

八木駅南市有地活用事業

事業契約書（案）

平成26年 7 月 29 日

橿原市

八木駅南市有地活用事業 事業契約書

- 1 橿原市（以下「市」という。）は、中南和地域の広域拠点としてふさわしい都市機能の形成を図ることを目的として、庁舎と観光施設及びそれらの付帯施設から構成される複合施設（以下「本施設」という。）の整備を行うこととした。
- 2 市は本施設の整備の実施に当たり、「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、その後の改正も含む。以下「PFI法」という。）の趣旨に則り、本施設の設計、建設及び維持管理・運営からなる事業を民間事業者に対して一体の事業として発注及び委託することにした。
- 3 市は、本事業（第1条において定義される。）の募集要項（第1条において定義される。）に従い民間事業者の募集を実施し、最も優れた提案を行った民間事業者〔●グループ〕（以下、「民間事業者」という。）を優先交渉権者として決定し、当該民間事業者は、募集要項に従い、本事業を実施するために市と平成●年●月●日付の基本協定書（以下「基本協定書」という。）を締結し、これに基づき〔事業者名〕（以下「事業者」という。）を設立した。

市と事業者は、基本協定書に基づき、本事業の実施に関して、次のとおり合意する。

- | | |
|-----------|--|
| (1) 契約番号 | 第●号 |
| (2) 事業名 | 八木駅南市有地活用事業 |
| (3) 事業の場所 | 橿原市内膳町1丁目357番地 |
| (4) 契約期間 | 自 平成27年●月●日
至 平成50年3月31日 |
| (5) 契約金額 | 金●円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）
ただし、約款の定めるところに従って金額の改定又は増減がなされた場合には、かかる改定又は増減がなされた金額とする。 |
| (6) 契約保証金 | 約款のとおり |
| (7) 支払条件 | 約款のとおり |

上記事業について、市と事業者とは、各々対等な立場における合意に基づいて、次の条項によって事業契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

本契約締結の証として、本書2通を作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

平成●年●月●日

発注者：橿原市

橿原市長 森下 豊 印

受注者：

印

八木駅南市有地活用事業 事業契約約款

<目次>

第1章 用語の定義	1
(定義)	1
第2章 総則	3
(目的及び解釈)	3
(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	3
(事業日程)	3
(本事業の概要)	3
(本件土地の利用)	3
(許認可及び届出等)	4
(事業者の資金調達)	4
(契約保証金)	4
第3章 本施設の設計	5
(本施設の設計)	5
(第三者による実施)	5
(設計の変更)	5
(法令変更等又は不可抗力による設計変更等)	6
(設計モニタリング)	6
(設計の完了)	6
第4章 本施設の建設	7
第1節 建設工事の着手等	7
(本施設の建設及び整備)	7
(施工計画書等)	7
(建設期間中の保険)	7
(第三者による実施)	7
(工事監理者)	8
第2節 建設工事の実施	8
(建設場所の管理)	8
(建設に伴う各種調査)	8
(本施設の建設に伴う近隣対策等)	9
(備品の整備・搬入・設置)	9
第3節 報告、検査等	10
(工事施工に関する報告)	10
(市による中間確認等)	10
第4節 建設工事の完成	10

(本施設の完工検査)	11
(市による本施設完工確認)	11
(事業者による本施設の維持管理・運營業務体制整備)	11
(市による本施設の維持管理・運營業務体制確認)	12
(市による本施設の完工確認通知)	12
第5節 工期の変更等	12
(工期の変更)	12
(工事の中止)	12
(工期変更等の場合の費用負担)	13
(建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)	13
(不可抗力による損害)	13
第6節 本施設の引渡等	13
(所有権の移転)	13
(本施設の引渡し遅延による費用負担)	14
(瑕疵担保責任)	14
第5章 本施設の維持管理業務	14
第1節 総則	15
(維持管理業務)	15
(維持管理業務の開始)	15
(業務計画書等の提出)	15
(従事職員名簿の提出等)	15
(法令変更等による維持管理業務の要求水準の変更)	15
(協議による維持管理業務要求水準の変更)	16
(近隣対策)	16
(モニタリングの実施)	16
(自己モニタリング)	16
(業務報告書)	16
(施設管理責任者)	17
(第三者に及ぼした損害等)	17
(維持管理業務開始の遅延等)	17
第2節 維持管理業務	17
(維持管理業務の範囲)	18
(第三者による実施)	18
(施設の提供等)	18
(非常時、緊急時の対応)	18
(施設管理台帳)	19
(費用負担)	19

(本施設の修繕)	19
第6章 運營業務	19
第1節 総則	19
(運營業務の実施)	19
(第三者による実施)	20
(収支報告書の提出)	20
第2節 独立採算業務	20
(独立採算事業)	20
(利用料金の收受)	21
(利用約款の決定)	21
第7章 サービス購入料の支払	22
(サービス購入料の支払)	22
(サービス購入料の変更)	22
(サービス購入料の減額)	22
(サービス購入料の返還)	22
第8章 契約期間及び契約の終了	22
第1節 契約終了時の取り扱い	22
(契約期間)	22
(契約終了時の事務)	23
(契約期間満了時の検査)	23
第2節 契約の早期終了	23
(事業者の債務不履行等による解除)	23
(市の債務不履行による解除)	24
(市による任意解除)	24
(引渡前の解除の効力)	24
(引渡前の解除の効力—事業者の帰責の場合)	25
(引渡後の解除の効力)	26
(独立採算業務の解除等)	27
(独立採算業務の解除の効力)	27
(違約金等)	28
(保全義務)	29
(関係書類の引渡し等)	29
第9章 表明保証及び誓約	29
(事業者による表明保証及び誓約)	29
(市による誓約)	30
第10章 法令変更	30
(通知の付与)	30
(協議及び追加費用の負担)	30

(法令変更による契約の終了)	31
第11章 不可抗力	31
(通知の付与)	31
(協議及び追加費用の負担)	31
(不可抗力への対応)	31
(不可抗力による契約の終了)	32
第12章 雑則	32
(公租公課の負担)	32
(協議)	32
(関係者協議会)	32
(銀行団との協議)	32
(財務書類の提出)	32
(秘密保持)	33
(著作権の帰属等)	33
(著作権等の利用等)	33
(著作権等の譲渡禁止)	34
(著作権の侵害防止)	34
(工業所有権)	34
(市に対する誓約)	34
(事業者の兼業禁止)	34
(事業者の解散の制限)	34
(遅延利息)	35
(管轄裁判所)	35
(解釈)	35
(その他)	35
別紙1 日程表	36
別紙2 事業概要書	37
別紙3 使用貸借契約書の書式	38
別紙4 設計に伴う提出図書	41
別紙5 着手時の提出書類	42
別紙6 施工時の提出書類	43
別紙7 事業者等が付保する保険等	44
別紙8 完成に伴う提出図書	46
別紙9 不可抗力による追加費用の負担割合	47
別紙10 保証書の様式	49
別紙11 賃貸借契約の様式	51

別紙 1 2	サービス購入料の支払内訳	55
別紙 1 3	サービス購入料の金額と支払方法及び改定等	56
別紙 1 4	サービス購入料の減額の基準と方法	57
別紙 1 5	法令変更による追加費用分担規定	58

第1章 用語の定義

(定義)

第1条 本契約において使用する用語の定義は、前文及び本文中に特に定義されているものを除き、次のとおりとする。

- (1)「維持管理期間」とは、各施設の引き渡し日の翌日から平成50年3月31日までの期間を、「運営期間」とは、各施設の供用開始日から平成50年3月31日までの期間を、「維持管理・運営期間」とは、各施設の引き渡し日の翌日から平成50年3月31日までの期間をいう。
- (2)「維持管理業務」とは、要求水準書第3章に記載された本施設の維持管理に関する業務をいう。
- (3)「維持管理企業」とは、事業者の構成企業及び協力企業のうち、事業者から直接、本施設の維持管理業務の委託を受け、又はこれを請け負う[]をいう。
- (4)「運營業務」とは、要求水準書第4章に記載された本施設の運営に関する業務をいう(本契約で別に定める場合を除き、本契約第6章第2節の独立採算業務を含む)。
- (5)「運営企業」とは、事業者の構成企業及び協力企業のうち、事業者から直接、本施設の運營業務の委託を受け、又はこれを請け負う[]をいう。
- (6)「基本設計図書」及び「実施設計図書」とは、別紙4第1項及び第2項に規定される図書として事業者が作成したものをいう。
- (7)「協力企業」とは、[]をいう。
- (8)「供用開始日」とは、平成30年4月1日をいう。ただし、本契約の規定によって延期された場合は、延期後の日とする。
- (9)「建設企業」とは、事業者の構成企業及び協力企業のうち、事業者から直接建設工事を請け負う[]をいう。
- (10)「建設工事」とは、事業者が建設企業に請け負わせて実施する、本施設の整備にかかる工事をいう。
- (11)「構成企業」とは、[]をいう。
- (12)「サービス購入料」とは、第66条及び別紙13に基づき市が事業者に対して支払う金銭をいい、施設整備業務に係る対価(以下、「施設整備費相当額」という。)、維持管理業務に係る対価(以下「維持管理費相当額」という。)、運營業務に係る対価(以下「運営費相当額」という。)及びSPC運営に係る対価(以下「SPC運営費相当額」という。)から構成されるものをいう。
- (13)「事業期間」とは、本契約の締結日の翌日から本契約の終了する日(維持管理・運営期間の満了日である平成50年3月31日又は中途解除の日)までをいう。
- (14)「事業年度」とは、各暦年の4月1日に始まり、翌年の3月31日に終了する1年間をいう。

- (15)「施設整備業務」とは、要求水準書第2章に記載された本施設の施設整備に関する業務をいう。
- (16)「従事職員」とは、維持管理業務及び運営業務に従事する者をいう。
- (17)「消費税」とは、消費税法（昭和63年法律第108号）に定める消費税及び地方税法（昭和25年法律第226号）第2章第3節に定める地方消費税をいう。
- (18)「設計企業」とは、事業者の構成企業及び協力企業のうち、事業者から直接、本施設の設計の委託を受け、又はこれを請け負う []をいう。
- (19)「設計・建設期間」とは、各施設について、本契約の締結日の翌日から本施設が市に引渡されるまでの期間をいう。
- (20)「設計図書」とは、市の承諾を受けた基本設計図書及び実施設計図書をいう。
- (21)「提案書」とは、本事業の募集で優先交渉権者に選定された民間事業者[]が①本事業の募集手続において市に提出した提案書類、②市からの質問に対する回答書及び③基本協定書締結までに提出したその他の一切の書類をいう（ただし、②③については、市が認めたものに限る。）。
- (22)「独立採算業務」とは、運営業務のうち、宿泊施設の運営業務と飲食物販等施設（橿原市公有財産規則に従い使用料を支払う自動販売機等は除く）の運営業務をいう。
- (23)「独立採算業務施設」とは、本施設のうち、事業者が市から賃借して運営業務を行う宿泊施設と飲食物販等施設（橿原市公有財産規則に従い使用料を支払う自動販売機等は除く）をいう。
- (24)「募集要項」とは、本事業の募集手続において市が平成26年7月29日付で公表した募集要項、及び質問回答書のうち前記募集要項に係るものをいう。
- (25)「募集要項等」とは、本事業に係る募集要項及びその添付資料、市が本事業に関して作成した質問回答書及びその添付資料をいう。
- (26)「引渡予定日」とは、平成30年2月28日をいう。ただし、本契約の規定によって延期された場合は、延期後の日とする。
- (27)「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災、その他の自然災害、又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象（ただし、要求水準書又は設計図書において基準が定められていた場合は、当該基準を超えるものに限る。）のうち、通常の見込み可能な範囲外のものであって、市及び事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。
- (28)「本事業」とは、事業者が本契約に基づき実施する本施設の設計、建設、維持管理、運営、本施設の市への譲渡及びこれらに関連付随する一切の事業からなる事業（宿泊施設の運営業務と飲食物販等施設の運営業務を含む。）をいう。
- (29)「本施設」とは、事業者が本契約に基づき、本件土地に建設する庁舎と観光施設及びそれらの付帯施設から構成される複合施設をいう。
- (30)「本件土地」とは、要求水準書に示された事業計画地をいう。

(31)「要求水準書」とは、本事業における本施設の設計業務、建設業務、維持管理業務、運營業務の各業務の実施について、市が事業者に要求する業務水準を示すものとして募集要項と同時に配布した書類、質問回答書（ただし、要求水準書に関する質問に限る。）並びに添付資料をいう。

第2章 総則

（目的及び解釈）

第2条 本契約は、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、本事業が庁舎と観光施設の整備事業としての公共性を有することを十分に理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重するものとする。

