

公立学校共済組合和歌山宿泊所
(ホテルアバローム紀の国) の利活用事業

基本協定書 (案)

令和 年 月 日

公立学校共済組合和歌山宿泊所
(ホテルアバローム紀の国) の利活用事業

基本協定書 (案)

公立学校共済組合和歌山宿泊所(ホテルアバローム紀の国)の利活用事業(以下「本事業」という。)に関して、公立学校共済組合(以下「甲」という。)と、_____ (以下「代表企業」という。)を代表企業とする_____を構成する末尾当事者(乙)欄に記名押印した各社(以下総称して「乙」という。)は、次のとおり合意し、本基本協定書(以下「本協定」という。)を締結する。

(目的)

第1条 本協定は、本事業に関し、乙が本事業に係る事業者の選定において優先交渉事業者として決定されたことを確認し、甲乙間におけるホテルアバローム紀の国(以下「本施設」という。)の整備・運営に関する業務及び本施設の売買に関する事項を定める売買契約書(以下「土地建物売買契約」という。)及び本事業の実施に必要な事項となる甲乙双方の義務について、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、土地建物売買契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応するものとする。

2 乙は、土地建物売買契約の締結のための協議において、本事業に係る募集要項、事業者の選定手続における甲並びに事業者選定委員会の要望事項及び指摘事項を尊重するものとする。

(事業計画の作成)

第3条 乙は、甲と協議の上、本事業に係る事業計画を作成するものとする。

2 前項の事業計画は、本事業の事業者の選定手続において乙が提出した事業提案書に則った内容とする。ただし、本事業の目的達成と実現に必要であると甲が認めた場合、事業提案書とは異なる内容を事業計画とすることができる。

3 乙は、事業計画について令和9年5月を目途として甲の承認を得るものとする。

(事業計画の変更手続)

第4条 乙は、本施設の売却から10年が経過するまでの間、事業計画を変更する場合、甲と協議を行い、その承認を得るものとする。

- 2 乙が本事業又は本施設の譲渡を行う場合、又はこれらに係る権利の設定、移転等を行う場合も前項と同様とする。

(土地建物売買契約)

第5条 甲乙は、協議の上、令和9年6月を目途として、甲を売主、代表企業を買主として本施設に係る土地建物売買契約を締結するものとする。

- 2 土地建物売買契約における本施設の売買価格は、本事業の事業者の選定手続において乙が提出した事業提案書に記載のとおりとする。
- 3 本施設の用途は、事業計画に定める利用方法に限定する。
- 4 土地建物売買契約においては本施設のほか、本施設内に所在する備品等のうち客室、2階会議室、本厨房等の運営に必要となる主要なものについても売買の対象に含めるものとする。

(本事業の実施)

第6条 乙は、事業計画に定める内容に従い、善良な管理者の注意をもって本事業を実施するものとする。

- 2 乙は、本事業に必要な人員、設備、許認可その他一切の手段を自己の責任と負担において確保し、本施設の整備、本施設の維持管理、その他本事業に関する事項について責任をもって実施するものとする。
- 3 乙は、本事業の費用（工事代金、人件費、物品費、外注費その他名目のいかなを問わない）を負担するものとする。
- 4 乙は、本事業の実施に起因又は関連して第三者との間に生じた損害賠償請求、クレームその他の紛争について、自己の責任と費用負担においてこれを処理し、甲に何らの迷惑又は損害を及ぼさないものとする。
- 5 甲は、乙から本施設のホテル事業の承継等に必要な事項について協力の求めがあった場合、協議に応じるものとする。

(本施設の整備)

第7条 乙は、事業計画に定める内容に従い、本施設の整備を実施するものとする。

- 2 乙は、整備に必要な工事の実施に当たり、建設業法、労働安全衛生法その他の関係法令、条例及び工事に適用される基準を遵守するものとする。
- 3 乙は、工事に起因して近隣住民等から苦情その他の紛争が生じないよう、騒音、振動、粉塵その他の影響を防止するために合理的に必要な対策を講じるものとする。また、乙は、近隣に影響を及ぼすことが想定される場合には、工事の着手前に近隣住民等に対し、工事内容、工期その他必要な事項について説明を行うものとする。

- 4 乙は、整備の実施状況について、甲の求めに応じて随時報告するものとし、甲は必要と認めるときは工事の状況を確認することができる。

(本施設の維持管理)

第8条 乙は、事業計画に定める内容に従い、本施設を維持管理・運営するものとする。

- 2 乙は、本施設について適切な維持管理体制を構築し、これを運用するものとする。
- 3 乙は、本施設の運営状況の悪化により、利用者からの苦情又は甲の信用若しくは名誉を毀損する事態が生じないように、十分な注意を払って本施設を運営するものとする。
- 4 乙は、本施設の運営に関し、利用者から苦情等を受けた場合には、自己の責任と費用において誠実かつ速やかにこれに対応するものとする。
- 5 乙は、本施設の維持管理・運営状況について、甲の求めに応じて随時報告するものとし、甲は必要と認めるときは本施設の状況を確認することができる。

(違反の場合の措置)

第9条 土地建物売買契約の成立前に、乙を構成する法人のいずれか(以下「乙の構成企業」という。)が本事業の優先交渉事業者選定について次の各号所定のいずれかに該当するとき、甲は、土地建物売買契約を締結しないことができるものとする。

