

新市民会館整備運営事業

事業仮契約書（案）

平成 28 年 1 月 27 日
(平成 28 年 3 月 16 日修正)

東大阪市

前文

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

1. 事業名 新市民会館整備運営事業
2. 事業の場所 東大阪市御厨南二丁目 551 番 1 他 3 筆
3. 契約期間 自 本件関係議決（事業契約書第 1 条第 55 号に定義）があった日
至 平成 46 年 3 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 106 条及び第 108 条から第 110 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、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。
開業準備業務 金 円
ただし、事業者が事業契約書第 57 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。
運営・維持管理業務 金 円
ただし、事業者が事業契約書第 74 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仮契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。なお、事業仮契約は、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、本件関係議決がなされることを条件として、本件関係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28年8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

事業 者

【本店所在地】

【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	事業者
第5条	本件事業の概要
第6条	事業日程
第7条	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	本件土地の使用
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	事前調査業務及び関連業務
第16条	調査の第三者への委託
第17条	交付金申請等補助業務
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	本件土地の管理
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	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	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	開業準備業務
第 44 条	本件施設等の開業準備
第 45 条	実施計画書等
第 46 条	第三者の使用
第 47 条	事業者による本件施設等の運営維持管理業務体制の整備
第 48 条	市による本件施設等の運営維持管理業務体制の確認
第 49 条	供用開始前の利用申込受付等業務
第 50 条	プレイベント実施業務
第 51 条	広報・宣伝活動業務
第 52 条	竣工記念式典等開催業務
第 53 条	開業準備期間中の維持管理業務
第 54 条	愛称等の決定支援業務
第 55 条	モニタリングの実施
第 56 条	第三者に及ぼした損害
第 57 条	契約保証金
第 5 章	本件施設等の運営業務、維持管理業務
第 1 節	総則
第 58 条	指定管理等
第 59 条	指定管理者による管理等
第 60 条	手続規定等の遵守
第 61 条	利用者等に対する指導
第 62 条	運営業務計画書等の作成・提出
第 63 条	運営・維持管理期間中の第三者の使用
第 64 条	館長、業務責任者及び業務担当者
第 65 条	運営・維持管理業務における要求水準の変更等
第 66 条	業務報告
第 67 条	運営・維持管理業務に伴う近隣対策
第 68 条	本件施設等に係る光熱水費等の負担
第 69 条	情報の管理及び個人情報の取り扱い
第 70 条	情報公開
第 71 条	市による説明要求及び立会い
第 72 条	第三者に及ぼした損害
第 73 条	モニタリングの実施
第 74 条	契約保証金
第 2 節	運営業務
第 75 条	本件施設等の運営

第 76 条	本件施設等の使用における優先順位
第 77 条	施設の利用制限
第 78 条	利用料金等
第 79 条	文化芸術事業実施業務
第 80 条	貸館業務
第 81 条	広報・情報発信業務
第 82 条	駐車場等管理運営業務
第 83 条	市民協働その他管理運営業務
第 3 節	維持管理業務
第 84 条	本件施設等の維持管理
第 85 条	安全管理及び非常時の対応
第 86 条	建物保守管理業務
第 87 条	設備保守管理業務
第 88 条	舞台設備保守管理業務
第 89 条	外構保守管理業務
第 90 条	備品保守管理業務
第 91 条	修繕更新業務
第 92 条	清掃業務
第 93 条	環境衛生管理業務
第 94 条	植栽管理業務
第 95 条	警備業務
第 96 条	業務終了時の対応
第 6 章	付帯事業
第 97 条	付帯事業と事業者の直接収入
第 98 条	付帯事業の実施場所
第 99 条	付帯事業計画書の作成・提出
第 100 条	第三者の使用
第 101 条	付帯事業責任者
第 102 条	業務報告
第 103 条	付帯事業における要求水準の変更
第 104 条	自己責任
第 105 条	付帯事業の継続実施義務
第 7 章	サービス対価の支払い
第 106 条	施設整備の対価（サービス対価 A）の支払い
第 107 条	開業準備の対価（サービス対価 B）の支払い
第 108 条	運営の対価（サービス対価 C）の支払い
第 109 条	維持管理の対価（サービス対価 D）の支払い
第 110 条	光熱水費の対価（サービス対価 E）の支払い
第 111 条	その他の対価（サービス対価 F）の支払い
第 112 条	運営の対価（サービス対価 C）、維持管理の対価（サービス対価 D）及び その他の対価（サービス対価 F）の減額
第 113 条	運営の対価（サービス対価 C）、維持管理の対価（サービス対価 D）及び その他の対価（サービス対価 F）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及び本件指定の取消等
第 1 節	契約期間
第 114 条	契約期間
第 2 節	本件施設等引渡し前の契約解除等

第 115 条	本件施設等引渡し前の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等
第 116 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 117 条	本件施設等引渡し前の法令変更による契約解除等
第 118 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 119 条	本件施設等引渡し以後の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等
第 120 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 121 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 122 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	本件指定の取消等
第 123 条	事業者の責めに帰すべき事由による本件指定の取消等
第 124 条	市の責めに帰すべき事由による本件指定の取消等
第 125 条	法令変更による本件指定の取消等
第 126 条	不可抗力による本件指定の取消等
第 5 節	事業関係終了に際しての処置
第 127 条	事業関係終了に際しての処置
第 128 条	終了手続の負担
第 9 章	表明・保証及び誓約
第 129 条	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 130 条	通知の付与及び協議
第 131 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 132 条	通知の付与及び協議
第 133 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 134 条	公租公課の負担
第 135 条	協議
第 136 条	銀行団との協議
第 137 条	株主・第三者割り当て
第 138 条	財務書類の提出
第 139 条	本件施設等の設計図書及び竣工図書の著作権
第 140 条	著作権等の侵害の防止
第 141 条	特許権等の使用
第 142 条	秘密保持及び個人情報の保護等
第 143 条	文書の保管・保存及び情報公開
第 13 章	雑則
第 144 条	請求、通知の様式その他
第 145 条	遅延利息
第 146 条	解釈
第 147 条	準拠法
第 148 条	管轄裁判所
別紙	
別紙 1	本件土地
別紙 2	舞台備品
別紙 3	一般備品
別紙 4	本件道路

別紙 5	基本設計図書
別紙 6	実施設計図書
別紙 7	竣工図書
別紙 8	サービス対価の算定及び支払方法
別紙 9	事前調査業務の範囲
別紙 10	既存建物
別紙 11	加入する保険等
別紙 12	施工時提出の工事書類
別紙 13	目的物引渡書
別紙 14	瑕疵担保保証書
別紙 15	プレイベント実施業務
別紙 16	年度別協定書
別紙 17	モニタリング及びサービス対価の減額等
別紙 18	付帯事業
別紙 19	定期建物賃貸借契約書の様式
別紙 20	事業用定期借地権設定契約書の様式
別紙 21	法令変更による増加費用及び損害の負担
別紙 22	不可抗力による増加費用及び損害の負担
別紙 23	株主誓約書

市と事業者は、新市民会館整備運営事業（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、開業準備業務、運営業務、維持管理業務に関する事業及び付帯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（それぞれ以下に定義する。）、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」（それぞれ以下に定義する。）に定める事項が適用されることを確認する。

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意義は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 「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。
- (2) 「維持管理業務」とは、新市民会館整備運営事業 要求水準書「Ⅶ」に規定する業務をいう。
- (3) 「維持管理業務基本計画書」とは、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。
- (4) 「維持管理業務計画書」とは、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。
- (5) 「運営・維持管理期間」とは、本件施設等の供用開始日（平成 31 年 12 月 1 日）から平成 46 年 3 月 31 日までの期間をいう。
- (6) 「運営企業」とは、落札者を構成する企業のうち、運営業務を担当する者として届け出られた●をいう。
- (7) 「運営業務」とは、新市民会館整備運営事業 要求水準書「Ⅵ」に規定する業務をいう。
- (8) 「運営業務基本計画書」とは、事業者により作成される、本件施設等の運営業務の全体計画を記載した書面をいう。
- (9) 「運営業務計画書」とは、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運営業務の計画を記載した書面をいう。
- (10) 「開業準備期間」とは、平成 29 年 4 月 1 日から本件施設等の供用開始日の前日（平成 31 年 11 月 30 日）までの期間をいう。
- (11) 「開業準備業務」とは、新市民会館整備運営事業 要求水準書「Ⅴ」に規定する業務をいう。
- (12) 「関係者協議会」とは、本件事業に関して市と事業者との間の協議を行うための機関で、市及び事業者により構成されるものをいう。
- (13) 「基本協定書」とは、本件事業に関し平成 28 年 7 月●日に締結された基本協定書をいう。
- (14) 「業務要求水準」とは、本件事業において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。
- (15) 「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。
- (16) 「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。

- (17)「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。
- (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、及び事業を営む個人の当該事業に関する情報は除く。
- (19)「サービス対価」とは、本契約に基づく事業者の債務履行に対し、市が事業者に対して支払う対価をいう。
- (20)「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事業者を支払われる金員（別紙8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。
- (21)「サービス対価B」とは、サービス対価のうち、開業準備業務の履行の対価として市から事業者を支払われる金員（別紙8に規定、消費税等を含む）の総額をいう。
- (22)「サービス対価C」とは、サービス対価のうち、運営業務の履行の対価として市から事業者を支払われる金員（別紙8に規定、消費税等を含む）の総額をいう。
- (23)「サービス対価D」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事業者を支払われる金員（別紙8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E」とは、サービス対価のうち、運営業務及び維持管理業務の履行に伴う光熱水費の対価として市から事業者を支払われる金員（別紙8に規定、消費税等を含む）の総額をいう。
- (25)「サービス対価F」とは、サービス対価のうち、運営・維持管理期間中の保険料、一般管理費、法人税等、その他運営及び維持管理に関して必要となる費用として市から事業者を支払われる金員（別紙8に規定、消費税等を含む）の総額をいう。
- (26)「下請負人等」とは、暴排条例第7条に規定する者をいう。
- (27)「事業年度」とは、毎年4月1日から始まる1年間をいう。
- (28)「施設整備業務」とは、新市民会館整備運営事業 要求水準書「Ⅲ」「Ⅳ」に規定する業務をいう。
- (29)「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。
- (30)「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。
- (31)「実施方針等」とは、本件事業に関し平成27年11月25日に公表された実施方針及び業務要求水準書（案）をいう。
- (32)「指定管理者」とは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項に定義される指定管理者であって、本件施設等にかかる市の条例の規定に基づき、公の施設たる本件施設等の管理にあたる者をいう。
- (33)「竣工」とは、施設整備業務が完了することをいう。
- (34)「竣工図書」とは、竣工時に事業者が作成する別紙7に記載する図書をいう。
- (35)「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。
- (36)「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。

- (37)「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、本件関係議決があった日から本件引渡日までの期間をいう。
- (38)「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。
- (39)「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。
- (40)「提案書」とは、事業者が入札手続において市に提出した応募提案、市からの質問に対する回答書その他応募者が本契約締結までに提出した一切の書類をいう。
- (41)「入札価格」とは、落札者とされた応募者が本件事業に関し入札時に提示した額をいう。
- (42)「入札説明書」とは、本件事業に関し平成 28 年 1 月 27 日に公表された入札説明書をいう。
- (43)「PFI 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)「不可抗力」とは、市及び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、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、市及び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。
- (45)「付帯事業」とは、新市民会館整備運営事業 要求水準書「Ⅷ」に規定する事業をいう。
- (46)「付帯事業企業」とは、市の承認を得て付帯事業を担当する企業をいう。
- (47)「付帯事業基本計画書」とは、事業者により作成される、付帯事業の全体計画を記載した書面をいう。
- (48)「付帯事業計画書」とは、事業者により作成される、各事業年度における付帯事業の計画を記載した書面をいう。
- (49)「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。
- (50)「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。
- (51)「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。
- (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)「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。
- (54)「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。
- (55)「本件関係議決」とは、PFI 法第 12 条で規定された東大阪市議会の議決、本件施設等に係る設置条例の制定に係る議決、及び地方自治法第 244 条の 2 第 6 項の規定に基づき事業者を本件施設等の指定管理者として指定する議決をいう。
- (56)「本件工事」とは、本件事業に関する、既存建物の解体工事及び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。
- (57)「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。

- (58)「本件施設」とは本契約に基づき事業者が設計・建設する新市民会館の施設、その他関連付属施設をいう。
- (59)「本件施設等」とは、本件施設及び本件備品をいう。
- (60)「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事業者が作成した別紙5記載の基本設計図書及び別紙6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。
- (61)「本件指定」とは、事業者を、本件施設等の指定管理者として指定することをいう。
- (62)「本件条例」とは、本件施設等に係る設置条例並びに同条例に付随・関連する規則その他の細則（同条例に基づきなされる市の議決（本件事業に関係するものに限る。）を含む。）を総称していう。
- (63)「本件道路」とは、本契約に基づき事業者が拡幅整備する、別紙4記載の道路をいう。
- (64)「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の赤色線で囲んだ範囲をいう。
- (65)「本件入札に対する質問及び回答書」とは、入札説明書の公表後に受け付けられた質問及びこれに対する市の回答を記載した書面をいう。
- (66)「本件引渡し日」とは、本件施設等の引渡し日として予定された平成31年8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。
- (67)「本件備品」とは、別紙2の舞台備品及び別紙3の一般備品をいう。
- (68)「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。
- (69)「要求水準書」とは、平成28年1月27日に公表された新市民会館整備運営事業 入札説明書添付の業務要求水準書をいう。
- (70)「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 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。

（事業者）

第4条 事業者は、本件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 事業者は、市の事前の承認なく、本件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 事業者から本件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、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による取得、開業準備業務、運営業務、維持管理業務に関する事業及び付帯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、本件事業を、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 事業者は、本契約締結日から平成 46 年 3 月 31 日までの設計、建設、開業準備、運営、維持管理及び付帯事業について、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。

(事業者の資金調達)

第 7 条 本件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事業者が負担する。本件事業に関する事業者の資金調達はすべて事業者の責任において行う。

2 事業者は、本件事業に関連する資金調達に対して、P F I 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。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、事業者が P F I 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 事業者は、基本設計の着手前、基本設計完了時、実施設計完了時（建設工事着工前）、建設工事途中の毎事業年度末及び建設工事完了時の各段階において、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、実施設計完了時（建設工事着工前）のコスト管理計画書は、内訳明細書に基づくものとし、事業者は、これに基づきコストの適正な管理を行う。

2 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。本契約締結後関係者協議会設置要綱を作成するものとし、その内容は市及び事業者の協議によるものとする。

2 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。

(本件土地の使用)

第 10 条 市は、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、事業者に対し本件土地を無償で貸し付ける。

2 本件土地の貸付期間は、工事開始予定日から、本件引渡日までとする。

3 本件土地は市所有の行政財産であり、事業者は、本件工事に必要な範囲において、本件土

地を無償にて使用することができ、それ以外の目的に供してはならない。市が貸し付ける本件土地以外に、資材置場等が必要となる場合、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 事業者が本件土地の貸付を受けた後、第 39 条に基づく本件施設等の引渡しまでの本件土地の管理は、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本件土地の補修、管理に要する経費は、すべて事業者の負担とする。
- 5 事業者は、本件土地の賃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、本件土地を転貸してはならない。
- 6 市は、本件土地について必要に応じて随時利用状況等を調査し、又は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、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、事業者は、本件土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、事業者は、本件土地のうち、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 事業者は、本件引渡し日を平成 31 年 9 月 1 日以降に変更し、同日以降も引き続き本件工事の用に供するため本件土地を使用しようとするときは、同年 7 月末日までに書面をもって市に申し出なければならない。この場合、市は、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、これを書面により承諾する。

(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、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 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、事業者からの要請がある場合は、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 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 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場合は、市は当該増加費用のうち合理的範囲の費用を負担する。

(暴力団等の排除措置)

第 12 条 市は、事業者に対し、事業者並びに事業者の構成員及び協力企業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又は大阪府下の各警察署長に提供することにより、事業者並びに事業者の構成員及び協力企業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 事業者は、担当業務を第三者（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 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 事業者は、本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。構成員又は協力企業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、事業者、構成員又は協力企業が、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、事業者に対し、当該第三者との間で契約を締結し、若しくは構成員及び協力企業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、若しくは構成員及び協力企業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 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、並びに舞台機構、舞台照明及び舞台音響の専門企業を定め、業務の開始前に市に届け出なければならない。

