

旧仙石原中学校跡地活用事業

基本協定書（案）

平成 24 年 2 月

箱根町

目 次

第1章 総則	1
第1条 (目的)	1
第2条 (当事者の義務)	1
第3条 (本協定の有効期間)	1
第4条 (事業代表企業の契約上の地位)	1
第2章 本事業の実施	2
第5条 (事業の実施)	2
第6条 (事業内容の変更)	2
第7条 (設計図書等の著作権)	2
第8条 (契約等の締結)	2
第9条 (瑕疵担保・第三者への賠償)	3
第10条 (費用負担)	3
第11条 (独占禁止法に関する本協定の解除および賠償額の予定)	4
第12条 (契約等が締結できない場合の処理等)	4
第13条 (契約等の解除)	4
第14条 (契約等の中途解約)	5
第15条 (法令変更及び不可抗力に対する措置)	5
第3章 その他	6
第16条 (表明保証)	6
第17条 (連絡協議会の設置)	6
第18条 (モニタリングの実施)	6
第19条 (許認可の取得等)	6
第20条 (損害賠償)	7
第21条 (借家人賠償責任保険)	7
第22条 (地中障害物)	7
第23条 (近隣対策)	7
第24条 (施設建設に起因する周辺影響への対策)	7
第25条 (土地の分筆)	8
第26条 (秘密保持)	8
第27条 (本協定の変更)	8
第28条 (準拠法及び管轄裁判所)	8
第29条 (規定外事項)	8

箱根町（以下「本町」という。）が行う旧仙石原中学校跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、本町と●●●●（以下「事業代表企業」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。

第1章 総則

（目的）

第1条 本協定は、事業代表企業、構成企業が本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）として決定したことを確認し、本町と事業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 本町及び事業代表企業は、使用貸借契約及び賃貸借契約（必要に応じて定期借地権設定契約）（以下「契約等」という。）の締結に向けて、それぞれ誠実に対応しなければならない。

2 事業代表企業は、本事業の遂行、契約等の締結のための協議において、募集要項等及び旧仙石原中学校跡地活用事業事業提案書（以下「事業提案書」という。）の内容を遵守し、並びに「旧仙石原中学校跡地活用事業事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）」の意見・指摘事項及び本町の要望事項を尊重しなければならない。

3 事業代表企業は、本協定締結の日において、本事業において事業代表企業が行う行為に関し、全ての構成企業から、同意書（様式第1号）を徴求して本町に提出しなければならない。

4 事業代表企業は、構成企業を適切に指導、調整し、本事業の遂行に努めるものとする。

5 事業代表企業は、構成企業の行う行為につき、連帯して責任を負うものとする。また、構成企業をもって民間施設の所有、許認可、設計、建設、工事監理、維持管理、運営を行わせる場合においても、本協定に定める事業代表企業の義務を負うものとする。

6 本町は、事業者全てに通知、連絡を行う必要はなく、事業代表企業にのみ通知、連絡することで足りるものとする。

（本協定の有効期間）

第3条 本協定の有効期間は、本協定が締結された日を始期とし、契約等の履行が全て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。ただし、本協定の有効期間の満了にかかわらず、第7条、第12条、第26条及び第28条の規定の効力は存続するものとする。

2 契約等が締結に至らなかった場合には、その締結不調が確定した日をもって本協定は終了するものとする。ただし、この場合においても、第7条、第12条、第26条及び第28条の規定の効力は存続するものとする。

（事業代表企業の契約上の地位）

第4条 本町の事前の承諾がある場合を除き、事業代表企業は、本協定の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できないものとする。

第2章 本事業の実施

(事業の実施)

第5条 事業代表企業は、平成24年5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。その骨子は事業代表企業が校舎、屋内運動場・格技場、グラウンドを一括で借り受け、地域活性化に資する活用を図るものとする。

2 事業代表企業は、本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、本町の承諾を得るものとする。

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

(事業内容の変更)

第6条 事業代表企業は、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本町と協議し、本町の承諾を得なければならない。

2 本町は、必要があると認める場合、事業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。事業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、本町に対し検討結果を通知しなければならない。事業代表企業は本町からの変更要求の内容に疑義がある場合には、本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、本町は、公表、展示、その他本事業に関し、本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できるものとする。

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。

(契約等の締結)

第8条 本町と事業代表企業は、本協定締結後、平成24年9月（別段の合意がある場合を除く）を目途に、募集要項等において本町が提示した条件及び事業提案書の内容に基づき、契約等を締結するものとする。

