

ピアザ淡海利活用事業

基本協定書（案）

令和 年 月 日

ピアザ淡海利活用事業

基本協定書（案）

ピアザ淡海利活用事業（以下「本事業」という。）に関して、滋賀県（以下「甲 1」という。）、地方職員共済組合滋賀県支部（以下「甲 2」という。）、滋賀県市町村職員共済組合（以下「甲 3」という。）、公益財団法人滋賀県市町村振興協会（以下「甲 4」という。）及び滋賀県市町村職員研修センター（以下「甲 5」といい、甲 1 から甲 5 を総称して「甲」という。）と、
（以下「代表企業」という。）を代表企業とする を構成する末尾当事者（乙）欄に記名捺印した各社（以下総称して「乙」という。）は、次のとおり合意し、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、本事業に関し、乙が本事業に係る事業者の選定において優先交渉事業者として決定されたことを確認し、甲乙間におけるピアザ淡海（以下「本施設」という。）の整備・運営に関する業務及びそれらに付随関連する事項を定める事業契約書（以下「事業契約」という。）及び本事業の実施に必要なその他の契約の締結に向けた甲乙双方の義務について、必要な事項を定めることを目的とする。

（当事者の義務）

第 2 条 甲及び乙は、事業契約等の締結に向けて、それぞれ誠実に対応するものとする。

2 乙は、事業契約等の締結のための協議において、本事業に係る公募要領、事業者の選定手続における甲及び事業者選定委員会の要望事項又は指摘事項を尊重するものとする。

（基本計画の作成）

第 3 条 乙は、甲と協議のうえ、本事業に係る事業計画を作成するものとする。

2 前項の事業計画は、本事業の事業者の選定手続きにおいて乙が提出した企画提案書に則った内容とする。ただし、本事業の目的達成と実現に必要であると甲が認めた場合、企画提案書とは異なる内容を事業計画とすることができる。

3 乙は、事業計画について令和 8 年 5 月を目途として甲の承認を得るものとする。

（事業契約）

第 4 条 甲乙は、協議のうえ、令和 8 年 7 月を目途として事業契約の契約を締結するものとする。

2 事業契約は、第 6 条第 3 項に該当する場合、効力を失うものとする。

- 3 事業契約は、乙が事業計画に基づいて本事業を実施することを内容とするものとする。

(事業用定期借地権設定契約)

- 第5条 甲1と乙は、協議のうえ、令和8年9月を目途として、甲1を借地権設定者、代表企業を借地権者として本施設の敷地に係る事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。
- 2 事業用定期借地権設定契約は、借地借家法第23条に基づく定期借地権を設定するものとし、契約期間満了時において契約の更新がなく、建物買取請求権は発生しないものとする。
 - 3 甲1と乙は、事業用定期借地権設定契約を締結した後、公正証書を作成するものとする。
 - 4 事業用定期借地権設定契約の対象となる土地の範囲、契約期間、借地料その他の条件については公募要領に記載のとおりとする。

(建物売買契約)

- 第6条 甲1、甲2、甲3、甲4と乙は、協議のうえ、令和8年7月を目途として、甲の各当事者を売主、代表企業を買主として本施設の建物売買契約の仮契約を締結するものとする。
- 2 前項の仮契約は、建物売買契約の締結に係る議案について甲1の議会、甲3の組合会及び甲4の理事会において承認がなされたときに本契約としての効力を生じるものとする。
 - 3 建物売買契約の締結に係る議案が甲1の議会、甲3の組合会又は甲4の理事会のいずれかにおいて否決された場合、同契約は効力を失うものとする。また、この場合、第4条1項に定める事業契約も効力を失うとともに、第5条1項に定める事業用定期借地権設定契約、第7条1項に定める物品売買契約及び第8条各項に定める建物賃貸借契約は締結しないものとする。
 - 4 建物売買契約における本施設の売買価格は、本事業の事業者の選定手続きにおいて乙が提出した企画提案書に記載のとおりとする。

(物品売買契約)

- 第7条 甲1と乙は、協議のうえ、令和8年9月を目途として、甲1を売主、代表企業を買主として本施設内に所在する甲1が所有する備品のうち、自治研修センターに所在する備品を除き、乙が購入を希望するものについて物品売買契約を締結するものとする。