（事前調査業務及び関連業務）

第15条 事業者は、別紙9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。

- 2 前項に定めるほか、事業者は、本件土地のインフラ調査、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 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 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事業者で協議の上、決定するものとする。
- 5 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、本件土地について、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。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

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、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 市は、必要と認めた場合には随時、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16条 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、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

（交付金申請等補助業務）

第17条 事業者は、市が本件施設の各年度を基本とした出来高に応じた国庫交付金の交付申請、その他関連する書類の作成をするにあたって、必要な資料作成等の協力を行うとともに、設計・建設期間中の毎年度、市が指定する期日までに、出来高明細書を作成して市に提出し、市による出来高検査に応じる。又、事業期間内において市への会計検査等があった場合、必要な協力を行う。

第2節 設計業務

（本件施設等の設計）

第18条 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設計工程表を作成し、市に提出するものとする。

- (1) 各種調査の工程
 - (2) 基本設計の工程
 - (3) 実施設計の工程
 - (4) 建築確認申請等の行政関連手続の工程
- 2 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5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。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。
 - 3 事業者は、基本設計において、周辺環境に及ぼす影響を検証するため、日影シミュレーション及びビル風シミュレーションを行い、その検討図面を添えて市に検討結果の報告を行うものとする。
 - 4 事業者は、基本設計の終了前に、市が開催する設計報告会のための資料作成等に協力するとともに、設計報告会において設計内容の説明を行うものとする。
 - 5 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6の実施設計図書、完成予想図及び完成模型を市に提出する。
 - 6 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、建築工事標準仕様書（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）、電気設備工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、機械設備工事標準仕様書（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。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。

- 7 市は、第2項及び第5項の設計図書を事業者から受領し、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。
- 8 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。
- 9 市の指示により、又は本契約書、基本協定書、実施方針、若しくは入札説明書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。
- 10 本契約締結前において、市と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 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、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 事業者は、設計業務に着手する前に、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、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、事業者に対して、工期の変更を伴わずかつ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。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、事業者に通知する。市及び事業者は、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 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 事業者が、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、当該変更により事業者に増加費用が生じたときは、事業者がその増加費用を負担するものとする。
- 5 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、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 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、市が事業者に支払う維持管理の対価（サービス対価D）を当該費用の減少額と同額減少させることができる。

（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、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本件土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、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 第 1 項又は第 2 項に基づく変更起因する、施設整備業務、開業準備業務、運営業務、維持管理業務又は資金調達に係る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、事業者が請求した場合には、市は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、事業者に事前に通知した上で、事業者に対してその説明を求める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 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、又設計者をして、市に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。
- 3 市は、前 2 項に基づき説明、報告等を受けたときは、指摘事項がある場合には適宜これを事業者に伝え、又は意見を述べるることができる。

（設計の完了）

第 23 条 事業者は、第 18 条第 2 項及び第 5 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仕様を満たさないと市が客観的に判断する場合には、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 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 事業者は、第 18 条第 2 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 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、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 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 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 10 記載の既存建物を解体撤去し、本件土地上に本件施設を建設し、本件備品を購入・設置し、別紙 4 に黄色線で囲んだ範囲の土地上に本件道路を拡幅整備し、近鉄八戸ノ里駅構内に本件施設等の案内のための情報板を設置し、第 39 条に基づいて本件施設等を市に引き渡し、その所有権を市に取得させるものとする。

- 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、事業者がその責任において定める。
- 3 事業者は、設計・建設期間中、自己又は建設企業をして別紙 11 に定める保険に加入し、保険料を負担するものとする。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 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 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、建築工事標準仕様書(国土交通大臣官庁官庁営繕部監修・最新版)、官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説(国土交通大臣官庁官庁営繕部監修・最新版)、電気設備工事標準仕様書(国土交通大臣官庁官庁営繕部監修・最新版)、機械設備工事標準仕様書(国土交通大臣官庁官庁営繕部監修・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 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 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 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 事業者は、別紙 12 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、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 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、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 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。
- 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、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。

（工事監理業務）

第 28 条 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 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 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 事業者は、工事監理者をして、市に対して、毎月 1 回、本件工事につき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、すべて事業者の責任と費用負担において行うものとし、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、事業者がすべてこれを負担するものとする。
- 6 事業者は、工事監理者をして、工事月報及び監理報告書を毎月作成させ、当該月の翌月 10 日までに市に対して提出させるものとする。

（第三者の使用）

第 29 条 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、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 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。

- 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、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、市又は事業者が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。

（本件土地の管理）

第 30 条 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。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、当該増加費用は事業者が負担する。ただし、不可抗力により事業者に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 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、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 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。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、事業者が請求した場合には、市及び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、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、事業者に対して報告を要請することができ、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、事業者に事前に通知した上で、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、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。事業者は、市からかかる質問を受領した後 14 日以内に、市に対して回答を行わなければならない。市は、事業者の回答内容が合理的でないと判断した場合、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、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、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、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。
- 6 事業者は、設計・建設期間中において事業者が行う、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 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、必要と認めた場合には、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事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除き、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 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 事業者は、事業者の責任と費用により、操作マニュアルを3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、事業者にその旨通知することができる。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、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

(事業者による完成検査)

第 36 条 事業者は、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 事業者は、市に対して、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、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 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性能及び仕様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、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) 機器・備品等の試運転等は、市による完工確認前に事業者が実施し、その報告書を市に提出する。なお、市は、試運転等に立ち会うことができる。施設等の試稼動等は、事業者の責任と費用負担において行うものとする。
 - (3) 事業者は、前号に規定する試運転とは別に、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、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、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、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 条の完工確認、第 47 条の業務基本計画書の確認、第 48 条の運営及び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、事業者が、自己の責任及び費用負担において、自己又は運営企業、維持管理企業及び付帯事業企業等をして別紙 11 に掲げる保険及び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 7 に掲げる竣工図書とともに市に対して提出した場合、事業者に対して完工確認通知書を交付する。

- 2 事業者は、市の完工確認通知書を受領しなければ、本件施設等の運営業務、維持管理業務及び付帯事業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 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。

(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 事業者は、完工確認通知書の受領と同時に、別紙 13 の様式による目的物引渡書を市に交付し、本件引渡し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、本件施設又は本件備品等に瑕疵があるときは、事業者に対して、相当の期間を定めて、当該瑕疵の補修（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、直ちに事業者にも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、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 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 14 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 市が事業者に対して工期の変更を請求した場合、市と事業者は協議により当該変更の当否及び当該変更に起因して事業者が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 不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により工期を遵守できないことを理由として事業者が工期の変更を請求した場合、市と事業者は協議により当該変更の当否を定めるものとする。ただし、市と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、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 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、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、本件引渡し日から実際に本件施設等が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、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、当該遅延に伴って事業者が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事業者が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 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、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事業者に返還する。
- 2 前項の規定にかかわらず、事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は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、事業者又は建設企業は、本契約の締結日に、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、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 115 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、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 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 開業準備業務

(本件施設等の開業準備)

- 第 44 条 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、本件事業関連書類に従って、開業準備期間内に、本章に定める開業準備業務を行う。
- 2 開業準備業務のために必要な一切の手段は、事業者がその責任において定める。
 - 3 事業者は、開業準備期間中、自己又は運営企業及び維持管理企業をして別紙 11 に定める保険に加入し、保険料を負担するものとする。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、その正写文言を付した写しを提出するものとする。
 - 4 開業準備業務に関する情報及び個人情報の取り扱いについては、第 69 条の規定を準用す

る。

- 5 開業準備業務に関する情報公開については、第 70 条の規定を準用する。

(実施計画書等)

第 45 条 事業者は、開業準備業務計画書を全体スケジュール表に記載された日程に従って開業準備業務開始前に市に提出する。

- 2 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実施計画表（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、これに従って開業準備業務を実施する。市に提出した実施計画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 事業者は、開業準備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、四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。
- 4 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、毎四半期の最終月の翌月 10 日までに当該四半期に係る四半期業務報告書を提出する。又、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、事業者は、市の要求に応じ、業務日報を市の閲覧に供する。
- 5 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、四半期業務報告書及び年度業務報告書は運営・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。保管期間内に事業者が解散した場合においては、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、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。

(第三者の使用)

- 第 46 条 事業者は、運営企業、維持管理企業及び付帯事業企業に限り、開業準備業務を委託し、又は請け負わせることができる。なお、事業者は、市に対し、運営企業、維持管理企業及び付帯事業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 事業者は、**緊急の場合を除いて**開業準備業務を開始する 21 日前までに、市に対して開業準備業務の一部を第三者に委託し、又は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、運営企業、維持管理企業又は付帯事業企業をして、開業準備業務の一部を第三者に受託させ、又は請け負わせることができる。当該第三者が、請け負った開業準備業務の一部を、さらに第三者に再受託させ、又は請け負わせる場合も同様とする。
- 3 前項に基づく、運営企業、維持管理企業及び付帯事業企業、並びに受託者、請負人、再受託者及び下請人（以下、総称して「受託者等」という。）の使用は、すべて事業者の責任において行うものとし、運営企業、維持管理企業及び付帯事業企業並びに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、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 運営企業、維持管理企業及び付帯事業企業、並びに受託者等に関する何らかの紛争等に起因して市又は事業者が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。

(事業者による本件施設等の運営維持管理業務体制の整備)

第 47 条 事業者は、本件施設等の供用開始の 12 か月前までに、運営業務基本計画書、維持

管理業務基本計画書及び付帯事業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 事業者は、本件施設等の供用開始までに、本件施設等の供用開始後 15 年間の修繕計画書、供用開始後 30 年間の長期修繕計画書、及び供用開始後 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 事業者は、本件施設等の供用開始日までに、本件施設等の運営業務及び維持管理業務並びに付帯事業に必要な人員を確保し、かつ、運営業務及び維持管理業務並びに付帯事業に必要な訓練、研修等を行うものとする。
- 4 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運営し維持管理することが可能となった段階で、市に対して通知を行うものとする。

(市による本件施設等の運営維持管理業務体制の確認)

第 48 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、本件施設等の運営及び維持管理業務体制の確認を行うものとする。

(供用開始前の利用申込受付等業務)

- 第 49 条 事業者は、利用申込受付開始の 15 か月前までに、本件施設等の利用に関する規約や規則、方針等を定めた施設利用規則を作成し、市に提出してその承認を得るものとする。
- 2 事業者は、利用申込受付開始の 2 か月前までに、インターネットにより空き状況が確認でき、利用申込みが可能な、本件施設等の運営に適した予約システムを構築し、市の承認を得るものとする。
 - 3 事業者は、施設利用規則について市の承認を得、予約システムについて市の承認を得た後、利用申込受付開始の 2 か月前までに、事業者の費用負担の下、東大阪市内において、市民など利用者を対象とする説明会を実施する。又、説明会実施後、インターネット等による予約受付の練習期間を設け、申込希望者に対する指導を行うものとする。
 - 4 事業者は、供用開始の 13 か月前から利用申込受付を開始する。

(プレイベント実施業務)

第 50 条 事業者は、本件施設等の開館までのワクワク感を高めるとともに、開館後の文化芸術事業のベースを作るため、別紙 15 に従ってイベントや各種講座を実施する。なお、実施にあたっては、事前に市に企画書を提出し、市の承諾を得なければならない。

(広報・宣伝活動業務)

- 第 51 条 事業者は、利用申込受付開始の 12 か月前までに、本件施設等のパンフレットを市が指定する部数以上を作成するとともに、独自のインターネットによるホームページを作成し、その他、市の広報物への情報や資料を提供する等して、本件施設等の広報・宣伝活動を行う。
- 2 事業者は、本件施設等を中心として、周辺の文化施設等を紹介するマップ 2 万部以上を作成し、施設来館者に配布するとともに、市の公共施設等にも備え、本件施設等の開館とともに市の文化施設をアピールするものとする。事業者は、市内に所在する大学や公共交通機関等にも働きかけ、マップの配布に努めるものとする。

(竣工記念式典等開催業務)

第 52 条 事業者は、本件施設等の供用開始前後に、次の各号に掲げる竣工記念式典等を行うものとする。なお、実施にあたっては、事前に市に企画書を提出し、市の承諾を得なければならない。

- (1) 竣工記念式典及び内覧会

(2) 試聴・試演公演

(3) 開館記念公演

(開業準備期間中の維持管理業務)

第 53 条 事業者は、本件施設等の市への引渡し後、供用開始までの間、維持管理業務に準じて本件施設等の維持管理業務を実施する。

(愛称等の決定支援業務)

第 54 条 事業者は、本件施設等の供用開始の 29 か月前までに、本件施設等の愛称及びシンボルマークを市に複数提案するとともに、市が市民の参加の下に決定する作業を支援するものとする。

2 事業者は、本件施設等のうち、大ホール及び小ホールについて、市が行うネーミングライツの募集事務に対する、資料作成や広報等の支援を行う。

(モニタリングの実施)

第 55 条 市は、開業準備業務に関して事業者が提供するサービスが開業準備業務計画書に従い、業務要求水準を達成していることを確認するため、別紙 17 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。）。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、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、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、開業準備業務について、開業準備業務計画書に従っておらず、業務要求水準を満たしていないことが判明した場合には、別紙 17 に記載する手続に従い、開業準備の対価（サービス対価 B）を別紙 17 に定めるとおり減額する。

5 事業者は、本事業に関し、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、開業準備業務について、開業準備計画書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、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。この場合において、市は必要に応じ、本件指定を取消し、改めて、変更された企業を構成員とする事業者を本件施設等の指定管理者として再指定するものとする。

7 市は、本件モニタリングの実施を理由として、開業準備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。

(第三者に及ぼした損害)

第 56 条 事業者が開業準備業務を履行する過程で、又は履行した結果、第三者（事業者、運営企業、維持管理企業及び付帯事業企業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、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、開業準備業務に関し、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 事業者は、第 1 項に定める損害賠償にかかる事業者の負担に備えるために、本件施設等の

開業準備期間中、自己の責任及び費用負担において、自己又は運営企業及び維持管理企業をして、別紙 11 記載の保険に加入する。

(契約保証金)

第 57 条 事業者は、市に対し、開業準備業務に関する契約保証金として、本契約の締結の日に、開業準備の対価（サービス対価 B）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 10 に相当する金員を預託する。市は、開業準備業務の終了後、かかる契約保証金を事業者に返還する。

- 2 前項の規定にかかわらず、事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は事業者を被保険者とし、開業準備の対価（サービス対価 B）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 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、又は運営企業及び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、市は契約保証金を免除する。この場合、事業者又は運営企業及び維持管理企業は、本契約の締結日に、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、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 119 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、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施設等の供用開始日の前日（ただし、供用開始日が延長された場合は延長期間を含む。）までとする。

第 5 章 本件施設等の運営業務、維持管理業務

第 1 節 総則

(指定管理等)

第 58 条 市は、法令等及び本契約に基づき、事業者を指定管理者として指定し、本件施設等の運営及び維持管理を行わせる。ただし、付帯事業に係る部分を除く。

- 2 事業者は、法令等及び本契約の定めに従い、指定管理者としての業務を誠実かつ適正に執行しなければならない。

(指定管理者による管理等)

第 59 条 事業者が指定管理者として行う業務の範囲は、運営業務及び維持管理業務とし、その遂行にあたって、本件施設等の使用に関する条件について、概要別紙 16 の様式に従った年度別協定書を市との間で締結する。なお、年度別協定書の内容は本件事業関連書類に基づく運営業務基本計画書及び維持管理業務基本計画書並びに運営業務計画書及び維持管理業務計画書の内容に従うものとする。

- 2 事業者は、本件施設等における指定管理者として、自らの責任と費用負担において、運営業務計画書、維持管理業務計画書及び年度別協定書に定める条件並びに第 47 条に定める運営業務基本計画書、維持管理業務基本計画書に従い、運営業務及び維持管理業務を開始し、かつ、運営・維持管理期間中、運営業務及び維持管理業務を遂行する責任を負う。

(手続規定等の遵守)

第 60 条 事業者は、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）及び東大阪市行政手続条例（平成 9 年東大阪市条例第 22 号）の行政庁として法令等の規定に基づいた指定管理を行うとともに、同条例の規定に基づく聴聞及び弁明の機会の付与に関する手続にあたっては、東大阪市聴聞等の手続に関する規則（平成 9 年東大阪市規則第 51 号）に則った、適切な手続を行う。

- 2 事業者が、行政手続法第2章及び東大阪市行政手続条例第2章に規定する審査基準、標準処理期間並びに同法第3章及び同条例第3章に規定する処分基準を変更する場合には、予め市と協議する。

