

別紙 1 本件土地

(1) 本件土地 1

所在地	箕面市箕面 6 丁目地内
用途地域	近隣商業地域
防火地域	準防火地域
敷地面積	3,495.58 m ²
指定容積率	300%
指定建ぺい率	80% (ただし角地緩和の適用により 90%)
地域地区等	第 7 種高度地区 (建築物の高さの最高限度は 22m) 景観配慮地区 (府道豊中亀岡線沿道) 山すそ景観保全地区

(2) 本件土地 2

所在地	箕面市箕面 5 丁目地内
用途地域	近隣商業地域
防火地域	準防火地域
敷地面積	2,950.07 m ²
指定容積率	300%
指定建ぺい率	80%
地域地区等	第 7 種高度地区 (建築物の高さの最高限度は 22m) 景観配慮地区 (府道豊中亀岡線沿道)

別紙 2 基本設計図書

項目	サイズ	部数
基本設計説明書（設計趣旨・概要・仕上・仕様等を記載）	A4 版	1 部
基本設計図（2 つ折り図面ファイル）	A1 版	3 部
基本設計図縮小版（2 つ折り図面ファイル）	A3 版	3 部
基本設計図データ（PDF+DXF 又は JWW）	CD-R	1 式
関係法令チェックリスト	A4 版	1 部
外観パース	A3 版	1 部
概算工事費	A4 版	1 部
概算維持管理費	A4 版	1 部
打ち合わせ報告書	A4 版	1 部
各種技術資料	A4 版	1 部
その他必要図書		1 式

基本設計図
付近見取図、配置図、平面図、立面図、断面図、仕上表、外構計画図、構造計画図、設備計画図、その他必要図面

別紙 3 実施設計図書

項目	サイズ	部数
実施設計図（2 つ折り文字入り製本）	A1 版	3 部
実施設計図縮小版（2 つ折り文字入り製本）	A3 版	3 部
実施設計図（2 つ折図面ファイル）	A1 版	1 部
実施設計図縮小版（2 つ折図面ファイル）	A3 版	1 部
実施設計図データ（PDF+DXF 又は JWW）	CD-R	1 式
設計内訳書	A4 版	1 部
積算根拠（代価表・複合単価表・数量調書）	A4 版	1 部
見積比較表・見積書	A4 版	1 部
設計内訳書・積算根拠データ	CD-R	1 式
単価根拠資料（当該業務の積算に使用した刊行物）		1 式
構造計算書	A4 版	1 部
設備機器容量・能力等計算書	A4 版	1 部
打ち合わせ報告書	A4 版	1 部
各種技術資料	A4 版	1 部
許可申請・届け出に伴う許可証又は届出書の副本	A4 版	1 式
協議経過報告書	A4 版	1 部
その他必要図書		1 式

実施設計図	
建築等	図面リスト、特記仕様書、付近見取図、面積表、配置図、仕上表、平面図、伏図、立面図、断面図、矩計図、各部詳細図、展開図、建具表、サイン計画図、外構図、植栽図、仮設計画図、解体撤去図、その他必要図面
構造	図面リスト、特記仕様書、標準図、土質柱状図、各階伏図、軸組図、基礎リスト、梁リスト、小梁リスト、スラブリスト、継手リスト、各部詳細図、その他必要図面
電気	図面リスト、特記仕様書、屋外配置図、単線結線図及び平面図、電灯・電力・弱電幹線系統図、盤結線図、電灯・コンセント平面図、照明器具表（又は姿図）、動力・弱電平面図、火災報知・防災関係図、その他必要図面
空調	図面リスト、特記仕様書、屋外配管図、機器明細表、配管系統図、ダクト系統図、機械室平面図・断面図、各階配管平面図、各階ダクト平面図、換気設備平面図、排煙設備関係図、部分詳細図、機器詳細参考図、自動制御系統図、制御回路図、制御機器表、その他必要図面
給排水衛生	図面リスト、特記仕様書、屋外配管図、機器及び器具表、配管系統図、各階配管平面図、詳細図、屋外設備図、その他必要図面

実施設計図	
駐車管制	
	図面リスト、特記仕様書、駐車管制平面図、管制系統図、ゲート・精算機・満空表示・監視カメラ等各詳細図、その他必要図面
昇降機	
	昇降路平面図、昇降路断面図、その他必要図面
備品リスト	
	工事を伴う備品リスト（消火器等も含む）

別紙 4 事業日程

- ・ 特定事業契約の仮契約締結 平成 25 年 10 月中旬
- ・ 設計期間 平成 年 月～平成 年 月
- ・ 箕面市立箕面駅前第二駐車場、箕面市立箕面自転車駐車場の維持管理開始
平成 27 年 4 月
- ・ (仮称) 箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等複合施設の供用開始
平成 28 年 4 月
- ・ (仮称) 箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等複合施設、箕面市立箕面駅前第二駐車場の維持管理業務の終了日、引渡し日
平成 38 年 3 月末日

