

元愛知県総合教育センター跡地売却に係る基本協定（案）¹

愛知県（以下「甲」という。）と、[下記署名欄に掲げる者を構成員とする]●●●●（[当該事業者グループ又はその各構成員を個別に又は集合的に、]²以下「乙」という。）は、元愛知県総合教育センター跡地売却（以下「本売却」という。）に関し、次のとおり、元愛知県総合教育センター跡地売却に係る基本協定（以下「本基本協定」という。）を締結する。

なお、本基本協定において用いられる用語の定義は、本文中において明示されているものを除き、甲が令和8年8月26日付けで公表した、元愛知県総合教育センター跡地売却に向けた公募型プロポーザル募集要項（以下「募集要項」といい、募集要項の別紙資料及び様式並びに募集要項等に関する質疑回答があった場合はその回答書を含むものとし、これらに修正、変更又は追加等があった場合はその内容を含む。）における定義と同一とする。

（目的）

第1条 本基本協定は、次の各号に掲げる事項を確認することを目的とする。

- (1) 乙が本売却の優先交渉権者として選定されたこと
- (2) 元愛知県総合教育センター跡地売却に向けた公募型プロポーザルにおける乙の提案内容に基づき作成し、甲が承認する利活用計画（以下「利活用計画」という。）を、乙が確実に履行すること
- (3) 県有財産売買仮契約書の締結までに必要な諸手続に係る事項
- (4) その他上記に関連する事項

2 乙は、利活用計画の履行に際して、疑義が生じた場合は、速やかに甲と協議を行い、誠実にこれに対処するものとする。

（事業者グループについての特則等）

第2条 乙の代表法人である●●（以下「代表法人」という。）は、甲と乙の構成員間の調整業務を行わなければならない。

2 乙の構成員は、本基本協定第8条第1項に定める県有財産売買仮契約その他の本売却に関する甲との契約、合意書、覚書等に定める義務（違約金及び損害賠償の支払い義務を含むがこれらに限られない。）について、連帯して責任を負うものとする。

3 本売却に関する乙に対する通知、金銭、書類等の交付並びに意思表示は、代表法人に対

¹ 本基本協定（案）は標準例であり、提案の状況に応じて、各条項が変更・追加となる場合があります。

² []内は優先交渉権者が事業者グループとなった場合にのみ記載します。

して行うことにより、乙の全構成員に対して行われたものとみなす。

4 甲は、本売却に関して乙から承諾その他の意思表示を受ける場合、代表法人からかかる意思表示を受けたときには、当該意思表示をもって乙の構成員間において決定された意思表示であるものとみなすことができるものとする。

5 本条及び次条は、乙が単独の法人である場合には適用しない。

（構成員の変更）

第3条 乙は、甲の書面による承認がない限り、その構成員を変更してはならない。

2 乙の代表法人は、その構成員が離脱し、又は第9条第1項各号のいずれかに該当した場合は、代替となる法人を選定するよう努めなければならない。

3 乙は、やむを得ない事由により、構成員を変更する必要がある場合は、甲に対し、構成員の変更を申し入れることができる。

4 甲は、構成員の変更を承認するに当たっては、当該変更により新たに構成員となる法人が、次の各号に定める条件を満たすことを要件とする。ただし、代表法人の変更は認めない。

(1) 募集要項に定める参加資格を全て満たすこと

(2) 事業能力を勘案して利活用計画の履行に支障をきたさないと認められること

(3) 代表法人が新たな構成員に、本基本協定の条件に関して合意を得ていること

5 甲及び乙は、甲が乙の構成員の変更を承認した場合は、本基本協定の契約者の変更その他の必要な手続を行わなければならない。

（利活用計画の策定）

第4条 乙は、優先交渉権者の選定が公表された後、募集要項及び応募書類に従い、甲と協議の上、利活用計画を策定し、甲の承認を得なければならない。乙は、当該協議に当たって、甲に必要な書類の提供など協力をしなければならない。

