

## 大分県女性・消費生活会館（仮称）整備事業

### 条件規定書

この条件規定書は、大分県女性・消費生活会館（仮称）整備事業に係る、大分県と事業者との間で締結する契約の内容とすべき事項を示したものです。契約は大分県が入札説明書、要求水準書、質問回答書（1回目）、質問回答書（2回目）及びこの条件規定書等（以下「入札説明書等」という。）により提示した条件及び落札者の提案に基づいて行います。従って、入札説明書等により落札者の提案によるとされているものについては、この条件規定書に示されている条件を適宜変更して、契約の内容とするものとします。

前 文	1
第 1 章 総則	1
(目的及び解釈)	1
(公共性及び民間事業者による事業の趣旨の尊重)	1
(事業日程)	1
(本事業の概要)	1
(事業者の資金調達)	2
第 2 章 本件土地の賃貸借	2
(本件土地の賃貸借)	2
(使用の目的)	2
(土地賃貸借の期間)	3
(土地賃借料)	3
(公共施設に関する建物買取特約)	3
(付帯施設に関する建物買取特約)	4
第 3 章 本件施設の設計	4
(本件施設の設計)	4
(設計の変更)	4
(実施設計の完了)	5
第 4 章 本件施設の建設	5
第一 総則	5
(本件施設の建設)	5
(施工計画書等)	5
(第三者の使用)	6
(工事監理者)	6
(本件施設の建設に関する許認可及び届出等)	6
(建設場所の管理)	7
(建設に伴う各種調査)	7
(本件施設の建設に伴う近隣対策)	7
(履行保証保険)	7
第二 県による確認	8
(県による説明要求及び建設現場立会い等)	8
第三 完工等	8
(完工検査)	8
(県による本件施設の完工確認)	9
(県による完工確認通知)	9

第四	工期の変更等	9
	（工期の変更）	10
	（工期の変更による費用負担）	10
	（工事の中止）	10
第五	損害の発生等	10
	（建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害）	10
	（不可抗力による損害）	11
第5章	公共施設の賃貸借及び維持管理	11
第一	公共施設の賃貸借	11
	（公共施設の賃貸借等）	11
	（公共施設賃貸借の期間）	11
	（建物買取特約との関係）	11
	（県の義務等）	12
	（工事に含める備品の貸借）	12
第二	公共施設の維持管理	12
	（公共施設の維持管理）	12
	（年間維持管理業務計画書の提出）	12
	（公共施設の修繕等）	13
	（第三者の使用）	13
	（履行保証保険）	13
	（事業期間終了後の維持管理業務の継続）	14
第三	県による業務の確認等	14
	（県による説明要求及び立会い）	14
	（業務報告書等）	14
	（モニタリング）	15
第四	賃借料の支払い	15
	（公共施設の賃借料）	15
	（賃借料の変更）	15
	（賃借料支払手続）	16
	（賃借料の減額）	16
	（賃借料の返還）	16
第五	第三者に及ぼした損害等	16
	（第三者に及ぼした損害等）	16
第6章	付帯施設	17
	（付帯施設の運営）	17
	（付帯施設の運営事業内容の変更）	17

	(付帯施設の運営事業の運営に関する許認可及び届出等)	17
	(付帯施設の運営事業に伴う近隣対策)	18
	(県による説明要求及び立会い)	18
	(事業期間終了後の付帯施設の運営事業の継続)	18
第7章	本件施設の譲渡	18
	(譲渡の実行)	18
	(譲渡の対価等)	19
	(仮登記)	19
	(譲渡前検査)	19
	(瑕疵担保責任)	20
	(事業者による協力)	20
第8章	契約期間及び契約の終了	20
	(契約期間)	20
	(契約の早期終了)	21
	(事業者の債務不履行等による契約の早期終了)	21
	(完工前の解除)	22
	(完工後の解除)	22
	(県の債務不履行)	23
第9章	法令変更	23
	(通知の付与)	23
	(協議及び追加費用の負担)	23
第10章	不可抗力	24
	(通知の付与)	24
	(協議及び追加費用の負担)	24
第11章	その他	24
	(協議)	24
	(公租公課の負担)	24
	(県による債務の履行)	25
	(契約上の地位の譲渡)	25
	(本件施設等の譲渡)	25
	(事業計画等の提出)	25
	(秘密保持)	25
	(出資者による保証)	26
	(事業者の解散)	26
	(付保すべき保険)	26
	(銀行団との協議)	26

(事業者に対する制約)	26
第13章 雑則	26
(請求、通知等の様式その他)	26
(準拠法)	27
(管轄裁判所)	27
(定めのない事項)	27
別紙1 定義集	28
別紙2 日程表	30
別紙3 事業概要書	31
別紙4 土地賃借料	32
別紙5 基本設計図書	33
別紙6 竣工図書	34
別紙7 公共施設賃借料	35
別紙8 公共施設賃借料の改定方法	36
別紙9 譲渡前検査事項	37
別紙10 法令変更に係る負担割合	38
別紙11 不可抗力に係る負担割合	39
別紙12 出資者保証書	40
別紙13 保険の詳細	42
別紙14 維持管理仕様書	43

## 前 文

(略)

## 第1章 総則

(目的及び解釈)

第1条 本契約条件に基づいて県と事業者が締結する事業契約(以下「本契約」という。)は、県及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

2 本契約条件において用いられる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、別紙1において定められた意味を有するものとする。

(公共性及び民間事業者による事業の趣旨の尊重)

第2条 事業者は、本事業が消費生活に関する専門的、中核的施設である消費生活センターや、男女共同社会づくりを推進するための活動交流等の施設を提供するものとして公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。

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

3 事業者は、本事業を実施するにあたっては、消費者保護基本法の趣旨を尊重するとともに、同法および適用ある関連法令を遵守するものとする。

(事業日程)

第3条 本事業は、別紙2として添付する日程表に従って実施されるものとする。

(本事業の概要)

第4条 本事業は、本件施設の設計及び建設、公共施設の所有及び維持管理、公共施設の県に対する譲渡、付帯施設の運営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 事業者は、本事業を、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に従って遂行しなければならない。ただし、本契約と入札説明書等及び民間事業者提案との間に内容の相違がある場合は、本契約の内容に従うものとする。なお、本件施設の設計、本件施設の建設、公共施設の維持管理及び付帯施設の運営事業の概要は別紙3として添付する事業概要書において明示されるものとする。

3 公共施設の仮称は大分県女性・消費生活会館(仮称)とし、正式名称は、後に県が定めるものとする。県は、公共施設の名称を変更できるものとし、当該変更起因して事業

者に生じた追加的な費用については、県がこれを負担するものとする。

- 4 本件施設全体の名称については、県と事業者が協議のうえ、これを決定するものとし、その変更についても同様とする。

(事業者の資金調達)

第5条 本事業の実施に関連する一切の費用は、全て事業者が負担するものとし、また本事業に関する事業者の資金調達は本契約条件に別段の規定がある場合を除き全て事業者が自己の責任において行うものとする。

- 2 事業者は、本事業に関する資金調達に対して、財政上、金融上の支援が適用されるよう努力しなければならない。

## 第2章 本件土地の賃貸借

(本件土地の賃貸借)

第6条 県は、本件土地を本契約条件第9条に定める土地賃借料で事業者に対して貸し渡すものとし、平成13年12月末日までに本件土地を、地中埋没物のうち地中はりと地中水槽を撤去し、その他の地中埋没物については現状で事業者に対して引き渡すものとする。

- 2 県は、本件土地の賃貸借期間中、第三者に本件土地を譲渡又は賃貸することはできない。

(使用の目的)

第7条 前条に規定する土地賃借権は、本事業の実施のための本件施設の所有を目的とし、事業者は同目的の範囲内において本件土地を使用しなければならない。

- 2 事業者は、県が事前に承諾した第三者に対し、本件土地を転貸することができる。
- 3 以下の各号に定める事由が生じた場合、本契約条件に基づく土地賃貸借は直ちに終了するものとする。
  - (1) 事業者が県の事前の承諾なく本件土地を第1項に規定する目的以外の用途において使用した場合
  - (2) 事業者が県の事前の承諾なく公共施設を第三者に譲渡又は賃貸した場合
  - (3) 事業者が県の事前の承諾なく付帯施設を第三者に譲渡又は賃貸した場合
  - (4) 事業者が県の事前の承諾なく本件土地を第三者に転貸した場合又は第三者に使用若しくは収益させた場合

(土地賃貸借の期間)

