

北千里小学校跡地等北東側利活用事業  
基本協定書（案）

吹田市（以下「甲」という。）と【●●●】（以下「乙」という。）は、北千里小学校跡地等北東側利活用事業（以下「本事業」という。）の実施に関し、次のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（本協定の目的及び解釈）

- 第1条 本協定は、本事業における甲及び乙の役割及び基本的合意事項について定めるとともに、乙が提案した施設等（以下「本施設」という。）の整備、運営等に関する事項並びに甲及び乙の本事業に係る事業用定期借地権設定契約（以下「定期借地権設定契約」という。）の締結に関する事項等を定める。
- 2 本協定中に定義のない用語の定義については、北千里小学校跡地等北東側利活用事業事業者募集要項（以下「募集要項」という。）の例によるものとする。
- 3 本協定、募集要項及び「別紙 事業概要」は、本協定の内容を構成するものとし、乙はこれらの内容を本協定に定める義務として遵守するものとする。

（本事業の趣旨の尊重）

- 第2条 甲及び乙は、本事業の目的を十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重し、相互に努力又は協力し、本協定に定める義務を誠実に履行する。

（本事業の概要等）

- 第3条 本事業は、甲が所有する土地のうち物件表示に示す土地（以下「貸付用地」という。）に事業用定期借地権を設定のうえ、甲が乙に貸付用地を貸し付け、乙が貸付用地にて本施設の設計、建設、運営、維持管理等を行うものとする。
- 2 本施設の完成及びオープン時期は、令和6年度を目途とするが、詳細については、甲と乙において別途協議して決めるものとする。
- 3 乙は、募集要項第2-3の規定により、甲が所有する土地のうち物件表示に示す土地（以下「事業用地」という。）において、貸付用地と一体的な維持管理を行うものとする。

（本事業における甲及び乙の役割）

- 第4条 本事業における甲及び乙の役割分担は、概ね次のとおりとする。
- (1) 乙は、乙の費用負担において本施設の設計図書を作成し、甲の承認を受ける。
- (2) 乙は、定期借地権設定契約（その後の変更契約を含む。）に従い、契約保証金の預託及び貸付料の支払いを行う。

- (3) 乙は、甲の承認を受けた設計図書、本協定及び定期借地権設定契約に従い、乙の費用負担において本施設を建設する。
  - (4) 乙は、完成予定日までに本施設を完成させ、甲に検査済証の写しを提出するとともに、甲の承認を受け、完成後速やかに完成図書を甲に提出する。
  - (5) 乙は、本施設の完成後、本協定、定期借地権設定契約に従い、本事業の事業期間が終了するまで、本施設を所有し、運営する。
  - (6) 乙は、事業用地において日常清掃や植栽の除草・剪定等の維持管理（以下「維持管理等」という。）を行い、必要に応じてその内容を甲に報告する。
- [2 乙の全ての構成員は、それぞれ「別紙 事業概要」に記載された内容について、役割ごとにその業務を実施する。]
- [3 乙の代表法人は、乙を代表して甲との調整を図るとともに、乙の各構成員間の調整を行い、本事業の円滑な遂行に責任を持つものとする。]

(第三者による請負又は委託)

- 第5条 乙は、本施設の設計、建設、運営、維持管理及び事業用地の維持管理等について、第三者にこれらを請け負わせ、又は委託する場合、事前に書面により甲へ通知するものとする。
- 2 前項の規定は、請負先又は委託先を変更する場合について準用する。
  - 3 乙は、第1項（前項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、第三者に本施設の設計、建設、運営、維持管理及び事業用地の維持管理等を請け負わせ、又は委託するときは、当該第三者に本協定及び定期借地権設定契約に定める乙の義務を遵守させるとともに、当該第三者を指揮監督しなければならない。
  - 4 前項の場合において、当該第三者による故意又は過失に基づく債務不履行は、乙の監督上の故意又は過失の有無にかかわらず、乙の故意又は過失に基づく債務不履行とみなすものとし、乙は、甲に対してその責めを負うものとする。

(本協定の有効期間)

- 第6条 本協定の有効期間は、本協定締結の日から定期借地権設定契約の期間満了の日までとする。ただし、甲が指定する期日までに定期借地権設定契約が締結に至らなかった場合、甲が書面にて通知する日をもって本協定は終了するものとする。

(費用負担)

- 第7条 本事業において、乙は、次のとおり費用を負担するものとする。
- (1) 乙は、定期借地権設定契約の締結に際し、甲に契約保証金を預託し、定期借地権設定契約の期間中、同契約の定めに従い、甲に貸付料を支払う。
  - (2) 乙は、本施設の設計、建設、運営、維持管理等に係る全ての費用を負担する。

