

近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業
事業契約書（案）

令和●●年●●月●●日

大和郡山市

事業仮契約書

- 1 事業名 近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業
- 2 事業場所 奈良県大和郡山市南郡山町 5 2 9 番地 2
- 3 事業期間 本事業契約締結の日から令和●●年●●月●●日
- 4 契約代金額 金●円
(内取引にかかる消費税および地方消費税の額 金●円 也)
- 5 契約保証金 第 8 条に記載のとおり

上記の事業について、発注者である大和郡山市（以下、「市」という。）と【●●●】（以下、「事業者」という。）とは、各々の対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって公正な事業契約（以下、「本事業契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行しなければならない。

本事業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。

なお、本書は仮契約であって、地方自治法第 96 条第 1 項第 8 号および議会の議決に付すべき契約および財産の取得又は処分に関する条例第 3 条に基づき本事業契約につき大和郡山市議会の議決を取得した日に本事業契約として成立することを確認する。大和郡山市議会で可決されず、この仮契約が本事業契約として成立しないときは、この仮契約は無効とし、これにより事業者に生ずる如何なる損害についても、発注者は、その責めを負わない。

令和●●年●●月●●日

発注者

住 所 奈良県大和郡山市北郡山町 248-4

名 称 大和郡山市

代表者 市長 上田 清 印

事業者

住 所 ●●●●

会社名 ●●●●

代表取締役 ●●●●

目 次

第1章 総則	5
第1条（目的および解釈）	5
第2条（公共性および民間事業の趣旨の尊重）	5
第3条（本事業の概要）	5
第4条（本事業の工程）	5
第5条（費用負担および本件業務の資金調達）	6
第6条（構成員および提携企業の使用）	6
第7条（許認可、届出等）	6
第8条（契約の保証）	7
第9条（解釈および適用）	8
第10条（責任の負担）	8
第11条（臨機の措置）	8
第12条（業務責任者）	8
第2章 本事業用地の使用	9
第13条（本事業用地の使用）	9
第14条（契約終了時の取扱い）	9
第15条（本事業用地の契約不適合責任）	9
第3章 設計業務および建設業務等	9
第1節 総則	9
第16条（設計業務および建設業務等の実施）	9
第17条（第三者の使用等）	10
第18条（第三者に生じた損害）	10
第19条（設計業務および建設期間中の保険）	10
第2節 設計業務	11
第20条（設計業務の実施）	11
第21条（設計業務の進捗状況の確認）	11
第22条（基本設計図書および実施設計図書の提出）	11
第23条（設計図書の変更）	12
第3節 建設業務	12
第24条（建設業務等の実施）	12
第25条（本工事開始前および本工事中的書類の提出）	13
第26条（各種調査およびその対応等）	13
第27条（本施設の建設に伴う近隣対策）	14

第 28 条 (本事業用地の安全対策)	15
第 29 条 (市による説明要求および建設現場立会い)	15
第 30 条 (工事の中止等)	16
第 31 条 (事業者による竣工検査等)	16
第 32 条 (市による市所有施設の完成検査)	17
第 33 条 (市所有施設の契約不適合責任)	17
第 34 条 (契約不適合責任期間等)	18
第 35 条 (工期の変更)	18
第 36 条 (工期の変更による費用負担)	18
第 4 節 工事監理業務	19
第 37 条 (工事監理者の設置等)	19
第 5 節 引渡し	19
第 38 条 (市所有施設の引渡し)	19
第 39 条 (市所有施設の引渡し遅延による費用負担)	20
第 4 章 民間所有施設業務	20
第 1 節 総則	20
第 40 条 (民間所有施設業務)	20
第 41 条 (民間所有施設業務に伴う近隣対策)	20
第 42 条 (光熱水費等の負担)	21
第 43 条 (民間所有施設および定期借地権の譲渡等)	21
第 2 節 維持管理業務	21
第 44 条 (維持管理業務に関する要求水準)	21
第 45 条 (維持管理業務に関する許認可および費用負担等)	21
第 3 節 運営業務	22
第 46 条 (運営業務に関する基本方針)	22
第 47 条 (運営業務に関する許認可および費用負担)	22
第 4 節 民間所有施設所有業務およびトータルマネジメント業務	22
第 48 条 (民間所有施設所有業務およびトータルマネジメント業務に関する要求水準)	22
第 49 条 (民間所有施設所有業務およびトータルマネジメント業務に関する許認可および費用負担)	22
第 5 節 市による業務の確認等	22
第 50 条 (市による説明要求および立会い)	23
第 6 節 損害・損傷等の発生	23
第 51 条 (第三者に及ぼした損害)	23
第 5 章 施設購入費用の支払い	23

第 52 条（施設購入費用の支払）	23
第 6 章 契約期間および契約の終了ならびに契約の解除等	23
第 1 節 契約期間	24
第 53 条（契約期間）	24
第 2 節 市所有施設完成前の契約解除等	24
第 54 条（市所有施設完成前の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等）	24
第 55 条（市所有施設完成前の市の責めに帰すべき事由による契約解除等）	26
第 56 条（市所有施設完成前の法令変更による契約解除等）	27
第 57 条（市所有施設完成前の不可抗力による契約解除）	27
第 3 節 市所有施設完成以後の契約解除等	28
第 58 条（市所有施設完成以後の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等）	28
第 59 条（市所有施設完成以後の市の責めに帰すべき事由による契約解除等）	30
第 60 条（市所有施設完成以後の法令変更による契約解除等）	30
第 61 条（市所有施設完成以後の不可抗力による契約解除等）	30
第 4 節 本事業契約終了に際しての処置	31
第 62 条（終了手続の負担）	31
第 63 条（本事業契約終了に際しての民間所有施設の処置）	31
第 64 条（大規模修繕積立金（公民合築棟の場合））	31
第 7 章 表明・保証および誓約	32
第 65 条（事業者による事実の表明・保証および誓約）	32
第 8 章 法令変更	32
第 66 条（通知の付与および協議）	32
第 67 条（法令変更による増加費用または損害の扱い）	33
第 9 章 不可抗力	33
第 68 条（通知の付与および協議）	33
第 10 章 その他	33
第 69 条（公租公課の負担）	33
第 70 条（株主・第三者割り当て）	34
第 71 条（財務書類の提出）	34
第 72 条（設計図書および工事完成図書等の著作権）	34
第 73 条（著作権の侵害の防止）	35
第 74 条（特許権等の使用）	35
第 75 条（秘密保持）	35
第 76 条（個人情報の保護等）	36
第 77 条（条例等の適用）	36
第 11 章 雑則	37

第 78 条（請求、通知等の様式その他）	37
第 79 条（延滞利息）	37
第 80 条（協力義務）	37
第 81 条（協議）	37
第 82 条（準拠法）	38
第 83 条（管轄裁判所）	38

別紙

近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業

事業契約書（案）

第 1 章 総則

（目的および解釈）

第 1 条 本事業契約は、発注者 大和郡山市（以下、「市」という。）および事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

2 本事業契約において使用する用語の定義は、本文中に特に明示されているものを除き、別紙 1 に定めるとおりとする。

（公共性および民間事業の趣旨の尊重）

第 2 条 事業者は、本施設が市民等の利用に供される施設として高い公共性を有することを十分に理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重する。

2 市は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分に理解し、その趣旨を尊重する。

（本事業の概要）

第 3 条 本事業は、次の各号に掲げる業務とこれらの業務の実施にかかる資金調達およびこれらに付随し、関連する一切の事業により構成されるものとし、事業者は本事業に関連のない事業を行ってはならない。

- （1） 設計業務
- （2） 建設業務
- （3） 維持管理業務
- （4） 運営業務
- （5） 工事監理業務
- （6） 民間施設所有業務
- （7） トータルマネジメント業務

2 事業者は、本事業関連書類に従い、法令等を遵守し、善良なる管理者の注意義務をもって、募集要項等、事業者提案ならびにこれらに従い作成された別紙 2 の事業概要書に基づき、本件業務を遂行しなければならない。

（本事業の工程）

第 4 条 事業者は、別紙 3 の工程表に定める工程に従って、本件業務を実施する。

- 2 事業者は、本工程表に定める各本件業務の開始予定日に各本件業務を開始できないと認めるとき、または本引渡予定日に市所有施設を引き渡すことができないと認めるときは、各本件業務の開始予定日または本引渡予定日の 30 日前までに、その理由および事業者の対応の計画を書面により市に通知しなければならない。
- 3 事業者は、本工程表に定める各本件業務の開始予定日に各本件業務を開始できない場合および本引渡予定日に市所有施設を引き渡すことができない場合においては、遅延を回避または軽減するために必要な措置をとり、損害をできる限り少なくするよう最大限努めなければならない。

(費用負担および本件業務の資金調達)

- 第 5 条 本件業務の実施に関する一切の費用は、本事業契約に特段の規定がある場合を除き、すべて事業者が負担する。本件業務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 事業者が本件業務を実施するにあたり、法令等の改正等により、法制上または税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。
 - 3 事業者が本件業務を実施するにあたり、金融上の支援等の各種の経営支援策を受けることができる可能性がある場合は、市は、可能な範囲内で、事業者がそれらの支援を受けることができるよう協力するものとする。
 - 4 事業者は、市の要請に基づき、市が行う交付金関連資料作成について協力し、それににかかる業務に要する費用は事業者の負担とするものとする。

(構成員および提携企業の使用)

【特別目的会社（SPC）を設立しない場合は構成員および提携企業はそれぞれ共同事業者と読みかえ、適宜本事業契約における条項の修正を行うものとする。】

- 第 6 条 事業者は、本事業関連書類に従い、各本件業務を各構成員または提携企業に直接委託または請け負わせることができる。ただし、事業者は、本件業務の全部を一括して第三者に委託または請け負わせてはならない。
- 2 事業者は、前項によりその業務の実施を構成員または提携企業に委託または請け負わせたときは、速やかにその委託または請負の内容を市に報告しなければならない
 - 3 第 1 項による構成員、提携企業または第三者への業務の委託および請負は、すべて事業者の責任において行うものとし、構成員、提携企業または第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負う。

(許認可、届出等)

- 第 7 条 本件業務の実施その他本事業契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者がその責任および費用負担において、これを取得および維持しなければならない

