

## 事業実施協定書（案）

森町（以下「甲」という。）が行う森町小中学校跡地利活用事業（以下「本事業」という。）に関して、甲と【代表者名】（以下「代表事業者」という。）、【参加事業者名】、【参加事業者名】（以下これら●名を個別に又は総称して「参加事業者」といい、代表事業者と参加事業者とを個別に又は総称して「乙」という。）との間で、以下のとおり合意し、事業実施協定（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、本事業に係る募集要項（以下「募集要項」という。）に定めるとおりとする。

### （目的）

第1条 本協定は、本事業に関して、乙が本事業を実施する事業者として決定したことを確認し、甲と乙が円滑に本事業を実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

### （当事者の義務）

第2条 甲及び乙は、募集要項で定める対象施設（建物）の使用貸借契約及び同対象施設（土地）の賃貸借契約（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 乙は、本事業の遂行、契約等の締結のための協議において、募集要項等及び森町小中学校跡地利活用事業提案書（以下「提案書」という。）の内容を遵守し、「事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）」の意見・指摘事項を尊重しなければならない。

3 代表事業者は、参加事業者を適切に指導、調整し、本事業の遂行に努めるものとする。

4 乙は、本事業として乙が行う行為につき、連帯して責任を負うものとする。また、代表事業者又は参加事業者の一部の者をもって許認可、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、本協定に定める乙は連帯して当該業務に係る義務を負うものとする。

5 甲は、契約等で別段の定めがある場合を除き、本協定又は本事業に関する全ての行為を代表事業者に対して行うものとし、甲が代表事業者に対して行った本協定又は本事業に関する全ての行為は、参加事業者の全てに対して行ったものとみなし、また、乙は、甲に対して行う本協定又は本事業に関する全ての行為について代表事業者を通じて行わなければならない。

### （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する。ただし、本協定の有効期間の満了にかかわらず、第10条、第12条、第17条、第22条及び第24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、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10条、第11条、第12条、第17条、第22条及び第24条の規定の効力は存続するものとする。

### （乙の契約上の地位）

第4条 甲の事前の承諾がある場合を除き、乙は、本協定の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提

供、他の方法により処分できないものとする。

#### (事業の実施)

第5条 乙は、募集要項等及び令和5年12月●日に乙が甲に提出した提案書に基づいて、事業内容全体を統括し、本事業を実施するものとする。その骨子は乙が募集要項で定める対象施設（以下、「本施設」という。）を一括で借り受け、地域活性化に資する利活用を図るものとする。

2 乙は、甲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、甲の書面による承諾を得るものとする。

3 乙は、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参加事業者を実施させ、又は自ら実施しなければならない。

4 乙は、定期的に本事業の実施の状況に関し、甲に報告するものとし、甲の要請があったときには、随時報告を行うこと。

#### (事業内容の一部変更)

第6条 乙は、事業計画書に基づいた事業内容の一部を変更しようとするときは、あらかじめ書面により甲と協議し、甲の承諾を得なければならない。

2 甲は、必要があると認める場合、乙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。乙は当該変更要求を受けた場合は、速やかに他の内容を検討し、甲に対し検討結果を通知しなければならない。乙は甲からの変更要求の内容に疑義がある場合には、甲に対して協議を申し入れることができるものとする。

#### (応募書類等の著作権)

第7条 応募書類等の著作権は、乙に帰属する。ただし、甲は、公表、展示、その他本事業に関し、甲が必要と認める用途に用いる場合、乙の応募書類等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 乙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、乙が負うものとする。

#### (契約等の締結)

第8条 甲と乙は、本協定締結後、令和6年2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甲が提示した条件及び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項に基づく賃貸借料の額は、提案書に記載された金額とする。なお、賃貸借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提案書に示された事業期間満了日までとする。

4 乙は、契約終了時には、甲と協議の上、甲が承諾した部分を除き契約終了時まで、乙の費用において契約締結時の原状に復した上で甲に返還するものとする。

- 5 乙が甲に支払う契約保証金は月額賃貸借料の3か月分とし、契約等締結時に支払うものとする。
- 6 乙の責めに帰すべき事由により甲が事業期間満了前に契約等を解除する場合は、契約保証金は違約金として甲に帰属するものとし、乙に返還しないものとする。また、契約等終了後の契約保証金の返還には利息を付さないものとする。

(費用負担)

第9条 乙は次のとおり費用を負担するものとする。また、現状有姿での引渡しとし、必要に応じて、乙が設備の更新及び修繕等を行う。

- (1) 調査費用（事業遂行のために必要な調査費用）
- (2) 施設整備費（貸借する施設の改修工事及び設備の修繕・更新に係る費用）
- (3) 施設運営費
- (4) 維持管理費（修繕・更新、設備点検、警備、清掃等に係る費用）
- (5) 光熱水費
- (6) 賃貸借料及び契約保証金（土地にかかる賃貸借料のみ、建物は無償貸与とする）
- (7) 保険料
- (8) 事業終了時における原状復旧費

(独占禁止法に関する本協定の解除及び賠償額の予定)

