

吹田市南千里庁舎事務所棟跡地保育所設置事業 基本協定書（案）

吹田市（以下「発注者」という。）は、吹田市南千里庁舎事務所棟跡地保育所設置事業（以下「本事業」という。）について、本事業に係る募集要項、別添資料及び参考資料（以下「募集要項等」という。）を条件に事業者の公募を行い、〇〇（以下「受注者」という。）を事前協議対象者に決定した。

今般、発注者と受注者との間で、本事業実施のために、事業用定期借地権設定契約の締結及び本事業の実施に向けた双方の義務について協議を行い、次のとおり合意したため、この基本協定（以下、「基本協定」という。）を締結する。

第1 事業の概要に関する事項

（基本協定の目的及び解釈）

第1条 基本協定は本事業における当事者の役割及び基本的合意事項について定めるとともに、「（仮称）南千里庁舎事務所棟跡地保育所」（以下「本施設」という。）の整備及び運営に関する事項並びに事業用定期借地権設定契約の締結に関する事項等を定める。

2 「吹田市南千里庁舎事務所棟跡地保育所設置事業基本協定書に関する別紙（以下、「別紙」という。）」に記載された事項は、基本協定の内容を構成するものとする。当該記載事項に変更があったときも、同様とする。

（本事業の概要等）

第2条 本事業は、受注者による、本施設の設計、建設、運営及び収去等によって構成される。

2 本事業は、別紙の2の日程表に従って実施する。ただし、発注者と受注者が協議により事業スケジュールを変更した場合は、変更後の日程表に従って実施する。

（本事業における発注者の役割）

第3条 本事業の発注者と受注者の役割分担において、発注者は概ね以下の役割を果たす。

（1）発注者は、善良なる土地所有者としての注意をもって、本事業を実施するために事業用地を受注者に貸し付けるものとする。

（本事業における受注者の役割）

第4条 本事業の発注者と受注者の役割分担において、受注者は概ね以下の役割を果たす。

（1）受注者は、発注者の配布した募集要項等に従い、受注者の費用負担において、本施設の設計図書、事業計画書等を作成し、発注者の確認を受ける。

（2）受注者は、募集要項等に従い、事業用定期借地権設定契約の締結、保証金の預託及び貸付料の支払いを行う。

（3）受注者は、発注者の確認を受けた設計図書、基本協定、事業用定期借地権設定契約、募集要項等及び事業者提案に従い、受注者の費用負担において本施設の建設を行う。

（4）受注者は、完成予定日までに本施設を完成させ、完了検査を終了し、発注者に検査済証（写）

- を提出する。あわせて、完成後速やかに竣工図書及び保育所認可申請書を発注者に提出する。
- (5) 受注者は、発注者から保育所認可を受けただうえで、本施設を所有し運営する。
 - (6) 受注者は、事業用地を善良なる管理者としての注意をもって管理する。
 - (7) 受注者は、基本協定期間の終了にあたり事業用地に存する建物、付属物等を収去し、事業用地を原状に復し、土壌汚染の無いことを確認した上で発注者に返還する。
 - (8) 発注者は、受注者の未払債務額を差し引いて保証金を返還する。

(基本協定の期間)

第5条 基本協定の有効期間は、基本協定の締結日から事業用定期借地権設定契約終了日までとする。ただし、事業用定期借地権設定契約が締結に至らなかった場合には、事業用定期借地権設定契約の締結不調が確定した日をもって基本協定は終了するものとする。

(費用負担)

第6条 本事業において、受注者は次の費用を負担する。

- (1) 受注者は、事業用定期借地権設定契約の締結にかかる費用（保証金の預託及び公正証書作成費用を含む）を負担する。
- (2) 受注者は、事業用定期借地権設定契約期間中、発注者へ貸付料を支払う。
- (3) 受注者は、本施設の設計、建設、所有（登記を含む）、運営、維持管理、収去等に係る全ての費用を負担する。ただし、吹田市私立保育所整備事業助成金を前提としている場合は、この限りでない。なお、基本協定の締結により、助成金の交付が確約されるものではない。
- (4) 受注者は、事業用定期借地権設定契約期間終了日までに、本施設（事業用地に存する付属物を含む）を収去するための全ての費用を負担する。

(事業用地)