別紙 5 竣工図書

工事監理企業

項目	サイズ	部数
監理日誌	A4 版	1 部
各種副申書	A4 版	1 部
各種報告書	A4 版	1 部
打ち合わせ報告書	A4 版	1 部
進捗状況報告書	A4 版	1 部
許可申請・届け出に伴う許可証又は届出書の副本	A4 版	1 式
その他必要書類	A4 版	1 式

建設企業

項目	サイズ	部数
着工時に提出		
着工届	A4 版	1 部
施工計画書	A4 版	1 部
施工時に提出		
工事工程表	A3 又は A4 版	1 部
工事日報	A4 版	1 部
各種測定記録報告書	A4 版	1 部
各種試験報告書	A4 版	1 部
各施工図		1 部
施工体制台帳及び施工体系の写し	A4 版	1 部
打ち合わせ報告書	A4 版	1 部
竣工時に提出		
竣工届	A4 版	1 部
竣工引き渡し書	A4 版	1 部
工事写真（デジタルカメラ撮影、A4 アルバム整理）	A4 版	1 部
竣工写真（カラーキャビネ版、A4 アルバム整理） 撮影箇所は、全体鳥瞰 2 面、建物外観 4 面、各室 2 面、 その他必要箇所とし、撮影は専門業者に委託すること。	A4 版	3 部
竣工図（2 つ折り文字入り製本）	A1 版	3 部
竣工図縮小版（2 つ折り文字入り製本）	A3 版	3 部
竣工図（2 つ折図面ファイル）	A1 版	1 部
竣工図縮小版（2 つ折図面ファイル）	A3 版	1 部
竣工図データ（PDF+DXF 又は JWW）	CD-R	1 式
施工図（2 つ折図面ファイル）		1 部
施工図データ（PDF+DXF 又は JWW）	CD-R	1 式
納品書・出荷証明書（ファイル整理）	A4 版	1 部
その他必要図書		1 式

別紙 6 保険

付保すべき保険の内容は、民間事業者グループの提案によるものとするが、最低限、下記基準を満たす保険に加入するものとする。また、その他の保険については、民間事業者グループで必要と判断するものに加入するものとする。

(1) 建設工事期間中の保険

ア 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険（又は類似の機能を有する共済等を等含む。以下同じ。）

- ① 保険契約者：事業者又は請負人等
- ② 被保険者：事業者、請負人等、市を含む
- ③ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっているすべての工事
- ④ 保険の期間：工事期間
- ⑤ 保険金額：工事完成価額（消費税を含む。）とする。
- ⑥ 補償する損害：水災危険、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による損害

イ 第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

- ① 保険契約者：事業者又は請負人等
- ② 被保険者：事業者、請負人等、市を含む
- ③ 保険の期間：工事期間
- ④ 保険金額：対人1億円／1名以上かつ10 億円／1事故以上、対物1億円／1事故以上とする。
- ⑤ 免責金額：5万円／1事故以下とする。

※付記事項：

- 1) 事業者又は工事請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく市に提示する。
- 2) 事業者又は工事請負人等は、市の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
- 3) 事業者又は工事請負人等は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

(2) 維持管理業務期間中の保険

機械・建物火災保険、自動車管理者賠償責任保険、施設管理者・昇降機賠償責任保険、利益保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

- ① 保険契約者：事業者又は維持管理業務受託者等
- ② 被保険者：事業者、維持管理業務受託者等、市を含む
- ③ 保険の期間：維持管理・運営開始から事業期間終了時まで
- ④ 保険金額：対人1億円／1名以上かつ10 億円／1事故以上、対物1億円／1事故以上とする。
- ⑤ 免責金額：5万円／1事故以下とする。

※付記事項：

- 1) 事業者又は維持管理業務受託者等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく市に提示する。
- 2) 事業者又は維持管理業務受託者等は、市の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
- 3) 事業者又は維持管理業務受託者等は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

別紙 7 既存第一駐車場解体撤去に伴う確認事項

工事監理企業

項目	サイズ	部数
監理日誌	A4 版	1 部
各種副申書	A4 版	1 部
各種報告書	A4 版	1 部
打ち合わせ報告書	A4 版	1 部
進捗状況報告書	A4 版	1 部
その他必要書類	A4 版	1 式