第8条 本件土地の賃貸借の期間は、県が本契約条件第6条の規定に従い事業者に対して本件土地を引き渡した日から、50年間とする。

2 第1項の規定にもかかわらず、当該賃貸借期間の終了の日までに本契約が終了した場合には、同条に定める賃貸借も終了するものとする。但し、本契約条件第10条による公共施設の売買予約完結権が行使されなかった場合の公共施設部分並びに本契約条件第11条による付帯施設の売買予約完結権を県が行使しなかった場合の付帯施設部分については、この限りではない。

3 本件土地の賃貸借は、前項に定める期間が満了する場合においてもこれを更新することはできないものとする。

4 本件土地の賃貸借の期間は、第1項に定める期間が満了する前に本件施設の滅失があった場合において、事業者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造した場合においても、延長されないものとする。

5 本件土地の賃貸借の期間満了時において、事業者は、借地借家法(平成3年法律第90号)第13条に定める建物買取請求権を行使しないものとする。

6 賃貸借が終了した場合、事業者は県と協議のうえ建物を撤去し、本件土地を明け渡すものとする。

(土地賃借料)

第9条 本件土地の土地賃借料は、別紙4のとおりとする。

2 事業者は、第1項に定める土地賃借料については「毎年度末の3月31日まで」に、県に対し支払う。

(公共施設に関する建物買取特約)

第10条 県と事業者は、平成45年4月1日に、事業者から県に対し本件土地上の公共施設部分を相当の対価をもって売り渡す旨の売買予約に合意する。

2 県は、事業者に対し、前項に定める売買予約を保全するため、公共施設部分につき仮登記を行うことを求めることができる。

3 第1項に定める売買予約の完結権は、県及び事業者の双方がこれを有する。

4 第1項の相当の対価とは、本契約条件第60条第1項に定める価格とする。

5 県及び事業者のいずれもが売買予約完結権を行使しない場合、県及び事業者は協議の上、以後の借地条件等を決定するものとする。

6 売買予約完結権が行使された場合において、県は、公共施設が使用可能な状態であることを確認するために、本契約条件第62条に定める譲渡前検査を行う。



(付帯施設に関する建物買取特約)

第11条 県と事業者は、平成45年4月1日に、事業者から県に対し本件土地上の付帯施設を相当の対価をもって売り渡す旨の売買予約に合意する。

2 前項に定める売買予約完結権は、県がこれを有する。

3 第1項の相当の対価は、本契約条件第60条第2項に定める価格とする。

4 県が第1項の売買予約完結権を行使しない場合、県及び事業者は協議の上、以後の借地条件等を決定するものとする。

5 県が第1項の売買予約完結権を行使しない場合、事業期間終了時において事業者から付帯施設についての寄付納付の協議の申出があった場合、県は協議に応じるものとする。

6 売買予約完結権が行使された場合において、県は、付帯施設が使用可能な状態であることを確認するために、本契約条件第62条に定める譲渡前検査を行う。

### 第3章 本件施設の設計

(本件施設の設計)

第12条 事業者は、本契約締結後速やかに、日本国の法令を遵守の上、本契約及び本契約条件添付の基本設計図書(別紙5)、並びに入札説明書等及び民間事業者提案に基づき、かつ、建築工事共通仕様書、電気設備工事共通仕様書、機械設備工事共通仕様書(建設大臣官房官庁営繕部監修最新版)を参考にして、県と協議の上、[請負人]をして実施設計を開始させる。なお、本契約締結以前において、県と事業予定者との間で既に協議が開始されている場合、県及び事業者はその協議の結果を引き継ぐものとする。

2 事業者は、本件施設の設計に関する一切の責任(設計上の誤り及び事業者の都合による設計変更から発生する増加費用の負担を含む。)を負担する。事業者が第三者に対して設計を委託した場合、当該第三者の責めに帰すべき事由についても、事業者の責任とみなして、事業者が責任を負うものとする。

3 事業者は、本件施設の設計を進めるにあたり、適宜県と打ち合わせを行うものとする。

(設計の変更)

第13条 県は、必要があると認める場合、書面により本件施設の設計変更を事業者に対して求めることができる。この場合、事業者は、当該変更の当否を検討し、県に対して15日以内にその結果を通知しなければならない。

2 前項に従い県の請求により事業者が設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用(設計費用及び直接工事費のほか、将来の維持、修繕及び更新にかかる費用を含む。)が発生したときは、県が当該費用を負担するものとする。

3 事業者は、県の事前の承諾を得た場合を除き、本件施設の設計変更を行うことはできないものとする。ただし、公共施設に影響を及ぼさないことが明らかで、かつ軽微な設計

変更については、県の事前の承諾は不要とする。

- 4 前項に従い事業者が県の事前の承諾を得て本件施設の設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとする。
- 5 県が工期の変更を伴う設計変更又は民間事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行った場合、県及び事業者はその当否及び費用負担について協議する。

(実施設計の完了)

- 第14条 事業者が実施設計を完了した場合、事業者は速やかに県の指定する図書を県に対して提出するものとする。
- 2 実施設計図書と本契約、入札説明書等又は民間事業者提案の間に客観的な不一致があることが判明した場合、県は速やかに当該不一致を生じている設計箇所及びその内容を事業者に対して通知するものとする。
  - 3 事業者が前項に規定する通知を受領した場合、事業者は速やかに当該不一致を是正し、県の確認を経るものとする。なお、当該是正は、事業者の責任及び費用をもって行われるものとし、またこれによる工期の変更は本契約条件第29条第2項の規定に従うものとする。
  - 4 県は、県が本契約条件第12条第3項に規定する打ち合わせを行ったこと、本条第1項に規定する図書を受領したこと、事業者に対して本条第2項に規定する通知を行ったこと又は本条第3項の規定に従い確認を行ったことのいずれを理由としても、本件施設の設計及び建設の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

## 第4章 本件施設の建設

### 第一 総則

(本件施設の建設)

- 第15条 事業者は、請負人をして、建築工事共通仕様書、電気設備工事共通仕様書及び機械設備工事共通仕様書(建設大臣官房官庁営繕部監修最新版)を参考にし、かつ、本契約条件、入札説明書等及び民間事業者提案並びに施工計画書(工事全体工程表を含む。)に従い本件施設の建設工事を施工させるものとする。
- 2 仮設、施工方法その他本件施設を完成するために必要な一切の手段については、事業者が自己の責任において定めるものとする。

(施工計画書等)

- 第16条 事業者は、本件施設の着工前に施工計画書(工事全体工程表を含む。)を作成し、県に対して提出するものとする。
- 2 事業者は、請負人をして別途県との間の協議により定める期限までに週間工程表を作

成し、県に対して提出させるものとする。

- 3 事業者は、請負人をして、事業概要書並びに工事全体工程表及び週間工程表記載の日程に従い本件施設の建設に着工させ、工事を遂行させるものとする。
- 4 事業者は、本件施設の工期中、請負人をして工事現場に常に工事記録を整備させなければならない。

#### (第三者の使用)

第 17 条 事業者は、本件施設の建設を請負人に請け負わせるものとし、事前に県の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、本件施設の建設の全部又は大部分を請け負わせてはならない。

- 2 請負人(本項においては請負人及び下請負人を含む。)の使用は全て事業者の責任において行うものとし、請負人その他本件施設の建設に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。なお、事業者は、請負人が下請負人等を使用する場合は、当該下請人等の氏名、連絡先等を事前に県に通知するものとする。

#### (工事監理者)

第 18 条 事業者は、本件施設の建設に着工する前に、設計者をして工事監理者として設置し、設置後速やかに県に対して設置の事実を通知するものとする。

- 2 事業者は工事監理者をして、建築工事監理指針、電気設備工事監理指針及び機械設備工事監理指針(建設大臣官房官庁営繕部監修最新版)を参考に工事監理を行わせるものとする。
- 3 県は事業者を通じて工事監理者に適宜報告を求めることができるものとする。
- 4 工事監理者は、県に対し、本件施設の完成確認報告を行うものとする。
- 5 事業者は、工事監理者が工事監理を行い、かつ、前 3 項の規定を遵守する上で必要となる協力を行うものとする。

#### (本件施設の建設に関する許認可及び届出等)

第 19 条 事業者は、本件施設の建設に関する本契約上の義務を履行するために必要となる一切の許認可を、自己の責任において取得する。なお、県は、本契約に別に定めるものを除き、これにかかる費用を一切負担しない。

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

(建設場所の管理)

第20条 本件施設の建設場所の管理は、事業者が善良なる管理者の注意義務をもって行う。

(建設に伴う各種調査)

第21条 事業者は、自己の責任において、本件施設の建設のために必要な測量及び地質調査(県が実施した部分を除く。)を行うものとする。なお、県は、本契約に別に定めるものを除き、これにかかる費用を一切負担しない。

2 事業者が前項に従い実施した測量及び地質調査の不備、誤謬等から発生する一切の責任は事業者がこれを負担する。なお、県は当該不備、誤謬に起因して発生する一切の追加費用を負担しない。

