

東大阪市新旭町庁舎整備事業

事業契約書（案）

平成 28 年 11 月 25 日
(平成 29 年 1 月 13 日修正)

東大阪市

前 文

東大阪市（以下、「市」という。）と【 】（以下、「P F I 事業者」という。）は、本件事業の実施に関して、次のとおり事業契約を締結する。

1. 事業名 東大阪市新旭町庁舎整備事業
2. 事業の場所 東大阪市旭町 143 番 1、喜里川町 141 番 6
3. 契約期間 自 本件議決（事業契約書第 1 条第 54 号に定義）があった日
至 平成 46 年 10 月 31 日
4. 契約金額 金 円
（うち消費税等の額 金 円）
（初期投資費用相当額に対する金利分 金 円（非課税））
なお、事業契約書第 81 条及び第 83 条の規定により改定されることがある。
5. 契約保証金 施設整備業務 金 円
ただし、P F I 事業者が事業契約書第 43 条に定める履行保証保険契約を締結した場合は免除する。
仮設庁舎リース業務 金 円
ただし、P F I 事業者が事業契約書第 47 条に定める履行保証保険契約を締結した場合は免除する。
維持管理業務 金 円
ただし、P F I 事業者が事業契約書第 61 条に定める履行保証保険契約を締結した場合は免除する。
6. 支払条件 事業契約書中に記載のとおり。

上記事業について、市と P F I 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。なお、事業契約は、東大阪市財務規則（昭和 42 年東大阪市規則第 31 号）第 113 条に基づき締結するものであり、本件議決がなされることを条件として、本件議決がなされた日に本契約を締結したものとみなして本契約としての効力を生じるものとし、同日までは本契約としての効力を有しない。

この契約の証として、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 29 年 月 日

市

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

P F I 事業者

【所在地】

【商号】

【代表取締役氏名】

目 次

第1章	用語の定義
第1条	定義
第2章	総則
第2条	目的及び解釈
第3条	公共性及び民間事業の趣旨の尊重
第4条	P F I 事業者
第5条	本件事業の概要
第6条	事業日程
第7条	P F I 事業者の資金調達
第8条	コスト管理計画書
第9条	関係者協議会等
第10条	事業用地の使用
第11条	許認可、届出等
第12条	暴力団等の排除措置
第13条	入札説明書、要求水準書の不備・誤謬又は内容変更
第3章	施設整備業務
第1節	総則
第14条	施設整備業務実施体制
第15条	工程表の作成
第16条	事前調査業務及び関連業務
第17条	調査の第三者への委託
第2節	設計業務
第18条	本件施設等の設計
第19条	第三者の使用
第20条	設計の変更
第21条	法令変更等による設計変更等
第22条	設計モニタリング
第23条	設計の完了
第24条	物価変動と本件施設等の設計の対価
第3節	建設業務
第1款	総則
第25条	本件施設等の建設等
第26条	施工工程表等
第27条	第三者の使用
第28条	工事監理業務
第29条	第三者の使用
第30条	事業用地の管理
第31条	本件施設等の建設等に伴う近隣対策
第2款	市による確認等
第32条	市による説明要求及び建設現場立会い
第3款	工事の中止
第33条	工事の中止
第4款	損害等の発生
第34条	本件工事中に第三者に生じた損害
第5款	操作マニュアルの作成

第 35 条	操作マニュアルの作成
第 6 款	完工及び引渡し
第 36 条	P F I 事業者による完成検査
第 37 条	市による完工確認
第 38 条	完工確認通知書の交付
第 39 条	P F I 事業者による本件施設等の引渡し及び市による所有権の取得
第 40 条	本件施設等の瑕疵担保
第 41 条	工期の変更
第 42 条	本件施設等の引渡し遅延による費用負担
第 7 款	契約保証金
第 43 条	契約保証金
第 4 章	仮設庁舎リース業務
第 44 条	仮設庁舎リース業務実施体制
第 45 条	仮設庁舎リース業務
第 46 条	第三者の使用
第 47 条	仮設庁舎リース業務の契約保証金
第 5 章	維持管理業務
第 48 条	本件施設等の維持管理
第 49 条	P F I 事業者による本件施設等の維持管理業務体制の整備
第 50 条	市による本件施設等の維持管理業務体制の確認
第 51 条	維持管理業務計画書等の作成・提出
第 52 条	維持管理業務の第三者の使用
第 53 条	業務責任者及び業務担当者
第 54 条	維持管理業務における要求水準の変更等
第 55 条	業務報告
第 56 条	維持管理業務に伴う近隣対策
第 57 条	本件施設等に係る消耗品等の負担
第 58 条	市による説明要求及び立会い
第 59 条	第三者に及ぼした損害
第 60 条	モニタリングの実施
第 61 条	契約保証金
第 62 条	安全管理及び非常時の対応
第 63 条	建物保守管理業務
第 64 条	設備保守管理業務
第 65 条	外構保守管理業務
第 66 条	修繕更新業務
第 67 条	清掃業務
第 68 条	環境衛生管理業務
第 69 条	植栽管理業務
第 70 条	警備業務
第 71 条	駐車場等管理業務
第 72 条	本件施設等の維持管理業務終了時の対応
第 6 章	民間収益事業
第 73 条	民間施設用地の分筆登記手続等
第 74 条	定期借地権設定契約の締結
第 75 条	民間収益施設の整備等
第 76 条	代替事業者の選定

第 77 条	民間収益事業者の直接収入
第 78 条	民間収益事業計画書を提出させる義務
第 79 条	民間収益事業の変更
第 80 条	民間収益事業との調整等に関する P F I 事業者の義務
第 7 章	サービス対価の支払い
第 81 条	施設整備の対価（サービス対価 A）の支払い
第 82 条	仮設庁舎リースの対価（サービス対価 B）の支払い
第 83 条	維持管理の対価（サービス対価 C）の支払い
第 84 条	その他の対価（サービス対価 D）の支払い
第 85 条	維持管理の対価（サービス対価 C）及びその他の対価（サービス対価 D）の減額
第 86 条	維持管理の対価（サービス対価 C）及びその他の対価（サービス対価 D）の返還
第 8 章	契約期間及び契約の終了並びに契約の解除等
第 1 節	契約期間
第 87 条	契約期間
第 2 節	本件施設等引渡し前の契約解除等
第 88 条	民間収益事業に関する特則
第 89 条	本件施設等引渡し前の P F I 事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等
第 90 条	本件施設等引渡し前の市の責めに帰すべき事由による契約解除等
第 91 条	本件施設等引渡し前の法令変更による契約解除等
第 92 条	本件施設等引渡し前の不可抗力による契約解除等
第 3 節	本件施設等引渡し以後の契約解除等
第 93 条	本件施設等引渡し以後の P F I 事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等
第 94 条	本件施設等引渡し以後の市の責めに帰すべき事由による契約解除等
第 95 条	本件施設等引渡し以後の法令変更による契約解除等
第 96 条	本件施設等引渡し以後の不可抗力による契約解除等
第 4 節	事業関係終了に際しての処置
第 97 条	事業関係終了に際しての処置
第 98 条	終了手続の負担
第 9 章	表明保証及び誓約
第 99 条	P F I 事業者による事実の表明保証及び誓約
第 10 章	法令変更
第 100 条	通知の付与及び協議
第 101 条	法令変更による増加費用及び損害の取扱い
第 11 章	不可抗力
第 102 条	通知の付与及び協議
第 103 条	不可抗力による増加費用及び損害の取扱い
第 12 章	その他
第 104 条	公租公課の負担
第 105 条	協議
第 106 条	銀行団との協議
第 107 条	株主・第三者割り当て
第 108 条	財務書類の提出
第 109 条	本件施設等の設計図書及び竣工図書の著作権

第 110 条	著作権等の侵害の防止
第 111 条	特許権等の使用
第 112 条	秘密保持及び個人情報の保護等
第 113 条	文書の保管・保存及び情報公開
第 13 章	雑則
第 114 条	請求、通知の様式その他
第 115 条	遅延利息
第 116 条	解釈
第 117 条	準拠法
第 118 条	管轄裁判所
別紙	
別紙 1	事業用地等
別紙 2	什器・備品
別紙 3	基本設計図書
別紙 4	実施設計図書
別紙 5	竣工図書
別紙 6	サービス対価の算定及び支払方法
別紙 7	事前調査業務の範囲
別紙 8	既存建物
別紙 9	加入する保険等
別紙 10	施工時提出の工事書類
別紙 11	目的物引渡書
別紙 12	瑕疵担保保証書
別紙 13	モニタリング及びサービス対価の減額等
別紙 14	民間収益事業
別紙 15	事業用定期借地権設定契約書の様式
別紙 16	法令変更による増加費用及び損害の負担
別紙 17	不可抗力による増加費用及び損害の負担
別紙 18	株主誓約書

市とPFI事業者は、東大阪市新旭町庁舎整備事業（以下、「本件事業」といい、第1条に定義する本件施設等の施設整備業務、仮設庁舎リース業務、維持管理業務に関する事業及び民間収益事業から構成される事業。）に関して、以下のとおり、事業契約（以下、「本契約」という。）をここに締結する。

市とPFI事業者は、本契約と共に、入札説明書、本件入札に関する質問及び回答書、並びに入札説明書に記載の市の指定する様式に従い作成され、入札時に提出された入札書、提案書及び設計図書等に定める事項が適用されることを確認する。

【注記：本事業契約書では、民間施設用地上に仮設庁舎を整備し、本件施設等の完成・引渡しと同時に、本件事業用地を本件土地と民間施設用地に分筆し、民間施設用地を目的物として定期借地契約が締結されるという手順を前提として規定していますが、民間事業者の仮設庁舎の位置に関する提案内容により、本件施設等の全体を同時に引き渡すことができない場合（例えば、本件土地の一部にも仮設庁舎を整備する場合は、仮設庁舎の解体撤去工事が完了するまで本件施設の外構工事の一部が実施できない場合など）は、PFI事業者の意見も聴取した上で、本件施設等の一部関連条項について提案内容に即した変更を行います。】

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意義は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1)「維持管理期間」とは、本件施設等の引渡日（平成31年10月31日）の翌日から平成46年10月31日までの期間をいう。
- (2)「維持管理企業」とは、落札者を構成する企業のうち、維持管理業務を担当する者として届け出られた●●をいう。
- (3)「維持管理業務」とは、要求水準書「VI」に規定する業務をいう。
- (4)「維持管理業務基本計画書」とは、PFI事業者により作成される、本件施設等の維持管理業務の全体計画を記載した書面をいう。
- (5)「維持管理業務計画書」とは、PFI事業者により作成される、各事業年度における本件施設等の維持管理業務の計画を記載した書面をいう。
- (6)「仮設庁舎」とは、本契約に基づきPFI事業者が設計・建設する、土木工営所東分室が使用する仮施設その他関連付属施設をいう。
- (7)「仮設庁舎リース企業」とは、仮設庁舎リース業務を担当する者として、本契約締結後、仮設庁舎リース業務の開始までに届け出られ、市の承認を得た者をいう。
- (8)「仮設庁舎リース業務」とは、要求水準書「V」に規定する業務をいう。
- (9)「関係者協議会」とは、本件事業に関して市とPFI事業者との間の協議を行うための機関で、市及びPFI事業者により構成されるものをいう。
- (10)「既存建物」とは、別紙8の既存建物及び本契約に基づき解体撤去されるその関連付属施設等をいう。
- (11)「基本協定書」とは、PFI事業基本協定書及び民間収益事業基本協定書を個別にまたは総称していう。
- (12)「業務要求水準」とは、本件事業においてPFI事業者が実施する業務に関して市が要求するサービスの水準であって、本件事業関連書類において示された業務の基準をいう。
- (13)「協力企業」とは、落札者を構成する企業のうち、業務の一部をPFI事業者から直接受託・請負するが、PFI事業者には出資を行わない●●、●●をいう。

- (14)「建設企業」とは、落札者を構成する企業のうち、本件工事を担当する企業として届け出られた●●をいう。
- (15)「工事開始予定日」とは、第6条に規定する全体スケジュール表において指定された本件工事を開始する日をいう。
- (16)「工事監理企業」とは、落札者を構成する企業のうち、工事監理を担当する企業として届け出られた●●をいう。
- (17)「構成員」とは、落札者を構成する企業のうち、PFI事業者に出資を行う●●をいう。
- (18)「個人情報」とは、個人に関する情報で、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいうが、法人その他の団体に関して記録された情報に含まれる当該法人その他の団体の役員に関する情報（当該役員の特定個人情報は含まれない。）、及び事業を営む個人の当該事業に関する情報（当該個人の特定個人情報は含まれない。）は除く。
- (19)「子育て支援センター」とは、本件土地の南側に隣接する東大阪市旭町143番19他3筆に所在する東大阪市立旭町子育て支援センターをいう。
- (20)「サービス対価」とは、本契約に基づくPFI事業者の債務履行に対し、市がPFI事業者に対して支払う対価をいう。
- (21)「サービス対価A」とは、サービス対価のうち、施設整備業務の履行の対価として市からPFI事業者を支払われる金員（別紙6に規定している各業務の対価元本、これに対する消費税等及び上記元本のうち割賦支払分に対する割賦手数料を含む。）の総額をいう。
- (22)「サービス対価B」とは、サービス対価のうち、仮設庁舎リース業務の履行の対価として市からPFI事業者を支払われる金員（別紙6に規定、消費税等を含む）の総額をいう。
- (23)「サービス対価C」とは、サービス対価のうち、維持管理業務の履行の対価として市からPFI事業者を支払われる金員（別紙6に規定する維持管理業務費及び修繕・更新業務費並びにこれらに対する消費税等を含む）の総額をいう。
- (24)「サービス対価D」とは、サービス対価のうち、維持管理期間中の保険料、一般管理費、法人税等、その他維持管理に関して必要となる費用として市からPFI事業者を支払われる金員（別紙6に規定、消費税等を含む）の総額をいう。
- (25)「事業年度」とは、毎年4月1日から始まる1年間をいう。
- (26)「事業用地」とは、本件土地及び民間施設用地を総称した場所であり、別紙1の青色線で囲んだ範囲をいう。
- (27)「施設整備業務」とは、要求水準書「Ⅲ」「Ⅳ」に規定する業務をいう。
- (28)「施設整備業務責任者」とは、施設整備業務総括責任者の下で、施設整備業務の業務区分毎に総合的に把握し調整を行う責任者をいう。
- (29)「施設整備業務総括責任者」とは、施設整備の全体を総合的に把握し、調整を行う責任者をいう。
- (30)「下請負人等」とは、暴排条例第7条に規定する者をいう。
- (31)「実施方針等」とは、本件事業に関し平成28年8月24日に公表された実施方針、要求水準書（案）（公表後の変更を含む）及び平成28年9月28日に公表された東大阪市新旭町庁舎整備事業 実施方針等に関する質問及び意見に対する回答をいう。
- (32)「竣工」とは、施設整備業務が完了することをいう。
- (33)「竣工図書」とは、竣工時にPFI事業者が作成する別紙5に記載する図書をいう。
- (34)「消費税等」とは、消費税（消費税法（昭和63年法律第108号）に定める税をいう。）及び地方消費税（地方税法（昭和25年法律第226号）第2章第3節に定める税をいう。）

- をいう。
- (35)「設計企業」とは、落札者を構成する企業のうち、設計業務を担当する企業として届け出られた●●をいう。
 - (36)「設計・建設期間」とは、本件施設等の整備に要する期間であり、本件議決があった日から本件引渡日までの期間をいう。
 - (37)「設計図書等」とは、本件施設等の設計図書及び竣工図書その他本契約に関して市の要求に基づき作成される一切の書類をいう。
 - (38)「操作マニュアル」とは、本件施設等の使用又は操作のために必要又は適切な事項を記載したマニュアルをいう。
 - (39)「提案書」とは、落札者が入札手続において市に提出した入札提出書類、市からの質問に対する回答書その他落札者が本契約締結までに市に提出した一切の書類をいう。
 - (40)「特定個人情報」とは、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成 25 年法律第 27 号）第 2 条第 8 項に規定する特定個人情報をいう。
 - (41)「入札価格」とは、落札者が本件事業に関し入札時に提示した金額をいう。
 - (42)「入札説明書」とは、本件事業に関し平成 28 年 11 月 25 日に公表された入札説明書（公表後の変更を含む）及び平成 29 年●月●日に公表された東大阪市新旭町庁舎整備事業 入札説明書等に関する第 1 回質問に対する回答及び平成 29 年●月●日に公表された東大阪市新旭町庁舎整備事業 入札説明書等に関する第 2 回質問に対する回答をいう。
 - (43)「P F I 法」とは、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）をいう。
 - (44)「P F I 事業」とは、本件事業のうち、市が P F I 法に基づく特定事業として選定し、P F I 事業者が本契約に基づき実施する事業をいう。
 - (45)「P F I 事業基本協定書」とは、本件事業に関し平成 29 年 7 月●日に市と落札者との間で締結された東大阪市新旭町庁舎整備事業 P F I 事業基本協定書をいう。
 - (46)「東側歩道」とは、本件土地の東側に位置する国道 170 号線に沿って整備される本件土地の敷地内歩道をいう。
 - (47)「不可抗力」とは、市並びに P F I 事業者及び民間収益事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由を意味し、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、津波、地滑り、落盤、騒乱、暴動、第三者の行為その他の自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲外のもの（入札説明書及び設計図書で水準が定められている場合にはその水準を超えるものに限る。）であって、市並びに P F I 事業者及び民間収益事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、「法令」の変更は、「不可抗力」に含まれないものとする。
 - (48)「暴排条例」とは、東大阪市暴力団排除条例（平成 24 年東大阪市条例第 2 号）をいう。
 - (49)「暴力団」とは、暴排条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。
 - (50)「暴力団員」とは、暴排条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員をいう。
 - (51)「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者をいう。
 - (52)「暴力団密接関係者」とは、東大阪市暴力団排除条例施行規則（平成 24 年東大阪市規則第 40 号）第 3 条に規定する暴力団密接関係者をいう。
 - (53)「法令等」とは、法律・命令・条例・政令・省令・規則、若しくは通達・行政指導・ガイドライン、又は裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断、若しくはその他公的機関の定める一切の規定・判断・措置等をいう。

- (54)「本件議決」とは、P F I 法第 12 条で規定された東大阪市議会の議決をいう。
- (55)「本件工事」とは、本件事業に関する、既存建物の解体撤去工事、本件施設等の設計図書に従った、本件施設等の建設工事をいう。
- (56)「本件事業関連書類」とは、本契約、基本協定書、実施方針等、入札説明書、要求水準書、実施方針等に関する質問及び回答書、本件入札に関する質問及び回答書及び提案書をいう。
- (57)「本件施設」とは、本契約に基づき P F I 事業者が設計・建設する新旭町庁舎、その他関連付属施設（東側歩道を含む。）をいう。
- (58)「本件施設等」とは、本件施設及び本件備品をいう。
- (59)「本件施設等の設計図書」とは、要求水準書に基づき、本件施設等に関して P F I 事業者が作成した別紙 3 記載の基本設計図書及び別紙 4 記載の実施設計図書その他の本件施設等についての設計に関する図書（第 20 条、第 21 条に基づく設計図書の変更部分を含む。）をいう。
- (60)「本件土地」とは、本件施設等の設置及び本件施設等の維持管理を履行する場所であり、別紙 1 の緑色線で囲んだ範囲をいう。
- (61)「本件入札に対する質問及び回答書」とは、平成 29 年●月●日に公表された東大阪市新旭町庁舎整備事業 入札説明書等に関する第 1 回質問に対する回答及び平成 29 年●月●日に公表された東大阪市新旭町庁舎整備事業 入札説明書等に関する第 2 回質問に対する回答をいう。
- (62)「本件引渡日」とは、本件施設等の引渡し日として予定された平成 31 年 10 月 31 日又は本契約に従い変更された本件施設等の引渡し日をいう。
- (63)「本件備品」とは、別紙 2 の什器・備品をいう。
- (64)「本定期借地契約」とは、民間収益事業の実施に関し、市と民間収益事業者との間で別紙 15 の様式により締結される、東大阪市新旭町庁舎整備事業に伴う民間収益事業実施のための事業用定期借地権設定契約をいう。
- (65)「民間施設用地」とは、民間収益施設の整備及び民間収益施設の維持管理を履行する場所であり、別紙 1 の赤色線で囲んだ範囲をいう。
- (66)「民間収益事業」とは、要求水準書「Ⅶ」に規定する事業をいう。
- (67)「民間収益事業基本協定書」とは、本件事業に関し平成 29 年 7 月●日に市と民間収益事業者の間で締結された東大阪市新旭町庁舎整備事業 民間収益事業基本協定書をいう。
- (68)「民間収益事業基本計画書」とは、民間収益事業者により作成される、民間収益事業の全体計画を記載した書面をいう。
- (69)「民間収益事業計画書」とは、民間収益事業者により作成される、各事業年度における民間収益事業の計画を記載した書面をいう。
- (70)「民間収益事業者」とは、落札者を構成する企業のうち、民間収益事業を担当する者である●●をいう。
- (71)「民間収益施設」とは、民間収益事業を実施するために民間収益事業者が民間施設用地上に整備する施設をいう。
- (72)「役員等」とは、東大阪市暴力団排除条例施行規則第 3 条第 5 号に規定する者をいう。
- (73)「要求水準書」とは、平成 28 年 11 月 25 日に公表された入札説明書添付の要求水準書（公表後の変更を含む）並びに平成 29 年●月●日に公表された東大阪市新旭町庁舎整備事業 入札説明書等に関する第 1 回質問に対する回答及び平成 29 年●月●日に公表された東大阪市新旭町庁舎整備事業 入札説明書等に関する第 2 回質問に対する回答

