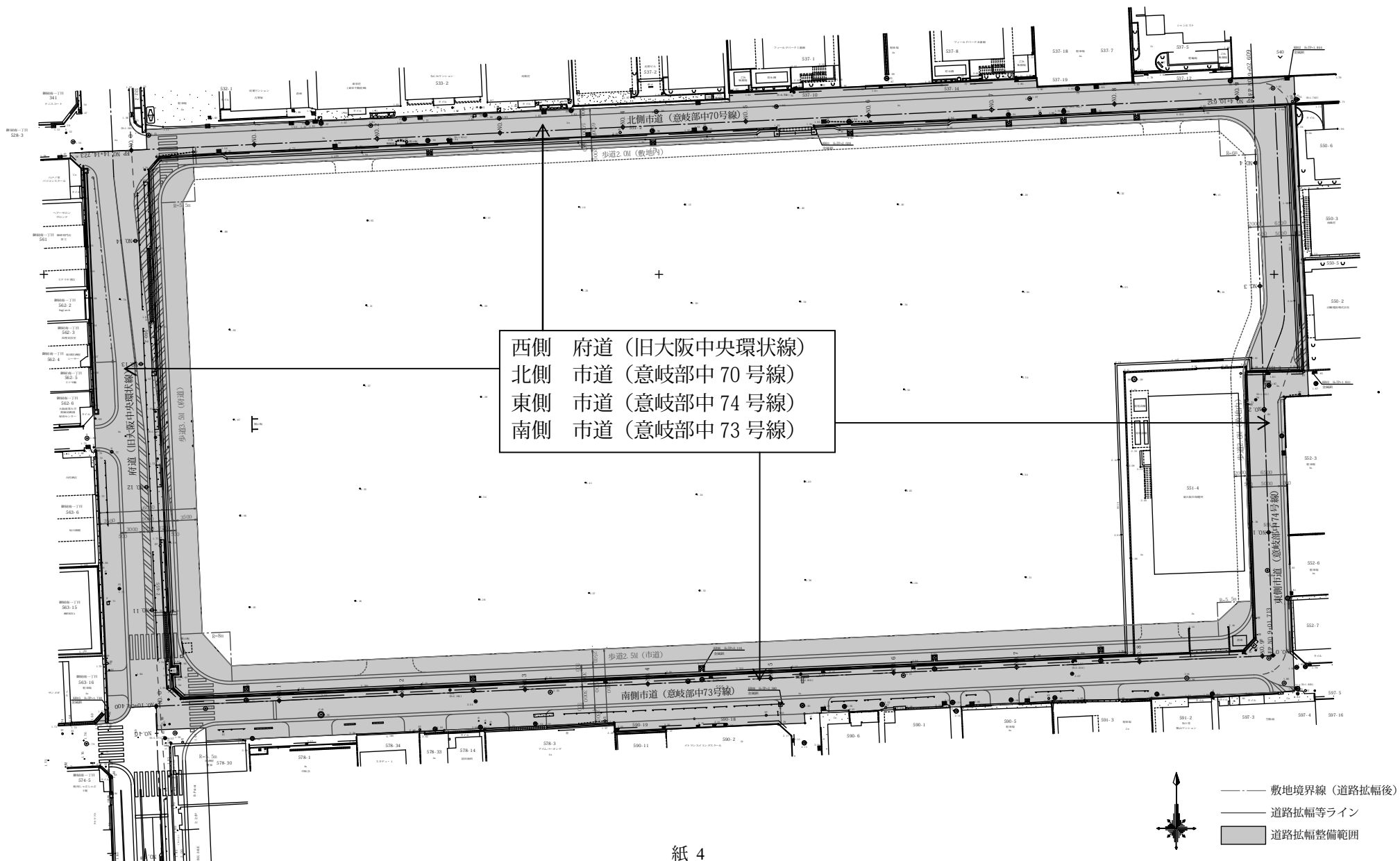


紙 4 本件道路



別紙 5 基本設計図書

※基本設計図書は、業務要求水準書の「IV 施設整備の各業務の実施 3 設計業務及び関連業務」に示す以下の図書を基本とし、提案に応じて契約締結時まで（事業者により作成し）決定する。

- 基本設計図書
 - ・法令調査報告及び手続経過書
 - ・敷地調査チェックリスト
 - ・建築、構造、設備、舞台特殊設備等を含む図面
 - ・透視図
 - ・各室面積表
 - ・各種打ち合わせ記録 等
- 基本設計図書（概要版）
 - ・建築、構造、設備、舞台特殊設備等の概要を含む図面
 - ・透視図
- その他技術資料、計算書等
- その他必要と認めるもの
- 上記に係る電子媒体

別紙 6 実施設計図書

※実施設計図書は、業務要求水準書の「IV 施設整備の各業務の実施 3 設計業務及び関連業務」に示す以下の図書を基本とし、提案に応じて契約締結時まで（事業者により作成し）決定する。

- 実施設計図書（製本）
- 実施設計図書（製本）（縮小版）
- 実施設計（概要版）
- その他技術資料、計算書等
- 設計内訳書
- 打合せ記録等
- その他必要と認めるもの
- 上記に係る電子媒体

別紙 7 竣工図書

※竣工図書は、業務要求水準書の「IV 施設整備の各業務の実施 4 建設業務及び関連業務」に示す以下の図書を基本とし、提案に応じて契約締結時までには（事業者により作成し）決定する。

○竣工図書（製本）

- ・配置図、案内図、室名及び室面積等が表示された各階平面図、立面図、断面図及び仕上表
 - ・各階の各種電気設備に係る配線図及び文字・図示記号
 - ・分電盤、動力制御盤等の電気設備の単線接続図
 - ・屋外配管図（雨水排水を含む）、衛生配管、空調配管、空調ダクト、自動制御等の各階平面図及び図示記号
 - ・電気室の平面図、機器配置図及び電気設備の各種構内線路図
 - ・主要機械室平面図及び断面図並びに基準階トイシ詳細図
 - ・各種系統図
 - ・主要機器一覧表
 - ・熱源機器、昇降機器等の主要機器図
 - ・舞台機構等の舞台特殊設備関連図
- 竣工図書（製本）縮小版
- 竣工図
- 施設の保全に係る資料
- 完成写真（カラー写真アルバム）
- その他必要と認めるもの
- 上記に係る電子媒体

別紙 8 サービス対価の算定及び支払方法

1 サービス対価の構成及び支払の考え方

(1) サービス対価の構成
サービス対価の構成は、以下のとおりとする。

項目	内訳	構成される費用の内容
施設整備の対価 (サービス対価 A)	A-1 (建中払い分)	<ul style="list-style-type: none"> ② 設計業務及び関連業務に要する費用の一部 ③ 建設業務及び関連業務に要する費用の一部 ④ 工事監理業務に要する費用の一部 ⑤ 事前調査業務及び関連業務に要する費用 ⑥ 設計業務及び関連業務に要する費用の一部 ⑦ 建設業務及び関連業務に要する費用の一部 ⑧ 工事監理業務に要する費用の一部 ⑨ 備品調達及び設置業務に要する費用 ⑩ 交付金申請等補助業務に要する費用 ⑪ S P C の開業に伴う費用 ⑫ S P C の開業に伴う費用 ⑬ 引渡日までの S P C の運営費 ⑭ 融資関連手数料 ⑮ 建中金利 ⑯ その他施設整備に関する初期投資と認められる費用
	A-2 (割賦元本)	<ul style="list-style-type: none"> ⑫ A-2 (割賦元本) に対応する割賦支払に必要な割賦手数料
開業準備の対価 (サービス対価 B)	開業準備業務費	<ul style="list-style-type: none"> ① 供用開始前の利用申込受付等業務に要する費用 ② プレイイベント実施業務に要する費用 ③ 広報・宣伝活動業務に要する費用 ④ 竣工記念式典等開催業務に要する費用 ⑤ 開館準備期間中の維持管理業務に要する費用 ⑥ 愛称等の決定支援業務に要する費用
		<ul style="list-style-type: none"> ① 統括管理業務に要する費用 ② 文化芸術事業実施業務に要する費用 ③ 貸館業務に要する費用 ④ 広報・情報発信業務に要する費用 ⑤ 駐車場等管理運営業務に要する費用 ⑥ その他管理運営業務に要する費用
運営の対価 (サービス対価 C)	運営業務費	<ul style="list-style-type: none"> ① 建物保守管理業務に要する費用 ② 設備保守管理業務に要する費用 ③ 舞台設備保守管理業務に要する費用 ④ 外構保守管理業務に要する費用 ⑤ 備品保守管理業務に要する費用 ⑥ 清掃業務に要する費用 ⑦ 環境衛生管理業務に要する費用 ⑧ 植栽管理業務に要する費用 ⑨ 警備業務に要する費用 ⑩ 修繕更新業務に要する費用
		<ul style="list-style-type: none"> ① 電気料金 ② ガス料金 ③ 水道料金 ④ 下水道料金 ⑤ その他料金
維持管理の対価 (サービス対価 D)	D-1 (維持管理業務費)	<ul style="list-style-type: none"> ① 建物保守管理業務に要する費用 ② 設備保守管理業務に要する費用 ③ 舞台設備保守管理業務に要する費用 ④ 外構保守管理業務に要する費用 ⑤ 備品保守管理業務に要する費用 ⑥ 清掃業務に要する費用 ⑦ 環境衛生管理業務に要する費用 ⑧ 植栽管理業務に要する費用 ⑨ 警備業務に要する費用 ⑩ 修繕更新業務に要する費用
光熱水費の対価 (サービス対価 E)	D-2 (修繕更新業務費)	① 電気料金
		② ガス料金
		③ 水道料金
		④ 下水道料金
		⑤ その他料金

項目	内訳	構成される費用の内容
その他の対価 (サービス対価 F)	その他の費用	①運営・維持管理期間中の保険料 ②一般管理費 ③法人税、法人の利益に対してかかる税金等及び事業者の税引後利益 ④その他運営及び維持管理に関して必要となる費用

(2) サービス対価の支払の考え方

市が事業者を支払うサービス対価は、事業者が当該業務に要する費用から事業者が当該業務を通じて利用者から得る収入を除いた額とする。

費用		収入の区分
施設整備に要する費用	<ul style="list-style-type: none"> 本施設(付帯事業用施設を除く)の整備に要する費用 付帯事業用施設の整備に要する費用のうち、市の負担分 割賦手数料 	サービス対価 A (施設整備の対価)
		<ul style="list-style-type: none"> 利用者からの料金収入等
開業準備に要する費用		サービス対価 B (開業準備の対価)
		<ul style="list-style-type: none"> 利用者からの料金収入等
		サービス対価 C (運営の対価)
		<ul style="list-style-type: none"> 利用者からの料金収入等
運営業務に要する費用		サービス対価 D-1 (維持管理の対価)
		<ul style="list-style-type: none"> 利用者からの料金収入等
維持管理業務に要する費用	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理業務(修繕・更新業務を除く)に要する費用 修繕・更新業務に要する費用 	サービス対価 D-2 (修繕・更新の対価)
		<ul style="list-style-type: none"> 利用者からの料金収入等
光熱水費(付帯事業に要するものを除く)		サービス対価 E (光熱水費の対価)
付帯事業の運営に要する費用(光熱水費を含む)		<ul style="list-style-type: none"> 利用者からの料金収入等
その他の費用		サービス対価 F (その他の対価)

※プレイベント等において利用者から料金を徴収する場合は、当該料金収入を開業準備に要する費用から差し引く。

2 サービスマルチの算定方法

サービスマルチの算定方法は以下の通りとする。なお、本事業では、本施設の引渡日を平成31年8月31日、供用開始日を平成31年12月1日としているが、事業者の提案によりこれを早めることも可としており、その場合におけるサービスマルチの算定方法も付記する。

(1) 施設整備の対価 (サービスマルチA)

① サービスマルチA-1 (建中払い分)

サービスマルチA-1は、設計・建設期間の属する各年度末に以下のとおり分割して支払うことを予定しているため、入札時にはこの価格を記載すること。なお、実際の支払額は、出来高検査の結果に基づくものとする。

ア	平成28年度分	7,560千円 (税込) (平成28年度中に基本設計を完了すること)
イ	平成29年度分	実施設計費×0.75＋工事出来高×0.75 ＋工事監理費×(工事出来高／工事費)×0.75
ウ	平成30年度分	工事出来高×0.75－平成29年度工事費既払い分 ＋工事監理費×(工事出来高／工事費)×0.75 －平成29年度工事監理費既払い分
エ	平成31年度分	工事出来高×0.75－平成29・30年度工事費既払い分 ＋工事監理費×(工事出来高／工事費)×0.75 －平成29・30年度工事監理費既払い分

※各年度の支払額は1万円未満の端数を切り捨てるものとする。

※1 (1) サービスマルチの構成で示したサービスマルチA-1の設計業務及び関連業務に要する費用の一部のうち、下記業務はサービスマルチA-2とすること。
・解体撤去工事に係る設計

※1 (1) サービスマルチの構成で示したサービスマルチA-1の建設業務及び関連業務に要する費用の一部のうち、下記工事はサービスマルチA-2とすること。
・解体撤去工事

