

(案)

吉祥寺東町1丁目市有地利活用事業

事業実施協定書

令和4年 月 日

武蔵野市

(案)

目 次

第1条 (目 的)	1
第2条 (本事業の目的)	1
第3条 (事業期間)	1
第4条 (行政手続等)	1
第5条 (乙が実施する本事業の範囲)	1
第6条 (費用負担等)	2
第7条 (本事業の実施)	2
第8条 (近隣対策)	2
第9条 (緊急時の対応)	2
第10条 (本施設の整備、事業の実施)	3
第11条 (整備業務に係る図書等の提出)	3
第12条 (本施設の修繕等)	3
第13条 (賃貸借期間内の施設の改変等)	3
第14条 (運営及び維持管理の実施)	3
第15条 (運営及び維持管理の開始準備)	4
第16条 (〇〇施設の運営)	4
第17条 (地域団体等との協議)	4
第18条 (意見交換の場の設置)	4
第19条 (事業実施状況の確認)	5
第20条 (要求水準未達及び事業者提案内容不履行に関する手続)	5
第21条 (事業終了時の措置)	5
第22条 (事業内容の変更及び中止等)	5
第23条 (甲による本事業実施協定の解除等)	5
第24条 (甲乙の合意による協定の解除等)	7
第25条 (損害賠償等)	7
第26条 (第三者に与えた損害)	7
第27条 (保険)	7
第28条 (不可抗力発生時の対応)	7
第29条 (不可抗力による増加費用・損害の扱い)	8
第30条 (権利・義務等の譲渡の禁止)	8
第31条 (請求、通知等の様式その他)	8
第32条 (協定の変更)	8
第33条 (解釈)	8
第34条 (信義則)	8
第35条 (疑義等の決定)	8
第36条 (管轄裁判所)	8

(案)

(案)

武蔵野市（以下「甲」という。）と、【事業者名】（以下「本件賃借人」という。）、【事業者名】（以下「代表法人」という。）及び【事業者名】（以下「運営法人」といい、本件賃借人、代表法人及び運営法人を併せて以下「乙」という。）は、吉祥寺東町1丁目市有地利活用事業（以下「本事業」という。）の実施に関する必要な事項を定めるため、甲、乙が令和5年●月●日付で締結した「吉祥寺東町1丁目市有地利活用事業 基本協定書」（以下「本件基本協定」という。）に基づき、次のとおり協定（以下「本事業実施協定」という。）を締結する。

なお、甲が本事業に関して令和4年10月5日に公表した募集要項、要求水準書及び附属資料と、これらに係る質問回答（以下、「募集要項等」という。）及び本件基本協定において定義された用語は、本事業実施協定において別段の定めを設けない限り、本事業実施協定においても同様の意義を有する。

注：本協定書における事業者側当事者は、施設所有法人（兼運営法人）、運営法人（施設賃借法人。もしあれば）とする（これら法人からの下請企業、業務受託企業を含まない）。

(目的)

第1条 本事業実施協定は、本件基本協定の定めるところに従い、甲乙が相互に協力し、本事業を確実かつ円滑に推進するために必要な事項を定めるものとする。

(本事業の目的)

第2条 本事業は、福祉目的で遺贈された市有地を含むものであることを踏まえ、「吉祥寺東町1丁目市有地利活用事業 事業用定期借地権設定契約書」（以下「本件借地権設定契約」という。）第4条第1項に記載の土地（以下「本土地」という。）の活用を図り、本市ならではの新たな福祉的事業等を実施し、市民の福祉増進を目指すことを目的とする。

(事業期間)

第3条 本事業を実施する期間（以下「事業期間」という。）は、本事業実施協定及び本件借地権設定契約締結日から令和35年9月○日までとする。

(行政手続等)

第4条 乙は、本事業の実施に必要な関係法令等に基づく関係機関との協議を行い、必要な手続及び許認可等の取得を行うものとする。なお、これらに係る一切の費用は乙が負担するものとする。

