

旧大宮図書館施設活用事業

公募要項

【参考資料】

旧大宮図書館施設活用事業に関する基本協定書（案）

令和 2 年 2 月

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部／氷川神社周辺エリアプロジェクトチーム

事務局：さいたま市都市局都心整備部大宮駅東口まちづくり事務所

旧大宮図書館施設活用事業に関する基本協定書（案）

※以下に掲げる文案を標準としますが、優先交渉権者の提案内容等を踏まえ、市及び優先交渉権者における協議によって各条項を適宜変更します。また、優先交渉権者が複数の団体からなるグループである場合は、グループを代表する構成員と協定を締結することを想定していますが、優先交渉権者が SPC（特別目的会社）の設立や複数企業の出資による事業実施となった場合は、協定を締結する相手方及び各条項を適宜変更します。

さいたま市（以下「甲」という。）及び【優先交渉権者の代表企業】（以下「乙」という。）は、旧大宮図書館施設活用事業に関して、乙が提案書に記載した事業内容を甲乙間で協議し決定した事業計画（以下「決定事業」という。）の実現に関する基本的な事項を次のとおり合意し、この基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、旧大宮図書館及び旧大宮図書館駐車場（以下「対象施設」という。）の活用を円滑に実施するため、甲及び乙の権利及び義務、必要な諸手続き等について定めることを目的とする。

（提案内容の履行）

第2条 乙は、決定事業の全てを誠実に履行しなければならない。

- 2 乙は、決定事業を実施するにあたり、旧大宮図書館施設活用事業 公募要項（以下「公募要項」という。）に定める各条項を遵守しなければならない。
- 3 乙は、甲の書面による承諾がない限り、決定事業の内容を著しく変更してはならない。
- 4 甲は、乙に対し、公共公益上必要と認めるものについて、合理的な範囲で決定事業の変更を求めることができる。
- 5 乙は、決定事業に含まれないものであっても、決定事業の内容向上に資すると考えられるものについては、甲に対し、決定事業に反映することを申し入れることができる。ただし、甲の書面による承諾がない限り、決定事業への反映は行うことができない。
- 6 法制度の変更などやむを得ない事由により、決定事業を変更する必要がある場合は、乙は、甲に対し、決定事業の趣旨を損なわない範囲内で、変更を申し入れることができる。ただし、甲の書面による承諾がない限り、決定事業の変更を行うことができない。
- 7 乙は、決定事業の実施に際して、疑義が生じたときは、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。
- 8 乙は、決定事業の実施（対象施設の整備及び運営を含む）に必要な協議については、甲と緊密に連携してこれを行うものとする。

9 乙は、決定事業の実施（対象施設の整備及び運営を含む）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回答を行わなければならない。

10 乙は、決定事業の実施（対象施設の整備及び運営を含む）に際し、疑義が生じたときは、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。

（協定の有効期間）

第3条 本協定の有効期間は、本協定締結日から乙から甲への対象施設の引き渡し日までとする。

2 前項の有効期間中において、事業を途中で中止する場合は、乙の書面による申出により、甲が終了日を決定し、別途乙に通知するものとする。

（定期建物賃貸借契約締結の期限）

第4条 甲は、本協定締結後、令和○年○月○日までに公募要項に示す定期建物賃貸借契約（以下、「契約」という。）を締結するものとする。

2 乙は、契約締結に向け、必要な協力を行うものとする。

（指定期日）

第5条 乙は、本協定締結の日から速やかに施設等の改修にかかる手続きを行い、工事着手日の1か月前までに、工事着手予定日及び工事完了予定日、運営開始予定日（以下、工事着手予定日及び工事完了予定日、運営開始予定日を「指定期日」という。）を定めた工事の工程を書面により甲へ提出し、甲の承諾を得て、令和○年○月○日までにすべての事業にかかる工事等を完了させ、遅くとも令和○年○月○日より運営を開始しなければならない。

2 乙は、やむを得ない事情により、前項に定める指定期日の変更を必要とする場合は、事前に理由を付して、書面により甲に申請し、甲の承諾を得なければならない。

（負担の帰属）

第6条 本協定の締結に要する費用は乙の負担とする。

2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

3 決定事業のうち、乙が主体となって改修する設備等（「以下「改修設備等」という。）のすべての工事費用及びこれにかかる手数料等一切の経費は乙が負担する。

4 乙が、本事業に付帯する建築物、工作物、植栽等（以下「施設等」という。）を設置し、維持管理及び運営する場合は、その財産権は乙に帰属する。

5 乙は、改修設備等を維持管理及び運営するにあたり、これにかかる一切の費用は、建物の中に収容される家財や業務に使用される設備及び什器を含めて、乙が負担する。

(リスク分担)

第7条 乙は、休業等のリスクが発生した場合を含め、いかなる場合においても、甲に対し休業補償等を請求することができない。

2 甲が第12条により本協定を解除した場合、その他乙の責めに帰すべき事由により甲が損害を被り、又は被る恐れのある場合、乙は当該損害を賠償しなければならない。

3 乙は、事業の実施にともない、第三者と紛争が生じ、又は第三者に損害を与えた場合、乙の責任と費用負担において、その紛争を解決し、又はその損害を賠償しなければならない。

