

## 金谷地区生活交流拠点整備運営事業

### 事業契約書(案)

## 事業契約書

- 1 事業名 金谷地区生活交流拠点整備運営事業
- 2 事業場所 島田市金谷代官町 3400、3402、3403、3404 番地、島田市金谷栄町 3431 番地
- 3 事業期間 契約締結日から令和 20 年 3 月 31 日まで
- 4 契約代金額 金 2,300,727,825 円  
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 205,733,300 円也)  
「うちサービス対価(設計・建設費等相当分) 金 848,092,371 円」  
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 73,675,543 円也)  
「うちサービス対価(維持管理・運営費等 (SC 醸成・向上業務に係る対価を除く。)相当分) 金 961,885,454 円」  
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 87,444,121 円也)  
「うちサービス対価 (SC 醸成・向上業務に係る対価相当分) 金 490,750,000 円」  
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 44,613,636 円也)  
(ただし、その内訳金額は別紙 8 に記載するところによるものとし、契約代金額は別紙 8 に基づくほか、物価変動、金利変動等の事情によりこの契約に基づき、改訂される。)
- 5 契約保証金 添付契約条項第 9 条に記載のとおり

上記の事業について、島田市(以下「市」という。)と金谷 P F I パートナーズ株式会社(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、添付の契約条項によって公正な事業契約(以下「この契約」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。

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。

なお、この仮契約は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成 11 年法律第 117 号)第 12 条に基づく島田市議会の議決及び事業者を上記事業の対象施設の指定管理者とする同議会の議決を得た場合には、これを本契約とする。下記年月日は、仮契約締結年月日であることを確認する。

令和 3 年 9 月 ● 日

市	所在地	島田市中央町 1 番の 1
	島田市長	染谷 絹代
事業者	所在地	島田市金谷代官町 3400 番地
	名称	金谷 P F I パートナーズ株式会社
	代表取締役	浮穴 浩一

## 目 次

第 1 章	総 則	1
第1条	(目的及び解釈)	1
第2条	(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	1
第3条	(本事業の概要)	1
第4条	(本事業の日程)	1
第5条	(費用負担及び本事業の資金調達)	2
第6条	(構成企業及び協力企業の使用)	2
第7条	(不当介入等に対する措置)	3
第8条	(許認可、届出等)	3
第9条	(契約の保証)	3
第10条	(解釈及び適用)	4
第11条	(責任の負担)	4
第12条	(臨機の措置)	4
第13条	(要求水準書の変更)	5
第14条	(市のモニタリング)	5
第 2 章	建設用地等の使用	5
第15条	(建設用地)	5
第16条	(周辺既存施設の引渡し)	6
第17条	(条件変更)	6
第18条	(SPC 運営管理業務)	6
第 3 章	設計業務、建設・工事監理業務	6
第 1 節	総 則	6
第19条	(設計、建設・工事監理業務の実施)	6
第20条	(第三者の使用等)	7
第21条	(業務責任者及び管理責任者)	7
第22条	(第三者に生じた損害)	7
第23条	(設計及び建設期間中の保険)	7
第 2 節	設計業務	8
第24条	(設計業務の実施)	8
第25条	(設計業務の進捗状況の確認)	8
第26条	(基本設計図書及び実施設計図書の提出)	8
第27条	(設計図書の変更)	9
第 3 節	建設工事業務	9

第28条	(建設業務の実施)	9
第29条	(各種調査)	10
第30条	(新施設等の建設に伴う近隣対策)	10
第31条	(建設用地の安全対策等)	11
第32条	(市による説明要求及び建設現場立会い)	11
第33条	(工事の中止等)	12
第34条	(事業者による竣工検査)	12
第35条	(市による新施設等の完成検査及び完工確認通知の交付)	13
第36条	(新施設等の契約不適合)	13
第37条	(工期の変更)	14
第38条	(工期の変更による費用負担)	14
第4節	備品等の設置業務	14
第39条	(什器・備品等の整備)	14
第5節	工事監理業務	15
第40条	(工事監理者の設置等)	15
第6節	引渡し及びその他の業務	15
第41条	(各種申請及び手続等)	15
第42条	(新施設等の引渡し)	16
第43条	(新施設等の引渡し遅延による費用負担)	16
第4章	運営及び維持管理	16
第1節	総 則	16
第44条	(指定管理等)	16
第45条	(指定管理者の指定の意義)	17
第46条	(管理物件)	17
第47条	(指定期間等)	17
第48条	(管理業務の範囲)	17
第49条	(統括責任者、業務責任者及び業務担当者)	17
第50条	(開業準備)	18
第51条	(仕様書)	18
第52条	(事業計画書の作成)	18
第53条	(業務報告書の作成)	19
第54条	(文書の管理・保存)	19
第55条	(運営・維持管理業務に伴う近隣対策)	19
第56条	(運営・維持管理業務における要求水準の変更)	19
第57条	(指定管理対象施設に係る光熱水費の負担)	20

第58条	(利用者保護等)	20
第59条	(情報の公開)	21
第60条	(第三者に及ぼした損害)	21
第61条	(施設利用者アンケートの実施)	21
第62条	(利用者会議)	21
第63条	(環境への配慮)	21
第2節	維持管理業務	21
第64条	(維持管理業務に関する要求水準)	21
第65条	(指定管理対象施設の修繕)	22
第66条	(施設の損傷)	22
第67条	(備品の管理)	23
第3節	運営業務	23
第68条	(運営業務に関する要求水準)	23
第69条	(利用料金)	23
第70条	(利用料金の変更)	23
第71条	(SC醸成・向上業務に係る協議)	23
第72条	(防災センターの使用)	24
第73条	(自主事業)	24
第5章	サービス対価の支払	24
第74条	(サービス対価の支払)	24
第75条	(サービス対価の改定等)	24
第76条	(サービス対価の減額)	24
第77条	(サービス対価の返還)	24
第6章	契約の期間と終了及び契約解除等	25
第1節	契約期間及び引継ぎ	25
第78条	(契約期間)	25
第79条	(業務の引継ぎ等)	25
第80条	(利用料金の引継ぎ等)	25
第2節	契約の解除	26
第81条	(事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等)	26
第82条	(本指定の取り消し)	27
第83条	(市の責めに帰すべき事由による契約解除等)	27
第84条	(法令等の変更による契約解除)	27
第85条	(不可抗力による契約解除)	27

第86条	(契約解除時の SC 醸成・向上業務の扱い)	28
第 3 節	契約解除の場合の取扱	28
第87条	(新施設等引渡し前の解除の場合の取扱)	28
第88条	(新施設等引渡し後の解除の場合の取扱)	28
第89条	(契約解除に係る違約金、損害賠償等)	29
第 4 節	この契約終了に際しての処置	29
第90条	(この契約終了に際しての処置)	29
第 7 章	表明・保証及び誓約	30
第91条	(事業者による事実の表明・保証及び誓約)	30
第 8 章	法令等の変更	31
第92条	(通知の付与及び協議)	31
第93条	(法令等の変更による増加費用又は損害の扱い)	31
第 9 章	不可抗力	31
第94条	(通知の付与及び協議)	31
第95条	(不可抗力による増加費用・損害の扱い)	32
第 10 章	その他	32
第96条	(公租公課の負担)	32
第97条	(融資団との協議)	32
第98条	(株主・第三者割り当て)	32
第99条	(財務書類の提出)	33
第100条	(監査)	33
第101条	(設計図書著作権)	33
第102条	(著作権の侵害の防止)	34
第103条	(特許権等の使用)	34
第104条	(秘密保持)	34
第105条	(個人情報等の取扱い)	35
第 11 章	雑 則	35
第106条	(請求、通知等の様式その他)	35
第107条	(遅延利息)	35
第108条	(疑義についての協議)	35
第109条	(準 抛 法)	36
第110条	(管轄裁判所)	36
別紙 1	用語の定義	37

別紙 2	事業概要書	43
別紙 3	本日程表	44
別紙 4	事業者等が付保する保険	45
別紙 5	保証書の様式	48
別紙 6	SC 醸成・向上業務の成果指標	50
別紙 7	SC 醸成・向上業務の評価方法	51
別紙 8	サービス対価の構成及び支払い方法	57
別紙 9	モニタリング及びサービス対価の減額等について	67
別紙 10	SC アンケート調査票	78
別紙 11	法令等の変更による費用の負担割合	79
別紙 12	不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合	80
別紙 13	不可抗力時等の SC 醸成・向上業務の扱い	81
別紙 14	事業者が自主事業を行う場合の適用規定	82
別記	個人情報取扱特記事項	83

# 金谷地区生活交流拠点整備運営事業 事業契約書

## 第 1 章 総 則

### (目的及び解釈)

第 1 条 この契約は、市及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

- 2 この契約において使用する用語の意義は、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。

### (公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第 2 条 事業者は、本事業の対象施設が市民等の利用に供される公の施設として高い公共性を有することを十分に理解し、本事業の実施に当たっては、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、これら業務の実施に係る資金調達及びこれらに付随し、関連する一切の業務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業務を行ってはならない。

- (1) 設計業務
  - (2) 建設・工事監理業務
  - (3) 維持管理業務
  - (4) 運営業務
  - (5) SPC 運営管理業務
- 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、要求水準書、事業者提案及びこれらに従い作成された別紙 2 の事業概要書に基づき、本事業を遂行しなければならない。

### (本事業の日程)

第 4 条 事業者は、別紙 3 の本日程表に定める日程に従って、本事業を実施する。

- 2 事業者は、本日程表に定める各個別業務の開始予定日に各個別業務を開始できないと認めるとき又は本引渡予定日に新施設等を引き渡すことができないと認めるときは、各個別業務の開始予定日又は本引渡予定日の 30 日前までに、その理由及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、本日程表に定める各個別業務の開始予定日に各個別業務を開始できない場合又は本引渡予定日に新施設等を引き渡すことができない場合においては、遅延を回避又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努めなければならない。

(費用負担及び本事業の資金調達)

- 第5条 本事業の実施に関する一切の費用は、この契約に特段の規定がある場合を除き、全て事業者が負担する。本事業に関する事業者の資金調達は、全て事業者の責任において行う。
- 2 事業者は、本事業に係る資金調達に関して、PFI法第75条に規定された国又は地方公共団体による財政上及び金融上の支援がある場合には、適用されるよう努めなければならない。
  - 3 市は、前項に規定する支援がある場合には、これを受けられることができるよう協力する。
  - 4 市及び事業者は、法改正等により、本事業に関する資金調達について、その他の支援が適用される可能性がある場合には、必要に応じて協議を行う。

(構成企業及び協力企業の使用)

- 第6条 事業者は、事業者提案に従い、各個別業務を、構成企業又は協力企業に直接委託し、又は請け負わせるものとする。ただし、やむを得ない事由があると市が認めるときは、事業者は事前に市の承認を得て、各個別業務を構成企業及び協力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。
- 2 事業者は、前項により構成企業又は協力企業が受託し、又は請け負った業務を当該構成企業又は協力企業が第三者に委託し、又は請け負わせることがないようしなければならない。ただし、あらかじめ市の承認を受けたときは、各個別業務の一部を構成企業又は協力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。
  - 3 事業者は、各個別業務以外の業務を構成企業、協力企業又はその他の第三者に委託し、又は請け負わせることができる。
  - 4 事業者は、第1項又は前項によりその業務の実施を構成企業又は協力企業に委託し、又は請け負わせたときは、速やかに委託又は請負の内容を市に報告しなければならない。
  - 5 第1項及び第3項による構成企業、協力企業又は第三者への業務委託及び請負は、全て事業者の責任において行うものとし、構成企業、協力企業又は第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負う。

(不当介入等に対する措置)

第7条 事業者は、この契約の履行に当たり、暴力団員等による不当な行為を受けたときは、直ちに市に報告するとともに、静岡県島田警察署への通報その他の暴力団（島田市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。）の排除のために必要な協力を行うものとする。

(許認可、届出等)

第8条 この契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者がその責任及び費用負担において、これを取得及び維持しなければならない。この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、事業者がその責任及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・維持すべき許認可及び市が提出すべき届出については、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、市に事前説明及び事後報告を行う。
- 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。
- 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、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又は損害が生じた場合、当該増加費用又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又は損害を負担し、法令等の変更又は不可抗力により遅延した場合は、第8章又は第9章の規定に従う。

(契約の保証)

第9条 事業者は、この契約の締結と同時に、この契約の締結日から新施設等に係る本引渡日までの間、設計、建設・工事監理業務の履行を保証するため、次の各号のいずれかの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) この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又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（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をいう。以下同じ。）の保証
- (4) この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、この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 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額(第4項において「保証の額」という。)は、サービス対価 A (消費税を含み割賦金利を除く。以下、本条で同じ。)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号又は第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われたものとし、同項第4号又は第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 サービス対価 A に変更があった場合には、保証の額が変更後のサービス対価 A 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。

#### (解釈及び適用)

- 第10条 市と事業者は、この契約と共に、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 この契約と本事業関連書類との間又は本事業関連書類相互間に矛盾、齟齬がある場合、この契約、募集要項等、提案書類及び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、提案書類と要求水準書の内容に差異があり、提案書類に記載された性能又は水準が要求水準書に記載された性能又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11条 事業者は、この契約に別段の定めがある場合を除き、本業務の実施に関する一切の責任を負う。
- 2 この契約に別段の定めがある場合を除き、事業者による本業務の実施に関する市による請求、勧告、通知、確認、承認、検査等若しくは立会い又は事業者から市に対する報告、通知若しくは説明等を理由として、事業者はいかなるこの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、立会い、報告、通知又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12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報告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、通常の業務管理行為を超えるものとして事業者がサービス対価の範囲において負担することが適当でない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。

- 4 事業者は、運営・維持管理業務の実施に関連する事故や災害等の緊急事態の発生に対し、利用者等の安全確保に努めるため、緊急時の利用者等の避難誘導や安全確保及び被害状況や対応状況の報告等のマニュアルを作成し、従事職員を指導しなければならない。
- 5 事業者は、作成したマニュアルについて、市へ提出しなければならない。

(要求水準書の変更)

第13条 市は、この契約に規定される場合のほか、必要があると認めるときは、要求水準書（運営・維持管理業務に係る要求水準書の内容を除く。）を変更できるものとする。

- 2 市は、前項により要求水準書を変更したときは、変更内容を事業者に通知しなければならない。
- 3 事業者は、前項により通知を受けた要求水準書の変更により必要なときは、設計図書、業務仕様書、年度業務計画書等を変更しなければならない。
- 4 市は、第1項の要求水準書の変更により事業者に損害又は費用の増加を生じさせたときは、必要な費用を負担しなければならない。ただし、事業者の責めに帰すことのできる事由により要求水準書の変更が必要となったときは、この限りでない。

(市のモニタリング)

第14条 市は、別紙9の定めるところにより、事業者の業務実施に対するモニタリングを行う。

- 2 市は、前項のモニタリング結果に従い、別紙9に定める措置を取ることができる。

## 第2章 建設用地等の使用

(建設用地)

第15条 市は、建設用地を、本業務の実施上必要とする日までに確保し、金谷防災センターを除く土地上の建物及び構造物を撤去し、金谷防災センターは引渡時の現状で、金谷防災センターの敷地を除く土地は更地の状態で、それぞれ事業者に引き渡すものとする。

- 2 事業者は、建設用地において、新施設等を整備しなければならない。ただし、

新施設等の建設に要する仮設資材置場等の確保は、建設用地以外の場所を利用して行う場合は、事業者の責任及び費用負担においてこれを行う。

- 3 事業者は、設計及び建設期間中の建設用地の管理は、善良な管理者の注意義務をもってこれを行うものとし、構成企業及び協力企業以外の第三者に建設用地を使用又は収益させてはならない。

(周辺既存施設の引渡し)

第 16 条 市は、周辺既存施設を、令和 5 年 3 月 31 日に、引渡時の現状にて、事業者に引き渡す。

(条件変更)

第 17 条 事業者は、本業務を実施するに当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに市に通知しなければならない。

- (1) 要求水準書の誤謬があること。
  - (2) 建設用地の条件（形状、地質、湧水等の条件をいうものとし、埋蔵文化財、土壌汚染及び地中障害物に係る条件を含む。次号において同じ。）について、要求水準書等に示された自然的又は人為的な条件と実際の現場が一致しないこと。
  - (3) 業務要求水準書等で明示されていない本件土地の条件について、予期することができない特別の状態が生じたこと。
  - (4) 金谷防災センター又は周辺既存施設の状況が募集要項等で示された内容と著しく相違すること。
- 2 市は、前項各号に掲げる事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、要求水準書の内容の変更案を事業者に通知して、要求水準書の変更の協議を請求しなければならない。

