

## 守口市旧徳永家住宅活用事業

### 基本協定書（案）

守口市旧徳永家住宅活用事業（以下「本事業」という。）に関して、守口市（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）との間で、以下のとおり、基本協定（以下「本件基本協定」という。）を締結する。

#### （目的）

第1条 本件基本協定は、本事業に関し、乙が事業者として決定されたことを確認し、甲を貸付人、乙を借受人として、本件基本協定第2条第8号に規定する旧徳永家住宅活用事業に関する活用事業者募集プロポーザルにおいて提案された事業内容（以下「提案事業」という。）に活用するための施設の整備、供用、運営、維持管理、及びこれらに付帯する業務の実施を目的とする定期建物賃貸借契約の締結に向けて、甲と乙の双方の権利義務を定めるとともに、その他、本事業の円滑な実施等に必要な双方の権利義務内容及び諸手続について定めることを目的とする。

#### （用語の定義）

第2条 本件基本協定において使用する用語の定義は、別段の定めがある場合を除き、次の各号に掲げるとおりとし、本件基本協定に定めがない場合は、本条第2号に規定する募集要項において定められた用語の定義による。

- (1)「基本計画」とは、本事業の実施に関して甲が作成し、令和5年3月に公表又は配布された「守口市旧徳永家住宅活用事業基本計画」をいう。
- (2)「募集要項」とは、本事業の実施に関して甲が作成し、令和5年●月●日に公表又は配布された募集要項をいう。
- (3)「募集要項等」とは、募集要項並びに募集要項に添付された事業者選定基準、基本協定書（案）、定期建物賃貸借契約書（案）、様式集その他添付資料及びこれらについて募集要項の公表又は配布と同時又は事後に行われた甲による補足説明の総称をいう。
- (4)「募集要項等に関する質問回答書」とは、募集要項等に関して提出された質問書に基づき甲が作成し、令和●年●月●日に公表した回答書をいう。
- (5)「事業提案書等」とは、乙が募集要項等の規定に従い甲に対して提出した本事業に関する事業提案書及び当該事業提案書を説明する目的で乙が作成して甲に提出した説明又は補足文書の一切を総称していう。
- (6)「業務水準」とは、募集要項等、募集要項等に関する質問回答書、事業提案書等、定期建物賃貸借契約書、及びそれらに基づき作成される甲乙間の合意内容を記載した文書に記載されることにより、又は、甲が表明した要望事項を乙が了承することにより定まる、本事業の実施に当た

り乙が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準をいい、甲乙間の合意により上記乙が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準が変更された場合には、変更後の内容及び水準をいうものとする。

(7)「本物件」とは、甲の所有する次に掲げる物件をいう。

所在地	守口市本町2丁目5番38号		
敷地面積	A区画（主屋・土蔵）：	約 973.95	m <sup>2</sup>
	B区画（ガレージ）：	約 360.78	m <sup>2</sup>
	C区画（空き地）：	約 192.98	m <sup>2</sup>
建築面積	A区画（主屋・土蔵）延床面積：	約 449.38	m <sup>2</sup>
	内訳：主屋1階：	約 196.78	m <sup>2</sup>
	主屋2階：	約 101.43	m <sup>2</sup>
	屋外トイレ：	約 17.96	m <sup>2</sup>
	土蔵1階：	約 133.21	m <sup>2</sup>
	B区画（ガレージ）	約 127.28	m <sup>2</sup>
構造	A区画（主屋）	：木造2階建て	
	（土蔵）	：木造1階建て	
	B区画（ガレージ）	：鉄筋コンクリート造1階建て	

(8)「本施設」とは、定期建物賃貸借契約に基づき、乙が甲から賃借する別紙1記載の図面において赤、青、黄色で囲まれた範囲の建物及びこれらに付属する設備、機器、造作等の一切をいう。