・周辺主要道路誘導・案内標識設置

※1 (1) サービスマルチの構成で示したサービスマルチA-1の建設業務及び関連業務に要する費用の一部のうち、下記工事は工事進捗があつたとしても平成28年度から平成30年度までの出来高には含まず、全額平成31年度の出来高に算入すること。
・道路拡幅等整備工事

② サービスマルチA-2 (割賦元本) 及びサービスマルチA-3 (割賦金利)

サービスマルチA-2 (割賦元本) 及びサービスマルチA-3 (割賦金利) は、本施設の引渡日以降、割賦払いについて支払う。割賦支払の毎回の金額は、以下の前提で計算した金額とする。なお、サービスマルチA-2 及びA-3 については、事業者の提案により引渡日を早めた場合でも、変更しないものとする。

割賦元本 (総額)	施設整備に要する費用から下記(a) 及び(b) を控除した金額 (a) 付帯事業用施設の整備に要する費用のうち、事業者負担分 (b) サービスマルチA-1 (建中払い分) に相当する金額。
支払日	第1回の支払対象を平成32年3月末とし、以降、9月末及び3月末の年2回払いの全29回払いとする。
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	本施設の引渡日の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か月 LIBOR ベー

	<p>又15年物(円・円)金利スワップレート(基準日午前10時。テ レート17143ペーヅ。)とする。 なお、入札時における基準金利の適用日は、平成28年4月25日 (月)とする。</p>
--	--

(2) 開業準備の対価(サービス対価B)は、業務要求水準書に示す以下の業務に要する費用の合計とする。

<input type="radio"/> 供用開始前の利用申込受付等業務 <input type="radio"/> プレイイベント実施業務 <input type="radio"/> 広報・宣伝活動業務 <input type="radio"/> 竣工記念式典等開催業務 <input type="radio"/> 開館準備期間中の維持管理業務 <input type="radio"/> 愛称等の決定支援業務
--

(3) 運営の対価(サービス対価C)

運営の対価(サービス対価C)は業務要求水準書に示す以下の業務に要する費用から、当該業務に係る利用料金等の収入を控除した額とする。

<input type="radio"/> 統括管理費業務 <input type="radio"/> 文化芸術事業実施業務 <input type="radio"/> 貸館業務 <input type="radio"/> 広報・情報発信業務 <input type="radio"/> 駐車場等管理運営業務 <input type="radio"/> その他管理運営業務

(4) 維持管理の対価(サービス対価D)は、以下の2つから構成する。
維持管理の対価(サービス対価D)は、以下の2つから構成する。

① サービス対価D-1(維持管理業務費)
サービス対価D-1(維持管理業務費)は、業務要求水準書に示す以下の業務に要する費用の合計額とする。なお、「修繕更新業務費」については、下記「② サービス対価D-2」として算出するので、サービス対価D-1には含まないこと。

<input type="radio"/> 建物保守管理業務 <input type="radio"/> 設備保守管理業務 <input type="radio"/> 舞台設備保守管理業務 <input type="radio"/> 外構保守管理業務 <input type="radio"/> 備品保守管理業務 <input type="radio"/> 清掃業務 <input type="radio"/> 環境衛生管理業務 <input type="radio"/> 植栽管理業務 <input type="radio"/> 警備業務
--

② サービス対価D-2(修繕更新業務費)
サービス対価D-2(修繕更新業務費)は、業務要求水準書に示す以下の業務に要する費用とする。

<input type="radio"/> 修繕更新業務

(5) 光熱水費の対価(サービス対価E)
光熱水費の対価(サービス対価E)は以下の通りとする。

サービス対価E-1	電気料金
サービス対価E-2	ガス料金

サービス対価 E-3	水道料金
サービス対価 E-4	下水道料金
サービス対価 E-5	その他料金

(6) その他の対価 (サービス対価 F)

サービス対価 F (その他の対価) は、以下の業務に要する費用等とする。

<input type="radio"/> 運営・維持管理期間中の保険料 <input type="radio"/> 一般管理費 <input type="radio"/> 法人税、法人の利益に対してかかる税金等及び事業者の税引後利益 <input type="radio"/> その他運営及び維持管理に関して必要となる費用

3 サービス対価の支払方法

(1) 施設整備の対価 (サービス対価 A) の支払方法

① サービス対価 A-1 (建中払い分)

ア 事業者は、設計・建設期間の属する各事業年度において、あらかじめ、当該年度の出来高部分の確認を市に請求する。

イ 市は、事業者からの当該請求を受けた日から 14 日以内に、事業者又は建設企業立会の上、本件施設の設計図書及び本件事業関連書類に定めるところにより、上記アの確認をするための検査を行い、当該確認の結果を事業者に通知する。この場合において、市は必要があると認められるときは、出来高部分を最低限破壊して検査することができる。

ウ 上記イの場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、事業者の負担とする。
 エ 事業者は、上記イの確認があったときは、出来高部分の施設整備の対価を請求することができる。この場合において、市は、当該請求を受けた日から 30 日以内に出来高部分の施設整備の対価を支払う。

② サービス対価 A-2 (割賦元本) 及び A-3 (割賦金利)

上記 2 (1) ②の定めに従い、各回の割賦元金支払額をもって行う。事業者は、各回において適法な請求書を市に発行し、市はその受領後 30 日以内に支払いを行う。

(2) 開業準備の対価 (サービス対価 B) の支払方法

事業者は開業準備業務の終了後、適法な請求書を発行し、市はその受領後 30 日以内に支払いを行う。

(3) 運営の対価 (サービス対価 C)、維持管理の対価 (サービス対価 D)、光熱水費の対価 (サービス対価 E) 及びその他の対価 (サービス対価 F) の支払方法

事業者は、各四半期の業務終了時に四半期報を提出する。市は「別紙 17 モニタリング及びサービス対価の減額等」に基づき確認を行い、当該四半期の支払金額を通知する。事業者は当該支払金額を記載した適法な請求書を発行し、市はその受領後 30 日以内に支払いを行う。

① サービス対価 C、D-1、E 及び F

ア 供用開始日を平成 31 年 12 月 1 日とする場合

運営の対価 (サービス対価 C)、維持管理の対価のうち D-1 (維持管理業務費)、光熱水費の対価 (サービス対価 E) 及びその他の対価 (サービス対価 F) については、第 1 回の支払いを平成 31 年 12 月分とし、以降、1 月～3 月分、4 月～6 月分、7 月～9 月分、10 月～12 月分と 3 か月ごと、事業期間中全 58 回払いとする。

第 2 回支払いから第 58 回支払いまでのサービス対価はそれぞれ同額とし、第 1 回支払いはその 3 分の 1 (1 か月分) に相当する金額とする。

イ 供用開始日を平成 31 年 10 月 1 日又は 11 月 1 日とする場合
 運営の対価（サービス対価 C）、維持管理の対価のうち D-1（維持管理業務費）、光熱水費の対価（サービス対価 E）及びその他の対価（サービス対価 F）については、第 1 回の支払いを平成 31 年 10 月～12 月分、又は 11 月～12 月分とし、以降、1 月～3 月分、4 月～6 月分、7 月～9 月分、10 月～12 月分と 3 か月ごと、事業期間中全 58 回払いとする。
 第 2 回支払いから第 58 回支払いまでのサービス対価はそれぞれ同額とし、第 1 回支払いはその金額に「対象月数/3」を掛けた金額とする。

ウ 供用開始日が平成 31 年 9 月 1 日以前とする場合
 供用開始日が平成 31 年 9 月 1 日以前（ただし、当該供用開始日は各月 1 日とする。）とする場合、第 1 回支払いを前倒しし、その分合計の支払回数を増やすものとする。

② サービス対価 D-2（修繕更新業務費）

ア 供用開始日を平成 31 年 12 月 1 日とする場合

サービス対価 D-2（修繕更新業務費）については、第 1 回（平成 31 年 12 月分）の支払いはないものとし、第 2 回以降、1 月～3 月分、4 月～6 月分、7 月～9 月分、10 月～12 月分と 3 か月ごと、事業期間中全 58 回の支払いとする。
 各回の支払額は、以下のとおり概ね 5 年ごとに区分し、それぞれの区分内における各回の支払いを同額とするものとし、区分別の支払額については事業者の提案に基づくものとする。

区分	支払回	対象期間	金額
	第 1 回	平成 31 年 12 月	0 円
I	第 2 回～第 22 回	平成 32 年 1 月～平成 37 年 3 月	各回とも α 円
II	第 23 回～第 42 回	平成 37 年 4 月～平成 42 年 3 月	各回とも β 円
III	第 43 回～第 58 回	平成 42 年 4 月～平成 46 年 3 月	各回とも γ 円

イ 供用開始日を平成 31 年 10 月 1 日又は 11 月 1 日とする場合

サービス対価 D-2（修繕更新業務費）については、第 1 回（平成 31 年 10 月～12 月分、又は平成 31 年 11 月～12 月分）の支払いはないものとし、第 2 回以降、1 月～3 月分、4 月～6 月分、7 月～9 月分、10 月～12 月分と 3 か月ごと、事業期間中全 58 回の支払いとする。
 各回の支払額は、以下のとおり概ね 5 年ごとに区分し、それぞれの区分内における各回の支払いを同額とするものとし、区分別の支払額については事業者の提案に基づくものとする。

区分	支払回	対象期間	金額
	第 1 回	平成 31 年 10 月～12 月 又は 平成 31 年 11 月～12 月	0 円
I	第 2 回～第 22 回	平成 32 年 1 月～平成 37 年 3 月	各回とも α 円
II	第 23 回～第 42 回	平成 37 年 4 月～平成 42 年 3 月	各回とも β 円
III	第 43 回～第 58 回	平成 42 年 4 月～平成 46 年 3 月	各回とも γ 円

ウ 供用開始日が平成 31 年 9 月 1 日以前とする場合

供用開始日が平成 31 年 9 月 1 日以前（ただし、当該供用開始日は各月 1 日とする。）とする場合、第 1 回支払いを前倒しし、その分合計の支払回数を増やすものとする。この場合においても、上記ア及びイと同様、前倒し後の第 1 回の支払いはない（0 円とする）ものとする。

4 サービス対価の改定

(1) 施設整備の対価 (サービス対価 A) の改定

① 施設整備の対価 (サービス対価 A-1 及び A-2) の物価変動に伴う改定 サービス対価 A-1 (建中払い分) 及び A-2 (割賦元本) について、物価変動による改定を次のとおり行う。

ア 改定の時期

物価変動に伴うサービス対価 A-1 及び A-2 の改定は、着工前及び建設期間中 (工事着手時から工事完成 2 か月前までの期間) に請求することができる。

イ 対象となる費用

設計費、工事監理費を除いた、直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要な経費とする (建築工事費、電気設備工事費、空調設備工事費、給排水設備工事費など各種工事を含む)。

ウ 着工前における改定方法

契約締結日の属する月の指標値と本施設の本体工事の着工日の属する月の指標値を比較し、1.5%以上の物価変動がある場合は、市及び事業者は物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。

改定する際の基準となる指標、物価変動の基準となる指標は、「建設物価」(財団法人 建設物価調査会発行) の建築費指数における「都市別指数 (大阪市) : 構造別平均 R C」の「建築」「設備」とし、改定の計算式は以下のとおりとする。

$$B = A \times a$$

A : 事業契約書に示されたサービス対価 A-1 及び A-2 のうち直接工事費
 B : 本施設の着工日における改定後のサービス対価 A-1 及び A-2 のうち直接工事費
 a : 本施設着工日の属する月の指標値 / 本契約締結日の属する月の指標値

エ 建設期間中における改定方法

建設期間中の物価変動に伴う改定は、「公共工事標準請負契約約款」(昭和 25 年 2 月 21 日中央建設業審議会決定、最終改正平成 22 年 7 月 26 日) 第 25 条に基づき以下のとおり行うものとし、詳細は国土交通省の運用マニュアルに準じるものとする。なお、改定の際に用いる指標は以下を基本とする。

- ・ 建設物価 (建設物価調査会 月刊)
- ・ 建築コスト情報 (建設物価調査会 季刊)
- ・ 建築施工単価 (建設調査会 季刊)

<p>全体スライド (第 1 項～第 4 項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市及び事業者は、本施設の建設期間内で着工日から 12 月経過した後には日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により、着工時に改定した直接工事費が不相当となったと認めるときは、相手方に対してサービス対価 A の変更を請求することができる。 ・ 上記の請求があったときは、変動前残工事費相当額と変動後の残工事費相当額との差額のうち変動前残公費相当額の 1.5%を超える額につき、サービス対価 A の変更を行う。 ・ 変動前残工事費相当額及び変動後残工事費相当額は、請求のあった日を基準とする。 ・ 全体スライドの請求は、この規定により改定を行った後再度行うことができる。
<p>単品スライド (第 5 項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特別な要因により本施設の工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、サービス対価 A が不相当となったときは、市又は事業者は、サービス対価 A の変更を請求することができる。

インフラスライド (第6項)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予期することのできない特別の事情により、本施設の工期内に日本国内において急激なインフラレーション又はデフレーションを生じ、サービス対価Aが著しく不適當となったときは、市又は事業者は、サービス対価の変更を請求することができる。
-------------------	--

