

飯山駅前市有地宿泊施設整備事業基本協定書

飯山駅前市有地宿泊施設整備事業（以下「本事業」という。）に関して、飯山市（以下「甲」という。）と飯山ホテル株式会社（以下「乙」という。）との間で、以下のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

なお、乙は本事業プロポーザル募集要項に基づき株式会社藤巻建設が代表者となり甲に提出した「参加申込書兼誓約書」及び「グループ名簿兼委任状」に記載の代表者及びグループ参加者の地位並びに「企画提案書類」の全ての内容を承継するものとする。

（目的）

第1条 本協定は、本事業に関し、甲と乙が円滑に事業を実施するために必要な双方の協力、諸手続きについて定めるとともに、甲を貸付人、乙を借受人とし、事業用定期借地権設定契約の締結に必要な事項について定めることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 本協定において使用する用語の定義は、次の各号のとおりとする。

- (1) 「募集要項」とは、本事業の実施に関して甲が作成し、令和3年4月に公表された飯山駅前市有地宿泊施設整備事業プロポーザル募集要項をいう。
- (2) 「企画提案書等」とは、乙が募集要項の規定に従い甲に対して提出した本事業に関する企画提案書及び当該企画提案書を詳細に説明する目的で作成して甲に対して提出した説明又は補足文書の一切を総称していう。
- (3) 「事業用地」とは、別表の用地をいう。
- (4) 「事業用定期借地権設定契約」とは、甲を貸付人、乙を借受人とし、前項の事業用地に係る事業用定期借地権設定契約をいう。

（基本的合意）

第3条 乙は、募集要項中「第3 事業条件（以下「甲提示条件」という。）」を十分に理解し、これに合意したことを確認する。

- 2 甲及び乙は、事業用定期借地権設定に関する契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応し、最善の努力をするものとする。
- 3 甲が乙に、企画提案書等に記載の条件の変更を求めたときは、甲提示条件に照らして、甲及び乙は、互いに誠実に協議し解決するものとする。
- 4 甲は、乙が第4条の規定に基づき整備する宿泊施設等の全部又は一部が飯山駅周辺地区宿泊施設整備事業補助金交付要綱（平成3年飯山市告示第72号）第2条第2号に規定する宿泊施設に該当する場合は、同要綱第6条の規定により補助金を交付するものとする。
- 5 甲は、乙が第4条の規定に基づき整備する宿泊施設等の一部が飯山市健康増進施設整備事業補助金交付要綱（平成3年飯山市告示第73号）第2条第2号に規定する健康増進施設に該当する場合は、同要綱第6条の規定により補助金を交付するものとする。
- 6 甲は、乙が整備する宿泊施設等と連携し、観光客及び宿泊客の増加に資する施策等を推進する。
- 7 甲は、乙が円滑に地域総合整備資金貸付制度を利用できるよう、一般財団法人地域総合整備

財団との協議を行う。

(乙の業務)

第4条 乙は、事業用定期借地権設定契約を締結したときは、乙の責任の下に関係法令等を遵守して、事業用地上に宿泊施設等を整備する。

2 乙は、事業用定期借地権設定契約を締結したときは、事業用定期借地権設定契約に基づく全ての乙の債務が完了するまでの間、乙の責任の下に、関係法令等を遵守して、自ら事業用地及び宿泊施設等の運用、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務を行う。

3 本事業用地が本市の玄関口となる飯山駅前であることを考慮し、宿泊施設等の外観及び外構は周辺環境と調和したデザインとする。

4 事業用定期借地権設定契約から3年以内を基本として宿泊施設等の営業を開始する。

5 宿泊施設等の営業の開始後、20年以上当該事業を継続する。

(事業用定期借地権設定契約の締結等)

第5条 甲と乙は、本協定締結後、令和4年3月31日までに事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。

2 乙が次の各号に該当すると認められるときは、甲は乙と事業の継続方法等について協議を行う。その結果、事業の継続の見込みがないと甲が客観的かつ合理的な理由に基づき判断したときは、事業用定期借地権設定契約の全部若しくは一部を締結せず、又は、何らの催告もなく、本協定及び事業用定期借地権設定契約の全部若しくは一部を解除することができる。

(1) 本事業プロポーザルの応募申込みに際して虚偽の記載をしたことが明らかになったとき。

(2) 事業用定期借地権設定契約で定める貸付料の支払いを3か月以上遅延したとき。

(3) 事業用地を本協定及び事業用定期借地権設定契約の内容以外の用途に供したとき。

(4) 乙が支払い不能を表明したとき、解散、営業停止若しくは民事再生手続の申立て、破産手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てその他これらに類する法的倒産処理手続の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

(5) 事業の全部譲渡の決議がされたとき又は強制執行の申立て、競売の申立て若しくは仮処分の申立てを受けたとき。

(6) その他本協定及び事業用定期借地権設定契約を継続することができない理由が発生し、乙が書面により本協定及び事業用定期借地権設定契約の解除を申し出たとき。

3 不可抗力若しくは法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められるときは、甲と乙は協議の上、本事業を終了し、本協定及び事業用定期借地権設定契約の全部若しくは一部を解除することができる。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、甲と乙の協議により宿泊施設等の取扱いを決定する。