- (3) 乙は、本施設を解体、取去し、貸付用地を更地にして甲に返還するための全ての費用を負担する。
- (4) 乙は、事業用地の維持管理等に係る費用を負担する。ただし、事業用地における甲が所有する施設の修理に係る費用等は、甲と乙が協議のうえで甲が負担する。
- (5) 乙は、定期借地権設定契約の締結に係る費用（公正証書に係る費用及び登記に係る費用）を負担する。

#### （本施設の設計及び建設）

- 第8条 乙は、本協定、定期借地権設定契約及び募集要項に従い、関係法令等を遵守のうえ、本施設の設計及び建設を行う。なお、設計及び建設に際しては、周辺環境に配慮するとともに、必要に応じて周辺住民への説明の場を設けるものとする。
- 2 乙は、貸付用地の引渡しを受ける前に、本施設の設計又は建設に関する各種調査及び準備作業等を行う場合は、書面による甲の事前の承諾を得るものとする。
  - 3 本施設の設計及び建設に関する調査及び届出など全ての附帯業務は、乙の責任において行う。
  - 4 乙は、本施設の建設に起因して、甲又は第三者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。
  - 5 甲は、本施設の建設内容が甲の承認を受けた設計図書、本協定、定期借地権設定契約又は募集要項等の内容と一致していないときは、乙に対し修正を求めることができるものとする。この場合において、乙は、甲の修正の求めに従うものとする。

#### （本施設の運営及び維持管理）

- 第9条 乙は、本協定及び定期借地権設定契約に従って、本施設の運営及び維持管理を行う。
- 2 本施設の運営及び維持管理は、乙が自己の責任及び費用において行う。
  - 3 乙が、その責めに帰すべき事由により、本施設の運営及び維持管理に際して、甲又は第三者に損害を与えた場合、乙はその損害を賠償しなければならない。
  - 4 本施設の運営及び維持管理を事業者提案と異なる形式に変更する場合は、あらかじめ甲と協議し、承諾を得なければならない。

#### （事業用地の維持管理等）

- 第10条 乙は、本協定及び定期借地権設定契約に従って、事業用地の維持管理等を行う。
- 2 維持管理等の詳細な内容については、あらかじめ甲と乙が協議し定めるものとする。

#### （相隣関係等への配慮）

- 第11条 乙は、貸付用地において本施設の設計、建設、運営、維持管理等を行うに当た

り、乙の責任で関係機関及び周辺住民との協議、調整等を行い、周辺住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。

2 乙は、貸付用地において本施設の設計、建設、運営、維持管理等を行うに当たり、騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物・工事車両等による周辺住民への悪影響を及ぼすことのないよう周辺環境との調和を図るとともに、良好な景観形成や周辺環境との調和を図ること等により、周辺住民の安全の確保及びプライバシー確保に配慮しなければならない。

3 乙は、貸付用地において本施設の設計、建設、運営、維持管理等に起因する周辺住民への悪影響（騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物・工事車両等）が生じた場合、乙が責任を持って対応し、補修、安全確保等に努めなければならない。

#### （報告及び協議）

第12条 乙は、本協定又は定期借地権設定契約に定める乙の義務を履行することに支障が生じるおそれ等がある場合は、直ちにその旨を甲に報告し、その対応について甲と協議するものとする。この場合において、甲と乙は、書面による甲の事前の承諾を前提として、本協定における乙の地位を第三者に承継させる等、乙の債務の履行を継続させることができる。

#### （乙の債務不履行による解除）

第13条 次に掲げる事由が生じたときは、甲は、乙に催告することなく、本協定の全部又は一部を解除することができる。ただし、乙から、本事業の履行について第三者が引き継ぐ旨の申出があり、当該第三者がその地位を引き継ぐことにより、本協定に定める乙の債務の履行が可能であると甲が判断した場合は、甲は、本協定を解除せず、本協定上の乙の地位の移転を承諾する。

[ただし、乙から、解除原因について帰責性のある構成員の地位を他の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申出があり、当該他の構成員又は当該第三者がその地位を引き継ぐことにより、本協定に定める乙の債務の履行が可能であると甲が判断した場合は、甲は、本協定を解除せず、本協定上の当該構成員の地位の移転を承諾する。]

(1) 乙の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能となったとき。

(2) 乙に係る破産、会社更生、民事再生若しくは特別清算のいずれかの手続又はこれら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、又は清算手続に入ったとき。