ない。本事業契約上の義務を履行するために必要な一切の届出についても同様とし、事業者がその責任および費用負担において、これを提出しなければならない。ただし、市が取得・維持すべき許認可および市が提出すべき届出はこの限りでない。

- 2 事業者は、前項の許認可等の申請に際しては、市に事前説明および事後報告を行う。
- 3 市は、事業者が要請した場合には、事業者による許認可の取得、届出およびその維持等に必要な資料の提供その他について、可能な範囲で協力する。
- 4 事業者は、市が要請した場合には、市による許認可の取得、届出およびその維持等に必要な資料の提供その他について、可能な範囲で協力する。
- 5 事業者は、事業者が取得すべき許認可の取得の遅延により増加費用または損害が生じた場合、当該増加費用または当該損害を負担する。ただし、市の責めに帰すべき事由による場合は市が当該増加費用または損害を負担し、法令等の変更または不可抗力により遅延した場合は、民間所有施設業務に係るものを除き、第 8 章または第 9 章の規定に従う。

(契約の保証)

第 8 条 事業者は、本事業契約の締結と同時に、本事業契約の締結日から本件引渡日まで
の間、設計業務および建設業務等の履行を保証するため、次の各号の一に掲げる保証を
付さなければならない。ただし、事業者は、第 5 号の場合においては、履行保証保険
契約の締結後、直ちにその保険証券を市に寄託しなければならない。

- (1) 契約保証金の納付
 - (2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
 - (3) 本事業契約による債務不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行、市が確
実と認める金融機関または保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法
律第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社をいう。以下同じ。）の保証
 - (4) 本事業契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証
 - (5) 市を被保険者とする、本事業契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補
する履行保証保険契約の締結
- 2 前項の保証にかかる契約保証金の額、保証金額または保険金額（第 4 項において
「保証の額」という。）は、施設購入費用の 100 分の 10 に相当する額以上としなけ
ればならない。
 - 3 第 1 項の規定により、事業者が同項第 2 号または第 3 号に掲げる保証を付したと
きは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行なわれたものとし、同項第 4
号または第 5 号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。
 - 4 施設購入費用に変更があった場合には、保証の額が変更後の施設購入費用の 100 分
の 10 に相当する額に達するまで、市は、保証の額の増額を請求することができ、事業
者は、保証の額の減額を請求することができる。

(解釈および適用)

第9条 市と事業者は、本事業契約と共に、本事業関連書類に定められた事項が適用されることを確認する。

2 本事業契約と本事業関連書類との間または本事業関連書類相互間に矛盾、齟齬がある場合、本事業契約、事業用定期借地権設定契約に関する覚書、基本協定書、募集要項等質疑回答、募集要項等、提案書類、設計図書等の順にその解釈が優先する。

3 前項の規定にかかわらず、提案書類と募集要項等の内容に差異があり、提案書類に記載された性能または水準が、要求水準書に記載された性能または水準を上回るときは、その限度で提案書類の記載が要求水準書の記載に優先する。

(責任の負担)

第10条 事業者は、本事業契約に別段の定めがある場合を除き、本件業務の履行に関する一切の責任を負う。

2 本事業契約に別段の定めがある場合を除き、事業者による本件業務の履行に関する市による請求、勧告、通知、確認、承認、承諾、検査等もしくは立会いまたは事業者から市に対する報告、通知もしくは説明等を理由として、事業者はいかなる本事業契約上の責任も免れることはできず、当該請求、勧告、通知、確認、承認、承諾、検査等もしくは立会いまたは報告、通知もしくは説明等を理由として、市は何ら責任を負担しない。

(臨機の措置)

第11条 事業者は、災害防止等のため必要があると認めるときは、臨機の措置をとり、災害等による損害をできる限り少なくするよう努めなければならない。

2 前項の場合において、事業者は、そのとった措置の内容を市に直ちに通知しなければならない。

3 事業者が第1項の規定により臨機の措置をとった場合において、当該措置に要した費用のうち、通常の管理行為を超えるものとして事業者が施設購入費用の範囲において負担することが適当でないと認められる部分については、市と事業者で協議の上、合理的な範囲で市が負担するものとする。

(業務責任者)

第12条 事業者は、本事業契約の締結日後速やかに、設計および建設期間中において設計業務および建設業務等の全体を総合的に把握し調整を行う総括責任者、設計業務および建設業務等の区分ごとに総合的に把握し調整を行う業務責任者を配置しなければならない。

2 事業者は、前項に定める責任者を配置したときは、速やかに市に対して当該責任者の

氏名その他必要な事項を届け出なければならない。当該責任者を変更したときも同様とする。

第 2 章 本事業用地の使用

(本事業用地の使用)

第 13 条 事業者は、本事業用地において、本施設を整備し、本施設のうち民間所有施設を維持管理・運営する。

2 設計業務および建設期間中の本事業用地の管理は、事業者が善良な管理者の注意義務をもってこれを行うものとし、事業者は、本事業契約において別段の定めのある場合を除き、第三者に本事業用地を使用または収益させてはならない。

3 事業者は、本施設の供用開始までに、市との間で別紙 4 の内容の事業用定期借地権設定契約をそれぞれ締結し、同契約の定めに従い借地料を市に支払うものとする。当該借地料の算定方法については、5 か年毎に不動産鑑定評価額に基づいて改定するものし、改定後の借地料の額を当該年度の開始日から適用するものとする。

(契約終了時の取扱い)

第 14 条 本事業用地に関して、事業用定期借地権設定契約が終了した場合または占用許可が終了した場合の取り扱いは、事業用定期借地権設定契約または占用許可書等の定めによりそれぞれ従う。

(本事業用地の契約不適合責任)

第 15 条 市は、本事業用地を、事業用定期借地権設定契約または占用許可に基づき現状にて事業者に引き渡す義務を負うほか、募集要項等において市の負担であることを明示した場合を除き、本事業用地に関する契約不適合責任を負担しない。ただし、埋蔵文化財、地中埋設物、土壌汚染等の原因で募集要項等から合理的に推測し得ないものに起因して事業者に直接生じた合理的な増加費用は、市が事業者と協議のうえ負担するものとする。

第 3 章 設計業務および建設業務等

第 1 節 総則

(設計業務および建設業務等の実施)

第 16 条 事業者は、本事業関連書類に従い、自らの責任および費用負担において、自らまたは構成員もしくは提携企業を通じて、本施設の設計業務および建設業務等を実施す

るものとする。

- 2 事業者は、設計業務を設計企業をして、建設業務を建設企業をして、工事監理業務を工事監理企業をして、それぞれ実施させるものとする。
- 3 事業者ならびに構成員および提携企業が実施する設計業務および建設業務等は、常に要求水準書（施設整備指針含む）および事業者提案を満たすものでなければならない。

（第三者の使用等）

第 17 条 【特別目的会社（SPC）を設立する場合のみ】

事業者は、設計業務および建設業務等にかかる構成員または提携企業を変更または追加してはならない。ただし、市の事前の承諾を得た場合は、この限りではない。

- 2 事業者は、各構成員もしくは提携企業が受託し、または請け負った設計業務および建設業務等の全部もしくは主たる部分を、各構成員もしくは提携企業が第三者に委託し、または請け負わせないようにしなければならない。
- 3 設計業務および建設業務等の実施に関する構成員、提携企業またはその他第三者の使用は、すべて事業者の責任において行うものとし、設計業務および建設業務等の実施に関して事業者または構成員もしくは提携企業が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負う。

（第三者に生じた損害）

第 18 条 事業者が設計業務および建設業務等を履行する過程で、または履行した結果、
第三

者に損害が発生したときは、本事業契約に他に特段の定めがない限り、事業者が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ものとする。

- 2 事業者による市所有施設の設計業務および建設業務等の実施に関し、不可抗力により
第三

者に損害が発生した場合の取扱いは、第 9 章の規定に従う。民間所有施設の設計業務および建設業務等の実施に関し、不可抗力により第三者に損害が発生した場合は、事業者が当該損害を負担するものとする。

（設計業務および建設期間中の保険）

- 第 19 条 事業者は、設計業務および建設期間中、自らまたは建設企業をして、別紙 5 に定める内容の保険に加入し、その保険料を負担する。事業者は、かかる保険の保険証券またはこれに代わるものとして市が認めたものを、本工事の着手に先立って、直ちに市に提示しなければならない。

第 2 節 設計業務

(設計業務の実施)

第 20 条 事業者は、本事業関連書類に従い、自らの責任および費用負担において、要求水準書（施設整備指針含む）を満たすよう設計業務を行うものとし、設計業務に関する一切の責任（設計上の誤りおよび事業者の都合による設計変更等から発生する増加費用の負担を含む。）を負担するものとする。

- 2 事業者は、本事業契約の締結日後速やかに（遅くとも設計業務に着手する前に）、設計業務に係る業務体制を市に届け出なければならない。

(設計業務の進捗状況の確認)

第 21 条 事業者は、市に対し毎月 1 回以上、設計業務の進捗状況の説明および報告を行わなければならない。

- 2 市は、本事業関連書類に基づき設計業務が実施されていることを確認するために、本施設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、随時、事業者に対してその説明を求め、またはその他の書類の提出を求めることができる。
- 3 事業者は、前項に定める設計状況その他についての説明およ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わなければならない。
- 4 市は、前各項に基づき説明・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、または意見を述べることができる。

(基本設計図書および実施設計図書の提出)

第 22 条 事業者は、基本設計の完了後速やかに、基本設計図書を市に提出し、承諾を受けなければならない。

- 2 事業者は、実施設計の完了後速やかに、実施設計図書を市に提出し、承諾を受けなければならない。
- 3 市は、前各項に基づき事業者より提示された設計図書が本事業関連書類に従っていないと判断する場合、事業者の責任および費用負担において、その修正を求めることができる。事業者は、市からの指摘により、または自ら設計図書に不備・不具合等を発見したときは、自らの責任および費用負担において、直ちに当該設計図書の修正を行い、修正点について市に報告し、その確認を受けなければならない。設計の変更について不備・不具合等が発見された場合も同様とする。
- 4 事業者は、第 1 項および第 2 項の市の承諾を受け、設計業務が完了した場合は、速やかに、設計業務完了届を市に提出し、確認を受けなければならない。
- 5 設計業務に関し、遅延が生じ増加費用または損害が発生した場合の措置は、次の各号記載のとおりとする。

