

旧大淀西部幼稚園跡地利活用事業
基本協定書（案）

令和6年10月

大淀町

目次

第1条（目的）	2
第2条（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）	2
第3条（事業の概要等）	2
第4条（事業契約）	2
第5条（設計・改修業務）	3
第6条（契約不適合責任）	3
第7条（委託等）	4
第8条（権利義務の譲渡の禁止）	4
第9条（損害賠償）	4
第10条（不可抗力）	5
第11条（法令変更）	5
第12条（契約の終了）	6
第13条（解除）	6
第14条（秘密保持等）	6
第15条（事業契約等の変更等）	7
第16条（管轄裁判所）	7
第17条（誠実協議）	8

旧大淀西部幼稚園跡地利活用事業 基本協定書

大淀町（以下「町」という。）と●●（以下「事業者」という。）¹は、本書末尾所定の日付で、基本協定書（以下「本協定」という。）を締結する。

前 文

町は、旧大淀西部幼稚園跡地利活用事業（以下「本事業」という。）について、本事業を実施する事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するにあたり、令和6年10月に「旧大淀西部幼稚園跡地利活用事業 事業者募集要項」（別添資料等を含む。以下「募集要項等」という。）を公表した。

町は、募集要項等に従い、事業者から提出された事業提案書（本事業の公募手続において募集要項等に基づき作成し期限内に提出された書類・図書のみならず、後述する各定期賃貸借契約の締結及び履行において事業者からなされた提案の一切を含め、以下「事業提案書」という。）に基づき、事業者を優先交渉権者として選定した。

町及び事業者は、本事業の実施に関し、以下のとおり合意する。なお、この合意は、町及び事業者が、本事業に関する各定期賃貸借契約を締結するにあたり、本事業の全般にわたる事項や本事業に係る当事者間の基本的了解事項について確認するための基本合意である。本協定は、本協定に基づき締結される、町と事業者との間の土地定期賃貸借契約（第4条第1項に定義された意味を有する。以下同じ。）及び建物定期賃貸借契約（第4条第2項に定義された意味を有する。以下同じ。）と合わせ、不可分一体として事業契約を構成する。

なお、本協定で用いる用語は、本協定に別段の定義がなされている場合又は文脈上別意に解すべき場合でない限り、募集要項等において使用された用語と同一の意味を有するものとする。

¹ 本協定は、法人である事業者が単独で応募する場合を想定しています。個人事業主が単独で応募する場合、又は複数の事業者が共同で応募し、優先交渉権者に選定された場合は、適宜必要となる修正を行います（なお、その他の事業契約等についても同様です。）。

(目的)

第1条 本協定は、町及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な基本的事項を定めることを目的とする。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第2条 事業者は、本事業が公共性を有することを十分に理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 町は、本事業が民間企業によって実施されることを十分に理解し、その趣旨を尊重するものとする。

(事業の概要等)

第3条 本事業は、事業契約等（本協定、土地定期賃貸借契約、建物定期賃貸借契約及び募集要項等並びに募集要項等に基づき提出された質問に対して町が公表した回答結果等をいう。以下同じ。）所定の業務その他これらに付随し、関連する一切の業務により構成されるものとする。

2 本事業のスケジュールは、事業契約等及び事業提案書に定めるとおりとする。

3 事業者は、法令等を遵守し、善良なる管理者の注意義務をもって本事業を履行しなければならない。

(事業契約)

第4条 事業者は、町との間で、募集要項等により示された様式及び内容の土地定期賃貸借契約（以下「土地定期賃貸借契約」という。）を、別途町と合意する日において締結する。

2 事業者は、町との間で、募集要項等により示された様式及び内容の建物定期賃貸借契約（以下「建物定期賃貸借契約」という。）を、別途町と合意する日において締結する。なお、本協定、土地定期賃貸借契約及び建物定期賃貸借契約を総称して「事業契約」という。

3 前二項の規定にかかわらず、町は、本事業に関し、事業者が次の各号のいずれかに該当する場合、事業者に書面で通知することにより、本協定以外の未締結の事業契約の全部又は一部を締結しないことができる。

(1) 募集要項等に定める応募者の資格要件を欠くに至ったとき。

(2) 大淀町建設工事等に係る入札参加資格停止措置要領に基づく指名停止措置を受けたとき。

(3) 公正取引委員会が、事業者に違反行為があったとして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）第49条に規定する排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）又は第62条第1項に規定する納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該命令が確定したとき。

(4) 事業者が、公正取引委員会から受けた排除措置命令又は納付命令について抗告訴訟を提起した場合において、その訴えについての請求を棄却し、又は訴えを却下する

裁判が確定したとき。

- (5) 事業者（その役員を含む。以下同じ。）又はその使用人に対する刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 又は第 198 条の規定による刑が確定したとき。
- (6) 事業者又はその使用人が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- (7) 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。
- (8) 事業者が自己、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。
- (9) 事業者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。
- (10) 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が前各号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。
- (11) 事業者が、第 6 号から第 9 号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（前号に該当する場合を除く。）に、町が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

