

## 吹田市北千里保育園跡地内指定地域密着型サービス等施設設置事業 基本協定書（案）

吹田市（以下「甲」という。）は、吹田市北千里保育園跡地内指定地域密着型サービス等施設設置事業（以下「本事業」という。）について、本事業に係る募集要領、別紙及び参考資料（以下「募集要領等」という。）を条件に事業者の公募を行い、吹田市介護保険施設等選定委員会による審査の結果を踏まえ、社会福祉法人【事業者名】（以下「乙」という。）を事前協議対象者に決定した。

今般、甲と乙との間で、本事業実施のために、定期借地権設定契約の締結及び本事業の実施に向けた双方の義務について協議を行い、次のとおり合意したため、この基本協定（以下、「基本協定」という。）を締結する。

### 第1 事業の概要に関する事項

（基本協定の目的及び解釈）

第1条 基本協定は本事業における当事者の役割及び基本的合意事項について定めるとともに、「（仮称）北千里保育園跡地内指定地域密着型サービス等施設」（以下「本施設」という。）の整備及び運営に関する事項並びに定期借地権設定契約の締結に関する事項等を定める。

2 「吹田市北千里保育園跡地内指定地域密着型サービス等施設設置事業基本協定書に関する別紙（以下、「別紙」という。）」に記載された事項は、基本協定の内容を構成するものとする。当該記載事項に変更があったときも、同様とする。

（本事業の概要等）

第2条 本事業は、乙による、本施設の設計、建設及び運営等によって構成される。なお、用語の定義は別紙による。

2 本事業は、別紙の日程表に従って実施する。ただし、甲と乙が協議により事業スケジュールを変更した場合は、変更後の日程表に従って実施する。

（本事業における甲の役割）

第3条 本事業の甲と乙の役割分担において、甲は概ね以下の役割を果たす。

（1）甲は、善良なる土地所有者としての注意をもって、本施設の建設のために事業用地の整備を行い、乙に貸し付けるものとする。

（本事業における乙の役割）

第4条 本事業の甲と乙の役割分担において、乙は概ね以下の役割を果たす。

（1）乙は、甲の配布した募集要領等に従い、乙の費用負担において、本施設の設計図書、事業計画書等を作成し、甲の確認を受ける。

（2）乙は、募集要領等に従い、定期借地権設定契約の締結、保証金の預託及び貸付料の支払いを行う。

（3）乙は、甲の確認を受けた設計図書、基本協定、定期借地権設定契約、募集要領等及び事業者提案に従い、乙の費用負担において本施設の建設を行う。

- (4) 乙は、完成予定日までに本施設を完成させ、完了検査を終了し、甲に検査済証（写）を提出する。あわせて、完成後速やかに竣工図書及び実施予定の全てのサービスに係る介護保険事業者指定（開設許可）申請書を甲に提出する。
- (5) 乙は、本施設の竣工後、甲から指定（開設許可）を受けただうえて、本施設を所有し運営する。
- (6) 乙は、事業用地を善良なる管理者としての注意をもって管理する。

（基本協定の期間）

第5条 基本協定の有効期間は、基本協定の締結日から定期借地権設定契約終了日までとする。ただし、定期借地権設定契約が締結に至らなかった場合には、定期借地権設定契約の締結不調が確定した日をもって基本協定は終了するものとする。

（費用負担）

第6条 本事業において、乙は次の費用を負担する。

- (1) 乙は、定期借地権設定契約の締結にかかる費用（登記、保証金の預託を含む）を負担する。
- (2) 乙は、定期借地権設定契約期間中、甲へ貸付料を支払う。
- (3) 乙は、本施設の設計、建設、所有（登記を含む）、運営、維持管理等に係る全ての費用を負担する。
- (4) 吹田市地域密着型サービスに係る施設整備等補助金を前提としている場合は、設計、建設、開設準備、定期借地権設定のための一時金（貸付料の前払いの性格を有するもので、当該一時金の授受により定期借地権設定期間中の全期間又は一部の期間の貸付料の引下げが行われていると認められるもの）に係る費用については補助金を活用することができる。なお、基本協定の締結により補助金の交付が確約されるものではない。
- (5) 乙は、定期借地権設定契約期間終了日までに、本施設を解体・除却するための全ての費用を負担する。

