

旧桔梗屋保全活用事業 施設整備及び運営に関する協定書（案）

本協定書（案）は、現時点で想定される藤沢市及び優先交渉権者の基本的な権利義務等を記載したものであり、優先交渉権者が提出した事業提案書等の内容及び優先交渉権者との協議により、締結当事者及び各条項の記載内容等を修正する予定です。

藤沢市（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）は、旧桔梗屋保全活用事業（以下「本事業」という。）に関して、以下のとおり協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、本事業に関し、乙が事業者として決定されたことを確認し、甲を貸付人、乙を借受人として、令和7年度に公募型プロポーザル方式で実施された「旧桔梗屋保全活用事業 事業者募集」において提案された建物及び土地を活用した事業運営のための施設整備（耐震に係る診断及び設計・施工、内外装改修）、並びに施設の管理運営及びこれらに付帯する一切の業務の実施を目的とした、建物及び土地の使用貸借契約、定期建物賃貸借契約、事業用定期借地権設定契約の締結に向けて、甲と乙の権利義務を定めるとともに、本事業の円滑な実施等に必要な内容及び手続きについて定めることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 本協定において使用する用語の定義は、別段の定めがある場合を除き、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 「要求水準書」とは、本事業の実施に関して甲が作成し、令和7年7月に公表された「旧桔梗屋保全活用事業 要求水準書」をいう。
- (2) 「保存活用計画」とは、旧桔梗屋の歴史的建築物等の保全及び活用のための具体的な措置を整理する資料である「旧桔梗屋保存活用計画」をいう。
- (3) 「事業提案書等」とは、「旧桔梗屋保全活用事業 事業者募集」プロポーザルにおいて乙により提案された本事業に関する事業提案書及び当該事業提案を説明する目的で乙が作成して甲に提出した説明又は補足文書の一切を総称していう。
- (4) 「歴史的建築物」とは、旧桔梗屋の店蔵、主屋及び文庫蔵を総称していう。
- (5) 「耐震改修等」とは、歴史的建築物の耐震改修（現地調査、耐震診断及び耐震改修設計、耐震改修工事）、増築倉庫の解体、浄化槽の解体又は安全措置及び一部のインフラ施設の整備をいう。
- (6) 「内外装改修等」とは、乙が実施する事業運営に必要な耐震改修等を除く歴史的建築物の内外装設計及び工事、庭園及び駐車場の整備、その他の工事をいう。

- (7)「建造物整備パートナー」とは、本事業の実施のために乙が選定した耐震改修等及び内外装改修等を実施する事業者をいう。
- (8)「保全アドバイザー」とは、歴史的建築物保全の立場から、甲と業務委託契約を締結した「文化財建造物修理主任技術者」等をいう。
- (9)「本物件」とは、甲の所有する次に掲げる建物及び土地をいい、これらに付属する建具、設備、家具、什器及び造作等の一切を含む。

所在地		藤沢市藤沢一丁目 750 番 1、750 番 4
建物	店蔵 (国登録有形文化財)	・構造及び規模：土蔵造 2 階建、切妻造、棧瓦葺 ・建築面積： 58.63 m² ・延床面積：110.69 m² (1 階 58.63 m²、2 階 52.06 m²) ・建築年代：明治 44 年（登録時所見）、一部改修有り
	主屋 (国登録有形文化財)	・構造及び規模：木造 2 階建、切妻造、トタン葺 ・建築面積：118.72 m² ・延床面積：188.64 m² (1 階 118.72 m²、2 階 69.92 m²) ・建築年代：明治 44 年頃（登録時所見）、一部改修有り
	文庫蔵 (国登録有形文化財)	・構造及び規模：土蔵造 3 階建、切妻造、棧瓦葺 ・建築面積： 49.69 m² ・延床面積：149.06 m² (1 階 49.69 m²、2 階 49.69 m²、3 階 49.69 m²) ・建築年代：文久元年（登録時所見）、一部改修有り
	増築倉庫	・構造及び規模：木造平屋建、鉄板葺 ・延床面積：85.83 m² ※解体対象
土地	庭園	※井戸（2 か所）、池、樹木・植栽、景石、灯籠、浄化槽
	駐車場	※16 台、アスファルト舗装、囲障施設等