- (1) 公正取引委員会が、乙の構成企業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条第1項若しくは第2項(独占禁止法第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。)、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2又は第20条第1項の規定による命令をし、当該命令が確定したとき。
- (2) 公正取引委員会が、乙の構成企業に違反行為があったとして独占禁止法第7条の2第1項(同条第2項及び独占禁止法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。)の規定による命令をし、当該命令が確定したとき。
- (3) 乙の構成企業(乙の構成企業が法人の場合にあっては、その役員又は使用人)について刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は同法第198条の規定による刑が確定したとき。
- 2 乙の構成企業が本事業の優先交渉事業者選定について前項各号所定のいずれかに該当するときは、甲が土地建物売買契約を締結するか否かに関わらず、乙は、甲の請求に基づき、建物売却に係る提案売却価格の10パーセントに相当する金額を賠償金として甲に支払う義務を連帯して負うものとする。
- 3 前項の規定は、甲に生じた損害の額が同項に規定する賠償金の額を超える場合において、甲がその超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。この場合、当該超過分に係る乙の超過額債務も連帯債務とする。

(反社会勢力の排除)

第10条 甲は、乙の構成企業が次の各号のいずれかに該当するときは、乙に対する通知により本協定を解除することができる。

- (1) その役員等(乙の構成員の役員又はその構成員の支店若しくは常時本協定に関連する契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この項において同じ。)が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6号に規定する暴力団員(以下この項において「暴力団員」という。)であると認められるとき。
- (2) 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第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) その役員等が自己、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、暴力団又は暴力団員を利用したと認められるとき。
- (4) その役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (5) その役員等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すると認められるとき。
- (6) 下請契約又は資材若しくは原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が前各号のいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (7) 乙の構成企業が第1号から第5号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材若しくは原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合(前号に該当する場合を除く。)に、甲が当該乙の構成企業に対して当該契約の解除を求め、当該乙の構成企業がこれに従わなかったとき。

2 乙の構成企業が前項各号所定のいずれかに該当するときは、甲が土地建物売買契約を締結するか否かに関わらず、乙は、甲の請求に基づき、建物売却に係る提案売却価格の10パーセントに相当する金額の違約金を甲に支払う義務を連帯して負うものとする。なお、当該違約金の定めは損害賠償額の予定ではなく、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、その部分について甲が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。この場合、当該損害賠償に係る乙の損害賠償債務も連帯債務とする。

(応募資格の喪失)

第11条 本協定締結の翌日から土地建物売買契約締結までの間、乙の構成企業が本事業に係る募集要項に定める応募者の参加資格要件を欠くに至った場合、甲は乙と土地建物売買契約を締結しないことができる。

2 甲は、第1項により乙と土地建物売買契約を締結しないときにおいても、乙に対して一切の費用負担を負わないものとする。

3 第1項に定める場合のうち代表企業以外の構成企業が参加資格要件を欠くに至ったときにおいて、乙が参加資格を欠いた構成企業に代わって参加資格要件を有する構成企業を補充することを申請し、甲が参加資格要件の確認及び乙の事業能力を勘案し、土地建物売買契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断して乙の申請を認めたときは、甲は乙と土地建物売買契約を締結することができる。なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。

(本事業の実施の不遵守)

第12条 乙が事業計画に従って本事業を実施しない場合、甲は、乙に対し、これにより被った損害の賠償を請求することができる。

2 前項の場合において、甲が乙に対して是正を求めたにもかかわらず、30日以内には正されない場合には、甲は土地建物売買契約を解除することができる。

(準備行為)

第13条 土地建物売買契約成立前であっても、乙は、自己の責任及び費用で本事業に関して必要な準備行為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。

(土地建物売買契約の不調)

第14条 事由の如何を問わず土地建物売買契約が締結に至らなかった場合には、本協定に別段の定めがない限り、既に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の生じないことを確認する。

(有効期間)

第15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、土地建物売買契約の締結日から10年が経過した日を終期とする。

2 前項の定めにかかわらず、土地建物売買契約が締結に至らなかった場合には、土地建物売買契約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、その性質上本協定の終了後も効力を有することが予定されている定めは有効とし、甲乙はこれに拘束されるものとする。

(秘密保持等)

第16条 乙は、本事業に関して甲から開示されたすべての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの(以下「秘密情報」という。)について守秘義務を負い、当該情報を漏らしはならない。

- (1) 開示の時に公知である情報
- (2) 甲から開示を受ける以前に既に乙が自ら保有していた情報
- (3) 甲がこの契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを承諾した情報
- (4) 甲から開示を受けた後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されることなく取得した情報
- (5) 甲から開示を受けた後乙の責めによらないで公知となった情報
- (6) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
- (7) 甲が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報

2 乙は、本協定の履行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。

3 乙から委託を受けた者及びその者から更に委託を受けた者による第1項及び前項の違反は、乙による違反とみなす。

4 乙は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼などを行う場合など、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。

5 前項の場合において、乙は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用するのしないよう適切な配慮をしなければならない。

6 乙は、本協定の履行に関して知り得た個人情報の取扱いに関し、個人情報保護法を含む法令を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第17条 甲及び乙は、本協定に関して生じた当事者間の紛争について、和歌山地方裁判所を第一審とする専属管轄に服することに合意する。

(誠実協議)

第18条 本協定に定めのない事項について必要が生じた場合、又は本協定に関し疑義が生じた場合は、その都度、甲及び乙が誠実に協議して定めるものとする。

以上の証として、本基本協定書を____通作成し、各当事者がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

(甲) 東京都千代田区神田駿河台 2 丁目 9-5
公立学校共済組合
[代表者]

(乙) (代表企業)・(構成企業)
[住 所]
[企業名]
[代表者]

(構成企業)
[住 所]
[企業名]
[代表者]