

さいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業

基本協定書（案）

令和 7 年 4 月

さいたま市

目次

第1章 総則	1
第1条（目的）	1
第2条（事業提案書）	1
第3条（当事者の義務）	1
第4条（事業代表企業）	2
第5条（本協定の有効期間）	2
第6条（事業代表企業の契約上の地位）	2
第2章 本事業の実施	3
第7条（事業の実施）	3
第8条（設計図書の著作権等）	3
第9条（保証金）	3
第10条（事業用定期借地権設定契約の締結）	3
第11条（定期建物賃貸借契約の締結）	4
第12条（使用契約の締結）	5
第13条（事業代表企業の義務）	5
第14条（建物の竣工と遅延）	5
第15条（損害賠償等）	6
第16条（費用負担）	6
第17条（独占禁止法に関する本協定の解除および賠償額の予定）	7
第18条（各契約が締結できない場合の処理等）	8
第19条（本協定及び各契約の解除）	8
第20条（本協定及び各契約の中途解約）	9
第21条（法令変更及び不可抗力に対する措置）	9
第3章 その他	11
第22条（表明保証）	11
第23条（連絡協議会の設置）	11
第24条（モニタリングの実施）	11
第25条（許認可の取得等）	11
第26条（公租公課）	12
第27条（近隣対策）	12
第28条（施設建設に起因する周辺影響への対策）	12
第29条（避難拠点としての活用）	12
第30条（保険の加入）	12
第31条（秘密保持）	13
第32条（本協定の変更）	13

第 33 条	（住所等の変更の届出）	13
第 34 条	（準拠法及び専属的合意管轄裁判所）	13
第 35 条	（規定外事項）	13

さいたま市（以下「市」という。）が行うさいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業（以下「本事業」という。）に関し、市と、優先交渉権を取得した別紙 1 に記載する構成企業により構成される応募グループとの間で、以下のとおり合意した。よって、市と構成企業の代表者である【 】（以下「事業代表企業」という。）との間で、JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

なお、特に明示のない限り、本協定において用いられる用語の定義は、本事業に係る募集要項等に定めるとおりとする。

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 本協定は、事業代表企業及びその他の構成企業が本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）として決定したことを確認し、市と事業代表企業との間で本事業の実施に係る双方の権利及び義務について必要な事項を定めるものとする。

（事業提案書）

第 2 条 事業者は、令和 7 年【 】月【 】日に提出されたさいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業提案書（以下「事業提案書」という。）に基づいて本事業を実施するものとする。

- 2 事業者は、事業提案書を変更しようとするときは、あらかじめ書面により市と協議し、市の承諾を得なければならない。ただし、市が軽微な変更であると認めた場合はこの限りではない。
- 3 市は、必要があると認める場合、事業者に対して事業提案書の変更を要求することができるものとする。事業者は当該変更要求を受けた場合は、速やかにその内容を検討し、市に対し検討結果を通知しなければならない。事業者は市からの変更要求の内容に疑義がある場合には、市に対して協議を申し入れることができるものとする。

（当事者の義務）

第 3 条 市及び事業代表企業は、事業用定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約及び使用契約（以下「各契約」という。）の締結に向けて、それぞれ誠実に対応するものとする。なお、市が認めた場合で、構成企業が、市と事業用定期借地権設定契約（民間施設用地）を締結する場合も同様に誠実に対応するものとする。

- 2 事業代表企業は、本事業の遂行、各契約の締結のための協議において、募集要項、要求水準書、基本協定書（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）、定期建物賃貸借契約書（案）、使用契約書（案）、これらに対する質疑回答及び事業提案書の内容（以下総称して「募集要項等」という。）を遵守するものとし、かつ、本事業の募集手続きにおける「さいたま市さいたま北部医療センター跡地利活用事業者選定委員会」の意見、指摘事項を尊重するものとする。ただし、市が変更を認め、あるいは、指示をした場合を除く。
- 3 本協定の規定と、各契約の規定に相違がある場合、各契約の規定が優先して適用されるものとする。

(事業代表企業)

第4条 市は、事業者の代表として、事業代表企業とのみ契約を行う。ただし、市が認めた場合で、構成企業が、市と事業用定期借地権設定契約（民間施設用地）を締結する場合を除く。