(利用者等に対する指導)

第61条 事業者が本件施設等の管理にあたり、利用者等に対して指導を行う場合については、東大阪市行政手続条例第4章の規定の趣旨に則った対応をとる。

(運營業務計画書等の作成・提出)

第62条 事業者は、市と協議の上、運營業務計画書、維持管理業務計画書を作成し、運營業務及び維持管理業務の開始年度については平成31年4月30日までに、その後の事業年度については、運營業務計画書につき当該事業年度開始日の6か月前まで、維持管理業務計画書につき当該事業年度開始日の3か月前までに、市に提出して市の承認を受ける。各業務計画書の記載事項については、市がこれを定める。

- 2 事業者は、運營業務、維持管理業務のそれぞれの業務区分（市がこれを定めて、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 運營業務計画書及び維持管理業務計画書は、それぞれ運營業務基本計画書及び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、運營業務計画書及び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事業者に交付する。なお、市は、事業者に承認通知書を交付したことを理由として、運營業務及び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 事業者は、本契約締結後、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6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。

(運営・維持管理期間中の第三者の使用)

第63条 事業者は、本件施設等の運營業務は運営企業に限り、維持管理業務は維持管理企業に限り、それぞれ委託し、又は請け負わせることができる。ただし、本件施設等の利用許可に関する権限の行使及び利用料金の収受については委託し、又は請け負わせることはできず、事業者自らこれを行わなければならない。なお、事業者は、市に対し、運営企業及び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 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、運営企業をして同企業が受託し、又は請け負った運營業務の一部を運営企業以外の第三者に委託し又は請け負わせ、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運營業務又は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。
- 3 市は、必要と認めた場合には、随時、事業者から運營業務及び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項に基づく運営企業及び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、すべて事業者の責任において行うものとし、運営企業及び維持管理企業並びに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、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 5 運営企業、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運營業務又は維持管理業務に支障が生じた場合において、市又は事業者が負担することとなる増加費用については、すべて事業者が負担するものとする。

(館長、業務責任者及び業務担当者)

第 64 条 事業者は、運営業務及び維持管理業務を統括する館長並びに設置する運営業務及び維持管理業務の各部門の業務責任者を定め、運営・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。館長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 事業者は、市に対し、館長及び部門業務責任者を含む業務担当者の名簿を、運営・維持管理業務開始の 30 日前までに提出する。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、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 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 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適当と認めたときは、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。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。

(運営・維持管理業務における要求水準の変更等)

第 65 条 市は、要求水準書の内容を変更する場合、事前に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、事業者の合意を得るものとする。

- 2 運営費用若しくは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(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(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、運営費用若しくは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範囲の費用又は損害を負担する。
 - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、運営費用若しくは維持管理費用が増加する場合、又は損害が発生した場合、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、運営費用若しくは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、第 10 章又は第 11 章の規定に従う。

(業務報告)

第 66 条 事業者は、運営業務及び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、四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 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、毎四半期の最終月の翌月 10 日までに当該四半期に係る四半期業務報告書を提出する。又、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、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 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、四半期業務報告書及び年度業務報告書は運営・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。保管期間内に事業者が解散した場合にお

いては、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、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。

(運営・維持管理業務に伴う近隣対策)

第 67 条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、運営業務及び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、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、事業者に対し協力する。

- 2 前項の近隣対策の結果、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、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。

(本件施設等に係る光熱水費等の負担)

第 68 条 事業者は、運営業務及び維持管理業務を実施するために必要な電力、ガス、水道等の光熱水費、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、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。

(情報の管理及び個人情報の取り扱い)

第 69 条 事業者並びに運営業務及び維持管理業務に従事する者は、個人情報を個人の人格尊重の下に慎重に取り扱わなければならない。又、運営業務及び維持管理業務の実施により知り得た秘密及び市の行政事務等で一般に公開されていない事項を外部に漏らし、又は他の目的に使用してはならない。指定期間の満了、若しくは指定を取り消された後においても同様とする。

- 2 事業者、運営企業及び維持管理企業は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び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）の規定に準拠し、運営業務及び維持管理業務の実施に関して知り得た個人情報の漏洩、滅失及び毀損等の防止、その他個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。このことは、事業者、運営企業及び維持管理企業が個人情報の保護に関する法律に規定される個人情報取扱事業者に該当しない場合においても同様とする。
- 3 事業者は、運営業務及び維持管理業務を行うために市によって提供され、又は自らが収集、作成した個人情報が記録された資料等については、運営・維持管理期間の終了後直ちに市に返還又は引き渡さなければならない。また、市によって提供された個人情報が記録された資料等を市の承諾なしに複写、複製、又は他の個人情報と結合してはならない。
- 4 事業者は、運営業務及び維持管理業務の実施に関し、個人情報の適切な管理のための規程を作成し、市の承認を得なければならない。この規程の作成にあたっては、事業者は市と協議をするものとする。当該規程を変更する場合も同様とする。

(情報公開)

第 70 条 事業者は、本件施設等の運営業務及び維持管理業務に関し、東大阪市情報公開条例（平成 11 年東大阪市条例第 1 号）に準拠した情報の提供その他適切な情報公開のための規程を作成し、市の承認を得た上で同規程を運用しなければならない。

- 2 前項の規程を定めるにあたり、事業者は、市と協議するものとする。当該規程を変更する場合も同様とする。

(市による説明要求及び立会い)

- 第 71 条 市は、事業者に対し、運営・維持管理期間中、運営業務及び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運営業務及び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。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、本件施設等の運営状況又は維持管理状況が、本件事業関連書類又は運営業務計画書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 73 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、本件施設等の運営業務及び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、事業者は、これらを理由として、本契約上の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 72 条 事業者が運営業務及び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（事業者、運営企業、維持管理企業及び付帯事業企業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、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、運営業務又は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 事業者は、第 1 項に定める損害賠償にかかる事業者の負担に備えるために、本件施設等の運営・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 11 記載の保険に加入する。

(モニタリングの実施)

- 第 73 条 市は、本件施設等の運営業務及び維持管理業務に関して事業者が提供するサービスが運営業務計画書及び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 17 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。）。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、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、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、本件施設等の運営業務又は維持管理業務について、運営業務計画書又は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 17 に記載する手続に従い、運営の対価（サービス対価 C）又は維持管理の対価（サービス対価 D）を別紙 17 に定めるとおり減額する。
 - 5 事業者は、本事業に関し、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、本件施設等の運営業務又は維持管理業務について、運営業務計画書又は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、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。この場合において、市は必要に応じ、本件指定を取消し、改めて、変更された企業を構成員とする事業者を本件施設等の指定管理者として再指定するものとする。

- 7 市は、本件モニタリングの実施を理由として、本件施設等の運營業務及び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 74 条 事業者は、市に対し、運營業務及び維持管理業務に関する契約保証金として、本契約の締結の日に、運営の対価（サービス対価 C）及び維持管理の対価（サービス対価 D）の 1 事業年度当たり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 10 に相当する金員を預託する。市は、本件事業の終了後、かかる契約保証金を事業者に返還する。
- 2 前項の規定にかかわらず、事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は事業者を被保険者とし、運営の対価（サービス対価 C）及び維持管理の対価（サービス対価 D）の 1 事業年度当たり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 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、又は運営企業及び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、市は契約保証金を免除する。この場合、事業者又は運営企業及び維持管理企業は、本契約の締結日に、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、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 119 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、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平成 46 年 3 月 31 日までとする。

第 2 節 運營業務

(本件施設等の運営)

- 第 75 条 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、運營業務基本計画書及び運營業務計画書に従って、運営・維持管理期間内、運營業務を行う。事業者は、運營業務を実施するに当たり本件施設等を市民の誰もが平等に、安全、快適かつ便利に利用できるように配慮しなければならない。
- 2 運營業務のために必要な一切の手段は、事業者がその責任において定める。
 - 3 事業者は、開業準備業務において作成し、市の承諾を受けて定めた施設利用規則に基づき運營業務を実施する。
 - 4 施設利用規則は、施設及びインターネットにおいて常時配布・閲覧できるようにしておかなければならない。
 - 5 施設利用規則を変更する場合は、予め市に申し出、市と協議の上、その承諾を得なければならない。

(本件施設等の使用における優先順位)

- 第 76 条 市は、市の関係行事等のために本件施設等を使用する必要があるときは、可能な限り優先して本件施設等を使用することができるものとし、事業者はこれに応じなければならない。
- 2 前項の場合を除くほか、事業者は、本件事業関連書類に定める文化芸術事業の実施を確保した上で、貸館業務に基づく市民等一般の利用受付を適切に確保できるよう、配慮するものとする。

(施設の利用制限)

第 77 条 事業者は、次の各号に掲げる場合には、指定管理者として本件施設等の利用を許可してはならない。

- (1) 公の秩序又は善良の風俗を乱すおそれがあると認めるとき。
- (2) 建物、設備、器具等を損傷するおそれがあると認めるとき。
- (3) 暴力団の利益となり、又はそのおそれがあると認めるとき。
- (4) 管理上その他事業者において本件施設等の使用について支障があると認めるとき。

(利用料金等)

第 78 条 本件施設等の利用料金その他本件施設等の運営に必要な事項は、本件条例で規定する。事業者は、利用申込受付開始の 15 ヶ月前までに、運營業務の開始時に適用する利用料金を、提案書類に基づき、かつ本件条例の定める基準に従って設定し、市の承認を得るものとする。

- 2 事業者は、該当する本件条例の各規定に従い、指定管理者として本件施設等の利用者から、所定の利用料金を収受し、自らの収入とする。利用料金の収納に関する業務については、そのすべてを事業者の責任で行い、利用料金の未収納について、市はその責任を負担しない。
- 3 市は、随時、自らの費用により、利用料金の出納状況について、事業者に対し監査を実施できる。市は、状況に応じ、事業者に対し、利用料金の見直しについての協議を申し入れることができ、事業者はこれに応じるものとする。
- 4 事業者は、本件条例に定める範囲内で、本件施設等の利用料金を改定することができる。ただし、予め市と協議し、市の承認を得なければならない。
- 5 近隣の同種施設の新設、市民の利用動向の変化等により事業の安定性・継続性に影響が出る恐れのあるとき等、合理的な理由があるときは、事業者は、市に対し、本件条例に定める範囲を超える利用料金変更についての協議を申し出ることができるものとする。この場合において、市が事業者との協議の結果、料金変更の必要を認めた場合には、市は、本件条例の改正手続をとるものとする。ただし、かかる条例改正が市議会に承認されず利用料金の改定ができなかったとしても、市は何らの責任も負担しない。

(文化芸術事業実施業務)

第 79 条 事業者は、入札説明書、要求水準書、提案書類に基づき、多彩で質の高い文化芸術事業を実施する。事業者は、各事業年度の運營業務計画書において、文化芸術事業の具体的な内容、実施時期、本数等の実施計画案を作成し、市と十分に協議しその承諾を得た上で実施計画を決定し、実施する。

(貸館業務)

第 80 条 事業者は、貸館業務を実施する。事業者は、単に場所を提供するだけでなく、市民等による発表会のための企画制作の助言や舞台技術のバックアップ等、市民等の活動支援に努めなければならない。

- 2 事業者は、会議や講演会、研修等の需要に対しても対応するとともに、ホール系楽屋エリアについても、使用していないときは一般開放を行う等、貸館ニーズに応じた利用者サービスの向上を図るものとする。
- 3 事業者は、多数の来館者が見込まれる場合や近鉄八戸ノ里駅から本件施設までの間の府道が工事中の場合等、事故発生を予防するために一定の警備が要求される場合においては、主催者において事態に適合した適切な警備体制をとっていることが確認できない限り、本件施設等の利用を許可してはならない。
- 4 前項に反して事業者が本件施設等の使用許可をなし、事故が発生した場合には、事業者

においてその費用と責任をもって対応するものとし、市は何らの責任を負担するものではない。

(広報・情報発信業務)

第 81 条 事業者は、本件施設等や文化芸術事業を広く周知するため、広報誌、インターネット、SNS等、多様な媒体を用い、継続的な広報活動を実施する。

2 事業者は、芸術性の高い事業や創造的で個性的な取り組み等を市内外に発信し、高品質で広がり感のある本件施設等のブランドイメージを形成するよう努めるとともに、「文化芸術のまち東大阪市」の都市イメージを全国へ力強く発信するものとする。

(駐車場等管理運営業務)

第 82 条 事業者は、本件施設等に整備する駐車場及び駐輪場の管理運営業務を実施する。

2 駐車場は有料とし、原則として誰でも利用できるものとする。ただし、公演等の主催者や出演者等の公演関係者については、無料で優先的に利用することもできるものとする。又、身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳等の所有者がそれらを提示した場合については利用料金を免除（無料）とし、一般利用者も最初の 30 分間は無料とする。

3 駐輪場の利用は本件施設等の利用者限定し、料金は無料とする。事業者は、本件施設等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。

(市民協働その他管理運営業務)

第 83 条 前 4 条に定めるほか、事業者は、次の各号に掲げる業務を実施する。

- (1) 市民参加協働組織の設置及び運営
- (2) サポーター組織の設立及び運営
- (3) 友の会の設立及び運営
- (4) 情報コーナー等の運営
- (5) キッズルームの運営
- (6) コインロッカーの管理運営
- (7) コピーサービスの実施
- (8) 公益社団法人全国公立文化施設協会への加盟
- (9) 補助金・協賛金の獲得
- (10) 視察への対応
- (11) 調査・評価分析及び利用者ニーズの反映
- (12) 自主事業の実施

第 3 節 維持管理業務

(本件施設等の維持管理)

第 84 条 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、運営・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、事業者がその責任において定める。

(安全管理及び非常時の対応)

第 85 条 事業者は、市の作成する防災計画等を熟知し、施設にかかる防災・防犯計画を立て、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、本件施設等に防火管理者を置き、消防計画や緊急時のマニュアル等を作成した上で、運営業務と

連携した消防訓練や避難訓練等を行うとともに、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 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 86 条 事業者は、本件施設等の機能及び性能を維持し、本件施設等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等を利用できるよう、建物保守管理業務を実施する。

（設備保守管理業務）

第 87 条 事業者は、本件施設等の機能及び性能を維持し、本件施設等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等を利用できるよう、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。

（舞台設備保守管理業務）

第 88 条 事業者は、要求水準書及び設計図書に定められた所定の舞台装置の機能及び性能を維持し、本件施設等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等を利用できるよう、本件施設内に設置される舞台設備について、保守管理業務を実施する。

（外構保守管理業務）

第 89 条 事業者は、本件施設等の機能及び性能を維持し、本件施設等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等を利用できるよう、本件施設等の外構施設について、保守管理業務を実施する。

（備品保守管理業務）

第 90 条 事業者は、本件施設等の機能及び性能を維持し、本件施設等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等を利用できるよう、本件備品について、保守管理業務を実施する。

（修繕更新業務）

第 91 条 事業者は、第 47 条第 2 項に基づき提出した修繕計画書に従って、本件施設等の修繕及び更新を実施する。本件施設等の修繕及び更新作業は、可能な限り前 5 条に定める保守管理業務と一体的に行うものとする。

- 2 事業者は、本件施設等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、事業者は、市に通知できない緊急の場合には、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、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 事業者は、本件施設等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、本件施設等に関し、市の責めに帰すべき事由により、運営・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、本件施設等の修繕又は更新（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、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。但し、この場合事業者は、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し、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、本件施設等の通常の利用に伴う損耗については、修繕計画に含めて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 92 条 事業者は、本件施設等を美しく衛生的に保ち、本件施設等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等を利用できるよう、清掃業務を実施する。

（環境衛生管理業務）

第 93 条 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）に基づき、本件施設等の環境衛生管理業務を実施する。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及び毎月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 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、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 94 条 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、病虫害駆除、施肥、除草などの植栽管理業務を実施する。

- 2 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 95 条 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、少なくとも開館時間及びその前後 1 時間は警備員 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、中央監視室に待機し、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、定期的に本件施設等の内外を巡回し、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 事業者は、本件施設等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。本件施設における催し物開催時等には、施設利用者の混乱を避け、安全が確保できるよう、警備体制を整えるものとする。特に多数の来館者が見込まれる場合や近鉄八戸ノ里駅から本件施設までの間の府道が工事中の場合等には、安全確保のため、必要に応じ駐車場入口付近や近鉄八戸ノ里駅から本件施設までの沿道に警備員を配置するものとする。
- 5 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たのち、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 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。
- 7 貸館業務において、多数の来館者が見込まれる場合や近鉄八戸ノ里駅から本件施設までの間の府道が工事中の場合等には、事業者は、主催者に対し、安全確保のための、駐車場入口付近や近鉄八戸ノ里駅から本件施設までの沿道における適切な警備員の配置等について指導、助言するとともに、警備体制が確保されるよう監督するものとする。

