

長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」
整備、運用及び維持管理事業

契約書(案)

平成 14 年 12 月 11 日

長 岡 市

契約書案について

1. 本資料に含まれる文書は、以下のとおりである。それぞれの文書に関しては、募集要項「第7の2：別添資料3について」の説明を参照のこと。

事業契約書（案） ： 特定事業に関する契約案
土地使用貸借契約書(A)（案）： 特定事業に関する契約案
土地使用貸借契約書(B)（案）： 付帯事業に関する契約案（第一案）
土地賃貸借契約書（案） ： 付帯事業に関する契約案（第二案）

2. 括弧[]は、事業者名等の固有名詞で、契約書案公表時には未定の事項であり、契約書作成の際に具体的な名称等が記入されるものである。
3. 括弧【 】は、応募者の提案に応じて追加または、置換される内容を示す。
4. 年月日や固有名詞、数値等の未定の部分については、記号「*」を用いた。
5. 契約書案の本文中の中で、特に注意が必要な部分については、枠線で囲んだ注意書きを記した。注意書きの例示を以下に示す。

注：

6. 付帯事業施設の所有に関しては、事業者の場合と市が認める者の二通りが考えられる。また、同施設を事業者が所有する場合でも、付帯事業の運営に関しては、事業者が自ら行う場合と市が認める者が行う場合の二通りが考えられる。本契約書案公表時には、その点は確定していないため、本契約書案では暫定的に、事業者【又は市が認める者】という形で表現した。

長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」
整備、運用及び維持管理事業

事業契約書(案)

目次

第1章 総則.....	2
第1条 目的及び解釈.....	2
第2条 公共性事業の趣旨の尊重.....	2
第3条 事業日程.....	2
第4条 事業概要.....	2
第5条 事業計画書.....	2
第6条 仕様書.....	3
第7条 善良なる管理者の注意義務.....	3
第8条 事業者の資金調達等.....	3
第2章 事業用地の貸借関係.....	4
第9条 事業用地の貸借関係.....	4
第10条 使用の目的.....	4
第11条 本件使用貸借契約の期間.....	4
第12条 付帯事業施設に関する建物買取りについて.....	5
第3章 特定事業施設の整備業務.....	6
第1節 設計.....	6
第13条 特定事業施設の設計.....	6
第14条 実施設計の完了.....	6
第15条 設計の変更.....	6
第2節 建設.....	7
第16条 特定事業施設の建設.....	7
第17条 施工計画書等.....	7
第18条 第三者の使用.....	7
第19条 工事監理者.....	8
第20条 特定事業施設の建設に関する許認可及び届出等.....	8
第21条 建設に伴う各種調査.....	8
第22条 特定事業施設の建設に伴う近隣対策.....	9
第3節 工期の変更等.....	9
第23条 工期の変更.....	9
第24条 工期の変更による費用負担.....	9
第25条 工事の中止.....	9
第26条 竣工検査.....	10
第27条 市による特定事業施設の竣工確認.....	10

第 28 条	特定事業施設の整備に係る事業者の責任	10
第 4 節	損害の発生等	11
第 29 条	建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害	11
第 30 条	不可抗力による損害	11
第 4 章	特定事業施設の維持管理及び運営業務	12
第 1 節	特定事業施設の維持管理	12
第 31 条	年間維持管理業務計画書の提出	12
第 32 条	維持管理体制及び運営体制の整備	12
第 33 条	市による維持管理体制等の確認	12
第 34 条	特定事業施設の維持管理	12
第 35 条	特定事業施設の維持管理に関する許認可及び届出等	13
第 36 条	特定事業施設の修繕	13
第 37 条	施設仕様の変更	13
第 38 条	第三者の使用	14
第 2 節	特定事業施設の運営	14
第 39 条	特定事業施設の運営	14
第 40 条	年間運営業務計画書の提出	14
第 41 条	特定事業の運営に関する許認可及び届出等	14
第 42 条	運営業務内容の変更	15
第 43 条	第三者の使用	15
第 44 条	特定事業施設の運営に伴う近隣対策	15
第 3 節	第三者に及ぼした損害等	15
第 45 条	第三者に及ぼした損害等	15
第 5 章	履行保証及びモニタリング	17
第 1 節	履行保証	17
第 46 条	特定事業施設の建設に関する履行保証	17
第 47 条	特定事業の維持管理・運営に関する履行保証	17
第 2 節	事業者によるモニタリング	18
第 48 条	設計・建設期間におけるモニタリング	18
第 49 条	運営期間におけるモニタリング	18
第 3 節	市によるモニタリング	19
第 50 条	設計・建設期間におけるモニタリング	19
第 51 条	運営期間におけるモニタリング	19

第 52 条	その他のモニタリング	19
第 6 章	事業者の収入	21
第 1 節	サービス対価	21
第 53 条	支払い対象となるサービス	21
第 54 条	サービス対価の支払	21
第 55 条	サービス対価の支払手続き	21
第 56 条	物価変動によるサービス対価の変更	21
第 57 条	税制変更等によるサービス対価の変更	22
第 58 条	仕様変更によるサービス対価の変更	22
第 59 条	モニタリング結果によるサービス対価の変更等	23
第 60 条	サービス対価の返還	23
第 2 節	施設の利用料金等	24
第 61 条	施設の利用料金	24
第 62 条	施設の利用料金の変更	24
第 63 条	施設の利用料金と事業者収入	24
第 64 条	施設の利用規則	24
第 7 章	特定事業施設の譲渡	25
第 65 条	譲渡の実行	25
第 66 条	仮登記	25
第 67 条	譲渡前検査	25
第 68 条	瑕疵担保責任	26
第 69 条	事業者による協力	26
第 8 章	契約期間及び契約の終了	27
第 70 条	契約期間	27
第 71 条	特定事業の終了手続き	27
第 72 条	契約の終了又は解除による特定事業の継承	27
第 73 条	事業者の債務不履行の場合の損害賠償	28
第 74 条	事業者の債務不履行等による契約の解除	28
第 75 条	完成日前の解除	29
第 76 条	完成後の解除	29
第 77 条	市の債務不履行	30
第 78 条	市による任意の解除	31
第 79 条	第三者に帰責事由がある場合	31
第 80 条	市及び事業者双方の合意による終了	31
第 81 条	契約が解除された場合の市の債務の支払条件	31
第 82 条	契約の終了又は解除後の市の一時的措置	32

第9章 法令変更.....	33
第 83 条 通知の付与.....	33
第 84 条 協議及び追加費用の負担.....	33
第 85 条 契約の終了.....	33
第10章 不可抗力.....	35
第 86 条 不可抗力への対応.....	35
第 87 条 通知の付与.....	35
第 88 条 協議及び追加費用の負担.....	35
第 89 条 契約の終了.....	35
第11章 その他.....	37
第 90 条 協議.....	37
第 91 条 運営協議会.....	37
第 92 条 公租公課の負担.....	37
第 93 条 市による債務の履行.....	37
第 94 条 契約上の地位の譲渡.....	38
第 95 条 特定事業施設等の譲渡.....	38
第 96 条 特定事業施設の所有権の移転.....	38
第 97 条 事業計画等の提出.....	38
第 98 条 情報公開と秘密保持.....	39
第 99 条 知的所有権.....	39
第 100 条 資料等の取扱い.....	39
第 101 条 出資者による保証.....	40
第 102 条 事業者の解散.....	40
第 103 条 株式の発行及び処分等.....	40
第 104 条 付保すべき保険.....	40
第 105 条 融資者との協議.....	40
第12章 雑則.....	41
第 106 条 請求、通知等の様式その他.....	41
第 107 条 法令遵守等.....	41
第 108 条 準拠法.....	41
第 109 条 管轄裁判所.....	41
第 110 条 定めのない事項.....	41

別紙

別紙 1	用語の定義
別紙 2	日程表
別紙 3	事業概要
別紙 4	基本設計図書
別紙 5	実施設計完了に伴って提出すべき図書
別紙 6	竣工に伴う提出図書
別紙 7	業務報告書の構成
別紙 8	サービス対価
別紙 9	事業者の支払い費用等
別紙 10	サービス対価の支払いスケジュール
別紙 11	サービス対価の減額及び支払停止
別紙 12	利用料金表
別紙 13	譲渡前検査事項
別紙 14	保証書の様式
別紙 15	付保すべき保険
別紙 16	運営協議会要綱
別紙 17	仕様書

前 文

- 1 長岡市（以下「市」という。）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）に基づき、市の所有地を利用して、長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」施設を整備し、維持管理及び運営を行うことを計画しており、かかる長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」整備、運用及び維持管理事業を特定事業として選定し、実施するものとした。
- 2 市は、長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」整備、運用及び維持管理事業を特定事業として実施するにあたり、民間事業者が自らの提案により、特定事業用地における余剰空間を有効活用するために、付帯事業施設を設置、運営することができるものとした。
- 3 市は、長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」整備、運用及び維持管理事業募集要項（以下「募集要項」という。）に従い、民間事業者の募集を実施し、最も優れた提案を行った民間応募者グループを優先交渉権者として選定し、当該優先交渉権者は、募集要項に従い特定事業【及び付帯事業】を実施することを目的とする特別目的会社として、[***株式会社（事業者名を記入）]（以下、「事業者」という。）を設立した。

市と事業者とは、特定事業の実施に関して、次のとおり合意した。

第1章 総則

第1条 目的及び解釈

- 1 本契約は、市及び事業者が相互に協力し、特定事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。
- 2 本契約において用いられる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、別紙 1 において定められた意味を有するものとする。

第2条 公共性事業の趣旨の尊重

- 1 事業者は、特定事業が、高齢者の健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための「高齢者センター」施設の整備事業として公共性を有することを十分理解し、特定事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。
- 2 市は、特定事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

第3条 事業日程

- 1 特定事業は、別紙 2 として添付する日程表に従って実施されるものとする。

第4条 事業概要

- 1 特定事業は、特定事業施設の設計及び建設を含む整備、特定事業施設の所有及び維持管理と運営並びにこれらに付随し、関連する一切の事業により構成されるものとする。
- 2 事業者は、特定事業を、本契約、募集要項等及び事業者提案に従って遂行しなければならない。ただし、本契約と募集要項等及び事業者提案との間に内容の相違がある場合は、本契約の内容に従うものとする。なお、特定事業の概要は、別紙 3 に示す通りとする。
- 3 特定事業施設の仮称は長岡市「高齢者センターしなの」とし、正式名称は、後に市と事業者が協議の上定めるものとする。

第5条 事業計画書

- 1 事業者は、本契約締結後、特定事業施設の設計及び建設を含む整備、特定事業施設の所有及び維持管理と運営について事業計画書を作成し、平成 15 年 * 月 * 日までに、市に提出しなければならない。
- 2 本条第 1 項について、市は事業者が事業計画書の内容について必要に応じ説明を求め

ることができるものとし、市が必要と認めた場合、書面により変更を要求できるものとする。

- 3 事業者は、本条第 1 項に定める事業計画書、及び別途作成する年間業務計画書に従って、本事業を遂行する。
- 4 事業計画書は、合理的な理由に基づき市又は事業者が請求した場合において、市と事業者が合意した場合に限り、その内容を変更することができる。

第6条 仕様書

- 1 事業者は、本業務の実施においては、別紙 17 の仕様書を遵守しなければならない。

注：事業者は、本契約の締結前の定められた日までに、提案書及び要求性能基準書に基づいて以下の事項を定めた業務仕様書を作成し、市に提出する。市は当該仕様書の内容を確認し、妥当性が認められる場合にはそれを承認する。承認された仕様書は、本契約に別紙 17 として添付する。

- (1) 施設設計・建設仕様
- (2) 維持管理・運営仕様
- (3) 施設譲渡時の施設仕様

第7条 善良なる管理者の注意義務

- 1 事業者は、本契約第 4 条に定める業務につき、善良なる管理者の注意義務をもって遂行しなければならない。

第8条 事業者の資金調達等

- 1 特定事業の実施のために事業者が必要とする資金は、全て事業者が自己の責任において調達するものとする。
- 2 付帯事業施設の設計、建設、所有及び維持管理は、全て事業者が自己の責任において行うものとする。

第2章 事業用地の貸借関係

第9条 事業用地の貸借関係

- 1 市は、特定事業の実施を目的として、事業用地のうち土地使用貸借契約書(A)で定める部分を事業者に対して無償で貸与するものとする。市は、土地使用貸借契約書(A)で定める期日までに事業用地を特定事業施設の建設が可能な状態で事業者に対して引き渡すものとする。使用貸借に関する詳細な条件は、土地使用貸借契約書(A)において別途規定する（以下この使用貸借契約を「本件使用貸借契約」という。）
- 2 市は、事業用地の貸借期間中、事業者【又は市が認める者】以外の第三者に事業用地を譲渡又は貸与することはできない。

第10条 使用の目的

- 1 前条に規定する土地借権は、前条規定の目的のためにのみ使用しなければならない。
- 2 以下の各号に定める事由が生じた場合、本件使用貸借契約は直ちに終了するものとする。
 - (1) 事業者が市の事前の承諾なく事業用地を前条第1項及び第2項に規定する目的以外の用途において使用した場合
 - (2) 事業者が市の事前の承諾なく特定事業施設を第三者に譲渡又は賃貸した場合
 - (3) 事業者が市の事前の承諾なく事業用地を第三者に転貸した場合又は第三者に使用若しくは収益させた場合

第11条 本件使用貸借契約の期間

- 1 本件使用貸借契約の期間は、市が本契約第9条の規定に従い事業者に対して事業用地を引き渡した日から、平成*年*月*日までとする。ただし、当該期間の終了の日までに本契約が終了した場合には、本件使用貸借契約も終了するものとする。
- 2 事業期間終了後において、市と事業者が両者の合意に基づいて特定事業実施の再契約を結んだ場合は、市と事業者は、本件使用貸借についても再契約を締結することができるものとする。
- 3 本件使用貸借契約の期間は、本条第1項に定める期間が満了する前に特定事業施設の滅失があった場合において、事業者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造した場合においても、延長されないものとする。ただし、市と事業者の間で事業期間延長に関する合意があった場合はこの限りではない。
- 4 本件使用貸借契約が終了した場合、事業者は当該終了事由に応じて、仕様書に規定さ

れる状態にて、事業用地を市に引き渡すものとする。

第12条 付帯事業施設に関する建物買取りについて

- 1 市は、特定事業の終了時において、付帯事業施設の買取りは行わない。
- 2 特定事業施設と付帯事業施設が一棟の建物を形成している場合で、特定事業施設が市に譲渡されたときは、特定事業施設と付帯事業施設とは区分所有建物となるものとする。

注：事業者が付帯事業施設を所有しない場合は、本条は削除する。代わりに、付帯事業用地の使用または賃貸借に関する契約において、その主旨の規定を置くこととする。

第3章 特定事業施設の整備業務

第1節 設計

第13条 特定事業施設の設計

- 1 事業者は、本契約締結後速やかに、日本国の法令を遵守の上、本契約及び別紙4に示した基本設計書、並びに募集要項等及び事業者提案に基づき、市と協議の上、実施設計を開始する。
- 2 事業者は、特定事業施設の設計に関する一切の責任を負担する。事業者が第三者に対して設計を委託した場合、当該第三者の責めに帰すべき事由についても、事業者の責任とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 3 市は、特定事業施設の設計の進捗状況に関して、適宜事業者に対して報告を求めることができる。

第14条 実施設計の完了

- 1 事業者が実施設計を完了した場合、事業者は速やかに別紙5に記載する図書を市に対して提出するものとする。市は事業者から実施設計図書の提出を受けた後、速やかに実施設計の妥当性について確認を行い、その結果を事業者に通知する。事業者は、市からの通知にて実施設計の承認を受けるまでは、特定事業施設の建設を開始することはできない。
- 2 実施設計図書と本契約、募集要項等又は事業者提案との間に客観的な不一致があることが判明した場合、市は速やかに当該不一致を生じている設計箇所及びその内容を事業者に対して通知するものとする。
- 3 事業者が前項に規定する通知を受領した場合、事業者は速やかに当該不一致を是正し、市の確認を得るものとする。なお、当該是正は、事業者の責任及び費用をもって行われるものとし、またこれによる工期の変更は本契約第23条の規定に従うものとする。
- 4 市は、市が本契約第48条に規定する進捗状況の報告を受けたこと、本条第1項に規定する図書を受領したこと、事業者に対して本条第2項に規定する通知を行ったこと又は本条第3項の規定に従い確認を行ったことのいずれを理由としても、特定事業施設の設計及び建設の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

第15条 設計の変更

- 1 市は、実施設計を承認した後でも、書面により特定事業施設の設計変更を事業者に対して求めることができる。この場合、事業者は当該変更の可否を検討し、市に対して15日以内にその結果を通知しなければならない。