をいう。

(74)「落札者」とは、本件事業の入札手続において、本件事業を実施する者として選定された、代表企業●●、及び●●、●●、●●並びに●●により構成される企業グループをいう。

第2章 総則

(目的及び解釈)

第2条 本契約は、市及びPFI事業者が相互に協力し、本件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 PFI事業者は、本件事業が公共性を有することを十分理解し、本件事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 市は、本件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。

(PFI事業者)

第4条 PFI事業者は、PFI事業の遂行を目的として会社法（平成17年法律第86号）の規定に基づき設立される株式会社とする。

2 PFI事業者は、市の事前の承認なく、PFI事業及びこれに付随する業務以外の事業及び業務を行ってはならない。

3 PFI事業者からPFI事業に関し業務を請け負い、又は受託する者のすべて（孫請け及び再受託者以下の者を含む。）の事情に起因する本契約上のPFI事業者の債務不履行については、その原因及び結果のいかんを問わず、PFI事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

(本件事業の概要)

第5条 本件事業は、施設整備業務、本件施設等の竣工時ないし完成時におけるこれらの所有権の市への移転業務、仮設庁舎リース業務、維持管理業務に関する事業及び民間収益事業並びにこれらに付随し関連する一切の事業により構成されるものとする。

2 PFI事業者は、PFI事業を、本件事業関連書類に従って遂行しなければならない。

(事業日程)

第6条 PFI事業者は、本契約締結日から平成46年10月31日までの設計、建設、維持管理、仮設庁舎リース業務について、許認可取得時期等を含む全体スケジュール表を、本契約締結以後、速やかに市に提出し、市の承認を得る。ただし、市は、当該承認を理由として何らの責任を負担するものではない。

(PFI事業者の資金調達)

第7条 PFI事業の実施に関する一切の費用は、本契約で特段の規定がある場合を除きすべてPFI事業者が負担する。PFI事業に関するPFI事業者の資金調達はすべてPFI事業者の責任において行う。

2 PFI事業者は、PFI事業に関連する資金調達に対して、PFI法第75条に規定された財政上及び金融上の支援が適用されるよう努力するものとする。PFI事業者は、かか

る支援が適用される可能性がある場合には、市がPFI事業者に対して支払うサービス対価の軽減について、市と協議する。

- 3 市は、PFI事業者がPFI法第75条に規定された法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援を受けることができるよう努めるものとする。

(コスト管理計画書)

第8条 PFI事業者は、次の各号に定める各段階において、業務の進捗に応じたコスト管理計画書を作成し、市に提出する。各段階のコスト管理計画書は、業務の進捗に応じた構成、内容とし、記載項目等の詳細については事前に市と協議の上、作成するものとするが、第2号の段階における仮設庁舎の建設工事、第3号の段階における解体撤去工事及び第6号の段階における本件施設等の建設工事のコスト管理計画書は、内訳明細書に基づくものとし、PFI事業者は、これに基づきコストの適正な管理を行う。

- (1) 本契約締結時
 - (2) 仮設庁舎の実施設計完了時
 - (3) 既存建物の解体撤去工事着手前（仮設庁舎の建設工事完了時）
 - (4) 既存建物の解体撤去工事完了時
 - (5) 本件施設等の基本設計完了時
 - (6) 本件施設等の建設工事着手前（本件施設等の実施設計完了時）
 - (7) 本件施設等の建設工事途中の毎事業年度末
 - (8) 本件施設等の建設工事完了時
 - (9) 仮設庁舎の解体撤去工事完了時
- 2 PFI事業者は、事業の進捗によりコストの変動が生じた場合には、速やかに変更金額一覧表を、該当部分の変更前後の数量、単価、金額を含む内容で作成して市に提出し、変動部分の扱いや対応について市と協議するものとする。

(関係者協議会等)

第9条 市及びPFI事業者は、本件事業に関する協議を行うことを目的とした、市及びPFI事業者により構成する関係者協議会を設置するものとする。PFI事業者は、本契約締結後関係者協議会設置要綱を作成し、市の承認を得るものとし、その内容は市及びPFI事業者の協議によるものとする。なお、PFI事業者の出席者について市が指定した場合、PFI事業者はこれに従うものとする。

- 2 PFI事業者は、関係者協議会開催の都度、議事録を作成し、市の確認を得るものとする。

(事業用地の貸付)

第10条 市は、PFI事業者が、工事開始予定日に速やかに本件工事に着手できるように、工事開始予定日をもって、PFI事業者に対し事業用地を無償で貸し付ける。

- 2 事業用地の貸付期間は、工事開始予定日から、本件引渡日までとする。ただし、仮設庁舎の敷地部分については、工事開始予定日から第45条に基づく仮設庁舎の解体撤去工事の完了日までとする。
- 3 事業用地は市所有の財産であり、PFI事業者は、本件工事及び仮設庁舎リース事業に必要な範囲において、事業用地を無償にて借り受けることができ、それ以外の目的に供してはならない。市が貸し付ける事業用地以外に、資材置場等が必要となる場合、PFI事業者が、自らの責任と費用負担においてこれを確保する。
- 4 PFI事業者が事業用地の貸付を受けた後、第39条に基づく本件施設等の引渡日までの事業用地の管理（ただし、仮設庁舎の敷地部分については、工事開始予定日から第45条に基づく仮設庁舎の解体撤去工事の完了日までの管理とする。）は、PFI事業者が善良な管理者の注意義務をもって行う。貸付期間中における事業用地の補修、管理に要する経

費は、すべてPFI事業者の負担とする。

- 5 PFI事業者は、事業用地の使用借権を第三者に譲渡し、質権その他の担保権を設定してはならず、又、事業用地を転貸してはならない。
- 6 市は、事業用地について必要に応じて随時利用状況等を調査し、又はPFI事業者に対して合理的な範囲で報告を求めることができる。この場合、PFI事業者は、調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。
- 7 第2項に定める貸付期間が満了した場合、又は本契約が終了した場合、PFI事業者は、事業用地を市の指定する期日までに市に返還しなければならない。この場合、PFI事業者は、事業用地のうち、本件施設等を除く施設、工作物等で形質を変更した部分について、市の指示に従いPFI事業者の負担において原状回復をしなければならない。
- 8 PFI事業者は、本件引渡日を平成31年11月1日以降に変更し、同日以降も引き続き本件工事に用い供するため事業用地を借り受けようとするときは、同年9月末日までに市に申し出なければならない。この場合、市は、PFI事業者による当該期間の更新の申し出が必要かつやむを得ないと判断したときは、これを承諾する。

(許認可、届出等)

第11条 本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、PFI事業者が自らの責任と費用負担において取得・維持し、又、必要な一切の届出についてもPFI事業者が自らの責任と費用負担において提出するものとする。

- 2 PFI事業者は、前項の許認可等の申請に際しては、市に事前説明及び事後報告を行う。
- 3 市は、PFI事業者からの要請がある場合は、PFI事業者による本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得、届出及びその維持等に必要な資料の提供その他について協力をするものとする。
- 4 PFI事業者は、市からの要請がある場合は、市による本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得、届出及びその維持等に必要な資料の提供その他について協力する。
- 5 PFI事業者は、許認可取得の遅延により増加費用が生じた場合、当該増加費用を負担する。ただし、当該遅延が市の責めに帰すべき事由による場合は、市は当該増加費用のうち合理的な範囲の費用を負担する。

(暴力団等の排除措置)

第12条 市は、PFI事業者に対し、PFI事業者並びに構成員、協力企業及び民間収益事業者の役員等の氏名その他の必要な情報の提供を求めることができ、これらの情報を大阪府警察本部長又は大阪府下の各警察署長に提供することにより、PFI事業者並びに構成員、協力企業及び民間収益事業者の役員等が暴力団等であるかどうかについて意見を聴くことができる。

- 2 市は、前項の規定による意見の聴取により得た情報について、本件事業の実施以外の業務において暴力団等の排除措置を講ずるために利用し、又は他の実施機関（東大阪市個人情報保護条例（平成11年東大阪市条例第2号）第2条第3号に規定する実施機関をいう。）に提供することができる。
- 3 PFI事業者は、担当業務を第三者（PFI事業者の役員、従業員を含む。本条において以下同様とする。）に行わせようとする場合は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を市に報告しなければならない。
- 4 PFI事業者は、担当業務を第三者に行かせた場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を市に報告し、当該第三者との契約を解除しなければならない。

- 5 P F I 事業者は、本件事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求(以下この号において「不当介入」という。)を受けたときは、直ちに、その旨を市に報告し、及び警察に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。構成員、協力企業又は民間収益事業者が担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。
- 6 市は、P F I 事業者、構成員、協力企業又は民間収益事業者が、担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、P F I 事業者に対し、当該第三者との間で契約を締結し、若しくは構成員、協力企業及び民間収益事業者をして締結させないよう、又は、既に当該第三者と契約を締結している場合にあつては、当該契約を解除し、若しくは構成員、協力企業及び民間収益事業者をして解除させるよう、求めることができる。

(入札説明書、要求水準書の不備・誤謬又は内容変更)

第 13 条 入札説明書、要求水準書の不備若しくは誤謬、あるいは市によるそれらの内容の変更に起因して P F I 事業者において費用の増加又は損害が生じた場合、市は、当該増加費用又は損害のうち合理的な範囲の費用又は損害を負担するものとする。

第 3 章 施設整備業務

第 1 節 総則

(施設整備業務実施体制)

第 14 条 P F I 事業者は、施設整備業務を確実に実施するために、施設整備業務総括責任者、設計業務責任者、建設業務責任者、工事監理業務責任者を定め、業務の開始前に市に届け出なければならない。

(工程表の作成)

第 15 条 P F I 事業者は、本契約締結後速やかに、次の各号に掲げる項目を内容とする施設整備業務、仮設庁舎リース業務及び民間収益事業(民間収益施設の供用開始まで)の工程表を作成し、市に提出するものとする。

- (1) 既存建物の解体撤去工事の工程
- (2) 開発許可手続きの工程
- (3) 各種調査の工程
- (4) 基本設計の工程
- (5) 実施設計の工程及び建築確認申請等の行政関連手続の工程
- (6) 建設工事(東側歩道等の外構施設の整備及び子育て支援センターの改修を含む)の工程
- (7) 仮設庁舎リース業務の工程(設計、建築確認申請等の行政関連手続、工事、賃貸及び維持管理、解体撤去等)
- (8) 民間収益事業の工程(設計、建築確認申請等の行政関連手続、建設工事、供用開始等)

(事前調査業務及び関連業務)

第 16 条 P F I 事業者は、別紙 7 に定める範囲ないしその影響が懸念される周辺について、電波障害調査及び周辺家屋調査を実施し、既存建物について既存建築物汚染物質調査を実施するほか、法令等による必要な調査が発生する場合には、その調査を実施するものとする。

- る。
- 2 前項に定めるほか、P F I 事業者は、事業用地のインフラ調査、本件工事に必要な測量調査、地質調査、その他の調査を自らの責任と費用負担において行うものとする。
 - 3 P F I 事業者は、前 2 項の調査を行うに際しては、事前に調査計画書を作成し、市に提出するものとする。
 - 4 P F I 事業者は、第 1 項及び第 2 項の調査が終了した場合には、調査報告書を作成し、市に提出するものとする。調査報告書の提出時期については、実施する調査内容に応じて市と P F I 事業者で協議の上、決定するものとする。
 - 5 P F I 事業者は、第 1 項及び第 2 項に定める調査を実施した結果、市の調査等の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに市に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、市及び P F I 事業者は、その対応につき協議するものとする。
 - 6 市は、市が実施し、かつ、本件施設等の要求水準書にその結果を添付した測量の実施又は結果に誤りがあった場合は、その責任を負うものとする。
 - 7 市は、事業用地について、事前に予期することができない地質障害、地中障害物、土壤汚染（要求水準書に添付された土壤汚染状況調査の結果より事前に予期することができないものに限る。）及び埋蔵文化財に起因して発生する合理的な増加費用及び損害を負担する。P F I 事業者は、当該増加費用及び損害の発生及び拡大を阻止又は低減するよう最大限の努力をしなければならない。ただし、第 1 項及び第 2 項に規定する調査又はその結果を記載した報告書に不備、誤謬等がある場合、P F I 事業者は、当該不備、誤謬に起因して発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する一切の増加費用及び損害（再調査費の負担を含む。）を負担するものとする。
 - 8 P F I 事業者は、既存建物について、既存建築物汚染物質（P C B 及びアスベスト。以下本項において同じ。）に起因して発生する一切の増加費用及び損害を負担する。市は、要求水準書にその結果を添付した既存建築物汚染物質調査の結果の重大な誤りに起因して発生する合理的な増加費用及び損害を負担するが、その他の部分（同調査の未実施部分を含む。）に関しては、その責任を一切負わないものとする。
 - 9 市は、必要と認めた場合には随時、P F I 事業者から本条に規定される調査に係る事項について報告を求めることができる。

（調査の第三者への委託）

- 第 17 条 P F I 事業者は、前条の調査に着手する 21 日前までに、市に対してその旨の書面を提出し、かつ、市の承諾を得た場合には、当該調査の全部又は一部を第三者（以下、「調査受託者」という。）に委託することができる。
- 2 前項に基づく、調査受託者の使用は、すべて P F I 事業者の責任において行うものとし、調査受託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、P F I 事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

第 2 節 設計業務 （本件施設等の設計）

- 第 18 条 P F I 事業者は、本契約締結後速やかに、本件事業関連書類をもとに市と十分に協議の上、本件施設等の基本設計を実施し、その進捗状況につき市による定期的な確認を受けるとともに、全体スケジュール表に基づき、基本設計完了時に大要別紙 3 の基本設計図書を市に提出する。市は、これらの内容の確認を行う。P F I 事業者は、市による上記確認が得られ次第、次の工程に進むことができる。市は、遅滞なく確認作業を行ったうえ、その結果を P F I 事業者に通知し、できるだけ全体スケジュールに影響のないよう配慮す

- るものとする。
- 2 P F I 事業者は、市が議会や市民等に向けて行う設計内容の説明のための資料作成及び説明等に協力する。
 - 3 P F I 事業者は、第2項の市による確認を得た後速やかに、本件施設等の実施設計を開始し、かかる実施設計の進捗状況につき市による確認を受けるとともに、全体スケジュール表に基づき、実施設計完了時に大要別紙4の実実施設計図書及び完成予想図を市に提出する。
 - 4 P F I 事業者は、法令等を遵守の上、本件事業関連書類に記載された内容及び水準に従い、かつ、公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、官庁施設の総合耐震・対津波計画規準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）等を参照して、市と協議の上、自らの責任と費用負担において本件施設等の設計を行う。P F I 事業者は、設計に関する一切の責任（設計上の不備及び瑕疵並びにP F I 事業者による設計の変更から発生する増加費用を含む。）を負担する。
 - 5 市は、第1項及び第3項の設計図書をP F I 事業者から受領し、それを確認したことを理由として、本件施設等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。
 - 6 P F I 事業者は、本件施設等の設計の進捗状況に関して、定期的に市と打ち合わせるものとする。
 - 7 市の指示により、又は本契約書、P F I 事業基本協定書、実施方針等、入札説明書等の不備又はこれらの文書の市による変更により、設計費用が増加する場合、市は当該増加費用のうち合理的な範囲の費用を負担する。一方、設計費用が減少する場合、市は、市がP F I 事業者を支払う施設整備の対価（サービス対価A）について減少額相当分を減額させることができる。
 - 8 本契約締結前において、市とP F I 事業者ないしは落札者との間で既に協議が開始されている場合、市及びP F I 事業者はかかる協議の結果を引き継ぐものとする。

（第三者の使用）

- 第19条 P F I 事業者は、設計企業に限り設計業務を委託することができる。なお、P F I 事業者は、市に対し、設計企業との間の業務委託契約書の写しを提出するものとする。
- 2 P F I 事業者は、予め市に対して設計業務の一部を第三者に受託させる旨の書面及び関連資料を提出し、かつ、市の承諾を得た場合には、設計企業をして、設計業務の一部を第三者（以下、「設計受託者」という。）に受託させることができる。設計受託者が、受託した設計業務の一部を、さらに第三者に再受託させる場合も同様とする。
 - 3 設計企業及び設計受託者の使用は、すべてP F I 事業者の責任において行うものとし、設計企業及び設計受託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、P F I 事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
 - 4 設計企業又は設計受託者に関する何らかの紛争等に起因して本件工事の開始が遅延した場合において、市又はP F I 事業者が負担することとなる増加費用及び損害については、すべてP F I 事業者が負担するものとする。

（設計の変更）

- 第20条 市は、本件工事開始前及び工事中において必要があると認めるときは、P F I 事業者に対して、工期の変更を伴わずかつP F I 事業者の提案の範囲を逸脱しない限度で、変

更内容を記載した書面を交付して、本件施設等の設計図書の変更を求めることができる。P F I 事業者は、市から当該書面を受領した後 15 日以内に、市に対してかかる設計図書の変更に伴い発生する費用、工期又は工程の変更の有無等の検討結果を記載した書面を提出しなければならない。

- 2 市は、自らの要求に基づき本件施設等の設計を変更するとき、及び変更を求めたことにより P F I 事業者に施設整備業務に係る増加費用が発生するときは、その増加費用のうち合理的な範囲の費用を負担する。ただし、市は、施設整備の対価（サービス対価 A）を増額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、特別の理由があるときは、施設整備の対価（サービス対価 A）の増額又は費用の全部若しくは一部の負担に代えて設計を変更することができる。この場合において、設計の変更の内容は、関係者協議会において協議の上、これを定める。ただし、かかる協議が調わない場合には、市が合理的な変更内容を定め、P F I 事業者に通知する。市及び P F I 事業者は、関係者協議会において、その支払条件等について協議するものとする。
- 3 P F I 事業者は、市の承諾を得た場合を除き、設計の変更を行うことはできない。
- 4 P F I 事業者が、P F I 事業者の請求により市の承諾を得て設計の変更を行う場合において、当該変更により P F I 事業者に増加費用が生じたときは、P F I 事業者がその増加費用を負担するものとする。
- 5 P F I 事業者が、市の請求により、又は市の承諾を得て設計の変更を行う場合において、当該変更により施設整備業務に係る費用が減少したときは、市は、P F I 事業者に支払う施設整備の対価（サービス対価 A）を当該費用の減少額と同額減少させることができる。
- 6 P F I 事業者が、市の請求により、又は市の承諾を得て設計の変更を行う場合において、当該変更により本件施設等の維持管理業務に係る費用が減少したときは、市は、市が P F I 事業者を支払う維持管理の対価（サービス対価 C）を当該費用の減少額と同額減少させることができる。
- 7 市は、自らの要求に基づき本件施設等の設計変更を求めた場合において、市が求めた設計変更を実施した場合には維持管理業務に係る増加費用が発生すること及びその概算額を、P F I 事業者が遅滞なく市に通知したにもかかわらず、市が設計変更の実施を求めた場合には、それらの増加費用についても合理的な範囲内で市が負担する。

（法令変更等による設計変更等）

- 第 21 条 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等の法令制度の改正により、本件施設等の設計変更が必要となった場合、P F I 事業者は、市に対し設計変更の承諾を求めることができる。
- 2 本件施設等の竣工までに、市が本件事業の入札手続において提供した事業用地に関する調査資料において明示されていない本件土地の瑕疵、埋蔵文化財の発見等に起因して、設計変更をする必要が生じた場合には、P F I 事業者は、市に対し設計変更の承諾を求めることができる。
 - 3 前 2 項に基づく変更起因する、施設整備業務、維持管理業務又は資金調達に係る P F I 事業者の合理的な範囲の費用の増加又は減少については、市に帰属する。
 - 4 第 1 項又は第 2 項に基づく変更起因して、本件施設等の引渡しの遅延が見込まれる場合において、P F I 事業者が請求した場合には、市は P F I 事業者と関係者協議会における協議の上、本件引渡日を変更することができる。