建設企業

項目	サイズ	部数
着工時に提出		
着工届	A4 版	1 部
施工計画書	A4 版	1 部
以下の内容を示した書面及び計画書 (1)分別解体等の方法 (2)解体工事に要する費用 (3)特定建設資材の再資源化等をするための施設の名称及び所在地 (4)特定建設資材の再資源化等に要する費用 (5)再生資源利用計画書、再生資源利用促進計画書		1 部
施工時に提出		
工事工程表	A3 又は A4 版	1 部
工事日報	A4 版	1 部
各種測定記録報告書	A4 版	1 部
各種試験報告書	A4 版	1 部
各施工図		1 部
施工体制台帳及び施工体系の写し	A4 版	1 部
打ち合わせ報告書	A4 版	1 部
完了時に提出		
完了届	A4 版	1 部
工事写真（デジタルカメラ撮影、A4 アルバム整理）	A4 版	1 部
産業廃棄物管理票（写し）・納品書・出荷証明書 （ファイル整理）	A4 版	1 部
以下の内容を示した書面及び実施書 (1)工事の名称 (2)工事の場所 (3)再資源化等が完了した年月日 (4)再資源化等をした施設の名称及び所在地 (5)特定建設資材廃棄物の再資源化等に要した費用 (6)再生資源利用実施書、再生資源利用促進実施書		1 部
その他必要図書		1 式

別紙 8 竣工確認事項

竣工確認は、以下の事項について行うものとする。

(1) 建築工事

- ① 検査は、契約書・設計図書等及び別表に基づく実施検査により、形状、寸法、性能、品質、規格、数量、配置、機能、外観、安全等の確認及び管理上の保安について適否について確認する。
- ② 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- ③ 関係法令、条例、規則に基づく手続の確認をする。

(2) 電気設備工事

- ① 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事についてはこれら機器を総合した機能試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。
- ② 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否を確認する。
- ③ 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- ④ 関係法令、条例、規則に基づく手続の確認をする。

(3) 機械設備工事

- ① 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事については、これら機器を総合した試験を行ない、設計図書どおりの効果を確認する。
- ② 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否を確認する。
- ③ 関係官公庁、材料メーカー等が行った、検査試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- ④ 関係法令、条例、規則に基づく手続申請等の確認をする。
- ⑤ 各種配管工事について次の項目の適否を確認する。
 - ア 壁、床、梁等貫通個所の施工状況
 - イ 管の伸縮処置と支持固定の適否
 - ウ 配管勾配の適否
 - エ 泥溜り、空気溜り部分の施工状況
 - オ クロスコネクションの有無
- ⑥ 断熱と塗装について次の項目の適否を確認する。
 - ア 給排水消火管等への有効な凍結又は結露防止措置状況
 - イ 冷暖房及び給湯配管並びに機器類への仕様書による断熱施工状況
 - ウ 防錆、仕上げ塗装状況と色分け等の標示状況

別紙 9 目的物引渡書

目 的 物 引 渡 書

平成 年 月 日

箕面市長 様

事業者 住 所
名
称
代表者

箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 特定事業契約書第 37 条の規定に基づき、下記のとおり施設を引き渡します。

記

工事名		
工事場所		
施設名称		
引渡年月日		
立 会 人	市	
	事業者	

[事業者名称] 様

上記のとおり、平成 年 月 日付で施設の引渡しを受けました。

箕面市長

箕面市長 様

第1条 (保証)

第2条（通知義務）

第3条（保証債務の履行の請求）

1. 市は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、市が別途定めた様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。
2. 保証人は、前項に規定する保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。市及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定する。
3. 保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

第4条（求償権の行使）

保証人は、事業契約に基づく事業者の債務が全て履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使することができない。

第5条（終了及び解約）

1. 保証人は、本保証を解約することができない。
2. 本保証は、事業契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合、終了する。ただし、事業者の保証人に対する何らかの義務が履行されていないときは、この限りではない。

第 6 条（管轄裁判所）

本保証に関する訴訟、和解及び調停に関しては、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第 7 条（準拠法）

本保証は、日本法に準拠するものとし、これによって解釈される。

以上の証として本保証書が 2 部作成され、保証人はこれに署名し、1 部を市に差し入れ、1 部を自ら保有する。

平成 年 月 日

保証人

別紙 11 施設維持管理業務

- (1) 建物保守管理業務（建築物の点検、保守、修繕、その他業務要求水準による一切の保守管理業務を含む。）

詳細は提案に基づき確定する。

- (2) 設備保守管理業務（建築設備の点検、保守、修繕、その他業務要求水準による一切の保守管理業務を含む。）

詳細は提案に基づき確定する。

- (3) 清掃業務

詳細は提案に基づき確定する。

- (4) 植栽・外構維持管理業務

詳細は提案に基づき確定する。

- (5) 廃棄物処理業務

詳細は提案に基づき確定する。

別紙 12 施設運營業務

(1) 駐車場施設運營業務

詳細は提案に基づき確定する。

(2) 駐輪場施設運營業務

詳細は提案に基づき確定する。

(3) 地域活性化施設運營業務

別紙 13 記載の定期建物賃貸借契約を市との間で締結し、同定期建物賃貸借契約に則った運営を行うことを前提とし、詳細は提案に基づき確定する。

(4) 常時の安全管理業務

詳細は提案に基づき確定する。

定期建物賃貸借契約書

箕面市（以下、「甲」という。）と【事業者】（以下、「乙」という。）は、末尾物件の表示記載の建物部分（以下、「本件建物部分」という。）について、乙が事業契約第 40 条の指定管理者としての地位を有していることを条件として、次の条項により定期建物賃貸借契約を締結する。

