

**(仮称) 滋賀 2 1 会館整備 P F I 事業契約書 (案)**

平成 1 4 年 1 月

滋 賀 県

# 目 次

## 前 文

### 第1章 用語の定義

第1条 定義

### 第2章 総 則

第2条 目的

第3条 事業遂行の指針

第4条 全体事業と本事業との関係および全体事業の概要

第5条 本件建物の名称

第6条 事業日程

第7条 事業者の資金調達

### 第3章 本件土地持分の使用貸借

第8条 県の本件土地持分の使用貸借

第9条 使用の目的

第10条 土地持分使用貸借の期間

第11条 土地持分使用貸借終了時の処理

### 第4章 本件建物の設計

第12条 本件建物の設計

第13条 設計の変更

第14条 設計の完了

### 第5章 本件建物の建設

第1節 総則

第15条 本件建物の建設

第16条 施工計画書等

第17条 第三者の使用

第18条 本件建物の建設に関する許認可および届出等

第19条 建設場所の管理

第20条 建設に伴う各種調査

第21条 本件建物の建設に伴う近隣対策

第2節 県による確認

- 第 2 2 条 県による説明要求および建設現場立会い等
- 第 2 3 条 中間確認
- 第 3 節 完工等
  - 第 2 4 条 完工検査
  - 第 2 5 条 本件建物の完工確認
- 第 4 節 工期の変更等
  - 第 2 6 条 工期の変更
  - 第 2 7 条 工期の変更による費用等の負担
  - 第 2 8 条 工事中止
- 第 5 節 損害の発生等
  - 第 2 9 条 建設工事中に事業者が第三者に与えた損害
  - 第 3 0 条 損害発生の通知

## **第 6 章 本件施設および本件設備等の貸付**

- 第 3 1 条 本件施設および本件設備等の貸付
- 第 3 2 条 本件施設および本件設備等の使用目的
- 第 3 3 条 県の義務等
- 第 3 4 条 事業者の義務等

## **第 7 章 本件土地，共用部分および共用施設の維持管理**

- 第 1 節 総則
  - 第 3 5 条 本件土地、共用部分および共用施設の維持管理
  - 第 3 6 条 年間業務計画書の提出
  - 第 3 7 条 第三者の使用
- 第 2 節 県による業務の確認等
  - 第 3 8 条 県による説明要求および立会い
  - 第 3 9 条 業務報告書
- 第 3 節 第三者に与えた損害等
  - 第 4 0 条 第三者に与えた損害等

## **第 8 章 本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援**

- 第 1 節 総則
  - 第 4 1 条 本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務の内容
  - 第 4 2 条 年間業務計画書の提出
  - 第 4 3 条 第三者の使用
- 第 2 節 県による業務の確認等
  - 第 4 4 条 県による説明要求および立会い
  - 第 4 5 条 業務報告書
- 第 3 節 第三者に与えた損害等
  - 第 4 6 条 第三者に与えた損害等

## **第9章 本件施設の有効活用事業に係る業務**

第47条 本件施設の有効活用事業に係る業務

## **第10章 共用部分・共用施設の大規模修繕**

第48条 共用部分・共用施設の大規模修繕

第49条 施工計画の変更等

第50条 本件建物の建設に関する規定の準用

## **第11章 サービス購入費の支払い**

第51条 サービス購入費の支払い

第52条 サービス購入費の変更

第53条 サービス購入費の支払手続

第54条 サービス購入費の減額

第55条 サービス購入費の返還

## **第12章 民間事業施設の有効活用**

第56条 民間事業の運営

第57条 民間事業施設の賃貸の承諾

第58条 民間事業内容の変更

第59条 民間事業の運営に関する許認可等

第60条 民間事業の運営に伴う近隣対策

第61条 県による説明要求および立会い

## **第13章 モニタリング**

第62条 モニタリング

## **第14章 本件施設等の譲渡**

第63条 本件施設等の譲渡

第64条 譲渡の実行

第65条 譲渡前検査

第66条 瑕疵担保責任

第67条 事業者による協力

## **第15章 契約期間および契約の終了**

第68条 契約期間

第69条 県による契約解除

第70条 事業者による契約解除

|      |                |
|------|----------------|
| 第71条 | 協議解除           |
| 第72条 | 不可抗力           |
| 第73条 | 契約解除の場合における補償等 |
| 第74条 | 本契約終了時の処理      |

## **第16章 法令変更・不可抗力による契約内容の変更**

|      |                       |
|------|-----------------------|
| 第75条 | 法令変更または不可抗力による契約内容の変更 |
| 第76条 | 協議および追加費用の負担          |

## **第17章 その他**

|      |            |
|------|------------|
| 第77条 | 協議         |
| 第78条 | 公租公課の負担    |
| 第79条 | 契約上の地位の譲渡等 |
| 第80条 | 本件施設等の譲渡等  |
| 第81条 | 事業計画等の提出   |
| 第82条 | 秘密保持       |
| 第83条 | 著作権等       |
| 第84条 | 履行保証保険等    |
| 第85条 | 事業者の解散     |
| 第86条 | 付保すべき保険    |
| 第87条 | 金融機関との協議   |
| 第88条 | 遅延損害金      |

## **第18章 雑 則**

|      |              |
|------|--------------|
| 第89条 | 請求、通知等の様式その他 |
| 第90条 | 準拠法          |
| 第91条 | 管轄裁判所        |
| 第92条 | 定めのない事項      |
| 第93条 | 本契約の効力発生前段階  |

## 前 文

滋賀県（以下「県」という。）は、（仮称）滋賀 21 会館整備 PFI 事業に係る入札を執行し、最も優れた提案を行った民間応募者グループ（以下「民間応募者グループ」という。）を落札者として決定し、当該民間応募者グループは、本事業を実施するために特別目的会社たる[ ]（以下「事業者」という。）を設立した。

県および事業者は、上記事業に関して、建物および附帯施設についての設計、建設、維持管理および運営等に関する契約（以下「本契約」という。）を本契約書に基づき締結する。

県と事業者は、本契約とともに、本件入札説明書類、本件入札説明書類に対する質問等への回答書類および事業者提案書類（それぞれ第 1 条において定義する。）に定める事項が適用されることを本契約において確認する。

（なお、本契約は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）第 9 条に基づく県議会の議決後に締結するものである。）

## 第1章 用語の定義

（定義）

第 1 条 本契約において使用する用語の定義は、以下に定めるとおりとする。

- (1) 「本件入札説明書類」とは、全体事業（本条(8)）に関し、平成 13 年 7 月 17 日に公表された「（仮称）滋賀 21 会館整備 P F I 事業実施方針」（以下「実施方針」という。）平成 13 年 11 月 30 日に公表された「入札説明書」（別紙を含む）および同書に添付された「要求水準書」、「事業者選定基準」、「（仮称）滋賀 21 会館整備運営事業に関する基本合意書」、「（仮称）滋賀 21 会館整備 PFI 事業契約書（案）」、「様式集」等の一切の書類ならびに同事業に関し平成 年 月 日に公表された「二次提案説明書」（以下「二次提案説明書」という。）およびそれに添付された一切の書類をいう。
- (2) 「本件入札説明書類に対する質問等への回答書類」とは、実施方針、入札説明書および二次提案説明書記載事項に関して提出された質問書等をもとに県がそれぞれ作成・配布した回答書をいう。
- (3) 「事業者提案書類」とは、入札説明書類に記載の県の指定する様式に従い作成され、民間応募者グループが各入札時に提出した別紙 1 記載の書

類をいう。

- (4) 「本契約締結に至るまでの説明・提案書類」とは、本件入札説明書類、本件入札説明書類に対する質問等への回答書類および事業者提案書類をいう。
- (5) 「本事業」とは、本件建物（本条(12)）の中に本件施設（本条(13)）を設計・建設し、本件設備等（本条(22)）を整備し、本件施設、本件設備等を30年間本契約に定める状態で維持管理しつつ県に貸付けるとともに、本件施設中の事業者運営支援部分（本条(16)）の運営を行った上で、30年後に本件施設等（本条(23)）を県に無償譲渡する事業およびこれに付随し、関連する一切の事業をいう。
- (6) 「合築事業」とは、本件建物の中に滋賀県信用保証協会が事業を行うための施設を設計・建設し、滋賀県信用保証協会が指示する設備を整備した上、事業者から滋賀県信用保証協会に有償譲渡する事業およびこれに付随し、関連する一切の事業をいう。
- (7) 「合築事業」とは、本件建物の中に大津商工会議所が事業を行うための施設を設計・建設し、大津商工会議所が指示する設備を整備した上、事業者から大津商工会議所に有償譲渡する事業およびこれに付随し、関連する一切の事業をいう。
- (8) 「全体事業」とは、本事業、合築事業 および合築事業 の総称をいう。
- (9) 「民間事業」とは、民間事業施設（本条(19)）を活用して本契約に定める範囲内で行われる事業をいう。
- (10) 「共用部分・共用施設の大規模修繕」とは、別紙 2 に記載する修繕をいう。
- (11) 「本件土地」とは、別紙 3 記載の土地をいう。
- (12) 「本件建物」とは、本事業、合築事業 および合築事業 を行うための建物ならびに駐車場施設等その附帯施設をいう。
- (13) 「本件施設」とは、本件建物のうち、県が事業者から貸付を受ける専有部分およびこれに対応して事業者が本件建物につき持分を有する共用部分（本条(14)）および共用施設（本条(15)）をいう。
- (14) 「共用部分」とは、本件建物から専有部分を除いた部分のうち別紙 4 の 1 に記載する部分をいう。
- (15) 「共用施設」とは、本件建物から専有部分を除いた部分のうち別紙 4 の 2 に記載する部分をいう。
- (16) 「本件施設中の事業者運営支援部分」とは、本件施設のうち、事業者

が県から委託を受けて、事業の運営支援を行う部分をいう。

- (17) 「合築事業の対象施設」とは、本件建物のうち、滋賀県信用保証協会が事業者から譲り受ける専有部分およびこれに対応して同協会が本件建物につき持分を取得する共用部分および共用施設をいう。
- (18) 「合築事業の対象施設」とは、本件建物のうち、大津商工会議所が事業者から譲り受ける専有部分およびこれに対応して同会議所が本件建物につき持分を取得する共用部分および共用施設をいう。
- (19) 「民間事業施設」とは、本件建物のうち、本件施設と合築事業の対象施設および合築事業の対象施設を除いた部分をいう。
- (20) 「本件設備」とは、別紙5の1記載の設備をいう。
- (21) 「本件備品」とは、別紙5の2記載の備品をいう。
- (22) 「本件設備等」とは、本件設備および本件備品をいう。
- (23) 「本件施設等」とは本件施設および民間事業施設ならびに本件設備等をいう。
- (24) 「合築事業者」とは、滋賀県信用保証協会および大津商工会議所をいう。
- (25) 「請負人」とは、事業者ないしはその請負人から本件建物の施工の全部または一部を請負っている者をいう。
- (26) 「本件建物の管理組合」とは、本件建物の区分所有者である滋賀県信用保証協会、大津商工会議所および事業者を組合員とする建物の区分所有等に関する法律第3条に定める団体をいう。
- (27) 「テナント事業者」とは、事業者から民間事業施設の一部または全部の賃借を受けて、民間事業を行うものをいう。
- (28) 「事業者の提案水準」とは、民間応募者グループが入札時に提出した「維持管理等整備に関する業務提案書」記載の水準をいう。
- (29) 「建築工事共通仕様書」とは、社団法人公共建築協会編集、国土交通大臣官房官庁営繕部監修の「建築工事共通仕様書」の最新版をいう。
- (30) 「電気設備工事共通仕様書」とは、社団法人公共建築協会編集、国土交通大臣官房官庁営繕部監修の「電気設備工事共通仕様書」の最新版をいう。
- (31) 「機械設備工事共通仕様書」とは、社団法人公共建築協会編集、国土交通大臣官房官庁営繕部監修の「機械設備工事共通仕様書」の最新版をいう。
- (32) 「譲渡前検査」とは、県が事業者から本件施設等の譲渡を受ける前に、本件施設等が事業者の提案水準を充たした状態にあることを確認するため