(9)「定期建物賃貸借契約」とは、甲を貸付人、乙を借受人とし、別紙1記載の図面において赤線で囲まれた範囲の土地・建物を目的物とする、定期建物賃貸借契約をいう。

(10)「1期エリア」とはA区画（主屋）及びB区画（ガレージ）をいい、「2期エリア」とはA区画（土蔵）及びC区画をいう。

(11)「暴力団」とは、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。

(12)「暴力団員」とは、守口市暴力団排除条例（平成25年守口市条例第21号）第2条第2号に規定する暴力団員をいう。

(13)「暴力団密接関係者」とは、守口市暴力団排除条例第2条第3号及び守口市暴力団排除条例施行規則（平成25年守口市規則第48号）第3条に規定する暴力団密接関係者をいう。

(14)「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員及び暴力団密接関係者をいう。

（基本的合意）

第3条 乙は、募集要項等に記載の条件（以下「甲提示条件」という。）を十分に理解し、これに合意したことを確認する。

2 甲は、事業提案書等に記載の条件（但し、事業提案書等に記載の条件が、

甲が要望し乙が了承した事項、本件基本協定の記載、募集要項等又は募集要項等に対する質問回答書との間で内容に齟齬がある場合は、第13条に規定する優先関係に従う。以下「乙提示条件」という。)を十分に理解し、これに合意したことを確認する。

- 3 甲と乙は、甲提示条件及び乙提示条件が定期建物賃貸借契約の契約条件となることを確認する。
- 4 甲と乙は、定期建物賃貸借契約に関する明確化のための協議において、甲提示条件及び乙提示条件に基づき、その内容を確定することが困難な事項がある場合、募集要項等において示された本事業の目的及び理念に照らして、互いに誠実に協議し、解釈するものとする。

(定期建物賃貸借契約の締結に向けた甲乙の義務)

第4条 甲と乙は、定期建物賃貸借契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応し、最善の努力をするものとする。

- 2 乙は、定期建物賃貸借契約の締結のため、自らの責任及び費用負担において、提案事業を実施するための甲整備範囲における設計協力を行うものとする。
- 3 乙は、本件基本協定締結後直ちに、自らの責任及び費用負担において、乙整備範囲における設計に着手しなければならない。
- 4 乙は、定期建物賃貸借契約の締結に向けての契約内容の明確化のための協議に当たっては、甲の要望事項を尊重するものとする。なお、乙が甲の要望事項の変更を求め、甲がその変更を認めて指示した場合、乙は当該変更内容を尊重する。

(乙の業務)

第5条 乙は、定期建物賃貸借契約を締結したときは、定期建物賃貸借契約に基づく乙の債務の履行が完了するまでの間、乙の責任及び費用負担のもとに、業務水準に従って、関係法令等を遵守して、本施設を整備し、施設の運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務を行う。

(定期建物賃貸借契約の締結等)

第6条 甲と乙は、本件基本協定締結後、甲が定める時期までに本事業において締結予定の定期建物賃貸借契約を締結するものとする。

- 2 甲は、定期建物賃貸借契約にあたり、本施設を2期に分けて引き渡すこととする。
- 3 甲は、乙が、次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、定期建物賃貸借契約の全部若しくは一部を締結せず、又は、何らの催告なく、本件基本協定、定期建物賃貸借契約の全部若しくは一部を解除することができる。
  - (1) その責めに帰すべき事由により、本件基本協定に定める事項の履行が不能となったとき。
  - (2) 破産、会社更生若しくは民事再生の各手続開始決定の申立てその他債務整理手続の申立て、又は、解散を会社法その他の法令上権限のある機

関で決議したとき、又は、第三者（乙若しくは乙の構成法人及びその取締役を含む。）によって、かかる申立てがなされたとき。

(3) 仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受けたとき又は公租公課を滞納し督促を受けて1か月以上滞納金の支払がなされないとき若しくは滞納処分を受けたとき。

(4) 信用状態が著しく悪化し又はそのおそれがあると甲が認めるべき相当の理由があるとき。

4 甲は、乙が、本件基本協定又は本件基本協定に基づく合意事項のいずれかに違反し、甲の催告にも関わらず、これを是正しない場合は、定期建物賃貸借契約の全部若しくは一部を締結せず、又は、相当期間を設けて催告を行った上で、本件基本協定、定期建物賃貸借契約の全部若しくは一部を解除することができる。

5 乙は、第2項及び第3項に基づく協定等の不締結及び解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。