- (1) 市の責めに帰すべき事由（①市の指示または請求（事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。）、②本事業契約、募集要項等もしくは要求水準書の不備または市による変更（事業者の責めに帰すべき事由に起因する変更を除く。）、および③市による設計図書の変更（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、本施設の設計に遅延が発生することが合理的に見込まれる場合、または合理的な増加費用もしくは損害が発生した場合、市は、事業者と協議の上、合理的な期間、本引渡予定日を延期するとともに、当該増加費用もしくは損害を負担するものとする。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により増加費用または損害が発生した場合、事業者は、当該増加費用または当該損害を負担するものとする。
- (3) 法令等の変更または不可抗力により市所有施設の設計に遅延が生じ、増加費用または損害が発生した場合の取扱いは、第 8 章または第 9 章の規定に従う。法令等の変更または不可抗力により民間所有施設の設計に遅延が生じ、増加費用または損害が発生した場合、事業者は、当該増加費用または当該損害を負担するものとする。

（設計図書の変更）

第 23 条 市は、本工事の開始前およ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、事業者提案の範囲を逸脱しない限度で、設計図書の変更を求めることができる。事業者は、市から当該変更要請を受けた日から 14 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、工期または工程の変更の有無等の検討結果を報告しなければならない。

- 2 事業者は、前条に定める場合のほか、市の事前の承諾を得た場合を除き、設計図書の変更を行うことはできない。
- 3 第 1 項により市が変更を決定し、増加費用または損害が発生した場合の措置は、前条第 5 項第 1 号に準じて取扱うものとする。

第 3 節 建設業務

（建設業務等の実施）

第 24 条 事業者は、本事業関連書類に従い、自らの責任および費用負担において、要求水準書（施設整備指針含む）を満たすよう建設業務を行うものとし、これらの業務に関する一切の責任を負担するものとする。

- 2 事業者は、本引渡予定日までに市所有施設を完成させ、第 38 条に基づいて市に引き渡し、その所有権を市に取得させる。
- 3 本施設の施工方法その他本工事のために必要な一切の手段は、本事業関連書類に従

い、それ以外のものは事業者がその責任においてこれを定める。

4 本工事に遅延が生じ、増加費用または損害が発生した場合の措置は、次の各号記載のとおりとする。

- (1) 市の責めに帰すべき事由（①市の指示または請求（事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。）、②本事業契約、募集要項等もしくは要求水準書の不備または市による変更（事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。）、および③市による設計図書の変更（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、本工事に遅延が発生することが合理的に見込まれる場合、または合理的な増加費用もしくは損害が発生した場合、市は、事業者と協議の上、合理的な期間本引渡予定日を延期するとともに、当該増加費用または損害を負担するものとする。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により増加費用または損害が発生した場合、事業者は、当該増加費用または当該損害を負担するものとする。
- (3) 法令等の変更または不可抗力により市所有施設に係る本工事に遅延が生じ、増加費用または損害が発生した場合の取扱いは、第8章または第9章の規定に従う。法令等の変更または不可抗力により民間所有施設に係る本工事に遅延が生じ、増加費用または損害が発生した場合、事業者は、当該増加費用または当該損害を負担するものとする。

（本工事開始前および本工事中の書類の提出）

第25条 事業者は、施設整備指針の定めるところに従い、工事開始日までに（別紙3に示す工程）、着工前提出書類を市に提出し、確認を受けなければならない。着工前提出書類を変更する場合は、当該変更後の書類を市に提出し、確認を受けなければならない。

2 事業者は、本工事の実施中、施設整備指針の定めるところに従い、工事中提出書類を市に提出し、確認を受けなければならない。工事中提出書類を変更する場合は、当該変更後の書類を市に提出し、確認を受けなければならない。

（各種調査およびその対応等）

第26条 事業者は、すでに市が行ったものを除き、本工事に必要な測量調査、地盤調査、地質調査、電波障害調査、周辺家屋影響調査およびその他の調査を、自己の責任および費用負担により行う。事業者は、かかる調査を行う場合、調査の日時および概要を市に事前に連絡し、かつ、当該調査を終了したときは当該調査にかかる報告書を作成し、市に提出してその確認を受けなければならない。

2 事業者は、前項に定める調査を実施した結果、募集要項等に含まれる本事業用地に関する資料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、市および事業者は、その対応につき協議する。なお、市が提供した本事業用地に関する資料の誤謬、欠落その他の不備に起因して本工事（市所有施設に係る部分に限る。以下、本条において同じ。）に遅延が発生することが合理的に見込まれる場合、または 事業者に合理的な増加費用または損害が発生した場合、市は、事業者と協議の上、本引渡予定日を合理的な期間延期し、当該増加費用または損害を負担するものとする。

- 3 事業者は、本事業用地に関し、市が提供した本事業用地に関する資料に記載されていない地質障害、埋蔵文化財、不発弾、その他の地中障害物等を発見した場合、その旨を直ちに市に通知するものとし、市および事業者は、その対応につき協議するものとする。なお、本事業用地に関する資料およびその他の公開情報により通常予測できない本事業用地の地質障害（ただし、本事業用地に固有の土壌汚染に限る。）、埋蔵文化財、不発弾、その他の地中障害物等の発見に起因して本工事に遅延が発生することが合理的に見込まれる場合、または本工事に関して事業者に合理的な増加費用または損害が発生した場合、事業者が当該増加費用および損害の発生および拡大を阻止・低減する努力を尽くすものとし、市は、事業者と協議の上、本引渡予定日を合理的な期間延期し、当該増加費用または損害を負担する。ただし、第1項に規定する調査および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および損害（再調査費の負担を含む。）を負担するものとする。
- 4 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かかる事項について報告を求めることができるものとする。

（本施設の建設に伴う近隣対策）

- 第27条 事業者は、本工事の開始に先立って、市と協議の上、自己の責任および費用負担において、周辺住民に対して本事業の工程および概要の説明を行い、周辺住民の理解を得るよう努めなければならない。市は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力する。
- 2 事業者は、自己の責任および費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害その他の本工事が近隣住民の生活環境等の周辺環境に与える影響を勘案し、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、事前および事後にその内容および結果を報告する。
 - 3 事業者は、市の事前の承諾を得ない限り、前項の近隣対策の不調を理由として本事業の内容の変更をすることはできない。ただし、さらなる調整によっても近隣住民の理解が得られず、本工事の実施に支障が生ずるおそれが明らかな場合、市は、事業者と協議の上、本事業の内容の変更を検討する。

- 4 第2項の近隣対策の結果、市所有施設に係る本工事に遅延が発生することが見込まれる場合には、市および事業者は、協議の上、本引渡予定日を合理的な期間延期することができる。
- 5 第2項の近隣対策の結果、事業者が生じた費用（第2項の近隣対策の結果本引渡予定日が変更されたことによる増加費用も含む。）および損害は、事業者がこれを負担する。
- 6 前項の規定にかかわらず、本事業を実施すること自体に対する住民等の反対運動もしくは訴訟または市が行う業務により周辺環境の悪化等に対する対応は、市が行う。かかる住民等の反対運動もしくは訴訟または市が行う業務により周辺環境の悪化等に起因して市所有施設に係る本工事に遅延が発生することが見込まれる場合、市は、事業者と協議の上、本引渡予定日を合理的な期間延期することができる。又、かかる住民反対運動もしくは訴訟または市が行う業務により周辺環境の悪化等に直接起因する合理的な増加費用および損害は、市がこれを負担するものとする。

（本事業用地の安全対策）

第28条 事業者は、事業者の責任および費用負担において、本事業関連書類に従い、工事現場における安全対策を実施する。本工事の施工に関し、建設機械器具等必要な設備の盗難または損傷等により追加の費用または損害が発生した場合、当該追加費用または損害は、事業者がこれを負担するものとする。

（市による説明要求および建設現場立会い）

- 第29条 市は、本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る。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、本施設が設計図書等に従い建設されていることを確認するために、本施設の建設について、業者に対して中間確認を求めることができる。
- 2 市は、本工事開始前および本工事の施工中、随時、事業者に対して質問をし、本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、すみやかに、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には、事業者との間でこれを協議することができる。
 - 3 市は、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、本工事に立ち会うことができる。
 - 4 前三項に規定する報告、中間確認、説明、または立会いの結果、市が、本施設の建設状況が本事業関連書類または設計図書等の内容を逸脱していると判断した場合、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。
 - 5 事業者は、工事監理者が求める本施設の検査または試験の内容を、市に対して事前

に通知する。市は、かかる検査または試験に立ち会うことができる。

- 6 市は、本条に基づく協議、説明要求、本工事への立会い等を理由として、本施設の設計および建設の全部または一部について何らの責任も負担せず、又、事業者は、これらを理由として、本事業契約上の事業者の責任を何ら軽減または免除されるものではない。

(工事の中止等)

第 30 条 市は、必要と認めた場合には、事業者に対して、本工事の全部または一部の施工を一時的に中止させることができる。この場合、市は、事業者に対して、中止の内容および理由を通知しなければならない。

- 2 市は、前項により本工事の全部または一部の施工を中止させた場合において、必要と認めたときには、本引渡予定日を変更することができる。
- 3 市は、第 1 項により本工事の全部または一部の施工を中止させた場合において、本工事の施工の中止またはその続行に起因して事業者が生じた合理的な増加費用（本工事の続行に備え工事現場を維持するための費用、および労働者、建設機械器具等を保持するための費用を含む。）を負担する。ただし、当該中止の原因または端緒が事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合には、この限りでない。
- 4 前項の規定にかかわらず、市所有施設に係る本工事の施工の一時中止が法令等の変更または不可抗力に起因する場合には、第 8 章または第 9 章の規定に従う。民間所有施設に係る本工事の施工の一時中止が法令等の変更または不可抗力に起因する場合には、事業者は、当該本工事の施工の中止またはその続行に起因して事業者が生じた増加費用または当該損害を負担する。

(事業者による竣工検査等)

