

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

平成 16 年 2 月 4 日

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）」を整備し、運営及び維持管理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の第一次及び第二次募集要項（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た。当該優先交渉権者は、募集要項に従い特定事業を実施することを目的とする特別目的会社として、健康の駅ながおか株式会社（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。

目次

前文

| | |
|----------------------------------|---|
| 第1章 総則 | 1 |
| 第1条 目的及び解釈 | 1 |
| 第2条 公共性事業の趣旨の尊重 | 1 |
| 第3条 事業日程 | 1 |
| 第4条 事業概要 | 1 |
| 第5条 事業計画書 | 1 |
| 第6条 仕様書 | 2 |
| 第7条 善良なる管理者の注意義務 | 2 |
| 第8条 事業者の資金調達等 | 2 |
| 第2章 事業用地の貸借関係 | 2 |
| 第9条 事業用地の使用貸借 | 2 |
| 第10条 使用の目的 | 2 |
| 第11条 貸借期間 | 2 |
| 第12条 譲渡及び転貸等の禁止 | 3 |
| 第13条 善管注意義務 | 3 |
| 第14条 第三者に損害を及ぼした場合の措置 | 3 |
| 第15条 維持管理業務 | 3 |
| 第16条 滅失又は毀損の通知義務 | 3 |
| 第17条 本借地権消滅時の処理 | 3 |
| 第18条 区分所有権の成立及び借地権の準共有 | 3 |
| 第19条 損害賠償 | 4 |
| 第3章 特定事業施設の整備業務 | 4 |
| 第1節 設計 | 4 |
| 第20条 特定事業施設の設計 | 4 |
| 第21条 実施設計の完了 | 4 |
| 第22条 設計の変更 | 4 |
| 第2節 建設 | 5 |
| 第23条 特定事業施設の建設 | 5 |
| 第24条 施工計画書等 | 5 |
| 第25条 第三者の使用 | 5 |
| 第26条 工事監理者 | 5 |
| 第27条 特定事業施設の建設に関する許認可及び届出等 | 6 |
| 第28条 建設に伴う各種調査 | 6 |
| 第29条 特定事業施設の建設に伴う近隣対策 | 6 |
| 第3節 工期の変更等 | 6 |

| | | |
|--------|------------------------------|----|
| 第 30 条 | 工期の変更..... | 6 |
| 第 31 条 | 工期の変更による費用負担..... | 7 |
| 第 32 条 | 工事の中止..... | 7 |
| 第 33 条 | 竣工検査..... | 7 |
| 第 34 条 | 市による特定事業施設の竣工確認..... | 7 |
| 第 35 条 | 特定事業施設の再竣工確認等..... | 8 |
| 第 4 節 | 損害の発生等..... | 8 |
| 第 36 条 | 建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害..... | 8 |
| 第 37 条 | 不可抗力による損害..... | 8 |
| 第 4 章 | 特定事業施設の運営及び維持管理業務..... | 8 |
| 第 1 節 | 共通事項..... | 8 |
| 第 38 条 | 年次業務計画書..... | 8 |
| 第 39 条 | 運営・維持管理体制の整備..... | 9 |
| 第 40 条 | 市による運営・維持管理体制等の確認..... | 9 |
| 第 2 節 | 特定事業施設の維持管理..... | 9 |
| 第 41 条 | 特定事業施設の維持管理..... | 9 |
| 第 42 条 | 特定事業施設の維持管理に関する許認可及び届出等..... | 9 |
| 第 43 条 | 特定事業施設の修繕..... | 9 |
| 第 44 条 | 施設仕様の変更..... | 10 |
| 第 45 条 | 第三者の使用..... | 10 |
| 第 3 節 | 特定事業施設の運営..... | 10 |
| 第 46 条 | 特定事業施設の運営..... | 10 |
| 第 47 条 | 特定事業の運営に関する許認可及び届出等..... | 10 |
| 第 48 条 | 運営業務内容の変更..... | 11 |
| 第 49 条 | 第三者の使用..... | 11 |
| 第 50 条 | 特定事業施設の運営に伴う近隣対策..... | 11 |
| 第 4 節 | 第三者に及ぼした損害等..... | 11 |
| 第 51 条 | 第三者に及ぼした損害等..... | 11 |
| 第 5 章 | 履行保証及びモニタリング..... | 11 |
| 第 1 節 | 履行保証..... | 11 |
| 第 52 条 | 特定事業施設の建設に関する履行保証..... | 12 |
| 第 53 条 | 特定事業の運営・維持管理に関する履行保証..... | 12 |
| 第 2 節 | 事業者によるモニタリング..... | 12 |
| 第 54 条 | 施設整備期間におけるモニタリング..... | 12 |
| 第 55 条 | 運営期間におけるモニタリング..... | 13 |
| 第 56 条 | 年次業務報告書の提出..... | 13 |