(SPC 運営管理業務)

第 18 条 事業者は、この契約の締結から終了まで、要求水準書及び事業者提案に基づき、SPC 運営管理業務を実施しなければならない。

### 第 3 章 設計業務、建設・工事監理業務

#### 第 1 節 総 則

(設計、建設・工事監理業務の実施)

第 19 条 事業者は、本事業関連書類に従い、自らの責任及び費用負担において、自ら又

は構成企業若しくは協力企業を通じて、設計業務及び建設・工事監理業務を実施する。

- 2 事業者並びに構成企業及び協力企業が実施する設計業務及び建設・工事監理業務は、常に、設計業務及び建設・工事監理業務に関する要求水準書及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20条 事業者は、第6条に従い、設計業務及び建設・工事監理業務を、設計企業、建設企業、工事監理企業にそれぞれ委託し、又は請け負わせる。

- 2 事業者は、設計業務及び建設・工事監理業務に係る構成企業又は協力企業を変更又は追加してはならない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合であって、市の事前の承諾を得たときは、この限りでない。

(業務責任者及び管理責任者)

第21条 事業者は、設計業務の着手前に設計業務の主任技術者を選任し、要求水準書に従い市に通知しなければならない。市に通知した主任技術者を変更するときは、あらかじめ市に通知するものとする。

- 2 事業者は、建設業務に関し、着工前に現場代理人及び監理技術者を選任し、要求水準書に従い、市の承諾を得なければならない。市の承諾を得た現場代理人又は監理技術者を変更しようとするときは、あらかじめ市の承諾を得なければならない。

(第三者に生じた損害)

第22条 事業者が設計業務及び建設・工事監理業務を履行する過程又は履行した結果により、第三者に損害が発生したときは、この契約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。

(設計及び建設期間中の保険)

第23条 事業者は、設計及び建設期間中、自ら又は建設企業をして、本工事に関し別紙4第1項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又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 24 条 事業者は、本事業関連書類に従い、自らの責任及び費用負担において、設計業務を行うものとし、設計業務に関する一切の責任（設計上の誤り及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。

- 2 事業者は、この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）、設計計画書を市に提出し、市の承諾を得なければならない。
- 3 事業者は、設計計画書に定めるスケジュールに従い、設計業務を行わなければならない。

### (設計業務の進捗状況の確認)

第 25 条 事業者は、市に対し、状況に応じ定期的に、設計業務の進捗状況の説明及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、新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、随時、事業者に対してその説明を求め、又は市が必要と認める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わなければならない。
- 4 市は、前 3 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。

### (基本設計図書及び実施設計図書の提出)

第 26 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する。市は、基本設計の内容を確認し、その結果（修正すべき箇所がある場合には修正要求を含む。）を事業者に通知する。

- 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する。市は、実施設計の内容を確認し、その結果（修正すべき箇所がある場合には修正要求を含む。）を事業者に通知する。
- 3 市は、前 2 項に基づき事業者から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、事業者の責任及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、又は自ら設計図書に不備・不具合等を発見したときは、自らの責任及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。設計図書の修正について不備・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 項及び第 2 項の市の確認を受け、設計業務が完了したときは、

設計業務完了届を市に提出しなければならない。

- 5 設計業務に関し、遅延が生じ、増加費用又は損害が発生した場合は、次の各号のとおりとする。
  - (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この契約、募集要項等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。))及び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、新施設等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又は合理的な増加費用若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設計費用が増加し、又は損害が発生した場合、事業者は、市及び事業者が生じた増加費用及び損害を負担する。
  - (3) 法令等の変更又は不可抗力により新施設等の設計に遅延が生じ、設計費用が増加し、又は損害が発生した場合の取扱いは、第8章又は第9章の規定に従う。
  - (4) 前3号のいずれにも該当しないときは、増加費用及び損害は市と事業者の各自が負担する。

(設計図書の変更)

- 第27条 市は、本工事の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、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、工期又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、前項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、増加費用又は損害が発生した場合の措置は、前条第5項第1号に準じて取り扱う。

### 第3節 建設工事業務

(建設業務の実施)

- 第28条 事業者は、本事業関連書類に従い、自らの責任及び費用負担において、建設工事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。
- 2 事業者は、本引渡予定日まで、本工事を完成の上、第42条に基づいて新施設等を市に引き渡し、防災センターを除く新施設等の所有権を市に取得させる。



- 3 新施設等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、増加費用又は損害が発生した場合の措置は、次の各号のとおりとする。
  - (1) 市の責めに帰すべき理由（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この契約、募集要項等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変更を除く。）及び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又は合理的な増加費用若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建設費用が増加し、又は損害が発生した場合、事業者は、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本工事に遅延が生じ、建設費用が増加し、又は損害が発生した場合の取扱いは、第8章又は第9章の規定に従う。
  - (4) 前3号のいずれにも該当しないときは、増加費用及び損害は市と事業者の各自が負担する。

#### （各種調査）

- 第29条 事業者は、既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、周辺家屋影響調査及びその他の調査を、自己の責任及び費用負担により行う。事業者は、かかる調査を行う場合、調査の日時及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係る報告書を作成し、市に提出してその確認を受けなければならない。
- 2 市は、必要と認めた場合には、本条に規定する調査に係る事項について随時事業者に報告を求めることができる。

#### （新施設等の建設に伴う近隣対策）

- 第30条 事業者は、本工事の開始に先立って、市と協議の上、自己の責任及び費用負担において、周辺住民に対して本事業の日程及び概要の説明を行い、工事工程等についての承諾を得るほか、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、自己の責任及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、臭気その他の本工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、法令等に基づき法令等を踏まえ事業者と市があらかじめ協議して定める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。

- 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、本工事に遅延が発生することが見込まれる場合には、市及び事業者は、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（同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。）及び損害は、事業者がこれを負担する。
- 6 前項の規定にかかわらず、新施設等を設置すること自体に対する住民反対運動又は訴訟等への対応は、市がこれを行う。かかる住民反対運動又は訴訟等に起因して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。また、かかる住民反対運動又は訴訟等に直接起因する合理的な増加費用及び損害は、事業者の責に帰すべき事由による住民反対運動又は訴訟等への対応及び負担によるものを除き、市が負担する。

（建設用地の安全対策等）

- 第31条 事業者は、事業者の責任及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又は損傷等により追加の費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害は、事業者がこれを負担する。ただし、法令等の変更又は不可抗力により発生した増加費用又は損害の取扱いは、第8章又は第9章の規定に従う。
- 2 事業者は、本工事の実施に当たり、本件土地内に存する障害者施設の利用者、来訪者等の通行や同施設の運営に支障が生じないように、特に配慮しなければならない。

（市による説明要求及び建設現場立会い）

- 第32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、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。また、市は、新施設等が設計図書に従い建設されていることを確認するために、新施設等の建設について、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、本工事開始前及び本工事の施工中、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

た後速やかに、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3項に規定する報告、中間確認、説明又は立会いの結果、市が、新施設等の建設状況が本事業関連書類又は設計図書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新施設等の検査又は試験の内容を、市に対して事前に通知する。市は、かかる検査又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、新施設等の設計及び建設の全部又は一部について何らの責任も負担せず、また、事業者は、これらを理由として、この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。

#### (工事の中止等)

第33条 市は、必要と認めた場合には、事業者に対して、本工事の全部又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、中止の内容及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又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又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又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及び労働者、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、当該中止の原因又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、本工事の施工の一時中止が法令等の変更又は不可抗力に起因する場合には、第8章又は第9章に従う。

#### (事業者による竣工検査)

第34条 事業者は、事業者の責任及び費用負担において、新施設等について竣工検査並びに機器、器具及び什器備品等の試運転等を行う。

- 2 事業者は、市に対して、事業者が前項の検査及び試運転等を行う14日前までに、これらの検査を行う旨及びその予定日を通知する。
- 3 市は、第1項の竣工検査及び試運転等に立ち会う。ただし、市はかかる立会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 項の竣工検査及び試運転等においては、新施設等が本事業関連書類及び設計図書等の内容を満たしていることを、市が適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 項の竣工検査及び試運転等の結果を、速やかに当該検査及び試運転等の結果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。

(市による新施設等の完成検査及び完工確認通知の交付)

第 35 条 市は、事業者から前条に基づく工事完了届(前条第 4 項の規定に基づき、竣工検査及び試運転等の結果に関する書面の写しを添付することを要する。以下同じ。)を受領した場合、受領後 14 日以内に速やかに新施設等について市が指定する検査員による完成検査を行う。

- 2 完成検査の方法は、次の各号のとおりとする。
  - (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、設計図書等及び本事業関連書類との照合により、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 2 項に定める完成検査の結果、新施設等の状況が本事業関連書類又は設計図書等の内容に適合していない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。事業者は、かかる是正を行ったときは、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、新施設等が本事業関連書類及び設計図書等の内容を満たしていると判断した場合には、事業者に対して遅滞なく検査確認書を交付し、市は第 42 条に従い新施設等の引渡しを受ける。
- 5 市は、完工確認、通知の交付を理由として、新施設等の設計又は建設の全部又は一部について何らの責任も負担せず、また、事業者は、これを理由として、この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。事業者は、完工確認通知の交付を理由として、新施設等について契約不適合責任の免責を主張し、又はその履行を拒絶若しくは留保することはできない。

(新施設等の契約不適合)

第 36 条 市は、新施設等又は新施設等に設置された機器、器具又は備品等に種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下、「契約不適合」という。)があるときは、事業者に対して、相当の期間を定めて、当該契約不適合の修補(備品については交換を含む。以下同じ。)を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

- 2 前項による契約不適合の修補又は損害賠償の請求は、当該新施設等の引渡しの

日から 2 年以内に行わなければならない。ただし、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又は重大な過失により生じた場合、又は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には、当該請求を行うことのできる期間は民法(明治 27 年法律第 89 号)の規定による。

- 3 市は、新施設等がその契約不適合により滅失又は毀損したときは、前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。
- 4 事業者は、建設企業をして、市に対し、本条による契約不適合の修補及び損害の賠償をなすことについて保証させるべく、第 42 条による新施設等の引渡しの際に別紙 5 の様式による保証書を差し入れさせる。
- 5 第 1 項による契約不適合の修補又は損害賠償の請求については、民法第 566 条及び第 637 条の規定は適用しない。

#### (工期の変更)

第 37 条 市が事業者に対して本工事に係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 38 条 市の責めに帰すべき事由により工期又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工期又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又は損害を負担する。
- 3 法令等の変更又は不可抗力により発生した増加費用又は損害の取扱いは、第 8 章又は第 9 章の規定に従う。
- 4 前 3 項のいずれにも該当しない事由により工期又は工程を変更したときは、増加費用及び損害は市と事業者の各自が負担する。

### 第 4 節 備品等の設置業務

#### (什器・備品等の整備)

第 39 条 事業者は、本事業関連書類に従った新施設等の運営・維持管理業務を行うため

に必要な什器・備品等を整備しなければならない。

- 2 備品リストに示された備品については、市への新施設等の引渡しと同時に引き渡し、その所有権を市に移転しなければならない。
- 3 備品リストに示されていない備品についても前項の規定を準用する。
- 4 事業者は、本引渡しまでに、備品台帳を作成し市に提出しなければならない。

## 第 5 節 工事監理業務

(工事監理者の設置等)

第 40 条 事業者は、本事業関連書類に従い、自らの責任及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、工事監理企業及び工事監理者をして工事監理業務を行わせる。ただし、工事監理企業及び工事監理者は、建設企業と同一法人又は資本面若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、これを毎月市に提出させる。また、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。
- 4 工事監理者の設置は、全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、事業者がこれを負担する。

## 第 6 節 引渡し及びその他の業務

(各種申請及び手続等)

第 41 条 事業者は、設計及び建設・工事監理業務並びに新施設等の運営・維持管理業務開始に必要な一切の届出・申請・許認可等の手続を、自らの責任及び費用負担で行い、本日程表に定めるスケジュールに支障が生じないようにしなければならない。

- 2 事業者は、前項に従って行った届出・申請・許認可等の書類の副本又は写し等を、速やかに市に交付しなければならない。
- 3 事業者は、市からの要請があった場合は、速やかに、市の補助金申請や都市計画決定の変更に伴う資料・図面等を作成し、市に提出する。かかる資料・図面等の作成に要する費用は事業者の負担とする。

(新施設等の引渡し)

第 42 条 事業者は、完工確認通知を受領した後、目的物引渡書を市に交付し、本引渡予定日において新施設等(備品を含む。以下同じ。)を市に引き渡し、新施設等(防災センターを除く。)の所有権を市に取得させる。事業者は、新施設等について、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 事業者は、前項の新施設等の引渡に先立ち、建設用地に事業者が所有し、又は管理する工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件(事業者の使用する第三者等が所有し、又は管理するこれらの物件を含む。)があるときは、事業者は、当該物件を撤去しなければならない。

(新施設等の引渡し遅延による費用負担)

第 43 条 市の責めに帰すべき事由により新施設等の引渡しが該当する本引渡予定日より遅延した場合、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新施設等の引渡しが、該当する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、本引渡予定日の翌日(当日を含む。)から本引渡日(当日を含む。)までの期間(両端日を含む。)に応じ、遅延に係る施設のサービス対価A(ただし、消費税を含み、割賦金利を含まない。)に本引渡予定日における第 107 条に定める遅延利息の率を乗じることにより計算した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 法令の変更又は不可抗力により、新施設等の引渡しが、該当する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及び損害の負担については、第 8 章又は第 9 章に従う。
- 4 前 3 項のいずれにも該当しない事由により新施設等の引渡が遅延したときは、遅延による増加費用及び損害は市と事業者の各自が負担する。

## 第 4 章 運営及び維持管理

### 第 1 節 総 則

(指定管理等)

第 44 条 市は、設置条例及びこの契約に基づき、事業者に指定管理対象施設の管理を行わせる。

- 2 事業者は、法令等及びこの契約の定めに従い、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。

(指定管理者の指定の意義)

第 45 条 事業者は、指定管理対象施設の管理業務を実施するに当たっては、当該施設の設置目的、指定管理者制度及び指定管理対象施設が公共施設であることを十分に理解し、自らの創意工夫を活かし、同施設の利用者に対するサービスの向上及び管理経費の縮減を図り、もって市民福祉の一層の増進を図らなければならない。

(管理物件)

第 46 条 事業者が管理すべき物件は指定管理対象施設の敷地、建築物、建築設備、当該施設において使用する器具備品等とする。

- 2 事業者は、善良なる管理者の注意をもって前項の管理物件を管理するとともに、常に良好な状態に保つものとし、備品については島田市財務規則(平成 17 年島田市規則第 35 号)に準じてその管理を行わなければならない。
- 3 事業者は、第 1 項の管理物件を運営・維持管理業務以外の目的に使用してはならない。ただし、市の承認を得たときはこの限りでない。

(指定期間等)

第 47 条 地方自治法第 244 条の 2 第 5 項に規定する期間(以下「指定期間」という。)は、周辺既存施設については周辺既存施設の引渡し日の翌日から、新施設等については新施設等の引渡し日の翌日から、それぞれ令和 20 年 3 月 31 日までとする。

- 2 運営・維持管理業務に係る会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとする。

(管理業務の範囲)

第 48 条 設置条例に基づく指定管理者の業務の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 維持管理業務
  - (2) 運営業務 (SC 醸成・向上業務を含む。)
  - (3) 前各号に掲げるもののほか、市が必要と認める業務
- 2 前項第 1 号及び第 2 号に掲げる業務の細目は、要求水準書に定めるとおりとする。

(統括責任者、業務責任者及び業務担当者)

第 49 条 事業者は、運営業務及び維持管理業務のそれぞれについて統括責任者を、運営業務及び維持管理業務を構成する各業務のそれぞれについて各業務責任者を、及



び運営・維持管理業務について業務担当者を定め、運営・維持管理業務の開始前に選任するものとする。なお、運営業務のうち SC 醸成・向上業務については、専任の業務責任者を配置するものとする。

- 2 事業者は、運営・維持管理業務の開始までに、要求水準書に従い、前項の統括責任者、各業務責任者及び業務担当者を含む業務体制を市に届け出なければならない。
- 3 事業者は、前項により届け出た業務体制に変更があったときは、速やかに市に変更後の業務体制を届け出なければならない。

#### (開業準備)

第 50 条 事業者は、運営・維持管理業務の開始に先立ち、業務の実施に必要な資格者及び人材を確保し、必要な研修等を行うほか、その他の必要な開業準備を行わなければならない。

