

(仮称)滋賀21会館整備運営事業に関する基本合意書

滋賀県(以下「甲」という。)、滋賀県信用保証協会(以下「乙」という。)および大津商工会議所(以下「丙」という。)は、甲が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号)に基づき選定する民間事業者(以下「PFI事業者」という。)とともに行う全体事業について、下記各条項を内容とする基本合意をなし、基本合意書(以下「本基本合意書」という。)を作成する。なお、本基本合意書で別途定義するものの他、本基本合意書において使用する用語は、別紙に規定する定義によるものとする。

(事業目的)

第1条 全体事業は、商工業および労働福祉分野における各種関係団体等の有機的な連携により、商工業分野振興、新産業育成および労働福祉分野支援の展開を図るための拠点施設となる会館の整備ならびに運営等を目的とする。

(事業当事者等)

第2条 全体事業の事業主体は、甲、乙、丙およびPFI事業者とする。

2 甲は、前条の目的を達するため、PFI事業者を選定して、PFI事業者との間でPFI事業に関する契約(以下「PFI事業契約」という。)を締結するものとするが、甲はPFI事業者の選定にあたり、乙、丙と協議するものとし、乙および丙は、甲の選定結果を尊重する。

3 甲がPFI事業契約を締結すると同時に、乙および丙は、各々、PFI事業者との間で、本件建物のうちの区分所有建物を購入し、同建物等について、PFI事業者によるその管理をさせることを主な内容とする合築事業契約(以下「合築事業契約」という。)を締結する。

(PFI事業の形態)

第3条 甲、乙、丙およびPFI事業者は、PFI事業者が本件土地上に本件建物を建設し、本件建物が全体事業の対象となることを確認する。

2 PFI事業者の行うPFI事業についての事業方式はいわゆるBOT方式とし、P

P F I事業者は、本件建物のうち、甲が借り受けるP F I事業施設について、建設引渡し後30年間、第1条の目的に資する事業を運営したのち、甲に対し、P F I事業施設等を無償譲渡するものとする。

- 3 P F I事業者が甲との間で別途定めるP F I事業契約の期間内は、P F I事業者は甲、乙および丙が次条に基づき購入する本件土地の無償貸付を受けるものとする。

(本件建物の敷地の取得)

第4条 甲、乙および丙は、全体事業を推進し、P F I事業者が本件建物を建設するために必要な本件土地を共同で購入するものとする。

- 2 甲、乙および丙の本件土地についての共有持分割合は、各々の購入代金出資割合によって定めるものとし、甲、乙および丙は、甲が7、乙が2、丙が1の割合にて本件土地を共有する。

- 3 甲、乙および丙は、第1条の目的を達するため、各々が区分所有する建物面積に関わらず、本件土地を共同で使用するものとする。

- 4 前項に定める共同使用にあたって、甲、乙および丙は、相互に金銭的清算を一切要しないことを確認する。

(本件建物の区分所有権の取得)

第5条 乙および丙は、合築事業契約に基づき本件建物完成後、本件建物のうち区分所有する建物部分を、いずれも甲が乙および丙と協議のうえ決定する本件建物の価格決定規定に基づき算出された価格で、P F I事業者から購入するものとする。

(管理組合の成立および管理規約の制定)

第6条 前条に基づき本件建物の建物区分所有者となる乙および丙は、本件建物の他の区分所有者であるP F I事業者とともに、全員で本件建物の管理組合を構成する。

- 2 乙および丙は、本件建物の他の区分所有者であるP F I事業者とともに本件建物ならびに本件土地の維持管理または使用に関する事項について、管理規約(以下「本管理規約」という。)を定めるものとし、本管理規約に定めなき事項については、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「本法律」という。)の定めに従う。

- 3 本管理規約には、本法律に規定されている強行規定および本基本合意書ならびに甲とP F I事業者が別途締結するP F I事業契約書および合築事業契約書に定める内容

に反する事項は定めることができないものとし、本管理規約のうち本基本合意書に定める内容を含む規約事項については、P F I事業契約に定める事業期間内は、廃止または改定できないものとする。

(専有部分についての維持管理業務の委託)

