



(仮称)箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 特定事業契約書

1. 事業名 (仮称)箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業
2. 事業の場所 箕面市船場東3丁目地内
3. 契約期間 自平成30年3月24日至平成48年3月31日
4. 契約金額 金13,784,018,985円
(うち消費税及び地方消費税の額金1,013,020,373円
及び本件整備費の割賦支払に生ずる利息(割賦手数料)(非課税)
金108,243,946円)
5. 契約保証金 第88条に定める契約保証金の預託又は履行保証保険契約の締結
6. 支払条件 別途本文中に記載のとおり

上記の事業について、箕面市及び事業者は、各々対等な立場における合意に基づいて、以下の条項によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

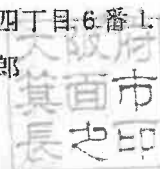
なお、この契約は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号)第12条の規定による箕面市議会の議決及び事業者を指定管理者に指定する同議会の議決がなされることを停止条件として締結するものとする。

また、この契約は、市が指定管理者と締結すべき協定を兼ねるものとする。

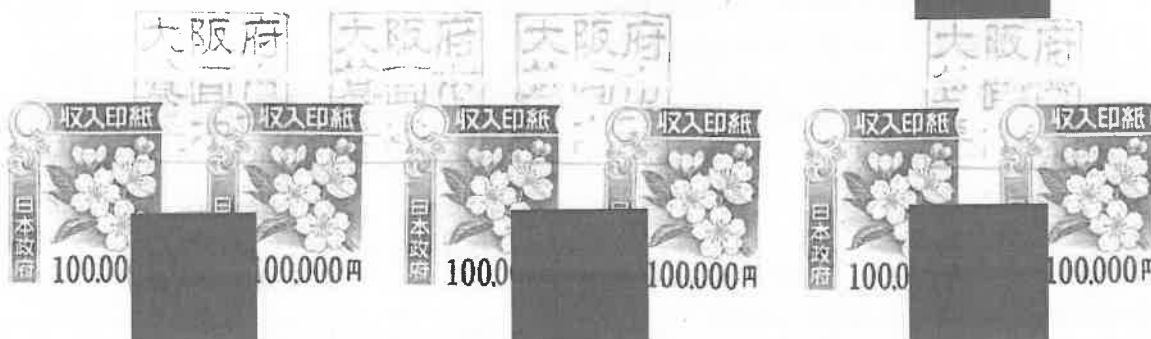
この契約締結の証として本書2通を作成し、当事者の記名押印の上、市及び事業者が各1通を保有する。

平成30年2月20日

発注者 大阪府箕面市西小路四丁目6番1号
箕面市長 倉田 哲郎



事業者 住所 大阪府箕面市船場東二丁目1番20号
名称 PFI箕面船場まちづくり
代表者 代表取締役 森田 兼光



目 次

第1章 総 則	2
第1条 (定 義)	2
第2条 (目 的)	4
第3条 (公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	4
第4条 (事業の実施及び事業日程)	4
第5条 (事業者の資金調達)	5
第6条 (許認可、届出等)	5
第7条 (業務要求水準の変更)	5
第8条 (履行場所)	6
第9条 (設計及び本件工事に伴う各種調査)	6
第2章 公共施設群の設計	7
第10条 (公共施設群の設計)	7
第11条 (設計条件の変更)	9
第12条 (設計図書の変更)	9
第13条 (設計図書及び竣工図書の著作権)	10
第14条 (著作権の侵害の防止)	11
第15条 (特許権等の使用)	11
第3章 公共施設群の建設	11
第1節 総 則	11
第16条 (施工計画書等)	11
第17条 (本件工事における第三者の使用)	12
第18条 (事業者による工事監理者等の設置)	12
第19条 (建設用地等の管理及び安全対策並びに臨機の措置)	13
第20条 (本件工事に伴う近隣対策)	13
第21条 (保 険)	14
第22条 (法令遵守)	14
第23条 (公共施設群の建設工事)	14
第2節 市による確認等	15
第24条 (市による説明要求及び建設現場立会い)	15
第25条 (中間検査及び中間確認)	15
第3節 本件工事の中止及び損害等	16
第26条 (本件工事の中止)	16
第27条 (本件工事の中止又は本件工事期間の変更による費用等の負担)	16

第28条	(本件工事期間の変更)	16
第29条	(本件工事中に第三者に生じた損害)	17
第30条	(部分使用)	17
第4節	公共施設群の竣工及び引渡し	17
第31条	(事業者による竣工検査)	17
第32条	(市による竣工確認)	17
第33条	(市による竣工確認書の交付)	18
第34条	(事業者による公共施設群の引渡し)	18
第35条	(公共施設群の瑕疵担保)	18
第4章	維持管理業務及び運営業務	19
第1節	総 則	19
第36条	(維持管理業務及び運営業務)	19
第37条	(仕様書の作成・提出)	20
第38条	(事業計画書の作成・提出)	20
第39条	(第三者の使用)	20
第40条	(統括責任者、業務責任者等)	21
第41条	(事業報告及び定例会)	21
第42条	(維持管理業務及び運営業務に伴う近隣対策)	22
第43条	(維持管理運営期間開始日の遅延)	22
第44条	(業務実施に係る光熱水費の負担)	23
第2節	指定管理の特則	23
第45条	(指定管理等)	23
第46条	(指定の期間)	23
第47条	(指定管理者による管理等)	23
第48条	(手続規定等の遵守)	24
第49条	(利用者等に対する指導)	24
第50条	(公益通報等の取扱い)	24
第51条	(情報公開、文書の管理等)	24
第52条	(備品の管理)	25
第53条	(市による備品の貸与)	25
第54条	(備品等の帰属)	25
第55条	(事業者による備品の購入等)	25
第56条	(事業報告書)	26
第57条	(苦情等への対応)	26
第3節	維持管理業務	26
第58条	(維持管理業務)	26

第59条	(維持管理対象施設の修繕等)	26
第4節	運營業務	27
第60条	(運營業務)	27
第61条	(利用料金)	27
第62条	(納付金)	28
第63条	(緊急時の対応等)	28
第64条	(協議事項)	28
第65条	(付帯施設運營業務の実施)	28
第5節	市による業務の確認等	29
第66条	(市による説明要求及び立会い)	29
第67条	(モニタリングの実施)	29
第68条	(評価制度)	30
第69条	(違約金)	30
第6節	損害等の発生	31
第70条	(第三者に及ぼした損害)	31
第5章	施設整備費の支払い	31
第71条	(施設整備費の支払)	31
第72条	(施設整備費の改定等)	31
第6章	自主事業	31
第7章	契約期間及び契約の終了並びに契約の解除及び本指定の取消等	32
第1節	契約期間	32
第73条	(契約期間)	32
第2節	公共施設群引渡し前の契約解除等	4
第74条	(引渡し前の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等)	32
第75条	(公共施設群引渡し前の市の責めに帰すべき事由による契約解除等)	34
第76条	(公共施設群引渡し前の市による任意解除)	35
第77条	(公共施設群引渡し前の法令変更による契約解除等)	35
第78条	(公共施設群引渡し前の不可抗力による契約解除)	35
第3節	公共施設群引渡し以後の本指定の取消等	4
第79条	(公共施設群引渡し以後の事業者の責めに帰すべき事由による本指定の取消等)	36
第80条	(公共施設群引渡し以後の市の責めに帰すべき事由による本指定の取消等)	37
第81条	(公共施設群引渡し以後の市による任意解除)	38
第82条	(公共施設群引渡し以後の法令変更による本指定の取消等)	38
第83条	(公共施設群引渡し以後の不可抗力による本指定の取消等)	38

第4節 事業関係終了に際しての処置.....	39
第84条 (事業関係終了に際しての処置).....	39
第85条 (終了手続の負担).....	39
第8章 表明・保証及び誓約.....	40
第86条 (事業者による事実の表明・保証及び誓約).....	40
第9章 保 証.....	41
第87条 (契約保証金).....	41
第10章 法令変更.....	41
第88条 (通知の付与及び協議).....	41
第89条 (法令変更による増加費用又は損害の扱い).....	42
第11章 不可抗力.....	42
第90条 (通知の付与及び協議).....	42
第91条 (不可抗力による増加費用又は損害の扱い).....	42
第12章 そ の 他.....	43
第92条 (公租公課の負担).....	43
第93条 (株主・第三者割り当て).....	43
第94条 (財務書類の提出).....	43
第95条 (秘密保持).....	43
第96条 (事業者の兼業禁止).....	44
第97条 (個人情報保護等).....	44
第98条 (人権研修の実施).....	44
第99条 (重要事項の変更の届出).....	45
第100条 (暴力団の排除).....	45
第101条 (延滞利息).....	45
第13章 雑 則.....	45
第102条 (請求、通知等の様式その他).....	45
第103条 (準 拠 法).....	46
第104条 (管轄裁判所).....	46
第105条 (解 釈).....	46

別紙

- 別紙1 本件土地
- 別紙2 事業日程
- 別紙3 保険
- 別紙4 目的物引渡書
- 別紙5 保証書
- 別紙6 維持管理業務
- 別紙7 運營業務
- 別紙8 納付金
- 別紙9 施設整備費の構成及び支払並びに改定
- 別紙10 改善要求措置
- 別紙11 法令変更
- 別紙12 不可抗力
- 別紙13 株主誓約書の様式
- 別紙14 指定管理者における個人情報の取扱いに関する事項
- 別紙15 定期建物賃貸借契約書
- 別紙16 説明書
- 別紙17 本契約終了時のモニタリング事項

前 文

現在、延伸工事中の北大阪急行線における新駅「(仮称)箕面船場駅」が存する船場東地区は、昭和 40 年代に土地区画整理事業によって基盤整備され、大阪船場繊維卸商団地として、主に流通・業務系の土地利用を中心に発展してきた。

しかし、建物の老朽化や繊維卸業を取り巻く社会情勢の変化などからまちの更新期を迎えつつあり、地権者をはじめとして、箕面市も北大阪急行線の延伸を契機とした新たなまちづくりに取り組んでいる。

現在、船場東地域に整備される(仮称)箕面船場駅前の土地 4.8 ヘクタールを対象に箕面船場駅前土地区画整理事業(組合施行)が実施され、既存建物の除却が進むとともに、同地内における土地利用の検討が進展しており、その一つとして、大阪大学箕面キャンパスの移転が決定している。

市は、同地内において、文化ホール、生涯学習センター、図書館、地下駐車場、デッキ、駐輪場等の各種公共施設を整備する事業を実施することとした。本事業((仮称)箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業をいう。以下同じ。)においては、そのうち、文化ホール、生涯学習センター、図書館及び地下駐車場の設計・建設並びに文化ホール、地下駐車場の運営・維持管理を、民間の資金とノウハウを活用し、良質な公共サービスの提案を期待できる「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)(以下、PFI 法という。)に基づいて効果的・効率的に事業を実施することとし、市の文化芸術の振興並びに都市ブランドの向上、同駅前の賑わい創出を実現することを決定した。

市は、本事業の入札説明書に従い入札を実施し、最も優れた提案を行った大林組グループを落札者として決定した。大林組グループは、入札説明書に従い本事業を実施するために市及び文化ホール運営者との間で平成 30 年 2 月 16 日付の基本協定書(以下「基本協定書」という。)に基づく協定を締結し、これに基づき PFI 箕面船場まちづくり株式会社(以下「事業者」という。)を設立した。

市及び事業者は、以下の契約条項に基づき、本事業に関する特定事業契約(以下、「この契約」という。)を締結する。

第1章 総 則

(定 義)

第1条 この契約において使用する用語の意義は、次のとおりとする。

- (1) 「維持管理期間」とは、公共施設群が市に引き渡されたときから平成 48 年 3 月 31 日までの期間をいう。
- (2) 「維持管理対象施設」とは、公共施設群のうち文化ホール、地下駐車場、共通設備、及び付帯施設をいう。
- (3) 「請負人等」とは、本件工事の全部又は一部を事業者から請け負った者及び第三者、並びにその下請負人その他本件工事の一部を請け負うすべての者をいう。
- (4) 「業務受託者等」とは、事業者、請負人等若しくは事業者から業務の委託を受けて本事業に係る業務を実施する受託者及びその下請人、再受託者をいう。
- (5) 「運営期間」とは、供用開始日から平成 48 年 3 月 31 日までの期間をいう。
- (6) 「共通設備維持管理実施者」とは、基本協定書において共通設備の維持管理を担当する企業として規定される者をいう。
- (7) 「業務要求水準」とは、この契約、入札関係書類、事業提案書、及び事業計画書において定められた、本事業の各業務についての要求水準(各書類間で内容が抵触するときは、市に最も有利な水準を示すものに従う。)をいう。
- (8) 「供用開始日」とは、市が定める日(平成 33 年 4 月 1 日予定)をいう。
- (9) 「公共施設群建設実施者」とは、基本協定書において公共施設群の建設工事を担当する企業として規定される者をいう。
- (10) 「公共施設群工事監理実施者」とは、基本協定書において公共施設群の建設工事の工事監理を担当する企業として規定される者をいう。
- (11) 「公共施設群設計実施者」とは、基本協定書において公共施設群の設計を担当する企業として規定される者をいう。
- (12) 「工事開始日」とは、第 4 条に基づき作成される全体スケジュール表において指定された本件工事の開始日をいう。
- (13) 「事業者グループ」とは本事業の入札において落札者に選定された大林組グループをいう。
- (14) 「構成企業」とは、事業者グループの構成企業及び文化ホール運営者をいう。
- (15) 「施設整備費」とは、第 71 条に定める、市が事業者に対して支払う公共施設群の整備の対価をいう。出来高に応じて支払われるものと運営期間中に分割払いで支払われるものから成る。
- (16) 「事業提案書」とは、事業者グループ及び文化ホール運営者が市に提出した入札書及び提案書、市からの質問に対する回答書その他の事業者グループがこの契約締結までに市に提出した一切の書類をいう。