に必要な検査で、県が別途指定する検査をいう。

- (33) 「本件施設等の瑕疵」とは、本件施設等について、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件施設等が本来の性状を満たさない状態で、本件施設等の譲渡時に県に明らかでないものをいう。
- (34) 「不可抗力事由」とは、天変地異、戦争、火災、不慮の事故、ストライキ、ロックアウト、暴動、嵐、洪水、地震、伝染病、内乱、革命、爆発、津波、台風、高潮、大雪、外部電源からの長期の電力供給停止もしくは県または事業者の合理的な制御が不能なあらゆる事由をいう。
- (35) 「財務書類」とは、財務諸表等の監査証明に関する内閣府令（昭和 32 年大蔵省令第 12 号）第 1 条において、公認会計士の監査を受けなければならないとされている書類およびそれらに対する公認会計士の監査報告書をいう。
- (36) 「本契約上の秘密」とは、県および事業者が本契約上の義務の履行または本契約上の権利の行使に際して知り得た情報で、一般に公開されていないものをいう。
- (37) 「本件秘密文書等」とは、本契約上の秘密が記載された文書および本契約上の秘密が記録された電磁的記録をいう。

## 第2章 総 則

（目的）

第 2 条 本契約は、商工業および労働福祉分野における各種関係団体等の有機的な連携により、商工業分野振興、新産業育成および労働福祉分野支援の展開を図るための拠点施設となる会館の整備ならびに運営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。

（事業遂行の指針）

第 3 条 事業者は、本事業を、本契約、本件入札説明書類、本件入札説明書類に対する質問等への回答書類および事業者提案書類に従って遂行しなければならない。

2 事業者は、本契約とその他の文書との間に内容の相違がある場合は本契約の内容に、本契約に記載のない事項についてその他の書類相互間に内容の相違がある場合には、以下の順に従って本事業を遂行するものとする。

本件入札説明書類

本件入札説明書類に対する質問等への回答書類

事業者提案書類

なお、同一順位の書類間に内容の相違がある場合には、県の選択に従うものとする。

- 3 事業者は、本事業が商工業分野振興、新産業育成および労働福祉分野支援に関する拠点施設の整備事業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。
- 4 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。
- 5 県および事業者は、相互に協力して契約期間満了に至るまで継続して円滑に本契約を遂行できる様に努めなければならない。

(全体事業と本事業との関係および全体事業の概要)

第4条 本事業は、本件施設の設計・建設、本件設備等の整備、本件施設および本件設備等の維持管理、本件施設中の事業者運営支援部分の運営、および期間終了後の本件施設等の県に対する所有権の譲渡なら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。

2 本事業は、滋賀県信用保証協会が主体となる合築事業 および大津商工会議所が主体となる合築事業 とともに、全体事業の一部を構成するものである。

3 全体事業の概要は、以下のとおりである。

- (1) 事業者は、事業者の費用負担において、本契約で定めるところに従い、設計図書に基づいて本件土地上に本件建物を建設し、所定の設備・備品を整備する。
- (2) 事業者は、本件建物のうち合築事業 の対象施設、同施設内の設備および共用部分と共用施設内の設備についての滋賀県信用保証協会の持分は同協会に対して、合築事業 の対象施設、同施設内の設備および共用部分と共用施設内の設備についての大津商工会議所の持分は同会議所に対して、それぞれ別途定める条件に従って所有権を譲渡する。
- (3) 事業者は、本件建物のうち、本件施設および本件設備等を県に貸与する。
- (4) 事業者は、本件施設および本件設備等の維持管理業務を自ら行い、または本契約に定める条件に従って自ら指定する業者に行わせる。ただし、事業者の提案水準を維持しなければならない。
- (5) 事業者は、各合築事業者からの委託を受けて、合築事業 の対象施設および合築事業 の対象施設のうちの専有部分の維持管理業務を自ら行い、

またはそれぞれ別途定める条件に従って自ら指定する業者に行わせる。

- (6) 事業者は、本件建物の管理組合から別途委託を受けて共用部分および共用施設の維持管理業務を自ら行い、または本契約に定める条件に従って自ら指定する業者にこれを行わせるものとする。
- (7) 事業者は、本件施設中の事業者運営支援部分において、県からの委託を受けた運営支援業務を自ら行い、または本契約に定める条件に従って自ら指定する業者に行わせる。ただし、事業者の提案水準を維持しなければならない。
- (8) 事業者は、本件施設において、第2条に定める目的に沿う内容の施設の有効活用事業を行う。
- (9) 事業者は、管理組合から委託を受けて共用部分および共用施設について本件建物の大規模修繕を行う。
- (10) 県は、事業者に対し、本契約に定める条件に従ってサービス購入費を支払う。
- (11) 事業者は、本件建物の中に民間事業施設を設け、これを活用して本契約に定める制限の範囲内で事業を行うことができる。
- (12) 事業者は、平成46年3月31日をもって、本件施設等の所有権を無償で県に譲渡するものとする。

(本件建物の名称)

第5条 本件建物の仮称は滋賀21会館とし、正式名称は、後に県が定めるものとする。県は、本件建物の名称を変更できるものとし、事業者は異議なくこれに従うものとする。

(事業日程)

第6条 本事業は、別紙6として添付する日程表に従って実施されるものとする。

(事業者の資金調達)

第7条 本事業について事業者のなすべき義務の履行に関連する一切の費用は、すべ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に別段の規定がある場合を除いてすべて事業者が自己の責任において行うものとする。

### 第3章 本件土地持分の使用貸借

( 県の本件土地持分の使用貸借 )

第 8 条 県は、事業者との間で別紙 7 として添付する「土地持分についての使用貸借契約書」に基づいて使用貸借契約を締結して、締結日以降、本事業が継続する期間、事業者に対し、本件土地持分を無償貸付するものとする。

( 使用の目的 )

第 9 条 前条に規定する事業者の土地使用权は、本事業の実施のための本件建物の建設ならびに本件施設および民間事業施設を所有することを目的とし、事業者は同目的の範囲内において本件土地持分を使用しなければならない。

( 土地持分使用貸借の期間 )

第 10 条 本件土地持分の使用貸借の期間は、平成 46 年 3 月 31 日までとする。

ただし、当該期間の終了の日までに本契約が終了した場合には、その時点で使用貸借も終了するものとする。

- 2 県は、本事業が継続されている間は、本件土地持分の使用貸借を解約し得ないものとする。
- 3 県は、本事業の継続中、事業者の承諾なく第三者に本件土地を譲渡または賃貸することはできない。

( 土地持分使用貸借終了時の処理 )

第 11 条 事業者は、本件土地持分についての使用貸借契約が終了した場合には、別段の定めがある場合を除いて事業者の費用で本件土地を第 31 条に基づく本件施設および本件設備等の引渡の日の原状に回復し、県に返還しなければならない。ただし、県が原状に復することが必要でないとした場合にはこの限りでない。

- 2 (1) 本件建物が滅失し、もしくは著しく毀損し修復に多額の費用を要する状態となったことにより本契約が目的不能により終了した場合には、事業者は、本件建物を完全に取り壊し、残骸を撤去して更地状態にした上、県に返還しなければならない。
- (2) この場合において、事業者は事前に解体・撤去等に要する費用の見積もりを県に提出し、その承諾を得なければならない。
- (3) 県は、事業者の見積りより安価で解体・撤去等を行う業者に作業をさせ、事業者に対し、その代金のうち次項に従って事業者が負担すべき額に相当する金員の支払を求めることができ、この場合、事業者はその支払をしな

ければならない。

- 3 前項の本件建物の取り壊しおよび残骸の撤去等に要する費用のうち、本件施設等の取り壊しおよび残骸の撤去等に要する費用については、本件建物の滅失・毀損の原因に応じて次の各号のとおり負担する。
  - (1) 事業者の責に帰すべき事由に基づく場合には事業者が負担する。
  - (2) 県の責に帰すべき事由に基づく場合には県が負担する。
  - (3) 合築事業者に帰すべき事由に基づく場合には合築事業者が負担する。
  - (4) 不可抗力事由に基づく場合には県と事業者がそれぞれ2分の1ずつ負担する。ただし、事業者の負担(取壊しおよび残骸の撤去等に要する費用のみならず、第73条第3項または同条第5項(4)号により事業者が負担することになる一切の負担を含む。)は本件施設等の対価の0.5%を限度とし、限度を超えた部分については県の負担とし、事業者に支払う補償金額を調整する。
  - (5) 前各号の要素が競合している場合には帰責割合に応じて按分にて負担する。

#### **第4章 本件建物の設計**

(本件建物の設計)

- 第12条 事業者は、本契約締結後速やかに、法令を遵守の上、本契約および本契約締結に至るまでの説明・提案書類に基づき、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を参考にして、県と協議の上、[ ]をして基本設計を行わせたと上、実施設計を行わせる。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、県およ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、本件建物の設計に関する一切の責任(設計上の誤りおよ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、本件建物の設計の進ちょく状況に関して、定期的に県に対して報告を行う。
  - 4 県は、本件建物の設計の進ちょく状況に関して、適宜事業者に対して報告を求めることができる。

(設計の変更)

- 第13条 県は、必要があると認める場合、本件建物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、設計変更が不可能と認めると

きは、県に対して県からの設計変更請求を受けてから 15 日以内にその理由および結果を通知しなければならない。ただし、県は、工期の変更を伴う設計変更または事業者の提案の範囲を逸脱する設計変更を事業者に対して請求することはできない。