第7条 甲は、P F I事業契約に基づいてP F I事業者から貸付を受けるP F I事業施設の専有部分についての維持管理業務をP F I事業者に対して委託し、乙および丙は、合築事業契約に基づいて本件建物のうちの各々が有する専有部分についての維持管理業務をP F I事業者に対して委託するものとする。

(共用部分・共用施設についての管理業務の委託)

第8条 本件建物の管理組合は、本件建物のうち共用部分および共用施設ならびに本件土地についての事務管理業務、管理人業務、清掃業務、設備管理業務等の管理業務をP F I事業者へ委託するものとし、乙および丙は、これを承諾する。

2 本件建物の管理組合がP F I事業者に対して業務委託する場合の管理業務の具体的な内容、水準および委託料は、本件建物の管理組合とP F I事業者との間の管理委託契約において定められるが、その内容、水準および委託料は、あらかじめP F I事業契約および合築事業契約において定めるものとする。

3 前項の委託料の管理組合に対して支払うべき区分所有者相互間の負担割合については、甲が別途定める配分規定に基づき定める。

(P F I事業についてのモニタリングへの参加)

第9条 乙、丙は、いずれも、P F I事業契約に基づき甲が行うモニタリングに参加することができる。

(地位の譲渡等処分の禁止)

第10条 甲、乙および丙は、本基本合意書に基づき生じる権利もしくは義務の一部あるいは全部を第三者に譲渡し、または担保に供するなど一切の処分をしてはならないものとする。

(目的物の譲渡等処分についての制限)

第11条 甲、乙および丙は、他の共有者の事前の同意を得ない限り、本基本合意書に

基づき取得した本件土地の共有持分の一部あるいは全部を第三者に譲渡し、または担保に供するなど一切の処分をしてはならない。

- 2 乙および丙は、他方当事者および甲の事前の同意を得ない限り、本件建物のうち各々が取得する区分所有建物の一部あるいは全部を第三者に譲渡し、または担保に供するなど一切の処分をしてはならない。
- 3 第1項の規定にかかわらず、甲、乙および丙が、全体事業の継続上、乙あるいは丙のいずれかが、本件土地の共有持分の一部あるいは全部を第三者に譲渡することが不可欠であると認める場合には、甲、乙、丙あるいはPFI事業者のいずれかが協議により譲受人となるものとし、他の当事者はこれに異議を留めない。
- 4 第2項の規定にかかわらず、甲、乙および丙が、全体事業の継続上、乙あるいは丙のいずれかが、本件建物のうちの各々の区分所有建物の一部あるいは全部を第三者に譲渡することが不可欠であると認める場合には、甲、乙、丙あるいはPFI事業者のいずれかが協議により譲受人となるものとし、他の当事者はこれに異議を留めない。
- 5 前2項の譲受人が定まらない場合、本件土地の共有持分あるいは本件建物についての区分所有建物の一部あるいは全部を第三者に譲渡することを希望する本件事業の事業主体は、他の事業主体の承諾を得て譲渡を行うことができるものとする。

(全体事業主体の消滅の場合の地位の承継)

第12条 甲、乙あるいは丙が廃止、合併等により本基本合意書に基づく法的帰属主体たり得なくなった場合には、当該事業主体の地位を承継する法的帰属主体が、当然に本基本合意書の当該事業主体の地位を承継するものとする。

(PFI事業の中止の場合の措置)

第13条 甲とPFI事業者との間において締結されるPFI事業契約が解約ないし解除等により終了した場合、本基本合意書第7条および第8条の規定は当然に効力を失うものとし、甲、乙および丙が協議のうえ、本件土地および本件建物の管理委託先を決定し、当該業務を委託するものとする。

(その他の事項)

第14条 本基本合意書に定めのない事項について必要が生じた場合、または本基本合意書の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、甲乙丙協議して定めるものとする。また、甲がPFI事業施設等の無償譲渡を受けPFI事業契約が終了した場合に

