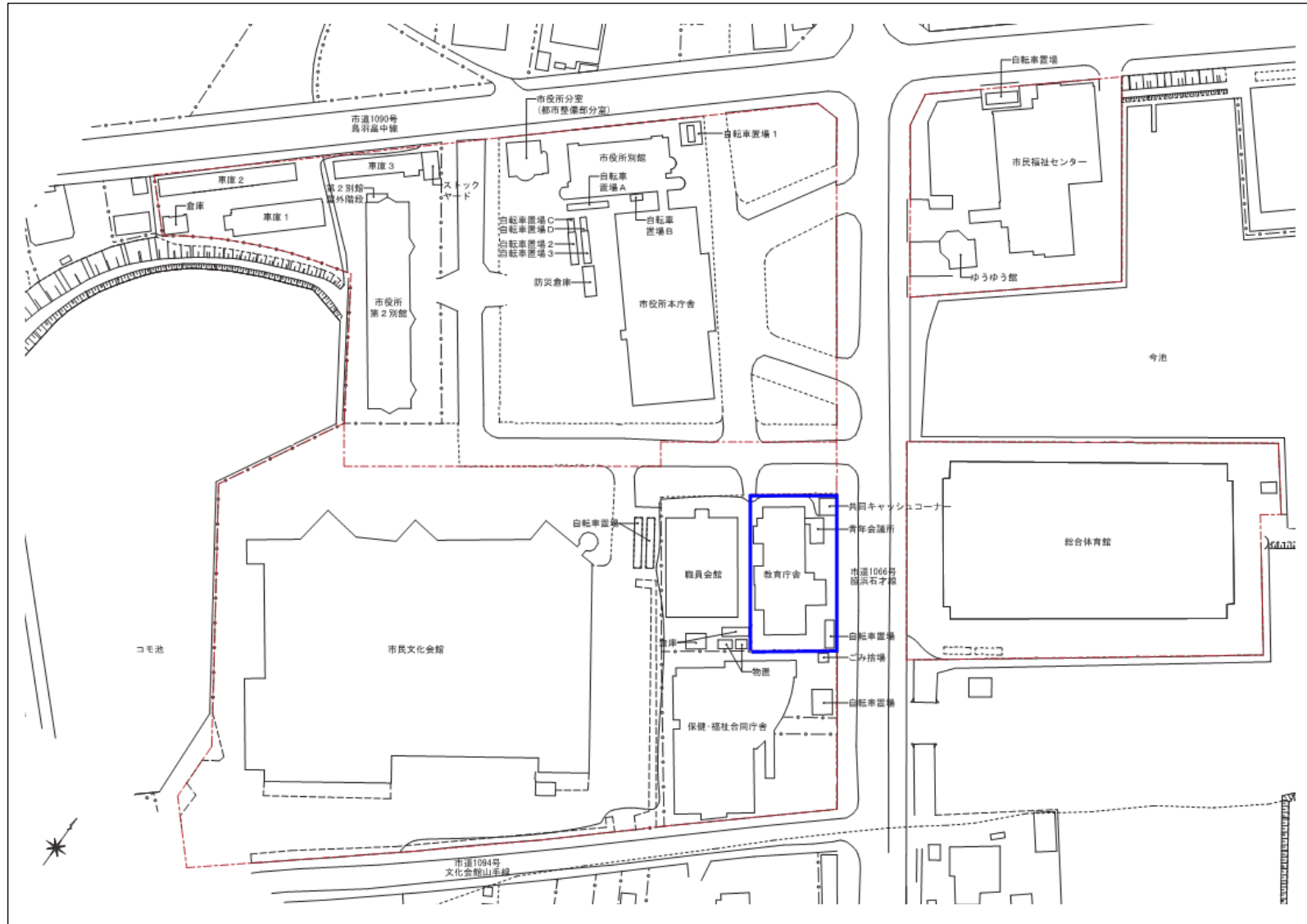


別紙1 事業用地



別紙 2 什器及び備品

提案に基づき契約締結時までに PFI 事業者が作成し決定する。

別紙3 事業日程

以下を基本として、提案に基づき契約締結時までに決定する。

日程	項目
	基本設計、実施設計の着手(2020年度中に実施設計に着手すること)
	建設工事の着工
	新庁舎の整備完了
2022年4月	新庁舎の引渡し及び所有権移転
2022年5月	新庁舎の供用開始
2022年5月	維持管理業務(駐車場維持管理業務、外構施設維持管理業務、植栽維持管理業務を除く)、運営業務の開始
	別館、第2別館の改修完了
	現庁舎等の解体撤去完了 新庁舎の駐車場等外構施設着工
	市民福祉センターの解体撤去完了
2023年3月	駐車場等外構施設の引渡し
2023年3月	駐車場維持管理業務、外構施設維持管理業務、植栽維持管理業務の開始
2047年3月末	事業期間の終了

別紙 4 基本設計図書

成果品			仕様・部数				
			原図		製本		DVD-R
基本設計図書	建築	建築設計説明書	A3	1部	A3 2つ 折	10部	1枚
		仕上表					
		面積表及び求積図					
		付近見取図					
		配置図					
		平面図					
		断面図					
		立面図					
		外構計画図					
		仮設計画図					
		解体計画図					
		工事工程表					
		構造					
	構造計画図						
	電気設備	電気設備設計説明書					
		電気設備計画図					
	機械設備	機械設備設計説明書					
		機械設備計画図					
	昇降機設備	昇降機設備設計説明書					
		昇降機設備計画図					
共通	その他必要な図面等						
基本設計概要版		—	—	A3 2つ 折	100部		
透視図	外観・2カット	A3	1部	—	—		
	内観・5カット	A3	1部	—	—		
その他	各種技術資料及び計算書	A4	1部	—	—		
	打合記録	A4	1部	—	—		
	その他必要な資料等	適宜	1部	—	—		

別紙 5 実施設計図書

成果品			仕様・部数				
			原図		製本		DVD-R
実施設計図書	建築	特記仕様書	A1	1部	A1 2つ 折 ・ A3 2つ 折	5部 ・ 10部	1枚
		仕上表					
		面積表及び求積図					
		付近見取図					
		配置図					
		平面図					
		断面図					
		立面図					
		断面詳細図					
		平面詳細図					
		展開図					
		天井伏図					
		建具表					
		家具図					
		サイン図					
		部分詳細図					
		外構図					
		仮設計画図					
		既存施設改修図					
	構造	特記仕様書	A1	1部	A1 2つ 折 ・ A3 2つ 折	5部 ・ 10部	1枚
		伏図					
		軸組図					
		部材断面リスト					
		断面図					
		部分詳細図					
	電気設備	特記仕様書	A1	1部	A1 2つ 折 ・ A3 2つ 折	5部 ・ 10部	1枚
		系統図					
		機器表					
		平面図					
		各電気設備図					
		各電気設備詳細図					

成果品			仕様・部数			
			原図		製本	
	機械設備	特記仕様書				
		系統図				
		機器表				
		平面図				
		各機械設備図				
		各機械設備詳細図				
	昇降機設備	特記仕様書				
		昇降機設備図				
		昇降機設備詳細図				
	解体	特記仕様書				
		仮設計画図				
		解体図				
		市民福祉センター跡地 整地図				
	共通	その他必要な図面				
透視図	外観（額入）・2カット		A3	1部	—	—
	内観（額入）・5カット		A3	1部	—	—
実施設計概要版			—	—	A3 2つ 折	100 部
その他	積算	工事費内訳明細書	A4	1部	—	—
		数量計算書				
		積算根拠資料				
	構造計算書		A4	1部		
	許可申請及び届出に伴う許可証又は 届出書副本		A4	1部		
	各種技術資料及び計算書		A4	1部		
	打合記録		A4	1部	—	—

別紙 6 竣工図書

成果品		仕様・部数				
		原図		製本		DVD-R
竣工図	一式 ・実施設計図と同等数の図面に加え、下記図面も作成する。 ・鍵位置図 ・備品位置図	A1	1部	A1 2つ折 ・ A3 2つ折	5部 ・ 10部	1枚
施工図	一式	A1	1部	A1 2つ折 ・ A3 2つ折	5部 ・ 10部	
新庁舎案内書				A3 2つ折	1000部	
各種書類	鍵・備品・予備品引渡書及び引渡品リスト	適宜	1部	—	—	
	各種保証書					
	施工業者及び主要機材発注先リスト					
	各種試験成績書等					
	許可申請及び届出に伴う許可証又は届出書副本					
	検査済証					
	機器取扱い説明書					
	建物維持管理要領等 施設の保全に関する資料一式					
写真	工事写真	カラーキャビネ版	アルバム	3部	—	—
	完成写真	カラーキャビネ版	アルバム	3部	—	—