- 2 事業代表企業は、本協定締結に際し、応募グループ内の各構成企業からあらかじめ同意書（別記様式第1号）を得るものとする。
- 3 事業代表企業は、応募グループ内の各構成企業 [及び運営協力企業（運営協力企業を定める提案があった場合のみ記載。以下同じ。）] を適切に指導、調整し本事業の遂行に努めるものとする。
- 4 事業代表企業は、応募グループ内の各構成企業 [及び運営協力企業] の行う行為に連帯して責任を負うものとする。
- 5 市は、本協定に係る通知、連絡については、事業代表企業にのみ通知・連絡をすることであり、これを持って応募グループ内の各構成企業 [及び運営協力企業] 全てに通知・連絡を行ったものとみなす。

(本協定の有効期間)

- 第5条 本協定の有効期間は、本協定が締結された日を始期とし、各契約の履行が全て終了した日を終期とする。ただし、本協定の有効期間の終了にかかわらず、第8条、第18条、第31条及び第34条の規定の効力は存続するものとする。
- 2 各契約が締結に至らなかった場合には、その締結不調が確定した日をもって本協定は終了するものとする。ただし、この場合においても、第8条、第18条、第31条及び第34条の規定の効力は存続するものとする。

(事業代表企業の契約上の地位)

第6条 市の事前の承諾がある場合を除き、事業代表企業は、本協定の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できないものとする。

第2章 本事業の実施

(事業の実施)

第7条 本事業の骨子は、市が本事業地に事業用定期借地権を設定し、事業者【及び運営協力企業】が本施設の設計・建設・工事監理業務を行うとともに、維持管理等の業務を行うものとする。本施設は事業代表企業が所有し、市は公共施設部分を賃借し運営するものである。また、民間施設部分のうち必須機能1屋内スポーツ施設を、市が一部の時間帯について使用するものである。

- 2 事業代表企業は、本協定締結後速やかに、事業の実施体制、事業スケジュール、計画図面、収支計画等の内容を含んだ事業計画書を作成し、市の承諾を得るものとする。
- 3 事業代表企業は、本事業に係る全ての管理責任を負うものとし、事業計画書に定める事業内容を、自己の責任においてその他の構成企業【及び運営協力企業】に実施させ、又は自ら実施しなければならない。
- 4 事業代表企業は、定期的に又は市が求める場合、本事業の実施の状況に関し市に報告するものとする。

(設計図書の著作権等)

第8条 事業提案書等及び設計図書の著作権は、事業者に帰属する。ただし、市は、公表、展示、その他本事業に関し、市が必要と認める用途に用いる場合、事業者の事業提案書等及び設計図書の一部又は全部を将来にわたって無償で利用できるものとする。

- 2 事業代表企業の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じる責任は、事業代表企業が負うものとする。

(保証金)

第9条 事業代表企業は、本協定及び各契約に基づいて生じる一切の事業代表企業の債務を担保するため、市に対し、保証金として、以下に定める金額を、それぞれの対象期間の開始日に納付するものとする。

- (1) 本協定締結日から第10条第2項に定める事業用定期借地権設定契約における賃借権の存続期間の始期までの期間は、事業提案書に記載の年額地代の2分の1か年分に相当する金額【 】円とする。
- (2) 第10条第2項に定める事業用定期借地権設定契約における賃借権の存続期間の始期から同終期までの期間は、第10条第1項に定める事業用定期借地権設定契約に定める年額地代の1か年分に相当する金額とする。
- 2 前項各号の期間の終了後、保証金は返還するが、保証金の返還には利息を付さないものとする。ただし、事業代表企業の責めに帰すべき事由により、前項各号の期間の終了前に本協定又は各契約を解除又は解約する場合は、保証金は返還しないものとする。

(事業用定期借地権設定契約の締結)

- 第10条 市及び事業代表企業等は、本協定締結後、令和【 】年【 】月〔本施設の建設工事の着工予定日として事業者が提案し、市との協議により決定した時期を記載〕（別段の合意がある場合を除く。）を目途に、募集要項等において市及び事業代表企業が提示した条件の内容に基づき、事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。
- 2 事業用定期借地権設定契約に基づく賃借人への事業用定期借地権設定契約部分の土地の引渡しは事業用定期借地権設定契約に基づく公正証書締結日とし、当該賃借権の存続期間はその日を始期として令和 41 年 3 月 31 日〔市への土地の引渡しを前倒しする提案があった場合は、それを踏まえて設定した日を記載〕までとする。
- 3 本条第 1 項に基づく事業用定期借地権設定契約の地代は、事業提案書の価格提案書に記載の金額とするが、地代の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として 3 年ごと（固定資産税評価額の評価替えごと）に協議をして決定するものとする。
- 4 地代の改定については、事業用定期借地権設定契約によるものとする。
- 5 賃借権の存続期間満了時の本施設の取扱いについては、事業用定期借地権設定契約によるものとする。
- 6 市が認めた場合で、構成企業が、市と事業用定期借地権設定契約（民間施設用地）を締結する場合において、事業代表企業は、事業者の責めに帰すべき事由により、当該事業用定期借地権設定契約が解除された場合には、代替事業者を確保するよう努めるものとする。