- 2 事業者は、合築事業者が本件建物の設計変更を求めてきた場合、当該設計変更が、工期の変更を伴う設計変更または事業者の提案の範囲を逸脱する設計変更該当しない場合は、県の承諾を得てこれに応じるものとする。
- 3 前 2 項に従い県または合築事業者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（設計費用および直接工事費のほか、将来の維持、修繕および更新にかかる費用ならびに金融費用を含む。）が発生したときは、当該変更を申し出た当事者が当該費用を負担するものとする。
- 4 事業者は、県の事前の承諾を得た場合を除き、本件建物の設計変更を行うことはできないものとする。
- 5 前項に従い事業者が県の事前の承諾を得て本件建物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、原則として事業者が当該費用を負担するものとする。ただし、県が必要と認めた場合には県が負担する。
- 6 県が工期の変更を伴う設計変更または事業者の提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行った場合には、事業者はその当否および費用負担について県との協議に応じるものとする。

（設計の完了）

第 14 条 事業者が基本設計または実施設計を完了した場合、事業者は速やかに別紙 8 に記載する図面および文書によって構成される設計図書を県に対して提出するものとする。

- 2 基本設計図書または実施設計図書と本契約および本契約締結に至るまでの説明・提案書類と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およ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、県の確認を得るものとする。なお、当該是正は、事業者の責任およ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第 26 条の規定に従うものとする。
- 4 県は、県が第 12 条第 3 項および第 4 項に規定する進ちょく状況の報告を受

けたこと、本条第1項に規定する設計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または本条第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、本件建物の設計および建設の全部または一部について何らの責任を負担するものではない。

## 第5章 本件建物の建設

### 第1節 総則

(本件建物の建設)

第15条 事業者は、[ ]をして、本契約、本契約締結に至るまでの説明・提案書類ならびに本契約書添付の日程表(別紙6)および第16条に定める施工計画書に従い、かつ、建築工事共通仕様書、電気設備工事共通仕様書および機械設備工事共通仕様書を参考にし、本件建物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建物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。

3 本件建物の建設に関し、本契約に定めのない事項については、本契約の趣旨に反しない限り、滋賀県建設工事請負契約約款(平成8年4月26日滋賀県告示第221号)の各規定を準用するものとする。

(施工計画書等)

第16条 事業者は、本件建物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、[ ]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、[ ]をして、工事全体工程表および週間工程表記載の日程に従い本件建物の建設に着工させ、工事を遂行させるものとする。

4 事業者は、本件建物の工期中、[ ]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、県に対し、[ ]のほか、本件建物の建設にあたって第三者を使用する場合には、事前に県に届け出てその承諾を得なければならない。

- 2 事業者は、前項記載の者が本件建物の建設にあたってさらに別の第三者を使用する場合にも、事前に県に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、事業者は、当該第三者が本件建物の建設の全部または大部分を請け負うことがないようにしなければならない。
- 3 請負人（[ ] およびその下請負人を含む。）の使用はすべて事業者の責任において行うものとし、請負人その他本件建物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、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

（本件建物の建設に関する許認可および届出等）

第 18 条 事業者は、本件建物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。

- 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およ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 19 条 本件建物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 20 条 事業者は、自己の責任において、本件建物の建設のために必要な測量および地質調査ならびに遺跡調査を行うものとする。

- 2 事業者が前項に従い実施した測量および地質調査の不備、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ものとし、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を受ける前に本件建物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 項または第 3 項の調査を行った結果、本件土地に瑕疵（土壌の汚染、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、県は合築事業者とともに、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担するものとする。

（本件建物の建設に伴う近隣対策）

第 21 条 事業者は、自己の責任において、騒音、悪臭、光害、風害、電波障害、粉塵の発生、交通渋滞その他本件建物の建設により近隣住民の生活環境が受ける影響を検討し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。

2 事業者はこの近隣対策の実施について、県に対して、事前および事後にその内容および結果を報告する。

## 第 2 節 県による確認

( 県による説明要求および建設現場立会い等 )

第 22 条 県または合築事業者は、本件建物が実施設計図書、本契約、および本契約締結に至るまでの説明・提案書類に従い建設されていることを確認するために、本件建物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また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。

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および県または合築事業者による確認の実施につき、県または合築事業者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、県または合築事業者に対して必要かつ合理的な説明および報告を行わせるものとする。

3 前 2 項に規定する説明または確認の結果、建設状況が実施設計図書、本契約、および本契約締結に至るまでの説明・提案書類の内容を客観的に逸脱していることが判明した場合、県および合築事業者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建物の検査または試験について、事前に県および合築事業者に対して通知するものとする。なお、県および合築事業者は、当該検査または試験に立ち会うことができるものとする。

5 事業者は、本件建物の建設の進ちょく状況に関して、適宜県および合築事業者に対して報告を行うものとする。

6 県または合築事業者は、本条に規定する説明もしくは確認の実施または報告の受領を理由として、本件建物の建設の全部または一部について何らの責任を負担するものではない。

( 中間確認 )

第 23 条 本件建物が実施設計に従い建設されていることを確認するために、県または合築事業者は、工期中、必要な事項に関する中間確認を実施すること

ができるものとする。

- 2 県および合築事業者は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件建物の建設の全部または一部について何らの責任を負担するものではない。
- 3 中間確認の結果、建設状況が実施設計図書、本契約および本契約締結に至るまでの説明・提案書類の内容を客観的に逸脱していることが判明した場合、県または合築事業者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。

### 第3節 完工等

#### (完工検査)

- 第24条 事業者は、自己の責任において、本件建物の完工検査ならびに本件設備等の検査を行うものとする。事業者は、本件建物の完工検査ならびに本件設備等の検査の日程を事前に県および合築事業者に対して通知するものとする。
- 2 県および合築事業者は、事業者が前項の規定に従い行う完工検査ならびに本件設備等の検査への立会いを求めることができる。ただし、県および合築事業者は、当該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あるいは合築事業者の立会いの有無を問わず、県および合築事業者に対して完工検査の結果を完工検査実施後1か月以内に、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。

#### (本件建物の完工確認)

- 第25条 県および合築事業者は、事業者から前条第3項に定める報告を受けた場合、7開庁日以内に別紙9に記載する事項に関する完工確認を実施するものとする。
- 2 完工確認の結果、本件建物の状況が実施設計図書、本契約および本契約締結に至るまでの説明・提案書類の内容を客観的に逸脱していることが判明した場合、県および合築事業者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 県および合築事業者は、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、本件建物の状況がなおも実施設計図書、本契約および本契約締結に至るまでの説

明・提案書類の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、前項および本項の定めるところに準じるものとする。

- 4 事業者は、県または合築事業者が、第1項に定める本件建物の完工確認または前項に定める再完工確認を実施し、第2項の規定に基づく是正を求めない場合で、かつ、事業者が第86条に規定する保険証券の写しを別紙10に記載する竣工図書とともに県に対して提出しない限り、県および合築事業者に対して本件建物を引渡すことはできないものとする。
- 5 県および合築事業者は、第1項に規定する完工確認を行ったことを理由として、本件建物の建設および維持管理の全部また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、県または合築事業者が第1項に規定する完工確認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4節 工期の変更等

##### (工期の変更)

第26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 事業者が不可抗力事由また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等の負担)

第27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、本件建物の県および合築事業者への引渡が平成16年3月1日よりも遅れた場合は、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および工期の変更に伴って、事業者が被った不利益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、本件建物の県および合築事業者への引渡が平成16年3月1日よりも遅れた場合は、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および工期の変更に伴って、県が被った不利益に相当する金額をその負担した当事者に対して支払うものとする。

- 3 不可抗力事由により工期が変更された場合で、かつ、本件建物の県および合築事業者への引渡が平成 16 年 3 月 1 日より遅れた場合は、当該遅延に伴い事業者あるいは県が負担した合理的な増加費用ないしは被った不利益に相当する金額については、県と事業者でそれぞれ 2 分の 1 ずつ負担するものとする。ただし、事業者の負担は本件施設等の対価の 0.5% を限度とし、限度を超えた部分については県の負担とし、事業者に支払う補償金額を調整する。
- 4 前 3 項の工期変更事由が複合して工期が変更された場合には、工期変更事由ごとに工期変更に与えた影響度合いを算出し、これらを按分して増加費用等を負担する。

( 工事の中止 )

- 第 28 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、本件建物の建設工事の全部または一部の施工を一時中止させることができる。
- 2 県は、前項に従い本件建物の建設工事の全部また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または不可抗力によるものである場合を除き、事業者が工事の再開に備え工事現場を維持するためまたは労働者、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を負担し、その他事業者に損害を及ぼした場合、当該損害を賠償しなければならない。

第 5 節 損害の発生等

( 建設工事中に事業者が第三者に与えた損害 )

- 第 29 条 事業者が本件建物の建設工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合、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、当該損害のうち当該第三者、または県ないしは合築事業者の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。
- 2 本件建物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与えた場合も前項と同様とする。

( 損害発生の通知 )

- 第 30 条 本件建物が県および合築事業者へ引渡される前に、不可抗力事由により、本件建物、仮設物または工事現場に搬入済みの工事材料その他建設機械

器具等に損害また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または損失の状況を県に通知しなければならない。

## 第6章 本件施設および本件設備等の貸付

( 本件施設および本件設備等の貸付 )

第31条 事業者は、平成16年3月1日までに県に対し、本件施設および本件設備等を引渡し、本契約の終了に至るまでの間、貸付ける。ただし、第26条により工期が延長された場合には、その延長後の工期終了期日までに引き渡すものとする。

( 本件施設および本件設備等の使用目的 )

第32条 県は、前条により貸付を受けた本件施設および本件設備等を、商工業および労働福祉分野における各種関係団体等の有機的な連携により、商工業分野振興、新産業育成および労働福祉分野支援の展開を図るための拠点施設およびその設備等とする目的で使用しなければならない。

( 県の義務等 )

第33条 県は、本契約の終了に至るまでの間、次の各号に定める事項を遵守するものとする。

- (1) 県が共用部分および共用施設以外の本件施設の使用に伴って必要とする電気、ガス、上下水道料および電話料等通信費は、サービス購入費とは別に県が負担する。
- (2) 事業者は、県において共用部分および共用施設以外の本件施設の造作等の改造または改装の必要を生じ、その実施を通知したときは、これを承諾するものとする。ただし、その工事費は県が負担する。
- (3) 県は、本件施設および本件設備等の全部またはその一部を第32条の使用目的の範囲内において他に転貸することができる。
- (4) 県は、本件施設および本件設備等を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。県の職員または関係者が、故意または過失により本件施設または本件設備等を破損または汚損したときは、県は速やかにこれを原状に回復しまたは損害を賠償しなければならない。

( 事業者の義務等 )

第 34 条 事業者は、本契約の終了に至るまでの間、次の各号に定める事項を遵守するものとする。

- (1) 事業者は、本件施設および本件設備等の維持・管理に必要な修繕を、自己の責任において実施する。ただし、県の責めに帰すべき事由により本件施設および本件設備等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) 事業者は、本件設備等について、事業者の費用負担のもとに、県に事前に通知した上で、随時、事業者の提案水準と同種・同等の品物に更新するものとする。また、事業者は県から、事業者の提案水準を下回っていることを理由に本件設備等の更新について申し入れを受けた場合には、協議の上これに応じるものとする。
- (3) 事業者が本件施設および本件設備等についての修繕を行う場合、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、直ちに修繕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当該修繕を行うことができる。この場合、事業者は、修繕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。
- (4) 事業者が本件施設および本件設備等についての修繕を行った場合、事業者は必要に応じて当該修繕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。
- (5) 事業者は、本件設備等について、県への貸付開始日および耐用年数ならびに修繕および更新の状況を記録する台帳を作成しなければならない。
- (6) 事業者が、前項の台帳の記載事項に変更を加える場合には県の確認を得るものとする。