(業務終了時の対応)

- 第 96 条 事業者は、本件施設等について、運営・維持管理期間終了時まで、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、事前に市と事業者において協議の上、市が決定するものとする。
- 2 事業者は、運営・維持管理期間終了時まで、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 47 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 事業者は、運営・維持管理期間終了時まで、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、備品台帳を作成し、市に提出する。
 - 4 事業者は、運営・維持管理期間終了時まで、本件工事に際して作成した本件施設等の保全に係る資料について、開業準備期間及び運営・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 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、運営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 付帯事業

(付帯事業と事業者の直接収入)

第 97 条 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、付帯事業基本計画書及び付帯事業計画書に従って、運営・維持管理期間内に、付帯事業として、カフェレストラン運営業務及び自動販売機運営業務並びにその他の業務を別紙 18 の要領で実施する。

- 2 付帯事業を行うにあたって必要な許認可等は、事業者が自らの責任と費用負担の下に取得しなければならない。付帯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。
- 3 事業者は、自己の責任及び費用負担において、付帯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する。かかる近隣対策の実施について、事業者は、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
- 4 前項の近隣対策の結果、事業者に生じた費用及び損害は、事業者がこれを負担する。
- 5 付帯事業から得られた収入は、事業者の収入とする。
- 6 付帯事業に関する会計は、本件事業の他の業務の会計とは別個の独立した会計としなければならない。

(付帯事業の実施場所)

第 98 条 事業者は、付帯事業の実施のために使用する本件施設等の一部ないしは本件土地の一部につき、市との間で運営・維持管理期間内の期間を対象とする、別紙 19 の様式による定期建物賃貸借契約ないしは別紙 20 の様式による事業用定期借地権設定契約を締結し、市に賃料を支払う。

(付帯事業計画書の作成・提出)

- 第 99 条 事業者は、付帯事業に係る事業計画（利用者から徴収するサービスの対価その他の料金の設定を含む。）について、付帯事業の開始年度については平成 31 年 4 月 30 日までに、その後の事業年度については、当該事業年度開始日の 3 か月前まで付帯事業計画書を作成、提出し、市の承認を得なければならない。
- 2 事業者は、付帯事業のそれぞれの業務区分（市がこれを定めて、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 付帯事業計画書は、付帯事業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、付帯事業計画書を確認したときは、遅滞なく確認通知書を事業者に交付する。なお、市は、事業者に確認通知書を交付したことを理由として、付帯事業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。

(第三者の使用)

- 第 100 条 事業者は、付帯事業の全部又は一部を付帯事業企業に委託し又は請け負わせることができる。なお、事業者は、市に対し、付帯事業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 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、付帯事業企業をして同企業が受託し、又は請け負った付帯事業の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。当該第三者が、委託を受け又は請け負った付帯事業の一部を、さらに第三者に委託し又は請け負わせる場合も同様とする。
 - 3 市は、必要と認めた場合には、随時、事業者から付帯事業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 項に基づく付帯事業企業、及び第 2 項記載の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、すべて事業者の責任において行うものとし、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、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

- 5 付帯事業企業又は受託者等に関する何らかの紛争等に起因して付帯事業に支障が生じた場合において、市又は事業者が負担することとなる増加費用については、すべて事業者が負担するものとする。

(付帯事業責任者)

- 第 101 条 事業者は、付帯事業を統括する付帯事業責任者及び付帯事業の各部門の業務責任者を定め、付帯事業開始の 6 ヶ月前に市に届け出る。付帯事業責任者又は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 事業者は、市に対し、付帯事業責任者及び部門業務責任者を含む業務担当者の名簿を、付帯事業開始の 30 日前までに提出する。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、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 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 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、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。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。

(業務報告)

- 第 102 条 事業者は、付帯事業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 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、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、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 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付帯事業の終了時から 5 年を経過するまで、それぞれ保管する。保管期間内に事業者が解散した場合においては、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、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。
 - 4 市は、付帯事業について、付帯事業基本計画書又は付帯事業計画書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、事業者には是正を勧告するものとする。この場合、事業者は速やかに勧告に従って是正を行うとともに、その結果を市に報告しなければならない。

(付帯事業における要求水準の変更)

- 第 103 条 事業者は、付帯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。
- 2 事業者は、付帯事業に係るサービスの利用状況、近隣の同種施設の使用状況等を勘案し、前項に基づいて市の承認を得た料金設定を、合理的な範囲で変更することができる。ただ

し、事業者は、かかる変更について事前に市の承認を得なければならない。

(自己責任)

第 104 条 事業者は、不可抗力又は法令変更によるものも含め、付帯事業に関する一切の責任を負うものとし、市は一切責任を負担しない。

- 2 事業者が付帯事業を履行する過程で、又は履行した結果、第三者（事業者、運営企業、維持管理企業及び付帯事業企業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、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。

(付帯事業の継続実施義務)

第 105 条 事業者は、運営・維持管理期間中、継続して付帯事業を実施しなければならない。

- 2 事業者は、付帯事業の全部又は一部の採算が悪化し、これを継続した場合に、本件施設等の維持管理及び運営が著しく困難となることが合理的かつ客観的に見込まれる場合、これを市に通知する。
- 3 前項の通知を受けた場合、市は、付帯事業の継続について事業者と協議を行った上、市の判断により、付帯事業企業の変更又は付帯事業の内容の変更を承認することができるものとする。
- 4 市は、事業者の行う付帯事業が、本件事業関連書類等に定められた業務要求水準を満たしていないと判断した場合には、事業者に対し、付帯事業にかかる業務の全部又は一部の停止を命令した上で、当該停止にかかる部分について、事業者による付帯事業の実施を終了させることができる。この場合、当該業務の終了の範囲に応じて、事業者は、市に対し、事業者の費用及び責任において、事業者が付帯事業のために利用していた本件施設等ないしは本件土地の部分を原状に復し、これを明け渡す。
- 5 前項の場合、事業者は、付帯事業の停止又は終了によって市に生じた損害（市が事業者以外の者に付帯事業ないしはこれに代わる事業をさせるために要する費用等に関する損害を含むが、これに限らない。）を賠償しなければならない。

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 106 条 市は、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 8 に定める支払手続きに則り、別紙 8 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 8 に定める算定方法に従って、決定、改定されるものとする。

(開業準備の対価（サービス対価 B）の支払い)

第 107 条 市は、事業者に対し、第 4 章に規定する開業準備業務に対する対価として、開業準備の対価（サービス対価 B）（総額金●●●円）を、別紙 8 に定める支払手続きに則り、別紙 8 に定める支払時期及び支払金額に従って、支払う。

(運営の対価（サービス対価 C）の支払い)

第 108 条 市は、事業者に対し、第 5 章に規定する運営業務に対する対価として、運営の対価（サービス対価 C）（総額金●●●円）を、別紙 8 に定める支払手続きに則り、別紙 8 に定める支払時期及び支払金額に従って、支払う。

- 2 前項に定める運営の対価（サービス対価C）は、別紙8に定める算定方法に従って、決定、改定されるものとする。

（維持管理の対価（サービス対価D）の支払い）

第109条 市は、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D）（総額金●●●円）を、別紙8に定める支払手続きに則り、別紙8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D）は、別紙8に定める算定方法に従って、決定、改定されるものとする。

（光熱水費の対価（サービス対価E）の支払い）

第110条 市は、事業者に対し、運営・維持管理期間中の光熱水費として、光熱水費の対価（サービス対価E）（総額金●●●円）を、別紙8に定める支払手続きに則り、別紙8に定める支払時期及び支払金額に従って、支払う。

- 2 前項に定める光熱水費の対価（サービス対価E）は、別紙8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F）の支払い）

第111条 市は、事業者に対し、事業期間を通じて発生する別紙8記載の費用として、その他の対価（サービス対価F）（総額金●●●円）を、別紙8に定める支払手続きに則り、別紙8に定める支払時期及び支払金額に従って、支払う。

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

第112条 市が第73条所定のモニタリング、その他業務確認等により、本件施設等の運営業務又は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、事業者に対して支払う運営の対価（サービス対価C）、維持管理の対価（サービス対価D）及びその他の対価（サービス対価F）を、業務要求水準未達成の程度に応じて、別紙17の定めに従って減額する。

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

第113条 業務報告書に虚偽の記載があることが判明し、市がこれを事業者に対して通知した場合、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運営の対価（サービス対価C）、維持管理の対価（サービス対価D）及びその他の対価（サービス対価F）に、市による支払日以降、事業者による返還日までの、第145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及び本件指定の取消等

第1節 契約期間

（契約期間）

第114条 本契約は、本契約の締結日から効力を生じ、平成46年3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

(本件施設等引渡し前の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第115条 本契約締結日以後、本件施設等の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、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) 事業者が本件事業の全部又は一部の履行を怠り(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) 事業者が、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事業者に対して催告したにもかかわらず、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) 事業者の責めに帰すべき事由により、本件引渡しまでの期間内に本件施設等が完成しないとき。
 - (4) 事業者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又はその他の第三者(事業者の役員、従業員を含む。)によりその申立てがなされたとき。
 - (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、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) 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) 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) 事業者が第三者(事業者の構成員及び協力企業、並びにその下請負人等を含む。)に本件事業に関する業務を行わせる場合において、当該第三者が相手方が暴力団等であると知りながら契約を締結したと認められるとき。
 - (10) 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、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) 本件指定が取り消されたとき。
- 2 前項の場合において、市が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、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、事業者及び事業者の株主との間における協議を経た上で、事業者の株主をして、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、事業者をして、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、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、事業者に損害賠償請求を行うことができる。
- なお、本項に定める事業者の市に対する債務は、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。
- 5 前項の場合において、市が本件施設等の出来形部分を買受けない場合、事業者は、市と協議の上、自らの費用と責任により、本件施設等の買受けられない部分に係る本件土地を原状（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、事業者は、解除前の支払スケジュールにより市が事業者に対し既に支払った分を第145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116条 本契約締結日以後、本件施設等の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、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。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の出来形部分の所有権を取得する場合には、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。なお、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、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、事業者に対して、180日以上前に通知を行うことにより、他に特段の理由を有することなく本契約を解除することができる。この場合、前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117条 本契約締結日以後、本件施設等の事業者から市に対する引渡しまでの間において、**第130条**第2項に基づく協議にもかかわらず、本契約の締結後における法令等の変更により、市が事業者による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、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、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、事業者の株主をして、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、事業者をして、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。

(本件施設等引渡し前の不可抗力による契約解除等)

- 第 118 条 本契約締結日以後、本件施設等の事業者から市に対する引渡しまでの間において、第 132 条第 2 項に基づく協議にもかかわらず、不可抗力に係る事由が生じた日から 60 日以内に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、事業者へ通知の上、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、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、事業者の株主をして、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、事業者をして、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。

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事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等)

- 第 119 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、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、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 73 条の定めに従う。
- (1) 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) 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運営業務計画書、維持管理業務計画書及び付帯事業計画書に従った運営業務、維持管理業務及び付帯事業を行わないとき。
 - (3) 事業者が業務を行うに際して不正行為があったとき。
 - (4) 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) 事業者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又はその他の第三者（事業者の役員、従業員を含む。）によりその申立てがなされたとき。
 - (6) 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) 構成員及び協力企業が本件事業の応募に関して重大な法令等の違反をしたとき。
 - (8) 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) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者からこの契約の解除の申出があったとき。
 - (10) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が適用のある法令等若しくは本契約に違反し、又は事業者による表明保証が真実でなく、その違反、不実又は不正により本契約の目的を達することができないとき。
 - (11) 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) 事業者が第三者（事業者の構成員及び協力企業、並びにその下請負人等を含む。）に本件事業に関する業務を行わせる場合において、当該第三者が相手方が暴力団等であると知りながら契約を締結したと認められるとき。
- (14) 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、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。
- (16) 本件指定が取り消されたとき。
- 2 前項において、市が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、運営業務、維持管理業務及び付帯事業の一部を終了させた場合、事業者の負担において、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当該市が認めたときは、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、事業者の株主をして、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、事業者をして、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運営業務、維持管理業務及び付帯事業の全部若しくは一部の停止を命じた場合において、事業者に損害、損失又は増加費用が生じても、市はその賠償の責めを負わない。
- 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、事業者は、市が支払うべき当該事業年度の運営の対価（サービス対価 C）及び維持管理の対価（サービス対価 D）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、事業者に損害賠償請求を行うことができる。**なお、本項に定める事業者の市に対する債務は、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、事業者が行う運営業務及び維持管理業務の一部が終了した場合、事業者は、市が支払うべき当該事業年度の運営の対価（サービス対価 C）及び維持管理の対価（サービス対価 D）（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、事業者に損害賠償請求を行うことができる。**なお、本項に定める事業者の市に対する債務は、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。

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

- (1) 市が本契約に違反し、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、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、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、事業者に対して、180 日以上前に通知を行うことにより、他に特段の理由を有することなく本契約を解除することができる。この場合、前 3 項の規定を準用する。

（本件施設等引渡し以後の法令変更による契約解除等）

第 121 条 本件施設等の引渡し以後において、第 130 条第 2 項に基づく協議にもかかわらず、本契約の締結後における法令等の変更により、市が事業者による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、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、事業者の株主をして、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、事業者をして、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、事業者がすでに運營業務又は維持管理業務を開始している場合、市は、事業者が運營業務又は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事業者に支払い、その支払方法については市及び事業者が協議によりこれを決する。

（本件施設等引渡し以後の不可抗力による契約解除等）

第 122 条 本件施設等の引渡し以後において、第 132 条第 2 項に基づく協議にもかかわらず、不可抗力に係る事由が生じた日から 60 日以内に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、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、事業者の株主をして、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、事業者をして、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、事業者がすでに運營業務又は維持管理業務を開始している場合、市は、事業者が運營業務又は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事業者に支払い、その支払方法については市及び事業者が協議によりこれを決する。

第4節 本件指定の取消等

（事業者の責めに帰すべき事由による本件指定の取消等）

第123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、事業者に対して、次項に掲げる措置のいずれかをとることができる。

- (1) 事業者が適用のある法令等に違反したとき。
 - (2) 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。
 - (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、本契約又は年度別協定書に基づく協定の履行が困難となったとき。
 - (4) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者から年度別協定書に基づく協定の解除の申出があったとき。
 - (5) 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。
 - (6) 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。
 - (7) 事業者が第三者（事業者の構成員及び協力企業、並びにその下請負人等を含む。）に本件事業に関する業務を行わせる場合において、当該第三者が相手方が暴力団等であると知りながらその契約を締結したと認められるとき。
 - (8) 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。
 - (9) 前4号に掲げるもののほか、事業者が正当な理由なく本契約又は年度協定書に基づく協定に違反し、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。
 - (10) 事業者、運営企業又は維持管理企業が、東大阪市公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則（平成25年東大阪市規則第70号）第2条各号に規定する団体のいずれかに該当することとなった場合であって、指定管理を継続することが適当でないと市が認めたとき。
 - (11) 市が、業務の全部若しくは一部の停止を命じ、又は本契約を解除したとき。
 - (12) 前各号のほか、事業者が指定管理を継続することが適当でないと市が認めたとき。
- 2 市は、地方自治法第244条の2第11項の規定により、本件指定を取り消し、又は期間を定めて指定管理の業務の全部若しくは一部の停止を命じることができる。
- 3 市は、第2項に基づいて本件指定の取消しを行おうとする際には、事前に次の各号に掲げる事項を事業者に通知する。
- (1) 指定取消しの理由
 - (2) 指定取消しの要否
 - (3) 事業者による改善策の提示と指定取消しまでの猶予期間の設定（事情により即時に本件指定を取り消す場合を除く）
 - (4) 指定取消しの効力発生日（本契約の終了日）
 - (5) その他必要な事項
- 4 第1項に定めるほか、事業者の構成員に変更が生じ、変更前の事業者とは団体としての同一性が認められないと判断される場合にも、市は、本件指定を取り消すことができる。この場合にお

いては、市は、必要と認める場合には、改めて議会の議決を得て構成員変更後の事業者を本件施設等の指定管理者に再指定することができるものとする。

(市の責めに帰すべき事由による本件指定の取消等)

