

中央区役所周辺の公共施設再編事業
基本協定書（案）

令和8年3月

さいたま市

中央区役所周辺の公共施設再編事業に関する基本協定書（案）

中央区役所周辺の公共施設再編事業（以下「本件事業」という。）に関して、さいたま市（以下「市」という。）と●グループ（以下「本民間事業者」という。）の構成企業である[]（以下「代表企業」という。）、[]及び[]（以下、代表企業と併せて「構成企業」という。）、協力企業である[]及び[]（以下「協力企業」という。）、その他企業である[]及び[]（以下「その他企業」という。）は、次の条項によりこの基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、本件事業に関し本民間事業者が落札者として決定したことを確認し、市と本民間事業者の設立する本件事業の遂行者（以下「事業者」という。）との間で締結する、本件事業の基本事項並びに中央区役所周辺の公共施設の設計、建設（既存施設の解体を含む。以下同じ。）、開館準備、維持管理、運営の各業務及びこれらに付随し関連する事項を定めた契約（以下「事業契約」という。）の締結並びに本件事業の実施に向けて、市及び本民間事業者双方の義務について必要な事項を定めるものとする。

（市及び本民間事業者の義務）

第2条 市及び本民間事業者は、事業契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応するものとする。

2 本民間事業者は、事業契約締結のための協議に当たっては、入札説明書等及び本民間事業者の提案書の内容を遵守し、本件事業の入札手続に係るさいたま市中央区役所周辺の公共施設再編事業 PFI 等審査委員会及び市の要望事項を尊重するものとする。

（事業者の設立等）

第3条 本民間事業者は、本協定締結後、次の各号に定めるところに従い事業者を設立し、速やかに、事業者に係る定款、商業登記簿又は履歴事項全部証明書及び代表者の印鑑証明書を市に提出しなければならない。事業者の設立後、事業者の定款又は商業登記簿に係る登記事項が変更された場合も同様とする。ただし、本民間事業者は、合理的理由があるとして市の事前の書面による承諾がある場合を除き、事業者の定款を変更させてはならない。

(1) 事業者は、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社とする。

(2) 事業者の本店所在地をさいたま市内とする。

(3) 資本金は、本民間事業者が本件事業に関する事業者選定手続において市に提出した本件事業の実施に関する提案書類一式（以下「事業計画書」という。）に示された金額以上とする。

(4) 事業者を設立する発起人には、事業計画書に示された出資者以外の第三者を含めてはならない。

(5) 事業者の定款の目的には、本件事業に関連のある事業のみを記載する。

(6) 事業者の定款には、会社法第 107 条第 2 項第一号イに定める事項についての定めを置くものとし、同法第 107 条第 2 項第一号ロに定める事項及び同法第 140 条第 5 項ただし書に定める事項についての定めを置いてはならない。

(7) 事業者の定款には、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、会社法第 108 条第 2 項各号に定める事項についての定めを置いてはならず、かつ同法第 109 条第 2 項に定める株主ごとに異なる取扱いを行う旨を定めてはならない。

- (8) 事業者の定款には、会社法第 326 条第 2 項に定める取締役会、監査役の設置に関する定めをおく。
- 2 前項の事業者の設立に当たっては、本民間事業者の構成企業及びその他企業は必ず事業者に出資しなければならない。また、事業者の設立後も、事業契約で定められた本件事業の期間（以下「本件事業期間」という。）中は事業者の株式を保有しなければならない。
 - 3 本民間事業者の構成企業の事業者に対する議決権保有比率は、全議決権の 2 分の 1 を超えなければならない。また、代表企業の事業者に対する議決権保有比率は、事業者の株式中最大としなければならない。構成企業以外の株主の議決権保有比率が出資者中で最大となつてはならない。
 - 4 本民間事業者は、事業者の取締役、監査役が選任され、若しくは改選された場合（再任された場合を含む。）又は退任した場合、事業者をしてこれを市に報告させるものとする。
 - 5 事業契約期間中において、本民間事業者の構成企業及びその他企業は原則として事業者に対する議決権保有比率を変更できないものとし、事業者が株式、新株予約権又は新株予約権付社債を発行しようとする場合、構成企業及びその他企業は、これらの発行を承認する株主総会において、構成企業による議決権保有比率の維持が可能か否かを考慮したうえ、その保有する議決権を行使する。ただし、本件事業の安定的遂行及びサービス基準の維持が図られるとともに、市の利益を侵害しないと認められる場合には、市は議決権保有比率の変更について協議に応じることができる。
 - 6 本民間事業者は、本件事業期間が終了するまで、事業者に事業譲渡・譲受、合併、会社分割、株式交換、株式移転、株式交付、組織変更又は解散を行わせてはならない。