第 31 条 事業者は、事業者の責任および費用負担において、市所有施設の竣工検査をそれぞれ行う。

- 2 事業者は、市所有施設について、それぞれ前項の竣工検査等を行う 14 日前までに、市に対してこれらの検査を行う旨およびその予定日を報告する。
- 3 市は、第 1 項の竣工検査に立ち会う。ただし、市はかかる立会いの実施を理由として、何らの責任をも負担するものではない。
- 4 事業者は、第 1 項の竣工検査においては、市所有施設が要求水準書（施設整備指針含む）および事業者提案を満たしているか否かについて、市が相当と認める方法により検査しなければならない。事業者は、第 1 項の竣工検査の結果を、速やかに検査済証その他の当該竣工検査に関する書面の写しを添えて工事完了届とともに市に報告する。
- 5 事業者は、工事完了届の他、本事業関連書類の定めるところに従い、市所有施設に係る竣工時提出書類を市に提出し、市の確認を受けなければならない。

(市による市所有施設の完成検査)

第 32 条 市は、事業者から前条に基づく市所有施設に係る工事完了届（前条第 4 項の規定に基づき、竣工検査等の結果に関する書面の写しを添付することを要する。以下において同じ。）を受領した場合、それぞれの受領後 14 日以内に速やかに事業者の費用負担により、市が指定する検査員による市所有施設の完成検査を行う。

2 完成検査の方法は、次の各号に記載のとおりとする。

(1) 市は、事業者の立会いのもとで、完成検査を実施する。

(2) 完成検査は、設計図書等、要求水準書（施設整備指針含む）および事業者提案との照合により、これを実施する。

(3) 事業者は、機器、器具、備品等の取扱いに関する市への説明を実施する。

3 前二項に定める完成検査の結果、市所有施設の状況が設計図書等、要求水準書（施設整備指針含む）または事業者提案の内容に適合していないことが判明し検査の結果が不合格となった場合、事業者は、市の指示に従って是正および手直し等を行わなければならない。事業者は、かかる是正および手直し等を行ったときは、当該是正部分について完成検査と同様の手続による再検査を受けなければならない。

4 市は、完成検査の結果、市所有施設が設計図書等、要求水準書（施設整備指針含む）および事業者提案の内容を満たしていると判断した場合は、第 38 条に従って市所有施設の引渡しおよび所権移転を受ける。

5 市は、完成確認通知の交付を理由として、市所有施設の設計および建設の全部または一部について何らの責任も負担せず、又、事業者は、これを理由として、本事業契約上の事業者の責任を何ら軽減または免除されるものではない。事業者は、完成確認通知の交付を理由として、市所有施設について契約不適合責任の発生を争い、またはその履行を拒絶もしくは留保することはできない。

(市所有施設の契約不適合責任)

第 33 条 市は、市所有施設または事業者により市所有施設内に設置された機器、器具または備品等に契約の内容に適合しないもの（以下、「契約不適合」という。）であるときは、事業者に対して、目的物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。

2 前項の契約不適合において、事業者は、市に不相当な負担を課するものでないときは、市が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

3 第 1 項の契約不適合において、市が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、市は、その契約不適合に応じて損害賠償を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに損害賠償を請求することができる。

- (1) 履行の追完が不能であるとき。
- (2) 事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達成することができない場合において、事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
- (4) 前3号に掲げる場合のほか、市がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

(契約不適合責任期間等)

第34条 市は、前条による契約不適合が判明した場合、その不適合を知った日から1年が経過する日までに事業者へ通知し、かつ相当の期間を定めて履行の追完を催告した場合に限り、履行の追完を請求（以下、「請求等」という。）することができる。ただし、事業者が当該契約不適合を知っていたとき、その契約不適合が事業者の故意または重大な過失により生じた場合には、請求等を行うことのできる期間は、引渡しの日から10年間とする。

- 2 前項の催告にもかかわらず、市が定めた期間に事業者が追完しない場合、市は事業者に対し、その不適合の内容に応じた代金の減額を請求できる。
- 3 引き渡された目的物の契約不適合が支給材料の性質又は発注者若しくは監督員の指図により生じたものであるときは、発注者は当該契約不適合を理由として、請求等を行うことができない。ただし、受注者がその材料又は指図の不相当であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。
- 4 本条の規定は、市による損害賠償請求又は解除を妨げない。
- 5 事業者は建設企業をして、市に対し、本条による不適合の修補および損害の賠償をなすことについて保証させるべく、本事業契約締結後速やかに、別紙6の内容の様式による保証書を差し入れさせる。

(工期の変更)

第35条 市が事業者に対して本工事にかかる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可否を定める。

- 2 事業者が、事業者の責めに帰すことのできない事由により工期を遵守できないことを理由として、工期の変更を請求した場合、市は、事業者との協議により、当該変更の可否を定める。ただし、市と事業者との間の協議が調わない場合、市は、その合理的な裁量に基づき、工期を定めることができ、事業者は、これに従わなければならない。

(工期の変更による費用負担)

第36条 市の責めに帰すべき事由により工期または工程を変更したときは、市は、当該変

更に伴い事業者が負担した合理的な増加費用または損害を負担する。

- 2 事業者の責めに帰すべき事由により工期または工程を変更したときは、事業者は、当該変更に伴い市に発生した増加費用または損害を負担する。
- 3 法令等の変更または不可抗力により市所有施設に係る工期または工程を変更したときは、発生した増加費用または損害の取扱いは、第 8 章または第 9 章の規定に従う。法令等の変更または不可抗力により民間所有施設に係る工期または工程を変更したときは、事業者は、それにより発生した増加費用または損害を負担する。

第 4 節 工事監理業務

(工事監理者の設置等)

第 37 条 事業者は、本事業関連書類に従い、自らの責任および費用負担において、工事監理業務を行う。

- 2 事業者は、工事開始日までに、工事監理企業をして工事監理者を設置させ、市に対してその名称を通知し、工事監理企業および工事監理者をして工事監理業務を行わせる。ただし、工事監理企業および工事監理者は、建設企業と同一法人または資本面もしくは人事面において関連がある者であってはならない。
- 3 事業者は、工事監理者をして、市に対して、本事業関連書類に従い、本工事につき、工事監理に関する記録簿を作成させた上で、これを毎月の翌月 10 日（土、日、休日の場合は次の開庁日）までに市に提出させ、工事監理業務の状況を報告させる。又、市は、必要と認めた場合には、随時、工事監理者に本工事に関する事前説明および事後報告を求め、または事業者に対して工事監理者をして本工事に関する事前説明および事後報告を行わせるよう求めることができる。
- 4 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い、工事監理者の設置およびその活動により生じた増加費用および損害は、その原因および結果のいかんを問わず、事業者がこれを負担する。

第 5 節 引渡し

(市所有施設の引渡し)

第 38 条 事業者は、市所有施設に係る完成確認通知を受領した後、市所有施設に係る目的物引渡書を市に交付するとともに、引渡予定日において市所有施設を市に引き渡し、市所有施設の所有権を市に取得させ登記を具備する。事業者は、市所有施設について、事業者の負担により、担保権その他の制限物権等の負担のない、完全な所有権を市に移転しなければならない。

- 2 前項による所有権取得に関して必要となる不動産登記費用（市名義での登記にかかる

費用を含む。)は、事業者の負担とする。

(市所有施設の引渡し遅延による費用負担)

第 39 条 市の責めに帰すべき事由により、市所有施設の引渡しが各本引渡予定日より遅延した場合は、市は当該遅延に起因して事業者が負担した合理的な増加費用または損害を負担する。

2 事業者の責めに帰すべき事由により市所有施設の引渡しが各本引渡予定日より遅延した場合、事業者は、当該遅延への対応のために市が負担した増加費用を負担するほか、各本引渡予定日の翌日（当日を含む。）から各本引渡日（当日を含む。）までの期間（両端日を含む。）に応じ、施設購入費用のうち引渡しが遅延した市所有施設の部分に係る額に第 79 条に定める延滞利息の率を乗じることにより計算した利息の額を違約金として市に支払う。この場合において、市に当該遅延に起因して違約金以上の損害が発生したときは、事業者は、当該違約金を超える損害額を市に支払わなければならない。

3 法令の変更または不可抗力により、市所有施設の引渡しが各本引渡予定日より遅延した場合、当該引渡し遅延に起因して事業者に生じた合理的な増加費用および損害の負担については、第 8 章または第 9 章の規定に従う。

第 4 章 民間所有施設業務

第 1 節 総則

(民間所有施設業務)

第 40 条 事業者は、本事業関連書類に従い、自らの責任および費用負担において、自らまたは構成員もしくは提携企業を通じて、民間所有施設業務を行う。

2 民間所有施設業務の実施に関するリスク（法令等の変更または不可抗力によるものを含む。）は、すべて事業者が負担するものとし、市は一切のリスクを負担しない。

(民間所有施設業務に伴う近隣対策)

第 41 条 事業者は、自己の責任および費用負担において、騒音、振動、大気汚染、水質汚染、臭気その他の民間所有施設業務を行うにあたって近隣住民の生活環境等の周辺環境に与える影響を勘案し、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、事前および事後にその内容および結果を報告する。

2 前項の近隣対策の結果、事業者が生じた増加費用および損害は、事業者がこれを負担する。

(光熱水費等の負担)

第 42 条 民間所有施設業務において必要となる公租公課、光熱水費その他の費用は、すべて事業者の負担とし、市は当該費用に関する負担を一切行わない。

(民間所有施設および定期借地権の譲渡等)

第 43 条 事業者は、民間所有施設運営期間にわたり、民間所有施設の所有権（公民合築棟については区分所有権）および定期借地権を保持すること。ただし、事業者は、特殊な事態が発生した場合等においては、譲渡後の民間所有施設業務の内容が本事業関連書類において定められた範囲から逸脱しないことを条件として、事前に（6 ヶ月前からとする。）市と十分な調整を行った上で、市が事前の承諾を行った場合に限り、第三者に民間所有施設の所有権および定期借地権を譲渡することができる。また、第 53 条ただし書きの適用により民間所有施設運営期間を延長した後で、かつ、市が承諾できない譲渡内容である場合において、施設の適正な管理運営のため市が必要と判断した場合は、市は、第三者鑑定評価を行い、それを基準として、事業者との協議の上、民間所有施設の一部または全部を買い取ることができる。