- 2 前項に従い市の請求により事業者が設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用（設計費用及び直接工事費のほか、将来の維持、修繕及び更新にかかる費用、並びに金融費用を含む。以下、「追加的な費用」とする。）が発生したときは、市が当該費用を負担するものとする。
- 3 事業者は、市の事前の承諾を得ることなくして特定事業施設の設計変更を行うことはできないものとする。
- 4 前項に従い事業者が市の事前の承諾を得て特定事業施設の設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとする。

第2節 建設

第16条 特定事業施設の建設

- 1 事業者は、本契約、募集要項等及び事業者提案並びに事業計画書、施工計画書、工程表等に従い、特定事業施設の建設工事を施工するものとする。
- 2 仮設、施工方法その他特定事業施設を完成するために必要な一切の手段については、事業者が自己の責任において定めるものとする。

第17条 施工計画書等

- 1 事業者は、特定事業施設の着工前に施工計画書を作成し、市に対して提出するものとする。
- 2 事業者は、別途市との間の協議により定める期限までに工程表を作成し、市に対して提出するものとする。
- 3 事業者は、事業計画書並びに工程表記載の日程に従い特定事業施設の建設に着工し、工事を遂行するものとする。
- 4 事業者は、特定事業施設の工期中、工事現場に常に工事記録を整備しなければならない。

第18条 第三者の使用

- 1 事業者は、第三者に対して、特定事業施設の建設の全部又は一部を委託することができる。事業者は、特定事業施設の建設を第三者に委託する場合は、本契約第5条第1項に定める事業計画書にその旨を明記しなくてはならない。
- 2 事業者が、特定事業施設の建設の全部又は一部を第三者に対して委託する場合、第三者の業務は全て事業者の責任において行うものとする。当該第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

る。

- 3 事業者は、特定事業施設の建設の委託先を変更する場合は、事前に市にその旨を通知しなくてはならない。市は、承諾を拒む合理的理由がない限り、この承諾を速やかに与えなければならない。

第19条 工事監理者

- 1 事業者は、特定事業施設の建設に着工する前に、工事監理者を設置し、設置後速やかに市に対して設置の事実を通知するものとする。
- 2 事業者は、工事監理者をして、建築工事監理指針等を参考に工事監理を行わせるものとする。
- 3 市は、事業者又は工事監理者に適宜報告を求めることができるものとする。
- 4 事業者は、工事監理者の報告に基づき、市に対して特定事業施設の完成確認報告を行うものとする。

第20条 特定事業施設の建設に関する許認可及び届出等

- 1 事業者は、特定事業施設の建設に関する本契約上の義務を履行するために必要となる一切の許認可を、自己の責任において取得する。
- 2 事業者が市に対して協力を求めた場合、市は事業者による前項に定める許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。
- 3 市が事業者に対して協力を求めた場合、事業者は市による許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。

第21条 建設に伴う各種調査

- 1 事業者は、自己の責任において、特定事業施設の建設のために必要な測量及び地質調査（市が実施した部分を除く。）を行うものとする。
- 2 事業者が前項に従い実施した測量及び地質調査の不備、誤謬等から発生する一切の損害については事業者が責任を負担する。
- 3 事業者が事業用地の引渡しを受ける前に、特定事業施設の建設に伴う各種調査を行う必要がある場合、事業者は市に事前に連絡し、その承諾を得た上でこれを実施するものとする。
- 4 事業者が第1項又は第3項の調査を行った結果、事業用地に瑕疵（土壌の汚染、不発弾、遺跡等により建設工事に支障をきたす状態を含む。）があることが判明した場合、市は、当該瑕疵の修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担するものとする。

第22条 特定事業施設の建設に伴う近隣対策

- 1 事業者は、自己の責任において、騒音、悪臭、電波障害、粉塵発生、交通渋滞その他特定事業施設の建設工事が近隣住民の生活環境に与える影響を検討し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。
- 2 前項の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。

第3節 工期の変更等

第23条 工期の変更

- 1 市が事業者に対して工期の変更を請求した場合、市と事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。
- 2 不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により工期を遵守できないことを理由として事業者が工期の変更を請求した場合、市と事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。
- 3 前2項において、市と事業者の間において協議が整わない場合、本契約第91条で規定する運営協議会を経て、市が合理的な工期を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

第24条 工期の変更による費用負担

- 1 市の責めに帰すべき事由により、特定事業施設の整備事業の終了が別紙2に規定する供用開始予定日より遅延した場合、市は、当該遅延に伴い事業者が負担した合理的な増加費用や損失に相当する金額を事業者に対して支払うものとする。
- 2 事業者の責めに帰すべき事由により、特定事業施設の整備事業の終了が別紙2に規定する供用開始予定日より遅延した場合、事業者は市に対して、供用開始予定日から維持管理体制等を市が確認した日（供用開始日の前日）までの期間につき、特定事業施設の設計・建設並びに必要設備の設置等に係る対価としての施設整備費用相当額に対し、年8.25%の割合で計算した額を遅延損害金として支払うものとする。この場合、市に更なる損害があるときは、その超過分につきさらに賠償請求することができるものとする。ただし、本契約第54条第1項で規定するサービス対価の支払いが6か月以内に見込まれる場合は、サービス対価と相殺するものとする。

第25条 工事の中止

- 1 市は、必要があると認める場合、その理由を事業者に通知した上で、特定事業施設の

建設工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

- 2 市は、前項に従い特定事業施設の建設工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは工期を変更することができる。また、市は、当該工事の一時中止が事業者の責めに帰すべき場合を除き、事業者が工事の再開に備え工事現場を維持するため又は労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の工事の施工の一時中止に伴う増加費用を必要とした場合はその合理的費用を負担し、その他事業者が損害を及ぼした場合、当該損害を賠償しなければならない。

第26条 竣工検査

- 1 事業者は、自己の責任において、特定事業施設の竣工検査を行うものとする。
- 2 事業者は、特定事業施設の竣工検査の日程を事前に市に対して通知するものとする。
- 3 市は、事業者が前項の規定に従い行う竣工検査への立会いを求めることができる。ただし、市は竣工検査への立会いの実施を理由として、何らの責任を負担するものではない。
- 4 事業者は、竣工検査後、市に対して別紙 6 に示す資料を市に提出しなければならない。

第27条 市による特定事業施設の竣工確認

- 1 市は、事業者から前条第 2 項の定める通知及び前条第 4 項に定める資料の提出を受けた場合、請負人及び工事監理者立会いのもとで、竣工確認を実施するものとする。市は、当該確認を行った日又は当該文書の提出があった日のいずれか遅い日から 7 開庁日以内に、事業者に対して竣工確認書を交付するものとする。
- 2 竣工確認の結果、特定事業施設の状況が事業計画書、事業者提案又は実施設計図書の内容を客観的に逸脱していることが判明した場合、市は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。
- 3 市は、事業者が前項の是正の完了を報告した日から 7 開庁日以内に再竣工検査を実施するものとする。当該再竣工検査の結果、特定事業施設の状況がなおも事業計画書、事業者提案又は実施設計図書等の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、前項及び本項の定めるところに準じるものとする。
- 4 本条第 2 項及び第 3 項の規定に関し、是正のために必要となる一切の費用は、事業者が負担するものとする。

第28条 特定事業施設の整備に係る事業者の責任

- 1 本契約又は市が承認した設計図書に特定事業施設が合致していないことが供用開始後に判明した場合、市は事業者に対してその修補を求めることができる。
- 2 前項の修補のために必要となる費用の負担については、市と事業者が協議を行い、決

定するものとする。

第4節 損害の発生等

第29条 建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害

- 1 事業者が特定事業施設の工事の施工により第三者に損害を及ぼした場合、事業者は自らの費用と責任において当該問題の解決にあたらなければならない。ただし、当該損害のうち市の責めに帰すべき事由により生じたものは除く。
- 2 特定事業施設の整備に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶その他の理由により事業者が第三者に対して損害を及ぼした場合も前項と同様とする。

第30条 不可抗力による損害

- 1 市が特定事業施設の竣工を確認する前に、不可抗力により、特定事業施設、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料その他建設機械器具等に損害又は損失が生じた場合、事業者は、当該事実が発生した後直ちに当該損害又は損失の状況を市に通知しなければならない。
- 2 市が前項に従い事業者から通知を受けた場合、市は直ちに調査を行い、前項の損害又は損失の状況を確認する。市は、その調査結果を事業者に対して通知するものとする。
- 3 本条第1項に規定する損害又は損失（追加工事に要する費用を含む。）に係る追加費用のうち、特定事業施設に係る部分（特定事業施設に係る部分か付帯事業施設に係る部分かが明らかでない部分については、特定事業施設と付帯事業施設の占有割合に基づく按分比例により、特定事業施設に係る部分を算出するものとする。）は本契約第88条第3項の規定に従い、市が負担するものとする。

第4章 特定事業施設の維持管理及び運営業務

第1節 特定事業施設の維持管理

第31条 年間維持管理業務計画書の提出

- 1 事業者は、各事業年度の維持管理業務計画書を当該事業年度が開始する 30 日前までに市に提出し、市は、事業年度が開始する前に当該計画書を確認するものとする。
- 2 市は、前項の確認を行ったことを理由として、特定事業施設の維持管理の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

第32条 維持管理体制及び運営体制の整備

- 1 事業者は、特定事業施設の供用開始予定日までに、特定事業施設の維持管理及び運営に必要な能力を有する人員及び資材を確保しなければならない。
- 2 事業者は、本契約書等に従って特定事業施設を維持管理及び運営することが可能となった段階で、市に対してその旨の通知を行うものとする。
- 3 特定事業施設の維持管理及び事業の運営に必要な行政庁に対する許認可及び届出は、事業者が自らの責任においてこれを実施するものとする。

第33条 市による維持管理体制等の確認

- 1 市は、前条第 2 項の通知を受領した後、速やかに維持管理体制及び運営体制（以下、総称して「維持管理体制等」という。）の確認を行うものとする。
- 2 市による当該確認の結果、維持管理体制等が仕様書に定めるサービス水準を満たすのに不十分であると判断された場合、事業者は維持管理体制等を補正し、再度、市の確認を受けなければならない。
- 3 前項の補正により追加費用が生じた場合には、事業者がこれを負担する。

第34条 特定事業施設の維持管理

- 1 事業者は、事業期間中、自己の責任において、本契約第 5 条に定める事業計画書、及び本契約第 31 条に定める年間維持管理業務計画書等に従って、特定事業施設の維持管理業務を遂行する。
- 2 事業計画書及び維持管理業務計画書は、合理的な理由に基づき市又は事業者が請求した場合において、市と事業者が合意した場合に限りその内容を変更することができる。

第35条 特定事業施設の維持管理に関する許認可及び届出等

- 1 事業者は、特定事業施設の維持管理に関する本契約上の義務を履行するために必要となる一切の許認可を、自己の責任において取得する。
- 2 事業者が市に対して協力を求めた場合、市は事業者による前項に定める許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。
- 3 市が事業者に対して協力を求めた場合、事業者は市による許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。

第36条 特定事業施設の修繕

- 1 事業者は、特定事業施設の修繕を、自己の責任において実施する。ただし、市の責めに帰すべき事由により特定事業施設の修繕（更新投資を含む。）を行った場合、市はこれに要した一切の費用を負担する。
- 2 事業者が維持管理業務計画書に記載のない修繕又は特定事業施設に重大な影響を及ぼす修繕を行う場合、事前に市に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、市の事前の承諾を得るものとする。ただし、直ちに修繕を行わなければ重大な損害を生じる恐れがある場合においては、事業者は市の事前の承諾なく当該修繕を行うことができ、この場合、事業者は、修繕後速やかに市に対しその内容等必要な事項を報告するものとする。
- 3 事業者が特定事業施設の修繕を行った場合、事業者は必要に応じて当該修繕を竣工図書に反映し、かつ、使用した設計図、施工図等の書面を市に対して提出しなければならない。

第37条 施設仕様の変更

- 1 市は、供用期間中、必要に応じて事業者に特定事業施設の仕様の変更を求めることができる。この場合における追加費用は、市が負担する。
- 2 事業者は、供用期間中に特定事業施設の仕様の変更を希望する場合には、市に予め承諾を求めることを要する。この場合における追加費用は、事業者が負担する。
- 3 市及び事業者は、本条第1項及び第2項のほか双方の協議により仕様の変更を実施することができる。この場合における追加費用の負担については、市及び事業者間で協議する。
- 4 事業者が設計図書、竣工図書、維持管理業務計画書等における内容を誤ったことにより仕様の変更を必要とする場合には、予め市の承諾を得た上で、事業者の責任においてこれを実施する。

第38条 第三者の使用

- 1 事業者は、第三者に対して、特定事業施設の維持管理の全部又は一部を委託することができる。事業者は、特定事業施設の維持管理を第三者に委託する場合は、本契約第5条第1項に定める事業計画書にその旨を明記しなくてはならない。
- 2 事業者が、特定事業施設の維持管理の全部又は一部を第三者に対して委託する場合、第三者の業務は全て事業者の責任において行うものとする。当該第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 3 事業者は、特定事業施設の維持管理の委託先を変更する場合は、事前にその旨を市に通知しなくてはならない。市は、承諾を拒む合理的理由がない限り、この承諾を速やかに与えなければならない。

第2節 特定事業施設の運営

第39条 特定事業施設の運営

- 1 事業者は、事業期間中、自己の責任において、本契約、募集要項等及び事業者提案に従って、市と協議の上、特定事業施設の運営業務計画書を作成する。
- 2 事業者は、前項の運営業務計画書に従って、特定事業施設の運営業務を遂行する。
- 3 運営業務計画書は、合理的な理由に基づき市又は事業者が請求した場合において、市と事業者が合意したときに限り、その内容を変更することができる。

第40条 年間運営業務計画書の提出

- 1 事業者は、各事業年度の運営業務計画書を当該事業年度が開始する30日前までに市に提出し、市は、事業年度が開始する前に当該計画書を確認するものとする。
- 2 市は、前項の確認を行ったことを理由として、特定事業施設の運営の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

第41条 特定事業の運営に関する許認可及び届出等

- 1 事業者は、特定事業の運営に関する本契約上の義務を履行するために必要となる一切の許認可を、自己の責任において取得する。
- 2 事業者が市に対して協力を求めた場合、市は事業者による前項に定める許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。
- 3 市が事業者に対して協力を求めた場合、事業者は市による許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。

第42条 運営業務内容の変更

- 1 特定事業の運営業務内容の変更は、原則として認めないものとする。
- 2 市は、やむを得ない事情により特定事業の業務内容について変更を希望する場合には、その旨を予め事業者へ通知するものとする。
- 3 市による特定事業の業務内容の変更の要請を事業者が認める場合には、本契約で定めた業務内容を変更することができる。
- 4 前項による特定事業の業務内容の変更が行われた結果、追加的な費用が必要となる場合は、市がその一切を負担する。

第43条 第三者の使用

- 1 事業者は、第三者に対して、特定事業の運営の全部又は一部を委託することができる。事業者は、特定事業の運営を第三者に委託する場合は、本契約第5条第1項に定める事業計画書にその旨を明記しなくてはならない。
- 2 事業者が、特定事業の運営の全部又は一部を第三者に対して委託する場合、第三者の業務は全て事業者の責任において行うものとする。当該第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 3 事業者は、特定事業の運営の委託先を変更する場合は、事前にその旨を市へ通知しなくてはならない。市は、承諾を拒む合理的理由がない限り、この承諾を速やかに与えなければならない。

第44条 特定事業施設の運営に伴う近隣対策

- 1 事業者は、自己の責任において、騒音、悪臭、電波障害、粉塵発生、交通渋滞その他特定事業施設の運営が近隣住民の生活環境に与える影響を検討し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。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。

第3節 第三者に及ぼした損害等

第45条 第三者に及ぼした損害等

- 1 事業者が特定事業施設の維持管理及び運営により市又は第三者に損害を及ぼした場合、事業者は自らの費用と責任において当該問題の解決にあたらなければならない。ただし、当該損害のうち市の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。
- 2 特定事業施設の維持管理及び運営業務に伴い通常避けることができない騒音、臭気、

振動その他の理由により事業者が市又は第三者に対して損害を及ぼした場合も前項と同様とする。

第5章 履行保証及びモニタリング

第1節 履行保証

注：長岡市財務規則第132条第3項に該当する場合、市は事業者による保証金の全部又は一部を免除することができる。保証金の免除は、優先交渉権者との交渉時に決定する。ここでは、保証金が免除されない場合を仮定している。保証金が免除されない場合は、第一次募集要項12頁に示した、ア～ウの3種類の方法が考えられるが、ここでは、「ウ 事業権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」を想定している。