(乙が実施する本事業の範囲)

第5条 乙が本事業実施協定に基づき実施する本事業の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 整備業務 本施設等の設計及び建設を行う業務
- (2) 借地業務 甲と本件借地権設定契約を締結し、賃借人として行うべき債務を履行する

(案)

とともに、本施設等を所有し、本土地を賃借する業務

- (3) 維持管理業務 本事業実施協定と本件借地権設定契約（以下「本件契約等」という。）に基づき、本施設を維持管理する業務
- (4) 運営業務 本施設において本事業の全部又は一部の運営を担う業務
- (5) その他、本協定等に基づき、乙が行うべきものと定められた一切の業務

(費用負担等)

第6条 乙は、本事業に係るすべての整備費用、維持管理、運営に要する費用及びこれに係る手数料等一切の経費を、次の各号の業務に応じて分担された本件賃借人、代表法人又は運営法人が負担する。

- (1) 整備業務 [本件賃借人]
- (2) 借地業務 [本件賃借人]
- (3) 本施設のうち【具体的な施設等を特定して標記】を維持管理する業務 [本件賃借人/代表法人/運営法人]
- (4) 本施設のうち【具体的な施設等を特定して標記】を運営する業務 [代表法人/運営法人]

2 本件賃借人は、事業期間中、本施設の所有権を保有するものとし、これにかかる一切の費用は本件賃借人が負担する。

(本事業の実施)

第7条 甲及び乙は、本件契約等、本件基本協定、募集要項等のほか、乙が本事業の事業者公募プロポーザルにおいて提案した事業内容及び募集要項等に従い実施したプレゼンテーション並びに質疑応答の内容（以下総称して「事業者提案」といい、上記の本件契約等から事業者提案までの各契約、協定、文書等を併せて以下「本協定等」という。）に基づき、本事業を行うものとする。

2 本協定等の間に矛盾又は不一致がある場合は、本件借地権設定契約、本事業実施協定、本件基本協定、要求水準書、募集要項、事業者提案の順にその解釈が優先されるものとする。

(近隣対策)

第8条 乙は、本事業の実施に当たっては、甲とともに周辺住民に対して十分な説明を行い、住民意見を尊重した事業運営に努めなければならない。

2 乙は、自己の責任と費用負担において、本事業の実施に際して合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。又、当該近隣対策の実施について、乙は甲に対して事前及び事後にその内容又は結果を報告するものとする。

(緊急時の対応)

第9条 事業期間中、本事業の実施に関連して事故や災害等の緊急事態が発生した場合は、乙は速やかに必要な措置を講じるとともに、甲を含む関係者に対して緊急事態発生を連絡しな

(案)

なければならない。

- 2 乙は、本事業開始前に危機管理体制を構築するとともに、対応マニュアルを作成し、職員の指導及び緊急時の対応について随時訓練等を行うものとする。又、消防署等から指摘があった場合は、直ちに改善措置を講じるものとする。

(本施設の整備、事業の実施)

第10条 本件賃借人は、本協定等及び次条第3項に規定する運営計画書（以下「運営計画書」という。）に基づき令和●年●月●日までに本施設の整備を完了し、乙は、令和●年●月●日までに本事業の運営及び維持管理を開始するものとする。なお、甲は、乙が当該整備完了期限までに本事業の整備を完了し、又は当該運営及び維持管理を開始しない場合には、乙に対して是正勧告を行うことができるものとし、この場合、乙はこれに従って是正を行わなければならない。

(整備業務に係る図書等の提出)

第11条 本件賃借人は、要求水準書に定める設計図書及び要求水準事項確認計画書（以下「当該図書等」という。）を、甲と本件賃借人が合意した期日までに提出しなければならない。甲は、本件賃借人が期限までに当該図書等を提出しない場合又は提出された当該図書等が本協定等に適合していないと認められる場合には、本件賃借人に対して是正勧告を行うことができるものとし、この場合、本件賃借人はこれに従って是正を行わなければならない。