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ものとする。

（事業日程）

第4条 本事業は、別紙1の日程に従って実施されるものとする。

（本事業の概要）

第5条 本事業は、本施設の設計及び建設、本施設の完成時における所有権の市に対する譲渡、本施設の維持管理業務・運營業務及びこれに関連する一切の事業により構成されるものとする。

2 事業者は、本事業を、本契約、募集要項等及び提案書に従って遂行しなければならない。

3 本契約、募集要項等及び提案書の規定に矛盾、齟齬がある場合、本契約、募集要項等、提案書の順にその解釈が優先するものとする。

4 本契約、募集要項等及び提案書の各資料間で記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、市及び事業者は、協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定するものとする。

（本件土地の利用）

第6条 市及び事業者は、事業者が本事業を実施する目的で本件土地を無償で使用できるようにするため、別紙3の様式に従い、本件土地のうち本事業の実施に必要な範囲に係る部分に関する使用貸借契約を締結する。

2 事業者は、本事業の実施以外の目的で本件土地を利用する場合、又は本件土地以外の場所を解体工事又は建設工事のために使用する場合、事前に市の許可を得なければならない。

(許認可及び届出等)

第7条 事業者は、本契約上の義務を履行するために必要となる一切の許認可を自己の責任及び費用において取得し、届出等を行う。ただし、市の単独名義で申請すべきものについては、市が自らの責任及び費用において許認可を取得する。

2 事業者が市に対して協力を求めた場合、市は事業者による前項に定める許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。

3 市が事業者に対して協力を求めた場合、事業者は市による許認可の取得及び届出等に必要資料の提出その他について協力するものとする。

(事業者の資金調達)

第8条 本契約又は要求水準書に別段の規定がある場合を除き、本事業の実施に関する一切の費用は事業者が負担し、本事業に関する事業者の資金調達は、全て事業者が自己の責任にて行うものとする。

2 市は、事業者が本件事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性があり、事業者から市に対して支援の要請があった場合には、その支援を事業者が受けることができるよう、可能な限りその協力を行うものとする。

(契約保証金)

第9条 事業者は、事業契約締結と同時に、別紙12に示す施設整備業務に係る対価の合計金額(ただし、消費税及び地方消費税を含む。その他事業の実施に必要な費用及び割賦金利は含まない。)の100分の10以上に相当する金額の契約保証金を納付しなければならない。ただし、檀原市契約規則(昭和39年規則第7号)第21条第2項に規定する担保を提供することにより、契約保証金支払いに代えることができる。

2 前項の契約保証金の有効期間は、事業契約の締結日から、事業者が市に対し、本施設の所有権を引き渡す日までとする。市は、設計・建設期間中、契約保証金を返還せず、かつ、これに利子を付さない。本施設の所有権の引渡しを終了したときには、市は、事業者の請求に基づき、速やかに契約保証金相当額を返還する。

3 以下のいずれかに該当する場合は、契約保証金の納付を免除する。

(1) 事業者が市を被保険者とし、施設整備業務に係る対価の合計金額の100分の10以上に相当する金額を保険金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、当該履行保証保険契約に係る保険証券を市に提出したとき。

(2) 事業者を被保険者とし、建設企業等をして、施設整備業務に係る対価の合計金額の100分の10以上に相当する金額を保険金額とする履行保証保険契約を締結させ、当該保険金請求権に第81条第1項第1号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自らの費用負担で設定し、市に対して当該請求権に係る証明

及び当該質権設定に係る第三債務者の承諾を証する確定日付のある書面を提出したとき。

第3章 本施設の設計

(本施設の設計)

第10条 事業者は、本契約締結後速やかに、日本国の法令を遵守の上、本契約、募集要項等及び提案書に基づき、市と協議の上、本施設の設計を実施しなければならない。

2 事業者は、本施設の設計の進捗状況に応じて、業務の区分ごとに市に図書等を提出するなどの中間報告をし、十分に市と打合せなければならない。

3 事業者は、官庁協議及び消防協議の結果を市に報告しなければならない。

(第三者による実施)

第11条 事業者は、本施設の基本設計・実施設計業務を設計企業に委託し又は請け負わせて実施する。設計企業は、第三者に対し、基本設計・実施設計業務の全部又は大部分を委託し又は請け負わせてはならない。

2 事業者は、設計企業が本施設の基本設計・実施設計業務の一部を第三者に委託し又は請け負わせる場合、かかる基本設計・実施設計業務の一部を受託し又は請け負う者の商号、住所その他必要な事項を市に通知して、あらかじめ市の承諾を得るものとする。

3 設計企業その他の第三者（これらの者の下請業者、孫請業者等を含む。本条において同じ。）への発注は全て事業者の責任において行うものとし、設計企業その他本施設の設計に関して事業者が発注する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、全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。

(設計の変更)

第12条 市は、合理的な理由に基づき必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わずかつ提案書の範囲を逸脱しない限度で、本施設の設計変更（要求水準書に規定された設計条件追加及び変更を含む。以下同じ。）を求めることができる。この場合、事業者は、やむをえない理由がある場合を除き、かかる市の請求に従うものとする。

2 前項の規定に従い、市の請求により、事業者が設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用（本施設の設計、建設、維持管理・運營業務及び資金調達等にかかる合理的な追加費用を含む。以下、本条で同じ。）が発生したときは、市が当該費用を負担するものとし、費用の減少が生じたときは、第7章に規定するサービス購入料の支払額を減額する。

3 事業者は、市の承諾を得た場合を除き、本施設の設計の変更を行うことはできない。

4 前項の規定に従い、事業者が市の承諾を得て本施設の設計変更を行う場合、当該変更

より事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとし、費用の減少が生じたときは、第7章に規定するサービス購入料の支払額を減額する。ただし、当該変更が市の責めに帰すべき事由により必要と認められる場合は第2項を準用する。

(法令変更等又は不可抗力による設計変更等)

第13条 本契約締結後の建築基準法、消防法その他の法令の変更又は本契約締結後に生じた不可抗力により、本施設の設計変更が必要となった場合、事業者は市に対して、設計変更の承諾を求めることができる。この場合の方法及び費用負担については、第86条以下又は第89条以下に定めるところによる。

2 本施設の完成までに市が本事業の募集手続において提供した本件土地に関する調査資料から確認されない、本契約締結前から存する本件土地の瑕疵、埋蔵文化財の発見等に起因して、設計変更をする必要性が生じた場合には、事業者は市に対し、設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができる。

3 前項に基づく設計変更に起因する、本施設の設計、建設工事、維持管理・運營業務及び資金調達に係る事業者が生じた合理的な追加費用は、市が負担する。また、事業者に費用の減少が生じた場合は、協議により第7章に規定するサービス購入料を減額する。

4 第1項又は第2項に基づく変更に起因して本施設の引渡しの遅延が見込まれる場合、市及び事業者は協議の上、引渡予定日及び供用開始日を変更することができる。

(設計モニタリング)

第14条 市は、本施設が本契約書、募集要項等及び提案書に基づき設計されることを確認するために、本施設の設計状況その他について、事業者に事前に通知した上で事業者に対してその説明を求めると及びその他の書類の提出を求めることができるものとする。

2 事業者は、前項に定める設計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き市に対して最大限の協力を行うものとし、また設計企業をして、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。

3 市は、前2項に基づき説明、報告等を受けたときは、指摘事項がある場合には適宜これを事業者に伝え、又は意見を述べることができる。ただし、市は、本項に基づく指摘事項の伝達、意見を理由として何らの責任を負担するものではない。

(設計の完了)

第15条 事業者は、基本設計及び実施設計の完了後遅滞なく、市にそれぞれ別紙4に規定する図書を提出しその説明を行い、その内容について承諾を受けなければならない。設計の変更を行う場合も同様とする。なお、当該図書の提出は別紙1の日程に従うものとする。

2 市は、提示された当該図書が本契約、募集要項等、提案書若しくは市と事業者の打合せにおいて合意された事項に従っていない、又は提示された当該図書では本契約、募集要項

等及び提案書において要求される仕様を満たさないと判断する場合には、是正を求めることができる。

- 3 事業者は、市からの指摘により又は、自ら設計に不備・不都合を発見したときは、自らの負担において速やかに当該図書の修正を行い、修正点について市に報告し、その承諾を受けるものとする。設計の変更について不備・不都合を発見した場合も同様とする。
- 4 市は、本条に基づく承諾又は是正請求を理由として何らの責任を負担するものではない。

第4章 本施設の建設

第1節 建設工事の着手等

(本施設の建設及び整備)

第16条 事業者は、第15条第1項の承諾を受けた後、日本国の法令を遵守の上、本契約、募集要項等、設計図書及び提案書に従い、建設工事を実施しなければならない。

- 2 本施設の施工方法その他の建設工事のために必要な一切の手段は、要求水準書、提案書又は設計図書に定めがある場合を除き、事業者が自己の責任において定めるものとする。

(施工計画書等)

第17条 事業者は、別紙5に規定する書類を、建設工事の着手前に市に提出する。

- 2 事業者は、工事日程表を作成し、これを市に提出する。事業者は、市に提出した工事日程表に従って工事を遂行するものとする。
- 3 事業者は、本施設の建設工事の実施期間中、工事現場に常に工事記録を整備しなければならない。
- 4 事業者は、別紙6に規定する書類を施工時に市に提出するものとする。
- 5 市は、事業者から施工体制台帳（建設業法（昭和24年法律第100号）第24条の7第1項に規定する施工体制台帳をいう。）及び施工体制にかかる事項について報告を求めることができる。

(建設期間中の保険)

第18条 事業者は、本施設の建設工事の実施期間中、自己又は建設企業をして別紙7に掲げる保険に加入し、保険料を負担するものとする。

- 2 事業者は、前項の規定により事業者又は建設企業が保険契約を締結したときは、その証券又はこれに代わるものを直ちに市に提示しなければならない。

(第三者による実施)

第19条 事業者は、本施設の建設工事を建設企業に請け負わせて実施する。建設企業は、第

三者に対し、本施設の建設工事の全部又は大部分を請け負わせてはならない。

- 2 事業者は、建設企業が本施設の建設工事の一部を第三者に請け負わせる場合、かかる建設工事の一部を請け負う者の商号、住所その他必要な事項を市に通知して、あらかじめ市の承諾を得るものとする。
- 3 建設企業その他の第三者（これらの者の下請業者、孫請業者等を含む。本条において同じ。）への発注は全て事業者の責任において行うものとし、建設企業その他本施設の建設に関して事業者が発注する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、全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。

（工事監理者）

- 第20条 事業者は、建設工事に着手する前に工事監理者を設置し、速やかに当該工事監理者の名称を市に対して通知するものとする。なお、建設企業が工事監理者を兼ねることはできない。
- 2 市は、工事監理者に随時報告を求めることができるものとし、また、事業者は、工事監理者をして市に定期的に報告を行わせるものとする。
 - 3 事業者は、工事監理者をして月間工事監理報告書を市に提出させるものとする。

第2節 建設工事の実施

（建設場所の管理）

- 第21条 本件土地及びその他事業者が建設工事のために第6条第2項により市の許可を受けて使用する場所の管理は、事業者が善良なる管理者の注意義務をもって行う。
- 2 事業者は、その責任と費用において、工事現場における安全管理及び警備等を行うものとする。
 - 3 建設工事の施工に関し、事業者又はその請負人等の被用者が災害を被り又は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生じた場合、不可抗力事由に起因する追加費用として別紙9に従い市が負担する場合を除き、当該追加費用は事業者が負担する。

（建設に伴う各種調査）

- 第22条 事業者は、自らの費用負担及び責任において、本契約、募集要項等及び提案書に従い、事前調査を実施するものとする。
- 2 前項に基づく事前調査又は本施設の建設等に伴い、市が本事業の公募において提供した本件土地に関する資料から確認されないもので通常予期し得ない本件土地の瑕疵又は埋蔵文化財の発見等が認められた場合、事業者及び市は本事業の内容変更について協議するも

のとする。なお、本事業の内容変更により事業者の本事業実施の費用に増減が生ずる場合には、第13条第3項に準じてサービス購入料の調整を行うものとする。

- 3 事業者は、第1項に定める調査を実施するときは、その日程及び内容等を事前に市に報告し、また調査終了後は速やかにその結果を市に報告しなければならない。

(本施設の建設に伴う近隣対策等)

第23条 事業者は、本契約締結日から建設工事の着工までの間に、近隣住民に対し、本事業の概要及び工事実施計画(施工時期、施工方法等の計画)の説明を行わなければならない。