3 事業者が本件土地の引渡しを受ける前に本件施設の建設に伴う各種調査を行う必要がある場合、事業者は県に事前に連絡し、その承諾を得た上でこれを実施するものとする。

4 事業者が第1項又は第3項の調査を行った結果、県があらかじめ入札説明書等及び現場説明会により開示しているもの以外で、本件土地に瑕疵(土壤の汚染、不発弾、遺跡等により建設工事に支障をきたす状態を含む。)があることが判明した場合、県は、当該瑕疵の修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用(設計費用及び直接工事費のほか、将来の維持、修繕及び更新にかかる費用を含む。)を負担するものとする。

(本件施設の建設に伴う近隣対策)

第22条 県は、本件施設の設置に対する近隣住民の意見、要望等に関し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。

2 事業者は、自己の責任において、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞その他本件施設の建設工事が近隣住民の生活環境に与える影響を検討し、調査、工事、運営に関し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、県は、本契約に別に定めるものを除き、これにかかる費用を一切負担しない。かかる近隣対策の実施について、事業者は、県に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

(履行保証保険)

第23条 事業者は、本件施設の建設請負工事等に関して、[請負人]をして、公共施設の初期投資額積算の100分の[10]以上の金額を填補限度額とする履行保証保険(被保険者は事業者とする。)を付保せしめるものとする。

2 県は、事業者の県に対する公共施設の建設にかかる債務の履行を担保するために、事業者をして前項の履行保証保険の保険金支払請求権に、事業者の費用で、質権を設定させるものとする。

3 事業者は、平成[ ]年[ ]月[ ]日までに、第1項に定める付保を行わしめ、その保険証書(原本)及び前項に定める質権設定に関する書類を県に対し提出するものとする。

- 4 事業者は、公共施設の建設にかかる再委託を行わない場合、かかる再委託が終了した場合又は第1項に定める付保がなされなかった場合、事業者が県に対して負う公共施設の建設にかかる債務の履行を担保するため、県と協議の上、第1項及び第2項に定めるところと同等以上の担保を設定しなければならない。

## 第二 県による確認

(県による説明要求及び建設現場立会い等)

- 第24条 県は、本件施設が実施設計図書に従い建設されていることを確認するために、本件施設の建設状況その他について、事業者に事前に通知した上で事業者又は請負人に対してその説明を求めることができるものとし、また建設現場において建設状況を自ら立会いの上確認することができるものとする。なお、県が説明又は立会いを求める場合には、事業者の工程に配慮するものとする。
- 2 事業者は、前項に規定する建設状況その他についての説明及び県による確認の実施につき県に対して最大限の協力を行うものとし、また請負人をして、県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 前2項に規定する説明又は確認の結果、建設状況が事業概要書、民間事業者提案又は実施設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、県は事業者に対してその是正を求めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。
  - 4 事業者は、工期中に事業者が行う本件施設の検査又は試験について、事前に県に対して通知するものとする。なお、県は、当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
  - 5 事業者は、本件施設の建設の進捗状況に関して、適宜県に対して報告を行うものとする。
  - 6 県は、本条に規定する説明若しくは確認の実施又は報告の受領を理由として、本件施設の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。

## 第三 完工等

(完工検査)

- 第25条 事業者は、自己の責任において、本件施設の完工検査並びに事業者が整備すべき器具及び備品の検査を行うものとする。なお、県は、本契約に別に定めるものを除き、これにかかる費用を一切負担しない。事業者は、本件施設の完工検査並びに器具及び備品の検査の日程を事前に県に対して通知するものとする。
- 2 県は、事業者が前項の規定に従い行う完工検査並びに器具及び備品の検査への立会いを求めることができる。ただし、県は、完工検査並びに器具及び備品の検査への立会いの

実施を理由として、何らの責任を負担するものではない。

- 3 事業者は、完工検査に対する県の立会いの有無を問わず、県に対して完工検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。
- 4 事業者は、データセンター部分の完工検査については、本件施設の他の部分に先立ち、これを行うことができる。

(県による本件施設の完工確認)

第 26 条 県は、事業者から前条第 3 項に定める報告を受けた場合、本件施設が事業概要書、民間事業者提案又は実施設計図書に従って建設されていること及び事業者が整備すべき器具及び備品が整備されていることを確認するため、7 開庁日以内に完工確認を実施するものとする。

- 2 完工確認の結果、本件施設の状況が事業概要書、民間事業者提案又は実施設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、県は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。
- 3 県は、事業者が前項の是正の完了を報告した日から 7 開庁日以内に再完工検査を実施するものとする。当該再完工検査の結果、本件施設の状況がなおも事業概要書、民間事業者提案又は実施設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、前項及び本項の定めるところに準じるものとする。
- 4 県は、データセンター部分の検査については、本件施設の他の部分の検査に先立ち、これを行うことができる。

(県による完工確認通知)

第 27 条 県が本件施設の完工確認又は前条第 3 項に定める再完工確認を実施し、前条第 2 項の規定に基づく是正を求めない場合、かつ、事業者が別紙 13 の 1 及び 2 に記載する種類及び内容を有する保険に加入しその保険証書の写しを別紙 6 に記載する竣工図書と共に県に対して提出した場合、県は、当該確認を行った日又は当該文書の提出があった日のいずれか遅い日から 5 開庁日以内に、事業者に対して完工確認通知を行うものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する県の完工確認通知を受領するまでの間、公共施設を県に引渡すことはできないものとする。
- 3 県は、第 1 項に規定する完工確認通知を行ったことを理由として、本件施設の建設及び維持管理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く、また、事業者は、その提供する維持管理業務が本契約の規定を満たさなかった場合において、県が第 1 項に規定する完工確認通知を行ったことをもってその責任を免れることはできない。

#### 第四 工期の変更等

(工期の変更)

第28条 県が事業者に対して工期の変更を請求した場合、県と事業者は協議により当該変更の当否を定めるものとする。

2 不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により工期を遵守できないことを理由として事業者が工期の変更を請求した場合、県と事業者は協議により当該変更の当否を定めるものとする。

3 前2項において、県と事業者の間において協議が整わない場合、県が合理的な工期を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

(工期の変更による費用負担)

第29条 県の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、かつ、本件施設中データセンターの日本テレコム株式会社(以下「日本テレコム」という。)への引渡しが平成14年7月末日よりも遅れた場合、公共施設の引渡しが平成15年1月末日よりも遅れた場合(又はデータセンター以外の付帯施設の完工が[提案により定められる完工予定日]よりも遅れた場合)、県は、当該遅延に伴い事業者が負担した合理的な増加費用(直接工事費及び、維持管理にかかる費用を含む。以下、この条において同じ。)に相当する金額を事業者に対して支払うものとする。

2 事業者の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、かつ、公共施設の完工が平成15年1月末日よりも遅れた場合には、事業者は、当該遅延に伴い県が負担した合理的な増加費用に相当する金額を県に対して支払うものとする。

(工事の中止)

第30条 県は、必要があると認める場合、その理由を事業者に通知した上で、本件施設の建設工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

2 県は、前項に従い本件施設の建設工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは工期を変更することができる。また、県は、当該工事の一時中止が事業者の責めに帰すべき場合を除き、事業者が工事の再開に備え工事現場を維持するため又は労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の工事の施工の一時中止に伴う増加費用を必要とした場合はその合理的費用(直接工事費のほか、維持管理にかかる費用を含む。)を負担するものとする。

## 第五 損害の発生等

(建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)

第31条 事業者が本件施設の建設工事の施工により第三者に損害を及ぼした場合、事業者は当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち県の

責めに帰すべき事由により生じたものを除く。

- 2 本件施設の建設工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶その他の理由により事業者が第三者に対して損害を及ぼした場合も前項と同様とする。

(不可抗力による損害)

- 第 32 条 県が本件施設の完工を確認する前に、不可抗力により、本件施設、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料その他建設機械器具等に損害又は損失が生じた場合、事業者は、当該事実が発生した後直ちに当該損害又は損失の状況を県に通知しなければならない。
- 2 県が前項に従い事業者から通知を受けた場合、県は直ちに調査を行い、前項の損害又は損失(事業者が善良なる管理者の注意義務を怠ったことに基づくものを除く。)の状況を確認し、その結果を事業者に対して通知するものとする。
  - 3 第 1 項に規定する損害又は損失(追加工事に要する費用を含む。)に係る追加費用のうち公共施設に係る部分(公共施設に係る部分か付帯施設に係る部分かが明らかでない部分については、公共施設と付帯施設の専有割合に基づく按分比例により、公共施設に係る部分を算出するものとする。)は別紙 11 に規定する負担割合に従い、県及び事業者が負担するものとする。