（事業用地）

第7条 事業用地は、吹田市古江台3丁目119番5及び119番149の土地の一部とする。

- 2 甲と乙は、事業用地上に本施設を所有するための定期借地権を設定するために、定期借地権設定契約を締結する。
- 3 定期借地権設定契約は、本施設の建設工事の着手までに締結するものとする。
- 4 甲は、乙による保証金の預託を確認した後に、事業用地を乙に引き渡すものとする。

（事業用地の事前調査）

第8条 乙は、事業用地内で土木工事等を行う前に吹田市文化財保護課（市立博物館内）との協議を行うものとする。

- 2 前項における協議の結果、発掘調査等が必要となった場合、乙が発掘調査等を実施する。
- 3 前項における発掘調査等の実施により発生した追加費用及び損害額については、乙が負担するものとする。
- 4 甲は乙に対し、乙が自らの責任で行う調査等の結果について事前説明及び事後報告を求めるこ

とができる。

(本施設の設計)

- 第9条 乙は、基本協定、定期借地権設定契約、募集要領等及び事業者提案に従い、関係法令を遵守のうえ、本施設の設計を行う。なお、設計に際しては、周辺環境に配慮するとともに、近隣住民への説明の場を設けることとする。
- 2 本施設の設計に関する骨格的事項を別紙に定め、本施設の土地及び建物の配置の概要を別紙に定める。
  - 3 乙は、事業用地の引き渡しを受ける前に、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、事前に甲に連絡し、承諾を得るものとする。
  - 4 本施設の設計に関する調査及び届出など全ての付帯業務は、乙の責任において行う。
  - 5 設計期間中、甲は乙に対し、設計進捗の報告を求めることができる。

(本施設の建設工事)

- 第10条 乙は、基本協定、定期借地権設定契約、募集要領等、事業者提案及び設計図書に従い、関係法令を遵守のうえ、本施設の建設工事を行う。なお、建設工事に際しては、周辺環境に配慮するとともに、近隣住民への説明の場を設けることとする。
- 2 本施設の建設工事に関する届出など全ての付帯業務は、乙の責任において行う。
  - 3 本施設の建設工事中、甲は工事進捗確認のための現場調査を行うことができる。
  - 4 乙は、本施設の竣工に際して、甲による本施設の確認を受けるとともに、近隣住民の見学のための機会を設けるものとする。

第2 事業用地の貸付条件等に関する事項

(定期借地権設定契約の締結)

- 第11条 甲と乙は、本施設の建設工事の着手までに定期借地権設定契約を締結するものとする。なお、乙は原則として基本協定締結日から1年以内に本施設の建設工事に着手しなければならない。
- 2 定期借地権設定契約の契約期間は、50年間（本施設の建設工事期間（工事着手日から工事竣工日まで）及び契約期間満了に伴う建物等の収去期間を含むが、建築物の設計等の乙が建設工事の準備を行う期間は含まない。）とする。
  - 3 貸付料については、「普通財産に係る貸付事務取扱要領」及び「社会福祉法人等への普通財産の無償貸付け又は減額貸付けに係る取扱要領」に基づき、算定するものとする。
  - 4 貸付料については、固定資産税の評価年度ごとに改定するものとする。
  - 5 乙は、定期借地権設定契約に基づき、定期借地期間開始日以降、甲に対し毎年度、当該年度分の貸付料を定期借地権設定契約書に定める期日までに支払うものとする。なお、乙が貸付料の支払いを遅延した場合、乙は遅延日数に応じ、定期借地権設定契約に定める延滞料を支払わなければならない。
  - 6 乙は、契約期間満了時には、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条の規定により乙の負担で建築物及びその他の工作物を収去のうえ、事業用地を整地するとともに必要な検査を行い、