- (10)「定期建物賃貸借契約」とは、甲を貸付人、乙を借受人とし、別紙記載の建物及び土地を目的物とする、借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約をいう。
- (11)「事業用定期借地権設定契約」とは、甲を貸付人、乙を借受人とし、別紙記載の土地を目的物とする、借地借家法第23条第2項に規定する事業用定期借地権設定契約をいう。
- (12)「使用貸借契約」とは、甲を貸付人、乙を借受人とし、乙が行う耐震改修等又は内外装改修等の施工開始日のいずれか早い日より定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約（以下「両契約」という。）の開始日の前日まで、別紙記載の建物及び土地を目的物とする、使用貸借契約をいう。
- (13)「原状回復等」とは、乙が、事業期間の終了日までに、店蔵、主屋及び文庫蔵については原状回復（耐震改修等甲の負担により整備したものを除く）、庭園及び駐車場部分については更地化（「耐震改修等」として整備したものを除く）を行い、無償で甲に返還することを言う。

(基本的合意)

- 第3条 乙は、要求水準書、事業者公募時に甲が公表した質問回答、保存活用計画に記載の条件及び甲が要望し乙が承諾した事項（以下「甲提示条件」という。）を十分に理解し、これに合意したことを確認する。
- 2 甲は、事業提案書等に記載の条件（ただし、事業提案書等に記載の条件が、甲提示条件又は本協定の記載との間で内容に齟齬がある場合は、第23条に規定する優先関係に従う。以下「乙提示条件」という。）を十分に理解し、これに合意したことを確認する。
- 3 甲と乙は、甲提示条件及び乙提示条件が両契約及び使用貸借契約の契約条件となることを確認する。
- 4 甲と乙は、公平性及び透明性の確保に努めるとともに、相互に協力し適切、実かつ円滑に本事業を実施するものとする。

(事業の範囲等)

- 第4条 本事業の範囲は、耐震改修等、内外装改修等、両契約に基づき甲が乙に貸し付ける本物件の管理運営、原状回復等及びこれらに付帯する一切の業務とする。
- 2 本事業は乙が実施し、乙は、耐震改修等及び内外装改修等を建造物整備パートナーに実施させるものとする。
- 3 耐震改修等及び内外装改修等の内容及び工程は、事業提案書等に記載されたものを基本とし、埋蔵文化財の試掘調査及び耐震診断等の結果をふまえ、途中経過を相互に確認しながら甲及び乙の協議のうえで定めるものとする。
- 4 耐震改修等及び内外装改修等の施工完了期限（完成検査及び引渡しを含む）は、令和●年●月とする。

(金銭的保証措置)

- 第5条 乙は、事業の履行保証として、本協定の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。
- (1) 保証金の納付
- (2) 保証金の納付に代わる担保となる有価証券等の提供
- (3) 本協定による債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行又は甲が确实と認める金融機関等の保証
- 2 前項の保証に係る保証金の額又は保証金額は、第6条に示す、耐震改修等に対し甲が負担する額の100分の10に相当する額とする。
- 3 第1項の規定により、乙が同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は保証金に代わる担保の提供として行われたものとする。
- 4 耐震改修等に対し甲が負担する額の変更があった場合には、保証の額が、変更後の耐震改修等に対し甲が負担する額の10分の1に達するまで、甲は保証の額の増額を請求することができ、乙は保証の額の減額を請求することができる。
- 5 保証金又は有価証券等にて金銭的保証措置をとった場合には、履行

の後又は本協定が解除された際に、甲は、甲に対する債務の弁済に充てた残額を返還するが、返還する保証金額については利息を付さないこととする。

(費用負担)

第6条 本事業に要する費用は、事業提案書等に記された次の金額及び負担者を基本とするが、耐震診断等の結果及び物価変動をふまえ甲及び乙の協議のうえで定めるものとし、途中経過を相互に確認しながら進めることとする。

- | | |
|---------------------|----------------|
| (1) 耐震診断・耐震設計(調査含む) | ●●円 (甲負担) |
| | 甲負担を超える額 (乙負担) |
| (2) 耐震改修工事 | ●●円 (甲負担) |
| | 甲負担を超える額 (乙負担) |
| (3) 増築倉庫等解体・インフラ整備等 | ●●円 (甲負担) |
| | 甲負担を超える額 (乙負担) |
| (4) 内外装改修等 | 全額乙負担 |
| (5) 建物貸付料 | ●●円/月 (乙負担) |
| (6) 土地貸付料 | ●●円/月 (乙負担) |
| (7) 管理運営及びその他付帯する業務 | 全額乙負担 |
| (8) 原状回復等 | 全額乙負担 |