（賃貸物件）

第 1 条 甲は、本件建物部分を、借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約により乙に貸し付け、乙はこれを借り受ける。

（指定用途等の定め）

第 2 条 乙は、本件建物部分を の用途に供するものとし、この用途以外に使用し、使用権を第三者に譲渡し、又は担保の目的に提供し、若しくは転貸してはならない。

2 乙は、前項の規定にかかわらず、甲から事前の承諾を得た場合には本件建物部分を本件定期建物賃貸借契約の範囲内において、別途定期建物賃貸借契約により転貸することができる。

3 甲が前項の事前の承諾を与えるに当たって、承諾に条件を付した場合には乙は当該条件を遵守しなければならない。

（貸付期間）

第 3 条 本件建物部分の貸付期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの 5 年間とする。

2 本契約は、借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約であり、平成 年 月 日をもって本契約は終了し、更新はないものとする。

3 乙が貸付期間の終了後、貸付期間満了の 3 ヶ月前までに、甲に対し再契約締結の申請をするものとする。この場合においては、甲乙間で合意が成立した場合に限り、再契約をすることができるものとする。

4 前項に従い、再契約がなされる場合においても、再契約は1回のみとし、かつ、その貸付期間の終期は、平成 38 年 3 月 31 日を超えることができないものとする。

（賃貸料等）

第 4 条 本件建物部分の賃貸料は、月額金 円とする。

2 甲は、前項に定める賃貸料のほか、乙から、管理・共益費を徴収することができる。

3 賃貸料及び管理・共益費は、貸付期間が 1 月未満の場合であっても、1 月として計算する。

4 甲は、公租公課その他経済事情の変動により、又は周辺の同種建物の賃貸料に比較して、賃貸料又は管理・共益費の額が不相当となったと認めた場合には、これを改定

することができるものとする。

(賃貸料等の納入)

第5条 乙は、前条に定める賃貸料及び管理・共益費を、甲の指定する期日までに、甲の発行する納入告知書により、甲の指定する所に納入しなければならない。納入に要する費用は、乙の負担とする。

(保証金)

第6条 甲は、乙をして、本契約から生じる債務を担保するための保証金を甲に預け入れさせることができる。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、保証金をもって賃貸料、管理・共益費その他の債務と相殺することはできない。

3 乙は、保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保の目的に供してはならない。

4 甲は、本件建物部分の明渡しがあったときは、保証金を、賃貸料等の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には当該債務の額を差引いた上で、無利息で乙に返還する。

5 甲は、賃貸料が増額された場合には、その増額の割合に応じて保証金の額を増額することができるものとする。

6 甲が保証金を本契約から生じる債務に充当した場合、又は前項により保証金が増額された場合等、保証金に不足が生じた場合には、乙は速やかに不足額を補填しなければならない。

(瑕疵担保)

第7条 乙は、本件建物部分に数量の不足その他隠れた瑕疵を発見しても、第4条に規定する賃貸料の減免又は損害賠償の請求をすることができない。

(維持管理)

第8条 乙は、本件建物部分を借り受けの目的に従って使用し、善良な管理者の注意をもって維持管理するものとし、本件建物部分の形状を変更し、建物又は工作物を新設し、改良し増設し、若しくは移設し、又は大規模な修繕をしようとするときは、あらかじめ詳細な理由書及び図面をもって甲の事前の書面による承諾を得なければならない。

2 前項に基づく乙の本件建物部分についての維持管理の内容等については、甲と乙が別途締結する箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業に関する特定事業契約第52条及び第53条の規定内容等に準拠して行われるものとする。

(管理責任)

第9条 貸付期間中は、本件建物部分の管理責任は全て乙に帰属する。

(経費の負担)

第10条 本件建物部分の維持保全に要する経費は、乙の負担とする。

(実地調査)

第 11 条 甲は、本件建物部分について、随時、実地に調査し、又、建物管理状況・利用状況等に関する必要な報告を求めることができる。この場合、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(通知義務)

第 12 条 乙は、本件建物部分の全部又は一部が滅失あるいは損傷した場合には、直ちに書面をもって甲に通知しなければならない。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第 13 条 乙は、甲に対し、次の各号に定める事項を確約する。

- (1) 自らが、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 条第二号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと
- (2) 乙が法人の場合、自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと
- (4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - ア 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計または威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(契約の解除)

