が負うものとする。

(契約等の締結)

- 第9条 本町と代表企業は、本協定締結後、募集要項において本町が提示した条件、企画提案書類及び事業計画書の内容に基づき、契約等を締結するものとする。また、本町は、契約等の文言に関し、代表企業から説明を求められた場合、募集要項に示された本事業の目的及び理念に照らして、その条件の範囲内において趣旨を明確化する。
- 2 民間施設ゾーンの借地料の額は、価格提案書に記載された金額とする。なお、借地料の改定については、社会経済情勢等を考慮し、原則として3年ごとに本町と代表企業が協議のうえ、決定する。
 - 3 事業用定期借地権設定契約に基づく賃貸借期間は、土地引渡し日を始期として20年間を経過する日を終期とする。なお、土地引渡し日から2年以内に民間施設及び広場を整備し、広場の供用開始に合わせて民間施設を開業しなければならない。

- 4 設計施工一括契約の履行期間、完成期限、完成検査その他設計及び施工に関する事項は、設計施工一括契約に定めるところによる。
- 5 代表企業は、民間施設ゾーンについては、事業用定期借地権設定契約終了時に、自己の費用をもって民間施設を全て撤去し、対象地を原状に回復して本町に返還するものとする。なお、広場ゾーンについては、代表企業は、任意提案施設を自己の費用で撤去し、当該撤去に伴い必要となる範囲を原状に回復するものとする。また、代表企業は、賃貸借期間満了の3年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡しその他対象地の返還に必要な事項を含む事業終了に向けたスケジュールを書面により本町に通知しなければならない。
- 6 代表企業が本町に支払う保証金は、借地料の2カ年相当額とし、事業用定期借地権設定契約の締結時に支払うものとする。
- 7 保証金は、賃貸借期間満了の際に、本町に返還条件を満たした対象地を返還した場合に返還する。なお、返還する保証金は、事業者の未払い債務を差し引いた額とする。
- 8 代表企業の責めに帰すべき事由により賃貸借期間満了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。また、契約等終了後の保証金の返還には利息を付さないものとする。

(瑕疵担保・第三者への賠償)

- 第10条 本町は、民間施設及び任意提案施設の瑕疵を原因として事業者が生じた損害、損失及び費用について、これを賠償する責任を負わないものとする。
- 2 事業者は、本事業に係る民間施設及び任意提案施設の安全管理・保守点検の責任を負担するものとし、施設の瑕疵により第三者に損害を与えた場合は、事業者が賠償責任を負い、損害を被った第三者との対応は事業者が行うものとする。
 - 3 事業者は、前項に定める第三者に対する損害賠償に備えるために、本協定の有効期間中、自己の費用で第20条に定める保険に加入しなければならない。
 - 4 事業者は、前項に規定する保険契約及び保険証書の写しを当該保険契約の締結後、速やかに本町に提出する。

(費用負担)

- 第11条 事業者は、以下に従い、費用を負担するものとする。

(1) 民間施設ゾーンに関する費用

- ① 民間施設の設計・建設に関する費用
- ② 施設運営費

- ③ 維持管理費（修繕・更新費、設備点検、警備、清掃等に係る費用）。ただし、公共トイレの維持管理費の一部として、本町は、事業者に対し、年額 500,000 円を支払うものとする。
- ④ 光熱水費
- ⑤ 借地料及び保証金
- ⑥ 公正証書作成費用
- ⑦ 民間施設所有に係る公租公課
- ⑧ 保険料
- ⑨ 事業終了時に係る登記に必要な費用
- ⑩ 事業終了時における施設撤去及び原状回復に必要な費用

(2) 広場ゾーンに関する費用

- ① 価格提案書に基づく広場ゾーンの設計・整備等に要する費用のうち、本町に負担を求める額を超えた費用及び任意提案施設の整備・維持管理に要する費用。ただし、設計施工一括契約締結の日から 12 カ月を経過した後、土地引渡し日までに生じる物価や賃金等の変動により請負代金額が不相当となった場合は、本町と事業者との協議により、請負代金額を変更することができるものとする。
- ② 広場の維持管理に要する費用。ただし、広場の維持管理の内容、業務分担、費用負担その他必要な事項は、企画提案書類の内容及び本町と事業者との協議を踏まえ、別途締結する維持管理に関する協定において定めるものとする。
- ③ 事業終了時における任意提案施設の施設撤去及び原状回復に必要な費用

(独占禁止法に関する本協定の解除及び違約金)

