

ひらふスキー場第2駐車場立体化に係る土地活用事業 基本協定書（案）

倶知安町（以下「甲」という。）と●●●●を代表企業、●を構成企業とするグループ（以下「乙」という。）は、ひらふスキー場第2駐車場立体化に係る土地活用事業（以下「本事業」という。）に関し、次のとおり基本協定書（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、本事業に関して、乙が優先交渉権者として決定されたことを確認し、本事業に伴う事業用定期借地権設定契約の締結及び本事業の実施に関し、甲及び乙の義務について必要な事項を定めることを目的とする。

（対象範囲）

第2条 本協定の対象となる範囲は、次に掲げる土地（以下「本用地」という。）とする。

所在	地番	地目	登記面積	敷地面積
虻田郡倶知安町ニセコひらふ一条二丁目	181 番 10	原野	740 m ²	740 m ²
	183 番 5	雑種地	9,848 m ²	7,654.48 m ²
	183 番 10	原野	370 m ²	370 m ²
合計			10,958 m ²	8,764.48 m ²

※183 番 5 については、同筆のうち一部は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 号第 1 項第 3 号に定める既存道路、一部は水道施設（新中区配水池）の敷地として利用されているため、本用地として利用できる面積は 9,848 m²のうち 7,654.48 m²となる。なお、本用地については、令和 9（2027）年度中に分筆及び地目変更予定。

（当事者の義務等）

第3条 甲及び乙は、本事業の円滑かつ確実な実施に向け、相互に協力し、誠実に対応するものとする。

2 乙は、本事業の募集要項及び乙が提出した企画提案書の内容を遵守するとともに、ひらふスキー場第2駐車場再整備運営事業に係るプロポーザル審査会から付された意見及び甲の要望を尊重するものとする。

（乙の役割）

第4条 乙は、本協定に基づき、本用地において、自らの費用と責任において自走式立体駐車場を整備し、維持管理・運営を行うものとする。

2 乙は、本事業の確実な執行を保証するため、本事業の完遂に対し連帯して責任を負うものとする。

（整備計画の策定等）

第5条 乙は、本協定の締結後、甲と協議を行い、2027 年 12 月末日を目途に整備計画を策定するものとする。

2 前項の整備計画には、次の各号に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 事業コンセプト
- (2) 土地利用計画
- (3) 施設計画（各階平面図及び立面図）

- (4) 事業スケジュール
 - (5) 維持管理・運営計画
 - (6) ニセコひらふ地区で整備予定の公共駐車場との連携方策
 - (7) その他、本事業を推進する上での必要な事項
- 3 整備計画の内容は、甲乙協議の上、変更できるものとする。

(事業用定期借地権設定契約の締結等)

第6条 甲及び乙は、本協定締結後、工事着工までに、本用地について、事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。

2 第12条及び第13条の規定により本協定が解除された場合、甲及び乙は、事業用定期借地権設定契約の解約について協議するものとする。

3 甲及び乙のいずれの責にも帰さない事由により、事業用定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合には、既に甲と乙が本用地における事業の準備に関して支出した費用は、各自が負担するものとし、相互に債権債務関係が生じないものとする。

4 事前に甲の承諾を得た場合を除き、事業用定期借地権設定契約に違反した場合、公序良俗に反する使用がなされた場合、整備計画に定める期間中に工事を竣工できなかった場合、又は第9条に反して権利義務の譲渡等を行った場合、甲は事業用定期借地権設定契約を解除することができるものとする。この際、甲は、事業用定期借地権設定契約で定められた違約金を徴収するものとする。また、甲は、乙が事業実施のために負担した費用について一切負担しないものとする。

5 本用地の一部について、乙が取得を希望する場合は、乙は甲に対し、当該本用地の一部の取得について協議を求めることができる。

6 第4項に定める違約金は、第14条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(整備計画の遂行)

第7条 乙は、第5条に基づいて定められた整備計画の内容を遵守し、責任をもって事業を遂行するものとする。

(住民に対する説明会の開催)

第8条 乙は、第5条に定める整備計画の策定等に当たり、自己の責任と費用において、地域住民をはじめとした町民に対し、事業概要に関する説明会を開催するものとし、甲は、合理的に必要な範囲でこれに協力するものとする。

(権利譲渡等の禁止)

第9条 乙は、本協定に関連して生じる権利義務を第三者に譲渡し、若しくは引き受けさせ又は担保に供することができないものとする。ただし、事前に甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

(準備行為)

