

五霞町

旧五霞東小学校廃校利活用事業

基本協定書（案）

令和 7 年●月●日

茨城県五霞町

五霞町（以下「町」という。）が行う旧五霞東小学校廃校利活用事業（以下「本事業」という。）に関して、町と●●●●（以下「代表企業」という。）との間で、以下のとおり合意し、本基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。なお、特に明示のない限り、本協定において用いられる用語の定義は、本事業に係る事業提案募集 要項（以下「募集要項」という。）に定めるとおりとする。

（目的）

第1条 本協定は、代表企業及び構成企業（以下「事業者」という。）が本事業を実施する民間事業者として決定したことを確認し、町と代表企業との間で本事業の実施に係る双方の義務について必要な事項を定めるものとする。

（当事者の義務）

第2条 町及び代表企業は、事業契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応するものとする。

2 代表企業は、事業契約の締結のための協議において、この事業の公募手続における本編及び旧五霞東小学校廃校利活用事業公募プロポーザル審査委員会の要望事項及び指摘事項を尊重するものとする。

（有効期間）

第3条 この協定の有効期間は、この協定が締結された日を始期とし、事業契約が終了した日を終期とする期間とし、当事者を法的に拘束するものとする。

2 事業契約が締結に至らなかったときは、前項の定めにかかわらず、事業契約の締結不調が確定した日をもってこの協定は終了するものとする。ただし、この協定の終了後も、前条の定めは有効とし、当事者を法的に拘束し続けるものとする。

（事業の実施）

第4条 代表企業は、令和●年●月●日に提出した事業提案書に基づいて、事業内容全体を統括し、本事業を実施するものとする。その骨子は代表企業が校舎、屋内運動場（以下、総称して「既存校舎等」という。）という。）及び校舎敷地（グラウンドを含む）を一括で借り受け、地域活性化に資する活用を図るものとする。

2 代表企業は、町との契約等の締結後速やかに、事業の実施体制、事業スケジュール、計画図面、収支計画等の内容を含んだ事業計画書を作成し、町の承諾を得るものとする。

3 代表企業は、特に安全面等、本事業に係る全ての管理責任を負うものとし、事業計画書に定める事業内容を、自己の責任において構成企業に実施させ、又は自ら実施しなければならない。

4 代表企業は、定期的に本事業の実施の状況に関し町に報告するものとし、町の要請があったときには、随時報告を行うこと。

（用途変更手続き）

第5条 事業者提案が都市計画法に基づく用途変更の手続きを要する場合は、本件契約の締結前に町が当該変更に係る協議を実施するものとし、代表企業は、事業者提案に基づく事業計画作成等の協力を行うものとする。

（事業内容の変更）

第6条 代表企業は、事業計画書に基づいた事業内容を変更しようとするときは、あらかじめ書面により町と協議し、町の承諾を得なければならない。

2 町は、必要があると認める場合、代表企業に対して事業内容の変更を要求することができるものとする。代表企業は当該変更要求を受けた場合は、速やかにその内容を検討し、町に対し検討結果を通知しなければならない。代表企業は町からの変更要求の内容に疑義がある場合には、町に対して協議を申し入れることができるものとする。

(設計図書等の著作権)

第7条 応募書類等及び設計図書の著作権は、事業者に帰属する。ただし、町は、公表、展示、その他本事業に関し、町が必要と認める用途に用いる場合、事業者の応募書類等及び設計図書の一部又は全部を将来にわたって無償で使用するものとする。

2 事業者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じる責任は、事業者が負うものとする。

(事業契約)

第8条 町及び代表企業は、この協定締結後、募集要項等において町が提示した条件および事業提案書の内容に基づき、町と事業予定者間での事業契約を締結せしめるものとする。

2 本条第1項に基づく賃料の額は、事業提案書に記載された金額とする。なお、賃料の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として3年ごとに協議をして決定する。

3 本条第1項に基づく契約等の期間は、契約等を締結した日から事業提案書に示された事業期間満了日までとする。

4 定期借地権設定契約に基づく定借人への定期借地権設定契約部分の土地の引渡しは定期借地権設定契約に基づく公正証書締結日とし、賃貸借期間はその日を始期として借地期間を経過する日を終期とする。