別紙 7 サービス対価の算定及び支払方法

1 本事業に係る対価の構成

市が PFI 事業者に対して支払う本事業に係る対価は、下表の対価から構成される。

本事業に係る対価の構成一覧表

区分	項目		該当する業務等
サービス対価 A 施設整備に係る対価	施設整備費	A-1 建設期間中及び竣工時に支払う対価	<ul style="list-style-type: none"> ・設計業務 ・工事監理業務 ・建設業務 以上の業務の対価の一部
		A-2 割賦元本	<ul style="list-style-type: none"> ・設計業務 ・工事監理業務 ・建設業務 以上の業務の対価の一部 <ul style="list-style-type: none"> ・事前計画策定業務 ・調査業務 ・新庁舎官庁準備業務
	A-3 割賦手数料相当	A-2を年1回支払の元利均等の割賦支払とすることから発生する金利相当額	
サービス対価 B 維持管理業務に係る対価			<ul style="list-style-type: none"> ・建築物維持管理業務 ・建築設備維持管理業務 ・駐車場維持管理業務 ・外構施設維持管理業務 ・植栽維持管理業務 ・清掃業務 ・環境衛生管理業務 ・警備業務
サービス対価 C 運営業務に係る対価			<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎総合案内業務 ・市民福祉センター運営業務 ・電話交換業務 ・広告機器（デジタルサイネージ等）の設置及び運営業務
サービス対価 D 提案業務の対価			<ul style="list-style-type: none"> ・その他 PFI 事業者による提案業務

サービス対価 E その他の費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ SPC の一般管理費 ・ 法人税等の税金 ・ PFI 事業者の税引き後利益 ・ その他の経費
--------------------	---

2 施設整備に係る対価

(1) 算定方法

ア 施設整備費用相当

(ア) A-1 各年度支払分

各年度の施設整備費のうち、下記の A-1 対象の 72%を支払う。

A-1 対象の施設整備費

費目	A-1 対象 (○)
設計業務費	
設計費 (新庁舎整備工事)	○
設計費 (市役所別館等改修工事)	
設計費 (解体工事)	
設計費 (外構工事のうち来庁者用駐車場整備工事)	
設計費 (上記を除く外構工事)	○
確認申請等許認可申請	
工事監理業務費	
工事監理費 (新庁舎整備工事)	○
工事監理費 (市役所別館等改修工事)	
工事監理費 (解体工事)	
工事監理費 (外構工事のうち来庁者用駐車場整備工事)	
工事監理費 (上記を除く外構工事)	○
建設業務のうち新庁舎整備費	
新庁舎整備工事費	○
直接工事費	○
共通費	○
来庁者用駐車場整備工事費 (駐車場管制設備費を含む)	
その他工事費	

(イ) A-2 割賦支払分

施設整備業務の対価から A-1 を控除したの残額

イ 割賦手数料相当

割賦手数料は、元利均等支払を前提とする支払金利により算定するものとし、支払金利は、基準金利と PFI 事業者の提案するスプレッド●%の合計とする。基準金利及びスプレッドは以下のとおりとする。

(ア) 基準金利

提案時の基準金利は、2019年7月1日の東京時間午前10時にテレレート17143頁に表示される TOKYO SWAP REFERENCE RATE (TSR) 6ヶ月 LIBOR ベース5年物(円-円)金利スワップレート●%とする。また、提案時の金利と、本件施設等の引渡日の2営業日前の基準金利に差が生じた場合には、この差に応じて割賦手数料を改定する。なお、「営業日」とは、日本国の法令等により銀行が休日とされる日以外の日をいう。

(イ) スプレッド

PFI 事業者が提案書に記載した率とする。

(2) 対価金額

ア 施設整備業務の対価 金●●●円

イ 割賦手数料相当

基準金利●%+提案スプレッド●%により算定した金額

(3) 施設整備に係る対価の支払方法

ア 各年度支払い分

- ・ 毎年度末から10日以内に PFI 事業者は市に対して適法な請求書を提出する。
- ・ 市は、上記の請求書を受理した日から30日以内に支払う。

イ 割賦支払分

- ・ 市は、2023年度から25年間にわたり割賦支払いを行う。
- ・ PFI 事業者は、毎年度3月末日から10日の間に、市に対して適法な請求書を持参にて提出する。
- ・ 市は、上記の請求書を受理した日から30日以内に支払う。

(4) 施設整備に係る対価の改定

1) 金利の見直し

基準金利の変動を勘案し、以下の方法により見直しを行う。

ア 改定時期

本件施設等の最終引渡日の5年後、10年後、15年後、20年後の応答日において、基準金利の見直しを行うものとし、以降の割賦支払分の割賦手数料相当額について変更するものとする。

イ 改定後の基準金利

本件施設等の最終引渡日の5年後、10年後、15年後、20年後の応答日の東京時間午前10時にテレレート17143頁に表示されるTOKYO SWAP REFERENCE RATE (TSR) 6ヶ月LIBORベース5年物(円-円)金利スワップレートとする。

2) 施設整備費の見直し

ア 物価変動に関する用語の定義

(ア) 物価変動率

以下の計算式によって算出される物価の変動率をいう。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

$$\alpha = \frac{\text{基準期間の建築費指数の平均値}}{\text{(2019年4月から2019年7月までの4箇月期間の建築費指数の平均値)}}$$

(イ) 建築費指数

一般財団法人建設物価調査会の「建設物価指数月報」に確定値として記載される、建築費指数/標準指数/事務所(構造は提案による)/工事原価をいう。

(ウ) 残工事費

「本事業に係る対価の構成一覧表」における施設整備費のうちの建設業務に関する費用から、基準日における当該業務の出来高を控除した額をいう。

出来高は、実施設計完了時に提出された内訳書及びPFI事業者から提出された出来形数量に関する根拠資料を元に算定することとし、市とPFI事業者が協議して定める。

なお、施工途中の工種の出来高については、当該工種に関する費用に、基準日における進捗率を掛けることにより算定する。

また、以下のものについては、出来形数量として取り扱う。

- a 現場搬入済みの材料
- b 工場での確認、ミルシート等で在庫確保が確認できる工場製作品
- c 基準日以前に配置済みの現地据付型の建設機械及び仮設材料等(仮設用クレーン、仮設鋼材など)
- d 契約済みで、在庫確保が確認できる工事材料

(エ) 基準日

市又はPFI事業者が相手方に対して残工事費の変更を請求した日から起算して14日以内で、市とPFI事業者が協議して定める日とし、請求日とすることを基本とする。

イ 全体スライド条項

(ア) 以下の全ての条件を満たす場合、市又は PFI 事業者は、相手方に対して残工事費の変更を請求することができる。

a 契約の日又は直前に適用した全体スライド条項若しくはインフレスライド条項の基準日から12箇月を経過している。

b 全ての工事が終了するまでの残工期が、基準日から2箇月以上残っている。

c 物価変動率が±1.5%を超えている。

(イ) (ア)cの物価変動率を算出するための基準期間は、本条項の請求がなされた日が属する月からその2箇月前の月までの3箇月間とする。

(ウ) 市又は PFI 事業者は、(ア)に基づく請求があったときは、以下の計算式に従って算出される残工事費への変更に応じなければならない。

① 物価変動率>0.015のとき

$$\begin{aligned} \text{本条項適用後の残工事費} &= \text{本条項適用前の残工事費} \\ &\quad \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.015) \end{aligned}$$

② 物価変動率<-0.015のとき

$$\begin{aligned} \text{本条項適用後の残工事費} &= \text{本条項適用前の残工事費} \\ &\quad \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.015) \end{aligned}$$

ウ インフレスライド条項

(ア) 以下の全ての条件を満たす場合、市又は PFI 事業者は、相手方に対して残工事費の変更を請求することができる。

a 公共工事設計労務単価が改定された。

b 全ての工事が終了するまでの残工期が、基準日から2箇月以上残っている。

c 物価変動率が±1%を超えている。

(イ) (ア)aに定める公共工事設計労務単価が改定された場合とは、2019年4月1日現在に貝塚市で適用されている公共工事設計労務単価が、契約の日から全ての工事が完了する2箇月前までの間に、改定される旨の公表があったときをいう。

(ウ) (ア)cの物価変動率を算出するための基準期間は、公共工事設計労務単価が改定される旨の公表があった月とする。

(エ) 市又は落札者は、(ア)に基づく請求があったときは、以下の計算式に従って算出される残工事費への変更に応じなければならない。

① 物価変動率>0.01のとき

$$\begin{aligned} \text{本条項適用後の残工事費} &= \text{本条項適用前の残工事費} \\ &\quad \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.01) \end{aligned}$$