第46条 特定事業施設の建設に関する履行保証

- 1 事業者は、特定事業施設の建設請負工事等に関して、自ら又は請負人をして、特定事業施設の施設整備費の100分の10に相当する金額を填補限度額とする履行保証保険（被保険者は事業者とする。）を付保せしめるものとする。
- 2 市は、事業者の市に対する特定事業施設の建設にかかる債務の履行を担保するために、事業者をして前項の履行保証保険の保険金支払請求権に、事業者の費用で、質権を設定させるものとする。
- 3 事業者は、平成*年*月*日までに、本条第1項に定める付保を行わしめ、その保険証書（原本）及び前項に定める質権設定に関する書類を市に対し提出するものとする。
- 4 事業者は、特定事業施設の建設にかかる委託が終了した場合、又は本条第1項に定める付保がなされなかった場合、事業者が市に対して負う特定事業施設の建設にかかる債務の履行を担保するため、市と協議の上、本条第1項及び第2項に定めるところと同等以上の担保を設定しなければならない。
- 5 本条で規定された履行保証保険は、事業者の責に帰すべき事由により本契約が解除されたときは、市に帰属するものとし、本契約第75条第1項の違約金等の全部又は一部に充当される。

注：本条は、事業者が、特定事業施設の建設を第三者に委託するものと想定して定められたものである。事業者自身が特定事業施設の建設を行う場合は、本条は適宜、修正を行う。

第47条 特定事業の維持管理・運営に関する履行保証

- 1 事業者は、特定事業施設の維持管理及び運営に関し、本契約第54条で規定するサービス対価のうち施設整備費相当分を除いた額の100分の10を填補限度額とする履行保証保険を事業年度毎に付保するものとする。なお、事業者が特定事業施設の維持管理及

- び運営の全部または一部を第三者に委託する場合、事業者は市と協議の上、委託先をして上記履行保証保険（被保険者は事業者とする。）の付保を行わせることができる。
- 2 市は、事業者の市に対する特定事業施設の維持管理及び運営にかかる債務の履行を担保するために、事業者をして本条第 1 項の履行保証保険の保険金支払請求権に、事業者の費用で、質権を設定させることができるものとする。
 - 3 事業者は、特定事業施設の維持管理及び運営期間の初年度分については別紙 2 に定める特定事業施設の供用開始予定日までに、次年度以降分については当該年度の前年度末日までに、本条第 1 項に定める付保を行い、その保険証書の写し及び本条第 2 項に定める質権設定が行われた場合には保険証書原本その他当該質権設定に関する書類を市に対し提出するものとする。
 - 4 本条で規定された履行保証保険は、事業者の責に帰すべき事由により本契約が解除されたときは、市に帰属するものとし、本契約第 76 条第 1 項の違約金等の全部又は一部に充当される。

第 2 節 事業者によるモニタリング

第48条 設計・建設期間におけるモニタリング

- 1 事業者は、実施設計完了時に本契約の別紙 5 に記載した設計図書等を市に提出する。
- 2 事業者は、工事監理者を設置し、毎月末日までに市に対して工事施工の報告を行うものとする。

第49条 運営期間におけるモニタリング

- 1 事業者は、特定事業施設の維持管理及び運営状況を正確に反映した維持管理・運営業務報告書を作成し、各暦月の 10 日までに前月に係る業務報告書を市に対して提出し、市は当該維持管理・運営業務報告書の記載に従い事業者の業務のモニタリングを行うものとする。
- 2 前項に規定する業務報告書及び次項に規定する年度報告書の構成は、別紙 7 に記載するとおりとする。
- 3 事業者は、各事業年度（4月から翌年3月までとする。）毎に年度報告書を作成し、各事業年度末日から 20 日以内に市に対して提出しなければならない。
- 4 事業者は、前項の年次維持管理・運営報告書の内容について、本契約第 91 条で定める運営協議会の確認を受けなければならない。

第3節 市によるモニタリング

第50条 設計・建設期間におけるモニタリング

- 1 市は、特定事業施設が実施設計図書に従い建設されていることを確認するために、特定事業施設の建設状況その他について、事業者又は請負人に対してその説明を求めることができるものとし、また建設現場において建設状況を自ら立会いの上モニタリングすることができるものとする。
- 2 事業者は、前項に規定するモニタリングの実施につき市に対して最大限の協力を行うものとし、また請負人をして、市に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。
- 3 本条第2項に規定する説明又は確認の結果、建設状況が事業計画書、事業者提案又は実施設計図書の内容を客観的に逸脱していることが判明した場合、市は事業者に対してその是正を求めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。
- 4 事業者又は工事監理者は、特定事業施設の建設の進捗状況に関して、適宜市に対して報告を行うものとする。
- 5 市は、本条に規定する説明若しくは確認の実施又は報告の受領を理由として、特定事業施設の建設の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

第51条 運営期間におけるモニタリング

- 1 市は、事業期間中、特定事業施設の維持管理及び運営業務について、事業者に対してその説明を求めることができるものとし、また特定事業施設において維持管理及び運営状況を自ら立会いの上モニタリングすることができるものとする。
- 2 事業者は、前項に規定する維持管理及び運営状況その他についての説明並びに市によるモニタリング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。
- 3 本条第2項に規定する説明又はモニタリングの結果、特定事業施設の維持管理及び運営状況が、本契約、募集要項等、事業者提案又は維持管理・運営業務計画書の内容を客観的に逸脱していることが判明した場合、市は事業者に対してその是正を指導するものとする。この場合、事業者は市に対して次条に規定する業務報告書においてかかる指導に対する対応状況を報告しなければならない。
- 4 市は、本条に規定する説明及びモニタリングの実施を理由として、特定事業施設の維持管理及び運営の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

第52条 その他のモニタリング

- 1 市は、自らの費用負担において、特定事業施設の維持管理及び運営業務の要求水準（本契約及び年間維持管理・運営業務計画書に定める内容を客観的に逸脱しないものとし

る。)を確保するために、必要に応じて、施設巡回、業務監視、事業に対するヒアリング等を中心としたモニタリングを随時行う。

- 2 市が要請した場合、事業者は市に対して随時、特定事業施設の維持管理及び運営状況について説明を行うものとする。
- 3 事業者は、特定事業施設内の適当な場所に利用者の声を募る「意見箱」等を設置し、内容を整理の上、定期的に市に提出しなければならない。
- 4 モニタリングの結果、特定事業施設の維持管理及び運営の状況が本契約及び維持管理・運營業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は事業者に対して改善勧告を発する。
- 5 事業者は、前項の改善勧告を受領した後、速やかに改善を実施しなければならない。

第6章 事業者の収入

第1節 サービス対価

第53条 支払い対象となるサービス

- 1 サービス対価の支払い対象となるサービスは、別紙 3 に示した業務を総合したものと
する。
- 2 サービス対価の支払い総額は、別紙 8 に示すとおりとする。
- 3 事業者は、別紙 9 に示した業務の実施に係る費用を市が支払うサービス対価の中から
支出するものとする。

第54条 サービス対価の支払

- 1 市は、事業者による特定事業施設の整備業務及び特定事業施設の維持管理及び運營業
務が、市によるモニタリングの結果、本契約、募集要項等、事業者提案及び維持管理・
運營業務計画書に従っていると確認した場合には、別紙 10 のスケジュールに従ってサ
ービス対価を事業者に対し支払う。
- 2 市は、事業者の提供するサービスが市の求める基準を満たさない場合は、本契約第 59
条に従いサービス対価の減額等を実施する。
- 3 事業者より特定事業施設に係るサービスで提供されていない業務については、市は当
該範囲についてサービス対価の支払いを行わない。

第55条 サービス対価の支払手続き

- 1 市は、事業者が提供するサービス全体に対して、一括して【又は施設整備のサービス
と施設運営のサービスを区分して】、対価を支払う。
- 2 本契約第 55 条に規定する市によるモニタリングは、事業者が市に対して提出する業務
報告書を通じて行われるものとする。
- 3 本契約第 5 章 第 2 節及び第 3 節に規定するモニタリング等によって、本契約、募集要
項等、事業者提案及び年間維持管理・運營業務計画に従って業務が行われている旨の
確認を受けた後、事業者は市に対してサービス対価支払の請求書を提出する。
- 4 市は当該請求書に従って年 2 回、【又は年 4 回】事業者に対してサービス対価を支払う
ものとする。

第56条 物価変動によるサービス対価の変更

- 1 本契約に特段の定めがない限り、特定事業施設の供用以前に施設整備費の増減（物価
変動を含む）が生じても、サービス対価の変更は行わない。

- 2 別紙 8 に規定するサービス対価のうち、特定事業施設の所有及び維持管理・運営にかかる部分（施設整備費用を除いた額）については、特定事業施設の維持管理及び運営の期間中における日本国内の物価の変動を反映させるため、支払額を変更するものとする。
- 3 前項サービス対価の改定については、物価変動率を勘案した改定率を乗じ、原則として次年度 4 月支払分以降のサービス対価に反映させることとする。
- 4 市は、毎年度国が公表する消費者物価指数【卸売物価指数】の変動率（改定時点で公表されている直近の年度データを基に算出）に基づき、各年度の 2 月末日までに、来年度の予定支払額を事業者へ通知する。

注：物価変動の具体的な指標については、優先交渉権者との交渉において決定する。

第57条 税制変更等によるサービス対価の変更

- 1 税制変更等が行われた場合は、市及び事業者は、以下に従ってサービス対価の見直しを行うものとする。
 - (1) 事業者の経営実績に関係なく課税される税（消費税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税、登録免許税等）の税率等が変更された場合は、税率の変動率等に応じてサービス対価の見直しを行う。
 - (2) 事業者の経営実績に関して課税される税（法人税、法人住民税の法人税割等）の税率等が変更された場合は、税率の変動率等に応じてサービス対価の見直しを行わない。
- 2 前項の解釈及びサービス対価の変更額に疑義が生じた場合は、市と事業者はその都度、協議を行うものとする。
- 3 前 2 項に定めのない事項については、市及び事業者の協議により決定されるものとする。

第58条 仕様変更によるサービス対価の変更

- 1 特定事業施設の設計、建設期間において、市が特定事業施設の仕様変更を求めた場合は、本契約第 15 条の定めに従い、サービス対価の見直しを行う。
- 2 特定事業施設の供用期間中において、市が特定事業施設の仕様変更を求めた場合は、本契約第 37 条の定めに従い、サービス対価の見直しを行う。
- 3 特定事業施設の供用期間中において、市が特定事業運営内容に関する仕様変更を求めた場合は、本契約第 42 条の定めに従い、サービス対価の見直しを行う。

第59条 モニタリング結果によるサービス対価の変更等

- 1 市のモニタリングにより、特定事業施設の維持管理及び運営について、市が求める仕様（本契約、募集要項等、事業者提案及び維持管理・運營業務計画書に定める内容を客観的に逸脱しないものとする。以下本条において同じ。）を客観的に満たしていない事項が存在することが判明した場合、市は事業者に対して当該事項の改善勧告を通知し、事業者と改善に向けた協議を行う。
- 2 市と事業者の協議が整わない場合は、本契約第 91 条で規定される運営協議会において改善に向けた協議を行う。
- 3 本条第 1 項により、市が示した改善期間を過ぎても特定事業の維持管理及び運営実績に改善が見られない場合は、事業者に対して支払うサービス対価を減額又は支払停止するものとする。なお、かかるサービス対価の減額又は支払停止は、市が求める仕様を客観的に満たしていない事項の発生時点の如何にかかわらず、是正勧告後の一定期間の経過によりサービス対価の減額又は支払停止が決定された日が含まれる半期分についてのサービス対価からこれを行うものとする。
- 4 止むを得ない事由により、市の求める仕様を満たすことができない場合、又は継続して市の求める仕様において維持管理及び運營業務を提供することが困難であると预见される場合、事業者は市に対して速やかに、かつ、詳細にこれを報告するものとし、その改善策に関して市と協議する。事業者の通知した事由に止むを得ないと認められる合理性がある場合、市は対象となる維持管理及び運營業務の中止又は市の求める仕様の変更を認め、当該期間中は勧告及びサービス対価の減額又は支払停止の対象としないものとする。
- 5 是正勧告の実施、及びサービス対価の減額又は支払停止手続は、本条の規定の他、別紙 11 に記載する方法に従うものとする。

第60条 サービス対価の返還

- 1 業務報告書に虚偽の記載があることが判明した場合、事業者は市に対して、当該虚偽記載がなければ市が減額し得たサービス購入費の倍額を返還しなければならない。この場合、事業者は、さらに、市がサービス対価を支払った日から返還がなされた日までの日数に応じ、減額し得たサービス対価相当額について年 8.25%の割合で計算した利息を市に支払わなければならない。なお、市による別途損害賠償の請求が妨げられるものではない。

第 2 節 施設の利用料金等

第61条 施設の利用料金

- 1 特定事業施設の入場料及び専用室の利用料金は、別紙 12 に定める通りとする。
- 2 特定事業施設の入場料は、市内の高齢者センターの入場料と同額とする。

第62条 施設の利用料金の変更

- 1 特定事業施設の利用料金のうち、入場料については、市が市内のセンターの入場料改定を行う場合は、当該事業施設の利用料金も連動して改定するものとする。
- 3 入場料の改定が事業者の収支に影響を与える場合には、市と事業者は、協議を行うものとする。
- 3 特定事業施設の利用料金のうち、専用室の利用料金については、事業者が任意に改定することができる。ただし、専用室の利用料金の改定を行う場合は、予めその旨を市に通知し承認を得ることとする。

注：特定事業の運営内容や料金については提案者によって異なるため、優先交渉権者との協議において決定するものとする。

第63条 施設の利用料金と事業者収入

- 1 事業者は、施設利用者からの徴収料金を直接に自らの収入とする。市は、本契約別紙 8 に定めたサービス対価から、事業者が直接に自らの収入とした徴収料金分を控除した額を事業者に対して支払う。
- 2 市と事業者は、協議の上、徴収料金基準値を設定するものとする。前項に関し、サービス対価から控除する徴収料金額は、料金基準値を上限とし、それを上回る徴収料金額は、事業者が自らの追加的な収入とすることができる。
- 3 運営初年度の徴収料金基準値は、* * *とする。
- 4 運営 2 年度以降の徴収料金基準値は、市と事業者が協議を行い、各年度の 3 月末日までに基準値を決定する。

注：毎年度の徴収料金基準値は、市と事業者との協議において決定するものとする。

第64条 施設の利用規則

- 1 市は、事業者と協議の上、特定事業施設に関する利用規則を定めるものとする。
- 2 事業者は、上記利用規則に沿った特定事業の運営を行うものとする。

第7章 特定事業施設の譲渡

第65条 譲渡の実行

- 1 事業者は、特定事業期間の終了時に、市に対して特定事業施設（設備・備品を含む）を無償で譲渡するものとする。譲渡する施設の具体的な内容は、仕様書に定める通りである。ただし、市と事業者は、特定事業の終了以前に特定事業の継続について協議を行うことができるものとし、その協議において両者が合意した場合は当該施設の譲渡は行わず、事業者は特定事業を継続するものとする。
- 2 本条に伴う特定事業施設の譲渡において、事業者は、自己の責任及び費用において、市が特定事業施設において行う業務その他のそれに付随する業務のために継続して使用するに支障のない状態で、市に対して特定事業施設を譲渡する。なお、事業者は、特定事業施設の譲渡に先立ち本契約第67条が規定する譲渡前検査を受けなければならない。

第66条 仮登記

- 1 市は、本契約第65条第1項に規定する譲渡の実行を確保するために、特定事業施設に市の費用をもって所有権移転の仮登記を行うことができ、事業者は市の請求がある場合これに協力しなければならない。

第67条 譲渡前検査

- 1 市及び運営協議会は、事業者から市への特定事業施設の譲渡に先立ち、別紙13に記載する内容の検査（以下「譲渡前検査」という。）を実施するものとする。
- 2 市及び運営協議会が、前項に従い譲渡前検査を行う場合、市は特定事業施設に立ち入ることができるものとし、また事業者は市が行う譲渡前検査に協力しなければならない。
- 3 譲渡前検査により特定事業施設に修繕すべき点が存在することが判明した場合、市及び運営協議会は事業者に対してこれを通知するものとし、事業者は当該通知に従い速やかにこれを修繕するものとする。
- 4 次の各号に該当するものは、前項に定める修繕すべき点とはみなさないものとする。