第 12 条 本事業における契約等の締結前に、事業者のいずれかが、本事業の募集手続きに関し、独占禁止法に違反する行為（不正な談合、贈賄等）を行った場合、本町は、代表企業との間で契約等を締結しないことができるものとし、代表企業は本町に違約金を支払うものとする。

2 違約金の額は、借地料の 2 カ年相当額とする。

(契約等が締結できない場合の処理等)

第 13 条 本町及び代表企業のいずれの責にも帰さない事由により、本町と代表企業の間で契約等の締結に至らなかった場合、本町及び代表企業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ものとする。

(本協定の解除)

第 14 条 本町又は代表企業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。

(契約等の中途解約)

第 15 条 契約等の期間中に本町又は代表企業が、やむを得ない理由により中途解約する場合は、6 カ月前までに相手方に対し書面で申し入れるものとする。

2 代表企業の責めに帰すべき事由により中途解約する場合は、次に掲げる事項に従うものとする。

(1) 代表企業は自己の費用をもって民間施設及び任意提案施設を撤去し、対象地を原状に回復して本町に返還するものとする。

(2) 代表企業は、本町に借地料の 2 カ年相当額の違約金を支払うものとする。なお、保証金をすでに差し入れている場合、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。

(3) 代表企業が対象地の返還を遅延した場合には、代表企業は、本町及び代表企業が合意した対象地の返還予定日から、遅延期間 1 日当たり、契約等締結時の借地料の 1 日当たりに換算した借地料の 2 倍に相当する額の損害金を本町に支払うものとする。

(4) 代表企業は、本町に損害が発生した場合には、違約金とは別に本町が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

3 本町が中途解約する場合は、以下に定める事項に従うものとする。

(1) 代表企業は、対象地を中途解約時点での現状有姿状態で本町に返還するものとする。

(2) 代表企業に損害が発生した場合は、代表企業が被った損害のうち合理的な範囲を本町は賠償するものとする。

第 3 章 その他

(表明保証)

第 16 条 事業者は、応募申込書類受付日において、募集要項に定める応募者の資格要件を満たしていたこと及び当該受付日から本協定締結時まで継続して当該資格要件を満たしていることを表明し、保証する。

(モニタリングの実施)

第 17 条 本町は、本事業の目的を達成するために、事業者が事業計画書に定めた事業内容を確実に遂行しているか否かを確認するためにモニタリングを実施する。

- 2 事業者は、事業計画書の達成状況のほか、年度事業報告書、事業者の当該年度の決算書（財務諸表）及びセルフモニタリング報告書を、毎年定期的に本町へ提出しなければならない。セルフモニタリング報告書の様式、報告項目、報告頻度については、本町と事業者が協議して定めるものとする。
- 3 本町は、提出された報告書等に基づき、随時、事業の進捗、財務内容等の確認を行うことができるとともに、代表企業と必要な協議を行うことができるものとする。
- 4 本町は、モニタリングの結果、事業者の責めに帰する事由により事業計画書に定めた内容を達成することができないと判断した場合は、改善勧告を行い、改善・復旧計画書（業務改善計画書）の提出を要求することができる。第 2 回目の改善勧告から最長 6 カ月を経過しても改善が認められない場合、本町は契約等を解除することができるものとする。

(許認可の取得等)

第 18 条 代表企業が本協定に基づく義務を履行するために必要となる一切の許認可は、代表企業の責任により取得するものとする。また、代表企業が本協定に基づく義務を履行するために必要となる一切の届出は、代表企業がその責任において作成し、提出するものとする。ただし、本町が許認可の取得又は届出をする必要がある場合には、本町が必要な措置を講ずるものとし、当該措置について代表企業の協力を求めた場合には、代表企業はこれに応じるものとする。

- 2 代表企業は、前項ただし書きに定める場合を除き、本事業の履行に必要な許認可の取得・維持に関する責任及び損害（許認可取得の遅延から生じる増加費用を含む。以下同じ。）を負担するものとし、その遅延が本町の責に帰すべき事由による場合には、本町がその責任及び損害を負担するものとする。なお、増加費用の範囲及び金額については、本町及び代表企業の間で協議するものとする。

(損害賠償)

第 19 条 本町及び代表企業は、本事業の実施に関し、相手方に損害を与えた場合は、直ちに合理的な範囲において賠償するものとする。

(保険)

第 20 条 事業者は、事業期間中、自己の責任及び費用負担により、火災保険、施設賠償責任保険その他必要な保険に加入するものとする。

(地中障害物)