- 2 事業者は、自己の責任及び負担において、本件建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案して、合理的に要求される範囲の近隣調整を実施する。
- 3 第1項及び前項に定める近隣調整の実施について、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ものとする。
- 4 事業者は、市の承諾を得ない限り、近隣調整の不調を理由として本契約上の義務を免れることはできない。
- 5 本条の近隣調整の結果、事業者が生じた費用(引渡予定日に変更されることにより発生する費用を含む。)については、事業者が負担するものとする。ただし、市が設定した条件に直接起因するものについては市が負担するものとする。
- 6 事業者は前各項に定める事項のほか、自己の費用で、要求水準書に従い、安全対策及び環境対策を実施し、既存環境の保護を図らなければならない。

(備品の整備・搬入・設置)

第24条 事業者は、本契約、募集要項等、設計図書及び提案書に基づき、自己の責任及び負担において、本施設の維持管理及び運営に必要な備品について、購入、製作又は作成等により調達し、その設置を行うものとする。

- 2 要求水準書第2章6(7)記載の備品について、事業者は、本契約、募集要項等、設計図書及び提案書に従い[備品の内容、設置位置等を記載した]備品リストを作成し、[本施設の引渡日の90日前]までに市に提出して、市の承諾を受けなければならない。事業者は本項によりその承諾を受けた備品リストに従い備品を調達し、本施設に設置する。
- 3 前項の備品の所有権は、本施設の引渡日に市に移転するものとする。また、これらの備品のうち、備品の保守管理業務の対象備品について、事業者は、維持管理運営期間中、自己の責任及び負担において、点検、保守管理及び清掃を行うものとする。
- 4 第2項の備品以外の備品で、事業者が維持管理業務及び運營業務を実施するために設置した備品については、維持管理運営期間中も事業者が所有するものとし、また、維持管理運営期間中、自己の責任及び負担において、維持管理・更新を行うものとする。本契約が終了した場合、事業者及び市が別段の合意した場合を除き、事業者は自らの費用によりこれらの備品を撤去するものとする。

- 5 事業者は、市が別途発注する備品の搬入作業が、事業者の業務に密接に関連する場合において、必要がある場合にはスケジュールの調整を行い、備品の搬入に協力する。本項の事業者の協力を要する費用は事業者の負担とする。

第3節 報告、検査等

(工事施工に関する報告)

第25条 事業者は、市からの要請を受けたときは、工事施工の事前説明及び事後報告を行う。

また、市は、工事現場での施工状況の確認を行うことができる。

- 2 市は、建設工事の開始前及び実施期間中、随時、建設工事について事業者に対して質問をし、及び説明を求めることができる。事業者は市からかかる質問又は説明の求めを受けた場合、速やかにこれに対応しなければならない。
- 3 市は、建設工事の実施期間中、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、建設工事の現場に立ち会うことができる。
- 4 市は、前各項に定める確認等を理由として、本施設の設計及び建設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。

(市による中間確認等)

第26条 市は、本施設が本契約、募集要項等、設計図書又は提案書に従い建設されていることを確認するために、建設工事について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は建設企業に対し中間確認を求めることができるものとし、また建設現場において建設状況を立会いの上確認することができるものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する中間確認及び建設状況の確認の実施について、市に対し最大限の協力を行うものとし、また建設企業をして、市に対し必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。
- 3 前2項に規定する説明又は確認の結果、建設状況が本契約、募集要項等、設計図書又は提案書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、事業者はこれに従わなければならない。
- 4 事業者は、建設工事の実施期間中において、事業者が行う工事管理者が定める本施設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。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。
- 5 市は、本条に規定する立会い又は確認等の実施を理由として、本施設の建設を含む本施設の整備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。

第4節 建設工事の完成

(本施設の完工検査)

第27条 事業者は、自己の責任及び費用において、本施設の完工検査を行うものとする。なお、事業者は、本施設の完工検査の日程を14日前までに市に対して通知するものとする。

- 2 市は、事業者が前項の規定に従い行う完工検査への立会いを求めることができる。ただし、市は、かかる立会の実施を理由として何らの責任を負担するものではない。
- 3 事業者は、完工検査に対する市の立会の有無を問わず、市に対して完工検査の結果を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。

(市による本施設完工確認)

第28条 市は、事業者による前条第3項に定める書面の提出を受けた日から14日以内に、本施設の引渡しに先立ち、以下の方法により完工確認を実施するものとする。

- (1) 市は、建設企業及び工事監理者立会いのもとで、完工確認を実施する。
 - (2) 完工確認は、設計図書との照合により実施する。
 - (3) 設備、備品等の試運転等は、市による完工確認前に事業者が実施し、その報告書を市に提出する。なお、市は、試運転等に立会うことができる。設備、備品等の試運転等は、事業者の責任及び費用により行うものとする。
 - (4) 事業者は、試運転とは別に、設備、備品等の取扱いに関する市への説明を実施する。
- 2 市は、前項の確認を実施したことを理由として、本施設の設計及び建設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 本条に定める完工確認の結果、本施設が本契約、募集要項等、設計図書又は提案書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、事業者はこれに従わなければならない。事業者は、是正後、改めて市の確認を受けるものとする。
- 4 事業者は、市による完工確認の日の14日前までに、別紙8の1に掲げる完工図書及び本施設が本契約、募集要項等、設計図書又は提案書の内容を満たしていることを市が確認できるチェックリスト等を市へ提出するものとする。

(事業者による本施設の維持管理・運營業務体制整備)

第29条 事業者は、本施設の引渡し日までに、本施設の維持管理業務に必要な人員を確保し、かつ、維持管理業務に必要な訓練、研修等を行うものとする。

- 2 事業者は、本施設の供用開始日までに、本施設の運營業務に必要な人員を確保し、かつ、運營業務に必要な訓練、研修等を行うものとする。
- 3 事業者は、本施設について、前2項に規定する研修等を完了し、かつ、要求水準書に従って本施設を維持管理又は運営することが可能になった段階で、市に対して通知を行うものとする。

(市による本施設の維持管理・運營業務体制確認)

第30条 市は、本施設の引渡し又は占有の移転に先立ち、要求水準書との整合性の確認のため、本施設の維持管理・運營業務の実施体制の確認を行うものとする。本施設の維持管理・運營業務の実施体制の確認後、要求水準書に定める水準を満たしていない場合、市は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。

(市による本施設の完工確認通知)

第31条 本施設について、第28条に基づき設計図書に従い建設されていること、及び前条に基づきその維持管理・運營業務の実施体制を市が確認し、かつ、事業者が別紙7に掲げる保険に加入し、その保険証書の写しを別紙8の2に掲げる引渡し書類等と共に市に提出した場合、市は事業者に対して速やかに完工確認書を交付するものとする。

2 事業者は、本施設について市の完工確認書を受領しなければ維持管理・運營業務を開始することができないものとする。

3 市は、第1項の完工確認書の交付により本施設の設計及び建設の全部又は一部について責任を負担するものではない。

第5節 工期の変更等

(工期の変更)

第32条 市が事業者に対して合理的な理由に基づいて工期の変更を請求した場合、市と事業者は協議により当該変更の当否を定めるものとする。ただし、14日以内に協議が整わない場合には、市が工期の変更を定め、事業者はこれに従わなくてはならない。

2 不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により工期を遵守できないことを理由として事業者が工期の変更を請求した場合、市と事業者は協議により当該変更の当否を定めるものとする。ただし、14日以内に市と事業者の間において協議が整わない場合、市が合理的な工期を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

3 市は、第1項又は前項により工期が変更された場合、必要に応じて引渡予定日及び供用開始日を変更しなければならない。ただし、引渡予定日及び供用開始日が変更された場合でも、第70条に定める本契約期間の終期は変更しない。

(工事の中止)

第33条 市は、必要があると認める場合、その理由を事業者に通知した上で、本施設の建設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、前項に従い工事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工期及び引渡予定日並びに供用開始日を変更することができる。ただし、引渡予定日及び供用開始日が変更された場合でも、第70条に定める本契約期間の終期は変更しない。

(工期変更等の場合の費用負担)

第34条 前条により本施設の建設工事の全部又は一部の施工が一時中断された場合又は前2条により工期が変更された場合で、事業者が費用の増加又は追加が生ずる場合、かかる増加又は追加費用の負担については、次のとおりとする。

- (1) 市の責めに帰すべき事由による場合は、合理的な範囲で市が負担する。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由による場合は、全て事業者が負担する。
- (3) 不可抗力及び法令の変更による場合は、それぞれ別紙9及び別紙15の負担割合に従い、市及び事業者が負担する。ただし、市の負担は、合理的な範囲に限るものとする。

(建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)

第35条 事業者が本施設の建設工事の実施により第三者に損害を及ぼした場合、当該損害のうち事業者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、事業者が当該損害を賠償しなければならない。市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、保険により填補された部分を除き、市が負担する。

- 2 事業者が本施設の建設工事の実施により第三者に損害を及ぼした場合において、工事の施工に伴い通常避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により生じた損害についても、事業者がその損害を賠償しなければならない。

(不可抗力による損害)

第36条 各施設について市に引渡しを行う前に、不可抗力により、本施設、仮設物又は工事現場に搬入済の工事材料に損害が生じた場合、事業者は、当該事実の発生後直ちにその状況を市に通知しなければならない。

- 2 前項の規定による通知を受けた場合、市は直ちに調査を行い、損害の状況を確認し、その結果を事業者に通知するものとする。
- 3 第1項に規定する損害及び追加費用(追加工事に要する費用を含む。)は別紙9に規定する負担割合に従い、市及び事業者が負担するものとする。

第6節 本施設の引渡等

(所有権の移転)

第37条 事業者は、市から本施設の完工確認書の交付を受けた場合、引渡予定日に本施設を市に引渡し、その所有権を移転するものとする。譲渡された本施設について、市が建物の登記を行う場合、事業者はこれに協力するものとする。

- 2 前項の引渡し後、事業者は、本契約、募集要項等及び提案書に従って、開業準備業務を実施しなければならない。

(本施設の引渡し遅延による費用負担)

第38条 市の責めに帰すべき事由、不可抗力又は法令変更により本施設の引渡しが遅延した場合、市は、当該遅延に伴い事業者が負担した合理的な増加費用に相当する金額を負担するものとする（ただし、不可抗力又は法令変更による場合には、それぞれ別紙9、別紙15により市が負担すべき金額に限る）。

- 2 事業者の責めに帰すべき事由により本施設の引渡しが遅延した場合、事業者は、本施設の引渡し予定日の翌日から実際に本施設が事業者から市に対して引渡された日までの期間において、本施設の施設整備費相当額（ただし、本項において、金利支払額を含まず、消費税を含むものとする。）につき、遅延損害金の支払日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて算定して得た額の遅延損害金を支払うものとし、当該遅延損害金を超える損害があるときは、その損害額を支払わなければならない。

(瑕疵担保責任)

第39条 市は、本施設に瑕疵があるときは、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とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、当該瑕疵が重要ではなく、かつ、当該瑕疵の修補に過分の費用を要するときは、市は、当該修補を請求することができない。

- 2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、第37条に基づく本施設の引渡し日からそれぞれ2年以内に行わなければならない。ただし、当該瑕疵が事業者の故意若しく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浸入を防止する部分に生じた場合には、当該請求をすることができる期間は10年間とする。
- 3 市は、本施設の引渡しの際に瑕疵があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに事業者に通知しなければ、当該瑕疵の修補及び損害賠償の請求をすることはできない。ただし、事業者が当該瑕疵のあることを知っていたときは、この限りでない。
- 4 市は、本施設が第1項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、第2項で定めた期間内で、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。
- 5 事業者は、建設企業をして、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、かかる保証書を建設企業から徴求し市に差し入れるものとする。当該保証書の様式は、別紙10に定める様式による。
- 6 本条第1項から第4項及び次条の規定は、第24条第2項に規定する備品に準用する。

第5章 本施設の維持管理業務

第1節 総則

(維持管理業務)

第40条 事業者は、本契約、募集要項等及び提案書に従い、維持管理業務を行わなければならない。

(維持管理業務の開始)

第41条 事業者は、本施設の引渡日の翌日から、本契約の終了のときまで、維持管理業務を行う。

(業務計画書等の提出)

第42条 事業者は、維持管理業務について、本契約、募集要項等及び提案書に基づき次の各号に掲げる業務仕様書と業務計画書（以下「業務計画書等」という。）を作成し市に提出して、各号に規定された時期までに市の承諾を受けなければならない。

(1) 業務仕様書は、各施設の維持管理業務の開始前まで

(2) 業務計画書は、毎事業年度の開始30日前まで

2 事業者は、前項に従い市の承諾を受けた業務計画書等に従って維持管理業務を実施することを要する。

3 事業者は、市の承諾を受けた業務計画書等の内容を変更しようとする場合、あらかじめ市の承諾を得なければならない。

(従事職員名簿の提出等)

第43条 事業者は、従事職員の名簿を、業務開始までに市に提出するものとする。また、従事職員に異動があった場合、その都度速やかに報告しなければならない。

2 市は、事業者の従事職員がその業務を行うに当たり合理的な理由に基づき不相当と認められるときは、その事由を明記して、事業者に対して交代を請求することができる。

(法令変更等による維持管理業務の要求水準の変更)

