【別添資料３】

中城村商業施設誘致事業

基本協定書（案）

［単独の法人による応募の場合］

令和８年９月 30 日

令和８年 10 月 30 日修正

令和８年 11 月 27 日修正

中城村

中城村商業施設誘致事業
基本協定書（案）

中城村商業施設誘致事業（以下「本事業」という。）に関して、中城村（以下「甲」という。）と、本事業の交渉権者として決定された●●（以下「乙」という。）は、次のとおり基本協定（以下「本基本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条　本基本協定は、本事業に関し、乙が事業実施者として選定されたことを確認し、甲を貸付人、乙を借受人として、本基本協定第２条第８号に規定する本施設の整備、供用、運営、維持管理及びこれらに付帯する業務の実施を目的とする事業用定期借地権設定契約（以下「本借地権設定契約」という。）の締結に向けて、甲と乙の双方の権利義務を定めるほか、本事業の円滑な実施等に必要な双方の権利義務内容及び諸手続について定めることを目的とする。

（用語の定義）

第2条　本基本協定において使用する用語の定義は、別段の定めがある場合を除き、次の各号に掲げるとおりとし、本基本協定に定めがない場合は、本条第１号に規定する募集要項において定められた用語の定義による。

（１）「募集要項」とは、本事業の実施に関して甲が作成し、令和８年９月 30 日に公表した「中城村商業施設誘致事業募集要項」をいう。

（２）「募集要項等」とは、募集要項並びに募集要項に添付された交渉権者決定基準、基本協定書（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）、様式集その他の添付資料及びこれらについて募集要項の公表と同時又は事後に行われた甲による補足説明の総称をいう。

（３）「募集要項等に関する質問回答書」とは、募集要項等に関して提出された質問書に基づき甲が作成し、令和●年●月●●日に公表した回答書をいう。

（４）「事業提案書等」とは、乙が募集要項等の規定に従い甲に対して提出した本事業に関する事業提案書及び当該事業提案書を説明する目的で乙が作成して甲に提出した説明又は補足文書の一切を総称していう。

（５）「業務水準」とは、募集要項等、募集要項等に関する質問回答書、事業提案書等、本基本協定、事業用定期借地権設定契約書及びそれらに基づき作成される甲乙間の合意内容を記載した文書に記載されることにより、又は、甲が表明した要望事項を乙が了承することにより定まる、本事業の実施に当たり乙が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準をいい、甲乙間の合意により上記乙が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準が変更された場合には、変更後の内容及び水準をいうものとする。

（６）「事業用地」とは、次に掲げる土地をいう。

所在	地番	地目	地積　㎡	備考

ただし、事業用地の範囲の概要は別紙１記載の図面において赤線で囲まれた部分とし、その範囲は、乙が本基本協定締結後に実施する第６条第２項に定める確定測量に基づき確定する。

（７）「本件土地」とは、事業用地のうち、本事業において乙が整備し維持管理及び運営を行うこととなる公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の部分を除いた、本借地権設定契約の対象となる範囲をいう。

（８）「本施設」とは、本事業において乙が建設し、保有、維持管理及び運営を行う施設をいう（但し、公園等は含まない。）。

（９）「本件法定外公共物」とは、別紙２記載の法定外公共物をいう。

（１０）「暴力団員等」とは、中城村暴力団排除条例（平成 23 年９月 26 日条例第 14 号。以下「暴排条例」という。）第２条第１号に規定する暴力団及び同条第２号に規定する暴力団員をいう。

（基本的合意）

第3条　乙は、募集要項等に記載の条件（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　甲は、事業提案書等に記載の条件（ただし、事業提案書等に記載の条件が、甲が要望し乙が了承した事項、本基本協定の記載、募集要項等又は募集要項等に対する質問回答書との間で内容に齟齬がある場合は、第 15 条に規定する優先関係に従う。以下「乙提示条件」という。）を十分に理解し、これに合意したことを確認する。