- 2 事業者は、民間所有施設業務の内容の変更、民間所有施設の改変、民間所有施設の賃借人との契約またはその変更を行う場合には、事前に（6 ヶ月以上前を目途とする。）市と十分な調整を行ったうえで、市の書面による事前の承諾を得なければならない。ただし、民間所有施設業務の内容の変更および民間所有施設の改変については、軽微なものを除く。

第 2 節 維持管理業務

(維持管理業務に関する要求水準)

第 44 条 事業者は、本事業関連書類に従い、自らの責任および費用負担において、民間所有施設の維持管理業務を行う。

- 2 事業者は、維持管理業務を、維持管理企業をして実施させる。
- 3 事業者または維持管理企業が実施する維持管理業務は、常に、維持管理指針および事業者提案を満たすものでなければならない。

(維持管理業務に関する許認可および費用負担等)

第 45 条 事業者は、維持管理業務を実施するために必要な許認可等を、自らまたは維持管理企業をして取得しまたは取得させなければならない。

- 2 維持管理業務に要する費用は、全て事業者が負担するものとする。
- 3 市は、必要があると認めるときは、市の定める必要な選定手続きを経て市所有施設の維持管理を、事業者に委託することができる。当該委託の範囲および条件等の詳細は、

市と事業者間で別途合意のうえ定める。公民合築棟の共用部分の維持管理については、公民合築棟の区分所有者により設立される管理組合が行う。

第 3 節 運営業務

(運営業務に関する基本方針)

第 46 条 事業者は、本事業関連書類に従い、自らの責任および費用負担において、運営業務を行う。

- 2 事業者が実施する運営業務は、常に、維持管理指針および事業者提案を満たすものでなければならない。

(運営業務に関する許認可および費用負担)

第 47 条 事業者は、運営業務を実施するために必要な許認可等を、自ら取得しなければならない。

- 2 民間所有施設の運営業務に要する費用は、全て事業者が負担するものとし、民間所有施設の運営業務から得られる収入は、全て事業者の収入とする。

第 4 節 民間所有施設所有業務およびトータルマネジメント業務

(民間所有施設所有業務およびトータルマネジメント業務に関する要求水準)

第 48 条 事業者は、本事業関連書類に従い、自らの責任および費用負担において、民間所有施設所有業務およびトータルマネジメント業務を行う。

- 2 事業者は、民間所有施設所有業務およびトータルマネジメント業務を、自ら実施する。
- 3 事業者が実施する民間所有施設所有業務およびトータルマネジメント業務は、常に、維持管理指針および事業者提案を満たすものでなければならない。

(民間所有施設所有業務およびトータルマネジメント業務に関する許認可および費用負担)

第 49 条 事業者は、民間所有施設所有業務およびトータルマネジメント業務を実施するために必要な許認可等を、自ら取得しなければならない。

- 2 民間所有施設所有業務およびトータルマネジメント業務に要する費用は、全て事業者が負担するものとし、民間所有施設所有業務およびトータルマネジメント業務から得られる収入は、全て事業者の収入とする。

第 5 節 市による業務の確認等

(市による説明要求および立会い)

第 50 条 市は、事業者に対し、民間所有施設運営期間中、民間所有施設業務について、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、または民間所有施設において本件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。なお、事業者は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または確認の結果、民間所有施設業務の実施状況が、本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の措置については、募集要項等違反または未達成に関する手続に従う。

3 市は、必要に応じて、民間所有施設業務について、民間所有施設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、民間所有施設業務について、何らの責任も負担せず、又、事業者は、これらを理由として、本事業契約上の事業者の責任を何ら軽減または免除されるものではない。

第 6 節 損害・損傷等の発生

(第三者に及ぼした損害)

第 51 条 事業者が民間所有施設業務を履行する過程で、または履行した結果、第三者(事業者の役員、従業員を含む。)に損害が発生したときは、本事業契約に他に特段の定めがない限り、事業者が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 事業者は、前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、民間所有施設運営期間中、自己の責任および費用負担において、合理的に必要と認められる保険に加入する。

第 5 章 施設購入費用の支払い

(施設購入費用の支払)

第 52 条 市は、本事業契約の定めるところに従い、事業者に対して設計業務および建設業務等の対価として、別紙 7 第 1 項に定める施設購入費用を支払う。

2 施設購入費用の支払い方法およびスケジュールは別紙 7 第 2 項に定めるところによる。

第 6 章 契約期間および契約の終了ならびに契約の解除等

第 1 節 契約期間

(契約期間)

第 53 条 本事業契約は、本事業契約の締結日から効力を生じ、民間所有施設運営期間の終了日（本事業契約が当該日より前に解除された場合は当該解除の日）をもって終了する。ただし、市および事業者が、借地借家法第 23 条第 1 項の事業用定期借地権として許容される範囲内において、民間所有施設運営期間を延長する旨の別途合意を行うことを妨げない。

第 2 節 市所有施設完成前の契約解除等

(市所有施設完成前の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第 54 条 本事業契約の締結日以後、本引渡日までの間において、次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) 事業者が本事業の全部または一部の履行を怠り（事業者が募集要項等および事業者提案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) 事業者の責めに帰すべき事由により、本工程表に記載された工事開始日を過ぎても本工事を開始せず、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、本引渡予定日までに市所有施設を市に引き渡すことができないとき。
- (4) 財務状況の著しい悪化等による事業者にかかる破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会での申立てを決議したとき、またはその他の第三者（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) 事業者が、市に対し虚偽の報告をし、または正当な理由なく報告等を拒んだとき。
- (6) 構成員または提携企業が本事業の応募に関して重大な法令等の違反をしたとき。
- (7) 事業者が、正当な理由なくして、市の指示または改善勧告等に従わないとき。
- (8) 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。
- (9) 事業者が次のいずれかに該当したとき。

ア 役員等（非常勤を含む役員および支配人ならびに支店または営業所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下「暴対法」という。）第 2 条第 6 号に規定す

る暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められるとき。

- イ 暴力団(暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)または暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- ウ 役員等が、自己、自社もしくは第三者の不正な利益を図り、または第三者に損害を加える目的をもって、暴力団または暴力団員を利用していると認められるとき。
- エ 役員等が、暴力団または暴力団員に対して資金等を提供し、または便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、もしくは関与していると認められるとき。
- オ 役員等が、暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- カ 本事業契約にかかる下請契約または資材、原材料の購入契約等の契約(以下、「下請契約等」という。)に当たって、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知らながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- キ 本事業契約にかかる下請契約等に当たって、アからオまでのいずれかに該当する者をその相手方としていた場合(カに該当する場合を除く。)において、市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。
- ク 本事業契約の履行に当たって、暴力団または暴力団員から不当介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を市に報告せず、または警察に届け出なかったとき。

- (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、本事業関連契約に違反し、または事業者による本事業関連契約における表明保証が真実でなく、その違反、不実または不正により本事業関連契約の目的を達することができないと市が認めたとき。

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、以下のとおりとする。

- (1) 市は、事業者に対して書面で通知した上で、本事業関連契約の全部または一部を解除することができる。
- (2) 市は、本事業を継続することが合理的と判断した場合、市、事業者およ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) 市は、本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、事業者の本事業関連契約上の地位を、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 市所有施設の引渡し前に前項第1号により本事業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購入費用の100分の10に相当する金員を違約金とし

て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。

4 次に掲げる者が本事業契約を解除した場合は、第2項第1号により本事業契約が解除された場合とみなす。

(1) 事業者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人

(2) 事業者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人

(3) 事業者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等

5 第3項の場合において、第8条の規定により契約保証金の納付またはこれに代わる担保の提供が行われているときは、市は、当該契約保証金または担保をもって第3項の違約金に充当することができる。

6 市が第2項第1号により本事業契約の解除を選択した場合（第4項各号の場合を含む。）において、市所有施設の出来形部分が存在する場合、市は、これを検査の上、その全部または一部を買い受け、当該出来形部分に相応する工事費相当額（既に支払った分を除く。）の買受代金と前項の違約金および損害賠償請求権にかかる金額とを、対当額で相殺することができる。この場合において、市はかかる相殺後の買受代金の残額を支払う。

7 前項の場合において、市が市所有施設の出来形部分を買受けない場合、事業者は、市と協議の上、自らの責任および費用負担により、本事業用地を原状（更地）に回復した上で、速やかにこれを市に引き渡さなければならない。また、この場合において、事業者は、市が事業者に対し、既に支払った施設購入費用を、当該解除日における第80条に定める延滞利息の率に基づき計算した利息を付して返還する。

（市所有施設完成前の市の責めに帰すべき事由による契約解除等）

第55条 本事業契約の締結日以後、本引渡日までの間において、市が本事業関連契約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30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、本事業関連契約の全部を解除することができる。

2 前項の規定により、本事業契約が解除された場合、市は、市所有施設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、前項の規定により市所有施設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（既に支払った分を除く。）を支払

う。

- 4 第1項に基づき本事業関連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および損害を負担する。

(市所有施設完成前の法令変更による契約解除等)

第56条 本事業契約の締結日以後、本引渡日までの間において、第66条に基づく協議にもかかわらず、本事業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事業の継続を困難と判断した場合または本事業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、本事業関連契約の全部または一部を解除することができる。
 - (2) 市は、本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) 市は、本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、事業者の本事業関連契約上の地位を、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号により本事業契約が解除された場合、市は、市所有施設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、市所有施設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（既に支払った分を除く。）を支払う。

(市所有施設完成前の不可抗力による契約解除)

第57条 本事業契約の締結日以後、本引渡日までの間において、第68条に基づく協議にもかかわらず、不可抗力にかかる事由が生じた日から60日以内に本事業契約の変更および増加費用の負担について合意が成立しない場合、市は、同条にかかわらず、事業者に通知の上、次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、本事業関連契約の全部または一部を解除することができる。
- (2) 市は、本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) 市は、本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、事業者の本事業関連契約上の地位を、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号により本事業契約が解除された場合、市は、所有施設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、市所有施設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（既に支払った分を除く。）を支払う。