## 第 5 章 公共施設の賃貸借及び維持管理

### 第一 公共施設の賃貸借

(公共施設の賃貸借等)

- 第 33 条 事業者は、公共施設を本契約条件第 47 条に定める賃借料で県に対して貸し渡すものとする。但し、平成 15 年 1 月末日までに公共施設を県の入居が可能な状態で県に対して引き渡すものとし、引き渡しから本契約条件第 34 条第 2 項の賃貸借開始までの賃料は無料とし、この期間の公共施設の貸借は使用貸借とする。
- 2 事業者は、県の事前の承諾がある場合を除き、第三者に公共施設を譲渡又は賃貸することはできない。

(公共施設賃貸借の期間)

- 第 34 条 事業者は、本契約に定める条件で、県に対し、公共施設を貸し渡すものとする。
- 2 公共施設の賃貸借の期間は、平成 15 年 4 月 1 日から平成 45 年 3 月 31 日までとする。

(建物買取特約との関係)

- 第 35 条 県及び事業者のいずれもが、本契約条件第 10 条第 3 項に定める予約完結権を行使しない場合、県及び事業者は協議の上、公共施設の賃貸借契約の更新及び賃貸借条件等を



決定するものとする。

( 県の義務等 )

第 36 条 県は公共施設の使用貸借及び賃貸借期間中、公共施設部分について、善良な管理者の注意をもって管理し、本来の整備趣旨から外れた用途に使用してはならない。

( 工事に含める備品の貸借 )

第 37 条 事業者は、公共施設の使用貸借及び賃貸借期間中、基本設計図書(別紙 5)に「工事に含める備品」として特定する物(以下「工事に含める備品」という。)を県に対して貸与する。県は、工事に含める備品を善良な管理者の注意をもって管理するものとする。なお、工事に含める備品の貸借については、本契約条件第 34 条 2 項の公共施設の賃貸借の開始までの期間は賃料は無料とし、使用貸借とする。

## 第二 公共施設の維持管理

( 公共施設の維持管理 )

第 38 条 事業者は、事業期間中、自己の責任において、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に従って、公共施設の維持管理業務を遂行する。なお、県は、本契約に別に定めるものを除き、これにかかる費用を一切負担しない。

2 別紙 14 の維持管理仕様書は、合理的な理由に基づき県又は事業者が請求した場合において、県と事業者が合意したときに限り、その内容を変更することができる。

( 年間維持管理業務計画書の提出 )

第 39 条 事業者は、公共施設の定期点検結果及び長期修繕計画に基づき、修繕工事の必要性を証する文書ならびに費用の見積もり及びその合理的根拠を示す文書を付したうえで、各事業年度の年間維持管理業務計画書案を作成し、当該事業年度の前年度 8 月末までに県に提出するものとする。県は、提出を受けた年間維持管理業務計画書案を検討し、同計画書案に含まれる修繕工事の実施について決定し、その結果を事業者に伝えるものとする。事業者は、かかる県の決定を反映した年間維持管理業務計画を作成し、当該事業年度が開始する 60 日前までに県に提出し、県は、事業年度が開始する前に当該計画を確認するものとする。

2 県は、前項の確認を行ったことを理由として、公共施設の維持管理の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 事業者が提出した年間維持管理業務計画書の内容について、事業者が修繕工事の必要性を客観的に証明したにもかかわらず、県が不要と判断した場合には、県はそれに起因する損害等の結果につき責任を負うものとする。

(公共施設の修繕等)

第40条 事業者は、年間維持管理業務計画に基づき、公共施設の修繕(更新投資を含む。)を、自己の責任において実施する。なお、県は、これに必要な予算措置を講ずるものとする。ただし、県の責めに帰すべき事由により公共施設の修繕を行った場合、県はこれに要した一切の費用を負担する。

- 2 事業者が年間維持管理業務計画書に記載の無い修繕又は公共施設に重大な影響を及ぼす修繕を行う場合、事前に県に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、県の事前の承諾を得るものとする。ただし、県は、客観的に必要と判断される修繕に関しては、承諾を拒まないものとする。また、直ちに処置を行わなければ重大な損害を生じる恐れがある場合においては、事業者は県の事前の承諾なく必要な処置を行うことができ、この場合、事業者は、処置後速やかに県に対しその内容等必要な事項を報告するものとする。
- 3 事業者が公共施設の修繕又は前項の処置を行った場合、事業者は必要に応じて当該修繕又は前項の処置を竣工図書に反映し、かつ、使用した設計図、施工図等の書面を県に対して提出しなければならない。

(第三者の使用)

第41条 事業者は、第三者に対して、公共施設の維持管理の全部又は一部を委託することができる。ただし、事業者は、事前に県の承諾を得た場合を除き、出資者以外の者に公共施設の維持管理の全部又は大部分を委託することはできず、また、事前に県の承諾を得ることなく委託先を変更することはできないものとする。県は、承諾を拒む合理的理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えなければならない。

- 2 事業者が公共施設の維持管理の一部又は全部を第三者に対して委託する場合、第三者の使用は全て事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(履行保証保険)

第42条 事業者は、公共施設の経常的な維持管理にかかる再委託先企業をして、当該再委託先企業の年間受託金額の100分の10以上の填補限度額の履行保証保険(被保険者は事業者とする。)を事業年度毎に付保せしめるものとする。

- 2 事業者は、公共施設に係る1,000万円以上の修繕又は更新工事を行おうとする場合、当該工事の請負業者をして、請負金額の100分の10以上の填補限度額の履行保証保険(被保険者は事業者とする。)を付保せしめるものとする。
- 3 県は、事業者の県に対する公共施設の維持管理にかかる債務の履行を担保するために、事業者をして第1項及び前項の履行保証保険の保険金支払請求権に、事業者の費用で、質権を設定させることができるものとする。

- 4 事業者は、公共施設の賃貸借期間の初年度分については本公共施設の賃貸借の開始日の前日までに、次年度以降分については当該年度の前年度末日までに、第1項に定める付保を行わしめ、その保険証書の写し及び第3項に定める質権設定が行われた場合には保険証書原本その他当該質権設定に関する書類を県に対し提出するものとする。
- 5 事業者は、第2項の場合においては、当該修繕又は更新工事の着工日までに、第2項に定める付保を行わしめ、その保険証書の写し及び第3項に定める質権設定が行われた場合には保険証書原本その他当該質権設定に関する書類を県に対し提出するものとする。
- 6 事業者は、公共施設の経常的な維持管理にかかる再委託を行わない場合、かかる再委託が終了した場合又は第1項若しくは第2項に定める付保がなされなかった場合、事業者が県に対して負う公共施設の維持管理にかかる債務の履行を担保するため、県と協議の上、第1項、第2項及び第3項に定めるところと同等以上の担保を設定しなければならない。

(事業期間終了後の維持管理業務の継続)

第43条 県及び事業者のいずれもが、本契約条件第10条第3項に定める予約完結権を行使しない場合、事業者は継続して維持管理業務を提供するものとする。かかる場合、県及び事業者は協議の上、以後の維持管理業務にかかる条件等を決定するものとする。

### 第三 県による業務の確認等

(県による説明要求及び立会い)

- 第44条 県は、事業期間中、公共施設の維持管理業務について、事業者に事前に通知した上で、事業者の維持管理業務に支障を生じさせない範囲でその説明を求めることができるものとし、また公共施設において維持管理状況を自ら立会いの上確認することができるものとする。
- 2 事業者は、前項に規定する維持管理状況その他についての説明及び県による確認の実施につき、県に対して最大限の協力を行わなければならない。
  - 3 前2項に規定する説明又は確認の結果、公共施設の維持管理状況が、本契約、入札説明書等、民間事業者提案又は年間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、県は事業者に対してその是正を指導するものとする。この場合、事業者は県に対して次条に規定する業務報告書においてかかる指導に対する対応状況を報告しなければならない。
  - 4 県は、本条に規定する説明及び確認の実施を理由として、公共施設の維持管理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。

(業務報告書等)

第45条 事業者は、公共施設について業務日誌等をベースに月毎の業務報告書を作成し、

各暦月の〔 〕日までに前月に係る業務報告書を県に対して提出する。

- 2 前項に規定する業務報告書及び次項に規定する業務総括書の構成は、県及び事業者の協議により定めるものとする。
- 3 事業者は、各事業年度の半期(上半期は4月から9月、下半期は10月から3月とする。)毎に業務総括書を作成し、各事業年度の4月〔 〕日及び10月〔 〕日までに直前の半期に係る業務総括書を県に対して提出しなければならない。

(モニタリング)