- 2 事業者は、市が必要と認める場合には、周辺既存施設の供用開始日に先立ち、周辺既存施設の視察及び立ち入りを行うことができる。
- 3 事業者は、周辺既存施設及び新施設等のそれぞれについて、第 1 項に定める開業準備を完了し、かつ、業務仕様書及び年度計画書に従って運営・維持管理業務の実施が可能となった段階で、遅くとも該当する供用開始日の 7 日前までに、市に対して準備完了を通知するものとする。
- 4 SC 醸成・向上業務については、この契約の締結のときから令和 5 年 9 月 30 日までを準備期間とし、事業者は、この準備期間において SC 醸成・向上業務の実施に必要な準備を行うものとする。

#### (仕様書)

第 51 条 事業者は、要求水準書に従い、運営業務及び維持管理業務のそれぞれについて業務仕様書を作成し、周辺既存施設及び新施設等の各運営・維持管理業務の開始までに市に提出するものとする。

- 2 事業者は、市に提出した業務仕様書を変更するときは、事前に市と協議した上で変更を行うものとし、変更後の業務仕様書を作成後速やかに市に提出するものとする。

#### (年度計画書の作成)

第 52 条 事業者は、要求水準書に従い、供用開始日後の事業年度ごとの運営業務及び維持管理業務に係る年度計画書をそれぞれ作成し、市が指定する期日までに市に提出して承諾を得なければならない。

- 2 事業者は、運営業務又は維持管理業務に係る年度計画書を変更した場合は、当該変更について、速やかに市の承諾を得なければならない。

- 3 SC 醸成・向上業務の年度計画書については、次のとおりとする。
- (1) 事業者は、別紙 7 に基づいた評価結果を踏まえて計画を見直すことができる。見直しは業務の評価結果を踏まえたものとするが、市の承認を受けたときは、業務の評価結果を踏まえることなく事業計画の見直しをすることができる。
  - (2) 市は、別紙 7 に基づいた評価結果を踏まえて事業者に対して事業計画の見直しを求めることができる。
  - (3) 事業者は、別紙 6 の成果指標②もしくは成果指標③が別紙 7 に示す基準値に達しないときは、必ず事業計画を見直さなければならない。
  - (4) 市と事業者は、お互いに事業計画の見直しを要請することができ、要請を受けたときは協議に応じる。

(業務報告書の作成)

第 53 条 事業者は、運営・維持管理期間にわたり、運營業務及び維持管理業務に関する月報及び年報をそれぞれ作成し、別紙 7 及び別紙 9 に定める期日までに要求水準書に従い市に提出しなければならない。

(文書の管理・保存)

第 54 条 事業者は、運営・維持管理業務の実施に伴い作成し、又は受領した文書等について、適正に管理・保存することとし、事業期間の終了後、又は指定の取消し後に、市の指示に従って市に引き渡すものとする。

(運営・維持管理業務に伴う近隣対策)

第 55 条 事業者は、運営・維持管理業務を実施するに当たって、自己の責任及び費用負担において、法令等を踏まえ事業者と市があらかじめ協議して定める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、事業者に生じた増加費用及び損害は、この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 第 1 項の規定にかかわらず、指定管理対象施設の設置自体に対する住民反対運動又は訴訟等に対する対応は、市が行う。かかる住民反対運動又は訴訟等に直接起因する合理的な増加費用及び損害は、事業者の責に帰すべき事由による住民反対運動又は訴訟等への対応及び負担によるものを除き、市が負担する。

(運営・維持管理業務における要求水準の変更)

第 56 条 市は、運営・維持管理業務に関する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。

- 2 運営・維持管理業務に要する費用が増加した場合又は損害が発生した場合の措置は、次の各号のとおりとする。
  - (1) 市の責めに帰すべき理由(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この契約、募集要項等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変更を除く。))により、合理的な増加費用又は損害が発生した場合、市が当該増加費用又は当該損害を負担する。
  - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、運営・維持管理業務の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・維持管理業務の費用が増加する場合又は損害(指定管理対象施設の損傷を含む。)が発生した場合の取扱いは、第8章又は第9章の規定に従う。
- 3 SC醸成・向上業務については、要求水準が成果達成のみとされていることに鑑み、同業務の実施方法は提案書に基づくものとするが、事業者は市の承諾を得て、提案書にある実施方法を変更することができるものとする。この実施方法の変更により業務実施の費用が増加するときは、当該増加費用は事業者の負担とする。
- 4 事業者は、SC醸成・向上業務に関し、業務の実施状況及びその結果、社会状況の変化などに応じて柔軟に対応するため、業務の実施方法を絶えず見直し、前項の手続きにより業務の実施方法を適宜変更しなければならない。
- 5 市は、SC醸成・向上業務について、事業者の了解を得たときは、その実施方法の変更を指示できるものとする。かかる変更の指示により事業者のSC醸成・向上業務実施の費用が増加するときは、当該増加費用は事業者の負担とする。

(指定管理対象施設に係る光熱水費の負担)

第57条 事業者は、運営・維持管理業務を実施するために必要な電力、ガス、水道等は自らの責任及び費用負担において調達しなければならない。

(利用者保護等)

第58条 事業者は運営・維持管理業務の実施に当たって、事故が発生した場合は、適切な対応及び処置を行うものとし、事故の対応及び処置を行ったときは、速やかに市に報告しなければならない。

- 2 事業者は、運営・維持管理業務の実施に関し利用者及び周辺住民等から苦情等を受けたときは、速やかに処理し、信頼の確保に努めなければならない。

(情報の公開)

第 59 条 島田市情報公開条例(平成 17 年島田市条例第 15 号)第 5 条に基づく指定施設の管理に係る公文書の開示の請求がなされた場合、市が開示の可否を決定することとし、市からの対象文書の請求に対し、事業者は速やかに応じなければならない。

(第三者に及ぼした損害)

第 60 条 事業者が運營業務及び維持管理業務を履行する過程において、又は履行した結果、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、この契約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(次項に規定する保険により支払われる保険金の部分を除く。)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係る事業者の負担に備えるために、運営・維持管理期間中、自己の責任及び費用負担において、自ら又は維持管理企業若しくは運営企業をして、別紙 4 第 2 項に定める保険に加入する。

(施設利用者アンケートの実施)

第 61 条 事業者は、施設利用者の利便性の向上等の観点から、アンケート等の実施により、施設利用者の意見・苦情等を聴取し、その結果及び業務改善の状況について市に報告するものとする。

(利用者会議)

第 62 条 事業者は、施設利用者の代表等からなる利用者会議を開催し、施設利用者の意見等を尊重して指定管理対象施設の運営に反映させるよう努めるものとする。

(環境への配慮)

第 63 条 事業者は、運営・維持管理業務を行うに当たっては、島田市地球温暖化対策実行計画を遵守し、温室効果ガスの排出削減に努めるものとする。

- 2 事業者は、有害物質・廃棄物等のリスク管理を行い、環境や人に影響を及ぼす事故を防止するために必要な措置を講じるものとする。

## 第 2 節 維持管理業務

(維持管理業務に関する要求水準)

第 64 条 事業者は、本事業関連書類に従い、自らの責任及び費用負担において、周辺既

存施設については第 16 条による引渡しの中から、新施設等については第 42 条による引渡しのおときから、それぞれこの契約の期間終了まで、維持管理業務を行う。

- 2 事業者が実施する維持管理業務は、常に、維持管理業務に関する要求水準書、事業者提案、市に提出した維持管理業務に係る業務仕様書及び年度計画書を満たすものでなければならない。

#### (指定管理対象施設の修繕)

第 65 条 事業者は、指定管理対象施設に関し、年度計画書に定めのない修繕若しくは更新又は指定管理対象施設に重大な影響を及ぼす修繕若しくは更新（建築基準法の届が必要なものもしくは施設の利用に制限がかかるもの等）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。かかる修繕又は更新は全て事業者が自己の責任と費用負担において、これを行う。

- 2 事業者は、指定管理対象施設の修繕又は更新を行った場合、当該修繕又は更新について、市の立会による確認を受け、当該確認後、必要に応じて、その内容を設計図書に反映し、使用した設計図、完成図等の書面を速やかに市に提出する。
- 3 第 1 項の規定にかかわらず、指定管理対象施設に関し、市の責めに帰すべき事由により、運営・維持管理期間中に年度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、市は、自らの責任と費用負担においてかかる修繕又は更新を行う。
- 4 法令等の変更又は不可抗力により、指定管理対象施設の修繕又は更新(年度事業計画に定めのない修繕・更新を含む。)を行った場合の取扱いは、第 8 章又は第 9 章の規定に従う。

#### (施設の損傷)

第 66 条 事業者は、指定管理対象施設が滅失し、又は毀損したときは、直ちにその旨を市に報告しなければならない。

- 2 利用者等が指定管理対象施設を滅失し又は損傷したときは、事業者がその費用で補修等の対応を実施するものとする。ただし、事業者が指定管理者としての注意義務を怠っていないことを明らかにしたときは、市が補修等の費用を負担するものとする。
- 3 事業者は、第 1 項に規定する滅失又は毀損が事業者の責めに帰すべき事由による場合は、事業者の費用と責任において速やかに原状に回復し、又はその損害を賠償しなければならない。

(備品の管理)

第 67 条 事業者は、第 39 条第 4 項により事業者が市に提出した備品台帳並びに市及び前指定管理者から引き継ぎを受けた周辺既存施設の備品台帳により備品の管理を行う。なお、備品台帳に記載する事項には、年月日、品名、規格、金額(単価)数量を含める。

第 3 節 運營業務

(運營業務に関する要求水準)

第 68 条 事業者は、本事業関連書類に従い、自らの責任及び費用負担において、周辺既存施設に係る運營業務及び SC 醸成・向上業務については周辺既存施設の供用開始日から、新施設等に係る運營業務については新施設等の供用開始日から、それぞれこの契約の期間終了まで運營業務を行う。

- 2 事業者又は運営企業が実施する運營業務は、常に、運營業務に関する要求水準書、事業者提案、運營業務に係る業務仕様書及び年度計画書を満たすものでなければならない。

(利用料金)

第 69 条 事業者は、利用料金を収受し、これを事業者の収入とするものとする。

- 2 事業者は、設置条例の規定に基づき、条例に定める額の範囲内において、あらかじめ市の承認を得て、利用料金の額を定めるものとする。なお、供用開始日に適用する利用料金の額は、供用開始日の 15 日前までに市の承認を得なければならないものとする。
- 3 事業者は、市の承認を得て、利用料金を減額し、又は免除することができるものとする。

(利用料金の変更)

第 70 条 事業者は、前条第 2 項の利用料金の額を変更しようとするときは、あらかじめ市の承認を得なければならない。

(SC 醸成・向上業務に係る協議)

第 71 条 市及び事業者は、相手方に対し、SC 醸成・向上業務に係る成果指標、支払基準、評価方法の変更についての協議を申し出ることができる。

- 2 市又は事業者は、前項の協議の申し出を受けたときは、誠実にこれに応じなければならない。
- 3 前項の協議が調ったときは、必要に応じ、この契約の変更、要求水準書の変更等を行うものとする。

(防災センターの使用)

第 72 条 事業者が運營業務の実施のために防災センターを使用することが必要なときは、市は事業者に防災センターを無償で貸し付ける。

2 前項の貸付の方式は市が定める。

3 事業者が防災センターの貸付を受けるための手続きは市の指示に従うものとする。

(自主事業)

第 73 条 事業者が自主事業を行うときは、自主事業の実施について別紙 14 の規定を適用する。

## 第 5 章 サービス対価の支払

(サービス対価の支払)

第 74 条 市は、この契約の定めるところに従い、本業務の履行の対価として、別紙 8 第 1 項に定めるサービス対価を支払う。

2 サービス対価の支払方法及び支払時期は別紙 8 第 2 項に定めるところによる。

なお、サービス対価 C は、別紙 8 に基づいて市が行った評価に基づいて支払われるものとする。

(サービス対価の改定等)

第 75 条 市は、サービス対価について、別紙 8 第 2 項に定めるところにより物価変動に基づき金額の改定を行う。

(サービス対価の減額)

第 76 条 市によるモニタリングの結果、事業者の業務内容がこの契約、要求水準書及び事業者提案を満たしていないと判断した場合には、別紙 9 の規定に基づきサービス対価を減額する。

(サービス対価の返還)

第 77 条 市が事業報告書に虚偽の記載を発見し、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、当該虚偽記載が認められれば市が別紙 9 の記載に従い減額し得たサービス対価の金額を速やかに返還しなければならない。

## 第 6 章 契約の期間と終了及び契約解除等

### 第 1 節 契約期間及び引継ぎ

#### (契約期間)

第 78 条 この契約は、締結日から効力を生じ、運営・維持管理期間の終了日をもって終了する。

- 2 事業者は、運営・維持管理期間中、指定管理対象施設を、本事業関連書類に定められた要求水準書及び事業者提案を満たす状態に保持する義務を負う。
- 3 事業者は、要求水準書に従い、この契約の終了時までには建築物及び建築設備の劣化状況調査を実施し、その結果を市に報告するものとする。
- 4 事業者は、この契約の終了に当たって、市に対し、市が要求水準書記載の業務その他これに付随する業務の遂行のために指定管理対象施設を継続使用できるよう、運営・維持管理業務に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた運営・維持管理業務に関する操作要領、申し送り事項その他の資料を提供するほか、業務の引継ぎに必要な協力を行う。
- 5 事業者は、この契約の終了に当たり、市と協議して日程を決め、市の立ち会いの下に、要求水準書で定める指定管理対象施設の状態の満足について、市の確認を受けるものとする。かかる確認の過程で指定管理対象施設に修繕すべき点が存在することが判明した場合、市は事業者にこれを通知し、事業者は速やかにこれを修繕する。ただし、市が修繕を要するとした箇所について、不可抗力が原因で修繕が必要とされることを事業者が証明した場合には、別紙 12 で事業者の費用負担とされる範囲を超える費用は市が負担する。

#### (業務の引継ぎ等)

第 79 条 事業者は、指定期間が満了したとき又は本指定を取り消されたときは、市の指定する期日までに、市又は市の指定する者に運営・維持管理業務の引継ぎを行わなければならない。

- 2 市は、必要と認める場合には、前項に定める引継ぎに先立ち、事業者に対して市又は市の指定する者による指定管理対象施設の視察を申し出ることができるものとする。
- 3 事業者は、市から前項の申出を受けた場合は、合理的な理由のある場合を除いてその申出に応じなければならない。

#### (利用料金の引継ぎ等)

第 80 条 利用料金収入は、施設の利用に供する年度の会計に属するものとする。



## 第 2 節 契約の解除

(事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第 81 条 この契約の締結日以後、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、次項に掲げる措置をとることができる。

- (1) 事業者が本事業の全部又は一部の履行を怠り(事業者が要求水準書及び事業者提案を満たしていない場合を含む。)、その状態が履行を怠った日から 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、本日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市において合理的と認められる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新施設等を市に引き渡すことができないとき。
- (4) 事業者が、その責めに帰すべき事由により、指定管理対象施設について、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、本事業関連書類、業務仕様書及び年度計画書に従った運営業務又は維持管理業務を行わないとき。
- (5) 事業者の責めに帰すべき事由により、本指定が取り消されたとき。
- (6) 運営・維持管理業務の実施に際し、事業者又は事業者の役員又は使用人が不正又は不当な行為を行ったことにより、市と事業者の間の信頼関係が破壊されるに至ったとき。
- (7) 事業者が本業務の実施に当たり、正当な理由なく市の指示、改善勧告等に従わないとき又はその職務の執行を妨げたとき。
- (8) 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。
- (9) 構成企業又は協力企業が本事業の公募型プロポーザルに関して重大な法令等の違反をしたとき。
- (10) 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。
- (11) 事業者又は事業者が運営・維持管理業務を行うに当たり委託し若しくは請け負わせる第三者の役員等が、暴力団員等(島田市暴力団排除条例(平成 24 年条例第 31 号)第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。)又は暴力団員等と密接な関係を有する者であるとき。
- (12) 前各号に定めるもののほか、事業者の責に帰すべき事由により、事業者から

この契約解除の申出があったとき。

(13) 別紙 9 の定めるところによりこの契約を解除できるとき。

(14) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が適用のある法令等、この契約に違反し、又は事業者によるこの契約における表明保証が真実でなく、その違反又は不実によりこの契約の目的を達することができないと市が認めたととき。

- 2 前項の場合において、市は、前項第 5 号に該当する場合を除き必要なときは、事業者に対して書面で通知した上で本指定を取り消し、この契約の全部を解除することができる。

(本指定の取り消し)

第 82 条 市は、本指定を取り消すときは、事前に次の事項を事業者に書面で通知するものとする。

- (1) 指定取消日又は運営・維持管理業務の停止日
- (2) 指定取り消し又は運営・維持管理業務の停止の理由
- (3) 事業者による改善策の提示と指定取り消しまでの猶予期間の設定
- (4) その他必要な事項

