

奈良市本庁舎南東側敷地有効活用事業
基本協定書（案）

令和6年 月 日

奈良市

奈良市（以下「甲」という。）と、●●●（以下「乙」とは、奈良市本庁舎南東側敷地有効活用事業（以下「本事業」という。）の実現に関する基本的事項について、次のとおり基本協定（以下「本基本協定」という。）を締結する。

（趣旨）

第1条 本基本協定は、甲及び乙が、本事業に関し乙が公募型プロポーザル方式により優先交渉権者として選定されたことを確認するとともに、本事業に係る「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。）の締結に向けた事務手続及び本事業の円滑な実施のため、締結する。

2 乙は、本事業の実施に当たっては、募集要項等及び事業者提案の内容に沿って、本事業の公益性及び趣旨を尊重し、誠意をもって本事業を実施するものとする。

（定義）

第2条 本基本協定において、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) 募集要項等 甲が本事業に関して令和6年〇月〇日に公表した奈良市本庁舎南東側敷地有効活用事業公募プロポーザル募集要項（以下「募集要項」という。）及び附属資料と、これらに係る質問回答をいう。

(2) 事業者提案 事業者公募プロポーザルにおいて、応募事業者が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をいう。

(3) 本施設 応募事業者が募集要項等、事業者提案及び次条に規定する本件借地権設定契約に基づき整備する施設をいう。

(4) 本土地 本事業において甲が乙に対して賃貸する募集要項2(1)に記載の土地をいう。

（当事者の義務）

第3条 甲及び乙は、本基本協定締結後、募集要項等に沿ってなされた事業者提案を加味した本件借地権設定契約を締結するために誠実に協議を行う。

2 募集要項等に沿ってなされた事業者提案の実現に必要な費用については、乙においてこれを負担するものとする。

（著作権等）

第4条 甲は、事業者提案について、事業者の選定、公表、展示、その他甲が必要と認める場合に無償で利用する権利（公表、改変、複製、展示、頒布、翻案する権利を含む。以下本条において同じ。）を有するものとし、その権利は、本件借地権設定契約の終了後も存続する。

2 事業者提案が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に定める著作物に該当する場合における著作権の権利の帰属については、同法に定めるところによる。

（著作権の侵害の防止）

第5条 乙は、甲が前条により事業者提案を利用する行為が、第三者の著作権を侵害する

ものでないことを甲に保証する。

(事前協議)

第6条 乙は、本件借地権設定契約に先立ち、適宜甲と協議しながら、事業者提案の詳細内容の作成、本施設の計画・設計の検討を行う。

2 甲は、前項の検討において必要があると認めるときは、設計図書の変更の協議を求めることができる。乙は、甲から当該協議の求めがあった場合、甲との間で、誠実に協議に応じなければならない。

(事業期間中の報告事項に関する協議)

第7条 乙は、本施設の運営開始後、事業実施内容が本件借地権設定契約、募集要項等及び事業提案に適合しているかを自ら確認し、甲の要求に応じて甲に報告しなければならない。報告書に記載されるべき具体的な項目及び内容は、本件借地権設定契約の締結に先立ち、甲と乙との協議を経て決定する。

(関係法令の手続等)

第8条 乙は、本事業の実施に必要となる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。また、これらに係る一切の費用は乙が負うものとする。

(契約スケジュール)

第9条 甲と乙は、令和●年●月●日までに、本件借地権設定契約を借地借家法（平成30年法律第90号）第23条第1項に基づく事業用定期借地権設定契約として締結する。

(解除)

第10条 甲は、乙が次に定める事項に該当すると認められる場合は、本協定を解除することができる。ただし、甲が必要であると認めた場合には、乙は、甲と事業の継続方法等について協議を行わなければならない。

(1) 乙が事業提案書等に虚偽の記載をした場合

(2) 乙が本協定で定める債務を履行せず、かつ甲が催告をしても履行がされる見込みがないと甲が判断した場合

(3) 定期借地権設定契約が解除となった場合

(4) 乙が支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続の申立て(自己申立てを含む)、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別清算開始の申立て(自己申立てを含む)その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合又は手形交換所の取引停止処分を受けた場合

(5) 乙が強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合

(6) 乙が甲において地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当した場合

(7) 乙が奈良市暴力団排除条例（平成24年奈良市条例第24号）第2条第3号に規定する暴力団等に該当する者又は無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成