## 第 7 章 本件土地、共用部分および共用施設の維持管理

### 第 1 節 総 則

(本件土地、共用部分および共用施設の維持管理)

第 35 条 事業者は、本契約の終了に至るまでの間、本件建物の管理組合から本件土地、共用部分および共用施設の維持管理業務を受託し、事業者の提案水準に従ってこれを行うものとする。

2 事業者の提案水準は、合理的な理由に基づき県または事業者が相手方に対し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・水

準を変更することができる。

- 3 やむを得ない事由により事業者の提案水準を満たすことができない場合、または継続してこの水準を満たす維持管理業務を提供することが困難であると予見される場合、事業者は、県に対し、速やかにかつ詳細にこれを報告し、その改善策に関して県と協議しなければならない。
- 4 協議の結果、事業者の報告内容が合理的であると県が認めた場合には、県は、対象となる維持管理業務の変更または中止を認めるものとする。
- 5 前2項の規定により、維持管理業務の内容・水準が変更された場合、事業者と管理組合との間の管理委託契約の内容も同様に変更されるものとし、事業者は、変更後の内容・水準に従って前項の受託業務を行わなければならない。

(年間業務計画書の提出)

- 第36条 事業者は、第81条の規定に従い、年間業務計画書において、当該事業年度における維持管理計画を明らかにし、県および合築事業者は、事業年度が開始する前に当該計画書を確認するものとする。
- 2 県および合築事業者は、前項の確認を行ったことを理由として、本件土地、共用部分および共用施設の維持管理の全部または一部について何らの責任を負担するものではない。

(第三者の使用)

- 第37条 事業者は、県の事前の承諾を得た場合に限り、第三者に対し、第35条に定める本件土地、共用部分および共用施設の維持管理業務の全部または一部を委託することができる。
- 2 事業者が本件土地、共用部分および共用施設の維持管理業務の全部または一部を第三者に対して委託する場合、第三者の使用はすべ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すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

## 第2節 県による業務の確認等

(県による説明要求および立会い)

- 第38条 県および合築事業者は、事業期間中、本件土地、共用部分および共用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その説明を求めることができるものとし、また本件土地、共用部分あるいは共用施設におい

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。ただし、県および合築事業者は、事業者による維持管理業務に支障を来さないように配慮する。

- 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および県または合築事業者による確認の実施につき、県および合築事業者に対して最大限の協力を行わなければならない。
- 3 前2項に規定する説明または確認の結果、本件土地、共用部分あるいは共用施設の維持管理状況が年間業務計画書、本契約、または本契約締結に至るまでの説明・提案書類の内容を客観的に逸脱していることが判明した場合、県および合築事業者は、事業者に対して、その是正を指示するものとする。この場合、事業者は県および合築事業者に対して、次条に規定する業務報告書において、かかる指示に対する対応状況を報告しなければならない。
- 4 県および合築事業者は、本条に規定する説明および確認の実施を理由として、本件土地、共用部分あるいは共用施設の維持管理の全部また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)

第39条 事業者は、本件土地、共用部分および共用施設の維持管理状況を正確に反映した業務報告書を作成し、各月の7日までに前月に係る業務報告書を県および合築事業者に対して提出し、県および合築事業者は当該業務報告書の記載に従い、事業者の業務の確認を行うものとする。

- 2 事業者は、前項の業務報告書とは別に各事業年度の半期(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、本件土地、共用部分および共用施設の維持管理状況を正確に反映した半期業務報告書を作成し、各事業年度の4月7日および10月7日までに、直前の半期にかかる半期業務報告書を県および合築事業者に対して提出しなければならない。
- 3 第1項に規定する業務報告書の様式は別紙11、前項に規定する半期業務報告書の様式は別紙12に記載するとおりとする。

### 第3節 第三者に与えた損害等

#### (第三者に与えた損害等)

第40条 事業者が故意・過失により、本件土地、共用部分あるいは共用施設の維持管理業務を行うにつき第三者に損害を与えた場合、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 本件土地、共用部分および共用施設の維持管理業務は、すべて事業者の責任において行うものし、第三者との間で紛争を生じ、または第三者から苦情を受けた場合には、すべて事業者において解決をし、県および合築事業者に迷惑をかけないものとする。

## **第8章 本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援**

### **第1節 総則**

(本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務の内容)

第41条 事業者は、本件施設中の事業者運営支援部分において、県から委託を受けた別紙13に記載する各事業の運営支援を行う。

(年間業務計画書の提出)

第42条 事業者は、第81条の年間業務計画書において、当該事業年度における本件施設中の事業者運営支援部分における事業計画を明らかにし、県は、事業年度が開始する前に当該計画書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、本件施設中の事業者運営支援部分における事業の全部または一部について何らの責任を負担するものではない。

(第三者の使用)

第43条 事業者は、県の事前の承諾を得た場合に限り、第三者に対し、第41条に定める本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務の全部または一部を委託することができる。

- 2 事業者が本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務の一部または全部を第三者に対して委託する場合、第三者の使用はすべ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すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

### **第2節 県による業務の確認等**

(県による説明要求および立会い)

第44条 県は、事業期間中、本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務について、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、また本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務の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支援業務の状況その他についての説明およ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項に規定する説明または確認の結果、本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務の状況が年間業務計画書、本契約、または本契約締結に至るまでの説明・提案書類の内容を客観的に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示するものとする。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示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および確認の実施を理由として、本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務の全部また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)

- 第45条 事業者は、本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務の状況を正確に反映した業務報告書を作成し、各月の7日までに前月に係る業務報告書を県に対して提出し、県は当該業務報告書の記載に従い事業者の運営支援業務の状況の確認を行うものとする。
- 2 事業者は、前項の業務報告書とは別に各事業年度の半期(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、本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務の状況を正確に反映した半期業務報告書を作成し、各事業年度の4月7日および10月7日までに直前の半期にかかる半期業務報告書を県に対して提出しなければならない。
  - 3 第1項に規定する業務報告書の様式は別紙11、前項に規定する半期業務報告書の様式は別紙12に記載するとおりとする。

#### 第3節 第三者に与えた損害等

##### (第三者に与えた損害等)

- 第46条 事業者が故意・過失により、本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務を行うにつき第三者に損害を与えた場合、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 本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務は、すべて事業者

の責任において行うものし、第三者との間で紛争を生じ、または第三者から苦情を受けた場合には、すべて事業者において解決をし、県に迷惑をかけないものとする。

## **第9章 本件施設の有効活用事業に係る業務**

(本件施設の有効活用事業に係る業務)

第47条 事業者は、本件施設を用いて、第2条に定める目的に沿う内容の施設の有効活用事業を行う。

2 県と事業者は、協議により、前項の有効活用事業の詳細を定める。

## **第10章 共用部分・共用施設の大規模修繕**

(共用部分・共用施設の大規模修繕)

第48条 事業者は、本件建物の管理組合からの委託を受けて、共用部分・共用施設の大規模修繕を行うものとする。

(施工計画の変更等)

第49条 県または合築事業者は、事業者が提出した共用部分・共用施設の大規模修繕に関する施工計画書の内容が、県または合築事業者の事業の遂行に支障を来たすと認めるときは、事業者に対し、施工計画の変更を求めることができる。

2 事業者は、やむを得ない事情が存する場合には、あらかじめ県および合築事業者に届け出た上で施工計画の内容を変更することができる。

(本件建物の建設に関する規定の準用)

第50条 第15条、第16条、第17条、第18条、第19条、第21条、第22条、第24条、第25条、第29条および第30条の規定は、前項に基づき事業者が共用部分・共用施設の大規模修繕を行うにつき準用する。

## **第11章 サービス購入費の支払い**

(サービス購入費の支払い)

第51条 県は、事業者が本事業を実施する対価として、事業者に対し、半年当たりのサービス購入費として金                      円を支払う。

2 県は、事業者に対し、前項のサービス購入費に対する消費税相当額を各支払の都度、別途支払うものとする。

3 第1項のサービス購入費の内訳は次に掲げる各号記載のとおりである。

(1) 本件施設および本件設備等の対価に相当する部分

金 円

(2) 本件施設および本件設備等の維持管理の対価に相当する部分

金 円

(3) 本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務の対価に相当する部分

金 円

(4) 事業者が本件建物の区分所有者として、共用部分および共用施設の大規模修繕に備えるために管理組合に対して負担する積立費用に相当する部分

金 円

4 第1項のサービス購入費の支払は、事業者が年間事業計画書、本契約および本契約締結に至るまでの説明・提案書類に従い、本件施設および本件設備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なされるものとする。

(サービス購入費の変更)

第52条 前条に規定するサービス購入費は、本契約期間中、本件施設および本件設備の対価に相当する部分は金利変動に応じて、本件施設および本件設備の維持管理業務および本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務の対価に相当する部分は物価変動に応じて、事業者が本件建物の区分所有者として共用部分および共用施設の大規模修繕に備えるために管理組合に対して負担する積立費用に相当する部分は建設工事費デフレーターに応じて、それぞれ別紙14に定める算定方法に従って変更されるものとする。

(サービス購入費の支払手続)

第53条 県は、事業者から第39条および第45条の規定に従い業務報告書または半期業務報告書を受領した場合、当該受領日を含む月の14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。

2 事業者は、前項の半期業務報告書に関する業務確認の結果についての県の通知を受領した場合、当該通知に従い当該通知の受領日を含む月の20日までに当該半期業務報告書の報告対象たる半期分のサービス購入費支払に係る請

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30日(2月については末日)までに事業者に対して第51条第1項に定める当該半期分のサービス購入費を支払うものとする。

- 3 事業者の県に対する請求書の提出が20日より遅れた場合には、その日数分、県から事業者に対するサービス購入費の支払期限も延長されるものとする。

#### (サービス購入費の減額)

第54条 県の業務確認により、本件土地、本件施設および本件設備等の維持管理ならびに本件施設の運営支援について、事業者の提案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、県は事業者に対して当該事項の是正を勧告することができる。

- 2 県が事業者に対して前項の是正勧告を行ったにもかかわらず、当該是正勧告の対象となった事項が当該勧告に定められた期間内に是正されない場合、県は、事業者に対して支払うサービス購入費のうち、本件施設および本件設備の維持管理ならびに本件施設の運営支援業務の対価に相当する部分を、水準不達成の程度に応じて県が定める割合に従って減額することができる。なお、この減額は、是正勧告の対象事項の発生時点の如何にかかわらず、当該減額が決定された日が含まれる半期分についてのサービス購入費からこれを行うものとする。
- 3 前項により本件施設および本件設備等の維持管理の対価に相当する部分が減額された場合には、その減額割合に比例して、本件建物の管理組合が事業者を支払う維持管理業務委託料も減額されるものとする。
- 4 事業者が、第35条第3項に従って県に報告を行い、県と協議している場合には、その期間中、県は事業者に対し同一事由に基づき第1項の勧告を行ったり、第2項の減額の決定は行わないものとする。