（設計・改修業務）

第 5 条 設計・改修業務の概要は、事業契約等及び事業提案書に定めるとおりとする。

- 2 事業者は、事業契約等及び事業提案書に定めるところに従い、自ら又は町に代わり第三者に発注することを通じ、本協定締結後速やかに設計に着手し、改修工事の進捗に応じて工事監理を実施し、旧大淀町立大淀西部幼稚園（以下「本件建物」という。）を改修し、事業契約等及び事業提案書に基づき町が指定する引渡予定日までに、本件建物の町への引渡しを完了するものとする。
- 3 事業者は、本件建物の引渡し後も、第 6 条の規定に従い、本件建物の契約不適合責任を負担する。

（契約不適合責任）

- 第 6 条 町は、前条に基づき引き渡された本件建物が種類又は品質に関して事業契約等及び事業提案書の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、事業者に対し、本件建物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、町は履行の追完を請求することができない。
- 2 前項の場合において、事業者は、町に不相当な負担を課するものでないときは、町が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

- 3 町は、引き渡された本件建物に関し、前条に基づく引渡しを受けた日から2年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。
- 4 前項の規定にかかわらず、設備機器本体等の契約不適合については、引渡しの時、町が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、事業者は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から1年が経過する日まで請求等を行うことができる。
- 5 前二項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求の根拠を示して、事業者の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。
- 6 町が第1項又は第4項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を事業者に通知した場合において、町が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。
- 7 町は、第1項又は第4項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。
- 8 前各項の規定は、契約不適合が事業者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する事業者の責任については、民法の定めるところによる。
- 9 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。
- 10 事業者が第三者に対して設計・改修業務を発注する場合、事業者は、当該第三者をして、町に対し、本条による契約不適合責任と同一の責任について保証させるものとし、当該保証に係る保証書を当該第三者から取り入れ、町に差し入れるものとする。

（委託等）

第7条 事業者は、町の書面による事前の承諾がない限り、本事業に基づく業務を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

（権利義務の譲渡の禁止）

第8条 町及び事業者は、相手方の書面による事前の承諾なく、本協定上の権利義務につき、第三者への譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならない。

（損害賠償）

第9条 事業者の事業契約に基づく町に対する賠償義務については、事業契約において別段の定めがない限り、事業者を構成する各当事者が連帯して責任を負うものとし、町は、事業者の全部に対して、町が被った損害の範囲内において、その全額について賠償請求できるものとする。

(不可抗力)

- 第 10 条 本協定締結日以降、不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高潮、津波、地すべり、落盤、地震、疫病若しくは公衆衛生上の事態その他の自然災害等又は火災、騒擾、騒乱若しくは暴動その他の人為的な現象のうち、通常の見込み可能な範囲外のものであって、町又は事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。以下同じ。）により、事業契約等及び事業者提案に従って本事業を遂行することが困難となった場合、事業者は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに町に対して通知しなければならない。
- 2 事業者が前項に基づく通知を行った場合、本協定に別段の定めがある場合を除き、町は、事業者との協議に基づき、本事業の趣旨に反せず、かつ当該不可抗力に対応するために必要な範囲において、事業契約等の内容を合理的に変更することができる。当該変更により追加費用が生じるときは、事業者が当該追加費用を負担するものとする。
 - 3 前項の規定にかかわらず、町は、当該不可抗力に対応するために必要な費用のうち、本事業の公共性等に鑑み必要かつ相当と判断する範囲においては、町において負担することを検討するものとする。
 - 4 町及び事業者は、第 2 項の協議の結果、不可抗力のために本事業の継続が不能であり、又は本事業の継続に過分の費用を要すると合理的に判断したときは、双方合意の下、本協定を解除することができる。
 - 5 町及び事業者は、不可抗力に起因又は関連する損害及び増加費用（前項の規定に基づく解除により生じた損害及び増加費用を含む。）につき、各自で負担し、相互に請求しないものとする。
 - 6 町及び事業者は、不可抗力が発生した場合に、町が本事業の対象となる土地及び建物を指定避難所又は指定緊急避難場所として利用することなどに関する必要な事項を定めるため、事業者提案の内容を踏まえ、別途災害協定を締結するものとする。

(法令変更)

- 第 11 条 本協定締結日以降、法令変更により、事業契約等及び事業者提案に従って本事業を遂行することが困難となった場合、事業者は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに町に対して通知しなければならない。
- 2 事業者が前条に基づく通知を行った場合、本協定に別段の定めがある場合を除き、町は、事業者との協議に基づき、本事業の趣旨に反せず、かつ当該法令変更に対応するために必要な範囲において、事業契約等の内容を合理的に変更することができる。当該変更により追加費用が生じるときは、事業者が当該追加費用を負担するものとする。
 - 3 前項の規定にかかわらず、町は、当該法令変更に対応するために必要な費用のうち、本事業の公共性等に鑑み必要かつ相当と判断する範囲においては、町において負担することを検討するものとする。
 - 4 町及び事業者は、第 2 項の協議の結果、法令変更のために本事業の継続が不能であり、又は本事業の継続に過分の費用を要すると合理的に判断したときは、双方合意の上、本協定を