② 金利変動に伴うサービス対価 A-3 の改定
金利変動に伴うサービス対価 A-3 の改定は、2 (1) ②に記載の基準金利の改定をもつて行う。

(2) 開業準備の対価 (サービス対価 B)
開業準備の対価 (サービス対価 B) の改定は行わない。

(3) 運営の対価 (サービス対価 C) 及び維持管理の対価 (サービス対価 D-1 及び D-2) の改定

① 物価変動に伴う改定

ア 改定方法

改定にあたっては、イの計算方法に基づき各年度 4 月 1 日以降のサービス対価を改定する。なお、改定率に少数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。物価改定は 1 年に 1 回とする。

イ 平成 N 年度の改定方法

平成 N 年度のサービス対価は、平成 X 年 6 月 (前回改定時) の指標と平成 (N-1) 年 6 月の指標とを比較して 3 % 以上の変動があった場合、平成 (N-1) 年度のサービス対価に、平成 X 年 6 月の指標と平成 (N-1) 年 6 月の指標に基づいて設定した改定率を乗じて改定する。なお、第 1 回目の物価改定は、契約締結日の属する年度の 6 月と平成 30 年 6 月の指標により算定する。
計算式は以下のとおりとする。

$$P_n = P(n-1) \times \text{改定率 } n$$

P_n : 平成 N 年度のサービス対価

$P(n-1)$: 平成 (N-1) 年度のサービス対価

改定率 n : 平成 (N-1) 年 6 月の指標 / 平成 X 年 6 月 (前回改定時) の指標

ただし、 $0.97 < \text{改定率 } n < 1.03$ の場合、平成 N 年度のサービス対価は改定しない。

ウ 使用する指標

サービス対価の改定にあつて使用する指標は次の通りとする。

対価の種類	使用する指標
サービス対価 C	毎月勤労統計調査・賃金指数 (厚生労働省)
サービス対価 D-1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 就業形態別きまって支給する給与 (調査全産業、一般労働者 30 人以上)
サービス対価 D-2	建設工事費デフレーター (国土交通省) <ul style="list-style-type: none"> ・ 非住宅・非木造

② 料金収入の増加に伴う改定
提案時における各年度の料金収入に対して、実際の料金収入が一定以上増加した場合
には、翌事業年度の運営業務の対価 (サービス対価 C) の改定を行う。

ア 改定の計算式

改定の計算式は次のとおりとする。

改定後のサービス対価 C = 提案時のサービス対価 C - 「改定額」

イ 「改定額」の計算式

「改定額」の計算式は次のとおりとする。ただし、料金収入の変動は、料金収入実績額が、各年度の提案時の料金収入見込額を10%以上、上回った場合を対象とする。

$\begin{aligned} \text{改定額} &= \text{各年度の収入の変動幅} \times 30\% \\ & \text{各年度の収入の変動幅} \\ &= \text{各年度の「料金収入実績額」} - \text{各年度の「提案時の料金収入見込額」} \times 1.1 \end{aligned}$

ウ 「料金収入」に含まれるもの

改定額の計算にあたっての「料金収入」とは以下とする。

- ・施設利用料金収入
- ・附属設備利用料金収入
- ・駐車場利用料金収入
- ・コインロッカー利用料金収入

(4) 光熱水費の対価（サービスタクソE）の改定
光熱水費の対価（サービスタクソE）については、以下の改定を行う。

① 数量（使用量）の改定

本施設の平成31年12月1日（供用開始日）から平成33年11月30日までの24カ月間の数量（使用量）実績をもとに市と事業者との間で協議を行い、平成34年4月以降のサービスタクソ支払の基準となる数量（使用量）の改定を行う。ただし、改定の増加分は、入札提案時の想定数量（使用量）の20%を上限とし、改定の減少分については上限を設けない。

以降の数量（使用量）の改定は行わない。

② 物価変動に伴う改定

ア 改定方法

改定にあたっては、イの計算方法に基づき各年度4月1日以降のサービスタクソを改定する。なお、改定率に少数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。物価改定は1年に1回とする。

イ 平成N年度の改定方法

平成N年度のサービスタクソEは、平成X年6月（前回改定時）の指標と平成(N-1)年6月の指標とを比較して3%以上の変動があった場合、平成(N-1)年度のサービスタクソに、平成X年6月の指標と平成(N-1)年6月の指標に基づいて設定した改定率を乗じて改定する。なお、第1回目の物価改定は、契約締結日の属する年度の6月と平成30年6月の指標により算定する。
計算式は以下のとおりとする。

$$P_n = P(n-1) \times \text{改定率 } n$$

P_n : 平成N年度のサービスタクソ

$P(n-1)$: 平成(N-1)年度のサービスタクソ

改定率 n : 平成(N-1)年6月の指標 / 平成X年6月（前回改定時）の指標

ただし、 $0.97 < \text{改定率 } n < 1.03$ の場合、平成N年度のサービスタクソは改定しない。

ウ 使用する指標

サービスタクソの改定にあつて使用する指標は次の通りとする。

項目	対象費用	使用する指標
E-1	電気料金	消費者物価指数（総務省統計局） ・電気代（大阪市）

項目	対象費用	使用する指標
E-2	ガス料金	消費者物価指数 (総務省統計局) ・ 都市ガス代 (大阪市)
E-3	水道料金	消費者物価指数 (総務省統計局) ・ 水道料 (大阪市)
E-4	下水道料金	消費者物価指数 (総務省統計局) ・ 下水道料 (大阪市)
E-5	その他料金	消費者物価指数 (総務省統計局) ・ プロパンガス (大阪市) ・ 灯油 (大阪市)

(5) その他の対価 (サービスタクソ F) の改定
その他の対価 (サービスタクソ F) は改定を行わない。

5 消費税及び地方消費税の税率変更の場合の取扱い

消費税法 (昭和 63 年法律第 108 号) 及び関連法令の変更に伴い、消費税及び地方消費税率が変更された場合、市は、当該変更の内容 (経過措置を含む。) に従い、サービスタクソの支払に係る消費税及び地方消費税を支払うものとする。

6 サービスタクソ対価の減額等

市は、本事業の実施に関する各業務等のモニタリングを行い、施設整備業務、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務の実施状況が、本契約等に適合しない場合には、本契約等の規定に従い、事業者に対し、業務改善及び復旧に関する勧告やサービスタクソ対価の減額等の措置をとるものとする。
詳細については、「別紙 17 モニタリング及びサービスタクソ対価の減額等」を参照すること。

別紙9 事前調査業務の範囲

(※提案に応じて契約締結日までに(事業者により作成し)決定する。)



地図出典:(c)Mapion地図データ(c)ZENRIN

別紙 10 既存建物

既存建物は、業務要求水準書の「IV 施設整備の各業務の実施 4 建設業務及び関連業務」に示す以下の建物及び外構部分とする。

- 旧用途：保健所
- 構造規模：鉄骨造地上2階建
- 建築面積：435.69 m²
- 延床面積：840.28 m²
- 建築年：平成12年

別紙 11 加入する保険等

本事業に関し、加入する保険及びその条件は以下のとおりとする。なお、以下の条件は、充足すべき最小限度の条件であり、事業者の判断に基づき、更に担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。（※提案に応じて契約締結時までには（事業者により作成し）決定する。）

1 建設業務に係る保険

(1) 建設工事保険

① 保険名称

建設工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む）

② 保険内容

建設工事保険とは、整備対象施設の建設工事中に発生した工事的物、仮工事及び工事用材料等の物的損害を担保する（付帯設備工事、土木工事及び建設工事期間中の調達什器・備品も対象とする）。

③ 付保条件

ア 担保範囲は、本事業の整備対象となるすべての工事を対象とする。

イ 保険期間は、整備対象工事の着工日から完成引渡日までの全期間とする。

ウ 保険契約者は、事業者又は建設業務受託企業とする。

エ 被保険者は、事業者、建設業務受託企業とそのすべての下請負者（リース仮設材を使用する場合は、リース業者を含む）及び市を含むものとする。

オ 保険金額は、整備対象施設の建設工事費総額（消費税及び地方消費税を含む）とする。

カ 建設工事保険の自己負担額は 10 万円／1 事故以下とする。

キ 水災危険担保とする。

(2) 請負業者賠償責任保険

① 保険名称

請負業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む）

② 保険内容

請負業者賠償責任保険とは、整備対象施設の建設工事遂行に伴って派生した第三者（市及びその役員、来客、見学者、通行者、近隣居住者を含む）に対する対人・対物賠償損害を担保する。また、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。

③ 付保条件

ア 担保範囲は、本事業の整備対象となっているすべての工事を対象とする。

イ 保険期間は、整備対象工事の着工日から完成引渡日までの全期間とする。

ウ 保険契約者は、事業者又は建設業務受託企業とする。

エ 被保険者は、事業者、建設業務受託企業とそのすべての下請負者（リース仮設材を使用する場合は、リース業者を含む）及び市を含むものとする。

オ 建設業務受託企業（下請負者を含む）とその他の被保険者相互間の交叉責任担保条件とする。

カ 工事期間中の管理下財物又は受託物（第三者の所有物）の賠償損害を担保する管理財物担保条件とする。

キ 保険金額は、対人 1 億円／1 名、10 億円／1 事故、対物 1 億円／1 事故以上とする。

ク 自己負担額は 5 万円／1 事故以下とする。

2 開業準備業務、運営業務及び維持管理業務に係る保険

2-1 市が加入する保険

- ① 共済事業の名称
建物総合損害共済事業（公益社団法人 全国市有物件災害共済会 相互救済事業）
- ② 保険内容
市が所有、使用又は管理する建物、工作物及び動産について、火災、落雷、破裂・爆発、物体の落下・飛来、車両の衝突、騒じょう、破壊行為、風水害、雪災、土砂崩れによる損害をてん補する。

- ③ 付保条件
ア てん補の範囲は、以下に起因して生じる市の所有する建物、工作物、動産の損害とする。

- (7) 火災
- (ハ) 落雷
- (ニ) 破裂または爆発
- (ホ) 建物または工作物の外部からの物体の落下、飛来、衝突または倒壊
- (ヘ) 車両の衝突または接触
- (カ) 騒じょうもしくは労働争議またはこれらに類似の集団示威行動に伴う暴行
- (キ) 破壊行為
- (ク) 風災または水災
- (ケ) 雪災
- (コ) 土砂崩れ

イ 対象期間は、開館準備期間中及び運営・維持管理期間中とする。なお、共済事業は、毎年度更新する。

ウ てん補割合、免責金額及びてん補限度額は下表のとおりとする。

災害の種類	てん補割合	免責金額	大規模災害のてん補限度額	
			1回の事故のてん補限度額	同一年度内の限度額の有無
(1) 火災	100分の100	無し	無し	無し
(2) 落雷			2億円	
(3) 爆発			2億円	
(4) 物体の落下	100分の100	損害額 5万円未満	無し	無し
(5) 車両の衝突			無し	
(6) 騒じょう			無し	
(7) 破壊行為			無し	
(8) 風・水災	100分の50	5万円未満	2億円	有り
(9) 雪災	100分の100			無し
(10) 土砂崩れ	100分の100			無し

④ 免責条項

- ア 故意若しくは重過失又は法令違反による損害
- イ はっ酵若しくは発熱又は加熱若しくは乾燥作業による損害
- ウ 紛失又は盗難による損害
- エ 学校施設ならびに住宅物件基準を適用する建物、工作物及び動産のガラスのみに生じた損害
- オ 車両の衝突又は接触による鉄道車両、自動車の損害
- カ 屋外動産の内部からの落下、飛来、衝突又は倒壊により、屋外動産内の動産について生じた損害
- キ 雨漏り、雨、風等による吹き込み損害又は台風等による塩害
- ク 戦争、暴動その他の事変又はテロによる損害

- ケ 地震若しくは噴火又はこれらによる津波による損害
- コ 核燃料物質等による損害

- ⑤ 地震災害見舞金の交付
上記ケの場合に、見舞金を交付する。見舞金の算定方法は以下のとおり。(ただし、1年度内に生じた見舞金の総額に限度額があり、下記算定方法に基づき金額通りに交付されない場合がある。)

$\text{見舞金の額} = \text{共済責任額} \times \frac{15}{100} \times \frac{\text{復旧費}}{\text{再調達価額}}$
--

2-2 事業者が付保する保険

- (1) 施設・昇降機賠償責任保険

- ① 保険名称
施設・昇降機賠償責任保険 (又は類似の機能を有する共済等を含む)

- ② 保険内容
開業準備業務、並びに運営業務及び維持管理業務の対象施設及び昇降機の瑕疵またはその使用、運営業務及び維持管理業務遂行上の過誤、過失、欠陥等に起因して派生した第三者 (市の役職員、施設利用者、通行者、近隣居住者等を含む) に対する対人・対物賠償損害を担保する。