- (17)「事業年度」とは、毎年4月1日から始まる1年間をいう。ただし、初年度については、この契約に関し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条の規定による箕面市議会の議決がなされた日から、翌年3月31日までをいう。
- (18)「指定管理対象施設」とは、公共施設群のうち文化ホール及び地下駐車場をいう。
- (19)「成果物」とは、この契約又は要求水準書に基づき、若しくはその他この契約に定める業務に関連して、事業者が市に提出した書類、図面、写真、映像等の総称をいい、未完成のもの及び業務を行う上で得られた記録等を含む。
- (20)「設計期間」とは、第4条に基づき作成される全体スケジュール表において指定された、この契約締結日から実施設計図書の市への提出までの期間をいう。
- (21)「地下駐車場運営・維持管理者」とは、基本協定において地下駐車場の維持管理業務及び運営業務を担当する企業として規定される者をいう。
- (22)「独立採算業務」とは、維持管理業務、運営業務及びその他の業務をいう。
- (23)「入札関係書類」とは、入札説明書等、及び事業提案書を総称していう。
- (24)「入札説明書等」とは、本事業に関し平成29年10月27日に公表された入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集等並びにそれぞれの質問回答及び平成29年11月24日に公表された市及び文化ホール運営者との対話をいう。
- (25)「付帯施設運営・維持管理者」とは、基本協定において付帯施設の維持管理業務及び運営業務を担当する企業として規定される者をいう。
- (26)「本業務」とは、事業者がこの契約に基づき実施すべき業務をいう。
- (27)「自主事業」とは、事業者の提案にかかる、公共施設群の周辺施設や地域とのつながりに留意した、まちの賑わいに寄与するソフト面の事業をいう。
- (28)「本件工事」とは、公共施設群の整備に係る工事を個別に称して又は総称していう。
- (29)「本件工事期間」とは、第4条に基づき作成される全体スケジュール表において指定された、工事開始日から本件引渡日までの期間をいう。
- (30)「本件土地」とは、別紙1において特定された、この契約に基づく公共施設群の建設整備並びに維持管理業務及び運営業務を履行する場所をいう。
- (31)「本件引渡日」とは、平成33年3月31日をいう。
- (32)「本指定」とは、事業者を文化ホール及び地下駐車場の指定管理者に指定することをいう。
- (33)「本条例」とは、文化ホール及び地下駐車場の設置、利用、管理及び指定管理者に関する基本的な事項を定める条例並びに同条例に付随・関連する規則その他の細則(同条例に基づきなされる市の決議(本事業に関連するものに限る。))を含む。)を総称していう。
- (34)「要求水準書」とは本事業の入札に関し平成29年10月20日(改訂版が公表された場合は当該改訂版を言う。)に公表された要求水準書及びこれに関する質問回答

をいう。

(35)「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、雷、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は戦争、テロリズム、放射能汚染、火災、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち、通常の見込み可能な範囲外のもの及び要求水準書又は設計図書で基準を示しているものについてはそれを超えるものであって、市又は事業者のいずれの責めに帰さないものをいう。ただし、法令の変更は、「不可抗力」には含まれない。また、要求水準書又は設計図書で基準を示しているものについては、それに従うものとする。

(36)「利用者等」とは、公共施設群の利用者その他公共施設群への来訪者全体をいう。

2 要求水準書「第1」「4 用語の定義」において定義されている用語は、この契約においても当該定義と同様の意味を有する。

3 次の各用語については、要求水準書で用いられている意味と同様の意味をこの契約においても有する。

「文化ホール」、「生涯学習センター」、「図書館」、「地下駐車場」、「付帯施設」、「共通設備」、「基本設計」、「実施設計」、「維持管理業務」、「運営業務」、「その他の業務」

(目 的)

第2条 この契約は、市及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第3条 事業者は、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重する。

2 市は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重する。

(事業の実施及び事業日程)

第4条 事業者は、この契約及び入札関係書類に従って本事業を実施しなければならない。

2 事業者は、公共施設群についての設計、建設、維持管理業務及び運営業務等を含む別紙2の事業日程に基づく全体スケジュール表及び設計、建設に関する工程表（以下「設計・建設工程表」という。）を作成し、この契約締結以後速やかに市に提出し、その内容について市の承諾を得ること。

(事業者の資金調達)

第5条 本事業の実施に関する一切の費用は、この契約で特段の規定がある場合を除き、すべて事業者が負担する。本事業に関する事業者の資金調達はすべて事業者の責任と費用負担において行う。

- 2 事業者は、PFI法第75条(支援等)に規定された法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援が適用されるよう努力する。事業者は、かかる支援が適用される場合には、支援の性質に応じ、これを事業者が市に対して支払う納付金及び付帯施設についての賃借料の増額に充当することについて、市と協議する。
- 3 市は、事業者がPFI法第75条(支援等)に規定された法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援が適用されるよう努力する。

(許認可、届出等)

第6条 この契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者が自らの責任と費用負担において取得・維持し、また、必要な一切の届出についても事業者が自らの責任と費用負担において提供する。ただし、法令上市が取得・維持すべき許認可及び市が提出すべき届出はこの限りでない。

- 2 事業者は、前項の許認可等の申請に際しては、市に事前説明及び事後報告を行う。
- 3 市は、事業者からの要請がある場合は、事業者による許認可の取得、届出等に必要な資料の提供その他について協力する。
- 4 事業者は、市からの要請がある場合は、市による許認可の取得、届出及びその維持等に必要な資料の提供その他について協力する。
- 5 事業者は、許認可等の申請の遅延により増加費用が生じた場合、当該増加費用を負担する。ただし、当該遅延が市の責めに帰すべき場合は、市が当該増加費用を負担する。
- 6 事業者は、本事業に関して市が国に対して行う交付金の申請に際して、市が求める申請に必要な書類を作成し、市に協力する。

(業務要求水準の変更)

第7条 市は、業務要求水準の内容を変更する場合、事前に事業者に対して通知の上、その対応について協議を行い、事業者の合意を得るものとする。

- 2 市は、前項に従い業務要求水準を変更するときは、事業者に書面により通知する。業務要求水準の変更に伴いこの契約に基づく事業者の支払い金額を含めこの契約の変更が必要になる場合は、必要な変更契約を行うものとする。変更に伴い、増加費用又は損害が発生した場合の措置は、次の各号記載のとおりとする。

- (1) 市の責めに帰すべき事由(①市の指示又は請求による変更(事業者の責めに帰すべ

き事由に起因する場合を除く。)、②この契約、入札関係書類等の不備又は市による変更(事業者の責めに帰すべき事由に起因する変更を除く。))により、増加費用又は損害が発生した場合、市が当該増加費用又は当該損害を負担する。

- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、増加費用又は損害が発生した場合、事業者が当該増加費用又は当該損害を負担する。
- (3) 法令の変更又は不可抗力により、増加費用又は損害(公共施設群の損傷を除く。)が発生した場合の取扱いは、第10章及び第11章の規定に従う。

(履行場所)

第8条 市は、事業者が、本事業にかかる業務を第4条に従い市の承諾を受けた全体スケジュール表に従って着手できるように、本件土地を事業者に引き渡す。

- 2 事業者は、本業務を本件土地において実施しなければならない。ただし、業務の性質上、本件土地以外の場所での実施が必要なものについては、この限りでない。
- 3 工事の完成、設計図書の変更等によって本件土地の一部が不用となった場合において、本件土地に事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件(請負人等の所有又は管理するこれらの物件を含む。)があるときは、事業者は、当該物件を撤去するとともに、本件土地を修復し、取り片付けて、市に明け渡さなければならない。
- 4 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず、又は本件土地の修復若しくは取片付けを行わないときは、市は、事業者に代わって当該物件を処分し、本件土地の修復若しくは取片付けを行うことができる。この場合においては、事業者は、市の処分又は修復若しくは取片付けについて異議を申し出ることができず、また、市の処分又は修復若しくは取片付けに要した費用を負担しなければならない。
- 5 第3項に規定する事業者のとるべき措置の期限、方法等については、市が事業者の意見を聴いて定める。

(設計及び本件工事に伴う各種調査)

第9条 事業者は、市が実施し、かつ、入札説明書等にその結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りがあったことを発見した場合には、その内容を市に通知するものとし、その誤りによって事業者の提案内容等の見直しが必要となった場合には、その見直しの内容等について市と協議する。

- 2 市は、前項の協議に基づく見直しに起因して生じる当該誤りと相当因果関係のある損害・追加費用について、その責任を負うものとする。
- 3 事業者は、要求水準書に従い電波障害事前調査及び周辺家屋調査を実施するほ

か、本件工事に必要な敷地測量調査、地盤調査、インフラ調査、その他の調査(以下「調査等」という。)を自らの責任と費用負担において行うものとする。また、事業者は調査等を行う場合、市に事前に調査計画書を提出するものとし、かつ、当該調査を終了したときは当該調査等に係る報告書を作成し、市に提出し、その確認を受けなければならない。

- 4 事業者は、前項に定める調査等を実施した結果、市の調査等の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに市に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、市及び事業者は、その対応につき協議するものとする。
- 5 本件土地にかかる事前に予期することができない地質障害、地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財等に起因して発生する増加費用及び損害については合理的な範囲で市が負担する。

第2章 公共施設群の設計

(公共施設群の設計)

- 第10条 事業者は、この契約及び入札関係書類に従って、自らの責任と費用負担において、公共施設群の基本設計及び実施設計を行う。事業者は、公共施設群の基本設計及び実施設計に関する一切の責任(設計上の不備及び瑕疵並びに事業者による設計の変更から発生する増加費用を含む。)を負担する。
- 2 事業者は、設計に関する業務責任者を設置し、この契約締結後速やかにその氏名等の必要事項を市へ通知しなければならない。
 - 3 事業者は、この契約締結後速やかに、公共施設群の基本設計を開始し、第4条に従い市の承諾を受けた設計・建設工程表に従い、市による状況の確認を必要に応じて受けるとともに、設計・建設工程表に定める期日に基本設計図書を市に提出する。市は、提出された図書について、その内容に応じ別途市が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には事業者に通知するものとする。なお、基本設計は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を市が確認した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第12条に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、事業者からの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者に交付する。
 - 4 事業者は、前項による市の確認後速やかに、公共施設群の実施設計を開始し、第4条に従い市の承諾を受けた設計・建設工程表に従い市による状況の確認を必要に応じて受けるとともに、設計・建設工程表に基づき、実施設計完了時に、実施設計図書を市に提出する。市は、提出された図書について、その内容に応じ別途市が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には事業者に通知するもの

とする。なお、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第12条に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、事業者の求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者に交付する。

- 5 事業者は、公共施設群の設計にあたって、公共施設群設計実施者以外の第三者（その他の構成企業を含む。以下本条で同じ。）に設計の全部又は大部分を請け負わせ、又は委託してはならない。
- 6 事業者は、公共施設群設計実施者以外の第三者に設計の一部を請け負わせ、又は委託する場合は、関連資料（当該第三者の名称、請け負わせ又は委託する業務の内容、その他市が合理的に要求する事項を特定するに足るものでなければならない。）及び当該第三者と締結予定の契約書を添付して事前に市の承諾を得なければならない。公共施設群設計実施者ないしは当該第三者がさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託するときは、事前に市に届出を行うものとする。
- 7 前項に記載の公共施設群設計実施者及び第三者への請負又は委託は、すべて事業者の責任において行うものとし、公共施設群設計実施者及び当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 8 市は、公共施設群の設計の状況について、随時事業者から報告を受けることができるものとする。
- 9 市は、第3項の図書が入札関係書類に反し、又は第4項の図書が入札関係書類又は基本設計に反する場合、事業者に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、事業者はこれに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、市の確認を受けなければならない。
- 10 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回する。
- 11 市は、第3項及び第4項の図書を事業者から受領したこと、事業者の求めに応じてそれらの図書を確認したこと、第8項の報告を受けたこと並びに第3項、第4項及び第9項に定める通知を行ったことを理由として、設計及び本件工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。
- 12 設計図書の引渡し前に、設計図書に生じた損害その他設計業務を行うにつき生じた損害（第14条第2項、第29条に規定する損害並びに不可抗力による損害を除く。）については、事業者がその費用を負担する。ただし、その損害（第21条の規定により付された保険によりてん補された部分を除く。）のうち市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、市が負担する。
- 13 実施設計の結果、公共施設群の建設等に伴う見積価格（入札に際して市が定めた単価による）が提案金額を上回ったとしても、市はその増額分を負担しない。逆に

見積価格が提案金額を下回った場合には、その差額について施設整備費の額を減額修正するものとする。

(設計条件の変更)

第11条 事業者は、市の承諾を得た場合を除き、入札関係書類に記載された公共施設群の設計条件の変更を行うことはできないものとする。

- 2 市は、不可抗力、法令変更以外で必要があると認める場合は、変更内容を記載した書面を交付して、入札関係書類に記載した設計条件の変更を事業者を求めることができる。この場合、事業者は、設計条件の変更について、市と協議するものとする。
- 3 事業者は、前項により設計条件の変更が行われた場合、変更された設計条件に従い公共施設群の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により事業者の費用に増減が生じたときは、市は、合理的な範囲内で当該増加費用相当分を施設整備費の額とは別に追加負担し、または当該減少費用相当分について施設整備費の額から減額するものとする。
- 4 法令変更による設計条件の変更については第10章の規定に、不可抗力による設計条件の変更については第11章の規定に、それぞれ従うものとする。
- 5 本条の規定は第7条の規定に優先して適用するものとする。

(設計図書の変更)

第12条 市は、本件工事開始前及び本件工事中において必要があると認めるときは、事業者に対して変更内容を記載した書面を交付して、公共施設群の設計図書の変更を求めることができる。事業者は、市から当該書面を受領した後14日以内に、市に対してかかる設計図書の変更に伴い発生する費用、工期又は工程の変更の有無等の検討結果を記載した書面を提出しなければならない。

- 2 市は、自らの要求に基づき公共施設群の設計図書を変更することにより、事業者に合理的な増加費用が発生するときは、その増加費用を負担する。ただし、市は、施設整備費の額を増額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、特別の理由があるときは、施設整備費の額を増額又は費用の全部若しくは一部の負担に代えて設計図書を変更することができる。この場合において、設計図書の変更の内容は、市及び事業者で協議の上、これを定める。ただし、かかる協議が調わない場合には、市が合理的な変更内容を定め、事業者に通知する。市が増加費用を負担する場合、市及び事業者は、その支払条件等について協議する。
- 3 事業者は、市の承諾を得た場合を除き、設計図書の変更を行うことはできない。
- 4 事業者が市の承諾を得て、事業者の請求により設計図書の変更を行う場合、当該変更により事業者が増加費用が生じたときは、事業者がその増加費用を負担す

る。

- 5 事業者が市の請求により、又は市の承諾を得て設計図書の変更を行う場合、当該変更により設計・建設に係る費用が減少したときには、市及び事業者で協議の上、市は施設整備費の額のうち当該減少額相当分を減少させることができる。
- 6 事業者が市の請求により、又は市の承諾を得て設計図書の変更を行う場合において、その原因が法令の変更又は不可抗力による場合は、当該費用の負担はそれぞれ第10章又は第11章の規定に従う。
- 7 本条の規定は第7条の規定に優先して適用する。

