

西諫早団地建替事業
基本協定書

令和 7 年 8 月 5 日

【共同企業体版】

目 次

第 1 条 (目的)	1
第 2 条 (定義)	1
第 3 条 (基本的合意)	1
第 4 条 (共同企業体の結成等)	2
第 5 条 (事業契約等の締結)	2
第 6 条 (準備行為)	4
第 7 条 (業務の遂行)	4
第 8 条 (事業契約の不成立)	4
第 9 条 (違約金)	4
第 10 条 (余剰地活用業務の実施)	5
第 11 条 (秘密保持)	5
第 12 条 (権利義務の譲渡等)	5
第 13 条 (本協定の変更)	6
第 14 条 (本協定の有効期間)	6
第 15 条 (協議)	6
第 16 条 (準拠法)	6
第 17 条 (裁判管轄)	6
別紙 1 担当業務一覧	9

西諫早団地建替事業（以下「本事業」という。）の実施に関して、長崎県（以下「甲」という。）と、●●●グループの代表企業である●●●、及びその他の構成企業である●●●、●●●、●●●、●●●、●●●、●●●及び●●●（以下、総称して「構成企業」と定義し、この協定において、以下「乙」という。）は、次のとおり基本協定（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落札者として選定されたことを確認し、乙のうち代表企業及び構成企業のうち余剰地活用企業以外の企業が本事業を遂行する目的で結成する共同企業体（以下「事業者」という。）並びに余剰地活用企業と、甲との間で本事業に関する事業契約を締結すること、その他本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 本協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる他、入札説明書の記載による。

- （1）「事業者構成企業」とは、構成企業のうち、余剰地活用企業以外の企業であって、本事業に係る業務の一部を直接受託し、又は請け負うことを予定している企業を個別に又は総称していう。
- （2）「余剰地活用企業」とは、構成企業のうち、甲から余剰地を買い受けて、本事業の付帯事業として民間提案施設を整備・運営することを予定している企業をいう。
- （3）「事業期間」とは、事業契約が締結されるまでは入札説明書に記載された本事業の事業期間をいい、事業契約が締結された後は事業契約で定められた本事業の事業期間をいう。
- （4）「事業契約」とは、本事業の実施に関して、甲と事業者及び余剰地活用企業との間で締結される事業契約をいう。
- （5）「代表企業」とは、乙のうち、乙を代表する企業として提案書等において定められた●●●をいう。
- （6）「入札説明書等」とは、令和7年8月5日付で公表された本事業に係る入札説明書、要求水準書、落札者選定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）並びにその他本事業を実施する事業者の選定手続に関して県が公表し、又は応募者に提示した資料（いずれも別添資料、別紙関連資料、配付資料その他一切の附属書類を含み、その後基本協定書締結日までに公表されたそれらの変更及び修正を含む。）をいう。
- （7）「提案書等」とは、乙が令和7年12月●日付で提出した本事業の実施に係る提案書類一式、及び当該提案書類の説明、補足又は修正として乙が本協定締結日までに甲に提出したその他一切の資料をいう。
- （8）「民間提案施設」とは、提案書等に基づき余剰地活用業務のために整備される施設をいう。
- （9）「余剰地活用業務」とは、余剰地活用企業が甲から取得した余剰地上で本事業の付帯事業として独立採算事業として行う業務をいう。

（基本的合意）

第3条 甲及び乙は、本事業に関して、総合評価方式（一般競争入札）による決定手続により、乙が本事業を実施する落札者として選定されたことを確認する。

2 乙は、入札説明書等の内容を十分に理解し、これに同意したこと及び入札説明書等に記載の条件を遵守の上、甲に対し提案書等を提出したものであることを確認し、提案書等に記載した事項を誠実に履行するものとする。

（共同企業体の結成等）

第4条 事業者構成企業は、事業契約の仮契約の締結日までに、本事業を遂行する目的で共同企業体（事業者）を結成する。

2 代表企業は、共同企業体の結成後、共同企業体協定書の写しを甲に提出しなければならない。共同企業体協定書を変更した場合も同様とする。

3 事業者構成企業は、甲による事前の書面による承諾なくして第1項で結成した共同企業体の構成企業を変更してはならず、本事業の事業期間終了後、甲及び事業者の債権債務関係（サービス対価の支払い及び事業者による業務の引継ぎ等を含むがこれらに限られない。）が解消されるまで解散してはならない。事業期間終了前に事業者が解散するに至った場合であっても、事業者構成企業は、当該解散の事実を甲の権利行使に対する抗弁事由とすることはできず、事業契約に基づく事業者の義務を履行するものとする。

（事業契約等の締結）

第5条 甲及び乙は、本協定に従い、事業契約の締結に向けて誠実に協議するものとし、甲と事業者及び余剰地活用企業との間において速やかに事業契約が締結されるよう最大限の努力をする。

2 乙は、事業契約の締結に関する甲との協議に当たっては、甲の要望を尊重する。

3 甲及び乙は、事業契約の締結に当たり入札説明書等及び提案書等についてその内容を確定することが困難な事項がある場合は、入札説明書等において示された本事業の目的、理念に照らしてその内容を明確化することとし、甲から請求があった場合には、乙は速やかに提案書等の詳細を明確にするために必要又は相当として甲が合理的に要求する資料（入札額の内訳書を含む。）その他書面及び情報を提出する。