第44条 法令の新設又は改正により、要求水準書中維持管理業務にかかる部分の変更が必要又は可能となった場合には、市は、事業者と協議の上、法令の要求する水準に見合う要求水準書に変更するものとする。

2 前項に規定する要求水準書の変更により事業者に追加費用が生じた場合、別紙15に規定する負担方法に従い費用を分担するものとし、市が負担する部分については、維持管理費相当額の支払額に算入する。

3 第1項に定める変更により事業者の費用の減額が生じた場合には、当該減額部分は維持

管理費相当額から控除するものとする。

(協議による維持管理業務要求水準の変更)

第45条 市及び事業者は、それぞれ維持管理期間中に合理的な必要が生じた場合、要求水準書中維持管理業務にかかる部分の変更を相手方に求めることができる。かかる場合、市又は事業者は、相手方との協議に応じなければならない。

2 市は、前項に定める協議が成立した場合、要求水準書中維持管理業務にかかる部分の変更を行う。この場合の支払額の変更については、市と事業者の合意したところによる。

(近隣対策)

第46条 事業者は、自己の責任及び費用において、その実施する維持管理業務に関して、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、市は事業者に対して必要な協力を行う。この近隣対策の実施について、事業者は市に対して実施前及び実施後にその内容及び結果を報告するものとする。

(モニタリングの実施)

第47条 市は、自らの費用負担において、本施設の維持管理業務に関して、本契約、募集要項等、提案書及び業務計画書に基づいて業務が履行されていることを確認するために、別紙14に従いモニタリングを行うことができる。事業者は、本条に定めるモニタリングについて、協力を行わなければならない。

(自己モニタリング)

第48条 事業者は、常に自己が実施する維持管理業務の実施状況を把握し、何らかの理由で本契約、募集要項等、提案書若しくは業務計画書に従った維持管理業務の実施ができないとき、又は要求水準書、業務計画書若しくは提案書に規定された水準若しくは仕様が達成できない場合、又はそれらの事態が生じるおそれを認める場合、その理由及び対処法等を直ちに市に報告しなければならない。

(業務報告書)

第49条 事業者は、別紙14及び要求水準書に基づき、本施設の維持管理業務状況を正確に反映した業務日誌、業務月報、四半期報告書及び年間報告書を業務報告書として作成するものとする。

2 前項に規定する業務報告書に記載すべき内容は、市と事業者が協議の上、市が定める。

3 事業者は、第1項に基づき作成した業務日誌を保管し、市の要請に応じて提出するものとする。

4 事業者は、第1項に基づき作成した業務月報を、原則として翌月の7日までに、市に対

して提出するものとする。

- 5 事業者は、第1項に基づき作成した四半期報告書を、原則として毎年7月7日、10月7日、1月7日及び4月7日までに、市に対して提出するものとする。
- 6 事業者は、その他、要求水準書に定めるところに従い、日誌、記録等を作成し、保管しなければならない。

(施設管理責任者)

- 第50条 事業者は、維持管理業務に関する市の意見を受け付けるための施設管理責任者を設置するものとし、担当者の氏名、連絡先等を市に通知しなければならない。
- 2 前項により市に通知した事項に変更があるときは、事業者は、速やかに当該変更の内容を市に通知しなければならない。
 - 3 事業者は、施設管理責任者を通じて得た市の意見を維持管理業務の実施に反映するよう努力しなければならない。

(第三者に及ぼした損害等)

- 第51条 事業者は、本施設の維持管理業務に際して、事業者の責めに帰すべき事由により、市又は第三者に損害が生じた場合、市又は第三者が被った損害を賠償しなければならない。
- 2 事業者は、前項に定める損害賠償に係る事業者の負担に備えるために、本施設の維持管理業務期間中は、別紙7に記載の保険に加入し、又は事業者から維持管理業務の委託を受ける者に加入させ、保険料を負担するものとする。

(維持管理業務開始の遅延等)

- 第52条 市は、本施設の引渡し以降、事業者の責めに帰すべき事由により事業者による維持管理業務が開始されない場合には、本施設の引渡し以降から実際に維持管理業務が開始された日の前日までの期間に相当する維持管理費相当額を支払わない。
- 2 市は、本施設の引渡し以降、事業者の責めに帰すべき事由により事業者が維持管理業務の全部又は一部を開始できない場合には、当該維持管理業務の全部又は一部に相当する維持管理費相当額を支払わない。
 - 3 市は、法令変更等又は不可抗力により、維持管理業務の全部又は一部が履行不能となった場合には、維持管理業務の全部又は一部の履行不能状態が継続している業務範囲及び期間に相当する維持管理業務費相当額を支払わない。ただし、本項の場合において、当該維持管理業務の全部又は一部に関して事業者が負担を免れない合理的な費用に相当する金額については、別紙9又は別紙15に従って定めるものとする。

第2節 維持管理業務

(維持管理業務の範囲)

第53条 事業者は、本施設について維持管理業務を行う。なお、維持管理業務の対象範囲の詳細は要求水準書の定めるところによる。

(第三者による実施)

第54条 事業者は、本施設の維持管理業務を維持管理企業に委託し又は請け負わせて実施する。維持管理企業は、第三者に対し、維持管理業務の全部又は大部分を委託し又は請け負わせてはならない。

- 2 事業者は、維持管理企業が本施設の維持管理業務の一部を第三者に委託し又は請け負わせる場合、かかる維持管理業務の一部を受託し又は請け負う者の商号、住所その他必要な事項を市に通知して、あらかじめ市の承諾を得るものとする。
- 3 維持管理企業その他の第三者（これらの者の下請業者、孫請業者等を含む。本条において同じ。）への発注は全て事業者の責任において行うものとし、維持管理企業その他本施設の維持管理に関して事業者が発注する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、全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。

(施設の提供等)

第55条 市は、維持管理期間中、本施設のうち、維持管理業務の実施に必要と認めた部分（以下「必要部分」という。）を事業者に無償で提供する。

- 2 事業者は、前項に基づき提供された必要部分に専用電話を設置する場合は、自己の負担で設置しなければならない。
- 3 事業者は、提供された必要部分にかかる光熱費を負担しなければならない。
- 4 事業者は、提供された必要部分について、通常必要とする修繕費その他の経費を負担し、市にその費用を請求しないものとする。
- 5 事業者は、維持管理期間が終了したときは、自己の負担で、提供された施設を使用開始時の原状に回復して市に返還しなければならない。ただし、通常の劣化、損傷等を除くものとする。

(非常時、緊急時の対応)

第56条 事業者は、非常時、緊急時の対応をあらかじめ市と協議し、要求水準書をふまえた計画書を作成しなければならない。また、災害、事故等の発生時には、当該計画書に基づき必要な措置をとるとともに、関係機関及び市に報告しなければならない。

- 2 前項の業務の対応は、第7章のサービス購入料に含まれるものであり、前項の業務の実施について市はサービス購入料の支払やその他の追加の支払を行うことを要しない。

(施設管理台帳)

第57条 事業者は、要求水準書に従い、施設管理台帳の作成を行わなければならない。

(費用負担)

第58条 維持管理業務の実施に要する費用は、消耗品の購入費用を含め事業者の負担とする。ただし、要求水準書において市の負担とされるものを除く。

2 前項の規定にかかわらず、本施設の維持管理業務の実施に必要な光熱水費は市の負担とし、サービス購入料に含まれないものとする。

(本施設の修繕)

第59条 事業者が、自己の責任と費用において、業務計画書に記載のない模様替え又は本施設に重大な影響を及ぼす修繕を行う場合、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。

2 市の責めに帰すべき事由により本施設の修繕又は模様替えを行った場合、市はこれに要した一切の費用を負担する。

3 本施設の引渡後の事業者の責めによらない事故又は火災等による損傷については、事業者は市と修補の方法、時期等について協議のうえこれを修補するものとする。なお、当該協議が定まらない場合、市が必要な事項を決定し、事業者はこれに従うものとする。この場合、市は当該修補に要する費用を要求水準書資料12（施設整備業務の費用分担）において、市の負担と規定している項目に限り負担するものとし、それ以外の部分は事業者がその費用において修補する。また、事業者は損傷が最小限になるよう努めるものとするとともに、市の責任において修補する範囲の費用については、別紙9に従い市と事業者が負担するものとする。

4 事業者が修繕等を実施し、完工図書に変更が生じた場合は、変更箇所を反映させて、市の確認を受けなければならない。

第6章 運営業務

第1節 総則

(運営業務の実施)

第60条 事業者は、本契約、募集要項等及び提案書に従い、本施設の運営業務を行わなければならない。なお、上記各文書等に記載のない他の用途に使用してはならない。なお、運営業務の詳細は、要求水準書に定めるところによる。

2 事業者は、本施設につき、本施設の供用開始日から、本契約の終了のときまで、運営業務を行う。

3 事業者が運営業務を行うに当たっては、第42条から第52条の規定を準用する。ただ

し、「維持管理業務」とあるのは、全て「運営業務」と読み替え、「維持管理費相当額」とあるのは「運営費相当額」と読み替え、第41条の「本施設の引き渡し日の翌日」とあるのは「供用開始日」と読み替え、第52条の「本施設の引渡し以降」とあるのは「本施設の供用開始以降」と読み替えるものとする。

- 4 市は、指定管理者に関する基本的な事項を定める設置管理条例（以下「本条例」という。）に定めるところに従い、本施設（外構部分を除く）の引渡しを受けたことを停止条件として、事業者を、本施設のうちのコンベンション施設の指定管理者として指定する。
- 5 事業者は、コンベンション施設の指定管理者として、本条例、本契約、要求水準書及び市と事業者が別途締結する指定管理に伴う契約に従って利用受付と利用予約及び利用者からの利用料金徴収に関する業務を行う。なお、利用料金の決定、変更は市が行うものとする。
- 6 本契約のうちコンベンション施設に関する部分が期間満了又は解除等により終了した場合、市は第4項の指定管理者の指定を取り消すものとする。

（第三者による実施）

第61条 事業者は、本施設の運営業務を運営企業に委託し又は請け負わせて実施する。運営企業は、第三者に対し、運営業務の全部又は大部分を委託し又は請け負わせてはならない。なお、事業者は運営企業以外の第三者に運営業務を委託し又は請け負わせる特段の合理的な必要性が認められ、市の事前の書面による承諾を得られた場合に限り、当該第三者に当該業務を委託し又は請け負わせることができる。

- 2 事業者は、運営企業が本施設の運営業務の一部を第三者に委託し又は請け負わせる場合、かかる運営業務の一部を受託し又は請け負う者の商号、住所その他必要な事項を市に通知して、あらかじめ市の承諾を得るものとする。
- 3 運営企業その他の第三者（これらの者の下請業者、孫請業者等を含む。本条において同じ。）への発注は全て事業者の責任において行うものとし、運営企業その他本施設の運営に関して事業者が発注する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、全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。

（収支報告書の提出）

第62条 事業者は、宿泊施設の客室稼働率や売上等を記載した宿泊施設の収支報告書を毎月作成し、翌月7日までに市に提出しなければならない。

第2節 独立採算業務

（独立採算事業）

第63条 事業者は、独立採算業務については、別紙11の様式により、定期建物賃貸借契約（以下「本件定期建物賃貸借契約」という。）を市との間で締結して実施するものとし、当該業務は事業者が独立採算により行うものとし、市は要求水準書又は本契約により別段の定めがある場合を除き、当該業務に要する費用を一切負担しない。

2 事業者が独立採算業務を行うに当たっては、第5章第1節の規定を準用する。ただし、「維持管理業務」とあるのは、全て「独立採算業務」と読み替え、第41条の「本施設の引渡日の翌日」とあるのは「供用開始日」と読み替えるものとする。

3 前項にかかわらず、第5章第1節のうち、第44条第3項、第52条は準用せず、次項以下の規定に従うものとする。

4 法令の新設又は改正により、要求水準書中独立採算業務にかかる部分の変更が必要又は可能となり、第44条第1項に基づき当該変更を行った場合、当該変更により事業者に生じた追加費用は事業者が負担する。なお、当該変更により事業者の当該業務に要する費用が生じた場合、特段本事業契約の変更は行わない。

5 法令変更等又は不可抗力により、独立採算業務の全部又は一部が履行不能となった場合、事業者が市に支払うべき独立採算業務施設の賃料については、別紙15（2）又は別紙9の3（3）に従うものとする。また、当該場合において事業者が負担を免れない独立採算業務に関する費用又は損害が生じた場合、当該費用又は損害は事業者が負担する。