#### (サービス購入費の返還)

第55条 業務報告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サービス購入費の金額を速やかに返還しなければならない。

## 第12章 民間事業施設の有効活用

### (民間事業の運営)

第 56 条 事業者は、民間事業施設において、入札時において民間応募者グループないし事業者が提出した「利用可能容積の活用事業提案書」に従い、自ら民間事業を営み、またはテナント事業者をして民間事業を営ませることができる。

2 事業者は、自ら民間事業を営み、またはテナント事業者をして民間事業を営ませるに際しては、本件建物が商工業および労働福祉分野における各種関係団体等の有機的な連携により、商工業分野振興、新産業育成および労働福祉分野支援の展開を図るための拠点施設であることを踏まえて、全体事業との整合性、一体性の確保に努め、あるいは努めさせるものとする。

(民間事業施設の賃貸の承諾)

第 57 条 事業者がテナント事業者に民間事業施設を賃貸し、事業を営ませる場合には、事業者は事前にテナント事業者と連名で県に対し、別紙 15 に記載する内容を有する誓約書を提出し、県の承諾を得なければならない。

2 事業者は、県が前項の事業者に対する承諾を拒否した場合には、その理由を明らかにするよう求めるとともに、協議を求めることができる。

(民間事業内容の変更)

第 58 条 事業者は、民間事業を事業期間満了前に中止、中断または終了しようとする場合(ただし、本件施設の維持管理、保守また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空室状態は、民間事業の中止、中断または終了とはみなさない。) または民間応募者グループないし事業者が入札時において提出した「利用可能容積の活用事業提案書」および「施設の有効活用事業提案書」に定めるもの以外のものに変更しようとする場合は、事前に県と協議し、その承諾を得るものとする。

(民間事業の運営に関する許認可等)

第 59 条 事業者またはテナント事業者は、民間事業の運営に必要となる一切の許認可等を、自己の責任および費用において取得する。

(民間事業の運営に伴う近隣対策)

第 60 条 事業者またはテナント事業者は、自己の責任および費用において、騒音、悪臭、光害、風害、粉塵の発生、交通渋滞その他民間事業の運営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、この近隣対策の実施について、事業者またはテナント事

業者は、県に対して、事前および事後にその内容および結果を報告する。

(県による説明要求および立会い)

第 61 条 県は、事業期間中、民間事業施設の使用状況および民間事業の運営状況その他の事情について、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、前項に規定する使用状況および運営状況その他についての説明ならびに県による確認の実施につき、民間事業の運営の妨げとならない限り、県に対して最大限の協力を行うものとし、また、テナント事業者をして協力させなければならない。

3 前 2 項に規定する説明または確認の結果、民間事業施設の使用状況や民間事業の運営状況等が、本契約、または本契約締結に至るまでの説明・提案書類の内容を客観的に逸脱していることが判明した場合、県は、事業者またはテナント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、事業者およびテナント事業者は、速やかに指導に従って適切な措置をとった上、県に対し、その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および確認の実施を理由として、民間事業施設の使用および民間事業の運営等に関して、何らの責任をも負担するものではない。

## 第 13 章 モニタリング

(モニタリング)

第 62 条 県および合築事業者は、事業者の費用負担において、本件土地、共用部分、共用施設、本件施設および本件設備等の維持管理業務ならびに本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務について、事業者の提案水準を確保するために、定期的にモニタリングを行うものとする。なお、モニタリングの項目については、県および合築事業者においてモニタリングの実施日までに決定するものとする。

2 県は、事業者の費用負担において、民間事業について、定期的にモニタリングを行うものとする。なお、モニタリングの項目については、県においてモニタリングの実施日までに決定するものとする。

3 前 2 項に定めるほか、県および合築事業者は、必要と認める場合には、自らの費用負担において、随時、本件土地、共用部分、共用施設、本件施設、本件設備等の維持管理業務および本件施設中の事業者運営支援部分における

- 運営支援業務ならびに民間事業についてのモニタリングを行うことができる。
- 4 事業者は、県または合築事業者が前3項のモニタリング実施にあたって必要な協力を求めた場合には、これに協力しなければならない。

## 第14章 本件施設等の譲渡

### (本件施設等の譲渡)

- 第63条 事業者は、平成46年3月31日限り、県に対し、本件施設等の所有権を無償で譲渡する。
- 2 事業者は、前項の期間満了前に本契約が終了した場合においても、県に対し本件施設等の所有権を譲渡する。この場合、事業者は、契約終了の原因に従って第73条に定める補償を受けることができる。
- 3 県と事業者は、前2項の譲渡に備えて、本件施設および民間事業施設について、その保存登記と同時に、県のために前項に定める所有権移転請求権保全の仮登記手続を行う。

### (譲渡の実行)

- 第64条 事業者は、前条第1項の規定に従い本件施設等の所有権を県に譲渡するに際しては、自己の責任および費用(登記の移転に要する費用を含む)において、県が本件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のに支障の無い状態にして、県に引渡さなければならない。
- 2 事業者は、前条第1項の規定に従い民間事業施設を県に譲渡するに際しては、期日までに民間事業施設内の器具、設備および備品等をすべて撤去した上、県においてただちに必要な内装工事等に着手できる状態にして、県に引渡さなければならない。ただし、県と事業者の協議により、県が存置を認められたものについてはこの限りでない。

### (譲渡前検査)

- 第65条 県は、事業者から本件施設等を譲り受けるにあたり、本件施設等が前条に定める状態にあること、および本件施設等が設計図書において想定されていた水準を保持していること等を確認することを目的として、譲渡に先立ち譲渡前検査を実施するものとする。
- 2 県は、前項の譲渡前検査を行うに際して、民間事業施設に立ち入ることができるものとする。事業者は、県が行う譲渡前検査に協力し、またテナント

事業者をして協力させなければならない。

- 3 譲渡前検査により、本件施設等または民間事業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。

ただし、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) 県による本件施設の変更、改良部分に係るもの

- 4 事業者は、前項の修繕を行った場合には、再度県の検査を受け、さらに修繕を要する部分がないことの確認を得なければならない。

- 5 譲渡前検査および修繕後の検査を経て、修繕を要する部分がないことの確認を得るまでの間、事業者の県に対する本件施設等の引渡債務の履行は終了しないものとする。

- 6 事業者は、県が譲渡前検査または修繕後の検査を行い、修繕を要する部分がないことの確認を行ったことをもって、事業者の県に対する瑕疵担保責任その他一切の責任を免れ、またはその軽減を得ることはできない。

( 瑕疵担保責任 )

第 66 条 県が譲渡前検査または修繕後の検査を行って修繕を要する部分がないことの確認を行い、かつ本件施設等のすべての引渡を受けた日から 1 年が経過するまでの間に、本件施設等の瑕疵が発見され、かつ県が事業者に対して請求した場合には、事業者は、県の選択に従い、当該瑕疵を修補し、または県が当該瑕疵を修補するために使用した第三者に対する報酬および費用を県に支払うとともに、県が当該瑕疵に起因して被った一切の損害を賠償しなければならない。

ただし、本件施設等の瑕疵の原因が次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。

- (1) 県の責めによる汚損、破損によるもの
- (2) 県による本件施設の変更、改良部分に係るもの

( 事業者による協力 )

第 67 条 事業者は、本件施設等の譲渡時および譲渡後において、県に対し、県が本件施設あるいは民間事業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等を継続して使用できるよう、適宜本件施設等の維持管理に関する記録その他の資料を提供するとともに、事業者が用いた維持管理

の手法ないしは設備機器等に関する操作要領等、必要な事項を説明し、かつ、維持管理を行うに当たって有益と思われる事項について申し送りを行う等、積極的に引継ぎに協力するものとする。

## 第15章 契約期間および契約の終了

(契約期間)

第68条 本契約は、県議会の議決を得た日からその効力を生じ、事業者の県に対する本件施設等の譲渡に係る一切の手続が完了した時に終了するものとする。

(県による契約解除)

第69条 県は、事業者が次の各号の一に該当するときは、何らの催告なく、本契約の全部ないし一部を解除することができる。

- (1) 支払の停止、または破産、民事再生手続開始、会社更生、会社整理、もしくは特別清算開始の申立てがあったとき、または任意整理等の手続が着手されもしくはそのおそれがあるとき。
- (2) 事業者が振出した手形または小切手に不渡りがあったとき。
- (3) 仮差押、仮処分、強制執行、もしくは競売の申立てを受けたとき、公租公課を滞納し督促を受けて1箇月以上滞納金の支払がなされないとき、または滞納処分を受けたとき。
- (4) 事業者の責めに帰すべき事由により、連続して30日(事業者が書面をもって説明し、県が認めた場合にあつては、相当の期間)以上事業を行わなかったとき。
- (5) 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。
- (6) 信用状態が著しく悪化し、またはそのおそれがあると県が認めるべき相当の理由があるとき。

2 県は、事業者が以下に掲げる事由に該当したときは、事業者に対し、相当の期間を定めて催告した上で、本契約の全部ないし一部を解除することができる。

- (1) 事業者が、設計または建設工事に着手すべき期日を過ぎても設計また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、工期内に本件建物が完成せず、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認められる

とき。

- (3) 事業者が、本契約第 54 条第 1 項の是正勧告を受けたにもかかわらず勧告に従わず、勧告から 3 ヶ月以上経過しても勧告の対象となった事由が是正されないとき。
- (4) 事業者が、第 39 条および第 45 条に規定する業務報告書に著しい虚偽記載を行い、第 55 条に定めるサービス購入費の返還を行わなかったとき。
- (5) その他、事業者が本契約または本契約に基づく合意の各条項のいずれかに違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。

(事業者による契約解除)

第 70 条 事業者は、県の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったときは、催告なく、本契約の全部ないし一部を解除することができる。

- 2 事業者は、県が県の責めに帰すべき事由により本契約に基づく県の義務を履行しない場合には、30 日以上の期間を設けて催告を行った上で、本契約の全部ないし一部を解除することができる。

(協議解除)

第 71 条 本契約の締結後に法令の変更等が行われた場合、または事業者の責めに帰すべき事由によらないで許認可等の効力が失われた場合において、事業の継続が不能となったときは、県および事業者は協議の上、本契約を解除することができる。

(不可抗力)

第 72 条 県および事業者は、不可抗力事由により相手方の本契約上の義務の履行が遅延し、または不可能となった場合においては、相互に本契約に基づく相手方の債務不履行とはみなさないものとする。

- 2 県は、不可抗力事由により本契約の履行ができなくなると認める場合には、事業者と協議の上、本契約を変更し、または解除することができる。

(契約解除の場合における補償等)

