

旧池尻中学校跡地活用事業に関する基本協定書（案）

（以下に掲げる文案は、あくまでも標準例であり、グループを結成する場合等状況に応じて、各条項が変更・追加となることがあります。）

世田谷区（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）は、旧池尻中学校跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施に関する基本的事項について、次のとおり合意し、基本協定書（以下「本協定」という。）を締結する。

（事業目的）

第1条 本事業は、校舎・校庭・体育館を一体的に活用し、新たな価値を生み出す「出会いと創造」の場として、多種多様な事業者や区民が訪れるとともに、区内の既存産業に対する伴走型の支援による再活性化を図ること、また、DXやSDGsなど社会経済環境の変化を前提として、新しい価値を創出し得る事業者や人材を育成・確保し、区内産業のイノベーションを創出・加速することで、地域経済の持続的な発展を目指す拠点として機能させることを目的に事業運営を行う。

（事業内容）

第2条 本事業は、前条の事業の目的を踏まえ、以下の項目を基本とした事業で、かつ、各項目ごとの重要業績評価指標（以下「KPI」という。）の達成に向けた事業を実施することとする。

（1）既存産業の活性化支援

- ・区内産業へのハンズオン支援
（新ビジネス開発や入居者と区内産業のビジネスマッチングを含む） 15件/年
- ・アクセラレータープログラム等による支援 80社～100社/年

（2）起業・創業支援

- ・区内起業・創業者数 10社～15社/年
（うち社会起業家数 3社/年）
- ・入居者や区内産業とのビジネスマッチング 10件/年
- ・アクセラレータープログラム等による支援 80社～100社/年（再掲）
- ・ソーシャルインパクト達成率 70%

（3）産業と連携した学びの支援

- ・常設の学びの場の運営 （事業者との協議により定める）
- ・アントレプレナー教育のプログラム数 （事業者との協議により定める）

（4）区民・事業者に開かれた場の実現

- ・来場者数 （事業者との協議により定める）
- ・地域・事業者のイベント開催数 （事業者との協議により定める）

（土地・建物賃貸借契約）

第3条 甲は、本協定締結後、前条に係る内容を履行するため、令和 年 月 日までに施設全体について、土地・建物賃貸借契約書（以下、「賃貸借契約」という。）を乙と締結する。

2 乙は、賃貸借契約に向け、必要な協力を行うものとする。

（運営委員会の設置及び事業運営）

第4条 本事業については、甲と乙からなる運営委員会を設置し、第2条に係る事業の運営方針の策定、運営方針に基づく事業計画（年度毎）の策定を行うとともに、事業の実施にあたっては月1回程度の協議を運営委員会で行う。また、事業計画に基づく運営状況や実績・成果などを取りまとめた事業報告書を年2回程度作成する。

- 2 前項の事業報告書については、第6条に規定する評価委員会へ報告を行うこととする。
- 3 評価委員会より改善要求が運営委員会に出された場合は、改善に向けた事業計画を策定し、事業を実施するものとする。

(事業内容の履行)

- 第5条 乙は、第4条で策定した運営方針や事業計画に定めた事業内容の全てを誠実に履行しなければならない。
- 2 乙は、事業の実施に当たっては、本協定及びに第3条に規定する賃貸借契約を遵守しなければならない。
 - 3 乙は、軽微なものを除き運営委員会の書面による承諾がない限り、事業計画に定めた事業内容の変更をしてはならない。
 - 4 甲は、乙に対し、公共公益上、必要と認めるものについて、合理的な範囲で運営計画に定めた事業内容の変更を求めることができる。
 - 5 乙は、事業計画に含まれないものであっても、第1条の事業の目的を達成するために必要であると考えられるものについては、運営委員会において協議し、必要と認められた場合には、事業計画に反映することができる。
 - 6 法令の変更などやむを得ない事由により、事業計画を変更する必要がある場合は、乙は、事業の目的の趣旨を損なわない範囲内で、運営委員会に変更を申し入れることができる。
 - 7 乙は、事業の実施に際して、疑義を生じたときは、速やかに運営委員会において協議を申し入れ、誠実にこれに対処するものとする。
 - 8 乙は、本事業の運営等にあたり、甲からの求めに応じ必要書類等を開示し、あるいは、甲からの質問に対し誠実に回答を行わなければならない。

(評価委員会の設置及び事業評価)

- 第6条 本事業の評価にあたっては、甲及び学識経験者、外部有識者、産業団体、区民から成る評価委員会を設置し、第4条に規定する事業報告書に基づき、専門的かつ客観的な見地から、業績(KPI等)について事業の評価を行う。なお、評価委員会が必要と認める場合には、運営委員会から直接聞き取りを行うことができるものとし、運営委員会はそれに誠実に対応しなければならない。
- 2 業績のうち、KPIの達成度について一つの項目でも70%を下回っている場合は、評価委員会において運営委員会に具体的な改善要求を出すものとする。ただし、70%を下回る場合についても、1社・件あたりの質的な面(新たな価値を提供しているか、波及効果が高いモデルであるか等)も考慮し、改善要求の可否を判断するものとする。

(業績低迷時の事業終了)

- 第7条 運営委員会が第4条第3項に基づく事業の実施を行ったにも関わらず、当該事業に関する事業報告書から、改善がみられず、かつ、将来の改善見込みも小さいと評価委員会が判断した場合は、下記項目を総合的に勘案し、乙に対して、甲との当該事業に係る契約解除の勧告を行うことができるものとする。

- ・KPIの達成度
- ・KPI達成度の改善・進捗の状況
- ・施設運営状況、企画・イベントなどの活動量・実態
- ・入居事業者や被支援事業者へのアンケート結果
- ・地域住民等の評価、地域への貢献度
- ・社会経済環境の変化等の外部要因 など