② 物価変動率<-0.01のとき

本条項適用後の残工事費＝本条項適用前の残工事費

$$\times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.01)$$

(オ) (ア)に基づく請求は、公共工事設計労務単価が改定された基準期間の建築費指数の確定値が公表された月の翌月末までにしなければならない。

エ 全体スライド条項とインフレスライド条項の関係等

(ア) イ(ア)及びウ(ア)の要件をいずれも満たす場合、市及び PFI 事業者は、適用を求め
る条項を選択することができる。

(イ) 自ら又は相手方が先にイ(ア)又はウ(ア)に基づく請求を行っていた場合、物価変動
率は、ア(ア)の規定に関わらず、以下のとおりとする。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

$$\alpha = (\text{当該請求における基準期間の建築費指数の平均値}) / \text{自ら又は相手
方の直前の請求における基準期間の建築費指数の平均値}$$

3. 維持管理業務

(1) 算定方法

上記の「本事業に係る対価の構成一覧表」において維持管理業務の対価に相当する
費用とする。

(2) 対価金額

ア 建築物維持管理業務の対価 金●●円(年額)

初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

イ 建築設備維持管理業務の対価 金●●円(年額)

初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

ウ 駐車場維持管理業務の対価 金●●円(年額)

初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

エ 外構施設維持管理業務の対価 金●●円(年額)

初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

オ 植栽維持管理業務の対価 金●●円(年額)

初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

カ 清掃業務の対価 金●●円(年額)

初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

キ 環境衛生管理業務の対価 金●●円(年額)

初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

ク 警備業務の対価 金●●円(年額)

初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

(3) 維持管理業務に係る対価の支払方法

ア 支払手続き

- ・ 市は、定期的に業績の監視・監査を実施し、要求水準書等に適合した履行がなされていることを確認した上で支払う。
- ・ PFI 事業者は、市に対して、翌月 5 日まで（半期業務報告書については毎年 7 月 10 日及び翌事業年度 4 月 10 日まで、年間業務年報については翌事業年度 4 月 15 日まで）に業務報告書（提案に基づき協議による決定する。以下同じ。）を提出する。
- ・ 市は、半期業務報告書提出日から 10 日以内に、業績の監視・監査結果を反映した支払額を PFI 事業者に通知する。
- ・ PFI 事業者は、判明した支払額を集計し、速やかに市に対して請求書を提出する。
- ・ 市は、請求書を受領した日から 30 日以内に支払う。

イ 減額措置

維持管理業務の対価については、業績の監視・監査の結果に応じ、別紙 14 に規定するところにより、本事業に係る対価の支払額を減額する。

(4) 維持管理業務に係る対価の改定

ア 改定の方法

この条件に該当する場合に維持管理業務の対価の改定を行い、翌事業年度以降の維持管理業務の対価の支払に反映させ、翌事業年度の 4 月に PFI 事業者が市に対して提出する請求書に対応する支払から適用する。改定する場合は、ウの算定式に従って各年度の維持管理業務の対価を確定する。なお、改定率に小数点以下第 4 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

イ 改定の条件

毎年 10 月次「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における「企業向けサービス価格指数 建物サービス」が前回の改定時と比べて 3 ポイント以上変動した場合に維持管理業務の対価の改定を行う。ただし、初回の改定は、2019 年 12 月次の指数に対して毎年の指数が 3 ポイント以上変動した場合に改定を行う。

ウ 計算方法

(イ) 初回改定時の計算方法

$$P_t = P_0 \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_0$$

Pt : t 年度の本事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

P0 : 当初の本事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

CSPIt : t 年度 10 月次の「物価指数月報」(日本銀行調査統計局)における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

CSPI0 : 2019 年 12 月次の「物価指数月報」(日本銀行調査統計局)における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

(イ) 2 回目以降の改定時の計算方法

$$Pt = Pn \times CSPIt / CSPI0$$

Pt : t 年度の本事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

Pn : 改訂前の本事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

CSPIt : t 年度 10 月次の「物価指数月報」(日本銀行調査統計局)における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

CSPI0 : 前回改定時 10 月次の「物価指数月報」(日本銀行調査統計局)における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

4. 運営業務

(1) 算定方法

上記の「本事業に係る対価の構成一覧表」において運営業務に係る対価に相当する費用とする。

(2) 対価金額

ア 庁舎総合案内業務の対価 金●●円(年額)

初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

イ 市民福祉センター運営業務の対価 金●●円(年額)

初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

ウ 電話交換業務の対価 金●●円(年額)

初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

エ 広告機器(デジタルサイネージ等)の設置及び運営業務の対価 金●●円(年額)

初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

(3) 運営業務に係る対価の支払方法

ア 支払手続き

- ・市は、定期的に業績の監視・監査を実施し、要求水準書等に適合した履行がなされていることを確認した上で支払う。
- ・PFI事業者は、市に対して、翌月5日まで（半期業務報告書については毎年7月10日及び翌事業年度4月10日まで、年間業務年報については翌事業年度4月15日まで）に業務報告書を提出する。
- ・市は、半期業務報告書提出日から10日以内に、業績の監視・監査結果を反映した支払額をPFI事業者に通知する。
- ・PFI事業者は、判明した支払額を集計し、速やかに市に対して請求書を提出する。
- ・市は、請求書を受領した日から30日以内に支払う。

イ 減額措置

運營業務の対価については、業績の監視・監査の結果に応じ、別紙14に規定するところにより、本事業に係る対価の支払額を減額する。

(4) 運營業務に係る対価の改定

ア 改定の方法

イの条件に該当する場合に運營業務の対価の改定を行い、翌事業年度以降の運營業務の対価の支払に反映させ、翌事業年度の4月にPFI事業者が市に対して提出する請求書に対応する支払から適用する。改定する場合は、ウの算定式に従って各年度の運營業務の対価を確定する。なお、改定率に小数点以下第4位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

イ 改定の条件

毎年10月次「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における「企業向けサービス価格指数 建物サービス」が前回の改定時と比べて3ポイント以上変動した場合に運營業務の対価の改定を行う。ただし、初回の改定は、2019年12月次の指数に対して毎年10月次の指数が3ポイント以上変動した場合に改定を行う。

ウ 計算方法

(ウ) 初回改定時の計算方法

$$P_t = P_0 \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_0$$

P_t : t年度の本事業に係る対価のうち運營業務の対価

P_0 : 当初の本事業に係る対価のうち運營業務の対価

CSPI_t : t年度10月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向け

サービス価格指数 建物サービス」

CSPIO：2019年12月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

(エ) 2回目以降の改定時の計算方法

$$P_t = P_n \times CSPI_t / CSPI_n$$

P_t ：t年度の本事業に係る対価のうち運營業務の対価

P_n ：改訂前の本事業に係る対価のうち運營業務の対価

$CSPI_t$ ：t年度10月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

$CSPI_n$ ：前回改定時10月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

5. 提案業務

(1) 算定方法

上記の「本事業に係る対価の構成一覧表」において提案業務に係る対価に相当する費用とする。

(2) 対価金額

ア 提案業務の対価 金●●円(年額)

初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

(3) 提案業務に係る対価の支払方法

ア 支払手続き

- ・市は、定期的に業績の監視・監査を実施し、要求水準書等に適合した履行がなされていることを確認した上で支払う。
- ・PFI事業者は、市に対して、翌月5日まで（半期業務報告書については毎年7月10日及び翌事業年度4月10日まで、年間業務年報については翌事業年度4月15日まで）に業務報告書を提出する。
- ・市は、半期業務報告書提出日から10日以内に、業績の監視・監査結果を反映した支払額をPFI事業者に通知する。
- ・PFI事業者は、判明した支払額を集計し、速やかに市に対して請求書を提出する。
- ・市は、請求書を受領した日から30日以内に支払う。

イ 減額措置

提案業務の対価については、業績の監視・監査の結果に応じ、別紙 14 に規定するところにより、本事業に係る対価の支払額を減額する。

(4) 提案業務に係る対価の改定

ア 改定の方法

イの条件に該当する場合に提案業務の対価の改定を行い、翌事業年度以降の提案業務の対価の支払に反映させ、翌事業年度の 4 月に PFI 事業者が市に対して提出する請求書に対応する支払から適用する。改定する場合は、ウの算定式に従って各年度の提案業務の対価を確定する。なお、改定率に小数点以下第 4 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

イ 改定の条件

毎年の 10 月次「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における「企業向けサービス価格指数 建物サービス」が前回の改定時と比べて 3 ポイント以上変動した場合に提案業務の対価の改定を行う。ただし、初回の改定は、2019 年 12 月次の指数に対して毎年の指数が 3 ポイント以上変動した場合に改定を行う。

ウ 計算方法

(a) 初回改定時の計算方法

$$P_t = P_0 \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_0$$

P_t : t 年度の本事業に係る対価のうち提案業務の対価

P_0 : 当初の本事業に係る対価のうち提案業務の対価

CSPI_t : t 年度 10 月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス

CSPI_0 : 2019 年 12 月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス

(b) 2 回目以降の改定時の計算方法

$$P_t = P_n \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_n$$

P_t : t 年度の本事業に係る対価のうち提案業務の対価

P_n : 改訂前の本事業に係る対価のうち提案業務の対価

CSPI_t : t 年度 10 月次の「物価指数月報」(日本銀行調査統計局)における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