第7条 事業用地は、吹田市佐竹台1丁目25番地138の一部の土地とする。

- 2 発注者と受注者は、事業用地上に本施設を所有するための事業用定期借地権を設定するために、事業用定期借地権設定契約を締結する。
- 3 敷地西側の敷地への入口となる水路橋について、躯体は吹田市道路管理者が管理するが、保育所を運営するにあたって必要となる落下防止柵、車両の進行方向を示す舗装等は事業者負担で施工し、適切に管理すること。施工にあたっては、事前に保育幼稚園室の指示を受けること。
- 4 事業用定期借地権設定契約は、本施設の整備工事の着手までに締結するものとする。
- 5 発注者は、受注者による保証金の預託を確認した後に、事業用地を受注者に引き渡すものとする。

(本施設の設計)

- 第8条 受注者は、基本協定、事業用定期借地権設定契約、募集要項等及び事業者提案に従い、関係法令を遵守のうえ、本施設の設計を行う。なお、設計に際しては、周辺環境に配慮するとともに、近隣住民への説明の場を設けることとする。
- 2 本施設の設計に関する骨格的事項を別紙の3に、事業用地の概要を別紙の4に、本施設の土地及び建物の配置の概要を別紙の5に定める。

- 3 受注者は、事業用地の引渡しを受ける前に、本施設の設計又は建設に関する各種調査及び準備作業等を行う場合は、事前に発注者に連絡し、承諾を得るものとする。
- 4 本施設の設計に関する調査及び届出など全ての付帯業務は、受注者の責任において行う。
- 5 設計期間中、発注者は受注者に対し、設計進捗の報告を求めることができる。

（本施設の整備工事等）

第9条 受注者は、発注者の確認を受けた設計図書、基本協定、事業用定期借地権設定契約、募集要項等及び事業者提案に従い、関係法令を遵守のうえ、本施設の整備、収去等を行う。なお、工事に際しては、周辺環境に配慮するとともに、必要に応じて近隣住民への説明の場を設けることとする。

- 2 工事に関する届出など全ての付帯業務は、受注者の責任において行う。
- 3 工事中、発注者は工事進捗確認のための現場調査を行うことができる。
- 4 受注者は、本施設の竣工に際して、発注者による本施設の確認を受けるとともに、近隣住民の見学のための機会を設けるものとする。

第2 事業用地の貸付条件等に関する事項

（事業用定期借地権設定契約の締結）

第10条 発注者と受注者は、本施設の整備工事着手までに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の契約期間は、30年間（本施設の整備工事期間（工事着手日から工事竣工日まで）及び契約期間満了に伴う建物等の収去期間を含むが、建築物の設計等の受注者が整備工事の準備を行う期間は含まない。）とする。
- 3 本事業に係る事業用定期借地権設定契約には、受注者が真にやむを得ない事由により事業契約の継続ができないと認められる場合を除き、中途解約権を留保する旨の特約は付さないものとする。

第3 事業の実施に関する事項

（運営等の開始日）

第11条 受注者は、令和9年（2027年）4月1日から本施設の運営を開始する。

（本施設及び事業用地の供用、運営及び維持管理）

第12条 受注者は、本施設及び事業用地を、別紙の3の本施設整備計画書に定める整備施設の用途に供し、事業者提案、募集要項等、基本協定及び事業用定期借地権設定契約に従って運営及び維持管理を行う。

- 2 本施設及び事業用地の運営及び維持管理は、受注者が自己の責任において行う。
- 3 受注者が、その責めに帰すべき事由により、本施設及び事業用地の維持管理及び運営に際して発注者又はその他の第三者に対して損害を与えた場合、受注者はその賠償をしなければならない。
- 4 本施設又は事業用地の運営を事業者提案と異なる形式に変更する場合は、あらかじめ発注者の

承諾を得なければならない。

（事業実施に係る事項）

第13条 発注者及び受注者は、受注者による本事業の実施に関し、協議を行い、募集要項等及び事業者提案の趣旨に反しない限りで、事業実施に係る事項を定めることができる。受注者は、基本協定、事業用定期借地権設定契約、募集要項等及び事業者提案のほか、この合意の内容に従い、本事業を実施しなければならない。

2 前項の合意は書面によらなければならない。

（事業実施に係る報告等）

第14条 発注者は、事業実施にかかる本施設の設計、建設、運営、維持管理及び収去に関し、調査を行うことができるものとし、受注者は、発注者の要請に従い、速やかにこれに協力するものとする。

2 前項に規定する調査の詳細な内容については、発注者が別に定める。

3 発注者は、第1項に規定する調査を実施するため、受注者に対し、随時、監査済みの財務諸表その他の資料及び情報の提出を要請できるものとし、受注者は、この要請がなされたときは、速やかに当該資料及び情報を提出するものとする。