（株式の譲渡）

- 第4条 構成企業及びその他企業が事業者の株式を譲渡し、これに担保権を設定し、又はその他の処分を行う場合には、事前に書面による市の承諾を得なければならない。
- 2 構成企業及びその他企業が、本件事業の実施に必要な資金調達を行うことを目的として、その保有する事業者の株式を、金融機関に対して譲渡し又は当該株式に担保権を設定する場合、事前に、その旨を市に書面で通知し承諾を得なければならない。この場合、構成企業及びその他企業は、担保権設定契約書の写しを、契約締結後速やかに市に提出する。
 - 3 本民間事業者は、市が事業契約書に定めるところにより事業者の全株式を、市が承諾する第三者に譲渡させることを選択したときは、本民間事業者は構成企業及びその他企業に、その保有する事業者の全株式を当該第三者と合意した条件により譲渡させなければならない。

（業務等の委託及び請負）

- 第5条 本民間事業者は、別紙 1 に掲げる者にそれぞれ業務を委託し、又は請け負わせるものとする。
- 2 本民間事業者は、前項に規定する業務等を委託し、又は請け負わせる者（以下この条において「受託者等」という。）と事業者との間において業務委託契約又は請負契約をそれぞれ締結させるものとし、これらの契約締結後速やかに、受託者等が当該業務を実施することを約した契約書等の書面の写しを市に提出しなければならない。
 - 3 構成企業及び協力企業が受託者等となる場合、構成企業及び協力企業は、受託し、又は請け負った業務を誠実に履行しなければならない。また、代表企業は、代表企業以外の構成企業及び協力企業を統括し、受託者等（構成企業及び協力企業以外の者が受託者等となる場合の当該構成企業及び協力企業以外の者を含む。）が受託し又は請け負った業務につき、法令及び業務要求水準に従って誠実に履行させる義務を負う。

(事業契約の締結等)

第6条 市及び本民間事業者は、事業契約に係る仮契約を、令和9年4月16日を目途に、市と事業者の間で締結させるものとする。この仮契約は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第12条の規定によるさいたま市議会の議決、事業者が整備すべき施設につき発注者が設置条例を制定又は現行の条例を改正し、その規定及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定に基づき事業者を当該施設の一部の指定管理者として指定とするさいたま市議会の議決がなされたときに事業契約として成立する。ただし、事業契約の締結がなされる前に本民間事業者の構成企業、協力企業又はその他企業のいずれかに以下の各号のいずれかの事由が事業契約の締結に関して生じたときは、事業契約を締結しない。

(1) 本民間事業者の構成企業、協力企業若しくはその他企業又は当該構成企業、協力企業若しくはその他企業を構成事業者とする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2条第2項の事業者団体(以下「本民間事業者等」という。)が、本件事業の入札について独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反したとして、本民間事業者等に対する独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定による排除措置命令又は独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3におい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。)が確定したとき(確定した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ときを含む。)

(2) 本件事業の入札に関し、本民間事業者の構成企業、協力企業若しくはその他企業(それらの者が法人の場合にあっては、その役員又は使用人)の独占禁止法第89条第1項又は刑法(明治40年法律第45号)第96条の6に規定する刑が確定したとき。

(3) 構成企業、協力企業若しくはその他企業が次のいずれかに該当するとき。

ア 構成企業、協力企業若しくはその他企業又はその役員等（個人である場合はその者、法人である場合はその役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、さいたま市暴力団排除条例（さいたま市条例第86号）第2条に定める暴力団又は暴力団員（以下、「暴力団等」という。）に該当する者であると認められるとき。

イ 暴力団等が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団等を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団等の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ 役員等が暴力団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。