- 2 乙は、解除勧告に従い、甲との契約を解除しなければならない。なお、事業の実施にあたって乙の負担により施設等を整備した場合には、その財産や損失補償等の取扱いについて、甲乙協議のうえ決定する。

(入居事業者の取り決め)

- 第8条 乙は、事業者を入居させるにあたって、起業・創業者の場合は、将来的に世田谷区内での起業・創業の計画を有すること、また、それ以外の一般入居者の場合は、区内事業者や起業・創業者との連携・交流、または、区内への企業移転について計画を有することを前提に、事業者の誘致を行い、入居事業者の決定にあたっては、運営委員会の承諾を必要とする。

- 2 乙は、入居事業者に前項及び次の事項についてあらかじめ説明し、承諾させるとともに、乙と入居者との間で締結する賃貸借契約にも規定しなければならない。

(1) 第9条第1項に規定する管理規約並びに各種法令を遵守すること。

- (2) 政治的もしくは宗教的な用途、風俗営業等の用途、暴力団事務所等の用途、公序良俗に反する用途に供しないこと。
- (3) 本施設は災害時の医療救護所となるため、平時においてその機能を損なうことのないよう配慮した運営に努めるとともに、災害時を想定した入居者を含めた相互の協力体制の構築に努めること。
- (4) 隣接する小学校や保育園、児童館等の運営に十分配慮すること。
- (5) 子ども、高齢者、その他の地域住民が安全で安心して暮らせる環境の維持に努めること。
- (6) 乙が企画、実施する事業について、積極的に協力・参加すること。
- (7) 入居者が借り受ける転貸物件の転借権を譲渡し、又は転借物件をさらに転貸することはできないこと。

(周辺環境への配慮)

第9条 乙は、良好な周辺環境の維持を目的に、別途管理規約を定め、乙及びその転貸先、並びに来訪者に対して当該管理規約を遵守させなければならない。

- 2 乙は、甲より本事業の運営・管理について、周辺環境を著しく害するような事態が生じた場合に、その改善の申し入れがなされた場合には、これに誠実に対応し、再発防止に必要な方策を取らなければならない。
- 3 甲は、本事業の環境維持に関して必要と認めた場合には、乙に協議を求めることができるものとする。

(協定の存続期間)

第10条 本協定の存続期間は、本協定締結日から第3条による賃貸借契約の契約期間満了日までとする。

(協定の地位の譲渡等)

第11条 乙は、甲の書面による承諾がない限り、本協定上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、もしくは承継させ、又はその権利を担保に供してはならない。

- 2 前項による譲渡等は、本協定締結から事業期間満了日までの期間は、原則これを認めないものとする。
- 3 第1項による譲渡等に当たっては、本協定に定める甲、乙の権利義務関係を承継する条項が含まなければ、甲は承諾を行わないものとする。

(協定履行の調査等)

第12条 乙は、甲が本協定の履行に関して調査をするときはこれに協力するものとし、事業の実施に関して報告を求め、または必要な資料を求めたときはこれに応じるものとする。

(甲に対する通知義務)

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通知するとともに、事業の実施・継続に関して、速やかに甲と協議しなければならない。

- (1) 住所、名称、定款もしくは寄付行為、代表者または主たる事務所の所在地を変更したとき
- (2) 解散し、もしくは合併したとき、または、営業を停止し、廃止し、もしくは譲渡するなど会社の支配に重要な影響を及ぼす事項が生じたとき
- (3) 滞納処分、強制執行、仮差押えもしくは、仮処分または競売の申立てを受けたとき
- (4) 企業担保権実行手続き開始の申立てがあったとき、破産もしくは更生手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったときまたは民事再生手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき
- (5) 特別清算開始の申立てがあったとき
- (6) 令和 年 月 日までに施設を整備し、事業の用に供することが不可能であることが明らかになったとき
- (7) 手形不渡り、事実上の倒産、長期の活動停止、上場廃止、有価証券報告書の虚偽記載など、本事業の実現・継続に重大な支障となるような信用不安事由が発生したとき
- (8) 自然災害による施設への損害があった場合に、その損害が与える事業への影響を踏まえて、事業の継続が困難または再開に時間を要するとき
- (9) 前各号に定めるものの他、事業の実施・継続が困難となるような事態が発生したとき

(協定の解除権)

第14条 本協定は、次に掲げる事項が発生した場合には、解除するものとする。

- (1) 第3条に規定する賃貸借契約が解除された場合。

- (2) 第7条に基づき、乙との事業が終了するとき。
- (3) 本協定に違反する事実があり、甲の催告にも関わらず乙がこれを是正しないとき。
- (4) 令和 年 月 日 () までに契約の締結に至らなかった場合は、甲は本協定を解除する。
- (5) 乙が、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条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる行動を行う団体の代表者、主宰者又はその構成員並びにそれらの協力者となった場合は、甲は本協定を解除する。

(損害賠償)

第15条 甲は、乙が本協定に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を乙に請求することができる。

(協定の費用)

第16条 本協定の締結に要する費用は乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第17条 本協定に関する一切の法律関係に基づく訴えについては、東京地方裁判所を管轄裁判所とする。

(協議)

第18条 甲及び乙は、本協定に定めのない事項及び本協定の条項の解釈について疑義を生じた場合は、誠意をもって協議し、解決するものとする。

甲及び乙は、上記のとおり合意したことを証するため、本協定書2通を作成し、記名押印の上、甲及び乙が各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 世田谷区世田谷四丁目21番27号
世田谷区
代表者 世田谷区長

乙__