３　甲と乙は、甲提示条件及び乙提示条件が本借地権設定契約の契約条件となることを確認する。

４　甲と乙は、本借地権設定契約に関する明確化のための協議において、甲提示条件及び乙提示条件に基づき、その内容を確定することが困難な事項がある場合、募集要項等において示された本事業の目的及び理念に照らして、互いに誠実に協議し、解釈するものとする。

５　乙は、事業用地に本件法定外公共物が存在し、これにより事業用地の一部につき、建築物の建設その他の利用行為について、法令、政令、通達、規則、条例（中城村法定外公共物管理条例（平成 15 年３月 17 日条例第１号）含む。）及びガイドラインその他の規制に基づく制限を受ける場合があることを了承する。また、乙は、かかる事業用地の利用の制限に関連して、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。

第4条　［意図的に削除］

（参加資格要件を欠く事態が生じた場合等）

第5条　本基本協定締結時から、本借地権設定契約が締結されるまでの間に、乙が、募集要項に規定する参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、甲は、何らの催告なく、本基本協定及び本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、また、本借地権設定契約締結前である場合は、本借地権設定契約の締結を拒絶することができる。

2　乙は、前項に基づく解除等に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。

（本借地権設定契約の締結に向けた甲乙の義務）

第6条　甲と乙は、本借地権設定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。

2　乙は、本借地権設定契約の締結に向けて、自らの責任及び費用負担において、事業用地に関する確定測量を実施し、確定測量図の他甲の指定する関連書類を作成して甲に提出しなければならない。

3　乙は、本基本協定締結後、甲乙間の協議により定める期日までに、自らの責任と費用負担において前項の確定測量に着手しなければならない。

4　乙は、本借地権設定契約の締結に向けての契約内容の明確化のための協議に当たっては、甲の要望事項を尊重するものとする。なお、乙が甲の要望事項の変更を求め、甲がその変更を認めて指示した場合、乙は、当該変更内容を尊重しなければならない。

（乙の業務）

第7条　乙は、本借地権設定契約を締結したときは、本借地権設定契約に基づく乙の債務の履行が完了するまで（本件土地の返還義務を含むがこれに限られない。以下同じ。）の間、乙の責任及び費用負担において、業務水準に従い、関係法令等を遵守して、本施設を整備し、本施設並びに事業用地の運営、供用、維持管理、運営及びこれらに付帯する一切の業務を行わなければならない。

2　乙は、公園等の整備及びこれに付帯する一切の業務を行わなければならないものとする。公園等の整備及び付帯業務の詳細は、募集要項等、募集要項等に関する質問回答書、事業提案書等又はその他の甲乙間の合意により定めるところによる。

3　乙は、前項に定める公園等の整備作業が完了した後、直ちに甲に対して報告するものとする。甲が当該報告の内容を承認した（以下「整備完了承認」という。）時点をもって、公園等の整備は完了したものとする。乙は、公園等の整備を、本施設における商業施設の営業開始日までに完了させるものとする。

4　整備完了承認時点をもって、公園等を構成する建物、設備及び一切の動産（以下、総称して「公園設備」という。）の所有権は甲に移転するものとし、乙は同時点をもって甲に対して占有改定の方法により公園設備を引き渡す。

5　乙は、前項に定める公園等の整備の完了後、業務水準に従い、自己の責任及び費用負担において、公園等の維持管理及び運営を行うものとする。公園等の維持管理及び運営の詳細は、別途甲乙間の協議により定めるものとする。

6　乙は、本借地権設定契約が原因の如何を問わず終了した場合、公園設備を撤去し、本

件土地のうち公園等を構成する部分を本基本協定書締結当初の原状に復して甲に明け渡すものとする。但し、甲乙間で別途合意した場合はこの限りでない。なお、甲は、公園設備の撤去に際して、公園設備の所有権を放棄し、乙がその費用負担において公園設備を処分することに異議を述べないものとする。

（準備行為）

第8条　乙は、本借地権設定契約の締結前であっても、甲の承諾を得て、自らの責任及び費用負担において、本事業の実施に関して必要な準備行為（事業用地の地質調査など掘削を必要とする事前調査を含む。）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。

2　甲と乙のいずれの責めにも帰すべからざる事由により、本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、甲と乙が本事業の実施のため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、甲乙間での費用等の請求、精算、その他相互に債権債務関係は一切生じないものとする。