2 前項の規定にかかわらず、本民間事業者の構成企業、協力企業又はその他企業のいずれかにおいて、事業契約の締結までに本件事業の入札に係る入札説明書に定める入札参加資格（以下、本項で「本件参加資格」という。）を欠くに至ったとき又は構成企業若しくは協力企業から市に提出された提案書に虚偽の記載があった場合は、市は事業契約を締結しないことができるものとする。ただし、代表企業以外の構成企業、協力企業又はその他企業が本件参加資格を欠くに至った場合で、事業者又は本民間事業者が、本件参加資格を欠いた構成企業、協力企業又はその他企業に代わって、本件参加資格を有する構成企業、協力企業又はその他企業を補充し、市が本件参加資格の確認及び事業者の事業運営

に支障をきたさないと判断した場合は、事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成企業、協力企業又はその他企業の本件参加資格を確認する基準日は、当初の構成企業、協力企業又はその他企業が本件参加資格を欠いた日とする。

- 3 市及び本民間事業者は、事業契約締結後も、本件事業の遂行のために協力するものとする。
- 4 本民間事業者は、事業者と市との間で事業契約が締結された後、速やかに、別紙2の様式による出資者保証書を作成して市に提出しなくてはならない。
- 5 市は、事業者又は本民間事業者の構成企業、協力企業若しくはその他企業のいずれかのその責めに帰すべき事由（本民間事業者の構成企業、協力企業又はその他企業に第1項各号又は第2項の事由が生じた場合を含む。）により事業契約を締結しない場合には、本民間事業者又は事業者に対し、事業契約の契約金額となるべき金額の100分の5に相当する金額の違約金を市の指定する期間内に支払うことを請求することができるものとし、事業者並びに本民間事業者の構成企業、協力企業及びその他企業は、かかる請求を受けたときは、連帯して違約金を支払わなければならない。

（準備行為等）

- 第7条 事業契約締結前であっても、本民間事業者は、本件事業に関して必要な準備行為を行うことができるものとし、市は、必要かつ可能な範囲で本民間事業者に対して協力するものとする。
- 2 前項の協力の結果は、事業契約締結後、事業者に速やかに引き継ぐものとする。

（事業契約不調の場合の処理）

- 第8条 事由のいかんを問わず事業契約の締結に至らなかった場合は、既に市及び本民間事業者が本件事業の準備に関して支出した費用は各自の負担とし、第6条第5項及び第9条に規定する違約金の請求を除き、相互に債権債務関係の生じないことを確認する。
- 2 前項の場合、構成企業、協力企業及びその他企業は、公表済みの書類を除き、本件事業に対して市から交付を受けた書類及びその複写物をすべて返却しなければならない。また、構成企業、協力企業及びその他企業は、本件事業に関して市から交付を受けた書類を基に作成した資料、文面、図面、電子的記録及びその複写物をすべて破棄しなければならない。この場合において、構成企業、協力企業及びその他企業は、返却した資料等の一覧表又は廃棄した資料等の一覧表を市に提出する。

（談合その他の不正行為に係る賠償の予定）

- 第9条 事業契約の締結後、本民間事業者の構成企業、協力企業又はその他企業のいずれかが事業契約に関して第6条第1項第1号又は第2号のいずれかに該当したときは、事業契約の解除の有無にかかわらず、本民間事業者の構成企業、協力企業及びその他企業は事業契約の契約金額の10分の2に相当する金額の違約金を市の指定する期間内に支払わなければならない。また、第6条第1項第3号に該当したときは、事業契約の解除の有無にかかわらず、本民間事業者の構成企業、協力企業及びその他企業は事業契約の契約金額の10分の1に相当する金額の違約金を市の指定する期間内に支払わなければならない。
- 2 前項に規定する場合において、本民間事業者の構成企業、協力企業及びその他企業は連帯して違約金を市に支払わなければならない。
 - 3 第1項の規定にかかわらず、市に生じた損害の額が同項に規定する違約金の額を超える場合は、市は、その超過分につき賠償を請求することができる。

(秘密保持)

第10条 市及び本民間事業者は、本協定に関する事項につき知り得た情報について、あらかじめ相手の承諾を得ることなく第三者に開示しないこと及び本協定の履行の目的以外には使用しないことを確認する。ただし、裁判所により開示が命ぜられた場合、本民間事業者が本件事業に関する資金調達に必要として開示する場合及び市がさいたま市情報公開条例（平成13年さいたま市条例第17号）に基づき開示する場合は、この限りでない。