第 124 条 事業者は、次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、市に対して本件指定の取消しを申出ることができる。

(1) 市が本契約又は年度別協定書に基づく協定に違反し、指定管理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、事業者が著しく損害又は損失を被ったとき。

2 市は、前項の申出を受けた場合、その事実を確認した上で、措置を決定する。

(法令変更による本件指定の取消等)

第 125 条 第 130 条第 2 項に基づく協議にもかかわらず、本契約の締結後における法令等の変更により、市が事業者による指定管理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、事業者と協議の上、本件指定を取り消し、又は期間を定めて指定管理の業務の全部若しくは一部の停止を命じることができる。

(不可抗力による本件指定の取消等)

第 126 条 第 132 条第 2 項に基づく協議にもかかわらず、不可抗力に係る事由が生じた日から 60 日以内に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、同条項にもかかわらず、事業者に通知の上、本件指定を取り消し、又は期間を定めて指定管理の業務の全部若しくは一部の停止を命じることができる。

第 5 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 127 条 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等内（事業者のために設けられた控室等を含む。）に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、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、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。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 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にかわらず、直ちに、市に対し、当該終了部分に係る本件施設等を運営及び維持管理するために必要な、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 事業者は、運営業務及び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、事業者は、運営業務及び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、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 128 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事業者の清算に伴う評価損益等については、事業者がこれを負担する。

第9章 表明・保証及び誓約

(事業者による事実の表明・保証及び誓約)

第129条 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) 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) 事業者による本契約の締結及び履行は、事業者の目的の範囲内の行為であり、事業者が本契約を締結し、履行することにつき法令上及び事業者の社内規則上要求されている一切の手續を履践したこと。
 - (3) 本契約の締結及び本契約に基づく義務の履行が事業者に適用のある法令に違反せず、事業者が当事者であり、若しくは事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は事業者に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。
 - (4) 本契約は、その締結により適法、有効かつ拘束力ある事業者の債務を構成し、本契約の規定に従い強制執行可能な事業者の債務が生じること。
- 2 事業者は、本契約に基づく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) 事業者は、市の事前の同意なしに、本契約上の地位及び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) 市の事前の承諾なしに、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。
 - (4) 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。
 - (5) 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。
 - (6) 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130条 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運営又は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 市が事業者から前項の通知を受領した場合、市及び事業者は、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事業者に対して通知し、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 131 条 法令等の変更により、施設整備業務、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務につき事業者が生じた増加費用及び損害の負担は、別紙 21 に従うものとする。なお、市及び事業者は、必要に応じ、関係者協議会においてかかる増加費用及び損害の負担方法等について協議して決定することができるものとする。

第 11 章 不可抗力

(通知の付与及び協議)

第 132 条 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運営又は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 事業者から前項の通知を受領した場合、市及び事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに本件施設等の設計、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事業者に対して通知し、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 133 条 不可抗力により、施設整備業務、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務につき事業者が生じた増加費用及び損害の負担は、別紙 22 に従うものとする。なお、市及び事業者は、必要に応じ、関係者協議会においてかかる増加費用及び損害の負担方法等について協議して決定することができるものとする。

第 12 章 その他

(公租公課の負担)

第 134 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は、すべて事業者の負担とする。市は、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 135 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 136 条 市は、本件事業に関して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 137 条 事業者は、本契約締結後直ちに、事業者の株主をして、別紙 23 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 事業者は、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ず、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 23 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 事業者は、本契約が終了するまでの間、構成員が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 138 条 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 139 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 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 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 140 条 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 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、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 141 条 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、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 142 条 市及び事業者は、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事業者に融資する金融機関及びその代理人以外の第三者に漏らし、又は本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、市又は事業者が本契約又は法令等に基づき開示する場合、裁判所その他公的機関により開示が命ぜられた場合、事業者が相手方に守秘義務を負わせた上で本件事業に関する資金調達に必要かつ合理的な範囲で開示する場合、又は相手方の書面による事前の承諾を得た場合はこの限りではない。

- 2 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のプライバシーに関わる事実（以下「個人情報」という。）を漏洩してはならない。
- 3 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 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 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 3 項の義務に違反したこと、又は、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、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。
- 6 運營業務及び維持管理業務に関し指定管理者として取り扱う個人情報等に関しては、第 69 条に従う。

(文書の保管・保存及び情報公開)

第 143 条 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、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、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、事業者はこれに従わなければならない。
- 4 運營業務及び維持管理業務に関し指定管理者として取り扱う文書等に対する情報公開に

関しては、第 70 条に従う。

第 13 章 雑則

(請求、通知等の様式その他)

第 144 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、市及び事業者は、かかる請求等の宛先を各々相手方に対して別途通知するものとする。

- 2 本契約の履行に関して市と事業者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 145 条 市もしくは事業者が、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、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 146 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、要求水準書及び提案書類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、提案書類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仮契約書（案）に係る部分に基づき解釈し、当該解釈は提案書類に優先するものとする。ただし、提案書類と提案書類に優先する書類等との間に齟齬がある場合で、提案書類に記載された業務水準が提案書類に優先する書類等に記載されたものを上回るときは、その限度で提案書類の記載が優先する。
- 3 前項記載の同一順位の書類等の間で記載内容に矛盾、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。

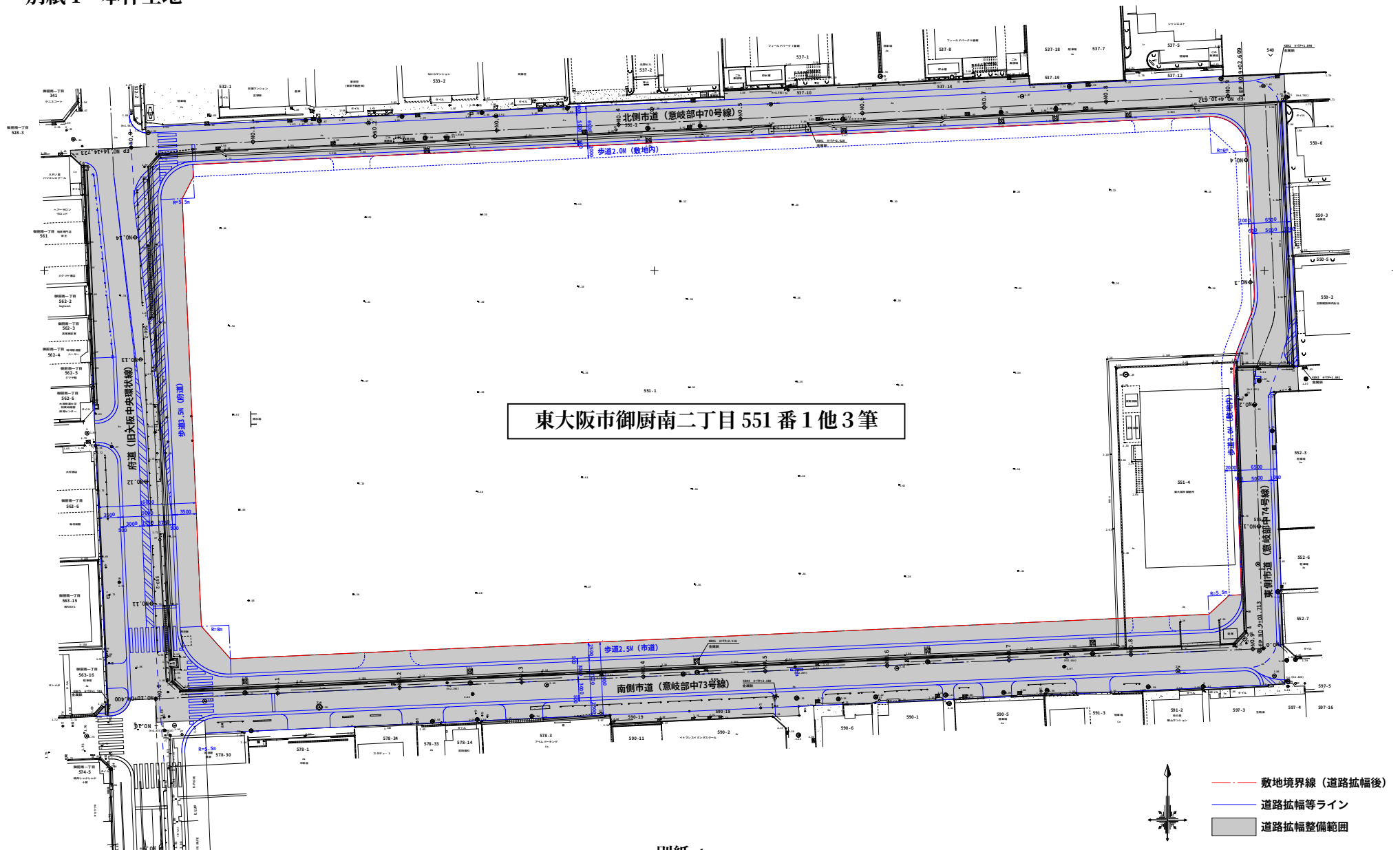
(準拠法)

第 147 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 148 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 本件土地



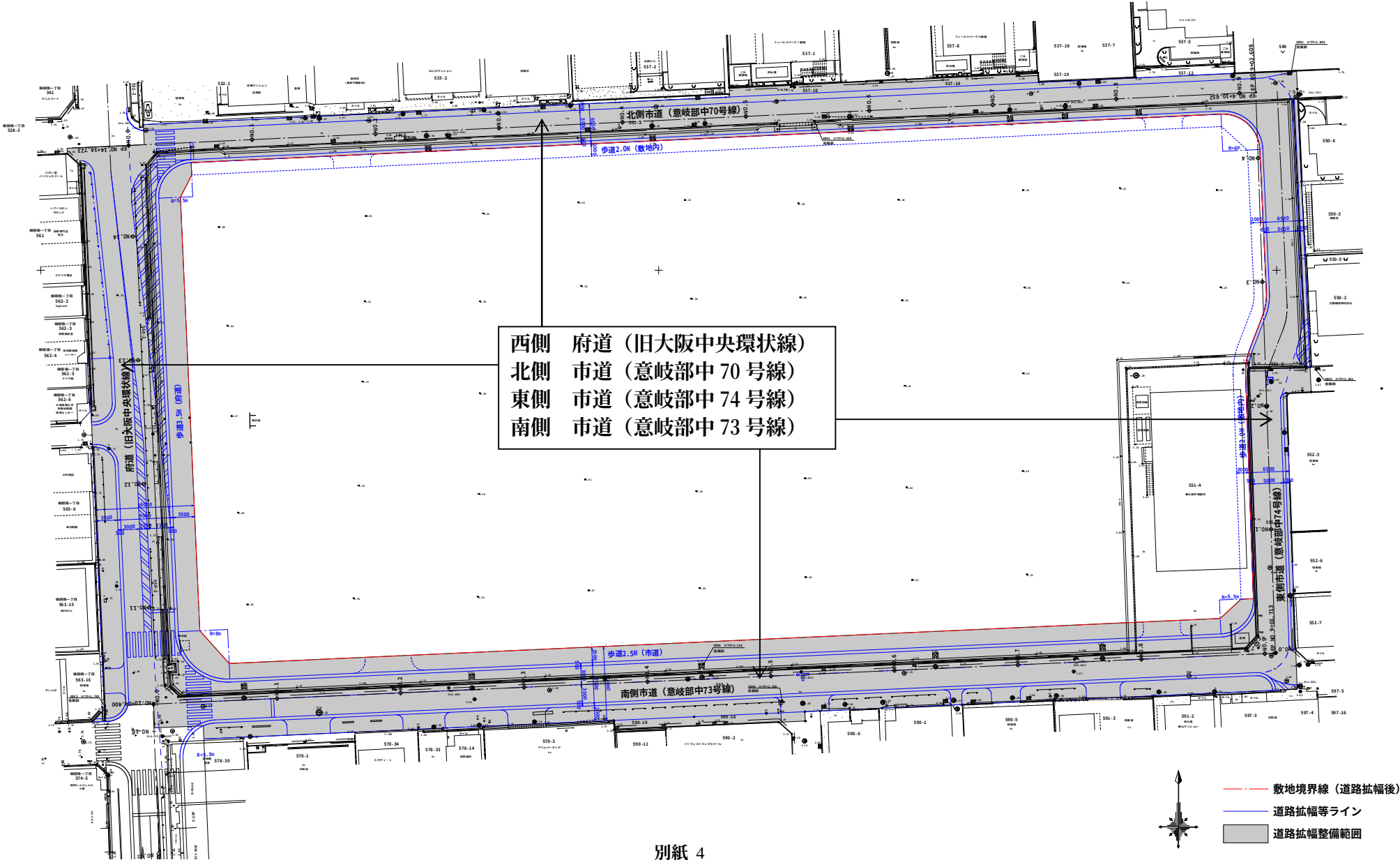
別紙 2 舞台備品

※舞台備品は、業務要求水準書の【別紙 3】舞台備品リストに示す備品を基本とし、提案に応じて契約締結時までに（事業者により作成し）決定する。

別紙 3 一般備品

※一般備品は、業務要求水準書の【別紙 4】一般備品リストに示す備品を基本とし、提案に応じて契約締結時までに（事業者により作成し）決定する。

別紙 4 本件道路



別紙 5 基本設計図書

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

○基本設計図書

- ・法令調査報告及び手続経過書
- ・敷地調査チェックリスト
- ・建築、構造、設備、舞台特殊設備等を含む図面
- ・透視図
- ・各室面積表
- ・各種打ち合わせ記録 等

○基本設計図書（概要版）

- ・建築、構造、設備、舞台特殊設備等の概要を含む図面
- ・透視図

○その他技術資料、計算書等

○その他必要と認めるもの

○上記に係る電子媒体

別紙 6 実施設計図書

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

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

別紙 7 竣工図書

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

○竣工図書（製本）

- ・配置図、案内図、室名及び室面積等が表示された各階平面図、立面図、断面図及び仕上表
- ・各階の各種電気設備に係る配線図及び文字・図示記号
- ・分電盤、動力制御盤等の電気設備の単線接続図
- ・屋外配管図（雨水排水を含む）、衛生配管、空調配管、空調ダクト、自動制御等の各階平面図及び図示記号
- ・電気室の平面図、機器配置図及び電気設備の各種構内線路図
- ・主要機械室平面図及び断面図並びに基準階トイレ詳細図
- ・各種系統図
- ・主要機器一覧表
- ・熱源機器、昇降機器等の主要機器図
- ・舞台機構等の舞台特殊設備関連図

○竣工図書（製本）縮小版

○施工図

○施設の保全に係る資料

○完成写真（カラー写真アルバム）

○その他必要と認めるもの

○上記に係る電子媒体

別紙 8 サービス対価の算定及び支払方法

1 サービス対価の構成及び支払の考え方

(1) サービス対価の構成

サービス対価の構成は、以下のとおりとする。

項目	内訳	構成される費用の内容
施設整備の対価 (サービス対価A)	A-1 (建中払い分)	②設計業務及び関連業務に要する費用の一部 ③建設業務及び関連業務に要する費用の一部 ④工事監理業務に要する費用の一部
	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工事監理業務に要する費用の一部 ⑤備品調達及び設置業務に要する費用 ⑥交付金申請等補助業務に要する費用 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
開業準備の対価 (サービス対価B)	開業準備業務費	①供用開始前の利用申込受付等業務に要する費用 ②プレイベント実施業務に要する費用 ③広報・宣伝活動業務に要する費用 ④竣工記念式典等開催業務に要する費用 ⑤開館準備期間中の維持管理業務に要する費用 ⑥愛称等の決定支援業務に要する費用
運営の対価 (サービス対価C)	運営業務費	①統括管理業務に要する費用 ②文化芸術事業実施業務に要する費用 ③貸館業務に要する費用 ④広報・情報発信業務に要する費用 ⑤駐車場等管理運営業務に要する費用 ⑥その他管理運営業務に要する費用
維持管理の対価 (サービス対価D)	D-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舞台設備保守管理業務に要する費用 ④外構保守管理業務に要する費用 ⑤備品保守管理業務に要する費用 ⑦清掃業務に要する費用 ⑧環境衛生管理業務に要する費用 ⑨植栽管理業務に要する費用 ⑩警備業務に要する費用
	D-2 (修繕更新業務費)	⑥修繕更新業務に要する費用
光熱水費の対価 (サービス対価E)	E-1 (電気料金)	①電気料金
	E-2 (ガス料金)	②ガス料金
	E-3 (水道料金)	③水道料金
	E-4 (下水道料金)	④下水道料金
	E-5 (その他料金)	⑤その他料金