| | | |
|------|------------------------------|----|
| 第3節 | 市によるモニタリング | 13 |
| 第57条 | 施設整備期間におけるモニタリング | 13 |
| 第58条 | 運営期間におけるモニタリング | 13 |
| 第59条 | その他のモニタリング | 14 |
| 第6章 | 事業者の収入 | 14 |
| 第1節 | サービス対価 | 14 |
| 第60条 | 支払い対象となるサービス | 14 |
| 第61条 | サービス対価の支払 | 14 |
| 第62条 | サービス対価の支払手続き | 15 |
| 第63条 | 物価変動によるサービス対価の変更 | 15 |
| 第64条 | 税制変更等によるサービス対価の変更 | 15 |
| 第65条 | 仕様変更によるサービス対価の変更 | 15 |
| 第66条 | モニタリング結果によるサービス対価の変更等 | 15 |
| 第67条 | サービス対価の返還 | 16 |
| 第2節 | 施設の利用料金等 | 16 |
| 第68条 | 施設の利用料金 | 16 |
| 第69条 | 利用料金の変更 | 16 |
| 第70条 | 利用料金の納入と徴収料金基準値 | 17 |
| 第71条 | 施設の利用規則 | 17 |
| 第7章 | 特定事業施設の譲渡 | 17 |
| 第72条 | 譲渡の実行 | 17 |
| 第73条 | 仮登記 | 17 |
| 第74条 | 譲渡前検査 | 17 |
| 第75条 | 瑕疵担保責任 | 18 |
| 第76条 | 事業者による協力 | 18 |
| 第8章 | 契約期間及び契約の終了 | 18 |
| 第77条 | 契約期間 | 18 |
| 第78条 | 特定事業の終了手続き | 18 |
| 第79条 | 契約の終了、解除又は解約による特定事業の継承 | 19 |
| 第80条 | 事業者の債務不履行の場合の損害賠償 | 19 |
| 第81条 | 事業者の債務不履行等による契約の解除 | 19 |
| 第82条 | 完成日前の解除 | 20 |
| 第83条 | 完成後の解除 | 20 |
| 第84条 | 市の債務不履行 | 21 |
| 第85条 | 市による任意の解除 | 22 |
| 第86条 | 第三者に帰責事由がある場合 | 22 |
| 第87条 | 市及び事業者双方の合意による終了 | 22 |
| 第88条 | 契約が解除された場合の市の債務の支払条件 | 22 |
| 第89条 | 契約の終了、解除又は解約後の市の一時的措置 | 22 |

| | |
|---------------------------|----|
| 第9章 法令変更 | 23 |
| 第90条 通知の付与 | 23 |
| 第91条 協議及び追加費用の負担 | 23 |
| 第92条 法令変更による契約の終了 | 23 |
| 第10章 不可抗力 | 24 |
| 第93条 不可抗力への対応 | 24 |
| 第94条 通知の付与 | 24 |
| 第95条 協議及び追加費用の負担 | 24 |
| 第96条 不可抗力による契約の終了 | 25 |
| 第11章 その他 | 25 |
| 第97条 協議 | 25 |
| 第98条 運営協議会 | 25 |
| 第99条 公租公課の負担 | 25 |
| 第100条 市による債務の履行 | 26 |
| 第101条 契約上の地位の譲渡 | 26 |
| 第102条 特定事業施設等の譲渡 | 26 |
| 第103条 特定事業施設の所有権の移転 | 26 |
| 第104条 情報公開と秘密保持 | 26 |
| 第105条 知的所有権 | 27 |
| 第106条 資料等の取扱い | 27 |
| 第107条 出資者による保証 | 27 |
| 第108条 事業者の解散 | 27 |
| 第109条 株式の発行及び処分等 | 27 |
| 第110条 付保すべき保険 | 27 |
| 第111条 融資者との協議 | 28 |
| 第112条 別添資料 | 28 |
| 第12章 雑則 | 28 |
| 第113条 請求、通知等の様式その他 | 28 |
| 第114条 法令遵守等 | 28 |
| 第115条 準拠法 | 28 |
| 第116条 管轄裁判所 | 28 |
| 第117条 定めのない事項 | 28 |