（設計モニタリング）

- 第 22 条 市は、本件施設等が本件事業関連書類に基づき設計されていることを確認するために、本件施設等の設計状況その他について、P F I 事業者に事前に通知した上で、P F I 事業者に対してその説明を求めることができるものとし、又上記確認のため必要な書類の

提出を求めることができるものとする。

- 2 P F I 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、又設計企業をして、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 P F I 事業者伝え、又は意見を述べるができる。

(設計の完了)

- 第 23 条 P F I 事業者は、第 18 条第 1 項及び第 4 項に従って、基本設計及び実施設計の完了後遅滞なく、市にそれぞれ設計図書を提出しその説明を行わなければならない。設計の変更を行う場合も同様とする。設計完了確認が終了した場合には、市は P F I 事業者に対し、確認書を交付するものとする。
- 2 市は、提出された設計図書が本件事業関連書類若しくは市と P F I 事業者との関係者協議会における協議において合意された事項に従っていない、又は提出された設計図書では本件事業関連書類において要求される内容及び水準を満たさないと市が客観的に判断する場合には、P F I 事業者の負担において修正することを請求することができる。
 - 3 P F I 事業者は、市からの前項に基づく請求により、又は自ら設計に不備・不具合等を発見したときは、自らの負担において速やかに設計図書の修正を行い、修正点について市に報告し、その確認を受けるものとする。設計の変更について不備・不具合等を発見した場合も同様とする。
 - 4 P F I 事業者は、第 18 条第 1 項の基本設計を終了した後において、本契約における増加費用等の算定根拠とするため、設計・建設業務に係る対価内訳表及び維持管理業務に係る対価内訳表を作成し、市に提出しなければならない。
 - 5 前項の設計・建設業務に係る対価内訳表及び維持管理業務に係る対価内訳表は、実施設計の全部を終了した時点において、その内容を明確化し、本件引渡日以前で、市及び P F I 事業者が別途関係者協議会において協議して定める時期において、その内容の確定を行うものとする。
 - 6 P F I 事業者による第 1 項の書面の提出又は第 3 項の報告後、14 日以内に市から特段の通知・確認がない場合、P F I 事業者は市による確認が行われたものとみなして、次の工程に進むことができるものとする。

(物価変動と本件施設等の設計の対価)

- 第 24 条 本契約締結日以降の物価変動に起因する設計費用の増加・減少は、施設整備の対価(サービス対価 A) に影響を及ぼさないものとする。

第 3 節 建設業務

第 1 款 総 則

(本件施設等の建設等)

- 第 25 条 P F I 事業者は、自らの責任と費用負担において、全体スケジュール表の日程に則り法令等を遵守の上、本件施設等の設計図書及び本件事業関連書類に従って、設計・建設期間内に、別紙 8 記載の既存建物の解体撤去、事業用地上の本件施設の建設(本件施設の建設に伴い必要となる、子育て支援センターの改修を含む。)、所有権の市への移転、本件備品の購入及び本件施設への設置、第 39 条に基づく本件施設等の市への引き渡しを P F I 事業者の責任及び費用負担において行う。
- 2 本件施設等の施工方法その他の本件工事のために必要な一切の手段は、P F I 事業者がその責任において定める。
 - 3 P F I 事業者は、設計・建設期間中、自己又は建設企業をして別紙 9 に定める保険に加入

- し、保険料を負担するものとする。P F I 事業者は、かかる保険の証券又はこれに代わるものを速やかに提示し、原本の照合を受けたうえで、その写しを市に提出するものとする。
- 4 P F I 事業者は、本件工事着工前に、市が開催する工事説明会のための資料作成等に協力するとともに、工事説明会において工事内容の説明を行うものとする。
 - 5 P F I 事業者は、本件事業関連書類に記載された内容及び業務要求水準に従い、かつ、公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）等を参照にして本件工事を行なうものとする。

（施工工程表等）

- 第 26 条 P F I 事業者は、本件施設等に関し性能確保の方法を明記した施工工程表を全体スケジュール表に記載された日程に従って本件工事着工前に市に提出する。
- 2 P F I 事業者は、全体スケジュール表に記載された日程に従って詳細な工事工程表（月間工程表及び週間工程表）を作成して市に提出した上で、これに従って本件工事を遂行する。市に提出した工事工程表に変更が生じた場合は速やかに市に通知し、承諾を得るものとする。
 - 3 P F I 事業者は、工事現場に常に工事記録を整備し、市の要求があった際には速やかに開示する。
 - 4 P F I 事業者は、別紙 10 に規定する書類を、その性質に応じて、本件工事の着工時及び施工時に、適宜、市に提出するものとする。
 - 5 市は、必要と認めた場合は随時、P F I 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 に規定する施工体制台帳をいう。）及び施工体制に係る事項について報告を求めることができる。

（第三者の使用）

- 第 27 条 P F I 事業者は、建設企業に限り本件工事を請け負わせることができる。なお、P F I 事業者は、市に対し、建設企業との間の請負契約書の写しを提出するものとする。
- 2 P F I 事業者は、本件工事に着手する 21 日前までに、市に対して本件工事の施工の一部を第三者に請け負わせる旨の書面及び関連資料を提出し、かつ、市の承諾を得た場合には、建設企業をして、本件工事の施工の一部を第三者に請け負わせることができる。当該第三者が、請け負った本件工事の一部を、さらに第三者に請け負わせる場合も同様とする。本件工事着手後に第三者に本件工事の一部を請け負わせ、又は請け負わせた第三者を変更する場合には、予め市に対して本件工事の施工の一部を第三者に請け負わせる旨又は第三者を変更する旨の書面及び関連資料を提出し、かつ、市の承諾を得なければならない。
 - 3 前項に基づく、建設企業並びに請負人及び下請人（以下、総称して「請負人等」という。）の使用は、すべて P F I 事業者の責任において行うものとし、建設企業及び請負人等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、P F I 事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
 - 4 建設企業及び請負人等に関する何らかの紛争等に起因して本件工事が遅延した場合において、市又は P F I 事業者が生じた増加費用及び損害については、すべて P F I 事業者が負担するものとする。

(工事監理業務)

第 28 条 P F I 事業者は、自らの責任と費用負担において、全体スケジュール表の日程に則り法令等を遵守の上、本件施設等の設計図書及び本件事業関連書類に従い、公共建築工事標準仕様書に準じて、工事監理業務を行う。

- 2 P F I 事業者は、自己の費用負担で工事監理者を設置し、工事開始予定日までに市に対して当該工事監理者の名称を通知し、承諾を得る。
- 3 P F I 事業者は、本件工事の着工前に、工事監理者をして工事監理計画書を作成させ、市に提出し、市と協議を行う。本件工事の進捗に合わせて工事監理計画書の内容を変更した場合には、速やかにその部分を市に提出し、市と協議する。
- 4 P F I 事業者は、工事監理者をして、市に対して、毎月 1 回当該月の翌月 10 日までに、本件工事につき工事月報及び監理報告書を作成させ、定期的報告を行わせることとする。又、市は、必要と認めた場合には、随時、工事監理者に本件工事に関する事前説明及び事後報告を求め、又は P F I 事業者に対して工事監理者をして本件工事に関する事前説明及び事後報告を行わせるよう求めることができる。
- 5 工事監理者の設置は、すべて P F I 事業者の責任と費用負担において行うものし、工事監理者の設置及びその活動により生じた増加費用及び損害は、その原因及び結果のいかんを問わず、P F I 事業者がすべてこれを負担するものとする。

(第三者の使用)

第 29 条 P F I 事業者は、工事監理企業に限り工事監理業務を委託することができる。なお、P F I 事業者は、市に対し、工事監理企業との間の業務委託契約書の写しを提出するものとする。

- 2 P F I 事業者は、本件工事に着手する 21 日前までに、市に対して工事監理業務の一部を工事監理企業以外の第三者に受託させる旨の書面及び関連資料を提出し、かつ、市の承諾を得た場合には、工事監理企業をして、工事監理業務の一部を第三者に受託させることができる。当該第三者が、受託した工事監理業務の一部を、さらに第三者に再受託させる場合も同様とする。本件工事着手後に第三者に工事監理業務の一部を受託させ、又は業務を受託させた第三者を変更する場合には、予め市に対して工事監理業務の一部を工事監理企業以外の第三者に受託させる旨又は第三者を変更する旨の書面及び関連資料を提出し、かつ、市の承諾を得なければならない。
- 3 前項に基づく、工事監理企業、並びに受託者及び再受託者（以下、総称して「受託者等」という。）の使用は、すべて P F I 事業者の責任において行うものとし、工事監理企業及び受託者等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、P F I 事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 工事監理企業及び受託者等に関する何らかの紛争等に起因して本件工事が遅延した場合において、市又は P F I 事業者が生じた増加費用及び損害については、すべて P F I 事業者が負担するものとする。

(事業用地の管理)

第 30 条 P F I 事業者は、自らの責任と費用負担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（ただし、民間施設用地については、第 73 条の規定に従って民間施設用地の分筆登記及び普通財産への移行が完了するとともに、第 74 条の規定に従って本定期借地契約が締結された以降は、民間収益事業者が安全管理及び警備等を行うものとする。）。本件工事の施工に関し、建設機械器具等必要な設備の盗難又は損傷等により追加の費用が発生した場合、当該増加費用は P F I 事業者が負担する。ただし、不可抗力によ

り P F I 事業者追加の費用又は損害が発生した場合の負担については、第 11 章の規定に従う。

(本件施設等の建設等に伴う近隣対策)

- 第 31 条 P F I 事業者は、自らの責任と費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、粉塵、水質汚染、臭気その他の本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、P F I 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。
- 2 P F I 事業者は、市の承諾を得ない限り、近隣対策の不調を理由として事業計画の変更をすることはできない。P F I 事業者は、市に対し当該承諾を求めるに当たっては、事業計画を変更する以外に近隣住民の了解を得ることが不可能又は著しく困難であることを明らかにしなければならない。
 - 3 近隣対策の結果、本件工事の遅延が見込まれる場合において、P F I 事業者が請求した場合には、市及び P F I 事業者は関係者協議会において協議の上、速やかに、竣工予定日を変更するものとする。
 - 4 近隣対策の結果、市及び P F I 事業者が生じた費用（及びその結果竣工予定日に変更されたことによる費用増加も含む。）については、P F I 事業者が負担するものとする。ただし、本件施設等を設置・運営すること自体に直接起因して近隣対策が必要となった場合については、増加費用のうち、合理的な範囲の費用を市が負担する。

第 2 款 市による確認等

(市による説明要求及び建設現場立会い)

- 第 32 条 市は、本件工事の進捗状況について、随時、P F I 事業者に対して報告を要請することができ、P F I 事業者は、市の要請があった場合にはかかる報告を行わなければならない。又、市は、本件施設等が本件施設等の設計図書及び本件事業関連書類に従い建設されていることを確認するために、本件工事について、P F I 事業者事前に通知した上で、P F I 事業者に対して中間確認を求めることができる。
- 2 市は、本件工事開始前及び本件工事の施工中、随時、P F I 事業者に対して質問をし、本件工事について説明を求めることができる。P F I 事業者は、市からかかる質問を受領した後 10 日以内に、市に対して回答を行わなければならない。市は、P F I 事業者の回答内容が合理的でないとは判断した場合、関係者協議会において協議を行うことができる。
 - 3 市は、設計・建設期間中、P F I 事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、本件工事に立ち会うことができる。ただし、立会い開始に際しては、現場において P F I 事業者の現場責任者に連絡し、その安全管理上の指示に従うものとする。
 - 4 市は、必要に応じて施工部分を最小限破壊し、品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び復旧費用は、P F I 事業者の負担とする。
 - 5 前 4 項に規定する報告、中間確認、説明、立ち会い、又は破壊検査の結果、建設状況が本件施設等の設計図書及び本件事業関連書類の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、P F I 事業者に対してその是正を求めることができ、P F I 事業者はこれに従わなければならない。
 - 6 P F I 事業者は、設計・建設期間中において P F I 事業者が行う、工事監理者が定める本件施設等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ち会うことができるものとする。
 - 7 市の P F I 事業者に対する説明の要求又は市の本件工事への立会いを理由として、市は、

本件施設等の設計、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。

- 8 P F I 事業者は、本条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、市に対して最大限の協力を行うものとし、又請負人等をして、市に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。

第3款 工事の中止

(工事の中止)

第33条 市は、必要と認められた場合には、P F I 事業者に対して本件工事の中止の内容及び理由を記載した書面を交付して、本件工事の全部又は一部の施工を、一時中止させることができる。

- 2 市は、前項により本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合において、必要と認められたときには、設計・建設期間若しくは施設整備の対価（サービス対価A）を変更し、又はかかる本件工事の施工の一時中止がP F I 事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除き、P F I 事業者が本件工事の続行に備え工事現場を維持するための費用若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用、その他の本件工事の施工の一時中止及びその続行に起因してP F I 事業者が発生した合理的な増加費用ないしは損害を、合理的な範囲内において負担する。

第4款 損害等の発生

(本件工事中に第三者に生じた損害)

第34条 P F I 事業者は、本件工事に関し、第三者に損害が発生し、かかる損害が賠償対象となる場合は、その損害を賠償しなければならない。ただし、市の責めに帰すべき事由により生じた場合はこの限りでない。

- 2 本件工事の実施に伴い通常避けることのできない騒音、臭気、振動その他の理由により第三者に損害が発生した場合も、前項と同様とする。
- 3 前項の場合を除き、本件工事に関し、不可抗力により第三者に損害が発生した場合の損害の負担については、第11章の規定に従う。

第5款 操作マニュアルの作成

(操作マニュアルの作成)

第35条 P F I 事業者は、P F I 事業者の責任と費用により、操作マニュアルを6部作成し、第37条に基づく、市の完工確認の実施日の7日前までに市に提出しなければならない。

- 2 市は、前項の規定に従ってP F I 事業者が提出した操作マニュアルが本件施設等の使用又は操作のために必要又は適切な事項を記載していないと合理的に判断した場合には、P F I 事業者にその旨通知することができる。P F I 事業者は、当該通知を受領した場合には、市との間で修正方法を協議の上、P F I 事業者の責任と費用負担により当該操作マニュアルを修正する。

第6款 完工及び引渡し

(P F I 事業者による完成検査)

第36条 P F I 事業者は、P F I 事業者の費用負担において本件施設等の完成検査を行う。

- 2 P F I 事業者は、市に対して、P F I 事業者が前項の完成検査を行う7日前までに、当該完成検査を行う旨を記載した書面を提出するものとする。
- 3 市は、P F I 事業者が前2項の規定に従い行う完成検査への立会いを求めることができる。ただし、市はかかる立会い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。
- 4 P F I 事業者は、第1項の完成検査において、本件施設等の仕様が充足されているか否かについて、関係者協議会における協議で定める方法により検査し、完成検査における市の

立ち会いの有無を問わず、その結果を検査結果に関する書面の写しを添えて完成届とともに市に提出する。

(市による完工確認)

第 37 条 前条の検査を完了したことを受けて P F I 事業者から提出された完成届を市が受領した場合、市は、本件施設等が本件施設等の設計図書及び本件事業関連書類に規定された内容及び水準を充足していることを確認するため、完工確認する。

2 完工確認の方法は、次の各号に規定のとおりとする。

(1) 市は、P F I 事業者又は建設企業、請負人等及び工事監理者立会いのもとで、完工確認を実施する。

(2) 施設等の試稼動等及び機器・備品等の試運転等は、市による完工確認前に P F I 事業者が P F I 事業者の責任と費用負担において実施し、その報告書を市に提出する。なお、市は、試稼働及び試運転等に立ち会うことができる。

(3) P F I 事業者は、前号に規定する試運転等とは別に、機器・備品等の取扱いに関する市への説明を実施する。

3 市は、前 2 項の完工確認の結果、本件施設等が本件施設等の設計図書及び本件事業関連書類に定められた内容及び水準を客観的に満たしていないと判断する場合、P F I 事業者に対して補修若しくは改造を求め、又は改善勧告を行うことができ、P F I 事業者はこれに従わなければならない。なお、上記補修、改造又は改善に係る費用は、P F I 事業者が負担する。

4 市は、本条に基づく完工確認の実施を理由として、本件施設等の設計、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。

(完工確認通知書の交付)

第 38 条 市は、第 37 条に規定する完工確認、第 49 条に規定する維持管理業務基本計画書の確認、第 50 条に規定する維持管理業務体制の確認を完了し、本件施設等を適切に利用できると判断し、かつ、P F I 事業者が、自己の責任及び費用負担において、自己又は維持管理企業等をして別紙 9 に掲げる保険及び P F I 事業者において必要と考える保険に加入し、その保険証書の写しを別紙 5 に掲げる竣工図書とともに市に対して提出した場合、P F I 事業者に対して完工確認対象施設についての完工確認通知書を交付する。

2 P F I 事業者は、市の完工確認通知書を受領しなければ、本件施設等の維持管理業務を開始することはできないものとする。

3 市による完工確認通知書の交付を理由として、市は本件施設等の設計、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。

4 P F I 事業者は、完工確認通知書を受領した後、速やかに本件施設についての表示登記を行うものとする。また、市が行う本件施設についての保存登記について、必要な協力を行うものとする。

(P F I 事業者による本件施設等の引渡し及び市による所有権の取得)

第 39 条 P F I 事業者は、完工確認通知書を受領と同時に、別紙 11 の様式による目的物引渡書を市に交付し、本件引渡日において本件施設等の引渡しを行い、市は本件施設等の引渡しを受けるとともにその所有権を取得する。

(本件施設等の瑕疵担保)

第 40 条 市は、本件施設等に瑕疵があるときは、P F I 事業者に対して、相当の期間を定めて、当該瑕疵の補修（備品については交換を含む。以下同じ。）を請求し、又は補修に代え若しくは補修とともに損害の賠償を請求することができる。

- 2 前項による瑕疵の補修又は損害賠償の請求は、本件施設等の引渡しの日から2年以内に行わなければならない。ただし、その瑕疵がPFI事業者の故意又は重大な過失により生じた場合、又は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第94条第1項に規定する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ついて生じた場合（構造耐力上又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）には、当該請求のできる期間は、10年間とする。
- 3 市は、本件施設等の引渡しを受ける際に本件施設等に瑕疵があることを知った場合には、第1項の規定にかかわらず、直ちにPFI事業者はその旨を通知しなければ、当該瑕疵の補修又は当該瑕疵に関する損害賠償の請求をすることはできない。ただし、PFI事業者が当該瑕疵を知っていたときは、この限りでない。
- 4 市は、本件施設等が第1項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、第2項に定める期間内で、かつ、その滅失又は毀損を市が知った日から1年以内に第1項の権利を行使しなければならない。
- 5 PFI事業者は、建設企業をして、市に対し本条による瑕疵の補修及び損害の賠償をなすことについて保証させるべく、大要別紙12に定める保証書を建設企業から徴求し、市に提出するものとする。

（工期の変更）

- 第41条 市がPFI事業者に対して工期の変更を請求した場合、市とPFI事業者は協議により当該変更の可否及び当該変更に起因してPFI事業者に生じる増加費用又は損害の費用負担を定めるものとする。
- 2 不可抗力又はPFI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PFI事業者が工期の変更を請求した場合、市とPFI事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。ただし、市とPFI事業者の間において協議が調わない場合、市が合理的な工期を定めるものとし、PFI事業者はこれに従わなければならない。

（本件施設等の引渡し遅延による費用負担）

- 第42条 市の責めに帰すべき事由により本件施設等の引渡しが遅延した場合、市は、当該遅延に伴いPFI事業者が負担した合理的な増加費用（金利スワップ取引契約の解約に伴う費用を含む）に相当する金額をPFI事業者に対して支払うものとする。この場合、市は遅延損害金を負担しない。
- 2 PFI事業者の責めに帰すべき事由により本件施設等の引渡しが遅延した場合、PFI事業者は市に対して、その遅れた期間につき、施設整備の対価（サービス対価A）から割賦手数料を控除した金額について、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）に従って計算される遅延利息（法改正等により率の変更があれば変更後の率による）を支払う。ただし、本件引渡日から実際に本件施設等がPFI事業者から市に対して引き渡された日までの期間（両端日を含む。）において市が負担した増加費用及び損害に相当する額が、上記の損害金額を超えた場合には、PFI事業者は市に対し、その超過額をあわせ支払うものとする。
 - 3 埋蔵文化財調査を原因として不可避な工期延長が生じ、本件施設等の引渡しが遅延した場合、当該遅延に伴って生じた合理的な増加費用及び損害は市の負担とする。
 - 4 不可抗力により、工期延長等が生じ、本件施設等の引渡しが遅延した場合、当該遅延に伴ってPFI事業者に生じた合理的な増加費用及び損害の負担については、第11章の規定に従う。
 - 5 法令の変更により、工期延長等が生じ、本件施設等の引渡しが遅延した場合、当該遅延に起因してPFI事業者に生じた合理的な増加費用及び損害の負担については、第10章の