(市の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第 83 条 この契約の締結日以後、本引渡日までの間において、市がこの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 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、この契約の全部を解除することができる。

- 2 市は、前項に基づきこの契約が解除された場合には、本指定を取り消す。

(法令等の変更による契約解除)

第 84 条 この契約の締結日以後、本引渡日までの間において、第 92 条第 2 項に基づく協議にもかかわらず、この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又はこの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、この契約の全部を解除し、本指定を取り消すことができる。

(不可抗力による契約解除)

第 85 条 この契約の締結日以後、新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 94 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 日以内にこの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、同条にもかかわらず、事業者に対して書面で通知した上で、この

契約の全部を解除し、本指定を取り消すことができる。

(契約解除時の SC 醸成・向上業務の扱い)

第 86 条 この契約の全部を解除する場合、市及び事業者は SC 醸成・向上業務の継続に向けた協議を行う。

- 2 前項の協議にも関わらず SC 醸成・向上業務の継続が難しい場合、事業者は SC 醸成・向上業務を引き継ぐ者を確保するよう努めなければならない。

### 第 3 節 契約解除の場合の取扱

(新施設等引渡し前の解除の場合の取扱)

第 87 条 第 81 条、第 83 条、第 84 条又は第 85 条により新施設等の引渡前にこの契約が解除された場合、市は、新施設等の出来形が存在するときは、出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分を買受け、その所有権を全て取得する。

- 2 市は、前項の規定により新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サービス対価 A を買受代金として、一括払い又は別紙 8 の支払スケジュールにより支払う。ただし、第 81 条によりこの契約が解除された場合には、買受代金と第 89 条第 1 項の違約金及び違約金を超過する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。
- 3 市が第 1 項の規定により出来形部分の所有権を取得するときは、事業者は、第 1 項の検査の結果を受領後、速やかに検査に合格した部分を市に引き渡すものとする。
- 4 市は、履行済みのサービス対価 B で未払いのものがあるときは、別紙 8 に定める手続きに準じて、これを事業者を支払う。また、サービス対価 C は市が履行の結果を検査した後、日割り計算により支払う。

(新施設等引渡し後の解除の場合の取扱)

第 88 条 第 81 条、第 83 条、第 84 条又は第 85 条により新施設等の引渡後にこの契約が解除された場合、市は、新施設等の所有権を引き続き保有する。

- 2 市は、サービス対価 A の未払い分があるときは、これを、別紙 8 に定めるスケジュールに従い又は一括で支払う。
- 3 市は、履行済みのサービス対価 B で未払いのものがあるときは、別紙 8 に定める手続きに準じて、これを事業者を支払う。また、サービス対価 C のうち成果指標①に基づくものは市が別紙 7 に基づき評価をしたのち日割り計算により支払う。評価を経てない部分については支払わない。

(契約解除に係る違約金、損害賠償等)

第 89 条 事業者は、この契約が第 81 条により解除されたときは、解除の時期により、次の(ア)又は(イ)に規定する違約金を市に支払わなければならない。解除により市に生じた損害が違約金を超過するときは、事業者は当該超過分を、市の請求により支払わなければならない。

(ア) 新施設等の引渡の前にこの契約が解除されたときは、①サービス対価 A (消費税を含む。) から割賦金利を除いた金額の 10 分の 1 に相当する額、②解除が行われた時が属する年度の業務に対して支払われるサービス対価 B 全額 (消費税を含む。) の 10 分の 1 に相当する金額、及び③解除が行われた時が属する年度の業務に対して支払われるサービス対価 C のうち準備業務の対価額 (消費税を含む。) の 10 分の 1 に相当する金額、の合計額。

(イ) 新施設等の引渡し後にこの契約が解除されたときは、解除が行われた時が属する年度の業務に対して支払われるサービス対価 B 全額 (消費税を含む。) とサービス対価 C (準備業務に対する対価を除く。) の対価額 (上限額。消費税を含む。) の合計額の 10 分の 1 に相当する金額。

2 市は、この契約が第 83 条により解除されたときは、解除により事業者が生じた損害を負担する。

3 市は、この契約が第 84 条又は第 85 条により解除されたときは、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。

#### 第 4 節 この契約終了に際しての処置

(この契約終了に際しての処置)

第 90 条 事業者は、この契約が解除により終了した場合において、その管理に係る施設内(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(事業者が使用する第三者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の所有権を放棄したものとみなし、これに対し廃棄その他の処分、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。当該物件が第三者の所有に係る場合、事業者の責任と費用において当該第三者に対する損害賠償その他の対応をする。

3 事業者は、この契約が解除により終了した場合において、その終了事由のいか

んにかかわらず、直ちに、市に対し、指定管理対象施設を運営・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。

## 第 7 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 91 条 事業者は、市に対して、この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、この契約を締結し、及びこの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。
- (2) 事業者によるこの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、事業者は、この契約を締結し、履行することにつき、法令等上及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) この契約の締結及びこの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、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。
- (4) この契約は、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、この契約の規定に従い、事業者に対して執行可能である。

2 事業者は、この契約に基づく全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) この契約を遵守すること。
- (2) 市の事前の承諾なしに、この契約上の地位又はこの契約に基づく権利若しくは義務を、第三者に譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。
- (3) 前号に定めるほか、市の事前の承諾なしに、本事業に関連して事業者が市との間で締結したその他の契約に基づく契約上の地位又はそれらの契約に基づく権利若しくは義務を、第三者に譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。
- (4) 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、又は組織変更を行わないこと。
- (5) 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。

## 第 8 章 法令等の変更

(通知の付与及び協議)

第 92 条 事業者は、この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業務を履行することが不可能又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。市及び事業者は、当該通知以降、この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、法令等の変更に伴う増加費用及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、速やかに本業務の内容、本引渡予定日及びこの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 日以内にこの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対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。

(法令等の変更による増加費用又は損害の扱い)

第 93 条 法令等の変更により、本業務につき事業者に合理的な増加費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害の負担は、別紙 11 の定めに従う。

## 第 9 章 不可抗力

(通知の付与及び協議)

第 94 条 事業者は、不可抗力により、新施設等又は指定管理対象施設について、本事業関連書類に従って本業務を履行することが不可能又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、市及び事業者は、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又は著しく困難となった本業務について、この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、市及び事業者は、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及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、市及び事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに新施設等の設計及び建設、本引渡予定日、並びにこの契

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 日以内にこの契約の変更について合意が成立しない場合、市は、かかる不可抗力に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。ただし、SC 醸成・向上業務が不可抗力又は契約締結時に市及び事業者が想定できなかった事象により影響を受けたときの取り扱いは別紙 13 による。

(不可抗力による増加費用・損害の扱い)

第 95 条 不可抗力により、本業務につき事業者に合理的な増加費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害の負担は、別紙 12 の定めに従う。

## 第 10 章 その他

(公租公課の負担)

第 96 条 この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、全て、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相当額(消費税及び地方消費税をいう。)を支払うほか、この契約に別段の定めがある場合を除き、この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。

(融資団との協議)

第 97 条 市は、本事業に関し、事業者に融資する融資団との間で、一定の重要事項(市がこの契約に基づき事業者に損害賠償を請求する場合、この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、この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 98 条 事業者は、この契約締結後直ちに、事業者の株主をして基本協定書に定める様式及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又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。かつ、かかる場合、事業者は、当該株式又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及び内容の株主誓約書を提出させる。

3 事業者は、この契約が終了するまでの間、構成企業が事業者の発行済株式総数及び議決権の過半数を保持するようにする。

(財務書類の提出)

第 99 条 事業者は、この契約の締結日以降、この契約の終了に至るまで、各事業年度の最終日から 3 か月以内に、会社法(平成 17 年法律第 86 号)の大会社に準じた公認会計士又は監査法人の監査済財務書類(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なう。市は当該監査済財務書類を公表することができる。

- 2 市は、前項の提出書類の内容等について、疑義がある場合、事業者に対し説明を求めることができる。この場合において、事業者は、合理的な理由がある場合を除いてその求めに応じなければならない。

(監査)

第 100 条 事業者は、地方自治法第 199 条第 7 項、第 252 条の 37 第 4 項又は第 252 条の 42 第 1 項に基づき、監査委員、包括外部監査人又は個別外部監査人による監査が行われる場合、又は同法第 98 条第 2 項の規定に基づき議会から監査委員に対し市の事務に関する監査の求めがあつて監査委員による監査が行われる場合には、出頭、調査、帳簿書類その他記録の提出等の請求に応じなければならない。

(設計図書等の著作権)

第 101 条 市は、設計図書等及び建築著作物としての新施設等について、市の裁量により、これを無償利用する権利及び権限を有する。かかる利用の権利及び権限は、この契約の終了後も存続する。

- 2 設計図書等又は新施設等が著作権法(昭和 45 年法律第 48 号、その後の改正を含む。)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の帰属は、著作権法の定めるところによる。
- 3 事業者は、市及び市が認める者が設計図書等及び新施設等を次の各号に掲げる場所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。自ら又は著作者(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 項又は第 20 条第 1 項に定める権利を行使し、又は行使させてはならない。
  - (1) 設計図書等及び新施設等の内容を公表すること。
  - (2) 新施設等の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、市及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) 新施設等を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
  - (4) 新施設等を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
- 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し、又は行使させてはならない。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) 設計図書等又は新施設等の内容を公表すること。
- (3) 新施設等に事業者の実名又は変名を表示すること。

(著作権の侵害の防止)

第102条 事業者は、その作成する成果物及び関係書類(設計図書等及び新施設等を含む。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及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、又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又は費用を負担した場合には、事業者は、市に対し、かかる損害及び費用の全額を補償する。

(特許権等の使用)

第103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及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104条 事業者は、本業務の実施によって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、当該情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、この契約の目的以外には使用しないことを確認する。この契約の契約期間が満了し、又は本指定を取り消された後においても同様とする。

- (1) 事業者が知った時に公知であるか、又は事業者が知った後事業者の責めによらず公知となった情報
- (2) 事業者が本業務の実施に関して知り得た情報であって、知り得たとき以前にすでに事業者が自ら保有していた情報
- (3) 市がこの契約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) 事業者が本業務の実施に関して知り得た後正当な権利を有する第三者から何らか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) 市が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報

- 2 事業者は、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、当該業務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、事業者は、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事が無いよう適切な措置をしなければならない。

(個人情報等の取扱い)

第 105 条 事業者は、本業務の実施に当たり、個人情報の取扱いについては、別記「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

## 第 11 章 雑 則

(請求、通知等の様式その他)

- 第 106 条 この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、説明、回答、申出、承諾、承認、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除は、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。
- 2 この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 この契約における期間の定めについては、この契約に別段の定めがある場合を除き、民法及び商法(明治 32 年法律第 48 号)の定めるところによる。
  - 4 この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 107 条 市又は事業者が、この契約に基づき行うべき支払が遅延した場合、未払い額につき遅延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遅延利息を相手方に支払わなければならない。

(疑義についての協議)

- 第 108 条 この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、又はこの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 この契約において、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、市及び事業者は、速やかに協議の開催に応じなければならない。

(準 拠 法)

第 109 条 この契約は、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 110 条 この契約に関する紛争については、市の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

以下余白

## 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、又は請け負う者である静岡ビル保善株式会社をいう。
2. 維持管理業務  
要求水準書に規定する維持管理業務をいう。
3. 運営・維持管理期間  
既存施設については既存施設の供用開始日から、新施設等については新施設等の供用開始日から、それぞれ本事業の終了日(令和20年3月31日)までの期間をいう。
4. 運営・維持管理業務  
運営業務及び維持管理業務を総称していう。
5. 運営企業  
事業者から直接運営業務を受託し、又は請け負う者である大和リース株式会社及びシダックス大新東ヒューマンサービス株式会社をいう。
6. 運営業務  
要求水準書に規定される運営業務をいう。
7. 完成図書  
要求水準書に規定される仕様及び部数の完成図書をいう。
8. 基本協定書  
本事業に関し、市と代表企業、構成企業及び協力企業との間で令和3年8月30日に締結された基本協定書(その後の変更を含む。)をいう。
9. 基本設計図書  
要求水準書に規定される仕様及び部数の基本設計図書をいう。
10. 業務仕様書  
事業者が第51条に従い作成し市に提出した運営業務に係る業務仕様書及び維持管理業務に係る業務仕様書をいう。

11. 供用開始日

既存施設については、事業者が既存施設の運営・維持管理業務を開始すべき日である令和5年4月1日を、新施設等については、事業者が新施設等の運営・維持管理業務を開始すべき日である令和5年10月1日を、それぞれいう。

12. 協力企業

事業者へ出資せず、事業者から本業務の一部を直接受託する又は請け負う者であって、優先交渉権者の構成企業ではない者をいう。

13. 建設企業

事業者から建設業務を直接受託し、又は請け負う者である大河原建設株式会社をいう。

14. 建設・工事監理業務

要求水準書に規定する建設・工事監理業務をいい、このうち工事監理に関する業務を「工事監理業務」といい、工事監理以外の業務を「建設業務」という。

15. 建設用地

要求水準書添付資料6に示す範囲に係る土地であって、新施設等の建設・工事監理業務に供する土地をいう。

16. 工事監理企業

事業者から工事監理業務を直接受託し、又は請け負う者である株式会社エー・アンド・エー総合設計をいう。

17. 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7項に規定する工事監理をする者をいう。

18. 構成企業

優先交渉権者を構成する企業のうち、事業者に出資する者であって、事業者から本業務の一部を直接受託し、又は請け負う者をいう。

19. 個別業務

本業務のうち、設計業務、建設業務、工事監理業務、運営業務、維持管理業務及びSPC運営管理業務のそれぞれ又はそれらの総称をいう。

20. サービス対価

この契約に基づく事業者の本業務の履行に対し、市が支払う対価をいう。なお、サー

ビス対価の詳細は、別紙 8 に記載のとおりである。

21. サービス対価 A

別紙 8 に定義されるサービス対価のうちのサービス対価 A 又はその金額(消費税を含む。)をいう。

22. サービス対価 B

別紙 8 に定義されるサービス対価のうちのサービス対価 B 又はその金額(消費税を含む。)をいう。

23. サービス対価 C

別紙 8 に定義されるサービス対価のうちのサービス対価 C 又はその金額 (消費税を含む。)をいう。

24. 事業期間

この契約の締結日を開始日とし、理由のいかんを問わずこの契約が終了した日又は令和 20 年 3 月 31 日のいずれか早い方の日を終了日とする期間をいう。

25. 事業者

金谷 P F I パートナーズ株式会社をいう。

26. 事業者提案

提案書類に記載された、本事業に係る事業者の提案をいう。

27. 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、この契約の締結日から令和 4 年 3 月 31 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。

28. 事業報告書

第 53 条に基づき事業者が市に提出する月報及び年報をいう。

29. 実施設計図書

要求水準書に規定される仕様及び部数の実施設計図書をいう。

30. 指定管理対象施設

新施設等及び周辺既存施設をいう。

31. 設計及び建設期間

この契約の締結日から新施設等に係る本引渡予定日までの期間をいう。ただし、事業者が本引渡予定日までに新施設等を完工できなかった場合には、市が新施設等の完工後その引渡を受けた日までの期間をいう。

32. 設計企業

事業者から設計業務を直接受託し、又は請け負う者である株式会社エー・アンド・エー総合設計をいう。

33. 設計業務

要求水準書に規定する設計業務をいう。

34. 設計建設・工事監理業務

要求水準書に規定する設計業務及び建設・工事監理業務をいう。

35. 設計図書

基本設計図書及び実施設計図書(この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。)をいう。

36. 設計図書等

設計図書、完成図書及びその他この契約の設計、工事監理及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。

37. 設置条例

指定管理対象施設の設置及び指定管理に関する事項を定める市の条例及び関連する規則等をいう。

38. 提案書類

優先交渉権者が本事業の公募型プロポーザル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優先交渉権者がこの契約締結までに市に提出した提案に係る一切の書類をいう。

39. 年度計画書

第52条に基づき事業者が市に提出する維持管理業務に係る年度計画書及び運営業務に係る年度計画書をいう。

40. 備品リスト

事業者が新施設等に設置し、市に引き渡すこととされている備品のリストをいう。

41. 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、又は火災、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち通常の見込可能な範囲外のもの(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、市又は事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。なお、法令等の変更は不可抗力に含まれない。