第46条 県は、本契約条件第45条に規定されるもののほか、入札説明書別紙「運営期間中の業務水準低下に対する措置について」の「1)モニタリング」に記載された方法により、書類審査及び現地調査等の方法により、公共施設の維持管理業務の要求水準(本契約及び年間維持管理業務計画書に定める内容を逸脱しないものとする。)を確保するために、モニタリングを行う。

#### 第四 賃借料の支払い

(公共施設の賃借料)

- 第47条 県は、公共施設の設計、建設の対価(備品の使用の対価を含む。以下同じ。)、及び事業者による維持管理業務の対価として、事業者が本契約、入札説明書等、民間事業者提案及び年間維持管理業務計画に従い公共施設及び工事に含める備品を適切に維持管理していることを県が確認することを条件として、別紙7のと通りの賃借料を事業者に対し支払う。
- 2 県は、公共施設の賃借につき、別紙7に定める賃借料を除くほか、事業者に対し、敷金、保証金等名目の如何を問わず、これらに類する目的を持つ何らの金銭支払義務を負わない。
  - 3 県は、本契約条件第50条の規定に従い、賃借料を減額することができる。

(賃借料の変更)

- 第48条 別紙7に規定する賃借料のうち、公共施設の設計、建設にかかる部分については、公共施設の賃貸借の期間中における日本国内の金利水準の変動に伴い、別紙8に定めるところに従って変更されるものとする。
- 2 別紙7に規定する賃借料のうち、公共施設の維持管理にかかる部分については、公共施設の賃貸借の期間中における日本国内の物価水準の変動に伴い、別紙8に定めるところに従って変更されるものとする。
  - 3 県の指示により公共施設の仕様変更や増改築、備品の追加並びに維持管理業務内容の見直しがあった場合、かかる仕様変更等に伴う事業者の維持管理業務遂行のための費用の

増減を適切に反映するため、県および事業者は協議により賃料の改定を行うものとする。

(賃借料支払手続)

- 第 49 条 本契約条件第 47 条に規定する県による業務の確認(以下「業務確認」という。)は、原則として、事業者が県に対して提出する業務総括書を通じて行われるものとする。
- 2 県が事業者から本契約条件第 45 条第 3 項の規定に従い業務総括書を受領した場合、県は当該受領日を含む月の[ ]日までに事業者に対して業務確認の結果を通知するものとする。
- 3 業務総括書に関する業務確認の結果について事業者が前項に従い県の通知を受領した場合、事業者は当該通知に従い当該通知の受領日を含む月の[ ]日までに当該業務総括書の報告対象たる半期分の賃借料支払に係る請求書を県に対して提出するものとし、県は当該請求書に従って当該月の[末]日までに事業者に対して当該半期分の賃借料を支払うものとする。

(賃借料の減額)

- 第 50 条 県の業務確認により、公共施設の維持管理について、県が求める仕様(本契約、入札説明書等、民間事業者提案及び年間維持管理業務計画書に定める内容を逸脱しないものとする。以下本条において同じ。)を満たしていない事項が存在することが判明した場合、入札説明書別紙「運営期間中の業務水準低下に対する措置について」の「3)サービスの対価の減額方法」に記載の方法に従って、県が事業者に支払う賃借料を減額することができる。

(賃借料の返還)

- 第 51 条 業務総括書に虚偽の記載があることが判明し、県がこれを事業者に対して通知した場合、事業者は県に対して、当該虚偽記載が無ければ県が前条の規定に従い減額し得た賃借料の金額を速やかに返還しなければならない。

## 第五 第三者に及ぼした損害等

(第三者に及ぼした損害等)

- 第 52 条 事業者が公共施設の維持管理により第三者に損害を及ぼした場合、事業者は当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。
- 2 公共施設の維持管理業務に伴い通常避けることができない騒音、臭気、振動その他の理由により事業者が第三者に対して損害を及ぼした場合も前項と同様とする。
- 3 前 2 項の場合において、国家賠償法第 2 条第 1 項に基づき県が賠償を行った場合には、県は事業者に対し、同法第 2 条第 2 項に基づき求償することができるものとし、事業者

はかかる求償を受けた場合には、これを支払うものとする。

## 第6章 付帯施設

### (付帯施設の運営)

第53条 事業者は、付帯施設において、民間事業者提案及び事業概要書に従いテナント事業者をして付帯施設の運営事業を営ませることができる。

2 事業者は、付帯施設の運営事業を営ませるに際しては、テナント事業者をして、本事業の趣旨に則り、公共施設との整合性、一体性の確保に努めさせるものとする。

3 データセンター以外の付帯施設の内容・機能等については、地域の活性化・利便性の向上等につながるものでなければならない。また、付帯施設のテナントは、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に該当する営業を営む者であってはならない。

4 事業者は、データセンター部分について、日本テレコムとの賃貸借契約を締結していることをここに表明する。

5 県は、日本テレコムと事業者との間の賃貸借契約が解約され、日本テレコムがデータセンターから撤退した場合、データセンターに入居する意思を有する民間事業者のデータセンターへの入居の斡旋に努めるものとする。なお、県は、データセンター部分の賃貸条件については何らの保証をするものではない。

### (付帯施設の運営事業内容の変更)

第54条 事業者は、付帯施設の運営事業が事業期間満了前に中止、中断又は終了される場合（ただし、公共施設の維持管理、保守又は保安等に悪影響が及んでいるときを除き、テナント事業者の退居による一時的な空室状態は、付帯施設の運営事業の中止、中断又は終了とはみなさない。）及び民間事業者提案に定めるもの以外のものに変更される場合（付帯施設のテナントの変更を含む。以下同じ。）は、事前に県と協議しその同意を得るものとする。県は、合理的な理由なしにかかる同意を拒んではならない。

2 県の事前の承諾なく、付帯施設の運営事業が事業期間満了前に中止、中断若しくは終了された場合又は民間事業者提案に定めるもの以外のものに変更された場合、県は、本契約条件第67条第3項に従い、本契約の全部又は一部を解除することができる。

### (付帯施設の運営事業の運営に関する許認可及び届出等)

第55条 事業者は、付帯施設の運営事業に必要となる一切の許認可を、自己又はテナント事業者の責任及び費用において取得する。

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

(付帯施設の運営事業に伴う近隣対策)

第56条 事業者は、自己又はテナント事業者の責任及び費用において、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞その他付帯施設の運営事業が近隣住民の生活環境に与える影響を検討し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、事業者は、県に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

(県による説明要求及び立会い)

第57条 県は、事業期間中、付帯施設の運営その他について、事業者に事前に通知した上でその説明を求めることができるものとし、また付帯施設において運営状況を自ら立会いの上確認することができるものとする。

2 事業者は、前項に規定する運営状況その他についての説明並びに県による確認の実施につき県に対して付帯施設の運営事業の妨げとならない限り最大限の協力を行い、また、テナント事業者をして行わせなければならない。

3 前2項に規定する説明又は確認の結果、付帯施設の運営状況が、本契約、入札説明書等、民間事業者提案又は第54条第1項の県の同意の内容を逸脱していることが判明した場合、県は事業者に対してその是正を指導するものとする。この場合、事業者は県に対してかかる指導に対する対応状況を報告しなければならない。

4 県は、本条に規定する説明及び確認の実施を理由として、付帯施設の運営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。

(事業期間終了後の付帯施設の運営事業の継続)

第58条 県が本契約条件第11条第2項に定める予約完結権を行使しない場合において、事業者は、県と協議のうえ、継続して付帯施設の運営事業を営ませることができる。かかる場合、県及び事業者は協議の上、以後の借地条件等を決定することができるものとする。

2 県が本契約条件第11条第2項に定める予約完結権を行使しない場合において、事業者が付帯施設の運営事業の継続を望まない場合は、事業者は、付帯施設部分を県の承諾する第三者に譲渡することができる。県は、譲渡を承諾しない場合には、その譲受につき事業者と協議を行うものとする。

## 第7章 本件施設の譲渡

(譲渡の実行)

第59条 本契約条件第10条又は第11条に規定する本件施設の売買予約完結権の行使は、それぞれ第10条第1項又は第11条第1項に定める期日の1年前までに、かかる予約完

結権を行使する当事者から他方当事者に対し、書面により通知することにより行う。

- 2 本契約に基づく公共施設部分又は付帯施設部分の譲渡において、事業者は、自己の責任及び費用（登記の移転に要する費用を含む）において、県が当該施設において行う業務その他のそれに付随する業務のために継続して使用するに支障の無い状態にて、県に対して当該施設部分を譲渡する。なお、事業者は、当該施設部分の譲渡に先立ち本契約条件第62条が規定する譲渡前検査を経なければならない。
- 3 事業者は、公共施設部分を県に対して譲渡する場合、公共施設内の器具及び備品についても合わせて譲渡するものとする。
- 4 事業者は、付帯施設部分を県に対して譲渡する場合、付帯施設内の器具及び備品については、本件施設の譲渡の実行時まで全て撤去するものとする。ただし、県と事業者の間の協議により、県は当該器具及び備品を購入することができる。