規定に従う。

第7款 契約保証金

(契約保証金)

- 第43条 PFI事業者は、市に対し、施設整備業務に関する契約保証金として、本契約の締結の日に、施設整備の対価（サービス対価A）の事業期間合計に消費税及び地方消費税相当額を加算した額（ただし、割賦金利に相当するサービス対価A－3相当額を除く。）の100分の10に相当する金員を預託する。市は、本件施設等の引渡し後、PFI事業者から還付申請を受けた場合には、かかる契約保証金をPFI事業者に返還する。
- 2 前項の規定にかかわらず、PFI事業者が自己の責任及び費用負担において、市又はPFI事業者を被保険者とし、施設整備の対価（サービス対価A）の事業期間合計に消費税及び地方消費税相当額を加算した額（ただし、割賦金利に相当するサービス対価A－3相当額を除く。）の100分の10以上に相当する金額を保証金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、又は建設企業をしてかかる履行保証保険契約を締結させることにより、市は契約保証金を免除する。この場合、PFI事業者又は建設企業は、本契約の締結日（効力発生日）までに、かかる履行保証保険契約書の原本照合を受けた上で正写文言を付した写しを市に提出しなければならない。なお、PFI事業者は、自らを被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合には、当該保険金請求権の上に、第89条第3項に基づく違約金支払請求権を被担保債権として、市を第一順位とする質権を設定する。かかる質権設定の費用は、PFI事業者がこれを負担する。
 - 3 前項に基づく履行保証保険契約の有効期限は本件引渡日まで（ただし、本件引渡日が延長された場合は延長期間を含む。）とする。
 - 4 PFI事業者は、東大阪市財務規則第134条に従い、第1項の契約保証金の納付に代えて同条に定める担保を納付することができる。ただし、保証事業会社の保証の場合は、公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社に限る。

第4章 仮設庁舎リース業務

(仮設庁舎リース業務実施体制)

- 第44条 PFI事業者は、仮設庁舎リース業務を確実に実施するために、仮設庁舎リース業務総括責任者並びに仮設庁舎整備業務及び仮設庁舎賃貸及び維持管理業務の業務責任者を定め、業務の開始前に市に届け出なければならない。
- 2 PFI事業者は、市に対し、仮設庁舎リース業務のうち維持管理業務部門の業務担当者の名簿を、仮設庁舎賃貸及び維持管理業務開始の30日前までに提出する。PFI事業者は、業務担当者に変更があった場合、速やかに、これを市に報告する。なお、PFI事業者は、業務の実施にあたり、法令等により業務従事者が資格を必要とする場合には、その資格を有する業務担当者を選任しなければならない。

(仮設庁舎リース業務)

- 第45条 本章に特段の記載のない限り、仮設庁舎リース業務のうち仮設庁舎整備業務については第3章を準用する。
- 2 本章に特段の記載のない限り、仮設庁舎リース業務のうち維持管理業務については第5章を準用する。ただし、第49条第2項（PFI事業者による本件施設等の維持管理業務体制の整備）、第51条第5項（維持管理業務計画書の作成・提出）、第53条第1項及び第2項（業務責任者及び業務担当者）、第55条第1項（業務報告）のうち業務日報に関する部分、第60条（モニタリングの実施）、第61条（契約保証金）、第65条（外構保守管理業

務)、第 66 条 (修繕更新業務)、第 68 条 (環境衛生管理業務)、第 69 条 (植栽管理業務)、第 71 条 (駐車場等管理業務) 及び第 72 条 (本件施設等の維持管理業務終了時の対応) は準用しない。

- 3 第 1 項及び第 2 項にかかわらず、本契約以外の本件事業関連書類に照らし、明らかに準用することが不適切な規定については準用されないものとする。
- 4 P F I 事業者は、市に対し、本契約に基づき、平成●年●月●日に、仮設庁舎を引き渡し、第 6 項に規定する市の仮設庁舎から本件施設等への移転が完了するまでの間、市の利用の用に供する。
- 5 リース期間中の仮設庁舎に、瑕疵又は異常 (漏水、停電、故障等) が生じた場合、P F I 事業者の責任において補修又は交換等の対応を行う。
- 6 P F I 事業者は、市の仮設庁舎から本件施設等への移転が完了次第、市と協議のうえ定められた解体撤去工事の完了日までに、自らの費用及び負担にて、仮設庁舎を解体撤去し、未整備の本件施設等の外構施設の整備を行う。

(第三者の使用)

第 46 条 P F I 事業者は、仮設庁舎リース企業に限り仮設庁舎リース業務を委託することができる。なお、P F I 事業者は、市に対し、仮設庁舎リース企業との間の業務委託契約書の写しを提出するものとする。

- 2 P F I 事業者は、仮設庁舎リース業務に着手するまでに、市に対して仮設庁舎リース業務の一部を第三者に受託させる旨の書面及び関連資料を仮設庁舎リース企業とともに提出し、かつ、市の承諾を得た場合には、仮設庁舎リース企業をして、仮設庁舎リース業務の一部を第三者に受託させることができる。当該第三者が、受託した仮設庁舎リース業務の一部を、さらに第三者に再受託させる場合も同様とする。第三者に仮設庁舎リース業務の一部を委託し、又は委託した第三者を変更する場合には、予め市に対して仮設庁舎リース業務の一部を仮設庁舎リース企業以外の第三者に受託させる旨又は第三者を変更する旨の書面及び関連資料を提出し、かつ、市の承諾を得なければならない。
- 3 前 2 項に基づく、仮設庁舎リース企業並びに受託者及び再受託者 (以下、総称して「受託者等」という。) の使用は、すべて P F I 事業者の責任において行うものとし、仮設庁舎リース企業及び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、P F I 事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 仮設庁舎リース企業及び受託者等に関する何らかの紛争等に起因して仮設庁舎リース業務が遅延した場合において、市又は P F I 事業者に生じた増加費用及び損害については、すべて事業者が負担するものとする。

(仮設庁舎リース業務の契約保証金)

第 47 条 P F I 事業者は、市に対し、仮設庁舎リース業務に関する契約保証金として、本契約の締結の日に、仮設庁舎リース業務の対価 (サービス対価 B) の事業期間合計に消費税及び地方消費税相当額を加算した額の 100 分の 3 に相当する金員を預託する。市は、第 45 条第 6 項 (仮設庁舎リース業務) 規定の義務を完了後、P F I 事業者から還付申請を受けた場合には、かかる契約保証金を P F I 事業者に返還する。

- 2 前項の規定にかかわらず、P F I 事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は P F I 事業者を被保険者とし、仮設庁舎リース業務の対価 (サービス対価 B) の事業期間合計に消費税及び地方消費税相当額を加算した額の 100 分の 3 以上に相当する金額を保証金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、又は仮設庁舎リース企業をしてかかる履行保証保険契約を締結させることにより、市は契約保証金を免除する。この場合、P F I 事業者又は仮設庁舎リース企業は、本契約の締結日 (効力発生日) までに、かかる履行保証保険契約書の原本照合を受けた上で正写文言を付した写しを市に提出しなければならない。なお、

P F I 事業者は、自らを被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合には、当該保険金請求権の上に、市の P F I 事業者に対する仮設庁舎リース業務に関する一切の請求権を被担保債権として、市を第一順位とする質権を設定する。かかる質権設定の費用は、P F I 事業者がこれを負担する。

- 3 前項に基づく履行保証保険契約の有効期限は第 45 条第 6 項（仮設庁舎リース業務）規定の義務の完了日まで（ただし、当該完了日が延長された場合は延長期間を含む。）とする。
- 4 P F I 事業者は、東大阪市財務規則第 134 条に従い、第 1 項の契約保証金の納付に代えて同条に定める担保を納付することができる。ただし、保証事業会社の保証の場合は、公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社に限る。

第 5 章 維持管理業務

（本件施設等の維持管理）

第 48 条 P F I 事業者は、自らの責任と費用負担において、全体スケジュール表の日程に則り法令等を遵守の上、本件事業関連書類、維持管理業務基本計画書及び維持管理業務計画書に従って、維持管理期間内、維持管理業務を行う。

- 2 維持管理業務のために必要な一切の手段は、P F I 事業者がその責任において定める。

（P F I 事業者による本件施設等の維持管理業務体制の整備）

第 49 条 P F I 事業者は、本件施設等の引渡日の 6 ヶ月前までに、維持管理業務基本計画書を作成して市に提出し、市の承認を受けなければならない。

- 2 P F I 事業者は、本件施設等の引渡日までに、本件施設等の引渡後 15 年間の修繕計画書、引渡後 30 年間の長期修繕計画書、及び引渡後 75 年間の超長期修繕計画書を作成して市に提出し、市の承認を受けなければならない。
- 3 P F I 事業者は、本件施設等の引渡日までに、本件施設等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。
- 4 P F I 事業者は、前項に規定する研修等を完了し、かつ、本件事業関連書類に従って本件施設等を維持管理することが可能となった段階で、市に対してその旨を通知するものとする。

（市による本件施設等の維持管理業務体制の確認）

第 50 条 市は、本件施設等の引渡しに先立ち、本件事業関連書類との整合性の確認のため、本件施設等の維持管理業務体制の確認を行うものとする。

（維持管理業務計画書の作成・提出）

第 51 条 P F I 事業者は、市と協議の上、維持管理業務計画書を作成し、維持管理業務の開始年度は平成 31 年 7 月 31 日までに、その後の事業年度は維持管理業務計画書につき当該事業年度開始日の 3 ヶ月前までに、市に提出して市の承認を受ける。なお、維持管理業務計画書の記載事項については、市がこれを定める。

- 2 P F I 事業者は、維持管理業務の業務区分（市がこれを定めて、P F I 事業者に対して通知する。）ごとに年間計画を策定しなければならない。
- 3 維持管理業務計画書は、維持管理業務基本計画書に従い、業務要求水準を満たすものでなければならない。
- 4 市は、維持管理業務計画書を確認したときは、遅滞なく承認通知書を P F I 事業者に交付する。なお、市は、P F I 事業者に承認通知書を交付したことを理由として、維持管理業務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。

- 5 P F I 事業者は、本件施設等の基本設計完了までに、遅滞なくモニタリング実施計画書の第一次案を作成して、これを市に提出する。市及びP F I 事業者は、モニタリング実施計画書の内容について協議を行い、本件引渡日の3ヶ月前までに、モニタリング実施計画書の内容を合意する。

(維持管理業務の第三者の使用)

第52条 P F I 事業者は、本件施設等の維持管理業務を維持管理企業に限り委託し、又は請け負わせることができる。なお、P F I 事業者は、市に対し、維持管理企業との間の業務委託契約書又は請負契約書の写しを提出するものとする。

- 2 P F I 事業者は、緊急の場合を除いて発注の21日前までに市に対してその旨を記載した書面及び関連資料を提出し、かつ、市の承諾を得た場合には、維持管理企業をして同企業が受託し、又は請け負った維持管理業務の一部を維持管理企業以外の第三者に委託し又は請け負わせることができる。それらの第三者が受託し又は請け負った維持管理業務の一部を、さらに別の第三者に委託し又は請け負わせる場合も同様とする。維持管理期間中に第三者に維持管理業務の一部を維持管理企業以外の第三者に委託し若しくは請け負わせ、又は業務を委託し若しくは請け負わせた第三者を変更する場合には、予め市に対して維持管理業務の一部を維持管理企業以外の第三者に受託させる旨又は第三者を変更する旨の書面及び関連書類を提出し、かつ、市の承諾を得なければならない。
- 3 市は、必要と認めた場合には、随時、P F I 事業者から維持管理業務の遂行体制について報告を求めることができるものとする。
- 4 第1項に基づく維持管理企業への委託又は請負、並びに第2項に基づく受託者及び請負人等(以下、総称して「受託者等」という。)の使用は、すべてP F I 事業者の責任において行うものとし、維持管理企業及び受託者等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、P F I 事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 5 維持管理企業又は受託者等に関する何らかの紛争等に起因して維持管理業務に支障が生じた場合において、市又はP F I 事業者が負担することとなる増加費用については、すべてP F I 事業者が負担するものとする。

(業務責任者及び業務担当者)

第53条 P F I 事業者は、維持管理業務を統括する維持管理業務総括責任者及び維持管理業務の各部門の業務責任者を定め、維持管理期間の開始の6ヶ月前に市に届け出るものとする。維持管理業務総括責任者又は部門業務責任者を変更する場合も同様とするが、やむを得ない事情がある場合には、変更が確定した時点で速やかに届け出るものとする。

- 2 P F I 事業者は、市に対し、維持管理業務総括責任者及び部門業務責任者を含む業務担当者の名簿を、維持管理業務開始の30日前までに提出する。P F I 事業者は、業務担当者に変更があった場合、速やかに、これを市に報告する。なお、P F I 事業者は、業務の実施にあたり、法令等により業務従事者が資格を必要とする場合には、その資格を有する業務担当者を選任しなければならない。
- 3 P F I 事業者は、自らの責任と費用負担において、業務担当者の労働安全衛生管理を行う。
- 4 P F I 事業者は、業務担当者に対し、業務に必要な研修や人権研修等を定期的及び必要に応じて非定期的実施するものとする。
- 5 市は、業務担当者がその業務を行うに不相当と認めたときは、P F I 事業者に対し、理由を付記して、いつでもその交替を申し入れることができ、市とP F I 事業者は協議において双方合意の上でこれを行うものとする。P F I 事業者は、かかる業務担当者の交替により費用が増加し、又は損害が発生した場合であっても、市に対し、かかる増加費用又は損害を請求することはできない。

(維持管理業務における要求水準の変更等)

第 54 条 市は、維持管理業務における要求水準書の内容を変更する場合、事前に P F I 事業者に対して通知の上、その対応（サービス対価の変更を含む。）について協議を行い、P F I 事業者の合意を得るものとする。

2 維持管理費用が増加した場合又は損害が発生した場合の措置は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 市の責めに帰すべき事由（①市の指示又は請求（P F I 事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。）、②本契約、入札説明書等若しくは要求水準書の不備又は市による変更（P F I 事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。））により、維持管理費用が増加する場合、又は損害が発生した場合、市は、当該増加費用又は損害のうち合理的な範囲の費用又は損害を負担する。

(2) P F I 事業者の責めに帰すべき事由により、維持管理費用が増加する場合、又は損害が発生した場合、P F I 事業者が当該増加費用又は当該損害を負担する。

(3) 法令等の変更又は不可抗力により、維持管理費用が増加する場合、又は損害（本件施設等の損傷を含む。）が発生した場合の取扱いは、それぞれ第 10 章又は第 11 章の規定に従う。

(業務報告)

第 55 条 P F I 事業者は、維持管理業務の実施状況を市に定期的に報告する目的で、業務日報、業務月報、半期業務報告書及び年度業務報告書（以下、「業務報告書」と総称する。）を作成する。

2 P F I 事業者は、市に対し、毎月の業務を行った翌月 10 日までに当該月に係る業務月報を提出し、毎半期の最終月の翌月 10 日までに当該半期に係る半期業務報告書を提出する。又、P F I 事業者は、市に対し、毎事業年度終了後、翌年度の 4 月 30 日までに当該年度に係る年度業務報告書を提出し、年度業務報告を行なう。このほか、P F I 事業者は、市の要求に応じて、業務日報を市の閲覧に供する。

3 P F I 事業者は、前項に定める業務報告書のうち、業務日報及び業務月報は対象日ないしは対象月の末日から 5 年間、半期業務報告書及び年度業務報告書は維持管理期間の終了時から 5 年を経過するまで、それぞれ保管する。保管期間内に P F I 事業者が解散した場合には、P F I 事業者の構成員のうち代表企業がこれを保管する。なお、市は、P F I 事業者との協議を経た上で、業務報告書を公表することができる。

(維持管理業務に伴う近隣対策)

第 56 条 P F I 事業者は、自己の責任及び費用負担において、維持管理業務を実行するにあたって、法令等に基づき合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、P F I 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。市は、かかる近隣対策の実施について、P F I 事業者に対し協力する。

2 前項の近隣対策の結果、P F I 事業者に生じた費用及び損害は、本契約に別段の定めがない限り、P F I 事業者がこれを負担する。

3 前項にかかわらず、本件施設等を設置・運営すること自体に対する住民反対運動又は訴訟等に対する対応は、市がこれを行う。かかる住民反対運動又は訴訟等に直接起因する費用及び損害は、市がこれを負担する。

(本件施設等に係る消耗品等の負担)

第 57 条 P F I 事業者は、維持管理業務を実施するために必要な消耗品、衛生消耗品、資機材等は、本契約に特段の定めのない限り、すべて自己の責任と費用で調達しなければならない。なお、P F I 事業者は、消耗品等の調達については、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）に適合するよう努めるものとする。

(市による説明要求及び立会い)

第 58 条 市は、P F I 事業者に対し、維持管理期間中、維持管理業務について、随時その説明を求め、市が必要とする書類の提出を請求し、又は本件施設等において維持管理業務の実施状況を自ら立会いの上確認することができる。P F I 事業者は、かかる市の要求に対して最大限の協力を行わなければならない。

- 2 前項に規定する説明又は確認の結果、本件施設等の維持管理状況が、本件事業関連書類又は維持管理業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合の措置については、第 60 条に規定するモニタリングの手続に従う。
- 3 市は、必要に応じて、本件施設等について、本件施設等の利用者その他の者へのヒアリングを行うことができる。
- 4 市は、本条に基づく説明要求、確認、立会いの実施等を理由として、本件施設等の維持管理業務の全部又は一部について、何らの責任も負担せず、又、P F I 事業者は、これらを理由として、本契約上の P F I 事業者の責任を何ら軽減又は免除されるものではない。

(第三者に及ぼした損害)

第 59 条 P F I 事業者が維持管理業務を履行する過程で、又は履行した結果、第三者（P F I 事業者、維持管理企業及び民間収益事業者の役員及び従業員を含む。）に損害が発生し、法的に損害賠償義務を負うときは、本契約に他に特段の定めがない限り、P F I 事業者が相当因果関係の範囲内においてその損害を賠償しなければならない。ただし、かかる損害のうち、市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、市がこれを負担する。

- 2 不可抗力により、維持管理業務に関し、第三者に損害が発生し、第三者に対して損害賠償義務を負う場合は、第 11 章の規定に従う。
- 3 P F I 事業者は、第 1 項に定める損害賠償にかかる P F I 事業者の負担に備えるために、本件施設等の維持管理期間中、自己の責任及び費用負担において、自己又は業務受託者等をして、別紙 9 記載の保険に加入する。

(モニタリングの実施)

第 60 条 市は、本件施設等の維持管理業務に関して P F I 事業者が提供するサービスが維持管理業務計画書に従い、業務要求水準を達成していることを確認するため、別紙 13 に定めるモニタリングを行うものとする（以下、本条に基づくモニタリングを総称して「本件モニタリング」という。）。P F I 事業者は、市に対して最大限の協力を行うものとする。

- 2 市は、本件モニタリングの結果を基に、月に 1 度業務状況の良否を判断し、P F I 事業者へ通知するものとする。
- 3 本件モニタリングに係る費用は、P F I 事業者の負担とする。
- 4 前 3 項に定めるモニタリングの結果、本件施設等の維持管理業務について、維持管理業務計画書等に記載された水準を満たしていないことが判明した場合には、別紙 13 に記載する手続に従い、維持管理の対価（サービス対価 C）を別紙 13 に定めるとおり減額する。
- 5 P F I 事業者は、本件事業に関し、業務要求水準を満たしていない状況が生じ、かつ、これを P F I 事業者自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに市に対して報告・説明しなければならない。
- 6 第 1 項ないし第 3 項に定めるモニタリングの結果、本件施設等の維持管理業務について、維持管理業務計画書等に記載された水準を満たしていないことが判明し、市が改善勧告を複数回繰り返してもかかる業務不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに不可能又は困難であると判断した場合、市は、P F I 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。
- 7 市は、本件モニタリングの実施を理由として、本件施設等の維持管理業務の全部又は一部

について何らの責任を負担するものではない。

(契約保証金)