事業用地を原状回復して甲に返還するものとする。なお、契約期間満了日の5年前より、契約終了に係る必要事項について、甲及び乙は協議を行うものとする。

- 7 乙は、甲に対し保証金として、定期借地権設定契約締結と同時に、貸付料（「社会福祉法人等への普通財産の無償貸付に係る減免取扱要領」に基づく減額を受ける場合も、減額前の貸付料とする。）の月割（貸付料年額の12分の1の額とし、円未満の端数は切り捨てる。）の6か月分（千円未満の額が生じる場合は、その額を切り上げる。）を預託しなければならない。なお、定期借地権設定契約期間満了時に、前項に基づき乙が甲に事業用地を返還した後、甲は未払い債務等を差し引いて無利息にて保証金を返還するものとする。
- 8 乙は、次条の規定により甲が定期借地権設定契約を解除した場合は、違約金として貸付料（「社会福祉法人等への普通財産の無償貸付け又は減額貸付けに係る取扱要領」に基づく減額を受ける場合は、減額前の貸付料とする）の年額を甲に支払うものとする。

#### （定期借地権設定契約の解除）

第12条 基本協定に反する事由が乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、定期借地権設定契約を解除することができる。

- 2 乙について銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的倒産手続の開始の決定があったときは、甲は、定期借地権設定契約を解除することができる。

#### （定期借地権設定契約の中途解約）

第13条 本事業に係る定期借地権設定契約には、乙が真にやむを得ない事由により事業契約の継続ができないと認められる場合を除き、中途解約権を留保する旨の特約は付さないものとする。

#### （契約不適合の免責等）

第14条 乙は、定期借地権設定契約にあたり、別紙の物件調書を容認の上、甲より現状有姿にて事業用地の引き渡しを受けるものとする。

- 2 事業用地について数量不足その他の契約の内容に適合しないこと（埋設物、土壤汚染を含む）が判明した場合においても、甲は乙に対して、貸付料の返還・減免、損害賠償の請求又は定期借地権設定契約の解除を含めた契約不適合責任を負わないものとする。ただし、これにより難しい場合は、甲乙協議して、処理するものとする。

### 第3 事業の実施に関する事項

#### （運営等の開始日）

第15条 乙は、【 年 月 日】から、本施設の運営を開始する。

#### （本施設及び事業用地の供用、運営及び維持管理）

第16条 乙は、本施設及び事業用地を、別紙の本施設整備計画書に定める整備施設の用途に供し、事業者提案、基本協定及び定期借地権設定契約に従って運営及び維持管理を行う。

- 2 本施設及び事業用地の運営及び維持管理は、乙が自己の責任において行う。
- 3 乙が、その責めに帰すべき事由により、本施設及び事業用地の維持管理及び運営に際して甲又はその他の第三者に対して損害を与えた場合、乙はその賠償をしなければならない。
- 4 本施設又は事業用地の運営を事業者提案と異なる形式に変更する場合は、あらかじめ甲の承諾を得なければならない。

(事業実施に係る事項)

第17条 甲及び乙は、乙による本事業の実施に関し、協議を行い、募集要領等及び事業者提案の趣旨に反しない限りで、事業実施に係る事項を定めることができる。乙は、基本協定、定期借地権設定契約、募集要領及び事業者提案のほか、この合意の内容に従い、本事業を実施しなければならない。

- 2 前項の合意は書面によらなければならない。

(事業実施に係る報告等)

第18条 甲は、事業実施にかかる本施設の設計、建設、運営及び維持管理に関し、調査を行うことができるものとし、乙は、甲の要請に従い、速やかにこれに協力するものとする。