- ③ 保険条件
ア 担保範囲は、運営業務及び維持管理業務の対象となっているすべての施設を対象とする。
イ 保険期間は、対象施設の引渡日から本事業契約終了日までの全期間とする。なお、賠償責任保険は、毎1～3年程度の期間ごとに都度更新を行う場合でも良いものとする。
ウ 保険契約者は、事業者又は運営企業及び維持管理企業とする。
エ 被保険者は、事業者、運営企業及び維持管理企業 (指定管理者及びそのすべての下請負者を含む) 及び市とする。
オ 運営企業及び維持管理企業 (下請負者を含む) とその他の被保険者相互間の交叉責任担保とする。
カ 保険金額は、対人1億円/1名、10億円/1事故、対物1億円/1事故以上とする。
キ 自己負担額は5万円/1事故以下とする。

- (2) 請負業者賠償責任保険

- ① 保険名称
請負業者賠償責任保険 (又は類似の機能を有する共済等を含む)

- ② 保険内容
開業準備業務、並びに運営業務及び維持管理業務の受託対象施設の運営業務及び維持管理業務の過誤、過失又は欠陥に起因して派生した第三者賠償損害 (対象施設建物自体、什器備品等の管理財物等に対する事業者並びに運営企業及び維持管理企業が負うべき対人・対物賠償損害を含む) を担保する。なお、対象業務ごとにビルメンテナンス業者賠償責任保険、警備業者賠償責任保険等により上記請負業者賠償責任保険に代えることは差し支えない。

また、本請負業者賠償責任保険と前記(1)の「施設・昇降機賠償責任保険」と合体し、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。

- ③ 保険条件
ア 担保範囲は、本事業の開業準備業務、並びに運営業務及び維持管理業務すべてを対

- 象とする。
- イ 保険期間は開業準備業務の開始日から事業契約の終了日までの全期間とする。なお、賠償責任保険は、毎1～3年程度の期間ごとに都度更新を行う場合でも良いものとする。
- ウ 保険契約者は、事業者又は運営企業及び維持管理企業とする。
- エ 被保険者は、事業者、運営企業及び維持管理企業（指定管理者を含む）並びにそのすべての下請負者を含むものとする。
- オ 運営企業及び維持管理企業（下請負者を含む）とその他の被保険者相互間の交叉責任担保とする。
- カ 開業準備業務、並びに運営業務及び維持管理業務の対象となる施設自体(建物本体)、設備・装置、什器備品、受託物その他事業者の管理下にある第三者所有財産に対する賠償損害を担保する管理財物（又は受託物）賠償損害担保条件とする。
- キ 保険金額は、対人1億円／1名、10億円／1事故、対物1億円／1事故以上とする。
- ク 自己負担額は5万円／1事故以下とする。

別紙 12 施工時提出の工事書類

※施工時に提出する工事書類は、業務要求水準書の「IV 施設整備の各業務の実施 4 建設業務及び関連業務」に示す以下の書類を基本とし、提案に応じて契約締結時までに（事業者により作成し）決定する。

- 施工計画及び品質管理計画を示した書類
- 計画に基づき適切に施工したことを示す施工報告等の書類
- 出来高の管理に係る書類
- 使用材料の詳細に係る書類・サンプル等
- その他必要と認めるもの

目的物引渡書

平成 年 月 日

(あて先) 東大阪市長

事業者 住所
名称
代表者

事業者は、以下の施設を、新市民会館整備運営事業における事業契約第 39 条の規定に基づき、下記引渡年月日付で引渡します。

事業名	
事業場所	
施設名称	
引渡年月日	
立会人	東大阪市
	事業者

【 事業者名 】 様

上記引渡年月日付で、上記の施設の引渡しを受けました。

東大阪市長 野田 義和

保 証 書

(保証)

第 1 条 【建設企業】(以下、「保証人」という。)は、東大阪市(以下「市」という。)と【SPC】(以下、「事業者」という。)が平成 28 年 8 月 ●日付で締結した、新市民会館整備運営事業における事業仮契約(以下、「事業契約」という。)第 40 条に基づいて事業者が市に対して負う瑕疵担保責任(以下、「主債務」という。)について、これを連帯して保証する。なお、本保証契約において使用する用語については、事業契約における定義に従うものとする。

(通知)

第 2 条 工期の変更、延長、工事の中止その他の事業契約の内容(主債務の内容を含む。)に変更が生じた場合には、市は遅滞なく保証人に変更内容を知するものとする。主債務の内容に変更が生じたときは、これに従って保証債務の内容も当然に変更されるものとする。

(保証債務履行の請求)

第 3 条 市は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人宛保証債務履行請求書を提出するものとする。保証人は、上記請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求に係る債務を履行しなければならぬ。ただし、主債務の内容により 30 日以内に履行を完了することが困難と認められる場合には、市の裁量により、別途履行期限を定めることができるものとする。

(代位等)

第 4 条 保証人は、市の承認を得た場合を除き、事業契約に基づく事業者の債務がすべて履行されるまで代位によって取得した権利を行使しない。

(保証契約の解約・終了)

第 5 条 保証人は本保証契約を解約することができない。事業契約等に従い第三者に事業契約上の地位が承継されたときは、市は本保証契約を終了させることができるものとする。

(管轄)

第 6 条 本保証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。

(準拠法)

第 7 条 本保証契約は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈する。

平成 年 月 日

(あて先) 東大阪市長

保証人： 【建設企業】

別紙 15 プレイベント実施業務

※プレイベント実施業務は、業務要求水準書の「V 開業準備業務 4 プレイベント実施業務」に示すイベントや各種講座を基本とし、提案に応じて契約締結時まで（事業者により作成し）決定する。

●●●●の運営及び維持管理に関する協定書

東大阪市（以下「甲」という。）と【事業者名】（以下「乙」という。）は、東大阪市の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例（平成25年東大阪市条例第21号、以下「条例」という。）第7条の規定及び甲と乙が平成●●年●月●日付で締結した新市民会館整備運営事業（以下「本件事業」という。）に係る事業仮契約書に基づく契約（以下「本件事業契約」という。）に基づき、●●●●（以下「本件施設等」という。）の運営及び維持管理に関し、次の条項により平成●●年度●●の運営及び維持管理に関する年度協定書（以下「年度協定」という。）を締結する。なお、本件事業契約において定義された用語は、年度協定においても同様の意義を有する。

(趣旨)

第1条 この年度協定は、条例第6条第1項の規定に基づき、本件施設等の指定管理者に指定された乙が、本件施設等を適切かつ円滑に管理及び運営を行うために必要な基本的事項を定めるものとする。

(協定期間)

第2条 この協定期間は、平成●●年4月1日から平成●●年3月31日までとする。

(指定管理者の業務内容)

第3条 指定管理者の業務内容は、本件事業契約第5条に示すもののうち、運営業務及び維持管理業務とし、乙は運営業務基本計画書及び維持管理業務基本計画書、並びに平成●●年度運営業務計画書及び同維持管理業務計画書に従い業務を実施するものとする。

(平成●●年度の委託料)

第4条 甲は乙に、平成●●年度の本件施設等の運営業務及び維持管理業務に関して、委託料 円（内訳は以下のとおり。）を本件事業契約に定める支払方法に従って支払うものとする。

運営の対価（サービスタク）	円
維持管理の対価（サービスタクD）	円
光熱水費の対価（サービスタクE）	円
その他の対価（サービスタクF）	円

(個人情報の保護及び秘密の保持)

第5条 乙は、本件事業契約第69条及び第142条の規定に基づき個人情報の保護及び秘密の保持をしなければならない。

(業務報告)

第6条 乙は、本件事業契約第66条の規定に基づき運営業務及び維持管理業務の実施状況を市に報告しなければならない。

(第三者に及ぼした損害)

第7条 第三者に及ぼした損害の取り扱いは、本件事業契約第72条の規定に基づくものとする。

(業務内容の変更)

第8条 第3条に定める指定管理者の業務内容の変更は、本件事業契約第65条第1項の規定に基づくものとする。

2 前項の場合において、運営費用若しくは維持管理費用が増加した場合又は乙に損害が生じた場合については、本件事業契約第65条第2項の規定に従って第4条に定める委託料を変更するものとする。

(モニタリングの実施による委託料の変更)

第9条 本件事業契約第73条第1項の規定に基づくモニタリングの実施の結果、同条第4項の規定に基づき運営の対価（サービスク）又は維持管理の対価（サービスクD）が減額される場合には、それに合わせて第4条に定める委託料を変更するものとする。

(指定の取消し等)

第10条 指定の取消し等は、本件事業契約第123条ないし第126条の規定に基づくものとする。

(指定管理者であること等の揭示)

第11条 乙は、指定管理者の業務を実施するにあたり、本件施設の窓口等に指定管理者である乙が実施していること、指定管理者としての指定の内容、甲における施設担当所属及びその連絡先等を掲示するものとする。

(疑義等の決定)

第12条 年度協定に定めのない事項については、第一義的には本件事業契約によるものとする。

2 本件事業契約の各条項にも定めのない事項、又は年度協定の解釈に関して疑義がある事項については、甲と乙は、関係者協議会を通じて誠意をもって協議し、これを定めるものとする。

本協定の成立を証するため、本書を2通作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

平成●●年4月1日

甲 東大阪市荒本北一丁目1番1号

東大阪市

代表者 東大阪市長 野田 義和

乙 ○○○○

【事業者】

代表者 代表取締役 ○○○○

別紙 17 モニタリング及びサービスマネジメント対価の減額等

1 総則

(1) 基本的考え方

- ① モニタリングの基本的考え方
事業期間を通じて適正かつ確実に事業が遂行されるよう、事業者が実施する各業務の実施状況及び経営管理の状況について、事業者自らが確認及び管理するとともに、市がこれをモニタリングし、業務要求水準を達成していること及び達成しないおそれ無いことを確認する。
- ② 改善要求等の措置の基本的考え方
市は、モニタリングを実施した結果、事業者の責めに帰すべき事由により、業績等が業務要求水準に達していない、又は達成しないおそれがあると判断した場合は、事業者に対して、改善勧告、サービスマネジメント対価の減額、契約解除等の措置を講ずる。

(2) モニタリングの方法

- ① 事業者は、適正かつ確実に事業を遂行するため、本契約又は業務要求水準に基づき、業務の実施方法、工程、実施状況の確認方法、確認時期等を示した計画書を作成し、市に提出して確認を受ける。
- ② 事業者は、上記①の計画に基づき業務を実施するとともに、自らの業務実施内容が業務要求水準を達成していることを確認する。
- ③ 事業者は、本契約又は業務要求水準に定められる書類を所定の時期までに市に提出し、上記②による確認の状況を報告する。
- ④ 市は、事業者の報告に基づき、事業者の各業務の実施内容が要求水準を達成していることを確認する。
- ⑤ 市によるモニタリングについては、上記③の事業者の提出する書類のうち、後記「2 各業務等に係る確認方法」に示す書類による確認を基本とし、必要に応じて実地における確認を行う。

(3) 改善要求措置の方法

① 改善勧告及び改善・復旧の措置

ア 改善勧告

市は、モニタリングの結果、事業者の責めに帰すべき事由により、各業務の実施内容が業務要求水準を達成していない、又は達成しないおそれがあると判断した場合は、事業者に対して、直ちに改善及び復旧を図るよう改善勧告を行う。

イ 改善・復旧計画書の作成及び確認

事業者は、改善勧告に基づき、次に掲げる事項について示した改善・復旧計画書を作成して、改善勧告を受けた日から 14 日以内に市に提出する。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・業務不履行の内容及び原因・業務不履行の状況を改善及び復旧する具体的な方法、期限及び責任者・事業の実施体制及び実施計画等についての必要な改善策 |
|---|

市は、事業者が提出した改善・復旧計画書の内容が、業務不履行の状況を改善及び復旧できる合理的なものであることを確認する。なお、市は、その内容が、業務不履行の状況を改善及び復旧できるものとなっていない、又は合理的でないと判断した場合、改善・復旧計画書の変更及び再提出を求めることができるものとする。

ただし、業務不履行の改善に緊急を要し、応急処置等を行うことが合理的と判断した場合については、上記によらず、事業者は自らの責任と費用負担において適切に応急処置等を行うものとし、これを市に報告する。

ウ 改善・復旧の措置及び確認

事業者は、改善・復旧計画書に基づき、業務を実施する企業に対して適切に指導等を行いつつ、直ちに改善及び復旧を図り、市に報告する。市は、事業者からの報告を受け、改善及び復旧が図られたことを確認する。

エ 再改善勧告

改善・復旧計画書が提出されない場合、又は改善・復旧計画書に定められた期限までに改善及び復旧が図られたことが確認できない場合等は、再度上記アの改善勧告を行う。

② 罰則点の付与及び支払の減額措置

改善勧告を行った場合において、市は、その内容に応じ罰則点の付与を行い、その点数に応じサービスマン対価の減額の措置を講ずる。詳細な罰則点の付与及びサービスマン対価の減額の方法は、後記「3 減額又は罰則点の付与」に示すとおりとする。