(設計図書及び竣工図書の著作権)

第13条 市は、基本設計図書、実施設計図書及び竣工図書その他この契約に関して市の要求に基づき作成される一切の成果物並びに公共施設群(以下「設計図書等」という。)について、市の裁量により利用する権利及び権限を有し、その利用の権利及び権限は、この契約の終了後も存続する。

- 2 前項の設計図書等が著作権法(昭和45年法律第48号)第2条第1項第1号に定める著作物に該当する場合には、著作権法第2章及び第3章に規定する著作者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。
- 3 事業者は、市が設計図書等を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるようにしなければならず、自ら又は著作権者(市を除く。以下、本条において同じ。)をして著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し又は行使させてはならない。
 - (1) 設計図書等の内容を公表すること。
 - (2) 公共施設群の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、市及び市の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - (3) 公共施設群を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
 - (4) 公共施設群を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
- 4 事業者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ市の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - (1) 第2項の著作物に係る著作権の全部又は一部を第三者に譲渡し、又は承継させること。
 - (2) 第1項に掲げるもの及び公共施設群の内容を公表すること。
 - (3) 公共施設群に事業者又は著作権者の実名又は変名を表示すること。

(著作権の侵害の防止)

第14条 事業者は、その作成する成果物が、第三者の有する著作権を侵害するものではないことを市に対して保証する。

- 2 事業者は、その作成する成果物が、第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対してその損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずる。

(特許権等の使用)

第15条 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下本条において「特許権等」という。）の対象となっている施行方法、工事材料、施工方法等（市が施工方法を指定した場合を含む。）を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、市がその施行方法を指定した場合において、要求水準書に特許権等の対象である旨の明示がなく、かつ、事業者がその存在を知らなかったときは、市は、事業者がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

第3章 公共施設群の建設

第1節 総 則

(施工計画書等)

第16条 事業者は、本件工事に着手する14日前までに、第4条に従い市に提出した設計・建設工程表に基づき施工計画書を作成して市に提出し、市の確認を受けるものとする。事業者は、かかる市の確認を受けるまで、本件工事に着工することはできない。

- 2 事業者は、本件工事期間中、毎月25日までに実施工程表及び翌月分の月間工程表を作成するとともに、毎週金曜日までに翌週分の週間工程表を作成し、それぞれ市に提出するものとする（なお、最初の月間工程表及び週間工程表については、工事着工の5日前までに提出するものとする。）。月間工程表及び週間工程表の提出後に修正が必要となった場合、事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の月間工程表及び週間工程表を市に提出するものとする。
- 3 事業者は、本件工事の施工計画書並びに月間工程表及び週間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。
- 4 事業者は、工事現場に常に工事記録を整備し、市の要求があった際には速やかに開示する。

(本件工事における第三者の使用)

第17条 事業者は、本件工事にあたって公共施設群建設実施者以外の第三者に本件工事の全部又は大部分を請け負わせ、又は委託してはならない。

- 2 事業者は、本件工事にあたって公共施設群建設実施者以外の第三者に業務の一部を請け負わせ、又は委託する場合は、関連資料(当該第三者の名称、請け負わせ又は委託する業務の内容、その他市が合理的に要求する事項を特定するに足るものでなければならない。)及び当該第三者と締結予定の契約書を添付して事前に市の承諾を得なければならない。公共施設群建設実施者ないしは当該第三者がさらに別の第三者に業務の一部を請け負わせ、又は委託する場合は、市に届出を行うものとする。
- 3 前項に記載の公共施設群建設実施者及び第三者等への請負又は委託は、すべて事業者の責任において行うものとし、公共施設群建設実施者及び当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 4 市は、必要と認めた場合には随時、事業者から施工体制台帳及び施工体制にかかる事項、その他本件工事に関する事項について報告を求めることができる。

(事業者による工事監理者等の設置)

第18条 事業者は、自己の責任及び費用負担で、公共施設群工事監理実施者をして、本件工事の工事監理を行わせるものとする。

- 2 事業者は、要求水準書に従い自己の責任及び費用負担で工事監理者、現場代理人、主任技術者、建設工事にかかる業務責任者及び担当技術者を設置し、その氏名等の必要事項を市に届け出なければならない。なお、市への届出は本件工事の着工の14日前までに行わなければならない。
- 3 事業者は、工事監理者をして、市に対して、毎月1回、本件工事につき定期的報告を行わせるものとする。また、市は、必要と認めた場合には、随時、工事監理者に本件工事に関する報告を求め、又は事業者に対して工事監理者をして本件工事に関する報告を行わせるよう求めることができる。
- 4 事業者は、工事監理者をして、市に対して完成確認報告を行わせるものとする。
- 5 工事監理者、現場代理人、主任技術者、業務責任者及び担当技術者の設置は、すべて事業者の責任と費用負担において行い、その設置及び活動により生じた増加費用及び損害は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者がこれを負担する。

(建設用地等の管理及び安全対策並びに臨機の措置)

第19条 事業者は、事業者の責任と費用において本件土地を善良なる管理者の注意義務をもって管理し、工事現場における安全管理及び警備等を行う。本件工事の施工に関し、建設機械器具等必要な設備の盗難又は損傷等により追加の費用が発生した場合、当該追加費用は事業者が負担する。

- 2 事業者は、周辺地域へ災害が及ばないよう万全の対策を行う。工事車両の通行については、予め周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者・警察等と打合せを行い、運行速度や誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、充分な配慮を行う。
- 3 事業者は、隣接する道路、施設等に損傷を与えないよう留意し、本件工事中にそれらを汚損、破損した場合には、事業者の負担において補修及び補償を行う。また、本件工事により周辺地域に水枯れ等の被害が発生しないように留意するとともに、万一それらの被害が発生した場合には、事業者の責任で対応するものとする。
- 4 事業者は、災害防止等のため必要があると認めるときは、臨機の措置をとらなければならない。この場合において、必要があると認めるときは、事業者は、あらかじめ、市の意見を聴かなければならない。ただし、緊急やむを得ない事情があるときは、この限りでない。
- 5 前項の場合においては、事業者は、そのとった措置の内容を市に直ちに通知しなければならない。
- 6 市は、災害防止その他業務を行う上で特に必要があると認めるときは、事業者に対して臨機の措置をとることを請求することができる。
- 7 事業者が第4項又は前項の規定により臨機の措置をとった場合において、当該措置に要した費用のうち、事業者が施設整備費の範囲において負担することが適当でないと認められる部分については、市がこれを負担する。

(本件工事に伴う近隣対策)

第20条 この契約の契約締結日から第4条に従い市の承諾を受けた全体スケジュール表に記載された本工事の着工までの間に、事業者は、近隣住民に対し、本事業の概要及び工事実施計画(施設の配置、施工時期、施工方法等の計画をいい、設計に関する事項及び内容を含む。以下同じ。)の説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。市は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力する。

- 2 事業者は、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞、振動その他改修及び整備工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。
- 3 前項に定める近隣対策の実施について、事業者は、市に対して、事前及び事後

にその内容及び結果を報告する。

- 4 事業者は、自らの責任と費用負担において、近隣対策を行う。
- 5 事業者は、市の承諾を得ない限り、近隣対策の不調を理由として事業計画の変更をすることはできない。

(保 険)

- 第21条 事業者は、自ら、又は公共施設群建設実施者をして、自己の費用負担において、損害保険会社との間で、別紙3に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、市の確認を得るものとする。なお、事業者が付保する保険は別紙3のものに限定されない。
- 2 市及び事業者は協議により、別紙3に記載する保険契約の条件を変更できるものとする。
 - 3 事業者は、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを市に提出しなければならない。

(法令遵守)

- 第22条 事業者は、本件工事を実施するにあたり、建築基準法(昭和25年法律第201号)、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)その他適用される法令を遵守するものとする。
- 2 事業者は、本件工事から発生した廃棄物等について、「資源の有効な利用の促進に関する法律(平成3年法律第48号)」及び「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)」に従い、再生可能なものは積極的に再利用を図るものとする。

(公共施設群の建設工事)

- 第23条 事業者は、この契約、基本設計図書、実施設計図書、施工計画書及び入札関係書類に従い、自己の費用と責任において、第4条により市の承諾を受けた全体スケジュール表の日程に従い、本件工事を行う。
- 2 事業者は、公共施設群を本件引渡しまでに完成し、市に引渡すものとする。市は、公共施設群の建設中及び引渡しを受けた後、第71条の規定に従い支払いを行うものとする。
 - 3 施工方法等、公共施設群を完成するために必要な一切の方法については、要求水準書及び事業提案書に定めるもの以外は、事業者が自己の責任において定めるものとする。

第2節 市による確認等

(市による説明要求及び建設現場立会い)

第24条 市は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、事業者に報告を求めることができ、事業者は市の要請があった場合にはかかる報告を行わなければならない。また、市は、公共施設群がこの契約、基本設計図書、実施設計図書、施工計画書及び入札関係書類に従って建設されていることを確認するために、公共施設群について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は請負人等に対してその説明を求めることができ、事業者は、請負人等をして、市に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。

- 2 前項に規定する報告又は説明の結果、建設状況がこの契約、基本設計図書、実施設計図書、施工計画書及び入札関係書類の内容を逸脱していることが判明した場合、市は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 3 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回する。
- 4 市は、本件工事期間中、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、本件工事に立ち会うことができる。
- 5 事業者は、本件工事期間中に事業者が行う公共施設群の検査又は試験について、事前に市に対して通知するものとする。なお、市は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- 6 市は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立会いを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(中間検査及び中間確認)

第25条 事業者は、本件工事期間中、毎年度末に、自己の責任及び費用において、中間検査を行わなければならない。

- 2 市は、事業者から前項の中間検査の結果報告を受けた場合、中間確認を実施する。
- 3 市は、前項による中間確認の他に、工事期間中、公共施設群がこの契約、基本設計図書、実施設計図書、施工計画書及び入札関係書類に従って建設されていることを確認するために、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。

第3節 本件工事の中止及び損害等

(本件工事の中止)

第26条 市は、必要と認めた場合には、事業者に対して、その理由を通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を、一時中止させることができる。

- 2 市は、前項に従い本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは本件工事期間を変更することができる。
- 3 事業者は、自己の責めに帰さない事由により、本件工事が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだ場合には、本件工事の再開を市に求めることができる。

(本件工事の中止又は本件工事期間の変更による費用等の負担)

第27条 市は、市の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は本件工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって市に生じた増加費用又は損害及び事業者が生じた合理的な増加費用又は損害を第71条記載の対価とは別に負担しなければならない。

- 2 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は本件工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって事業者が生じた増加費用又は損害及び市に生じた合理的な増加費用又は損害を負担しなければならない。
- 3 法令の変更により本件工事が中止され又は本件工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は本件工事期間の変更によって市及び事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第90条によるものとする。
- 4 不可抗力により本件工事が中止され又は本件工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は本件工事期間の変更によって市及び事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第92条によるものとする。

(本件工事期間の変更)

第28条 市が事業者に対して本件工事期間の変更を請求した場合、市及び事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。

- 2 事業者が不可抗力又は法令の変更により本件工事期間を遵守できないことを理由として本件工事期間の変更を請求した場合、市及び事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。
- 3 前2項において、市及び事業者の間において協議が調わない場合、市が合理的な本件工事期間を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

(本件工事中に第三者に生じた損害)

第29条 事業者が本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合、事業者は、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は市の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。

(部分使用)

第30条 市は、第34条の規定による引渡し前においても、公共施設群の全部又は一部を事業者の承諾を得て使用することができる。

- 2 前項の場合においては、市は、その使用部分を善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。
- 3 市は、第1項の規定により公共施設群の全部又は一部を使用したことによって事業者に損害を及ぼしたときは、必要な費用を負担しなければならない。この場合における必要な賠償額又は負担額は、市と事業者とが協議して定める。

第4節 公共施設群の竣工及び引渡し

(事業者による竣工検査)

第31条 事業者は、自己の責任及び費用において、公共施設群の竣工検査を行うものとする。事業者は、公共施設群の竣工検査の日程を、竣工検査の10日前までに市に対して通知しなければならない。

- 2 市は、事業者が前項の規定に従い行う竣工検査への立会いができるものとする。なお、市は、必要と認める場合は、事業者をして、自らの費用をもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。なお、破壊検査及び破壊検査後の復旧費用は事業者の負担とするが、市が合理的な理由なく破壊検査を実施し、その結果事業者の建設業務が入札説明書等及び設計図書に従ったものと認められるときは、破壊検査及び破壊検査後の復旧費用は市の負担とする。
- 3 事業者は、竣工検査に対する市の立会いの有無を問わず、竣工検査の実施後速やかに、市に対して、竣工検査の結果を、建築基準法第7条第5項による検査済証、都市計画法(昭和43年法律第100号)第36条第2項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。

(市による竣工確認)

第32条 市は、事業者から前条第3項に定める報告を受けた場合、14日以内に別途、市が定める竣工確認を実施しなければならない。

- 2 竣工確認の結果、公共施設群の状況がこの契約、基本設計図書、実施設計図書、施工計画書及び入札関係書類の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、

判明した事項の具体的内容を明らかにし、事業者に対し期間を定めてその是正を求めることができ、事業者は自らの費用をもってこれに従わなければならない。事業者は、当該是正の完了後速やかに、市に是正の完了を報告しなければならない。

- 3 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回する。
- 4 市は、事業者が前項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再竣工確認を実施するものとする。当該再竣工確認の結果、公共施設群の状況がなおこの契約、基本設計図書、実施設計図書、施工計画書及び入札関係書類の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、2項及び3項の定めるところに準じるものとする。
- 5 機器等の試運転等は、市による公共施設群の竣工確認前に事業者が実施し、その報告書を市に提出するものとする。
- 6 事業者は、機器、備品等の取扱いに関する市への説明を試運転とは別に実施する。

(市による竣工確認書の交付)

- 第33条 市が前条第1項に定める竣工確認又は前条第4項に定める再竣工確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合又は前条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、事業者が竣工図書を市に対して提出した場合、市は、竣工図書受領後14日以内に、事業者に対して公共施設群の竣工確認書を交付する。
- 2 市は、前項の竣工確認書の交付を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
 - 3 事業者は、市の竣工確認書を受領しなければ、公共施設群の維持管理業務及び運營業務(文化ホールの予約受付に係る業務及び開設準備業務を除く。)を開始することができない。

(事業者による公共施設群の引渡し)

- 第34条 事業者は、竣工確認書を受領と同時に、別紙4の様式による目的物引渡書を市に交付し、本件引渡日において公共施設群の引渡しを行う。

(公共施設群の瑕疵担保)