（定期建物賃貸借契約の締結）

- 第11条 市及び事業代表企業は、令和 10 年 7 月 31 日〔市への公共施設部分の引渡しを前倒しする提案があった場合は、それを踏まえて設定した日を記載〕に、募集要項等において市が提示した条件及び設計図書の内容に基づき、定期建物賃貸借契約を締結するものとする。
- 2 前項に基づく定期建物賃貸借契約の存続期間は定期建物賃貸借契約が締結された日から令和 40 年 7 月 31 日までとする。
- 3 本条第 1 項に基づく定期建物賃貸借契約に係る賃料（以下「公共施設賃料」という。）は、事業提案書の価格提案書に記載の金額とする。ただし、事業提案書の価格提案書に記載の賃料のうち、初期投資費に係る費用については、市及び事業代表企業が協議の上、物価変動率を勘案できるものとし、その計算方法については、別紙 2 に基づくものとする。
- 4 公共施設賃料の改定については、定期建物賃貸借契約によるものとする。
- 5 市は、必要があると認める場合、事業代表企業に対して設計変更を要求することができるものとする。事業代表企業は、当該変更要求を受けた場合、速やかにその内容を検討し、市に対し検討結果を通知しなければならない。事業代表企業は、市からの変更要求の内容に疑義がある場合には、市に対して協議を申し入れることができるものとする。
- 6 事業代表企業は、前項に定める市からの設計変更により、公共施設賃料を変更する必要が生じた場合は、直ちに市と協議し、双方合意の上、公共施設賃料を変更するものとする。

(使用契約の締結)

- 第12条 市及び事業代表企業は、令和 10 年 9 月 1 日 [必須機能 1 屋内スポーツ施設の供用開始を前倒しする提案があった場合は、それを踏まえて設定した日を記載] に、募集要項等において市が提示した条件に基づき、屋内スポーツ施設に係る使用契約（以下「使用契約」という。）を締結するものとする。
- 2 前項に基づく使用契約の存続期間は使用契約が締結された日から令和 40 年 7 月 31 日までとする。
 - 3 本条第 1 項に基づく使用契約に係る使用料（以下「屋内スポーツ施設使用料」という。）は、事業提案書の価格提案書に記載の金額から、市が使用する時間帯において必須機能 1 屋内スポーツ施設の利用者から得る利用料金収入を差し引いた額とする。ただし、事業提案書の価格提案書に記載の使用料のうち、初期投資費に係る費用については、市及び事業代表企業が協議の上、物価変動率を勘案できるものとし、その計算方法については、別紙 2 に準じ、協議の上、決定するものとする。
 - 4 屋内スポーツ施設使用料の改定については、使用契約によるものとする。

(事業代表企業の義務)

- 第13条 事業代表企業は、本施設の建設工事の着工までに、その責任と費用負担において、本事業について必要なすべての手続き（許認可の取得、申請及び届出の手続きを含む。）を完了しなければならない。
- 2 事業代表企業は、本協定締結日以降、公共施設部分、民間施設のうち必須機能 1 屋内スポーツ施設及び共用施設部分の設計、仕様その他の変更をしようとするときは、事前に市の承諾を得るものとする。
 - 3 民間施設部分の大規模な設計変更及び用途変更並びに予定テナントの変更を行う場合は、事前に市の承諾を得るものとする。

(建物の竣工と遅延)

- 第14条 事業代表企業は、令和 10 年 7 月 31 日に市に公共施設部分を引渡すことができるよう、また、令和 10 年 9 月 1 日に市が民間施設のうち必須機能 1 屋内スポーツ施設を使用することができるよう、令和 10 年 7 月 31 日までに、要求水準書に示す市の完成確認を完了し、本施設を竣工するものとする。[市への公共施設部分の引渡しを前倒しする提案があった場合は、それを踏まえて設定した日を記載]
- 2 事業代表企業は、不可抗力その他真にやむを得ない理由により、前項に定める竣工の期日（以下「竣工予定日」という。）の変更を必要とするときは、事前にその理由を付した書面をもって市の承諾を得なければならない。
 - 3 事業代表企業が自らの責めに帰すべき事由により、第 1 項の竣工予定日までに竣工することができない場合、事業代表企業は、市に対し、当該竣工予定日の翌日から実際に竣工した日までの日数に応じ、第 11 条第 1 項に記載の公共施設賃料の総額及び屋内スポーツ施設使用料の総額の合計額につき、年 3 % の割合で計算した金額を遅延損害金として