4 発注者は、第1項の規定による調査を実施した場合において、本事業に関する受注者の提案内容の水準が維持できていないと判断したときは、受注者に業務改善計画書の提出を求めることができるものとし、受注者は、当該計画書に従い、業務改善を行うものとする。

5 発注者は、前各項に規定する内容を確認するため、本施設への立入調査を実施することができる。

第4 遵守事項について

（本事業の趣旨の尊重）

第15条 発注者及び受注者は、本事業の目的を十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重し、本事業における関係法令を遵守するとともに、その義務を誠実に履行する。

（受注者の債務不履行）

第16条 次に掲げる事由が発生したときには、発注者は、催告することなく基本協定を解除することができる。

（1）受注者の責めに帰すべき事由により基本協定の履行が不能になったとき。

（2）受注者に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき。

（3）受注者が正当な理由なく本事業を放棄したと発注者が認めたとき。

（4）受注者の役員等（役員又はその支店若しくは営業所（本事業を担当する事務所をいう。）を代表する者。以下同じ。）又は経営に事実上参加している者が暴力団員であると認められるとき。

（5）受注者の役員等又は経営に事実上参加している者が自己、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（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。）又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

- （6）受注者の役員等又は経営に事実上参加している者がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
- （7）受注者の役員等又は経営に事実上参加している者が暴力団又は暴力団員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。
- （8）受注者が本事業の一部を第三者に委任し、又は請負わせようとするときの契約にあたり、その契約の相手方が第4号から前号までに規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- （9）受注者が、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。

2 次に掲げる事由が発生し、発注者が受注者に対し、相当の期間を設けて催告を行ったにも関わらず、なお治癒がなされない場合は、発注者は基本協定を解除することができる。

- （1）受注者が、本施設の設計に着手すべき期日を過ぎても正当な理由なくして設計に着手しないとき。
- （2）受注者が、受注者の責めに帰すべき事由により基本協定に基づく義務を履行しないとき。
- （3）受注者が、書面による発注者の事前の承諾なく、本事業の遂行目的以外の目的で事業用地を使用収益したとき又は事業用地の形質を変更したとき。
- （4）前各号に定めるもののほか、受注者の責めに帰すべき事由により、基本協定の目的を達成できないおそれがあると発注者が認めたとき。

（発注者の債務不履行による解除）

第17条 発注者の責めに帰すべき事由により基本協定の履行が不能になった場合、受注者は催告することなく基本協定を解除することができる。

2 発注者が、その責めに帰すべき事由により基本協定に基づく発注者の義務を履行しない場合（前項に掲げる場合を除く）、受注者は、発注者に対し60日以上履行期間を設けて催告を行ったうえで、当該期間内に発注者が債務を履行しない時は、基本協定を解除することができる。

（法令変更、不可抗力による措置等）

第18条 発注者及び受注者は、法令変更若しくは不可抗力により基本協定に基づく義務の全部若しくは一部の履行ができなくなった場合、又はそれらのおそれがある場合は、当該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。

2 前項の場合において、通知を行った者は、通知を発した日以降、基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又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。

3 発注者及び受注者は、第1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、受注者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発注者と協議しなければならない。

4 前項の場合において、本事業の継続の可否について協議した結果、本事業を継続し難いと判断した場合は、発注者及び受注者は基本協定を解除することができる。

5 法令変更又は不可抗力により基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、受注者が負担するものとする。

6 第1項から第5項までに規定する不可抗力とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び戦争、騒乱、暴動、火災その他通常の予想を超えた人為的な事象であって、当事者の責めに帰することができない事由をいう。

（解除の効果）

第19条 第16条、第17条又は前条に基づき基本協定が解除された場合、基本協定は終了する。

（損害賠償）

第20条 発注者及び受注者は、基本協定に定める義務の履行に関して、相手方の責に帰すべき事由により損害を被った場合には、その損害につき、当該当事者に対して賠償を請求することができる。

（知的財産権）

第21条 本事業に関連して、発注者が受注者に対して提供した情報、書類、図面等の著作権及びその他の知的財産権は、発注者に留保される。

2 本事業に関連して、受注者が、発注者に対して提供した図面等の成果物の著作権その他の知的財産権は、受注者に属する。

3 発注者は、本事業の目的を達成するために必要な限度で、受注者が作成した成果物を利用することができる。

4 発注者が本施設を写真、透視図、絵画その他の媒体により表現することについて、著作権その他の知的財産権に基づき、受注者は著作物の利用を許諾する。

5 本事業実施に必要な場合は、受注者の作成した成果物及び本施設の内容を発注者が公表することを受注者は許諾する。ただし、公表しようとする資料に受注者のノウハウ及び公知になっていない経営情報が含まれる場合は、発注者は、事前に受注者の意見を聞かなければならない。