第 73 条 本契約が第 31 条による本件施設および本件設備等の県への引渡後に第 69 条の規定により全部解除された場合は、県は事業者に対し、事業者の請求に基づき、本契約終了に伴う本件施設等の所有権の移転に対する補償金として、別紙 16 の「補償金の算定方法」に従って算出される金員の 90%に

- 相当する額を、事業者が適法に請求した場合において、当該請求書を県が受理した日から 30 日以内に事業者に支払う。
- 2 本契約が第 31 条による本件施設および本件設備等の県への引渡後に第 70 条の規定により全部解除された場合は、県は事業者に対し、事業者の請求に基づき、本契約終了に伴う本件施設等の所有権の移転についての補償金として、別紙 16「補償金の算定方法」に従って算出される金員ならびに解除の効力発生時における第 51 条第 3 項(2)号および(3)号の金員の 20%に相当する金員に、残存契約期間の年数をもとに法定利率(年 5%)によりライブニッツ方式に従って計算された複利年金現価に相当する金員を、事業者が適法に請求した場合において、当該請求書を県が受理した日から 30 日以内に事業者に支払う。
  - 3 本契約が第 31 条による本件施設および本件設備等の県への引渡後に第 72 条の規定により全部解除された場合のうち、本件施設等が滅失したとき、もしくは著しく毀損し修復に多額の費用を要するとき、または本件施設等が事業者から県へ譲渡された後においてその後の使用が事実上長期にわたり継続的に不可能と認められるときは、県は事業者に対し、事業者の請求に基づき、本契約終了に伴う本件施設等の所有権の移転についての補償金として、別紙 16 の「補償金の算定方法」に従って算出される金員から事業者が受領することになる第 86 条に指定する保険金に相当する額を控除した額の 2 分の 1 に相当する額の金員を、事業者が受領することになる保険金についての保険金計算書を添付して適法に請求した場合において、当該請求書を県が受理した日から 30 日以内に事業者に支払う。ただし、事業者の負担は本件施設等の対価の 0.5%を限度とし、限度を越えた部分については県の負担とし、事業者に支払う補償金額を調整する。
  - 4 本契約が第 31 条による本件施設および本件設備等の県への引渡後に第 71 条の規定により全部解除された場合、または第 72 条の規定により全部解除された場合のうち前項に該当しない場合は、県は事業者に対し、事業者の請求に基づき、本契約終了に伴う本件施設等の所有権の移転についての補償金として、別紙 16 の「補償金の算定方法」に従って算出される金員から事業者が受領することになる保険金に相当する額を控除した金員を、事業者が受領することになる保険金についての保険金計算書を添付して適法に請求した場合において、当該請求書を県が受理した日から 30 日以内に事業者に支払う。
  - 5 本契約が第 31 条による本件施設および本件設備等の県への引渡前に全部解除された場合は、その解除の原因に応じて以下のとおりとする。

- (1) 第 69 条の規定により解除された場合には、事業者は、県に対し、本件施設等の対価に相当する金額の 10% に相当する金員を賠償として支払うものとし、解除時における本件施設等の設計中ないし建設中の出来高から控除して精算処理するものとする。
  - (2) 第 70 条により解除された場合には、県が、事業者に対し、本件施設等の対価に相当する金額の 10% に相当する金員を賠償ないし補償として支払うものとし、解除時における本件施設等の設計中ないし建設中の出来高に付加して支払うものとする。
  - (3) 第 71 条により解除された場合には、補償内容は県と事業者との間の協議によって定めるものとする。
  - (4) 第 72 条により解除された場合には、県は、事業者に対し、下記 およびの合計額に相当する金員を補償として支払うものとする。  
県において建設中の建物その他残存物に対して認められる価値相当額。  
解除時における本件施設等の設計中ないし建設中の出来高から の金額を控除した額の 2 分の 1 に相当する金額(ただし、事業者が第 86 条第 2 項により損害保険会社との間で履行保証保険契約を締結している場合には、出来高から の金額および同保険契約に基づき事業者が受領することになる保険金に相当する額を控除した額の 2 分の 1 に相当する金額。)ただし、事業者の負担は本件施設等の対価の 0.5% を限度とし、限度を越えた部分については県の負担とし、事業者に支払う補償金額を調整する。
- 6 本契約が第 69 条または第 70 条により解除された場合において、解除により損害を被る当事者に対する補償等は前 5 項により実施されるが、補償金による精算だけでは賄い切れない損害が生じた場合には、補償金の授受によって処理し切れない部分について相手方に対して賠償請求することができる。

( 本契約終了時の処理 )

- 第 74 条 事業者は、本契約が理由の如何を問わず終了した場合には、速やかに第 63 条第 3 項の所有権移転登記請求権保全の仮登記に基づく本登記手続を行う。ただし、第 70 条の規定に基づき本契約が終了した場合には、事業者は、県から補償金の支払を受けるのと引き換えに、同本登記手続を行うものとする。
- 2 事業者は、本件施設等に所有権の行使を妨げる権利があるときは、直ちにこれを消滅させ、かつ、その権利について登記があるときは、その登記を抹消しなければならない。

- 3 本件建物が滅失し、もしくは著しく毀損し修復に多額の費用を要する状態となったことにより本契約が終了した場合には、事業者は、本件建物を完全に取り壊し、残骸を撤去の上、適法に処分するとともに、本件建物の滅失登記手続をするものとする。

## **第16章 法令変更・不可抗力による契約内容の変更**

(法令変更または不可抗力による契約内容の変更)

第75条 県および事業者は、本契約の締結日の後の法令変更または不可抗力事由により、本契約に基づく自己の義務を契約どおりに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しなければならない。

- 2 県および事業者は、前項の通知を受けた場合には、直ちに相手方と協議し、変更後の法令等に適合し、または不可抗力により契約どおりに履行できなくなった業務について、いずれも相手方当事者に発生する損害が最小限となるように義務内容の変更を行うものとする。

(協議および追加費用の負担)

第76条 前条第2項の変更に伴って生じる合理的な追加費用の、県および事業者の負担については、法令変更の場合は県の負担とし、不可抗力の場合は県と事業者が、各2分の1ずつ負担するものとする。ただし、事業者の負担は本件施設等の対価の0.5%を限度とし、限度を越えた部分については県の負担とし、事業者に支払う補償金額を調整する。

## **第17章 その他**

(協議)

第77条 県および事業者は、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、相手方に対し協議を求めることができ、この場合相手方は協議に応じなければならない。

- 2 本契約に関して生ずる一切の紛争について行われる協議に際しては、県および事業者は、学識経験者から県およ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。

( 公租公課の負担 )

第 78 条 本契約およ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、すべて事業者の負担とする。県は、サービス購入費およびこれ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、関連するすべての公租公課について一切負担しないものとする。

2 現行の公租公課制度が、変更された場合には、その負担につき、県と事業者が協議するものとする。

( 契約上の地位の譲渡等 )

第 79 条 事業者は、県の事前の承諾のある場合を除き、本契約上の地位および権利義務を第三者に対して譲渡し、担保に提供し、またはその他の処分をしてはならない。

2 事業者は、その定款において、事業者の株式を譲渡するには取締役会の承認を要する旨を定めなければならない。

3 事業者は、取締役会において株式の譲渡を承認する場合には、事前に県の書面による承諾を得なければならない。

( 本件施設等の譲渡等 )

第 80 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、本件施設等の一部もしくは全部を第三者に対して譲渡し、担保に提供し、またはその他の処分をしてはならない。

2 県が事前の承諾をした場合に限り、本件施設等について、本事業に対して融資を実行する金融機関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、本件施設および民間事業施設についての担保権は、県と事業者との間の本件施設および民間事業施設についての第 63 条第 3 項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 81 条 事業者は、毎事業年度開始 1 か月前までに、別紙 17 に定める様式の年間事業計画書および年間収支予算を作成し、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に別紙 18 に定める様式の年間業務報告書を作成の上、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とともに県に提出するものとする。なお、県は当該監査報告およ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し、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 82 条 県および事業者は、本契約上の秘密を第三者に漏洩したり、本件秘密文書等を滅失、毀損または改ざんしてはならず、また、本契約上の秘密および本件秘密文書等を本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、県は、滋賀県情報公開条例（平成 12 年滋賀県条例第 113 号）上、公開が義務付けられていると県において判断する情報については、これを公開することができるものとする。

- 2 県および事業者は、本契約上の義務の履行ないしは本契約上の権利の行使に係る事務に従事している者および従事していた者（第 17 条、第 37 条または第 43 条により本契約に基づく事業の全部または一部を第三者に委託する場合における当該第三者を含む）に、本契約上の秘密を第三者に漏洩させ、本件秘密文書等を滅失、毀損もしくは改ざんさせ、または本契約上の秘密ないしは本件秘密文書等を本契約の履行以外の目的に使用させてはならない。
- 3 事業者は、第 17 条、第 37 条または第 43 条により本契約に基づく事業の全部または一部を第三者に委託する場合には、当該第三者に対し、その受託業務遂行事務に従事させる者および従事させていた者との関係で、前項において事業者が県に対し約したのと同様の義務を負わせなければならない。
- 4 事業者は、本事業を行うにつき、個人情報を取り扱う場合は、関係法令および滋賀県個人情報保護条例（平成 7 年滋賀県条例第 8 号）を適用し、これらの規定に従うほか、県の指示を受けて適切に取り扱うものとする。
- 5 県は、事業者が本事業を行うにつき、取り扱っている個人情報の保護状況について、随時に調査することができる。
- 6 県は、事業者が本事業を行うにつき、個人情報の取扱いが不適切であると認められるときは、必要な勧告を行うことができる。この場合、事業者は直ちに県の勧告に従わなければならない。

(著作権等)

- 第 83 条 県は、事業者から本事業の推進に関して県に提出される書類等のうち、事業者のみが作成し、著作権の対象となるものについての著作権は、事業者に属することを認める。
- 2 県は、本事業の遂行の目的で使用する場合に限り、前項の事業者の著作権

となる書類等の内容を無償で使用できるものとするが、第三者にこれを使用させまたは公開する場合には、事業者の承諾を得なければならないものとする。

- 3 事業者は、県から本事業の推進に関して事業者に提出される書類等のうち、県のみが作成し、著作権の対象となるものについての著作権は県に属することを認める。
- 4 事業者は、本事業の遂行の目的で使用する場合に限り、前項の県の著作権となる書類等の内容を無償で使用できるものとするが、第三者にこれを使用させまたは公開する場合には、県の承諾を得なければならないものとする。
- 5 県および事業者は、本事業の推進に関して共同して作成した書類等のうち、著作権の対象となるものについて、第三者にこれを使用させまたは公開する場合には、相互に相手方の承諾を得なければならない。
- 6 県および事業者は、本契約の効力消滅後においても、前各項の規定に従うものとする。

( 履行保証保険等 )