支払わなければならない。この場合において、市は、当該遅延損害金を超える損害があるときは、その損害額を事業代表企業に請求することができる。

(損害賠償等)

第15条 事業代表企業は、公共施設部分の契約不適合・不具合等（定期建物賃貸借契約に基づく引渡日までに市に開示され、市が承諾したものを除く。）を原因として市に生じた損害及び費用について、これを賠償する責任を負うものとする。

(費用負担)

第16条 市と事業代表企業は以下のとおり費用を負担するものとする。

(1) 市の費用負担

ア 公共施設部分の賃料（賃料には以下の費用を含む。）

- ① 公共施設部分の初期投資費（設計費・建設費・工事監理費、各種申請費等）。ただし、建設費には、内装工事費（造作家具等の設置工事費を含む。）、設備工事費を含む。
- ② 共用施設部分の初期投資費のうち、市が負担すべき費用
- ③ 公共施設部分の維持管理費（定期保守点検・環境衛生・清掃・警備・修繕等の費用）
- ④ 公共施設部分の運営に必要となる共益費（共用施設部分の維持管理費・運営費・光熱水費のうち、市が負担すべき費用）
- ⑤ その他費用（保険料、公租公課、地代、事業者利益、資金調達の支払利息等、公共負担割合分）
- ⑥ 公共施設及び共用施設の除却費（事業終了後）

イ 公共施設部分の運営費

ウ 公共施設部分の光熱水費

エ 公共施設部分に係る什器・備品費（調達・設置費、保守管理費）

オ 屋内スポーツ施設使用料：さいたま市の休日を定める条例（平成 13 年条例第 2 号）に定める休日を除く日（年間利用日数：245 日を想定）の 9～17 時における、必須機能 1 屋内スポーツ施設の使用料（空調使用料を含む。）。ただし、実際の屋内スポーツ施設使用料は、事業者が市民から徴収した利用料金を差し引いた額を支払う。

(2) 事業者の費用負担

ア 設計・建設に関する費用

- ① 民間施設部分の初期投資費（設計費・建設費・工事監理費、各種申請費等）
- ② 共用施設部分の初期投資費（市費用負担分を除く。）

イ 維持管理・運営に関する費用

- ① 民間施設部分の維持管理・運営費・光熱水費
- ② 共用施設部分の維持管理・運営費・光熱水費（市費用負担分を除く。）

- ウ 地代（事業地全体分）及び保証金
- エ 民間施設部分の除却費（事業終了時）
- オ 公正証書作成費用（事業用定期借地権設定契約部分）
- カ 施設所有に係る公租公課
- キ 保険料
- ク 資金調達の支払利息等
- ケ 登記に必要な費用

（独占禁止法に関する本協定の解除および賠償額の予定）

第17条 事業代表企業及び構成企業のいずれかが、本事業に関し、次の各号のいずれかに該当した場合、市は、事業代表企業との間で各契約を締結しない、又は事業代表企業との間で締結した各契約を解除できるものとする。

- (1) 事業代表企業又は構成企業のいずれかが、本事業に関して、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 8 章第 2 節に規定する手続きに従って、同法第 7 条、第 8 条の 2、第 17 条の 2、又は第 20 条のいずれかの排除措置命令を受け、当該排除措置命令が確定したとき。
- (2) 事業代表企業又は構成企業のいずれかが、本事業に関して、独占禁止法第 8 章第 2 節に規定する手続きに従って、同法第 7 条の 2、第 7 条の 9、第 8 条の 3、又は第 20 条の 2 から第 20 条の 6 までのいずれかの課徴金納付命令を受け、当該課徴金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。）。
- (3) 前 2 号のほか、措置命令又は納付命令（これらの命令が事業代表企業及び構成企業のいずれかに対して行われたときは、これらに対する命令で確定したものをいい、これらに対して行われていないときは、各名宛人に対する命令全てが確定した場合における当該命令をいう。次号において同じ。）において、この契約に関し、独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。
- (4) 納付命令又は排除措置命令により、事業代表企業及び構成企業のいずれかに独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が事業代表企業及び構成企業のいずれかに対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に入札（見積書の提出を含む。）が行われ、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。
- (5) 事業代表企業又は構成企業のいずれか（法人の場合にあっては、その役員又は使用人を含む。次号において同じ。）の独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号又は第 2 項第 1 号の規定による刑が確定したとき。