（利用料金の収受）

第64条 事業者は、運営期間中、本契約、募集要項等、業務計画書及び提案書に従い、独立採算業務施設の利用者等から利用料金又は物販代金（以下「本件利用料金等」という。）を徴収し自らの収入とすることができる。

2 事業者は独立採算業務施設の運営にあたっては、前項の本件利用料金等が合理的で適正な水準となるよう努力するものとする。本件利用料金等は、特定の者に対して不当な差別的取り扱いをするものであってはならず、また、社会的経済的事情に照らして著しく不適切であり、独立採算業務施設の利用者の利益を阻害するおそれがあるものであってはならない。

3 事業者は、第1項の本件利用料金等の設定及び見直しを行うときは、[60]日前までに市に書面にて届出を行うものとする。

4 市は、前項に基づき届出を受けた本件利用料金等の額が合理的で適正な水準から逸脱していると認めるときは、事業者に対し、合理的で適正な水準となるよう是正を求めることができる。

（利用約款の決定）

第65条 事業者は、宿泊施設の利用に係る約款を定めるものとする。

2 事業者は、前項の約款を定めた場合には、速やかに市に報告し、確認を受けなければな

らない。

- 3 市は、前項により報告を受けた約款の内容について、法令、本契約、募集要項等、提案書に反している場合、又は明らかに不適切であると認められる場合、事業者により約款の修正を求めることができる。

第7章 サービス購入料の支払

(サービス購入料の支払)

第66条 市は、本契約の規定に従い、事業者に対して、別紙12に定める金額及びスケジュールに従い、サービス購入料を支払うものとする。

- 2 本契約が第70条に定める契約期間の満了前に終了した場合であって、維持管理業務及び運營業務のサービス購入料の支払対象期間が3か月に満たない場合、市が事業者に対して支払うべき当該期間の維持管理費相当額及び運営費相当額は、日割りで計算して支払うものとする。

(サービス購入料の変更)

第67条 前条第1項にかかわらず、サービス購入料の支払額は、別紙13に従って、改定される。

(サービス購入料の減額)

第68条 第47条に規定するモニタリングにより、本施設の維持管理業務及び運營業務について、本契約、募集要項等、業務計画書、又は提案書に示される仕様又は水準を満たしていない事項が存在することが判明した場合、市は別紙14に従い、事業者に対して当該事項の是正を指導することができるものとし、また、事業者に対して支払うサービス購入料を減額できるものとする。

(サービス購入料の返還)

第69条 業務報告書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、当該虚偽記載がなければ市が減額し得たサービス購入料の相当額を返還しなければならない。

- 2 前項の場合において、市は、別紙14に従い、サービス購入料の減額を行う。

第8章 契約期間及び契約の終了

第1節 契約終了時の取り扱い

(契約期間)

第70条 本契約は、締結の日から効力を生じ、平成50年3月31日をもって終了する。

(契約終了時の事務)

第71条 事業期間の満了に当たり、事業者は、維持管理業務及び運営業務を終了し、自己又は事業者から維持管理業務及び運営業務の委託又は請負発注を受けてこれを実施する者(下請人等を含む。)の所有又は管理する物品等を、自己の責任及び費用において、速やかに取片付け、又は撤去するものとする。

2 事業者は、契約終了までに、市に対して、要求水準書記載の業務その他それに付随する業務のために本施設を市が継続使用できるよう本施設の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・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等の引継ぎを行う。

(契約期間満了時の検査)

第72条 市は、本契約の期間満了に先立ち、本施設が要求水準書に示された水準(継続して使用することに支障がない程度の通常劣化、損傷等を除く。)を満たしており、かつ同施設を継続して使用することに支障がないことを確認するため検査を実施するものとし、事業者は、当該検査に協力するものとする。

2 前項に規定する検査において、本施設が要求水準書に示された水準(継続して使用することに支障がない程度の通常劣化、損傷等を除く。)を充たしていないと認められる場合、市は事業者に対して当該箇所の修繕又は補修等(以下、本項において「修繕等」という。)を求めることができる。この場合、事業者は、市からの請求があり次第速やかに事業者の負担により当該箇所の修繕等を行い、市の確認を受けなければならない。

第2節 契約の早期終了

(事業者の債務不履行等による解除)

第73条 事業期間中、次に掲げる場合、市は、事業者に対して書面により通知した上で、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 事業者が、本事業の全部又は一部を放棄し、7日間以上に渡りその状態が継続したとき。
- (2) 事業者が、破産、会社更生、民事再生又は特別清算の手続について事業者の取締役会でその申立を決議したとき、又は第三者(事業者の取締役を含む。)によってその申立てがなされたとき。
- (3) 事業者が、業務報告書に重大な虚偽記載を行ったとき。
- (4) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、その違反により、本契約の目的を達することができないと市が認めたとき。

- (5) 第6条第1項に基づき市と事業者が締結した使用貸借契約が事業者の責めに帰すべき事由により同契約の期間の満了前に終了したとき。
- 2 第37条に基づく引渡し未了の場合において、本施設に次に掲げる状況が生じた場合は、市は事業者に対して書面により通知した上で本契約の全部又はその一部を解除することができる。
- (1) 事業者が、本施設の設計又は建設工事に着手すべき期日を過ぎても対象施設の設計又は建設工事に着手せず、市が、事業者に対し、相当の期間を定めて催告しても、事業者から市に対し、当該遅延について合理的な説明がないとき。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、本施設の引渡予定日から30日が経過しても本施設の引渡しができないとき、又は見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。
- 3 事業者の責めに帰すべき事由により、本施設について引渡日の翌日から30日を経過しても維持管理業務を開始せず又はその見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。
- 4 事業者の責めに帰すべき事由により、本施設について供用開始日から30日を経過しても運営業務を開始せず又はその見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。
- 5 前4項に規定する場合の他、第47条に規定するモニタリングにより、市は別紙14に従い、本契約を解除することができる。

(市の債務不履行による解除)

- 第74条 市が本契約に基づいて履行すべきサービス購入料その他の金銭の支払を遅延した場合、当該支払うべき金額につき、当該遅延期間に応じて、遅延損害金の支払日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき、財務大臣が決定する率を乗じて算定して得た額を事業者に対し、遅延損害金として支払う。
- 2 市が本契約上の重要な義務に違反し、かつ、事業者による催告の後60日以内に当該違反を是正しない場合、事業者は本契約を解除することができる。
- 3 市が本契約上の独立採算業務に関する重要な義務に違反し、かつ、事業者による催告の後60日以内に当該違反を是正しない場合、事業者は本契約のうち独立採算業務に関する部分の一部又は全部を解除することができる。

(市による任意解除)

- 第75条 市は、事業者に対して、本事業を継続する必要がなくなった場合又はその他市が必要と認める場合には、180日以上前に事業者へ通知を行うことにより、本契約の全部又は一部を解除することができる。

(引渡前の解除の効力)

- 第76条 第74条第2項【市の債務不履行による解除】、第75条【市による任意解除】、第

88条【法令変更による契約の終了】又は第92条【不可抗力による契約の終了】の規定により本契約が解除された場合で、本施設が第37条の引渡し前の場合、市は自己の責任及び費用により当該施設の（設計図書の出来高部分を含む。以下同じ。）を検査の上、当該検査に合格した部分（以下「合格部分」という。）を事業者より買い受け、その引渡しを受けるものとする。この場合において、市は、必要と認めるときは、その理由をあらかじめ事業者へ通知の上、出来高部分を最小限度破壊して検査することができる。

- 2 第74条第2項又は第75条の規定に基づき本契約が解除された場合において、市が前項の規定により合格部分の引渡しを受けたとき、市は、合格部分の対価及び第81条第4項に規定する賠償額の総額を、支払日までの利息を付し、一括又は分割払いにより事業者に対して支払う。
- 3 第88条又は第92条の規定により本契約が解除された場合において、市が第1項の規定により合格部分の引渡しを受けたとき、市は、合格部分の対価を、支払日までの利息を付し、一括又は分割払いにより、事業者に対して支払う。また、市は、事業者が本契約に基づく業務を終了させるために要する費用を事業者に対して支払うものとする。
- 4 第1項の規定にかかわらず、市は、建設工事の進捗状況を考慮して、本件土地の原状回復が社会通念上合理的であると判断したときは、合格部分の買取りを行わず、事業者に対して本件土地の原状回復を請求することができ、事業者はこれに従わなければならない。この場合、市がその費用を負担するものとする（ただし、第88条又は第92条によるものであるときは、それぞれ別紙9及び別紙15により市が負担すべき範囲に限る）。
- 5 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復を行わないときは、市は、事業者に代わり原状回復を行うことができるものとし、本契約の解除が第88条又は第92条によるものであるときは、それぞれ別紙9及び別紙15に従って、これに要した費用の分担金を事業者に求償することができる。この場合、事業者は、市の処分について異議を申し出ることができない。

（引渡前の解除の効力—事業者の帰責の場合）

第77条 第73条【事業者の債務不履行等による解除】各項の規定により本契約が解除された場合で、市が出来高部分を利用する場合には、事業者の責任及び費用により当該施設が出来高部分を検査するものとし、市は合格部分を事業者より買い受け、その引渡しを受けることができる。なお、第73条各項の規定により本契約が解除された場合で、市が出来高部分を買取らない旨決定した場合、事業者は自己の責任及び費用により本件土地の原状回復を行うものとする。

- 2 市が前項の規定により合格部分の引渡しを受けたときは、市は、合格部分の対価支払債務と事業者の第81条第1項【違約金等】の規定による違約金支払債務及びその他事業者の市に対する債務とを対当額で相殺することができる。この場合において、市が事業者に対して相殺後の残債務がある場合、市は、一括又は分割払いにより支払うものとする。

- 3 第1項後段の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復を行わないときは、市は、事業者に代わり原状回復を行うことができるものとし、これに要した費用を事業者に求償することができる。この場合、事業者は、市の処分について異議を申し出ることができない。

(引渡後の解除の効力)

第78条 本施設の引渡後に第73条【事業者の債務不履行等による解除】各項、第74条【市の債務不履行による解除】第2項及び第3項、第75条【市による任意解除】、第79条【独立採算業務の解除等】第2項、第3項及び第4項、第88条【法令変更による契約の終了】又は第92条【不可抗力による契約の終了】の規定により本契約が解除された場合、本契約は、将来に向かって終了するものとし、市は、本施設の所有権を引き続き保有するものとする。

- 2 業務終了時の取扱いについては、第71条【契約終了時の事務】第1項を準用する。
- 3 市は、第1項に掲げる規定により本契約が解除された日から14日以内に本施設の現況を検査するものとし、当該検査により、本施設に事業者の責めに帰すべき事由による損傷等（ただし、通常の劣化、損傷等を除く。以下、本条で同じ。）があると認めるときは、市は、事業者に対してその修繕、補修等を求めることができる。この場合において、事業者は、必要な修繕、補修等を事業者の費用負担により実施した後、速やかにその旨を市に通知しなければならないこととし、市は、当該通知の受領後10日以内に当該修繕、補修等の完了の検査を行わなければならない。
- 4 事業者は、前項の手續終了後速やかに維持管理業務及び運營業務を市又は市の指定する者に引き継ぐものとする。
- 5 第73条各項の規定により本契約が解除され、前項の規定に従い市又は市の指定する者が維持管理業務及び運營業務の引継ぎを受けた場合（ただし、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。）、市は、施設整備費相当額の残額を、解除前のスケジュールに従って支払う。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により本施設が損傷しており、全壊又は損傷がひどく修繕を施しても利用が困難と客観的に判断され、かつ、市の被る損害額が施設整備費部分の支払残額を上回る場合には、市は、施設整備費相当額の残額の支払期限が到来したものとみなして、かかる施設整備費相当額の残額と当該損害額を相殺することにより、施設整備費相当額の残額の支払義務を免れることができるものとし、なお損害があるときは、その賠償を請求できるものとする。
- 6 第74条第2項又は第75条の規定により本契約が解除され、第4項の規定に従い、市又は市の指定する者が維持管理業務及び運營業務の引継ぎを受けた場合（ただし、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。）、市は、施設整備費相当額の残額を解除前のスケジュールに従って事業者を支

払うとともに、第81条第4項に規定する損害額の総額を事業者に対し支払うものとする。

- 7 第88条又は第92条の規定により本契約が解除され、第4項の規定に従い市又は市の指定する者が維持管理業務及び運営業務の引継ぎを受けた場合（ただし、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。）、市は、施設整備費相当額の支払残額を解除前のスケジュールに従って事業者に支払うものとする。

(独立採算業務の解除等)

第79条 独立採算業務の開始日から3年が経過した日以降、独立採算業務に関し、市場環境の変化（不可抗力又は法令変更による場合も含む。）、その他諸般の経済情勢の変動などから見て、事業者が、合理的努力を尽くしても採算性を確保することが困難となった場合、事業者は3年に1度、市に対して書面により通知した上で、別紙11第1条に規定する賃料の減額、その他条件の変更に関する協議（以下「変更協議」という。）を申し入れることができるものとし、協議が整った場合、事業者は当該協議結果に従って以後、独立採算事業を継続するものとする