第 84 条 事業者は、本件建物の完成までに、事業者の費用負担のもとに、損害保険会社との間で、県の承諾する、県と事業者を被保険者とする本件施設等の対価に相当する金額の 10% 以上に相当する額の保険金の支払を受けることができる別紙 19 の 1 記載の内容の履行保証保険契約を締結し、県に対し当該保険証券を呈示したうえ、真正証明文言を付した当該保険証券の写しを交付するものとする。

- 2 事業者は、前項の履行保証保険契約を、第 31 条に規定する本件施設および設備等の引渡までの間、維持しなければならない。
- 3 保険金の請求は、一次的には事業者が行うものとし、県は保険金請求を行う相手方に協力するものとする。
- 4 事業者は、その出資者全員から別紙 19 の 2 に記載する内容の確約書を徴取し、これを県に提出しなければならない。

( 事業者の解散 )

第 85 条 事業者は、事業期間の終了後 1 年 6 か月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、または県が承諾した第三者が、事業者が第 66 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 86 条 事業者は、事業者の費用負担の下に、損害保険会社との間で、県の承諾する、県をも被保険者とする本件施設等に関する別紙 20 に記載する内容の損害保険契約を、本件施設の引渡日までに締結し、県に対し、当該保険証券を呈示した上、真正証明文言を付した当該保険証券の写しを交付するものとする。

- 2 事業者は、前項の損害保険契約を、本契約が終了するに至るまでの間、維持しなければならない。
- 3 県は、事業者が第 1 項の保険契約の一部または全部を締結しないときは、自ら損害保険契約を締結することができる。この場合、県は事業者に対し、当該損害保険の保険料および同保険契約締結に要した費用の全部を請求することができる。
- 4 保険金の請求は、第 1 項の場合は事業者、第 3 項の場合は県が行うものとし、県および事業者は、互いに保険金請求を行う相手方に協力するものとする。

(金融機関との協議)

第 87 条 県は、本事業に関して事業者に融資する金融機関との間において、県が本契約に基づき事業者に損害賠償を請求し、または契約を終了させる際の当該金融機関への事前通知、ないしは協議に関する事項につき協議し定めるものとする。

(遅延損害金)

第 88 条 県もしくは事業者が、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、支払期日の翌日から支払済みに至るまで、当該未払金に対し、年利 8.25% (年 365 日の日割計算) の割合による遅延損害金を相手方に対して支払うものとする。

## 第 18 章 雑 則

(請求、通知等の様式その他)

第 89 条 本契約に定める請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、催告、要請および契約終了告知または解約は、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 本契約上の期間の定めは、民法 (明治 29 年法律第 89 号) および商法 (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 90 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 91 条 本契約に関する紛争は、大津地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、県と事業者は、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 92 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、または本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、県および事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

( 本契約の効力発生前段階 )

第 93 条 本契約につき議会の議決を受ける前段階において、第 69 条 ( 県による契約解除 )、第 79 条 ( 契約上の地位の譲渡 )、第 82 条 ( 秘密保持 )、第 83 条 ( 著作権等 )、第 90 条 ( 準拠法 )、第 91 条 ( 管轄裁判所 )、および第 92 条 ( 定めのない事項 ) の各規定を準用する。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、県および事業者両名記名押印の上、各自その 1 通を保有するものとする。

なお、本契約の締結日は、平成 14 年 6 月滋賀県議会定例会における本契約議案の議決日であり、下記年月日は仮契約締結年月日であることを確認する。

平成 年 月 日

県 :

事業者：

## 別紙 1 事業者提案書類（前文、1条、3条関係）

事業者提案書類とは、下記の書類をいう。

- 1 事業に関する基本的な考え方に関する書類
  - ・ 事業に関する基本的な考え方表紙（様式 10）
  - ・ 事業に関する基本的な考え方（様式 11）
  - ・ 施設の設計、建設に関する考え方（様式 12）
  - ・ 施設の維持管理に関する考え方（様式 13）
  - ・ IT事業の実施に関する考え方（様式 14）
  - ・ 利用可能容積の活用事業に関する考え方（様式 15）
  - ・ 施設の有効活用事業に関する考え方（様式 16）
  - ・ 資金調達およびリスク分担の考え方（様式 17）
  
- 2 提案提出書・入札書等に関する書類
  - ・ 提案提出書（様式 ）
  - ・ 入札書（様式 ）
  
- 3 設計提案書に関する書類
  - ・ 設計提案書表紙（様式 ）
  - ・ 設計内容説明書（様式 ）
  - ・ ライフサイクル CO<sub>2</sub>の排出量計算書（様式 ）
  - ・ 備品等整備内容説明書（様式 ）
  - ・ 費用等積算表（様式 ）
  
- 4 設計図面に関する書類
  - ・ 設計図面表紙（様式 ）
  - ・ 配置図
  - ・ 各階平面図
  - ・ 立面図
  - ・ 断面図
  - ・ 日影図
  - ・ 仕上表（様式 ）
  
- 5 透視図に関する書類
  - ・ 透視図表紙（様式 ）

- ・ 外観透視図
  - ・ 内観部分透視図
- 6 工事計画書に関する書類
- ・ 工事計画書表紙（様式 ）
  - ・ 工事内容説明書（様式 ）
  - ・ （仮称）滋賀 21 会館整備工程表（様式 ）
- 7 維持管理計画書に関する書類
- ・ 維持管理計画書表紙（様式 ）
  - ・ 維持管理内容説明書（様式 ）
  - ・ 維持管理費用見積書（様式 ）
- 8 県施設運営支援業務提案書
- ・ 県施設運営支援業務提案書表紙（様式 ）
  - ・ 運営支援内容説明書（様式 ）
  - ・ 県施設運営支援費用見積書（様式 ）
- 9 IT 関連業務提案書
- ・ IT 関連業務提案書表紙（様式 ）
  - ・ IT 事業関連業務内容説明書（様式 ）
- 10 大規模修繕提案書
- ・ 大規模修繕提案書表紙（様式 ）
  - ・ 大規模修繕内容説明書（様式 ）
  - ・ 大規模修繕費用見積書（様式 ）
- 11 利用可能容積の活用事業提案書
- ・ 利用可能容積の活用事業提案書表紙（様式 ）
  - ・ 事業内容説明書（様式 ）
  - ・ リスク管理の方針（様式 ）
  - ・ 資金調達計画（様式 ）
  - ・ 収支計画の前提（様式 ）
  - ・ 長期収支計画表（様式 ）
- 12 施設の有効活用事業提案書に関する書類

- ・ 施設の有効活用事業提案書表紙（様式 ）
- ・ 事業内容説明書（様式 ）
- ・ 事業収支計画（様式 ）

#### 1 3 事業計画提案書に関する書類

- ・ 事業計画提案書表紙（様式 ）
- ・ 実施体制表（様式 ）
- ・ S P Cと各主体の委託契約表（様式 ）
- ・ 事業主体別費用負担一覧表（様式 ）
- ・ 資金調達計画（様式 ）
- ・ リスクへの対応（様式 ）
- ・ 収支計画の前提（様式 ）
- ・ 長期収支計画表（様式 ）

#### 1 4 その他の書類

- ・ 協力会社名簿（様式 ）

別紙 2 本件建物の大規模修繕の内容（1条、48条、49条、50条関係）

建築物の主要構造部（建築基準法〔昭和25年法律第201号〕第2条第5号）の一種以上について、従前の材質、位置、寸法がほぼ同様であるように修復すること。

別紙 3 本件土地 ( 1 条、 4 条、 8 条、 9 条、 10 条、 11 条、 20 条、 35 条、 37 条、 38 条、 39 条、 40 条、 54 条、 62 条関係 )

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 所 在 | 滋賀県大津市打出浜             |
| 地 番 | 27 番 1                |
| 地 目 | 雑種地                   |
| 地 積 | 3288.69 平方メートル ( 実測 ) |

別紙 4 の 1 共用部分 ( 1 条、 4 条、 33 条、 35 条、 36 条、 37 条、 38 条、 39 条、 40 条、 48 条、 49 条、 50 条、 51 条、 52 条、 62 条 )

エントランス・ホール

管理事務室・メールボックス

機械室

階段・トイレ

E Vホール

廊下

ミーティング・コーナー

アメニティ・コーナー

湯沸室

塵芥置場

サーバー・P B X室 (スペース)

倉庫 (室)

その他、関連する設備等

別紙 4 の 2 共用施設 ( 1 条、 4 条、 33 条、 35 条、 36 条、 37 条、 38 条、 39 条、 40 条、 48 条、 49 条、 50 条、 51 条、 52 条、 62 条 )

駐車場

駐輪場

外構施設等

その他、関連する設備等

別紙 5 の 1 本件設備（1 条、4 条、34 条、51 条関係）

提案に応じて契約までに決定します。

別紙 5 の 2 本件備品（1 条、4 条関係）

提案に応じて契約までに決定します。

## 別紙 6 事業日程表 (6 条、15 条関係)

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| 事業契約締結                        | 平成 14 年 7 月             |
| 設計・建設期間                       | 平成 14 年 7 月～平成 16 年 3 月 |
| 合築事業 施設、合築事業 施設の引渡しおよび所有権移転期限 | 平成 16 年 3 月             |
| (仮称) 滋賀 21 会館の開設              | 平成 16 年 4 月             |
| 維持管理・運営期間                     | 平成 16 年 4 月～平成 46 年 3 月 |
| 事業期間の満了                       | 平成 46 年 3 月             |
| 本件施設の引渡しおよび所有権移転期限            | 平成 46 年 3 月             |

別紙 7 土地持分についての使用貸借契約書（8条、10条、11条関係）

土地持分についての使用貸借契約書

滋賀県（以下「甲」という。）および（以下「乙」という。）  
は、甲の共有する第1条の物件の表示記載の土地についての持分について、以下のとおり、使用貸借契約を締結する（以下「本契約」という。）。なお、本契約で別途定義するものの他、本契約において使用する用語は、甲および乙間の（仮称）滋賀21会館整備PFI事業契約書第1章に規定する定義に基づくものとする。

（本件土地持分の使用貸借）

第1条 甲は、滋賀県信用保証協会および大津商工会議所と7:2:1の割合にて共有する下記物件の表示記載の本件土地の甲の持分について、乙に対し、第3条に規定する期間中、無償で貸付するものとする。

物件の表示

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 所 在 | 滋賀県大津市打出浜         |
| 地 番 | 27番1              |
| 地 目 | 雑種地               |
| 地 積 | 3288.69平方メートル（実測） |

（使用の目的）

第2条 前条に規定する乙の本件土地の使用権は、（仮称）滋賀21会館整備PFI事業および合築事業、合築事業の実施のための本件建物の建設ならびに本件施設および民間事業施設を所有することを目的とし、乙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。

（土地使用貸借の期間）

第3条 本件土地持分の使用貸借の期間は、平成46年3月31日までとする。

ただし、当該期間の終了の日までに甲および乙間の（仮称）滋賀21会館整備PFI事業契約（以下「本件事業契約」という。）が終了した場合には、その時点で本契約に基づく使用貸借も終了するものとする。