2 前項の金額には、消費税及び地方消費税を含むものとする。

(費用の支払い)

第7条 甲は、前条第1項第1号から第3号に定める甲負担の額を、耐震改修等の進捗に合わせ、耐震改修等の部分完了確認又は完了確認を経て、当該年度分を乙の請求に基づき、予算の範囲内で支払うものとする。

2 乙は、第6条第1項第5号及び第6号に定める乙の負担額を、別途両契約にて定める方法にて甲に支払うものとする。

(引渡し)

第8条 乙は、耐震改修等において、調査・診断、設計及び施工それぞれの完了時において、報告書、設計図、竣工図及びその他関係図書等の成果物を作成のうえ甲の完了確認を受け、甲にそれを引き渡すものとする。

2 乙は、耐震改修等の業務完了後、速やかに甲の完了確認を受け、その成果物である耐震改修等の施工部分(第6条における乙負担の施工部分を含む)を甲に引き渡すものとする。

3 前2項の成果物の詳細については、甲及び乙で協議するものとする。

4 乙は、内外装改修等において、調査、設計及び施工の完了時において、設計図、竣工図及びその他関係図書等の写しを甲に提出する。

(成果物の帰属)

第9条 耐震改修等に係る成果物は、施工完了後、乙の費用負担の有無に関わらず、甲に帰属するものとする。

(契約締結に向けた甲乙の義務)

第10条 甲と乙は、使用貸借契約及び両契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応し、最善の努力をするものとする。

2 乙は、本協定締結後、自らの責任において、耐震改修等に着手しなければならない。

3 乙は、本協定締結後、自らの責任及び費用負担において、内外装改修等に着手するものとする。

4 乙は、使用貸借契約及び両契約の締結に向けた契約内容の明確化のための協議にあたっては、甲の要望事項を尊重するものとする。なお、乙が甲に要望事項の変更を求め、甲がその変更を認めて指示した場合、乙は当該変更内容を尊重する。

(契約に基づく乙の業務)

第11条 乙は、使用貸借契約及び両契約を締結したときは、当該契約に基づく乙の債務の履行が完了するまでの間、乙の責任のもとに、甲提示条件に従って、関係法令等を遵守して、本物件の整備、管理運営及びこれらに付帯する一切の業務を行う。

2 乙は、両契約の締結後は、毎年度3月1日までに、次年度に係る次の事項を記載した管理運営計画書を甲に提出し、確認を受ける。ただし、両契約の締結初年度については、契約締結予定日の1か月前までに甲に提出し、確認を受ける。

(1) 施設管理計画

(2) 施設運営計画

(3) 事業収支計画

3 乙は、本事業の実施にあたっては、近隣住民及び周辺施設との関係に十分に配慮する。

(契約の締結及び協定の解除等)

第12条 甲と乙は、本協定締結後、甲及び乙の協議により定めた時期に使用貸借契約を締結し、また当該契約と連続して両契約を締結するものとする。

2 甲は、次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、使用貸借及び両契約の全部若しくは一部を締結せず、又は、何らの催告なく、本協定、使用貸借契約及び両契約の全部若しくは一部を解除することができる。

(1) 大地震等甚大な災害が発生した場合等において、甲が本物件を公用又は公共の用に供する必要が生じたとき。

(2) 選定された応募者、建造物整備パートナー及び関係者が、藤沢市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団又は暴力団経営支配法人等であることが判明したとき。

(3) 本事業実施に係る手続きにおいて提出した書類又はプレゼンテ

ーションにおける説明に虚偽、錯誤又は遺漏があったことが判明したとき。

(4) 両契約の全部若しくは一部が、解除、途中解約又は終了されたとき。

(5) 乙の責めに帰すべき事由により、本協定に定める事項の履行が不能となったとき。

(6) 乙について、破産、会社更生若しくは民事再生の各手続開始決定の申立てその他債務整理手続の申立てがされたとき、解散を会社法その他の法令上権限のある機関で決議したとき、又は、第三者（乙若しくは乙の構成法人及びその取締役を含む。）によって、かかる申立てがなされたとき。