- (1) 市の責めによる汚損、破損によるもの
- (2) 市による特定事業施設の変更、改良部分に係るもの
- (3) 通常の経年変化によるもの

第68条 瑕疵担保責任

- 1 市が事業者から特定事業施設を譲り受けた後に、特定事業施設（設備、備品を含む）に瑕疵が発見された場合、市は、事業者に対して、当該瑕疵の修補又はこれに起因して発生する一切の損害の賠償（市が当該瑕疵を修補するために第三者を使用した場合、当該第三者に対する報酬及び費用の支払いに要する金額を含む。）を請求することができる。なお、本条において瑕疵とは、特定事業施設について、本来の性状を満たない状態で、特定事業施設の譲渡時において市に明らかでなく、かつ、次の各号に該当しないものを意味する。
 - （1）市の責めによる汚損、破損によるもの
 - （2）市による特定事業施設の変更、改良部分に係るもの
 - （3）通常の経年変化によるもの
- 2 前項に規定する損害賠償の請求は、当該施設の引渡しの日から1年以内に行わなければならない。

第69条 事業者による協力

- 1 特定事業施設の譲渡時及び譲渡後において、事業者は、市に対して、市が特定事業施設において行う業務その他それに付随する業務のために特定事業施設を継続して使用できるよう適宜特定事業施設の維持管理及び運営に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた維持管理及び運営に関する操作要領、申し送り事項その他の資料を提供するほか、引継ぎに必要な協力を行う。

第8章 契約期間及び契約の終了

第70条 契約期間

- 1 本契約は、PFI 法第 9 条（地方公共団体の議決）に基づく市議会の議決を得た日から効力を生じ、本契約の定めに従い解除されない限り、特定事業施設の供用開始日から 20 年をもって終了するものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、第 65 条第 1 項ただし書の規定により、市及び事業者が合意した場合は、両者は特定事業の継続についての再契約を締結することができるものとする。

注：事業期間が終了した後、特定事業を継続するか否かについては本契約締結時には未定である。特定事業の継続は、特定事業の事業期間終了時に市が検討するものとする。市が特定事業の継続を望む場合は、その旨を事業者に伝え、事業者の意向を聞くとともにその可否、条件等について協議を行うものとする。

第71条 特定事業の終了手続き

- 1 本事業期間の満了によって本契約を終了する場合、次に掲げる事項について、本契約第 91 条で規定する運営協議会を開催するものとする。ただし、本契約を解除する場合については、この限りではない。
 - (1) 本契約終了後、特定事業施設が当該終了年度に市が修繕更新を実施する必要がない状態であることの確認
 - (2) 契約終了時において、特定事業施設が本契約第 65 条第 2 項の要件を満たしていることの確認
 - (3) 本契約の終了に伴う協議
 - (4) 最終検査における疑義の判定
 - (5) その他これらに付随する事項
- 2 市は事業期間の満了により本契約を終了する場合、運営協議会による協議を経て、市が特定事業施設の引渡しと市への所有権移転登記手続の完了を確認した後に、サービス対価の最終回の支払に応じるものとする。

第72条 契約の終了又は解除による特定事業の継承

- 1 事業者は、本契約の終了（解除による場合を含む。）後、市が特定事業施設を以後円滑に供用できるよう、特定事業施設の取扱い方法及び必要な資料等を市又は市の指定し

た第三者に無償で提供しなければならない。

第73条 事業者の債務不履行の場合の損害賠償

- 1 事業者が、本契約の規定に違反する等、事業者の責めに帰すべき事由により市が損害を受けた場合、市は事業者及び構成員に対して、連帯して当該損害の賠償金を支払うことを請求することができる。

第74条 事業者の債務不履行等による契約の解除

- 1 特定事業施設の完成前において、次の各号のいずれかに該当する場合は、市は、本契約の全部又は一部を解除することができる。
 - (1) 事業者が、設計又は建設工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は建設工事に着手せず、相当の期間を定めて催告しても当該遅延について事業者から市に満足すべき合理的な説明がないとき。
 - (2) 事業者が提供するサービスや施設が、本契約に規定された水準よりも劣り、かつ、市の改善勧告通知後、定められた期間を経ても改善が見られない場合。
 - (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、供用開始予定日から30日が経過しても特定事業施設の供用ができないとき又はその見込みがないことが明らかであるとき。
 - (4) 前3号に規定する場合のほか、事業者が本契約に違反し、その違反により本契約の目的を達することができないと認められるとき。
- 2 特定事業施設の完成日以降において、次の各号のいずれかに該当する場合は、市は、事業者に対してその旨を書面により通知した上で、相当期間を定めてその改善を求め、かかる期間中に当該通知事由が改善されない場合は、本契約の全部又は一部を解除することができる。
 - (1) 事業者の責に帰すべき事由によって、事業者の提供するサービスや施設が、本契約に規定された水準よりも劣り、かつ、市の改善勧告通知後、定められた期間を経ても改善が見られない場合。
 - (2) 前号に規定する場合のほか、事業者が本契約に違反し、その違反により本契約の目的を達することができないと認められるとき。
- 3 特定事業施設の完成日の前後を問わず、次に掲げる場合は、市は、事業者に対して何らの催告を要せず、直ちに本契約の全部を解除させることができる。

- (1) 事業者が、特定事業を放棄し、30 日間以上にわたりその状態が継続したとき。
- (2) 事業者が、自ら破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算の手續開始の申立てを行ったとき、又は第三者（事業者の取締役を含む。）によってその申立てがなされたとき。
- (3) 構成員の一部が、自ら破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算の手續の申立てを行ったとき、又は第三者（構成員の取締役を含む。）によってその申立てがなされたときで、これによって事業者が以後、本件契約に基づく義務の履行が不可能または著しく困難であると認められるとき。
- (4) 事業者が、業務報告書に著しい虚偽記載を行ったとき。
- (5) その他、事業者が市の信用を失墜せしめるなど、社会的に適当でない行為を行ったとき。

第75条 完成日前の解除

- 1 特定事業施設の完成前に事業者の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合、事業者は、市に対して、市に発生した損害を賠償し、かつこれに加え特定事業施設の施設整備費用相当額の 100 分の 10 に相当する額を違約金として支払う。この場合、市は、次のいずれかの措置をとることができる。
 - (1) 出来形部分が存在し、市が当該出来形部分を解除の後に利用しようとする場合、市は当該出来形部分を確認の上、施設整備費用相当額のうち出来形部分の割合に応じた額によりこれを買受けることができる。市の支払方法については、一括払又は解除前の支払スケジュールに従った分割払のいずれかを、市が選択する。
 - (2) 市が事業用地を原状（更地）回復することが妥当と判断し、これを事業者に通知した場合、事業者は事業用地を原状（更地）に回復した上で市に対して引渡し、かつ市が被った損害を賠償する。事業者が合理的期間内に原状回復を行わないときは、市は自らまたは第三者に委託して原状回復を行うことができ、その費用を事業者に請求することができる。
- 2 前項第 1 号にしたがって市が事業者に出來高代金を支払う場合、市は当該代金を事業者の責めに帰すべく事由により被った損害金及び違約金の支払いに充当することが出来る。また、事業者が当該損害の発生に関して保険金を受領した場合には、保険金等相当額を市の支払額から控除するものとする。

第76条 完成後の解除

- 1 特定事業施設の完成後に事業者の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合、

特定事業施設が現存しており、その利用を行うと市が判断したときには、市は直ちに事業者から特定事業施設の所有権を譲り受けることができる。この場合、市は事業者に対し、サービス対価のうち、施設整備費用部分の未払額（支払義務のある部分に限る。）から修繕費用等を控除した額を一括払又は解除前の支払スケジュールに従った分割払のいずれか市の選択する方法により支払う。

- 2 前項の場合、市は、当該支払額を損害金及び違約金の支払いに充当することが出来る。また、事業者が当該損害の発生に関して保険金等を受領した場合には、保険金等相当額を市の支払額から控除する。
- 3 特定事業施設の完成後に事業者の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合で、特定事業施設が滅失し、又は以後の供用が不可能であると市が判断したときには、サービス対価のうち、施設整備費用部分の未払額における市の債務は消滅するとともに、市は事業者及び構成員に対して当該損害の賠償を請求することができる。なお、市が事業用地を原状（更地）回復することが妥当と判断し、これを事業者に通知した場合には、事業者は自らの費用において事業用地を原状（更地）に回復した上で市に対して引き渡すものとする。事業者が合理的期間内に原状回復を行わないときは、市は自らまたは第三者に委託して原状回復を行うことができ、その費用を事業者及び構成員に連帯して支払うよう請求することができる。
- 4 第1項の場合、事業者は市に対して、直ちに特定事業施設の明渡しを行わなければならない。事業者が合理的期間内に明渡しを行わないときは、市は自らまたは第三者に委託して明け渡し作業を行うことができ、その費用を事業者及び構成員に連帯して支払うよう請求することができる。

第77条 市の債務不履行

- 1 市が本契約に基づいて履行すべきサービス対価その他の金銭の支払を遅延した場合、当該支払うべき金額につき、遅延日数に応じ年 8.25%の割合で計算した額を事業者に対し遅延損害金として支払う。
- 2 市が本契約上の重要な義務に違反し、かつ、事業者からのその旨の通知を受領後、60日を経過しても当該違反が是正されなかった場合、事業者は本契約を解除することができる。この場合においては、事業者は、特定事業施設に係る所有権、知的財産権等の権利を事業者は市に譲渡するものとする。市は、事業者に対し、サービス対価のうち、施設整備費用部分の未払額（支払義務のある部分に限る。）から修繕費用等を控除した額を一括払又は解除前の支払スケジュールに従った分割払のいずれか市の選択する方法により支払う。
- 3 前項によって契約が解除された場合、市は事業者に対して、本契約解除により事業者が被った損害を賠償する。

注：市の債務不履行の様態や事業者に与える損害は、多様なものが考えられるため、現段階では具体的な規定はおかない。

第78条 市による任意の解除

- 1 市は、事業者に対して、180 日以上前に通知を行うことにより、本契約を解除することができる。
- 2 第 1 項の場合、市はサービス対価のうち、施設整備費用部分の未払い額を一括払い又は解除前の支払スケジュールに従った分割払のいずれか事業者の選択する方法により事業者を支払う。特定事業施設が未完成の場合、市の出来形検査により施設整備費用の金額を調整する。また、市は本契約解除により事業者が被った損害について賠償する。

第79条 第三者に帰責事由がある場合

- 1 事業者は、本契約の締結日後に第三者の責めに帰すべき事由により、特定事業施設を設計図書に従い建設できなくなった場合、又は特定事業施設を本契約、維持管理・運營業務計画書などで提示された条件に従って維持管理及び運営できなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに市に対して通知する。
- 2 前項の場合については、次の区分に従い、処理するものとする。
 - (1) 事業者が善良な管理者としての注意義務にしたがって、一切の注意や予防方法を講じても、損害を防止できなかった場合は、不可抗力による場合とみなし、第10章の規定に従う。
 - (2) 事業者が善良な管理者としての注意義務にしたがって、注意・予防方法を講じていれば損害の防止が可能であった場合は、事業者の帰責事由による場合とみなし、事業者に帰責事由がある場合の規定に従って処理する。

第80条 市及び事業者双方の合意による終了

- 1 市及び事業者は、双方の合意により本契約を終了することができる。この場合、終了条件、費用負担、権利関係の帰属等所要の措置は、双方の協議によるものとする。

第81条 契約が解除された場合の市の債務の支払条件

- 1 本契約が解除又は解約された場合において、市による特定事業施設（付帯事業施設を譲り受けるときは、付帯事業施設を含む。）又はその出来形の譲り受けと市の事業者に

対する代金等の支払いが行われるべきときには、当該代金等の支払いは、建物完成後にあっては所有権移転登記及び引渡の完了後に、建物完成前にあっては、引渡その他所有権を移転するために必要な一切の手続が完了した後に行われるものとする。

第82条 契約の終了又は解除後の市の一時的措置

- 1 本契約の終了又は解除後に、特定事業施設について事業者から市への引渡しが行われるまでの間、市及び市の指定した第三者は特定事業施設を供用するために、特定事業施設への立ち入り及び機器の操作等の必要な措置を執ることができる。このとき、事業者は特定事業施設の供用のため、市及び市の選定した第三者に協力するものとする。
- 2 市及び市の選定した第三者が本条第1項の措置をとった期間において、市及び市の選定した第三者の責めにより生じた損害及び費用は、市がこれを負担する。

第9章 法令変更

第83条 通知の付与

- 1 事業者は、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、特定事業施設を設計図書に従い建設できなくなった場合、又は特定事業施設を本契約、維持管理・運営業務計画書などで提示された条件に従って維持管理及び運営できなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに市に対して通知する。
- 2 市及び事業者は、前項の通知がなされた以降において、本契約に基づく自己の義務が適用法令に違反することとなった場合、履行期日における当該自己の義務が適用法令に違反する限りにおいてその履行義務を免れるものとする。ただし、当該当事者は法令変更により相手方当事者に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

第84条 協議及び追加費用の負担

- 1 市が事業者から前条第1項の通知を受領した場合、市及び事業者は、当該法令変更に対応するために速やかに特定事業施設の設計、供用開始予定日、本契約、維持管理・運営計画書等の変更及び追加費用の負担について協議する。
- 2 前項の協議にかかわらず、法令変更の公布日から60日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、市が法令変更に対する対応方法を事業者に対して通知することができる。事業者はそれに従い特定事業を継続する。
- 3 前項の場合の追加費用のうち、特定事業に直接影響する法令変更により生じた追加費用については、市の負担とする。
- 4 本条第2項にかかる追加費用のうち、前項で定める以外の法令の変更により生じた追加費用は、事業者の負担とする。
- 5 本条第3項で定める、特定事業に直接影響する法令の変更の解釈につき、市と事業者の間で疑義が生じた場合は、両者は協議を開催するものとする。

第85条 契約の終了

- 1 本契約締結後における法令変更の生じた日から60日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、市又は事業者は相手方に書面による通知をすることにより、本契約の全部又は一部を解約することができる。
- 2 前項に基づいて特定事業施設完成前に本契約が終了した場合で、かつ、市が当該出来形部分を本契約終了後に利用する場合は、市は当該出来形部分を確認の上、特定事業施設整備費用相当額のうち出来形部分の割合に応じた額によりこれを買受けること

ができる。市の支払方法については、一括払又は終了前の支払スケジュールに従った分割払のいずれかを、市が選択する。

- 3 本条第1項に基づいて特定事業施設完成前に本契約が終了した場合で、かつ、市が事業用地を原状（更地）回復することが妥当と判断し、これを事業者に通知した場合、事業者は事業用地を原状（更地）に回復した上で市に対して引き渡すものとする。この場合の費用は、市の負担とする。
- 4 特定事業施設完成後に、本条第1項により本契約が解約された場合、事業者は、速やかに特定事業施設を市に譲渡するものとする。市は、サービス対価のうち、特定事業施設整備費用部分の未払額を一括払又は終了前の支払スケジュールに従った分割払のいずれか市の選択する方法により支払う。なお、サービス対価のうち、運営、維持管理に関する部分については、支払いは行わない。

第10章 不可抗力

第86条 不可抗力への対応

- 1 不可抗力により本契約の一部若しくは全部が履行不能となった場合又は不可抗力により特定事業施設への重大な損害が発生した場合、事業者は、特定事業の運営をできるだけ早期に正常な状態に回復すべく、本契約及び維持管理・運営業務計画書に従った対応を行う。
- 2 市または事業者は、不可抗力により相手方当事者に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

第87条 通知の付与

- 1 事業者は、本契約の締結日後に不可抗力により、特定事業施設が設計図書に従い建設できなくなった場合、又は特定事業施設が本契約、維持管理・運営業務計画書などで提示された条件に従って維持管理及び運営ができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに市に対して通知する。
- 2 本契約当事者は、前項の通知がなされた以降において、本契約に基づく自己の義務が不可抗力により履行不能となった場合、以降の期日における当該義務の履行義務を免れるものとする。

第88条 協議及び追加費用の負担

- 1 市が事業者から前条第1項の通知を受領した場合、市及び事業者は、特定事業の運営をできるだけ早期に正常な状態に回復すべく、速やかに特定事業施設の設計、供用開始予定日、本契約、維持管理・運営業務計画書などの変更及び追加費用の金額等について協議する。
- 2 第1項の協議にかかわらず、不可抗力が生じた日から30日以内に本契約等の変更及び追加費用の金額等についての合意が成立しない場合、市が不可抗力に対する対応方法を事業者に対して通知することができる。事業者はそれに従い特定事業を継続する。
- 3 第2項の場合の追加費用は、市が負担するものとする。

第89条 契約の終了

- 1 不可抗力により、事業の遂行に支障が生じた日から60日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、市又は事業者は相手方に書面による通知をすることにより、本契約の全部又は一部を解約することができる。ただし、本規定と第86条第2項の規定とでは、市による選択を優先させるものとする。