2 甲および乙は、本事業が継続されている間は、いずれも本契約を解約し得ないものとする。

( 譲渡および転貸等の禁止 )

第 4 条 甲は、本事業の継続中、乙の承諾なく甲、滋賀県信用保証協会および  
大津商工会議所以外の第三者に本件土地持分を譲渡または賃貸することはで  
きない。

2 乙は、本契約により生ずる権利を譲渡するなどの一切の処分をなし、また  
は本件土地持分を転貸するなどの一切の処分をしてはならない。

( 善管注意義務 )

第 5 条 乙は、本件土地持分を善良なる管理者の注意義務をもって使用し、維  
持保全に努めなければならない。

( 第三者に損害を及ぼした場合の措置 )

第 6 条 乙は、本件土地持分を使用するにつき故意または過失により第三者に  
損害を与えた場合には、当該損害を第三者に対して賠償しなければならない。

( 維持管理義務 )

第 7 条 乙は、本件事業契約、合築事業 契約および合築事業 契約に基づき、  
本件土地の維持管理を行う。

( 滅失または毀損の通知義務 )

第 8 条 乙は、本契約の期間中、本件土地の一部が毀損し、またはそのおそれ  
がある場合は、直ちに甲、滋賀県信用保証協会および大津商工会議所に対し  
てその状況を通知しなければならない。

( 本契約終了時の処理 )

第 9 条 本契約が終了した場合には、P F I 事業契約書第 11 条の規定に従って  
処理する。

( 損害賠償 )

第 10 条 乙が本契約に基づく義務を履行しないために、甲、滋賀県信用保証協  
会または大津商工会議所に損害が生じた場合、乙は、その損害を負担した当  
事者に対してその損害を賠償しなければならない。

( 定めのない事項等 )

第 11 条 本契約に定めのない事項については、本件事業契約の定めに従うも

のとし、本件事業契約にも定めのない事項について定める必要が生じた場合、または本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、甲乙誠実に協議の上、定めるものとする。

(管轄裁判所)

第 12 条 本契約に関する紛争は、大津地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、甲および乙は、同裁判所の専属的管轄に服することに同意する。

本契約の成立を証するため、本契約書 4 通を作成し、甲および乙各々記名押印の上、各自その 1 通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲

乙

別紙 8 事業者が基本設計および実施設計完了時に県に対し提出する設計図書  
(1条、14条、22条、23条、25条、65条関係)

1 基本設計

表紙

目次

設計の基本方針

設計と条件の表示

関係法令等の整理

機能配置計画

空間構成計画

動線計画

防災計画

敷地配置計画

平面計画

断面計画

立面計画

色彩計画

構造計画

設備計画

内外環境計画

耐震計画

外構計画

建築概要

構造概要

設備概要

仕様概要、仕上表

面積表

配置図

平面図

断面図

立面図

主要部矩形図

構造計画図

設備計画図

工事費概算書

工程計画表  
各種技術資料  
鳥瞰図（ベース）

## 2 実施設計

- 建築主体工事  
表紙  
図面リスト  
附近見取図  
配置図  
特記仕様書  
平面図  
立面図  
断面図  
仕上表  
建具表  
各伏図  
矩形図  
各詳細図  
展開図  
構造図  
面積表  
積算書（拾い出し表、見積書含む）  
積算内訳明細書（営繕積算システム RIBC による FD）  
積算内訳明細書（受託者算出様式によるもの）  
構造計算書  
数量計算書  
計画通知書  
認可、認定、承認書  
打合せ記録書  
工事履歴配置図
- 電気設備工事  
表紙  
図面リスト  
附近見取図  
配置図

特記仕様書

機器リスト

系統図

配線図

平面図

詳細図

器具リスト

分電盤リスト

姿 図

積算書（拾い出し表、見積書含む）

積算内訳明細書（営繕積算システム RIBC による FD）

積算内訳明細書（受託者算出様式によるもの）

計算書

打合せ記録書

▪ 機械設備工事

表 紙

図面リスト

附近見取図

配置図

特記仕様書

機器リスト

系統図

平面図

器具リスト

姿 図

配管図

積算書（拾い出し表、見積書含む）

積算内訳明細書（営繕積算システム RIBC による FD）

積算内訳明細書（受託者算出様式によるもの）

計算書

打合せ記録書

## 別紙 9 完工確認事項 (25 条 1 項関係)

別紙 10 本件建物の竣工図書（25条4項、34条4号関係）

別紙 11 毎月の業務報告書の様式( 38 条 3 項、39 条、44 条 3 項、45 条 1 項、  
53 条、55 条、69 条 2 項 4 号、81 条 2 項関係)

提案に応じて契約までに決定します。

別紙 12 半期業務報告書の様式（38 条 3 項、39 条、44 条 3 項、45 条 2 項、  
53 条、55 条、69 条 2 項 4 号、81 条 2 項関係）

提案に応じて契約までに決定します。

別紙 13 本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援事業の内容（41条関係）

提案に応じて契約までに決定します。

別紙 14 サービス購入費の変更の算定方法（52 条関係）

- 1 本事業終了後、県が譲渡を受ける本件施設および本件設備等の対価に相当する部分  
 . . . 下記（1）改訂方法 1
- 2 本件施設および本件設備等の維持管理の対価に相当する部分  
 . . . 下記（2）改訂方法 2
- 3 本件施設中の事業者運営支援部分における運営支援業務の対価に相当する部分  
 . . . 下記（2）改訂方法 2
- 4 事業者が本件建物の区分所有者として共用部分および共用施設の大規模修繕に備えるために管理組合に対して負担する積立費用に相当する部分  
 . . . 下記（3）改訂方法 3

（1）改定方法 1（金利変動による改定：10 年毎に改定）

支払方法

元利均等支払を前提とする。各年の支払額は、次に定めるそれぞれの期間の支払額の 10 分の 1 とする。

| 施設開業後の期間    | 支払額                                    |
|-------------|--|
| 1 年目～10 年目  | 元金の 1/3 の 10 年元利均等支払額と元金の 2/3 の支払利息の合計 |
| 11 年目～20 年目 | 元金の 1/3 の 10 年元利均等支払額と元金の 1/3 の支払利息の合計 |
| 21 年目～30 年目 | 元金の 1/3 の 10 年元利均等支払額                  |

金利の改定

1 年単利を前提とする。

| 施設開業後の期間    | 適用金利   |
|-------------|--|
| 1 年目～10 年目  | 着工直前時点における 6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年物(円・円)金利スワップレートを基準金利とし、これにスプレッド(30 年固定)を加算した合計 |
| 11 年目～20 年目 | 金利見直し時点における 6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年物(円・円)金利スワップレートを基準金利とし、これにスプレッドを加算した合計        |
| 21 年目～30 年目 | 金利見直し時点における 6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年物(円・円)金利スワップレートを基準金利とし、これにスプレッドを加算した合計        |

施設開設後、11年目の最初の支払い時において第1回目の価格の改定を行う。

(2)改定方法2(総務省統計局消費統計課作成の消費者物価指数による改定:1年に1回改定)

前回改定実施時点(当初改定時にあつては契約時点)における消費者物価指数大津市(総合)を基礎指数とする。

支払額改定時点における同指数と基礎指数との倍率(改定倍率)により支払額を改定する。

なお、改定倍率が0.99超1.01未満の時は改定を見送ることとする。

施設開設後、1年目の最初の支払い時において第1回目の価格の改定を行う。

(3)改定方法3(国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課作成の建設工事費デフレーターによる改定:1年に1回改定)

前回改定実施時点(当初改定時にあつては契約時点)における建設工事費デフレーター(非住宅非木造)を基礎指数とする。

支払額改定時点における同指数と基礎指数との倍率(改定倍率)を求める。

改定時点以後の積立金に改定倍率を乗じたものを以後の積立金額とし、一時積立金および組合において積立済みの積立金に関しては見直しを行わない。

なお、改定倍率が0.99超1.01未満の時は改定を見送ることとする。

施設開設後、1年目の最初の支払い時において第1回目の価格の改定を行う。

別紙 15 誓約書 (57 条関係)

誓 約 書

滋賀県知事 様

(以下「賃貸人」といいます。)および (以下「賃借人」といいます。)は、今般、別紙物件目録記載の物件(以下「本件賃貸物件」といいます。)を貴職の承諾を得て賃貸人が賃借人に対し、賃貸するにあたり、下記の事項を遵守することを確約いたします。

第 1 条 賃貸人と賃借人間の本件賃貸物件に関する契約(以下「本件賃貸借契約」といいます。)は、本誓約書とともに提出する賃貸借契約公正証書写しのとおり、平成 46 年 3 月 31 日までに終了する借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 38 条に定める定期借家契約であり、賃借人は本件賃貸借契約が終了した場合には、県および賃貸人に対し、本件賃貸物件を賃借時における現状に復して明渡すものとする。

第 2 条 前条の規定にかかわらず、平成 14 年 月 日付(仮称)滋賀 21 会館整備 PFI 事業契約書に基づく県と事業者との契約が終了した場合には、本件賃貸借契約も当然に終了し、賃借人は、県および賃貸人に対し、遅滞なく本件賃貸物件を賃借時における現状に復して明渡すものとする。

第 3 条 賃借人は、本件賃貸借契約に定められた本件賃貸物件の使用目的を遵守し、賃貸人のみならず県の事前の書面による承諾がなければこれを変更することができない。

2 賃借人が本件賃貸物件の使用方法等について、県から改善等の指導を受けた場合には、賃借人はこれに誠実に従わなければならない。

第 4 条 賃借人は、第 1 条および第 2 条の明渡しに際し、理由のいかんを問わず、県に対し、立退き料その他の金員等の請求を一切行わないものとする。

平成 年 月 日

貸人：

借人：

## 別紙 16 補償金の算定方法（73 条関係）

本件施設および本件設備等の対価の、契約解除時における元利均等計算上（但し、元金 3 分割による各 10 年間半年割賦）の元本残金、ならびに同残金額に、本契約締結時における民間事業施設の対価の、本件施設および本件設備等の対価に対する割合を乗じて算出される金額の合計額

別紙 17 年間業務計画書の様式（36 条、81 条 1 項関係）

提案に応じて契約までに決定します。

別紙 18 年間業務報告書の様式（81 条 2 項関係）

提案に応じて契約までに決定します。

## 別紙 19 の 1 履行保証保険契約の内容（84 条関係）

本件施設等の対価に相当する金額の 10%以上に相当する額の保険金の支払を受けることができ、県と事業者を被保険者とするもので、詳細はご提案を受けて協議の上、契約までに決定します。

別紙 19 の 2

確 約 書

滋賀県知事 様

当社は貴県に対し、県の書面による事前の承諾を得た場合を除いて、その有する事業者の株式を第三者に譲渡し、または担保に供するなど一切の処分をしないことを確約致します。

平成 年 月 日

出資者：

別紙 20 付保すべき保険の内容（86 条関係）

提案に応じて契約までに決定します。