- 2 前項に規定する調査の詳細な内容については、甲が別に定める。
- 3 甲は、第1項に規定する調査を実施するため、乙に対し、随時、監査済みの財務諸表その他の資料及び情報の提出を要請できるものとし、乙は、この要請がなされたときは、速やかに当該資料及び情報を提出するものとする。
- 4 甲は、第1項の規定による調査を実施した場合において、本事業に関する乙の提案内容の水準が維持できていないと判断したときは、乙に業務改善計画書の提出を求めることができるものとし、乙は、当該計画書に従い、業務改善を行うものとする。
- 5 甲は、前各項に規定する内容を確認するため、本施設への立入調査を実施することができる。

#### 第4 遵守事項について

(本事業の趣旨の尊重)

第19条 甲及び乙は、本事業の目的を十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重し、本事業における義務を誠実に履行する。

(乙の債務不履行)

第20条 次に掲げる事由が発生したときには、甲は、催告することなく基本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基本協定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るとき。
- (4) 乙の役員等(役員又はその支店若しくは営業所(本事業を担当する事務所をいう。)を代表する者。以下同じ。)又は経営に事実上参加している者が暴力団員であると認められると

き。

- (5) 乙の役員等又は経営に事実上参加している者が自己、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（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。）又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- (6) 乙の役員等又は経営に事実上参加している者がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
- (7) 乙の役員等又は経営に事実上参加している者が暴力団又は暴力団員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。
- (8) 乙が本事業の一部を第三者に委任し、又は請負わせようとするときの契約に当たり、その契約の相手方が第4号から前号までに規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (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。

2 次に掲げる事由が発生し、甲が乙に対し、60日の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、甲は基本協定を解除することができる。

- (1) 乙が、本施設の設計に着手すべき期日を過ぎても正当な理由なくして設計に着手しないとき。
- (2) 乙が、乙の責めに帰すべき事由により基本協定に基づく義務を履行しないとき。
- (3) 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事業用地を使用収益したとき又は事業用地の形質を変更したとき。
- (4) 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、基本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とき。

（甲の債務不履行による解除）

第21条 甲の責めに帰すべき事由により基本協定の履行が不能になった場合、乙は催告することなく基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基本協定に基づく甲の義務を履行しない場合（前項に掲げる場合を除く）、乙は、甲に対し60日以上履行期間を設けて催告を行ったうえで、当該期間内に甲が債務を履行しない時は、基本協定を解除することができる。

（法令変更及び不可抗力による措置等）

第22条 甲及び乙は、法令変更若しくは不可抗力により基本協定に基づく義務の全部若しくは一部の履行ができなくなった場合、又はそれらのおそれがある場合は、当該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。

2 前項の場合において、通知を行った者は、通知を発した日以降、基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又は不可抗力

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。

- 3 甲及び乙は、第1項に定める通知を発した日以後、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又は引渡日の遅延が予想される場合にあっては、乙が当該増加費用の額又は遅延期間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甲と協議しなければならない。
- 4 前項の場合において、本事業の継続の可否について協議した結果、本事業を継続し難いと判断した場合は、甲及び乙は基本協定を解除することができる。
- 5 法令変更又は不可抗力により基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、乙が負担するものとする。
- 6 第1項から第5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、火災その他通常の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。

(解除の効果)

第23条 第20条、第21条又は前条に基づき基本協定が解除された場合、基本協定は終了する。

(損害賠償)

第24条 甲及び乙は、基本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。

(知的財産権)

第25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、甲に留保される。

- 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 甲が本施設を写真、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、乙は著作物の利用を許諾する。
- 5 本事業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甲が公表することを乙は許諾する。ただし、公表しようとする資料に乙のノウハウ及び公知になっていない経営情報が含まれる場合は、甲は、事前に乙の意見を聞かなければならない。

(通知等)

第26条 基本協定に定める請求、通知、報告、申出、確認及び解除等は、書面により、基本協定に記載された当事者の名称、住所あてに行う。

- 2 乙等がその名称又は住所を変更した場合は、乙は甲に変更内容を通知しなければならない。

(秘密の保持)

