

元愛知県立海翔高等学校跡地売却に係る基本協定書（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、元愛知県立海翔高等学校跡地売却（以下「本売却」という。）に関し、次のとおり、元愛知県立海翔高等学校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2026年8月27日付けで公表した、元愛知県立海翔高等学校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決定されたこと
- (2) 乙が本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（以下「提案内容」という。）に基づき利活用計画（以下「利活用計画」という。）を作成し、甲の承認を受けて、当該利活用計画を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9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、その構成員を追加又は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た場合は、代替となる法人を選定するよう努めなければ

¹ 本契約書案は標準例であり、買受人が事業者グループやSPCの場合等、状況に応じて各条項が変更・追加となることがあります。

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。

ばならない。

- 3 乙は、やむを得ない事由により、構成員を追加又は変更する必要がある場合は、甲に対し、構成員の追加又は変更を申し入れることができる。
- 4 甲は、やむを得ないと判断した場合には構成員の追加又は変更を承認することができるが、承認に当たっては、当該追加又は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必要があるものとする。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) 新たな構成員が、本基本協定の当事者となることについて同意していること
- 5 甲及び乙は、甲が乙の構成員の追加又は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、本基本協定締結後、募集要項及び提案内容に従い、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の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 乙は、利活用計画に係る甲の承認を得るに際し、事前に自らの責任と費用負担において、対象物件の近隣住民及び旧十四山村の自治会（以下「近隣住民等」という。）に対して当該利活用計画の内容を説明し、その実施について近隣住民等の理解を得るよう努めるものとする。
 - 4 甲の承認を得た利活用計画は、本基本協定の附属図書として、本基本協定の一部を構成する。
 - 5 乙は、利活用計画の策定に当たり、本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、対象物件の利活用の計画・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、提案内容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、対象物件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性が生じた場合は、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。

（売買代金の修正等）

第8条 乙が募集要項に基づき提出した価格提案書に係る土地の提案価格については、乙が価格提案書を提出した年の1月1日時点と甲が売却可能額（愛知県公有財産規則（昭和48年規則第23号）第42条第3号に規定する評価額を意味し、以下「売却可能額」という。）を決定する年の1月1日時点との間で、対象物件（西側道路）の固定資産課税台帳評価額に変動があった場合は、募集要項3（4）の規定に基づいて対象物件の提案価格の補正を行うものとする。

2 対象物件についての売却可能額が提案価格（土地価格（前項により土地の提案価格が修正された場合には修正後の提案価格）と建物価格の合計額）を上回った場合には、甲及び乙は、売却可能額での対象物件の売買について協議する。

（県有財産売買仮契約）

第9条 甲及び乙は、本基本協定締結後（前条第2項の売却可能額が売却価格を上回った場合は、乙が売却可能額をもって対象物件を買い受けることが決定した後）、別紙と同様の内容（ただし、軽微な修正のみ許容されるものとする。）により、2027年●月●日を目途として、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 乙は、前項の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。

3 売却可能額が、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年愛知県条例第29号）第3条に定める金額に満たない場合、本基本協定の各条項中、「県有財産売買仮契約」とあるのは「県有財産売買契約」と読み替えて各条項を適用する。

（県有財産売買仮契約の不締結）

第10条 甲は、甲及び乙が県有財産売買仮契約を締結するまでに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。なお、本項の規定により甲が県有財産売買仮契約を締結せず、乙に損害が生じた場合であっても、甲は当該損害について何ら責任を負わないものとする。

（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決定するに当たり、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、前各号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、県有財産売買仮契約の締結に先立って、自らの責任と費用負担において、近隣住民等に対して利活用計画の内容につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。
- 3 乙は、甲が次に定める措置を終えるまでは、県有財産売買仮契約を締結しないことができる。ただし、甲が合理的な理由を付して当該措置の内容の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し（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拒否、留保又は遅延しないものとする。）、乙が当該変更に同意した場合は、次の措置は変更後の措置を意味するものとする。
- (1) 募集要項に定める什器備品の撤去
- 4 第1項又は第3項の場合において県有財産売買仮契約が不締結となるときは、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。

(存続期間)

第11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、対象物件の引渡しの日から10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合理的に認めた場合（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12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12条 乙は、利活用計画に記載されている場合又は甲による承認があった場合を除き、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。）を第三者に譲渡し若しくは承継させ、又は担保に供することその他一切の処分（以下「譲渡等」という。）をしてはならない。

2 第1項による譲渡等については、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) 譲渡等に係る契約等に、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) 譲渡等が代表法人の地位の譲渡に関するものである場合

(遵守事項)

第13条 乙は、対象物件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（昭和25年法律201号）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。

(近隣対応・対策)

第14条 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物件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・対策を実施するものとし、甲に事前にその内容を、事後にその結果を報告しなければならない。

2 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。

3 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、対象物件の利活用に関して、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。

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

3 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。

(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、第2号から第8号に掲げる事由が生じた場合は、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) 所在地、商号、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、対象物件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、対象物件の利活用の実現・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、対象物件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 乙に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10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。

(違約金)

第19条 乙が乙の責めに帰すべき事由により第9条第1項本文に違反した場合、又は第10条第1項各号により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、金●●●円³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、甲は金●●●円⁴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方の違約金請求権は消滅する。

³ 県有財産売買契約における売買代金相当額の100分の30に相当する金額を予定しています。

⁴ 県有財産売買契約における売買代金相当額の100分の10に相当する金額を予定しています。

- 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、甲が当該違約金とは別に、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。

(損害賠償等)

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。

- 2 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第10条第3項各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。

(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、相手方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3月愛知県条例第19号）に基づき開示する場合
 - (2) 法令に基づき開示する場合
 - (3) 弁護士、会計士または税理士等法律に基づき守秘義務を負う者、本売却に関する甲又は乙の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自由に利用する権利（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ものとし、利活用計画の利用が第三者の有する著作権を侵害する場合には、乙がその損害を賠償し、又は必要な措置を講ずるものとする。

(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。

(以下余白)

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。

2027 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）

【所在地】

【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）