第 14 条 甲は、次の各号の一に該当するときには、期間を定めて催告の上、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が本契約に規定する義務を履行しないとき。
 - (2) 甲において、公用又は公共の用に供するため、本件建物部分を必要とするとき。
 - (3) 国、府又は他の地方公共団体において、公用又は公共の用に供するため、本件建物部分を必要とし、甲が認めたとき。
- 2 甲は、次の各号の一に該当する場合には、何らの通知催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができる。
- (1) 乙が甲に対する賃料の支払いを二回以上怠ったとき。
 - (2) 破産、民事再生、会社更生、特別清算、その他倒産法制上の手続の申立を行い、又は申立を受けたとき、又は私的整理の開始ないしは解散の決議があったとき。
 - (3) 差押え、仮差押え、仮処分、滞納処分等を受け、又は競売もしくは公売手続の開始があったとき。
 - (4) 乙の振り出した手形又は小切手が不渡りとなったとき、又は支払不能状態に陥ったとき。

(5) 前条の確約に違反し、又は違反していることが判明した場合。

(本件建物部分の返還)

第 15 条 乙は、貸付期間が満了した場合又は前条の規定により本契約を解除した場合、乙の負担において本件建物部分を甲の指定する期日までに甲に返還しなければならない。ただし、返還方法については、貸付時の原状に復して返還するものとし、詳細については甲乙協議する。

(損害賠償)

第 16 条 乙は、貸付期間が満了した場合又は第 14 条の規定（但し、第 1 項第 2 号及び第 3 号の場合を除く。）により本契約が解除された場合において、乙に損害が生じても、甲に対してその損害賠償を請求することができない。

2 乙は、乙が本契約に違反し、甲に損害を与えたとき、又は第 14 条の規定（但し、第 1 項第 2 号及び第 3 号の場合を除く。）により本契約が解除された場合において、乙が甲に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償しなければならない。

(造作買取請求権・有益費償還請求権等の放棄)

第 17 条 乙は、本契約が終了した場合において、本件建物部分について造作買取請求権、有益費償還請求権等の権利を有していたとしても、これを放棄し甲に請求しないものとする。

(疑義の決定)

第 18 条 本契約に関して疑義があるとき、又は本契約に定めのない事項については、法令等（箕面市の条例等を含む。）の規定によるもののほか、甲、乙協議のうえ決定するものとする。

(協議等の方法)

第 19 条 本契約による協議、通知、申請、報告、承認及び確認等については、すべて書面で行うものとする。

(契約の履行)

第 20 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(転貸人としての地位の承継に関する転借人からの承諾の徴求)

第 21 条 乙は、本契約の有効期間中に本契約又は甲と乙との間の箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 特定事業契約が終了した場合等において、甲が乙の第 2 条第 2 項に基づく転貸借契約の継続を選択した場合には、当該転貸借契約における転貸人としての地位を甲又は甲が指定する者が承継することを予め乙の転借人に承認させておかなければならないものとする。

上記契約の締結を証するため本書 2 通を作成し、甲、乙記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

甲

乙

(物件の表示)

平成 年 月 日

定期建物賃貸借契約についての説明

貸 主

箕面市

所在地

市長

下記物件の表示記載の建物部分（以下、「本件建物部分」といいます。）について、定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第 38 条第 2 項に基づき、次のとおり説明します。

本件建物部分の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間満了の日までに原状回復の上、明け渡さなければなりません。

記

契約期間 始期 平成 年 月 日から
終期 平成 年 月 日まで

物件の表示

本件建物部分について、借地借家法第 38 条第 2 項に基づく説明を受けました。

平成 年 月 日

借 主

別紙 15 改善要求措置

1. モニタリングの基本的考え方

市は、施設維持管理業務・施設運營業務の各段階において、業務が適正に行われているかを確認するためにモニタリングを行う。モニタリングにより、要求水準が達成されていない、又は達成されない恐れがあると判断された場合には、改善勧告、納付金の増額、違約金の支払請求、契約解除等の措置を行う。

2. モニタリングの対象及び増額の対象となる納付金

モニタリングの対象となる業務及び増額となる納付金を下表に示す。

対象業務	業務名	増額の対象となる納付金
施設維持管理業務 施設運營業務	建物保守管理業務 設備保守管理業務 清掃業務 植栽・外構維持管理業務 廃棄物処理業務 駐車場施設運營業務 駐輪場施設運營業務 地域活性化施設運營業務 安全管理業務	第 5 7 条第 1 項記載の 市納付金

3. モニタリングの方法

1) 事業者による業務報告書の提出

事業者は、自己の費用負担において、以下の業務報告書を作成し、市に速やかに提出する。業務報告書は、要求水準書に基づいて事業者が作成し、市の承諾を得ること。

- ①業務日報
- ②業務月報
- ③業務年報

2) 市による業務報告書の確認

市は、自己の費用負担において、事業者から提出された業務報告書に基づき月次モニタリングを行い事業の実施状況を確認する。また、必要に応じ随時モニタリング、利用者アンケート等を実施する。