第27条 甲及び乙は、基本協定の履行に際して知り得た秘密を自己の役員及び従業員、自己の代

理人及びコンサルタント以外の第三者に漏洩し、又は基本協定の履行以外の目的に使用してはならない。

(個人情報の保護及び当事者間の提供)

第28条 甲及び乙は、吹田市個人情報保護条例(平成14年条例第7号)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、個人情報の漏洩、滅失及び棄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、上記により知り得た個人情報を、本事業の実施に必要な場合に限り、法令で認められる範囲において相手方に提供することができる。

(準拠法)

第29条 基本協定及び定期借地権設定契約は、日本国の法令に準拠する。

(管轄裁判所)

第30条 基本協定及び定期借地権設定契約に関する訴訟については、大阪地方裁判所をもって第1審の専属管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第31条 基本協定及び定期借地権設定契約の解釈について疑義を生じたとき、及びこれらに定めのない事項については、甲及び乙が協議のうえ、これを定める。

基本協定締結の証として、基本協定書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、甲及び乙が各1通を保有する。

令和2年 月 日

(甲) 吹 田 市

住 所 : 大阪府吹田市泉町1丁目3番40号

代表者 : 吹田市長 後藤 圭二 印

(乙)

住 所 :

法人名 :

代表者 :



## 吹田市北千里保育園跡地内地域密着型サービス等施設設置事業基本協定書に関する別紙

### 1 用語の定義

基本協定において使用する用語の定義は次のとおりとする。

- (1) 「乙」とは、本事業において甲と基本協定を締結し、本事業により建設される施設を所有する者をいう。
- (2) 「募集要領等」とは、甲の配布した募集要領、別紙及び参考資料をいう。
- (3) 「事業者提案」とは、乙が募集要領等の全ての規定に従い、甲に対して提出した本事業に関する提案の全てをいう。
- (4) 「事業用地」とは、本事業において本施設を建設する敷地をいう。

### 2 日程表

	項目	予定時期
(1)	基本協定の締結	令和3年1月頃
(2)	測量・分筆開始	令和3年1月頃
(3)	定期借地権設定契約の締結	建設工事着手までに
(4)	開発事前協議及び基本設計開始	【甲の承認を受けた事業計画書に従い年月日を記載】
(5)	実施設計開始	
(6)	建設工事開始	
(7)	竣工・開設	

### 3 本施設整備計画書

#### (1) 総則

- ア 乙の整備する本施設の骨格的事項を定める。
- イ 本計画書に定める事項に関し、基本協定第17条に規定する事業実施にかかる事項の定めがある場合は、乙はこの合意に従うものとする。
- ウ この整備計画を変更する場合は、事前に甲と協議するものとする。

#### (2) 整備施設

乙は下記の施設を整備する。

- ア 施設種別 認知症高齢者グループホーム  
小規模特別養護老人ホーム  
(その他任意施設)

#### イ 施設の概要

- ① 敷地面積 約 m<sup>2</sup>
- ② 建築面積 約 m<sup>2</sup>
- ③ 床面積 約 m<sup>2</sup>
- ④ 建物高さ 約 m
- ⑤ 構造 約 m<sup>2</sup>

#### ウ 各階の構成

【各階に整備する施設の概要を記載】

エ その他

【その他必要な事項について記載】

4 事業者提案平面図・立面図

【平面図及び立面図を添付】

5 物件調書

項目		概要
所在地		吹田市古江台3丁目119番5及び119番149の一部
事業計画上の地域密着型サービス圏域		千里ニュータウン・万博・阪大地域
事業用地面積 (高齢福祉施設単体 / 保育園との複合施設)		約 1,500 m <sup>2</sup> / 約 2,900 m <sup>2</sup> ※分筆・測量結果により変動
都市計画等	区域区分	市外化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%
	高度地区	25m第3種高度地区
	地区計画	千里ニュータウン地区
	日影規制	5m/4時間-10m/2.5時間、測定面4m
	防火・準防火地域	建築基準法第22条指定区域
景観計画区域		対象区域
事業者への用地引渡時の事業用地状況		更地(予定)