- 2 前項に基づいて本契約が終了した場合で、かつ特定事業施設が完成してなく、出来形部分が存在し、市が当該出来形部分を本契約終了後に利用しようとする場合、市は当該出来形部分を確認の上、特定事業施設整備費用相当額のうち出来形部分の割合に応じた額によりこれを買受ける。市の支払方法については、一括払又は終了前の支払スケジュールに従った分割払のいずれかを、市が選択する。
- 3 本条第1項に基づいて特定事業施設完成前に本契約が終了した場合で、かつ、市が事業用地を原状（更地）回復することが妥当と判断し、これを事業者に通知した場合、事業者は事業用地を原状（更地）に回復した上で市に対して引き渡すものとする。この場合の費用は、市が負担する。
- 4 特定事業施設完成後に、本条第1項により本契約が解約された場合、事業者は、速やかに特定事業施設を市に譲渡するものとする。市は、サービス対価のうち、特定事業施設整備費用部分の未払額を一括払又は終了前の支払スケジュールに従った分割払のいずれか市の選択する方法により支払う。なお、サービス対価のうち、運営、維持管理に関する部分については、支払いは行わない。

第11章 その他

第90条 協議

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

第91条 運営協議会

- 1 本契約第90条のほか、市及び事業者は、特定事業の適正な実施に向けて、市職員1名、事業者1名、学識経験者1名、弁護士1名、市民2名から構成される計6名の委員からなる運営協議会を設置する。運営協議会の主たる役割は次のものとする。
 - (1) 本契約第49条第4項に基づき、特定事業施設の供用期間において、事業者が提供するサービス水準が要求性能を満たしているかどうかの確認を行うこと
 - (2) 本契約第59条第2項による市と事業者との協議において、市及び事業者に対して助言を与え、又は勧告をすること
 - (3) 本契約第71条第1項及び第2項に基づき、特定事業の終了時における施設の引渡し状態の協議及び確認を行うこと
 - (4) その他、必要に応じて特定事業の実施に関する協議及び検討を行い、市及び事業者に対して意見や助言を与えること
- 2 本条第1項について、運営協議会の組織、運営、費用負担等の詳細については、別紙16の運営協議会設置要綱に定めるものとする。

第92条 公租公課の負担

- 1 本契約及び本契約に基づく一切の業務の実施に関連して生じる公租公課は、全て事業者が、市から受けるサービス対価の中から支払うものとする。
- 4 公租公課に関する制度変更が行われた場合は、本契約第57条第1項の規定に従ってサービス対価の見直しを行うものとする。

第93条 市による債務の履行

- 1 本契約の締結後に市が本契約の規定に従い新たに債務を負担するものが生じた場合、市は必要な予算措置を講じるものとし、予算の定めるところにより当該債務を履行し、これを支払う。なお、本条の規定により予算の定めに従うことを理由として市が当該債務を履行しない場合は、市の債務不履行として本契約第77条の規定を準用するもの

とする。

第94条 契約上の地位の譲渡

- 1 市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は本契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。株式又は新株予約権を発行しようとする場合も同様とする。なお、市による事前の承諾に際しては、事業者並びに契約上の地位及び権利の譲受人が特定事業に支障となる行為を行わず、特定事業の円滑な遂行がなされると認められる場合において、譲り受ける第三者からその旨を確約した書面が提出されることを条件として、市は承諾することができる。

第95条 特定事業施設等の譲渡

- 1 本契約に別段の定めのある場合のほかは、事業者は、市の事前の承諾がある場合を除き、特定事業施設の一部又は全部を第三者に対して譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。
- 2 事業者は、特定事業に対して融資を実行する融資者のために市が承諾する担保権を設定することができる。ただし、かかる担保権は、本契約第 66 条で定める仮登記に順位劣後するものとする。

第96条 特定事業施設の所有権の移転

- 1 本契約の終了により、特定事業施設の所有権を市に移転する場合、事業者の責任においてこれを行うこととし、市はこれに協力する。
- 2 所有権等の登記移転に関する費用は市が別途これを負担する。ただし、事業者の責めによる解除を原因とする場合にはこの限りではない。
- 3 本条第 1 項の移転の結果、事業者【又は市が認める者】と市とが、特定事業施設と付帯事業施設を区分所有する場合、特定事業施設の管理、変更及び処分に関する事項は、各区分所有者が協議して決するものとする。

第97条 事業計画等の提出

- 1 事業者は、毎事業年度開始前に、その事業年度の事業計画及び収支予算を作成し、市に提出しなければならない。事業者がこれを変更しようとする場合も同様とする。
- 2 事業者は、事業期間の終了に至るまで、事業年度の最終日より 3 ヶ月以内に、公認会計士の監査済財務書類及び年間業務報告書を市に提出するものとする。なお、市は当該監査報告及び年間業務報告書を公開することができる。
- 3 事業者は、提案時の事業計画と各期の事業実績の比較内容を財務書類に記載するもの

とする。市は、同内容につき事業者から説明を受けることができるものとする。

- 4 事業者【又は事業者及び市が認める者】は、本条第1項から第3項における事業計画等の作成につき、特定事業と付帯事業を区別して記載するものとする。

第98条 情報公開と秘密保持

- 1 特定事業の運営に当たって、市及び事業者は、長岡市情報公開条例（平成7年12月21日長岡市条例第33号）及び長岡市個人情報保護条例（平成10年10月7日長岡市条例第51号）を遵守するものとする。
- 2 市及び事業者は、互いに特定事業に関して知り得た相手方の秘密を自己の役員及び従業員又は自己の代理人、コンサルタント及び請負事業者以外の第三者に漏らし、また、本契約の履行以外の目的（ただし、適用法令に基づく場合を除く。）に使用してはならない。
- 3 事業者は、請負事業者に対し、自らの責任で自己と同様の秘密保持義務を課すものとする。

第99条 知的所有権

- 1 事業者は、本契約に定める義務の履行において、特許権等の知的所有権の対象となっている第三者の技術、資料等を使用し、または第三者をして使用させるときは、その使用に関する一切の責任を負う。
- 2 本契約終了後、事業者は市に対し、無償で設計図書等の使用を認めるものとする。なお、本契約終了後においても、事業者は著作者人格権を市に対して行使しないものとする。

第100条 資料等の取扱い

- 1 市は事業者に対し、必要な資料等の開示、貸与等の提供を無償にて行う。
- 2 事業者は市から提供された特定事業に関する資料等を特定事業以外の用途に使用してはならない。
- 3 事業者は市から提供された本業務に関する資料等を特定事業の遂行上必要な範囲内で複製又は改変できる。
- 4 市から提供を受けた資料等（複製物及び改変物を含む。）が特定事業遂行上不要となった場合、事業者は遅滞なくこれらを市に返還又は市の指示に従った処置を行うものとする。

第101条 出資者による保証

- 1 事業者は、出資者による別紙 14 に記載する内容を有する保証書を取得し、その写しを平成*年*月*日までに市に対して提出しなければならない。

第102条 事業者の解散

- 1 事業者は、事業期間の終了後 540 日を経過する日まで解散することはできない。ただし、市が事前に承諾した場合、又は市が承諾した第三者が、事業者が本契約第 71 条に基づき負う瑕疵担保責任を引き受けた場合については、この限りではない。

第103条 株式の発行及び処分等

- 1 事業者は、株式の増資等、資金調達計画の変更を行う場合には、その旨を予め市に通知し、承諾を得なければならない。
- 2 事業者への出資者が、事業者の株式について、譲渡、担保設定その他の処分を行う場合も、譲受人等を明らかにした上でその旨を市に通知し、承諾を得なければならない。

第104条 付保すべき保険

- 1 事業者は、別紙 15 に定める内容の保険を自ら付保し又は第三者をして付保せしめるものとする。なお、当該保険のうち、同別紙に定める「付保する期間」中において更新する必要があるものは、事業者の責任において更新されなければならない。

第105条 融資者との協議

- 1 市は、特定事業に関して、事業者への融資者との間において、市が本契約に基づき事業者に損害賠償を請求し、また契約を終了させる際の融資者への事前通知、協議に関する事項につき協議し定めるものとする。

第12章 雑則

第106条 請求、通知等の様式その他

- 1 本契約に定める請求、通知等は、相手方に対する書面をもって行われなければならない。
- 2 本契約の履行に関して市及び事業者間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。
- 3 本契約上の期間の定めは、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）が規定するところによるものとする。

第107条 法令遵守等

- 1 事業者は、本契約に従い、法令、条例及び関連要綱等を遵守し、特定事業を実施しなければならない。
- 2 特定事業に際しては、市及び事業者ともに信義誠実の原則に従い、双方協力して実施しなければならない。

第108条 準拠法

- 1 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

第109条 管轄裁判所

- 1 本契約に関する紛争は、新潟地方裁判所長岡支部を第一審のみを専属管轄裁判所とし、市、事業者及び出資者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

第110条 定めのない事項

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

別紙集

別紙 1

用語の定義

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

1. 「PFI 法」とは、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）をいう。
2. 「市」とは、長岡市をいう。
3. 「事業者」とは、長岡市と特定事業の事業権契約（本契約）を締結する者をいう。
4. 「出資者」とは、事業者（株式会社）への出資者のことをいう。
5. 「構成員」とは、事業者の構成員のことをいう。構成員は、必ずしも事業者（株式会社）への出資を行う義務はなく、その意味で、出資者とは異なる。
6. 「本契約」とは、特定事業【及び付帯事業】の実施について、市と事業者の間で締結する契約をいう。なお、付帯事業が行われる場合、必要に応じて、本契約とは別に適宜の契約を締結することがある。
7. 「特定事業」とは、長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」整備、運用及び維持管理事業をいう。
8. 「特定事業施設」とは、特定事業実施のために設置される施設のことをいう。
9. 「付帯事業」とは、事業者若しくは市が認める者が行う特定事業以外の事業で、事業者【又は市が認める者】が自らの責任において運営する事業のことをいう。
10. 「付帯事業施設」とは、付帯事業を実施するために事業者【又は市が認める者】が設置する施設のことをいう。
11. 「事業用地」とは、長岡市信濃 2 丁目 998-71、998-77、998-80 及び 998-82 をいう。
12. 「募集要項等」とは、特定事業の実施に関して市が作成し、配布した募集要項（第 1 次及び第 2 次）及びその際の配布資料並びに市の質問回答書及びその際の配布資料の総称を言う。
13. 「事業者提案」とは、事業者が募集要項等の規定に従い、市に対して提出する特定事業【及び付帯事業】に関する提案をいう。
14. 「事業概要」とは、本契約に別紙 3 として添付する特定事業【及び付帯事業】の基本となる計画について記載した計画書をいう。
15. 「請負人」とは、特定事業について事業者との契約により、特定事業の一部を実施する企業をいう。
16. 「整備業務」とは、募集要項等に示した特定事業施設の整備に係る調査、設計、建設などの一連の業務をいう。

17. 「設計図書」とは、図面、仕様書のみならず、現場説明書、現場説明に対する質問回答書を含み、基本的に工事目的物の形状等を指示する技術的事項等を規定するものをいう。
18. 「工期」とは、事業者提案に記載された工期をいう。
19. 「供用期間」とは、特定事業施設の供用開始日から 20 年を経過した日又は期間途中もしくは解除の日までの期間をいう。
20. 「供用開始日」とは平成 * 年 * 月 * 日をいう。
21. 「事業期間」とは、本契約第 3 条及び第 70 条に従い市議会の議決を得た日から本契約の終了する日までの期間をいう。
22. 「事業年度」とは、特定事業期間中の各暦年の 4 月 1 日に始まり、翌年の 3 月 31 日に終了する 1 年間をいう。
23. 「開庁日」とは、長岡市の休日を定める条例（平成元年 9 月 18 日長岡市条例第 39 号第 1 条）に規定する休日を除いた日をいう。
24. 「竣工確認」とは、本契約第 26 条に従い市が実施する特定事業施設の施工状況の確認に関する手続きをいう。
25. 「譲渡前検査」とは、市が事業者から特定事業施設を譲り受けるに先立ち本契約第 67 条の規定に従い実施する特定事業施設に関する確認手続をいう。
26. 「維持管理業務」とは、募集要項等に示した特定事業施設の維持管理に係る建築物保守管理、建築設備保守管理などの一連の業務をいう。
27. 「運営業務」とは、募集要項等に示した特定事業施設の運営に係る一連の業務をいう。
28. 「年間維持管理・運営業務計画書」とは、別途市が定める業務計画書等作成要領に従い事業者が市に対して提出する特定事業施設の維持管理・運営に関する計画書をいう。
29. 「サービス対価」とは、特定事業を通じて事業者が提供するサービスに対して、市が債務負担行為により行う支払のことをいう。
30. 「モニタリング」とは、事業者が本契約に定められた業務内容及びサービス水準を達成しているかどうかを確認することをいう。
31. 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象であって、取引上あるいは社会通念上要求される一切の注意や予防方法を講じても、損害を防止できないものをいう。また特定事業施設に直接物理的に影響がなくとも、落雷等を原因とする送電線の破断による送電の停止などの間接的事由も含むものとする。

別紙 2

日程表

平成 * 年 * 月 * 日	本契約締結
平成 * 年 * 月 * 日	市議会の議決日
平成 * 年 * 月 * 日 ~ 平成 * 年 * 月 * 日	設計期間
平成 * 年 * 月 * 日 ~ 平成 * 年 * 月 * 日	整備期間
平成 * 年 * 月 * 日	竣工検査及び維持管理・運営体制等の確認
平成 * 年 * 月 * 日	供用開始日
平成 * 年 * 月 * 日 ~ 平成 * 年 * 月 * 日	運営期間
平成 * 年 * 月 * 日	特定事業施設の譲渡

日程表の記載期日については、本契約締結時点での日程とする。その後の日程変更については、市と事業者の間の協議とする。

別紙 3

事業概要

特定事業における事業者の業務内容は以下の通りとする。

ア 特定事業施設の整備（設計・建設）業務

- (ア) 事前調査業務（地質調査含む）
- (イ) 施設の設計・建設及びその関連業務
- (ウ) 周辺家屋調査と近隣対策業務
- (エ) 電波障害調査及びその対策
- (オ) 備品等の設置及びその関連業務
- (カ) 工事監理業務
- (キ) 施設整備に伴う各種申請等の業務

イ 特定事業施設の維持管理業務

- (ア) 施設の清掃業務（屋外も含む）
- (イ) 建築物の保守管理業務（建築物の点検、保守、その他一切の修理業務を含む）
- (ウ) 設備の保守管理業務（設備の点検、保守、運転監視、その他一切の修理業務を含む）
- (エ) 外構の保守管理業務（植栽、外構の保守、その他一切の修理業務を含む）
- (オ) 警備業務

ウ 特定事業施設の運営業務

特定事業の運営にあたっては、高齢者に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜（サービス）を総合的に供与することが求められる。具体的な施設とその機能は、以下の通りである。

- (ア) 和室 : 少人数のグループ活動のために専用し利用できる部屋
- (イ) 交流和室 : カラオケ、酒、たばこは禁止し、静かに過ごすことのできる和室
- (ウ) 談話コーナー : 利用者が自由に談話・休憩できるスペース
- (エ) 広間 : カラオケ設備とステージを確保し、利用者が自由に利用できる部屋
- (オ) 浴室 : 男女各浴室、脱衣室、便所等を備える施設
- (カ) 健康増進機能 : 利用者の健康増進に資する機能
- (キ) 便宜機能 : 利用者に軽食、飲み物、入浴のための用品等を提供できる機能

別紙 4

基本設計書

設計概要書

- ・ 建築計画及び構造計画概要書
- ・ 内部仕上げ表
- ・ 電気設備計画概要書
- ・ 機械設備計画概要書
(給排水衛生設備)
(空調設備)
- ・ 情報システム概要図

図面

- ・ 配置図兼各階平面図
- ・ 立面図
- ・ 断面図
- ・ 日影図
- ・ 所有及び利用区分図
- ・ 完成予想図(パース等)