1 1 年法律第 1 4 7 号) 5 条に規定する観察処分を受けた団体でないこと。

(8) その他本協定を継続することができない事由が発生し、乙が書面により協定の解除を申し出た場合

2 前項本文の規定により甲が本協定を解除した場合、次に定めるとおりに取り扱う。

(1) 運営事業者は、本協定書が解除された場合、当該敷地を現状に回復して甲の指定する期日までに返還しなければならない。

(2) 原状回復の内容は、市と協議の上決定することとする。

(3) 運営事業者は、市に対し当該物件の返還に伴って発生する費用及び立ち退き料等一切の請求をすることができないこととする。

(4) 運営事業者が当該敷地内の施設の撤去等の対応を行わない場合、市は運営事業者に代わり撤去等原状回復工事を行い、その費用を運営事業者に請求することとする。

3 第 1 項本文の規定により甲が本協定及び定期借地権設定契約を解除した場合、乙が負担した設計費用、建設費等、必要経費その他一切の費用を甲は負担しない。

(違約金)

第 11 条 乙は、本件借地権設定契約の締結までに乙の責めに帰すべき事由により本基本協定が解除となった場合又は第 9 条に基づく期日までに本件借地権設定契約が締結されなかった場合は、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙の提案書類に記載された提案価格（貸付料）の 12 ヶ月分に相当する金額を違約金として甲の指定する期間内に甲に支払う。

2 前項の規定は、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。

(権利義務の譲渡等)

第 12 条 乙は、予め甲の書面による承諾を得た場合を除き、本基本協定により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、担保その他の権利の用に供し、又は承継させてはならない。

2 乙が前項により甲の承諾を得て第三者に本基本協定により生ずる権利の譲渡又は借地権設定契約上の乙の地位の承継を行う場合、乙は、当該第三者に対し、本基本協定における乙の甲に対する義務と同等の義務を、当該第三者に負わせるものとする。

(甲に対する届出義務)

第 13 条 乙は、次の各号のいずれかに掲げる場合は、直ちに、その旨を甲に書面で届け出るものとする。

(1) 主たる事務所の所在地、名称、代表者、定款又は寄付行為を変更したとき。

(2) 監督官庁により営業許可の取消しがあったとき。

(3) 破産、民事再生若しくは会社更生の申立てを自ら行い又は第三者によってなされたとき。

(4) 自ら営業を休止又は停止したとき。

(5) 滞納処分、強制執行、仮差押え若しくは仮処分又は競売の申立てがあったとき
(秘密の保持)

第 14 条 甲及び乙は、本事業又は本基本協定に関する事項について知り得た情報につき、相手方の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に明示しない、及び本事業又は本基本協定の履行の目的以外には使用しないこととする。ただし、次の各号に定める場合はこの限りではない。

- (1) 開示の時に公知であった場合
- (2) 開示者（甲又は乙のうち当該情報を開示した者をいう。以下同じ。）から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた場合
- (3) 開示者が本協定に基づく秘密保持義務の対象としないことを書面により承諾した場合
- (4) 被開示者が開示者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かの秘密保持義務を課されることなく適法に取得した場合
- (5) 開示者から開示を受けた後被開示者の責めによらないで公知となった場合
- (6) 裁判所等により開示が命ぜられた場合
- (7) 法令又は奈良市情報公開条例（平成 13 年 3 月奈良市条例第 5 号）等に基づき開示する場合
- (8) 甲又は乙がそれぞれの弁護士等のアドバイザーに守秘義務を課して開示する場合
(管轄裁判所)

第 15 条 本基本協定は日本国の法令及び甲の定める条例に従って解釈されるものとし、本基本協定に関する紛争については、奈良地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(定めのない事項等)

第 16 条 本基本協定に定めのない事項及び本基本協定に関して疑義が生じたときは、甲及び乙が協議して定めるものとする。

(有効期間)

第 17 条 本基本協定の有効期間は、本基本協定締結日から本件借地権設定契約が終了した日までとする。ただし、本件借地権設定契約の締結に至らないことが明らかになったと認められる場合には、本件借地権設定契約の締結に至る可能性がないと甲が判断して乙に通知した日までとする。

2 前項の規定による本基本協定の終了にかかわらず、第 12 条から前条までの規定の効力は存続するものとする。

本協定の成立を証するため、本書2通を作成し、協定当事者記名押印の上、それぞれ1通を所持する。

令和●年●月●日

甲

所在地 奈良市二条大路南一丁目1番1号
奈良市
奈良市長 仲川 元庸

乙

所在地
団体名
代表者氏名 印