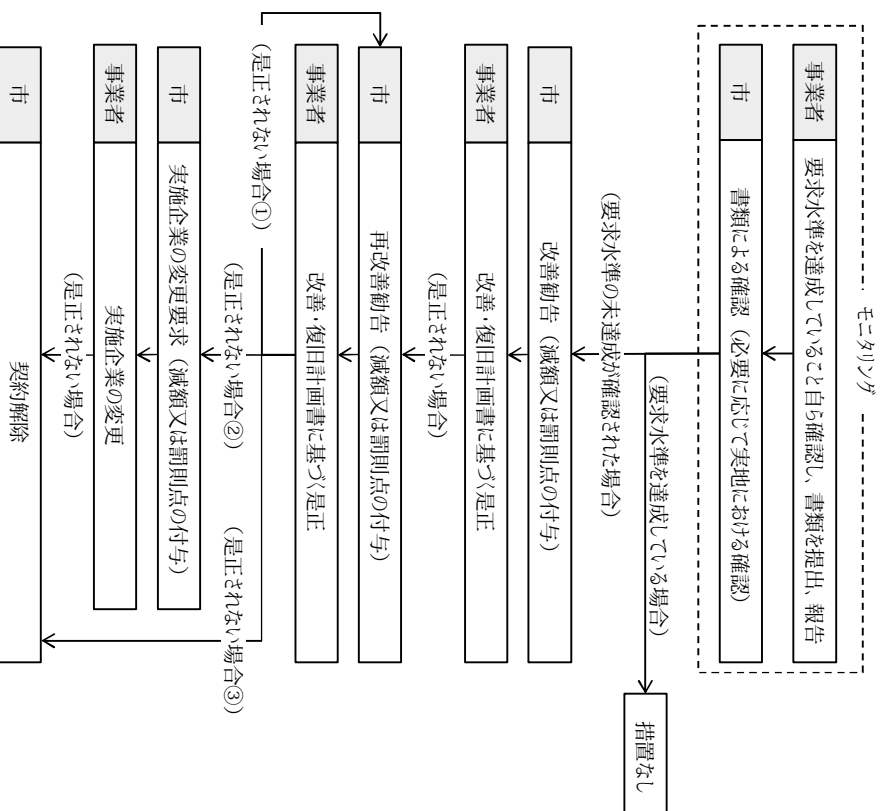
③ 各業務を実施する企業の変更

改善勧告を複数回繰り返し返しても、業務不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、市は、事業者との協議により、業務不履行となっている業務を実施する企業の変更を求めることができるものとする。

④ 契約解除

改善勧告を複数回繰り返し返しても、業務不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、又は、③の企業の変更後においても、業務不履行の状況を改善及び復旧が図られたことが確認できない場合、市は、事業者の債務不履行と判断して、契約を解除できるものとする。

【モニタリング及び改善措置要求等のフロー】



2 各業務等に係る確認方法

(1) 施設整備に係る確認方法

- ① 基本的な考え方
施設整備に係るモニタリングは、業務要求水準の確保を図るために各業務が適切に実施されているかどうかを、各業務の責任者が業務要求水準に基づき業務の管理及び確認を行った上で、事業者は自らにより確認し、市はその報告に基づき確認を行う。その手順は、「1 (2) モニタリングの方法」による。
- 事業者は、各業務の履行について要求水準確認計画書による確認を行うとともに、施設整備業務の履行に伴って作成する各提出書類及び実際の施工状況を基に要求水準を満たしているかどうかの確認を行い、要求水準確認報告書を作成し、市に提出するとともに、報告を行う。
- 市は事業者の報告に基づき確認を行うことを基本とし、要求水準確認報告書、各提出書類及び実際の施工状況を基に、業務要求水準の内容を満たしているかどうかの確認を行う。
- また、市は必要と判断した場合は、施工状況の重点的な確認を行う場合がある。

- ② 書類による確認
事業者は、下記の書類を、それぞれの提出時期までに市に提出し、業務要求水準の達成状況について確認を受ける。

ア 要求水準確認計画書・同報告書

提出書類		提出時期	
i	要求水準確認計画書	基本設計の着手時	
ii	要求水準確認報告書	基本設計終了時 実施設計終了時 主要な部位の施工後 建設工事完了時	

なお、要求水準確認計画書・同報告書の作成は、本契約に定めるとおり各業務につき関係法令に基づき責任を負う者が実施するものとするが、事業者がこれを提出するとともに、その内容につき包括的な責任を負う。

イ 各提出書類

提出書類		提出時期	
i	事前調査計画書	事前調査着手前	
ii	事前調査報告書	事前調査終了時	
iii	設計及び施工の工程表	基本設計着手前	
iv	基本設計図書	基本設計終了時	
v	実施設計図書	建設工事着手前	
vi	完成予想図 (透視図) 及び完成模型	実施設計がほぼ終了する段階	
vii	施工計画書	各部位の施工前	
viii	施工報告書	各部位の施工後	
ix	工事監理に関する記録	毎月	
x	竣工図書等	建設工事完了時	

③ 中間確認

市は、以下に示す事情により、施工品質の確保のために重要と判断した場合は、施工の各段階で、品質等について設計図書又は要求水準確認計画書に従っているかどうか又は業務要求水準を満たしているかの確認 (以下「中間確認」という。) を行う。

ア 業務要求水準を満たさないことが完成検査時点で発見することが困難である場合

イ 完成検査時点において業務要求水準を満たしていないことが発見されたとしてもその補修を行うことが経済的・時間的・技術的に極めて困難である場合

なお、市は、必要に応じて、施工部分を最小限度破壊し、品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び復旧に係る費用は、事業者の負担とする。

- ④ 実地における確認
工事の特に重要な工程その他市が必要と認める時は、市は実地における確認を行う。事業者は市の実地における確認に必要な協力（及び立会）を行う。

(2) 開業準備に係る確認方法

- ① 日常の確認等

ア 事業者による確認

- ・ 毎日自らの責任により従業者の業務遂行状況及び業務要求水準達成状況について確認を行う。
- ・ 確認結果に基づき、業務日誌を毎日記入し、月ごとにとりまとめて市に提出する。
- ・ 法定点検等の実施記録を市に提出する。
- ・ 業務不履行があった場合、「重大な事象」が発生した場合又は利用者等から苦情があった場合には市に直ちに報告する。

イ 市によるモニタリング

- ・ 業務遂行状況について、事業者の提出した業務日誌その他事業者からの報告及び利用者等からの直接の苦情に基づき確認する。
- ・ 利用者等から直接に苦情があった場合には、これを事業者に通知する。

- ② 定期的確認等

事業者は、開業準備業務計画書を作成し、それに基づく従業者の業務遂行状況及び要求水準達成状況を自ら確認の上、次表の提出書類を、それぞれの提出時期までに市に提出して確認を受ける。

提出書類		提出時期
i	開業準備業務計画書	業務開始まで
ii	開業準備業務報告書	各月末、各四半期末、各年度末

- ③ 随時モニタリング

市は、利用者等からの苦情があった場合その他市が必要と判断した場合は、随時に、業務遂行状況について、事業者から必要な報告を求める。

- ④ 実地における確認

①から③までのモニタリングの実施にあたり、市が必要と認めるときは、市は実地における確認を行う。事業者は市の実地における立会等の確認に必要な協力を行う。

(3) 運営及び維持管理に係る確認方法

- ① 日常の確認等

ア 事業者による確認

- ・ 毎日自らの責任により従業者の業務遂行状況及び業務要求水準達成状況について確認を行う。
- ・ 確認結果に基づき、業務日誌を毎日記入し、月ごとにとりまとめて市に提出する。
- ・ 法定点検等の実施記録を市に提出する。
- ・ 業務不履行があった場合、「重大な事象」が発生した場合又は利用者等から苦情があった場合には市に直ちに報告する。

イ 市によるモニタリング

- ・ 業務遂行状況について、事業者の提出した業務日誌その他事業者からの報告及び利用者等からの直接の苦情に基づき確認する。

・利用者等から直接に苦情があった場合には、これを事業者に通知する。

② 定期の確認等

事業者は、業務計画書を作成し、それに基づく従業者の業務遂行状況及び業務要求水準達成状況を自ら確認の上、次表の提出書類を、それぞれの提出時期までに市に提出して確認を受ける。

提出書類		提出時期
i	運営業務基本計画書	運営業務開始の12か月前まで
ii	維持管理業務基本計画書	維持管理業務開始の12か月前まで
iii	運営業務計画書	各年度開始の6か月前まで（平成31年度については、平成31年4月30日まで）
iv	維持管理業務計画書	各年度開始の3か月前まで（平成31年度については、平成31年4月30日まで）
v	運営業務報告書	日報：市の要請に応じて 月報：業務を行った月の翌月10日まで 四半期報告書：当該四半期の最終月の翌月10日まで 年度報告書：翌年度の4月30日まで
vi	維持管理業務報告書	日報：市の要請に応じて 月報：業務を行った月の翌月10日まで 四半期報告書：当該四半期の最終月の翌月10日まで 年度報告書：翌年度の4月30日まで

③ 随時モニタリング

市は、利用者等からの苦情があった場合その他市が必要と判断した場合は、随時に、業務遂行状況について、事業者から必要な報告を求める。

④ 実地における確認

①から③までのモニタリングの実施にあたり、市が必要と認めるときは、市は実地における確認を行う。事業者は市の実地における確認に必要な協力を行う。

(4) 経営管理に係る確認方法

① 書類による確認

事業者は、次表の提出書類を、それぞれの提出時期までに市に提出して確認を受ける。なお、市は事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがあるなど、必要に応じて追加の財務状況等に係る書類の提出、報告を求めることができる。

提出書類		提出時期
i	事業者の定款の写し	事業契約の締結後7日以内 定款の変更後7日以内
ii	株主名簿の写し	事業契約の締結後7日以内 株主名簿の変更後7日以内
iii	実施体制図	事業契約の締結後7日以内 実施体制の変更後7日以内
iv	事業者が締結する契約又は覚書の一覧 (保険契約の一覧を含む)	事業契約の締結後7日以内 一覧に変更が生じてから7日以内
v	事業者が締結する契約又は覚書等の写し (保険契約を含む)	契約又は覚書等の締結予定日又は変更 予定日の14日前まで 締結又は変更後7日以内
vi	株主総会の資料及び議事録又は議事要旨	株主総会の会日から14日以内
vii	取締役会の資料及び議事録又は議事要旨	取締役会の会日から14日以内
viii	各事業年度における定時株主総会に係る事業年度における監査済みの会社法第435条第2項に定められる計算書類及びこれらの計算書類並びにこれらの根拠資料及びこれらの計算書類と事業者の事業収支計画の対応関係の説明資料	定時株主総会の会日から14日以内

提出書類		提出時期
ix	各事業年度の上半期に係る上記㈮に準じた資料	各事業年度の11月30日まで

- ② 聞き取り等による確認
市は、書類による確認を行った結果、必要と判断した場合は、専門家等による聞き取り調査を実施することができるものとする。

3 減額又は罰則点の付与

(1) 業務要求水準の未達成による減額

業務要求水準が達成できないことが明らかとなった場合、市は、「別紙8 サービス対価の算定及び支払方法」に基づき提出されている当該時点のサービス対価の内訳表に基づき、当該部分のサービス対価の減額又は違約金の請求を行う。

① 施設整備に係る業務要求水準の未達成による減額

施設整備に係る業務要求水準が、改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもなお達成されないことが明らかになった場合は、市は、当該時点のサービス対価の内訳表に基づき、当該部分に係る施設整備費を減額できるものとする。なお、当該内容に係る運営・維持管理の対価もあわせて減額できるものとする。

② 開業準備に係る業務要求水準の未達成による減額

開業準備に係る業務要求水準が、改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもなお達成されないことが明らかになった場合は、市は、当該時点のサービス対価の内訳表に基づき、当該部分に係る開業準備費を減額できるものとする。

③ 運営、維持管理及び経営管理に係る業務要求水準の未達成による減額

運営、維持管理及び経営管理に係る業務要求水準が、当該業務の開始前に達成されないうことが明らかになった場合又は当該業務の開始後に改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもなお達成されないことが明らかになった場合は、市は、当該時点のサービス対価の内訳表に基づき、当該内容に係る運営、維持管理及びその他の対価を減額することができる。

(2) 運営、維持管理及びその他の対価に係る減額又は罰則点の付与方法

① 基本的な考え方

市は、モニタリングの実施により、事業者の実施する業務が業務要求水準を達成していないことを確認し、改善勧告を行った場合は、罰則点を付与する。付与された罰則点を加算し、支払時期に応じた3か月間の罰則点が一定値に達した場合に、サービス対価の減額を行う。

② 減額算定及び罰則点付与のための区分

減額算定及び罰則点の付与は、下表の支払区分ごとに行う。

支払区分	構成される費用の内容
サービス対価C (運営業務費)	<ul style="list-style-type: none"> ① 統括管理業務に要する費用 ② 文化芸術事業実施業務に要する費用 ③ 貸館業務に要する費用 ④ 広報・情報発信業務に要する費用 ⑤ 駐車場等管理運営業務に要する費用 ⑥ その他管理運営業務に要する費用
サービス対価D-1 (維持管理業務費)	<ul style="list-style-type: none"> ① 建物保守管理業務に要する費用 ② 設備保守管理業務に要する費用 ③ 舞台設備保守管理業務に要する費用 ④ 外構保守管理業務に要する費用 ⑤ 備品保守管理業務に要する費用 ⑦ 清掃業務に要する費用