| | | |
|-------|--|----|
| 別紙 | | 30 |
| 別紙 1 | 用語の定義..... | 31 |
| 別紙 2 | 日程表（第 3 条及び第 34 条関係）..... | 33 |
| 別紙 3 | 事業概要（第 4 条、第 60 条関係）..... | 34 |
| 別紙 4 | 基本設計完了に伴って提出すべき図書（第 20 条関係）..... | 35 |
| 別紙 5 | 実施設計完了に伴って提出すべき図書（第 54 条関係）..... | 36 |
| 別紙 6 | 竣工に伴う提出図書（第 33 条関係）..... | 37 |
| 別紙 7 | 月次業務報告書・年次報告書の構成（第 55 条、第 56 条関係）..... | 40 |
| 別紙 8 | サービス対価（第 60 条、第 63 条、第 70 条関係）..... | 41 |
| 別紙 9 | 事業者の支払い費用（第 60 条、第 63 条、第 70 条関係）..... | 42 |
| 別紙 10 | サービス対価の支払いスケジュール（第 61 条、第 70 条関係）..... | 43 |
| 別紙 11 | サービス対価の減額及び支払停止（第 66 条関係）..... | 44 |
| 別紙 12 | 利用料金表（第 68 条関係）..... | 48 |
| 別紙 13 | 譲渡前検査事項（第 74 条関係）..... | 49 |
| 別紙 14 | 保証書の様式（第 107 条関係）..... | 50 |
| 別紙 15 | 付保すべき保険（第 110 条関係）..... | 52 |
| 別紙 16 | 長岡市高齢者センターPFI 事業運営協議会設置要綱（第 98 条関係）..... | 54 |
| 別紙 17 | 物価変動によるサービス対価の改定..... | 55 |
| 別紙 18 | 仕様書..... | 57 |
| 別紙 19 | 土地使用貸借契約書..... | 74 |

第1章 総 則

(目的及び解釈)

第1条 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(以下「本契約」という。)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。

(公共性事業の趣旨の尊重)

第2条 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。

(事業日程)

第3条 特定事業は、別紙2の日程表に従って実施されるものとする。

(事業概要)

第4条 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運営・維持管理並びにこれらに付随し、又は関連する一切の業務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には、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に示すとおりとする。

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。

4 特定事業施設と付帯事業施設とを含む建物全体の名称は、市と事業者及び社会福祉法人長岡福祉協会とが協議の上定めるものとする。

(事業計画書)

第5条 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運営・維持管理について事業計画書を作成し、本契約締結後2か月以内に、市に提出しなければならない。

2 前項の事業計画書について、市は事業者に対し、必要に応じて説明を求めることができるものとし、さらに、特定事業については、市が必要と認めた場合には、書面により変更を求めることができるものとする。

3 事業者は、第1項に定める事業計画書、別途作成する施工計画書及び年次業務計画書に従って、本事業を遂行するものとする。

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ときに限り、その内容を変更することができる。

(仕様書)

第6条 事業者は、特定事業の実施においては、別紙18の仕様書を遵守しなければならない。

(善良なる管理者の注意義務)

第7条 事業者は、第4条第1項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。

(事業者の資金調達)

第8条 特定事業の実施のために事業者が必要とする資金は、すべて事業者が自己の責任において調達するものとする。

第2章 事業用地の貸借関係

(事業用地の使用貸借)

第9条 市は、第11条に規定する期間中、次に記載する土地(以下「事業用地」という。)を事業者に対し、無償で貸し付けるものとする。以下、この貸付けによって事業者が有する事業用地の借地権を「本借地権」という。

記

(事業用地の表示)