5 代表企業は、契約終了時には、自己の費用をもって契約等部分の建物・土地を原状に復して町に返還するものとする。ただし、校舎については、事業着手時の状態へ原状回復する必要はない。また、屋内運動場については、原状回復は必ずしも行う必要はないが、現在の避難所機能と同等の機能を有した上で町へ返還するものとする。ただし、事業予定地に別途同等の指定避難所兼指定緊急避難所の機能を確保している場合はこの限りではない。

6 代表企業が町に支払う保証金は賃料の24か月分の金●●万円以上とし、契約等締結時に支払うものとする。

7 事業者の責めに帰すべき事由により事業期間満了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。また、契約等終了後の保証金の返還には利息を付さないものとする。

(準備行為)

第9条 事業契約成立前であっても、代表企業は、自己の責任及び費用でこの事業に関して必要な準備行為を行うことができるものとし、本編は、必要かつ可能な範囲で代表企業に対して協力するものとする。

2 代表企業は、事業契約成立後速やかに、前項の定めるところに従ってなされた準備行為の結果を事業予定者に承継させるものとする。

(本件契約の不締結)

第10条 第2条の定めにかかわらず、町と代表企業との間で本件契約が締結されるまでに代表企業又は代表企業が事業提案書において提案した者が本件に関して次の各号のいずれかに該当する場合には、町は、代表企業に対し、本協定を解除し、又は、本件契約を締結しないものとすることができる。

(1) 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61条第1項の排除措置命令が確定したとき。

(2) 独占禁止法第62条第1項の納付命令が確定したとき。

(3) 自ら又はその役員若しくは使用人その他の従業者について、独占禁止法第89条第1項若しくは刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は第198条の刑が確定したとき。

(4) 五霞町建設工事等入札参加者の資格及び審査会に関する規則（平成17年規則第12号）第14条に基づき、資格者名簿から抹消されたとき。

(5) 第5条に掲げる用途変更の協議が認められず、本件事業の実施が困難となったとき。

(6) 事業者提案に基づく借受希望価格が議会により否決され、本件事業の実施が困難となったとき。

(7) 公募資料その他、本事業の公募手続で町が定めた参加資格を欠いたとき。

(事業契約の不調)

第11条 事由のいかんを問わず事業契約が締結に至らなかった場合には、この協定に別段の定めがない限り、既に本編及び代表企業がこの事業の準備に関して支出した費用は、各自の負担とし、相互に債権債務関係が生じないことを確認するものとする。

2 代表企業が第10条第5号及び第6号を除く各号のいずれかに該当する場合又は代表企業が自らの責めに帰すべき事由により本件契約を締結しない場合には、町は、公募資料の貸付基準額に基づく月額賃料と事業者提案に基づく月額賃料のいずれかの高い方の年額分(12か月分)に相当する金額を違約金として代表企業に請求できるものとし、代表企業は、町の請求があり次第、当該請求において定められた金額の違約金を町に支払うものとする。

なお、当該違約金の定めは損害賠償額の予定ではなく、これにより町が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について代表企業に対する損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。

(契約等の解除)

第12条 町、代表企業のいずれか一方が本協定に違反し、その是正に応じなかった場合、その相手方はいつでも契約等を解除することができ、本協定に違反した者がその相手方に損害を与えたときは、直ちに合理的な範囲において賠償を請求することができるものとする。ただし、本協定締結以前に行った行為に係る費用及び逸失利益は除くものとする。

(契約等の中途解約)

第13条 契約等の期間中に町もしくは代表企業が、真にやむを得ない理由により中途解約する場合は、6か月前までに相手方に対し書面で申し入れるものとする。

2 代表企業が中途解約する場合は以下に定める事項に従うものとする。

(1) 代表企業は自己の費用をもって契約等部分の建物・土地を原状に復して町に返還するものとする。ただし、校舎については、事業着手時の状態へ原状回復する必要はない。また、屋内運動場については、原状回復は必ずしも行う必要はないが、現在の避難所機能と同等の機能を有した上で町へ返還するものとする。

(2) 代表企業は金500万円を違約金として町に支払うものとする。なお、保証金をすでに差し入れている場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。

(3) 代表企業が契約部分の建物・土地の返還を遅延した場合には、町及び代表企業が合意した契約等部分の建物・土地の返還予定日から、遅延期間1日当たり、契約等締結時時点の賃料の1日当たりに換算した賃料の2倍に相当する額の損害金を、代表企業は町に支払うものとする。