- 2 前項の物品売買契約における物品の売買金額は、甲 1 が別途指定する売却手続きにおいて協議により決定する。
- 3 甲 2、甲 3 と乙は、協議のうえ、令和 8 年 9 月を目途として、甲 2 及び甲 3 を売主、代表企業を買主として本施設内のホテルピアザびわ湖に所在する備品のうち乙が購入を希望するものについて物品売買契約を締結するものとする。
- 4 前項の物品売買契約における物品の売買金額は、譲渡日の前日時点の帳簿価格として記載されている金額とする。
- 5 甲 1、甲 5 と乙は、協議のうえ、令和 8 年 9 月を目途として、甲 1、甲 5 を売主、代表企業を買主として本施設内の自治研修センターに所在する備品のうち、今後自治研修センターが使用せず、かつ、乙が購入を希望するものについて物品売買契約を締結するものとする。
- 6 前項の物品売買契約における物品の売買金額は、甲 1 及び甲 5 が別途指定する売却手続きにおいて協議により決定する。

(建物賃貸借契約)

- 第 8 条 甲 1、甲 5 と乙は、協議のうえ、令和 8 年 9 月を目途として、甲 1 及び甲 5 を賃借人、代表企業を賃貸人として本施設内の自治研修センターとして利用する部分について普通建物賃貸借契約を締結するものとする。
- 2 甲 1 と乙は、協議のうえ、令和 8 年 9 月を目途として、甲 1 を賃借人、代表企業を賃貸人として本施設内の県民交流センターとして利用する部分について定期建物賃貸借契約を締結するものとする。
 - 3 甲 1 と乙は、協議のうえ、令和 8 年 9 月を目途として、甲 1 を賃借人、代表企業を賃貸人として本施設内のパスポートセンターとして利用する部分について定期建物賃貸借契約を締結するものとする。
 - 4 乙は、公益財団法人滋賀県国際協会と協議のうえ、令和 8 年 9 月を目途として、同協会を賃借人、代表企業を賃貸人として本施設内の同協会の利用に係る部分について定期建物賃貸借契約を締結するものとする。
 - 5 乙は、公益財団法人淡海文化振興財団と協議のうえ、令和 8 年 9 月を目途として、同財団を賃借人、代表企業を賃貸人として本施設内の淡海ネットワークセンターとして利用する部分について定期建物賃貸借契約を締結するものとする。
 - 6 前各項の賃貸借契約における契約期間、賃借の範囲、賃料その他の条件については公募要領に記載のとおりとする。

(違反の場合の措置)

- 第 9 条 第 4 条ないし前条までの契約（以下「本件各契約」という。）の成立前に、乙を構成する法人のいずれか（以下「乙の構成企業」という。）が本事業の優先交渉事業者選

定について次の各号所定のいずれかに該当するとき、甲は、本件各契約に関し、仮契約又は本契約を締結しないことができるものとする。

- (1) 公正取引委員会が、乙の構成企業に違反行為があったとして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 7 条第 1 項若しくは第 2 項（独占禁止法第 8 条の 2 第 2 項及び第 20 条第 2 項において準用する場合を含む。）、第 8 条の 2 第 1 項若しくは第 3 項、第 17 条の 2 又は第 20 条第 1 項の規定による命令をし、当該命令が確定したとき。
 - (2) 公正取引委員会が、乙の構成企業に違反行為があったとして独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（同条第 2 項及び独占禁止法第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による命令をし、当該命令が確定したとき。
 - (3) 乙の構成企業（乙の構成企業が法人の場合にあっては、その役員又は使用人）について刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 又は同法第 198 条の規定による刑が確定したとき。
- 2 乙の構成企業が本事業の優先交渉事業者選定について前項各号所定のいずれかに該当するときは、甲が本件各契約の仮契約又は本契約を締結するか否かに関わらず、乙は、甲の請求に基づき、建物売却に係る提案売却価格の 10 パーセントに相当する金額を賠償金として甲に支払う義務を連帯して負うものとする。
- 3 前項の規定は、甲に生じた損害の額が同項に規定する賠償金の額を超える場合において、甲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、係る乙の超過額債務も連帯債務とする。

（反社会勢力の排除）

第 10 条 甲は、乙の構成企業が次の各号のいずれかに該当するときは、乙に対する通知により本協定を解除することができる。甲が本協定を解除したときは、本件各契約に関し、仮契約を締結せず又は仮契約を解除する。

- (1) その役員等（事業予定者の構成員の役員又はその構成員の支店若しくは常時本協定に関連する契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この項において同じ。）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）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下この項において「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- (2) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。）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) その役員等が自己、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したと認められるとき。

