

サガン鳥栖クリニック（仮称）入居者プロポーザル要領

1 公募の目的

鳥栖市エリアにはスポーツクリニックやスポーツドクターが比較的少ないため、都市公園区域に隣接し、鳥栖市の中心エリアにスポーツクリニックを建設することで、鳥栖市近辺の学生やスポーツ愛好家、プロスポーツ選手の方々に今までにないサポート体制を実現することを目的とします。

本公募は、上記の取り組みに関し、継続して質の高いサポートを実現することができる事業者をプロポーザルにより選定するものです。

2 貸付場所及び面積

本公募においては、以下（１）～（２）に示す施設及び駐車スペースを貸し付けます。当施設はまだ設計前段階であり、現時点での暫定的な面積（以下「暫定面積」という。）を記載しています。

（１）入居施設（クリニック）

所在 佐賀県鳥栖市宿町字野々下807-18

暫定面積 約665㎡

用途 スポーツクリニックの運営。なお、事業者が必要な医療機器・備品及び消耗品等を用意し、事業者の事業提案を基に当施設を運営していくこととなります。予め整備する諸室としては、診察室・処置室・受付事務室・待合スペース・レントゲン室・CT室・MRI室・リハビリテーション室・応接室・PRP加工室・サーバー室・トイレ・患者更衣室などを予定しています。

なお、事業者決定後、建築設計にも弊社と共に協議に参加していただきます。その中で、事業者の提案を受け、施設の内容を変更することがあります。

（２）駐車スペース

所在 同上

暫定面積 約400㎡（乗用車13台・障がい者用2台）

3 運営に関すること

（１）貸付方法

一般社団法人サガン鳥栖スポーツクラブと事業者の間で借地借家法第38条の規定による定期建物賃貸借契約を締結する予定です。

（２）貸付期間

① 貸付期間は2026年4月1日から2035年1月9日までを予定しています。

- ② この期間には、開業に伴って事業者が行う工事、設備の設置、開店準備、閉店に伴う原状回復に要する期間を含みます。
- ③ 営業開始日は、一般社団法人サガン鳥栖スポーツクラブと事業者との協議により決定します。なお、工事の遅れに伴う開業等の事業者への影響については補償しません。
- ④ 開業に伴う工事等は2025年9月1日以降の開始を予定しています。

(3) 貸付料等

- ① 事業者が提示する初年度の借受料見積額は消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)込みの金額を1年間の貸付料とします。ただし、初年度の貸付料は下記に示す年額以上であることを条件とします。

[最低貸付料 年額 19,800,000 円(消費税等込)]

次年度以降の貸付料については、初年度の経営状況を鑑みて、決定致します。

- ② 貸付料は、年度ごとに、年額の十二分の一の額を毎月納付していただきます。
- ③ 貸付期間中に消費税等の税率の改定があった場合の貸付料の消費税等の額は、改定後の税率適用日以降、当該税率により算定した額とします。
- ④ 貸付する部分で使用する光熱水費等については、計量器等により使用実績に応じた実費相当分を事業者が別途負担することとします。
- ⑤ サガン鳥栖の名称やエンブレム、ロゴの活用について、別途協議のうえ、一定範囲での活用が可能です。

(4) 設置工事

- ① 事業者は、提案した企画提案内容に基づく事業計画に基づき、自らの費用と責任において、必要な医療機器や備品の設置工事を行っていただきます。
- ② 設置工事については、工事開始前に、弊社と設計及び施工の協議を行った上、弊社の承諾を得ることが必要となります。また、弊社は、工事終了後、検査を行い、この検査に合格した後に、工事が完了したものとします。
- ③ 事業者が設置工事により設置した設備等については、事業者が自らの負担と責任において、維持管理を行ってください。

(5) 使用にあたっての注意義務

① 施設・設備の管理

- (ア) 事業者は、貸付物件(建築、電気、機械及び防災等の各設備を含む)を善良な管理者の注意をもって維持保存しなければなりません。
- (イ) (ア)の規定による維持保存のため必要とする修繕費その他の経費についてはすべて事業者の負担とします。
- (ウ) 事業者は、貸付期間中、貸付物件を指定する用途以外に供することはできません。ただし、協議を行い、弊社の承諾を得た場合は、指定する用途以外の使用をすることができます。

- (エ) 事業者は、貸付に基づく権利の全部又は一部を共同応募者以外の第三者に譲渡等を行うことはできません。ただし、協議を行い、弊社の承諾を得た場合は、この限りではありません。
- (オ) 事業者が貸付物件について修繕、模様替えその他の行為をしようとするときは、事前に承認を受けなければなりません。

② 防災上の配慮

事業者は、使用開始にあたり、修繕、模様替え等を行う場合は、図面作成後に鳥栖・三養基消防事務組合消防本部への提出が必要です。(弊社と協議後、弊社から鳥栖・三養基消防事務組合消防本部に図面提出を行う。)