42. 法令等

法律、政省令、規則、命令、条例、通達、行政指導及びガイドラインを総称していう。

43. 法令等の変更

この契約締結時点における既存の法令等の変更若しくは廃止又はこの契約締結以後の法令等の新設、及び当該新設された法令等の変更若しくは廃止をいう。

44. 募集要項

令和2年12月25日付けで島田市が公表した金谷地区生活交流拠点整備運営事業に係る募集要項(その後の変更を含む。)をいう。

45. 募集要項等

募集要項、その添付資料及びそれらに係る質問回答(その後の変更を含む。)並びに対話内容の総称をいう。

46. 本業務

本事業において事業者が行う設計業務、建設・工事監理業務、運営業務、維持管理業務及びSPC運営管理業務の総称をいう。

47. 本件土地

要求水準書別紙6に示す事業対象地をいう。

48. 本工事

新施設等に係る建設工事をいう。

49. 本事業

島田市の金谷地区生活交流拠点整備運営事業をいう。

50. 本事業関連書類

募集要項等及び提案書類の総称をいう。



51. 本指定

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項に基づき事業者を指定管理対象施設の指定管理者とする指定をいう。

52. 本引渡日

新施設等が実際に市に引き渡された日をいう。

53. 本引渡予定日

事業者が完成した新施設等を市に引き渡す日である令和 5 年 9 月 30 日又はこの契約に従い変更されたその他の日をいう。

54. モニタリング

要求水準書及び事業者提案に適合した本事業の遂行を確保するため、別紙 9 の規定に基づき、本業務につき行われる各種の調査及び確認をいう。

55. 優先交渉権者

本事業の公募型プロポーザルで本事業を実施する者として選定された複数の企業からなる企業コンソーシアムをいう。

56. 要求水準

本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、要求水準書、事業者提案及びこれら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、提案書類と要求水準書の内容に差異があり、事業者提案の性能又は水準が、要求水準書に記載された性能又は水準を上回るときは、その限度で事業者提案の記載が要求水準書の記載に優先する。

57. 要求水準書

本事業に関し令和 2 年 12 月 25 日に募集要項等とともに公表された要求水準書(その後の変更を含む。)をいう。

58. PFI 法

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。

以上のほか、「周辺既存施設」、「新施設等」（新施設等に含まれる各建物を含む。）の各用語は、要求水準書での定義のとおりとする。

別紙 2 事業概要書  
(第 3 条関係)

[要求水準書及び事業者提案に従い作成する。]

### 別紙3 本日程表

(第4条関係)

1.	契約締結日	議会の議決の日
2.	新施設等設計及び建設期間	本契約締結日～令和5年9月30日
3.	SC醸成・向上業務準備期間	本契約締結日～令和5年9月30日
4.	周辺既存施設引渡日	令和5年3月31日
5.	周辺既存施設供用開始日	令和5年4月1日
6.	SC醸成・向上業務開始日	令和5年10月1日
7.	新施設等の引渡予定日	令和5年9月30日
8.	新施設等の供用開始日	令和5年10月1日
9.	運営・維持管理期間終了	令和20年3月31日
10.	契約終了日	令和20年3月31日

別紙4 事業者等が付保する保険  
(第23条、第60条関係)

事業者は、第23条、第60条第2項により、事業者の責任と費用負担により次の条件を充足する保険(又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(又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. 設計及び建設期間の保険

(1) 工事保険 ; 工事内容により、建設工事保険又は組立保険又は土木工事保険又はこれらの組み合わせによることも差し支えない。

- ・ 保険契約者 事業者又は建設企業
- ・ 被保険者 事業者、設計企業、建設企業、工事監理企業及びその全ての下請負・受託業者(リース仮設材・機器を使用する場合はリース業者を含む。)並びに市を含む。
- ・ 保険の目的 本工事に係る工事の目的物(新築、増改築、補修工事を含む。)、工事用材料、仮工事、工事用仮設備、建設用機械設備、ただし、工事用仮設備及び建設用機械設備についてはその所有者又はリース業者等が別途付保している場合はこの限りでない。
- ・ 保険金額 工事目的物の完成価格(消費税を含む再調達価格)とする。ただし、工事用仮設備、建設用機械器具については新調達価格とする。
- ・ 保険期間 基礎工事着工時から市に対する完成引き渡し時まで
- ・ その他保険条件 水災害危険担保条件、地震危険担保条件(ただし、地震保険金額は工事保険金額の1%以上とする。)、一部使用火災危険担保条件、市及び市の役職員に対する求償権不行使条件

(2) 請負業者賠償責任保険 ; 上記工事保険契約の特約として「損害賠償責任担保特約条項」を付帯することも差し支えない。

- ・ 保険契約者 事業者又は建設企業
- ・ 被保険者 事業者、設計企業、建設企業、工事監理企業及びその全ての下請負・受託業者(リース仮設材を使用する場合はリース業者を含む。)並びに市を含む。
- ・ 保険の内容 本工事(新築、増改築、補修工事を含む。)の遂行に伴って発生した第三者(市及び市の役職員、通行者、近隣居住者、見学者等)に

対する対人・対物賠償損害を担保

- ・ 保険金額対人 1名1億円以上、1事故10億円以上、対物1事故5億円以上
- ・ 保険期間 基礎工事着工時から市に対する完成引き渡し時まで
- ・ その他保険条件 被保険者間の交差責任担保条件、全ての被保険者に対する求償権不行使条件、市の所有・使用又は管理する既存構築物に対する賠償損害担保条件、管理下財物損害担保条件、漏水危険担保条件、突発的な環境汚染賠償損害担保条件

(3) 生産物賠償責任保険 ; 毎年ごとの契約更新も差し支えない。

- ・ 保険契約者 事業者又は建設企業
- ・ 被保険者 事業者、設計企業、建設企業、工事監理企業及びその全ての下請負・受託業者
- ・ 保険の内容 工事目的物の完成引き渡し後の工事(新築、増・改築、補修工事を含む。)の目的物の瑕疵に起因して発生した第三者(市及び市の役職員、通行者、近隣居住者、来場者、見学者等)に対する対人・対物賠償損害を担保
- ・ 保険金額 対人・対物共通で、1事故及び期間通算で2億円以上
- ・ 保険期間 工事目的物の市に対する完成引き渡し時から最低2年間の瑕疵担保期間
- ・ その他保険条件 クレームメイド(保険求償)条件、対人・対物共通保険金額設定条件

## 2. 運営・維持管理期間の保険

(1) 請負業者賠償責任保険 ; この契約における運営業務及び維持管理業務等の請負・受託業務遂行に起因する第三者賠償損害を担保するものとし、ビルメンテナンス業者賠償責任損害、警備業者賠償責任損害をもあわせ担保するものとする。

- ・ 保険契約者 事業者又は維持管理企業若しくは運営企業
- ・ 被保険者 事業者、維持管理企業、運営企業及びその全ての下請負・受託業者並びに市を含む。
- ・ 保険の内容 この契約に係る運営業務及び維持管理業務等の請負・受託業務の遂行に伴って発生した第三者(市及び市の役職員、通行者、近隣居住者、施設への来場者、見学者等)に対する対人・対物賠償損害を担保
- ・ 保険金額 対人1名1億円以上、1事故10億円以上、対物1事故5億円以上
- ・ 保険期間 運営・管理業務及び運営業務の請負・受託業務の開始時からこの契約の終了時まで、ただし、保険契約は毎年ごとの契約更新も差し支えない。

- ・その他保険条件 被保険者間の交差責任担保条件、全ての被保険者に対する求償権不行使条件、既存物件に対する賠償損害担保条件、管理下財物損害担保条件、漏水危険担保条件、突発的な環境汚染賠償損害担保条件

(2) 施設管理者賠償責任保険 ; この契約における運営・維持管理業務の対象となる新施設等及び施設内の昇降機設備等の所有、使用、管理・運營業務遂行に起因する第三者賠償損害を担保する。

- ・保険契約者 事業者又は運営・維持管理業務再受託企業
- ・被保険者 事業者、運営・維持管理業務再受託企業およびその全ての下請負業者、並びに市を含む。
- ・保険の内容 この契約に係る運営・維持管理業務の遂行に伴って発生した第三者(市及び市の役職員、通行者、近隣居住者、施設への来場者、見学者等)に対する対人・対物賠償損害を担保
- ・保険金額 対人1名1億円以上、1事故10億円以上、対物1事故5億円以上
- ・保険期間 運営・維持管理業務の開始時からこの契約の終了時まで、ただし、保険契約は毎年ごとの契約更新も差し支えない。
- ・その他保険条件 被保険者間の交差責任担保条件、全ての被保険者に対する求償権不行使条件、既存物件に対する賠償損害担保条件、漏水危険担保条件、突発的な環境汚染賠償損害担保条件

(3) 生産物賠償責任保険 ; 毎年ごとの契約更新も差し支えない。

- ・保険契約者 事業者又は運営企業
- ・被保険者 事業者、運営企業及びその全ての下請負・受託業者
- ・保険の内容 本施設の運営・維持管理期間中、事業者、運営企業又はその下請負・受託業者販売した物品、提供した飲食物の瑕疵に起因する第三者(市及び市の役職員、来場者、見学者等)に対する対人・対物賠償損害を担保
- ・保険金額 対人・対物共通で、1事故及び年間通算で2億円以上
- ・保険期間 運營業務開始時からこの契約の終了時まで、ただし、保険契約は毎年ごとの契約更新も差し支えない。
- ・その他保険条件 クレームメイド(保険求償)条件、対人・対物共通保険金額

※上記保険以外の保険の付保については、事業者提案とする。

## 別紙 5 保証書の様式

(第 36 条関係)

〔建設企業〕(以下「保証人」という。)は、金谷地区生活交流拠点整備運営事業(以下「本事業」という。)に関連して、事業者が島田市(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「この契約」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、この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、この契約第 36 条第 1 項に基づく契約不適合責任に基づき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、この契約又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。市及び保証人は、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。
- 3 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 (求償権等の行使)

保証人は、この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る求償権及び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 (終了及び解約)

- 1 保証人は、本保証書を解約及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、この契約に基づく事業者の市に対する債務が全

て履行されるか又は消滅した場合、終了するものとする。

第6条（管轄裁判所）

本保証書に関する全ての紛争は、市の所在地を管轄する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 6 SC 醸成・向上業務の成果指標  
(第 52 条関係)

事業者は、要求水準書に示す運營業務のうち SC 醸成・向上業務において、下表に示す各成果指標の改善を目的として業務を行う。

また、市は、下表の各成果指標において、事業者が行った SC 醸成・向上業務に起因する改善状況を評価し、評価結果に応じた対価を支払う。評価方法は別紙 7、支払条件は別紙 8 に示す。

成果指標	成果指標の内訳	概要
成果指標①	SC 醸成・向上業務の遂行	事業者が SC 醸成・向上業務年度計画書に基づいて SC 醸成・向上業務（SC 醸成・向上業務に係る開業準備業務を含む。）を遂行したかどうかを示す指標
成果指標②	SC 醸成・向上業務の利用者満足度	事業者が SC 醸成・向上業務年度計画書に基づいて行う全業務の利用者（エンドユーザー）の満足度を示す指標
成果指標③	対面での付き合い指標 団体参加指標 信頼指標 互酬性の規範指標	本事業において、市は、SC を「対面での付き合い」「団体参加」「信頼」「互酬性の規範」から構成されるものと定義し、左記は SC の各構成要素を示す指標

別紙 7 SC 醸成・向上業務の評価方法  
(第 52 条、第 53 条、第 88 条関係)

1 成果指標①の評価

(1) 評価者

成果指標①の評価は市が行う。

(2) 評価時期

成果指標①の評価は、契約締結日から事業期間終了まで毎年度行う。

なお、契約締結日から新施設等の引渡日までの間は、SC 醸成・向上業務に係る開業準備業務に対して評価を行う。事業者は、SC 醸成・向上業務に係る開業準備業務も含めて SC 醸成・向上業務年度計画書を作成する。

事業者は翌年度 4 月末までに SC・醸成向上業務に関する年報②（以下「年報②」という。）を市に提出する。

なお、年報②の詳細は別紙 9 に示す。

市は年報②を受領してから 14 日以内に評価を行い、事業者に評価結果を通知する。

(3) 評価の視点

市は、成果指標①の評価において、以下の視点で評価を行う。

評価の視点	・ 事業者が SC 醸成・向上業務年度計画書に基づいて SC 醸成・向上業務を遂行したか
-------	--

(4) 評価方法

市は、事業者から受領した年報②及び別紙 9 に示す維持管理・運營業務に関するモニタリング結果を用いて評価を行う。

2 成果指標②の評価

(1) 評価者

成果指標②の評価は市が行う。

(2) 評価時期

成果指標②の評価は、令和 8 年度から事業期間終了まで毎年度行う。

事業者は 2 月末までに SC 醸成・向上業務利用者満足度調査年報及び回答済み利用者満足度調査回答票原票を提出する。

市は SC 醸成・向上業務利用者満足度調査年報を受領してから 14 日以内に評価を行い、事業者に評価結果を通知する。

なお、評価は令和 8 年度から行うが、事業者は SC 醸成・向上業務利用者満足度調査年報を令和 5 年度（新施設等の供用開始初年度）から毎年度作成し、回答済み SC 醸成・向上業務利用者満足度調査回答票原票とあわせて市に提出しなければならない。

(3) 評価の視点

市は、成果指標②の評価において、以下の視点で評価を行う。

評価の視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>SC 醸成・向上業務の利用者満足度の実績値と基準値の差分  <math>(SC \text{ 醸成} \cdot \text{向上業務の利用者満足度実績値}) - (SC \text{ 醸成} \cdot \text{向上業務の利用者満足度基準値})</math></li> </ul>
-------	--

基準値とは、原則として、令和 5 年度、令和 6 年度及び令和 7 年度における各 SC 醸成・向上業務の利用者満足度（SC 醸成・向上業務利用者満足度調査回答票の中で最も肯定的な選択肢及び次に肯定的な選択肢の値の和）の単純平均値をいう。

実績値とは、原則として、毎年度行う SC 醸成・向上業務の利用者満足度（SC 醸成・向上業務利用者満足度調査回答票の中で最も肯定的な選択肢及び次に肯定的な選択肢の値の和）の単純平均値をいう。

基準値及び実績値の算定方法は、原則を踏まえた上で、市と協議を行い決定する。

(4) 評価方法

市は、SC 醸成・向上業務利用者満足度調査年報及び回答済み利用者満足度調査回答票原票を用いて基準値及び実績値を算定し、差分を算定する。

(5) SC 醸成・向上業務利用者満足度調査年報の作成

ア SC 醸成・向上業務利用者満足度調査の対象者

SC 醸成・向上業務利用者満足度調査の対象者は、原則として、当年度に事業者が SC 醸成・向上業務年度計画書に基づいて行う全業務の利用者（エンドユーザー）とする。ただし、市及び事業者は、調査対象に適さない業務が見込まれる場合には、事前に協議を行う。

イ SC 醸成・向上利用者満足度調査方法

事業者は、SC 醸成・向上業務利用者満足度調査の対象者に対して、SC 醸成・向上業務利用者満足度調査票を配布し、SC 醸成・向上業務利用者満足度調査回答票を回収する。詳細な実施方法についてはあらかじめ市と協議を行い、市の承認を受けなければならない。

事業者は回答済み SC 醸成・向上業務利用者満足度調査回答票を集計する。集計

は、全有効回答者数に対する各選択肢の有効回答者数の割合をパーセントで表示するものとする。

事業者は集計結果を記載した SC 醸成・向上業務利用者満足度調査年報を作成する。

#### ウ SC 醸成・向上業務利用者満足度調査票

SC 醸成・向上業務利用者満足度調査票及び SC 醸成・向上業務利用者満足度調査回答票は、契約締結後に事業者が作成し、市の承認を受けなければならない。

なお、SC 醸成・向上業務利用者満足度調査回答票は選択肢形式とする。選択肢は、原則として「大変満足」「満足」「どちらでもない」「やや不満」「不満」の 5 段階とし、事業期間中変更しないものとする。詳細は市及び事業者で協議の上、市が定めるものとする。

### 3 成果指標③の評価

#### (1) 評価者

成果指標③の評価は市が行う。

#### (2) 評価時期

成果指標③の評価は、令和 13 年度、令和 16 年度及び令和 19 年度に行う。

市は、1 月及び 2 月に SC アンケート調査及び集計を行い、SC アンケート調査結果報告書を作成する。市は SC アンケート調査結果報告書の作成を完了してから 14 日以内に評価を行い、事業者に評価結果を通知するとともに、SC アンケート調査結果報告書を提供する。

なお、評価は令和 13 年度、令和 16 年度及び令和 19 年度に行うが、SC アンケート調査は、令和 7 年度及び令和 10 年度にも行い、市は SC アンケート調査結果報告書を作成し、事業者に提供する。市及び事業者は、令和 7 年度及び令和 10 年度の SC アンケート調査結果報告書に基づき、評価方法について協議を行うことができる。

