
旧こども家庭支援センター一等跡地活用事業
基本契約書（案）

令和8年3月

足立区

目 次

第1条	(目的)	1
第2条	(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	1
第3条	(事業の概要、業務分担等)	1
第4条	(募集要領等の優先順位、提案の取扱)	1
第5条	(整備及び売買契約)	1
第6条	(定期借地権設定契約)	1
第7条	(賃貸借契約)	1
第8条	(統括管理業務等)	1
第9条	(権利義務の譲渡の禁止)	2
第10条	(損害賠償)	2
第11条	(有効期間)	2
第12条	(秘密保持)	2
第13条	(準拠法及び管轄裁判所)	3
第14条	(補則)	3

旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 基本契約書

足立区（以下「甲」という。）と【】（以下「乙」という。）は、旧こども家庭支援センター等跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関する基本的な事項について合意し、次のとおり旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 基本契約（以下「本基本契約」という。）を締結する。

なお、本基本契約において使用される用語は、本基本契約に特段の規定がある場合又は文脈上別異に解すべき場合を除き、旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 募集要領において定義された意味を有する。

【本基本契約の対象となる事業の表示】

- 1 事業名 旧こども家庭支援センター等跡地活用事業
- 2 事業場所 足立区東綾瀬1丁目5番17号
- 3 事業期間 本基本契約締結日の翌日から
令和●年●月●日【定期借地権設定契約終了日】まで
- 4 本基本契約に付随する契約
次の各号に掲げる契約は、不可分一体なものとして、本事業における事業契約を構成する（以下総称して又は個別に「事業契約」という。）
 - (1) 本基本契約
 - (2) 旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 公共施設棟等整備及び売買に関する契約（以下「整備及び売買契約」という。）
 - (3) 旧こども家庭支援センター等跡地活用事業【一般定期借地権設定契約／事業用定期借地権設定契約】（以下「定期借地権設定契約」という。）
 - (4) 旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 賃貸借契約書【憩いの場・多目的ホールを民間施設棟に合築する場合】（以下「賃貸借契約」という。）
- 5 契約保証金
整備及び売買契約及び定期借地権設定契約に定めるとおり。

上記本事業について、本基本契約の当事者は、各々対等な立場における合意に基づいて、足立区契約事務規則（昭和39年足立区規則第5号）及び以下に定める契約条項によって、公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

本基本契約の成立を証するため、本書の原本[]通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 住 所 東京都足立区中央本町一丁目17番1号
名 称 足立区
代 表 者 区 長 近藤 弥生

乙 (代表事業者)

住 所 ●●●●
名 称 ●●●●
代 表 者 ●●●●

(構成員1)

住 所 ●●●●
名 称 ●●●●
代 表 者 ●●●●

(構成員2)

住 所 ●●●●
名 称 ●●●●
代 表 者 ●●●●

(目的)

第1条 本基本契約は、甲及び乙が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な基本的事項を定めることを目的とする。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第2条 乙は、本事業が全体として公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 甲は、本事業が民間企業によって実施されることを十分に理解し、その趣旨を尊重するものとする。

(事業の概要、業務分担等)

第3条 本事業の概要は、別紙1記載のとおりとする。

2 本事業の実施に係る甲と乙の業務分担は別紙2記載のとおりとする。

(募集要領等の優先順位、提案の取扱)

第4条 本基本契約その他の事業契約、基本協定、質問回答書(募集要領等に関する質問への回答書(第1回)並びに募集要領等に関する質問への回答書(第2回)を総称していう。以下同じ。)、要求水準書、募集要領、及び提案書類の間に齟齬がある場合、この列举の順にその解釈が優先するものとする。ただし、甲と乙が協議の上、提案書類の記載内容が要求水準書を上回ると確認した場合には、当該部分については提案書類が要求水準書に優先するものとする。

2 乙が本事業の募集要領に基づき提出した提案書類に記載された内容は、乙に履行義務があるものとする。ただし、甲の判断により履行義務としない場合がある。

3 【憩いの場・多目的ホールを別棟とする場合】乙は、提案書で提案した憩いの場・多目的ホールに係る維持管理費が合理的に算定されていること、及び乙が提案した維持管理費と、供用開始後に甲が負担する維持管理費が大きく乖離した場合の説明責任を有していることを表明する。

(整備及び売買契約)