- 第35条 市は、公共施設群の引渡し後、公共施設群又は公共施設群内に事業者が設置した機器・備品等に瑕疵が発見されたときは、事業者に対して、相当の期間を定めて、当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補(備品については交換

を含む。以下同じ。)とともに損害の賠償を請求することができる。

- 2 前項による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、第34条に基づき公共施設群の引渡しを受けた日から5年以内(備品については1年以内)に行われなければならない。ただし、その瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合、又は構造耐力上主要な部分若しくは雨水の侵入を防止する部分について生じた場合には、当該請求を行うことができる期間は10年とする。
- 3 市は、公共施設群の引渡しを受ける際に、公共施設群に瑕疵があることを知った場合には、第1項の規定にかかわらず、直ちに、事業者はその旨を通知しなければ、当該瑕疵の修補又は当該瑕疵に関する損害賠償の請求をすることはできない。ただし、事業者が当該瑕疵を知っていたときは、この限りでない。
- 4 事業者は、請負人等(ただし事業者からの発注を受けた者に限る。以下本条で同じ。)をして、市に対し本条による瑕疵の修補及び損害の賠償をなすことについて保証させるべく、別紙5に定める様式による保証書を請負人等から徴求し、実施設計完了時に市に差入れる。
- 5 市は、公共施設群又は機器・備品等が瑕疵により滅失又は毀損したときは、第2項に定める期間内で、かつ、その滅失又は毀損を市が知った日から1年以内に第1項の権利を行使しなければならない。

第4章 維持管理業務及び運営業務

第1節 総 則

(維持管理業務及び運営業務)

第36条 事業者は、維持管理業務及び運営業務を、自らの責任と費用負担において、実施する。

- 2 文化ホール、地下駐車場及び付帯施設の運営業務及び維持管理業務は独立採算の業務であり、市は事業者の業務実施の対価は支払わない。
- 3 前項にかかわらず、事業者は、運営業務のうち文化ホールの予約受付に関する業務及び開設準備業務は運営期間の開始前から実施することができる。
- 4 事業者は、開設準備業務を開始するときは、事前に業務実施の計画、実施体制等を記載した開設準備業務実施計画書を市に提出するものとする。事業者は、市に提出した開設準備業務実施計画書に従い開設準備業務を実施しなければならない。

(仕様書の作成・提出)

第37条 事業者は、市と協議の上、維持管理業務仕様書及び運営業務仕様書を作成し、公共施設群の引渡日の6ヶ月前までに市に提出して市の確認を受けなければならない。維持管理業務仕様書及び運営業務仕様書は、業務要求水準を満たし、かつ提案内容を踏まえたものでなければならない。

- 2 市は、維持管理業務仕様書及び運営業務仕様書を確認したときは、遅滞なく確認通知書を事業者に交付する。

(事業計画書の作成・提出)

第38条 事業者は、要求水準書に従い維持管理業務及び運営業務について事業計画書を作成し、本件引渡日以降の事業年度について、各事業年度開始日の30日前までに、これを市に提出して、市の確認を受けるものとする。ただし、運営開始の初事業年度の運営業務にかかる事業計画書は、供用開始日の3か月前までに提出して、市の確認を受けなければならない。

- 2 前項の事業計画書の記載事項については、市がこれを定めて、提出期限の1か月前までに事業者に対して通知する。
- 3 事業計画書は、業務要求水準を満たすものでなければならない。

(第三者の使用)

第39条 事業者は、維持管理業務及び運営業務の遂行にあたって、文化ホールの維持管理業務及び運営業務については文化ホール運営者以外の第三者に、付帯施設の維持管理業務及び運営業務については付帯施設運営・維持管理者以外の第三者に、地下駐車場の維持管理業務及び運営業務については地下駐車場運営・維持管理者以外の第三者に、共通設備の維持管理業務については共通設備維持管理実施者以外の第三者に、各業務の全部又は大部分を請け負わせ、又は委託してはならない。

- 2 事業者が、維持管理業務及び運営業務の遂行にあたって、文化ホールの維持管理業務及び運営業務については文化ホール運営者以外の第三者に、付帯施設の維持管理業務及び運営業務については付帯施設運営・維持管理者以外の第三者に、駐車場の維持管理業務及び運営業務については地下駐車場運営・維持管理者以外の第三者に、共通設備の維持管理業務については共通設備維持管理実施者以外の第三者に、各業務の一部(ただし指定管理対象施設の利用許可に関する権限の行使を除く。)を請け負わせ、又は委託する場合は、関連資料(当該第三者の名称、委託又は請け負わせる業務の内容、その他市が合理的に要求する事項を特定するに足るものでなければならない。)及び当該第三者と締結予定の契約書を添付して事前に市の承諾を得なければならない。文化ホール運営者、付帯施設運営・維持管理者、地下駐車場運営・維持管理者、共通設備維持管理実施者ないしは当該第三

者がさらに別の第三者に業務の一部を請け負わせ、又は委託する場合は、市に事前の届出を行うものとする。

- 3 前項に記載の文化ホール運営者、付帯施設運営・維持管理者、地下駐車場運営・維持管理者、共通設備維持管理実施者及び第三者への請負又は委託は、すべて事業者の責任において行うものとし、文化ホール運営者、地下駐車場運営・維持管理者、共通設備維持管理実施者、及び当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。なお、市は文化ホール運営者の選任について何らの責任を負うものではない。
- 4 市は維持管理業務及び運営業務の遂行状況について、随時事業者及びその業務受託者等から報告を受けることができるものとする。

(統括責任者、業務責任者等)

第40条 事業者は、要求水準書に従い、統括責任者、現場責任者等を定め、維持管理期間の開始6か月前までに市に届け出る。市に届け出た統括責任者、業務責任者又は現場責任者を変更する場合は、変更が確定した時点で速やかに届け出るものとする。

- 2 事業者は、市に対し、業務従事者(運営業務及び維持管理業務に従事する者をいう。以下同じ。)の名簿を、維持管理期間の開始日の30日前までに提出する。事業者は、業務従事者に変更があった場合、速やかに、これを市に報告する。なお、事業者は、業務の実施にあたり、法令等により業務の従事に資格を必要とする場合には、その資格を有する業務従事者を選任しなければならない。
- 3 事業者は、自らの責任と費用負担において、業務従事の労働安全衛生管理を行う。
- 4 市は、事業者の統括責任者、業務責任者又は現場責任者がその業務を行うに不適当と認めたときは、事業者に対し、理由を示して、いつでもその交替を申し入れることができ、市及び事業者は協議の上、これを行うものとする。事業者は、かかる統括責任者、業務責任者又は現場責任者の交替により費用が増加し、又は損害が発生した場合であっても、市に対し、かかる増加費用又は損害を請求することはできない。

(事業報告及び定例会)

第41条 事業者は、要求水準書に従い、毎事業年度終了後30日以内に、維持管理業務及び運営業務について、市が定めた記載事項を記載した事業報告書を作成し、市に提出する。ただし、事業年度の途中において指定が取り消されたときは、その取り消された日から起算して60日以内に当該事業年度の当該取消された日までの事業報告書を提出するものとする。

- 2 事業者は、事業報告書の作成にあたっては、利用者アンケート調査を行い、その結果を基に資料の作成・分析を行い、その結果を事業報告書に記載しなければならない。
- 3 事業者は、毎月の維持管理業務及び運営業務の実施状況について、翌月10日までに月間業務報告書を作成し、市に提出するものとする。
- 4 事業者は、維持管理業務及び運営業務の履行結果を正確に記載した業務日報を毎日作成する。市は随時、業務日報を閲覧することができる。
- 5 事業報告書、月間業務報告書、及び業務日報に記載されるべき具体的な項目及び内容は、この契約締結後に市との協議を経て決定される。
- 6 前項に定めるほか、事業者は、緊急性を有する事項、重大な事項については、随時市に報告する。
- 7 事業者は、事業報告書をこの契約の終了時から5年を経過するまで、それぞれ保管する。保管期間内に事業者が解散した場合においては、事業者グループの構成員のうち代表企業がこれを保管する。なお、市は、当該業務報告書等を公表することができる。
- 8 市及び事業者は、毎月10日以降の市が定める日時に定例会を行う。事業者は、定例会において、第3項の月間業務報告書に基づく報告、その他必要な報告を行い、市の質問に回答するほか、市の要望等について協議に応じるものとする。

(維持管理業務及び運営業務に伴う近隣対策)

- 第42条 事業者は、維持管理業務及び運営業務を遂行するにあたって、法令等に基づき合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。市は、必要と認める場合には、かかる近隣対策の実施について、事業者に対し協力する。
- 2 前項の近隣対策の実施について、事業者は、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
 - 3 事業者は、自らの責任及び費用負担において、近隣対策を行う。
 - 4 事業者は、市の承諾を得ない限り、近隣対策の不調を理由として事業計画の変更をすることはできない。

(維持管理運営期間開始日の遅延)

- 第43条 市の責めに帰すべき事由により、工期延長等が生じ、公共施設群についての維持管理運営期間の開始日に維持管理業務及び運営業務を開始することができない場合、市は、当該開始日から実際に維持管理業務又は運営業務が開始されるまでの期間(両日を含む。)において、事業者が負担した合理的な増加費用(同期間における負担を免れた維持管理費用や運営費用を控除した増加額)及び損害に相当する額を、事業者に対して支払う。

- 2 事業者の責めに帰すべき事由により、工期延長等が生じ、公共施設群についての維持管理運営期間の開始日に維持管理業務及び運営業務を開始できない場合、事業者は、当該開始日から実際に維持管理業務又は運営業務が開始されるまでの期間において、市が負担した増加費用及び損害に相当する額を負担するとともに、あわせてかかる増加費用及び損害額の負担とは別に、業務開始までの延滞日数に応じ、施設整備費の額の総額から割賦払いの金利相当額を控除した額につき、国の債権に関する遅延利息の率(昭和32年大蔵省告示第8号)に定める当該開始日時点における率を乗じて計算した額の遅延損害金を市に支払う。

(業務実施に係る光熱水費の負担)

第44条 事業者は、維持管理業務及び運営業務を実施するために必要な電力、ガス、水道等は自己の責任と費用で負担しなければならない。

- 2 事業者は、電気料金及び水道料金について、生涯学習センター及び図書館の管理者(指定管理者を含む。次項で同じ。)と協議し、共通設備にかかるそれらの料金の各負担分を定めることができる。
- 3 事業者は、生涯学習センター及び図書館の管理者に対し、生涯学習センター及び図書館にかかる電気及び水道の使用分並びに前項の負担分に相当する金額の支払を請求することができる。
- 4 事業者は、付帯施設の賃貸人等に対し、水光熱費について応分の負担を求めることができる。

第2節 指定管理の特則

(指定管理等)

第45条 市は、法令等及びこの契約に基づき、事業者を指定管理者として指定し、指定管理対象施設の管理を行わせる。

- 2 事業者は、法令等及びこの契約の定めに従い、指定管理者としての業務を誠実かつ適正に執行しなければならない。

(指定の期間)

第46条 市が、事業者を指定管理者として指定する期間は供用開始日から平成48年3月31日までとする。

(指定管理者による管理等)

第47条 事業者が指定管理者として行う業務(以下「指定管理業務」という。)の範囲は、指定管理対象施設についての維持管理業務及び運営業務とする。

- 2 事業者は、本指定がその効力を生じた場合には、指定管理対象施設における指定管理者として、直ちに、自らの責任と費用負担において、この契約、入札関係書類、事業計画書に従い、運営業務及び維持管理業務を開始し、維持管理運営期間中、指定管理業務を遂行する責任を負う。
- 3 事業者は、本指定がその効力を生じるまでは、指定管理業務（第36条第3項に定めるものを除く。）を開始することはできない。

（手続規定等の遵守）

- 第48条 事業者は、行政手続法（平成5年法律第88号）及び箕面市行政手続条例（平成9年箕面市条例第1号）の行政庁として、法令の規定に基づいた指定管理を行うとともに、同条例の規定に基づく聴聞及び弁明の機会の付与に関する手続にあたっては、箕面市聴聞等の手続に関する規則（平成6年箕面市規則第76号）に則った、適切な手続を行う。
- 2 事業者が、行政手続法第2章及び箕面市行政手続条例第2章に規定する審査基準、標準処理期間並びに同法第3章及び同条例第3章に規定する処分基準を変更する場合には、予め市と協議する。

（利用者等に対する指導）

- 第49条 事業者が文化ホール及び地下駐車場の管理にあたり、利用者等に対して指導を行う場合については、箕面市行政手続条例第4章の規定の趣旨に則った対応をとる

（公益通報等の取扱い）

- 第50条 事業者は、その役員又は従業員が、箕面市職員等の公益通報に関する要綱（平成19年箕面市訓令第54号）第5条第1項の規定に基づき、指定管理業務について通報窓口で公益通報をすることができることを確認する。
- 2 事業者は、その役員又従業員は、市又は箕面市職員等の公益通報に関する要綱第7条に規定する公益通報処理委員会が行う公益通報に関する調査に協力させなければならない。
 - 3 その他、公益通報等の取扱いに関しては、箕面市職員等の公益通報に関する要綱の規定に基づき処理を行うものとする。

（情報公開、文書の管理等）

- 第51条 事業者は、箕面市情報公開条例（平成17年箕面市条例第2号）の趣旨を踏まえ、積極的に指定管理対象施設の管理に関する情報の公開に努めなければならない。
- 2 事業者は、指定管理業務に関わって作成し、又は取得した文書、図面（写真、スライド及びマイクロフィルムを含む。）及び電磁的記録（電子的方式、磁気的方式

その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られた記録をいう。)(以下これらを「対象文書」という。))について、適正に管理し、保存しなければならない。

- 3 市は、対象文書であつて市が保有していないものに関し箕面市情報公開条例に基づく開示の申し出があつたときは、事業者に対し、当該対象文書の写しを提出するよう求めるものとする。
- 4 事業者は、特段の事情がない限り、前項の規定による求めを拒むことができない。
- 5 事業者は、指定期間の満了と同時に、対象文書について、市の指示に従い、市又は市の指定する者に対し、引き継ぐ等の処理を行わなければならない。

(備品の管理)

- 第52条 事業者は、施設整備業務により調達し、公共施設群に搬入及び設置した備品については、備品台帳を作成し、竣工図書とともに市に提出するものとする。
- 2 指定管理対象施設に設置された備品は、維持管理運営期間中、前項の備品台帳によって管理するものとする。

(市による備品の貸与)

- 第53条 市は、指定管理業務に関し、前条の備品台帳に記載する備品を、事業者に無償で貸与するものとする。
- 2 事業者は、市から貸与された備品を適正に管理するとともに、破損し、又は滅失した場合は、速やかにその状況を市に報告し、原状回復しなければならない。