6 本件定期建物賃貸借契約は、議会の議決を要する契約であるため、守口市議会の議決を得るまでは仮契約であり、守口市議会の議決を得たとき、本契約となるものとする。なお、守口市議会の議決を得られなかったとしても、甲はこの契約に関し、一切の責任を負うものではない。

（不正な行為等に係る措置）

第7条 甲は、乙が、本事業に関して次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、定期建物賃貸借契約を締結せず、又は、何らの催告なく、本件基本協定、定期建物賃貸借契約を解除することができる。

(1) 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「独禁法」という。）第3条、第6条、第8条又は第19条の規定に違反するとして、独禁法第7条又は第8条の2又は第20条の規定による排除措置命令（独禁法第2条第9項第3号に該当する行為及び不公正な取引方法（昭和57年公正取引員会告示第15号）第6項に規定する不当廉売に係るものを除く。）を受けた場合であって、独禁法第8章第2節に規定する手続を経て当該排除措置命令が確定したとき。

(2) 独禁法第3条、第6条又、第8条又は第19条の規定に違反するとして、独禁法第7条の2第1項（独禁法第7条の2第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）若しくは第4項、第20条の2、第20条の3、第20条の5又は第20条の6の規定により課徴金の納付命令を受けた場合であって、独禁法第8章第2節に規定する手続を経て当該納付命令が確定したとき。

(3) 前2号に掲げる場合のほか、独禁法第7条の2第1項（独禁法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）に規定により課徴金を納付すべき場合であって、納付命令を受けなかったとき。

(4) 独禁法第8章第2節に規定する手続を経てなされた排除措置命令又は課徴金納付命令に対して、独禁法第77条の規定により抗告訴訟が提

起され、当該訴訟について請求の棄却又は訴えの却下の判決が確定したとき。

(5) 乙、乙の役員、使用人その他これらに類する者が、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条又は独禁法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号の規定に該当し、刑が確定（執行猶予の場合を含む。）したとき。

(6) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項第2号に該当すると甲が認めたとき。

2 前項（第5号及び第6号を除く。）の規定は、独禁法第7条の2第6項に規定する事前通知の対象となる行為であって、甲が特に認めるものについては、これを適用しないものとする。

3 乙は、第1項に基づく協定等の不締結及び解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。

（暴力団の排除に関する措置）

第8条 甲は、乙が暴力団等に該当しないことを確認するため、大阪府警察本部長又は所轄の警察署長に対して照会を行うことができる。乙は、甲の求めに応じて、甲による照会にあたって必要となる事項についての情報を提供しなければならない。

2 乙は、本事業に係る業務を第三者に行わせようとする場合は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を甲に報告しなければならない。

3 乙は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下、本条において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を甲に報告し、大阪府警察本部に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。

4 乙は、本事業に係る業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときは、直ちに、その旨を甲に報告し、当該第三者に対して、大阪府警察本部に届け出て捜査に必要な協力を行うよう、指導しなければならない。

5 甲は、乙が、本事業に係る業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、乙に対し、当該構成法人において当該第三者との間で契約を締結させず又は解除するよう求めることができ、当該構成法人に対し、当該第三者との間で契約を締結せず又は解除するよう求めることができる。

6 甲は、乙が次の各号に掲げる事由に該当するときは、定期建物賃貸借契約の全部若しくは一部を締結せず、又は、何らの催告なく、本件基本協定、定期建物賃貸借契約の全部若しくは一部を解除することができる。

(1) 乙が、第1項の照会に対する回答等に基づき、暴力団等に該当する事実が明らかになったとき。

(2) 乙が前項の規定による要求に従わなかったとき。

(3) 前各号に掲げるもののほか、乙が正当な理由なく本件基本協定に違反し、その違反により暴力団を利する行為をし、又はそのおそれがある

と認められるとき。

- 7 乙は、前項に基づく協定等の不締結及び解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。

(証拠金)