2 利活用計画は、事業の基本方針、施設用途及び施設計画（配置計画）及び事業工程計画等について定めるものとする。利活用計画には、設計条件及び法令手続に関する整理が含まれるものとする。

3 甲の承認を得た利活用計画は、本基本協定の附属図書とする。

4 乙は、利活用計画の策定に当たり、愛知県総合教育センター跡地売却に向けた事業者評価委員会の意見を十分に配慮するとともに、関連法令及び募集要項を遵守するものとする。また、乙は、対象地の利活用の計画・設計に際して疑義が生じたときは速やかに甲と協議するものとする。

（提案内容の変更）

第5条 乙は、利活用計画の策定に当たり、甲の書面による承認がない限り、応募書類に記

載の内容（以下「提案内容」という。）の変更をしてはならない。

- 2 乙は、提案内容に含まれないものであっても、提案内容の向上に資すると考えられるものについては、甲に対し、提案内容の変更を申し入れることができる。
- 3 乙は、法制度の変更などやむを得ない事由により、提案内容を変更する必要がある場合は、甲に対し、提案内容の変更を申し入れることができる。
- 4 甲は、乙に対し、合理的な範囲内で提案内容の変更を求めることができる。
- 5 甲は、提案内容の変更を承認するに当たっては、当該変更が提案内容の趣旨を損なわず、合理的なものであると認められることを要件とする。

（利活用計画の履行）

第6条 乙は、利活用計画及び募集要項に従って、対象地の利活用をしなければならない。

（利活用計画の変更）

第7条 乙は、甲の書面による承認がない限り、利活用計画の変更をしてはならない。

- 2 乙は、法制度の変更などやむを得ない事由により、利活用計画を変更する必要がある場合は、甲に対し、利活用計画の変更を申し入れることができる。
- 3 甲は、乙に対し、合理的な範囲内で利活用計画の変更を求めることができる。
- 4 甲は、利活用計画の変更を承認するに当たっては、当該変更が提案内容の趣旨を損なわず、合理的なものであると認められることを要件とする。

（県有財産売買仮契約）

第8条 甲及び乙は、本基本協定締結後、別紙と実質的に同様の内容により県有財産売買仮契約書（以下「県有財産売買仮契約」という。）を締結するものとする。ただし、甲及び乙は、次条の規定に基づき、当該県有財産売買仮契約を締結しないことができる。

- 2 県有財産売買仮契約における対象地の売買代金は、乙が提案内容において提示した提案価格（以下「提案価格」という。）とする。ただし、県有財産売買仮契約の締結前に行う、再度の不動産鑑定評価に基づいて県が決定する基準額（以下「基準額」という。）が提案価格を上回った場合は、当該基準額を対象地の売買代金とする県有財産売買仮契約の締結について誠実に協議するものとする。
- 3 乙は、県有財産売買仮契約の締結に向け、必要な協力を行うものとする。

（県有財産売買仮契約の不締結）

第9条 乙が県有財産売買仮契約を締結するまでの間、甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、県有財産売買仮契約を締結しないことができる。

- (1) 提案書類その他の乙が甲に提出した書類に虚偽の記載があったことが明らかになったとき。

- (2) 甲が本売却の優先交渉権者を選定するに当たり、乙が公平性を損なう行為を行ったとき。
- (3) 本売却に関して、公正取引委員会が、乙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（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（以下「排除措置命令」という。）を行い、当該排除措置命令が確定したとき。
- (4) 本売却に関して、公正取引委員会が、乙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。）の規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により取り消された場合を含む。）。
- (5) 本売却に関して、公正取引委員会が、乙に独占的状态があったとして独占禁止法第 8 条の 4 第 1 項の規定による命令（以下「競争回復措置命令」という。）を行い、当該競争回復措置命令が確定したとき。
- (6) 本売却に関して、乙（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 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 号に規定する刑が確定したとき。
- (7) 本売却に関して、乙（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法第 198 条の規定による刑が確定したとき。
- (8) 乙の役員等（法人にあっては、非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等その他経営又は運営に実質的に関与している者、個人にあってはその者及び支店又は営業所を代表する者その他経営又は運営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）に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。以下「暴対法」という。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴対法第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下「暴力団関係者」という。）がいると認められるとき。
- (9) 乙の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等（法人又は団体若しくは個人をいう。以下本条において同じ。）を利用するなどしていると認められるとき。
- (10) 乙の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