(3) 乙が正当な理由なく本事業を放棄したと認められるとき。

(4) 乙の責めに帰すべき事由により、本施設が完成される見込みがないと明らかに認められるとき。

(5) 乙について、銀行取引停止処分、手形取引停止処分又は電子債権記録機関による

取引停止処分がなされたとき。

- (6) 乙について、本協定の締結又は履行に関して重大な法令等の違反があったとき。
- (7) 乙が、暴力団（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をいう。以下同じ。）若しくはその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。以下同じ。）又は暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある者に該当することが判明したとき。
- (8) 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。

2 次に掲げる事由が発生し、甲が乙に対し、当該不履行等を治癒するのに合理的に必要な期間を設けて催告を行ったにも関わらず、なお治癒されないときは、甲は、本協定の全部又は一部を解除することができる。ただし、乙から、本事業の履行について第三者が引き継ぐ旨の申出があり、当該第三者がその地位を引き継ぐことにより、本協定に定める乙の債務の履行が可能であると甲が判断した場合は、甲は、本協定を解除せず、本協定上の乙の地位の移転を承諾する。

[ただし、乙から、解除原因について帰責性のある構成員の地位を他の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申出があり、当該他の構成員又は当該第三者がその地位を引き継ぐことにより、本協定に定める乙の債務の履行が可能であると甲が判断した場合は、甲は、本協定を解除せず、本協定上の当該構成員の地位の移転を承諾する。]

- (1) 乙が、正当な理由がなく、本施設の設計に着手すべき期日を過ぎても、設計に着手しないとき。
- (2) 乙が、正当な理由がなく、甲が指定する期日を過ぎても、定期借地権設定契約を締結しないとき。
- (3) 乙が、その責めに帰すべき事由により、本協定に定める義務を履行しないとき。
- (4) 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貸付用地を使用収益したとき又は貸付用地の土地の形質を改変したとき。
- (5) 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、本協定の目的を達成できないおそれがあると認められるとき。

(甲の債務不履行による解除)

第14条 甲の責めに帰すべき事由により、本協定の履行が不能となった場合は、乙は、催告することなく、本協定を解除することができる。

2 甲が、その責めに帰すべき事由により、本協定に定める甲の義務を履行しない場合（前項に規定する場合を除く。）、乙は、甲に対し当該不履行を治癒するのに合理的に必要な期間を設けて催告を行ったにもかかわらず、当該不履行が治癒されないときは、本協定を解除することができる。

[ 3 本条の規定による解除権は、乙の構成員が全員でこれを行使しなければならない。]

(解除の効果)

第15条 前2条、第17条第4項又は第18条第4項の規定に基づいて本協定の全部が解除された場合は、本協定は、関係する全ての当事者に対し、その効力を失うものとする。

(定期借地権設定契約の解除による効果)

第16条 前条に定めるもののほか、定期借地権設定契約の全部が同契約の規定に従って解除された場合は、本協定は、関係する全ての当事者に対し、その効力を失うものとする。

(不可抗力による措置等)

第17条 甲及び乙は、不可抗力により本協定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 不可抗力の発生に伴い、本協定の変更が必要となったときは、甲及び乙で協議のうえ、本協定を変更する。この場合において、本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、不可抗力により、本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、相手方と協議のうえ、本協定の全部又は一部を解除することができる。

5 前項の規定により本協定の全部又は一部が解除されたときは、既に本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、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。この場合において、甲は、解除前に乙から受領した図書があるときは、これを返還する。

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、落雷等の自然災害及び戦争、騒乱、暴動、火災その他通常予想を超えた人為的な事象であって、当事者の責めに帰すことができない事由をいう。

(法令等の変更による措置等)

第18条 甲及び乙は、法令等の変更により、本協定の履行が不能と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 法令等の変更による合理的な範囲における履行の不能又は履行の遅延については、債務不履行とはならず、損害賠償責任等を負わないものとする。
- 3 法令等の変更に伴い、本協定の変更が必要となったときは、甲及び乙で協議のうえ、本協定を変更する。この場合において、本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、法令等の変更により、本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、相手方と協議のうえ、本協定の全部又は一部を解除することができる。
- 5 前項の規定により本協定の全部又は一部が解除されたときは、既に本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、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 前各項及び本協定の他の定めにかかわらず、税制度等の新設又は変更により、乙に損害又は増加費用等が生じた場合は、乙がその責任及び費用を負担しなければならないが、当該税制度等の新設又は変更を理由として本協定を解除することはできないものとする。

