

※本協定書案は想定される契約形態のうち一例を基に作成しており、実際の協定書は本協定書案を基に、事業予定者の提案内容に応じて調整の上で締結するものとします。

(仮称) 福山高等学校寄宿舎借上事業基本協定書 (案)

福山市(以下「甲」という。)及び●●(以下「乙」という。)は、(仮称)福山高等学校寄宿舎借上事業(以下「本事業」という。)の実施に関して、基本的事項を定めた基本協定(以下「本協定」という。)を次のとおり締結し、信義に従い、誠実にこれを履行するものとする。

(定義)

第1条 本協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 「寄宿舎」とは、福山高等学校に通学する者の下宿機能を有する建物及び付帯施設をいう。
- (2) 「募集要項」とは、寄宿舎の借入先となる事業者を選定するため、事業日程、募集方法、費用負担、応募手続、技術提案書等に関する事項を定めたものをいう。
- (3) 「要求性能水準書」とは、寄宿舎に求める性能水準を示した書類をいう。
- (4) 「技術提案書」とは、甲の公募に応じて、乙が提出した寄宿舎に関する提案等を示した書類をいう。
- (5) 「設計図書」とは、乙が作成した寄宿舎に係る基本設計及び実施設計等の設計成果物をいう。
- (6) 「賃貸借契約」とは、甲が、乙の整備するところによる寄宿舎を借り上げるための契約をいう。
- (7) 本協定に使用されるその他の用語は、募集要項及び要求性能水準書並びに技術提案書(以下「募集要項等」という。)の記載の例による。

(協定の構成)

第2条 本事業に係る募集要項等は、本協定と一体のものとして、本協定を構成する。

(法令等の順守)

第3条 甲及び乙は、本事業を実施するにあたり、建築基準法、建築士法、建設業法、宅地建物取引業法、その他関連する法令及び条例等を遵守する

(本事業の概要と範囲)

第4条 本事業は、乙が整備した寄宿舎を甲が借り上げる事業である。

2 本事業において借上の対象となる寄宿舎は次のとおりとする。

- (1) 所在地
- (2) 構造
- (3) 面積

3 本事業で予定している工程は次のとおりとする。

- (1) 設計図書完成及び工事着手 年 月
- (2) 工事完成 年 月
- (3) 賃貸借契約締結 2023年(令和5年)3月

(4) 賃貸借開始 2023年(令和5年)4月

4 賃貸借期間及び賃借料見込総額は次のとおりとする。

(1) 賃貸借期間 2023年(令和5年)4月から2045年(令和6年)3月末日まで

(2) 賃貸借料見込総額 円(消費税及び地方消費税相当額を含む。)

なお、賃貸借料見込総額には次の費用を含むものとする。

ア 建物整備費

各種調査や手続き、設計・工事監理・工事費など寄宿舍整備に関する費用。(リースに係る手数料含む。)

イ 維持管理費

施設の維持修繕や保守点検、保険料等、日常的な運営に係る費用の他、大規模改修、設備更新等の経費、解体費を含んだ施設の維持管理に関する費用

ウ 土地賃借費

市の基準により算出

エ 公租公課

固定資産税等、この契約に係る租税

(3) 工事の着手が甲の責めに帰す事由により遅れ、その間に物価の高騰による建設費の増額があり、その根拠を明らかにすることができる場合にあっては、乙は前号の金額の増額を請求することができる。

(甲及び乙の責務)

第5条 甲及び乙は、本協定に基づき、寄宿舍の賃貸借契約を締結する。

2 甲は、乙が整備した寄宿舍を借り上げるものとする。

3 乙は、自らの資金で寄宿舍を整備し、甲の確認を経て、甲への賃貸の用に供すものとする。

(寄宿舍の設計)

第6条 乙は、寄宿舍の基本設計及び実施設計を行った後、設計図書について、甲の確認を受けなければならない。

2 前項の設計図書は、募集要項等に合致したものとしなければならない。

3 甲は、第1項の設計図書について意見を述べることができるものとし、乙はこれに協力しなければならない。

(設計等の確認)

第7条 乙は、寄宿舍の基本設計及び実施設計を行った後、設計図書について、甲の確認を受けなければならない。

2 前項の設計図書は、募集要項等に合致したものとしなければならない。

3 甲は、第1項の設計図書について意見を述べることができるものとし、乙はこれに協力しなければならない。

(設計条件等の変更)

第8条 甲は、募集要項等に示した設計条件等の変更が必要と認めたときは、乙に対しその変更内容を

通知し、設計の変更を求めることができる。

- 2 前項の設計の変更による新たな負担は、甲の責めに帰す事由による場合は、甲がこれを負担し、乙の責めに帰す事由による場合は、乙がこれを負担する。

(設計図書の瑕疵)