- (11) 乙の役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員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。
 - (12) 乙の役員等又は使用人が、第8号から前号までのいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき
- 2 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合は、県有財産売買仮契約を締結しないことができる。ただし、第1号又は第2号の場合において、甲が合理的な理由を付して当該措置の内容について変更を申し入れた場合には、甲と乙は当該措置の変更について誠実に協議するものとする（この場合、乙は、合理的な理由なくして当該措置の変更への同意を留保又は遅延しないものとする。）。
- (1) 甲による、形質変更時要届出区域（令和7年3月14日付愛知県告示第120号）の指定の全部の解除の措置が完了しないとき
 - (2) 甲による、募集要項に定める既存建物・工作物の撤去の措置が完了しないとき
 - (3) 第8条第2項ただし書の規定による協議を誠実に行ったにもかかわらず合意に至らず、かつ、その不成立について乙にやむを得ない事由があると甲が認めるとき
 - (4) 利活用計画に定めた基本方針、施設用途及び施設計画並びに事業工程計画のとおり関係機関との協議及び必要な手続を実施していたにもかかわらず、結果として、開発許可・建築許可の取得が客観的に困難であると甲及び乙が協議の上確認したとき
- 3 甲は、募集要項に示す売却・引渡しスケジュールを踏まえて前項第1号及び第2号の措置を行うものとするが、これらの措置の完了が当初の想定時期よりも遅れたことにより当該スケジュールが遅延した場合であっても、乙は、甲に違約金、損害賠償又はその他の一切の請求をすることはできないものとする。

（存続期間）

- 第10条 本基本協定の存続期間は、本基本協定が締結された日を始期とし、対象地の引渡しの日から5年を経過する日までとする。
- 2 前項の定めにかかわらず、本基本協定が締結されてから5年以内に県有財産売買仮契約が締結されない場合、その他甲が県有財産売買仮契約が締結に至らないことが明らかになったと認めた場合（第17条第2号から第8号に掲げる事由が含まれるがこの限りではない。）には、甲が県有財産売買仮契約の締結不調を乙に通知した日をもって、本基本協定は終了するものとする。
- 3 乙は、本基本協定が締結されてから5年以内に県有財産売買仮契約が締結されない場合、甲に対して、本基本協定の存続又は終了について協議を申し入れることができるものとし、甲及び乙は誠実に協議を行うものとする。
- 4 本基本協定の存続期間の終了にかかわらず、第2条、第11条第1項、第19条、第20条、第21条、第22条、第23条第1項、第24条、第26条及び第27条の規定の効力は存続する。

（地位の譲渡）

第11条 乙は、あらかじめ甲の書面による承諾があった場合は、本基本協定上の地位及び権利義務（以下「本基本協定上の地位等」という。）を第三者に譲渡し、又はその他の処分をすることができる。ただし、当該譲渡等が利活用計画に沿わないと認められる場合又は当該譲渡等を受けようとする第三者が募集要項に定める参加資格を満たさない場合は、甲は承諾しないことがある。