工事に伴う備品

- ・ 工事に含まれる設備リスト
- ・ その他備品リスト

別紙 5

実施設計完了に伴って提出すべき図書

設計書類					
1	構造計算書				
2	設備負荷計算書				
3	工事内訳書				
4	官公庁打合せ記録				
図面（建築）		図面（電気）		図面（給排水・衛生）	
1	図面リスト	1	特記仕様書	1	特記仕様書
2	特記仕様書	2	配置図	2	機器表
3	案内図	3	受変電設備単線結線図	3	器具表
4	敷地図（現況図・測量図）	4	受変電設備姿図	4	樹リスト
5	概要書	5	幹線設備系統図	5	系統図
6	外部仕上表	6	動力制御盤リスト	6	配置図
7	内部仕上表	7	電灯分電盤リスト	7	各階平面図
8	面積表	8	幹線・動力設備平面図	8	詳細図
9	配置図	9	照明器具姿図	9	その他必要図面
10	各階平面図	10	電灯・コンセント設備平面図		
11	立面図	11	弱電設備系統図	図面（空調）	
12	断面図	12	弱電設備姿図	1	特記仕様書
13	矩計図	13	弱電設備平面図	2	機器表
14	平面詳細図	14	自動火災報知設備系統図	3	系統図
15	展開図	15	自動火災報知設備平面図	4	各階平面図
16	天井伏図	16	その他必要図面	5	詳細図
17	床伏図			6	その他必要図面
18	建具表				
19	外構図				
20	各部詳細図				
21	日影図				
22	EV図				
23	構造図				
24	その他必要図面				

別紙 6

竣工に伴う提出図書

提出図書

区分	名称	サイズ	部数	備考	
竣工図	陽焼	設計図	A 1	各 1 部	背折製本（工事別）
		設計図縮小版	A 3	各 1 部	背折製本（工事別）
		構造計算書	A 3	1 部	背折製本
		設備設計計算書	A 3	1 部	背折製本
		主要施工図	A 1	1 部	背折製本
		家具・備品リスト	適宜	1 部	背折製本（ファイリング）

設計図（建築）

区分	図面名称	縮尺	備考
竣工図 （意匠）	特記仕様書		
	仕上表		
	面積表及び求積表	1/200、1/300	
	敷地案内図		
	配置図	1/200、1/300	
	平面図（各階）	1/100、1/200	
	断面図	1/50 ~ 1/100	
	立面図（各面）	1/100	
	矩計図	1/20 ~ 1/50	
	展開図	1/30、1/50	
	天井伏図	1/100	
	平面詳細図	1/20 ~ 1/50	
	部分詳細図	1/20、1/30	
	建具表	1/30、1/50	
	関係法令図（日影図等）	1/200、1/300	
	仮設計図（参考図）	1/200、1/300	
外構図	1/200、1/300		
竣工図 （構造）	伏図	1/100、1/200	
	軸組図	1/100	
	各部断面図	1/20 ~ 1/50	
	標準詳細図	1/20 ~ 1/50	
	各部詳細図	1/20 ~ 1/50	

設計図（電気設備工事）

区分	図面名称	縮尺	備考
竣工図	特記仕様書		単結線図及び姿図
	敷地案内図		
	配置図	1/200、1/300	
	受変電設備図	1/100、1/200	
	幹線系統図		
	電灯・分電盤リスト		
	電灯設備系統図		
	照明器具姿図	1/100、1/200	
	電灯設備平面図、電灯・コンセント設備平面図（コンセント記載）（各階）	1/100、1/200	
	動力制御盤リスト		
	動力設備平面図（各階）	1/100、1/200	
	弱電設備姿図		
	弱電設備系統図		
	弱電設備平面図（各階）	1/100、1/200	
火報等設備系統図			
火報等設備平面図（各階）	1/100、1/200		

設計図（給排水衛生設備）

区分	図面名称	縮尺	備考
竣工図	特記仕様書		屋外配管図含む 複雑な箇所については詳細図を附して補足する。 架台及び基礎詳細図を併記すること。
	敷地案内図		
	配置図	1/200、1/300	
	配管系統図		
	配管平面図	1/100、1/200	
	部分詳細図	1/20～1/50	
	機器及び衛生器具表		
	ILV ⁺ -V ⁺ 関係詳細図	1/50	
	ILV ⁺ -V ⁺ 関係通し断面図	1/50	
	消火栓及び水槽詳細図	1/20～1/50	
	消火設備系統図		
	消火設備平面図	1/100	
	汚水処理設備図		
	特殊設備設計図		

設計図（空調設備）

区分	図面名称	縮尺	備考
竣工図	特記仕様書		
	敷地案内図		
	配置図	1/200、1/300	屋外配管図含む
	配管系統図		
	配管平面図	1/100、1/200	
	部分詳細図	1/20 ~ 1/50	
	ダクト系統図		
	ダクト平面図	1/100、1/200	
	機器表		
	特殊設備図		

別紙 7

業務報告書の構成（案）

1．運営報告

- 1-1. 運営一般（開館日、開館時間、利用者数等）
- 1-2. 料金徴収額（内訳）
- 1-3. イベント等の実施
- 1-4. 利用者対応（クレーム処理等）
- 1-5. 今後の計画

2．維持管理報告

- 2-1. 維持管理業務一般（点検回数等）
- 2-2. 清掃業務
- 2-3. 建物保全及び設備保全業務
- 2-4. 設備保守管理業務
- 2-5. 外構保守管理業務
- 2-6. 警備業務
- 2-7. 今後の計画

3．業務チェックリスト

4．その他

- 3-1. 事故や不可抗力の発生等
- 3-2. その他特記事項

別紙 8
サービス対価

注：サービス対価の支払い額を記載する。

別紙 9

事業者の支払い費用等

事業者は、以下の項目についてサービス対価より支払うものとする。

直接費用

- ・ 特定事業施設の設計・建設に係る費用（備品や什器も含む）
- ・ 特定事業施設の運営に係る費用（光熱水費を含む）
- ・ 特定事業施設の維持管理に係る費用

間接費用

- ・ 会社設立費
- ・ 開業費
- ・ SPC 運営費
- ・ 資金調達費用（手続き費等を含む）
- ・ 特定事業の実施に係る一切の許認可取得や届出に係る費用
- ・ モニタリング費
- ・ 報告書、各種提出文書の作成・提出費

その他

- ・ 公租公課
- ・ その他、特定事業の実施に必要な費用

別紙 10

サービス対価の支払いスケジュール

注：サービス対価の支払方法は、事業者は以下の二つの方法より選択することができる。

ア 提供されるサービス全体に対して一括して対価を支払う方法

イ 施設整備（設計・建設含む）のサービスと施設運営（運営・維持管理等）のサービスを区分して対価を支払う方法

ここでは、ケース（ア）とケース（イ）の2ケースについて記す。なお、必要に応じて、サービス対価の支払いスケジュール表を記載する。

ケース（ア）

- ・支払額：*****円/回（固定）
- ・支払い期間：平成*年*月～平成*年*月
- ・支払い回数：**回（年*回）
- ・支払い期限：*月末日

ケース（イ）

- ・施設整備のサービス対価
- ・支払額：*****円/回（固定）
- ・支払い期間：平成*年*月～平成*年*月
- ・支払い回数：**回（年*回）
- ・支払い期限：*月末日

施設運営（運営・維持管理）のサービス対価

- ・支払額：*****円/回（固定）
- ・支払い期間：平成*年*月～平成*年*月
- ・支払い回数：**回（年*回）
- ・支払い期限：*月末日

別紙 1 1

サービス対価の減額又は支払停止

サービス対価の減額又は支払い停止は、モニタリングの結果によって決定されるものとする。モニタリングの実施時期及び方法は、以下の通りである。

施設整備期間

施設整備期間におけるモニタリングの目的は、事業者によって設計・建設された特定事業施設並びに調達された設備等が、市が求める要求性能を満たしていることを確認することである。モニタリングの方法は、最初に事業者が設計完了時に本契約に示した設計図書等を市に提出し、確認を受ける。次に、事業者は工事監理者を設置し、定期的に市に対して工事施工の報告を行う。上記の他、市は不定期に実地見分を行う。市が要請した場合は、事業者または工事監理者は市に対し、随時、施工状況の報告・説明を行うこと。特定事業施設の竣工時において、市は本計画施設が仕様書及び設計図書に従い建設されていることを確認する。

供用期間

供用期間におけるモニタリングの目的は、事業者が提供するサービス水準が本契約で定める仕様を満たしていることを確認することである。モニタリングの方法としては、事業者は、月に一度、運営・維持管理業務報告書を作成し、市に提出して確認を受ける。なお、事業者は、要求性能基準書等を基に業務チェックリストを作成し、自ら要求性能の充足の確認及び運営実績評価を実施する。事業者は本契約締結前に業務チェックリスト案を作成し、市と協議の上、本契約締結後に正式に業務チェックリストとして扱う。チェックリストによるモニタリング結果は、運営・維持管理報告書に含まれるものとする。

上記の事業者自身によるモニタリングの他に、市は不定期に実地見分を行う。市が要請した場合、事業者は市に対して随時、運営・維持管理状況について説明を行うものとする。また、事業者は、本計画施設内の適当な場所に利用者の声を募る「意見箱」等を設置し、内容を整理の上、定期的に市に提出する。利用者モニタリング結果の提出頻度は、市との協議によって決定するものとする。また、「意見箱」による利用者意見の収集の他に、市は独自に特定事業施設の利用者に対し、アンケートやヒアリング調査等を行うことがある。

施設引渡時（事業終了時）

市は、事業期間終了後、事業者から施設の譲渡を受ける際、施設の状態が本契約において定められる水準を満たしていることを確認する。なお、施設引渡時の確認は、運営協議会が中心となっており、運営協議会が確認を行うまでは、市はサービス対価の最終支払を行わないものとする。下に、述べたモニタリングの方法、時期、内容について、下表に整理した。

実施者 時期	直接的モニタリング		間接的モニタリング		評価の最終決定権
	事業者	市	運営協議会	利用者	
施設整備期間	<ul style="list-style-type: none"> 設計図書等提出 工事監理者設置 施工報告書提出 随時報告 	<ul style="list-style-type: none"> 提出書類の確認 実地見分 竣工時の確認 			市
供用期間	<ul style="list-style-type: none"> 運営・維持管理業務報告書提出 年次報告書提出 財務諸表提出 	<ul style="list-style-type: none"> 提出書類の確認 実地見分 利用者アンケート・ヒアリング等実施 	<ul style="list-style-type: none"> 年次報告書の確認 	<ul style="list-style-type: none"> 意見箱への投函 利用者アンケート・ヒアリング等 	市
事業終了時		<ul style="list-style-type: none"> 引渡条件の確認 	<ul style="list-style-type: none"> 引渡条件の確認 		市

モニタリングに基づく実績評価の確定

市は、事業者が提出する運営・維持管理報告書に示されるチェックリスト及び総合評価に基づき、市が求めるサービス水準が充足されているか否かの判断を行う。事業者は、自らの運営実績の総合評価を行った上で、運営・維持管理報告書を市に提出する。市は、市自身によるモニタリング結果、運営協議会及び利用者の意見等を踏まえ、事業者が自己申告した総合評価の確定を行う。

総合評価は、事業者の運営実績に応じ、以下の4段階で評価するものとする。

レベル	運営実績	備考
A	要求性能が達成されている。事業の運営状態が良好である。	
B	要求性能に未達がある。事業の運営は継続できるが、その状態を放置することは好ましくない。	減額 (支払停止)
C	要求基準に未達がある。事業の運営は継続できるが、早急な改善が望まれる。	減額 (支払停止)
D	要求基準に未達がある。事業の運営に著しい障害を来しており、事業の継続が困難である。	支払停止 (契約解除)

備考：改善勧告の通知後、定められた期間を経て改善がされなかった場合に発動される措置をいう。括弧内は、累積ポイントが定められた基準を超えた場合に追加的に発動される措置をいう。

注：モニタリングのチェックリスト、及びレベル決定のための詳細基準は、優先交渉権者との交渉にて定める。

モニタリング結果の反映

市は、モニタリングの結果、事業者が本契約に定める要求性能を満たしていないと判断した場合は、事業者に対して改善勧告を通知し、事業者と改善に向けた協議を行う。市と事業者の協議が整わない場合は、市・事業者・第三者で構成される運営協議会において改善に向けた協議を行う。市が通知する改善勧告には、改善期間を示すものとし、改善期間を過ぎても特定事業の運営実績に改善が見られない場合には、それぞれの事業期間に応じて以下の措置を取る場合がある。

- ア 施設整備期間 : 運営開始時期あるいはサービス対価支払の延期
- イ 維持管理・運営期間 : サービス対価の支払額の減額あるいは支払停止
- ウ 特定事業施設引渡時 : サービス対価の最終支払の停止

サービス対価の減額、停止の過程

施設整備期間中に、事業者が提出する書類及び施設整備工事において、事業者の実績が、市の要求する条件や性能基準を満たしていないと判断された場合、市は事業者に対して改善勧告を通知する。また、工事竣工時に、整備された施設が市の要求する条件や性能基準を満たしていないと判断された場合も、市は同様に事業者に対して改善勧告を通知する。その場合、市の要求する条件や性能基準が満たされていることの確認がなされない限り、特定事業の運営開始は認めず、またサービス対価の支払も行わない。

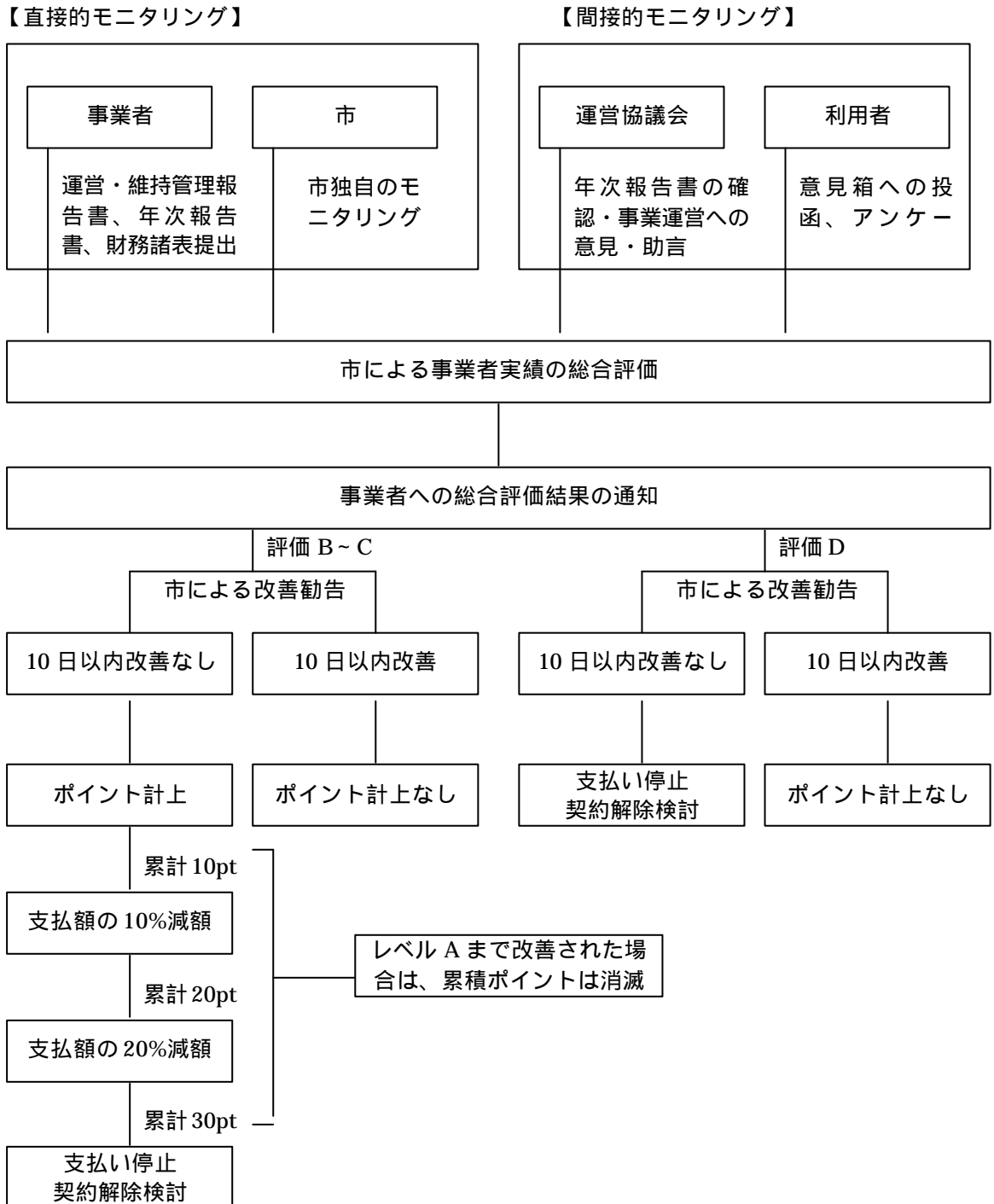
供用期間の総合評価において、事業者の運営実績がレベルB～Dと判断された場合、市は事業者に対して速やかに当該事項の改善勧告を通知する。レベルB及びCにおいて、市が事業者に対して改善勧告を通知した後、原則として10日を経過しても運営の改善が見られない場合は、評価Bについては1日につき1ポイント、評価Cについては1日につき2ポイントのペナルティポイントを計上する（ただしケースとして是正に10以上の日数が必要と判断された場合には、市と事業者は協議を行った後、是正期間を設定する）。