(遅延利息)

第11条 事業者又は本民間事業者が第6条第5項及び第9条第1項の違約金を市の指定する期間内に支払わないときは、本民間事業者は、自ら又は事業者をして、当該期間を経過した日から支払をする日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項本文に規定する財務大臣が決定する率の割合で計算した額（1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。）の遅延利息を違約金の額に付加して市に支払わなければならない。なお、この場合における日割の算定に用いる1年間の日数は、閏年の日を含む期間についても、365日とする。

(有効期間)

第12条 本協定の有効期間は、本協定締結の日から事業契約に定める本件事業の終了日までとする。ただし、事業契約の締結に至らなかった場合は、事業契約の締結に至る可能性がないと市が判断して代表企業に通知した日までとする。

2 本協定の有効期間の終了にかかわらず、第9条から第12条の規定並びに本協定に基づき発生済みの市、本民間事業者の債権及び債務は有効に存続する。

(準拠法及び管轄裁判所)

第13条 本協定は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、本協定に関する紛争は、さいたま地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(協議)

第14条 本協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、必要に応じて市と本民間事業者で協議して定める。

本協定の締結を証するため、本協定書を●通作成し、市と●グループの構成企業、協力企業及びその他企業が、それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和●年●月●日

市：さいたま市市浦和区常盤6丁目4番4号
さいたま市
さいたま市長

本民間事業者：構成企業（代表企業）

●
●
代表取締役

構成企業
●
●
代表取締役

構成企業
●
●
代表取締役

協力企業
●
●
代表取締役

協力企業
●
●
代表取締役

その他企業
●
●
代表取締役

別紙 1 業務等の委託及び請負企業一覧

※本表は提案に基づき必要な記載の調整をします

①設計業務	● [住所] ● [商号または名称] 代表取締役
②工事監理業務	● [住所] ● [商号または名称] 代表取締役
③建設・解体業務	● [住所] ● [商号または名称] 代表取締役
④開館準備業務	● [住所] ● [商号または名称] 代表取締役
⑤維持管理業務	● [住所] ● [商号または名称] 代表取締役
⑥運営業務	● [住所] ● [商号または名称] 代表取締役

別紙2 出資者保証書の様式

令和●年●月●日

さいたま市

さいたま市長 [] 様

出資者保証書

さいたま市（以下「市」という。）と [SPC 名称]（以下「事業者」という。）との間で、令和●年●月●日付けで締結された中央区役所周辺の公共施設再編事業 事業契約（以下「本契約」という。）に関して、落札者の構成企業である●会社、●会社、●会社及び●会社（以下「当社ら」と総称します。）は、本日付けをもって、下記の事項を市に対して誓約し、かつ、表明・保証いたします。なお、特に明示の無い限り、この出資者保証書において用いられる語句は、本協定において定義された意味を有するものとします。

記

1. 事業者が、令和●年●月●日に、会社法（平成 17 年法律第 86 号）上の株式会社として適法に設立され、かつ、本日現在、有効に存在すること。
2. 本日時点における事業者の発行済株式の総数は、●株であること。
落札者の構成企業が保有する事業者の株式の総数は、●株であり、そのうち●株は●会社が、●株は●会社が、●株は●会社がそれぞれ保有すること。
その他企業が保有する事業者の株式の総数は、●株であり、そのうち●株は●会社が、●株は●会社が、●株は●会社がそれぞれ保有すること。
3. 本件事業の実施に必要な資金調達を行うことを目的として、当社らが保有する事業者の株式を、金融機関に対して譲渡し又は同株式に担保権を設定する場合、事前に、その旨を市に書面で通知し承諾を得ること。この場合、担保権設定契約書の写しを、契約締結後速やかに市に提出すること。
4. 前項に規定する場合を除き、当社らは、本契約が終了する時まで事業者の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、当該株式の譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと。また、株式の譲渡、その他の処分後の議決権の保有割合が、令和●年●月●日付けで市と当社らの間で締結された基本協定書第 3 条第 3 項の規定に反する株式の譲渡、その他の処分は行いません。

以上

●●会社
代表者

●●会社
代表者

●●会社
代表者

●●会社
代表者

●●会社
代表者