CSPI_{ln} : 前回改定時 10 月次の「物価指数月報」(日本銀行調査統計局)における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

別紙 8 解体対象施設

解体対象の施設名	備考
市役所本庁舎	自転車置場 (A、B、C、D、2、3)、防災倉庫、を含む
市役所分室 (都市整備部分室)	
教育庁舎	共同キャッシュコーナー、青年会議所、自転車置場を含む
市民福祉センター	ゆうゆう館、自転車置場を含む
職員会館	

別紙9 加入する保険等

提案に基づき確定し、記載するが、少なくとも下記の保険を付保すること。

(1) 施設整備に係る業務の期間中の保険

ア 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

保険種類	付保内容	
履行保証	保険の対象	建設業務
	保険期間	工事開始～引渡し後1ヶ月まで
	保険契約者	PFI事業者
	被保険者	PFI事業者及び市
	限度額	提案額による
建設工事	保険の対象	全ての工事
	保険期間	工事開始～引渡し後1ヶ月まで
	保険契約者	PFI事業者
	被保険者	PFI事業者及び市
	限度額	提案による
請負賠償責任	保険の対象	全ての工事 (補償する損害) 工事中の第三者に対する賠償損害
	保険期間	工事開始～引渡し後1ヶ月まで
	保険契約者	PFI事業者
	被保険者	PFI事業者及び市
	限度額	対人:2億/1名、10億/1事故 対物:10億/1事故、免責無し
生産物賠償責任	保険の対象	全ての工事 (補償する損害) 引渡し後の第三者に対する賠償損害
	保険期間	引渡し後10年
	保険契約者	PFI事業者
	被保険者	PFI事業者及び市
	限度額	対人:5千万/1名、3億/1事故 対物:7億/1事故、免責10万円/1事故
グループ傷害(労災保険の上積)	保険の対象	解体工事・本体建設工事 (補償する損害) 労災災害(通退勤災害含む)
	保険期間	工事開始～引渡しまで(年度毎)
	保険契約者	PFI事業者
	被保険者	PFI事業者及び市
	限度額	死亡3,000万、休業2千/日
動産総合	保険の対象	全ての工事 (補償する損害) 工事用機器の損害(盗難含む)
	保険期間	解体工事開始～引渡し後1カ月まで
	保険契約者	PFI事業者
	被保険者	PFI事業者及び市
	限度額	1,500万
建築家賠償責任	保険の対象	設計図書の作成・施工指示書の作成・施工図承認 (補償する損害) 設計業務のミス等に起因する賠償責任
	保険期間	事業期間中
	保険契約者	PFI事業者
	被保険者	PFI事業者及び市
	限度額	5,000万/1名、1億/1事故、1億/期間中

※付記事項：

- 1) PFI事業者は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅滞なく市に提示する。
- 2) PFI事業者は、市の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
- 3) PFI事業者は、保険の有無にかかわらず、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

(2) 維持管理業務期間中の保険

施設・昇降機賠償責任保険及びビルメンテナンス業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

保険種類	付保内容	
施設・昇降機賠償責任保険	保険の対象	施設・昇降機の使用、管理の欠陥に起因して発生した第三者に対する法律上の賠償責任を負担することによって被る損害を担保する。
	保険期間	維持管理期間
	保険契約者	PFI事業者
	被保険者	PFI事業者及び市
	限度額	対人1億円／1名以上かつ10億円／1事故以上、対物1億円／1事故以上 免責金額：5万円／1事故以下
ビルメンテナンス業者賠償責任保険	保険の対象	施設の維持管理・保守点検、メンテナンスの欠陥に起因して発生した第三者賠償損害（主として施設等管理財物自体）に対するビルメンテナンス業者の負うべき法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害を担保する。
	保険期間	維持管理期間
	保険契約者	PFI事業者
	被保険者	PFI事業者及び市
	限度額	対人1億円／1名以上かつ10億円／1事故以上、対物1億円／1事故以上 免責金額：5万円／1事故以下

(3) 運營業務期間中の保険

第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

保険種類	付保内容	
第三者賠償責任保険	保険の対象	運營業務に起因して発生した第三者に対する法律上の賠償責任を負担することによって被る損害を担保する。
	保険期間	運営期間
	保険契約者	PFI事業者
	被保険者	PFI事業者及び市
	限度額	提案による

(4) その他 PFI 事業者による提案業務期間中の保険

第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

保険種類	付保内容	
第三者賠償責任保険	保険の対象	その他 PFI 事業者による提案業務に起因して発生した第三者に対する法律上の賠償責任を負担することによって被る損害を担保する。
	保険期間	その他 PFI 事業者による提案業務の業務期間
	保険契約者	PFI 事業者
	被保険者	PFI 事業者及び市
	限度額	提案による

別紙 10 施工時提出の工事書類

提出部数は各 2 部とする。

【工事着工に係る書類】

総合施工計画書

工事実施体制（緊急連絡先を添付）

工事着工届（工程表を添付）

現場代理人及び監理技術者届（経歴書を添付）

【施工計画書等に係る書類】

承諾願（仮設計画書）

承諾届（施工計画書）

承諾届（主要資機材一覧表）

報告書（下請業者一覧表）

その他工事施工に必要な届出等

【建設期間中に係る書類】

承諾願（機器承諾願）

承諾願（残土処分計画書）

承諾願（産業廃棄物処分計画書）

承諾願（主要工事施工計画書）

承諾願（生コン配合計画書）

報告書（各種試験結果報告書）

報告書（各種出荷証明）

報告書（マニフェスト A・B 2・D・E 票）の写し

【工事完成検査に係る書類】

工事完了届

工事完成検査調書（PFI 事業者によるもの）

揮発性有機化合物の測定結果

別紙 11 目的物引渡書

目的物引渡書

年 月 日

(あて先) 貝塚市長 様

PFI 事業者 住 所
名 称
代表者

PFI 事業者は、下記の施設を貝塚市新庁舎整備事業に係る事業契約第 40 条に規定に基づき 年 月 日付けで引渡します。

記

事業名	貝塚市新庁舎整備事業
施設名	
市立会人	
PFI 事業者立会人	
その他 (特記事項)	

(PFI 事業者) 様

上記記載の施設を 年 月 日付で引渡しを受けました。

貝塚市長

別紙 12 瑕疵担保保証書

貝塚市長 様

(建設企業) (以下「保証人」という。) は、貝塚市新庁舎整備事業 (以下「本件事業」という。) に関連して、(SPC) (以下「PFI 事業者」という。) が貝塚市 (以下「市」という。) との間で締結した 年 月 日付け事業契約 (以下「事業契約」という。) に基づいて、PFI 事業者が市に対して負担するこの保証書 (以下「本保証書」という。) の第 1 条の債務を事業者と連携して保証する (以下「本保証」という。) 。なお、本保証において用いられる用語は、本保証において特に定義された場合を除き、事業契約において定められるものと同様の意味を有する。

第 1 条 (保証)

保証人は、事業契約第 41 条に基づく事業者の市に対する債務 (以下「主債務」という。) を保証する。

第 2 条 (通知義務)

市は、工期の変更、延長、工事の中止その他事業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。

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、市が別途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、前項に規定する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、別途協議の上、決定する。
3. 保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該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の履行を完了しなければならない。

第 4 条 (求償権の行使)

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

第5条（終了及び解約）

1. 保証人は、本保証を解約することができない。
2. 本保証は、事業契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合、終了する。ただし、事業者の保証人に対する何らかの義務が履行されていないときは、この限りではない。

第6条（管轄裁判所）

本保証に関する訴訟、和解及び調停に関しては、大阪地方裁判所岸和田支部を第一審の専属管轄裁判所とする。

第7条（準拠法）

本保証は、日本の法令に準拠するものとし、これによって解釈される。

以上の証として本保証書が2部作成され、保証人はこれに署名し、1部を市に差し入れ、1部を自ら保有する。

平成 年 月 日

保証人

所在地
商号又は名称
代表者職氏名

別紙 13 周辺市関連施設

以下の施設とする。

- ・貝塚市立総合体育館
- ・貝塚市民文化会館
- ・貝塚市保健・福祉合同庁舎

別紙 14 モニタリング及びサービス対価の減額

1. モニタリングの基本的考え方

市は、事業の各段階において、業務が適正に行われているかを確認するためにモニタリングを行う。モニタリングにより、要求水準が達成されていない、又は達成されない恐れがあると判断された場合には、改善勧告、対価の減額、事業者の変更要求、契約解除等の措置を行う。