3　甲の議会の議決を得られないことにより、甲と乙との間で本借地権設定契約の締結に至らなかったときは、前項を準用する。ただし、甲の議会の議決を得られないことにつき、乙の責めに帰すべき事由があるときを除く。

（本借地権設定契約の締結等）

第9条　乙は、本基本協定締結後、甲が定める時期（以下「本借地権設定契約締結期限」という。）までに本借地権設定契約を甲との間で締結するものとする。

2　甲は、次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、何らの催告なく本基本協定及び本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、また、本借地権設定契約締結前である場合は、本借地権設定契約の締結を拒絶することができる。

（1）乙が、その責めに帰すべき事由により、本基本協定に定める事項の履行が不能となったとき。

（2）乙が、破産、会社更生若しくは民事再生の各手続開始決定の申立てその他債務整理手続の申立てをしたとき若しくは第三者（乙の取締役を含む。）によってかかる申立てがなされたとき又は解散を会社法その他の法令上権限のある機関で決議したとき。

（3）乙が、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受けたとき又は公租公課を滞納し督促を受けて１か月以上滞納金の支払がなされないとき若しくは滞納処分を受けたとき。

（4）乙が、信用状態が著しく悪化し又はそのおそれがあると甲が認めるべき合理的理由があるとき。

3　甲は、乙が、本基本協定又は本基本協定に基づく合意事項のいずれかに違反し、甲が相当期間を定めて催告をしたにも関わらずこれを是正しない場合は、本基本協定及び本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、また、本借地権設定契約締結前である場合は、本借地権設定契約の締結を拒絶することができる。

４　乙は、第２項及び前項に基づく協定等の不締結及び解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。

（不正な行為等に係る措置）

第10条　甲は、本事業に関して次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、何らの催告なく本基本協定及び本借地権設定契約を解除することができ、また、本借地権設定契約締結前である場合は、本借地権設定契約の締結を拒絶することができる。

（１）乙が、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「独禁法」という。）第３条、第６条、第８条又は第 19 条の規定に違反するとして、独禁法第７条又は第８条の２又は第 20 条の規定による排除措置命令を受けた場合であって、独禁法第８章第２節に規定する手続を経て当該排除措置命令が確定したとき。

（２）乙が、独禁法第３条、第６条、第８条又は第 19 条の規定に違反するとして、独禁法第７条の２第１項（独禁法第７条の２第２項の場合及び第８条の３において読み替えて準用する場合を含む。）、第７条の９第１項若しくは第３項、第 20 条の２、第 20 条の３、第 20 条の 4、第 20 条の５又は第 20 条の６の規定により課徴金の納付命令を受けた場合であって、独禁法第８章第２節に規定する手続を経て当該納付命令が確定したとき。

（３）前２号に掲げる場合のほか、乙が、独禁法第７条の２第１項（独禁法第８条の３において読み替えて準用する場合を含む。）に規定により課徴金を納付すべき場合であって、納付命令を受けなかったとき。

（４）乙が、独禁法第８章第２節に規定する手続を経てなされた排除措置命令又は課徴金納付命令に対して、独禁法第 77 条の規定により抗告訴訟が提起され、当該訴訟について請求の棄却又は訴えの却下の判決が確定したとき。

（５）乙又はその役員、使用人その他これらに類する者（以下、個別に又は総称して「乙ら」という。）が、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の６若しくは第 198 条又は独禁法第 89 条第１項若しくは第 95 条第１項第１号の規定に該当し、刑が確定（執行猶予の場合を含む。）したとき。

（６）乙が、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４第２項第２号に該当すると甲が認めたとき。

２　乙は、前項に基づく協定等の不締結及び解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。

（暴力団員等の排除に関する措置）

第11条　甲は、乙らが暴力団員等に該当しないことを確認するため、沖縄県警察本部長又は所轄の警察署長に対して照会を行うことができる。乙は、甲の求めに応じて、甲による照会にあたって必要となる事項についての情報を提供しなければならない。