①月次モニタリング	市は、毎月、事業者が提出する業務月報及び日報を確認するほか、施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求等を行い、業務実施状況を確認する。
②随時モニタリング	市は必要に応じて、施設巡回、業務監視、事業者に対す

	る説明要求等を行い、業務実施状況を確認する。
③利用者アンケート	市は必要に応じて、利用者等へのアンケート、ヒアリング等を行い、業務実施状況を確認する。

3) 業務の要求水準未達成が確認された場合の措置

市は、モニタリングの結果、事業者が実施する対象業務が要求水準を満たさないと判断した場合、以下の措置を講ずる。

- ①市は、要求水準未達成であること及びその内容を事業者に通知し、事業者に対し、市の定める期日までに弁明を行うよう求める。
- ②市は、事業者が期日までに弁明せず、又は事業者の弁明が正当性に欠けると判断するときは、なお要求水準未達成と判断するときは、事業者に対し、改善勧告を行うとともに、要求水準が達成されるまでの間、その内容に応じ後述の増額ポイントを加算する。事業者は、市が定める期日までに改善計画書を市に提出する。但し、要求水準未達成の程度が軽微で、①の通知後、速やかに要求水準が達成されたと市が判断した場合には、増額ポイントを加算せず、また、改善計画書の提出を免除することもある。
- ③市は、事業者から提出された改善計画書の妥当性を検討し、内容不十分と認めるときは、事業者にその内容を通知して、市の定める期日までに改善計画書を再提出するよう求める。市は、事業者から提出された改善計画書の内容を妥当と判断したときは、事業者に対しその旨を通知し、これを受けて事業者はその改善計画を実行する。
- ④市は、モニタリングにより、事業者が改善計画を実行し、要求水準が達成されているか判断する。

4. 納付金の増額等の措置を講ずる事態

1) 増額等の対象となる場合

増額等の対象となる場合は、以下に示す事態1、事態2の状態と同等のものをいう。

事態1	施設利用者が施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合
事態2	施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに利用者の利便性を欠く場合

事態1の状態とは以下の程度を想定している。

業務名等		事態の想定例
共通事項		・故意に市との連絡を行わない。(長期にわたる連絡不通) ・虚偽の報告 ・業務の放棄 ・不法行為 ・同一の業務において業務改善の要求を複数回受ける。 ・適切な管理をしなかったために発生した人身事故
維	建物保守管理業	・定期点検の未実施 (同時に複数個所、期間内に複数回)

持 管 理 業 務	務	・不具合の放置（同時に複数個所、期間内に複数回）
	設備保守管理業務	・定期点検の未実施（同時に複数個所、期間内に複数回） ・故障等の放置（同時に複数個所、期間内に複数回）
	清掃業務	・衛生状況の悪化により施設の利用が困難となる。（不衛生状態の放置）
	植栽・外構維持管理業務	・植栽管理の不備により施設の利用が困難となる。
	廃棄物処理業務	・廃棄物処理業務の不備により施設の利用が困難となる。
運 営 業 務	駐車場施設運営業務	・長時間にわたり施設の利用が困難となる。または、施設の閉鎖（保守党に関する場合は除く。）
	駐輪場施設運営業務	・長時間にわたり施設の利用が困難となる。または、施設の閉鎖（保守党に関する場合は除く。）
	地域活性化施設運営業務	・長期間にわたる地域活性化施設の閉鎖
	安全管理業務	・安全管理の不備による事故の多発、人身事故の発生

事態２の状態とは以下の程度を想定している。

業務名等		事態の想定例
共通事項		・業務報告の不備 ・維持管理運営業務の懈怠
維持 管理 業務	建物保守管理業務	・定期点検の未実施 ・不具合の放置
	設備保守管理業務	・定期点検の未実施 ・故障等の放置

２）増額のポイント

事態１、事態２について、以下に定めるとおり増額ポイントを加算する。

事 態	増額ポイント
施設利用者が施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合（事態１）	上記の「業務名等」欄記載の各小項目につき 20 ポイント
施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに利用者の利便性を欠く場合（事態２）	上記の「業務名等」欄記載の各小項目につき 5 ポイント

増額ポイントの加算について

- ・毎月の月次モニタリング毎に上記の状況が発生している場合には、増額ポイントを加算する。前月と同一の状況が継続的に発生している場合にも、毎月増額ポイントを加算する。