2. モニタリングの対象及び減額の対象となるサービス対価

モニタリングの対象となる業務及び減額となるサービス対価を下表に示す。

対象業務	業務名	減額の対象となる対価
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物維持管理業務 ・ 建築設備維持管理業務 ・ 駐車場維持管理業務 ・ 外構施設維持管理業務 ・ 植栽維持管理業務 ・ 清掃業務 ・ 環境衛生管理業務 ・ 警備業務 	別紙 7 記載の サービス対価 B
運營業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎総合案内業務 ・ 市民福祉センター運營業務 ・ 電話交換業務 ・ 広告機器（デジタルサイネージ等）の設置及び運營業務 	別紙 7 記載の サービス対価 C
提案業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ その他 PFI 事業者による提案業務 	別紙 7 記載の サービス対価 D

3. モニタリングの方法

(1) PFI 事業者による業務報告書の提出

PFI 事業者は、自己の費用負担において、以下の業務報告書を作成し、市に速やかに提出する。業務報告書は、要求水準書に基づいて PFI 事業者が作成し、市の承諾を得ること。

ア 業務日報

- イ 業務月報
- ウ 業務半期報
- エ 業務年報

(2) 市による業務報告書の確認

市は、自己の費用負担において、PFI事業者から提出された業務報告書に基づき月次モニタリングを行い事業の実施状況を確認する。また、必要に応じ随時モニタリング、利用者アンケート等を実施する。

①月次モニタリング	市は、毎月、PFI事業者が提出する業務月報及び日報を確認するほか、施設巡回、業務監視、PFI事業者に対する説明要求等を行い、業務実施状況を確認する。
②随時モニタリング	市は必要に応じて、施設巡回、業務監視、PFI事業者に対する説明要求等を行い、業務実施状況を確認する。
③利用者アンケート	市は必要に応じて、利用者等へのアンケート、ヒアリング等を行い、業務実施状況を確認する。

(3) 業務の要求水準未達成が確認された場合の措置

市は、モニタリングの結果、PFI事業者が実施する対象業務が要求水準を満たさないと判断した場合、以下の措置を講ずる。

- ア 市は、要求水準未達成であること及びその内容をPFI事業者に通知し、PFI事業者に対し、市の定める期日までに弁明を行うよう求める。
- イ 市は、PFI事業者が期日までに弁明せず、又はPFI事業者の弁明が正当性に欠けると判断するときは、なお要求水準未達成と判断するときは、PFI事業者に対し、改善勧告を行うとともに、要求水準が達成されるまでの間、その内容に応じ後述の減額ポイントを加算する。PFI事業者は、市が定める期日までに改善計画書を市に提出する。但し、要求水準未達成の程度が軽微で、アの通知後、速やかに要求水準が達成されたと市が判断した場合には、減額ポイントを加算せず、また、改善計画書の提出を免除することもある。
- ウ 市は、PFI事業者から提出された改善計画書の妥当性を検討し、内容不十分と認めるときは、PFI事業者にその内容を通知して、市の定める期日までに改善計画書を再提出するよう求める。市は、PFI事業者から提出された改善計画書の内容を妥当と判断したときは、PFI事業者に対しその旨を通知し、これを受けてPFI事業者はその改善計画を実行する。
- エ 市は、モニタリングにより、PFI事業者が改善計画を実行し、要求水準が達成されているか判断する。

4. サービス対価の減額等の措置を講ずる事態

(1) 減額等の対象となる場合

減額等の対象となる場合は、以下に示す事態1、事態2の状態と同等のものをいう。

事態1	施設利用者が施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合
事態2	施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに利用者の利便性を欠く場合

事態1の状態とは以下の程度を想定している。

業務名等		事態の想定例
	共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 故意に市との連絡を行わない。(長期にわたる連絡不通) ・ 虚偽の報告 ・ 業務の放棄 ・ 不法行為 ・ 同一の業務において業務改善の要求を複数回受ける。 ・ 適切な管理をしなかったために発生した人身事故
維持管理業務	建築物維持管理業務	・ 定期点検の未実施 (同時に複数個所、期間内に複数回)
	建築設備維持管理業務	・ 不具合の放置 (同時に複数個所、期間内に複数回)
	駐車場維持管理業務	・ 故障等の放置 (同時に複数個所、期間内に複数回)
	外構施設維持管理業務	
業務	清掃業務	・ 衛生状況の悪化により施設の利用が困難となる。(不衛生状態の放置)
	環境衛生管理業務	・ 廃棄物処理業務の不備により施設の利用が困難となる。
	植栽維持管理業務	・ 植栽管理の不備により施設の利用が困難となる。
警備業務		<ul style="list-style-type: none"> ・ 機械警備の不具合の放置 (同時に複数個所、期間内に複数回) ・ 巡回の未実施
運営業務	庁舎総合案内業務 市民福祉センター運営業務 電話交換業務	・ 長時間にわたり業務の提供が困難になる。
	広告機器 (デジタルサイネージ等) の設置及び運営業務	・ 正当な理由がなく、長期間にわたり業務を実施しない。

提案業務	その他 PFI 事業者による提案業務	・ 正当な理由がなく、長期間にわたり業務を実施しない。
------	--------------------	-----------------------------

事態 2 の状態とは以下の程度を想定している。

業務名等	事態の想定例
共通事項	・ 業務報告の不備 ・ 業務の懈怠
維持管理業務	・ 定期点検の未実施 ・ 不具合の放置
運営業務	・ 不備の放置 ・ 配置人員の一時的な不足
提案業務	・ 不備の放置 ・ 配置人員の一時的な不足

(2) 減額のポイント

事態 1、事態 2 について、以下に定めるとおり減額ポイントを加算する。

事態	減額ポイント
施設利用者が施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合（事態 1）	上記の「業務名等」欄記載の各小項目につき 20 ポイント
施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに利用者の利便性を欠く場合（事態 2）	上記の「業務名等」欄記載の各小項目につき 5 ポイント

減額ポイントの加算について

- ・ 毎月の月次モニタリング毎に上記の状況が発生している場合には、減額ポイントを加算する。前月と同一の状況が継続的に発生している場合にも、毎月減額ポイントを加算する。

(3) 減額のポイントを加算しない場合

以下に該当する場合は、減額のポイントを加算しない。

- ・ 事前に市に連絡があり、市がやむを得ない事由によると判断した場合
- ・ PFI 事業者の責めに帰さない事由による場合

- ・事態2について、指摘された業務について速やかに対応し改善されたと市が判断した場合には、ポイントは加算しない。

(4) 減額のポイントのサービス対価への反映

市は、モニタリングを行った結果、PFI 事業者に減額ポイントがある場合には、月毎に PFI 事業者に減額ポイントを通知する。PFI 事業者から市への納付金の支払いに際しては、事業年度毎に上半期及び下半期における減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって減額割合を定め、これを事業契約書第 113 条から第 115 条に定める半年分のサービス対価に乗じた金額をもって減額金額とし、これを上半期については 10 月、下半期については翌年 3 月のサービス対価の額から減額することによって反映させる。

なお、3 月に減額ポイントが発生した場合には、同月のサービス対価の支払期日には集計が間に合わないため、市は、当該支払期日においては、暫定的に 2 月までの減額ポイントの合計に従って計算される減額金額を反映させた額を支払った上で、集計完了後、確定した減額ポイントに基づき計算したサービス対価と比較して過不足があれば、次回のサービス対価の支払いに反映するものとする。

6ヶ月の減額 ポイントの合計	減額割合
50 以上	50%減額
30～49	1 ポイントにつき 0.6%減額 (18.0%～29.4%)
15～29	1 ポイントにつき 0.3%減額 (4.5%～8.7%)
14 以下	0% (減額なし)

別紙 15 付帯事業

提案に基づき契約締結時までには作成し決定する。

別紙 16 事業用定期借地権設定契約書の様式

貝塚市新庁舎整備事業に伴う民間収益業務実施のための 事業用定期借地権設定契約書（案）

貝塚市（以下「市」という。）と【 】（以下「民間収益事業者」という。）は、市及び【 】（以下「PFI 事業者」という。）が 2019 年 11 月 日付で締結した貝塚市新庁舎整備事業（以下「本事業」という。）事業契約（以下「事業契約」という。）に伴い、市が所有する事業用地（事業契約第 1 条第 25 号に定義）の一部を民間収益事業者が借り受けて建物を建設して行う民間収益業務（内容は、本事業関連書類（事業契約第 1 条第 74 号に定義）により特定される。）について、次のとおり借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に定める事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を公正証書を作成する方法により締結する。なお、事業契約において定義された用語は、本契約においても同様の意義を有するものとする。

（民間施設用地の賃貸）

第 1 条 市は、民間収益事業者が行う民間収益業務に要する用地として、その所有する以下の土地の表示に記載する土地（以下「民間施設用地」という。）に、事業用定期借地権を設定して民間収益事業者に賃貸し、民間収益事業者はこれを賃借する。