第5条 甲と乙は、公共施設棟(憩いの場・多目的ホールを別棟とする場合は別棟を含む。)に関する業務について、整備及び売買契約を本基本契約の締結日付で締結する。

(定期借地権設定契約)

第6条 甲と乙は、民間施設棟に関する業務について、定期借地権設定契約を本基本契約の締結日付で締結する。

(賃貸借契約)

第7条 甲と乙は、憩いの場・多目的ホールに関する業務について、賃貸借契約を本基本契約の締結日付で締結する。(憩いの場・多目的ホールを民間施設棟に合築する場合のみ。)

(統括管理業務等)

第8条 乙は、整備及び売買契約、定期借地権設定契約、賃貸借契約、質問回答書、要求水準書、募集要領及び提案書類に基づき、本事業全体の実施について、統括管理業務、地元調整、及びその他関連業務を実施するものとする。

2 乙は、統括管理業務に係る年次報告書を作成し、毎年度終了の1か月後までに甲に提出するものと

する。

- 3 甲は、乙が提出する月次報告書により、本事業全体の実施状況、進捗等について別紙3に示すモニタリングを行う。

(権利義務の譲渡の禁止)

第9条 甲及び乙は、他の当事者の事前の書面による承諾なく、本基本契約上の権利義務及び契約上の地位につき、第三者への譲渡、担保権の設定その他の処分（これらの予約も含む。）をしてはならない。

- 2 甲は、乙が前項の規定に違反して本基本契約上の権利につき譲渡その他の処分をしたときは、直ちに事業契約を解除することができる。

(損害賠償)

第10条 本基本契約の各当事者は、本基本契約上の義務を履行しないことにより他の当事者に損害を与えた場合、その損害の一切を賠償しなければならない。この場合において、乙を構成するいずれかの構成員の債務不履行に起因して甲に損害を与えた場合には、乙を構成する各構成員は、甲に対し、連帯してその損害の一切を賠償するものとする。

(有効期間)

第11条 本基本契約の有効期間は、本基本契約の締結日の翌日を始期とし、定期借地権設定契約の満了日（令和●年●月●日）を終期とする期間とし、当該期間内において当事者を法的に拘束するものとする。

- 2 前項の定めにかかわらず、本基本契約を除く事業契約の全てが終了した日をもって本基本契約は終了するものとする。
- 3 前二項の規定にかかわらず、本基本契約の終了後も、前二条、次二条の定めは有効に存続し、当事者を法的に拘束し続けるものとし、また、本基本契約の終了時において既に発生していた義務若しくは責任、又は本基本契約の終了前の作為・不作為に基づき本基本契約の終了後に発生した本基本契約に基づく義務若しくは責任は、本基本契約の終了によっても免除されないものとする。

(秘密保持)

第12条 甲及び乙は、本事業に関して知り得たすべての情報について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏えいしてはならず、本事業の目的以外に使用してはならない。ただし、次に掲げる各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (1) 公知の情報である場合
- (2) 甲及び乙が守秘義務の対象としない情報であることを承諾した場合
- (3) 本契約締結後、開示権限を有する第三者から適法に開示を受けた場合
- (4) 被開示者が独自に開発した情報として書面等の記録で証することができる場合
- (5) 裁判所その他官公署によりその権限に基づき開示が命ぜられた場合
- (6) 甲が足立区情報公開条例（平成12年条例第91号）に基づき開示を求められて適法に開示する場合
- (7) 弁護士その他本事業にかかるアドバイザー、出資者及び協力法人に守秘義務を課して開示する場合。ただし、法律上の守秘義務を負う者には、重ねて守秘義務を課すことを要しない。
- (8) 本事業の遂行にかかる資金調達に関して契約上守秘義務を負う金融機関と協議を行う場合
- (9) その他法令に基づき開示する場合

- 2 乙は、本事業の業務を遂行するに際して知り得た、甲が貸与するデータ及び資料等に記載された個人情報並びに当該情報から乙が作成した個人情報（以下、本条において、これらを総称して「個人情報」という。）を、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び足立区個人情報保護法施行条例（令和4年12月22日 条例第50号）を遵守して取扱う責務を負う。
- 3 前項に定めるほか、乙は、本事業に関する個人情報の保護に関する事項につき、甲の指示に従う。
- 4 乙は、その役員、従業員、代理人又はコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人に対し、第1項及び第2項の義務を遵守させるものとし、そのための適切な措置を講じるものとする。
- 5 本条に定める乙の義務は、本契約終了後も存続し、乙の役員、従業員、代理人若しくはコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人がその地位を失った場合であっても免れない。