ペナルティポイントは、市が警告を通知してから事業者によってレベルAまでの改善が認められるまで累積する。レベルAまでの改善がなされた場合は、累積ポイントは消滅する。累積ペナルティポイントが10ポイントに達した場合はサービス対価の支払い額を10%減額、20ポイントに達した場合は、支払額の20%を減額する。30ポイントに達した場合は支払停止の措置が取られる。さらに改善が期待されない場合は、契約解除を検討する。

レベルDにおいて、市が事業者に対して改善勧告を通知した後、10日を経過しても運営の改善が見られない場合は、支払を停止し、あるいは本契約の全部又は一部を解除することができる。

注：ペナルティポイントに関する詳細は、優先交渉権者との交渉にて定める。

モニタリング（運営期間）とサービス対価の減額及び支払停止メカニズム



別紙 1 2

利用料金表

注：利用料金のうち、入場料は、優先交渉権者の決定後、市が定める。専用室の料金は、契約交渉において、市と優先交渉権者が協議を行った後、決定する。

別紙 1 3

譲渡前検査事項

市が、本契約第 67 条に基づき行う譲渡前検査事項は次のとおりである。市は本別紙に定める事項を必要に応じ削除又は追加できるものとする。なお、譲渡前検査は市の費用により行われるものとする。

1. 物的状況の調査

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

2. 法的調査

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

3. 経済的状況に関する調査

- ・ 特定事業の経営（収入・費用）に関する調査

別紙 1 4

保証書の様式

平成 * * 月 * 日

長岡市

[長岡市長] 様

出 資 者 保 証 書

長岡市及び[* * * 株式会社 (事業者名を記入)] (以下「事業者」という。) 間で平成 * 年 * 月 * 日付で締結された長岡市「高齢者センターしなの (仮称) 」整備、運用及び維持管理事業の事業権契約 (以下「本契約」という。) に関して、出資者である 及び (以下「当社ら」という。) は、本日付をもって、貴市に対して下記の事項を連帯して誓約し、かつ、表明及び保証致します。なお、特に明示の無い限り、本出資者保証書において用いられる語句は本契約において定義された意味を有するものとします。

記

- 1 事業者が、平成 * 年 * 月 * 日に、商法上の株式会社として、適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
- 2 事業者の本日時点における発行済株式総数は * * * 株であり、うち、 * * * 株が、 * * * 株が、それぞれ保有していること。また、当社らが、平成 * 年 * 月 * 日までに、事業者に対して 円の劣後ローンを実行すること。
- 3 事業者が特定事業【及び付帯事業】を遂行するために行う資金調達を実現することを目的として、当社らが保有する事業者の株式を金融機関に対して譲渡し、又は同株式上に担保権を設定する場合、事前にその旨を貴市に対して書面により通知しその承諾を得た上で行うこと。また、担保権設定契約書及び融資契約書の写しをその締結後速やかに貴市に対して提出すること。
- 4 前項に規定する場合を除き、当社らは、本契約が終了する時まで事業者の株式を保有するものとし、貴市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと (ただし、当社らの一部の者に対して当社らが有する事業者の株式の一部を譲渡する場合には、貴市に対する事後報告をもって足りるものとする) 。

- 5 出資者は、事業者を、本契約が別に定める場合を除き、本契約終了の日から540日が経過する日まで解散しないこと。

以上

代表取締役社長

代表取締役社長

別紙 1 5

付保すべき保険

事業者は、次の保険を付保するものとする。保険契約は、1年ごとの更新でも認めることとする。

1．火災保険

付保対象 : 特定事業施設
付保する期間 : 運営開始日から特定事業施設の市に対する譲渡日まで
保険金額（補償額） : 再調達価格相当額

2．施設賠償責任保険

付保対象 : 特定事業施設内における本事業活動に伴う法律上の賠償責任
付保する期間 : 運営開始日から特定事業施設の市に対する譲渡日まで
填補限度額（補償額） : 対人 1名あたり1億円、1事故あたり10億円
対物 1事故あたり20億円

3．建設工事賠償責任保険

付保対象 : 特定事業施設の建設工事に伴う法律上の賠償責任
付保する期間 : 特定事業施設の着工日から事業者への引渡し日まで
填補限度額（補償額） : 対人 1名あたり1億円、1事故あたり10億円
対物 1事故あたり1億円

4．履行保証保険

付保対象 : 建設企業の債務不履行により当該契約を解除した場合の事業者に対する金銭補償
付保する期間 : 特定事業施設の着工日から事業者への引渡し日まで
填補限度額（補償額） : 建設費（設計費・工事監理費含む。）の10%

5．建設工事保険

付保対象 : 特定事業施設の建設工事における物的損害
付保する期間 : 特定事業施設の着工日から事業者への引渡し日まで
填補限度額（補償額） : 建設費（設計費・工事管理費含む。）

6．履行保証保険あるいは契約保証約款

- 付保対象 : 維持管理再委託先の債務不履行により本契約を解除した場合の事業者に対する金銭補償
- 付保する期間 : 維持管理の開始日から特定事業施設の市に対する譲渡日
- 填補限度額（補償額） : 維持管理再委託先の年間受託金額の 10%

7．履行保証保険

- 付保対象 : 特定事業施設にかかる請負額 1000 万円以上の修繕工事又は更新工事の請負企業の債務不履行により当該契約を解除した場合の事業者に対する金銭補償
- 付保する期間 : 維持管理の開始日から特定事業施設の市に対する譲渡日までに行われる請負額 1000 万円以上の工事毎に、当該工事の着工日から完了日まで
- 填補限度額（補償額） : 請負企業の請負金額の 10%

注：加入保険の種類、条件等については、優先交渉権者との交渉によって最終決定する。

別紙 1 6

長岡市高齢者センターしなの（仮称）運営協議会設置要綱（案）

（設置）

第1条 本市は、高齢者センター整備事業をPFIの手法により実施するに当たり、当該事業を計画的かつ効率的に実施するため、長岡市高齢者センターしなの（仮称）運営協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（任務）

第2条 協議会は、次に掲げる事項について調査及び審議する。

- (1) 事業者が提供するサービス水準に関する事項
- (2) PFI事業終了時における施設の引渡状態に関する事項
- (3) 前号に掲げるもののほか、市及び事業者との協議に必要な事項

（組織）

第3条 協議会は、市民、学識経験を有する者及び行政職員のうちから、市長が委嘱する委員で組織する。

（任期）

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠の委員は、前任者の残任期間とする。

（委員長及び副委員長）

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長及び副委員長は、市長が指名する。
- 3 委員長は、委員会を代表し、会務を統括する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代行する。

（会議）

第6条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

（庶務）

第7条 委員会の庶務は、福祉保健部福祉総務課で処理する。

（その他）

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、公表の日から施行する。

別紙 1 7

仕様書

施設設計・建設仕様

維持管理・運営仕様

施設譲渡時の施設仕様

長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」

整備、運用及び維持管理事業

土地使用貸借契約(A)(案)

長岡市（以下「甲」という。）及び事業者（以下「乙」という。）は、甲の所有する下記第1条の物件の表示記載の土地（以下「本件土地」という。）について、以下のとおり、使用貸借契約を締結する（以下「本契約」という。）なお、本契約で別途定義するものの他、本契約において使用する用語は、甲及び乙間の長岡市高齢者センターしなの（仮称）の整備、運用及び維持管理事業（以下「特定事業」という。）についての事業契約書別紙1に規定する定義に基づくものとする。

第1条 本件土地の使用貸借

- 1 甲は、本件土地について、乙に対し、第3条に規定する期間中、無償で貸付するものとする。

記

（物件の表示）

所在 新潟県長岡市信濃2丁目

地番 998-71, 998-77, 998-80, 998-82

地積 3,584.78 平方メートル

内訳	998-71 地番	632.95 平方メートル
	998-77 地番	205.04 平方メートル
	998-80 地番	213.00 平方メートル
	998-82 地番	2,533.79 平方メートル

注：具体的な対象土地の特定は、提案に応じて決定する。

第2条 使用の目的

- 1 前条に規定する乙の本件土地の使用権は、特定事業の実施のための特定事業施設の建設ならびに特定事業施設を所有することを目的とし、乙は同目的の範囲内において本件土地を使用しなければならない。

第3条 土地使用貸借の期間

- 1 本件土地の使用貸借の期間は、平成*年*月*日から平成*年*月*日までとする。ただし、当該期間の終了の日までに甲及び乙間の特定事業に関する事業権契約（以下「本件事業契約」という。）が終了した場合には、その時点で本契約に基づく使用貸借も終了するものとする。
- 2 甲及び乙は、本件事業契約が継続されている間は、いずれも本契約を解約し得ないも

のとする。

第4条 譲渡及び転貸等の禁止

- 1 甲は、本契約の継続中、乙の承諾なく甲以外の第三者に本件土地を譲渡または賃貸することはできない。
- 2 乙は、甲の書面による承諾なく本契約により生ずる権利を譲渡するなどの一切の処分をなし、または本件土地を転貸するなどの一切の処分をしてはならない。

第5条 善管注意義務

- 1 乙は、本件土地を善良なる管理者の注意義務をもって使用し、維持保全に努めなければならない。

第6条 第三者に損害を及ぼした場合の措置

- 1 乙が、本件土地を使用するにつき第三者に損害を与え、民法その他の法律に基づいて損害賠償責任を負うことになった場合には、乙は、当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。

第7条 維持管理義務

- 1 乙は、本件事業契約に基づき、本件土地の維持管理を行う。

第8条 滅失または毀損の通知義務

- 1 乙は、本契約の期間中、本件土地の一部が滅失または毀損し、またはそのおそれがある場合は、直ちに甲に対してその状況を通知しなければならない。

第9条 本契約終了時の処理

- 1 本契約が終了した場合には、乙は甲に対し、本件事業契約書の規定に従って、本件土地を明け渡さなければならない。

第10条 損害賠償

- 1 乙が本契約に基づく義務を履行しないために、甲に損害が生じた場合、乙は、その損害を賠償しなければならない。

第11条 定めのない事項等

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

第 12 条 管轄裁判所

- 1 本契約に関する紛争は、新潟地方裁判所長岡支部を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、甲及び乙は、同裁判所の専属的管轄に服することに同意する。

本契約の成立を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲及び乙各々記名押印の上、各自その 1 通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲

乙

長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」

整備、運用及び維持管理事業

土地使用貸借契約(B)(案)

長岡市（以下「甲」という。）と[借受人（付帯事業施設所有者の名称）]（以下「乙」という。）とは、甲の所有する下記第1条の物件の表示記載の土地（以下「本件土地」という。）について、以下のとおり、使用貸借契約を締結する（以下「本契約」という。）なお、本契約で定義するものの他、本契約において使用する言語は、甲及び丙[特定事業者の名称が入ります]間の長岡市高齢者センターしなの（仮称）の整備、運用及び維持管理事業（以下「特定事業」という。）についての事業契約（以下「事業契約」という。）別紙1に規定する定義に基づくものとする。

第1条 本件土地の使用貸借

- 1 甲は乙に対し、本件土地について、第3条に規定する期間中、無償で貸し付ける。

（物件の表示）

所在 新潟県長岡市信濃2丁目

地番 998-71, 998-77, 998-80, 998-82

地積 3,584.78 平方メートル

内訳	998-71 地番	632.95 平方メートル
	998-77 地番	205.04 平方メートル
	998-80 地番	213.00 平方メートル
	998-82 地番	2,533.79 平方メートル

注：具体的な対象土地の特定は、提案に応じて、決定する。

第2条 使用の目的

- 1 前条に規定する乙の本件土地の使用貸借権は、専ら事業者提案及び事業計画書に従い付帯事業の実施のための付帯事業施設の建設ならびに付帯事業施設を所有することを目的とし、乙は同目的の範囲内において、特定事業の趣旨を理解し、特定事業施設との整合性、一体性に充分留意して、本件土地を使用しなければならない。
- 2 甲と乙とは、付帯事業施設の建設については、特定事業の事業契約書第3章の規定に従って行われることを確認する。
- 3 乙は、甲が書面で承諾する場合、付帯事業施設を維持・管理・運営することを目的とする第三者に貸し付けることができる。
- 4 甲が前項の承諾をするには、前項のほか、次の条件を充たしていることを要する。

(1) 当該第三者による付帯事業施設の維持管理・運営が特定事業の維持・管理・運営の妨げにならないと認められ、かつ、同人が別紙に記載する内容を有する誓約書を市に対し提出すること。

(2) 当該第三者が、付帯事業施設を公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用に使用するものでないと認められ、かつ、同人が別紙に記載する内容を有する誓約書を市に対し提出すること。

5 前項の定めは、付帯事業施設が転貸される場合の転借人についても準用する。

第3条 貸付期間

1 貸付期間は、平成*年*月*日から平成*年*月*日までとする。ただし、使用貸借期間満了の日の3か月前までに甲乙双方からなんら意思表示がないときは、同一条件で使用貸借期間を更に1年間延長するものとし、以後この例による。

第4条 物件の引渡し

1 甲は、第3条に定める貸付期間の初日に貸付物件を乙に引渡すものとする。

第5条 使用上の制限

1 乙は、本件土地及び本件土地上に所在する付帯事業施設その他の工作物等について、増改築等により現状を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を書面によって申請し、甲の承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

第6条 本件土地上の建物の管理

1 「本件施設」の維持管理は、建物の区分所有に関する法律(昭和37年法律第69号)、事業契約及び甲と乙が協議の上作成する管理規約に従い、実施するものとする。

2 乙は、付帯事業の設置及び運営に必要となる一切の許認可を、その責任及び費用において取得する。

3 乙が甲に対して協力を求めた場合、甲は乙による前項に定める許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。

4 甲が乙に対して協力を求めた場合、乙は甲による許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。

第7条 近隣対策

1 乙は、自己の責任及び費用において、騒音、悪臭、電波障害、粉塵発生、交通渋滞その他付帯事業の運営が近隣住民の生活環境に与える影響を検討し、合理的に要求され

る範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、乙は、甲に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

第8条 市による説明要求及び立ち会い

- 1 甲は、事業期間中、付帯事業施設の設置及び運営その他について、乙に事前に通知したうえでその説明を求めることができるものとし、また付帯事業施設において設置及び運営状況を自ら立ち会いの上モニタリングすることができるものとする。
- 2 乙は、前項に規定する設置及び運営状況その他についての説明並びに甲によるモニタリングの実施につき甲に対して付帯事業の運営の妨げにならない限り最大限の協力をしなければならない。
- 3 本条第2項に規定する説明又はモニタリングの結果、付帯事業施設の設置及び運営状況が、事業計画書の内容を客観的に逸脱し、または本契約第2条に抵触していることが判明した場合、甲は乙に対してその是正を指導することができる。この場合、乙は甲に対してかかる指導に対する対応状況を報告しなければならない。
- 4 甲は、本条に規定する説明及びモニタリングの実施を理由として、付帯事業施設の設置及び運営の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

第9条 権利譲渡等の禁止

- 1 乙は、本件土地の使用借権又は付帯事業施設を第三者に譲渡しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、乙は、第2条の目的の範囲内で付帯事業施設を運用する地位を乙から譲り受ける者を除いては、本件土地の使用借権又は付帯事業施設を第三者に譲渡することはできない。
- 2 乙は、本件土地の使用借権又は付帯事業施設に抵当権、質権その他の担保物権を設定しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

第10条 物件保全義務等

- 1 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。
- 2 乙は、前項の注意を果たさなかったため本件土地が損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、甲は、当該賠償により被った費用を乙に求償することができる。

第11条 損害賠償

- 1 乙は、本契約に定める義務に違反したために甲に損害を与えた場合には、甲の定める額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

第 12 条 契約の解除

- 1 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。
- 2 甲は、本件土地を国又は公共団体において公共用、公用又は国の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、本契約を解除することができる。この場合において、乙が損失を受けるときは、甲乙協議してその損失の補償をするものとする。
- 3 乙は、特定事業の事業期間中、本契約を解約することはできない。
- 4 乙は、特定事業期間経過後においては、その 1 か月前までに甲に予告をしてこの契約を解除することができる。

第 13 条 事業契約との関係

- 1 事業契約が、解除その他の理由で期間満了前に終了した場合においても、第 12 条で定める場合を除き、本契約は、第 3 条に定める期間存続する。

第 14 条 貸付物件の返還

- 1 第 3 条に規定する貸付期間が満了したとき又は第 12 条の規定により契約が解除されたときは、乙は、甲乙協議の上定める必要な措置を講じた上で、付帯事業施設を収去のうえ本件土地を甲の指定する期日までに返還しなければならない。
- 2 ただし、甲が付帯事業施設の収去が適当でないとしたときは、現状のまま返還することができる。