(備品等の帰属)

- 第54条 前条第1項の備品は、市に帰属する。
- 2 事業者は、維持管理運営期間中、前条第1項の備品を指定管理業務を履行するためにのみ利用するものとし、第三者に当該備品に係る権利を譲渡し、又は指定管理業務外で当該備品を貸与してはならない。

(事業者による備品の購入等)

- 第55条 事業者は、指定管理業務を行うに当たり必要とする備品を購入するときは、あらかじめ市の承認を得なければならない。
- 2 前項により購入した備品は市に帰属するものとし、第52条第1項の備品台帳によりこれを管理するものとする。ただし、利用料金収入以外の資金で購入した備品については、この限りでない。

(事業報告書)

第56条 事業者は、第41条第1項により市に提出する事業報告書は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第7項の規定により、各事業年度における文化ホール、地下駐車場及び付帯施設の利用状況、利用料金収入の実績、管理経費等の収支状況その他の業務の実施状況が記載されたものとしなければならない。

(苦情等への対応)

第57条 事業者は、利用者等からの苦情等については、原則として次のように対応する。

- (1) 事業者が行ったサービス内容の苦情等については、事業者が処理対応を行い、市への連絡及び報告を行うものとする。また、必要な場合は、市も処理対応を行うものとする。
- (2) 事業者が行った利用承認・不承認に対する不服申立てについては、地方自治法第244条の4第1項の規定により市への審査請求となる。

第3節 維持管理業務

(維持管理業務)

第58条 維持管理業務は、要求水準書に規定する次の業務によって構成される。

- ア 地下駐車場維持管理業務
- イ 文化ホール維持管理業務
- ウ 付帯施設維持管理業務
- エ 共通設備維持管理業務

- 2 事業者は、自らの責任と費用負担において、維持管理期間中、この契約、入札関係書類及び事業計画書に基づき、業務要求水準及び別紙6に従い、維持管理業務を行う。
- 3 事業者は、維持管理期間の開始日に維持管理業務を開始する義務を負い、かつ、維持管理期間中、維持管理対象施設の維持管理業務を行う責任を負う。
- 4 この契約に特段の定めのない限り、維持管理業務に係る費用が増加した場合、事業者が当該増加費用を負担する。

(維持管理対象施設の修繕等)

第59条 維持管理対象施設の劣化や損傷部分、性能や機能について、現状あるいは実用上支障のない状態まで、事業者が、自らの責任と費用負担において修繕を行い、事業計画書に定めのない修繕又は更新を行う場合、事前に市に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、市の事前の承諾を得なければならない。また、税法上の資本的支出に該当するものは市との協議により決定するものとする。

- 2 事業者は、維持管理対象施設の修繕又は更新を行った場合、当該修繕又は更新について、市の立会による確認を受け、当該確認後、必要に応じて、その内容を設計図書に反映し、使用した設計図、完成図等の書面を速やかに市に提出する。
- 3 前条の規定にかかわらず、次に掲げる施設・設備等の補修の実施主体及び費用・損害の負担は、市と事業者が協議により定めるものとする。
 - (1) 経年劣化等管理上の瑕疵によらない施設・設備・備品の損傷の補修
 - (2) 管理上の瑕疵によらない施設・設備・備品の不備による事故や火災等（不可抗力に該当する事由を含む。）に伴う使用者及び利用者等への損害の補償
- 4 前項の規定にかかわらず、施設及び設備の大規模修繕、及び市の責めに帰すべき事由により事業計画書に定めのない修繕又は更新にかかる費用は、原則として市が負担する。

第4節 運営業務

（運営業務）

第60条 運営業務は、次の業務によって構成される。

- ア 文化ホール運営業務（市又は市の関係機関が主催する事業への協力を含む。）
 - イ 地下駐車場運営業務
 - ウ 付帯施設運営業務
 - エ S P C運営管理業務
- 2 事業者は、自らの責任と費用負担において、運営期間中、本条例に基づき、この契約、入札関係書類、事業計画書、業務要求水準及び別紙7に従い、運営業務を行う。
 - 3 事業者は、運営期間の開始日において、運営業務を開始する義務を負い、かつ、運営期間中、指定管理対象施設及び付帯施設の運営を行う責任を負う。
 - 4 この契約に特段の定めのない限り、運営業務に係る費用が増加した場合、事業者が当該増加費用を負担する。

（利用料金）

第61条 事業者は、条例の規定に従い、文化ホールの利用料金については供用開始日の1年6か月前までに、地下駐車場の利用料金については供用開始日の6か月前までに、それぞれの利用料金について市の承認を求めるものとする。

- 2 事業者は、該当する本条例の各規定に従い、指定管理者として指定管理対象施設の利用者から、所定の利用料金を徴収し、自らの収入とする。利用料金の収納に関する業務については、そのすべてを事業者の責任で行い、利用料金の未収納

について、市はその責任を負担しない。

- 3 市は、随時、自らの費用により、利用料金の出納状況について、事業者に対し監査を実施できる。
- 4 近隣の同種施設の新設、市民の利用動向の変化等により事業の安定性・継続性に影響が出る恐れのあるときは、事業者は、市の承認を得た上で、利用料金を変更することができるものとする。

(納付金)

第62条 事業者は、市に対し、別紙8に定める市納付金として、年額金1,114,725円を、各事業年度3月末日までに、市の定める方法により納付する。なお、市納付金額は、事業期間において変更しない。

(緊急時の対応等)

- 第63条 事業者は、運營業務の開始までに、災害等に備えて防災計画・危機管理マニュアルを作成し、業務従事者に周知するとともに、市にその写しを提出するものとする。
- 2 事業者は、運営期間において災害等により緊急事態が発生した時又は発生する恐れがあると判断した時は、業務要求水準、防災計画・危機管理マニュアルに従い、ただちに必要な措置を講じるとともに、市及び関係機関にその旨連絡しなければならない。
 - 3 事業者は、箕面市の市域内で災害が発生し、又は発生する恐れがある場合において、箕面市地域防災計画の定めるところにより市が箕面市対策本部を設置した時は、市の指示に従わなければならない。
 - 4 大規模な災害時に箕面市災害時における特別対応に関する条例（平成24年箕面市条例第1号）第5条の規定により特別対応の宣言が出されたときは、事業者は、同条例の定めるところにより、管理等を行わなければならない。

(協議事項)

第64条 第60条にかかわらず、管理上の瑕疵によらない施設・設備・備品の不備による事故や火災等（不可抗力に該当する事由を含む。）による臨時休館等に伴う運営リスク（運営費用の増加及び利用者の減少による利用料金収入の減少分の補填をいう。）の負担については、市と事業者が協議により定める。

(付帯施設運營業務の実施)

第65条 事業者は、自らの責任と費用負担により、付帯施設において事業提案書に記載する事業を行う。

- 2 前項の事業から得られた収入は、事業者の収入とする。
- 3 事業者は、別紙15に示す様式及び内容による定期建物賃貸借契約を市と締結し、付帯施設を市から借り受けて、付帯施設運営業務を実施する。なお事業者は、定期建物賃貸借契約の締結に先立ち、市から、付帯施設の建物賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により付帯施設の賃貸借は終了することの説明を受け、別紙16の様式による説明の受領書に記名押印の上、市に提出しなければならない。
- 4 事業者は、付帯施設運営業務の実施のために付帯施設の一部を前項の定期建物賃貸借契約の規定に従い、定期建物賃貸借契約が定める賃貸借期間の範囲内において第三者に転貸することができる。かかる転貸は可能な限り別紙15の内容に準じた定期建物賃貸借契約により行うものとし、事業者は、かかる転貸を行おうとするときは、あらかじめ転借人に別紙16に定める内容を説明し、転借人から別紙16の様式による説明の受領書を徴求して、その写しを市に提出するものとする。
- 5 事業者は、事業提案書に記載の事業の内容を変更(一時停止すること及び終了することを含む。)するときは、事前に市の承諾を得なければならない。
- 6 この契約が終了したときは、定期建物賃貸借契約も終了するものとする。定期建物賃貸借契約の終了により付帯施設を市に返還するときは、事業者が設置した備品、内装等を全て撤去し、竣工図書に示された完成時の原状にて、市に明け渡さなければならない。

第5節 市による業務の確認等

(市による説明要求及び立会い)

- 第66条 市は、事業者に対し、維持管理運営期間及び運営期間中、維持管理業務及び運営業務について、随時その説明を求めることができ、また、維持管理及び運営の状況を自ら立会いの上確認することができる。
- 2 事業者は、前項に規定する維持管理及び運営の状況その他についての説明及び市による確認の実施について、市に対して最大限の協力を行わなければならない。
 - 3 前2項に規定する説明又は確認の結果、維持管理業務又は運営業務の状況が、この契約、入札関係書類、及び事業計画書に違反しており、又は業務要求水準の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、事業者に対して、期限を定めてその是正を勧告する。この場合、事業者は、市に対して、速やかに改善をし、その結果を市に報告しなければならない。

(モニタリングの実施)

- 第67条 市は、事業者の業務実施の結果及び内容が業務要求水準を満たすことを確保するため、別紙10に従いモニタリングを行う。

- 2 市は、モニタリングの結果、業務要求水準が維持されていないと判断した場合には、別紙10に定める方法に従い是正勧告等の措置を行うことができる。
- 3 モニタリングにかかる費用のうち、本条において事業者の義務とされているものを除く部分は、市の負担とする。
- 4 事業者は、何らかの事由で業務要求水準を達成できない状況が生じ、かつこれを事業者自らが認識した場合、直ちにその理由及び状況並びに対応方針等を記載した書面を市に対して提出するとともに、かかる書面の提出と同時に口頭にて市に対してこれを報告しなければならない。

(評価制度)

- 第68条 市は、第41条第1項に基づき事業者から提出された事業報告書に基づき、利用者等による本業務の評価を年に一度、合議制で行う。事業者は、評価の結果を真摯に受け止め、業務の改善を行う等の対応を行う。
- 2 事業者は、市が維持管理業務及び運営業務の実施状況についての評価を実施しようとするときは、次に掲げる事項のうち市が必要と認めるものを実施しなければならない。
 - (1) 利用者等の意見等を聴取するためのアンケートの実施
 - (2) 利用者等の意見等を聴取するための意見交換会
 - (3) 評価の実施に必要な資料の作成
 - (4) 評価の実施時における説明
 - (5) 前各号に掲げるもののほか、評価の実施に関すること
 - 3 事業者は、維持管理業務及び運営業務の実施状況について市が行った評価の結果、業務の改善の必要があると認められたときは、当該評価の結果を尊重して必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(違約金)

- 第69条 運営業務及び維持管理業務について、第41条に定める事業報告書等及び第67条に定めるモニタリングの結果に基づき業務要求水準が達成されていないことが判明し、かつ市の是正勧告等の措置にもかかわらず期限内に当該措置が執られなかった場合、又は第41条に定める事業報告書等に虚偽の記載があることが判明した場合、事業者は、市に対して、別紙10に定める額の違約金を支払わなければならない。
- 2 前項の違約金請求は、市によるこの契約の解除を妨げるものではない。

第6節 損害等の発生

(第三者に及ぼした損害)

第70条 事業者が、維持管理業務又は運營業務を履行する過程で、又は履行した結果、第三者に法的賠償義務を伴う損害が発生したときは、市の責めに帰すべき事由によるものを除き、事業者がその損害を賠償しなければならない。

2 事業者は、自ら、又は各維持管理対象施設の運営・維持管理者をして、自己の費用において、損害保険会社との間で、維持管理運営期間中、別紙3に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、市の確認を得るものとする。なお、事業者が付保する保険は別紙3のものに限定されない。

3 市及び事業者は協議により、別紙3に記載する保険契約の条件を変更できるものとする。

第5章 施設整備費の支払い

(施設整備費の支払)

第71条 市は、この契約の定めるところに従い、事業者に対して施設整備業務の対価として、別紙9に定める施設整備費を支払う。

2 施設整備費の支払い方法及び支払スケジュールは別紙9に定めるところによる。

(施設整備費の改定等)

第72条 市は、施設整備費について、別紙9に定めるところにより物価変動に基づく金額の改定を行う。

第6章 自主事業

(自主事業)

第73条 事業者は自主事業を行う場合は、自らの責任と費用負担において、自主事業を行う。

2 自主事業から得られた収入は、事業者の収入とする。

3 事業者は、自主事業開始の30日前までに、自主事業計画書を市に提出して、市の承諾を得なければならない。変更する場合も事前に市の承諾を得なければならない。

第7章 契約期間及び契約の終了並びに契約の解除及び本指定の取消等

第1節 契約期間

(契約期間)

第74条 この契約は、この契約の締結の日から効力を生じ、維持管理期間の終了日(平成48年3月31日)をもって終了する。

- 2 事業者は、維持管理運営期間中、維持管理対象施設(設備機器並びに備品等を含む。以下同じ。)を、業務要求水準を満たす状態に保持する義務を負う。
- 3 事業者は、この契約が終了する1年前までに維持管理対象施設の改修、修繕又は更新の必要性を検討し、この契約の終了までに事業者が実施すべき改修、修繕及び更新を完了する。
- 4 市は、この契約が終了する1年前までに事業者に通知を行った上、終了前検査を実施し、業務要求水準を達成しているかを確認する。かかる検査の過程で維持管理対象施設に事業者が修繕すべきものが存在することが判明した場合、市は事業者에게これを通知し、事業者は速やかにこれを修繕する。
- 5 事業者は、この契約が終了する6ヶ月前までに、この契約終了後の維持管理対象施設の改修、修繕及び更新の必要性について調査を行い、これを市に報告する。
- 6 事業者は、この契約の終了にあたって、市に対し、市が要求水準書記載の業務その他これに付随する業務の遂行のために維持管理対象施設を継続使用できるよう、維持管理業務及び運営業務に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた維持管理業務及び運営業務に関する操作要領、申し送り事項その他の資料を提供するほか、業務の引継ぎに必要な協力を行う。
- 7 市は、この契約の終了に際し、別紙17に従い維持管理対象施設及び付帯施設のモニタリングを実施し、事業期間終了時の業務要求水準を満たす状態にない場合には、市及び事業者は、必要な改修、修繕及び更新について協議し、事業者はこれに従って改修、修繕及び更新を履行しなければならない。

第2節 公共施設群引渡し前の契約解除等

(引渡し前の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第75条 この契約締結から本件引渡し日までの間において、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、市は、事業者に対して、次項に掲げる措置をとることができる。