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

(2) サービス対価の支払の考え方

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

費用		収入の区分
施設整備に要する費用	・本施設 (付帯事業用施設を除く) の整備に要する費用 ・付帯事業用施設の整備に要する費用のうち、市の負担分 ・割賦手数料	サービス対価A (施設整備の対価)
	・付帯事業用施設の整備に要する費用のうち、事業者の負担分	・利用者からの料金収入等
開業準備に要する費用		サービス対価B (開業準備の対価)
		・利用者からの料金収入等
運営業務に要する費用		サービス対価C (運営の対価)
		・利用者からの料金収入等
維持管理業務に要する費用	・維持管理業務 (修繕・更新業務を除く) に要する費用	サービス対価D-1 (維持管理の対価)
	・修繕・更新業務に要する費用	サービス対価D-2 (修繕・更新の対価)
光熱水費 (付帯事業に要するものを除く)		サービス対価E (光熱水費の対価)
付帯事業の運営に要する費用 (光熱水費を含む)		・利用者からの料金収入等
その他の費用		サービス対価F (その他の対価)

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

2 サービス対価の算定方法

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 8 月 31 日、供用開始日を平成 31 年 12 月 1 日としているが、事業者の提案によりこれを早めることも可としており、その場合におけるサービス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・建設期間の属する各年度末に以下のとおり分割して支払うことを予定しているため、入札時にはこの価格を記載すること。なお、実際の支払額は、出来高検査の結果に基づくものとする。

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

※各年度の支払額は 1 万円未満の端数を切り捨てるものとする。

※ 1（1）サービス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。

- ・解体撤去工事に係る設計

※ 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。

- ・解体撤去工事
- ・周辺主要道路誘導・案内標識設置

※ 1（1）サービス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、下記工事は工事進捗があったとしても平成 28 年度から平成 30 年度までの出来高には含まず、全額平成 31 年度の出来高に算入すること。

- ・道路拡幅等整備工事

② サービス対価 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、割賦払いについて支払う。割賦支払の毎回の金額は、以下の前提で計算した金額とする。なお、サービス対価 A-2 及び A-3 については、事業者の提案により引渡日を早めた場合でも、変更しないものとする。

割賦元本（総額）	施設整備に要する費用から下記(a)及び(b)を控除した金額 (a) 付帯事業用施設の整備に要する費用のうち、事業者負担分 (b) サービス対価 A-1（建中払い分）に相当する金額。
支払日	第 1 回の支払対象を平成 32 年 3 月末とし、以降、9 月末及び 3 月末の年 2 回払いの全 29 回払いとする。
返済方法	元利均等返済方式
割賦金利（年利）	基準金利＋提案スプレッド（％）
基準金利	本施設の引渡日の 2 営業日前（銀行営業日でない場合、その前の銀行営業日）の TOKYO SWAP REFERENCE RATE 6 か月 LIBOR ベー

	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 4 月 25 日 （月）とする。
--	---

（２）開業準備の対価（サービス対価Ｂ）

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

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

（３）運営の対価（サービス対価Ｃ）

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

- ☐ 統括管理費業務
- ☐ 文化芸術事業実施業務
- ☐ 貸館業務
- ☐ 広報・情報発信業務
- ☐ 駐車場等管理運営業務
- ☐ その他管理運営業務

（４）維持管理の対価（サービス対価Ｄ）

維持管理の対価（サービス対価Ｄ）は、以下の２つから構成する。

① サービス対価Ｄ-１（維持管理業務費）

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

- ☐ 建物保守管理業務
- ☐ 設備保守管理業務
- ☐ 舞台設備保守管理業務
- ☐ 外構保守管理業務
- ☐ 備品保守管理業務
- ☐ 清掃業務
- ☐ 環境衛生管理業務
- ☐ 植栽管理業務
- ☐ 警備業務

② サービス対価Ｄ-２（修繕更新業務費）

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

- ☐ 修繕更新業務

（５）光熱水費の対価（サービス対価Ｅ）

光熱水費の対価（サービス対価Ｅ）は以下の通りとする。

サービス対価Ｅ-１	電気料金
サービス対価Ｅ-２	ガス料金

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

(6) その他の対価（サービス対価 F）

サービス対価 F（その他の対価）は、以下の業務に要する費用等とする。

- 運営・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事業者の税引後利益
- その他運営及び維持管理に関して必要となる費用

3 サービス対価の支払方法

(1) 施設整備の対価（サービス対価 A）の支払方法

① サービス対価 A-1（建中払い分）

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

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

ウ 上記イの場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、事業者の負担とする。

エ 事業者は、上記イの確認があったときは、出来高部分の施設整備の対価を請求することができる。この場合において、市は、当該請求を受けた日から 30 日以内に出来高部分の施設整備の対価を支払う。

② サービス対価 A-2（割賦元本）及び A-3（割賦金利）

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

(2) 開業準備の対価（サービス対価 B）の支払方法

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

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

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

① サービス対価 C、D-1、E 及び F

ア 供用開始日を平成 31 年 12 月 1 日とする場合

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

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

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

運営の対価（サービス対価 C）、維持管理の対価のうち D-1（維持管理業務費）、光熱水費の対価（サービス対価 E）及びその他の対価（サービス対価 F）については、第 1 回の支払いを平成 31 年 10 月～12 月分、又は 11 月～12 月分とし、以降、1 月～3 月分、4 月～6 月分、7 月～9 月分、10 月～12 月分と 3 か月ごと、事業期間中全 58 回払いとする。

第 2 回支払いから第 58 回支払いまでのサービス対価はそれぞれ同額とし、第 1 回支払いはその金額に「対象月数／3」を掛けた金額とする。

ウ 供用開始日が平成 31 年 9 月 1 日以前とする場合

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

② サービス対価 D-2（修繕更新業務費）

ア 供用開始日を平成 31 年 12 月 1 日とする場合

サービス対価 D-2（修繕更新業務費）については、第 1 回（平成 31 年 12 月分）の支払いはないものとし、第 2 回以降、1 月～3 月分、4 月～6 月分、7 月～9 月分、10 月～12 月分と 3 か月ごと、事業期間中全 58 回の支払いとする。

各回の支払額は、以下のとおり概ね 5 年ごとに区分し、それぞれの区分内における各回の支払いを同額とするものとし、区分別の支払額については事業者の提案に基づくものとする。

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

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

サービス対価 D-2（修繕更新業務費）については、第 1 回（平成 31 年 10 月～12 月分、又は平成 31 年 11 月～12 月分）の支払いはないものとし、第 2 回以降、1 月～3 月分、4 月～6 月分、7 月～9 月分、10 月～12 月分と 3 か月ごと、事業期間中全 58 回の支払いとする。

各回の支払額は、以下のとおり概ね 5 年ごとに区分し、それぞれの区分内における各回の支払いを同額とするものとし、区分別の支払額については事業者の提案に基づくものとする。

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

ウ 供用開始日が平成 31 年 9 月 1 日以前とする場合

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

4 サービス対価の改定

(1) 施設整備の対価（サービス対価A）の改定

① 施設整備の対価（サービス対価A-1及びA-2）の物価変動に伴う改定

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

ア 改定の時期

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

イ 対象となる費用

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

ウ 着工前における改定方法

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

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

$$B = A \times a$$

A：事業契約書に示されたサービス対価A-1及びA-2のうち直接工事費

B：本施設の着工日における改定後のサービス対価A-1及びA-2のうち直接工事費

a：本施設着工日の属する月の指標値／本契約締結日の属する月の指標値

エ 建設期間中における改定方法

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

なお、改定の際に用いる指標は以下を基本とする。

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

全体スライド (第1項～第4項)	・市及び事業者は、本施設の建設期間内で着工日から12月経過した後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適当となったと認めたときは、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。
単品スライド (第5項)	・特別な要因により本施設の工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、サービス対価Aが不適当となったときは、市又は事業者は、サービス対価Aの変更を請求することができる。

インフレスライド (第6項)	・ 予期することのできない特別の事情により、本施設の工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、サービス対価Aが著しく不適当となったときは、市又は事業者は、サービス対価の変更を請求することができる。
-------------------	---

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

(2) 開業準備の対価(サービス対価B)

開業準備の対価(サービス対価B)の改定は行わない。

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

① 物価変動に伴う改定

ア 改定方法

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

イ 平成N年度の改定方法

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

計算式は以下のとおりとする。

$$P_n = P_{(n-1)} \times \text{改定率 } n$$

P_n : 平成N年度のサービス対価

$P_{(n-1)}$: 平成(N-1)年度のサービス対価

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

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

ウ 使用する指標

サービス対価の改定にあっ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 サービス対価D-1	毎月勤労統計調査・賃金指数(厚生労働省) ・ 就業形態別きまって支給する給与(調査全産業、一般労働者30人以上)
サービス対価D-2	建設工事費デフレーター(国土交通省) ・ 非住宅・非木造

② 料金収入の増加に伴う改定

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

ア 改定の計算式

改定の計算式は次のとおりとする。

改定後のサービス対価C = 提案時のサービス対価C - 「改定額」

イ 「改定額」の計算式

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

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

ウ 「料金収入」に含まれるもの

改定額の計算にあたっての「料金収入」とは以下とする。

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

(4) 光熱水費の対価（サービス対価E）の改定

光熱水費の対価（サービス対価E）については、以下の改定を行う。

① 数量（使用量）の改定

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

以降の数量（使用量）の改定は行わない。

② 物価変動に伴う改定

ア 改定方法

改定にあたっては、イの計算方法に基づき各年度 4 月 1 日以降のサービス対価を改定する。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Eは、平成X年 6 月（前回改定時）の指標と平成（N-1）年 6 月の指標とを比較して 3 %以上の変動があった場合、平成（N-1）年度のサービス対価に、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って使用する指標は次の通りとする。

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

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

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

5 消費税及び地方消費税の税率変更の場合の取扱い

消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）及び関連法令の変更に伴い、消費税及び地方消費税率が変更された場合、市は、当該変更の内容（経過措置を含む。）に従い、サービス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、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務の実施状況が、本契約等に適合しない場合には、本契約等の規定に従い、事業者に対し、業務改善及び復旧に関する勧告やサービス対価の減額等の措置をとるものとする。

詳細については、「別紙17 モニタリング及びサービス対価の減額等」を参照すること。

(※提案に応じて契約締結日までに(事業者により作成し)決定する。)



別紙 10 既存建物

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

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

別紙 11 加入する保険等

本事業に関し、加入する保険及びその条件は以下のとおりとする。なお、以下の条件は、充足すべき最小限度の条件であり、事業者の判断に基づき、更に担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。（※提案に応じて契約締結時までに（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（付帯設備工事、土木工事及び建設工事期間中の調達什器・備品も対象とする）。

③ 付保条件

ア 担保範囲は、本事業の整備対象となるすべての工事を対象とする。

イ 保険期間は、整備対象工事の着工日から完成引渡日までの全期間とする。

ウ 保険契約者は、事業者又は建設業務受託企業とする。

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

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

カ 建設工事保険の自己負担額は 10 万円／1 事故以下とする。

キ 水災危険担保とする。

（２）請負業者賠償責任保険

① 保険名称

請負業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む）

② 保険内容

請負業者賠償責任保険とは、整備対象施設の建設工事遂行に伴って派生した第三者（市及びその役職員、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、本事業の整備対象となっているすべての工事を対象とする。

イ 保険期間は、整備対象工事の着工日から完成引渡日までの全期間とする。

ウ 保険契約者は、事業者又は建設業務受託企業とする。

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

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

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

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

ク 自己負担額は 5 万円／1 事故以下とする。

2 開業準備業務、運営業務及び維持管理業務に係る保険

2-1 市が加入する保険

① 共済事業の名称

建物総合損害共済事業（公益社団法人 全国市有物件災害共済会 相互救済事業）

② 保険内容

市が所有、使用又は管理する建物、工作物及び動産について、火災、落雷、破裂・爆発、物体の落下・飛来、車両の衝突、騒じょう、破壊行為、風水害、雪災、土砂崩れによる損害をてん補する。

③ 付保条件

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

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

ウ てん補割合、免責金額及びてん補限度額は下表のとおりとする。

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

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率を適用する建物、工作物及び動産のガラスのみに生じた損害

オ 車両の衝突又は接触による鉄道車両、自動車の損害

カ 屋外動産の内部からの落下、飛来、衝突又は倒壊により、屋外動産内の動産について生じた損害

キ 雨漏り、雨、風等による吹き込み損害又は台風等による塩害

ク 戦争、暴動その他の事変又はテロによる損害

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

⑤ 地震災害見舞金の交付

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

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

2-2 事業者が付保する保険

(1) 施設・昇降機賠償責任保険

① 保険名称

施設・昇降機賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む）

② 保険内容

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

③ 保険条件

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

(2) 請負業者賠償責任保険

① 保険名称

請負業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む）

② 保険内容

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

また、本請負業者賠償責任保険と前記(1)の「施設・昇降機賠償責任保険」と合体し、共通保険金額とする総合賠償責任保険とすることも差し支えない。

③ 保険条件

- ア 担保範囲は、本事業の開業準備業務、並びに運營業務及び維持管理業務すべてを対

象とする。

イ 保険期間は開業準備業務の開始日から事業契約の終了日までの全期間とする。なお、賠償責任保険は、毎1～3年程度の期間ごとに都度更新を行う場合でも良いものとする。

ウ 保険契約者は、事業者又は運営企業及び維持管理企業とする。

エ 被保険者は、事業者、運営企業及び維持管理企業（指定管理者を含む）並びにそのすべての下請負者を含むものとする。

オ 運営企業及び維持管理企業（下請負者を含む）とその他の被保険者相互間の交叉責任担保とする。

カ 開業準備業務、並びに運營業務及び維持管理業務の対象となる施設自体(建物本体)、設備・装置、什器備品、受託物その他事業者の管理下にある第三者所有財産に対する賠償損害を担保する管理財物（又は受託物）賠償損害担保条件とする。

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

ク 自己負担額は5万円／1事故以下とする。

別紙 12 施工時提出の工事書類

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

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

別紙 13 目的物引渡書

目的物引渡書

平成 年 月 日

(あて先) 東大阪市長

事業者 住 所
名 称
代表者

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

事業名		
事業場所		
施設名称		
引渡年月日		
立 会 人	東大阪市	
	事業者	

【 事業者名 】様

上記引渡年月日付で、上記の施設の引渡しを受けました。

東大阪市長 野 田 義 和

別紙14 瑕疵担保保証書

保 証 書

(保証)

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

(通知)

第 2 条 工期の変更、延長、工事の中止その他の事業契約の内容(主債務の内容を含む。)に変更が生じた場合には、市は遅滞なく保証人に変更内容を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、事業契約に基づく事業者の債務がすべて履行されるまで代位によって取得した権利を行使しない。

(保証契約の解約・終了)

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

(管轄)

第 6 条 本保証契約に関する紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(準拠法)

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

平成 年 月 日

(あて先) 東大阪市長

保証人： 【建設企業】

別紙 15 プレイベント実施業務

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

別紙16 年度別協定書

●●●●の運営及び維持管理に関する協定書

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

（趣旨）

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

（協定期間）

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

（指定管理者の業務内容）

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

（平成●年度の委託料）

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

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

（個人情報の保護及び秘密の保持）

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

（業務報告）

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

（第三者に及ぼした損害）

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

(業務内容の変更)

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

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

(モニタリングの実施による委託料の変更)

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

(指定の取消し等)

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

(指定管理者であること等の掲示)

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

(疑義等の決定)

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

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

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

平成●●年4月1日

甲 東大阪市荒本北一丁目1番1号
東大阪市
代表者 東大阪市長 野田義和

乙 ○○○○
【事業者】
代表者 代表取締役 ○ ○ ○ ○

別紙 17 モニタリング及びサービス対価の減額等

1 総則

(1) 基本的考え方

① モニタリングの基本的考え方

事業期間を通じて適正かつ確実に事業が遂行されるよう、事業者が実施する各業務の実施状況及び経営管理の状況について、事業者自らが確認及び管理するとともに、市がこれをモニタリングし、業務要求水準を達成していること及び達成しないおそれが無いことを確認する。

② 改善要求等の措置の基本的考え方

市は、モニタリングを実施した結果、事業者の責めに帰すべき事由により、業績等が業務要求水準に達していない、又は達成しないおそれがあると判断した場合は、事業者に対して、改善勧告、サービス対価の減額、契約解除等の措置を講ずる。