- ・事態 2 について、指摘された業務について速やかに対応し改善されたと市が判断した場合には、ポイントは加算しない。

3) 増額のポイントを加算しない場合

以下に該当する場合は、増額のポイントを加算しない。

- ・事前に市に連絡があり、市がやむを得ない事由によると判断した場合
- ・事業者の責めに帰さない事由による場合

4) 増額のポイントの納付金への反映

市は、モニタリングを行った結果、事業者に増額ポイントがある場合には、月毎に事業者に増額ポイントを通知する。事業者から市への納付金の支払いに際しては、事業年度毎に上半期及び下半期における増額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって増額割合を定め、これを第 57 条に定める半年分の納付金額と第 54 条第 6 項に基づき市と事業者との間で締結される定期建物賃貸借契約における 6 か月分の賃料額の合計額に乗じた金額をもって増加納付金額とし、これを上半期については 10 月、下半期については翌年 3 月の納付金の額に加算することによって反映させる。なお、3 月に増額ポイントが発生した場合には、同月の納付金の支払期日には集計が間に合わないので、事業者は、当該支払期日においては、暫定的に 2 月までの増額ポイントの合計に従って計算される増加納付金額を反映させた額を支払った上で、集計完了後、確定した増額ポイントに基づき計算した納付金額と比較して不足があれば、その不足額を市が定める支払期日までに支払うものとする。

6 ヶ月の増額 ポイントの合計	増額割合
50 以上	50%増額
30～49	1 ポイントにつき 0.6%増額 (18.0%～29.4%)
15～29	1 ポイントにつき 0.3%増額 (4.5%～8.7%)
14 以下	0% (減額なし)

5. 違約金の支払請求等

市は、改善勧告を行ったにもかかわらず、市が定める期日から 30 日経過してもなお事業者が改善計画書を提出しない場合、又は改善計画書に定められた要求水準回復の日から 30 日を経過してもなお要求水準が回復されない場合には、事業者に対して、事業契約書第 62 条第 1 項の違約金の支払いを請求することができ、さらに、当該業務担当企業の変更を要求することができる。なお、この業務担当企業の変更に要する費用は事業者の負担とする。

6. 契約解除等

市は、事業者に違約金を課したにもかかわらず、なおも改善の見込みがないと判断した場合、第 71 条の規定に従い指定管理を取り消して契約を解除し、又は事業者の全株式を市の承認する第三者へ譲渡させることができる。

別紙 16 自主事業

民間事業者グループの提案内容に応じて決定する

別紙 17 法令変更

法令の変更により事業者が生じた合理的な増加費用及び損害は、下記の①ないし③記載のとおりとする。

記

- ① 本件事業に直接関係する法令変更の場合は、市が負担する。
- ② 消費税及び地方消費税その他類似の税制度の新設・変更の場合は、市が負担する。
ただし、消費税及び地方消費税の税率の変更については、本契約に基づき授受する金員の額をその増減に合わせて変動させるものとする。
- ③ ①、②以外の場合は、事業者が負担する。

別紙 18 不可抗力

1 施設整備業務に関して生じた増加費用又は損害

当該増加費用又は損害の額をすべて累計し、施設整備費用（消費税及び地方消費税を含み、割賦払いによる利息を除く）の 1 % に相当する金額に至るまでは事業者の負担とし、これを超える額については市の負担とする。ただし、不可抗力事由に関して保険金が事業者に支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち上記事業者の負担額を超える部分は市の負担額から控除する。

2 維持管理業務に関して生じた増加費用又は損害

当該増加費用又は損害の額を事業期間を通じてすべて累計し、提案にかかる維持管理費用の総額の 1 % に相当する金額に至るまでは事業者の負担とし、これを超える額については市の負担とする。ただし、不可抗力事由に関して保険金が事業者に支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち上記事業者の負担額を超える部分は市の負担額から控除する。

別紙 19 本契約終了時のモニタリング事項

1. 事業期間終了時において、施設及び設備の全てが本要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、経年による劣化（性能及び機能を満足するものに限る）を除き、損傷が無い状態で市へ引継げるようにする。
2. 原則として、事業期間終了時において、耐用年数を超過する施設及び設備に対し、引継ぎ後 5 年間は現状のまま使用が継続出来る程度に適切に修繕等による機能の更新を実施した上で、市に引継げるようにする。
3. 事業期間終了にあたり、市と協議のうえ日程を定め、市の立会いの下に、上記の状態の満足について市の確認を受ける。

別紙 20 株主誓約書の様式

平成 年 月 日

箕面市長

殿

株 主 誓 約 書

箕面市（以下、「甲」という。）及び株式会社（以下、「乙」という。）間において、平成 年 月 日付で締結された箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 特定事業仮契約書に基づく契約（以下、「事業契約」という。）に関して、乙の株主である株式会社、株式会社、株式会社、及び株式会社（以下、「当社ら」という。）は、本日付をもって、甲に対して下記の事項を連帯して誓約し、かつ表明及び保証いたします。なお、特に明示の無い限り、本株主誓約書において用いられる用語の定義は、事業契約に定めるとおりとします。