(6) 事業代表企業又は構成企業のいずれか（契約者が法人の場合にあっては、その役員又は使用人。）が刑法（明治 40 年法律第 45 号。以下「刑法」という。）第 96 条の 6 又は第 198 条の規定に違反し、これらの規定による刑が確定したとき。

- 2 事業代表企業及び構成企業のいずれかが、本事業に関し、前項の各号のいずれかに該当した場合、事業代表企業は、市の請求に基づき、違約金として、第 10 条第 1 項に定める事業用定期借地権設定契約に定める年額地代の 4 か年分に相当する金額を市の指定する期間内に市に支払うものとする。なお、当該違約金は、損害賠償の予定又はその一部としない。

（各契約が締結できない場合の処理等）

第18条 市及び事業代表企業のいずれの責にも帰さない事由により、市と事業代表企業の間で各契約の締結に至らなかった場合、市及び事業代表企業が本事業の準備に関して支出した費用は各自の負担とし、相互に債権債務関係の生じないことを確認するものとする。

（本協定及び各契約の解除）

第19条 市は、事業代表企業が本協定又は各契約に違反し、その是正に応じなかった場合、本協定及び各契約を解除することができる。

- 2 市は、事業代表企業について、銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的倒産手続の開始の決定があったときは、本協定及び各契約を解除することができる。
- 3 事業代表企業は、前 2 項の規定により市が本協定及び各契約を解除した場合は、次の各号に掲げる時期の区分に応じて、当該各号に掲げる額を違約金として、市の指定する期間内に市に支払うものとする。なお、保証金をすでに預託している場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当できるものとする。

(1) 当該解除が、公共施設部分の引渡し前になされた場合

事業提案書に記載の年額地代の 2 分の 1 か年分に相当する金額【 】円

(2) 当該解除が、公共施設部分の引渡し後になされた場合

第 10 条第 1 項に定める事業用定期借地権設定契約に定める年額地代の 2 か年分 に相当する金額

- 4 事業代表企業は、本条第 1 項又は第 2 項により市に損害が発生した場合は、前項の違約金とは別に、市が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。
- 5 事業代表企業は、市が本協定又は各契約に違反し、その是正に応じなかった場合、本協定及び各契約を解除することができる。事業代表企業は、これにより市が事業代表企業に損害を与えたときは、直ちに合理的な範囲において賠償を請求することができるものとする。ただし、本協定締結以前に行った行為に係る費用及び逸失利益は除くものとする。
- 6 市が認めた場合で、構成企業が、市と事業用定期借地権設定契約（民間施設用地）を締結する場合にあっては、本条第 1 項から第 5 項までにおける「事業代表企業」を「事業用定期借地権契約の締結の相手方である構成企業【 】」に、「本協定及び各契約」を「当該事業用定期借地権契約」と読み替えるものとする。

(本協定及び各契約の中途解約)

第20条 本協定の期間中に、市又は事業代表企業が、真にやむを得ない理由により本協定を中途解約する場合は、6か月前までに相手方に対し書面で申し入れるものとする。

- 2 事業代表企業は、事業代表企業が本協定及び各契約を中途解約する場合は、次の各号に掲げる時期の区分に応じて、当該各号に掲げる額の違約金を市に対し支払うものとする。
なお、保証金をすでに預託している場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当できるものとする。

(1) 当該中途解約が、公共施設部分の引渡し前になされた場合

事業提案書に記載の年額地代の2分の1か年分に相当する金額【 】円

(2) 当該中途解約が、公共施設部分の引渡し後になされた場合

第10条第1項に定める事業用定期借地権設定契約に定める年額地代の2か年分に相当する金額

- 3 事業代表企業は、本条第1項の中途解約により市に損害が発生した場合は、違約金とは別に、市が被った損害を賠償するものとする。
- 4 市は、市による本契約の中途解約により事業者に損害が発生した場合は、事業代表企業が被った被害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。
- 5 市が認めた場合で、構成企業が、市と事業用定期借地権設定契約（民間施設用地）を締結する場合にあっては、本条第1項から第4項までにおける「事業代表企業」を「事業用定期借地権契約の締結の相手方である構成企業【 】」に、「本協定及び各契約」を「当該事業用定期借地権契約」と読み替えるものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第21条 市及び事業代表企業は、法令変更又は不可抗力により本協定及び各契約に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったとき、若しくはその履行に当たり過分の費用を要すると認められるときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知を発した日以降、本協定に基づく履行期日における履行義務の全部又は一部を免れるものとする。ただし、各当事者は法令変更若しくは不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