(2) モニタリングの方法

① 事業者は、適正かつ確実に事業を遂行するため、本契約又は業務要求水準に基づき、業務の実施方法、工程、実施状況の確認方法、確認時期等を示した計画書を作成し、市に提出して確認を受ける。

② 事業者は、上記①の計画に基づき業務を実施するとともに、自らの業務実施内容が業務要求水準を達成していることを確認する。

③ 事業者は、本契約又は業務要求水準に定められる書類を所定の時期までに市に提出し、上記②による確認の状況を報告する。

④ 市は、事業者の報告に基づき、事業者の各業務の実施内容が要求水準を達成していることを確認する。

⑤ 市によるモニタリングについては、上記③の事業者の提出する書類のうち、後記「2 各業務等に係る確認方法」に示す書類による確認を基本とし、必要に応じて実地における確認を行う。

(3) 改善要求措置の方法

① 改善勧告及び改善・復旧の措置

ア 改善勧告

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

イ 改善・復旧計画書の作成及び確認

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

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

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

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

ウ 改善・復旧の措置及び確認

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

エ 再改善勧告

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

② 罰則点の付与及び支払の減額措置

改善勧告を行った場合において、市は、その内容に応じ罰則点の付与を行い、その点数に応じサービス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。

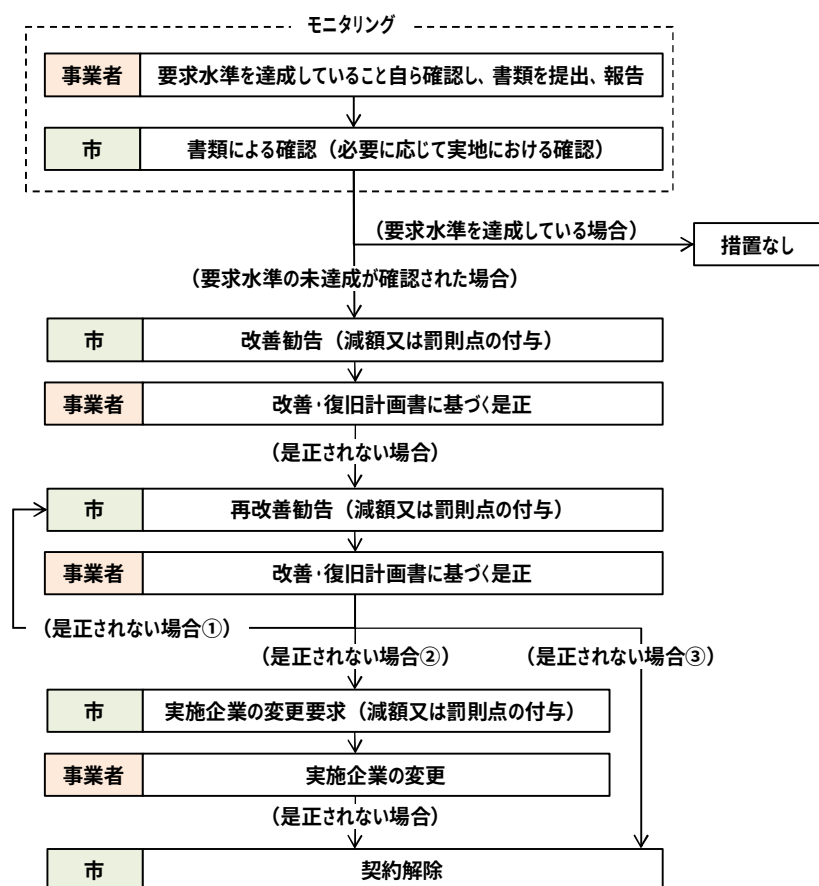
③ 各業務を実施する企業の変更

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、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、事業者の債務不履行と判断して、契約を解除できるものとする。

[モニタリング及び改善措置要求等のフロー]



2 各業務等に係る確認方法

(1) 施設整備に係る確認方法

① 基本的な考え方

施設整備に係るモニタリングは、業務要求水準の確保を図るために各業務が適切に実施されているかどうかを、各業務の責任者が業務要求水準に基づき業務の管理及び確認を行った上で、事業者は自らにより確認し、市はその報告に基づき確認を行う。その手順は、「1 (2) モニタリングの方法」による。

事業者は、各業務の履行について要求水準確認計画書による確認を行うとともに、施設整備業務の履行に伴って作成する各提出書類及び実際の施工状況を基に要求水準を満たしているかどうかの確認を行い、要求水準確認報告書を作成し、市に提出するとともに、報告を行う。

市は事業者の報告に基づき確認を行うことを基本とし、要求水準確認報告書、各提出書類及び実際の施工状況を基に、業務要求水準の内容を満たしているかどうかの確認を行う。

また、市は必要と判断した場合は、施工状況の重点的な確認を行う場合がある。

② 書類による確認

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

ア 要求水準確認計画書・同報告書

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

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

イ 各提出書類

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

③ 中間確認

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

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

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

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

④ 実地における確認

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

(2) 開業準備に係る確認方法

① 日常の確認等

ア 事業者による確認

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

イ 市によるモニタリング

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

② 定期的確認等

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

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

③ 随時モニタリング

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

④ 実地における確認

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

(3) 運営及び維持管理に係る確認方法

① 日常の確認等

ア 事業者による確認

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

イ 市によるモニタリング

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

- ・利用者等から直接に苦情があった場合には、これを事業者へ通知する。

② 定期の確認等

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

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

③ 随時モニタリング

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

④ 実地における確認

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

(4) 経営管理に係る確認方法

① 書類による確認

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

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

提出書類		提出時期
ix	各事業年度の上半期に係る上記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8 サービス対価の算定及び支払方法」に基づき提出されている当該時点のサービス対価の内訳表に基づき、当該部分のサービス対価の減額又は違約金の請求を行う。

① 施設整備に係る業務要求水準の未達成による減額

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

② 開業準備に係る業務要求水準の未達成による減額

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

③ 運営、維持管理及び経営管理に係る業務要求水準の未達成による減額

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

(2) 運営、維持管理及びその他の対価に係る減額又は罰則点の付与方法

① 基本的な考え方

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

② 減額算定及び罰則点付与のための区分

減額算定及び罰則点の付与は、下表の支払区分ごとに行う。

支払区分	構成される費用の内容
サービス対価C (運営業務費)	①統括管理業務に要する費用 ②文化芸術事業実施業務に要する費用 ③貸館業務に要する費用 ④広報・情報発信業務に要する費用 ⑤駐車場等管理運営業務に要する費用 ⑥その他管理運営業務に要する費用
サービス対価D-1 (維持管理業務費)	①建物保守管理業務に要する費用 ②設備保守管理業務に要する費用 ③舞台設備保守管理業務に要する費用 ④外構保守管理業務に要する費用 ⑤備品保守管理業務に要する費用 ⑦清掃業務に要する費用

支払区分	構成される費用の内容
	⑧環境衛生管理業務に要する費用 ⑨植栽管理業務に要する費用 ⑩警備業務に要する費用
サービス対価D-2 (修繕更新業務費)	⑥修繕更新業務に要する費用
サービス対価F (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	・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	・履行義務の不備 ・計画的な組織運営の不備 ・関係者への連絡の不備 ・緊急対応体制の不備 ・防犯体制の不備 ・利用者への対応不備 ・業務報告の不備、遅延 等
運営業務	・運営業務の不備による人身事故の発生 ・利用者等からの苦情の放置 ・個人情報の大量漏えい ・施設の利用不可能状態の放置 ・利用予約の重複による施設利用の不可 等	・運営業務の不備 ・利用者等から多数の苦情発生 ・利用者満足度の低下 ・コンプライアンス等研修体制の不備 等
維持管理業務	・定期点検の未実施 ・故障等の放置 ・故障等の放置に起因する人身事故の発生 ・災害時の未稼働 ・衛生状況の悪化等により利用者に重大な影響を及ぼす事態の発生 等	・維持管理業務の不備 ・保全上必要な修理等の未実施 等
修繕・更新業務	・計画に基づく修繕・更新業務の未実施 等	・修繕・更新業務の不備 等
経営管理	・会計処理の虚偽報告 等	・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、事業者に通知する。なお、1つの事象が複数の支払区分に関係する場合には、該当する支払区分すべてについての罰則点を付与する。

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

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

⑤ サービス対価の減額

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

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

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

(3) 減額以外の損害賠償

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

4 事業終了時に係るモニタリング

(1) モニタリングの方法

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

(2) 確認方法

① 書類による確認

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

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

② 実地における確認

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

(3) 契約の解除

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

5 第三者評価

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

別紙 18 付帯事業

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

別紙 19 定期建物賃貸借契約書の様式

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

東大阪市（以下「市」という。）と【事業者名】（以下「事業者」という。）は、市及び事業者が●年●月●日付で締結した新市民会館整備運営事業（以下「本件事業」という。）事業仮契約書に基づく契約（以下「本件事業契約」という。）に基づき、市が所有する本件施設等（本件事業契約第 1 条第 58 号に定義）の一部を事業者が借り受けて行う付帯事業（内容は、本件事業関係書類（本件事業契約第 1 条第 57 号に定義）により特定される。）について、次のとおり借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結する。なお、本件事業契約において定義された用語は、本契約においても同様の意義を有する。

（目的物の表示及び賃料）

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

<物件の表示>

所 在

家屋番号

種 類

構 造

床 面 積

上記建物のうち、別紙図面にて赤線で囲まれた部分、 m^2

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

- 5 本契約が契約期間満了前に終了した場合、事業者は市に対して、本物件を第 14 条に基づいて明渡すまでの間、当該契約終了時期の直前の半期毎の支払額を基準として算出される金額を賃料相当損害金として日割計算にて支払うものとする。
- 6 事業者は、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により賃料が著しく不相当になった場合等、本物件の周囲の商業環境の変化等に伴い第 2 項の賃料を維持したのでは付帯事業の継続が困難となった場合には、市に対し、賃料の改定についての協議を申し入れることができるものとし、協議の結果、市が第 2 項の賃料改定の必要を認めた場合には、賃料の改定を行うものとする。
- 7 前項により賃料の改定を行う場合、市は改定賃料を決定したうえで改定通知書により事業者当該賃料を通知する。この場合の本契約に定める賃料は、第 2 項の規定にかかわらず、当該通知額となるものとする。なお、借地借家法第 32 条の適用はないものとする。
- 8 事業者は、本物件を付帯事業の実施のためにのみ利用するものとし、それ以外の目的に利用してはならない。

(契約保証金)

- 第 2 条 事業者は、本契約の履行を担保するため、契約保証金として金【事業者提案額による 1 年分の賃料相当額、1000 円未満は切り上げる。】円を市に預託するものとする。本契約保証金には利息を付さず、本契約終了による本物件の第 14 条に基づく明渡し完了後 1 か月以内に事業者からの請求を受けてこれを事業者に返還するものとする。ただし、延滞賃料又は事業者の責めに帰すべき事由に基づく支払債務があるときは、これを控除してその残額を返還することができる。事業者は、賃貸借期間中は契約保証金をもって賃料に充当することはできないものとする。
- 2 市と事業者は、1 年間の賃料額が契約保証金額よりも 10% を超えて上下した場合には、翌年の契約保証金額を当該賃料額に合わせて修正し、差額を精算するものとする。

(契約期間)

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

(物件の引渡し)

- 第 4 条 市は、前条の期間の開始日までに、本物件を事業者に引渡す。

(転貸等の禁止)

- 第 5 条 事業者は次の行為をしてはならない。
- (1) 市の事前の書面による承諾なく、本物件の一部又は全部を第三者に転貸すること。
 - (2) 本物件を第 1 条第 8 項に定める目的以外に使用すること。
 - (3) 市又は第三者に危険又は迷惑を及ぼす行為、その他本件施設等又は本物件の維持保全を害すること。

(管理責任)

- 第 6 条 事業者は、本物件を使用するにあたり善良な管理者の注意をもって管理する責任を有し、義務を負うものとする。

2 本物件の引き渡し後、維持管理、修繕等に要する費用は、すべて事業者が負担する。

(瑕疵担保責任)

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

(現状変更)

第8条 事業者は、本物件内において造作設備の新設・除去・変更等の現状を変更しようとするときは、市の事前の書面による承諾を得て実施しなければならない。ただし、当該承諾は、本物件の明渡しに際しての事業者の原状回復義務を免れさせるものではない。

(損害賠償)

第9条 事業者（事業者の使用人、本物件への訪問者、請負人等を含む。）が故意又は過失により本物件又は第三者に人的又は物的損害を与えた時は、事業者は速やかにその旨を市に通知し、かつ、その請求に従い、直ちに原状回復、損害賠償その他の方法により損害を回復するものとする。

(事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第10条 次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、市は、事業者に対して、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 事業者が本契約第5条の各号に該当する行為をしたとき。
- (2) 事業者が賃料その他市に対し支払義務を負っている金銭の納付を納付期限から2か月以上怠ったとき。
- (3) 事業者が付帯事業の実施に必要な許認可等を得られない、又は得られる見込みがないと認められるとき。
- (4) 事業者が本件事業の全部又は一部の履行を怠り、その状態が30日間以上にわたり継続したとき。
- (5) 事業者が、その責めに帰すべき事由により、本件施設等について、連続して30日以上又は1年間において合計60日以上にわたり、本件事業関連書類及び運営業務計画書、維持管理業務計画書及び付帯事業計画書に従った運営業務、維持管理業務及び付帯事業を行わないとき。
- (6) 事業者の責めに帰すべき事由により、本件事業契約又は本契約の履行が困難となったとき。
- (7) 事業者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又はその他の第三者（事業者の役員、従業員を含む。）によりその申立てがなされたとき。
- (8) 事業者が、市に対し本件事業ないし、本契約に関して虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
- (9) 構成員及び協力企業が本件事業の応募に関して重大な法令等の違反をしたとき。
- (10) 事業者が、正当な理由なくして、市の指示又は改善勧告等に従わないとき。
- (11) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者からこの契約の解除の申出があったとき。
- (12) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が適用のある法令等若しくは本契約（本契約に付随して締結した契約、覚書等を含む。）に違反し、又は事業者による表明保証が真実でなく、その違反、不実又は不正により本契約の目的を達することができないとき。
- (13) 事業者又は付帯事業企業若しくはこれらの役員等が暴力団等であることが判明した

とき。

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

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

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

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

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

(19) 本件事業契約が解除その他の事由により終了し又は効力を失ったとき。

2 前項の規定により本契約の全部又は一部が解除された場合において、市は、事業者に対し、市が被った合理的損害の賠償を請求することができる。また、事業者に損害、損失又は増加費用が生じて、市はその賠償の責めを負わない。

（市の責めに帰すべき事由による契約解除等）

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

(1) 市が本契約に違反し、付帯事業を継続することが困難なとき。

(2) 付帯事業に関し、市の責めに帰すべき事由により、事業者が著しく損害又は損失を被ったとき。

2 前項に基づき本契約の全部又は一部が解除された場合、市は、事業者に対し、当該解除に伴う合理的な範囲の費用を負担し、損害を賠償する。

3 市は、事業者に対して、180日以上前に通知を行うことにより、他に特段の理由を有することなく本契約を解除することができる。この場合、前2項の規定を準用する。

（法令変更による契約解除等）

第 12 条 本件事業契約第 130 条第 2 項に基づく協議にもかかわらず、本契約の締結後における法令等の変更により、市が事業者による付帯事業の継続を困難と判断した場合又は付帯事業の履行のために過大な費用を要すると判断した場合、市は、事業者と協議の上、本契約の全部又は一部を解除することができる。

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

（不可抗力による契約解除等）

第 13 条 本件事業契約第 132 条第 2 項に基づく協議にもかかわらず、不可抗力に係る事由が生じた日から 60 日以内に付帯事業の変更及び増加費用の負担について合意が成立しない場合、市は、事業者に通知の上、本契約の全部又は一部を解除することができる。

2 前項により本契約の全部又は一部が解除された場合、事業者が生じた合理的な範囲の増加費用及び損害の負担は、本件事業契約別紙 22 に従うものとする。なお、市及び事業者は、必要に応じ、関係者協議会においてかかる増加費用及び損害の負担方法等について協議して決定することができるものとする。

(明渡し、原状回復義務)

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

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

(実施調査等)

第 15 条 市は、事業者にあらかじめ通知の上、本物件の状況調査、又は保存行為等のために物件内に立入りこれを点検し、必要があればこれに適宜の措置を講じることができる。