- (4) その役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (5) その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すると認められるとき。
- (6) 下請契約又は資材若しくは原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が前各号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) 乙の構成企業が第1号から第5号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材若しくは原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合(前号に該当する場合を除く。)に、甲が当該乙の構成企業に対して当該契約の解除を求め、当該乙の構成企業がこれに従わなかったとき。

2 乙の構成企業が前項各号所定のいずれかに該当するときは、甲が本件各契約の仮契約又は本契約を締結するか否かに関わらず、乙は、甲の請求に基づき、建物売却に係る提案売却価格の10パーセントに相当する金額の違約金を甲に支払う義務を連帯して負うものとする。なお、当該違約金の定めは損害賠償額の予定ではなく、甲が被った損害のうち当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について甲が乙に対して損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。この場合、係る乙の損害賠償債務も連帯債務とする。

(応募資格の喪失)

- 第11条 本協定締結の翌日から本件各契約に係る議会等の議決日までの間、乙の構成企業が本事業に係る公募要領に定める応募者の参加資格要件を欠くに至った場合、甲は乙と本件各契約の仮契約又は本契約を締結しないことができる。
- 2 甲は、前項により乙と本件各契約の本契約を締結しないときは、締結済みの本件各契約の仮契約を解除する。
 - 3 甲は、第1項により乙と本件各契約の仮契約又は本契約を締結しないときにおいても、乙に対して一切の費用負担を負わないものとする。
 - 4 第1項に定める場合のうち代表企業以外の構成企業が参加資格要件を欠くに至ったときにおいて、乙が参加資格を欠いた構成企業に代わって参加資格要件を有する構成企業を補充することを申請し、甲が参加資格要件の確認及び事業予定者の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断して乙の申請を認めたときは、甲は乙と本件各契約を締結することができる。なお、この場合の補充する構成企業の入札参加資格確認基準日は、当初の構成企業が入札参加資格を欠いた日とする。

(準備行為)

第12条 事業契約成立前であっても、乙は、自己の責任及び費用で本事業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。

(事業契約の不調)

第13条 事由の如何を問わず事業契約が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、既に甲及び乙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。

(有効期間)

第14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、事業契約が終了した日を終期とする期間とする。

2 前項の定めにかかわらず、事業契約が締結に至らなかった場合には、事業契約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、その性質上本協定の終了後も効力を有することが予定されている定めは有効とし、甲乙はこれに拘束されるものとする。

(秘密保持等)

第15条 乙は、本事業に関して甲から開示されたすべての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの(以下「秘密情報」という。)について守秘義務を負い、当該情報を漏らしはならない。

- (1) 開示の時に公知である情報
- (2) 甲から開示を受ける以前に既に乙が自ら保有していた情報
- (3) 甲がこの契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを承諾した情報
- (4) 甲から開示を受け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されることなく取得した情報
- (5) 甲から開示を受けた後乙の責めによらないで公知となった情報
- (6) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
- (7) 甲が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報
- (8) 甲が議会等の請求に基づき開示する情報

2 乙は、本協定の履行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。

3 乙から委託を受けた者及びその者から更に委託を受けた者による第1項及び前項の違反は、乙による違反とみなす。

4 乙は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼などを行う場合など、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。

- 5 前項の場合において、乙は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用するのしないよう適切な配慮をしなければならない。
- 6 甲は、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、法令その他甲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。
- 7 乙は、本協定の履行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、甲の定める諸規定を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第16条 甲及び乙は、本協定に関して生じた当事者間の紛争について、大津地方裁判所を第一審とする専属管轄に服することに合意する。

(誠実協議)

第17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、甲及び乙が誠実に協議して定めるものとする。

(以下余白)

以上の証として、本基本協定書を 通作成し、各当事者がそれぞれ記名押印のうえ、各 1 通を保有する。

令和 年 月 日

(甲 1) 滋賀県大津市京町四丁目 1 番 1 号
滋賀県
[代表者]

(甲 2) [住 所]
地方職員共済組合滋賀県支部
[代表者]

(甲 3) [住 所]
滋賀県市町村職員共済組合
[代表者]

(甲 4) [住 所]
公益財団法人滋賀県市町村振興協会
[代表者]

(甲 5) [住 所]
滋賀県市町村職員研修センター
[代表者]

(乙) (代表企業)・(構成企業)
[住 所]
[企業名]
[代表者]

(構成企業)
[住 所]
[企業名]
[代表者]