2 前項に定める譲渡等は、対象地の引渡しの翌日から5年を経過する日より後は、甲の承諾を要しないものとする。

3 第1項による譲渡等に当たっては、次の各号のいずれかに該当する場合は、甲は、承認を行わないものとする。

(1) 当該譲渡に係る契約等に、本基本協定に定める甲及び乙間の一切の権利義務関係を本基本協定上の地位等を譲り受ける第三者に承継する条項が含まれない場合

(2) 代表法人の地位の譲渡

（遵守事項）

第12条 乙は、対象地の利活用に当たっては、関連法令を遵守するものとする。

2 乙は、建築基準法に規定する建築物の建築に関する確認の申請書を提出する際は、あらかじめ申請内容の概要について、甲に書面で届け出なければならない。

（進捗状況の報告）

第13条 甲は、乙に対し、対象地の利活用に関して、利活用計画の進捗状況の報告を求めることができる。乙は、これに応ずるものとする。

2 前項の利活用計画の進捗状況の報告は、別途甲が指示する様式等に基づいて行うものとする。

（近隣対応・対策）

第14条 乙は、本基本協定の締結後、対象地周辺に居住する地元住民等を対象に、利活用計画の内容を説明する説明会を主体的に実施するものとする。ただし、当該説明会は周辺住民等への情報提供及び理解促進を目的として実施するものであり、周辺住民等の同意取得を必須要件とするものではない。

2 前項の説明会の実施に当たっては、必要に応じて甲と協議の上、詳細を決定するものとする。

3 乙は、自己の責任及び費用で、騒音、振動、悪臭、粉塵発生、交通渋滞その他対象地の利活用が近隣の生活環境に与える影響を勘案して、必要な近隣対応・対策を実施し、甲に事前にその内容及び事後にその結果を報告しなければならない。

4 甲は、乙からの要請がある場合、乙による近隣対応・対策に対し必要かつ合理的に可能な範囲で協力を行うものとする。

5 近隣対応・対策により乙に生じた損害については、乙がこれを負担するものとする。

(準備行為)

第15条 乙は、県有財産売買仮契約の締結前にも、自己の費用と責任において本基本協定の履行に関し必要な準備行為を行うことができ、甲は必要かつ合理的に可能な範囲で、乙に協力するものとする。

(基本協定履行の調査)

第16条 乙は、甲が、本基本協定の履行に関して調査をする場合は、これに協力するものとし、対象地の利活用に関して、報告を求め、又は必要な資料を求めた場合は、これに応ずるものとする。

(甲に対する通知義務)

第17条 乙は、次の各号のいずれかに掲げる事由が生じた場合は、直ちに、その旨を甲に書面で通知するとともに、本基本協定の履行に関して、速やかに甲と協議しなければならない。

- (1) 住所、名称、定款若しくは寄付行為、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき
- (2) 解散し、若しくは合併したとき又は営業を停止し、廃止し、若しくは譲渡したとき
- (3) 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を受けたとき
- (4) 企業担保権の実行、破産手続開始、更生手続開始又は再生手続開始の申立て（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) 利活用計画に基づき、対象地の利活用を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、対象地の利活用の実現・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) 前各号に定めるもののほか、対象地の利活用及びその継続が困難となるような事態が発生したとき

(解除)

第18条 本基本協定の各条項に違反する事実があり、甲の催告にもかかわらず乙がこれを是正しない場合、県有財産売買仮契約が終了した場合又は乙が第9条第1項各号のいずれ

かに該当した場合は、甲は本基本協定を解除することができる。

2 乙は、第9条第2項各号のいずれかに該当し、乙による対象地の開発・建築が事実上困難となった場合は、甲乙協議の上、本基本協定を解除することができる。

(違約金)

第19条 乙が乙の責めに帰すべき事由により第8条に違反した場合又は第9条第1項各号のいずれかに該当し、甲が県有財産売買仮契約を締結せず、その結果本基本協定が解除その他の事由により終了したときは、乙は、提案価格の100分の30に相当する金額の違約金を甲に支払わなければならない。

2 乙が本基本協定に定める義務に違反した場合（前項の場合を除く。）は、甲は提案価格（県有財産売買仮契約の締結後の場合は、県有財産売買仮契約で定める売買代金とする。）の100分の10に相当する金額の違約金を乙に対して請求することができる。