支払区分	構成される費用の内容
	<ul style="list-style-type: none"> ⑧環境衛生管理業務に要する費用 ⑨植栽管理業務に要する費用 ⑩警備業務に要する費用
サービスマス対応D-2 (修繕更新業務費)	⑥修繕更新業務に要する費用
サービスマス対応F (その他費用)	<ul style="list-style-type: none"> ①運営・維持管理期間中の保険料 ②一般管理費 ③法人税、法人の利益に対してかかる税金等及び事業者の税引(後利益) ④その他運営及び維持管理に関して必要となる費用

③ 業務要求水準を達成していないとされる事象

業務要求水準を達成していないとされる場合は、以下に示すア及びイとし、その具体的な事象は、下表に示すとおりとする。

ア 本施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合
 イ 本施設を利用することはできるが、明らかに利便性を欠く場合

業務	ア 重大な支障がある場合	イ 利便性を欠く場合
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・履行義務の放棄 ・人員不足の常態化 ・故意に市との連絡を行わない(長期にわたる連絡不通等) ・緊急時における対応不備による被害拡大 ・防犯体制の不備による被害拡大 ・市からの指導・指示に従わない ・虚偽の報告 ・法令違反等 	<ul style="list-style-type: none"> ・履行義務の不備 ・計画的な組織運営の不備 ・関係者への連絡の不備 ・緊急対応体制の不備 ・防犯体制の不備 ・利用者への対応不備 ・業務報告の不備、遅延等
運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務の不備による人身事故の発生 ・利用者等からの苦情の放置 ・個人情報的大量漏えい ・施設の利用不可能状態の放置 ・利用予約の重複による施設利用の不可等 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務の不備 ・利用者等から多数の苦情発生 ・利用者満足度の低下 ・コンプライアンス等研修体制の不備等
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検の未実施 ・故障等の放置 ・故障等の放置に起因する人身事故の発生 ・災害時の未稼働 ・衛生状況の悪化等により利用者に重大な影響を及ぼす事態の発生等 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務の不備 ・保全上必要な修理等の未実施等
修繕・更新業務	<ul style="list-style-type: none"> ・計画に基づく修繕・更新業務の未実施等 	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕・更新業務の不備等
経営管理	<ul style="list-style-type: none"> ・会計処理の虚偽報告等 	<ul style="list-style-type: none"> ・会計処理の不備等 ・再委託管理の不備等

④ 罰則点の付与方法

市は、モニタリングの実施の結果、業務要求水準が達成されないと判断した場合、各支払区分に対応する罰則点を下表の基準により算定し、事業者に通知する。なお、1つの事象が複数の支払区分に関係する場合には、該当する支払区分すべてについての罰則点を付与する。

ただし、業務要求水準を達成していないとされる場合であっても、やむを得ない事由による場合で、かつ事前に市に連絡があった場合、明らかに事業者の責めに帰さない事由による場合、罰則点は付与しない。

事象		罰則点	
ア	重大な支障がある場合	人命に多大な影響を及ぼす場合	100点
		個人情報情報等機密事項の漏えいに関する場合	80点
		上記外の場合	20点
イ	利便性を欠く場合		5点

⑤ サービス対価の減額
サービス対価の支払に際しては、3か月間の罰則点の合計を計算し、下表にしたがって減額割合を定め、上記②に示した支払区分ごとに減額を行う。

当該3か月間の罰則点は、当該期間のモニタリングにのみ用いることとし、次の期間に持ち越さない。なお、3か月の期間途中において事業者が担当する企業を変更しても、当該期間の罰則点は消滅しない。

3か月間の罰則点の合計	支払区分ごとの減額割合
100点以上	100%減額
60点以上100点未満	1ポイントにつき0.6%減額(36%～59.4%)の減額
20点以上60点未満	1ポイントにつき0.3%減額(6%～17.7%減額)
20点未満	0%(減額なし)

(3) 減額以外の損害賠償
市は、上記(1)又は(2)による減額とは別に、業務不履行に伴う損害賠償を事業者に請求することができる。

4 事業終了時に係るモニタリング

(1) モニタリングの方法

① 事業者は、事業期間終了に当たり、自ら検査を実施し、結果を市に報告する。
② 市は、本施設の性能が業務要求水準書に定められた水準を満たしていることを確認する検査を行う。

(2) 確認方法

① 書類による確認
事業者は、次表の提出書類を、それぞれの提出期限までに市に提出して確認を受ける。

	提出書類	提出時期
i	劣化調査報告書	事業期間終了時の6ヶ月前まで
ii	長期修繕計画 (事業期間終了後30年間)	事業期間終了時まで
iii	超長期修繕計画 (供用開始後75年間)	事業期間終了時まで
iv	各種図面・機器台帳・備品台帳	事業期間終了時まで
v	施設の保全に係る資料 (取扱説明を含めたマニュアル)	事業期間終了時まで
vi	その他市が必要と認める書類	事業期間終了時まで

② 実地における確認

市は施設の現況が、上記①のとおりであるかどうか実地における確認を行う。事業者は、市の実地における確認に必要な協力を行う。

(3) 契約の解除

事業終了時までの間に改善が確認されない場合、市は事業者の債務不履行と判断して契約を解除するものとする。

5 第三者評価

上記1～4までのモニタリングのほか、運営・維持管理期間中において、5年に1回以上の頻度で、指定管理者制度に基づき第三者評価を実施する。

別紙 18 付帯事業

※付帯事業は、業務要求水準書の「Ⅷ 付帯事業 1 にぎわい施設の整備・運営業務」に示す内容を基本とし、提案に応じて契約締結時までに（事業者により作成し）決定する。

新市民会館整備運営事業に伴う付帯事業実施のための
定期建物賃貸借契約書 (案)

東大阪市 (以下「市」という。) と【事業者名】 (以下「事業者」という。) は、市及び事業者が●年●月●日付で締結した新市民会館整備運営事業 (以下「本件事業」という。) 事業仮契約書に基づく契約 (以下「本件事業契約」という。) に基づき、市が所有する本件施設等 (本件事業契約第 1 条第 58 号に定義) の一部を事業者が借り受け行う付帯事業 (内容は、本件事業関係書類 (本件事業契約第 1 条第 57 号に定義) により特定される。) について、次とおり借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号) 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、本件事業契約において定義された用語は、本契約においても同様の意義を有する。

(目的物の表示及び賃料)

第 1 条 市は事業者に対し、本件事業契約の存続を条件として、以下の物件の表示記載の本件施設等の部分 (以下「本物件」という。) を、本件引渡日 (平成 31 年 8 月 31 日) から平成 46 年 3 月 31 日まで貸し渡し、事業者はこれを借り受ける。ただし、本件事業契約に基づき本件引渡日が変更された場合は、市と事業者は必要に応じて本契約の始期を変更するものとする。

<物件の表示>

所 在
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積

上記建物のうち、別紙図面にて赤線で囲まれた部分、

㎡

- 2 本契約の賃料は、半期毎に、当該半年間の売上高に事業者の提案する一定割合を乗じて得た額とする。なお、本件引渡日の翌日から本件施設等の供用開始日 (平成 31 年 12 月 1 日) の前日までの期間の賃料は免除し、初回の賃料額は、供用開始日から最初に到来する 3 月 31 日又は 9 月 30 日までの売上高に事業者の提案する一定割合を乗じて得た額とする。
- 3 事業者は、市に対して、毎年 4 月 1 日から 9 月 30 日までの売上高を 10 月 10 日までに報告し、前項に従い計算される賃料額について市の確認を得た上で、これを 10 月 31 日 (10 月 10 日及び 10 月 31 日が土曜日、日曜日、祝日、休日 (国民の祝日に関する法律 (昭和 23 年法律第 178 号) 第 3 条) である場合にはその直前の日) までに納付する。また、事業者は、市に対して、毎年 10 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの売上高を 4 月 10 日までに報告し、前項に従い計算される賃料額について市の確認を得た上で、これを 4 月 30 日 (4 月 10 日及び 4 月 30 日が土曜日、日曜日、祝日、休日である場合にはその直前の日) までに納付する。なお初回については、供用開始日から最初に到来する 3 月 31 日又は 9 月 30 日までの売上高を、翌月 10 日までに報告し、前項に従い計算される賃料額について市の確認を得た上で、これをその月の末日までに納付する。納付の方法は、市の発行する納入通知書により支払うものとする (手数料は事業者が負担する)。
- 4 事業者は、前項に定める期限までに賃料を納付しなかったときは、納付の期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、納付すべき賃料の額に東大阪市財務規則 (昭和 42 年東大阪市規則第 31 号) に定める率で計算して得た額の遅延損害金を支払わなければならない。

- 5 本契約が契約期間満了前に終了した場合、事業者は市に対して、本物件を第 14 条に基づいて明渡すまでの間、当該契約終了時期の直前の半期毎の支払額を基準として算出される金額を賃料相当損害金として日割計算にて支払うものとする。
- 6 事業者は、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により賃料が著しく不相当になった場合等、本物件の周囲の商業環境の変化等に伴い第 2 項の賃料を維持したのでは付帯事業の継続が困難となった場合には、市に対し、賃料の改定についての協議を申し入れることができるものとし、協議の結果、市が第 2 項の賃料改定の必要を認めた場合には、賃料の改定を行うものとする。
- 7 前項により賃料の改定を行う場合、市は改定賃料を決定したうえで改定通知書により事業者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 2 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。
- 8 事業者は、本物件を付帯事業の実施のためにのみ利用するものとし、それ以外の目的に利用してはならない。

(契約保証金)

- 第 2 条 事業者は、本契約の履行を担保するため、契約保証金として金【事業者提案額による、1年間の総売上高から、1年間の自動販売機による売上高を控除した金額に、事業者提案による5%以上の一定割合を乗じて算出した額、1000円未満は切り上げる。】円を市に預託するものとする。本契約保証金には利息を付さず、本契約終了による本物件の第 14 条に基づき明渡し完了後 1 か月以内に事業者からの請求を受けてこれを事業者に返還するものとする。ただし、延滞賃料又は事業者の責めに帰すべき事由に基づき支払債務があるときは、これを控除してその残額を返還することができる。事業者は、賃貸借期間中は契約保証金をもって賃料に充当することはできないものとする。
- 2 市と事業者は、年度末の決算金額に基づき 1 年間の総売上高から自動販売機による売上高を控除した金額が前項の契約保証金算出の基礎となった同売上高と比較して 10%を超えて上下した場合には、その変化率に応じて翌年度の契約保証金額を修正し、差額を精算するものとする。

(契約期間)

- 第 3 条 本契約の期間は、本件引渡日（平成 31 年 8 月 31 日）から平成 46 年 3 月 31 日までとし、期間の満了をもって本契約は終了し更新はしない。ただし、本件事業契約に基づき本件引渡日が変更された場合は、市と事業者は必要に応じて本契約の始期を変更するものとする。また、甲及び乙は、協議の上、本契約期間の満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
- 2 市は、前項の契約期間の満了日の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって事業者に対して通知するものとする。

(物件の引渡し)

- 第 4 条 市は、前条の期間の開始日までに、本物件を事業者に引渡す。

(転貸等の禁止)

- 第 5 条 事業者は次の行為をしてはならない。

- (1) 市の事前の書面による承諾なく、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 8 項に定める目的以外に使用すること。
- (3) 市又は第三者に危険又は迷惑を及ぼす行為、その他本件施設等又は本物件の維持保全を害すること。

(管理責任)

- 第 6 条 事業者は、本物件を使用するにあたり善良な管理者の注意をもって管理する責任を有し、義務を負うものとする。
- 2 本物件の引き渡し後、維持管理、修繕等に要する費用は、すべて事業者が負担する。

(瑕疵担保責任)

- 第 7 条 本契約締結後、事業者が本物件に隠れた瑕疵のあることを発見しても、市はその責めを負わない。

(現状変更)

- 第 8 条 事業者は、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、市の事前の書面による承諾を得て実施しなければならない。ただし、当該承諾は、本物件の明渡しに際しての事業者の原状回復義務を免れさせるものではない。

(損害賠償)

- 第 9 条 事業者（事業者の使用人、本物件への訪問者、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、事業者は速やかにその旨を市に通知し、かつ、その請求に従い、直ちに原状回復、損害賠償その他の方法により損害を回復するものとする。

(事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等)

- 第 10 条 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、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 事業者が本契約第 5 条の各号に該当する行為をしたとき。
- (2) 事業者が賃料その他市に対し支払義務を負っている金銭の納付を納付期限から 2 か月以上怠ったとき。
- (3) 事業者が付帯事業の実施に必要な許認可等を得られない、又は得られる見込みがないと認められるとき。
- (4) 事業者が本件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。
- (5) 事業者が、その責めに帰すべき事由により、本件施設等について、連続して 30 日以上又は 1 年間に亘り合計 60 日以上にわたり、本件事業関連書類及び運営業務計画書、維持管理業務計画書及び付帯事業計画書に従った運営業務、維持管理業務及び付帯事業を行わないとき。
- (6) 事業者の責めに帰すべき事由により、本件事業契約又は本契約の履行が困難となつたとき。
- (7) 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の申立てを決議したとき又はその他の第三者（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。
- (8) 事業者が、市に対し本件事業ないし、本契約に関して虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
- (9) 構成員及び協力企業が本件事業の応募に関して重大な法令等の違反をしたとき。
- (10) 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。
- (11) 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。
- (12) 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本契約（本契約に