4 甲は、地震、火災、風水害、盗難、その他甲の責に帰すことの出来ない事由によって乙が被った損害については、賠償する責を負わない。

5 その他、本協定の有効期間中の甲及び乙のリスクの分担は公募要項に記載のとおりとする。ただし、公募要項に定めるもの以外の事項については両者協議により決定する。

(基本協定の解除及び契約の不締結)

第8条 乙が次の各号のいずれかに該当するときは、甲は、本協定を解除するとともに契約を締結しないことができる。

(1) 乙に協定締結に関して不正行為があったとき

(2) 乙が甲の業務報告の聴取等に従わないとき

(3) 乙が関係法令、条例及び協定等に違反したとき

(4) 乙が経営状況の悪化等により施設活用を行うことが困難なとき

(5) 乙が暴力団組織又はこれらと関係している団体であると認められたとき

①暴力団(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)第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)

②暴力団又はその構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。以下同じ。)若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者(以下、「暴力団の構成員等」という。)の統制の下にある法人その他の団体

③その代表者等(法人にあってはその役員(非常勤を含む。)及び経営に事実上参加している者を、その他の団体にあってはその代表者及び運営に事実上参加している者をいう。)が暴力団の構成員等である法人その他の団体

(6) 乙の役員に次に就任しているとき

①さいたま市議会議員又はその配偶者

②本市の市長、副市長や事業の審査に関与する職員又はそれらの配偶者

③地方自治法第180条の5第1項及び第3項に規定する本市の委員会の委員、地方公営企業の管理者又はそれらの配偶者

(7) 乙の責に帰すべき事由により施設活用が行われなとき

(8) 不可抗力により施設活用の継続が著しく困難になったと甲が認めるとき

(9) 乙が協定の解除を申し出て、甲がやむを得ないと認めたとき

(10) その他、乙による施設活用を継続することが適当でないと甲が認めるとき

- 2 前項の規定により、本協定を解除し、契約を締結しなかった場合において、乙に損害、損失又は増加費用が生じても、甲はその賠償の責めを負わない。
- 3 第1項の規定により、本協定を解除し、契約を締結しなかった場合において、乙が甲に損害を及ぼしたときは、乙は、その損害を賠償しなければならない。

(禁止又は制限される行為)

第9条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本施設の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は担保の用に供してはならない。

- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本協定に基づく権利義務の全部又は一部について、第三者に譲渡し、承継させ、又はその権利を担保に供することはできない。
- 3 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、対象施設における増築、改築、移転、修繕又は敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
- 4 乙は、甲の書面による事前の報告なく、対象施設の全部又は一部につき、転貸に供してはならない。
- 5 乙は、対象施設において本協定の有効期間に、次に定める用途等として使用又は第三者に行わせることはできない。

(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、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としての用途

(2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団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

(3) 政治的用途又は宗教的用途

(4) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動を行う場としての用途

(5) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など、近隣の環境を損なうと予想される用途

(6) 上記の他、甲が本事業の目的との関連性が著しく低いと判断する用途

(乙の管理運営義務)

第10条 乙は、対象施設及び対象施設内の工作物や植栽等を適切に維持管理することとする。

- 2 乙は、乙の責任と費用負担に基づき、対象施設内のすべての施設の清掃、維持管理、修繕、各種点検及び届出等を行うものとする。
- 3 乙は、決定事業の管理運営につき、次の項目を記載した「事業計画書」を事前に作成し、

甲へ提出するものとする。(テナント計画を含む)

(1) 改修及び配置計画

- ①事業趣旨
- ②諸元表
- ③配置図、平面図、立面図、仕上げ表等の計画図
- ④工程表

(2) 業務計画

- ①業務内容
- ②経費内訳表
- ③資金調達計画書
- ④収支計画書

(3) 運営計画

- ①運営方針
- ②実施予定事業の計画内容
- ③運営業務実施体制
- ④安全対策(防火・防犯・防災など)
- ⑤駐車及び駐輪対策

(4) 維持管理計画

- ①維持管理方針
- ②樹木、草花等植物育成管理
- ③清掃、刈草など美観の保持
- ④警備、巡回(不法・迷惑行為・苦情要望への対応等)

(5) 緊急時の体制及び対応

(6) 職員配置計画

(7) 配置する職員に対する研修計画

(8) その他、良好な管理運営に関すること

4 乙は、毎年〇月〇日までに前項第2号から第7号に係る事項を記載した次年度事業計画書を甲に提出し、承諾を受けるものとする。

5 乙は、事業年度終了後、30日以内に前項の当該年度事業計画に対する業務報告書及び収支報告書を市へ提出するものとする。

6 事業区域において、改修施設や施設等の管理運営に必要な協議調整等は、乙が行うものとする。

7 乙は、氷川神社及び氷川参道で開催される各種イベント等に協力をするとともに、周辺地域活性化に寄与するイベント等の実施に積極的に取り組むものとする。

8 乙は、前項のイベント等の実施にあたり、甲から求めがあった場合は、事業に支障のない範囲で甲に協力するものとする。

(安全対策及び事故等への対応)