4 甲と事業者及び余剰地活用企業は、令和8年1月を目途として事業契約の仮契約を締結する。

5 第1項の規定にかかわらず、事業契約の締結までに、次の第1号乃至第4号のいずれかの事由が乙に関して生じたとき、次の第5号イ乃至トのいずれかに該当したとき、入札説明書等に規定する入札参加者の遵守すべき事項に反したことが明らかになったとき、又は入札説明書等に定める参加資格要件を欠くに至ったとき（ただし、これに対応する手当てを行い、甲の承諾を得た場合を除く。）は、甲は事業契約の仮契約又は本契約を締結しないことができる。

（1） 本協定又は事業契約に関し、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「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は乙が構成事業者であ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。以下この条において同じ。)

- (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（これらの命令が乙又は乙の構成企業のいずれかの企業が構成事業者である事業者団体（以下「乙等」という。）に対して行われたときは、乙等に対する命令で確定したものをいい、乙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すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において同じ。）において、本協定又は事業契約に関し、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) 前 2 号に規定する納付命令又は排除措置命令により、乙等に独占禁止法第 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。）に公募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) 本協定又は事業契約に関し、乙（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 若しくは第 198 条又は独占禁止法第 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) 乙の構成企業のいずれかの企業が次のいずれかに該当するとき。
 - イ 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時建設工事の請負契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員であると認められるとき。
 - ロ 暴力団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。
 - ハ 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たと認められるとき。
 - ニ 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認められるとき。
 - ホ 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認められるとき。
 - ヘ 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方がイからホまで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。
 - ト 乙が、イからホまでのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、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（ヘに該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。
- 6 乙は、乙が入札説明書等に基づいて甲に提出した令和 7 年 9 月●日付参加表明書及び資格審査に必要な書類の内容につき、虚偽の記載がないことを表明及び保証をする。甲は、乙が提出した参加表明書及び資格審査に必要な書類に虚偽の記載があったと認められるときは、事業契約を締結しないことができる。
- 7 甲及び乙は、事業契約を締結した後も、本事業の遂行のために協力するものとする。

- 8 余剰地活用企業は、事業契約に基づき、民間提案施設の基本設計及び実施設計を完了するとともに、提案書等上の民間提案施設の着工日までに甲に余剰地の売買代金を支払い、余剰地を取得する。なお、余剰地の取得に要する諸費用は、余剰地活用企業の負担とする。
- 9 前項に定める期限までに余剰地の売買代金を支払わない場合、余剰地活用企業は、甲に対して、違約金として事業契約に定める余剰地の売買代金の 10%相当額を支払わなければならない。但し、第 8 条に基づき事業契約が締結されなかった場合には、この限りではない。

(準備行為)

- 第 6 条 乙は、事業契約の締結前であっても、自らの責任と費用負担において入札説明書等及び提案書等を遵守するために必要な準備行為をなす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 乙は、前項に規定する準備行為において入札説明書等及び提案書等を満たさないおそれのある部分が判明した場合は、事業契約の締結の前後を問わず乙の責めに帰すべき事由に基づく変更として、当該部分について入札説明書等及び提案書等を充足するために必要な設計変更その他の措置を講じるものとする。
- 3 乙は、前項の設計変更その他の措置について本事業の遂行に影響が生じないように対応しなければならない。

(業務の遂行)

- 第 7 条 乙は、入札説明書等及び提案書等に従ったものとなるように、誠実に本事業に関する各担当業務を遂行しなければならない。
- 2 乙が行う本事業に関する各業務については別紙 1 のとおりとする。

(事業契約の不成立)

- 第 8 条 甲及び乙いずれの責めにも帰すべからざる事由により、事業契約の本契約の締結に至らなかった場合（長崎県議会が事業契約の締結を否決した場合を含む。）には、甲及び乙が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、甲乙間に相互に債権債務関係の生じないことを確認する。

(違約金)

- 第 9 条 本事業の入札手続に関し、第 5 条第 5 項各号のいずれかの事由が生じたことにより、甲と事業者及び余剰地活用企業が事業契約の締結に至らなかった場合は、乙は連帯して、提案書等に記載された本事業に係るサービス対価の総額に消費税及び地方消費税の額を加えた金額の 10%に相当する金額を、甲への違約金として支払う。
- 2 事業契約の締結後において、本事業の入札手続に関し、第 5 条第 5 項各号のいずれかの事由が生じていたことが判明した場合、甲が事業契約を解除するか否かにかかわらず、甲は乙に提案書等に記載された本事業に係るサービス対価の総額に消費税及び地方消費税の額を加えた金額の 10%に相当する金額を違約金として請求することができる。かかる違約金は乙の連帯債務とする。

- 3 前二項の規定にかかわらず、本事業の入札手続に関し、第5条第5項各号のいずれかの事由が生じていたことに関して甲が被った損害のうち、当該違約金（第2項については乙が支払った違約金を含む。）を超過する部分について、甲は乙に損害賠償を請求することができる。かかる損害賠償は乙の連帯債務とする。