（準拠法及び管轄裁判所）

第13条 本基本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

- 2 甲及び乙は、本基本契約に関して生じた当事者間の紛争について、第一審の専属的合意管轄裁判所を東京地方裁判所とすることに合意する。

（補則）

第14条 本基本契約に定めのない事項については、必要に応じて甲と乙とが協議して定める。

[以下、余白]

本事業の概要

本事業は、旧こども家庭支援センター等跡地を活用する事業で、以下の業務を行う。なお、各業務の詳細は、対応する契約書によるものとする。

業務内容	対応する契約書
公共施設棟に関する業務	公共施設棟等整備及び売買契約書 ※1
民間施設棟に関する業務	【一般／事業】定期借地権設定契約書
憩いの場・多目的ホールに関する業務	賃貸借契約書 ※2

※1 憩いの場・多目的ホールを別棟とする場合は別棟についても公共施設棟等整備及び売買契約書に含む。

※2 憩いの場・多目的ホールを民間施設棟と合築する場合のみ。

（具体的な事業の内容については、事業者提案により追記する。）

区と事業者の業務分担

大項目	中項目	小項目	業務分担		
			区	事業者	
全体に関する業務	統括管理業務	全体調整		○	
		本施設整備に係る各種申請等業務(※1)		○	
		連絡対応		○	
	地元調整	近隣対応等	△	○	
	その他関連業務			○	
公共施設棟に関する業務	設計業務	事前協議	△ ※2	○	
		基本設計	△ ※2	○	
		実施設計	△ ※2	○	
		申請等		○	
	整備業務	建設		○	
		工事監理		○	
		備品の調達	○		
	維持管理業務	維持管理	○		
運營業務	運営	○			
憩いの場・多目的ホールに関する業務	設計業務	事前協議	△ ※2	○	
		基本設計	△ ※2	○	
		実施設計	△ ※2	○	
	整備業務	申請等		○	
		建設		○	
		工事監理		○	
		備品の調達	○		
	維持管理業務	維持管理			
		別棟の場合	維持管理	○	
		民間施設棟への合築の場合	施設保守管理業務 設備運転保守管理業務 警備保安管理業務 環境衛生管理業務 舞台機構設備等保守点検業務 舞台照明設備保守点検業務 舞台音響設備保守点検業務 駐車場・駐輪場保守管理業務 植栽・外構保守管理業務		○
		※3			

大項目	中項目	小項目	業務分担	
			区	事業者
		その他緊急対応等		
	運営業務	運営	○	
民間施設棟 に関する業 務 ※4	設計業務	事前協議		○
		基本設計		○
		実施設計		○
		申請等		○
	整備業務	設計		○
		工事監理		○
		建設		○
	運営業務	民間収益事業の実施		○
		テナント管理		○
	維持管理業務	維持管理		○
事業終了時の対応	原状回復・返還		○	

※1 本事業について一団地認定を取得し整備する場合は、その申請から検査済証の受領までの一連の業務は整備・運営事業者が行うものとする。

※2 公共施設棟、憩いの場・多目的ホールの事前協議、基本設計、実施設計については、整備・運営事業者の提案を基本としつつ、区が関与する。

※3 維持管理業務には大規模改修・設備機器更新を含む。

※4 民間施設棟に関する業務には、緑地広場の設計・整備・維持管理を含む。

基本契約に基づく統括管理業務等の区のモニタリングについて

- 1 本事業全体の進捗・実施状況について、区は第8条の規定に基づき確認を行う。
- 2 公共施設棟（憩いの場・多目的ホールを別棟とする場合を含む）については、整備及び売買契約書の規定に基づき、設計・施工の状況について確認（モニタリング）を行う。
- 3 民間施設棟の運営状況について、事業者は年次報告書を作成し、期日までに提出すること。年次報告書の内容については、契約時に区と協議するものとする。
- 4 憩いの場・多目的ホールを民間施設等に合築する場合は、事業者は、憩いの場・多目的ホールの維持管理状況等について、賃貸借契約書の規定に基づき、維持管理状況について月次報告書を作成し提出すること。同報告書に基づき、区は維持管理状況等について確認を行う。月次報告書の内容については契約時に区と協議するものとする。
- 5 上記1から4の他、区は随時実地調査し、又は所要の報告を求めることができる。