- (1) 事業者が業務の全部又は一部の履行を怠り(事業者が業務要求水準を満たし

ていない場合を含む。)、その状態が30日間以上にわたり継続したとき。

- (2) 事業者が、事業者の責めに帰すべき事由により、第4条に従い市の承諾を受けた全体スケジュール表に記載された本件工事の開始日を過ぎても本件工事を開始せず、市が相当の期間を定めて事業者に対して催告したにもかかわらず、事業者から市に対して市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
- (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、本件引渡しまでに公共施設群が完成せず、または本件引渡しまでの公共施設群を市に引き渡さないとき。
- (4) 事業者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又はその他の第三者(債権者、事業者の役員及び従業員を含む。)によりその申立てがなされたとき。
- (5) 事業者の株主である構成員が本事業の応募に関して重大な法令等の違反をしたとき。
- (6) 前各号に掲げる場合のほか、事業者に適用のある法令等若しくはこの契約に違反し、又は事業者による表明保証が真実でなく、その違反又は不実によりこの契約の目的を達することができないと市が認めたとき。
- (7) 事業者が次のいずれかに該当するとき。

イ 役員等(その役員又はその支店若しくは常時PFI事業契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。)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6号)に規定する暴力団員(以下この号において「暴力団員」という。)であると認められるとき。

ロ 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第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ハ 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、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

ニ 役員等が、暴力団又は暴力団員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。

ホ 役員等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。

ヘ 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方がイからホまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

ト 事業者が、イからホまでのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（へに該当する場合を除く。）に、市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

- 2 前項の場合において、市は、事業者に対して書面で通知した上で、この契約を解除する。この場合において、既に本指定がなされていた場合には、市は本指定を取り消す。
- 3 公共施設群の引渡し前に前項によりこの契約が解除された場合、事業者は、市に対して、市が支払うべき施設整備費の総額（但し、消費税・地方消費税相当額を含み、割賦支払に係る金利相当額を除く。）の10分の1に相当する額を違約金として市が指定する期間内に支払う。さらに、市が被った合理的損害の額が上記違約金の額を超過する場合、市は、かかる超過額について、事業者に損害賠償請求を行うことができる。
- 4 市がこの契約を解除した場合において、公共施設群の出来形部分が存在する場合、市は、これを検査の上、その合格部分を買収し、当該買収部分に相応する工事費相当額（解除前の支払スケジュールにより既に支払った分を除く。）の買収代金を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。
- 5 前項の場合において、市が公共施設群の出来形部分を買収しない場合、事業者は、市と協議の上、自らの費用と責任により、本件土地を原状（更地）に回復した上で、速やかにこれを市に引き渡さなければならない。また、この場合、事業者は、解除前の支払スケジュールにより市が事業者に対し既に支払った分を第101条に準じて計算した利息を付して返還する。

（公共施設群引渡し前の市の責めに帰すべき事由による契約解除等）

- 第76条 公共施設群の事業者から市に対する引渡しまでの間において、市がこの契約上の重要な義務に違反した場合、事業者は、市に対し、書面で通知の上、当該違反の是正を求めることができる。事業者は、かかる通知が市に到達した日から60日以内に市が当該違反を是正しない場合には、市に対して、さらに書面で通知をした上で、この契約を解除することができる。この場合において、既に本指定がなされていた場合には、市は本指定を取り消す。
- 2 前項の規定により、この契約が解除された場合、市は、公共施設群の出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得する。
 - 3 市は、前項の規定により公共施設群の出来形部分の所有権を取得する場合には、事業者に対し、当該出来形部分に相応する工事費相当額（解除前の支払スケジュールにより既に支払った分を除く。）を、市の選択により、①経過利息を付した上で

解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いによりこれを支払う。

- 4 第1項に基づきこの契約が解除された場合、市は、事業者に対し、当該解除に伴う合理的な増加費用(開業費及び融資組成料を含む。)及び損害を負担する。

(公共施設群引渡し前の市による任意解除)

第77条 市は、事業者に対して、180日以上前に通知を行うことにより、他に特段の理由を要することなくこの契約を解除することができる。この場合の措置については、前条第2項ないし第4項を準用する。なお、この場合において、既に本指定がなされていた場合には、市は本指定を取り消す。

(公共施設群引渡し前の法令変更による契約解除等)

第78条 公共施設群の事業者から市に対する引渡しまでの間において、第89条第2項に基づく協議にもかかわらず、この契約の締結後における法令の変更により、市が事業者による本業務の履行が困難と判断した場合又はこの契約の履行のために過大な費用を要すると判断した場合、市は、事業者に対して書面で通知した上で、この契約を解除する。この場合において、既に本指定がなされていた場合には、市は本指定を取り消す。

- 2 前項の規程によりこの契約が解除された場合、市は、公共施設群の出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得する。
- 3 市は、前項の規定により公共施設群の出来形部分の所有権を取得する場合には、当該出来形部分に相応する工事費相当額(解除前の支払スケジュールにより既に支払った分を除く。)を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。

次に

(公共施設群引渡し前の不可抗力による契約解除)

第79条 公共施設群の事業者から市に対する引渡しまでの間において、第91条第2項に基づく協議にもかかわらず、不可抗力に係る事由が生じた日から60日以内にこの契約の変更及び増加費用の負担について合意が成立しない場合、市は、事業者に対して書面で通知した上で、この契約を解除することができる。この場合において、既に本指定がなされていた場合には、市は本指定を取り消す。

- 2 前項の規程によりこの契約が解除された場合、市は、公共施設群の出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得する。
- 3 市は、前項の規定により、公共施設群の出来形部分の所有権を取得する場合には、当該出来形部分に相応する工事費相当額(解除前の支払スケジュールにより既に支払った分を除く。)を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。

第3節 公共施設群引渡し以後の本指定の取消等

(公共施設群引渡し以後の事業者の責めに帰すべき事由による本指定の取消等)

第80条 公共施設群の引渡し以後において、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、市は、事業者に対して、次項に規定する措置をとることができる。

- (1) 事業者が本事業の全部又は一部の履行を怠り、その状態が30日間以上にわたり継続したとき。
- (2) 事業者が、その責めに帰すべき事由により、連続して30日以上又は1年間に於いて合計60日以上にわたり、入札関係書類並びに事業計画書に従った維持管理業務又は運営業務を行わないとき。
- (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、この契約の履行が困難となったとき。
- (4) 事業業者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又はその他の第三者(債権者及び事業者の役員、従業員を含む。)によりその申立てがなされたとき。
- (5) 事業者が、市に対し虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
- (6) 構成企業が本事業の応募に関して重大な法令等の違反をしたとき。
- (7) 事業者が、正当な理由なくして、市の指示又は改善勧告等に従わないとき。
- (8) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者からこの契約の解除の申出があったとき。
- (9) 別紙10で市がこの契約を解除することができるとされるとき。
- (10) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が適用のある法令等若しくはこの契約に違反し、又は事業者による表明保証が真実でなく、その違反、不実又は不正によりこの契約の目的を達することができない又は指定管理を継続することが適当でないと市が認めたとき。
- (11) 事業者が第75条第1項第7号に掲げるイからトのいずれかに該当するとき。
- (12) 事業者の債務不履行により定期建物賃貸借契約が解除されたとき。

- 2 前項各号に掲げるいずれかの事由が生じたときは、市は、地方自治法第244条の2第11項の規定により、本指定を取り消し、又は期間を定めて指定管理業務の全部若しくは一部の停止を命じ、かつ、この契約の全部又は一部を解除することができる。市は、維持管理業務及び運営業務の(全部ではなく)一部を終了させた場合、事業者の負担において、事業者が当該終了に係る業務のために利用していた部分を原状に復し(経年劣化による部分はこの限りではない)、その明渡しを請求することができる。但し、原状に回復することが著しく困難なとき、又はその必要が

ないと市が認めたときは、市は事業者に対し、原状回復費用に相当する金額の支払を求める等、市が相当と認める方法により補償を求めることができる。

- 3 市は、前項に基づいて本指定の取消しを行おうとする際には、事前に次の各号に掲げる事項を事業者へ通知する。

- (1) 指定取消しの理由
- (2) 事業者による改善策の提示と指定取消しまでの猶予期間の設定
- (3) 指定取消しの効力発生日(この契約の終了日)
- (4) その他必要な事項

- 4 第2項の規定により本指定を取消し、又は期間を定めて維持管理業務及び運営業務の全部若しくは一部の停止を命じた場合において、事業者へ損害、損失又は増加費用が生じて、市はその賠償の責めを負わない。

- 5 市は、第2項による解除後も、公共施設群の所有権を有する。

- 6 第2項により市によりこの契約が解除された場合、事業者は前年度における事業者の文化ホール及び地下駐車場の納付金並びに付帯施設の賃料の総額(前年度における施設の運営期間が1年間に満たないときは、当該施設については実際に運営された期間の運営実績から合理的に推測される見込額とする。)に相当する額の違約金を、市の指定する期間内に、市に対して支払わなければならない。

- 7 第2項により、事業者が指定管理者として行う維持管理業務及び運営業務の一部が終了した場合、事業者は前年度における事業者の文化ホール及び地下駐車場の納付金並びに付帯施設の賃料の総額(前年度における施設の運営期間が1年間に満たないときは、当該施設については実際に運営された期間の運営実績から合理的に推測される見込額とする。)に相当する額(但し、当該終了にかかる業務に相当する部分に限る。)の違約金を、市の指定する期間内に、市に対して支払わなければならない。

- 又 8 前2項の場合において、市が被った合理的損害の額が前2項により計算される違約金の額を超過する場合、市は、かかる超過額について、事業者へ損害賠償請求を行うことができる。

- 9 市は、施設整備費の未払分を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。

(公共施設群引渡し以後の市の責めに帰すべき事由による本指定の取消等)

- 第81条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、市に対して本指定の取消しを申出ることができる。

- (1) 市がこの契約に違反し、指定管理を継続することが困難なとき。
- (2) 市の責めに帰すべき事由により、事業者が著しく損害又は損失を被ったとき。

- 2 市は、前項の申出を受け、前項各号のいずれかの事実が確認できた場合には、

本指定を取消し、契約解除に応じる。

- 3 前項の規定により、本指定が取り消されるなどしてこの契約の全部又は一部が解除された場合であっても、公共施設群の所有権は、市が有する。
- 4 第2項に基づき本指定が取り消されるなどしてこの契約の全部又は一部が解除された場合、市は、事業者に対し、当該解除に伴う合理的な増加費用及び損害を負担する。この場合においても、市は、施設整備費の残額を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。

(公共施設群引渡し以後の市による任意解除)

第82条 市は、事業者に対して、180日以上前に通知を行うことにより、他に特段の理由を要することなくこの契約を解除することができる。この場合の措置については、前条第2項から第4項を準用する。

(公共施設群引渡し以後の法令変更による本指定の取消等)

第83条 公共施設群の引渡し以後において、第89条第2項に基づく協議にもかかわらず、この契約の締結後における法令の変更により、市が事業者による本事業の継続を困難と判断した場合又はこの契約の履行のために過大な費用を要すると判断した場合、市は、本指定を取り消し、又は期間を定めて維持管理業務及び運営業務の全部若しくは一部の停止を命じ、かつ、当該取消又は停止の範囲に応じてこの契約の全部又は一部を解除することができる。

- 2 前項により本指定が取り消されるなどしてこの契約の全部又は一部が解除された場合において、公共施設群の所有権は市が有する。この場合、市は、施設整備費の残額を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。又、事業者がすでに維持管理業務又は運営業務を開始している場合において、市は、事業者が維持管理業務又は運営業務を終了させるために要する費用がある場合、その負担は別紙11に従う。

(公共施設群引渡し以後の不可抗力による本指定の取消等)

第84条 公共施設群の引渡し以後において、第91条第2項に基づく協議にもかかわらず、不可抗力に係る事由が生じた日から60日以内にこの契約の変更及び増加費用の負担について合意が成立しない場合、市は、同条項にかかわらず、事業者に通知の上、本指定を取り消し、又は期間を定めて維持管理業務及び運営業務の全部若しくは一部の停止を命じ、かつ、当該取消又は停止の範囲に応じてこの契約の全部又は一部を解除することができる。

- 2 前項により本指定が取り消されるなどしてこの契約の全部又は一部が解除され

た場合において、公共施設群の所有権は市が有する。この場合、市は、施設整備費の残額を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。又、事業者がすでに維持管理業務又は運営業務を開始している場合において、市は、事業者が施設維持管理業務又は施設運営業務を終了させるために要する費用がある場合、その負担は別紙12に従う。

第4節 事業関係終了に際しての処置

(事業関係終了に際しての処置)

第85条 事業者は、この契約の全部又は一部が終了した場合において、当該終了部分に係る公共施設群内(事業者のために設けられた控室等を含む。)に事業者が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件(業務受託者その他の占有者等の所有又は管理に係る物件を含む。以下、本条において同じ。)があるときは、当該物件の処置につき市の指示に合理的な範囲内で従わなければならない。

法. 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、事業者に代わって当該物件を処分、修復、片付けその他の適当な処置を行うことができる。事業者は、かかる市の処置について異議を申し出ることができず、かつ、市がかかる処置に要した費用を負担する。

3 事業者は、この契約の全部又は一部が終了した場合において、その終了事由のいかんにかかわらず、直ちに、市に対し、当該終了部分に係る公共施設群を維持管理・運営するために必要な、事業者の保有する全ての資料を引き渡さなければならない。

4 この契約が期間満了により終了するときは、事業者は要求水準書に規定される指定期間終了にあたっての引継ぎ業務を実施するものとする。

(終了手続の負担)

第86条 この契約の終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用及び事業者の清算に伴う評価損益等については、事業者がこれを負担する。

第8章 表明・保証及び誓約

(事業者による事実の表明・保証及び誓約)

第87条 事業者は、市に対して、この契約の締結日現在において、次に掲げる事項が真実かつ正確であり、誤解を避けるために必要な説明に欠けていないことを表明し、保証する。