- 2 前項の当該変更後の条件に従い、次回の変更協議の申し入れまでの期間、独立採算事業を継続して合理的努力を尽くしてもなお採算性を確保することが困難となった場合、事業者は改めて、市に対して書面によりその旨通知するとともに、当該業務に係る業務の継続の是非について協議を申し入れることができるものとする。市は、協議開始から6か月以内に、本契約のうち独立採算業務の当該部分を解除し、又は当該協議内容に基づいて本契約のうち独立採算業務の条件を変更するものとする。

- 3 第73条にかかわらず、市は、運営期間中、次に掲げる場合、事業者に対して書面により通知した上で、本契約のうち独立採算業務に関する部分の全部又は一部、もしくは、本契約の全部又は一部を本項に基づき解除することができる。

- (1) 事業者が、独立採算業務の全部又は一部を放棄し、7日間以上に渡りその状態が継続したとき。
(2) 事業者が、独立採算業務に係る業務報告書に重大な虚偽記載を行ったとき。
(3) 本件定期建物賃貸借契約が同契約第8条第1号又は第2号に基づき解除されたとき。
(4) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、その違反により、独立採算業務に係る募集要項等の規定や提案書を満足することができないと市が認めたとき。

- 4 前2項に規定する場合の他、市は別紙14に従い、独立採算業務の全部又は一部、もしくは、本契約の全部又は一部を解除することができる。

(独立採算業務の解除の効力)

第80条 独立採算業務が解除された場合、事業者は、本施設の当該部分を原状回復の上で市に明け渡さなければならない。なお、市が原状回復を求めない場合はその限りでない。本

項の場合において、独立採算業務の終了が第74条第2項、同条第3項又は第75条の規定によるものであるときは、市がその費用を負担するものとする。

- 2 前条第2項の規定により、本契約のうち独立採算業務に関する全部又は一部が解除されたことを原因として、本件定期建物賃貸借契約が同契約第8条第3号に基づき解除される場合、事業者は市に対して、違約金として、市の指定する期限までに、当該各定期建物賃貸借契約の当初締結時に定められた賃料の合計額の6か月分に相当する金員を支払わなければならない。
- 3 前条第3項又は前条第4項の規定により、本契約のうち独立採算業務に関する部分の全部又は一部が解除される場合、事業者は市に対して、違約金として、市の指定する期限までに、当該各定期建物賃貸借契約の当初締結時に定められた賃料の合計額の12か月分に相当する金員を支払わなくてはならない。なお、前条第3項又は前条第4項の規定により、本契約の全部が解除された場合、事業者は市に対して、当該金員に加えて、第81条第1項第2号に定める額の違約金を支払わなければならない。
- 4 前2項の場合において、事業者は、解除に起因して市が被った損害額が違約金の額を上回るときは、その差額を市の請求に基づき、支払わなければならない。

(違約金等)

第81条 第73条各項の規定により本契約の全部又は一部が解除された場合（第79条各項の規定による解除の場合は含まない）、事業者は、次の各号に定める額の総額を違約金として市の指定する期限までに支払わなければならない。なお、第73条各項の規定により本契約のうち独立採算業務に関する部分を含む全部又は一部が解除された場合、当該金員に加えて、前条第3項に定める額の違約金も支払わなければならない。

(1) 解除時点で第37条による市への引渡しを経ていない場合については、本施設の施設整備費相当額（ただし、本項において、金利支払額を含まず、消費税を含むものとする。）の100分の10に相当する額。

(2) 解除時点で第37条による市への引渡しを完了している場合については、本施設に係る年間の維持管理費相当額及び運営費相当額（ただし、本項において、消費税及び地方消費税を含み、その他事業の実施に必要な費用及び割賦金利は含まない。）の100分の10に相当する額。

- 2 前項第1号の場合において、市は、第9条の契約保証金、又は第9条に基づき受領した履行保証保険契約の保険金をもって違約金に充当することができるものとする。
- 3 第1項の場合において事業者は、解除に起因して市が被った損害額が違約金の額を上回るときは、その差額を市の請求に基づき、支払わなければならない。
- 4 第74条第2項又は第75条の規定により、本契約が解除された場合、事業者は、市に対して、当該終了により被った損害の賠償を請求することができるものとする。
- 5 第92条の規定により本契約が解除された場合、市は、別紙9に規定する負担割合に従

って、事業に対して、事業者が本契約に基づく業務の履行を終了するために必要な費用を負担する。

- 6 第88条の規定により本契約が解除された場合、事業者が本契約に基づく業務の履行を終了するために必要な費用は別紙15の追加費用とみなし、解除の原因となった法令変更の法令の性質により、別紙15に定めるところに従って、市及び事業者が負担する。

(保全義務)

第82条 事業者は、第76条第1項又は第77条第1項の規定に定める合格部分の引渡し、第78条第4項に定める本施設の維持管理業務及び運営業務の引継ぎの完了のときまで、本施設の出来高部分又は本施設について、自らの負担で必要最小限の維持保全に努めなければならない。

(関係書類の引渡し等)

第83条 事業者は、第76条第1項又は第77条第1項の規定による合格部分の引渡し又は第78条第4項の規定による本施設の維持管理業務及び運営業務の引継ぎの完了と同時に、設計図書、完工図書（本契約が本施設の引渡し前に解除された場合にあつては、図面等は、事業者が既に作成を完了しているものに限る。）等本施設の建設に係る書類その他本施設の設計・建設、維持管理及び運営に必要な一切の書類を市に引き渡さなければならない。

2 市は、前項の規定により引渡しを受けた書類について、本施設の設計・建設、維持管理及び運営のために無償で自由な使用（複製、頒布、改変及び翻訳を含む。次項において同じ。）に供することができるものとする。

3 前項の場合において、事業者は、市による書類の自由な使用が第三者の著作権及び著作人格権を侵害しないよう必要な措置をとらなければならない。

第9章 表明保証及び誓約

(事業者による表明保証及び誓約)

第84条 事業者は、市に対して、本契約締結日現在において、次の事実を表明し、保証する。

- (1) 事業者が、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、本契約を締結し、及び本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こと。
- (2) 事業者による本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、事業者が本契約を締結し、履行することにつき法律上及び事業者の社内規則上要求されている一切の手續を履践したこと。
- (3) 本契約の締結及び本契約に基づく義務の履行が事業者に適用のある法令に違反せず、

事業者が当事者であり、若しくは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こと。

(4) 本契約は、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、本契約の規定に従い強制執行可能な事業者の債務が生じること。

2 事業者は、本契約に基づく一切の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) 事業者は、市の書面による事前の同意なしに、本契約に基づき市に対して有する債権を第三者に譲渡し、又はこれに対して質権の設定その他の担保の提供をしないこと。

(2) 事業者は、市の書面による事前の同意なしに、本契約上の地位及び本事業等について市との間で締結した契約に基づく契約上の地位について、譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。

(市による誓約)

第85条 市は、本契約に基づく一切の債権債務が消滅に至るまで、本施設の維持管理業務及び運営業務に必要な市の維持すべき許認可を有することを事業者に対して誓約する。

第10章 法令変更

(通知の付与)

第86条 本契約の締結日の後に法令が変更されたことにより、本施設が本契約、募集要項等、提案書又は設計図書に従って施設整備業務を行うことができなくなった場合、本施設について本契約、募集要項等又は提案書で提示された条件に従って維持管理業務又は運営業務を行うことができなくなった場合又は本契約の履行のための費用が増加すると判断した場合、事業者はその内容の詳細を記載した書面により直ちに市に対して通知しなければならない。

2 市及び事業者は、前項の通知がなされた時点以降において、本契約に基づく自己の義務が適用法令に違反することとなった場合、履行期日における当該自己の義務が適用法令に違反する限りにおいてその履行義務を免れるものとする。ただし、市及び事業者は法令変更により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第87条 市が事業者から、前条第1項の通知を受領した場合、本契約に別段の定めがある場合を除き、市及び事業者は、当該法令変更に対応するために速やかに本施設の設計、施設の引渡日、供用開始日、本契約、要求水準書、設計図書の変更及び追加費用の負担について協議しなければならない。

2 前項の協議にかかわらず、法令変更の公布日から120日以内に本契約等の変更及び追

加費用の負担についての合意が成立しない場合、市が法令変更に対する対応方法を事業者
に通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、
別紙15に定めるところによるものとする。

(法令変更による契約の終了)

第88条 本契約の締結後における法令変更により、市が本事業の継続が困難と判断した場合
又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、市は事業者と協議の上、
本契約の全部又は一部を解除することができる。

第11章 不可抗力

(通知の付与)

第89条 本契約の締結日の後に不可抗力により、本施設を本契約、募集要項等、提案書又は
設計図書に従って設計、建設し若しくは整備することができなくなった場合、本施設につ
いて本契約、募集要項等又は提案書で提示された条件に従って維持管理業務又は運営業務
を行うことができなくなった場合、又は本契約の履行のために費用が増加すると判断した
場合、事業者はその内容の詳細を記載した書面により直ちに市に対して通知しなければな
らない。

2 市及び事業者は、前項の通知がなされた時点以降において、本契約に基づく自己の義務
が不可抗力により履行不能となった場合、履行期日における当該義務の履行義務を免れる
ものとする。ただし、市及び事業者は、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。

(協議及び追加費用の負担)

第90条 市が事業者から、前条第1項の通知を受領した場合、本契約に別段の定めがある場
合を除き、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本施設の設計、施設
の引渡日、供用開始日、本契約、要求水準書の変更及び追加費用の負担について協議しな
なければならない。

2 前項の協議にかかわらず、不可抗力が生じた日から60日以内に本契約等の変更及び追
加費用の負担についての合意が成立しない場合、市が不可抗力に対する対応方法を事業者
に通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、
別紙9に記載する負担割合によるものとする。

(不可抗力への対応)

第91条 不可抗力により本契約の一部若しくは全部が履行不能となった場合又は不可抗力に
より本施設への重大な損害が発生した場合、事業者は当該不可抗力の影響を早期に除去す

べく、要求水準書に従った対応を行うものとする。

(不可抗力による契約の終了)

第92条 不可抗力の発生により、市が本事業の継続が困難と判断した場合又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、市は事業者と協議の上、本契約の全部又は一部を解除することができる。

第12章 雑則

(公租公課の負担)

第93条 本契約に関連して生じる公租公課は、本契約に別段の定めがある場合を除き、全て事業者の負担とする。ただし、市は、事業者に対して、サービス購入料に対する消費税相当額を支払うものとする。

(協議)

第94条 事業者は、運営期間中、本施設のうち、観光施設の一部又は全部について、市から買い受け、その所有権を保有することについて、市に対して協議を申し入れることができるものとし、市は当該申入があった場合、協議に応じなければならない。

2 前項のほか、本契約において両当事者による協議が予定されている事由が発生した場合、市及び事業者は、速やかに協議を開催しなければならない。

(関係者協議会)

第95条 本事業の適正な実施を図るため、市と事業者が協議の上、市及び事業者により構成される関係者協議会を設置することができる。関係者協議会に関する詳細は、市と事業者が協議の上決定する。

2 関係者協議会の事務局は、事業者に置くこととし、関係者協議会に要する費用は全て事業者が負担する。

(銀行団との協議)

第96条 市は、本事業に関して事業者に融資する銀行団との間において、市が本契約に基づき事業者に損害賠償を請求し、また契約を終了させる際の銀行団への事前通知、担保権の設定及び実行並びに協議に関する事項等につき、別途協定を締結することができるものとする。

(財務書類の提出)

第97条 事業者は、事業期間の終了に至るまで、毎会計年度ごとに会計年度の最終日より3

か月以内に、財務書類及び監査報告書を市に提出するものとする。なお、市は、当該監査報告書を公開することができる。

(秘密保持)

第98条 市及び事業者は、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た個人情報の内容を、構成企業及び協力企業以外の第三者に漏らし、また、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、相手方から情報を受領した時点で自ら保有していたもの、相手方から情報を受領した時点で公知であったもの、相手方から情報を受領した後自らの責めによらないで公知となったもの、相手方から情報を受領し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せられることなしに取得したものについては、秘密保持義務の対象から除くものとする。また、法令により開示を義務づけられる場合、自己の弁護士、公認会計士又は税理士に必要である範囲内で開示する場合及びあらかじめ相手方の同意を得た場合は、この限りでない。

(著作権の帰属等)

第99条 市が、本事業の募集手続において及び本契約に基づき、事業者に対して提供した情報、書類、図面等（市が著作権を有しないものを除く。）の著作権等は、市に帰属する。