２　乙は、第 12 条第１項の定めに従い本事業に係る業務（第７条に定める業務及び第８条に定める準備行為を含むがこれらに限られない。以下同じ。）を第三者に行わせようとす

る場合は、暴力団員等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団員等であることが判明したときは、直ちに、その旨を甲に報告しなければならない。

3　乙は、本事業の実施に当たり、暴力団員等から業務の妨害その他不当な要求（以下、本条において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を甲に報告し、所轄の警察署に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。

4　乙は、本事業に係る業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団員等から不当介入を受けたときは、直ちに、その旨を甲に報告し、当該第三者に対して、所轄の警察署に届け出て捜査に必要な協力を行うよう、指導しなければならない。

5　甲は、第 12 条第 1 項の定めに従い乙が本事業に係る業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団員等であることが判明したときは、乙に対し、当該第三者との間で契約を締結せず又は解除するよう求めることができる。

6　甲は、次の各号に掲げる事由に該当するときは、何らの催告なく、本基本協定及び本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、また、本借地権設定契約締結前である場合は、本借地権設定契約の締結を拒絶することができる。

（1）乙らが、第 1 項の照会に対する回答等に基づき、暴力団員等に該当する事実が明らかになったとき。

（2）乙が前項の規定による要求に従わなかったとき。

（3）前各号に掲げるもののほか、乙が正当な理由なく本基本協定に違反し、その違反により暴力団員等を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

7　乙は、前項に基づく協定等の不締結及び解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。

（再委託）

第12条　乙は、甲の事前の書面による承諾を得た場合に限り、本事業に係る業務の一部を第三者に再委託することができる。

（違約金等）

第13条　甲は、乙が第 9 条第 2 項のいずれかの事由、同条第 3 項、第 10 条第 1 項又は第 11 条第 6 項のいずれかの事由に該当し、本基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、本借地権設定契約第 4 条第 1 項本文に定める月額貸付料の 3 か月分に相当する金額を、乙に対し、違約金として請求することができる。

2　前項の規定は、甲に生じた直接かつ現実に発生した損害額が同項の違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。

（秘密保持等）

第14条　甲と乙は、相手方の事前の承諾を得た場合を除き、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密を、第三者に漏洩し、本基本協定及び本借地権設定契約の履行以外の目的に使用してはならないものとする。ただし、相手方の秘密について次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

（1）公知である場合

（２）本基本協定締結後、開示権限を有する第三者から適法に開示を受けた場合
（３）被開示者が独自に開発した情報として書面等の記録で証することができる場合
（４）裁判所その他官公署によりその権限に基づき開示が命ぜられた場合
（５）甲が中城村情報公開条例（平成 14 年６月 25 日条例第 19 号）に基づき開示を求められて適法に開示する場合
（６）弁護士その他本事業にかかるアドバイザー、出資者及び協力法人に守秘義務を課して開示する場合
（７）本事業の遂行にかかる資金調達に関して契約上守秘義務を負う金融機関と協議を行う場合
（８）その他法令に基づき開示する場合

２　乙は、本事業の業務を遂行するに際して知り得た、甲が貸与するデータ及び資料等に記載された個人情報並びに当該情報から乙が作成した個人情報（以下、本条において、これらを総称して「個人情報」という。）を、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び中城村個人情報の保護に関する法律施行条例（令和５年３月 30 日条例第 13 号）を遵守して取り扱う義務を負う。

３　前項に定めるほか、乙は、本事業に関する個人情報の保護に関する事項につき、甲の指示に従う。

４　乙は、その役員、従業員、代理人又はコンサルタント、出資者又は本事業に関連して資金を提供している金融機関に対し、第１項ないし第３項の義務を遵守させるものとし、そのための適切な措置を講じるものとする。

５　本条に定める乙の義務は、本基本協定終了後も存続し、乙の役員、従業員、代理人若しくはコンサルタント、出資者又は本事業に関連して資金を提供している金融機関がその地位を失った場合であっても免れない。

（優先関係及び解釈等）

第15条　甲と乙は、本事業につき、本基本協定と共に甲が要望し乙が了承した事項、募集要項等、募集要項等に関する質問回答（その後の変更を含む）及び事業提案書等（以下、総称して「本件関連書類等」という。）記載事項はすべて甲乙間の契約内容となることを確認する。

