

旧清水西河内小学校活用事業基本協定書（案）

旧清水西河内小学校活用事業（以下「本事業」という。）に関して、静岡市（以下「甲」という。）と、●●●●●（以下「乙」という。）は、次のとおり基本協定（以下「この協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、本事業に関して甲が実施した事業者選定手続において、乙が優先交渉権者として決定されたことを確認し、乙が甲との間で本事業に関する定期建物賃貸借契約及び土地賃貸借契約を締結することその他本事業に関する基本的事項を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 この協定において、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。

- (1)「本件賃貸借契約」とは、本事業に関して甲及び乙との間で締結される本件建物及び土地に係る定期建物賃貸借契約及び土地賃貸借契約をいう。
- (2)「募集要項等」とは、令和●年●月●日付で公表された、旧清水西河内小学校活用事業事業者募集要項（関連資料その他一切の付属書類を含み、その後公表されたそれらの変更及び修正を含む。）並びに当該募集要項に対する質問及びこれに対する甲の回答を示した書面の全てをいう。
- (3)「本件提案」とは、乙が令和●年●月●日付で提出した本事業に係る提案書類一式（資格要件に関する資料を含む。）及び当該提案書類の説明、補足又は修正として乙がこの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。
- (4)「本件建物」とは、旧清水西河内小学校施設の建物のうち、募集要項等において貸付対象の建物として特定される部分をいう。
- (5)「本件土地」とは、旧清水西河内小学校施設の敷地のうち、募集要項等において貸付対象の土地として特定される部分をいう。
- (6)「本件建物等」とは、本件建物及び本件土地をいう。

（基本的合意）

第3条 乙は、募集要項等の内容を十分に理解しこれに同意したこと及び募集要項等に記載の条件を遵守の上甲に対し本件提案を行ったものであることを確認し、募集要項等に従い本件提案を誠実に履行するものとする。

2 本事業に係る事業計画は別紙のとおりとし、乙は、当該計画に基づき本件建物及び本件

土地を使用するものとする。

- 3 乙は、やむを得ず事業計画の内容を変更して事業を行おうとするときは、変更の内容及びその理由を記載した変更承諾申請書により甲に申請し、変更を行うことについて、あらかじめ書面による甲の承認を得なければならない。この場合、甲が当該書面による承認を行ったときに、この協定の別紙は変更後の事業計画の内容に変更されるものとする。

(本件賃貸借契約の締結)

- 第4条 甲及び乙は、本件賃貸借契約の締結に向けて誠実に協議するものとし、この協定の締結後速やかに本件賃貸借契約が締結されるよう努めるものとする。
- 2 乙は、本件賃貸借契約の締結に関する甲との協議にあたっては、甲の要望を尊重する。
- 3 この協定の各当事者は、本件賃貸借契約の締結に当たり募集要項等及び本件提案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、募集要項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、乙は速やかに本件提案の詳細を明確にするために必要かつ相当として甲が合理的に要求する資料（提案金額の内訳書を含む。）その他の書面及び情報を提出する。
- 4 甲及び乙は、本件提案が適用法令及び募集要項等に従った適切なものであると認められる場合には、本件賃貸借契約を締結する。
- 5 乙は、本件建物等が地震緊急避難場所及び指定避難所に指定されており、本事業開始後も引き続き緊急時の避難所等として利用されることを十分理解した上で、本件賃貸借契約を締結するものとし、災害発生時等には、市の避難対応に関する指示に等に従い、市に協力するものとする。

(準備行為)

- 第5条 乙は、本件賃貸借契約の締結前であっても、自らの費用と責任において募集要項等及び本件提案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、本件提案の中に募集要項等を満たさないおそれのある部分が存在することが判明した場合は、速やかに甲に報告し、乙の責めに帰すべき事由に基づく本件提案の変更として、あらかじめ書面による甲の承認を得た上で、当該部分について募集要項等を充足するために必要な措置を講じるものとする。
- 3 乙は、前項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。
- 4 乙は、地域住民を対象に事業内容等に関する説明会を開催するとともに、地域住民からの意見等を可能な限り事業内容に反映させるよう努めるものとし、地域住民との間に紛争等が生じた場合は、事業の円滑な実施に向けて乙の責任と負担において対応、解決しなければならない。

(乙の債務不履行)