(7) 乙の信用状態が著しく悪化し又はそのおそれがあると甲が認めるべき相当の理由があるとき。

3 甲は、乙が本協定（第2項に掲げるものを除く）もしくは本協定に基づく合意事項、使用貸借契約又は両契約のいずれかに違反し、甲の催告にも関わらず、これを是正しない場合は、本協定、使用貸借契約及び両契約の全部若しくは一部を締結せず、又は、相当期間を設けて催告を行った上で、本協定、使用貸借契約、両契約の全部若しくは一部を解除することができる。

4 乙は、第2項（第1号を除く）及び第3項に基づく契約の不締結、本協定、使用貸借契約及び両契約の解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に対して一切の請求を行うことはできない。

5 乙は、甲がその責めに帰すべき事由により本協定に基づくその債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による通知の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、本協定を解除することができる。ただし、当該債務不履行が本協定及び社会通念に照らして軽微であるときはこの限りではない。

（準備行為）

第13条 乙は、使用貸借契約の締結前であっても、甲の書面による承諾を得て、自らの責任において、本事業の実施に関して必要な準備行為（建物調査又は敷地内の地質調査等掘削を必要とする事前調査を含む。）を行うことができるものとし、甲は、必要かつ可能な範囲で、乙に対して協力するものとする。

2 甲と乙のいずれの責めにも帰すべからざる事由により、使用貸借契約及び両契約の締結に至らなかったときは（そのいずれかの契約の締結に至らなかったときを含む。）、別途書面による合意がある場合を除き、甲と乙が本事業の実施のための準備に関して既に支出した費用等については、各自が負担するものとし、かかる準備行為に要した費用等に関連し、甲乙間での費用等の請求、精算、その他相互に債権債務関係は一切生じないものとする。

（不正な行為等に係る措置）

第14条 甲は、乙が、本事業に関して次の各号に掲げる事由のいずれ

かに該当するときは、使用貸借契約及び両契約を締結せず、又は、何らの催告なく、本協定、使用貸借契約及び両契約を解除することができる。

(1) 本物件の用途に係る以下の禁止事項に違反したとき。

ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業（同項第2号に掲げる「待合，料理店，カフェその他これらに類するもの」を除く。）、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に供してはならない。

イ) 暴力団員による不当な行為の防止に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に使用してはならない。

ウ) 政治的用途・宗教的用途に使用してはならない。

エ) 居住の用に供してはならない。

オ) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動のために使用してはならない。

カ) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壤汚染などの近隣環境を損なうと予想される用途に使用してはならない。

(2) 乙が、本事業に直接関わらない法令違反等を行ったことにより、本事業を継続して実施することが社会通念上著しく不相当と判断されるとき。

(3) その他本件協定又は契約に定める義務に違反したとき。

2 乙は、前項に基づく協定等の不締結及び解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に対して一切の請求を行うことができない。

(暴力団排除条例の遵守)

第15条 乙は、藤沢市暴力団排除条例（平成23年藤沢市条例第18号）の規定を遵守しなければならない。

2 乙は、本事業に係る業務を第三者に行わせようとする場合は、暴力団等にこれを行わせてはならず、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することのないよう適切な配慮をするものとする。

3 甲は、乙が暴力団等に該当しないことを確認するため、神奈川県警察本部長又は所轄の警察署長に対して照会を行うことができる。乙は、甲の求めに応じて、甲による照会にあたって必要となる事項についての情報を提供しなければならない。

(違約金等)

第16条 甲は、乙が第12条第2項第3号、第4号及び第5号のいずれかの事由、同条第3項又は第14条第1項のいずれかの事由に該当し、本協定を解除するときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙に対し、次の金額を違約金として請求することができる。

(1) 供用開始前（両契約締結前）までに本協定を解除したとき

第6条に示す、耐震改修等に対し甲が負担する額の100分の10に相当する額

(2) 供用開始後（両契約締結後）に本協定を解除したとき

第6条に示す、貸付料の契約期間（10年間）合計額の100分の10に相当する額

2 甲は、特に必要と認めるときは、当該違約金を減額し、又は免除することができる。

3 第1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。

(契約不適合責任)

第17条 耐震改修等の成果物に直ちに発見できない不適合があるときは、甲は、乙に対し、第8条に定める成果物の引渡しの日から2年以内に限り、不適合の補正を求めることができる。