- (1) 事業者は、日本国の法律に基づき適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、この契約を締結し、及びこの契約の規定に基づき義務を履行する権限及び権利を有している。
 - (2) 事業者によるこの契約の締結及び履行は、事業者の目的の範囲内の行為であり、事業者は、この契約を締結し、履行することにつき、法令上及び事業者の社内規則上要求されている一切の手続を履践している。
 - (3) この契約の締結及びこの契約に基づく義務の履行は、事業者に適用のある法令等に違反せず、事業者が当事者であり、事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は事業者に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しない。
 - (4) この契約は、その締結により適法、有効かつ拘束力ある事業者の債務を構成し、この契約の規定に従い、事業者に対して執行可能である。
- 2 事業者は、この契約に基づく債権債務が消滅するに至るまで、次の事項を市に対して誓約する。
- (1) この契約を遵守すること。
 - (2) 市の事前の書面による承諾なしに、この契約上の地位又は権利を、第三者に譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。
 - (3) 前号に定めるほか、市の事前の承諾なしに、本事業に関連して事業者が市との間で締結したその他の契約に基づく契約上の地位又は権利を、第三者に譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。
 - (4) 市の事前の承諾なしに、事業者の定款の変更、重要な資産の譲渡、解散、合併、事業譲渡、会社分割、株式交換、株式移転その他の組織変更を行わないこと。
 - (5) 事業者の代表者、役員又は商号に変更があった場合、直ちに市に通知すること。

第9章 保 証

(契約保証金)

- 第88条 事業者は、市に対し、契約保証金として、この契約の締結の日に、施設整備費の総額(消費税及び地方消費税相当額を含み、割賦支払に係る金利相当額を除く。次項も同じ。)の10分の3相当額(金4,102,732,511円)を預託する。市は、公共施設群の引渡しと同時に、かかる契約保証金を事業者に返還する。
- 2 前項の規定にかかわらず、事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は事業者を被保険者とし、施設整備費の総額の10分の3相当額を保証金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、又は請負人等をしてかかる履行保証保険契約を締結させることにより、契約保証金を免除する。この場合、事業者又は請負人等は、この契約の締結日に、かかる履行保証保険契約の写しを市に提出しなければならない。なお、事業者は、自らを被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合には、当該保険金請求権の上に、第75条第3項に基づく違約金支払請求権を被担保債権として、市を第一順位とする質権を設定する。かかる質権設定の費用は、事業者がこれを負担する。
- 3 前項に基づく履行保証保険契約の有効期限は本件引渡日まで(但し、本件引渡日が延長された場合は延長期間を含む。)とする。
- 第89条 4 契約保証金に利息は付さない。
- 第90条 5 契約保証金の利息は、市が事業者から前項の通知を受領した場合、市及び事業者は、当該法令の変更に対応するために、速やかに公共施設群の設計、建設、維持管理業務及び運営業務の変更、本件引渡日、並びにこの契約の変更について協議する。かかる協議に

第10章 法令変更

(通知の付与及び協議)

- 第89条 事業者は、この契約の締結日以降に法令が変更されたことにより、公共施設群の設計図書に従った建設若しくは本件工事の実施ができなくなった場合、又は業務要求水準に従って維持管理対象施設の維持管理業務及び運営業務ができなくなった場合、その内容の詳細を直ちに市に対して通知しなければならない。市及び事業者は、当該通知以降、この契約に基づく自己の義務が、適用のある法令に違反することとなったときは、当該法令等に違反する限りにおいて、履行期日における当該義務の履行義務を免れる。但し、市及び事業者は、法令の変更に伴う増加費用及び変更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 市が事業者から前項の通知を受領した場合、市及び事業者は、当該法令の変更に対応するために、速やかに公共施設群の設計、建設、維持管理業務及び運営業務の変更、本件引渡日、並びにこの契約の変更について協議する。かかる協議に

もかわらず、変更された法令の公布日から60日以内にこの契約の変更について合意が成立しない場合、市は、当該法令等の変更に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従いこの契約の履行を継続する。

(法令変更による増加費用又は損害の扱い)

第90条 法令の変更により、設計・建設業務、維持管理業務又は運営業務につき事業者
に合理的な増加費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害の負担は、
別紙11の定めに従う。この場合、市及び事業者は、必要に応じ、増加費用又は損
害の負担方法等について協議する。

第 11 章 不可抗力

(通知の付与及び協議)

第91条 事業者は、不可抗力により、公共施設群について、設計図書に従った建設若し
くは本件工事の実施ができなくなった場合、又は業務要求水準で提示された条件
に従って維持管理対象施設の維持管理業務及び運営業務ができなくなった場合、
市に対し、その内容の詳細を直ちに通知しなければならない。この場合において、
事業者及び市は、当該通知が発せられた日以降、この契約に基づく履行期日にお
ける履行義務を免れる。但し、市及び事業者は、当該不可抗力の影響を早期に除
去すべく、適切と考える対応手順に則り、早急に対応措置をとり、不可抗力に伴
う増加費用及び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 市が事業者から前項の通知を受領した場合、市及び事業者は、当該不可抗力に
対応するために速やかに公共施設群の設計及び建設の変更、維持管理対象施設の
維持管理業務及び運営業務の変更、本件引渡日、並びにこの契約の変更等(ただし
第59条第3項及び第64条で市と事業者の協議の対象とされる事項を除く。)につい
て協議する。かかる協議にもかかわらず、不可抗力が発生した日から60日以内に
この契約の変更について合意が成立しない場合、市は、かかる不可抗力に対する
対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従いこの契約の履行を継続す
る。

(不可抗力による増加費用又は損害の扱い)

第92条 不可抗力により、設計・建設・工事監理業務、維持管理業務及び運営業務につ
き事業者合理的な増加費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害の
負担は、別紙12の定めに従う。この場合、市及び事業者は、必要に応じ、増加費
用又は損害の負担方法等について協議する。

第12章その他

(公租公課の負担)

第93条 この契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる租税は、すべて事業者の負担とする。市は、事業者に対して施設整備費(及びこれに対する消費税相当額(消費税法(昭和63年法律第108号)に定める税をいう。))及び地方消費税(地方税法(昭和25年法律第226号)第2章第3節に定める税をいう。))相当額をいう。)を支払うほか、この契約に関連するすべての租税についてこの契約に別段の定めある場合を除き負担しない。

(株主・第三者割り当て)

第94条 事業者は、この契約締結後直ちに、事業者の株主をして別紙13の様式及び内容の株主誓約書を、市に対して提出させる。

- 2 事業者は、事業者の株主以外の第三者に対し新株を割り当てるときは、事前に市の承諾を得なければならない。且つ、かかる場合、事業者は、当該新株の割当てを受ける者をして、市に対して、速やかに別紙13の様式及び内容の株主誓約書を提出させる。
- 3 事業者は、この契約が終了するまでの間、構成企業が事業者の発行済み株式総数の過半数を保持するようにする。

(財務書類の提出)

第95条 事業者は、この契約の締結日以降、この契約の終了に至るまで、事業年度の最終日より3ヶ月以内に、会社法(平成17年法律第86号)の大会社に準じた公認会計士又は監査法人の監査済財務書類(会社法第435条第2項に規定される計算書類及びそれらの附属明細書をいう。)を市に提出し、かつ、市に対して監査報告を行なう。市は当該監査済財務書類を公表することができる。

(秘密保持)

第96条 事業者は、この契約の履行に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの(以下「秘密情報」という。)について守秘義務を負い、当該情報を漏らしてはならない。

- 一 知った時に公知である情報
- 二 開示者(秘密情報を開示した者をいう。以下、本条で同じ。)から開示を受ける以前に既に自ら保有していた情報

- 三 開示者がこの契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを承諾した情報
 - 四 開示者から開示を受けた後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されることなく取得した情報
 - 五 開示者から開示を受けた後被開示者の責めによらないで公知となった情報
 - 六 裁判所等により開示が命ぜられた情報
 - 七 市が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報
 - 八 市が議会の請求に基づき開示する情報
- 2 事業者は、本業務の遂行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。
 - 3 事業者から請負又は委託を受けた者及びその者から更に委託を受けた者による第1項及び前項の違反は、事業者による違反とみなす。
 - 4 事業者は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼等を行う場合等、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。
 - 5 前項の場合において、事業者は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用するのをおこなうよう適切な配慮をしなければならない。

(事業者の兼業禁止)

- 第97条 事業者は、この契約による業務以外の業務を行ってはならない。ただし、あらかじめ市の承諾を得た場合は、この限りでない。

(個人情報の保護等)

- 第96条 事業者は、本条例の規定を遵守するとともに、別紙14に定める「指定管理者における個人情報の取扱いに関する事項」を遵守しなければならない。
- 2 事業者は、箕面市個人情報保護条例及び市の定めるその他個人情報保護に関する基準に合致する個人情報の安全管理体制を維持し、これを維持する。
 - 3 業務受託者等が前3項の義務に違反したこと、又は、事業者、請負人等若しくは業務受託者等の責めに帰すべき事由に起因して個人情報の漏洩等の事故が発生したことによって、市が損害を被った場合、事業者は市に対し損害を賠償するとともに、市が必要と考える措置をとらなければならない。

(人権研修の実施)

- 第98条 事業者は、本業務に従事する者が人権について、正しい認識をもって業務を遂行できるよう、人権研修を行うものとする。

(重要事項の変更の届出)

第99条 事業者は、次に掲げる事項に変更が生じたときは、本条例の規定により10日以内に市に届け出なければならない。

- (1) 定款
- (2) 法人の名称及び所在地
- (3) 法人の代表者
- (4) 事務所、事業所又は営業所の所在地
- (5) 業務に関する規定等
- (6) 非常時の体制
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市が指定する事項

(暴力団の排除)

第100条 事業者は、本条例に基づき、暴力団の利益になる施設の利用を制限しなければならない。

(延滞利息)

第101条 市又は事業者が、この契約に基づき行うべき支払が遅延した場合、未払い額につき延滞日数に応じ政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率(昭和24年大蔵省告示第991号)に定める履行期日時点における割合で計算した額の延滞利息を相手方に支払わなければならない。

第13章 雑 則

(請求、通知等の様式その他)

第102条 この契約並びにこれに基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、説明、回答、申出、承諾、承認、同意、確認、勧告、催告、要請、及び解除は、書面により行わなければならない。なお、市及び事業者は、かかる請求等の宛先を各々相手方に対して別途通知する。

2 この契約の履行に関して市及び事業者の間で用いる計量単位は、要求水準書又は設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法(平成4年法律第51号、その後の改正を含む。)の定めに従う。

3 この契約における期間の定めについては、この契約に別段の定めがある場合を除き、民法(明治29年法律第89号)及び商法(明治44年法律第73号)の定めるところによる。

4 この契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

5 この契約の履行に関して用いる時刻は日本標準時とする。

(準拠法)

第103条 この契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈する。

(管轄裁判所)

第104条 この契約に関する紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(解釈)

第105条 この契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又はこの契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、市及び事業者が誠実に協議の上、これを定める。

別紙1 本件土地

項目	内容
所在地	大阪府箕面市船場東3丁目
用途地域	商業地域
防火地域	防火地域
敷地面積	8,100 m ² うち文化ホール 約 6,000 m ² うち生涯学習センター・図書館 約 2,100 m ² ※地下駐車場は公共施設群の地下に配置 ※文化ホール、生涯学習センター・図書館それぞれの敷地面積は想定であり、提案により変更することは可とする。
指定容積率	600%
指定建ぺい率	80%
高度利用地区	600% (容積率最高限度) 200% (容積率最低限度) 80% (建ぺい率最高限度) 200 m ² (建築面積最低限度)
高度地区	第8種高度地区 (建物高さ最高限度: 31m)
特別用途地区	特別業務地区 (船場団地業務地区) ※箕面市特別業務地区建築条例改正
地区計画	箕面船場駅前地区地区計画 ※都市計画の決定
景観計画	都市景観形成地区 ※都市景観基本計画 (改訂版の変更) ・景観計画の変更、 都市景観条例に基づく都市景観形成地区基準の指定、箕面船場駅前地区景観デザイン指針
緑化率	地上緑化: 5%以上 屋上緑化: 屋上面積の 10%以上

*上記の他、要求水準書に記載の通り。

別紙2 事業日程

特定事業契約の締結 平成30年3月24日

設計期間 平成30年4月～平成31年3月

建設期間 平成31年3月～平成33年3月

引渡し 平成33年3月31日

供用開始日 市が定める日

事業終了日 平成48年3月31日

別紙3 保険

付保すべき保険の内容は、最低限、下記基準を満たす保険に加入するものとするが、詳細の内容については、第21条第2項及び第70条第3項に従い、市と事業者が協議により変更できるものとする。また、その他の保険については、事業者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。
- 4) 建設工事保険の特約として損害賠償責任担保特約を付帯することでも差し支えない。

(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、第三者賠償責任保険、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（開業準備期間含む）
- 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。
- 4) 第三者賠償責任保険、施設管理者・昇降機賠償責任保険を合体し、共通保険金額とする総合賠償責任保険とすることも差し支えない。

別紙4 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

(仮称)箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 特定事業契約書第34条の
規定に基づき、下記のとおり施設を引き渡します。

本

係記

記

事業名		
事業場所		
施設名称		
引渡し年月日		
立会人	市	
	事業者	

事業者名称様

上記のとおり、平成33年3月31日付で施設の引渡しを受けました。

箕面市長

別紙5 保証書

箕面市長 倉田 哲郎 様

請負人(以下「保証人」という。)は、(仮称)箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業(以下「本事業」という。)に関連して、PFI箕面船場まちづくり株式会社(以下「事業者」という。)が箕面市(以下「市」という。)との間で締結した平成30年2月●日付け特定事業契約(以下「事業契約」という。)に基づいて、事業者が市に対して負担する以下この保証書の第1条の債務(以下「主債務」という。)を事業者と連携して保証する(以下「本保証」という。)。なお、本保証において用いられる用語は、本保証において特に定義された場合を除き、事業契約において定められるものと同様の意味を有する。

第1条 (保証)

保証人は、事業契約第35条第4項に基づく事業者の市に対する債務(以下「主債務」という。)を保証する。

第2条 (通知義務)

市は、工期の変更、延長、工事の中止その他事業契約又は主債務の内容に変更が生じたことを知った場合には、遅滞なく当該事由を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、市による通知の内容に従って、当然に変更される。

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

所在地

商号又は名称

代表者職氏名

別紙6 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）
 - ・統括責任者・現場責任者を選出し、管理運営業務全般を統括管理する。
 - ・サブマネージャーを統括責任者・現場責任者の下に配置し、建物保守責任者を兼務する。
 - ・サブマネージャーは、毎月施設の巡回点検を行い、不具合の兆候を発見した場合は速やかに対処する。
 - ・修繕工事後には、統括責任者・現場責任者とサブマネージャーが改善状況を確認する。
- (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）
 - ・統括責任者は、常駐のうえ毎日施設全体を巡回し、建築や設備、駐車場管制機器等の状況を目視にて確認する。
 - ・統括責任者は、建築や設備、駐車場管制機器に不具合（故障）が発生した場合は、一時対応を行うと共に専門企業による二次対応を要請し、速やかな復旧を図る。
- (3) 清掃業務
 - ・日常清掃は、利用者の少ない深夜時間帯の巡回にあわせて実施する。
- (4) 植栽・外構維持管理業務
 - ・植栽・外構の維持・点検業務は利用者の少ない早朝時間帯に実施する。
- (5) 廃棄物処理業務
 - ・廃棄物保管場所を設置し、定期的に一括廃棄を実施する。ただし、突発的に発生した廃棄物は、相談のうえ処分する。