- 第11条 乙は、本事業の実施にあたり事故、災害等に対応するための体制を整備し、その体制について書面により甲に報告しなければならない。
- 2 乙は、氷川神社及び氷川参道におけるイベント開催時など来訪者の混雑が予想される場合の安全対策及び事故等への対応について甲に協力するものとする。
- 3 本事業の実施中に事故が発生した場合、乙は、当該事故発生の帰責の如何にかかわらず、直ちに利用者の安全を確保するとともに、事故拡大の防止策を講じるなど、適切で速やかな対応を行い、その経過を甲に報告し、甲の指示に従うものとする。
- 4 甲は、事故、災害等の緊急事態が発生した場合、緊急事態に対応するため、乙に対し、業務の一部又は全部の停止を命じることができる。

(協定の解除)

- 第12条 第3条の協定の有効期間にかかわらず、次の各号に掲げるいずれかの事由があり、甲の催告にも関わらず乙がこれを是正しないとき、甲は本協定を解除することができる。
- (1) 乙が、本協定又はその他関係法令等に違反する行為をおこなった場合
- (2) 当初の事業計画に反するなど、本事業の目的から逸脱し、甲からの再三の警告等が発せられてもなお改善が見られない場合
- (3) 乙の事業実施が乙の都合により、事業計画書に示したスケジュールから著しく遅延する等、円滑な事業実施が困難と判断される場合
- (4) 甲と乙の間の信頼関係が失われた場合など、本協定を継続しがたい重大な事由が生じた場合
- (5) 乙が、銀行取引停止処分を受け、又は破産、民事再生、会社整理若しくは会社更生手続きの申立てを受け、若しくはこれらの申立てをした場合
- (6) 乙が、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合
- (7) 乙が、監督官庁により営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業等を休止若しくは停止した場合
- (8) 乙が、暴力団員又は暴力団員密接関係者に該当する場合
- (9) 令和〇年〇月〇日までに契約の締結に至らなかった場合
- 2 乙は、前項の規定により本協定を解除された場合、損失補償、損害賠償その他金銭の支払を求めることはできない。

(甲と乙の合意による協定の解除)

- 第13条 乙は、経営状況など乙の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難と判断さ

れる場合、本協定を解除しようとする日の6か月前までに、甲に対して書面により解除の申請を行った上で、甲と乙で協議の上、甲が同意した場合に限り、本協定を解除することができる。

(乙の通知義務)

第14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、決定事業の実施及び継続に関して、速やかに甲と協議しなければならない。

- (1) 長期休業するとき
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 企業担保権実行手続き開始の申立てがあったとき、破産若しくは更生手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき又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
- (6) 特別清算開始の申立てがあったとき
- (7) 令和〇年〇月〇日までに対象施設を整備し、決定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
- (8) 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、決定事業の実現・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
- (9) 前各号に定めるものの他、決定事業の実施及び継続が困難となるような事態が発生したとき

(複数の団体等による事業の実施)

第15条 乙が複数の団体等によるグループ（以下、「グループ」という。）である場合、グループ間で本事業の実施に関する協定等を締結し、これを遵守しなければならない。

- 2 甲は、本事業にかかる協議及び調整する相手方をグループを代表する構成員（以下、「代表構成員」という。）とし、甲から代表構成員へ通知した事項は、グループの構成員すべてに通知したものとみなすものとする。
- 3 代表構成員は、甲に対して、本協定等に定める通知、請求及び本協定等の内容の履行に必要な一切の事務処理等を行うものとする。
- 4 前項の場合において、代表構成員につき生じた事項又は代表構成員の行為は、構成員すべてに対して、その効力を生じるものとする。
- 5 構成員は、本協定に定める事項を遵守しなければならない。
- 6 構成員は、本事業の実施について連帯してその責を負うものとする。

7 代表構成員及び構成員が脱退若しくは追加する場合、代表構成員は事前に書面により甲に申請し、甲の承諾を得なければならない。

8 前項の代表構成員が脱退した場合又は代表構成員としての責務を果たせなくなった場合においては、従前の代表構成員に代えて、他の構成員の承認により、残存構成員のうちいずれかを代表構成員とする旨、新たに代表構成員となる残存構成員は事前に書面により甲に申請し、甲の承諾を得なければならない。

(協定の変更)

第16条 本事業に関し、本事業の前提条件や内容が変更したとき、又は特別な事情が生じたときは、甲と乙が協議の上、本協定を変更することができるものとする。

(疑義等の解決)

第17条 本協定に定める事項について疑義が生じたとき又は本協定に定めのない事項で必要があるときは、甲、乙協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第18条 本協定に関する訴訟の提訴は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

(協定履行の調査等)

第19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、決定事業の実施に関して、甲が乙に対し報告を求め、又は必要な資料を求めたときは乙はこれに応じるものとする。

本協定の成立を証するため、本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、それぞれ1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

甲 さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号
さいたま市
さいたま市長 清水 勇人

乙 (所在地)
(団体等名)
(代表者)