第 61 条 P F I 事業者は、市に対し、維持管理業務に関する契約保証金として、維持管理期間の開始日及び維持管理期間中の各事業年度の開始日までに、当該事業年度の維持管理の対価（サービス対価 C）の額に消費税及び地方消費税相当額を加算した額の 100 分の 3 に相当する金員を預託する。市は、当該事業年度の終了後、かかる契約保証金を P F I 事業者に返還する。なお、P F I 事業者は、既に預託している契約保証金の全部又は一部を翌事業年度の契約保証金に充当することができるものとし、この場合においては、充当金額が当該年度に預託すべき契約保証金額に不足する場合にその差額を維持管理期間中の各事業年度の開始日までに預託すれば足り、また市は、事業年度が終了しても充当された金額については P F I 事業者に返還しないものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、P F I 事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は P F I 事業者を被保険者とし、各事業年度における維持管理の対価（サービス対価 C）の額に消費税及び地方消費税相当額を加算した額の 100 分の 3 以上に相当する金額を保証金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、又は維持管理企業をしてかかる履行保証保険契約を締結させることにより、市は当該事業年度の契約保証金を免除する。この場合、P F I 事業者又は維持管理企業は、維持管理期間の開始日又は各事業年度の開始日までに、かかる履行保証保険契約書の原本照合を受けた上で正写文言を付した写しを市に提出しなければならない。なお、P F I 事業者は、自らを被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合には、当該保険金請求権の上に、第 93 条第 5 項及び同条第 6 項に基づく違約金支払請求権を被担保債権として、市を第一順位とする質権を設定する。かかる質権設定の費用は、P F I 事業者がこれを負担する。
- 3 前項に基づく履行保証保険契約の有効期限は各事業年度の終了日までとする。

(安全管理及び非常時の対応)

第 62 条 P F I 事業者は、市の作成する防災計画等を熟知し、安全管理及び非常時の対応を適切に行い、災害や犯罪等の未然防止に努める。又、消防計画や緊急時のマニュアル等の作成、避難訓練の実施、消防署の立入検査への立会等の防火管理業務全般の補助を行うとともに、業務担当者に救命講習等を受講させ、非常時や緊急時の対応に備えなければならない。

- 2 P F I 事業者は、事故・災害等が発生した場合には、市への協力体制をとり、施設利用者の安全確保、被害拡大の防止、近隣住民等が避難してきた場合の対応に努める。

(建物保守管理業務)

第 63 条 P F I 事業者は、本件施設の機能及び性能を維持し、本件施設における公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、施設利用者が安全かつ快適に本件施設を利用できるよう、建物保守管理業務を実施する。

(設備保守管理業務)

第 64 条 P F I 事業者は、本件施設の機能及び性能を維持し、本件施設における公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、施設利用者が安全かつ快適に本件施設を利用できるよう、本件施設内に設置される建築設備について、保守管理業務を実施する。

(外構保守管理業務)

第 65 条 P F I 事業者は、本件施設の機能及び性能を維持し、本件施設における公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、施設利用者が安全かつ快適に本件施設を利用できるよう、本件施設の外構施設について、保守管理業務を実施する。

(修繕更新業務)

- 第 66 条 P F I 事業者は、第 49 条第 2 項に基づき提出した修繕計画書に従って、本件施設の修繕及び更新を実施する。本件施設の修繕及び更新作業は、可能な限り前 3 条に定める保守管理業務と一体的に行うものとする。
- 2 P F I 事業者は、本件施設に関し修繕計画書に定めのない修繕又は更新を行う場合、市に対して、事前にその内容及びその他の必要事項を通知し、かつ、市の事前の承諾を得なければならない。ただし、緊急を要する場合における応急修繕については、市に必要事項を通知の上、速やかに実施して市に可及的速やかに報告する。なお、P F I 事業者は、市に通知できない緊急の場合には、P F I 事業者の判断で同様の措置をとる。
 - 3 前項の修繕又は更新は、すべて、P F I 事業者が、自己の責任と費用負担において、これを行うものとする。
 - 4 P F I 事業者は、本件施設の修繕又は更新を行った場合、当該修繕又は更新について、市の立会による確認を受け、当該確認後、必要に応じて、その内容を設計図書に反映し、使用した設計図、完成図等の書面を速やかに市に提出する。
 - 5 第 3 項の規定にかかわらず、本件施設に関し、市の責めに帰すべき事由により、維持管理期間中に修繕計画書に定めのない修繕又は更新を行う必要が生じた場合は、当該修繕又は更新に要する合理的範囲の費用は市が負担することとし、市は維持管理費用を支払う際に当該修繕又は更新に要する費用の明細を明らかにする資料を P F I 事業者がその写しを提出して請求した場合に支払う。
 - 6 法令等の変更又は不可抗力により、本件施設の修繕又は更新（修繕計画書に定めのない修繕・更新も含む。）を行った場合の取扱いは、第 10 章又は第 11 章の規定に従う。
 - 7 前項の不可抗力には、P F I 事業者が善管注意義務を尽くしたにもかかわらず施設利用者に起因して修繕又は更新を行う必要が生じた場合を含むものとする。ただし、この場合 P F I 事業者は、修繕又は更新が必要となった原因を作出した第三者が特定できる場合には、当該第三者に対し損害賠償を請求しなければならないと、又、市が直接当該第三者に対し損害賠償を請求する場合にはこれに協力しなければならないものとし、これらの手続を経てなお回収できなかった損害に限り、前項の規定を適用するものとする。
 - 8 前 2 項の規定にかかわらず、本件施設の通常の利用に伴う損耗については、修繕計画に含めて P F I 事業者がその費用負担の下に回復するものとする。

(清掃業務)

- 第 67 条 P F I 事業者は、本件施設を美しく衛生的に保ち、本件施設における公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、施設利用者が安全かつ快適に本件施設を利用できるよう、清掃業務を実施する。

(環境衛生管理業務)

- 第 68 条 P F I 事業者は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）の定めるところに従い、本件施設の環境衛生管理業務を実施する（本件施設が、建築物における衛生的環境の確保に関する法律第 2 条第 1 項の「特定建築物」に該当しない場合であっても、該当するものと擬制して当該法令の定めに従った業務を実施するものとする。）。なお、具体的な作業の実施時期は、各事業年度の維持管理業務計画書に記載し、それに従って実施するものとする。
- 2 P F I 事業者は、環境衛生管理業務に属する測定、検査、調査等を実施したときは、速やかにその結果を市に報告する。測定、検査、調査等の結果、特に改善・変更を要すると認められた事項については、その都度、具体的にその内容を明らかにし、それへの対応方法についての P F I 事業者の意見を記載した文書を作成し、市に提出するものとする。

- 3 環境衛生管理業務に属する測定、検査、調査等に関し、関係官公庁への報告等が必要な場合には、P F I事業者は、その報告書を作成し、報告に立ち会う等、市に協力する。関係官公庁による立入り検査が行われた場合も同様とする。
- 4 関係官公庁から改善命令を受けたときは、その主旨に基づき、関係する業者に周知するとともに、具体的な改善方法を市に報告するものとする。

(植栽管理業務)

第 69 条 P F I事業者は、本件土地内の植栽の美観を保つため、剪定、刈り込み、病害虫駆除、施肥、除草などの植栽管理業務を実施する。

- 2 P F I事業者は、植栽管理作業に際しては、施設利用者の安全に十分配慮するとともに、使用する薬剤や肥料等については、安全性及び環境への影響に配慮して選択するものとする。

(警備業務)

第 70 条 P F I事業者は、本件施設等全般に係る円滑な運営のため、施設利用者の安全を確保し、サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法を遵守して、適切な防災・防犯警備業務を実施する。

- 2 本件施設等の警備は、毎日、24 時間実施するものとし（機械による警備を含む。）、少なくとも午前8時から午後9時までの間は警備員1名以上を常駐させなければならない。又、警備員不在の時も、30分以内に現場に到着できる体制を整備するものとする。
- 3 警備員は、守衛担当として、守衛室に待機し、関係者等の入退館をチェック・管理し、犯罪的不法行為等の警戒を行うとともに、定期的に本件施設の内外を巡回し、本件施設等の異常や不審者等の早期発見、対応に努めるものとする。なお、本件土地や周辺道路における不法駐車、駐輪に対して適切に注意喚起を行う等、周辺環境にも配慮して業務を行うものとする。
- 4 P F I事業者は、本件施設の使用計画を勘案して、事前に適切な警備計画を立て、事故、犯罪等の防止に努める。
- 5 P F I事業者は、急病、事故、犯罪、火災等が発生したとき、又は発生のおそれがあるときは、直ちに現場に警備員等を急行させ、適切な初期対応措置を行わせるのち、速やかに市及び関係機関に通報するものとする。本件施設内において異常を発見した場合も同様とする。
- 6 P F I事業者は、機械警備を行う場合には、施設整備業務に基づき必要適切な箇所に設置する監視カメラの他、各所にセンサーやモニター設備を適切に配備して、遺漏のないセキュリティシステムを構築するものとする。なお、監視カメラ及び撮影した記録については、市で規定するガイドラインに基づき運用するものとする。

(駐車場等管理業務)

第 71 条 P F I事業者は、本件施設に整備する駐車場及び駐輪場の管理業務を実施する。

- 2 本件施設に整備する駐車場は有料とし、P F I事業者は、当該駐車場料金の徴収業務を市に代行して実施するものとする。ただし、市は、来庁者については無料で駐車場を利用できる措置を設けるものとする。
- 3 本件施設に整備する駐輪場の利用は、本件施設の利用者に限定し、料金は無料とする。P F I事業者は、本件施設の利用者以外の者が利用することのないよう、周知看板を設置して注意を呼びかけるとともに、適切な措置をとらなければならない。
- 4 第 2 項及び前項にかかわらず、市が別途本件施設に整備する駐車場及び駐輪場の利用方法について定めた場合は、P F I事業者はこれに従うものとする。

(本件施設等の維持管理業務終了時の対応)

- 第 72 条 P F I 事業者は、本件施設について、維持管理期間終了時までには、目視や触診、打診等による調査を基本とする建物劣化調査を実施し、その結果を踏まえた劣化調査報告書を市に提出する。具体的な劣化調査の方法及び劣化調査報告書の内容は、事前に市と P F I 事業者において協議の上、市が決定するものとする。
- 2 P F I 事業者は、維持管理期間終了時までには、前項の劣化調査報告書の内容を踏まえて、要求水準書において定める性能等を満足するための必要な修繕・更新を行うとともに、事業終了後 30 年間の長期修繕計画書を作成し、市に提出する。又、第 49 条第 2 項の超長期修繕計画書に変更の必要がある場合には見直しを行い、市に提出する。
 - 3 P F I 事業者は、維持管理期間終了時までには、事業期間中の維持管理業務の実施に基づき更新した施設の各種図面、機器台帳を作成し、市に提出する。
 - 4 P F I 事業者は、維持管理期間終了時までには、本件工事に際して作成した本件施設の保全に係る資料について、維持管理期間中の維持管理業務の実施に基づき更新した上で、市に提出する。提出する資料は、本件事業終了後において本件施設等の維持管理業務を引き継ぐ者（以下、「引き継ぎ業者」という。）が本件施設等を維持管理するために必要な本件施設等の取扱い説明を含めたマニュアルとなるものでなければならない。
 - 5 P F I 事業者は、前 4 項に定めるほか、引き継ぎ業者への移行手続を含めた維持管理内容の引き継ぎやデータの提供等、必要な協力を行うものとする。

第 6 章 民間収益事業

(民間施設用地の分筆登記手続等)

- 第 73 条 市は、第 74 条に規定する本定期借地契約の締結日の 2 ヶ月前までに、民間施設用地について、速やかに本件事業用地からの分筆登記手続を行うとともに、行政財産から普通財産への移行手続を行うものとし、当該登記及び手続の完了後、民間収益事業者に対し、民間施設用地を引き渡す。なお、本条に定める手続に必要な費用はすべて P F I 事業者の負担とする。
- 2 P F I 事業者は、前項の市による諸手続について自らの費用負担において協力する。

(本定期借地契約の締結)

- 第 74 条 P F I 事業者は、平成●年●月●日までに、民間収益事業者をして、市との間で本定期借地契約を締結させる。
- 2 市と P F I 事業者は、本件施設等の事業者から市への引渡し完了するまでの間に、本契約が終了した場合、市は、理由の如何を問わず、本定期借地契約を解除することができること、本契約が本件施設等の引渡し完了以後に終了した場合、市は本契約の終了を理由として本定期借地契約を解除できないことを確認する。

(民間収益施設の整備等)

- 第 75 条 P F I 事業者は、自らの責任と費用負担において、全体スケジュール表の日程及び別紙 18 の要領に則り法令等を遵守の上、民間収益事業者をして、本件事業関連書類、民間収益事業基本計画書及び民間収益事業計画書に従って、本定期借地契約に基づき、民間収益事業として、市及び P F I 事業者と十分協議のうえ民間収益施設を整備させ、また、民間収益施設の運営業務を開始させる。
- 2 市は、民間収益施設に関する設計の検討内容、建設工事の内容等について、民間収益事業者にいつでも確認できるものとし、P F I 事業者は民間収益事業者をしてこれに協力させる。

- 3 P F I 事業者は、民間収益事業者をして、市の要請に応じて、民間収益事業の内容に関する資料を作成させる等、市の東大阪市議会及び市民等に対する説明に協力させる。
- 4 民間収益事業を行うにあたって必要な許認可等は、P F I 事業者が、民間収益事業者をして、自らの責任と費用負担の下に取得させなければならない。民間収益事業を行うにあたって必要な届出その他の行政手続についても同様とする。
- 5 P F I 事業者は、自己の責任及び費用負担において、民間収益事業者をして、民間収益事業を実行するにあたって、法令等に基づき合理的に要求される範囲の近隣対策を実施させる。かかる近隣対策の実施について、P F I 事業者は、民間収益事業者をして、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告させる。
- 6 前項の近隣対策の結果、P F I 事業者に生じた費用及び損害は、P F I 事業者がこれを負担する。

(代替事業者の選定)

- 第 76 条 P F I 事業者は、民間収益事業者が平成●年●月●日までに別紙 15 の事業用定期借地権設定契約を締結せず、又は、民間収益施設の供用開始日までの間に、民間収益事業者がその責めに帰すべき事由により民間収益施設の供用を別紙 14 の要領で開始しない場合は、市の定める期間内に、本件事業関連書類に規定する諸条件及び同事業用定期借地権設定契約において予定されていた条件を承諾し、市が承諾する代替事業者を選定して、市との間で民間収益事業に関する事業用定期借地権設定契約を締結させ、民間収益施設の供用を別紙 14 の要領で開始させなければならない。
- 2 P F I 事業者は、民間収益施設の供用開始日以降に、民間収益事業者の責めに帰すべき事由により本定期借地契約が解除された場合、本件事業関連書類に規定する諸条件及び本定期借地契約において約定されていた条件を承諾する代替事業者を選定し、市との間で民間収益事業に関する事業用定期借地権設定契約を締結させるよう努める。

(民間収益事業者の直接収入)

第 77 条 民間収益事業から得られた収入は、民間収益事業者の収入とする。

(民間収益事業計画書を提出させる義務)

第 78 条 P F I 事業者は、民間収益事業者をして、民間収益施設の供用開始日の 3 ヶ月前までに、民間収益施設の管理・運営の内容を記載した民間収益事業計画書を作成、提出させ、市の承認を得させる。なお、計画書の記載事項の詳細は、本件事業関係書類をもとに、市及び民間収益事業者が協議の上、別途定める。

(民間収益事業の変更)

第 79 条 P F I 事業者は、民間収益事業の内容を変更するときは、事前に市の承諾を得なければならない。

(民間収益事業との調整等に関する P F I 事業者の義務)

- 第 80 条 P F I 事業者は、民間収益事業が、民間収益事業以外の本件事業と密接な関係にあること、民間収益事業以外の本件事業の遅延、瑕疵、債務不履行等が民間収益事業に重大な影響を及ぼしうることを十分理解し、本件施設等の設計及び本工事期間中、市及び民間収益事業者との間で本件施設等、仮設庁舎及び民間収益施設の建設工程、建設後の維持管理業務及び運営、その他の計画間での調整を十分に行い、効率的・効果的な業務の実施及び施設計画等での一体性の確保に努める。
- 2 P F I 事業者は、本件事業の実施に際し、市及び民間収益事業者との定期的な意見交換、各種調整などを適切に行うことにより、維持管理・運営上の連携・協働に努める。

第7章 サービス対価の支払い

(施設整備の対価(サービス対価A)の支払い)

第81条 市は、PFI事業者に対し、第3章に規定する施設整備業務に対する対価として、施設整備の対価(サービス対価A)(総額金●●●円)を、別紙6に定める支払手続きに則り、別紙6に定める支払時期及び支払金額に従って、支払う。

2 前項に定める施設整備の対価(サービス対価A)は、別紙6に定める算定方法に従って、決定、改定されるものとする。

(仮設庁舎リース業務の対価(サービス対価B)の支払い)

第82条 市は、PFI事業者に対し、第4章に規定する仮設庁舎リース業務に対する対価として、仮設庁舎リースの対価(サービス対価B)(総額金●●●円)を、別紙6に定める支払手続きに則り、別紙6に定める支払時期及び支払金額に従って、支払う。

(維持管理の対価(サービス対価C)の支払い)

第83条 市は、PFI事業者に対し、第5章に規定する維持管理業務に対する対価として、維持管理の対価(サービス対価C)(総額金●●●円)を、別紙6に定める支払手続きに則り、別紙6に定める支払時期及び支払金額に従って、支払う。

2 前項に定める維持管理の対価(サービス対価C)は、別紙6に定める算定方法に従って、決定、改定されるものとする。

(その他の対価(サービス対価D)の支払い)

第84条 市は、PFI事業者に対し、事業期間を通じて発生する別紙6記載の費用として、その他の対価(サービス対価D)(総額金●●●円)を、別紙6に定める支払手続きに則り、別紙6に定める支払時期及び支払金額に従って、支払う。

(維持管理の対価(サービス対価C)及びその他の対価(サービス対価D)の減額)

第85条 市が第60条に定めるモニタリング、その他業務確認等により、本件施設の維持管理業務について、本件事業関連書類等に定める業務要求水準を客観的に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、PFI事業者に対して支払う維持管理の対価(サービス対価C)及びその他の対価(サービス対価D)を、業務要求水準未達成の程度に応じて、別紙13の定めに従って減額する。

(維持管理の対価(サービス対価C)及びその他の対価(サービス対価D)の返還)

第86条 業務報告書に虚偽の記載があることが判明し、市がこれをPFI事業者に対して通知した場合、PFI事業者は市に対して速やかに、当該虚偽記載がなければ市が前条の規定により減額することができた維持管理の対価(サービス対価C)及びその他の対価(サービス対価D)に、市による支払日以降、PFI事業者による返還日までの、第115条に準じて市による支払日時点における政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率(昭和24年大蔵省告示第991号)により計算した額の遅延損害金を付加して、返還しなければならない。

第8章 契約期間及び契約の終了並びに契約の解除等

第1節 契約期間
(契約期間)

第87条 本契約は、本契約の締結日から効力を生じ、平成46年10月31日をもって終了する。

第2節 本件施設等引渡し前の契約解除等
(民間収益事業に関する特則)

第88条 次条から第96条までの規定により本契約が解除された場合であっても、民間収益事業の運営業務の開始日以降に解除された場合は、当該解除は民間収益事業に何ら影響を及ぼさず、民間収益事業は、本定期借地契約に従って継続されるものとする。

(本件施設等引渡し前のPFI事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第89条 本契約締結日以後、本件施設等のPFI事業者から市に対する引渡しまでの間において、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、市は、PFI事業者に対して、次項各号に掲げる措置のいずれかをとることができる。

- (1) PFI事業者が本件事業の全部又は一部の履行を怠り(PFI事業者が要求水準を満たしていない場合を含む。)、その状態が30日間以上にわたり継続したとき。
 - (2) PFI事業者が、PFI事業者の責めに帰すべき事由により、全体スケジュール表に記載された工事開始日を過ぎても本件工事を開始せず、市が相当の期間を定めてPFI事業者に対して催告したにもかかわらず、PFI事業者から市に対して市が満足すべき合理的説明がなされないとき。
 - (3) PFI事業者の責めに帰すべき事由により、本件引渡し日までの期間内に本件施設等が完成しないとき。
 - (4) PFI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、PFI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(PFI事業者の役員、従業員を含む。)によりその申立てがなされたとき。
 - (5) 構成員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。
 - (6) 前各号に掲げる場合のほか、PFI事業者が適用のある法令等若しくは本契約に違反し、又はPFI事業者による表明保証が真実でなく、その違反又は不実により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。
 - (7) PFI事業者又はその役員等が暴力団等であることが判明したとき。
 - (8) PFI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。
 - (9) PFI事業者が第三者(PFI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。
 - (10) PFI事業者が第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。
 - (11) 前4号に掲げるもののほか、PFI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等を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。
 - (12) 民間収益事業者との間で本定期借地契約が締結に至らないことが明らかになったと認められる場合で、かつ、平成●年●月●日までにPFI事業基本協定書第6条第6項の定める代替事業者との契約も締結されないとき。
- 2 前項の場合において、市がPFI事業者に対してとり得る措置は、次の各号に掲げるとおりとする。
- (1) 市は、PFI事業者に対して書面で通知した上で、本契約を解除することができる。
 - (2) 市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、市、PFI事業者及びPFI