付随して締結した契約、覚書等を含む。)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本契約の目的を達することができないとき。

(13) 事業者又は付帯事業企業若しくはこれらの役員等が暴力団等であることが判明したとき。

(14) 事業者の構成員又は協力企業、又はそれらの役員等が暴力団等であることが判明したとき。

(15) 事業者が第三者(事業者の構成員及び協力企業、並びにその下請負人等を含む。)に本件事業に関する業務を行わせる場合において、当該第三者が相手方が暴力団等であるとなりながら契約を締結したと認められるとき。

(16) 事業者が本件事業契約第12条(暴力団等の排除措置)第6項の規定による市の要求に従わなかったとき。

(17) 前4号に掲げるもののほか、事業者が正当な理由なく本契約に違反し、その違反により暴力団を利用する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

(18) 本件指定が取り消され、又は指定管理の業務の全部又は一部の停止を命じられたとき。

(19) 本件事業契約が解除その他の事由により終了し又は効力を失ったとき。

2 前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において、市は、事業者に対し、市が被った合理的損害の賠償を請求することができる。また、事業者に損害、損失又は増加費用が生じてても、市はその賠償の責めを負わない。

(市の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第11条 事業者は、次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、本契約の全部又は一部を解除することができる。

(1) 市が本契約に違反し、付帯事業を継続することが困難なとき。

(2) 付帯事業に関し、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 前項に基づき本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範囲の費用を負担し、損害を賠償する。

3 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、他に特段の理由を有することなく本契約を解除することができる。この場合、前2項の規定を準用する。

(法令変更による契約解除等)

第12条 本件事業契約第130条第2項に基づく協議にもかかわらず、本契約の締結後における法令等の変更により、市が事業者による付帯事業の継続を困難と判断した場合又は付帯事業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。

2 前項により本契約の全部又は一部が解除された場合、事業者に生じた合理的な範囲の増加費用及び損害の負担は、本件事業契約別紙21に従うものとする。なお、市及び事業者は、必要に応じ、関係者協議会においてかかる増加費用及び損害の負担方法等について協議して決定することができるものとする。

(不可抗力による契約解除等)

第13条 本件事業契約第132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日以内に付帯事業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、事業者に通知の上、本契約の全部又は一部を解除することができる。

2 前項により本契約の全部又は一部が解除された場合、事業者に生じた合理的な範囲の増加費用及び損害の負担は、本件事業契約別紙22に従うものとする。なお、市及び事業者は、

必要に応じ、関係者協議会においてかかる増加費用及び損害の負担方法等について協議して決定することができるものとする。

(明渡し、原状回復義務)

第 14 条 本契約終了時においては、事業者は、事業者及び事業者から本件事業を実施する目的で業務の委託を請けた者(下請負人等を含む。)が所有又は管理する物品等を取り片づけ、原状回復した上で、市に明渡しなければならぬ。

2 事業者は、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、これを市に請求しないものとする。ただし、別途本件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 15 条 市は、事業者にあらかじめ通知の上、本物件の状況調査、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 事業者は、正当な理由なく前項に基づき市の立入を拒否することができない。

(第三者に及ぼした損害)

第 16 条 本契約の履行に関して、第三者に損害を及ぼし当該第三者が損害賠償請求権を有する場合には、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害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。

(秘密の保持)

第 17 条 市及び事業者は、互いに付帯事業又は本契約に関して知り得た相手方の営業上及び技術上の秘密に属する一切の事項及び情報(付帯事業又は本契約に関して知る前に既に自ら保有しているもの、付帯事業又は本契約に関して知る前に公知であったもの、付帯事業又は本契約に関して知っ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ものは除く)を自己の役員及び従業員、自己の代理人及びコンサルタント、又は自己の出資者、並びに本件事業に関し事業者に融資する金融機関及びその代理人以外の第三者に漏らし、又は本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、市又は事業者が本契約又は法令等に基づき開示する場合、裁判所その他公的機関により開示が命ぜられた場合、事業者が相手方に守秘義務を負わせた上で本件事業に関する資金調達に必要かつ合理的な範囲で開示する場合、又は相手方の書面による事前の承諾を得た場合はこの限りではない。

(信義誠実の義務)

第 18 条 市及び事業者は、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、市及び事業者による協議の上決定する。

(管轄裁判所)

第 19 条 本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。

(契約の費用)

第 20 条 本契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

本契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、契約当事者記名押印の上、それぞれの一通を保有する。

平成●年●月●日

[貸付人]

東大阪市荒本北一丁目1番1号

東大阪市

代表者 東大阪市長 野 田 義 和

印

[借受人]

住所名称

代表者

印

別紙 20 事業用定期借地権設定契約書の様式

新市民会館整備運営事業に伴う付帯事業実施のための
事業用定期借地権設定契約書 (案)

東大阪市 (以下「市」という。)と【事業者名】(以下「事業者」という。)は、市及び事業者が●年●月●日付で締結した新市民会館整備運営事業 (以下「本件事業」という。) 事業仮契約書に基づく契約 (以下「本件事業契約」という。) に基づき、市が所有する本件土地 (本件事業契約第 1 条第 63 号に定義) の一部を事業者が借り受け建物建設して行う付帯事業 (内容は、本件事業関係書類 (本件事業契約第 1 条第 57 号に定義) により特定される。) について、次のとおり本件事業契約の存続を条件として借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号) 第 23 条に定める事業用定期借地権設定契約 (以下「本契約」という) を公正証書を作成する方法により締結する。なお、本件事業契約において定義された用語は、本契約においても同様の意義を有する。

(付帯事業用地の賃貸)

第 1 条 市は、事業者が行う付帯事業に要する用地として、その所有する以下の土地の表示に記載する土地 (以下「本土地」という。) に、事業用定期借地権を設定して事業者に賃貸し、事業者はこれを賃借する。

<土地の表示>

所在地番目積
地地目積
地地積

上記土地のうち、別紙図面にて赤線で囲まれた部分、 m²

- 2 本契約により市が事業者のために設定する借地権は、借地借家法第 23 条に基づく事業用定期借地権とする。
 - 3 市は、事業者に対し、本土地を現状有姿にて第 3 条に定める賃貸借期間の開始日に引き渡す。
- (用途)
- 第 2 条 事業者は、本土地を付帯事業のために使用する、次に掲げる建物 (以下「本建物」という。) の敷地として使用するものとし、それ以外の用途に供してはならない。

<建物の表示>

種類
構造
床面積

平面図及び外観は別紙のとおり。

- 2 事業者は、本建物について、不動産登記法 (明治 32 年法律第 24 号) に従い、事業者本人を所有者とする建物の表示登記及び保存登記を行うことができるものとする。この場合、

事業者は、登記完了後速やかに、本建物にかかる全部事項証明書1通を市に提出するものとする。

- 3 前項の場合において、事業者は、期間満了等により本契約が終了し、本件土地を原状回復した時には、速やかに本建物の滅失登記手続を行い、同登記完了後速やかに、滅失にかかわる全部事項証明書1通を市に提出するものとする。

(賃貸借の期間)

- 第3条 賃貸借の期間は、平成●年●月●日【始期は事業者の提案を考慮し決定する】から平成46年3月31日までとする。

(賃料)

- 第4条 本土地の賃貸借に係る賃料は、以下のとおりとする。

- (1) 本件施設等の供用開始日の前日まで
1か月につき、本土地の面積に1㎡当たり547円を乗じて得た額とし、年額【】円とする。
- (2) 本件施設等の供用開始日以降
半期毎に当該半年間の事業者の売上高に事業者の提案する一定割合を乗じて得た額とする。なお、初回の賃料額は、供用開始日から最初に到来する3月31日又は9月30日までの売上高に事業者の提案する一定割合を乗じて得た額とする。

(賃料の納付)

- 第5条 事業者は、前条の賃料について、次の各号に掲げる区分に従い、市の発行する納入通知書により支払うものとする(手数料は事業者が負担する)。

- (1) 前条第1号の賃料
ア 本土地の引渡日の前日までに、本土地の引渡日から翌年3月31日までの合計額を支払う。
イ 次年度以降、本件施設等の供用開始日が属する年度の前年度までは、毎年3月31日までに、供用開始日が属する年の前年4月1日から同年3月31日までの月額賃料の合計額を支払う。
ウ 本件施設等の供用開始日が属する年度については、同年3月31日までに、本件供用開始日の前日までの合計額を支払う。
- (2) 前条第2号の賃料
ア 毎年4月1日から9月30日までの売上高を10月10日までに報告し、前条第2号に従い計算される賃料額について市の確認を得た上で、これを10月31日(10月10日及び10月31日が土曜日、日曜日、祝日、休日(国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)第3条)である場合にはその直前の日)までに納付する。また、毎年10月1日から翌年3月31日までの売上高を4月10日までに報告し、前条第2号に従い計算される賃料額について市の確認を得た上で、これを4月30日(4月10日及び4月30日が土曜日、日曜日、祝日、休日である場合にはその直前の日)までに納付する。
イ なお初回については、供用開始日から最初に到来する3月31日又は9月30日までの売上高を、翌月10日までに報告し、前条第2号に従い計算される賃料額について市の確認を得た上で、これをその月の末日(翌月10日及び翌月末日が土曜日、日曜日、祝日、休日である場合には、それぞれその直前の日)までに納付する。
- 2 前項の賃料の納付を遅滞した場合、事業者は、市に対し、東大阪市財務規則(昭和42年東大阪市規則第31号)に定める率で計算して得た額の遅延損害金を支払わなければならない。
- 3 本契約が契約期間満了前に終了した場合、事業者は市に対して、本物件を第18条に基づ

いて明渡すまでの間、当該契約終了時期の直前の半期毎の支払額を基準として算出される金額を賃料相当損害金として日割計算にて支払うものとする。

4 事業者は、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により貸付料が著しく不相応になった場合等、本土地の周囲の商業環境の変化等に伴い第4条第2号の賃料を維持したのでは付帯事業の継続が困難となった場合には、市に対し、賃料の改定についての協議を申し入れることができるものとし、協議の結果、市が第4条第2号の賃料改定の必要を認められた場合には、賃料の改定を行うものとする。

5 前項により賃料の改定を行う場合、市は改定賃料を決定したうえで改定通知書により事業者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4条第2号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11条の適用はないものとする。

(契約保証金)

第6条 事業者は、本契約の履行を担保するため、契約保証金として金【事業者提案額による供用開始後の1年分の賃料相当額、1000円未満は切り上げる。】円を市に預託するものとする。本契約保証金には利息を付さず、本契約終了による本土地の第18条に基づく明渡し完了後1か月以内に事業者からの請求を受けてこれを事業者に返還するものとする。ただし、延滞賃料又は事業者の責めに帰すべき事由に基づく支払債務があるときは、これを控除してその残額を返還することができる。事業者は、賃貸借期間中は契約保証金をもって賃料に充当することはできないものとする。

2 市と事業者は、1年間の賃料額が契約保証金額よりも10%を超えて上下した場合には、翌年の契約保証金額を当該賃料額に合わせて修正し、差額を精算するものとする。

(権利義務の譲渡等)

第7条 事業者は、予め市の事前の書面による承諾を得た場合を除き、以下の各号に定める行為を行ってはならない。

- (1) 本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸し、担保その他の権利の用に供し、又は本契約上の地位を承継させること
 - (2) 本建物その他本土地上の工作物の全部又は一部の所有権の移転
 - (3) 本建物その他本土地上の工作物の全部又は一部の担保提供その他の方法による処分
 - (4) 本建物その他本土地上の工作物の再築又は増改築
 - (5) 本土地区及び本建物その他本土地上の工作物を提案書記載の用途以外に使用すること又は使用させること
 - (6) 本土地区及び本建物その他本土地上の工作物を提案書記載の者以外に使用させること
- 2 事業者が前項により、第三者に本契約により生ずる権利の譲渡又は本契約上の地位の承継を行う場合、事業者は、当該第三者に対し、本契約における事業者の市に対する義務と同等の義務を、当該第三者に負わせるものとする。

(保全義務)

第8条 事業者は、本土地の引渡し後、善良な管理者としての注意をもって、本土地の維持管理、保全に務める義務を負う。

2 本土地の引渡し後、維持、管理等に要する経費は、すべて事業者が負担する。

(本土地の調査)

第9条 市は、事業者が行う本土地の地盤調査等についての事前説明又は事後報告を求めることができる。

2 事業者は、事前に市の許可を得た上で、本土地の引渡日前に本土地の地盤調査等を実施す

ることができる。

(瑕疵担保責任)

第10条 本契約締結後、事業者が本土地に隠れた瑕疵のあることを発見した場合、市及び事業者は協議の上、責任及び費用負担を定めるものとする。

(現状変更の承諾)

第11条 事業者は、本土地の現状を変更しようとするときは、あらかじめ市の書面による承諾を得なければならぬ。

(使用状況の調査等)

第12条 市は、必要があると認めるときは、本土地の使用状況について立入調査し、又は事業者に対して報告を求めることができる。この場合において、事業者は、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。

(損害賠償)