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賃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 事業代表企業は、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本町に返還するものとする。
- 6 事業代表企業が本町に支払う保証金は●●万円（500 万円以上）とし、契約等締結時に支払うものとする。また、民間施設を新設する場合、事業代表企業は本町に、別途月額賃料の 24 ヶ月分相当額の保証金を、定期借地権設定契約締結時に支払うものとする。
- 7 事業代表企業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。

（瑕疵担保責任）

第 9 条 本町は、校舎、屋内運動場・格技場、グラウンド等の施設（以下、「本施設」という）の瑕疵を原因として民間事業者が生じた損害、損失及び費用について、これを賠償する責任を負わないものとする。

- 2 事業者は、本施設の安全管理・保守点検の責任を負担するものとし、施設の瑕疵により第三者に損害を与えた場合は、事業者が賠償責任を負い、損害を被った第三者との対応は事業者が行うものとする。
- 3 事業者は、前項に定める第三者に対する損害賠償に備えるために、本協定の有効期間中、自己の費用で適切な賠償責任保険に加入しなければならない。
- 4 事業者は、前項に規定する保険契約及び保険証書の写しを当該保険契約の締結後、速やかに本町に提出する。

（費用負担）

第 10 条 事業者は以下に従い、費用を負担するものとする。また、現状有姿での引渡し（現況渡し）とし、必要に応じて、事業者が設備の更新及び修繕等を行う。

- (1) 貸借する施設の改修工事・設備の修繕・更新に関する費用
- (2) 民間施設の設計・建設に関する費用（民間施設を新設する場合）
 - ① 施設の設計費
 - ② 施設の建設費
 - ③ 施設の工事監理費
 - ④ 施設の申請及び登記に係る費用
- (3) 施設運営費
- (4) 維持管理費（修繕・更新費、設備点検、警備、清掃等に係る費用）
- (5) 光熱水費
- (6) 賃料及び保証金
- (7) 公正証書作成費用
- (8) 民間施設所有に係る公租公課
- (9) 保険料

- (10) 事業終了時に係る登記に必要な費用
- (11) 事業終了時における原状復旧費（改修部分）及び施設除去費（新規民間施設整備部分）
- (12) 敷地分筆等に関する敷地測量等費用等（詳細は第25条参照）

（独占禁止法に関する本協定の解除および賠償額の予定）

第11条 本事業における契約等の締結前に、事業代表企業、構成企業のいずれかが、本事業の募集手続きに関し、次の各号のいずれかに該当した場合、本町は、事業代表企業との間で契約等を締結しないことができるものとし、事業代表企業は本町に次項に示す違約金を支払うものとする。

- (1) 公正取引委員会が、契約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。以下「独占禁止法」という。）第49条第1項に規定する排除措置命令を行った場合において、当該排除措置命令が同条第7項又は同法第52条第5項の規定により確定したとき。
- (2) 公正取引委員会が、契約者に違反行為があったとして独占禁止法第50条第1項に規定する納付命令を行った場合において、当該納付命令が同条第5項又は同法第52条第5項の規定により確定したとき。
- (3) 公正取引委員会が、契約者に違反行為があったとして行った独占禁止法第66条の規定による審決（同条第3項の規定による原処分の一部を取り消す審決を除く。）が確定したとき（同法第77条の規定により審決の取消しの訴えが提起されたときを除く。）。
- (4) 契約者が、公正取引委員会が契約者に違反行為があったとして行った審決に対し、独占禁止法第77条第1項の規定による審決の取消しの訴えを提起し、その訴えを却下し、又は請求を棄却する判決が確定したとき。
- (5) 契約者（契約者が法人の場合にあっては、その役員又は使用人。）が刑法（明治40年法律第45号。以下「刑法」という。）第96条の3又は第198条の規定に違反し、これらの規定による刑が確定したとき。

2 事業代表企業、構成企業が前項に違反した場合、事業代表企業は、本町の請求に基づき、500万円を違約金として、本町の指定する期間内に本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下限の予定であり、これにより本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、その部分について事業代表企業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。

（契約等が締結できない場合の処理等）

第12条 本町及び事業代表企業の内いずれの責にも帰さない事由により、本町と事業代表企業の間で契約等の締結に至らなかった場合、本町及び事業代表企業が本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の生じないことを確認するものとする。