#### (3) 評価の視点

市は、成果指標③の評価において、以下の視点で評価を行う。

評価の視点 A	対面での付き合い、団体参加、信頼、互酬性の規範それぞれの実績値と基準値の差分 (事業者の SC 醸成・向上業務に起因する差分)
評価の視点 B	対面での付き合い、団体参加、信頼、互酬性の規範それぞれの実績値と基準値の差分が、事業者の SC 醸成・向上業務に起因するかどうか

基準値とは、契約締結直後に市が行う SC アンケート調査の集計から算定される値である。

実績値とは、令和 13 年度、令和 16 年度、令和 19 年度に市が行う各 SC アンケート調査の集計から算定される値である。

#### (4) 評価方法

##### ア 評価の視点 A の評価方法

市は、契約締結直後に SC アンケート調査を行い、基準値を算定する。

SC アンケート調査は原則として以下の手法にて実施するが、契約締結直後に市及び事業者にて協議の上、決定する。

調査方法	郵送法（配布・回収とも）
母集団	令和 3 年 10 月 1 日現在で 18 歳以上の島田市民
対象者	4、000 名
サンプリング方法	住民基本台帳からの二段階無作為抽出
調査票	別紙 10 のとおり

市は SC アンケート調査の回答票を回収及び集計し、基準値を算定する。

基準値の算定は原則として以下の手順で行うが、契約締結直後に市及び事業者にて協議の上、決定する。

- ① 回答票を「金谷地区」及び「金谷地区を除く島田市全体」に分類し、それぞれ設問ごとに単純集計（人数、割合）を行う。
- ② 「対面での付き合い」「団体活動」「信頼」「互酬性の規範」を把握するために、①の単純集計結果のうち以下の設問に対する単純集計結果を抽出する。

項目	別紙 10	別紙 10
	65 歳未満アンケート	65 歳以上アンケート
対面での付き合い	問 2①②③④	問 3①②③④
団体活動	問 9①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩	問 10①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
信頼	問 25①③	問 26①③
	問 26①②③④⑤	問 27①②③④⑤
	問 27①②③④	問 28①②③④
互酬性の規範	問 25②④	問 26②④

- ③ ②で抽出した各設問の選択肢に対してそれぞれ以下の配点を付与する。当該配点を単純集計結果（割合）に乗じて、「金谷地区」及び「金谷地区を除く島田市全体」それぞれの「対面での付き合い」「団体活動」「信頼」「互酬性の規範」の各基準値とする。

項目	別紙 10 65 歳未満アンケート	別紙 10 65 歳以上アンケート	選択肢に対する配点
対面での付き合い	問 2①②③④	問 3①②③④	週 2 回以上 : 4 点 週 1 回以上 : 3 点 月に 2~3 回 : 2 点 月に 1 回程度 : 1 点 月に 1 回より少ない/全くない : 0 点
団体活動	問 9①②③④⑤⑥⑦ ⑧⑨⑩	問 10①②③④⑤⑥⑦ ⑧⑨⑩	週 1 回以上 : 3 点 月に 1~3 回 : 2 点 年に数回 : 1 点 参加していない : 0 点
信頼	問 25①③ 問 26①②③④⑤ 問 27①②③④	問 26①③ 問 27①②③④⑤ 問 28①②③④	そう思う/大いに頼りになる/信頼している : 4 点 どちらかといえばそう思う/ある程度頼りになる/どちらかといえば信頼できる : 3 点 どちらともいえない : 2 点 どちらかといえばそう思わない/あまり頼りにできない/どちらかといえば信頼していない : 1 点 そう思わない/全く頼りにできない/信頼していない : 0 点
互酬性の規範	問 25②④	問 26②④	そう思う : 4 点 どちらかといえばそう思う : 3 点 どちらともいえない : 2 点 どちらかといえばそう思わない : 1 点 そう思わない : 0 点

市は、令和 7 年度、令和 10 年度、令和 13 年度、令和 16 年度及び令和 19 年度（においても、基準値の算定と同一の方法で「金谷地区」及び「金谷地区を除く島田市全

体」それぞれの「対面での付き合い」「団体活動」「信頼」「互酬性の規範」の各値を算定し、これを実績値とする。母集団は各年度のアンケート実施時点の18歳以上の島田市民とする。ただし、算定方法については、各年度のアンケートの実施前に、市と協議を行うことができる。

なお、市は、実績値から基準値を差し引いた各差分のうち事業者のSC醸成・向上業務に起因する差分を抽出するために、金谷地区における基準値と実績値の差分から、金谷地区を除く島田市全体における基準値と実績値の差分を差し引いた差分を算定し、これを事業者のSC醸成・向上業務に起因する差分とする。

#### イ 評価の視点Bの評価方法

市は、対面での付き合い、団体参加、信頼、互酬性の規範それぞれの実績値と基準値の差分が、事業者のSC醸成・向上業務に起因するかどうかを把握するために、SCアンケート調査で把握した対象施設の満足度等と、同じくSCアンケート調査で把握した「対面での付き合い」「団体参加」「信頼」「互酬性の規範」それぞれの間に関係があるか分析する。ただし、分析方法については、各年度のアンケート実施前に、市と協議を行うことができる。

相関分析の結果、相関がないと判断された場合には、「対面での付き合い」「団体参加」「信頼」「互酬性の規範」の各差分と事業者のSC醸成・向上業務に関するものはないものとみなす。

別紙 8 サービス対価の構成及び支払い方法  
(第 74 条、第 75 条、第 87 条、第 88 条関係)

1 サービス対価の構成

本事業において市が事業者を支払うサービス対価の構成は下表のとおりとする。

No.	費目/対価	対象となる募集要項等に記載の業務	内訳
サービス対価A	新施設等の設計費相当額	① 事前調査業務 ② 新施設等の設計業務 ③ 施設整備に伴う各種申請等の業務 ④ 市が必要とする各種資料の作成補助業務 ⑤ その他関連業務	左記業務に係る以下の費用 a. 業務委託費 b. その他業務の実施に必要な関連費用
	新施設等の建設・工事監理費相当額	① 各種申請業務 ② 近隣調整・準備調査等業務 ③ 工事監理計画作成業務 ④ 施工計画書作成業務 ⑤ 建設工事業務 ⑥ 工事監理業務 ⑦ 工事関係書類作成業務 ⑧ 完成検査及び完成確認業務 ⑨ 所有権設定に係る業務	左記業務に係る以下の費用 a. 業務委託費 b. 什器備品の設置に要する費用 c. 資金調達関連手数料 d. その他、事業者に必要な関連費用
サービス対価B	新施設等及び周辺既存施設の維持管理費用相当額	① 建築物保守管理業務 ② 建築設備等保守管理業務 ③ 什器・備品等の保守管理業務 ④ 外構の維持管理業務 ⑤ 施設の清掃・環境衛生維持業務 ⑥ 保安警備業務 ⑦ 長期修繕計画作成業務 ⑧ その他関連業務	左記業務に係る以下の費用 a. 業務委託費 b. その他先業務の実施に必要な費用
	新施設等及び周辺既存施設の運営費相当	① 施設運營業務 ② 開業準備業務（SC醸成・向上業務に係る開業準備業務	左記業務に係る以下の費用 a. 業務委託費



No.	費目/対価	対象となる募集要項等に記載の業務	内訳
	額	を除く。)	b. その他先業務の実施に必要な費用
	SPC運営管理費相当額	① プロジェクトマネジメント業務 ② 監理業務	左記業務に係る以下の費用 a. SPCの管理運営に係る直接の費用
	その他	—	保険料、公租公課など上記に含まれない費用
サービス対価C	成果連動型対価	① 開業準備業務（施設運営業務に係る開業準備業務を除く。） ② SC醸成・向上業務	左記業務を実施したことによる成果指標の改善状況に応じた対価

## 2 サービス対価支払方法及び支払時期

### (1) サービス対価 A

#### ア 対象となる費用

サービス対価 A の対象となる費用は、要求水準書に示す事業者の業務のうち設計業務及び建設・工事監理業務に要する業務委託費、備品等整備業務に要する費用、各種申請等の業務に要する費用、資金調達に関連する手数料、その他関連費用等の費用及び割賦金利とする。

サービス対価 A は、新施設等の引渡日以降、割賦払いにより支払う。

#### イ 算定方法

算定方法は以下の通りとする。

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	新施設等の引渡日の2営業日前（銀行営業日でない場合、その前の銀行営業日）の TOKYO SWAP REFERENCE RATE 6ヶ月 LIBOR ベース 15年物（円-円）金利スワップレート（基準日午前10時。テレレート17143ページ。）とする。 なお、入札時における基準金利の適用日は令和3年5月1日とする。 ※金利変動に係るリスクは事業者が負うものとする。 ※LIBOR が利用できなくなったときは、市と事業者が市場慣行を考慮し、LIBOR に代わる基準金利を協議により定

返済方法	元利均等返済方式
	めることとする。

#### ウ 支払方法

事業者は、毎支払月の各1日から5日までの間に、市に対して適法な請求書を提出するものとし、市は、請求書を受領後は、受領した日から30日以内に支払う。

第1回の支払月は令和5年10月とし、以降全59回とする。

回	支払月	元本 (消費税及び地方消費税含)	利息	割賦支払
1	令和5年10月	13,069,650円	1,244,208円	14,313,858円
2	令和6年1月	13,091,721円	1,224,143円	14,315,864円
3	令和6年4月	13,128,226円	1,190,957円	14,319,183円
4	令和6年7月	13,150,155円	1,171,021円	14,321,176円
5	令和6年10月	13,158,207円	1,163,701円	14,321,908円
6	令和7年1月	13,180,429円	1,143,499円	14,323,928円
7	令和7年4月	13,229,548円	1,098,846円	14,328,394円
8	令和7年7月	13,238,217円	1,090,965円	14,329,182円
9	令和7年10月	13,247,385円	1,082,630円	14,330,015円
10	令和8年1月	13,269,757円	1,062,292円	14,332,049円
11	令和8年4月	13,317,082円	1,019,269円	14,336,351円
12	令和8年7月	13,326,869円	1,010,372円	14,337,241円
13	令和8年10月	13,337,162円	1,001,015円	14,338,177円
14	令和9年1月	13,359,685円	980,539円	14,340,224円
15	令和9年4月	13,405,205円	939,158円	14,344,363円
16	令和9年7月	13,416,118円	929,237円	14,345,355円
17	令和9年10月	13,427,542円	918,851円	14,346,393円
18	令和10年1月	13,450,218円	898,237円	14,348,455円
19	令和10年4月	13,483,426円	868,048円	14,351,474円
20	令和10年7月	13,505,948円	847,573円	14,353,521円
21	令和10年10月	13,518,511円	836,152円	14,354,663円
22	令和11年1月	13,541,341円	815,398円	14,356,739円
23	令和11年4月	13,583,210円	777,335円	14,360,545円
24	令和11年7月	13,596,399円	765,345円	14,361,744円
25	令和11年10月	13,610,109円	752,881円	14,362,990円
26	令和12年1月	13,633,093円	731,987円	14,365,080円
27	令和12年4月	13,673,119円	695,599円	14,368,718円

回	支払月	元本 (消費税及び地方消費税含)	利息	割賦支払
28	令和12年7月	13,687,458円	682,564円	14,370,022円
29	令和12年10月	13,702,322円	669,051円	14,371,373円
30	令和13年1月	13,725,462円	648,015円	14,373,477円
31	令和13年4月	13,763,633円	613,314円	14,376,947円
32	令和13年7月	13,779,128円	599,228円	14,378,356円
33	令和13年10月	13,795,155円	584,658円	14,379,813円
34	令和14年1月	13,818,451円	563,479円	14,381,930円
35	令和14年4月	13,848,271円	536,370円	14,384,641円
36	令和14年7月	13,871,403円	515,341円	14,386,744円
37	令和14年10月	13,888,600円	499,708円	14,388,308円
38	令和15年1月	13,912,054円	478,386円	14,390,440円
39	令和15年4月	13,946,477円	447,092円	14,393,569円
40	令和15年7月	13,964,309円	430,881円	14,395,190円
41	令和15年10月	13,982,683円	414,178円	14,396,861円
42	令和16年1月	14,006,296円	392,711円	14,399,007円
43	令和16年4月	14,038,827円	363,138円	14,401,965円
44	令和16年7月	14,057,839円	345,854円	14,403,693円
45	令和16年10月	14,077,398円	328,073円	14,405,471円
46	令和17年1月	14,101,172円	306,460円	14,407,632円
47	令和17年4月	14,131,796円	278,620円	14,410,416円
48	令和17年7月	14,151,997円	260,256円	14,412,253円
49	令和17年10月	14,172,750円	241,389円	14,414,139円
50	令和18年1月	14,196,685円	219,630円	14,416,315円
51	令和18年4月	14,223,025円	195,685円	14,418,710円
52	令和18年7月	14,246,784円	174,086円	14,420,870円
53	令和18年10月	14,268,739円	154,127円	14,422,866円
54	令和19年1月	14,292,835円	132,221円	14,425,056円
55	令和19年4月	14,319,609円	107,881円	14,427,490円
56	令和19年7月	14,342,211円	87,334円	14,429,545円
57	令和19年10月	14,365,376円	66,275円	14,431,651円
58	令和20年1月	14,389,635円	44,221円	14,433,856円
59	令和20年4月	14,414,527円	21,648円	14,436,175円
合計		810,431,239円	37,661,132円	848,092,371円

#### エ サービス対価 A の改定

市及び事業者は、原則として日本国内における賃金水準又は物価水準の変動に起因するサービス対価 A の変更を相手方に対して請求することはできないものとする。ただし、特別な要因により主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動が生じ、新施設等の建設・工事監理費相当額が不適當になったときは、市又は事業者は、サービス対価 A の変更について協議を行うことを請求することができる。さらに、予期することのできない特別の事情により、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が生じ、サービス対価 A が著しく不適當となったときには、市又は事業者は、サービス対価 A の変更について協議を行うことを請求することができるものとする。

### (2) サービス対価 B

#### ア 対象となる費用

サービス対価 B の対象となる費用は、要求水準書に示す事業者の業務のうち維持管理業務、運営業務のうち施設運営業務（SC 醸成・向上業務に係る開業準備業務は除く。以下同じ。）に要する費用及び SPC 運営管理費等から、利用者から徴収する利用料金収入等を差し引いた額とする。

#### イ 算定方法

サービス対価 B の運営維持管理期間中の総額は、維持管理費用相当額、運営業務のうち施設運営業務に要する運営費相当額、SPC 運営管理費相当額及びその他の費用相当額の運営維持管理期間中の合計額として事業者が提案した金額から、施設利用料金収入等を差し引いた金額とする。

#### ウ 支払方法

事業者は、周辺既存施設の引渡し後、契約書の規定に従い年報①を受領した場合、当該受領日から 14 日以内に事業者に対して業務確認結果を通知する。

事業者は、当該通知に従い速やかに直前の年度に相当するサービス対価 B に係る請求書を市に提出する。市は請求を受けた日から 30 日以内に、事業者に対してサービス対価 B を支払う。

回	支払月	サービス対価 B (消費税及び地方消費税含)
1	令和 6 年 4 月	57,268,996 円
2	令和 7 年 4 月	64,615,460 円
3	令和 8 年 4 月	64,615,460 円
4	令和 9 年 4 月	64,615,460 円
5	令和 10 年 4 月	64,615,460 円

回	支払月	サービス対価 B (消費税及び地方消費税含)
6	令和 11 年 4 月	64,615,460 円
7	令和 12 年 4 月	64,615,460 円
8	令和 13 年 4 月	64,615,460 円
9	令和 14 年 4 月	64,615,460 円
10	令和 15 年 4 月	64,615,460 円
11	令和 16 年 4 月	64,615,460 円
12	令和 17 年 4 月	64,615,460 円
13	令和 18 年 4 月	64,615,460 円
14	令和 19 年 4 月	64,615,460 円
15	令和 20 年 4 月	64,615,477 円
合計		961,885,453 円

## エ サービス対価 B の改定

### (ア) 物価変動による改定

#### i. 改定方法

下記の算式に基づき改定を行う。

算定に当たっては、 $(CSPI_{n-1}/CSPI_{n-3})$  については、小数点以下第 5 位以下を切り捨て、小数点以下第 4 位までの数値とし、改定後サービス購入料は円未満を切り捨てるものとする。