- 2 市及び事業代表企業は、前項に定める通知を発した日以後、直ちに本事業の継続の可否について協議するものとし、本事業の継続に関して増加費用の発生又は引渡日の遅延が予想される場合にあっては、事業代表企業が当該増加費用の額又は遅延期間を最小限とするような対策を検討し、その対策の合理性について市と協議しなければならない。
- 3 市及び事業代表企業は、法令変更又は不可抗力により引渡日の遅延が見込まれる場合は、市及び事業代表企業の協議により、引渡日を変更できるものとする。
- 4 市及び事業代表企業は法令変更又は不可抗力により本協定の有効期間中に発生した追加費用及び損害額については以下に定めるとおりとする。

- (1) 法令変更又は不可抗力による公共施設部分に関する調査業務、設計業務、許認可に関する事項、建設工事、維持管理業務（修繕を含む。）の追加費用及び損害額（以下「損害額等」という。）のうち、公共施設賃料総額の 100 分の 1 を超える額を市が負担する。
 - (2) 前号の損害額等には、公共施設部分の工事の遅延又は中断、各契約解除に伴う各種追加費用、本施設の損傷復旧費用、仮工事、仮設備、建設用機械設備の損傷・復旧費用、排土費用、残存物撤去費用、除染費用、損害防止費用等のうち、合理的と判断される費用を含む。
 - (3) 数次にわたる法令変更又は不可抗力により、第 1 号の損害額等が累積した場合における第二次以降の法令変更又は不可抗力による損害額等の負担については、同号中「損害額等」とあるのは「損害額等の累計」と、「公共施設賃料総額の 100 分の 1 を超える額」とあるのは「公共施設賃料総額の 100 分の 1 を超える額から既に負担した額を差し引いた額」として同号を適用する。
 - (4) 事業代表企業が不可抗力による損害額等の一部又は全部について保険等による填補を受けた場合は、当該填補金のうち、第 1 号に基づき事業代表企業が負担すべき金額を超過する額につき、市が負担する金額から控除する。
 - (5) 公共施設部分を除く本施設に関し、法令変更又は不可抗力により調査業務、設計業務、許認可に関する事項、建設工事、維持管理業務（修繕を含む。）、運營業務の損害額等が発生した場合は、事業代表企業がこれを負担するものとする。
- 5 法令変更又は不可抗力により、本事業の実施の継続が著しく困難若しくは不可能なとき又は本事業の実施に過大な費用を要すると認められる場合で、市及び事業代表企業との間の協議が整わないときは、市は、本協定及び各契約の全部を解除して終了させることができるものとする。

第3章 その他

(表明保証)

第22条 事業者は、運営協力企業を含め、本事業の募集要項等に係る要件を本協定締結時においてすべて満たしていることを表明し保証する。

(連絡協議会の設置)

第23条 市及び事業代表企業は、本協定締結後、本事業を円滑に実施するため、市、事業代表企業及び構成企業を構成員とする「連絡協議会」を設置し、定期的に当該協議会を開催し、協議するものとする。

(モニタリングの実施)

第24条 市は、本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書にて提示される市の要求サービス水準を達成しているか否かを確認するためにモニタリングを行うものとする。

- 2 市は、本事業の実施状況に関し、随時、設計図書や建設工事等の進捗、維持管理等の状況、財務内容等の報告を求めることができるとともに、事業代表企業と必要な協議を行うことができるものとする。
- 3 市は、モニタリングを実施した結果、事業者の責めに帰する事由により各業務等が要求水準を達成することができないことが明らかな場合は、改善勧告、改善・復旧計画書の提出要求を行うことができる。再度の改善勧告に対して事業者が定められた対応をしない場合には、市は各契約を解除することができるものとする。また、事業者が、本事業を継続することが困難であることが明らかとなった場合も同様とする。

(許認可の取得等)

第25条 事業代表企業が本協定に基づく義務を履行するために必要となる一切の許認可は、事業代表企業が自らの責任及び費用負担により取得するものとする。また、事業代表企業が本協定に基づく義務を履行するために必要となる一切の届出は、事業代表企業がその責任において作成し、提出するものとする。ただし、市が許認可の取得又は届出をする必要がある場合には、市が必要な措置を講ずるものとし、当該措置について事業代表企業の協力を求めた場合には、事業代表企業はこれに応じるものとする。