解除することができる。

- 5 町及び事業者は、法令変更に起因又は関連する損害及び増加費用（前項の規定に基づく解除により生じた損害及び増加費用を含む。）につき、各自で負担し、相互に請求しないものとする。

（契約の終了）

第 12 条 本協定は、本協定の締結により法的効力を生じ、事業期間の満了日の経過をもって効力を喪失するまで、町及び事業者を法的に拘束するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、本協定は、本協定以外の事業契約の全てが終了した日をもって終了するものとする。

（解除）

第 13 条 前条の規定にかかわらず、町は、本事業に関し、事業者について、次の各号のいずれかの事由が生じた場合、事業者に書面で通知することにより、本協定を解除することができる。

- （1） 第 4 条第 3 項各号に掲げるいずれかの事由が生じたとき。
- （2） 事業者が本事業の全部又は一部の履行を怠り、その状態が連続して 30 日以上又は 1 年間に於いて合計 60 日以上にわたり継続したとき。
- （3） 事業者の責めに帰すべき事由により、事業契約の全部又は一部の履行が困難となったとき。
- （4） 事業者における破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又はその他の第三者（事業者の役員、従業員を含む。）によりその申立てがなされたとき。
- （5） 事業者が、町に対し虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
- （6） 事業者が、正当な理由なくして、町の指示又は改善勧告等に従わないとき。
- （7） 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者から事業契約の全部又は一部の解除の申出があったとき。
- （8） 事業者が、差押え、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立て又は租税滞納処分その他公権力の処分を受けたとき。
- （9） 事業者が、法人税、消費税、地方消費税その他の公租公課を滞納したとき。
- （10） 本協定以外の事業契約の全部又は一部が解除されたとき。

（秘密保持等）

第 14 条 町及び事業者は、相手方の書面による事前の承諾を得た場合を除き、事業契約又は本事業に関連して知り得た相手方の秘密を第三者に漏洩し、また、事業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、以下に掲げる各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (1) 公知の内容である場合
 - (2) 事業契約締結後、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文書の記録で証することができる場合
 - (4) 裁判所により開示が命ぜられた場合
 - (5) 当事者の弁護士その他本事業に係るアドバイザーに守秘義務を課して開示する場合
 - (6) その他法令に基づき開示する場合
- 2 町は、前項の規定にかかわらず、事業契約又は本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、法令その他町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。
- 3 事業者は、第1項に規定するほか、本事業の業務を遂行するに際して知り得た個人情報その他の情報の取扱いについて、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、大淀町個人情報の保護に関する法律施行条例（平成18年3月条例第1号）及び関係法令等を遵守する義務を負い、その秘密保持に厳重な注意を払うものとする。
- 4 事業者は、事業者の役員及び従業員に対し、第1項及び第3項の守秘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。

（事業契約等の変更等）

第15条 事業契約等の内容は、本事業の適切な遂行のため、町及び事業者の合意に基づき変更されることがあり得るものとする。

- 2 事業契約等の内容が変更されたことにより、損害が発生した場合又は本事業の各業務に要する費用が増加した場合の措置は、次の各号記載のとおりとする。
- (1) 町の責めに帰すべき事由により事業契約等の内容が変更されたことに起因又は関連して町又は事業者に合理的な損害又は増加費用が発生した場合、町が当該損害又は当該増加費用を負担する。
 - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により事業契約等の内容が変更されたことに起因又は関連して町又は事業者に合理的な損害又は増加費用が発生した場合、事業者が当該損害又は当該増加費用を負担する。
 - (3) 前二号以外の事由（不可抗力及び法令変更を含む。）により事業契約等の内容が変更されたことに起因又は関連して町又は事業者に合理的な損害又は増加費用が発生した場合、町及び事業者が当該損害又は当該増加費用を各自で負担し、相互に請求しない。

（管轄裁判所）

第16条 町及び事業者は、事業契約に関して生じた当事者間の紛争について、奈良地方裁判所を第一審とする専属管轄に服することに合意する。

(誠実協議)

第 17 条 事業契約に定めるもののほか、町及び事業者は、関係法令の定めるところに従うものとし、事業契約に定めのない事項について必要が生じた場合、又は事業契約に関し疑義が生じた場合は、その町度、町及び事業者が誠実に協議して定めるものとする。

(以下余白)

本協定の締結を証するため、本書●通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その1通を所持する。

令和●年●月●日

町 奈良県吉野郡大淀町桧垣本 2090 番地
大淀町長 辻本眞宏

事業者

所在地
商号
代表者氏名