おいても、甲、乙および丙は、その後の本件土地および本件建物の管理について、互いに誠意を持って協議するものとする。

以上のとおり、本契約が成立した事実を証するため本書3通を作成し、甲乙丙それぞれ記名押印のうえ、各1通を保有する。

平成13年11月30日

甲 大津市京町四丁目1番1号

滋賀県知事 國松 善次

乙 大津市におの浜三丁目1番37号

滋賀県信用保証協会理事長 山脇 康典

丙 大津市打出浜1番3号

大津商工会議所会頭 高橋 宗治郎

別 紙

- 1 「全体事業」とは、P F I事業、合築事業 および合築事業 の総称をいう。
- 2 「P F I事業」とは、P F I事業契約に基づき、P F I事業者が、本件建物の中にP F I事業施設を設計・建設し、甲がP F I事業設備を整備し、P F I事業備品の初期調達を行い、P F I事業施設およびP F I事業設備を 30 年間P F I事業契約に定める状態で維持管理しつつ甲に貸付けるとともに、P F I事業施設中のP F I事業者運営部分の運営を行ったうえで、30 年後にP F I事業施設等を甲に無償譲渡する事業およびこれに付随し、関連する一切の事業をいう。
- 3 「合築事業 」とは、本件建物の中に乙が事業を行うための施設を設計・建設し、乙が指示する設備を整備した上、P F I事業者から乙に有償譲渡する事業およびこれに付随し、関連する一切の事業をいう。
- 4 「合築事業 の対象施設」とは、本件建物のうち、乙がP F I事業者から譲り受ける区分所有施設（専有部分）およびこれに対応して乙が本件建物につき持分を取得する共用部分および共用施設をいう。
- 5 「合築事業 」とは、本件建物の中に丙が事業を行うための施設を設計・建設し、丙が指示する設備を整備した上、P F I事業者から丙に有償譲渡する事業およびこれに付随し、関連する一切の事業をいう。
- 6 「合築事業 の対象施設」とは、本件建物のうち、丙がP F I事業者から譲り受ける区分所有施設（専有部分）およびこれに対応して丙が本件建物につき持分を取得する共用部分および共用施設をいう。
- 7 「本件建物」とは、P F I事業、合築事業 および合築事業 を行うための建物、ならびに駐車場施設等、その附帯施設をいう。
- 8 「BOT方式」とは、P F I事業の方式のうち、P F I事業者がP F I事業を運営する施設を建設（Build）し、当該施設を運営（Operate）した後、自治体等に所有権を移転（Transfer）する方式をいう。
- 9 「P F I事業施設」とは、本件建物のうち、甲がP F I事業者から貸付を受ける区分所有施設およびこれに対応してP F I事業者が本件建物につき持分を有する共用部分および共用施設をいう。
- 10 「P F I事業設備」とは、P F I事業契約に基づき甲がP F I事業者から設置を指示する設備をいう。
- 11 「P F I事業備品」とは、P F I事業契約に基づき甲がP F I事業者から設置を指

示する備品をいう。

12 「PFI事業設備等」とは、PFI事業設備およびPFI事業備品をいう。

13 「PFI事業施設等」とはPFI事業施設および民間事業施設ならびにPFI事業設備等をいう。

14 「民間事業施設」とは、本件建物のうち、PFI事業施設と合築事業の対象施設および合築事業の対象施設を除いたその余の部分をいう。

15 「本件土地」とは、下記に記載する土地をいう。

記

所在	滋賀県大津市打出浜
地番	27番1
地目	雑種地
地積	3288.69平方メートル(実測)

16 「本件建物の管理組合」とは、本件建物の区分所有者である乙、丙およびPFI事業者を組員とする建物の区分所有等に関する法律第3条に定める団体をいう。

17 「共用部分」とは、本件建物から専有部分を除いた部分のうち下記の部分をいう。

記

エントランス・ホール
管理事務室・メールボックス
機械室
階段・トイレ
EVホール
廊下
ミーティング・コーナー
アメニティ・コーナー
湯沸室
塵芥置場
サーバー・PBX室(スペース)
倉庫(室)
その他、関連する設備等

18 「共用施設」とは、本件建物から専有部分を除いた部分のうち下記の部分をいう。

記

駐車場

駐輪場

外構施設等

その他、関連する施設等