3 前2項に定める違約金支払事由が、県有財産売買仮契約による各違約金事由と重複する場合は、甲はいずれか一方を選択して違約金を乙に支払わせるものとし、乙が当該違約金を支払った場合は、甲が選択しなかった違約金請求権は消滅する。

4 第1項及び第2項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈せず、違約金とは別に、次条その他に基づく損害賠償請求を行うことを妨げない。

(損害賠償)

第20条 甲は、乙が本基本協定に定める義務を履行しないため損害を受けた場合は、その損害の賠償を請求することができる。

(費用)

第21条 本基本協定締結に関して、書類の作成費用、協議を行った際に生じた費用等は、乙の負担とする。

(秘密保持)

第22条 甲及び乙は、本基本協定又は本売却に関する事項につき知り得た情報（以下「秘密情報」という。）について、本売却に関する目的以外の目的に使用してはならず、他の当事者の事前の書面による承認を得ることなく第三者に開示してはならない。ただし、次の各号に定める場合はこの限りではない。

- (1) 甲が、愛知県情報公開条例（平成12年愛知県条例第19号）に基づき開示する場合
- (2) 法令に基づく場合
- (3) 弁護士、会計士又は税理士等法律に基づき守秘義務を負う者、アドバイザーや業務委託先等前項と同様の秘密保持義務を負う者に対して情報を開示することが必要であると合理的に判断される場合

2 前項にかかわらず、次の各号に掲げる情報は秘密情報に該当しないものとする。

- (1) 開示されたときに既に知得していた情報
- (2) 開示された後で、相手方から開示を受けた情報に関係なく独自に取得し、又は創出した情報
- (3) 開示されたときに既に公知であった情報
- (4) 相手方に対して秘密保持義務を負わない正当な権限を有する第三者から、秘密保持義務を負うことなく適法に取得した情報
- (5) 開示された後で自己の責めに帰し得ない事由により公知になった情報

(著作権等)

第 23 条 甲は、利活用計画について、甲の裁量により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。以下本条及び次条において同じ。）を有するものとし、その権利は、本基本協定の終了後も存続する。

2 利活用計画が著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定す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。

3 利活用計画が著作権法第 2 条第 1 項第 1 号に規定する著作物に該当する場合における著作者の権利に関して、乙は、あらかじめ、甲の書面による承認を得た場合を除き、次の各号の行為を自ら行い、又は著作権者をして行わせてはならない。

- (1) 著作権法第 19 条第 1 項、第 20 条第 1 項、第 25 条、第 26 条第 1 項、第 26 条の 2 第 1 項、第 26 条の 3 に規定する権利の行使
- (2) 著作権の譲渡及び承継

(著作権の侵害の防止)

第 24 条 乙は、甲が利活用計画を利用する行為が、第三者の著作権を侵害するものではないことを甲に保証する。

(変更の協議)

第 25 条 甲及び乙は、特別な事情及びその他想定し得ない事情が生じた場合は、協議により本売却の日程その他本売却の条件を変更することができるものとする。

(準拠法及び裁判管轄)

第 26 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一切の紛争は、名古屋地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 27 条 本基本協定に定めのない事項について定める必要が生じた場合又は本基本協定の解釈に関して疑義が生じた場合は、必要に応じて甲及び乙が協議の上、これを定めるものとする。

(書面による承認)

第 28 条 乙は、本基本協定の定めるところにより、甲の承認又は承諾を必要とする行為をしようとする場合は、行為の内容及び行為の理由等を詳細に記載した承認依頼書を、甲に提出しなければならない。

(条文以上)

上記の協定の締結を証するため、本書2通を作成し、記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 名古屋市中区三の丸三丁目1番2号
愛知県
代表者 愛知県教育委員会教育長 【氏名】 印

乙 構成員（代表法人）
【住所】
【法人名】
【役職】 【氏名】 印

構成員
【住所】
【法人名】
【役職】 【氏名】 印

別紙 県有財産売買仮契約書（案）

（基本協定締結までに協議を行い、甲乙双方が合意済みの県有財産売買仮契約書（案）を添付する）