- 第 9 条 乙は、本件基本協定の締結と同時に、甲に対して、証拠金として、乙が提案する貸付料の 6 か月分相当額を預託するものとする。
- 2 甲は、前項の証拠金を、無利息で保管し、乙との間で借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約を締結した際に、同契約における保証金の一部として充当する。
- 3 乙は、第 1 項の証拠金を放棄して本件基本協定を解除することはできない。
- 4 乙は、第 1 項の証拠金の返還請求権を、第三者に譲渡し又は質権その他の担保に供するなど処分することはできない。
- 5 乙は、第 1 項の証拠金を本件基本協定締結と同時に支払わない場合、未払金につき、本件基本協定の締結日(但し、乙が締結に応じない場合には、甲において締結が可能であると合理的に認める日)の翌日から支払日までの日数に応じ、未払金額に年利 14.6%を乗じて計算した額の遅延損害金を支払わなければならない。

(違約金等)

- 第 10 条 甲は、乙が第 6 条第 3 項のいずれかの事由又は同条第 3 項に該当し、本件基本協定を解除するときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、定期建物賃貸借契約に基づく月額貸付料の合計額の 6 か月分に相当する金額を、乙に対し、違約金として請求することができる。
- 2 甲は、本事業に関して乙が第 7 条第 1 項又は第 8 条第 6 項のいずれかの事由に該当するときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、定期建物賃貸借契約に基づく月額貸付料の合計額の 12 か月分に相当する金額を、乙に対し、違約金として請求することができる。
- 3 前 2 項の規定は、甲に生じた現実の損害額が同項の違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。
- 4 甲は、1 期エリアの引渡し遅延等の事由により定期建物賃貸借契約が締結できない場合、甲乙協議にて、乙の違約条件や損害賠償等を請求することができる。

(準備行為)

- 第 11 条 乙は、定期建物賃貸借契約の締結前であっても、甲の書面による承諾を得て、自らの責任及び費用負担において、本事業の実施に関して必要な準備行為(敷地内の地質調査など掘削を必要とする事前調査を含む。)を行うことができるものとし、甲は、必要かつ可能な範囲で、乙に対して協力するものとする。

- 2 甲と乙のいずれの責めにも帰すべからざる事由により、定期建物賃貸借契約の締結に至らなかったときは（そのいずれかの契約の締結に至らなかったときを含む。）、別途書面による合意がある場合を除き、甲と乙が本事業の実施のための準備に関して既に支出した費用等については、各自が負担するものとし、かかる準備行為に要した費用等に関連し、甲乙間での費用等の請求、精算、その他相互に債権債務関係は一切生じないものとする。

（秘密保持等）

第 12 条 甲と乙は、相手方の事前の書面による承諾を得た場合を除き、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密を、第三者に漏洩し、本件基本協定、定期建物賃貸借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、相手方の秘密について次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (1) 公知である場合
  - (2) 本件基本協定締結後、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書面等の記録で証することができる場合
  - (4) 裁判所その他官公署によりその権限に基づき開示が命ぜられた場合
  - (5) 甲が守口市情報公開条例（平成 26 年 3 月 26 日条例第 6 号）に基づき開示を求められて適法に開示する場合
  - (6) 弁護士その他本事業にかかるアドバイザー、出資者及び協力法人に守秘義務を課して開示する場合
  - (7) 本事業の遂行にかかる資金調達に関して契約上守秘義務を負う金融機関と協議を行う場合
  - (8) その他法令に基づき開示する場合
- 2 乙は、本事業の業務を遂行するに際して知り得た、甲が貸与するデータ及び資料等に記載された個人情報並びに当該情報から乙が作成した個人情報（以下、本条において、これらを総称して「個人情報」という。）を、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び守口市個人情報保護条例（平成 11 年条例第 14 号）を遵守して取扱う責務を負う。
- 3 前項に定めるほか、乙は、本事業に関する個人情報の保護に関する事項につき、甲の指示に従う。
- 4 乙は、その役員、従業員、代理人又はコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人に対し、第 1 項ないし第 3 項の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。
- 5 本条に定める乙の義務は、本件基本協定終了後も存続し、乙の役員、従業員、代理人若しくはコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人がその地位を失った場合であっても免れない。

(優先関係及び解釈等)