（余剰地活用業務の実施）

- 第10条 余剰地活用業務は、余剰地活用企業が自己の責任と費用負担において、独立採算で行うものとし、甲は、事業契約に定める場合を除き、余剰地活用業務の実施に対する対価の支払いその他いかなる負担も行わない。また、余剰地活用業務から得られる収入は、余剰地活用企業に帰属するものとする。
- 2 余剰地活用企業は、事業契約、入札説明書等及び提案書等に基づき、余剰地活用業務を実施しなければならない。
- 3 民間提案施設の着工前までに、事前の予測が困難な著しい社会情勢の変化等により、提案書等に従った余剰地活用業務の実施が困難となった場合には、甲と余剰地活用企業の間で協議を行い、甲がやむを得ないと判断した場合には、余剰地活用企業は余剰地活用業務の内容を変更することができる。

（秘密保持）

- 第11条 本協定の各当事者は、本事業又は本協定に関して知り得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、当該情報を第三者に開示又は漏洩をしてはならず、本協定の目的以外には使用しないことを確認する。
- （1） 開示の時に公知であるか、又は開示を受けた後被開示者の責めによらず公知となった情報
 - （2） 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
 - （3） 開示者が本協定に基づく守秘義務の対象としないことを承諾した情報
 - （4） 開示者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守秘義務を課されることなく取得した情報
 - （5） 裁判所等により開示が命ぜられた情報
 - （6） 甲が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報
- 2 本協定の各当事者は、前項の規定にかかわらず開示の相手方に本条と同等以上の守秘義務を負わせることを条件として、委託先、請負発注先等への見積依頼や契約の締結、融資金融機関からの資金調達、弁護士や公認会計士等への相談依頼等の際に、本事業の実施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。
- 3 前項の場合において、本協定の各当事者は、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。

（権利義務の譲渡等）

- 第12条 乙は、甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本協定上の地位並びに本協定に基づく権利及び義務を第三者に譲渡し若しくは承継させ、又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならない。

(本協定の変更)

第13条 本協定は、甲及び乙全員の書面での合意がなければ変更することができない。

(本協定の有効期間)

第14条 本協定の有効期間は、本協定締結の日から事業期間の末日（事業契約が解除された場合には解除の日）までとする。ただし、事業契約の締結に至らなかった場合は、事業契約の締結に至る可能性がないと甲が判断して代表企業に通知した日までとする。

2 前項の規定にかかわらず、第8条から第13条まで、本条本項並びに第15条から第17条までの規定の効力は、本協定の有効期間終了後も、存続する。

(協議)

第15条 本協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、本協定の当事者は誠意をもって協議により解決するものとする。

(準拠法)

第16条 本協定は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈する。

(裁判管轄)

第17条 本協定に関する紛争については、長崎地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

[以下余白]

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

令和●月●月●日

甲： 長崎県長崎市尾上町3番1号
長崎県
長崎県知事 大石 賢吾

乙： 代表企業・●●企業
●●県●●市●●
株式会社●●●
代表取締役 ●●●

： 事業者構成企業・設計企業
●●県●●市●●
株式会社●●●
代表取締役 ●●●

： 事業者構成企業・建設企業（建築主体工事担当）
●●県●●市●●
株式会社●●●
代表取締役 ●●●

： 事業者構成企業・建設企業（電気設備工事担当）
●●県●●市●●
株式会社●●●
代表取締役 ●●●

： 事業者構成企業・建設企業（機械設備工事担当）
●●県●●市●●
株式会社●●●
代表取締役 ●●●

： 事業者構成企業・解体企業
●●県●●市●●
株式会社●●●
代表取締役 ●●●

： 事業者構成企業・工事監理企業

●●県●●市●●

株式会社●●●

代表取締役 ●●●

： 事業者構成企業・維持管理・運営企業

●●県●●市●●

株式会社●●●

代表取締役 ●●●

： 事業者構成企業・入居者移転支援企業

●●県●●市●●

株式会社●●●

代表取締役 ●●●

： 余剰地活用企業

●●県●●市●●

株式会社●●●

代表取締役 ●●●

別紙 1 担当業務一覧

業務名	担当企業名
建替住宅整備業務 (プロジェクトマネジメント業務及び 自主モニタリング含む)	・株式会社●●● ・株式会社●●● ・株式会社●●● ・株式会社●●● ・株式会社●●●
既存住宅改修業務 (プロジェクトマネジメント業務及び 自主モニタリング含む)	・株式会社●●● ・株式会社●●● ・株式会社●●● ・株式会社●●● ・株式会社●●●
既存住宅解体業務 (プロジェクトマネジメント業務及び 自主モニタリング含む)	・株式会社●●● ・株式会社●●● ・株式会社●●●
維持管理・運営業務 (プロジェクトマネジメント業務及び 自主モニタリング含む)	・株式会社●●●
入居者移転支援業務 (プロジェクトマネジメント業務及び 自主モニタリング含む)	・株式会社●●●
余剰地活用業務 (付帯事業)	・株式会社●●●