<土地の表示>

【民間施設用地の分筆登記が完了した後、分筆後の土地の情報を記載する。ただし、民間施設用地の範囲は、提案書（事業契約第 1 条第 43 号に定義）の内容を基本とし、市と民間収益事業者との間で協議の上、本契約締結までに定めるものとするが、民間施設用地の面積が提案書の貸付対象面積から減少することは認めない。なお、協議が調わない場合、民間施設用地の範囲は提案書に記載のとおりとする。】

所 在：
地 番：
地 目：
地 積： m²

ただし、別紙①の図面にて赤線で囲まれた部分

- 2 本契約により市が民間収益事業者のために設定する借地権（以下「本借地権」という。）は、借地借家法第 23 条に基づく事業用定期借地権とする。
- 3 本借地権は、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む）及

び建物の築造による存続期間の延長がなく、民間収益事業者は借地借家法第13条の規定による建物買取請求権を有しないものとする。

- 4 市は、民間収益事業者に対し、市有施設撤去後に民間施設用地を現状有姿にて第4条に定める貸付期間の開始日に引き渡す。
- 5 民間収益事業者は、自らの責任と費用負担において、法令等を遵守の上、本事業関連書類、付帯事業基本計画書及び付帯事業計画書に従って、民間収益業務を別紙②の要領で実施する。

(PFI事業との調整及び連携)

第2条 民間収益事業者は、民間収益業務が、市がPFI事業者に発注するPFI事業（本事業のうち、市が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）に基づく特定事業として選定し、PFI事業者が事業契約に基づいて実施する事業をいう。以下同じ。）と密接な関係にあること、民間収益業務の遅延、瑕疵、債務不履行等がPFI事業に重大な影響を及ぼしうることを十分理解し、民間収益業務の遅延等が発生しないよう最大限の努力を行うものとする。

- 2 民間収益事業者は、民間収益業務の設計及び建設工事期間中、市及びPFI事業者との間で庁舎施設及び民間収益施設の建設工程その他の計画間での調整を十分に行い、効率的活効果的な業務の実施及び施設計画等での一体性の確保に努める。
- 3 民間収益事業者は、民間収益業務の運営において、PFI事業者との日常的な意見交換、各種調整などを適切に行うことにより、維持管理及び運営上の連携及び協働に努める。

(用途)

第3条 民間収益事業者は、民間施設用地を民間収益業務のために使用する、次に掲げる建物（以下「民間収益施設」という。）の敷地として使用するものとし、それ以外の用途に供してはならない。

<建物の表示>

種 類
構 造
床 面 積

平面図及び外観は別紙③のとおり。

- 2 民間収益事業者は、民間収益施設について、不動産登記法（明治32年法律第24号）に従い、民間収益事業者本人を所有者とする建物の表示登記及び保存登記を行うことができるものとする。この場合、民間収益事業者は、登記完了後速やかに、民間収益

施設にかかる全部事項証明書 1 通を市に提出するものとする。

- 3 前項の場合において、民間収益事業者は、期間満了等により本契約が終了し、民間施設用地を原状回復した時には、速やかに民間収益施設の滅失登記手続きを行い、同登記完了後速やかに、滅失にかかる全部事項証明書 1 通を市に提出するものとする。

(貸付期間)

第 4 条 貸付期間は、2022 年●月●日から〇〇年〇月〇日までとする。

【始期及び終期は、提案書の期間を基本とし、市と民間収益事業者との間で協議の上、本契約締結までに定めるものとする。なお、協議が調わない場合、貸付期間は提案書に記載のとおりとする。】

(貸付料)

第 5 条 民間施設用地の貸付料は、1 か月につき、民間施設用地の面積に 1 m²あたり●円を乗じて得た額とし、年額【 】円とする。

- 2 前項の貸付料は、第 6 条第 4 項に従って改定するものとする。

【1m²あたり単価は、提案書の金額をもとに、提案時から契約締結時までの物価変動を反映し、以下の通り決定する。

契約時の 1 m²あたり単価 = 提案金額月額 × 変動率

変動率 = 契約締結時の直前暦年の年平均消費者物価指数 ÷ 2019 年の年平均消費者物価指数 (いずれも総務省統計局の大阪市における消費者物価指数総合指数) 【 】

(貸付料の納付)

第 6 条 民間収益事業者は、前条の貸付料について、次の各号に掲げる区分に従い、市の発行する納入通知書により支払うものとする (手数料は民間収益事業者が負担する)。

- (1) 民間施設用地の引渡日から 30 日以内に、民間施設用地の引渡日から最初に到来する 9 月 30 日又は 3 月 31 日までの合計額を支払う。
 - (2) 2 回目以降は、毎年 4 月 1 日から 9 月 30 日までの貸付料の合計額を当該年度の 4 月 30 日までに、10 月 1 日から 3 月 31 日までの貸付料の合計額を当該年度の 10 月 31 日までに支払う。
- 2 前項の貸付料の納付を遅滞した場合、民間収益事業者は、市に対し、納入金に係る延滞金の徴収に関する条例 (昭和 39 年貝塚市条例第 9 号) に定める率で計算して得た額の遅延損害金を支払わなければならない。
 - 3 本契約が契約期間満了前に終了した場合、民間収益事業者は市に対して、民間施設用地を第 20 条に基づいて明渡すまでの間、本契約終了時期の直前の支払額を基準と

して算出される金額の 1.5 倍の金額を貸付料相当損害金として日割計算にて支払うものとする。

- 4 市又は民間収益事業者は、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により貸付料が著しく不相応になった場合等、民間施設用地の周囲の商業環境の変化等に伴い第 5 条に定める貸付料を維持することが不相応となった場合には、相手方に対し、貸付料の改定についての協議を申し入れることができるものとし、協議の結果、市が第 5 条に定める貸付料の改定の必要を認めた場合には、貸付料の改定を行うものとする。
- 5 前項により貸付料の改定を行う場合、市は改定貸付料を決定したうえで改定通知書により民間収益事業者に当該貸付料を通知する。この場合の本契約に定める貸付料は、第 5 条の規定にかかわらず、当該通知額となるものとする。

(契約保証金)

- 第 7 条 民間収益事業者は、本契約の履行を担保するため、契約保証金として金【提案書に基づき第 5 条第 1 項に定めた 1 年分の貸付料相当額、1000 円未満は切り上げる。】円を市に預託するものとする。本契約保証金には利息を付さず、本契約終了による民間施設用地の第 20 条に基づく明渡し完了後に民間収益事業者からの請求を受け、請求を受けてから 1 か月以内にこれを民間収益事業者に返還するものとする。ただし、延滞貸付料又は民間収益事業者の責めに帰すべき事由に基づく支払債務があるときは、これを控除してその残額を返還することができる。民間収益事業者は、貸付期間中は契約保証金をもって貸付料に充当することはできないものとする。
- 2 貸付料が第 5 条第 2 項に従い改定される場合において、改定後の貸付料の 1 年分の額（ただし、1000 円未満切り上げ）が従前の契約保証金の額（前項に定める額又は本項に基づき変更された場合は当該変更後の額）を上回る場合、当該改定後の貸付料が適用される年度以降の契約保証金の額については、当該改定後の貸付料の 1 年分の額（ただし、1000 円未満切り上げ）に変更するものとし、民間収益事業者は、市に対し、変更前の契約保証金額と変更後の契約保証金額との差額を、当該変更の時までに支払うものとする。

(権利義務の譲渡等)

- 第 8 条 民間収益事業者は、予め市の事前の書面による承諾を得た場合を除き、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- (1) 本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸し、担保その他の権利の用に供し、又は本契約上の地位を承継させること
 - (2) 民間収益施設その他民間施設用地上の工作物の全部又は一部の所有権の移転
 - (3) 民間収益施設その他民間施設用地上の工作物の全部又は一部の担保提供その他の方法による処分

- (4) 民間収益施設その他民間施設用地上の工作物の再築又は増改築
 - (5) 民間施設用地及び民間収益施設その他民間施設用地上の工作物を提案書記載の用途以外に使用すること又は使用させること
 - (6) 民間施設用地及び民間収益施設その他民間施設用地上の工作物を提案書記載の者以外に使用させること
- 2 民間収益事業者が前項により、第三者に本契約により生ずる権利の譲渡又は本契約上の地位の承継を行う場合、民間収益事業者は、当該第三者に対し、本契約における民間収益事業者の市に対する義務と同等の義務を負わせるものとする。

(保全義務)

- 第9条 民間収益事業者は、民間施設用地の引渡し後、善良な管理者としての注意義務をもって、民間施設用地の維持管理、保全に務める義務を負う。
- 2 民間施設用地の引渡し後、維持、管理等に要する経費は、すべて民間収益事業者が負担する。

(民間施設用地の調査)

- 第10条 市は、民間収益事業者が行う民間施設用地の地盤調査等についての事前説明又は事後報告を求めることができる。
- 2 民間収益事業者は、事前に市の許可を得た上で、民間施設用地の引渡日前に民間施設用地の地盤調査等を実施することができる。