（譲渡の対価等）

第60条 本契約条件第10条の売買予約に基づく公共施設の譲渡の対価は、簿価とする。

- 2 本契約条件第11条の売買予約に基づく付帯施設及び備品の譲渡の対価は、収益還元法によるものとする。

（仮登記）

第61条 県は、本契約条件第10条に規定する譲渡の実行を確保するために、公共施設に事業者の費用をもって仮登記手続を行うことができ、事業者は県の請求がある場合これに協力しなければならない。

（譲渡前検査）

第62条 県は、事業者から公共施設部分又は付帯施設部分を譲り受けるにあたり、当該施設部分が、県が当該施設において行う業務その他それに付随する業務のために継続して使用するに支障の無い状態にあることを確認すること及び適用法令に基づく管理報告を確認することを目的として、譲渡に先立ち別紙9に記載する内容の検査（以下「譲渡前検査」という。）を実施するものとする。

- 2 県が、前項に従い譲渡前検査を行う場合、県は本件施設に立ち入ることができるものとし、また事業者は県が行う譲渡前検査に協力しなければならない。
- 3 譲渡前検査により本件施設に修繕すべき点が存在することが判明した場合、県は事業者に対してこれを通知するものとし、事業者は当該通知に従い速やかにこれを修繕するものとする。
- 4 次の各号に該当するものは、前項に定める修繕すべき点とはみなさないものとする。
  - (1) 県の責めによる汚損、破損によるもの
  - (2) 県による公共施設の変更、改良部分に係るもの



- (3) 事業者が本契約に定めるところを逸脱せずに業務を遂行したにもかかわらず避けることができなかったもの
- (4) 通常の経年変化によるもの

( 瑕疵担保責任 )

第 63 条 県が事業者から公共施設部分又は付帯施設部分（ただし、県が事業者から器具及び備品を購入した場合には当該備品等を含む。）を譲受けた後に、当該施設に瑕疵があることが発覚した場合、県は、当該瑕疵のために当該施設買受の目的を達成できない場合に限り、予約完結権の行使その他により成立した売買契約を解除することができる。その他の場合においては、県は、事業者に対して、当該瑕疵に起因して発生する一切の損害の賠償（県が当該瑕疵を修補するために第三者を使用した場合、当該第三者に対する報酬及び費用の支払いに要する金額を含む。）の請求のみをなすことができる。なお、本条において瑕疵とは、公共施設部分又は付帯施設部分並びに器具及び備品について、施工の不完全、維持管理の不徹底、その他これに類似する理由により本来の性状を満たない状態で、当該施設部分の譲渡時に県に明らかでなく、かつ、次の各号に該当しないものを意味する。

- (1) 県の責めによる汚損、破損によるもの（県が、客観的に必要と判断される修繕についての承諾を拒んだことによるものを含む）
- (2) 県による公共施設の変更、改良部分に係るもの
- (3) 事業者が本契約に定めるところを逸脱せずに業務を遂行したにもかかわらず避けることができなかったもの
- (4) 通常の経年変化によるもの

2 前項に規定する解除又は損害賠償の請求は、当該施設の引渡しの日から 1 年以内に行わなければならない。

( 事業者による協力 )

第 64 条 公共施設部分又は付帯施設部分の譲渡時及び譲渡後において、事業者は、県に対して、県が当該施設において行う業務その他それに付随する業務のために本件施設を継続して使用できるよう適宜本件施設の維持管理に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた維持管理に関する操作要領、申し送り事項その他の資料を提供するほか、引継ぎに必要な協力を行う。

## 第 8 章 契約期間及び契約の終了

( 契約期間 )

第 65 条 本契約は、他に別段の規定がある場合を除き、本契約締結の日からその効力を生じ、事業者の県に対する公共施設部分又は付帯施設部分の譲渡に係る一切の手続が完了し

た時（若しくは県が公共施設部分及び付帯施設部分を譲渡を受けない場合には公共施設の賃貸借の終了の時）に終了するものとする。

（契約の早期終了）

第 66 条 県及び事業者は、本契約条件の規定により本契約の全部又は一部を早期終了させる場合、本契約の定める債権債務のうち特に問題が生じていない部分については、可能な限り本契約に沿って継続されるよう協議するものとする。

（事業者の債務不履行等による契約の早期終了）

第 67 条 本件施設の完工前において次に掲げる場合は、県は、事業者に対して書面により通知した上で、本契約の全部又は一部を終了させることができる。

（1）事業者が、設計又は建設工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は建設工事に着手せず、相当の期間を定めて県が催告しても当該遅延について事業者から県が満足すべき合理的な説明がないとき。

（2）事業者の責めに帰すべき事由により、工期内に本件施設が完成せず、かつ工期経過後 60 日以内に工事を完成する見込みが明らかでないとき認められるとき。

（3）（1）と（2）に規定する場合のほか、事業者が本契約に違反し、その違反により契約の目的を達することができないとき認められるとき。

2 本件施設の完工以降において、次に掲げる場合は、県は、事業者に対して書面により通知した上で本契約上の支払を相当期間を定めて一時停止し、かかる期間中に瑕疵が治癒されない場合は、本契約の全部又は一部を書面による通知により終了させることができる。但し、事業者から提供される業務水準が低下した場合には、入札説明書別紙「運営期間中の業務水準低下に対する措置について」の「2）提供されるサービスの水準が低下した場合の措置」に規定される手続により、本契約を解除することができる。

（1）事業者の責めに帰すべき事由により、連続して 30 日以上又は引き続く 1 年の間において 60 日以上、事業者が維持管理業務を行わないとき。

（2）事業者の責めに帰すべき理由により、本契約の履行が不能となったとき。

（3）（1）及び（2）に規定する場合のほか、事業者が本契約に違反し、その違反により契約の目的を達することができないとき認められるとき。

3 本件施設の完工の前後を問わず、次に掲げる場合は、県は、事業者に対して書面により通知した上で、本契約の全部を終了させることができる。

（1）事業者が事業を放棄し、7 日間以上にわたりその状態が継続したとき。

（2）事業者に係る、破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算の手続について事業者の取締役会でその申立を決議したとき又は第三者（事業者の取締役を含む。）によりその申立がなされたとき。

（3）県の事前の承諾なく、付帯施設の運営事業が事業期間満了前に中止、中断若しくは

- 終了されたとき若しくは民間事業者提案に定めるもの以外のものに変更されたとき。
- (4) 事業者が、業務総括書又は業務報告書に著しい虚偽記載を行ったとき。
- 4 本契約の締結後における法令の変更若しくは不可抗力により事業の継続が不能となった場合又は本契約の履行のために県若しくは事業者が過分の費用を要する場合は、県又は事業者は、相手方と協議の上、本契約の全部又は一部を終了することができる。
- 5 本条第 2 項但し書きにより県が本契約を解除できる場合、県は事業継続を決定し、県が選定する第三者へ、事業者の契約上の地位を譲渡させること若しくは事業者の発行済み株式のすべてを譲渡させることを請求することができる。

#### (完工前の解除)

第 68 条 本件施設の完工前に前条第 1 項又は第 3 項の規定に基づいて本契約が解除された場合、事業者は、県に対して、公共施設の初期投資額積算の 10 分の 1 に相当する損害金を支払うものとする。

- 2 前項の場合において出来形部分が存在する場合、県が当該出来形部分を解除の後に利用するときは、県は当該出来形部分を確認の上これを買受けることができるものとし、県は当該出来形部分の買受代金と前項に規定する損害金の対等額を相殺により決済することができる。県が本件土地を原状回復することが妥当と判断し、これを事業者に通知したときは、事業者は本件土地を原状に回復した上で県に対して引き渡し、かつ、前項に定める損害金を上限として、県が解除により被った損害を賠償する。
- 3 前項の規定に従い県が出来形部分を買受けた場合、当該出来形部分について本契約条件第 63 条の規定を準用する。
- 4 本条の規定に従い本契約が解除された場合、事業者は、県に対して作成済みの設計図書を交付しなければならない。この場合、県は当該設計図書を使用して本件土地に本件施設又はこれに類似する施設を建設する権利を有するものとする。

#### (完工後の解除)

第 69 条 本件施設の完工後に本契約条件第 67 条第 2 項又は第 3 項の規定に基づいて本契約の全部又は一部が解除された場合、事業者は、県に対して、当該解除により県が被った一切の損害（本件土地の原状回復に要する費用に相当する金額を含み、また、第三者より県に対してなされたいかなる請求をも含む。）を支払うものとする。