#### (損害賠償)

第19条 本協定の各当事者が、本協定に定める債務の履行に関して、他の当事者の責めに帰すべき事由により損害を被った場合は、当該損害を与えた当事者に対して、損害賠償を請求することができる。ただし、賠償額等について別段の定めがあるときは、それに従うものとする。

#### (知的財産権)

第20条 本事業に関連して、甲が乙に対して提供した情報、書類、図面等の著作権及びその他の知的財産権は、甲に帰属する。

- 2 本事業に関連して、乙が、甲に対して提供した図面等の成果物の著作権その他の知的財産権は、乙に属する。
- 3 甲は、本事業の目的を達成するために必要な限度で、乙が作成した成果物を利用することができる。
- 4 乙は、甲に対して、本施設を写真、透視図、絵画その他の媒体により表現することについて、著作権その他の知的財産権に基づき、著作物の利用を許諾する。
- 5 甲は、本事業の実施に必要な場合は、乙の作成した成果物及び本施設の内容を公表することができる。この場合において、甲は、公表しようとする資料に乙に特有の専門的な技術、知識及びそれらの蓄積並びに公知でない乙の経営情報が含まれると認めるときは、事前に乙の意見を聴かなければならない。

(社会情勢の変化等への対応)

第21条 甲は、社会情勢の変化等に対応するため、本事業の運営内容等の変更が必要であると判断した場合は、乙に対し、変更に向けた協議を申し入れることができる。この場合において、甲及び乙は、相互に誠実に協議を行うものとする。

(契約の地位の譲渡)

第22条 本協定の各当事者は、本協定及び定期借地権設定契約に別段の定めがある場合を除き、本協定における他の全ての当事者の書面による事前の承諾がない限り、本協定及び定期借地権設定契約における地位及び権利義務を第三者に譲渡、転貸し、又は処分をしてはならない。

(通知等)

第23条 本協定に定める請求、通知、報告、申出、承認及び解除等は、書面により、本協定に記載された各当事者の名称及び住所あてに行う。

2 乙がその名称又は住所を変更した場合は、甲に変更内容を通知しなければならない。乙は、この通知を行わない場合には、不到達をもって甲に対抗できない。

[3 本協定に関する甲から乙への通知は、乙の代表法人に対して行うものとし、代表法人が甲からの通知を受領したときは、乙の全ての構成員のためにこれを受領したものとみなす。]

(秘密の保持)

第24条 甲及び乙は、本協定の履行に際して知り得た秘密を、自己及び自己の関係会社の役員及び従業員並びに自己及び自己の関係会社の代理人若しくはコンサルタント以外の第三者に開示し、又は本協定の履行以外の目的に使用してはならない。なお、「関係会社」とは、直接又は間接に乙の議決権の過半数を保有する者、及び直接又は間接に乙の議決権の過半数を保有する者により直接又は間接に議決権の過半数を保有されている者をいうものとする。

(個人情報の保護及び当事者間の提供)

第25条 甲及び乙は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第58号）、吹田市個人情報保護条例（平成14年吹田市条例第7号）その他の法令等を遵守し、本事業に関して知り得た個人情報を適正に取り扱い、個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

2 甲及び乙は、本事業に関して知り得た個人情報を、本事業の実施に必要な場合に限り、法令等で認められる範囲内において、本協定の他の当事者及び自己の関係会社に提供

することができる。

(準拠法)

第26条 本協定は、日本国の法令等に準拠する。

(裁判管轄)

第27条 本協定に関し裁判上の紛争が生じたときは、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第28条 本協定の解釈について疑義を生じた事項又は本協定に定めのない事項については、関係法令及び吹田市の定める諸規定に従うものとし、必要に応じて甲及び乙が協議のうえ、これを定める。

本協定の成立の証として、本協定書2通を作成し、当事者の記名押印のうえ、甲が1通、乙は代表法人である【●●●】が1通を保有する。

令和●●年●●月●●日

甲 吹田市

住所 吹田市泉町1丁目3番40号

代表者 吹田市長 後藤 圭二

乙 [代表法人]

法人名

住所

代表者

[構成員]

法人名

住所

代表者

物件表示

貸付用地

所在	地番	地目	地積 (㎡)
吹田市古江台 3 丁目	119 番 261	宅地	1,826.67

事業用地

所在	地番	地目	地積 (㎡)
吹田市古江台 3 丁目	119 番 256 の一部	宅地	約 6,500 ㎡

別紙 事業概要

～～～【事業提案書の内容を掲載することを想定】～～～