第3節 市所有施設完成以後の契約解除等

（市所有施設完成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58条 本引渡日以後において、次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）事業者が本事業の全部または一部の履行を怠り（事業者が募集要項等および事業者提案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）事業者の責めに帰すべき事由により、本工程表に記載された工事開始日を過ぎても本工事を開始せず、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、本引渡予定日までに市所有施設を市に引渡すことができないとき。
- （4）財務状況の著しい悪化等による事業者にかかる破産手続開始、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、またはその他の第三者（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）事業者が、市に対し虚偽の報告をし、または正当な理由なく報告等を拒んだとき。
- （6）構成員が本事業の応募に関して重大な法令等の違反をしたとき。
- （7）事業者が、正当な理由なくして、市の指示または改善勧告等に従わないとき。
- （8）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。
- （9）事業者が次のいずれかに該当したとき。
 - ア 役員等が暴力団員であると認められるとき。
 - イ 暴力団または暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ウ 役員等が、自己、自社もしくは第三者の不正な利益を図り、または第三者に損害を加える目的をもって、暴力団または暴力団員を利用していると認められるとき。
 - エ 役員等が、暴力団または暴力団員に対して資金等を提供し、または便宜を供

与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、もしくは関与していると認められるとき。

オ 役員等が、暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

カ 本事業契約にかかる下請契約等に当たって、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 本事業契約にかかる下請契約等に当たって、アからオまでのいずれかに該当する者をその相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）において、市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

ク 本事業契約の履行に当たって、暴力団または暴力団員から不当介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を市に報告せず、または警察に届け出なかったとき。

(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、本事業関連契約に違反し、または事業者による本事業関連契約における表明保証が真実でなく、その違反、不実または不正により本事業関連契約の目的を達することができないと市が認めたとき。

2 前項において、市が事業者に対してとり得る措置は、以下のとおりとする。

(1) 市は、事業者に対して書面で通知した上で、本事業関連契約の全部または一部を解除することができる。

(2) 市は、本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) 市は、本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、事業者の本事業関連契約上の地位を、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 第2項第1号により市により本事業契約が解除された場合、事業者は、市に対し、当該解除に伴う増加費用および損害を負担する。

4 第54条第4項各号に掲げる者が本事業契約を解除した場合は、第2項第1号により本事業契約が解除された場合とみなす。

5 第3項の場合において、第8条の規定により契約保証金の納付またはこれに代わる担保の提供が行われているときは、市は当該契約保証金または担保をもって第3項の損害賠償金に充当することができる。

(市所有施設完成以後の市の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第 59 条 事業者は、本引渡日以後において、市が本事業関連契約上の重要な義務に違反した場合、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 30 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、定期借地権設定契約を除く本事業関連契約を解除することができる。この場合、市および事業者は、民間所有施設業務が継続するため必要と認められる範囲で残存する本事業関連契約の変更を行うものとする。

2 前項に基づき本事業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および損害を負担する。

(市所有施設完成以後の法令変更による契約解除等)

第 60 条 本引渡日以後において、第 66 条に基づく協議にもかかわらず、本事業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事業の継続を困難と判断した場合または本事業関連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、次に定める措置のいずれかをとることができる。この場合、民間所有施設業務の終了に関する詳細については、定期借地権設定契約の定めによるほか、市および事業者が協議により定めるものとする。

(1) 市は、本事業関連契約の全部または一部を解除することができる。

(2) 市は、本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) 市は、本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、事業者の本事業関連契約上の地位を、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。

(市所有施設完成以後の不可抗力による契約解除等)

第 61 条 本引渡日以後において、第 68 条に基づく協議にもかかわらず、不可抗力にかかる事由が生じた日から 60 日以内に本事業関連契約の変更および増加費用の負担について合意が成立しない場合、市は、同条にかかわらず、事業者に通知の上、次に掲げる措置のいずれかをとることができる。この場合、民間所有施設業務の終了に関する詳細については、定期借地権設定契約の定めによるほか、市および事業者が協議によりこれを決する。

(1) 市は、本事業関連契約の全部または一部を解除することができる。

(2) 市は、本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) 市は、本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、事業者の本事業関連契約上の地位を、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。

第 4 節 本事業契約終了に際しての処置

(終了手続の負担)

第 62 条 本事業契約の終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用およ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。

(本事業契約終了に際しての民間所有施設の処置)

第 63 条 事業者は、民間独立棟に係る定期借地権設定契約の定めに従い、同契約の終了日までに、自らの責任および費用負担で民間独立棟を解体撤去し、民間独立棟底地を、地下の杭を含む地下構造までを除去した更地の状態で市に返還しなければならない。ただし、市が別途指示したときは、事業者は、民間独立棟を現状有姿かつ無償で市に引き渡すものとする。

2 市および事業者は、民間所有施設運営期間開始から概ね 15 年が経過した時点において、民間所有施設運営期間終了後の公民合築棟の活用方法について協議を行う。

3 前項の協議の結果、民間所有施設運営期間終了後も事業者が公民合築棟（民間部分）を継続して活用することとなった場合、市および事業者は、民間所有施設運営期間の終了に際して必要な事項を決定するために、協議を行うものとする。

4 第 2 項の協議の結果、民間所有施設運営期間終了後は事業者が公民合築棟（民間部分）を活用しないこととなった場合、現状有姿かつ無償で市に引き渡すものとする。

5 前項に基づく公民合築棟（民間部分）の引渡しを受ける権利を担保するため、公民合築棟（民間部分）に関して所有権移転請求権の仮登記を行うものとする。かかる仮登記は、事業者の費用負担において、公民合築棟（民間部分）についての所有権保存登記と同時に、他のいかなる担保権設定等の登記より優先する順位保全効を持つものとし、事業者はその仮登記手続について市に協力しなければならない。

(大規模修繕積立金（公民合築棟の場合）)

第 64 条 市、事業者およびその他の施設所有者は、協議の上、当初供用開始時までに、施設の大規模修繕計画および修繕費の積立計画を立案するものとする。原則として、事業者およびその他の施設所有者は、当初供用開始時に一括、または土地賃借料支払い毎に、管理組合等に積立を行うこととする。なお、市は、修繕実施時に一括して市負担分を支払う。

第 7 章 表明・保証および誓約

(事業者による事実の表明・保証および誓約)

第 65 条 事業者は、市に対して、本事業契約の締結日現在において、次に掲げる事項が真実かつ正確であり、誤解を避けるために必要な説明に欠けていないことを表明し、保証する。

- (1) 事業者は、日本国の法律に基づき適法に設立され、有効に存続する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、本事業契約を締結し、および本事業契約の規定に基づき義務を履行する権限および権利を有している。
- (2) 事業者による本事業契約の締結および履行は、事業者の目的の範囲内の行為であり、事業者は、本事業契約を締結し、履行することにつき、法令等上および事業者の社内規則上要求されている一切の手続を履践している。
- (3) 本事業契約の締結および本事業契約に基づく義務の履行は、事業者に適用のある法令等に違反せず、事業者が当事者であり、事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず、または事業者に適用される判決、決定もしくは命令の条項に違反しない。
- (4) 本事業契約は、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、本事業契約の規定に従い、事業者に対して執行可能である。

2 事業者は、本事業関連契約に基づくすべての債権債務が消滅するに至るまで、次の事項を市に対して誓約する。

- (1) 本事業関連契約を遵守すること。
- (2) 市の事前の承諾なしに、本事業関連契約上の地位または本事業関連契約に基づく権利もしくは義務を、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、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再編行為、または組織変更を行わないこと。
- (4) 事業者の代表者、役員または商号に変更があった場合、直ちに市に通知すること。

第 8 章 法令変更

(通知の付与および協議)

第 66 条 事業者は、本事業契約の締結日以降に法令等が変更されたことにより、本事業関連書類に従って本件業務を履行することが不可能または著しく困難となった場合、その内容の詳細を直ちに市に対して通知しなければならない。市および事業者は、当該

通知以降、本事業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、市および事業者は、法令等の変更に伴う増加費用および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、市および事業者は、当該法令等の変更に対応するために、速やかに本件業務の内容、各本引渡予定日および本事業契約の変更等について協議する。かかる協議にもかかわらず、変更された法令等の公布日から 60 日以内に本事業契約の変更について合意が成立しない場合、市は、当該法令等の変更に對する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。

(法令変更による増加費用または損害の扱い)

第 67 条 法令等の変更により、本件業務につき事業者に合理的な増加費用または損害が発生した場合、当該増加費用または損害の負担は、本事業契約に別段の定めがある場合を除き、別紙 8 の定めに従う。

第 9 章 不可抗力

(通知の付与および協議)

第 68 条 事業者は、不可抗力により、本事業関連書類に従って本件業務を履行することが不可能または著しく困難となった場合、市に対し、その内容の詳細を直ちに通知しなければならない。この場合において、市および事業者は、当該通知以降、当該不可抗力により履行することが不可能または著しく困難となった本件業務について、本事業契約に基づく履行期日における履行義務を免れる。ただし、市および事業者は、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく、適切と考える対応手順に則り、早急に対応措置をとり、不可抗力に伴う増加費用および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 市が事業者から前項の通知を受領した場合、市および事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに本施設の設計および建設、各本引渡予定日、ならびに本事業契約の変更について協議する。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 日以内に本事業契約の変更について合意が成立しない場合、市は、かかる不可抗力に對する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。

第 10 章 その他

(公租公課の負担)

第 69 条 本事業関連契約およびこれらに基づく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、事業者に対して施設購入費用およびこれに対する消費税相当額（消費税および地方消費税をいう。）を支払うほか、本事業契約に別段の定めがある場合（第 67 条が適用される場合を含む。）を除き、本事業契約に関連する公租公課については、一切これを負担しない。

（株主・第三者割り当て）

第 70 条 事業者は、本事業契約締結後直ちに、事業者の株主をして基本協定書に定める様式および内容の株主誓約書を、市に対して提出させる。

2 事業者は、事業者の株主以外の第三者に対し株式または新株予約権を割り当てるときは、事前に市の承諾を得なければならない、且つ、かかる場合、事業者は、当該株式または新株予約権の割当てを受ける者をして、市に対して、速やかに基本協定書に定める様式および内容の株主誓約書を提出させる。

3 事業者は、本事業契約が終了するまでの間、事業者の株主構成が、基本協定書が定める要件を満たすようにしなければならない。

（財務書類の提出）

第 71 条 【特別目的会社（S P C）を設立する場合のみ】

事業者は、本事業契約の締結日以降、本事業契約の終了に至るまで、各事業年度の最終日より 3 ヶ月以内に、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に従った会計監査人および監査役による監査済の計算書類等（会社法第 435 条第 2 項に規定される計算書類および事業報告ならびにこれらの附属明細書をいう。以下同じ。）を市に提出し、かつ、市に対して監査報告を行う。市は当該監査済の計算書類等を公表することができる。