第6条 乙に次に掲げる事由が発生したときには、甲は、催告することなくこの協定を解除することができる。

- (1) 乙の責めに帰すべき事由によりこの協定及び本事業の履行が不能になったとき。
 - (2) 乙に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき。
 - (3) 乙が正当な理由なく本事業を放棄したと甲が認めたとき。
 - (4) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、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契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（静岡市暴力団排除条例（平成25年静岡市条例第11号）第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）であると認められるとき。
 - (5) 暴力団（静岡市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (6) 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、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるとき。
 - (7) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者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若しく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。
 - (8) 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者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。
 - (9) 乙が、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。
 - (10) 乙又はその役員若しくは使用人に、この協定又は本事業を継続しがたい背信行為があったとき。
 - (11) 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張するとき。
 - (12) 前各号のほか、募集要項等に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は募集要項等に定める資格要件を欠いていたことが判明したとき（ただし、これに対応する手当を行い、甲の承諾を得た場合を除く。）
- 2 次に掲げる事由が発生し、甲が乙に対し、相当期間を設けて催告を行ったにも関わらず、なお治癒がなされない場合は、甲はこの協定を解除することができる。

- (1) 乙が、乙の責めに帰すべき事由によりこの協定に基づく義務を履行しないとき。
- (2) 乙が、書面による甲の事前の承諾なく、本事業の遂行目的以外の目的で本件建物等を使用収益したとき、本件建物を増改築したとき又は本件土地の形質を変更したとき。
- (3) 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰すべき事由により、この協定の目的を達成できないおそれがあると甲が認めたとき。

(甲の債務不履行による解除)

第7条 甲の責めに帰すべき事由によりこの協定の履行が不能になった場合、乙は催告することなくこの協定を解除することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、甲が、その責めに帰すべき事由によりこの協定に基づく甲の義務を履行しない場合、乙は、甲に対し30日以上の履行期間を設けて催告を行った上で、当該期間内に甲が債務を履行しない時は、この協定を解除することができる。

(法令変更又は不可抗力による措置等)

第8条 甲及び乙は、法令変更又は不可抗力により、この協定の全部又は一部の履行が不能になった場合若しくは履行が遅延した場合又はそれらのおそれがあると認められる場合は、相手方に対して速やかにその旨を通知する。

- 2 不可抗力による履行不能又は履行の遅延については、債務不履行とならず、損害賠償責任等を負わないものとする。
- 3 法令変更又は不可抗力の発生に伴い、この協定の変更が必要となったときは、甲及び乙で協議の上、この協定を変更する。この場合において、この協定の変更に伴う増加費用は、甲及び乙の各自に生じたものについて、それぞれが負担するものとする。
- 4 甲及び乙は、法令変更又は不可抗力により、この協定の履行が不能になった場合又は本事業の目的を達成することができない場合若しくは達成することが著しく困難になったと判断する場合は、この協定の全部又は一部を解除することにつき、相手方に対し協議を申し入れることができる。
- 5 前項の規定によりこの協定の全部又は一部が解除されたときは、この協定に定める義務の履行に要した費用については各自の負担とし、この協定に別途定める場合を除き、相手方に対し、損害の賠償、費用の償還その他一切の請求を行わないものとする。
- 6 第1項から第4項までに規定する不可抗力とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害又は戦争、騒乱、暴動、火災等の人為的な事象のうち通常の予想を超えたものであって、当事者の責めに帰すことができない事由をいう。

(解除の効果)

第9条 第6条、第7条及び前条に基づきこの協定が解除された場合、この協定は終了する。

(損害賠償)

第 10 条 甲及び乙は、この協定に定める義務の履行に関して、相手方の責に帰すべき事由により損害を被った場合には、その損害につき、当該当事者に対して賠償を請求することができる。

(事業の中止又は延期)

第 11 条 甲は、本事業に関しやむを得ない理由があるとき（デジタル田園都市国家構想交付金制度要綱（令和 5 年 1 月 25 日付け府地創第 414 号及び府地事第 878 号内閣府事務次官通知、4 農振第 2457 号農林水産事務次官通知、国総政第 31 号国土交通事務次官通知、環循適発第 2301251 号環境事務次官通知。）第 3・1・3 に定めるデジタル田園都市国家構想交付金（地方創生拠点整備タイプ）が交付されない場合及び交付されないことが見込まれる場合を含む。）は、本事業を中止し、又は延期することができる。この場合において、甲及び乙は協議の上、この協定を解除することができる。

(違約金)

第 12 条 本件賃貸借契約の締結にかかわらず、第 6 条に基づきこの協定が解除された場合、甲は、乙に対し本事業の提案価格（貸付期間の貸付料金総額）の 100 分の 10 に相当する金額の違約金を請求できる。なお、当該違約金の定めは損害賠償額の予定ではなく、当該違約金を上回る損害が甲に生じたときは、その部分について甲が乙に対して損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。