- 2 事業代表企業は、前項ただし書きに定める場合を除き、本事業の履行に必要な許認可の取得・維持に関する責任及び損害（許認可取得の遅延から生じる増加費用を含む。以下同じ。）を負担するものとし、その遅延が市の責に帰すべき事由による場合には、市がその責任及び損害を負担するものとする。なお、当該損害額の範囲及び金額については、市及び事業代表企業の間で協議するものとする。
- 3 市は、事業代表企業による許認可の取得について、事業代表企業が市に対して書面により要請した場合、法令の範囲内において必要に応じて協力するものとする。
- 4 事業代表企業は、本事業の実施に係る許認可等の取得に関する書類を作成し、提出したものについては、その写しを保存するものとし、随時市に提出するものとする。

- 5 事業代表企業は、本事業の実施に係る許認可等の原本を保管し、市の要請があった場合には原本を提示し、又は原本証明付き写しを市に提出するものとする。

(公租公課)

第26条 本施設の所有に係る公租公課は、事業代表企業が負担するものとする。ただし、さいたま市市税条例（平成13年条例第67号）第61条第7項に該当するとして市がみなした部分については、この限りでない。

(近隣対策)

第27条 本事業の工事、及び民間施設部分及び共用施設部分の運営において、近隣住民等への周知、説明対応等については、事業代表企業が誠意をもってこれを行い、紛争等が生じた場合も事業代表企業の責任と費用負担において対応するものとする。

(施設建設に起因する周辺影響への対策)

第28条 本施設の建設に起因する騒音、振動、悪臭、また電波障害に関する対策全てを事業代表企業の責任と費用負担において行うものとする。

- 2 公共施設部分の運営に伴う騒音、振動、悪臭等に関しては市が、それ以外の維持管理・運営に伴う騒音、振動、悪臭等については事業代表企業が、それぞれの責任と費用負担で対応するものとする。

(避難拠点としての活用)

第29条 大規模な災害等が発生した場合、市は、公民館、民間施設部分のうち必須機能1屋内スポーツ施設及び共用施設部分を、避難施設として使用できるものとする。市及び事業代表企業又は事業者〔及び運営協力企業〕は、民間施設部分のうち必須機能1屋内スポーツ施設及び共用施設部分の使用その他の支援協力について、別途「災害時における避難場所としての施設利用に関する協定」を締結し、対応を行うものとする。

(保険の加入)

第30条 事業代表企業は、下記の保険を自らの責任及び費用負担において付保するものとし、保険契約の締結又は更新後、速やかに当該保険証券の写しを市に提出するものとする。

(1) 建設期間

- ① 建設工事保険
- ② 第三者賠償責任保険
- ③ その他の保険

(2) 維持管理・運営期間

- ① 火災保険
- ② 施設賠償責任保険
- ③ その他の保険

(秘密保持)

- 第31条 市及び事業代表企業は、本事業において知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た個人情報を、自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント、弁護士、公認会計士、税理士その他法令上の守秘義務を負う者、事業代表企業に対して融資を行う金融機関若しくは構成企業以外の第三者に漏らし、又は本事業の遂行以外の目的に使用してはならない。なお、事業代表企業は、本事業を行うため個人情報を取り扱う場合は、法令に従うほか、市の定める諸規定を遵守するものとする。
- 2 市又は事業代表企業が、本事業において知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た個人情報を第三者に開示する場合には、相手方の同意を得た上で、その者に前項の規定と同様の守秘義務を負わせるべく、市又は事業代表企業は、必要な措置を講じるものとする。
- 3 前2項の秘密保持義務の対象となる秘密には、本事業において知り得る前に既に知っていたもの及び公知であったもの、本事業において知り得た後に自らの責めに帰すべき事由によらず公知となったもの及び正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得したもの並びに法令に基づいて開示されたものは含まない。
- 4 事業代表企業は、秘密保持に関して、構成企業及び運営協力企業に事業代表企業と同等の責務を負わせ、前3項の規定を遵守させるよう必要な措置を講じなければならない。

(本協定の変更)

- 第32条 本協定の規定は、市及び事業代表企業の書面による合意によらなければ変更することはできない。

(住所等の変更の届出)

- 第33条 事業代表企業は、名称、住所及び連絡先に変更があったときは速やかに、市に届け出るものとする。
- 2 事業代表企業に合併等があった場合、事業代表企業の地位を継承する者について前項の規定を準用するものとする。