別紙7 運営業務

(1) 指定管理対象施設運営業務

- ・統括責任者・現場責任者は、常駐のうえ携帯端末を携帯し、利用者の要請に即時対応できる体制とする。
- ・繁忙期及び繁忙時間は、増員により利用者の要請に応える体制とする。

(2) 常時の安全管理業務

- ・管理人室でのモニター監視や巡回業務を行い安全の確保に努める、緊急の際は速やかな対応を行う。
- ・繁忙期は、交通整理員を配置し前面道路での交通誘導を行う。

別紙8 納付金

年額納付金

支払月	納付金
平成34年3月末	1,114,725円
平成35年3月末	1,114,725円
平成36年3月末	1,114,725円
平成37年3月末	1,114,725円
平成38年3月末	1,114,725円
平成39年3月末	1,114,725円
平成40年3月末	1,114,725円
平成41年3月末	1,114,725円
平成42年3月末	1,114,725円
平成43年3月末	1,114,725円
平成44年3月末	1,114,725円
平成45年3月末	1,114,725円
平成46年3月末	1,114,725円
平成47年3月末	1,114,725円
平成48年3月末	1,114,725円
合計	16,720,875円

別紙9 施設整備費の構成及び支払並びに改定

1 施設整備費の構成

本事業において市が事業者を支払う施設整備費の構成は、下表のとおりとする。

No.	費目	入札説明書等に記載 業務	費用の内訳
施設整備 費(出来高 に応じて 支払われ るもの)	公共施設群の整 備費相当額 (出来高に応じ て支払われるも の)	① 設計業務 ② 建設業務 ③ 工事監理業務 ④ 施設建設に伴う各 種申請等の業務 ⑤ 備品等整備業務 ⑥ その他これらを実 施する上で必要な 関連業務	左記業務にかかる以下の費用 a. 業務委託費 b. 什器備品の設置に要する費 用 c. その他、事業者に必要な関 連費用
施設整備 費(運営期 間中に分 割払いで 支払われ るもの)	公共施設群の整 備費相当額 (運営期間中に 分割払いで支払 われるもの)	① 設計業務 ② 建設業務 ③ 工事監理業務 ④ 施設建設に伴う各 種申請等の業務 ⑤ 備品等整備業務 ⑥ その他これらを実 施する上で必要な 関連業務	左記業務にかかる以下の費用 a. 業務委託費 b. 什器備品の設置に要する費 用 c. 資金調達関連手数料 d. その他、事業者に必要な関 連費用

2 施設整備費の算定及び支払方法

(1) 施設整備費【出来高に応じて支払われるもの】

ア 対象となる費用

施設整備費【出来高に応じて支払われるもの】の対象となる費用は、要求水準書に示す事業者の業務のうち設計・建設・工事監理業務に要する費用、施設建設に伴う各種申請等の業務に要する費用、備品等整備業務に要する費用、その他関連費用における市が確認した各年度の出来高相当額のうち、市の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とする。

イ 算定方法

本件工事期間中、各事業年度の出来高に応じて支払う。各事業年度の出来高予定、出来高予定額及び支払限度額は下表のとおりとし、市は、本件工事期間中の各事業年度において市の予算の範囲内で支払限度額以上の金額の支払い義務を負わない。ただし、本契約の定めにより公共施設群の整備費相当額の総額が増減した場合には、その割合にあわせて以下の支払額も増減するものとする。

平成30年度払分	市が確認した平成30年度末における出来高相当額 (但し、予算の範囲内とする。)
平成31年度払分	市が確認した平成31年度末における出来高相当額 (但し、予算の範囲内とする。)
平成32年度払分	公共施設群の引渡が完了したことを条件として、 平成30年度払分と平成31年度払分を控除した残額
年度払分合計	12, 218, 773, 528円

ウ 支払方法

- i) 事業者は、各事業年度の終了後速やかに市の出来高検査を受ける。
- ii) 事業者は、前号の検査終了後、市が当該事業年度までの出来高として認定した部分に相当する金額に基づき、請求書を市に提出する。ただし、公共施設群の引渡し後の支払額は支払済みの金額を除いた残額とし、公共施設群を市に引渡しした後、速やかに市に請求書を提出する。
- iii) 市は、事業者からの請求書を受領後は、受領した日から60日以内に、受領した請求書にかかる整備業務部分の金額を支払う。
- iv) 支払限度額表にて定める公共施設群の整備費相当額（平成31年度）の各支払予定日までに、施設の引渡しが行われていない場合、市は、当該引渡しまでは支払いをすることを要しない。

(2) 施設整備費【運営期間中に分割払いで支払われるもの】

ア 対象となる費用

施設整備費【運営期間中に分割払いで支払われるもの】対象となる費用は、要求水準書に示す事業者の業務のうち設計・建設・工事監理業務に要する費用、施設建設に伴う各種申請等の業務に要する費用、備品等整備業務に要する費用、資金調達に関連する手数料、その他関連費用等の費用から施設整備費【出来高に応じて支払われるもの】の金額を除いた費用及び割賦金利とする。

施設整備費【運営期間中に分割払いで支払われるもの】は、公共施設群の引渡日以降、割賦払いにより支払う。

イ 算定方法

算定方法は以下の通りとする。

返済方法	元利均等返済方式
割賦金利（年利）	基準金利＋提案スプレッド（％）
基準金利	公共施設群の引渡日の2営業日前（銀行営業日でない場合、

	その前の銀行営業日)のTOKYO SWAP REFERENCE RATE 6ヶ月LIBORベース15年物(円-円)金利スワップレート(基準日午前10時。テレレート17143ページ。)とする。 なお、入札時における基準金利の適用日は平成29年12月1日とする。
--	---

ウ 支払方法

事業者は、毎年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。

第1回の支払日は平成34年3月とし、以降全15回とする。

3 施設整備費の改定

(1) 物価変動による施設整備費の改定

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公共施設群の整備費相当額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が生じ、公共施設群の整備費相当額が不適當になったときは、市又は事業者は、施設整備費相当額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、予期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が生じ、施設整備費相当額が著しく不適當となったときには、市又は事業者は、施設整備費相当額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。

割賦支払表

回	支払月	元本 (消費税及び地方消費税込)	利息	割賦支払
1	平成34年3月末	90,648,382円	13,220,940円	103,869,322円
2	平成35年3月末	91,536,737円	12,398,389円	103,935,126円
3	平成36年3月末	92,399,570円	11,599,471円	103,999,041円
4	平成37年3月末	93,339,313円	10,729,338円	104,068,651円
5	平成38年3月末	94,254,038円	9,882,371円	104,136,409円
6	平成39年3月末	95,177,728円	9,027,102円	104,204,830円
7	平成40年3月末	96,086,316円	8,185,818円	104,272,134円
8	平成41年3月末	97,052,117円	7,291,558円	104,343,675円
9	平成42年3月末	98,003,226円	6,410,899円	104,414,125円
10	平成43年3月末	98,963,659円	5,521,611円	104,485,270円
11	平成44年3月末	99,919,821円	4,636,275円	104,556,096円
12	平成45年3月末	100,912,716円	3,716,927円	104,629,643円
13	平成46年3月末	101,901,661円	2,801,238円	104,702,899円
14	平成47年3月末	102,900,297円	1,876,575円	104,776,872円
15	平成48年3月末	103,905,930円	945,434円	104,851,364円
合計		1,457,001,511円	108,243,946円	1,565,245,457円

別紙10 改善要求措置

1 モニタリングの基本的考え方

市は、公共施設群の維持管理業務・運営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、違約金の支払請求、契約解除等の措置を行う。また、特に文化ホールの運営業務については、要求水準書に記載している文化ホールの基本コンセプト及び基本方針の実現をめざして、適切な運営がされているか確認を行い必要に応じて改善を求めるものとする。

2 モニタリングの対象及び増額の対象となる納付金

モニタリングは公共施設群のうち文化ホール、地下駐車場、共通設備、及び付帯施設を対象とする。対象となる業務を下表に示す。

対象業務	業務名
維持管理業務	1. 共通設備維持管理業務 ・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 2. 文化ホール維持管理業務 ・建物保守管理業務 ・設備保守管理業務 ・清掃業務 ・植栽維持管理業務 ・安全管理業務 ・舞台維持管理業務 ・備品等維持管理業務 3. 地下駐車場維持管理業務 ・建物保守管理業務 ・設備保守管理業務 ・清掃業務 ・安全管理業務 ・備品等維持管理業務
運営業務	文化ホール運営業務 地下駐車場運営業務 付帯施設運営業務

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

- 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違約金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、違約金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 違約金の支払請求等の措置を講ずる事態

1) 違約金ポイントの加算等の対象となる場合

違約金ポイントの加算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。
維持管理業務	建物保守管理業務	・ 定期点検の未実施。(同時に複数箇所、期間内に複数回) ・ 不具合の放置。(同時に複数箇所、期間内に複数回)
	設備保守管理業務	・ 定期点検の未実施。(同時に複数箇所、期間内に複数回) ・ 故障等の放置。(同時に複数箇所、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。
	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。
	舞台維持管理業務	・ 定期点検の未実施。(同時に複数箇所、期間内に複数回) ・ 不具合の放置。(同時に複数箇所、期間内に複数回)
運営業務	備品等維持管理業務	・ 定期点検の未実施。(同時に複数箇所、期間内に複数回) ・ 不具合の放置。(同時に複数箇所、期間内に複数回)
	文化ホール運営業務	・ 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。(保守等に関する場合は除く。)
	地下駐車場運営業務	・ 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。(保守等に関する場合は除く。)
	付帯施設運営業務	・ 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。(保守等に関する場合は除く。)

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) 違約金支払請求のポイント

事態1、事態2について、以下に定めるとおり違約金ポイントを加算する。

事態	違約金ポイント
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

違約金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、違約金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、違約金ポイントを加算しない。

3) 違約金ポイントを加算しない場合

以下に該当する場合は、違約金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) 違約金ポイントの反映方法

市は、モニタリングを行った結果、事業者に違約金ポイントがある場合には、月毎に事業者へ違約金ポイントを通知する。事業者から市への違約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違約金ポイントの合計を計算し、下表にしたがって違約金割合を定め、これを文化ホール、地下駐車場及び付帯施設の半年分の維持管理費相当額の合計額に乗じた金額をもって違約金額とし、これを上半期については10月末日、下半期については翌事業年度4月末日までに支払うものとする。

6ヶ月の 違約金ポイントの合計	違約金割合
50以上	50%
30～49	1 ポイントにつき0.6% (18.0%～29.4%)
15～29	1 ポイントにつき0.3% (4.5%～8.7%)
14以下	0%

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78条の規定に従い指定管理を取り消して契約を解除する。

別紙11 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・変更の場合の負担は、市と事業者が協議により定めることとする。ただし、消費税及び地方消費税の税率の変更については、この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12 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、施設整備費の総額(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 維持管理業務及び運營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13 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PFI箕面船場まちづくり株式会社(以下、「乙」という。)間において、平成30年2月●日付で締結された(仮称)箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 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、株式会社及び株式会社キョードーファクトリー(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30年2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、●株を株式会社キョードーファクトリー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、事業者グループの構成員である株式会社、株式会社及び文化ホール運営者である株式会社キョードーファクトリー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、代表企業である株式会社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、乙が事業契約書、要求水準書及び事業提案書に従って本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。

所在地

商号又は名称

代表者職氏名

印

所在地

商号又は名称

代表者職氏名

印

所在地

商号又は名称

代表者職氏名

印

別紙14 指定管理者における個人情報の取扱いに関する事項

- 1 事業者は、個人情報に係る事務の全部又は一部を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ市の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。
- 2 事業者は、前項に規定する委任又は請負を行わせようとするときは、あらかじめ、受任者又は下請負人の名称、業務内容及びその他市が必要とする事項を書面により市に通知しなければならない。
- 3 事業者及び事業者の業務従事者は、個人情報を指定管理業務を含む本業務の履行目的以外に利用し、又は使用してはならず、かつ、これらを機密として保持し、事前に市の書面による承諾を得ることなく、第三者に提供してはならない。
- 4 事業者及び業務従事者は、この契約に規定するもののほか、市の承諾なしに個人情報を複写又は複製をしてはならない。
- 5 事業者は、指定管理業務を含む本業務に従事する者に対し、箕面市個人情報保護条例及び個人情報保護に関する法律その他個人情報に関する法令等の説明を行うなど、個人情報の適正な取扱いについて、あらゆる機会を通じ、絶えず教育し訓練しなければならない。

定期建物賃貸借契約書

箕面市（以下、「甲」という。）とPFI箕面船場まちづくり株式会社（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、甲と乙が平成○年○月○日に締結した（仮称）箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業にかかる事業契約書（以下「事業契約」という。）第45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（平成3年法律第90号）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 の用途に供するものとし、この用途以外に使用し、使用权を第三者に譲渡し、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建物賃貸借契約の範囲内において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48年3月31日までの15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48年3月31日をもって本契約は終了し、更新はないものとする。

3 第1項の定めにかかわらず、事業契約が期間満了前に解除その他の理由により効力を失ったときは、本契約も終了する。

*貸付期間の開始は供用開始日とし、平成33年4月1日の共用開始を予定しています。供用開始が同日でない場合は、実際の供用開始日から賃貸借が開始するよう第1項を修正します。

(賃貸料等)

第4条 本件建物部分の賃貸料は、賃貸料支払表の通りとする。

- 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、本件建物部分を甲に返還するまでの間、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、事業契約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（第3条第4項の終了を含む。以下同じ。）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、事業契約に定めるとおりとし、必要があるときは詳細について甲乙協議して定める。

(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、期間満了、中途解除又は終了その他理由を問わず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。

(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18条 乙は、本契約の有効期間中に事業契約が終了した場合において、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

なければならないものとする。

(疑義の決定)

第19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20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。

*契約締結時に賃料支払表を作成する。

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

所在地

代表者

印

乙

所在地

商号又は名称

代表者職氏名

印

(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書

貸 主
所 在 地
商号又は名称
代表者職氏名

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（平成3年法律第90号）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、上記の説明を受けました。

平成 年 月 日

貸 主
所 在 地
商号又は名称
代表者職氏名

別紙 17 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業務要求水準で規定される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。

府市印
順正
大莫長