- 2 前項の場合、県は、公共施設部分を事業者から買受けることができるものとする。
- 3 前項に従い県が公共施設部分を買受ける場合、県による公共施設の買受代金は公共施設の設計・建設に係る初期投資に相当する部分の未払い部分相当額とする。
- 4 本条の規定に従い県が公共施設部分を買受けた場合、本契約条件第 63 条の規定を準用する。

( 県の債務不履行 )

第 70 条 県が本契約に基づいて履行すべき賃借料、委託料その他の金銭の支払を遅延した場合、県は、事業者に対して、当該支払うべき金額につき遅延日数に応じ年 8.25%の割合で計算した額を遅延損害金として支払うものとする。

2 県が本契約条件上の重要な義務に違反し、かつ、事業者による通知の後 60 日以内に当該違反を是正しない場合、事業者は本契約の全部又は一部を解除することができる。この場合、県は公共施設部分を当該解除時の簿価相当額で事業者から買い受けるものとする。

3 前項に従い本契約が終了した場合、県は、事業者に対して、当該解除により事業者が被った損害を賠償するものとする。

4 本条の規定に従い県が公共施設部分を買受けた場合、本契約条件第 63 条の規定を準用する。

## 第 9 章 法令変更

( 通知の付与 )

第 71 条 本契約当事者は、本契約の締結日の後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の義務を履行することが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これを相手方当事者に対して通知するものとする。

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

( 協議及び追加費用の負担 )

第 72 条 県が事業者から前条第 1 項の通知を受領した場合、県及び事業者は、当該法令変更に対応するために速やかに本件施設の設計、賃貸借開始日、本契約及び年間維持管理業務計画書の変更並びに追加費用の負担について協議しなければならない。なお、税制改革等による新たな税制の創設に伴う事業者の税負担の増加については、県はこれによる事業者の増加費用の負担に関する協議に応じることとする。

2 前項の協議にかかわらず、法令変更の公布日から 60 日以内に本契約条件等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、県が法令変更に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本事業を継続するものとし、この場合の追加費用の負担は、別紙 10 に記載する負担割合によるものとする。ただし、本契約条件第 67 条第 4 項の規定に基づき本契約を終了させる場合は、この限りでなく、この場合、県は公共施設部分並びに器具及び備品をその簿価相当額で買い受けるものとする。

## 第10章 不可抗力

### (通知の付与)

第73条 本契約の締結日の後に不可抗力により、本件施設が設計図書に従い建設できなくなった場合、又は本契約若しくは年間維持管理業務計画書で提示された条件に従って公共施設の維持管理を行うことができなくなった場合、事業者はその内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを県に対して通知しなければならない。

2 本契約当事者は、前項の通知がなされた以降において、本契約に基づく自己の義務が不可抗力により履行不能となった場合、履行期日における当該義務の履行義務を免れるものとする。ただし、当該当事者は不可抗力により相手方当事者に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

### (協議及び追加費用の負担)

第74条 県が事業者から、前条第1項の通知を受領した場合、県及び事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに本件施設の設計、賃貸借開始日、本契約及び年間維持管理業務計画書の変更並びに追加費用の負担について協議しなければならない。

2 前項に規定する協議にかかわらず、不可抗力が生じた日から60日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、県が不可抗力に対する合理的な対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本事業を継続するものとし、この場合の追加費用の負担は、別紙11に記載する負担割合によるものとする。ただし、本契約条件第67条第4項の規定に基づき本契約を終了させる場合は、この限りでなく、この場合、県は公共施設部分並びに器具及び備品をその簿価相当額で買い受けるものとする。

## 第11章 その他

### (協議)

第75条 県と事業者は、必要と認める場合は適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、協議を求めることができる。

2 本契約の規定の解釈又は本契約に規定のない事項について疑義が生じた場合、県及び事業者は、学識経験者から県及び事業者各自の指名により選任される2名の委員と、かかる委員の合意による指名に基づき選任される委員1名から構成される計3名の委員からなる委員会の斡旋を求めることができる。この場合、県と事業者は、かかる委員会の斡旋に基づき、その解決のために協議するものとする。

### (公租公課の負担)

第76条 本契約及び本契約に基づく一切の業務の実施に関連して生じる公租公課は、全て

事業者の負担とする。県は、賃借料、委託料及びこれらに対する消費税を支払うほかは、本契約に別途定めがある場合を除き、関連する全ての公租公課について別途負担しないものとする。

( 県による債務の履行 )

第 77 条 本契約の締結後に県が本契約の規定に従い新たに債務を負担するものが生じた場合、県は必要な予算措置を講じるものとし、予算の定めるところにより当該債務を履行し、これを支払う。なお、本条の規定により予算の定めに従うことを理由として県が当該債務を履行しない場合は、遅延損害金の支払いについてのみ本契約条件第 70 条第 1 項の規定を準用するものとする。

( 契約上の地位の譲渡 )

第 78 条 県の事前の承諾がある場合を除き、事業者は本契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

( 本件施設等の譲渡 )

第 79 条 本契約に別段の定めのある場合のほかは、事業者は、県の事前の承諾がある場合を除き、本件施設の一部又は全部を第三者に対して譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。ただし、本件施設については、本事業に対して融資を実行する銀行団のために県が承諾する担保権を設定することができる。ただし、かかる担保権は、県と事業者との間の公共施設の売買予約を保全するための仮登記に順位劣後するものとする。

( 事業計画等の提出 )

第 80 条 事業者は、毎事業年度開始前に、その事業年度の事業計画及び収支予算を作成し、県に提出しなければならない。これを変更しようとする場合も同様とする。

2 事業者は、事業期間の終了に至るまで、事業年度の最終日より 3 ヶ月以内に、公認会計士の監査済財務書類及び年間業務報告書を県に提出するものとする。なお、県は当該監査報告及び年間業務報告書を公開することができる。

3 事業者は、提案時の事業計画と各期の事業実績の比較内容を財務書類に記載するものとする。県は、同内容につき事業者から説明を受けることができるものとする。

( 秘密保持 )

第 81 条 県及び事業者は、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密を自己の役員及び従業員又は自己の代理人及びコンサルタント以外の第三者に漏らし、また、本契約の履行以外の目的(ただし、適用法令に基づく場合を除く。)に使用してはならない。

(出資者による保証)

第 82 条 事業者は、出資者による別紙 12 に記載する内容を有する保証書を取得し、その写しを平成 [ ] 年 [ ] 月 [ ] 日までに県に対して提出しなければならない。

(事業者の解散)

第 83 条 事業者は、事業期間の終了後[ 540 ]日を経過する日まで解散することはできない。ただし、県が事前に承諾した場合、又は県が承諾した第三者が、事業者が本契約条件第 63 条に基づき負う瑕疵担保責任を引き受けた場合については、この限りではない。

(付保すべき保険)

第 84 条 事業者は、別紙 13 に定める内容の保険を自ら付保し又は第三者をして付保せしめるものとする。なお、当該保険のうち、同別紙に定める「付保する期間」中において更新する必要があるものは、事業者の責任において更新されなければならない。

(銀行団との協議)

第 85 条 県は、必要あると認める場合には、本事業に関して事業者に融資する銀行団との間において、県が本契約に基づき事業者に損害賠償を請求し、また契約を終了させる際の銀行団への事前通知、協議に関する事項につき協議し、協定書を作成することができるものとする。

(事業者に対する制約)

第 86 条 事業者は、県の事前の承諾を得ることなく、[ 落札者グループの構成企業 ] 以外の者に新株を発行してはならない。事業者の株式に転換できる権利もしくは事業者の株式を引き受けることのできる権利が付与された証券を発行する場合も同様とする。

## 第 13 章 雑則

(請求、通知等の様式その他)

第 87 条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解約は、相手方に対する書面をもって行われなければならない。

2 本契約の履行に関して県と事業者間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法(平成 4 年法律第 51 号)に定めるものとする。

3 本契約上の期間の定めは、民法(明治 29 年法律第 89 号)及び商法(明治 32 年法律第 48 号)が規定するところによるものとする。

( 準拠法 )

第 88 条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

( 管轄裁判所 )

第 89 条 本契約に関する紛争は、大分地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、県、事業者及び出資者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

( 定めのない事項 )

第 90 条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、県及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。