（設計図書および工事完成図書等の著作権）

第 72 条 市は、市所有施設に係る設計図書等（公民合築棟については建物全体の設計図書等を含む。以下同じ。）および建築著作物としての市所有施設について、市の裁量により、これを無償利用する権利および権限を有する。かかる利用の権利および権限は、本事業契約の終了後も存続する。

2 設計図書等または本施設が著作権法（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 章および第 3 章に規定する著作権者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。

3 事業者は、市が市所有施設に係る設計図書等および市所有施設を次の各号に掲げるところにより利用することができるようにしなければならない、自らまたは著作者（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 項または第 20 条第 1 項に定める権利を行使し、または行使させてはならない。

- (1) 市所有施設に係る設計図書等および市所有施設の内容を公表すること。
 - (2) 市所有施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、市および市が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) 市所有施設を含む本施設を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
 - (4) 市所有施設を増築し、改築し、修繕もしくは模様替えにより改変し、または取り壊すこと。
- 4 事業者は、自らまたは著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし、または行使させてはならない。ただし、予め市の承諾を得た場合は、この限りでない。
- (1) 第2項の著作物にかかる著作権を第三者に譲渡し、または承継させること。
 - (2) 市所有施設に係る設計図書等または市所有施設の内容を公表すること。
 - (3) 市所有施設に事業者の実名または変名を表示すること。

(著作権の侵害の防止)

第73条 事業者は、その作成する成果物および関係書類（設計図書等および本施設を含む。以下同じ。）が、第三者の有する著作権を侵害するものではないことを市に対して保証する。

- 2 事業者は、その作成する成果物および関係書類が第三者の有する著作権等を侵害したときは、これにより第三者に発生した損害を賠償し、またはその他の必要な措置を講ずる。かかる著作権等の侵害に関して、市が損害の賠償を行いまたは費用を負担した場合には、事業者は、市に対し、かかる損害および費用の全額を補償する。

(特許権等の使用)

第74条 事業者は、第三者の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（ライセンスの取得、ライセンス料の支払およびこれらに関して発生する費用の負担を含む。）を負わなければならない。ただし、市が指定した工事材料、施工法等で、募集要項等に特許権等の対象であることが明記されておらず、事業者が特許権等の対象であることを知らなかった場合には、市が責任を負担する。

(秘密保持)

第75条 本契約の各当事者は、本事業または本協定に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの（以下、「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を第三者（事業者を除く。）に開示または漏洩してはならず、本協定の目的以外には使用しないことを確認する。

- (1) 開示の時に公知であるか、または開示を受けた後被開示者の責めによらず公知となった情報
 - (2) 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
 - (3) 開示者が本協定に基づく守秘義務の対象としないことを承諾した情報
 - (4) 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの守秘義務を課されることなく取得した情報
 - (5) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
 - (6) 甲が法令または情報公開条例等に基づき開示する情報
- 2 本契約の各当事者は、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせることを条件として、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼等の際に、本事業の実施に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。
- 3 前項の場合において、本契約の各当事者は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用するものがないよう適切な配慮をしなければならない。

(個人情報の保護等)

- 第 76 条 事業者は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）、大和郡山市個人情報保護条例（平成 14 年大和郡山市条例第 27 号）およ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。
- 2 事業者は、大和郡山市個人情報保護条例およ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。
- 3 事業者は、第三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、当該第三者に対し、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。
- 4 事業者もしくは第三者が前三項の義務に違反したこと、または、事業者もしくは事業者の使用する第三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、市が必要と考える措置をとらなければならない。

(条例等の適用)

- 第 77 条 市および事業者は、本事業契約が、大和郡山市契約規則（昭和 39 年大和郡山市規則第 8 号）その他市の定める条例および規則等を含む法令等に従って締結されることを、それぞれ確認する。
- 2 事業者は、自らまたは本事業にかかる業務の一部を請け負い、もしくは受託する者をして、法令等を遵守しまたは遵守させる。

第 11 章 雑則

(請求、通知等の様式その他)

第 78 条 本事業契約なら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、説明、回答、申出、承諾、承認、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知および解除は、書面により行わなければならない。

2 本事業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）の定めに従う。

3 本事業契約における期間の定めについては、本事業契約に別段の定めがある場合を除き、民法（明治 29 年法律第 89 号）および商法（明治 32 年法律第 48 号）の定めるところによる。

4 本事業契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

(延滞利息)

第 79 条 市または事業者が、本事業契約に基づき行うべき支払が遅延した場合、未払い額につき延滞日数に応じ、政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を定める告示（昭和 24 年大蔵省告示第 991 号）に定める履行期日時点における遅延利息の率で計算した額の延滞利息を相手方に支払わなければならない。

(協力義務)

第 80 条 事業者は、民間所有施設運営期間中、本施設の周辺にて実施されることのある公共工事等について市が合理的に必要な協力を求めた場合、市と協議の上、これに協力する。

(協議)

第 81 条 本事業契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、または本事業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、誠意をもって協議し、これを定める。

2 本事業契約において、当事者による協議が予定されている事由が発生した場合、市および事業者は、速やかに協議の開催に応じなければならない。

3 市および事業者は、本事業に関する協議を行うことを目的として、運営協議会を設置することができる。

4 運営協議会の協議事項、出席者、開催手続その他の事項に関する詳細は、市と事業者が協議して定める。

(準拠法)

第 82 条 本事業契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈する。

(管轄裁判所)

第 83 条 本事業契約に関する紛争については、奈良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 用語の定義

(第 1 条関係)

1. 維持管理企業

事業者から直接維持管理業務を受託し、または請け負う者である●●をいう。

2. 維持管理業務

本施設の維持管理に関する以下の業務のうち、事業者が行う業務である(2)をいい、詳細は要求水準書による。

- (1) 市所有施設の維持管理
- (2) 民間所有施設の維持管理
- (3) 共用部分等（外溝含む）の維持管理

3. 運營業務

本施設の運営に関する以下の業務のうち、事業者が行う業務である(2)および(3)を総称していい、詳細は要求水準書による。

- (1) 市所有施設の運營業務
- (2) 民間所有施設の開発・賃貸・管理業務
- (3) 駐輪場の運營業務

4. 開庁日

行政機関の休日に関する法律（昭和 63 年法律第 91 号）に定める行政機関の休日以外の日をいう。

5. 基本協定書

本事業に関し、市と構成員および提携企業との間で令和●●年●●月●●日に締結された基本協定書（その後の変更を含む。）をいう。

6. 基本設計図書

要求水準書（施設整備指針含む）に規定される仕様および部数の基本設計図書を総称していう。

7. 建設企業

事業者から直接建設業務を受託し、または請け負う者である●●をいう。

8. 工事開始日

本工事を開始する日として本工程表において指定された日をいう。

9. 工事監理企業

事業者から直接工事監理業務を受託し、または請け負う者である●●をいう。なお、工事監理企業は提携企業とし、建設企業と同一法人または資本面もしくは人事面において関連がないもの。

10. 工事監理者

本工事に関し、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 2 条第 8 項に規定する工事監理をする者をいう。

11. 工事中提出書類

要求水準書（施設整備指針含む）における提出図書一覧において、「工事中」の欄に記載されている書類をいう。

12. 構成員

優先交渉権者を構成する企業のうち、事業者に対し議決権株式により出資する者であつて、事業者から本件業務の一部を直接受託するまたは請け負う者をいう。

13. 公民合築棟

本事業者が本事業契約に従いその設計および建設を行う公民合築棟をいい、公民合築棟（民間所有施設）および市所有施設から構成される。

14. 公民合築棟（民間部分）

事業者が、本事業契約に従い、自らの提案に基づき、本事業用地上において整備、所有、運営、維持管理する民間施設のうち、市所有施設との合築（区分所有建物）となる部分をいう。

15. 施設購入費用

事業者が行う市所有施設の設計および建設について本事業契約に基づく事業者の業務の履行に対し、市が支払う対価をいう。なお、施設購入費用の詳細は、別紙 7 に記載のとおりである。

16. 事業概要書

事業者の作成による、本件業務の概要を記載した書面であつて、本事業契約の末尾に別紙 2 として添付された書面をいう。

17. 事業者提案

提案書類に記載された、本事業にかかる事業者の提案をいう。

18. 事業年度

毎年 4 月 1 日から始まる 1 年間をいう。ただし、最初の事業年度は、本事業契約の締結日から令和●●年●●月●●日までをいい、最終の事業年度は事業期間の終了日の属する年度の 4 月 1 日から事業期間の終了日までをいう。

19. 実施設計図書

要求水準書（施設整備指針含む）に規定される仕様および部数の実施設計図書を総称していう。

20. 竣工時提出書類

要求水準書（施設整備指針含む）における提出図書一覧において、「完成時」の欄に記載されている書類をいう。

21. 設計および建設業務等

本件業務のうち本施設の設計、建設および工事監理等に関する以下の業務を総称していい、詳細は要求水準書による。

(1) 設計業務

- (2) 建設業務
- (3) 工事監理業務

22. 設計および建設期間

本事業契約の締結日から引渡予定日までの期間をいう。ただし、事業者が引渡予定日までに市所有施設を、市に引き渡すことができなかった場合には、市がその引渡を受けた日までの期間をいう。

23. 設計企業

事業者から直接設計業務を受託しまたは請け負う者である●●をいう。

24. 設計図書

基本設計図書、実施設計図書、および本施設についてのその他の設計に関する図書（本事業契約に定める条件に従い設計図書が変更された場合には、当該変更部分を含む。）の総称をいう。

25. 設計図書等

設計図書、工事完成図書、およびその他本事業契約の設計および建設業務に関連して市の要求に基づき作成される一切の書類をいう。

26. 着工前提出書類

要求水準書（施設整備指針含む）における提出図書一覧において、「着工前」の欄に記載されている書類をいう。

27. 提案書類

優先交渉権者が募集手続において市に提出した提案書、市からの質問に対する回答書その他当該応募者が本事業契約締結までに提出した一切の書類をいう。

28. 定期借地権

定期借地権設定契約に基づき本事業用地に設定される定期借地権をいう。

29. 定期借地権設定契約

公民合築棟および民間独立棟に関して、本契約書第 13 条第 3 項に基づき、別紙 4 の内容で市と事業者が締結する、借地借家法第 23 条に規定する事業用定期借地権設定契約をいう。