(瑕疵担保責任)

- 第11条 本契約締結後、民間収益事業者が民間施設用地に隠れた瑕疵のあることを発見した場合、市及び民間収益事業者は協議の上、責任及び費用負担を定めるものとする。但し、事業契約に基づき民間施設用地を含めた本件土地についての調査を行った民間収益事業者又はPFI事業者が、当該瑕疵の存在を知っていた場合、あるいは民間収益事業者又はPFI事業者が通常果たすべき注意義務をもって、必要な調査を行っていれば、当該瑕疵を知り得たにもかかわらず、かかる注意義務を果たさなかったことにより瑕疵を知ることができなかつた場合は、本条は適用されず、市は瑕疵担保責任を負担しない。

(現状変更の承諾)

- 第12条 民間収益事業者は、民間施設用地の形状又は用途（民間収益業務の業務内容を含む。）を変更しようとするときは、あらかじめ市の書面による承諾を得なければならない。

(使用状況の調査等)

第 13 条 市は、必要があると認めるときは、民間施設用地の使用状況について立入調査し、又は民間収益事業者に対して報告を求めることができる。この場合において、民間収益事業者は、その調査を拒み若しくは妨げ又は報告を怠ってはならない。

(費用及び損害の負担等)

第 14 条 民間収益事業者は、自己の責任及び費用負担において、民間収益施設の建設工事その他民間収益業務を実行するにあたって、近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、民間収益事業者は、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

- 2 民間収益事業者は、市の承諾を得ない限り、近隣対策の不調を理由として本事業関連書類、付帯事業基本計画書及び付帯事業計画書の変更をすることはできない。民間収益事業者は、市に対し当該承諾を求めるに当たっては、かかる変更をする以外に近隣住民の了解を得ることが不可能又は著しく困難であることを明らかにしなければならない。
- 3 近隣対策の結果、市及び民間収益事業者に生じた費用（及びその結果民間収益業務の開始日が変更されたことによる費用増加も含む。）については、民間収益事業者が負担するものとする。ただし、民間収益施設を設置し運営すること自体に直接起因して近隣対策が必要となった場合については、増加費用のうち、当該近隣対策のために必要な合理的範囲の費用については市が負担する。
- 4 天災地変その他の不可抗力により民間収益事業者が損害を被った場合においても、市は当該損害を一切負担しない。

(損害賠償)

第 15 条 民間収益事業者（民間収益事業者の使用人、民間収益施設ないし民間施設用地への訪問者、請負人等を含む。）が故意又は過失により民間施設用地又は第三者に人的又は物的損害を与えた時は、民間収益事業者は速やかにその旨を市に通知し、かつ、その請求に従い、直ちに原状回復、損害賠償その他の方法により損害を回復するものとする。

(民間収益事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第 16 条 次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、市は、民間収益事業者に対して、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 民間収益事業者が本契約第 8 条の各号に該当する行為をしたとき。
- (2) 民間収益事業者が貸付料その他市に対し支払義務を負っている金銭の納付を納付期限から 2 か月以上怠ったとき。
- (3) 民間収益事業者が民間収益業務の実施に必要な許認可等を得られない、又は得

られる見込みがないと認められるとき。

- (4) 民間収益事業者が、その責めに帰すべき事由により、民間収益施設について、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、本事業関連書類及び付帯事業計画書に従った民間収益業務を行わないとき。
- (5) 民間収益事業者の責めに帰すべき事由により、市と民間収益事業者間の、貝塚市新庁舎整備事業付帯事業基本協定書(以下、「付帯事業基本協定書」という。)に定める義務の履行が困難となったとき。
- (6) 民間収益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、民間収益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(民間収益事業者の役員、従業員を含む。)によりその申立てがなされたとき。
- (7) 民間収益事業者が、市に対し民間収益業務ないし、本契約に関して虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
- (8) PFI事業者の構成員、協力企業又は付帯事業者が、本事業の応募に関し、次の各号のいずれかの事由に該当したとき。
 - ア 本事業の応募に関し、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。)第61条に基づき排除措置命令を受け、当該排除措置命令を受けた者が行政事件訴訟法(昭和37年法律第139号)第3条第1項に規定する抗告訴訟を提起し、当該訴訟において請求却下若しくは請求棄却判決がなされ、当該判決が確定したとき、又は、当該排除措置命令を受けた者が同法第14条に定める出訴期間内に抗告訴訟を提起しなかったとき。
 - イ 本事業の応募に関し、独占禁止法第62条により課徴金納付命令を受け、当該課徴金納付命令を受けた者が行政事件訴訟法第3条第1項に規定する抗告訴訟を提起し、当該訴訟において請求却下若しくは請求棄却判決がなされ、当該判決が確定したとき、又は、当該課徴金納付命令を受けた者が同法第14条に定める出訴期間内に抗告訴訟を提起しなかったとき。
 - ウ 本事業の応募に関し、PFI事業者の構成員又は協力企業若しくは付帯事業者のいずれかの代表者、会社役員若しくは代理人、使用人その他の従業者について、刑法(明治40年法律第45号)第96条の6若しくは第198条に規定する刑が確定したとき、又は、PFI事業者の構成員又は協力企業若しくは付帯事業者のいずれかの代表者、会社役員若しくは代理人、使用人その他の従業者について、独占禁止法第89条若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。
- (9) 民間収益事業者が、正当な理由なくして、市の指示又は改善勧告等に従わないとき。
- (10) 前各号に掲げる場合のほか、民間収益事業者が適用のある法令等若しくは本契約(本契約に付随して締結した契約、覚書等を含む。)に違反し、又は民間収益事

業者による表明保証が真実でなく、その違反、不実又は不正により付帯事業基本協定書による協定の目的を達することができないとき。

- (11) 付帯事業者又はそれらの役員等が暴力団等であることが判明したとき。
 - (12) 民間収益事業者が第三者に民間収益業務に関する業務を行わせる場合において、当該第三者が相手方が暴力団等であると知りながら契約を締結したと認められるとき。
 - (13) 前2号に掲げるもののほか、民間収益事業者が正当な理由なく本契約に違反し、その違反により暴力団等を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。
- 2 前項の規定により本契約の全部又は一部が解除された場合において、第7条の契約保証金は市に帰属するものとし、当該保証金を超えて解除により市に合理的損害が生じた場合には、市は当該超過損害の賠償を民間収益事業者に請求することができる。また、民間収益事業者に損害、損失又は増加費用が生じても、市はその賠償の責めを負わない。

(市の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第17条 民間収益事業者は、次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、本契約の全部又は一部を解除することができる。

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

(民間収益事業者からの通知による終了)

第18条 民間収益事業者は、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により民間収益業務の継続が困難となった場合、又は民間施設用地の周囲の商業環境の変化等に伴い民間収益業務の継続が困難となった場合には、第4条に定める貸付期間の開始日から5年を経過した後は、市に対して1年以上前に書面により通知を行い、第7条の契約保証金相当額を違約金として支払うことによって、本契約を途中で解除することができるものとする。

- 2 民間収益事業者が前項により解除を行う場合、市は第7条の契約保証金を前項の違

約金に充当する。

(他の終了事由)

第 19 条 市と民間収益事業者は、事業契約が本件施設等の PFI 事業者から市に対する引渡しまでに終了した場合、市は、理由の如何を問わず、本契約を解除することができ、事業契約が本件施設等の引渡し以後に終了した場合、市は事業契約の終了を理由として本契約を解除できないことを確認する。なお、事業契約の終了について、PFI 事業者、構成員、協力企業、付帯事業者に帰責事由があるときは、契約保証金の処理及び損害賠償に関し、第 16 条第 2 項の規定を準用する。

(民間施設用地の返還)

第 20 条 民間収益事業者は、貸付期間終了日までに（第 16 条から第 19 条までの規定による解除によって契約が終了するときは当該終了日後直ちに）、自らの費用負担において民間収益施設及び民間施設用地上の工作物外構等（ただし、民間施設用地の周囲のフェンスは除く）を完全に解体、撤去（杭及び基礎等を含む。）するとともに、民間施設用地につき土壤汚染その他必要な検査を行い汚染がある場合には汚染のない状態に回復し、整地（碎石敷き含む。）して周囲をフェンス等で囲んだ状態で民間施設用地を市に返還しなければならない。ただし、市の承諾を得た場合には民間収益施設（杭及び基礎等を含む。）については、解体、撤去を行わないことができるものとし、また、民間収益事業者が本契約締結日において既に民間施設用地に土壤汚染が存することを証明した場合には、民間収益事業者は当該土壤汚染について責を負わない。