(準拠法及び専属的合意管轄裁判所)

- 第34条 本協定は日本国の法令に従い解釈され、本協定に係る一切の紛争は、さいたま地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

(規定外事項)

- 第35条 本協定に定めのない事項又は本協定の規定の解釈について疑義がある事項については、必要に応じて市と事業代表企業が協議して定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本協定書 2 通を作成し、当事者記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

さいたま市 さいたま市浦和区常盤六丁目 4 番 4 号
さいたま市長 清水 勇人

事業代表企業【 住 所 】
 【 事業代表企業 】
 【 代表者職氏名 】

応募グループ等構成表

事業代表企業	所在地 商号又は名称 代表者
構成企業	所在地 商号又は名称 代表者
構成企業	所在地 商号又は名称 代表者
構成企業	所在地 商号又は名称 代表者
運営協力企業	所在地 商号又は名称 代表者
運営協力企業	所在地 商号又は名称 代表者

注) 応募グループを構成する全ての企業及び運営協力企業について記載してください。

物価変動率の勘案における計算方法

1. 基本的な考え方

- ・公共施設の賃料については、市及び事業代表企業が協議の上、事業提案書に記載の金額を基に物価変動率を勘案することができる。

2. 対象

- ・物価変動率を勘案する対象は、公共施設の賃料のうち、事業提案書様式 B-2 に記載された「公共施設の初期投資費」及び「共用施設の初期投資費のうち、本市が負担すべき費用」のうち、「建設費」に相当する金額のみとする。ただし、これに伴う合理的な増加費用（利息等を想定）についても、市及び事業代表企業が協議の上、賃料への加除を検討する。
- ・ここで、「公共施設の初期投資費」における「建設費」とは、事業提案書様式 A-4 に記載された公民館及び児童センターの建設費の合計とする。
また、「共用施設の初期投資費のうち、本市が負担すべき費用」における「建設費」とは、事業提案書様式 A-4 に記載された共用施設部分の「うち、本市が公共施設の賃料として負担すべき費用」のうち、様式 A-7 に記載された算定根拠に基づき、市が定める額とする。
- ・公租公課は除くものとする。

3. 計算に用いる物価指数

- ・計算に用いる物価指数は、以下のとおりとする。計算に使用する物価指数は、確報値を基本とするが、直前月で確報値が公表されていない月においては、速報値を用いる。なお、ここで示している物価指数については案であり、事業代表企業と協議の上、決定するものとする。

「建設物価指数月報（一般財団法人建設物価調査会）」 建築費指数／標準指数／事務所／工事原価
--

4. 計算方法

- ・本市及び事業代表企業は、実施設計完了後に、募集要項公表時点である令和 7 年 4 月の物価指数を基準として、協議月の物価指数とを比較し、1.5%以上の変動（ただし、消費税の税率の変更による影響を除く。）があった場合、生じた差分に応じて賃料の加除を行う（協議以前の出来高を除く。）。なお、協議は令和 10 年 2 月までの期間にできるものとする。
- ・物価変動率勘案後の賃料は、次式によって表されるものとする。

物価変動率＝[協議月において公表されている直近の物価指数]÷[令和 7 年 4 月の物価指数]－1

※ 物価変動率に小数点以下第 3 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

物価変動率＞0.015 の場合

物価変動率勘案後の建設費＝提案時の建設費×(1＋(物価変動率)－0.015)

物価変動率 <-0.015 の場合

物価変動率勘案後の建設費＝提案時の建設費 $\times(1+(\text{物価変動率})+0.015)$

物価変動率勘案後の賃料（総額）

＝提案時の賃料（総額）－提案時の建設費＋物価変動率勘案後の建設費

令和 年 月 日

同意書

当社は、さいたま市が実施するさいたま市JCHOさいたま北部医療センター跡地利活用事業に係る募集要項等のさいたま市が定める事項を十分理解した上で、以下に示す事業代表企業が行う末尾記載の行為に関して同意し、当社も必要な責任と負担を負うことを保証します。

構成企業（当社）

所在地

商号又は名称

代表者職氏名

印

事業代表企業

所在地

商号又は名称

代表者職氏名

同意事項

さいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業に関する次の①～⑥の
の手續及びその関連手續

- ①事業遂行に係るさいたま市への質問
- ②事業遂行に係るさいたま市への説明
- ③基本協定の締結
- ④事業用定期借地権設定契約の締結
- ⑤定期建物賃貸借契約の締結
- ⑥屋内スポーツ施設に係る使用契約の締結