（契約等の解除）

第13条 本町、事業代表企業の内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14条 契約等の期間中に本町もしくは事業代表企業が、真にやむを得ない理由により中途解約する場合は、6ヵ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 事業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) 事業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本町に返還するものとする。
- (2) 事業代表企業は500万円を違約金として本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) 事業代表企業が契約等部分の建物・土地の返還を遅延した場合には、本町及び事業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、事業代表企業は本町に支払うものとする。
- (4) 本町に損害が発生した場合は、違約金とは別に本町が被った損害のうち合理的な範囲を事業代表企業は賠償するものとする。

3 本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) 事業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本町に返還するものとする。
- (2) 事業代表企業に損害が発生した場合は、事業代表企業が被った損害のうち合理的な範囲を本町は賠償するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第15条 本町及び事業代表企業は、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、通知を發した日以降、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 本町及び事業代表企業は、前項に定める通知を發した日以後、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が予想される場合にあっては、事業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本町と協議しなければならない。

3 本町及び事業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) 事業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、当該填補金のうち事業代表企業が負担すべき金額を超過する額につき本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、事業代表企業がこれを負担するものとする。

第3章 その他

(表明保証)

第16条 事業者は、本事業の募集要項第5(2)応募者の資格要件を本協定締結時において、すべて満たしていることを表明し保証する。

(連絡協議会の設置)

第17条 本町及び事業代表企業は、本協定締結後、本事業を円滑に実施するため、本町、事業代表企業、構成企業を構成員とする「連絡協議会」を設置し、定期的に開催・協議するものとする。

(モニタリングの実施)

第18条 本町は、本事業の目的を達成するために、事業者が事業計画に定めた事業内容を確実に遂行しているか否かを確認するためにモニタリングを行うものとする。

- 2 本町は、本事業の実施状況に関し、随時、設計図書や改修工事等の進捗、維持管理・運営の状況、財務内容等の確認を行うことができるとともに、事業代表企業と必要な協議を行うことができるものとする。
- 3 本町は、モニタリングを実施した結果、事業者の責めに帰する事由により、事業計画に定めた事業内容を達成することができないことが明らかな場合は、改善勧告、改善・復旧計画書の提出を要求することができる。再度の改善勧告に対して事業者が定められた対応をしない場合には、本町は契約等を解除することができるものとする。

(許認可の取得等)

第19条 事業代表企業が本協定に基づく義務を履行するために必要となる一切の許認可は、事業代表企業の責任により取得するものとする。また、事業代表企業が本協定等に基づく義務を履行するために必要となる一切の届出は、事業代表企業がその責任において作成し、提出するものとする。ただし、本町が許認可の取得又は届出をする必要がある場合には、本町が必要な措置を講ずるものとし、当該措置について事業代表企業の協力を求めた場合には、事業代表企業はこれに応じるものとする。

- 2 事業代表企業は、前項ただし書きに定める場合を除き、本事業の履行に必要な許認可の取得・維持に関する責任及び損害（許認可取得の遅延から生じる増加費用を含む。以下同じ。）を負担するものとし、その遅延が本町の責に帰すべき事由による場合には、本町がその責任及び損害を負担するものとする。なお、増加費用の範囲及び金額については、本町及び事業代表企業の間で協議するものとする。
- 3 本町は、事業代表企業による許認可の取得について、事業代表企業が本町に対して書面により要請した場合、法令の範囲内において必要に応じて協力するものとする。
- 4 事業代表企業は、本事業の実施に係る許認可等の取得に関する書類を作成し、提出したものにつ

いては、その写しを保存するものとし、随時本町に提出するものとする。

- 5 事業代表企業は、本事業の実施に係る許認可等の原本を保管し、本町の要請があった場合には原本を提示し、又は原本証明付き写しを本町に提出するものとする。

(損害賠償)

第20条 事業者は、本事業に関し、事業者の責めに帰すべき事由により、本町又は第三者に損害を与えた場合には、本町又は第三者が被った損害を賠償するものとする。

- 2 なお、事業者は、この損害賠償に係る費用負担に備えるため、事業期間中、第三者賠償責任保険又はこれに相当する保険に加入する等、自己の費用で適切な損害賠償保険に加入しなければならないものとする。

(借家人賠償責任保険)

第21条 事業者は、事業期間中、事業者の判断により自ら加入する保険のほか、自らの責任及び費用において、借家人賠償責任保険を必ず付保しなければならないものとする。なお、躯体部分については、本町が全国自治協会建物災害共済に加入することとする。ただし、事業者が既存施設に新たな施設・設備を設ける場合は、その新設部分については、全国自治協会建物災害共済の対象とはならない。

(地中障害物)

第22条 本事業の土地に通常想定される規模の埋設配管等が存在した場合、事業代表企業が撤去等の対策を講じることとするが、通常想定されない地中障害物が発見された場合は、本町の費用負担により事業代表企業がこれを撤去するものとする。