4 乙は、第2項に基づく解除に関し、損害、追加費用その他名目のいかなを問わず、甲に何らの請求もすることができない。

(違約金)

第6条 甲は、乙が前条第2項に該当し、本協定を解除するときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、事業用定期借地権設定契約に基づく事業用地の年間貸付料の3年分に相当する金額を、乙は違約金として支払う。

(損害賠償)

第7条 甲は、乙が本協定に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する額を、前条に定める違約金とは別に、乙は損害賠償として支払う。

(乙からの解除)

第8条 乙は、第3条第4項から第7項までの各項に定める基本的合意に係る事項の全部又は一部が履行されない場合、甲に対して速やかにその履行を求めたにもかかわらず履行されない場合においては本協定を解除することができる。ただし、乙と書面による合意がある場合は除くものとする。

2 前項の規定により本協定を解除する場合、それにより生じた乙が被る損害について、第5条第4項の規定にかかわらず、乙は甲に対し損害賠償を請求することができるものとする。

(準備行為)

第9条 乙は、事業用定期借地権設定契約締結前であっても、自らの責任において、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、甲は可能な範囲で、乙に対して協力できるものとする。

2 甲又は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ときは、別途書面による合意がある場合を除き、甲と乙が本事業の準備に関して既に支出した費用等については各自が負担するものとし、かかる準備行為に要した費用に関連し、甲乙間での費用の請求、清算、その他相互に債権債務関係は一切生じないものとする。

(近隣対策)

第10条 乙は、新築工事、解体・撤去工事及び宿泊施設等の運営にあたり、地域住民等への周知、説明対応等について、誠意をもって近隣住民への説明等を行い、問合せや苦情等に対応し、甲の責に帰すべき事由によらず紛争等が生じた場合も乙の責任と負担において必要な対応をするものとする。

2 乙は、地域住民等との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮するものとする。

(施設建設に起因する周辺影響への対策)

第11条 宿泊施設等の建設に起因する日照、騒音、悪臭、眩光、振動、電波障害、粉じん等に関する法律上対応可能な対策の全てを乙の責任と負担において行うものとする。

2 乙は、宿泊施設等を整備するにあたっては、施設配置及び設計について、近隣住宅及び事業所へ最大限配慮するものとする。

(観光施策への協力)

第12条 乙は、甲が行う次の各号に定める観光振興施策に関して可能な限り協力するものとする。

- (1) 新たな宿泊観光客を獲得するための取り組みに関すること。
- (2) 市内の観光情報の広報宣伝に関すること。
- (3) 宿泊客を市内観光に誘導すること。
- (4) 市内観光関連事業者との連携に関すること。
- (5) その他、観光施策への協力に関すること。

(保健施策への協力)

第13条 乙は、甲が行う次の各号に定める健康増進施策に関して、連携して推進するものとする。

- (1) 市民の健康増進に寄与するための健康増進プログラムの提供及び実施に関すること。
- (2) その他、健康増進施策への協力に関すること。

(地域貢献)

第14条 乙は、本事業の目的であるまちのにぎわい創出や地域産業の活性化の趣旨を理解し、次の各号に定める地域貢献に関して可能な限り積極的に実施するものとする。

- (1) 地域経済団体等の活動に積極的に参加すること。
- (2) 施工の際は、下請け業者、材料調達について市内業者を優先するよう配慮すること。
- (3) 宿泊施設の営業に際し、外注業務及び資材調達等の市内事業者への発注や地元食材の利用等、地域貢献及び市全体への経済波及効果につながる取り組みの実施に努めること。
- (4) 宿泊施設等に従事する者として、市内在住者を優先して雇用すること。

(守秘義務)

第15条 甲及び乙は、本事業に関連して知り得た相手方の業務上の秘密事項を、相手方の事前の書面による承諾なしに、第三者に開示又は漏えいしてはならないものとし、本事業終了後も同様とする。

(解釈及び適用)

第16条 本協定、事業用定期借地権設定契約、募集要項及び企画提案書等相互間に矛盾又は齟齬がある場合は、本協定、事業用定期借地権設定契約、募集要項、企画提案書等の順に優先して適用される。

2 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疑義が生じた場合は、甲と乙の協議によって解決するものとする。

(協定の有効期間)

第17条 本協定の有効期間は、事業用定期借地権設定契約に基づく甲及び乙の全ての履行が完了する日までとする。ただし、事業用定期借地権設定契約の全てが締結に至らなかった場合には、その時点で本協定の効力は失われるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、第6条、第9条第2項の規定は存続するものとする。

(協定の見直し等)

第18条 本協定の改正等は、甲及び乙が協議の上、書面による合意によって行うことができる。

(不当介入に対する措置)

第19条 乙は、本事業の実施及び本協定の履行にあたり、反社会的勢力又は反社会的勢力密接関係者から、社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為を受けたときは、直ちに甲に報告するとともに、警察に届け出るものとする。

(準拠法及び裁判管轄)

第20条 本協定は、日本国の法令に従い解釈され、本協定に関する一切の紛争については、長野地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(別表)

所在地	地目	面積
飯山市大字飯山 243 番地 4	雑種地	2,532 m ²
飯山市大字飯山 243 番地 17	雑種地	41 m ²
飯山市大字飯山 243 番地 18	雑種地	104 m ²

上記協定締結の証として本書2通作成し、甲乙押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲

乙