(4) 町に損害が発生した場合は、違約金の定めとは別に町が被った損害のうち合理的な範囲を代表企業は賠償するものとする。

3 町が中途解約する場合は以下に定める事項に従うものとする。

(1) 代表企業は契約等部分の建物・土地を中途解約時点での現状有姿状態で町に返還するものとする。

(2) 代表企業に損害が発生した場合は、代表企業が被った損害のうち合理的な範囲を町は賠償するものとする。

(秘密保持等)

第14条 本編及び代表企業は、この協定又はこの事業に関連して相手方から秘密情報として受領した情報を秘密として保持して責任をもって管理し、この協定の履行又はこの事業の遂行以外の目的でかかる秘密情報を使用してはならない。

2 本編及び代表企業は、この協定に別段の定めがある場合を除いては、この協定又はこの事業に関連して相手方から秘密情報として受領した情報を相手方の事前の承諾なしに第三者に開示してはならない。

3 次に掲げる情報は、前項に規定する秘密情報に含まれないものとする。

(1) 開示の時に公知である情報。

(2) 開示される前に自ら正当に保持していたことを証明できる情報

- (3) 開示の後に本編又は代表企業のいずれの責めにも帰すことのできない事由により公知となった情報
- (4) 本編及び代表企業がこの協定に基づく秘密保持義務の対象としないことを書面により合意した情報。
- 4 本編及び代表企業は、次の各号のいずれかに該当するときは、第1項の規定にかかわらず、相手方の承諾を要することなく、相手方に対する事前の通知を行うことにより、秘密情報を開示することができる。ただし、相手方に対する事前の通知を行うことが、権限ある関係当局による犯罪捜査等への支障を来す場合は、かかる事前の通知を行うことを要さない。
 - (1) 弁護士、公認会計士、税理士、国家公務員等の法令上の守秘義務を負担する者に開示する場合。
 - (2) 法令に従い開示が要求される場合。
 - (3) 権限ある官公署の命令に従う場合。
 - (4) 本編と代表企業の情報についての守秘義務契約を締結した本編のアドバイザーに開示する場合。
- 5 本編は、前各項の定めにかかわらず、この事業に関して知り得た行政情報に含まれるべき情報に関し、法令その他本編の定める諸規定に従って情報公開その他の必要な措置を講じることができる。
- 6 代表企業は、この事業に関して知り得た個人情報の取扱いに関し、法令その他本編の定める諸規定を遵守するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

- 第15条 町及び代表企業は、法令変更もしくは天災地変等の不可抗力により本協定に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知を発した日以降、本協定に基づく履行期日における履行義務の全部又は一部を免れるものとする。ただし、各当事者は法令変更もしくは不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。
- 2 町及び代表企業は、前項に定める通知を発した日以降、直ちに本事業の継続の可否について協議するものとし、本事業の継続に関して増加費用の発生が予想される場合にあっては、代表企業が当該増加費用の額を最小限とするような対策を検討し、その対策の合理性について町と協議しなければならない。
 - 3 町及び代表企業は法令変更もしくは天災地変等の不可抗力により本協定の有効期間中に発生した追加費用及び損害額については以下に定めるとおりとする。
 - (1) 代表企業が不可抗力による追加費用及び損害額の一部もしくは全部について保険等による填補を受けた場合は、当該填補金のうち代表企業が負担すべき金額を超過する額につき町が負担する金額から控除する。
 - (2) 民間施設の新設に関し、法令変更もしくは不可抗力により調査業務、設計業務、許認可に関する事項、解体工事、建設工事の追加費用及び損害が発生した場合は、代表企業がこれを負担するものとする。
 - 4 町及び代表企業は、法令変更もしくは天災地変等の不可抗力により本協定に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったときは、町と代表企業は本事業の継続の可否について協議するものとし、本事業を継続することが困難であると認められるときは、本契約の全部若しくは一部を解除して終了させることができる。

(管轄裁判所)

- 第16条 本編及び代表企業は、この協定に関して生じた当事者間の紛争について、水戸地方裁判所を第一審とする専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

(規定外事項)

- 第17条 この協定に定めのない事項について必要が生じた場合又はこの協定に関し疑義が生じた場合は、その都度、本編及び代表企業が誠実に協議して定めるものとする。

本協定の証として、この協定書を2通作成し、本編及び代表企業がそれぞれ記名押印のうえ、各1通を保有する。

令和 年 月 日

(本編) 五霞町
茨城県猿島郡五霞町小福田 1162 番地 1
代表者 五霞町長 知久 清志

(代表企業) グループ名

(代表企業)
【所 在 地】
【商 号】
【代表者氏名】