- 第 21 条 本町が事前に提供した資料、現地確認その他通常の調査により把握可能な埋設配管その他の地中障害物については、代表企業が自己の責任及び費用負担により、撤去その他必要な対策を講じるものとする。ただし、本町が事前に提供した資料、現地確認その他通常の調査によっても把握することが困難であった地中障害物が発見された場合は、本町の費用負担により、代表企業が撤去その他必要な対策を講じるものとする。
- 2 地中障害物の有無等を確認するために代表企業が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て代表企業が負担するものとする。
- 3 埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は、別途協議するものとする。

(近隣対策及び地域配慮)

- 第 22 条 民間施設及び広場の工事並びにその維持管理・運営にあたり、近隣住民等への周知、説明対応等については、代表企業は誠意をもって対応等を行い、紛争等が生じた場合も代表企業の責任と負担において対応するものとする。
- 2 代表企業は、契約等の締結前に、本町と協議の上、地域住民との対話の機会を設けるものとする。当該対話において示された意見等を踏まえた事業内容の変更は、企画提案書類の趣旨を損なわない範囲に限り、本町の事前の書面による承認を得て行うことができるものとする。

(施設建設に起因する周辺影響への対策)

- 第 23 条 民間施設及び広場の工事に関する騒音、振動、悪臭、また電波障害に関する対策全てを代表企業の責任と負担において行うものとする。
- 2 本事業の実施に伴う騒音、振動、悪臭等については、代表企業が自らの責任と負担で対応するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由以外の騒音、振動、悪臭等についてはこの限りではない。

(秘密保持)

- 第 24 条 本町及び代表企業は、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等を、自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント、弁護士、公認会計士、税理士その他法令上の守秘義務を負う者、代表企業に対して融資を行う金融機関、若しくは構成企業以外の第三者に漏らし、又は本事業の遂行以外の目的に使用してはならない。なお、代表企業は、本事業を行うため個人情報を取り扱う場合は、法令に従うほか、本町の定める諸規定を遵守するものとする。

- 2 本町又は代表企業が、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を第三者に開示する場合には、相手方の同意を得た上で、その者に前項の規定と同様の守秘義務を負わせるべく、本町又は代表企業は、必要な措置を講じるものとする。
- 3 前2項の秘密保持義務の対象となる秘密には、本事業において知り得る前に既に知っていたもの及び公知であったもの、本事業において知り得た後に自らの責めに帰すべき事由によらず公知となったもの、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もの、及び法令に基づき開示されたものは含まない。
- 4 代表企業は秘密保持に関して構成企業に代表企業と同等の責務を負わせ、前3項の規定を遵守させるよう必要な措置を講じなければならない。

(本協定の変更)

第 25 条 本協定の規定は、本町及び代表企業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 26 条 本協定は日本国の法令に従い解釈され、本協定に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は本物件の所在地を管轄する裁判所とする。

(規定外事項)

第 27 条 本協定に定めのない事項については、本町と代表企業が協議して定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本協定を2通作成し、本町及び代表企業が記名押印の上、各自1通を保有する。

令和9年4月 日

神奈川県足柄下郡箱根町湯本 256 番
箱根町長 勝 俣 浩 行 印

代表企業 (住所)
(商号又は名称)
(代表者) 印

別記様式（第2条関係）

令和9年4月 日

箱根町長 勝 俣 浩 行 様

同 意 書

当社は、箱根町が実施する湯本地区公共施設利活用事業（以下「本事業」という。）に係る募集要項、企画提案書類、基本協定書その他箱根町が定める事項を十分に理解した上で、下記代表企業が本事業に関して行う手続及びその関連手続に同意します。

また、当社は、本事業における構成企業又は協力企業として、募集要項、企画提案書類及び基本協定書に定める役割を誠実に履行し、基本協定書第2条第6項に規定する責任を負うことを確認します。

記

構成企業又は協力企業（当社）

住 所

商号又は名称

代 表 者

印

代表企業

住 所

商号又は名称

代 表 者

印

【同意事項】

本事業に関する次に掲げる手続及びこれらに付随又は関連する手続

- 1 箱根町との協議、説明、資料提出その他の連絡調整に関する手続
- 2 基本協定の締結及び履行に関する手続
- 3 事業用定期借地権設定契約及び設計施工一括契約の締結及び履行に関する手続
- 4 企画提案書類及び事業計画書に基づく本事業の実施に関する手続
- 5 本事業の実施に必要な許認可、届出その他の手続
- 6 その他本事業の実施に必要な手続