(著作権等の利用等)

第100条 市は、成果物（事業者が本契約、募集要項等又は提案書に基づいて市に提出した一切の書類、図面、写真映像等をいう。以下同じ。）及び本施設について、市の裁量により利用する権利及び権限を有するものとし、その利用の権利及び権限は、本契約の終了後も存続するものとする。

2 成果物及び本施設のうち著作権法（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ものに係る同法第2章及び第3章に規定する著作者の権利（次条において「著作者の権利」という。）の帰属は、同法の定めるところによる。

3 事業者は、市が成果物及び本施設を次の各号に定めるところにより利用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。）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、又はさせてはならない。

(1) 著作者名を表示することなく成果物の全部若しくは一部又は本施設の内容を自ら公表し、若しくは広報に使用し、又は市が認めた公的機関をして公表させ、若しくは広報に使用させること。

(2) 成果物を他人に閲覧させ、複製させ、又は譲渡すること。

(3) 本施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で市又は市が委託する第三者をして成果品について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

(4) 本施設を写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。

(5) 本施設を増築、改築、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、自ら又は著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、あらかじめ市の承諾を得た場合は、この限りではない。

(1) 成果物及び本施設の内容を公表すること。

(2) 本施設に事業者又は著作権者の実名又は変名を表示すること。

(3) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

(著作権等の譲渡禁止)

第101条 事業者は、自ら又は著作権者をして、成果物及び本施設にかかる著作権の権利を第三者に譲渡し、若しくは継承し、又は譲渡させ、若しくは継承させてはならない。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。

(著作権の侵害防止)

第102条 事業者は、成果物及び本施設が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを市に対して保証する。

2 事業者は、成果物又は本施設が第三者の有する著作権を侵害した場合において、当該第三者に対して損害の賠償を行い、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ものとする。

(工業所有権)

第103条 事業者は、特許権等の工業所有権の対象となっている技術等を使用するときは、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、市が当該技術等の使用を指定した場合であって事業者が当該工業所有権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。

(市に対する誓約)

第104条 事業者は、事業期間中、市の事前の承諾を得ない限り、構成企業以外の第三者に対して株式、新株予約権付社債を発行せず、また、事業者の株式を引き受ける権利を構成企業以外の第三者に対して与えないものとする。

(事業者の兼業禁止)

第105条 事業者は、本契約で実施が認められてい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。

(事業者の解散の制限)

第106条 事業者は、本契約の期間が満了するまでの間、解散してはならない。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。

(遅延利息)

第107条 市が、本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合、市は、未払額につきその期間を経過した日から支払うまでの日数に応じ、延利息の支払日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて算定して得た額の延滞金を事業者を支払わなければならない。

2 事業者が本契約に基づき支払うべき金銭の支払を市の指定する期間内に支払わないときは、支払わない額につき、その期間を経過した日から支払うまでの日数に応じ、延滞金の支払日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて算定して得た額の延滞金を支払わなければならない。

(管轄裁判所)

第108条 本契約に関する紛争は、奈良地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(解釈)

第109条 本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、又は本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、これを定めるものとする。

(その他)

第110条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、指導、催告及び契約終了告知ないし解約は、相手方に対する書面をもって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ものとする。

2 本契約の履行に関して市と事業者間で用いる言語は、日本語とする。

3 本契約に定める金額の支払に用いる通貨は、日本円とする。

4 本契約の履行に関して市と事業者間で用いる計算単位は、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)に定めるものとする。

5 本契約上の期間の定めは、民法(明治29年法律第89号)及び会社法(平成17年法律86号)が規定するところによるものとする。

6 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

別紙1 日程表

- | | | |
|---|--------------|-------------|
| 1 | 基本設計図書提出予定日 | 平成●年●月●日 |
| 2 | 実施設計図書提出予定日 | 平成●年●月●日 |
| 3 | 本施設建設工事着手予定日 | 平成●年●月●日 |
| 4 | 本施設引渡予定日 | 平成30年 2月28日 |
| 5 | 本施設維持管理開始予定日 | 平成30年 3月 1日 |
| 6 | 本施設供用開始日 | 平成30年 4月 1日 |
| 7 | 契約終了日 | 平成50年 3月31日 |

別紙2 事業概要書

(募集要項等及び民間事業者の提案により記載する)

別紙3 使用貸借契約書の書式

貸付人奈良県橿原市（以下「甲」という。）と借受人〔 〕（以下「乙」という。）とは、八木駅南市有地活用事業事業契約（以下「事業契約」という）第6条第1項に基づき、第1条に定める甲所有の土地（以下「本物件」という。）の使用貸借について、次のとおり使用貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約に用いられる用語であって、本契約において特段の定義が付されていないもので事業契約に定義があるものは、事業契約の例による。

（目的及び物件の表示）

第1条 甲は、PFI法の趣旨に則り、次条以下の条件で下記の物件を乙に無償で貸し、乙はこれを借り受けるものとする。

記

所在地

区分

面積

（使用目的）

第2条 乙は、本物件を本施設の整備のために使用し、それ以外の目的に使用してはならない。

（使用貸借期間）

第3条 本物件の使用貸借期間は、事業契約に定める建設工事着工より以前の日で甲と乙とが協議して定める日から、本施設の引渡予定日までとする。ただし、事業契約に基づき、本施設の引渡予定日に変更された場合は、甲及び乙は必要に応じ本物件の使用貸借期間を変更するものとする。

（物件の引渡し）

第4条 甲は、前条に従い乙との協議により定めた使用貸借期間の開始日までに、本物件を乙に引き渡す。

（転貸等の禁止）

第5条 乙は次の行為をしてはならない。

- (1) 甲の事前の承諾なく、本物件の一部又は全部を第三者に転貸すること。
- (2) 本物件を第2条に定める目的以外に使用すること。
- (3) 甲又は第三者に危険又は迷惑を及ぼす行為、その他本物件の維持保全を害すること。

(管理責任)

第6条 乙は、本物件が庁舎施設と観光施設に係る土地であることに常に配慮し、本物件を使用するにあたり善良な管理者の注意を持って管理責任義務を負うものとする。

(現状変更)

第7条 乙は、本物件の現状を変更しようとするときは、甲の承諾を得て実施しなければならない。ただし、事業契約の履行に必要なものについては、甲の承諾を得ることは要しない。

(損害賠償)

第8条 乙（乙の使用人、訪問者、請負人等を含む。）が故意又は過失により本物件又は第三者に人的又は物的損害を与えた時は、乙は速やかにその旨を甲に通知し、かつその請求に従い、直ちに原状回復その他の方法により損害の賠償をするものとする。

(契約の解除)

第9条 乙が次の各号に該当するときは、甲は乙に対して何らの通知、催告をせずに直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 本契約第5条の各号に該当する行為をなしたとき
- (2) その他、本契約又はこれに付帯して締結した契約・覚書の各条項に違反したとき
- (3) 事業契約が効力を失ったとき

(明渡し、原状回復義務)

第10条 本物件の使用貸借期間満了時においては、乙及び乙から本事業を実施する目的で業務の委託を請けた者（下請人等を含む。）が所有又は管理する物品等を取り片づけ、撤去した上で、甲に明渡さなければならない。

2 本契約が期間満了前に終了する場合は、本物件上の施設又はその出来高部分を甲が事業契約に基づき買い取る場合は、当該施設又は出来高部分の所有権を甲に移転し、事業契約に従い本物件を取り片付け、甲に返還するものとし、甲が出来高部分を譲り受けない場合は、事業契約に従い乙が設置した本物件上の造作、設備その他の物品を乙の費用負担により撤去し、本物件を更地にして甲に明渡さなければならない。

3 甲は、本契約の期間満了前の終了の場合には、乙が前項及びその他事業契約に規定された方法により本物件を甲に明渡すために要すると認められる期間、本物件の明渡しの請求を猶予する。

4 乙は、本物件に投じた補修費等の必要費、改良費等の有益費その他本物件の使用に伴い発生する費用の支出があっても、これを甲に請求しないものとする。ただし、別途事業契約で費用負担について定めのあるものについてはこの限りではない。

(実施調査等)

第11条 甲は、乙にあらかじめ通知の上、物件の状況調査、又は保存行為等のために物件内に立入りこれを点検し、必要があればこれに適宜の措置を講じることができる。

2 乙は、正当な理由なく前項に基づく甲の立入を拒否することができない。

(定めなき事項)

第12条 本契約に定めなき事項については、甲・乙が互いに誠意をもって協議の上処理するものとする。

(裁判管轄)

第13条 本契約に関する訴えの管轄は、奈良地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

本契約を証するため本書2通を作成し、甲・乙記名捺印の上各1通を保有する。

平成 年 月 日

貸付人(甲) 住所

氏名

借受人(乙) 住所

氏名

別紙4 設計に伴う提出図書

1 基本設計図書

- ・基本設計説明書
- ・意匠計画概要書
- ・構造計画概要書
- ・設備計画概要書（電気設備、空調・衛生設備、昇降機設備）
- ・工事費概算書
- ・諸官庁協議書、打ち合わせ議事録
- ・その他市が必要とする図書等

2 実施設計図書

- ・実施設計図
- ・実施設計説明書
- ・数量調書
- ・工事費内訳明細書
- ・構造計算書
- ・設備設計計算書
- ・各種省エネルギー計算書
- ・備品リスト
- ・備品カタログ
- ・サイン・色彩計画書
- ・許可等申請、各種届出等書類
- ・諸官庁協議書、打ち合わせ議事録
- ・完成透視図（A3版以上、外観2カット、内観2カット以上、フレームつき。画像データも提出すること。）
- ・その他市が必要とする図書等

※ 基本設計図書、実施設計図書とも、提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。また、図書の表記方法については、事業者が市と協議するものとする。
なお、上記以外にも、募集要項等において提出が指定されるものを含む。

別紙5 着手時の提出書類

- 1 施工計画書
- 2 工事工程表
- 3 現場代理人・各種技術者届
- 4 建設業務実施体制表
- 5 その他必要図書

※ 提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。なお、上記以外にも、募集要項等において提出が指定されるものを含む。

別紙6 施工時の提出書類

- 1 月間工事工程表
- 2 月間工事報告書

※ 提出の時期、体裁及び部数等については、別途市の指示するところによる。なお、上記以外にも、募集要項等において提出が指定されるものを含む。

別紙7 事業者等が付保する保険等

事業者は以下の保険に加入しその保険料を負担しなければならない。

1. 建設工事期間中の保険

(1) 建設工事保険

- ア 保険契約者：建設企業
- イ 被保険者：事業者、建設企業等（全ての下請負人及びリース仮設材を使用する場合はリース業者を含む。）、市
- ウ 保険の対象：本施設の建設工事
- エ 保険期間：本施設の工事着工日から引渡日まで
- オ 保険金額：本施設の建設工事費
- カ 補償する損害：水災・雪災害危険を含む不測かつ突発的な事故による工事目的物の損害

(2) 第三者損害責任保険

- ア 保険契約者：建設企業
- イ 被保険者：事業者、建設企業等（全ての下請負人及びリース仮設材を使用する場合はリース業者を含む。）、市
- ウ 保険期間：本施設の工事着工日から引渡日まで
- エ てん補限度額：対人 1億円/1名かつ10億円/1事故
対物 10億円/1事故
- オ 補償する損害：工事に起因する第三者の身体障害及び財物損害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害

2. 維持管理・運営期間中の保険

(1) 第三者賠償責任保険

- ア 保険契約者：事業者
- イ 被保険者：事業者、維持管理企業、運営企業、市
- ウ 保険期間：維持管理・運営期間
- エ 保険金額：対人 1億円/1名かつ10億円/1事故
対物 10億円/1事故
- オ 補償する損害：維持管理業務及び運營業務の欠陥に起因して発生した第三者に対する対人及び対物賠償損害

(2) 旅館賠償責任保険

- ア 保険契約者：事業者
- イ 被保険者：事業者、維持管理企業、運営企業、市
- ウ 保険期間：維持管理・運営期間
- エ 保険金額：事業者の提案による
- オ 補償する損害：宿泊施設の管理・業務の遂行上の賠償責任（施設事故）、飲食物など提供による賠償責任（生産物事故）、受託物に対する賠償責任（受託物事故）

※事業者提案に基づき追記する。

別紙8 完成に伴う提出図書

1 完工図書

- (1) 工事完了届
- (2) 工事記録写真
- (3) 完工図（建築）一式（製本図2部、原図1部、縮小版製本2部及び図面等が収録された電子媒体一式）
- (4) 完工図（電気設備）一式（製本図2部、原図1部、縮小版製本2部及び図面等が収録された電子媒体一式並びに取扱説明書1部）
- (5) 完工図（機械設備）一式（製本図2部、原図1部、縮小版製本2部及び図面等が収録された電子媒体一式並びに取扱説明書1部）
- (6) 完工図（昇降機設備）一式（製本図2部、原図1部、縮小版製本2部及び図面等が収録された電子媒体一式並びに取扱説明書1部）
- (7) 完工図（什器・備品配置票）一式（製本図2部、原図1部、縮小版製本2部及び図面等が収録された電子媒体一式）
- (8) 什器備品リスト 2部
- (9) 什器備品カタログ 2部
- (10) 完工検査調書（事業者によるもの） 2部
- (11) 化学物質の濃度測定結果 2部
- (12) 完工写真 2部