I事業者の株主との間における協議を経た上で、PFI事業者の株主をして、PFI事業者の全株式を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。

- (3) 市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、PFI事業者をして、PFI事業者の本契約上の地位を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が選定した第三者へ譲渡させることができる。
- 3 本件施設等の引渡し前に前項第1号により本契約が解除された場合、PFI事業者は、市に対して、市が支払うべき施設整備の対価（サービス対価A）（ただし、消費税・地方消費税相当額及び割賦金利相当額（サービス対価A－3）を除く。）の100分の10に相当する違約金を市が指定する期間内に支払う。さらに、市が被った合理的な範囲の損害額が上記違約金の額を超過する場合、市は、かかる超過額について、PFI事業者に損害賠償請求を行うことができる。なお、本項に定めるPFI事業者の市に対する債務は、PFI事業基本協定書第13条に定める落札者を構成する企業の市に対する債務と、金額の等しい範囲内で連帯債務の関係にあるものとする。
- 4 市が第2項第1号により本契約の解除を選択した場合において、本件施設等及び仮設庁舎の出来形部分が存在する場合、市は、これを検査の上、その全部又は一部を買い受け、当該出来形部分に相応する工事費相当額（解除前の支払スケジュールにより既に支払った分を除く。）の買受代金と前項の違約金及び損害賠償請求権に係る金額とを、対当額で相殺することができる。この場合、市は、かかる相殺後の買受代金の残額を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。ただし、仮設庁舎については一括払いのみとする。
- 5 前項の場合において、市が本件施設等及び仮設庁舎の出来形部分を買取ない場合、PFI事業者は、市と協議の上、自らの費用と責任により、本件施設等及び仮設庁舎の買取られない部分に係る事業用地を原状（更地）に回復した上で、速やかにこれを市に引き渡さなければならない。又、この場合、PFI事業者は、解除前の支払スケジュールにより市がPFI事業者に対し既に支払った分を第115条に準じて計算した利息を付して返還する。

（本件施設等引渡し前の市の責めに帰すべき事由による契約解除等）

第90条 本契約締結日以後、本件施設等のPFI事業者から市に対する引渡しまでの間において、市が本契約上の重要な義務に違反した場合、PFI事業者は、市に対し、書面で通知の上、当該違反の是正を求めることができる。PFI事業者は、かかる通知が市に到達した日から60日以内に市が当該違反を是正しない場合には、市に対して、さらに書面で通知をした上で、本契約を解除することができる。

- 2 前項の規定により、本契約が解除された場合、市は、本件施設等及び仮設庁舎の出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得する。
- 3 市は、前項の規定により本件施設等及び仮設庁舎の出来形部分の所有権を取得する場合には、PFI事業者に対し、当該出来形部分に相応する工事費相当額（解除前の支払スケジュールにより既に支払った分を除く。）を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いによりこれを支払う（ただし、仮設庁舎については一括払いのみとする。）。なお、PFI事業者は、返還すべき金額と第4項の増加費用に係る金額とを、対当額で相殺することができる。
- 4 第1項に基づき本契約が解除された場合、市は、PFI事業者に対し、当該解除に伴う合理的な増加費用（開業費及び融資組成料を含む。）及び損害を負担する。
- 5 市は、PFI事業者に対して、180日前までに本契約を解除する旨の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4項の規定を準用する。

(本件施設等引渡し前の法令変更による契約解除等)

第91条 本契約締結日以後、本件施設等のPFI事業者から市に対する引渡しまでの間において、第100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PFI事業者による本件事業の継続を困難と判断した場合又は本契約の履行のために過大な費用を要すると判断した場合、市は、PFI事業者と協議の上、次の各号に掲げる措置のいずれかをとることができる。

- (1) 市は、PFI事業者に対して書面で通知した上で、本契約を解除することができる。
 - (2) 市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、PFI事業者の株主をして、PFI事業者の全株式を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。
 - (3) 市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、PFI事業者をして、PFI事業者の本契約上の地位を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が選定した第三者へ譲渡させることができる。
- 2 前項第1号により本契約が解除された場合、市は、本件施設等及び仮設庁舎の出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得する。
- 3 市は、前項の規定により本件施設等及び仮設庁舎の出来形部分の所有権を取得する場合には、当該出来形部分に相応する工事費相当額（解除前の支払スケジュールにより既に支払った分を除く。）を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う（ただし、仮設庁舎については一括払いのみとする。）。

(本件施設等引渡し前の不可抗力による契約解除等)

第92条 本契約締結日以後、本件施設等のPFI事業者から市に対する引渡しまでの間において、第102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日以内に本契約の変更及び増加費用の負担について合意が成立しない場合、市は、同条項にかかわらず、PFI事業者に通知の上、次の各号に掲げる措置のいずれかをとることができる。

- (1) 市は、PFI事業者に対して書面で通知した上で、本契約を解除することができる。
 - (2) 市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、PFI事業者の株主をして、PFI事業者の全株式を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。
 - (3) 市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、PFI事業者をして、PFI事業者の本契約上の地位を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が選定した第三者へ譲渡させることができる。
- 2 前項第1号により本契約が解除された場合、市は、本件施設等及び仮設庁舎の出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得する。
- 3 市は、前項の規定により、本件施設等及び仮設庁舎の出来形部分の所有権を取得する場合には、当該出来形部分に相応する工事費相当額（解除前の支払スケジュールにより既に支払った分を除く。）を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う（ただし、仮設庁舎については一括払いのみとする。）。

第3節 本件施設等引渡し以後の契約解除等

(本件施設等引渡し以後のPFI事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第93条 本件施設等の引渡し以後において、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、市は、PFI事業者に対して、次項各号に掲げる措置のいずれかをとることができる。ただし、PFI事業者が業務要求水準を満たしていない場合の手続は、第60条の定めに従

う。

- (1) P F I 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。
 - (2) P F I 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 年間に於いて合計 60 日以上にわたり、本件事業関連書類及び維持管理業務計画書に従った維持管理業務を行わないとき。
 - (3) P F I 事業者が業務を行うに際して不正行為があったとき。
 - (4) P F I 事業者の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が困難となったとき。
 - (5) P F I 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、P F I 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（P F I 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。
 - (6) P F I 事業者が、市に対し虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
 - (7) 構成員、協力企業又は民間収益事業者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。
 - (8) P F I 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。
 - (9) P F I 事業者の責めに帰すべき事由により、P F I 事業者からこの契約の解除の申出があったとき。
 - (10) 前各号に掲げる場合のほか、P F I 事業者が適用のある法令等若しくは本契約に違反し、又は P F I 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。
 - (11) P F I 事業者又はその役員等が暴力団等であることが判明したとき。
 - (12) 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。
 - (13) P F I 事業者が第三者（P F I 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。
 - (14) P F I 事業者が第 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。
 - (15) 前 4 号に掲げるもののほか、P F I 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等を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。
- 2 前項において、市が P F I 事業者に対してとり得る措置は、次の各号に掲げるとおりとする。
- (1) 市は、期間を定めて業務の全部若しくは一部の停止を命じ、かつ、当該停止の範囲に応じて本契約の全部又は一部を解除することができる。市は、維持管理業務の一部を終了させた場合、P F I 事業者の負担において、P F I 事業者が当該終了に係る業務のために利用していた本件施設等の部分を原状に復し（経年劣化による部分はこの限りではない）、その明渡しを請求することができる。ただし、原状に回復することが著しく困難なとき、又はその必要がないと市が認めたときは、P F I 事業者に対し、原状回復費用に相当する金額の支払いを求める等、市が相当と認める方法により補償を求めることができる。
 - (2) 市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、P F I 事業者の株主をして、P F I 事業者の株式の全部又は一部を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。
 - (3) 市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、P F I 事業者をして、P F I 事業者の本契約上の地位を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が選定した第

三者へ譲渡させることができる。

- 3 前項の規定により期間を定めて維持管理業務の全部若しくは一部の停止を命じた場合において、P F I 事業者に損害、損失又は増加費用が生じて、市はその賠償の責めを負わない。
- 4 市は、第 2 項第 1 号により本契約が解除された場合においても、本件施設等の所有権を有する。
- 5 第 2 項第 1 号により市により本契約が解除された場合、P F I 事業者は、市が支払うべき当該事業年度の維持管理の対価（サービス対価 C）の 100 分の 10 に相当する違約金を、市の指定する期間内に、市に対して支払わなければならない。さらに、市が被った合理的損害の額が上記違約金の額を超過する場合、市は、かかる超過額について、P F I 事業者に損害賠償請求を行うことができる。なお、本項に定める P F I 事業者の市に対する債務は、P F I 事業基本協定書第 13 条に定める落札者を構成する企業の市に対する債務と、金額の等しい範囲内で連帯債務の関係にあるものとする。
- 6 第 2 項第 1 号により、P F I 事業者が行う維持管理業務の一部が終了した場合、P F I 事業者は、市が支払うべき当該事業年度の維持管理の対価（サービス対価 C）（ただし、当該終了に係る業務に相当する部分に限る。）の 100 分の 10 に相当する違約金を、市の指定する期間内に、市に対して支払わなければならない。さらに、市が被った合理的損害の額が上記違約金の額を超過する場合、市は、かかる超過額について、P F I 事業者に損害賠償請求を行うことができる。なお、本項に定める P F I 事業者の市に対する債務は、P F I 事業基本協定書第 13 条に定める落札者を構成する企業の市に対する債務と、金額の等しい範囲内で連帯債務の関係にあるものとする。
- 7 市は、施設整備の対価（サービス対価 A）の残額と、前 2 項の違約金及び損害賠償請求権に係る金額とを、対当額で相殺することができる。この場合、市は、かかる相殺後の施設整備の対価（サービス対価 A）の残額を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。
- 8 本条による解除時に仮設庁舎が存在する場合、P F I 事業者は、直ちに、仮設庁舎を解体、撤去し、更地にしたうえで、市に事業用地を返還する。P F I 事業者がこれを怠る場合は、市は、P F I 事業者に代わって、仮設庁舎を解体撤去できるものとし、P F I 事業者はこれに異議を唱えず、かつ、市がかかかる処置に要した費用を負担しなければならない。

（本件施設等引渡し以後の市の責めに帰すべき事由による契約解除等）

第 94 条 P F I 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、本契約に基づく業務を継続することが困難なとき。
- (2) 市の責めに帰すべき事由により、P F I 事業者が著しく損害又は損失を被ったとき。
- 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も、本件施設等の所有権は、市が有する。
- 3 本契約の全部又は一部が解除された場合、市は、P F I 事業者に対し、当該解除に伴う合理的な増加費用及び損害を負担する。この場合においても、市は、施設整備の対価（サービス対価 A）の残額を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。
- 4 市は、P F I 事業者に対して、180 日前までに本契約を解除する旨の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 3 項の規定を準用する。
- 5 本条による解除時に仮設庁舎が存在する場合、市の要求に従い、P F I 事業者は、仮設庁舎を現状のまま無償にて市に引き渡すか、あるいは、仮設庁舎を直ちに解体撤去し、更地にしたうえで、市に事業用地を返還する。

(本件施設等引渡し以後の法令変更による契約解除等)

第 95 条 本件施設等の引渡し以後において、第 100 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 P F I 事業者による本件事業の継続を困難と判断した場合又は本契約の履行のために過大な費用を要すると判断した場合、市は、P F I 事業者と協議の上、次の各号に掲げる措置のいずれかをとることができる。

- (1) 市は、期間を定めて業務の全部若しくは一部の停止を命じ、かつ、当該停止の範囲に応じて本契約の全部又は一部を解除することができる。
 - (2) 市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、P F I 事業者の株主をして、P F I 事業者の全株式を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。
 - (3) 市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、P F I 事業者をして、P F I 事業者の本契約上の地位を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が選定した第三者へ譲渡させることができる。
- 2 前項第 1 号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も、本件施設等の所有権は市が有する。この場合、市は、解除された部分に該当する施設整備の対価（サービス対価 A）の残額を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。又、P F I 事業者がすでに維持管理業務を開始している場合、市は、P F I 事業者が維持管理業務を終了させるために要する費用があればその費用を P F I 事業者を支払い、その支払方法については市及び P F I 事業者が協議によりこれを決する。
- 3 本条による解除時に仮設庁舎が存在する場合、市の要求に従い、P F I 事業者は、仮設庁舎を現状のまま無償にて市に引き渡すか、あるいは、仮設庁舎を直ちに解体撤去し、更地にしたうえで、市に事業用地を返還する。

(本件施設等引渡し以後の不可抗力による契約解除等)

第 96 条 本件施設等の引渡し以後において、第 102 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 日以内に本契約の変更及び増加費用の負担について合意が成立しない場合、市は、同条項にかかわらず、P F I 事業者に通知の上、次の各号に掲げる措置のいずれかをとることができる。

- (1) 市は、期間を定めて業務の全部若しくは一部の停止を命じ、かつ、当該停止の範囲に応じて本契約の全部又は一部を解除することができる。
 - (2) 市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、P F I 事業者の株主をして、P F I 事業者の全株式を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。
 - (3) 市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、P F I 事業者をして、P F I 事業者の本契約上の地位を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が選定した第三者へ譲渡させることができる。
- 2 前項第 1 号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も、本件施設等の所有権は市が有する。この場合、市は、解除された部分に該当する施設整備の対価（サービス対価 A）の残額を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。又、P F I 事業者がすでに維持管理業務を開始している場合、市は、P F I 事業者が維持管理業務を終了させるために要する費用があればその費用を P F I 事業者を支払い、その支払方法については市及び P F I 事業者が協議によりこれを決する。
- 3 本条による解除時に仮設庁舎が存在する場合、市の要求に従い、P F I 事業者は、仮設庁舎を現状のまま無償にて市に引き渡すか、あるいは、仮設庁舎を直ちに解体撤去し、更地にしたうえで、市に事業用地を返還する。

第4節 事業関係終了に際しての処置

(事業関係終了に際しての処置)

第97条 PFI事業者は、本契約の全部又は一部が終了した場合において、当該終了部分に係る本件施設内及び仮設庁舎内（PFI事業者のために設けられた控室等を含む。）にPFI事業者が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件（業務受託者等の所有又は管理に係る物件を含む。以下、本条において同じ。）があるときは、当該物件の処置につき市の指示に従わなければならない。

- 2 前項の場合において、PFI事業者が正当な理由なく、相当期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、PFI事業者に代わって当該物件を処分、修復、片付けその他の適当な処置を行うことができる。PFI事業者は、かかる市の処置について異議を申し出ることができず、かつ、市がかかる処置に要した費用を負担する。
- 3 PFI事業者は、本契約の全部又は一部が終了した場合において、その終了事由のいかんにかかわらず、直ちに、市に対し、当該終了部分に係る本件施設等を維持管理するために必要な、PFI事業者の保有する全ての資料を引き渡さなければならない。
- 4 PFI事業者は、維持管理業務が開始している場合には、それらの業務を市又は市の指定する者に引き継ぐものとする。この場合において、PFI事業者は、維持管理業務の継続に必要な備品の所有権を無償で市に帰属させるものとする。なお、PFI事業者は、かかる引き継ぎが完了するまでの間、自らの負担で本件施設等の必要最小限の維持保全に努めなければならない。

(終了手続の負担)

第98条 本契約の終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用及びPFI事業者の清算に伴う評価損益等については、PFI事業者がこれを負担する。

第9章 表明保証及び誓約

(PFI事業者による事実の表明保証及び誓約)

第99条 PFI事業者は、市に対して、本契約締結日現在において、次の各号に掲げる事項が真実かつ正確であることを表明し、保証する。

- (1) PFI事業者が、日本国の法律に基づき適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、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) PFI事業者による本契約の締結及び履行は、PFI事業者の目的の範囲内の行為であり、PFI事業者が本契約を締結し、履行することにつき法令上及びPFI事業者の社内規則上要求されている一切の手続を履践したこと。
 - (3) 本契約の締結及び本契約に基づく義務の履行がPFI事業者に適用のある法令に違反せず、PFI事業者が当事者であり、若しくはPFI事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又はPFI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PFI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PFI事業者の債務が生じること。
- 2 PFI事業者は、本契約に基づく債権債務が消滅するに至るまで、次の各号に掲げる事項を市に対して誓約する。
 - (1) 本契約を遵守すること。

- (2) P F I 事業者は、市の事前の同意なしに、本契約上の地位（サービス対価の支払請求権を含む）、本件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、これを第三者に譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。
- (3) P F I 事業者は、民間収益事業の供用開始日までの間、民間収益事業者をして、本定期借地契約上の地位について、これを第三者に譲渡、担保提供その他の処分をさせないこと。
- (4) 市の事前の承諾なしに、P F I 事業者の定款の変更、資本金額の減少、重要な資産の譲渡、解散、合併、事業譲渡、会社分割、株式交換、株式移転その他の組織変更を行わないこと。
- (5) P F I 事業者の代表者、役員又は商号に変更があった場合、直ちに市に通知すること。
- (6) 市の事前の承諾なしに、他の株式会社の株式を取得しないこと。
- (7) 市の事前の承諾なしに、他の合名会社、合資会社又は合同会社の社員とならないこと。

第 10 章 法令変更

(通知の付与及び協議)

第 100 条 P F I 事業者は、本契約の締結日以降に法令等が変更されたことにより、本件施設等について設計図書に従い建設若しくは工事ができなくなった場合、又は本件施設等を本件事業関連書類等で提示された業務要求水準に沿って維持管理できなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに市に対して通知しなければならない。市及び P F I 事業者は、当該通知以降、本契約に基づく自己の義務が、適用のある法令等に違反することとなったときは、当該法令等に違反する限りにおいて、履行期日における当該義務の履行義務を免れる。ただし、市及び P F I 事業者は、法令等の変更により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

2 市が P F I 事業者から前項の通知を受領した場合、市及び P F I 事業者は、当該法令等の変更に対応するために、速やかに本件施設等の設計、建設、本件引渡日、本契約等の変更について関係者協議会において協議するものとする。かかる協議にもかかわらず、変更された法令等の施行日から 120 日以内に協議が調わない場合は、市が法令等の変更に対する対応方法を P F I 事業者に対して通知し、P F I 事業者はこれに従い本件事業を継続するものとする。

(法令変更による増加費用及び損害の取扱い)

第 101 条 法令等の変更により、施設整備業務、仮設庁舎リース業務及び維持管理業務につき P F I 事業者が生じた増加費用及び損害の負担は、別紙 16 に従うものとする。なお、市及び P F I 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。

第 11 章 不可抗力

(通知の付与及び協議)

第 102 条 P F I 事業者は、不可抗力により、本件施設等について、設計図書に従い建設若しくは工事ができなくなった場合、又は本件施設等が本件事業関連書類等で提示された業

務要求水準に沿って維持管理できなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに市に通知しなければならない。この場合において、市及びP F I事業者は、当該通知が発せられた日以降、本契約に基づく履行期日における履行義務（ただし、本件施設等の引渡しが既に完了している場合における、施設整備の対価（サービス対価A）の支払義務を除く。）を免れるものとする。ただし、市及びP F I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。

- 2 P F I事業者から前項の通知を受領した場合、市及びP F I事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに本件施設等の設計、建設、本件引渡日、本契約等の変更について関係者協議会において協議するものとする。かかる協議にもかかわらず、不可抗力が発生した日から60日以内に協議が調わない場合は、市が不可抗力に対する対応方法をP F I事業者に対して通知し、P F I事業者はこれに従い本件事業を継続するものとする。

（不可抗力による増加費用及び損害の取扱い）

第103条 不可抗力により、施設整備業務、仮設庁舎リース業務及び維持管理業務につきP F I事業者が生じた増加費用及び損害の負担は、別紙17に従うものとする。なお、市及びP F I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。

第12章 その他

（公租公課の負担）

第104条 本契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる公租公課（仮設庁舎に係る公租公課を含む。）は、すべてP F I事業者の負担とする。市は、P F I事業者に対してサービス対価及びこれに対する消費税等を支払うほか、本契約に関連するすべての公租公課について本契約に別段の定めある場合を除き負担しないものとする。

（協議）

第105条 本契約において、両当事者による関係者協議会における協議が予定されている事由が発生した場合、市及びP F I事業者は、速やかに関係者協議会の開催に応じなければならない。

（銀行団との協議）

第106条 市は、本件事業に関してP F I事業者に融資する銀行団との間において、一定の重要事項（市が本契約に基づきP F I事業者に損害賠償を請求する場合、本契約を終了する場合を含む。）についての融資団への通知及び協議並びに担保権の設定及び実行に関する取扱いについて協議し、その合意内容を、本契約とは別途定めることができる。