- 2 民間収益事業者は、前項の解体、撤去及び検査に係る計画書を作成し、貸付期間終了日の 1 年前までに（第 16 条から第 19 条までの規定による解除によって契約が終了するときは当該終了日後直ちに）市に提出し承認を得なければならない。
- 3 民間収益事業者は、第 1 項の解体、撤去等の工事に当たり、本件施設等の利用者及び周辺住民に対して十分な説明を行い、要望に対しては最大限に尊重し、その対応に努めなければならない。
- 4 民間収益事業者は、第 1 項の解体、撤去及び検査を終了したときは、その結果を記載した報告書を市に提出しなければならない。
- 5 市は前項の報告書を受領したときは、その日から 30 日以内に作業の完了を確認するための検査を行わなければならない。市は、当該検査の結果、民間施設用地が原状に回復していると認めるときは、その旨を民間収益事業者に通知しなければならない。
- 6 民間収益事業者は、前項の検査に合格しないときは、市の指定する期間内に作業の補完を行い、再検査を受けなければならない。この場合においては、前 2 項の規定を準用する。

- 7 第 1 項の定めにかかわらず、本契約が終了した場合において、市が必要と認める場合、市は民間収益施設の全部又は一部を買い受けることができ、本契約に定める違約金が発生し、かつ市と民間収益事業者の間で本契約に基づく相殺が行われた後、なお残額がある場合には、当該買受代金と違約金の残額を対当額で相殺することができる。
- 8 理由の如何を問わず本契約が終了した場合で、契約終了の日までに、本条に従った民間施設用地の返還が完了しなかった場合、民間収益事業者は、契約終了の日から民間施設用地の返還日までの間、第 5 条の貸付料（同条第 2 項により改定が行われた場合、改定後の金額）の 1.5 倍に相当する額の損害金（民間施設用地の返還日までの日割り計算により算出する）を市に支払うものとする。

（遅延損害金の徴収）

第 21 条 民間収益事業者は、本契約上の債務について支払期限までに支払いをしなかったときは、期限の翌日から支払いの日までの日数に応じ、支払うべき貸付料等の債務額に納入金に係る延滞金の徴収に関する条例に定める率で計算して得た額の遅延損害金を支払わなければならない。

（民間施設用地の引渡しの不備に基づく措置）

第 22 条 本契約の終了に伴う民間収益事業者による民間施設用地の約定に基づく返還が期限内に完了しないと認められるときは、市は、民間収益事業者に代わって民間施設用地の第 20 条第 1 項に定める状態への回復を行うことができる。

- 2 前項の場合においては、民間収益事業者は、市が行う民間施設用地の前項の回復の措置に異議を申し出ることができず、また、市による同回復に要した費用を負担し、市に生じた損害を賠償しなければならない。

（秘密の保持）

第 23 条 市及び民間収益事業者は、互いに民間収益業務又は本契約に関して知り得た相手方の営業上及び技術上の秘密に属する一切の事項及び情報（民間収益業務又は本契約に関して知る前に既に自ら保有しているもの、民間収益業務又は本契約に関して知る前に公知であったもの、民間収益業務又は本契約に関して知った後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課されることなく取得したものは除く）を自己の役員及び従業員、自己の代理人及びコンサルタント、又は自己の出資者、並びに民間収益業務に関し民間収益事業者に融資する金融機関及びその代理人以外の第三者に漏らし、又は本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、市又は民間収益事業者が本契約又は法令等に基づき開示する場合、裁判所その他公的機関により開示が命ぜられた場合、民間収益事業者が相手方に守秘義務を負わせた上で民間収益業務に関する資金調達に必要かつ合理的な範囲で開示する場合、又は相手方の書面

による事前の承諾を得た場合はこの限りではない。

(信義誠実の義務)

第 24 条 市及び民間収益事業者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、市及び民間収益事業者による協議の上決定する。

(管轄裁判所)

第 25 条 本契約に関する紛争については、大阪地方裁判所【岸和田支部】を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(契約の費用)

第 26 条 本契約の締結に要する費用（公正証書作成に関する費用を含む。）は、民間収益事業者の負担とする。

本契約の成立を証するため、公正証書によって契約当事者が各記名押印の上原本として 1 通を作成して公証役場に保管するとともに、正本 2 通を作成して、それぞれ正本 1 通を保有する。

2022年●月●日

[市]

貝塚市畠中 1 丁目 17 番 1 号

貝塚市

代表者 貝塚市長 藤原龍男 印

[民間収益事業者]

住所

名称

代表者 印

別紙① 民間施設用地

※民間施設用地は、提案書に基づく下図の範囲を基本とし、市と民間収益事業者との協議の上、本契約締結時までに決定する。ただし、民間施設用地の面積が提案書の貸付対象面積から減少することは認めない。なお、協議が調わない場合、民間施設用地の範囲及び面積は提案書に記載のとおりとする。

(民間施設用地の範囲図)

別紙② 民間収益業務の概要

※民間収益業務の概要は、提案書に基づく下記の内容を基本とし、市と民間収益事業者との協議の上、本契約締結時までに決定する。なお、協議が調わない場合、民間収益業務の概要は提案書に記載のとおりとする。

(民間収益業務の概要)

別紙③ 平面図及び外観

別紙 17 法令変更による増加費用及び損害の負担

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

- ①本事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令変更
- ②消費税に関する法令変更
- ③法人に対し課される税のうち利益に課されるもの以外に関する法令変更

但し、市が負担する場合において、1 回の法令変更に係る増加費用及び損害の額が 20 万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。

なお、法人に関する事業税について外形標準課税が導入された場合においても、当該導入により生じる増加費用及び損害は、すべて PFI 事業者が負担するものとする。外形標準課税とは、現在、所得を基準として課税している法人事業税について、付加価値や資本金等の外形基準によって課税しようとする課税方法をいう。

別紙 18 不可抗力による増加費用及び損害の負担

- 1 本契約の締結後、不可抗力により。本件施設等の整備に関して市、PFI 事業者又は第三者に生じた合理的な範囲の追加費用又は損害（以下本条においてこれらをあわせて「損害等」という。）のうち、本件施設等整備費の 1% に至る額まで負担し、これを超える額については市が負担するものとする。ただし、PFI 事業者は、不可抗力事由に関して保険金が支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち本件施設等整備費の 1% を超える分を市の負担分から控除する。
- 2 PFI 事業者は、本契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち本件施設等の維持管理に関して、市、PFI 事業者乙又は第三者に生じた合理的な範囲の損害等を、維持管理運営期間を通じて、損害等のうち、本件施設等の維持管理費の総額の 1% に至る額までを負担し、これを超える金額については市が負担するものとする。ただし、PFI 事業者は、不可抗力事由に関して保険金が支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち本件施設等の維持管理費の総額の 1% を超える分を市の負担分から控除する。
- 3 PFI 事業者は、本契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち本件施設等の運営等に関して、市、PFI 事業者乙又は第三者に生じた合理的な範囲の損害等を、維持管理運営期間を通じて、損害等のうち、本件施設等の運営費の総額の 1% に至る額までを負担し、これを超える金額については市が負担するものとする。ただし、PFI 事業者は、不可抗力事由に関して保険金が支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち本件施設等の維持管理費の総額の 1% を超える分を市の負担分から控除する。

別紙 19 株主誓約書

貝塚市
貝塚市長 様

出 資 者 確 認 書

貝塚市及び【○】株式会社（以下、「PFI 事業者」といいます。）間において、本日付で締結された「貝塚市新庁舎整備事業」における事業契約（以下、「本事業契約」といいます。）に関して、出資者である株式会社【○】、株式会社【○】（以下、総称して「当社ら」といいます。）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、表明及び保証いたします。なお、特に明示の無い限り、本出資者確認書において用いられる用語の定義は、本事業契約に定めるとおりとします。

記

1. PFI 事業者が、平成【○】年【○】月【○】日に会社法上の株式会社として適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
2. PFI 事業者の本日現在における発行済株式総数は【○】株であり、うち、【○】株を株式会社【○】が、【○】株を株式会社【○】が、それぞれ保有していること。
3. 当社らは、貴市の承諾なく、当社らが保有する PFI 事業者の株式又は出資の全部又は一部の第三者への譲渡は一切行わないこと。
4. PFI 事業者が本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 PFI 事業者の株式又は出資の全部又は一部を金融機関に対して譲渡し、又は同株式又は出資上に担保権を設定する場合、事前にその旨を貴市に対して書面により通知し、貴市の承諾を得た上で行うこと。また、担保権設定契約書及び融資契約書の写しをその締結後速やかに貴市に対して提出すること。
5. 第 3 項及び第 4 項に規定する場合を除き、当社らは、本契約の終了までの間、PFI 事業者の株式又は出資を保有するものとし、貴市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと。また、当社らの一部の者に対して当社らが保有する PFI 事業者の株式又は出資の全部又は一部を譲渡する場合においても、貴市の事前の書面による承諾を得て行うこと。
6. 当社らは、当社ら以外の PFI 事業者の株主をして、貴市に対し、本書同旨の出資者確認書を差し入れさせ、第 3 項ないし第 5 項の義務を遵守させること。