記

1. 乙が、平成 年 月 日に会社法上の株式会社として適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
2. 乙の本日現在における発行済株式総数は 株であり、うち 株を株式会社 が、 株を株式会社 が、 株を株式会社 が、 株を株式会社 が、それぞれ保有していること。
3. 乙の本日現在における株主構成は、落札者の代表企業及びその他の各構成企業である株式会社、株式会社 及び株式会社 によって全議決権の 2 分の 1 を超える議決権が保有されており、かつ、代表企業の議決権保有割合が株主中最大となっていること。
4. 乙が、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、当社らは、これらの発行を承認する株主総会において、前項記載の議決権保有比率を維持することが可能か否かを考慮した上、その保有する議決権を行使すること。
5. 乙が本件事業を遂行するために行う資金調達を実現することを目的として、当社らが保有する乙の株式の全部又は一部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には、事前にその旨を甲に対して書面により通知し、甲の書面による承諾を得た上で行うこと。また、担保権設定契約書及び融資契約書の写しをその締結後速やかに甲に対して提出すること。

6. 前項に規定する場合を除き、当社は、事業契約の終了までの間、乙の株式を保有するものとし、甲の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分（合併・会社分割等による包括承継を含む。）を行わないこと。また、当社らの一部の者に対して当社らが保有する乙の株式の全部又は一部を譲渡する場合においても、甲の事前の書面による承諾を受けて行うこと。
7. 当社は、乙が要求水準書等及び提案書類に従って本件事業を遂行していない場合、事業契約に規定される解除原因が発生している場合等、本件事業の遂行状況に問題が発生している場合、甲の要求に従って、甲と乙との協議に参加し、乙に関する情報を甲に提供すること。
8. 当社は、事業契約上の甲と乙の債権債務関係が終了してから1年と1日を経過するまで、乙について、解散又は破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他倒産手続の申立を行わないこと。
9. 当社らが、本件事業に関して知り得たすべての情報について、甲の事前の書面による承諾がある場合を除き、第三者に開示しないこと。

本店所在地

代表取締役

印

本店所在地

代表取締役

印

本店所在地

代表取締役

印

本店所在地

代表取締役

印

別紙 21 施設整備費用の算定方法及び支払スケジュール

1. 施設整備費用

(1) 算定方法

ア 施設整備費用相当

(ア) 年度払分

市が確認した各年度の出来高相当額のうち、市は予算の範囲内で社会資本整備総合交付金及び地方債等に相当する額を支払う。各年度の支払額は原則として特定事業契約書第 38 条第 1 項記載のとおりとする。

(イ) 割賦支払分

施設整備費用の残額及び割賦手数料相当額（当該残額を年 2 回支払の割賦で支払うことから発生する金利相当額で、その額は、当該残額及び割賦手数料の合計金額を本契約に定める回数による元利均等の割賦支払とする場合の、当該割賦支払に必要な割賦金利に基づき計算される金額とする。）とする。なお、複合施設については平成 28 年 10 月、第二駐車場については平成 29 年 10 月に割賦支払を開始するものとし、金利の起算日は、複合施設については平成 28 年 3 月末日、第二駐車場については平成 29 年 3 月末日とする。

イ 割賦手数料相当

割賦手数料は、元利均等支払を前提とする支払金利により算定するものとし、支払金利は、基準金利と事業者の提案するスプレッド【 】%の合計とする。基準金利及びスプレッドは以下のとおりとする。

(ア) 基準金利

基準金利は平成 25 年 2 月 1 日の東京時間午前 10 時にテレレート 17143 頁に表示される TOKYO SWAP REFERENCE RATE (TSR) 6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年物（円－円）金利スワップレート 0.879%とする。

(イ) スプレッド

事業者が入札時に提出した提案書に記載した率とする。

(2) 対価の支払方法

ア 年度払分

事業者は、毎年度の業務完了確認後、市に対して適法な請求書を提出するものとし、市は、上記の請求書を受理した日から 30 日以内に支払う。

イ 割賦支払分

事業者は、毎年 10 月及び 3 月の各 1 日から 5 日の間に、市に対して適法な請求書を提出するものとし、市は、その月末までに支払う。

割賦支払の回数は、平成 28 年 10 月支払開始分は 20 回（最終支払は平成 38 年 3 月）、平成 29 年 10 月支払開始分は 18 回（最終支払は平成 38 年 3 月）とする。なお、割賦支払分は、第 38 条 5 項記載の負担金と可能な範囲で相殺するため、双方の

支払日を合せるものとする。

(3) 対価の改定について

市及び事業者は、原則として日本国内における賃金水準又は物価水準の変動に起因する施設整備費用の変更を相手方に対して請求することはできないものとする。ただし、特別な要因により主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設整備費用が不適當となったときは、市又は事業者は、施設整備費用の変更について協議を行うことを請求することができる。さらに、予想することのできない特別の事情により、日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、施設整備費用が著しく不適當となったときには、市又は事業者は、施設整備費用の変更について協議を行うことを請求することができるものとする。