２　本件関連書類等の間に記載の矛盾又は齟齬がある場合、本基本協定（本借地権設定契約の締結後は、締結済みの本借地権設定契約を含む。）に規定した事項、甲が要望し乙が了承した事項、募集要項等に対する質問回答、募集要項等、事業提案書等記載事項の順にその解釈が優先する。ただし、事業提案書等の記載事項とその他の本件関連書類等の間に矛盾又は齟齬がある場合で、事業提案書等に記載された性能又は水準が、その他の本件関連書類に記載された性能又は水準を上回るときは、その限度で事業提案書等の記載がその他の本件関連書類の記載に優先するものとする。

３　本件関連書類等のうち、前項記載の順位が同一である書類等の記載内容に矛盾又は齟齬がある場合には、甲の選択に従うものとする。ただし、事業提案書等の内容に矛盾又は齟齬がある場合には、甲は乙と協議の上で、その記載内容に関する事項を決定する。

（協定の有効期間）

第16条　本基本協定の有効期間は、本借地権設定契約に基づく甲及び乙のすべての債務の履行が完了する日までとする。ただし、本借地権設定契約締結期限までに本借地権設定契約の締結に至らなかった場合、又は原因の如何を問わず本借地権設定契約が終了した場合には、その時点で、何らの催告、通知を要することなく本基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 13 条、本条、第 18 条及び第 20 条の規定の効力は存続するものとする。

３　第１項の規定にかかわらず、第 14 条の規定の効力は同条の秘密又は個人情報が公知となるまで存続するものとする。

（請求、通知等の様式等）

第17条　本基本協定、本借地権設定契約に基づき締結される一切の合意に基づく請求、通知、報告、説明、回答、申出、承認、承諾、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除その他一切の相手方に対する意思の連絡（以下これらを「通知等」という。）は、他の方法によることにつき、甲と乙が書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。なお、甲及び乙は、通知等の宛先を各々相手方に対して別途通知する。

２　乙の代表企業は、次の各号の一に該当するときは、速やかに甲が定める様式により甲に届け出なければならない。

（１）乙の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

（２）乙が第９条第２項第２号又は第３号の事由に該当したとき。

３　乙は、合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、株式譲渡又は新株発行その他の事由等により、乙の支配権の実質的な変動を生じるときは、事前に甲に対して申請の上、甲の書面による承諾を得るものとする。

（準拠法及び裁判管轄）

第18条　本基本協定は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、本基本協定に関する一切の紛争については、那覇地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、甲及び乙は、同裁判所の専属的管轄に服することを合意する。

（協議等）

第19条　甲及び乙は、本基本協定につき疑義が生じた場合、誠意をもって協議により解決するものとする。

（権利義務の譲渡）

第20条　乙は、甲の事前の書面による承諾を得ることなく、本基本協定に基づく権利及び義務並びに契約上の地位を、第三者に譲渡し、承継し、又は担保に供してはならない。

甲と乙は、以上のとおり合意し、その事実を証するため、本基本協定書を●通作成し、甲及び乙、それぞれ記名押印の上、各１通を保有する。
（以下余白）

令和　年　月　日

甲　　住　　所
　　中城村
　　代表者　中城村長　比嘉 麻乃

乙　　住　　所
　　商　　号
　　代表取締役社長　●● ●●

別紙１　本事業用地の範囲

別紙２　法定外公共物一覧

No.	所在地	現況	主な制限の内容
1	沖縄県中城村●●、沖縄県中城村●●・・・のうち、下記図面において赤線で囲まれた部分	水路（開渠）	整備を行う場合は、法定外公共物加工承認申請及び許可を要する。 法定外公共物上への建築物の建築は不可。
2	沖縄県中城村●●、沖縄県中城村●●・・・のうち、下記図面において青線で囲まれた部分	水路（埋設）	整備を行う場合は、法定外公共物加工承認申請及び許可を要する。 法定外公共物上への建築物の建築は不可。

（図面）

［図面を挿入］