## 別紙 1 定義集

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

1. 「開庁日」とは、大分県の [ 大分県の休日を定める条例（平成元年 7 月 1 0 日条例第 2 1 号） ] 第 1 条第 1 項に規定する休日を除いた日をいう。
2. 「銀行団」とは、本事業に関して事業者に融資する金融機関をいう。
3. 「公共施設」とは、本件施設のうち、消費生活に関する専門的、中核的施設である消費生活センターと男女共同参画社会づくりを推進するための活動交流等の施設部分をいい、「公共施設部分」とは公共施設並びに本件施設を区分所有した場合に公共施設の所有者が保有する共有部分の持分割合をいう。。
4. 「公共施設の初期投資額概算」とは、施設整備費をいう。
5. 「事業期間」とは、本件施設の設計開始から平成 45 年 3 月 31 日、すなわち公共施設の賃貸借開始から 30 年間を経過するまでの期間をいう。ただし、県及び事業者の協議により延長し得る。
6. 「事業概要書」とは、本約款に別紙 3 として添付する、本事業の基本となる計画について記載した計画書をいう。
7. 「事業年度」とは、事業期間中の各暦年の 4 月 1 日に始まり、翌年の 3 月 31 日に終了する 1 年間をいう。
8. 「実施設計図書」とは、本契約条件第 14 条により県が指定する図書をいう。
9. 「出資者」とは、事業者に対して出資を行い、その株式を保有する者をいう。
10. 「賃借料」とは、本約款第 49 条の規定に従い県が事業者に対して支払う公共施設及び器具及び備品の使用の対価並びに事業者による維持管理業務の対価をいう。
11. 「データセンター部分」とは、付帯施設のうち、日本テレコムに貸し付けられる部分をいう。。

12. 「テナント事業者」とは、事業者又は本契約第 7 条 2 項に定める県の承諾を得た第三者から付帯施設を譲り受け又は借り受け、付帯施設において、県民に対し商品又はサービス等を提供する営業を行う事業者をいう。
13. 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動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（要求水準書及び設計図書等で基準を定めたものにあつては、当該基準を超えるものに限る。）で、県及び事業者のいずれの責めにも帰することができないものをいう。
14. 「付帯施設」とは、本件施設のうち事業者が提案に基づき民間事業を運営するために使用する部分（テナント事業者への貸し付け部分を含む。）及びデータセンター部分をいい、付帯施設部分とは、付帯施設並びに本件施設を区分所有した場合に付帯施設の所有者が保有する共有部分の持分割合をいう。。
15. 「簿価」とは、法人税法（昭和 40 年法律第 34 号）及び関連法令に定められる耐用年数及び償却方法に則り算定した償却額を取得価額から控除した額をいう。
16. 「本件施設」とは、本件土地上に建設され本事業に供される施設をいい、公共施設部分と付帯施設部分からなる。
17. 「本件土地」とは、大分県大分市東春日町 1 番～ 4 番をいう。
18. 「本事業」とは、大分県女性・消費生活会館（仮称）整備事業をいう。
19. 「民間事業者提案」とは、事業予定者が入札説明書等の規定に従い県に対して提出した本事業に関する一切の提案をいう。
20. 「事業予定者」とは、 [ ] を代表会社とし、 [ ] により構成されるグループをいう。

## 別紙 2 日程表

入札説明書等及び民間事業者提案にしたがって規定します。

### 別紙 3 事業概要書

入札説明書等及び民間事業者提案にしたがって規定します。

## 別紙 4 土地賃借料

本件土地の土地賃借料は、公共施設については免除し、付帯施設については、事業者が県に支払う。面積あたりの土地賃借料については、年間 8,640 円/㎡(月間 720 円/㎡)とし、保証金は徴求しない。

土地賃借料の支払は、データセンター部分については、平成 14 年 10 月分より、データセンター以外の付帯施設については、平成 15 年 4 月分からとする。

事業者は、土地賃借料については毎年度末の 3 月 31 日までに県に対して支払う。

土地賃借料は、3 年毎に県が実施する不動産鑑定評価額を基準として見直すものとする。

本件土地の有償部分の面積算定は、付帯施設の専用部分に応じた面積を考慮し、次の方法を用いる。

(単位：㎡)

建 物	公共施設と付帯施設の建築面積合計	a
	公共施設と付帯施設の延床面積合計	b
	公共施設の専有床面積	c
	付帯施設の専有床面積	d
	共有床面積	e
外 構	外構面積(本件土地面積 - a)	f
	外構面積のうち公共施設の専有面積	g
	外構面積のうち付帯施設の専有面積	h

$$\text{有償部分面積} = a \times \frac{d + e \times d / (b - e)}{b} + h$$

ただし、 $e \times d / (b - e)$ : 建物部分の共有面積のうち付帯施設負担部分

別棟方式の場合は建物部分の共有床面積 e を 0 として計算すること。

## 別紙 5 基本設計図書

入札説明書等及び民間事業者提案に基づき規定します。

## 別紙6 竣工図書

工事完了届：2部

工事記録写真：1部

竣工図（建築）：1式（製本図1部，原図1部，及びMO）

竣工図（電気設備）：1式（製本図1部，原図1部，及びMO）

竣工図（機械設備）：1式（製本図1部，原図1部，及びMO）

竣工調書：2部

竣工写真：1部

## 別紙 7 公共施設賃借料

入札説明書等及び民間事業者提案に基づいて規定します。



## 別紙 8 公共施設賃借料の改定方法

入札説明書等及び民間事業者提案に基づいて規定します。

## 別紙 9 譲渡前検査事項

県が、本契約第 62 条に基づき行う譲渡前検査事項は次のとおりである。県は本別紙に定める事項を必要に応じ削除又は追加できるものとする。なお、譲渡前検査は県の費用により行われるものとする。

### 1. 物的状況の調査

- ・ 建物構造（耐震調査）、建物設備の調査
- ・ 建物の調査状況（外装、内装、屋上、外構等）
- ・ 維持、修繕実績と将来の維持、修繕の必要性
- ・ 増改築等調査
- ・ 建築基準法等の適合状況についての調査
- ・ 消防ほか諸官庁の指導・指摘に対する遵守状況
- ・ アスベスト等の有害物質、危険物等についての調査

### 2. 法的調査

- ・ 権利関係の調査（担保権、建物賃借権、その他用益権、占有者の有無等）
- ・ 賃貸借契約の内容、賃借人の属性、賃借内容の実態等調査
- ・ その他対象不動産と権利関係にあるものとの契約内容、実態調査

### 3. 経済的状況に関する調査

#### < 付帯施設の収支に関する調査 >

- ・ 収入（賃料・一時金・共益費等）に関する調査
- ・ 支出（管理費、水道光熱費、冷房費、清掃費、修繕費、公租公課、損害保険料、資  
本的支出その他費用）に関する調査
- ・ 既存賃借人の賃料支払い状況等についての調査
- ・ 管理、運営方法についての調査

## 別紙 10 法令変更に係る負担割合

法令変更	県負担割合	事業者負担割合
a) 消費税を除く税制度の変更 本事業に直接関係する法令等以外の変更（税制を除く）	0%	100%
b) 消費税の変更 本事業に直接関係する法令等の変更	100%	0%

## 別紙 11 不可抗力に係る負担割合

### 追加費用の負担割合

追加費用のうち 100 万円以下：事業者負担

追加費用のうち 100 万円を超える部分：県負担

## 別紙 12 出資者保証書

平成13年 [ ] 月 [ ] 日

大分県

[ 大分県知事 ] 様

### 出 資 者 保 証 書

大分県及び [ ] (以下「事業者」という。)間で平成 年 月 日付で締結された [ ] (以下「本契約」という。)に関して、出資者である [ ] (以下「当社ら」という。)は、本日付をもって、貴県に対して下記の事項を連帯して誓約し、かつ、表明及び保証致します。なお、特に明示の無い限り、本出資者保証書において用いられる語句は本契約において定義された意味を有するものとします。

#### 記

- 1 事業者が、平成 年 月 日に、商法上の株式会社として、適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
- 2 事業者の本日時点における発行済株式総数は [ ] 株であり、うち、[ ] 株を [ ] が、[ ] 株を [ ] が、それぞれ保有していること。
- 3 事業者が本件事業を遂行するために行う資金調達を実現することを目的として、当社らが保有する事業者の株式を金融機関に対して譲渡し、又は同株式上に担保権を設定する場合、事前にその旨を貴県に対して書面により通知しそ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県に対して提出すること。
- 4 前項に規定する場合を除き、当社らは、本契約が終了する時まで事業者の株式を保有

するものとし、貴県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（ただし、当社らの一部の者に対して当社らが有する事業者の株式の一部を譲渡する場合には、貴県に対する事後報告をもって足りるものとする）。

- 5 出資者は、事業者を、本契約約款が別に定める場合を除き、本契約終了の日から [ ] 日が経過する日まで解散しないこと。

以上

[ ]  
[ ]  
代表取締役社長 [ ]

[ ]  
[ ]  
代表取締役社長 [ ]

## 別紙 13 保険の詳細

民間事業者提案に基づいて規定します。

## 別紙 14 維持管理仕様書

入札説明書等及び民間事業者提案に基づいて規定します。