（通知等）

第22条 基本協定に定める請求、通知、報告、申出、確認及び解除等は、書面により、基本協定に記載された当事者の名称、住所あてに行う。

2 受注者等がその名称又は住所を変更した場合は、受注者は発注者に変更内容を通知しなければならない。

（秘密の保持）

第23条 発注者及び受注者は、基本協定の履行に際して知り得た秘密を自己の役員及び従業員、

自己の代理人及びコンサルタント以外の第三者に漏洩し、又は基本協定の履行以外の目的に使用してはならない。

（個人情報の保護及び当事者間の提供）

第24条 発注者及び受注者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）を遵守し、本事業に関して知り得た個人情報を適正に取り扱い、個人情報の漏洩、滅失及び棄損の防止その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

2 発注者及び受注者は、上記により知り得た個人情報を、本事業の実施に必要な場合に限り、法令で認められる範囲において相手方に提供することができる。

（準拠法）

第25条 基本協定及び事業用定期借地権設定契約は、日本国の法令に準拠する。

（管轄裁判所）

第26条 基本協定及び事業用定期借地権設定契約に関する訴訟については、大阪地方裁判所をもって第1審の専属管轄裁判所とする。

（疑義の決定等）

第27条 基本協定及び事業用定期借地権設定契約の解釈について疑義を生じたとき、及びこれらに定めのない事項については、発注者及び受注者が協議のうえ、これを定める。

基本協定締結の証として、基本協定書2通を作成し、発注者及び受注者が記名押印のうえ、発注者及び受注者が原本各1通を保有する。

令和7年（2025年） 月 日

(発注者) 吹 田 市

住 所 : 大阪府吹田市泉町1丁目3番40号

代表者 : 吹田市長 後藤 圭二 印

(受注者)

住 所 :

法人名 :

代表者 : 印

吹田市南千里庁舎事務所棟跡地保育所設置事業基本協定書に関する別紙

1 用語の定義

基本協定において使用する用語の定義は次のとおりとする。

- (1)「受注者」とは、本事業において発注者と基本協定を締結し、本事業により整備される施設を所有する者をいう。
- (2)「募集要項等」とは、発注者の配布した募集要項及び参考資料をいう。
- (3)「事業者提案」とは、受注者が募集要項等の全ての規定に従い、発注者に対して提出した本事業に関する提案の全てをいう。
- (4)「事業用地」とは、本事業において本施設を整備する敷地をいう。

2 日程表

	項目	時期
(1)	開発事前協議及び基本設計開始	令和 7 年（2025 年）12 月～
(2)	実施設計開始	令和 8 年（2026 年）4 月頃
(3)	事業用定期借地権設定契約の締結	令和 8 年（2026 年）5 月頃
(4)	整備工事開始	令和 8 年（2026 年）6 月頃
(5)	竣工	令和 9 年（2027 年）3 月頃
(6)	開設	令和 9 年（2027 年）4 月 1 日

3 本施設整備計画書

(1) 総則

- ア 受注者の整備する本施設の骨格的事項を定める。
- イ 本計画書に定める事項に関し、基本協定第 13 条に規定する事業実施にかかる事項の定めがある場合は、受注者はこの合意に従うものとする。
- ウ この整備計画を変更する場合は、事前に発注者と協議するものとする。

(2) 整備施設

受注者は下記の施設を整備する。

ア 主な用途 保育所 80 名定員

イ 施設の概要

- ① 敷地面積 約 m²
- ② 建築面積 約 m²
- ③ 延床面積 約 m²
- ④ 建物高さ 約 m
- ⑤ 構 造 造 地上 階

ウ 各階の構成（主なもの）

- ① 1 階 保育室○室、調乳室、沐浴室、一時預かり室、事務室、医務室、相談室、調理室、休憩室、便所
- ② 2 階 保育室○室、屋内遊戯場、便所

エ その他

受注者は、事業者提案に示す性能を有する施設を整備する。

4 物件調書

項目		概要
所在地		吹田市佐竹台1丁目25番地138の一部
事業計画上の保育の提供区域		C区域（ニュータウン地域） ※B区域（千里山・佐井寺地域）に隣接
事業用地面積		約496㎡
都市計画等	区域区分	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率 / 容積率	60% / 300%
	高度地区	31m第四種高度地区
	地区計画	対象地域
	日影規制	なし
	防火・準防火地域	準防火地域
	景観計画区域	対象区域
事業者への用地引渡時の事業用地状況		更地

5 事業者提案平面図