第10条 乙は、本協定の締結後、整備計画の策定及び事業用定期借地権設定契約の締結前であっても、自己の責任と費用において、本事業の実施に関して必要な準備行為（ただし、掘削、造成その他本用地

の現状に変更を加える行為は除く。)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協力するものとする。

(守秘義務)

第11条 甲及び乙は、本事業により知り得た相手方の機密情報及び関係権利者の個人情報について、相手方の事前の承諾を得ることなく第三者に開示し又は本協定の目的以外に使用できないものとする。ただし、俱知安町情報公開条例（平成11年9月28日条例第19号）その他の法令又は裁判所若しくは政府機関の強制力を伴う命令、要求若しくは要請に基づき開示する場合はこの限りでない。

2 前項に規定する守秘義務は、第17条に定める本協定の有効期間経過後も同様に負うものとする。

(談合その他の不正行為)

第12条 甲は、乙の構成員（乙を構成する代表企業及び構成企業をいう。以下同じ。）が本事業の優先交渉権者の選定手続に関して、次の各号のいずれかに該当したときは、本協定を解除すること及び事業用定期借地権設定契約を締結しないことができる。この場合においては、乙の構成員に損害が生じても、甲はその賠償の責めを負わない。

- (1) 乙の構成員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、又は乙の構成員が構成事業者として属してい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、公正取引委員会が乙の構成員に対し、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（これらの命令が乙の構成員又は乙の構成員が構成事業者である事業者団体（以下「乙の構成員等」という。）に対して行われたときは、乙の構成員等に対する命令で確定したものをいい、乙の構成員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全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、基本協定に関し、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) 納付命令又は排除措置命令により、乙の構成員に独占禁止法第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、本事業が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が乙の構成員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。）に乙の選定手続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) 乙の構成員（法人にあっては、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。

- (5) 乙の構成員（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法第 198 条の規定による刑が確定したとき。

（協定の解除）

第13条 甲又は乙は、次の各号に掲げる事由に該当する場合に限り、本協定を解除できるものとする。

- (1) 甲及び乙が、第 5 条に規定する整備計画の合意に至らない場合
- (2) 甲又は乙のいずれの責めにも帰さない社会経済情勢の変化、天災地変、その他やむを得ない事情により、本事業の遂行が困難であることを甲乙協議の上、両者が合意した場合
- (3) 甲又は乙のいずれかが、本協定に違反した相手方に対して、相当期間の是正期間を設けて当該違反の是正を請求したにもかかわらず、当該期間内に当該違反が是正されない場合

2 前項の規定に基づき本協定が解除されたときは、第 14 条の規定による場合を除き、甲及び乙が本協定の解除時点までに本協定に関して支出した費用は、各自が負担するものとし、相互に債権債務関係が生じないものとする。

3 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、何らの催告を要せず、本協定を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）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 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき
- (2) 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ているとき
- (3) 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き
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

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き
- (6) 本用地を本協定の締結の日から期間満了の日までの間に、暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本用地の所有権を第三者に移転し又は本用地を第三者に貸したとき

4 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた一切の損害又は損失について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

（損害賠償）

第14条 甲又は乙は、本協定に違反することにより相手方に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

（違約金）

第15条 乙は、本協定が第12条、第13条第1項第3号及び同条第3項の規定に基づき甲により解除された場合、甲に対し、企画提案書で提案した貸付面積に9,962円/㎡を乗じた金額を違約金として支払わなければならない。

2 前項の違約金は、前条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(報告義務)

第16条 乙は、次の各号に定める事由が発生した場合、直ちに甲に報告しなければならない。

- (1) 商号、本店所在地又は代表者に変更があったとき
- (2) 事業譲渡、合併、会社分割、その他乙の経営に重大な影響を及ぼす事由が生じたとき
- (3) その他本事業の実施に支障を来すおそれのある事由が生じたとき

(協定の有効期間)

第17条 本協定の有効期間は、本協定締結の日から令和12年11月末日とする。ただし、事業用定期借地権設定契約が締結に至らなかった場合には、事業用定期借地権設定契約の不成立が確定した日をもって本協定は終了するものとする。

(協定の変更)

第18条 本協定の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ、変更することはできないものとする。

(協議)

第19条 本協定に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、その都度、甲及び乙が誠実に協議して定めるものとする。

(準拠法及び裁判管轄)

第20条 本協定は、日本国の法令及び甲の定める条例に従い解釈されるものとし、本契約に関する一切の紛争については、札幌地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

以上を証するため、本協定書2通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

[甲]

虻田郡倶知安町北1条東3丁目
倶知安町長 文字 一志

印

[乙]

住所
名称
代表者

印