ただし、変動率  $((CSPI_{n-1}/CSPI_{n-3}) - 1) \times 100$  が 3%未満の場合、改定は実施しない。

$$P_n = P_{n-1} \times (CSPI_{n-1} / CSPI_{n-3})$$

$P_n$  : n 年度のサービス対価 B

CSPI : Corporate Service Price Index

(日本銀行調査統計局が作成する企業向けサービス価格指数)

$CSPI_n$  : n 年 7 月 1 日までに公表されている最新の企業向けサービス価格指数  
(前月確報値)

#### ii. 改定年度

初回の改定は、令和 5 年度のサービス対価 B を対象とし、令和 2 年 7 月 1 日と令和 4 年 7 月 1 日の指標により行い、令和 5 年度のサービス対価 B から反映させる。以後 3 年ごとに改定を行うものとする。

#### iii. 改定手続き

事業者は、改定年度の前年度7月10日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して改定後のサービス対価Bの額を市に通知し、市の確認を受けるものとする。

(3) サービス対価C

サービス対価Cは、要求水準書に示す運營業務のうちSC醸成・向上業務（施設運營業務に係る開業準備業務は除く。以下同じ。）において、市が別紙7に基づいて成果指標の改善状況を評価し、評価結果に応じて支払う対価とする。

ア 成果指標①

市は成果指標①において別紙7に示す評価を行い、事業者に対して通知した評価結果に基づき、以下に示す対価（消費税及び地方消費税を含む。）を支払う。

事業期間	対価額
令和3年度	8,500千円
令和4年度	17,000千円
令和5年度	24,250千円
令和6年度	31,500千円
令和7年度	31,500千円
令和8年度	28,350千円
令和9年度	22,050千円
令和10年度	18,900千円
令和11年度	9,450千円
令和12年度	9,450千円
令和13年度	9,450千円
令和14年度	9,450千円
令和15年度	9,450千円
令和16年度	9,450千円
令和17年度	9,450千円
令和18年度	9,450千円
令和19年度	9,450千円

イ 成果指標②

市は成果指標②において別紙7に示す評価を行い、事業者に対して通知した評価結果に基づき、以下の算定式を用いて対価（消費税及び地方消費税を含む。）を算定し支払う。

$\text{成果指標②に基づく市の支払額} = \text{支払割合} \times \text{対価上限額}$
---

(ア) 支払割合

支払割合とは、基準値と実績値の差分（実績値－基準値。以下同じ。）に応じて設定した割合をいい、以下に示す値とする。

実績値－基準値	支払割合
+5 ポイント以上	100%
0 ポイント ～ +4 ポイント	90%
-5 ポイント ～ -1 ポイント	80%
-10 ポイント ～ -6 ポイント	70%
-15 ポイント ～ -11 ポイント	60%
-20 ポイント ～ -16 ポイント	50%
-25 ポイント ～ -21 ポイント	40%
-30 ポイント ～ -26 ポイント	30%
-35 ポイント ～ -31 ポイント	20%
-40 ポイント ～ -36 ポイント	10%
-41 ポイント以下	0%

(イ) 対価上限額

対価上限額とは以下に示す金額（消費税及び地方消費税を含む。）をいう。

事業期間	対価上限額
令和3年度	—
令和4年度	—
令和5年度	—
令和6年度	—
令和7年度	—
令和8年度	3,150 千円
令和9年度	9,450 千円
令和10年度	12,600 千円
令和11年度	18,900 千円
令和12年度	18,900 千円
令和13年度	18,900 千円
令和14年度	12,600 千円
令和15年度	12,600 千円
令和16年度	12,600 千円
令和17年度	6,300 千円
令和18年度	6,300 千円

事業期間	対価上限額
令和 19 年度	6,300 千円

#### ウ 成果指標③

市は成果指標③において別紙 7 に示す評価を行い、事業者に対して通知した評価結果に基づき、以下の算定式を用いて対価（消費税及び地方消費税を含む。）を算定し支払う。

$$\text{成果指標③に基づく市の支払額} = \text{支払割合} \times \text{対価上限額}$$

#### (ア) 支払割合

支払割合とは、基準値と実績値の差分に応じて設定した割合をいい、以下に示す値とする。

なお、別紙 7 に示すとおり、成果指標③における評価の視点 B に基づき、相関がある場合に限り支払割合を適用し、相関がない場合には支払割合は適用せず、成果指標③に基づく対価の支払は行わない。

実績値－基準値 ※事業者の SC 醸成・向上業務に起因する差分	支払割合
4 項目全てで実績値が基準値を上回る	100%
4 項目全てで実績値が基準値と同一	90%
実績値が基準値を下回る	0%

#### (イ) 対価上限額について

対価上限額とは以下に示す金額（消費税及び地方消費税を含む。）をいう。

事業期間	対価上限額
令和 3 年度	—
令和 4 年度	—
令和 5 年度	—
令和 6 年度	—
令和 7 年度	—
令和 8 年度	—
令和 9 年度	—
令和 10 年度	—
令和 11 年度	—
令和 12 年度	—
令和 13 年度	9,450 千円
令和 14 年度	—



事業期間	対価上限額
令和 15 年度	—
令和 16 年度	28,350 千円
令和 17 年度	—
令和 18 年度	—
令和 19 年度	47,250 千円

別紙9 モニタリング及びサービス対価の減額等について  
(第14条、第53条、第76条、第77条、第81条関係)

1 モニタリングの基本的な考え方

(1) モニタリングの位置付け

市は、事業期間中、本事業の実施状況について、モニタリングを実施し、事業者がこの契約に定められた業務を確実に遂行し、かつ、要求水準を満たしていることを確認する。

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、事業者が提供するサービスが要求水準に達成していない、又は達成されないおそれがあると判断した場合、市は要求水準を満たすよう事業者に改善を求める。状況の改善が不可能な場合、又は事業者が改善勧告に従わない場合は、減額ポイントを計上し、サービス対価の減額を行う。その後も、市が求める改善が確認されない場合には、市はこの契約を解除することができる。

(2) モニタリング実施計画書の作成

事業者は、契約締結後速やかに、次の項目の詳細について市と協議し、モニタリング実施計画書を作成し、市の承認を得る。

- ・ モニタリング時期
- ・ モニタリング内容
- ・ モニタリング組織
- ・ モニタリング手続
- ・ モニタリング様式

(3) モニタリングの実施時期

モニタリングの実施時期は、次のとおりとする。

- ・ 設計業務時
- ・ 建設業務時
- ・ 工事監理業務時
- ・ 維持管理業務時
- ・ 運営業務時
- ・ 事業期間終了時

(4) モニタリング費用の負担

モニタリングを実施するために係る市の職員人件費等は、市の負担とする。ただし、市がモニタリングを実施するために実地調査等を行う場合に事業者が発生する費用については、事業者の負担とする。

## 2 設計・建設・工事監理業務に関するモニタリング

### (1) モニタリング方法

#### ア 概要

設計・建設・工事監理業務におけるモニタリングは、新施設等の整備に係る要求水準書、業務計画書や事業契約等に規定する水準及び仕様の確保を図るため、設計業務、建設業務及び工事監理業務が適切に実施されているかどうかを、設計業務、建設業務及び工事監理業務の管理責任者が要求水準書、業務計画書や事業契約等に基づき、業務の管理及び確認を行ったうえで、事業者が設置する業務責任者が自らにより確認し、その報告に基づき市が確認を行うものである。

業務責任者は、設計業務、建設業務及び工事監理業務の履行について、設計業務、建設業務及び工事監理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、要求水準書、業務計画書や事業契約等の内容を満たしているかどうかの確認を行い、事業者が市に報告を行う。

市は、事業者の報告に基づき、要求水準書、業務計画書や事業契約等の内容を満たしているかどうかの確認を行う。

また、市が必要と認めた場合は、施工状況の確認のため実地における確認を行う場合がある。

#### イ 書類による確認

事業者は、以下に示す提出書類を、それぞれの提出時期までに市に提出して、要求水準書、業務計画書や事業契約等に基づく個別業務の履行状況について確認を受ける。

##### (ア) 設計業務における提出書類

設計業務における提出書類は、要求水準書に示す設計着手時提出書類（設計業務の着手時に事業者が市に提出する手続き書類の一切をいう。以下同じ。）、基本設計時提出書類、実施設計時提出書類とする。

##### (イ) 建設業務における提出書類

建設業務における提出書類は、要求水準書に示す着工前の提出書類、工事中の必要図書、事業者が行う竣工検査の検査結果等の図書、市が行う竣工検査に必要な図書、引き渡し時に必要な図書とする。

##### (ウ) 工事監理業務における提出書類

工事監理業務における提出書類は、要求水準書に示す工事監理に関する記録簿等とする。

### ウ 現地における確認

市は、完工検査時点において要求水準書、業務計画書や事業契約等の内容を満たしていることの確認が極めて困難である場合、同時点において要求水準書、業務計画書や事業契約等の内容を満たしていないときにその是正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又は施工の各段階で市が必要と認めた場合には、現地において事業者の業務内容が要求水準書、業務計画書及び事業契約等に従っているかの確認を行う。

市が現地における確認を行う場合は、事業者は立ち会うものとする。

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

## (2) 具体的なモニタリングの手順

### ア 設計業務時

設計業務時におけるモニタリング手順及び作業の内容は次のとおりである。

事業者	市
<ul style="list-style-type: none"> <li>設計着手時提出書類の作成を行い、市へ提出する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>内容を確認する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>基本設計図書の作成を行い、市へ提出する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>内容が要求水準書、事業契約書及び提案書等に基づき設計していることについて確認する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>実施設計図書の作成を行い、市へ提出する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>内容が要求水準書、事業契約書及び提案書等に基づき設計していることについて確認する。</li> </ul>

### イ 建設業務時

建設業務時におけるモニタリング手順及び作業の内容は次のとおりである。

事業者	市
<ul style="list-style-type: none"> <li>着工前の提出書類の作成を行い、市へ提出する。</li> <li>着工前に、要求水準書に定める必要な届出・申請・調査等を実施し、市に報告する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>内容を確認する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>工事中に、要求水準書に定める必要図書等の作成を行い、市へ提出する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>内容を確認する。</li> <li>事業者が行う工程会議等に立ち会うことができるとともに、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うこと</li> </ul>

事業者	市
	とができる。
・ 事業者が行う竣工検査の検査結果等の図書の作成を行い、市へ提出する。	・ 内容を確認する。
・ 市が行う竣工検査に必要な図書として、要求水準書に定める図書の作成を行い、市へ提出する。	・ 内容を確認する。
・ 引き渡し時に必要な図書として、要求水準書に定める図書の作成を行い、市へ提出する。	・ 内容を確認する。

#### ウ 工事監理業務時

工事監理業務時におけるモニタリング手順及び作業の内容は次のとおりである。

事業者	市
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事監理に関する記録簿を作成し、市に毎月提出する。</li> <li>・ 市の要望があった際には、随時報告を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内容を確認する。</li> </ul>

### (3) 要求水準未達の場合の措置

#### ア 改善要求

##### (ア) 改善計画書の作成・確認

市は、設計・建設・工事監理業務が要求水準を満たしていないと確認された場合には、事業者に対し直ちに適切な是正措置を行うよう要求し、事業者に業務改善計画書の提出を求める。事業者は定められた期間内に改善策、改善期限等を記載した業務改善計画書を市へ提出し、承認を得る。

市は、事業者が提出した業務改善計画書の内容が、要求水準を満たしていない状態を改善・復旧することが可能なものであることが認められない場合には、業務改善計画書の変更、再提出を求めることができる。

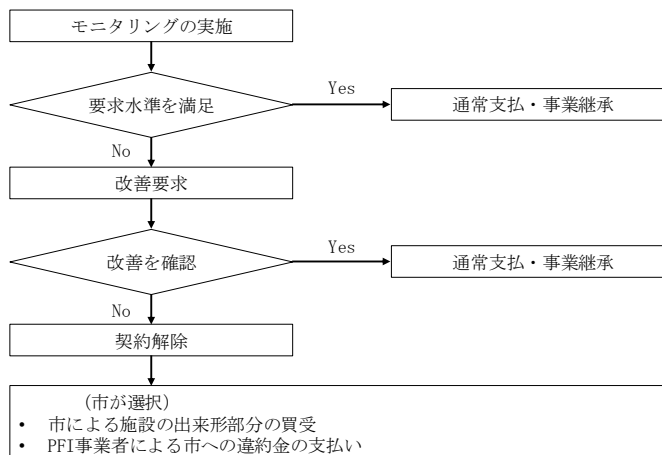
##### (イ) 改善措置の実施

事業者は、市の承認を得た業務改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、市に報告する。市は、改善期限を過ぎた後も、改善・復旧を確認することができない場合には、再度、改善要求を行うことができる。

### (ウ) 契約解除

市は、上記（イ）の再度の改善要求を行った後も、改善・復旧が確認できない場合には、この契約を解除することができる。

設計・建設・工事監理業務におけるモニタリングのフロー



## 3 運営・維持管理業務に関するモニタリング

### (1) モニタリング方法

#### ア 概要

運営・維持管理業務におけるモニタリングは、運営業務及び維持管理業務に係る要求水準書、業務計画書や事業契約等に規定する水準及び仕様の確保を図るために、運営業務及び維持管理業務が適切に実施されているかどうかを、管理責任者が要求水準書、業務計画書や事業契約等に基づき業務の管理及び確認を行ったうえで、業務責任者が自らにより確認し、その報告に基づき市が確認を行うものである。

事業者が設置する業務責任者は、運営業務及び維持管理業務の履行について、要求水準書、業務計画書や事業契約等による確認を行うとともに、運営業務及び維持管理業務の履行に伴って作成する各提出書類及び実際の状況を基に、要求水準書、業務計画書や事業契約等の内容を満たしているかどうかの確認を行い、事業者が市に報告を行う。

市は、事業者の報告に基づき、要求水準書、業務計画書や事業契約等の内容を満たしているかどうかの確認を行う。

また、市は、必要と認めた場合は、実地における状況確認を行う場合がある。

#### イ 書類による確認

事業者は、以下に示す提出書類を、それぞれの提出時期までに市に提出して、要求水準書、業務計画書や事業契約等に基づく個別業務の履行状況について確認を受ける。

(ア) 日報の提出

事業者は、日報(毎日)を作成、保管すること。市は必要に応じて日報(毎日)を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価できるものとする。

(イ) 月報、年報の提出

事業者は、月報及び年報を作成し、市に提出する。

なお、事業者は、年報について、SC 醸成・向上業務を除く施設運営業務、維持管理業務及び SPC 運営管理業務に関する年報①、SC・醸成向上業務に関する年報②をそれぞれ作成するものとする。

なお、年報①及び年報②の記載項目は、あらかじめ市と事業者で協議の上、市が決定するものとする。

月報は翌月の 15 日までに、年報は翌年度の 4 月末までに市に提出する。

(ウ) 現地における確認

市は、運営・維持管理業務のモニタリング実施に当たり、市が必要と認める時は、現地における確認を行う。事業者は、市の現地における確認に必要な協力を行う。

(2) 具体的なモニタリングの手順

ア 日常モニタリングの実施

市は、必要に応じて、事業者が提出した日報により日常モニタリングを行い、事業者が提供する業務の実施状況を確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

イ 定期モニタリングの実施

市は、事業者が提出した月報、年報を受領した後 14 日以内に定期モニタリングを行い、事業者が提供する業務の実施状況を確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

ウ 随時モニタリングの実施

市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

項目	事業者	市
日常モニタリング	①セルフモニタリング ②日報を作成・保管	必要に応じて日報の確認、 業務水準の評価

項目	事業者	市
定期モニタリング	①モニタリング実施計画に従って、業務の遂行状況を整理 ②月報、年報①及び年報②を作成・提出	月報、年報①及び年報②の確認、業務水準の評価
随時モニタリング	—	必要に応じて随時、不定期に直接確認

(3) 業務水準低下に対する措置 (SC 醸成・向上業務を除く。)

ア 改善要求

市は、事業者の業務の内容について要求水準等を満たしていないと判断される事象が発生した場合、市は、速やかにかかる業務の改善を行うよう改善要求を事業者に対して行うものとする。その後、速やかに改善・復旧がされた場合は通常の支払を実施する (重大な事象を除く)。

イ 改善措置の確認 (モニタリング)

市は、事業者からの改善完了の通知又は改善期限の到来を受け、随時モニタリングを行い、改善計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

ウ 改善勧告

速やかに改善・復旧がされない場合は、市は改善勧告を事業者に対して行うものとする。また同時に、減額ポイントの設定を行い、事業者に通知する。

事業者は、市から改善勧告を受けた場合、速やかに改善措置と改善期限について市と協議を行うとともに、改善措置と改善期限等を記載した改善計画書を市に提出し、市の承認を得るものとする。