- 第 13 条 甲と乙は、本事業につき、本件基本協定と共に甲が要望し乙が了承した事項、募集要項等、募集要項等に関する質問回答（その後の変更を含む）及び事業提案書等記載事項はすべて甲乙間の契約内容となることを確認する。
- 2 前項の事項を記載した書類等の間に記載の矛盾、齟齬がある場合、本件基本協定（定期建物賃貸借契約の締結後は、締結済みの定期建物賃貸借契約を含む。）に規定した事項、甲が要望し乙が了承した事項、募集要項等に対する質問回答、募集要項等、基本計画、事業提案書等記載事項の順にその解釈が優先する。ただし、事業提案書等の記載事項と事業提案書等に優先する前項の事項を記載した書類の間に矛盾、齟齬がある場合で、事業提案書等に記載された性能又は水準が、その余の書類に記載された性能又は水準を上回るときは、その限度で事業提案書等の記載がその余の書類の記載に優先するものとする。
  - 3 前項記載の同一順位の書類等の記載内容に矛盾、齟齬がある場合には、甲の選択に従うものとする。ただし、事業提案書等の内容に矛盾、齟齬がある場合には、甲は乙と協議の上で、その記載内容に関する事項を決定する。

(協定の有効期間)

- 第 14 条 本件基本協定の有効期間は、定期建物賃貸借契約に基づく甲並びに乙のすべての債務の履行が完了する日までとする。ただし、定期建物賃貸借契約がともに締結に至らなかった場合には、その時点で本件基本協定の効力は失われるものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、第 4 条、第 10 条及び第 11 条第 2 項の規定の効力は存続するものとする。
  - 3 第 1 項の規定にかかわらず、第 12 条の規定の効力は同条の秘密又は個人情報公知となるまで存続するものとする。

(請求、通知等の様式等)

- 第 15 条 本件基本協定、定期建物賃貸借契約に基づき締結される一切の合意に基づく請求、通知、報告、説明、回答、申出、承認、承諾、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除その他一切の相手方に対する意思の連絡（以下これらを「通知等」という。）は、他の方法によることにつき、甲と乙が書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。なお、甲及び乙は、通知等の宛先を各々相手方に対して別途通知する。
- 2 乙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに甲が定める様式により甲に届け出なければならない。
    - (1) 乙の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
    - (2) 乙の合併又は分割による包括承継その他の変動が生じたとき。
    - (3) 乙が第 6 条第 3 項第 2 号又は第 3 号の事由に該当したとき。



(準拠法及び裁判管轄)

第 16 条 本件基本協定は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、本件基本協定に関する一切の紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、甲及び乙は、同裁判所の専属的管轄に服することを合意する。

(協議等)

第 17 条 甲及び乙は、本件基本協定につき疑義が生じた場合、誠意をもって協議により解決するものとする。

甲と乙は、以上のとおり合意し、その事実を証するため、本件基本協定書を2通作成し、甲及び乙、それぞれ記名押印の上、甲と乙が各1通を保有する。

令和●年●月●日

甲 住 所 守口市京阪本通2丁目5番5号  
名 称 守口市長 ○○○○  
代表者

乙 住 所  
名 称  
代表者

(別紙 1) 事業敷地・施設の範囲

※乙の事業提案内容を踏まえて作成する。

所在地	守口市本町 2 丁目 5 番 38 号		
敷地面積	A 区画 (主屋・土蔵) :	約 973.95	m <sup>2</sup>
	B 区画 (ガレージ) :	約 360.78	m <sup>2</sup>
	C 区画 (空き地) :	約 192.98	m <sup>2</sup>
建築面積	A 区画 (主屋・土蔵) 延床面積 :	約 449.38	m <sup>2</sup>
	内訳 : 主屋 1 階 :	約 196.78	m <sup>2</sup>
	主屋 2 階 :	約 101.43	m <sup>2</sup>
	屋外トイレ :	約 17.96	m <sup>2</sup>
	土蔵 1 階 :	約 133.21	m <sup>2</sup>
	B 区画 (ガレージ)	約 127.28	m <sup>2</sup>
構造	A 区画 (主屋) :	木造 2 階建て	
	(土蔵) :	木造 1 階建て	
	B 区画 (ガレージ) :	鉄筋コンクリート造 1 階建て	

※本件敷地の区画を、赤、青、黄色で囲んで明示する。

別紙2 敷地図及び敷地分割（想定）図

A3:1/250