(秘密保持)

第 13 条 甲及び乙は、本事業又はこの協定に関して知り得た相手方に関する全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、相手方の事前承諾なく、秘密情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、この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) 開示者がこの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
- 2 甲及び乙は、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせることを条件として、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、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、甲及び乙は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を第

第三者に開示又は漏洩し、目的外で使用することのないよう適切な配慮をしなければならない。

- 4 第1項の定めにかかわらず、甲及び乙は、裁判所等により開示が命ぜられた情報については、必要な範囲で秘密情報を開示することができるものとし、甲は、秘密情報のうち、公文書（静岡市情報公開条例（平成15年静岡市条例第4号）第2条第2項に規定する公文書をいう。）に含まれるべき情報に關し、法令、条例その他甲の定める諸規定の定めるところ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。
 - 5 乙は、本事業又はこの協定に關して知り得た個人情報の取扱いに關し、法令に従うほか、甲の定める諸規定を遵守するものとする。

(著作権の帰属等)

第14条 甲が、本事業の事業者選定手続において及びこの協定に基づき、乙に対して提供した情報、書類、図面等（甲が著作権を有しないものを除く。）の著作権は、甲に帰属する。

(著作権の利用等)

第15条 甲は、成果物（本事業において作成する設計図書、完成図書及びその他この協定若しくは本件賃貸借契約に基づき、又はその他この協定若しくは本件賃貸借契約の履行に關し作成され、乙が甲に提供した一切の書類、図面、写真、映像等の総称をいう。）及び本件建物等について、甲の裁量により利用する権利及び権限を有するものとし、その利用の権利及び権限は、本契約の終了後も存続するものとする。

- 2 成果物及び本件建物等のうち著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 2 条第 1 項第 1 号に定める著作物に該当するものに係る同法第 2 章及び第 3 章に規定する著作者の権利（次条において「著作者の権利」という。）の帰属は、同法の定めるところによる。
 - 3 乙は、甲が成果物及び本件建物等を次の各号に掲げるところにより利用することができるようになければならず、自ら又は著作者（甲を除く。）をして、著作権法第 19 条第 1 項又は第 20 条第 1 項に定める権利を行使し、又はさせてはならない。
 - (1)著作者名を表示することなく成果物の全部若しくは一部又は本件建物等の内容を自ら公表し、若しくは広報に使用し、又は甲が認めた公的機関をして公表させ、若しくは広報に使用させること。
 - (2)成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。
 - (3)本件建物等の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で甲又は甲が委託する第三者をして成果物について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - (4)本件建物等を写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。
 - 4 乙は、自ら又は著作者若しくは著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - (1)本件建物等の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で甲又は甲が委託する第三者をして成果物について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - (2)本件建物等を写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。

- (1)成果物及び本件建物等の内容を公表すること。
- (2)本件建物等に乙又は乙が委託する第三者の実名又は変名を表示すること。
- (3)成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

(著作権の譲渡禁止)

第 16 条 乙は、自ら又は著作権者をして、成果物及び本件建物等に係る著作者の権利を第三者に譲渡し、若しくは継承し、又は譲渡させ、若しくは継承させてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(知的財産権等の侵害防止)

第 17 条 乙は、成果物及び本件建物等が、第三者の有する地的財産権等（特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作権その他の知的財産権の総称をいう。）を侵害するものでないことを甲に対して保証する。

2 乙は、成果物又は本件建物等が第三者の有する知的財産権等を侵害した場合において、当該第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、乙がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

(権利義務の譲渡等)

第 18 条 乙は、甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、この協定上の地位並びにこの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。

(この協定の変更)

第 19 条 この協定は、甲及び乙双方の書面による合意がなければ変更することができない。

(この協定の有効期間)

第 20 条 この協定の有効期間は、この協定の締結日から本件賃貸借契約期間が終了するまでとする。

2 この協定の終了後も、第 10 条（損害賠償）、第 13 条（秘密保持）、第 14 条（著作権の帰属等）、第 16 条（著作権の譲渡禁止）、第 17 条（知的財産権等の侵害防止）、第 18 条（権利義務の譲渡等）、第 19 条（この協定の変更）、第 22 条（準拠法）及び第 23 条（裁判管轄）の規定は、引き続きその効力を有するものとする。

(定めのない事項等の処理)

第 21 条 この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、法令等の定めところによるもののほか、甲、乙協議の上、処理するものとする。

(準拠法)

第 22 条 この協定は、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 23 条 この協定に関する訴訟については、静岡地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

年　　月　　日

静岡市葵区追手町 5-1

甲

静岡市長

●● ●●

乙