第10条 本事業における契約等の締結前に、乙が、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、甲は、乙との間で契約等を締結しないことができるものとし、乙は甲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7条又は第61条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確定したとき。
  - (2) 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして独占禁止法第62条第2項に規定する納付命令を行った場合において、当該納付命令が確定したとき。
  - (3) 公正取引委員会が、乙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を全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) 乙が、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、他の訴えを却下し、又は請求を棄却する判決が確定したとき。
  - (5) 乙（乙が法人の場合にあっては、他の役員又は使用人。）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 乙が前項に違反した場合、乙は、甲の請求に基づき、●万円を違約金として、甲の指定する期間内に甲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予定と解釈されるものではなく、これにより甲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、他の部

分について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。

(契約等が締結できない場合の処理等)

第11条 甲及び乙のいずれの責にも帰さない事由により、甲と乙の間で契約等の締結に至らなかった場合、甲及び乙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が生じないことを確認するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第12条 甲及び乙は、法令変更若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、他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若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 甲及び乙は、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つては、乙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、他の対策の合理性について甲と協議しなければならない。

3 甲及び乙は法令変更若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増加費用及び損害額の一切については、乙が負担するものとする。ただし、甲は使用貸借契約の対象となる建物（建物本体及び建物の附属設備をいう。なお、建物には、畳、建具その他の従物及び電気、ガス、給排水、暖冷房、昇降設備、その他これに準ずる附属設備を含むが、門、塀、垣、庭園灯、外灯等を含まないものとする。以下本条及び第18条において同じ。）について、全国自治協会建物災害共済に加入するものとし、天災地変等の不可抗力が発生した場合において、当該共済に係る保険が適用される場合は、合理的な範囲の修繕費用等、本事業の継続のために合理的な範囲と甲が認める損害額について、当該保険金を充当する。

(表明保証)

第13条 乙は、本事業の募集要項9「参加要件」を本協定締結時において、全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14条 甲及び乙は、本協定締結後、本事業を円滑に実施するため、甲及び乙を構成員とする「連絡協議会」を設置し、定期的を開催・協議するものとする。

(モニタリングの実施)

第15条 甲は、本事業の目的を達成するために、乙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 甲は、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、乙と必要な協議を行うことができるものとする。

3 甲は、モニタリングを実施した結果、乙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乙が定められた対応をしない場合には、甲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 16 条 乙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、乙の責任により取得するものとする。また、乙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、乙の責任において作成し、提出するものとする。ただし、甲が許認可の取得又は届出をする必要がある場合には、甲が必要な措置を講ずるものとし、当該措置について乙の協力を求めた場合には、乙はこれに応じるものとする。

2 乙は、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、他の遅延が甲の責に帰すべき事由による場合には、甲が他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、甲及び乙の間で協議するものとする。

3 甲は、乙による許認可の取得について、乙が甲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 乙は、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、他の写しを保存するものとし、随時甲に提出するものとする。

5 乙は、本事業の実施に係る許認可等の原本を保管し、甲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甲に提出するものとする。

#### (損害賠償)

第 17 条 乙は、本事業に関し、乙の責めに帰すべき事由により、甲又は第三者に損害を与えた場合には、甲又は第三者が被った損害を賠償するものとする。

2 乙は、この損害賠償に係る費用負担に備えるため、事業期間中、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責任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 18 条 乙は、事業期間中、乙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、建物本体及び建物の附属設備については、甲が全国自治協会建物災害共済に加入することとする。

#### (地中障害物)

第 19 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、乙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質障害、地中障害物又は土壌汚染が発見された場合は、甲の費用負担により乙がこれを撤去するものとする。

2 地質障害、地中障害物及び土壌汚染の有無等を確認するために乙が調査をする場合、調査に要する

費用は、原則として全て乙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、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の対応等については、甲と乙が別途協議するものとするが、当該事由により乙に生ずる増加費用又は損害については合理的な範囲で甲が負担するものとする。

#### (近隣対策)

第20条 本施設の改修工事及び他の維持管理・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、乙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乙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、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21条 本施設の改修工事に関する騒音、振動、悪臭及び電波障害に関する対策全てを乙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、乙が自らの責任と負担で対応するものとする。

#### (秘密保持)

第22条 甲及び乙は、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を、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、乙に対して融資を行う金融機関、若しくは乙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、乙は、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、甲の定める諸規定を遵守するものとする。

- 2 甲又は乙が、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、他の者に前項の規定と同様の守秘義務を負わせるべく、甲又は乙は、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、及び法令に基づいて開示されたものは含まない。

#### (本協定の変更)

第23条 本協定の規定は、甲及び乙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24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契約等の対象物件の所在地を管轄する裁判所とする。

(規定外事項)

第 25 条 本協定に定めのない事項については、必要に応じて甲と乙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、甲及び乙が記名押印の上、各自1通を保有する。

令和6年 月 日

甲 静岡県周智郡森町森 2101 番地の 1  
森町長 太田 康雄 印

乙 ●●市●●町●番●号  
●●株式会社  
●●代表取締役 ●●●●印

参加事業者 ●●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
代表事業者	●●
参加事業者	●●