なお、減額ポイントの基準は次のとおりである。

項目	減額ポイント	内容
極めて重大な要求水準未達	10 ポイント	施設を利用する上で極めて重大な支障となる事象
重大な要求水準未達	5 ポイント	施設を利用する上で重大な支障となる事象
軽微な要求水準未達	3 ポイント	施設を利用する上で軽微な支障となる事象



項目	内容	事象の例
極めて重大な要求水準未達	極めて重大な事象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安全措置の不備による人身事故の発生（重大な過失によるもの）</li> <li>・ 事業計画書への虚偽記載、又は事前の承認を得ない変更</li> <li>・ 事業報告書への虚偽記載</li> <li>・ 個人情報情報の漏洩、改ざん、滅失、差損</li> <li>・ 利用料金の横領、窃取、詐取</li> </ul>
重大な要求水準未達	重大な事象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安全措置の不備による人身事故の発生</li> <li>・ 本施設の全部又は事業の全部が利用できない</li> <li>・ 業務の放棄、怠惰</li> <li>・ 要求水準を満たさない状態(故意・不衛生状態等)の放置</li> <li>・ 災害時等における防災設備等の未稼働</li> <li>・ 善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生</li> <li>・ 市への連絡を故意に行わない(長期にわたる連絡不通等)</li> <li>・ 市からの指導・指示に合理的理由無く従わない</li> </ul>
軽微な要求水準未達	重大な事象以外の事象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提出書類の不備</li> <li>・ 市への対応・連絡不備</li> <li>・ 提出書類の期限までの未提出</li> <li>・ 重大な支障はないが、必要な業務の未実施</li> <li>・ 故障等による一部の設備の短期間の停止（停電、断線等の放置を含む）</li> <li>・ 作業場所等の整理状況の悪い状態の放置</li> <li>・ 重要な連絡の不備</li> </ul>

#### エ サービス対価の減額

減額対象は別紙 8 に示すサービス対価 B とし、項目ごとに当年度減額ポイントの累計を行い、当年度のサービス対価から、当年度のサービス対価に累計減額ポイントに対応する減額割合を乗じた額を減額して支払う。ただし、同一の減額対象となる事象が継続して発生した場合には、減額措置の必要が無くなるまでの間、当項目に対応した減額ポイントを累計し、サービス対価から減額する。また、年度ごとの累計された減額ポイントが 10 ポイント未満の場合はサービス対価を減額しない。

なお、年度ごとに累計された減額ポイントは、翌年度に繰り越されることはない。

減額ポイントによる減額割合は次のとおりとする。

(減額対象とするサービス対価)

サービス対価	明細
サービス対価 B	新施設等及び周辺既存施設の維持管理費相当額 新施設等及び周辺既存施設の運営費相当額 SPC 運営管理費相当額 その他維持管理、施設運営、SPC 運営管理業務に係る費用

(減額ポイントによる減額割合)

累計減額ポイント(X)	当年度のサービス対価減額割合
0～9 ポイント	0 %
10～49 ポイント	1 ポイントにつき 0.2%減額 (2%～約 10%の減額)
50～99 ポイント	1 ポイントにつき 0.5%減額 (25%～約 50%の減額)
100 ポイント～	100%

#### オ 改善勧告の確認

市は、改善勧告の内容に基づき、業務が改善されていることを確認する。

#### カ 維持管理業務受託者等の変更

市は、同一の原因に起因する同一事象が2回繰り返されたにもかかわらず、改善期限内に業務の改善・復旧を実現することができなかった場合、事業者と協議の上、維持管理業務受託者等を変更することができる。

#### キ 事業契約の解除

市は、維持管理業務受託者等の変更後も業務の改善が見られない場合、又は事業者が、上記カの措置を求められているにもかかわらず、当該維持管理業務を担当している維持管理業務担当企業、もしくは運営業務を担当している運営業務担当企業を30日以内に選定し、その詳細を市に提出しない場合は、事業契約を解除することができる。

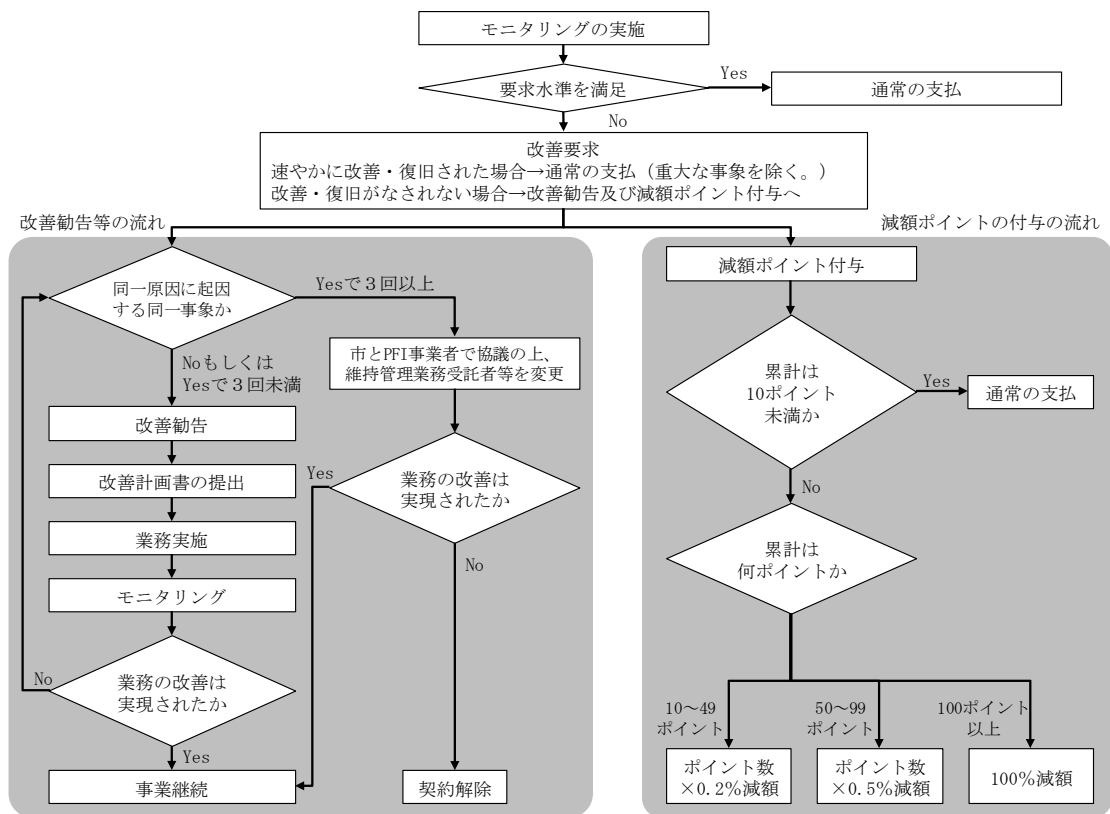
#### ク やむを得ない事由による場合の措置

次に該当する場合には減額ポイントは発生しないものとする。

- ・やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に事業者により市に連絡があり、市がこれを認めた場合

- ・明らかに事業者の責めに帰さない事由によって発生した場合で、市が事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

### 運営・維持管理業務におけるモニタリングのフロー



#### (4) SC 醸成・向上業務における基準値未達に対する措置

##### ア 成果指標②における基準値未達に対する措置

成果指標②における実績値が基準値を3か年度連続で下回った場合、市及び事業者は協議を行う。また、市は事業者に対して、SC 醸成・向上業務の専任の業務責任者の交代、又はSC 醸成・向上業務を行う構成企業又は協力企業の変更を求めることができ、事業者はこれに応じなければならない。

##### イ 成果指標③における基準値未達に対する措置

###### (ア) 成果指標②が基準値と同等か上回る場合

成果指標③における実績値が基準値を下回りかつ成果指標②が基準値と同等かそれを上回る場合、市は事業者に対してSC 醸成・向上業務の年度計画書の見直しを求めることができる。

市及び事業者は、成果指標③の基準値の見直しの協議を行うことができる。

(イ) 成果指標②が3か年連続で基準値を下回る場合

市は事業者に対して、SC醸成・向上業務の専任の業務責任者の交代、又はSC醸成・向上業務を行う構成企業又は協力企業の変更を求めることができ、事業者はこれに応じなければならない。

#### 4 事業期間終了時のモニタリング

##### (1) モニタリングの方法

ア 市と事業者は、事業期間終了時の検査内容について協議を開始する。

イ 市及び事業者は、上記ウによる確認の内容に基づき、必要に応じて協議する。

ウ 事業者は、新施設等について、初期の要求水準を満たすよう、事業終了時までに修繕を行うほか、業務引継書等の必要となる資料を整備し、市に確認等を受ける。

##### (2) 確認方法

###### ア 書類による確認

事業者は、現況図面、施設の保全に係る資料等を含めた取扱説明書及びその他市が必要とする書類を、事業終了時に市に提出して確認を受ける。

別紙 10 SC アンケート調査票

本事業契約書案別添 1 を参照のこと。

別紙 11 法令等の変更による費用の負担割合  
(第 93 条関係)

	市負担割合	事業者負担割合
① 法制度の新設・変更に関するもの（本事業に直接関連する法令変更）	100%	0%
② 法制度の新設・変更に関するもの（上記以外のもの）	0%	100%

なお、①の本事業に直接関連する法令とは、本事業に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令を意味するものとし、これに該当しない法人税その他の税制変更及び事業者若しくは本事業に対して一般的に適用される法律の変更は含まれないものとする。

別紙 12 不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合  
(第 78 条、第 95 条関係)

1 設計及び建設期間

設計及び建設期間中に不可抗力が生じ、本事業に関して事業者には損害(ただし、事業者の得べかりし利益は含まない。以下本別紙9において同じ。)、損失及び費用が発生した場合、当該損害、損失及び費用の額が、設計及び建設期間中における累計で、サービス対価 A (ただし、消費税を含み、割賦金利を含まない。)並びに設計及び建設期間中の運営・維持管理業務 (SC 醸成・向上業務を除く。)の履行の対価として支払われるサービス対価 B の金額 (消費税を含む。)の総額の 1 パーセント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、当該不可抗力事由により保険金が支払われる場合、事業者の負担額を超えた当該保険金額相当額は、市の負担部分から控除する。

2 運営・維持管理期間

運営・維持管理期間中に不可抗力が生じ、本事業に関して事業者には損害、損失及び費用が発生した場合、当該損害、損失及び費用の額が一事業年度につき累計で不可抗力が生じた日が属する事業年度において支払われるべきサービス対価 B (消費税を含む。)の 1 パーセント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、当該不可抗力事由により保険金が支払われる場合、事業者の負担額を超えた当該保険金額相当額は、市の負担部分から控除する。

3 SC 醸成・向上業務

前 2 項にかかわらず、SC 醸成・向上業務期間中に不可抗力が生じ、事業者が別紙 13 に従い作成した新たな計画書に従い SC 醸成・向上業務を実施し、業務実施に必要な費用が増加し又は損害が生じたときは、当該増加費用及び損害の負担は別紙 13 に定めるとおりとする。

別紙 13 不可抗力時等の SC 醸成・向上業務の扱い  
(第 94 条関係)

1 SC 醸成・向上業務の年度計画書に基づいて業務を行うことが困難な場合

運営・維持管理期間中に不可抗力又は契約締結時に市と事業者の双方が想定していなかった事由（以下、この別紙で「不可抗力等」という。）が生じ、SC 醸成・向上業務に関して事業者が SC 醸成・向上業務の年度計画書に基づいて業務を行うことが困難になり、かかる状態が相当期間継続すると見込まれる場合、事業者は原則として 30 日以内に新たな SC 醸成・向上業務の年度計画書を作成する。なお、新たに作成する SC 醸成・向上業務の年度計画書における業務の実施場所は本件土地に限定しない。

上記の場合、市及び事業者は、新たに作成した SC 醸成・向上業務の年度計画書に基づき、成果指標②の見直し、成果指標②及び成果指標③の基準値の見直しについて協議を行うことができる。

事業者は、原則として上記の協議を開始してから 30 日以内に業務を開始する。

なお、新たな年度計画書に基づき SC 醸成・向上業務を行ったことにより事業者による業務実施の費用の増加及び損害が生じたときは、当該増加費用及び損害は事業者の負担とする。

2 別紙 7 に基づく評価を行うことが困難な場合

運営・維持管理期間中に不可抗力等が生じ、市が別紙 7 に基づく評価を実施することが困難になった場合、市と事業者は評価方法の見直しの協議を行う。

不可抗力等が生じた当年度のサービス対価 C は成果指標①、成果指標②及び成果指標③の対価上限額とする。ただし、対価上限額を支払うのは原則として不可抗力等が生じた当年度のみとし、以降のサービス対価 C は見直しを行い新たに設定した評価方法に基づいて行う。



別紙 14 事業者が自主事業を行う場合の適用規定  
(第 73 条関係)

(民間自主事業)

- 第1条 事業者は、この契約、募集要項等及び事業者提案に従い、自主事業を実施するものとする。
- 2 事業者は、自主事業の実施に当たっては、事前に市に実施計画書を提出しなければならない。
  - 3 事業者は、自主事業の実施に当たっては、事業の達成を実現できるよう民間自主事業を実施する者に指示しなければならない。

(収入及び費用負担)

- 第2条 自主事業は事業者の独立採算事業として実施するものとし、自主事業の実施に要する費用は全て事業者の負担とする。
- 2 自主事業の実施により得られる収入は事業者の収入とする。

(自主事業の実施場所)

- 第3条 事業者は、自主事業を実施するに当たり必要なときは、その実施場所について、市から行政財産の使用許可を受けるものとする。
- 2 事業者が自主事業を終了するときは、市から使用の許可を受けた場所を使用開始時の原状に回復して市に返還しなければならない。ただし、市は、事業者との協議が整ったときは、自主事業で使用した施設、附帯設備、什器・備品等は無償で事業者から譲り受けることができる。

(自主事業の変更又は中止)

- 第4条 事業者は、やむを得ない事由によると認められる場合、あらかじめ市の承諾を得た上で、事業者提案に規定される自主事業の内容を変更し、若しくはその一部又は全部の実施を中止することができる。。
- 2 前項による自主事業の内容の変更及び中止等に伴う施設の模様替え、設備の撤去等の費用は全て事業者が負担する。

別記 個人情報取扱特記事項  
(第 105 条関係)

(基本的事項)

- 第 1 条 事業者は、個人情報（生存する個人に関する情報であつて、特定の個人が識別され、又は他の情報と照合することにより識別され得るものをいう。以下同じ。）の保護の重要性を認識し、この契約による業務を実施するに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。
- 2 事業者は、この契約による業務に係る個人情報の取扱いについて、島田市個人情報保護条例の適用を受ける。

(秘密の保持)

- 第 2 条 事業者は、この契約による業務の実施により知り得た個人情報を他に漏らしてはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(収集の制限)

- 第 3 条 事業者は、この契約による業務を行うために個人情報を収集するときは、その業務の目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により収集しなければならない。

(適正管理)

- 第 4 条 事業者は、この契約による業務の実施により知り得た個人情報の漏えい、改ざん、滅失及びき損の防止その他の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。

(利用及び提供の制限)

- 第 5 条 事業者は、市の指示又は承諾がある場合を除き、この契約による業務に関して知り得た個人情報を契約の目的以外の目的に利用し、又は第三者に提供してはならない。

(複写又は複製の禁止)

- 第 6 条 事業者は、市の指示又は承諾がある場合を除き、この契約による業務を処理するために市から引き渡された個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

(再委託の禁止)

- 第 7 条 事業者は、この契約による業務を行うための個人情報の処理は自ら行うものとし、市が承諾した場合を除き、第三者にその処理を委託してはならない。

(資料等の返還等)

- 第 8 条 事業者は、この契約による業務を処理するために市から引き渡され、又は事業者自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等は、業務完了後直ちに市に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、市が別に指示したときは、

その指示に従うものとする。

(従事者への周知)

第9条 事業者は、この契約による業務に従事している者に対して、在職中及び退職後において、その業務の実施により知り得た個人情報を他に漏らしてはならないこと、又は契約の目的以外の目的に使用してはならないこと等、個人情報の保護に関し必要な事項を周知しなければならない。

(実地調査)

第10条 市は、必要があると認めるときは、事業者がこの契約による業務の執行に当たり取り扱っている個人情報の状況について随時実地に調査することができる。

(苦情処理)

第11条 事業者は、施設利用者等からこの契約による業務に係る個人情報の取扱いに関する苦情があった場合は、直ちに市に報告するとともに、適切かつ迅速な処理に努めなければならない。

(事故報告)

第12条 事業者は、この契約に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに市に報告し、市の指示に従うものとする。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。