- 2 本件賃借人は、要求水準書に従い、本施設の整備を請け負わせる[●●／第三者]をして、工事現場（工事占有道路、通路等施工に関連する合理的な範囲を含む。）の安全管理及び警備等を、善良な管理者の注意をもって行うよう努めさせる。
- 3 乙は、本施設における運営及び維持管理に係る事業計画の内容を示す運営計画書を作成し、これを本施設の運営開始30日前までに甲に提出しなければならない。
- 4 乙は、前項の期限を変更する必要がある場合、あらかじめ書面による甲の承諾を受けなければならない。

(本施設の修繕等)

第12条 本施設の修繕等は、乙が自らの費用と責任において実施するものとする。

(賃貸借期間内の施設の改変等)

第13条 本件賃借人は、賃貸借期間内に法改正等の理由により、本施設の改変等が必要となったときは、甲と協議し、甲の書面による承諾を得て本施設に必要な改変等を行わなければならない。この場合の費用は、本件賃借人の負担とする。

(運営及び維持管理の実施)

第14条 乙は、自らの責任及び費用負担において、本協定等及び運営計画書に従い、以下の施設について、以下の者が維持管理及び運営を行う。

(案)

機能	事業内容又は維持管理を行う部分（室名等）	運営及び維持管理を行う者 ※以下に「賃借人」又は「代表法人」、「運営法人」を挿入
1. 基本機能		
①健やかなくらしと交流を育む「食」の場		
②気軽な相談の場		
③多世代に広がるつながりの場		
2. 医療・福祉に関する機能		

（運営及び維持管理の開始準備）

第15条 乙は、本施設において円滑な運営が行われるよう、自己の責任及び費用より、本施設の維持管理及び運営の開始準備を行う。

2 乙は、本施設の運営開始にあたって必要となる甲の各種取組に対し、合理的な範囲の支援を行う。

（〇〇施設の運営）

第16条 乙は、〇〇施設を運営するにあたり、〇〇〇

2 乙は、〇〇施設の運営を通じ、・・・・。

（提案の内容に応じて、記載すべき事項がある場合は条文を追加する）

（地域団体等との協議）

第17条 代表法人は、本施設を利用して活動する団体（以下「地域団体等」という。）と本件基本協定に沿って定期的に運営に関する協議の場を設けるとともに、事務局を務めるものとする。又、協議等の結果、甲が必要があると認めるときは他の運営法人と連携及び協力して本施設の運営等に反映することに努めなければならない。

（意見交換の場の設置）

第18条 代表法人は、地域団体等、本施設の運営等に係る市民ボランティア（個人又は団体）、市職員等の関係者と定期的に意見交換を行う場を設けるとともに、事務局を務めるものとする。

(案)

この場合において、意見交換を行う場の開催頻度は、本件基本協定に沿って甲及び乙が協議し、決定する。

- 2 代表法人は、意見交換の結果甲が必要があると認めるときは、他の運営法人と連携及び協力して本施設の運営に反映することに努めなければならない。

(事業実施状況の確認)

第19条 甲は、事業期間中、乙による本事業の実施状況が要求水準書で定める要求水準（以下「要求水準」という。）及び事業者提案に適合しているかを確認（以下「モニタリング」という。）する。

- 2 乙は、事業実施内容が、要求水準及び事業者提案に適合した状態にあることを自ら確認（以下「セルフモニタリング」という。）し、定期的に甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、事業期間中、各事業年度の最終日から3か月以内に、当該年度の事業実施状況及びセルフモニタリングの結果をとりまとめた報告書を甲に提出しなければならない。
- 4 前項の報告書に記載されるべき具体的な項目、内容は、要求水準書、事業者提案及び運営計画書を基に、甲と乙との協議を経て決定する。

(要求水準未達及び事業者提案内容不履行に関する手続)