- 2 地中障害物の有無等を確認するために事業代表企業が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業代表企業が負担することとする。
- 3 埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は別途協議するものとする。

(近隣対策)

第23条 校舎、屋内運動場・格技場、グラウンドの改修工事及び民間施設の新設工事、ならびに、その維持管理・運営にあたり、近隣住民等への周知、説明対応等については、事業代表企業は誠意をもって近隣住民への説明等を行い、紛争等が生じた場合も事業代表企業の責任と負担において対応するものとする。

- 2 事業実施に先立ち、基本協定締結前に地域住民との対話を行う機会を設け、事業内容についても柔軟に対応するものとする。

(施設整備に起因する周辺への対策)

第24条 校舎、屋内運動場・格技場、グラウンドの改修工事及び民間施設の新設工事に関する騒音、振動、悪臭、また電波障害に関する対策全てを事業代表企業の責任と負担において行うものとする。

- 2 本事業の実施に伴う騒音、振動、悪臭等については、事業代表企業が自らの責任と負担で対応す

るものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由以外の騒音、振動、悪臭等についてはこの限りではない。

(土地の分筆)

第25条 民間施設を新設する場合、事業代表企業は、定期借地権設定契約部分の土地と、それ以外の土地について、土地の分筆を行うための必要な測量、書類の作成を行い、本町に提出するものとする。本町はそれに基づき、定期借地権設定契約締結前に速やかに土地の分筆登記を行う。なお、本町は土地の分筆登記に係る費用を負担し、事業代表企業はそれ以外の一切の費用を負担するものとする。

(秘密保持)

第26条 本町及び事業代表企業は、本事業において知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た個人情報、自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント、弁護士、公認会計士、税理士その他法令上の守秘義務を負う者、事業代表企業に対して融資を行う金融機関、もしくは構成企業以外の第三者に漏らし、又は本事業の遂行以外の目的に使用してはならない。なお、事業代表企業は、本事業を行うため個人情報を取り扱う場合は、法令に従うほか、本町の定める諸規定を遵守するものとする。

- 2 本町又は事業代表企業が、本事業において知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た個人情報を第三者に開示する場合には、相手方の同意を得た上で、その者に前項の規定と同様の守秘義務を負わせるべく、本町又は事業代表企業は、必要な措置を講じるものとする。
- 3 前2項の秘密保持義務の対象となる秘密には、本事業において知り得る前に既に知っていたもの及び公知であったもの、本事業において知り得た後に自らの責めに帰すべき事由によらず公知となったもの、正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得したものの、及び法令に基づいて開示されたものは含まない。
- 4 事業代表企業は秘密保持に関して構成企業に事業代表企業と同等の責務を負わせ、前3項の規定を遵守させるよう必要な措置を講じなければならない。

(本協定の変更)

第27条 本協定の規定は、本町及び事業代表企業の書面による合意によらなければ変更することはできないものとする。

(準拠法及び管轄裁判所)

第28条 本協定は日本国の法令に従い解釈され、本協定に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は本物件の所在地を管轄する裁判所とする。

(規定外事項)

第29条 本協定に定めのない事項については、必要に応じて本町と事業代表企業が協議して定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本協定を2通作成し、本町及び事業代表企業が記名押印の上、各自1通を保有する。

平成 24 年 月 日

箱根町 箱根町湯本 256 番
箱根町長 山口 昇士 印

事業代表企業 ●●市●●町●番●号
●●株式会社
●●代表取締役 ●● ●● 印

優先交渉権を取得した応募者の事業者一覧

	●●グループ
事業代表企業	●●
構成企業 1	●●
構成企業 2	●●

箱根町長 山口 昇士 様

同意書

当社は、箱根町が実施する旧仙石原中学校跡地活用事業に係る事業提案募集要項等の箱根町が定める事項を十分理解した上で、下記事業代表企業が行う末尾記載の行為に関して同意し、当社も必要な責任と負担を負うことを保証します。

構成企業（当社）

所在地
商号又は名称
代表者職氏名

印

事業代表企業

所在地
商号又は名称
代表者職氏名

同意事項

旧仙石原中学校跡地活用事業に関する次の①～⑦の手續及びその関連手續

- ①応募手續
- ②箱根町への質問
- ③箱根町への説明
- ④基本協定の締結
- ⑤使用貸借契約の締結
- ⑥賃貸借契約の締結
- ⑦（必要に応じて）定期借地権設定契約の締結