2 事業者は、正当な理由なく前項に基づく市の立入を拒否することができない。

(第三者に及ぼした損害)

第 16 条 本契約の履行に関して、第三者に損害を及ぼし当該第三者が損害賠償請求権を有する場合には、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、市が負担する。

(秘密の保持)

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

(信義誠実の義務)

第 18 条 市及び事業者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

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

(管轄裁判所)

第 19 条 本契約に関する紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(契約の費用)

第 20 条 本契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

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

平成●年●月●日

[貸付人]

東大阪市荒本北一丁目1番1号

東大阪市

代表者 東大阪市長 野 田 義 和

印

[借受人]

住所名称

代表者

印

別紙 20 事業用定期借地権設定借契約書の様式

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

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

（付帯事業用地の賃貸）

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

＜土地の表示＞

所	在
地	番
地	目
地	積

上記土地のうち、別紙図面にて赤線で囲まれた部分、 m^2

- 2 本契約により市が事業者のために設定する借地権は、借地借家法第23条に基づく事業用定期借地権とする。
- 3 市は、事業者に対し、本土地を現状有姿にて第3条に定める賃貸借期間の開始日に引き渡す。

（用途）

第 2 条 事業者は、本土地を付帯事業のために使用する、次に掲げる建物（以下「本建物」という。）の敷地として使用するものとし、それ以外の用途に供してはならない。

＜建物の表示＞

種	類
構	造
床	面 積

平面図及び外観は別紙のとおり。

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

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

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

(賃貸借の期間)

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

(賃料)

第 4 条 本土地の賃貸借に係る賃料は、以下のとおりとする。

- (1) 本件施設等の供用開始日の前日まで

1 か月につき、本土地の面積に 1 m²当たり 547 円を乗じて得た額とし、年額【 】円とする。

- (2) 本件施設等の供用開始日以降

半期毎に当該半年間の事業者の売上高に事業者の提案する一定割合を乗じて得た額とする。なお、初回の賃料額は、供用開始日から最初に到来する 3 月 31 日又は 9 月 30 日までの売上高に事業者の提案する一定割合を乗じて得た額とする。

(賃料の納付)

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

- (1) 前条第 1 号の賃料

ア 本土地の引渡日の前日までに、本土地の引渡日から翌年 3 月 31 日までの合計額を支払う。

イ 次年度以降、本件施設等の供用開始日が属する年度の前年度までは、毎年 3 月 31 日までに、供用開始日が属する年の前年 4 月 1 日から同年 3 月 31 日までの月額賃料の合計額を支払う。

ウ 本件施設等の供用開始日が属する年度については、同年 3 月 31 日までに、本件供用開始日の前日までの合計額を支払う。

- (2) 前条第 2 号の賃料

ア 毎年 4 月 1 日から 9 月 30 日までの売上高を 10 月 10 日までに報告し、前条第 2 号に従い計算される賃料額について市の確認を得た上で、これを 10 月 31 日（10 月 10 日及び 10 月 31 日が土曜日、日曜日、祝日、休日（国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）第 3 条）である場合にはその直前の日）までに納付する。また、毎年 10 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの売上高を 4 月 10 日までに報告し、前条第 2 号に従い計算される賃料額について市の確認を得た上で、これを 4 月 30 日（4 月 10 日及び 4 月 30 日が土曜日、日曜日、祝日、休日である場合にはその直前の日）までに納付する。

イ なお初回については、供用開始日から最初に到来する 3 月 31 日又は 9 月 30 日までの売上高を、翌月 10 日までに報告し、前条第 2 号に従い計算される賃料額について市の確認を得た上で、これをその月の末日（翌月 10 日及び翌月末日が土曜日、日曜日、祝日、休日である場合には、それぞれその直前の日）までに納付する。

- 2 前項の賃料の納付を遅滞した場合、事業者は、市に対し、東大阪市財務規則（昭和 42 年東大阪市規則第 31 号）に定める率で計算して得た額の遅延損害金を支払わなければならない。
- 3 本契約が契約期間満了前に終了した場合、事業者は市に対して、本物件を第 18 条に基づ

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

- 4 事業者は、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により賃付料が著しく不相応になった場合等、本土地の周囲の商業環境の変化等に伴い第4条第2号の賃料を維持したのでは付帯事業の継続が困難となった場合には、市に対し、賃料の改定についての協議を申し入れることができるものとし、協議の結果、市が第4条第2号の賃料改定の必要を認めた場合には、賃料の改定を行うものとする。
- 5 前項により賃料の改定を行う場合、市は改定賃料を決定したうえで改定通知書により事業者に当該賃料を通知する。この場合の本契約に定める賃料は、第4条第2号の規定にかかわらず、当該通知額となるものとする。なお、借地借家法第11条の適用はないものとする。

(契約保証金)

- 第6条 事業者は、本契約の履行を担保するため、契約保証金として金【事業者提案額による供用開始後の1年分の賃料相当額、1000円未満は切り上げる。】円を市に預託するものとする。本契約保証金には利息を付さず、本契約終了による本土地の第18条に基づく明渡し完了後1か月以内に事業者からの請求を受けてこれを事業者に返還するものとする。ただし、延滞賃料又は事業者の責めに帰すべき事由に基づく支払債務があるときは、これを控除してその残額を返還することができる。事業者は、賃貸借期間中は契約保証金をもって賃料に充当することはできないものとする。
- 2 市と事業者は、1年間の賃料額が契約保証金額よりも10%を超えて上下した場合には、翌年の契約保証金額を当該賃料額に合わせて修正し、差額を精算するものとする。

(権利義務の譲渡等)

- 第7条 事業者は、予め市の事前の書面による承諾を得た場合を除き、以下の各号に定める行為を行ってはならない。
 - (1) 本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸し、担保その他の権利の用に供し、又は本契約上の地位を承継させること
 - (2) 本建物その他本土地上の工作物の全部又は一部の所有権の移転
 - (3) 本建物その他本土地上の工作物の全部又は一部の担保提供その他の方法による処分
 - (4) 本建物その他本土地上の工作物の再築又は増改築
 - (5) 本土地及び本建物その他本土地上の工作物を提案書記載の用途以外に使用すること又は使用させること
 - (6) 本土地及び本建物その他本土地上の工作物を提案書記載の者以外に使用させること
- 2 事業者が前項により、第三者に本契約により生ずる権利の譲渡又は本契約上の地位の承継を行う場合、事業者は、当該第三者に対し、本契約における事業者の市に対する義務と同等の義務を、当該第三者に負わせるものとする。

(保全義務)

- 第8条 事業者は、本土地の引渡し後、善良な管理者としての注意をもって、本土地の維持管理、保全に務める義務を負う。
- 2 本土地の引渡し後、維持、管理等に要する経費は、すべて事業者が負担する。

(本土地の調査)

- 第9条 市は、事業者が行う本土地の地盤調査等についての事前説明又は事後報告を求めることができる。
- 2 事業者は、事前に市の許可を得た上で、本土地の引渡日前に本土地の地盤調査等を実施す

ることができる。

(瑕疵担保責任)

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

(現状変更の承諾)

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

(使用状況の調査等)

第 12 条 市は、必要があると認めるときは、本土地の使用状況について立入調査し、又は事業者に対して報告を求めることができる。この場合において、事業者は、その調査を拒み若しくは妨げ又は報告を怠ってはならない。

(損害賠償)

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

(事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第 14 条 次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、市は、事業者に対して、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 事業者が本契約第 7 条の各号に該当する行為をしたとき。
- (2) 事業者が賃料その他市に対し支払義務を負っている金銭の納付を納付期限から 2 か月以上怠ったとき。
- (3) 事業者が付帯事業の実施に必要な許認可等を得られない、又は得られる見込みがないと認められるとき。
- (4) 事業者が本件事業の全部又は一部の履行を怠り、その状態が 30 日間以上にわたり継続したとき。
- (5) 事業者が、その責めに帰すべき事由により、本件施設等について、連続して 30 日以上又は 1 年間に於いて合計 60 日以上にわたり、本件事業関連書類及び運營業務計画書、維持管理業務計画書及び付帯事業計画書に従った運營業務、維持管理業務及び付帯事業を行わないとき。
- (6) 事業者の責めに帰すべき事由により、本件事業契約又は本契約の履行が困難となったとき。
- (7) 事業者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又はその他の第三者（事業者の役員、従業員を含む。）によりその申立てがなされたとき。
- (8) 事業者が、市に対し本件事業ないし、本契約に関して虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
- (9) 構成員及び協力企業が本件事業の応募に関して重大な法令等の違反をしたとき。
- (10) 事業者が、正当な理由なくして、市の指示又は改善勧告等に従わないとき。
- (11) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者からこの契約の解除の申出があったとき。

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

（市の責めに帰すべき事由による契約解除等）

第 15 条 事業者は、次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 市が本契約に違反し、付帯事業を継続することが困難なとき。
 - (2) 付帯事業に関し、市の責めに帰すべき事由により、事業者が著しく損害又は損失を被ったとき。
- 2 前項に基づき本契約の全部又は一部が解除された場合、市は、事業者に対し、当該解除に伴う合理的な範囲の費用を負担し、損害を賠償する。
- 3 市は、事業者に対して、180 日以上前に通知を行うことにより、他に特段の理由を有することなく本契約を解除することができる。この場合、前 2 項の規定を準用する。

（法令変更による契約解除等）

第 16 条 本件事業契約第 130 条第 2 項に基づく協議にもかかわらず、本契約の締結後における法令等の変更により、市が事業者による付帯事業の継続を困難と判断した場合又は付帯事業の履行のために過大な費用を要すると判断した場合、市は、事業者と協議の上、本契約の全部又は一部を解除することができる。

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

（不可抗力による契約解除等）

第 17 条 本件事業契約第 132 条第 2 項に基づく協議にもかかわらず、不可抗力に係る事由が生じた日から 60 日以内に付帯事業の変更及び増加費用の負担について合意が成立しない場合、市は、事業者に通知の上、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- 2 前項により本契約の全部又は一部が解除された場合、事業者が生じた合理的な範囲の増加

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

(用地の返還)

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

- 2 事業者は、前項の解体、撤去及び検査に係る計画書を作成し、賃貸借期間終了日の 1 年前までに市に提出し承認を得なければならない。
- 3 事業者は、第 1 項の解体、撤去等の工事に当たり、本件施設等の利用者及び周辺住民に対して十分な説明を行い、要望に対しては最大限に尊重し、その対応に努めなければならない。
- 4 事業者は、第 1 項の解体、撤去及び検査を終了したときは、その結果を記載した報告書を市に提出しなければならない。
- 5 市は前項の報告書を受領したときは、その日から 30 日以内に作業の完了を確認するための検査を行わなければならない。市は、当該検査の結果、本土地が原状に回復していると認めるときは、その旨を事業者に通知しなければならない。
- 6 事業者は、前項の検査に合格しないときは、市の指定する期間内に作業の補完を行い、再検査を受けなければならない。この場合においては、前 2 項の規定を準用する。
- 7 第 1 項の定めにかかわらず、本契約が終了した場合において、市が必要と認める場合、市は本建物の全部又は一部を買い受けることができ、本件事業契約に定める違約金が発生し、かつ市と事業者の間で本件事業契約に基づく相殺が行われた後、なお残額がある場合には、当該買受代金と違約金の残額を対当額で相殺することができる。

(新たな賃貸借契約の締結)

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

(遅延損害金の徴収)

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

(用地の引渡しの不備に基づく措置)

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

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

(秘密の保持)

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

(信義誠実の義務)

第 23 条 市及び事業者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
2 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、市及び事業者による協議の上決定する。

(管轄裁判所)

第 24 条 本契約に関する紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(契約の費用)

第 25 条 本契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

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

平成●年●月●日

[貸付人]

東大阪市荒本北一丁目 1 番 1 号

東大阪市

代表者 東大阪市長 野 田 義 和

印

[借受人] 住所名称

代表者

印

別紙21 法令変更による増加費用及び損害の負担

法令の変更により事業者が生じた合理的な増加費用及び損害は以下の①ないし③のいずれかに該当する場合には市が負担するものとし、それ以外の法令変更については事業者が負担するものとする。

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

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

別紙 22 不可抗力による増加費用及び損害の負担

1. 本件施設等の引渡し前

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

2. 本件施設等の引渡し後

本件施設等の引渡し後に不可抗力事由が生じた場合、これにより、一事業年度内に事業者が発生した合理的な追加費用又は損害（開業準備業務に伴うものは除く）の累積額のうち、当該年度の運営の対価（サービス対価C）及び維持管理の対価（サービス対価D）の合計額の100分の1に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担する。また、一事業年度内に不可抗力事由に該当する複数の事由が発生した場合でも、それぞれ事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、それらの追加費用又は損害の額をすべて合計したうえで、当該年度の運営の対価（サービス対価C）及び維持管理の対価（サービス対価D）の合計額の100分の1に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担する。ただし、別紙11に記載する保険に基づき事業者又は市が保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は、まず、市が負担すべき追加費用又は損害の額から控除し、その控除後も残余があるときは、当該残余額につき、事業者が負担すべき追加費用又は損害の額から控除する。また、市が負担する場合において、1回の不可抗力に係る増加費用及び損害額が10万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。

3. 開業準備業務関係

本件施設等の引渡しの前後を問わず、不可抗力事由に基づき開業準備業務について事業者が発生した合理的な追加費用又は損害の累積額のうち、当該年度の開業準備の対価（サービス対価B）の合計額の100分の1に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担する。また、一事業年度内に不可抗力事由に該当する複数の事由が発生した場合でも、それぞれ事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、それらの追加費用又は損害の額をすべて合計したうえで、当該年度の開業準備の対価（サービス対価B）の合計額の100分の1に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担する。ただし、別紙11に記載する保険に基づき事業者又は市が保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は、まず、市が負担すべき追加費用又は損害の額から控除し、その控除後も残余があるときは、当該残余額につき、事業者が負担すべき追加費用又は損害の額から控除する。また、市が負担する場合において、1回の不可抗力に係る増加費用及び損害額が10万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。

ものとみなす。

平成 28 年 8 月 日

(あて先) 東大阪市長

株 主 誓 約 書

東大阪市及び【SPC】(以下、「事業者」という。)間において、本日付けで締結された新市民会館整備運営事業における事業仮契約(以下、「本契約」という。)に関して、株主である《 》、《 》、《 》(以下、「当社ら」という。)は、本日付けをもって、貴市に対して下記の事項を連帯して誓約し、かつ、表明及び保証いたします。なお、特に明示の無い限り、本株主誓約書において用いられる用語の定義は、本契約に定めるとおりとします。

記

1. 事業者が、平成 年 月 日に会社法上の株式会社として適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
2. 事業者の本日現在における発行済株式総数は()株であり、うち、()株を《 》が、()株を《 》が、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、当社らが保有する事業者の株式又は出資の全部又は一部の第三者への譲渡は一切行わないこと。
4. 事業者が、株式、新株予約権又は新株予約権付社債を発行しようとする場合、当社らは、これらの発行を承認する株主総会において、第 2 項記載の議決権保有比率を維持することが可能か否かを考慮した上、その保有する議決権を行使すること。
5. 事業者が本件事業を遂行するために行う資金調達を実現することを目的として、当社らが保有する事業者の株式又は出資の全部又は一部を金融機関に対して譲渡し、又は同株式又は出資上に担保権を設定する場合、事前にその旨を貴市に対して書面により通知し、貴市の承諾を得た上で行うこと。また、担保権設定契約書及び融資契約書の写しをその締結後速やかに貴市に対して提出すること。
6. 第 3 項及び第 5 項に規定する場合を除き、当社らは、本契約の終了までの間、事業者の株式又は出資を保有するものとし、貴市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと。また、当社らの一部の者に対して当社らが保有する事業者の株式又は出資の全部又は一部を譲渡する場合においても、貴市の事前の書面による承諾を得て行うこと。
7. 当社らは、事業者が本件事業関連書類(本契約第 1 条(57)に定義)に従って本件事業を遂行していない場合、本契約に規定される解除原因が発生している場合等、本件事業の遂行状況に問題が発生している場合、貴市の要求に従って、貴市と事業者との協議に参加し、事業者に関する情報を貴市に提供すること。
8. 当社らは、本契約上の貴市と事業者の債権債務関係が終了してから 1 年と 1 日を経過するまで、事業者について、解散又は破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他倒産手続の申立を行わないこと。
9. 当社らが、本件事業に関して知り得たすべての情報について、貴市の事前の書面による承諾がある場合を除き、第三者に開示しないこと。