30. 提携企業

優先交渉権者を構成する企業のうち、構成員以外の者であって、事業者に対し議決権株式による出資を行わず、事業者から本件業務の一部を直接受託するまたは請け負う者をいう。

31. トータルマネジメント業務

事業者が行う本事業全体のマネジメント業務をいう。

32. 不可抗力

暴風、豪雨、洪水、高潮、津波、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、または火災、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち通常の見込まれる範囲外のもの（本事業関連書類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

または事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、法令等の変更は、「不可抗力」に含まれない。

33. 法令等

法律、政令、規則、命令、条例、通達、行政指導もしくはガイドライン、または裁判所の確定判決、決定もしくは命令、仲裁判断、またはその他の公的機関の定める一切の規定、判断もしくはその他の措置を総称する。

34. 募集要項

令和●●年●●月●●日付で公表された近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業プロポーザル募集要項（その後の変更を含む。）をいう。

35. 募集要項等

令和●●年●●月●●日付で公表された募集要項、要求水準書、審査基準、その別添資料、様式集、施設整備指針、維持管理指針、基本協定書（案）、事業契約書（案）、事業用定期借地権設定契約に関する覚書（案）ならびにその他の本事業を実施する事業者の選定手続に関して市が発表しまたは事業者に提示した資料（いずれも別添・別冊・別紙関連資料その他一切の附属書類を含み、その後本協定締結日までに公表されたそれらの修正資料を含む。）をいう。

36. 募集要項等質疑回答

募集要項等に関する質問に対する市の回答書の総称をいう。

37. 本件業務

本事業において事業者が行う設計および建設業務、維持管理業務、運営業務、工事監理業務、民間所有施設所有業務ならびにトータルマネジメント業務の総称をいう。

38. 本工事

本事業に関し設計図書等に従った本施設の建設工事ならびにその他の設計および建設業務に基づく業務をいう。

39. 本事業用地

本事業の事業予定地として要求水準書で示される大和郡山市南郡山町 529 番の土地をいう。

40. 本施設

市所有施設および民間所有施設を総称していう。

41. 本事業

近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業をいう。

42. 本事業関連契約

本事業契約、定期借地権設定契約その他本事業契約に関連して市と事業者の間で締結されている契約をいう。

43. 事業関連書類

募集要項等、募集要項等質疑回答、基本協定書および提案書類の総称をいう。

44. 本事業契約の締結日

本事業契約の仮契約が大和郡山市議会の議決を経て本契約となった日をいう。

45. 本工程表

別紙3記載の本事業にかかる工程表をいう。

46. 本引渡日

建物の引渡日をいう。

47. 本引渡予定日

建物の引渡予定日をいう。

48. 民間所有施設

公民合築棟（民間部分）および民間独立棟をいう。

49. 民間所有施設運営期間

民間所有施設が供用開始される日から令和●●年●●月●●日まで（ただし、本事業契約または民間所有施設に係る定期借地権設定契約が解除等によりそれ以前に終了した場合には、当該終了の日）までの期間をいう。

50. 民間所有施設業務

維持管理業務、運營業務、民間所有施設所有業務およびトータルマネジメント業務の総称をいう。

51. 民間所有施設所有業務

民間所有施設の所有に係る業務をいい、詳細は募集要項等による。

52. 民間独立棟

事業者が、本事業契約に従い、自らの提案に基づき、本事業用地上において整備、所有、運営、維持管理する民間施設のうち、事業者が単独で所有するものをいう。

53. 民間独立棟底地

本事業用地のうち、民間独立棟に係る定期借地権設定契約の対象となる土地をいう。

54. 要求水準

本事業において事業者が実施する本件業務に関して市が要求するサービスの水準であって、要求水準書およびこれに付随する文書において示された業務の基準をいう。なお、提案書類に記載された性能または水準が、要求水準書に記載された性能または水準を上回る場合は、その限度において、提案書類に記載された性能または水準が要求水準となる。

55. 要求水準書

本事業に関し令和●●年●●月●●日に募集要項とともに公表された要求水準書（別紙を含む。）をいう。

別紙 2 事業概要書
(第 3 条関係)

【要求水準書および事業者提案に従い作成する。】

別紙 3 本工程表
(第 4 条関係)

1. 本契約締結日	議会の議決の日
2. 設計および建設期間	本契約締結日～令和●●年●●月●●日
3. 工事開始日	令和●●年●●月●●日
4. 完成検査	令和●●年●●月●●日
5. 本引渡予定日	令和●●年●●月●●日
6. 民間所有施設運営期間	令和●●年●●月●●日～令和●●年●●月●●日
7. 本契約終了日	令和●●年●●月●●日

別紙4 事業用定期借地権設定契約に関する覚書
(第13条関係)

【別途示す「事業用定期借地権設定契約に関する覚書（案）」に基づき作成する。】

別紙 5 事業者等が付保する保険
(第 19 条関係)

事業者は、近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同整備事業にかかる事業契約（以下、「事業契約」という。）第 19 条の定めるところにより、事業者の責任と費用負担により、事業期間中において、以下の条件を充足する保険（または類似の機能を有する保証、共済等を含む）を付保するものとする。ただし、以下の保険条件は必要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補償内容の条件とするほか、事業者が提案するその他の保険（または類似の機能を有する保証、共済等を含む）を付保することを妨げるものではない。

1. 設計および建設期間の保険

事業者または建設業務の業務受託者は、以下の要件を満たす建設工事保険および第三者賠償責任保険に加入しその保険料を負担するものとする。

(1) 建設工事保険

保険契約者 : 事業者または建設業務の業務受託者
被保険者 : 発注者、事業者、建設工事業務の業務受託者およびその全ての下請負業者とする。
保険の対象 : 本施設の建設工事
保険期間 : 上記工事実施中の全期間を対象とする
保険金額 : 建設工事費
補償する損害 : 不測かつ突発的な事故による損害

(2) 第三者賠償責任保険

保険契約者 : 建設業務の業務受託者
被保険者 : 発注者、事業者、建設工事業務の業務受託者およびその全ての下請負業者とする。なお、交叉責任担保特約を付帯すること。
保険の対象 : 本施設の建設工事
保険期間 : 上記工事実施中の全期間を対象とする
てん補限度額 : 工事規模に応じた適切な金額とする。
損害内容 : 工事規模に応じた適切な内容とする。

別紙 6 保証書の様式

(第 33 条関係)

建設企業●●●●(以下、「保証人」という。)は、近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業(以下「本事業」という。)に関連して、事業者が大和郡山市(以下、「市」という。)との間で締結した令和●●年●●月●●日付け事業契約書(以下、「本事業契約」という。)に基づいて、事業者が市に対して負担する本保証書第 1 条の債務につき、事業者と連帯して保証する。なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において別途定義された場合を除き、本事業契約において定められる用語と同様の意味を有する。

第 1 条 (保証)

保証人は、本事業契約第 34 条第 1 項に基づく契約不適合責任により事業者が市に対して負う債務(以下、「主債務」という。)を、事業者と連帯して保証する。

第 2 条 (通知義務)

市は、本保証書の差入日以降において、本事業契約または主債務の内容に変更が生じたことを知った場合には、遅滞なく当該事由を保証人に対して通知しなければならない。本保証書の内容は、市による通知の内容に従って、当然に変更されるものとする。

第 3 条 (保証債務の履行の請求)

- 1 市は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、市が定めた様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。
- 2 保証人は、保証債務履行請求書を受領した日から 7 日以内に当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。市および保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議のうえ、決定するものとする。
- 2 前項の定めにかかわらず、保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である場合には、保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求に係る保証債務全額の履行を完了しなければならない。

第 4 条 (求償権の行使)

保証人は、本事業契約に基づく事業者の市に対する債務が全て履行されるまで、保証人が本保証書に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使することができない。

第 5 条 (終了および解約)

- 1 保証人は、本保証書を解約および撤回することができない。

- 2 本保証書に基づく保証人の義務は、本事業契約に基づく事業者の市に対する債務が全て履行されるかまたは消滅した場合、終了するものとする。

第6条（管轄裁判所）

本保証書に関するすべての紛争は、奈良地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第7条（準拠法）

本保証書は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈されるものとする。

令和●●年●●月●●日

保証人 : []

代表取締役 : []

別紙 7 施設購入費用の構成および支払い方法
(第 52 条関係)

1 施設購入費用の構成と算出方法

本事業において市が事業者に支払う施設購入費用の構成は以下のとおりとし、金額については事業者の提案を上限として、市と事業者で協議のうえ決定することとする。

支払い項目		サービス対価の算定対象
設計業務および建設業務に係る対価	施設購入費用	・本事業の市所有施設の設計業務および建設業務に係る対価 ・市所有施設の施設購入費用という。

2 施設購入費用の支払い方法およびスケジュール

本事業において市が事業者に支払う施設購入費用の支払い方法は、以下のとおりとする。

項目		支払い方法
設計業務および建設業務に係る対価	施設購入費用	・市は施設購入費用を本引渡時に支払う。 ・事業者は、本引渡に必要な資料等を作成し、本市による検査が実施されるよう検査の請求を行う。 ・市は、当該検査請求を受けた日から 10 日以内に事業者立会いの上、当該検査を実施し、検査結果を事業者に通知する。 ・事業者は、当該検査に合格した時は、施設購入費の請求書を市に提出する。 ・市は、適法な請求書受理後 30 日以内に施設購入費を支払う。

別紙 8 法令変更による費用の負担割合
(第 67 条関係)

市所有施設に係る法令等の変更により事業者が増加費用が発生した場合は、設計および建設業務に関して発生した増加費用はすべて市の負担とし、民間所有施設業務に関して発生した増加費用はすべて事業者の負担とする。民間所有施設業務に係る法令等の変更により発生した増加費用はすべて事業者の負担とする。

なお、法令等の変更により増加費用が発生する場合において、公民合築棟のうち市と事業者にて共有する部分に係る負担割合については面積按分によることを基本とし、詳細は市と事業者との協議により決定する。