第20条 甲は、前条に規定する報告書の内容その他乙の実施する運営及び維持管理の内容が要求水準、事業者提案又は運営計画書の内容を満たさないと判断した場合、乙に対して、その是正を求めることができ、乙はこれに従って是正を行わなければならない。この場合において、乙は是正の計画内容について予め甲の承認を受けるとともに、甲に対して是正計画の内容に即した対応状況を報告しなければならない。

- 2 乙は、前項の規定に関わらず、緊急性の高い事象に対しては速やかに是正を行い、是正終了後速やかに対応状況を報告しなければならない。

(事業終了時の措置)

第21条 事業期間終了時の措置については、本件借地権設定契約の定めに従うものとする。

(事業内容の変更及び中止等)

第22条 甲は、乙が第7条 第1項に示す本協定等その他関係法令等に違反するなど、必要があると認める場合、本事業の内容の変更又は一時中止を指示することができる。

- 2 乙は、前項の規定による指示を受けた場合、速やかに事業を中断し、事業内容の変更又は是正に対する対応方針を甲に提示しなければならない。

(甲による本事業実施協定の解除等)

第23条 甲は、事業期間にかかわらず、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には、本事業実施協定を解除することができる。

- (1) 乙が、本協定等その他関係法令等に違反する行為を行った場合

(案)

- (2) 乙の事業運営及び維持管理業務の開始時期が、乙の都合により、運営計画書に示したスケジュールから著しく遅延する等、円滑な事業実施が困難と判断される場合
 - (3) 甲乙間の信頼関係が失われた場合など、乙の責めに帰すべき、本事業実施協定を継続しがたい重大な事由が生じた場合
 - (4) 乙が、次のいずれかに該当し、再度是正勧告しても是正されない状態が6か月以上続く場合
 - ア 第10条の定めに反し、乙が本施設の運営及び維持管理を開始せず、是正されないとき。
 - イ 第11条第1項の定めに反し、本件賃借人が図書等を提出せず、是正されないとき。
 - ウ 第20条第1項及び第2項の定めに反し、要求水準未達及び事業者提案内容不履行が是正されないとき。
 - (5) 乙が、第22条第2項の定めに反し、速やかに事業を中断し、事業内容の変更・是正に対する対応方針を甲に提示しない場合
 - (6) 乙が、銀行取引停止処分を受け、又は破産、民事再生、会社整理若しくは会社更生手続きの申立てを受け、若しくはこれらの申立てをした場合
 - (7) 乙が、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は自ら営業等を休止若しくは停止した状態が〇日以上継続された場合
 - (8) 乙が、次のいずれかに該当することが判明したとき。
 - ア 役員等が暴力団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及び第2条第6号に規定する暴力団員（暴力団及び暴力団員を以下「暴力団等」という。）であると認められるとき。
 - イ 暴力団等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ウ 役員等が自己、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、暴力団等を利用するなどしたと認められるとき。
 - エ 役員等が、暴力団等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
 - オ 役員等が暴力団等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。
 - カ 再委託契約その他の契約にあたり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知らず、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - キ 乙が、アからオまでのいずれかに該当する者を再委託契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。
- 2 乙は、前項の規定により本事業実施協定を解除された場合、甲に対して、損失補償、損害賠償その他金銭の支払いを求めることはできない。
 - 3 本件借地権設定契約が解除により終了した場合、甲は、本事業実施協定を解除することができる。この場合、甲の責めに帰すべき事由により本件借地権設定契約が解除されたときを除き、前項の規定が準用されるものとする。
 - 4 乙が、第1項第1号ないし第8号のいずれかに該当した場合は、甲に対し、乙が当該事由に

(案)

該当することが判明した年度の年額賃貸料の100分の100に相当する額の違約金を支払わなければならない。

- 5 前項の違約金は、損害賠償額の予定と解釈しない。乙は、第1項各号の事由により甲が受けた損害額が前項の違約金の額を上回るときは、その差額を甲の請求に基づき支払わなければならない。

(甲乙の合意による協定の解除等)