第9条 乙は、設計図書の変更の有無にかかわらず、設計の瑕疵により生じた前条に規定する以外の費用増加及び損害賠償責任を負う。

(寄宿舎の整備)

第10条 乙は、仮設、施工方法その他寄宿舎の整備のために必要な一切の手段を自己の責任で決定するものとする。

- 2 乙は、寄宿舎の整備に必要な電力、用水、燃料等の調達を自己の責任で行うものとする。

(整備期間中の保険)

第11条 乙は、損害保険会社との間で、工事目的物及び工事材料等を火災保険、建設工事保険等に付さなければならない。

(整備状況の確認)

第12条 甲は、寄宿舎の整備状況について、乙に報告を求めることができるものとし、必要に応じて、整備現場を確認することができるものとする。

- 2 乙は、施工中である寄宿舎が、本協定で定めた条件を満たしていることについて、甲の確認を求めることができる。

(整備に係る期限)

第13条 乙は、乙の責めに帰すことができない事由により、寄宿舎の整備に係る期限に変更が生じる場合、甲に対し、当該期限の変更を請求することができる。

- 2 甲は、前項による変更の請求があった場合にあっては、真に変更がやむを得ない場合に限り、変更を認めるものとする。
- 3 前項による変更を事由とする賃貸借期間の変更があった場合の賃貸借料は、変更日数に応じた日割り計算によって算出するものとする。

(履行遅滞の場合における損害金等)

第14条 乙の責めに帰すべき事由により、募集要項等に定める期限までに、寄宿舎の整備ができない場合においては、甲は、損害金の支払を乙に請求することができる。

(竣工検査の実施)

第15条 乙は、寄宿舎の整備を完了した後、室内環境調査を含む竣工検査及び設備機器等の試運転等(以下「竣工検査」という。)を実施しなければならない。

- 2 乙は、竣工検査の実施については、それらの日程及び内容等を実施日の7日前までに甲に通知しなければならない。

3 甲は、乙が実施する竣工検査に立ち会うことができる。

(甲による検査)

第16条 乙は、賃貸借の開始する日までに、寄宿舍を使用できる状態にしたうえで甲による検査を受けなければならない。

2 甲は、前項の検査によって、募集要項等への不適合により、修補、調整又は交換が必要であると認めるときは、乙に修補、調整又は交換を請求することができる。

(一般的損害)

第17条 寄宿舍の設置前に、寄宿舍又は工事材料について生じた損害その他工事の施工について生じた損害(次条第1項又は同条第2項に規定する損害を除く。)については、乙がその費用を負担する。ただし、その損害のうち、甲の責めに帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。賃貸借期間において、寄宿舍について生じた損害についても同様とする。

(第三者に及ぼした損害)

第18条 寄宿舍の設置前及び賃貸借期間に、第三者に及ぼした損害について、当該第三者に対して損害の賠償を行わなければならないときは、乙がその賠償額を負担する。

2 前項の規定にかかわらず、同項に規定する賠償額のうち、甲の指示、その他甲の責めに帰すべき事由により生じたものについては、甲がその賠償額を負担する。ただし、乙が甲の指示等甲の責めに帰すべき事由があることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

3 前2項の場合その他賃貸借を行うにつき第三者との間に紛争を生じた場合においては、甲と乙が協力してその処理解決に当たるものとする。

(不可抗力による損害)

第19条 寄宿舍の設置前及び賃貸借期間に、天災等で甲及び乙のいずれの責めにも帰すことができないものにより寄宿舍に損害が生じたときは、甲は、その事実の発生後直ちにその状況を乙に通知しなければならない。

2 乙は、前項の規定による通知を受けたときは、直ちに調査を行い、その結果、甲が善良な管理者の注意を怠らなかったと認められるときは、その損害については、乙が負担する。

3 前項の場合において、乙は、甲が寄宿舍を使用できない期間が生じたときは、当該期間の賃貸借料を甲に請求することはできない。

(事故発生時の通知及び報告)

第20条 乙は、この協定の履行に関し事故が発生したときは、直ちに甲に対して口頭又は電話により通知するとともに、遅滞なくその状況を甲に報告しなければならない。

(賃貸借契約の締結)

第21条 甲及び乙は、寄宿舍が完成し、第16条の検査が終了した後、速やかに賃貸借契約を締結する。

2 乙は、甲に対して、前項の賃貸借契約締結までの間に、関係法令等に定める説明を行わなければな

らない。

(賃貸借期間終了後の処置)

第22条 賃貸借期間終了後の処置については、施設の使用状況及び運営状況等を考慮し、甲と乙との間の継続的協議を踏まえ、最終的には甲が次項又は第3項のいずれかを選択する。