図面提出後、図面の内容を変更しなければならない場合は、鳥栖・三養基消防事務組合消防本部及び弊社の指示のもと、適切に対応してください。

また、消防法等の関係法令を遵守してください。

③ 廃棄物の処理

事業において、発生するすべての廃棄物の回収・処分については法令順守のもと、事業者の負担で責任を持って行ってください。

④ 防犯対策

事業者は貸付を受けた部分の閉店後の防犯対策を自らの負担と責任で講じてください。

⑤ 店舗内の清掃

事業者は、貸付けを受けた部分の清掃を自ら行ってください。

⑥ 契約の解除

次のいずれかに該当するときは、弊社は契約を解除することができます。この場合において、事業者に損害又は損失が生じても、弊社は、その賠償又は補償の責めを一切負わないものとします。

- (ア) 事業者が光熱水費などの未納など契約条項等に違反したとき。
- (イ) 正当な理由なく休業状態が1か月間継続しているとき。
- (ウ) 弊社の許可無く休業したとき。

⑦ 原状回復

(ア) 賃貸借契約が解除されたとき又は貸付期間が満了したときは、通常の損耗及び経年劣化を除き、事業者の負担で、弊社が指定する期日までに貸付物件を現状に回復した上で、返還するものとします。ただし、弊社が特に承認した場合はこの限りではありません。

(イ) 事業者が、指定する期日までに原状回復の義務を履行しないときは、弊社が原状回復のための処置を行い、その費用の支払いを事業者に請求します。この場合

において、事業者は、何ら異議を申し立てることはできません。

⑧ 損害賠償

- (ア) 事業者は、貸付物件の全部又は一部を滅失又は毀損したときは、当該滅失又は毀損による貸付物件の損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければなりません。ただし、事業者が自己の負担により貸付物件を現状に回復した場合は、この限りではありません。
- (イ) 事業者は、貸付物件の使用にあたり、弊社又は第三者に損害を与えたときは、全て事業者の責任において、その損害を賠償しなければなりません。ただし、この契約の目的及び取引上の社会通念に照らして事業者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りではありません。

⑨ 定期報告・点検

- (ア) 事業者は、年度の収支実績を含む事業報告書を毎年度終了後に作成し、速やか弊社に提出するものとします。
- (イ) クレームや事故については、発生後速やかに弊社に報告することとします。
- (ウ) 上記以外のほか、弊社から報告を求められたときは、事業者はその求めに応じなければなりません。

⑩ その他

- (ア) 施設内は全て禁煙とし、灰皿を設置することはできません。
- (イ) 弊社は、貸付物件について随時に実地調査し、又は必要な報告を求め、その維持使用に関し、指示することがあります。
- (ウ) クリニックの開店時には、営業日、時間、衛生管理、施設設備の維持管理、光熱水費等の管理費に関して覚書を締結するものとします。

4 弊社からの委託

本プロポーザルにより決定された優先交渉権者に対して、当施設の管理・運営・清掃業務等を弊社から委託する予定としています。詳細については、事業者と協議の上、決定します。

5 業務スケジュール

現段階において想定しているスケジュールは次のとおりです。

項目	スケジュール
①参加受付	2025年4月4日（金）～2025年4月11日（金）
②質問受付期間	2025年4月4日（金）～2025年4月14日（月）
③企画提案書提出期限	2025年4月18日（金）
④プレゼンテーション	2025年4月22日（火）
⑤審査結果通知	2025年4月25日（金）予定

6 担当者

一般社団法人サガン鳥栖スポーツクラブ

〒841-0034 佐賀県鳥栖市京町 812 番地 駅前不動産スタジアム内

TEL:0942-81-5290 FAX:0942-81-5291

E-mail: information@sagantosusportsclub.or.jp

7 その他

(1) 守秘義務事項

ア 本業務で収集した情報については、当該業務において使用することとし、これらを蓄積したり、情報を漏らしてはならない。

イ アの規定は、契約が終了し又は解除された後においても、引き続き遵守するものとする。

(2) 再委託等に関する制限

受託者は、受託業務を第三者に委任し、又は請け負わせることはできない。ただし、受託業務の主たる部分以外の業務などの一部については、あらかじめ弊社の承諾を得ればこの限りではない。

(3) 個人情報の保護及び情報セキュリティ対策

ア 受託者は、受託業務を遂行するための個人情報及び情報資産の取扱いについては、別記「個人情報取扱特記事項（様式6）」及び「情報セキュリティ対策特記事項（様式7）」を遵守しなければならない。

イ 受託者は、受託業務の全部又は一部を第三者に再委託し、又は請負わせる場合は、当該受託者に対して、特記事項を遵守させなければならない。