2 引渡し書類等

- (1) 契約目的物引渡し書
- (2) 完工図書 一式
- (3) 保証書等
- (4) 施設の鍵及び鍵引渡し書（鍵番号一覧表等含む）

※ 提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。なお、上記以外にも、募集要項等において提出が指定されるものを含む。

別紙9 不可抗力による追加費用の負担割合

1 用語の定義

- (1) 「本施設1」とは、本施設のうち、独立採算業務施設以外の部分、並びに、独立採算業務施設のうち、要求水準書資料12（施設整備業務の費用分担）と要求水準書資料13（維持管理業務の費用分担）において、市の負担と規定している項目に該当する部分をいう。
- (2) 「本施設2」とは、独立採算業務施設のうち、要求水準書資料12（施設整備業務の費用分担）と要求水準書資料13（維持管理業務の費用分担）において、事業者の負担と規定している項目に該当する部分をいう。

2 設計・建設期間

(1) 本施設1

本施設の設計・建設期間中に不可抗力が生じ、本施設1に係る業務に関して損害又は追加費用が発生した場合、損害及び追加費用が設計・建設期間中に累計で未引渡しの施設整備費相当額（ただし、本項において、金利支払額を含まず、消費税を含むものとする。）の100分の1に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額は市が負担する。ただし、当該損害及び追加費用について保険金が支払われる場合、当該保険金額相当額は市が負担すべき損害及び追加費用額から控除する。

(2) 本施設2

設計・建設期間中に不可抗力が生じ、本施設2に係る業務に関して損害又は追加費用が発生した場合、当該損害及び追加費用は事業者が負担する。

3 維持管理・運営期間

(1) 本施設1

維持管理・運営期間中に不可抗力が生じ、本施設1に係る維持管理・運営業務に関して損害又は追加費用が発生した場合、損害及び追加費用額が一事業年度につき累計で一年間の維持管理費相当額（ただし、本項において、消費税を含むものとする。また、第67条による物価変動に伴う改定を考慮した金額とする。）の100分の1に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担する。ただし、不可抗力により保険金が支払われる場合、当該保険金相当額は市が負担すべき損害及び追加費用額から控除する。

なお、当該損害又は追加費用のうち、独立採算業務施設の運営業務に関するものについ

ては、全て事業者が負担する。

(2) 本施設 2

維持管理・運営期間中に不可抗力が生じ、本施設 2 に係る維持管理・運營業務に関して損害又は追加費用が発生した場合、事業者が負担する。

(3) 独立採算事業施設に関する賃料の減免

上記(1)及び(2)にかかわらず、維持管理・運営期間中に不可効力が生じ、独立採算業務の全部又は一部が一時的に履行不能となった場合、当該履行不能期間中の当該履行不能部分に関する賃料は、その100分の1に相当する部分を事業者は市に支払えば足り、市は残る賃料を免除する。

別紙10 保証書の様式

奈良県橿原市

市長 森下 豊 様

保証書

[] (以下「保証人」という。)は、八木駅南市有地活用事業 (以下「本事業」という。)に関連して、事業者が橿原市 (以下「市」という。)との間で締結した平成●年●月●日付け事業契約に基づいて、事業者が市に対して負担するこの保証書の第1条の債務を事業者と連帯して保証する (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いて、事業契約において定められるのと同様の意味を有するものとする。

(保証)

第1条 保証人は、事業契約第39条第1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。

(主債務の変更)

第2条 主債務の内容が事業契約に従って変更された場合、本保証の内容も当然に変更されるものとする。

(履行の請求)

第3条 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、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ものとし、協議が整わない場合には市が決定するものとする。

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。

(求償権の行使)

第4条 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。ただし、事業者は、保証人の当該権利が時効消滅しないよう、保証人の求めに応じて求償債務の承諾等、必要な時効中断手続をとることができるものとし、市は、保証人が求償権保全のために協力を求めたときは、これに応ずるものとする。

(終了及び解約)

第5条 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、終了するものとする。

(管轄裁判所)

第6条 本保証に関する訴訟は、奈良地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(準拠法)

第7条 本保証は、日本法を準拠法とし、これによって解釈されるものとする。

以上の証として本保証書を2通作成し、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 1 1 賃貸借契約の様式

定期建物賃貸借契約書

注) 本賃貸借契約書は、独立採算業務施設のうち、宿泊施設と飲食物販等施設の別に締結する。

貸付人 奈良県橿原市（以下「甲」という。）と借受人 []（以下「乙」という。）とは、宿泊施設[飲食物販等施設]の賃貸借について次のとおり借地借家法第38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結する。

なお、本契約に用いられる用語であって、本契約において特段の定義が付されていないもので甲と乙の平成●年●月●日付の八木駅南市有地活用事業契約（以下「事業契約」という。）に定義があるものは、事業契約の例による。

（賃料及び物件の表示）

第1条 甲は乙に対し、以下の建物の宿泊施設部分[飲食物販等施設部分]（以下「本物件」という。）を本物件の引渡日の翌日（平成●年●月●日）から平成50年3月31日まで貸し渡し、乙はこれを賃借する。ただし、事業契約に基づき本物件の引渡し予定日が変更された場合は、甲と乙は必要に応じて本契約の始期を変更するものとする。

2 本物件の賃料は、1坪あたり月額●円（消費税込み、廊下等の共用部も含む。）[1階部分は月額10,000円（消費税込み、廊下等の共用部も含む。以下同じ。）、2階部分は月額8,000円、3階部分より上層階部分は月額5,000円]とする。なお、本物件の引渡日の翌日から本物件の供用開始までの期間は免除する。

<物件の表示>

所在地

面積

名称

注) 以下の1項については、宿泊施設に係る賃貸借契約書のみで設ける。

3 前項の定めにかかわらず、乙は甲に対し、事業者提案の計算方法に基づき、客室稼働率に応じて算定した賃料を本条第1項に規定する賃料に上乘せして支払う。なお、客室稼働率は直近12か月の客室稼働率をもとに算定し、次年度の賃料に反映する。初年度の賃料については、客室稼働率を70%として算定し、初年度終了後の客室稼働率の実績が70%と異なる場合は、当該稼働率の差に応じた賃料を次年度の賃料に加減する。

- 4 前2項[第2項]に定める賃料を乙は甲に対して、各年度の9月末日及び翌3月末日までに、同日までの6か月分の合計額を後払いで、甲の指定する口座に入金するものとする(手数料は乙が負担する)。なお、本契約が契約期間満了前に終了した場合、乙は甲に対して、本物件を第9条に基づいて明渡すまでの賃料相当額の損害金を日割計算にて甲の請求に従って速やかに支払うものとする。
- 5 供用開始後3年が経過した後、宿泊施設部分[飲食物販等施設部分]の賃料が、市場環境の変化(不可抗力又は法令変更による場合も含む。)、その他諸般の経済情勢の変動により、又は近隣の類似施設の賃料に比較して著しく不相当となったときは、甲、乙は3年に1度、将来に向かってその増減を請求することができる。
- 6 前項の請求がなされた場合、甲、乙は賃料の改訂について協議する。協議が整わない場合、甲は改訂賃料を決定したうえで改定通知書により乙に当該賃料を通知する。この場合の本契約に定める賃料は、第1項の規定にかかわらず、当該通知額となるものとする。なお、借地借家法第32条の適用はないものとする。
- 7 乙は、本物件を事業契約上の業務の実施のためにのみ利用するものとし、それら以外の目的に利用してはならない。

(契約期間)

- 第2条 本契約の期間は、本物件の引渡日(平成●年●月●日)から平成50年3月31日までとし、期間の満了をもって本契約は終了する。ただし、事業契約に基づき本物件の引渡予定日が変更された場合は、甲と乙は必要に応じて本契約の始期を変更するものとする。
- 2 甲は、前項の契約期間の満了の1年前から6か月前までの間に、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

(物件の引渡し)

- 第3条 甲は、前条の期間の開始日までに、本物件を乙に引き渡す。

(転貸等の禁止)

- 第4条 乙は次の行為をしてはならない。
- (1) 市の事前の承諾なく、本物件の一部又は全部を第三者に転貸すること。
 - (2) 本物件を第1条第7項に定める目的以外に使用すること。
 - (3) 甲又は第三者に危険又は迷惑を及ぼす行為、その他本物件の維持保全を害すること。

(管理責任)

第5条 乙は、本物件を使用するにあたり善良な管理者の注意を持って管理責任義務を負うものとする。

(現状変更)

第6条 乙は、本物件内において造作設備の新設・除去・変更等の現状を変更しようとするときは、甲の承諾を得て実施しなければならない。

(損害賠償)

第7条 乙(乙の使用人、訪問者、請負人等を含む。)が故意又は過失により本物件又は第三者に人的又は物的損害を与えた時は、乙は速やかにその旨を甲に通知し、かつ、その請求に従い、直ちに原状回復その他の方法により損害の賠償をするものとする。

(契約の解除)

第8条 乙が次の各号に該当するときは、甲は乙に対して何らの通知、催告をせずに直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 本契約第4条の各号に該当する行為をなしたとき。
- (2) その他、本契約又はこれに付帯して締結した契約・覚書の各条項に違反したとき。
- (3) 事業契約のうち本物件に関する部分について解除その他の事由により終了し又は効力を失ったとき。

(明渡し、原状回復義務)

第9条 本物件の賃貸借契約終了時においては、乙及び乙から本事業を実施する目的で業務の委託を請けた者(下請人等を含む。)が所有又は管理する物品等を取り片づけ、撤去した上で、甲に明渡ししなければならない。

2 乙は、本物件に投じた補修費等の必要費、改良費等の有益費その他本物件の使用に伴い発生する費用の支出があっても、これを甲に請求しないものとする。ただし、別途事業契約で費用負担について定めのあるものについてはこの限りではない。

(実施調査等)

第10条 甲は、乙にあらかじめ通知の上、物件の状況調査、又は保存行為等のために物件内に立入りこれを点検し、必要があればこれに適宜の措置を講じることができる。

2 乙は、正当な理由なく前項に基づく甲の立入を拒否することができない。

(信義誠実の義務)

第11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。

2 本契約に定めのない事項又は本契約について解釈に疑義が生じた事項は、甲及び乙による協議の上決定する。

(裁判管轄)

第12条 本契約に関する紛争については、奈良地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その一通を保有する。

平成 年 月 日

貸付人 氏名

住所

借受人 氏名

住所

別紙 1 2 サービス購入料の支払内訳

(募集要項等及び民間事業者の提案に基づき、年度毎の支払額等を規定する)

別紙 1 3 サービス購入料の金額と支払方法及び改定等

(募集要項の別紙 1 (サービス購入料の支払い方法説明書) に基づき記載する)

別紙14 サービス購入料の減額の基準と方法

(募集要項の別紙2 (モニタリング・減額方法説明書) に基づき記載する)

別紙15 法令変更による追加費用分担規定

	市負担割合	事業者負担割合
① 本事業に直接関係する法令の変更の場合	100%	0%
② ①記載の法令以外の法令の変更の場合	0%	100%

なお、「本事業に直接関係する法令」とは、特に本施設及び本施設と類似のサービスを提供する施設の整備又は維持管理・運営その他に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令及び消費税の税制変更を意味するものとし、これに該当しない法人税その他の税制変更及び事業者に対して一般に適用される法律の変更は含まれないものとする。

ただし、独立採算業務施設にかかる追加費用については、次のとおりとする。

(1) 独立採算業務施設の施設整備業務及び維持管理業務

当該業務に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令及び消費税の税制変更により、当該業務に追加費用が生じる場合、当該費用のうち、要求水準書資料12（施設整備業務の費用分担）において、市の負担と規定している項目に該当する部分に関する費用までは、市が負担し、それ以外の部分に関する費用は事業者が負担する。

(2) 独立採算業務施設の運營業務

当該業務に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令及び消費税の税制変更により、当該業務に追加費用が生じる場合、当該費用は事業者が負担する。

ただし、維持管理・運営期間中の当該法令の変更により、独立採算業務の全部が一時的に履行不能となった場合、当該履行不能期間中の独立採算事業施設に関する賃料を市は事業者に対して免除する。なお、独立採算業務の一部が一時的に履行不能となった場合、当該履行不能部分についての賃料を免除する。