(損害の負担)

第18条 本事業の実施に伴い生じた損害に対する負担は、甲又は乙の責めに帰する場合を除き、甲及び乙の協議のうえで処理するものとする。甲又は乙の責めに帰する場合は、その損害の責めを負う者が損害賠償責任を負う。

(資料の貸与)

第19条 甲は、乙が本事業の実施に必要とする、甲が所有する資料を乙に貸与するものとし、乙は、その目的が達成次第速やかに甲に返却するものとする。

(苦情処理)

第20条 使用貸借期間及び両契約期間における近隣対応及び第三者からの苦情等の処理は乙が行うものとし、必要に応じて建造物整備パートナーもこれに協力するものとする。

(秘密保持等)

第21条 甲及び乙は、本協定の内容、本協定に基づき知り得た機密を第三者に開示又は漏洩してはならない。

2 甲及び乙は、本協定に基づき公正性及び透明性の確保を目的として乙から甲へ提出した資料を第三者に公開する必要が生じた場合は、あらかじめ甲及び乙で協議するものとする。

(行政上の手続き等)

第22条 乙は、事業の実施のために必要となる行政上の手続きについて行うものとし、甲は必要に応じ協力するものとする。

(優先関係及び解釈等)

第23条 甲と乙は、本事業につき、本協定に規定した事項の他、要求水準

書、公募時に甲が公表した質問回答、事業提案書等記載事項、甲が要望し乙が了承した事項及び乙が要望し甲が了承した事項は、書面をもって甲乙間の協定内容となることを確認する。

- 2 前項の書類等の間に記載の矛盾、齟齬がある場合、本協定（使用貸借契約及び両契約の締結後は、締結済みの契約書を含む。）に規定した事項、甲が要望し乙が了承した事項、乙が要望し甲が了承した事項、公募時に甲が公表した質問回答、要求水準書、保存活用計画、事業提案書等記載事項の順にその解釈が優先する。ただし、事業提案書等の記載事項と事業提案書等に優先する書類の間に矛盾、齟齬がある場合で、事業提案書等に記載された性能又は水準が、その他の書類に記載された性能又は水準を上回るときは、その限度で事業提案書等の記載がその他の書類の記載に優先するものとする。
- 3 前項記載の同一順位の書類等の記載内容に矛盾、齟齬がある場合には、甲の選択に従うものとする。ただし、事業提案書等の内容に矛盾、齟齬がある場合には、甲は乙と協議のうえaaで、その記載内容に関する事項を決定する。

（協定の有効期間）

- 第24条 本協定の有効期間は、両契約に基づく甲並びに乙のすべての債務の履行が完了する日までとする。ただし、使用貸借契約又は両契約のいずれかが締結に至らなかった場合には、その時点で本協定の効力は失われるものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず第13条第2項及び第16条の規定の効力は存続するものとする。
 - 3 第1項の規定にかかわらず、第13条の規定の効力は同条の秘密が公知となるまで存続するものとする。

（協定の変更）

- 第25条 本協定の内容を変更する必要がある場合は、その都度甲及び乙間で協議し、処理するものとする。

（新たな協定及び両契約の締結）

- 第26条 乙は、新たな両契約の締結を希望する場合、両契約期間満了の2年前までに甲にその旨を申し出るものとする。
- 2 甲は、乙から新たな両契約締結の申し出があった場合、契約期間中の事業内容が本事業の方針に沿っており、その管理運営が良好であり、かつ、提案される次期10年間の事業計画が適正であると判断した場合には、甲乙協議を経て、1回に限り、両契約の満了の日の翌日を始期とする10年間の新たな協定書、両契約を締結することができる。

（準拠法及び裁判管轄）

- 第27条 本協定は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、本協定に関する一切の紛争についての管轄は、横浜地方裁判所とする。

(協議等)

第28条 甲及び乙は、本協定に定めのない事項又は本協定に関して疑義が生じた場合、誠意をもって協議により解決するものとする。

甲と乙は、以上のとおり合意し、その事実を証するため、本協定書を2通作成し、甲及び乙、それぞれ記名押印のうえ、甲と乙が各1通を保有する。

令和● 年●月●日

甲 藤沢市朝日町1番地の1
藤沢市
藤沢市長 ⑩

乙 (住所)
(商号)
(代表者氏名) ⑩