第 15 条 有益費等の放棄

- 1 乙は、第 3 条に規定する貸付期間が満了した場合又は第 12 条の規定により契約が終了した場合において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等については、その支出に関し甲の承認を受けの際甲乙協議して定めた場合及び事業契約の規定に基づく場合を除き、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

第 16 条 契約の費用

- 1 本契約の締結に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

第 17 条 事業契約が特定事業施設完成前に終了する場合の処遇

- 1 特定事業施設と付帯事業施設を含む建物の建築が未完成の場合で、事業契約第 75 条第 1 項によって事業契約が解除された場合、又は同契約第 85 条あるいは同契約第 89 条第 1 項によって事業契約が終了した場合、本契約もまた終了するものとする。
- 2 前項の場合で、付帯事業施設部分の出来形が存在し、甲が当該出来形部分を利用しようとする場合、甲は当該出来形部分を確認の上、施設整備費用相当額のうち出来形部分の割合に応じた額によりこれを買受けることができる。甲の支払方法については、付帯事業施設の出来形にかかる分については一括払とする。
- 3 事業契約第 75 条第 1 項第 2 号、同契約第 85 条第 3 項、または同契約 89 条第 1 項により、甲が事業用地を原状に回復することが妥当と判断した場合には、乙は甲の当該判断を了承し、事業者が行う原状回復を妨げないものとする。この場合、乙自身に帰責事由がある場合を除いては、原状回復費用の一切は甲が負担する。

注：付帯事業施設が、特定事業施設と合築でない場合には、本条規定は置かなくてもよい。

第 18 条 管轄裁判所

- 1 本契約に関する紛争は、新潟地方裁判所長岡支部をもって唯一の第一審専属管轄裁判所とする。

第 19 条 定めのない事項

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

第 20 条 区分所有権の成立及び借地権の準共有

- 1 特定事業施設と付帯事業施設とを含む建物全体は、乙と丙とが区分所有するものとする。
- 2 前項の場合、乙及び丙は、付帯事業施設と特定事業施設とを含む建物全体の中にかかる乙、丙各自の専有部分の割合に応じて、貸付物件の借地権(以下「本借地権」という。)を準共有するものとする。

注：付帯事業施設所有者が特定事業者以外の場合で、かつ、合築の場合に定める。

本契約の成立を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲及び乙各々記名押印の上、各自その 1 通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲

乙

別紙

誓約書の様式

平成*年**月*日

長岡市

[長岡市長] 様

誓 約 書

[***株式会社]は、長岡市及び[***株式会社（付帯事業施設所有者の名称）]間で平成*年*月*日付で締結された使用貸借契約（以下「本契約」という。）に関し、本契約に基づき当社が[***株式会社]から付帯事業施設を借り受けるに当たり、本日付をもって、貴市に対して下記の事項を誓約します。

記

- 1 当社が、付帯事業施設の維持管理・運営をするに際しては、高齢者センターしなの（仮称）の整備、運用及び維持管理業務（以下「特定事業」という。）の趣旨を十分に理解したうえで、特定事業の妨げになるような行為は一切致しません。
- 2 当社は、付帯事業施設を公の秩序または善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用に使用しません。
- 3 上記1または2に反した場合には、即座に、付帯事業施設を当社の責任と費用において明渡します。

以上

[***株式会社]

代表取締役社長

長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」

整備、運用及び維持管理事業

土地賃貸借契約(案)

長岡市(以下「甲」という。)と借受人[付帯事業施設所有者の名称が入ります](以下「乙」という。)とは、甲の所有する下記第1条の物件の表示記載の土地(以下「本件土地」という。)について、以下のとおり、賃貸借契約を締結する(以下「本契約」という。)。なお、本契約で定義するものの他、本契約において使用する言語は、甲及び丙[特定事業者の名称が入ります]間の長岡市高齢者センターしなの(仮称)の整備、運用及び維持管理事業(以下「特定事業」という。)についての事業契約書(以下「事業契約」という。)別紙1に規定する定義に基づくものとする。

第1条 本件土地の賃貸借

- 1 甲は乙に対し、本件土地について、第4条に規定する期間中、有償で貸し付ける。

(物件の表示)

所在 新潟県長岡市信濃2丁目

地番 998-71, 998-77, 998-80, 998-82

地積 3,584.78 平方メートル

内訳	998-71 地番	632.95 平方メートル
	998-77 地番	205.04 平方メートル
	998-80 地番	213.00 平方メートル
	998-82 地番	2,533.79 平方メートル

注： 具体的な対象土地の特定は、提案に応じて決定する。

第2条 使用の目的

- 1 前条に規定する乙の本件土地の賃借権は、専ら事業者提案及び事業計画書に従い付帯事業の実施のための付帯事業施設の建設ならびに付帯事業施設を所有することを目的とし、乙は同目的の範囲内において、特定事業の趣旨を理解し、特定事業施設との整合性、一体性に充分留意して、本件土地を使用しなければならない。
- 2 甲と乙とは、付帯事業施設の建設については、特定事業の事業権契約書第3章の規定に従って行われることを確認する。
- 3 乙は、甲が書面で承諾する場合、付帯事業施設を維持・管理・運営することを目的とする第三者に貸し付けることができる。
- 4 甲が前項の承諾をするには、前項のほか、次の条件を充たしていることを要する。

(1) 当該第三者による付帯事業施設の維持管理・運営が特定事業の維持・管理・運営の妨げにならないと認められ、かつ、同人が本契約別紙に記載する内容を有する誓約書を市に対し提出すること。

(2) 当該第三者が、付帯事業施設を公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用に使用するものでないと認められ、かつ、同人が本契約別紙に記載する内容を有する誓約書を市に対し提出すること。

5 前項の定めは、付帯事業施設が転貸される場合の転借人についても準用する。

第3条 保証金

- 1 乙は、本契約と同時に、本契約に基づき又は関連して乙が甲に対して負担する全ての債務を担保するために、甲に対して保証金として金***円を預託しなければならない。
- 2 乙は、前項の保証金の返還請求権と、本契約その他により乙が甲に対し負担すべき一切の債務とを相殺してはならない。
- 3 乙は、第三者に対して本契約に基づく保証金返還請求債権を譲渡したり、質権その他の担保権を設定してはならない。

第4条 貸付期間

- 1 貸付期間は、平成*年*月*日から平成*年*月*日までとする(20年間)。

第5条 賃料

- 1 本件土地の賃料は、平成*年*月*日から平成*年*月*日までの期間については、次のとおりとする年額金***円とする。

(1) 第1年次 自平成*年*月*日至平成*年*月*日 賃料年額 ***円

(2) 第2年次 自平成*年*月*日至平成*年*月*日 賃料年額 ***円

(3) 第3年次 自平成*年*月*日至平成*年*月*日 賃料年額 ***円

(*) 第*年次 自平成*年*月*日至平成*年*月*日 賃料年額 ***円

- 2 前項に規定する期間が満了した後の期間にかかる賃料については、1年毎に市が評価基準を見直すものとし、その金額については、甲から通知する。なお、その適用期間は*年間とする。

- 3 前項に規定する期間が満了した後の賃料及び適用期間については、前項の規定を準用する。

第6条 賃料の納付

- 1 前条第1項に定める賃料は、毎年度末の3月31日までに次年度分を、次のとおり、甲の発行する納入告知通知書により納付(前払)しなければならない。

- (1) 納入期限 * * *
- (2) 金 額 * * * 円
- (3) 備 考

- 2 前項の規定は、前条第2項(同条第3項の規定により準用する場合を含む。)の規定により更新した賃料の納付方法に準用する。乙は、前項の納入期限までに賃貸借料を納入しないときは、その納入期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、年8.25パーセントの割合で計算した金額(100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)を延滞金として甲に支払わなければならない。

第7条 瑕疵担保責任

- 1 乙は、この契約締結後、土地に面積の不足その他隠れた瑕疵を発見しても、第5条に規定する賃料の減免又は損害賠償の請求をすることができないものとする。

第8条 延滞金

- 1 乙は、前条に基づき、甲が定める納付期限までに賃料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について年8.25%の割合により算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

第9条 充当の順序

- 1 乙が、賃料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

第10条 物件の引渡し

- 1 甲は、第4条に定める貸付期間の初日に貸付物件を乙に引渡したものとする。

第11条 使用上の制限

- 1 乙は、本件土地及び本件土地上に所在する付帯事業施設その他の工作物等について、増改築等により現状を変更(軽微な変更を除く。)しようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を書面によって申請し、甲の承認を受けなければならない。

- 2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

第 12 条 本件土地上の建物の管理

- 1 「本件施設」の維持管理は、【建物の区分所有に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）】事業契約及び甲と乙が協議の上作成する管理規約に従い、実施するものとする。
- 2 乙は、付帯事業の設置及び運営に必要となる一切の許認可を、その責任及び費用において取得する。
- 3 乙が甲に対して協力を求めた場合、甲は乙による前項に定める許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。
- 4 甲が乙に対して協力を求めた場合、乙は甲による許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。

第 13 条 近隣対策

- 1 乙は、自己の責任及び費用において、騒音、悪臭、電波障害、粉塵発生、交通渋滞その他付帯事業の運営が近隣住民の生活環境に与える影響を検討し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、乙は、甲に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

第 14 条 市による説明要求及び立ち会い

- 1 甲は、事業期間中、付帯事業施設の設置及び運営その他について、乙に事前に通知したうえでその説明を求めることができるものとし、また付帯事業施設において設置及び運営状況を自ら立ち会いの上モニタリングすることができるものとする。
- 2 乙は、前項に規定する設置及び運営状況その他についての説明並びに甲によるモニタリングの実施につき甲に対して付帯事業の運営の妨げにならない限り最大限の協力をしなければならない。
- 3 本条第 2 項に規定する説明又はモニタリングの結果、付帯事業施設の設置及び運営状況が、特定事業の事業権契約、募集要項等又は事業者提案の内容を客観的に逸脱していることが判明した場合、甲は乙に対してその是正を指導することができる。この場合、乙は甲に対してかかる指導に対する対応状況を報告しなければならない。
- 4 甲は、本条に規定する説明及びモニタリングの実施を理由として、付帯事業施設の設置及び運営の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

第 15 条 権利譲渡等の禁止

- 1 乙は、本件土地の賃借権又は付帯事業施設を第三者に譲渡しようとするときは、事前

にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
ただし、乙は、事業契約の付帯事業に関する乙の契約上の地位の譲受人に対して譲渡する場合でなければ、本件土地の賃借権を第三者に譲渡することはできない。

- 2 乙は、本件土地の賃借権又は付帯事業施設に抵当権、質権その他の担保物権を設定しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

第 16 条 物件保全義務等

- 1 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。
- 2 乙は、前項の注意を果たさなかったため本件土地が損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、甲は、当該賠償により被った費用を乙に求償することができる。

第 17 条 違約金

- 1 乙は、第 4 条第 1 項に定める期間中に、第 2 条、第 11 条第 1 項、第 15 条又は第 16 条に定める義務に違反した場合には、金 * * 円(貸付料年額)を違約金として、甲に支払わなければならない。
- 2 乙は、第 5 条第 1 項に規定する期間を経過した後において本契約に違反した場合の違約金は、第 5 条第 2 項又は第 3 項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲が通知する。
- 3 前 2 項に定める違約金は、第 22 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第 18 条 契約の解除

- 1 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。
- 2 甲は、本件土地を国又は公共団体において公共用、公用又は国の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、国有財産法(昭和 23 年法律第 73 号)第 24 条第 1 項の規定に基づき、本契約を解除することができる。この場合において、乙が損失を受けるときは、甲乙協議してその損失の補償をするものとする。
- 3 乙は、第 4 条に定める貸付特定事業の事業期間中、本契約を解約することはできない。
- 4 乙は、特定事業期間経過後においては、その 1 か月前までに甲に予告をしてこの契約を解除することができる。

第 19 条 事業契約との関係

- 1 事業契約が、解除その他の理由で期間満了前に終了した場合においても、第 25 条で定める場合を除き、本契約は、第 4 条に定める期間存続する。

第 20 条 貸付物件の返還

- 1 第 4 条に規定する貸付期間が満了し、再契約が締結なされなかったとき又は第 17 条の規定により契約が解除されたときは、乙は、甲乙協議の上定める必要な措置を講じた上で、付帯事業施設を収去のうえ本件土地を甲の指定する期日までに返還しなければならない。
- 2 前項の場合、甲は乙の付帯事業施設の収去到代えて、付帯事業施設を無償で譲り受けることを乙に請求することができる。この場合、乙は付帯事業施設の所有権を甲に移転するために必要な手続（所有権移転登記手続を含む。）に協力しなければならない。

第 21 条 賃料の精算と保証金の返還

- 1 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間にかかる賃料を返還する。
- 2 甲は乙に対し、乙が期間満了、本契約に定める事由による解除等により本件土地を甲に明渡したときは、保証金から乙の甲に対する未払債務額一切を差し引いたうえ、その残額を返還する。

第 22 条 損害賠償等

- 1 乙は、本契約に定める義務に違反し甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。
- 2 乙は、国有財産法第 24 条第 1 項の規定に基づき、本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第 2 項の規定に基づきその補償を請求することができる。

第 23 条 有益費等の放棄

- 1 乙は、第 4 条に規定する貸付期間が満了した、再契約が締結されない場合又は第 18 条の規定により契約が終了した場合において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等については、その支出に関し甲の承認を受ける際甲乙協議して定めた場合及び事業契約の規定に基づく場合を除き、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

第 24 条 契約の費用

- 1 本契約の締結に関して必要な費用は、乙の負担とする。

第 25 条 事業契約が特定事業施設完成前に終了する場合の処遇

- 1 特定事業施設と付帯事業施設を含む建物の建築が未完成の場合で、事業契約第 75 条第 1 項によって事業契約が解除された場合、又は同契約第 85 条第 1 項あるいは同契約第 89 条第 1 項によって事業契約が終了した場合、本契約もまた終了するものとする。
- 2 前項の場合で、付帯事業施設部分の出来形が存在し、甲が当該出来形部分を利用する場合、甲は当該出来形部分を確認の上、施設整備費用相当額のうち出来形部分の割合に応じた額によりこれを買受けることができる。甲の支払方法については、付帯事業施設の出来形にかかる分については一括払とする。
- 3 事業契約第 75 条第 1 項(2)号、同契約第 85 条第 3 項、または同契約 89 条第 3 項により、甲が事業用地を原状に回復することが妥当と判断した場合には、乙は甲の当該判断を了承し、事業者が行う原状回復を妨げないものとする。この場合、乙自身に帰責事由がある場合を除いては、原状回復費用の一切は甲が負担する。

注：付帯事業施設が、特定事業施設と合築でない場合には、本条規定は置かなくてもよい。

第 26 条 管轄裁判所

- 1 本契約に関する紛争は、新潟地方裁判所長岡支部をもって唯一の第一審専属管轄裁判所とする。

第 27 条 定めのない事項

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

第 28 条 区分所有権の成立及び借地権の準共有

- 1 特定事業施設と付帯事業施設とを含む建物全体は、乙と丙とが区分所有するものとする。
- 2 前項の場合、乙及び丙は、付帯事業施設と特定事業施設とを含む建物全体の中にかかる乙、丙甲、乙各自の専有部分の割合に応じて、貸付物件の借地権(以下「本借地権」という。)を準共有するものとする。

注：付帯事業施設所有者が特定事業者以外の場合で、かつ、合築の場合に定める。

本契約の成立を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲及び乙各々記名押印の上、各自その 1 通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲

乙

別紙

誓約書の様式

平成*年**月*日

長岡市

[長岡市長] 様

誓 約 書

[***株式会社]は、長岡市及び[+++株式会社（付帯事業施設所有者の名称）]間で平成*年*月*日付で締結された賃貸借契約（以下「本契約」という。）に関し、本契約に基づき当社が[+++株式会社]から付帯事業施設の賃借を受けるに当たり、本日付をもって、貴市に対して下記の事項を誓約します。

記

- 1 当社が、付帯事業施設の維持管理・運営をするに際しては、高齢者センターしなの（仮称）の整備、運用及び維持管理業務（以下「特定事業」という。）の趣旨を十分に理解したうえで、特定事業の妨げになるような行為は一切致しません。
- 2 当社は、付帯事業施設を公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用に使用しません。
- 3 上記1または2に反した場合には、即座に、付帯事業施設を当社の責任と費用において明け渡します。

以上

[***株式会社]
代表取締役社長