（株主・第三者割り当て）

第107条 P F I事業者は、本契約締結後直ちに、P F I事業者の株主をして、別紙18の様式及び内容の誓約書を市に提出させるものとする。

- 2 P F I事業者は、P F I事業者の株主又は出資者以外の第三者に対し新株を割り当てるときは、事前に市の承諾を得なければならない。かつ、新株の割当てを受ける者をして、市に対して、速やかに別紙18の様式及び内容の誓約書を提出させなければならない。
- 3 P F I事業者は、本契約が終了するまでの間、構成員がP F I事業者の発行済み株式総数の過半数を保持するようにしなければならない。

(財務書類の提出)

第 108 条 P F I 事業者は、本契約締結日以降、本契約の終了に至るまで、事業年度の最終日より 3 ヶ月以内に、会社法上の大会社に準じた公認会計士の監査済財務書類（会社法第 435 条第 2 項に規定される計算書類及びそれらの附属明細書をいう。）を市に提出し、かつ、市に対して監査報告を行う。なお、市は当該監査済財務書類を東大阪市情報公開条例等に基づき、同条例等に定める所定の手続を経たうえで、開示することができるものとする。

(本件施設等の設計図書及び竣工図書の著作権)

第 109 条 市は、設計図書等について、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 本件施設等及び設計図書等が著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 2 条第 1 項第 1 号に定める著作物に該当する場合には、著作権法第 2 章及び第 3 章に規定する著作者の権利は、著作権法の定めるところによるものとする。

3 P F I 事業者は、市が設計図書等を次の各号に掲げるところにより無償で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。以下本条において同じ。）をして、著作権法第 19 条第 1 項又は第 20 条第 1 項に定める権利を行使し又はさせてはならない。

(1) 成果物、本件施設等の内容を公表し、市の求めに応じ提出すること。

(2) 本件施設等の完成、増築、改築、更新、修繕等のために必要な範囲で、市及び市の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

(3) 本件施設等を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

(4) 本件施設等を増築し、改築し、修繕若しくは模様替え、更新により改変し、又は取り壊し、あるいは消去すること。

4 P F I 事業者は、自ら又は著作者をして、次の各号に掲げる行為をな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、この限りでない。

(1) 第 2 項の著作物に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること

(2) 第 1 項に掲げるもの並びに本件施設等の内容を公表すること。

(3) 本件施設等に P F I 事業者又は著作権者の実名又は変名を表示すること。

(著作権等の侵害の防止)

第 110 条 P F I 事業者は、その作成する成果物及び関係書類が、第三者の有する著作権等を侵害するものではないことを市に対して保証する。

2 P F I 事業者の作成する成果物及び関係書類が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害の賠償又は必要な措置を講じる必要が生じたときは、P F I 事業者は、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。

(特許権等の使用)

第 111 条 P F I 事業者は、市が第三者の権利を侵害することなく本件施設等を使用するため、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うものとし、第三者の有する当該技術等を侵害し、第三者に対してその損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、P F I 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。

(秘密保持及び個人情報の保護等)

第 112 条 市及び P F I 事業者は、互いに本件事業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（本件事業に関して知る前に既に自ら保有してい

るもの、本件事業に関して知る前に公知であったもの、本件事業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PFI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PFI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、PFI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。

- 2 PFI事業者は、個人情報の保護に関する法律、東大阪市個人情報保護条例及びその他個人情報の保護に関する全ての関係法令等を遵守し、本件事業の業務を遂行するに際して知り得た個人情報を漏洩してはならない。
- 3 PFI事業者は、東大阪市個人情報保護条例及び市の定めるその他個人情報保護に関する基準に合致する個人情報の安全管理体制を維持する。
- 4 PFI事業者は、本件事業に関し業務を委託し、又は請け負わせる者に対して個人情報の取扱いを委託する必要がある場合は、それらの者に対し、本条の義務と同等以上の義務を遵守させなければならない。
- 5 PFI事業者、又は本件事業に関し業務を委託し、若しくは請け負わせる者が前4項の義務に違反したこと、又は、PFI事業者、又は本件事業に関し業務を委託し、若しくは請け負わせる者の責めに帰すべき事由に起因して個人情報の漏洩等の事故が発生したことによって、市が損害を被った場合、PFI事業者は市に対し損害を賠償するとともに、市が指示する措置をとらなければならない。

(文書の保管・保存及び情報公開)

- 第113条 PFI事業者は、本件事業を実施するに当たり作成し、又は取得した文書(以下、「対象文書」という。)を適正に管理し、保存しなければならない。
- 2 対象文書の範囲及び保存期間については、PFI事業者と協議の上、市が定める。
 - 3 市は、対象文書について、東大阪市情報公開条例に基づく公開請求があった場合には、PFI事業者に対し、当該文書を提出するよう求めることができ、PFI事業者はこれに従わなければならない。

第13章 雑則

(請求、通知等の様式その他)

- 第114条 本契約並びにこれに基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、回答、申出、承認、承諾、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解約は、書面により行わなければならない。なお、市及びPFI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PFI事業者の間で用いる計量単位は、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。
 - 3 契約期間の定めについては、民法(明治29年法律第89号)及び会社法の定めるところによるものとする。ただし、期限の最終日が非開庁日の場合には翌開庁日を期限とする。
 - 4 本契約の履行に関して用いる時刻は日本標準時とする。
 - 5 本契約の履行に関して市とPFI事業者間で用いる言語は、日本語とする。
 - 6 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

(遅延利息)

第 115 条 市もしくは P F I 事業者が、本契約の各条項に基づき、相手方に対して支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、未払い額につき、遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律に定める率（法改正により率の変更があれば変更後の率による。）により計算した額を、遅延損害金として相手方に対して支払うものとする。

(解釈)

第 116 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、市と P F I 事業者は、その都度、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。

- 2 法令等、本契約、基本協定書、入札説明書、要求水準書、実施方針等及び提案書の間に齟齬がある場合、法令等、本契約、基本協定書、入札説明書、要求水準書、実施方針等、提案書の順にその解釈が優先するものとする。又、本契約、基本協定書、入札説明書及び要求水準書に定めがない場合、質問回答書のうち事業契約書（案）に係る部分に基づき解釈し、当該解釈は提案書に優先するものとする。ただし、提案書と提案書に優先する書類等との間に齟齬がある場合で、提案書に記載された業務水準が提案書に優先する書類等に記載されたものを上回るときは、その限度で提案書の記載が優先する。
- 3 前項記載の同一順位書類等の中で記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、市は、関係者協議会において P F I 事業者と協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定するものとする。

(準拠法)

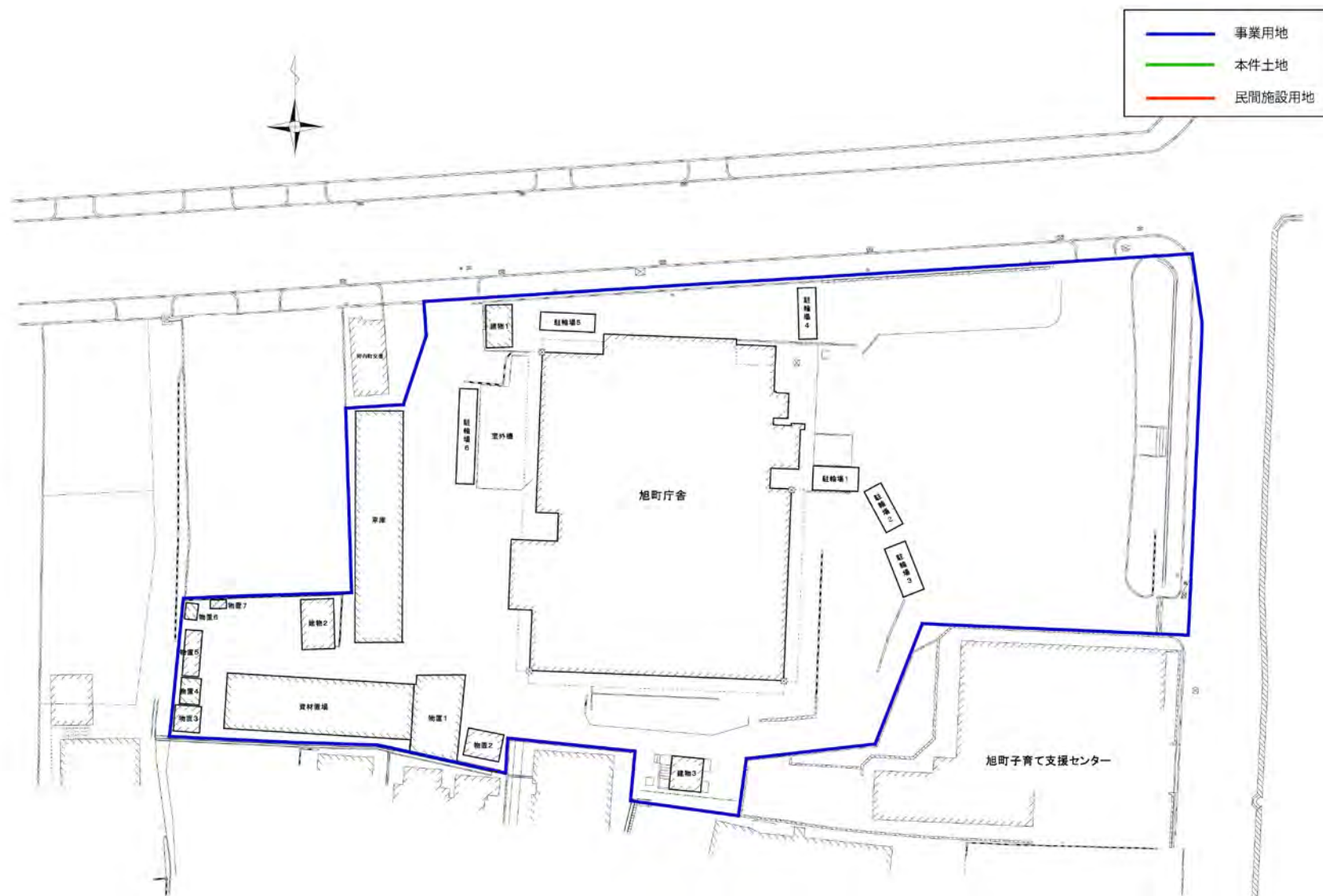
第 117 条 本契約は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈する。

(管轄裁判所)

第 118 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。

別紙 1 事業用地等

※本件土地及び民間施設用地の範囲については、提案に応じて契約締結時まで決定する。



別紙 2 什器・備品

※什器・備品は、要求水準書の【別紙 11】什器・備品リストに示す什器・備品を基本とし、提案に応じて契約締結時までに（PFI 事業者により作成し）決定する。

別紙 3 基本設計図書

※基本設計図書は、要求水準書の【別紙 17】成果品リスト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（PFI 事業者により作成し）決定する。

基本設計図書	建築(総合)	計画説明書	A3	1部	A3 二つ折り	20部	1枚
		仕様概要書					
		仕上概要書					
		面積表及び求積図					
		敷地案内図					
		配置図					
		平面図(各階)					
		断面図					
		立面図(各面)					
		矩計図(主要部詳細)					
		仮設計画概要書					
		解体計画概要書					
		工事費概算書					
		工事工程表					
		建築(構造)					
	構造設計概要書						
	工事費概算書						
	電気設備	電気設備計画説明書					
		電気設備設計概要書					
		工事費概算書					
機械設備	機械設備計画説明書						
	機械設備設計概要書						
	工事費概算書						
昇降機設備	昇降機等計画説明書						
	昇降機等設計概要書						
	工事費概算書						
基本設計(概要版)	概要版の内容は協議による	A3	1部	A3 二つ折り	100部		
その他	敷地調査チェックリスト	A4	5部	-	-		
	各種打合せ記録						
	各種技術資料・計算書等						
	その他必要な資料等						
透視図	内観・2カット/着色	A3	各1部	-	-		
	外観・2カット/着色						場所については協議による

別紙 4 実施設計図書

※実施設計図書は、要求水準書の【別紙 17】成果品リスト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（PFI事業者により作成し）決定する。

実施設計図書	建築(意匠)	建築物概要書	A1	1部	A1 二つ折り ・ A3 二つ折り	5部 ・ 10部	1枚
		特記仕様書					
		仕上表					
		敷地案内図					
		配置図					
		面積表及び求積表					
		平面図(各階)					
		断面図					
		立面図(各面)					
		矩計図					
		展開図					
		天井伏図(各階)					
		平面詳細図					
		断面詳細図					
		部分詳細図					
		建具表					
		家具図・家具表					
		サイン計画図					
		外構図					
		植栽図					
		総合仮設計画図					
		その他必要な図面					
		建築(構造)					
	標準図						
	伏図(各階)						
	軸組図						
	部材断面表						
	各部断面図						
	標準詳細図						
	部分詳細図						
	構造計算書						
	その他必要な図面						
	電気設備						
		敷地案内図					
		配置図					
		系統図					
		機器表					
		電灯、コンセント設備図					
		誘導支援設備図					
		構内電話設備図					
		テレビ共同受信設備図					
		テレビ電波障害防除設備図					
		インターホン設備図					
		防犯設備図					
構内通信線路設備図							
構内配電線路設備図							
受変電設備図							
静止形電源設備図							
発電設備図							
電気時計設備図							
放送設備図							
動力設備図							
駐車場管制設備図							
火災報知設備図							
警報盤設備図							
太陽光発電設備図							
雷保護設備図							
各種計算書							
その他必要な図面							

実施設計図書	機械設備	空調設備	特記仕様書	A1	1部	A1 二つ折り ・ A3 二つ折り	5部 ・ 10部	1枚	
			敷地案内図						
			配置図						
			機器表						
			熱源設備図						
			空気調和設備図						
			換気設備図						
			排煙設備図						
			自動制御設備図						
			各種計算書						
			その他必要な図面						
			衛生設備						特記仕様書
									敷地案内図
	配置図								
	機器表								
	衛生器具設備図								
	給水設備図								
	排水設備図								
	給湯設備図								
	消火設備図								
ガス設備図									
各種計算書									
その他必要な図面									
昇降機設備	特記仕様書								
	昇降機設備図								
解体	特記仕様書								
	仮設計画図								
実施設計 (概要版)	概要版の内容は協議による		A3	1部	A3 二つ折り	100部			
その他	積算関係	工事費内訳明細書	A4	5部	-	-			
		積算数量算出書							
		積算数量調書							
	申請・届出関係	申請・届出等に必要書類・図面	適宜						
	各種打合せ記録	A4							
各種技術資料・計算書等	適宜								
その他必要な資料等									
透視図	内観・2カット/着色	場所については協議による	A3 (額入り)	各1部	-	-			
	外観・2カット/着色	場所については協議による							

別紙 5 竣工図書

※竣工図書は、要求水準書の【別紙 17】成果品リスト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（P F I 事業者により作成し）決定する。

竣工図一式		A1	1部	A1 二つ折り ・ A3 二つ折り	5部 ・ 10部	1枚	
施工図一式							
各種書類	鍵・備品・予備品引渡書、引渡品リスト		適宜	2部	-		-
	各種保証書						
	施工業者・主要機材発注先リスト						
	主な材料、仕上材、設備機器メーカー、品番リスト						
	各種試験成績書等						
	官公署届出書類等						
	検査済証						
	機器等取扱い説明書						
	建物維持管理要領等						
施設の保全に関する資料一式							
写真	工事写真	カラーキャビネ版	アルバム	3部	-	-	
	完成写真	カラーキャビネ版					

別紙6 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

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)	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解体撤去工事及び関連業務に要する費用の一部 ⑤工事監理業務に要する費用の一部
	A-2 (割賦元本)	①事前調査業務及び関連業務に要する費用 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解体撤去工事業務及び関連業務に要する費用の一部 ⑤工事監理業務に要する費用の一部 ⑥備品調達及び設置業務に要する費用 ⑦SPCの開業に伴う費用 ⑧引渡日までのSPCの運営費 ⑨融資関連手数料 ⑩建中金利 ⑪その他施設整備に関する初期投資と認められる費用
	A-3 (割賦金利)	⑫A-2 (割賦元本) に対応する割賦支払に必要な割賦手数料
仮設庁舎リースの対価 (サービス対価B)	仮設庁舎リース業務費	①仮設庁舎整備業務に要する費用 ②仮設庁舎賃貸及び維持管理業務に要する費用
維持管理の対価 (サービス対価C)	C-1 (維持管理業務費)	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外構保守管理業務に要する費用 ④清掃業務に要する費用 ⑤環境衛生管理業務に要する費用 ⑥植栽管理業務に要する費用 ⑦警備業務に要する費用 ⑧駐車場等管理業務に要する費用
	C-2 (修繕更新業務費)	④修繕更新業務に要する費用
その他の対価 (サービス対価D)	その他の費用	①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PFI事業者の税引後利益 ④その他維持管理に関して必要となる費用

2 サービス対価の算定方法

サービス対価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10月31日としているが、PFI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対価の算定方法も付記する。

(1) 施設整備の対価 (サービス対価A)

① サービス対価A-1 (建中払い分)

サービス対価A-1 は、設計業務の完了時及び施設整備業務の完了時に以下のとおり

分割して支払うことを予定しているので、入札時にはこの価格を記載すること。

ア	平成 30 年度分	設計費（新築工事・解体撤去工事）×0.75
イ	平成 31 年度分	（庁舎施設の新築工事費＋解体撤去工事費＋土壌汚染対策費＋工事監理費）×0.75

※各年度の支払額は税抜きで 10 万円未満の端数を切り捨てるものとする。

※1（1）サービス対価の構成で示したサービス対価 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対価 A-2 とすること。

- ・設計費（その他工事費）
- ・確認申請等許認可申請等
- ・分筆・登記及び必要な調査等

※1（1）サービス対価の構成で示したサービス対価 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対価 A-2 とすること。

- ・その他工事費（子育て支援センター改修費、敷地内歩道改修費）

② サービス対価 A-2（割賦元本）及びサービス対価 A-3（割賦金利）

サービス対価 A-2（割賦元本）及びサービス対価 A-3（割賦金利）は、本施設の引渡日以降、割賦払いにより支払う。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、サービス対価 A-2 及び A-3 については、PFI 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、サービス対価 A-1（建中払い分）に相当する金額を控除した金額
支払日	第 1 回の支払対象を平成 32 年 3 月末とし、以降、各年度 3 月末の年 1 回払いの全 15 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 ヶ月 LIBOR ベース 15 年物（円-円）金利スワップレート（基準日午前 10 時。テレレート 17143 ページ。）とする。 なお、入札時における基準金利の適用日は、平成 28 年 10 月 25 日（火）とする。

(2) 仮設庁舎リースの対価（サービス対価 B）

仮設庁舎リースの対価（サービス対価 B）は、要求水準書に示す以下の業務に要する費用の合計とし、リース期間において月単位で均等割りした対価を各年度四半期ごとに支払う。なお、リース開始時期にかかわらず第 1 回目の支払時期は平成 30 年度第 1 四半期とし、その対価は、リース開始時から平成 30 年 6 月までの分を支払う。

- | |
|--|
| <input type="radio"/> 仮設庁舎整備業務
<input type="radio"/> 仮設庁舎賃貸及び維持管理業務 |
|--|

(3) 維持管理の対価（サービス対価 C）

維持管理の対価（サービス対価 C）は、以下の 2 つから構成する。

① サービス対価 C-1（維持管理業務費）

サービス対価 C-1（維持管理業務費）は、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 C-2」として算出するので、サービス対価 C-1 には含めないこと。

- | |
|--|
| <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"/> 外構保守管理業務 |
|--|

- 清掃業務
- 環境衛生管理業務
- 植栽管理業務
- 警備業務
- 駐車場等管理業務

② サービス対価C-2（修繕更新業務費）

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

- 修繕更新業務

(4) その他の対価（サービス対価D）

サービス対価D（その他の対価）は、以下の業務に要する費用等とする。

- 維持管理期間中の保険料
- 一般管理費
- 法人税、法人の利益に対してかかる税金等及びP F I事業者の税引後利益
- その他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）

P F I事業者は、平成30年度は本契約第23条に規定する実施設計確認書交付後、平成31年度は本契約第38条に規定する完工確認確認書交付後、各施設整備の対価を請求する。この場合において、市は、当該請求を受けた日から30日以内に当該施設整備の対価を支払う。ただし、P F I事業者の提案により平成29年度中に本契約第23条に規定する確認書交付があった場合は、平成29年度中の支払いは行わず、P F I事業者は平成30年4月1日以降に市に請求する。

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、各回の割賦元利金支払額をもって行う。P F I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) 仮設庁舎リースの対価（サービス対価B）の支払方法

上記2（2）の定めに従い、各回の支払額をもって行う。P F I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。

(3) 維持管理の対価（サービス対価C）及びその他の対価（サービス対価D）の支払方法

P F I事業者は、各半期の業務終了時に半期報を提出する。市は「別紙13 モニタリング及びサービス対価の減額等」に基づく確認を行い、当該半期の支払金額を通知する。P F I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-1及びD