第24条 乙は、経営状況など乙の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難と判断される場合、本事業実施協定を解除しようとする日の12か月前までに、甲に対して書面により解除の申請を行った上で、甲乙協議し、甲が同意した場合に限り、本事業実施協定を解除することができる。

(損害賠償等)

第25条 甲が第23条第1項により本事業実施協定を解除した場合、その他乙の責めに帰すべき事由により甲が損害を被った場合、乙は当該損害を賠償しなければならない。

(第三者に与えた損害)

第26条 乙は、本事業の実施に伴い、第三者との間で紛争が生じ、又は第三者に損害を与えた場合、乙の責任と費用負担において、その紛争を解決し、又はその損害を賠償しなければならない。

(保険)

第27条 乙は、本事業を実施するにあたり、本件賃借人が整備し、所有する本施設について、本件賃借人の負担で必要な保険（自然災害等に対応する保険を含む。）に加入しなければならない。

(不可抗力発生時の対応)

第28条 乙は、天災、人災、法令変更その他甲及び乙の責めに帰すことのできない事由（以下「不可抗力」という。）が発生した場合、その内容の詳細を直ちに甲に通知しなければならない。

- 2 不可抗力が発生した場合において、乙は、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく適切な対応手順に則り、早急に対応措置をとり、不可抗力により甲及び第三者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 不可抗力が発生したために、本事業を本協定等に基づき実施することが困難となった場合、甲と乙とは、本事業実施協定の変更その他本事業の継続維持又は終了（終了後の再契約を含む。）に向けて協議を行うものとする。
- 4 前2項の規定にかかわらず乙が第2項に基づく適切な対応を行わない場合、又は前項の協議

(案)

が調わない場合において、本事業を継続することが困難と合理的に認められるときは、甲は本事業実施協定を解除することができる。

(不可抗力による増加費用・損害の扱い)

第29条 乙は、不可抗力の発生に起因して乙に損害・損失や増加費用が発生した場合は、当該費用等については乙が負担するものとする。

(権利・義務等の譲渡の禁止)

第30条 乙は、本事業実施協定によって生ずる権利若しくは義務又は本事業実施協定上の地位を第三者に譲渡し、又は継承させてはならない。ただし、事前に甲の承諾を受けた場合はこの限りではない。

(請求、通知等の様式その他)

第31条 本事業実施協定に関する甲乙間の請求、通知、申出、報告、承諾及び解除は、本協定に特別の定めがある場合を除き、書面により行わなければならない。

2 本事業実施協定の履行に関して、甲乙間で用いる言語は日本語とする。

3 本事業実施協定の履行に関して、甲乙間で用いる計量単位は、計量法（平成4年法律第51号）の定めるところによる。

(協定の変更)

第32条 本事業の前提条件が変更し内容を変更する必要があるとき、又は特別な事情が生じたときは、甲と乙の協議の上、本事業実施協定を変更することができるものとする。

(解釈)

第33条 甲が本事業実施協定の規定に基づき書類の受領、通知若しくは立会を行い、又は説明若しくは報告を求めたことを持って、甲が乙の責任において行うべき事業の全部又は一部について責任を負担するものと解釈してはならない。

(信義則)

第34条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本事業実施協定を履行しなければならない。

(疑義等の決定)

第35条 本事業実施協定に定めのない事項に関し疑義が生じたときは、甲及び乙は誠意をもって協議を行い、これを決定するものとする。

(管轄裁判所)

第36条 本事業実施協定に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(案)

(案)

甲及び乙は、この本協定の締結を証するため、本書●通を作成し、双方記名押印の上、それぞれ各1通保有する。

令和●年●月●日

甲 武蔵野市
所在地 武蔵野市緑町2丁目2番28号
武蔵野市長 [市長名] 印

乙 [応募グループ名称]
(所有・運営法人) [事業者名]
所在地
代表者氏名 印

(運営法人) [事業者名]
所在地
代表者氏名 印

(運営法人) [事業者名]
所在地
代表者指名 印

(案)

別紙 1 事業区域