- 2 契約期間の満了に伴い、甲による施設の利用を終了する。
- 3 賃貸借契約を最長10年間延長する。ただし、建物及び土地の賃料は無償とし、甲は、公租公課相当額のみを負担する。また、機能維持のために必要な施設の維持修繕については、乙が実施し、その費用を甲に償還請求できることとする。
- 4 甲は、前2項のいずれかが選択されるまでの間、賃貸借契約に基づく賃料等の支払いを継続することによって、施設の利用を継続することができる。
- 5 甲による土地及び建物の返還は、現状有姿にて行うものとする。

(協定の解除)

第23条 甲又は乙が、この協定の各条項に定める事項に違反した場合は、甲又は乙は、相手方に書面で通知することにより、この協定を解除し終了させることができる。

- 2 寄宿舎に係る賃貸借契約が解除された場合は、この協定は終了する。
- 3 乙が次のいずれかに該当する場合、甲はこの協定を解除し終了させることができる。
 - (1) 第28条の規定に違反して権利義務を譲渡したとき。
 - (2) 正当な理由なく、賃貸借期間の開始するまでに、寄宿舎を整備しないとき。
 - (3) 乙が協定の履行を拒絶する意思を明確に表したとき。
 - (4) 乙の債務の一部の履行が不能である場合又は乙がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
 - (5) 特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ協定の目的を達することができない場合において、乙が履行しないでその時期を経過したとき。
 - (6) 前各号に掲げる場合のほか、乙がその債務の履行をせず、甲が前条の催告をしても協定の目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
 - (7) 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（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。以下本条において同じ。）又は暴力団員（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6号に規定する暴力団員をいう。以下本条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者に権利義務を譲渡したとき。
 - (8) 乙（共同企業体にあつては、その構成員を含む。以下この号から第11号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。
 - ア 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者をいう。以下同じ。）が、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるとき。
 - イ 役員等が、暴力団、暴力団関係者、暴力団若しくは暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。
 - ウ 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団若しくは暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的

に關与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は關与していると認められるとき。

エ アからウのほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者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。

オ 乙の経営に暴力団又は暴力団関係者の実質的な關与があると認められるとき。

カ 下請負契約、その他の契約に当たり、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りながら、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ことを知らずに、当該者と下請負契約その他の契約を締結したと認められる場合において、甲が乙に対して当該契約の解除を求めたにもかかわらず、乙がこれに従わなかったとき。

(談合その他不正行為による協定の解除)

第24条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この協定を解除し終了させることができる。

(1) 乙が、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条に規定する排除措置命令(以下この号及び次号において単に「排除措置命令」という。)を受け、当該排除措置命令が確定したとき。

(2) 乙が、独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令(以下この号及び次号において単に「納付命令」という。)を受け、当該納付命令が確定したとき。

(3) 乙(乙が法人の場合にあつては、その役員又は使用人を含む。)が、刑法(明治26年法律第45号)第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号の規定による刑に処せられたとき。

(4) 排除措置命令又は納付命令が乙でない者に対して行われた場合であつて、これらの命令において、この協定に関し乙の独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があつたとされ、これらの命令が確定したとき(前号ア及びイに規定する確定したときをいう。)

(甲の責めに帰すべき事由による場合の協定の解除)

第25条 第23条各号又は前条各号に定める場合が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときは、甲は、前2条の規定による協定の解除をすることができない。

(不可抗力による協定の解除)

第26条 法令等の改正又は不可抗力により本事業の継続が困難であると認められる場合、乙は、甲に書面で通知することにより、この協定を解除し終了させることができる。

(協定の解除の効果)

第27条 協定の解除の場合には、第5条各項に規定する甲及び乙の責務は消滅する。

2 甲は、前項の規定にかかわらず、協定が解除された場合において、乙が既に賃貸借を完了した部分(以下「既履行部分」という。)があると認めたときは、既履行部分を検査の上、当該検査に合格した部分に相応する賃貸借料(以下「既履行部分賃貸借料」という。)を乙に支払わなければならない。

3 前項に規定する既履行部分賃貸借料は甲と乙が協議して定める。ただし、協議開始の日から14日

以内に協議が整わない場合には、甲が定め、乙に通知する。

(本協定上の地位の譲渡等)

第28条 乙は、甲の事前の承諾がある場合を除き、本協定上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供する等の処分をしてはならない。

(損害賠償)

第29条 乙は、その責めに帰すべき事由により、本協定に定める義務を履行せず甲に損害を与えたときは、その損害に相当する額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(管轄裁判所)

第30条 本協定に起因する紛争に関する訴訟については、甲の所在地を管轄する裁判所を専属的管轄裁判所とする。

(協定外の事項)

第31条 本協定に定めのない事項及び本協定の解釈に関する疑義が生じた事項については、必要に応じて甲乙が協議のうえこれを決定する。