維持管理の対価のうちC-1（維持管理業務費）及びその他の対価（サービス対価D）については、第1回の支払いを平成31年11月～平成32年3月分、以降平成45年度までは、4月～9月分、10月～翌年3月と半年ごと、平成46年度は4月～10月分とし、事業期間中全30回払いとする。

各回の支払額は、維持管理業務期間において月単位で均等額を支払うこととして算定する。

なお、P F I事業者の提案により引渡日を早めた場合でも、第1回の支払いは、引

渡日の翌日から平成 32 年 3 月までを対象とする。

② サービス対価 C-2（修繕更新業務費）

サービス対価 C-2（修繕更新業務費）については、第 1 回（平成 32 年 3 月分）の支払いはないものとし、以降平成 45 年度までは、4 月～9 月分、10 月～翌年 3 月と半年ごと、平成 46 年度は 4 月～10 月分とし、事業期間中全 30 回払いとする。なお、引渡日を早める場合でも、第 1 回の支払いはないものとする。

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は、対象期間において月単位で均等額を支払うこととして算定する。なお、区分別の支払額については P F I 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 11 月～平成 32 年 3 月	0 円
I	第 2 回～第 11 回	平成 32 年 4 月～平成 37 年 3 月	各回とも月単位で均等額
II	第 12 回～第 21 回	平成 37 年 4 月～平成 42 年 3 月	各回とも月単位で均等額
III	第 22 回～第 30 回	平成 42 年 4 月～平成 46 年 10 月	各回とも月単位で均等額

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、庁舎施設の着工前及び建設期間中（工事着手時から工事完成 2 ヶ月前までの期間）に請求することができる。

イ 対象となる費用

建設業務及び関連業務費のみを対象（調査費、設計費、解体撤去工事、工事監理費及び備品調達及び設置に関連する費用を除く。）とし、直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要となる経費とする（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庁舎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 P F I 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 又は平均 S（庁舎施設の主要構造による）」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：庁舎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：庁舎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PFI事業者は、庁舎施設の建設期間内で着工日から12月経過した後に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"> ・特別な要因により庁舎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PFI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。
<p>インフレスライド (第6項)</p>	<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、庁舎施設の工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、サービス対価Aが著しく不相当となったときは、市又はPFI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) 仮設庁舎リースの対価（サービス対価B）

仮設庁舎リースの対価（サービス対価B）の改定は行わない。

(3) 維持管理の対価（サービス対価C-1及びC-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-1	毎月勤労統計調査・賃金指数（厚生労働省） ・就業形態別きまつて支給する給与（調査全産業、一般労働者 30 人以上）
サービス対価 C-2	建設工事費デフレーター（国土交通省） ・非住宅・非木造

(4) その他の対価（サービス対価 D）の改定

その他の対価（サービス対価 D）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、サービス対価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、仮設庁舎リース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、P F I 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 13 モニタリング及びサービス対価の減額等」を参照すること。

6 サービス対価の支払い及びスケジュール

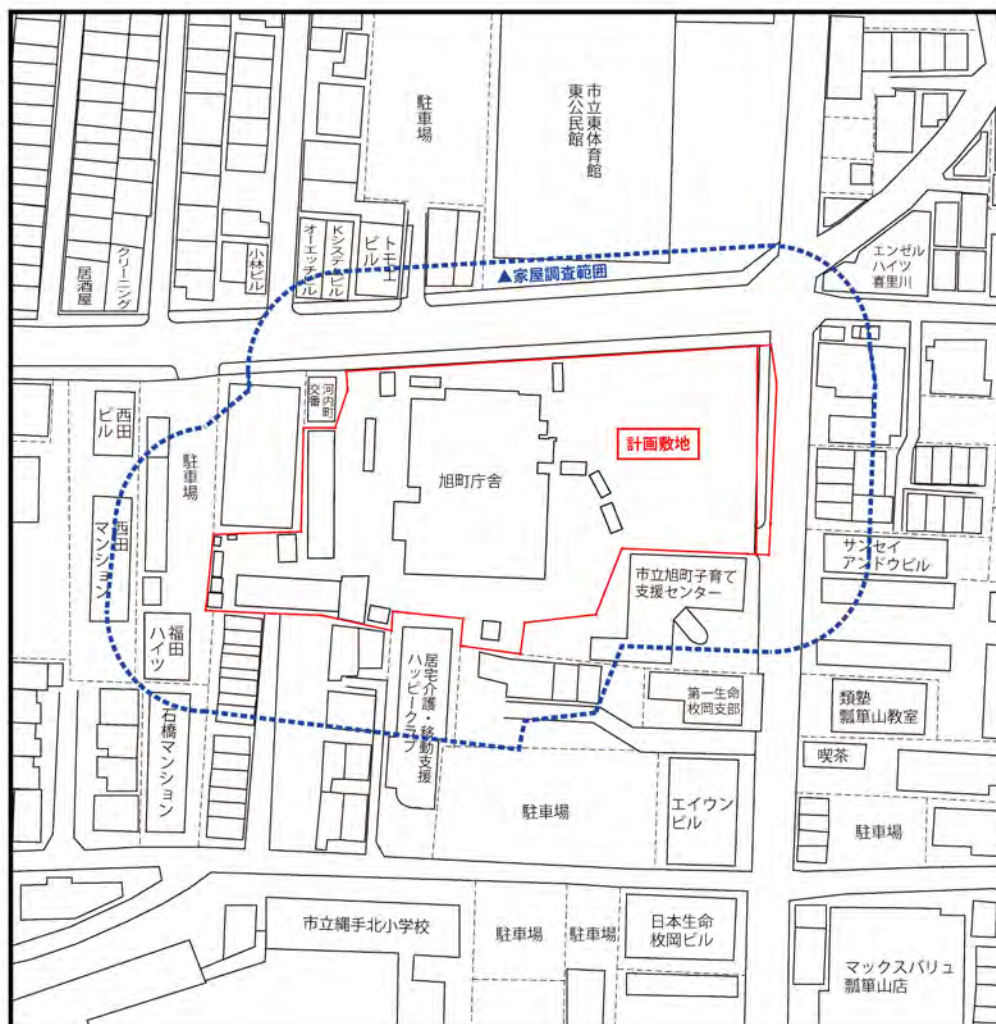
各年の各サービス対価の支払金額及び支払いスケジュールは、以下のとおりとする。

※支払金額及びスケジュールは、提案に応じて（P F I 事業者により作成し）記載する。

- (1) 施設整備の対価（サービス対価 A-1）支払表
- (2) 施設整備の対価（サービス対価 A-2 及び A-3）支払表
- (3) 仮設庁舎リースの対価（サービス対価 B）支払表
- (4) 維持管理の対価（サービス対価 C）支払表
- (5) その他の対価（サービス対価 D）支払表

別紙7 事前調査業務の範囲

(※提案に応じて契約締結日までに(PFI事業者により作成し)決定する。)



別紙 8 既存建物

既存建物は、要求水準書の「IV 施設整備業務の実施 5 解体撤去工事業務及び関連業務」に示す以下の建物及び外構部分とする。

建物名称		構造・階数等	延床面積	建築年
東大阪市 旭町庁舎		鉄筋コンクリート造 地上3階/地下1階	4,407.94 m ²	昭和39年
附属施設	車庫	鉄骨造・平屋	138 m ²	
	資材置場	鉄骨造・平屋	123 m ²	
	建物1	鉄骨造・平屋	14 m ²	
	建物2	P C B保管庫	18 m ²	
	建物3	R C造・平屋	13 m ²	
	物置1	鉄骨造・平屋	49 m ²	
	物置2	屋根付き	12 m ²	
	物置3	プレハブ	8 m ²	
	物置4	プレハブ	6 m ²	
	物置5	プレハブ	9 m ²	
	物置6	プレハブ	2 m ²	
	物置7	プレハブ	2 m ²	
	駐輪場	屋根付き	7か所	
	室外機	フェンス付き		

別紙9 加入する保険等

P F I 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、P F I 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（P F I 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目的物、仮工事及び工事用材料等の物的損害を担保する（仮設庁舎、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、P F I 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、P F I 事業者、建設企業又は仮設庁舎リース企業とする。

エ 被保険者は、P F I 事業者、建設企業、仮設庁舎リース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（市及びその役職員、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、P F I 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、P F I 事業者、建設企業又は仮設庁舎リース企業とする。

エ 被保険者は、P F I 事業者、建設企業、仮設庁舎リース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 維持管理業務に係る保険

2-1 市が加入する保険

(1) 建物総合損害共済事業

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。

- (ア) 火災
- (イ) 落雷
- (ウ) 破裂または爆発
- (エ) 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
- (オ) 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、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			無し		
(4)物体の落下		損害額 5万円未満	無し		有り
(5)車両の衝突			2億円		
(6)騒じょう			無し		
(7)破壊行為			無し		
(8)風・水災	100分の50	2億円	有り		
(9)雪災	100分の100	無し	無し		
(10)土砂崩れ			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物体の落下、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く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) 全国市長会市民総合賠償補償保険

① 保険の名称

全国市長会市民総合賠償補償保険

② 保険内容

ア 賠償責任保険

下記(ア)から(ウ)に起因して住民等第三者の生命もしくは身体を害し、または財物を滅失、き損もしくは汚損した場合において、市に法律上の賠償責任が生じたことによつて被る損害について保険金を支払う。

- (ア) 市が所有、使用、管理する自治体施設の瑕疵(欠陥)
- (イ) 市が所有、使用、管理する自治体施設の管理業務遂行上の過失
- (ウ) 自治体業務遂行上の過失

(保険の対象となる業務)

- (ア) 自治体施設の保守管理業務(PFI事業者の賠償責任部分は除く)
- (イ) 社会福祉業務
- (ウ) 社会教育業務
- (エ) 社会体育業務(市が主催する業務に限る)
- (オ) その他市の行う業務及び市の一定の関与のもと行われる活動

※いずれも市に賠償責任が及ぶ場合、市の責任部分について対象

イ 補償保険

市が主催・共済する行事(活動)及び社会奉仕活動の遂行に起因する急激かつ偶然な外来の事故によつて住民等第三者が死亡または後遺障害を伴う身体障害もしくは入通院を伴う傷害を被った場合、市の賠償責任の有無に関係なく保険金額を限度として当該被災者に補償費用が支払われる。

(補償保険の対象となる市の行事及び活動)

- (ア) 市が主催・共催する社会体育活動、社会教育活動、社会福祉活動、生涯学習活動
- (イ) その他市が主催・共催し、住民が参加する行事等
- (ウ) 社会奉仕活動(ボランティア活動)

(補償保険の対象となる者)

- (ア) 活動に参加中の者すべて(市の役職員が業務に従事中の場合対象外。その他免責あり)

※入場者等については事前登録や入場券所持等で特定できることが必要

③ 保険期間

対象期間は維持管理期間中(各年度更新)

④ 賠償責任保険支払い限度額

ア 身体賠償: 1名につき1億円、1事故につき10億円

- イ 財物賠償：1事故につき2,000万円
- ウ 免責金額（自己負担額）：なし
- エ 死亡補償保険金：100万円
- オ 後遺障害保証保険金：死亡補償保険金の4～100%
- カ 入院補償保険金：入院日数に応じ1～15万円
- キ 通院補償保険金：通院日数に応じ5千円～6万円 ※ただし通院日数1～5日は5千円

2-2 PFI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

維持管理業務及び仮設庁舎リース業務の対象施設及び昇降機の瑕疵またはその使用、維持管理業務及び仮設庁舎リース業務遂行上の過誤、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、維持管理業務及び仮設庁舎リース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、PFI事業者又は維持管理企業及び仮設庁舎リース企業とする。

エ 被保険者は、PFI事業者、維持管理企業及び仮設庁舎リース企業（そのすべての下請負者を含む）及び市とする。

オ 維持管理企業及び仮設庁舎リース企業（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

維持管理業務及び仮設庁舎リース業務の受託対象施設の維持管理業務及び仮設庁舎リース業務の過誤、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PFI事業者並びに維持管理企業及び仮設庁舎リース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、PFI事業の維持管理業務及び仮設庁舎リース業務（仮設庁舎賃貸及び維持管理業務）すべてを対象とする。

イ 保険期間は本件施設については維持管理業務の開始日から事業契約の終了日までの

全期間、仮設庁舎については仮設庁舎リースの開始日から終了日までとする。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、P F I 事業者又は維持管理企業及び仮設庁舎リース企業とする。

エ 被保険者は、P F I 事業者、維持管理企業及び仮設庁舎リース企業並びにそのすべての下請負者を含むものとする。

オ 維持管理企業及び仮設庁舎リース企業（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 維持管理業務及び仮設庁舎リース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P F I 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 10 施工時提出の工事書類

※施工時に提出する工事書類は、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（PFI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

P F I 事業者 住 所
名 称
代表者

P F I 事業者は、以下の施設を、東大阪市新旭町庁舎整備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
	P F I 事業者

【 P F I 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、「PFI事業者」という。)が平成29年●月●日付で締結した、東大阪市新旭町庁舎整備事業における事業契約(以下、「事業契約」という。)第40条に基づいてPFI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通知するものとする。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ない。ただし、市は、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PFI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】

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、PFI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、PFI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がないことを確認する。

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、PFI事業者の責めに帰すべき事由により、PFI事業者が実施する各業務の業績及び実施状況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、PFI事業者に対して、改善勧告、サービス対価の減額、契約解除等の措置を講ずる。

(2) モニタリングの方法

① PFI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 PFI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 PFI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、PFI事業者の報告に基づき、PFI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PFI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、PFI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、PFI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

PFI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、PFI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、PFI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

PFI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、PFI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。

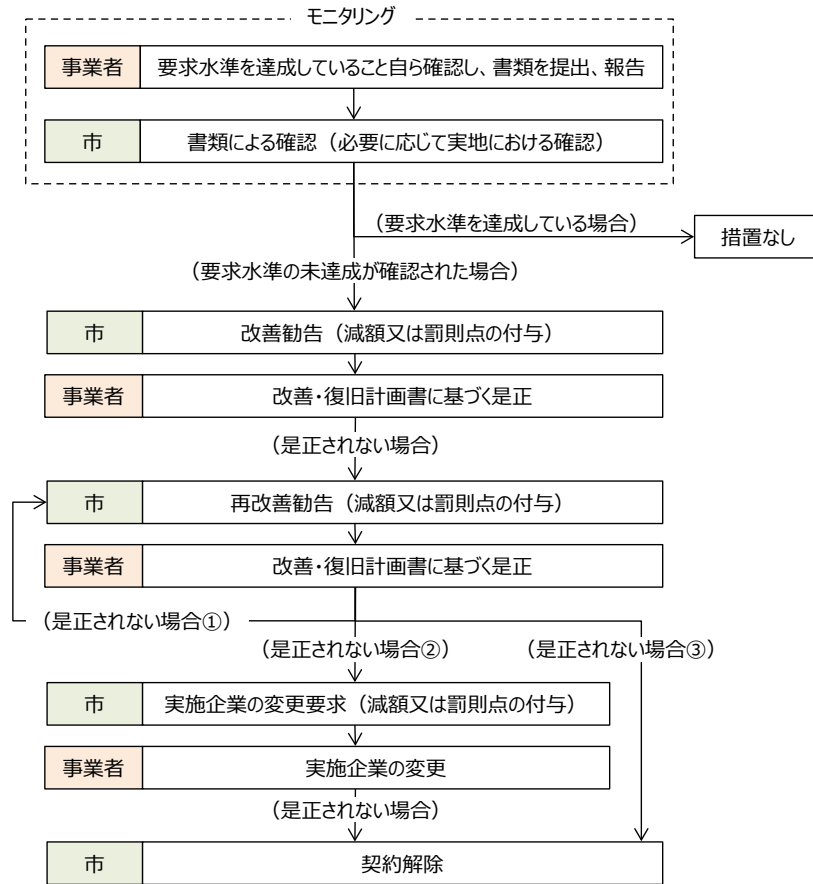
③ 各業務を実施する企業の変更

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、PFI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、PFI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、PFI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。

PFI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PFI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

PFI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	施設整備業務の着手時
ii	要求水準確認報告書	解体設計完了時 解体工事完了時 基本設計完了時 実施設計完了時 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く責任を負う者が実施するものとするが、PFI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	事前調査完了時
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	基本設計完了時
v	実施設計図書	建設工事着手前
vi	総合施工計画書	建設工事着手前
vii	完成予想図(透視図)	実施設計がほぼ終了する段階
viii	工種別施工計画書	各部位の施工前
ix	工種別施工報告書	各部位の施工後
x	工事監理に関する記録	毎月
xi	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、P F I事業者の負担とする。

④ 実地における確認

工事に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。P F I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) 維持管理に係る確認方法

① 日常の確認等

ア P F I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、P F I事業者の提出した業務日誌その他P F I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P F I事業者に通知する。

② 定期的確認等

P F I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	維持管理業務基本計画書	維持管理業務開始の6ヶ月前まで
ii	維持管理業務計画書	各年度開始の3ヶ月前まで（平成31年度については、平成31年7月31日まで）
iii	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 半期報告書：当該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、P F I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。P F I事業者は市の実地における確認に必要な協力を行う。

(3) 経営管理に係る確認方法

① 書類による確認

P F I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
------	------

提出書類		提出時期
i	P F 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	P F I 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	P F I 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その附属明細書類並びに これらの根拠資料及びこれらの計算書類と P F I 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
ix	各事業年度の上半期に係る上記viii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 6 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、当該内容に係る維持管理の対価もあわせて減額できるものとする。

② 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

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、当該内容に係る維持管理及びその他の対価を減額することができる。

(2) 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、P F I 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 6 ヶ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-1 (維持管理業務費)	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外構保守管理業務に要する費用 ⑤清掃業務に要する費用 ⑥環境衛生管理業務に要する費用 ⑦植栽管理業務に要する費用 ⑧警備業務に要する費用 ⑨駐車場等管理業務に要する費用
サービス対価C-2 (修繕更新業務費)	④修繕更新業務に要する費用
サービス対価D (その他費用)	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PFI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とは、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 ・来庁者及び市職員への対応不備 ・業務報告の不備、遅延 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 ・来庁者及び市職員等からの苦情の放置 ・施設の利用不可能状態の放置 ・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 ・利用者等から多数の苦情発生 ・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てい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、PFI事業者へ通知する。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 P F I 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
個人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、6ヶ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6ヶ月間の罰則点は、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、6ヶ月の期間途中において P F I 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。

6ヶ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 P F I 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 P F I 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

P F I 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。P F I 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 P F I 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。

別紙 14 民間収益事業

※民間収益事業は、要求水準書の「Ⅶ 民間収益事業」に示す内容を基本とし、提案に応じて契約締結時までに（P F I 事業者により作成し）決定する。

別紙 15 事業用定期借地権設定契約書の様式

「東大阪市新旭町庁舎整備事業に伴う民間収益事業実施のための事業用定期借地権設定契約書（案）」を基本とし、契約締結時までに決定する。

別紙16 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、P F I 事業に関連してP F I 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P F I 事業者が負担するものとする。

- ①P F I 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 17 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 P F I 事業者が発生した合理的な追加費用又は損害（仮設庁舎リース業務に伴うものは除く）については、施設整備の対価（サービス対価 A）のうち割賦金利相当額（サービス対価 A - 3）を控除した金額の 100 分の 1 に至るまでは P F I 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 P F I 事業者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（サービス対価 A）のうち割賦金利相当額（サービス対価 A - 3）を控除した金額の 100 分の 1 に至るまでは P F I 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 P F I 事業者が別紙 9 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、P F I 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 P F I 事業者が発生した合理的な追加費用又は損害（仮設庁舎リース業務に伴うものは除く）の累積額のうち、当該年度の維持管理の対価（サービス対価 C）及びその他の対価（サービス対価 D）の合計額の 100 分の 1 に至るまでは P F I 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 P F I 事業者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、当該年度の維持管理の対価（サービス対価 C）及びその他の対価（サービス対価 D）の合計額の 100 分の 1 に至るまでは P F I 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 9 に記載する保険に基づき P F I 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、P F I 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. 仮設庁舎リース業務関係

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仮設庁舎リース業務について P F I 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、当該年度の仮設庁舎リースの対価（サービス対価 B）の合計額の 100 分の 1 に至るまでは P F I 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 P F I 事業者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（サービス対価 B）の合計額の 100 分の 1 に至るまでは P F I 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 9 に記載する保険に基づき P F I 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、P F I 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、「PFI事業者」という。)間において、本日付で締結された東大阪市新旭町庁舎整備事業における事業契約(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. PFI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. PFI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、及び()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PFI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. PFI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. PFI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PFI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、PFI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PFI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、PFI事業者が本件事業関連書類(本契約第1条(56)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PFI事業者との協議に参加し、PFI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PFI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、PFI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。