第13条 事業者（事業者の使用人、本建物ないし本土地への訪問者、請負人等を含む。）が故意又は過失により本土地又は第三者に人的又は物的損害を与えた時は、事業者は速やかにその旨を市に通知し、かつ、その請求に従い、直ちに原状回復、損害賠償その他の方法により損害を回復するものとする。

(事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第14条 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、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 事業者が本契約第7条の各号に該当する行為をしたとき。
- (2) 事業者が賃料その他市に対し支払義務を負っている金銭の納付を納付期限から2か月以上怠ったとき。
- (3) 事業者が付帯事業の実施に必要な許認可等を得られない、又は得られる見込みがないと認められるとき。
- (4) 事業者が本件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。
- (5) 事業者が、その責めに帰すべき事由により、本件施設等について、連続して30日以上又は1年間において合計60日以上にわたり、本件事業関連書類及び運営業務計画書、維持管理業務計画書及び付帯事業計画書に従った運営業務、維持管理業務及び付帯事業を行わないとき。
- (6) 事業者の責めに帰すべき事由により、本件事業契約又は本契約の履行が困難となつたとき。
- (7) 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（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。
- (8) 事業者が、市に対し本件事業ないし、本契約に関して虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
- (9) 構成員及び協力企業が本件事業の応募に関して重大な法令等の違反をしたとき。
- (10) 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。
- (11) 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。

- (12) 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本契約（本契約に付随して締結した契約、覚書等を含む。）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本契約の目的を達することができないとき。
 - (13) 事業者又は付帯事業者若しくはそれらの役員等が暴力団等であることが判明したとき。
 - (14) 事業者の構成員又は協力企業、又はそれらの役員等が暴力団等であることが判明したとき。
 - (15) 事業者が第三者（事業者の構成員及び協力企業、並びにその下請負人等を含む。）に本件事業に関する業務を行わせる場合において、当該第三者が相手方が暴力団等であると知りながら契約を締結したと認められるとき。
 - (16) 事業者が本件事業契約第12条（暴力団等の排除措置）第6項の規定による市の要求に従わなかったとき。
 - (17) 前4号に掲げるもののほか、事業者が正当な理由なく本契約に違反し、その違反により暴力団を利用する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。
 - (18) 本件指定が取り消され、又は指定管理の業務の全部又は一部の停止を命じられたとき。
 - (19) 本件事業契約が解除その他の事由により終了し又は効力を失ったとき。
- 2 前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において、市は、事業者に対し、市が被った合理的損害の賠償を請求することができる。また、事業者に損害、損失又は増加費用が生じても、市はその賠償の責めを負わない。

（市の責めに帰すべき事由による契約解除等）

- 第15条 事業者は、次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、本契約の全部又は一部を解除することができる。
 - (1) 市が本契約に違反し、付帯事業を継続することが困難なとき。
 - (2) 付帯事業に関し、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 前項に基づき本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範囲の費用を負担し、損害を賠償する。
- 3 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、他に特段の理由を有することなく本契約を解除することができる。この場合、前2項の規定を準用する。

（法令変更による契約解除等）

- 第16条 本件事業契約第130条第2項に基づく協議にもかかわらず、本契約の締結後における法令等の変更により、市が事業者による付帯事業の継続を困難と判断した場合又は付帯事業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。
- 2 前項により本契約の全部又は一部が解除された場合、事業者が生じた合理的な範囲の増加費用及び損害の負担は、本件事業契約別紙21に従うものとする。なお、市及び事業者は、必要に応じ、関係者協議会においてかかる増加費用及び損害の負担方法等について協議して決定することができるものとする。

（不可抗力による契約解除等）

- 第17条 本件事業契約第132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日以内に付帯事業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、事業者に通知の上、本契約の全部又は一部を解除することができる。
- 2 前項により本契約の全部又は一部が解除された場合、事業者が生じた合理的な範囲の増加

費用及び損害の負担は、本件事業契約別紙 22 に従うものとする。なお、市及び事業者は、必要に応じ、関係者協議会においてかかる増加費用及び損害の負担方法等について協議して決定することができるものとする。

(用地の返還)

第 18 条 事業者は、賃貸借期間終了日までに（解除によって中途で契約が終了するときは当該解除日後直ちに）、自らの費用負担において本建物を完全に解体、撤去し（杭及び基礎等を含む。）、本土地を整地するとともに、土壌汚染その他必要な検査を行い、本土地を原状に回復して市に返還しなければならない。ただし、市の承諾を得た場合には基礎杭及び構築物については、解体、撤去を行わないことができるものとし、また、事業者が本契約締結日において既に本土地に土壌汚染が存することを証明した場合には、事業者は当該土壌汚染について責を負わない。

2 事業者は、前項の解体、撤去及び検査に係る計画書を作成し、賃貸借期間終了日の 1 年前までに市に提出し承認を得なければならない。

3 事業者は、第 1 項の解体、撤去等の工事に当たり、本件施設等の利用者及び周辺住民に対して十分な説明を行い、要望に対しては最大限に尊重し、その対応に努めなければならない。

4 事業者は、第 1 項の解体、撤去及び検査を終了したときは、その結果を記載した報告書を市に提出しなければならない。

5 市は前項の報告書を受領したときは、その日から 30 日以内に作業の完了を確認するため検査を行わなければならない。市は、当該検査の結果、本土地が原状に回復していると認めるときは、その旨を事業者に通知しなければならない。

6 事業者は、前項の検査に合格しないときは、市の指定する期間内に作業の補完を行い、再検査を受けなければならない。この場合においては、前 2 項の規定を準用する。

7 第 1 項の定めにかかわらず、本契約が終了した場合において、市が必要と認める場合、市は本建物の全部又は一部を買い受けることができ、本件事業契約に定める違約金が発生し、かつ市と事業者の間で本件事業契約に基づく相殺が行われた後、なお残額がある場合には、当該買受代金と違約金の残額を対当額で相殺することができる。

(新たな賃貸借契約の締結)

第 19 条 事業者は、第 3 条の賃貸借の期間の終了に際し、新たな賃貸借期間を定める契約を希望する場合にあつては、書面により賃貸借の期間終了日の 2 年前までに市に申し出なければならない。

(遅延損害金の徴収)

第 20 条 事業者は、第 5 条に定める期限までに賃料を納付しなかったときは、納付の期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、納付すべき賃料の額に東大阪市財務規則（昭和 42 年東大阪市規則第 31 号）に定める率で計算して得た額の遅延損害金を支払わなければならない。

(用地の引渡しの不備に基づく措置)

第 21 条 本土地の引渡しが期限内に完了しないと認められるときは、市は、事業者に代わって本土地の原状回復を行うことができる。

2 前項の場合においては、事業者は、市が行う本土地の原状回復の措置に異議を申し出ることでできず、また、市による原状回復に要した費用を負担し、市に生じた損害を賠償しなければならない。

(秘密の保持)

第22条 市及び事業者は、互いに付帯事業又は本契約に関して知り得た相手方の営業上及び技術上の秘密に属する一切の事項及び情報（付帯事業又は本契約に関して知る前に既に自ら保有しているもの、付帯事業又は本契約に関して知る前に公知であったもの、付帯事業又は本契約に関して知っ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ものは除く）を自己の役員及び従業員、自己の代理人及びコンサルタント、又は自己の出資者、並びに本件事業に関し事業者に融資する金融機関及びその代理人以外の第三者に漏らし、又は本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、市又は事業者が本契約又は法令等に基づき開示する場合、裁判所その他公的機関により開示が命ぜられた場合、事業者が相手方に守秘義務を負わせた上で本件事業に関する資金調達に必要かつ合理的な範囲で開示する場合、又は相手方の書面による事前の承諾を得た場合はこの限りではない。

(信義誠実の義務)

第23条 市及び事業者は、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及び本契約に関し疑義が生じたときは、市及び事業者による協議の上決定する。

(管轄裁判所)

第24条 本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。

(契約の費用)

第25条 本契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

本契約の成立を証するため、本契約書2通を公正証書によって作成し、契約当事者記名押印の上、それぞれその1通を所持する。

平成●年●月●日

[貸付人]

東大阪市荒本北一丁目1番1号

東大阪市

代表者 東大阪市長 野田 義和

印

[借受人] 住所名称

代表者

印

別紙21 法令変更による増加費用及び損害の負担

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以下の①ないし③のいずれかに該当する場合には市が負担するものとし、それ以外の法令変更については事業者が負担するものとする。

- ① 本件事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令変更
- ② 消費税等に関する法令変更
- ③ 法人に対し課される税のうち利益に課されるもの以外（但し、法人事業税の外形標準課税部分（付加価値割・資本割）は除く）に関する法令変更

ただし、市が負担する場合において、1回の法令変更に係る増加費用及び損害の額が10万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。

別紙 22 不可抗力による増加費用及び損害の負担

1. 本件施設等の引渡し前

本件施設等の引渡し前に不可抗力事由が生じ、これにより事業者が発生した合理的な追加費用又は損害（開業準備業務に伴うものは除く）については、施設整備の対価（サービズ対価A）のうち割賦金利相当額（サービズ対価A-3）を控除した金額の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。また、本件施設等の引渡し前に不可抗力事由に該当する複数の事由が発生した場合でも、それぞれ事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、それらの追加費用又は損害の額をすべて合計したうえで、施設整備の対価（サービズ対価A）のうち割賦金利相当額（サービズ対価A-3）を控除した金額の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、市又は事業者が別紙11に記載する保険に基づき保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は、まず、市が負担すべき追加費用又は損害の額から控除し、その控除後も残余があるときは、当該残余額につき、事業者が負担すべき追加費用又は損害の額から控除する。また、市が負担する場合において、1回の不可抗力に係る増加費用及び損害額が10万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。

2. 本件施設等の引渡し後

本件施設等の引渡し後に不可抗力事由が生じた場合、これにより、一事業年度内に事業者が発生した合理的な追加費用又は損害（開業準備業務に伴うものは除く）の累積額のうち、当該年度の運営の対価（サービズ対価C）及び維持管理の対価（サービズ対価D）の合計額の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。また、一事業年度内に不可抗力事由に該当する複数の事由が発生した場合でも、それぞれ事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、それらの追加費用又は損害の額をすべて合計したうえで、当該年度の運営の対価（サービズ対価C）及び維持管理の対価（サービズ対価D）の合計額の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、別紙11に記載する保険に基づき事業者又は市が保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は、まず、市が負担すべき追加費用又は損害の額から控除し、その控除後も残余があるときは、当該残余額につき、事業者が負担すべき追加費用又は損害の額から控除する。また、市が負担する場合において、1回の不可抗力に係る増加費用及び損害額が10万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。

3. 開業準備業務関係

本件施設等の引渡しの前後を問わず、不可抗力事由に基づき開業準備業務について事業者が発生した合理的な追加費用又は損害の累積額のうち、当該年度の開業準備の対価（サービズ対価B）の合計額の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。また、一事業年度内に不可抗力事由に該当する複数の事由が発生した場合でも、それぞれ事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、それらの追加費用又は損害の額をすべて合計したうえで、当該年度の開業準備の対価（サービズ対価B）の合計額の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、別紙11に記載する保険に基づき事業者又は市が保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は、まず、市が負担すべき追加費用又は損害の額から控除し、その控除後も残余があるときは、当該残余額につき、事業者が負担すべき追加費用又は損害の額から控除する。また、市が負担する場合において、1回の不可抗力に係る増加費用及び損害額が10万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかった

ものとみなす。

(あて先) 東大阪市長

株 主 誓 約 書

東大阪市及び【SPC】(以下、「事業者」という。)間において、本日付けで締結された新市民会館整備運営事業における事業仮契約(以下、「本契約」という。)に関して、株主である《 》、《 》、《 》(以下、「当社ら」という。)は、本日付けをもって、貴市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、本契約に定めるとおりとします。

記

1. 事業者が、平成 年 月 日に会社法上の株式会社として適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
2. 事業者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《 》が、()株を《 》が、それぞれ保有していること。
3. 当社らは、貴市の承諾なく、当社らが保有する事業者の株式又は出資の全部又は一部の第三者への譲渡は一切行わないこと。
4. 事業者が、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、第 2 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. 事業者が本件事業を遂行するために行う資金調達を実現することを目的として、当社らが保有する事業者の株式又は出資の全部又は一部を金融機関に対して譲渡し、又は同株式又は出資上に担保権を設定する場合、事前にその旨を貴市に対して書面により通知し、貴市の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貴市に対して提出すること。
6. 第 3 項及び第 5 項に規定する場合を除き、当社らは、本契約の終了までの間、事業者の株式又は出資を保有するものとし、貴市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事業者の株式又は出資の全部又は一部を譲渡する場合においても、貴市の事前の書面による承諾を得て行うこと。
7. 当社らは、事業者が本件事業関連書類(本契約第 1 条 (57) に定義)に従って本件事業を遂行していない場合、本契約に規定される解除原因が発生している場合等、本件事業の遂行状況に問題が発生している場合、貴市の要求に従って、貴市と事業者との協議に参加し、事業者に関する情報を貴市に提供すること。
8. 当社らは、本契約上の貴市と事業者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、事業者について、解散又は破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他倒産手続の申立を行わないこと。
9. 当社らが、本件事業に関して知り得たすべての情報について、貴市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。