所在 新潟県長岡市信濃2丁目

地番 998番71、998番77、998番80及び998番82

地積 3,584.78 m²のうち

998番71 632.95 m² (全部) 及び

998番77 205.04 m² } のうち749.48 m²の合計面積1,382.43 m²

998番80 213.00 m² }

998番82 2,533.79 m² }

- 2 前項の本借地権の対象地積1,382.43 m²のうち749.48 m²については、事業用地のうち地番998番77、同番80及び同番82の合計面積2,951.83 m²を、特定事業施設及び付帯事業施設の合計床面積に占める特定事業施設の床面積の割合により按分した面積であり、確認申請手続又は不動産登記手続の中でこれら施設の床面積について変更があった場合には、当該変更に伴って変更されるものとする。
- 3 別紙2に定める建設期間中の事業用地の貸借関係については、別途、平成16年2月4日に市と事業者との間で締結する別紙19に定める土地使用貸借契約書のとおりとする。

(使用の目的)

第10条 前条に規定する本借地権は、特定事業の実施のために特定事業施設を所有することを目的とし、事業者はこの目的の範囲内において事業用地を使用しなければならない。

(貸借期間)

第11条 事業用地の貸借期間は、平成17年7月1日から平成37年7月31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、その時点で本借地権も消滅するものとする。

- 2 次の各号に定める事由が生じた場合には、本借地権は、直ちに消滅するものとする。
 - (1) 事業者が市の事前の承諾なく事業用地を前条に定める目的以外の用途に供した場合
 - (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し、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、又は使用させ、若しくは収益させた場合
- 3 事業期間終了時まで、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には、市は、事業者に対して事業用地の借地権を認めるものとし、その期間は市と事業者が協議のうえ、特定事業実施の再契約において定めるものとする。
- 4 本借地権の存続期間は、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ときにおいても、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には、この限りではない。

(譲渡及び転貸等の禁止)

第12条 市は、本借地権の存続期間中、事業者の承諾なく、事業者及び付帯事業の実行者である社会福祉法人長岡福祉協会以外の第三者に事業用地を譲渡又は賃貸することはできない。

- 2 事業者は、市の書面による承諾なく本借地権を譲渡し、又は事業用地を転貸するなどの一切の処分をしてはならない。

(善管注意義務)

第13条 事業者は、事業用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。

(第三者に損害を及ぼした場合の措置)

第14条 事業者が事業用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、事業者は、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。

(維持管理義務)

第15条 事業者は、別途定める規約に基づき、事業用地の維持管理を行うものとする。

(滅失又は毀損の通知義務)

第16条 事業者は、本借地権の期間中、事業用地の一部が滅失若しくは毀損し、又はそのおそれがある場合には、直ちに市に対してその状況を通知しなければならない。

(本借地権消滅時の処理)

第17条 本借地権が消滅した場合には、事業者は、市に対し当該消滅事由に応じて、事業用地を市に引き渡すものとする。

(区分所有権の成立及び借地権の準共有)

第18条 特定事業施設と付帯事業施設とを含む建物全体は、事業者と社会福祉法人長岡

福祉協会とが区分所有するものとする。

- 2 前項の場合において、事業者及び社会福祉法人長岡福祉協会は、特定事業施設と付帯事業施設とを含む建物全体に係るそれぞれの専有の割合に応じて、事業用地の借地権を準共有するものとする。

(損害賠償)

- 第19条 事業者が本借地権に基づく義務を履行しないために、市に損害が生じた場合には、事業者は、その損害を市に対して賠償しなければならない。

第3章 特定事業施設の整備業務

第1節 設計

(特定事業施設の設計)

- 第20条 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、募集要項等及び事業者提案に基づき、市と協議の上、基本設計及び実施設計を開始するものとする。
- 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ものとする。事業者が第三者に対して設計を委託した場合には、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。

(設計の完了)

- 第21条 事業者が基本設計及び実施設計を完了した場合には、事業者は、速やかに別紙4及び別紙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、事業者から設計図書の提出を受けた後、速やかに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。なお、事業者は、市からの通知により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 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には、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 事業者が前項の規定による通知を受領した場合には、事業者は、速やかに当該不一致の是正をし、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、第30条の規定に従うものとする。
- 4 市は、市が第54条に規定する工事施工の報告を受けたこと、第1項に規定する図書を受領したこと、事業者に対して第2項に規定する通知を行ったこと、又は第3項の規定に基づき確認を行ったことを理由として、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。

(設計の変更)

- 第22条 市は、実施設計を承認した後において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。この場合には、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 前項の規定に基づき市の請求により事業者が設計変更を行う場合において、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。以下同じ。）が発生したときは、市は、当該追加的な費用を負担するものとする。
- 3 事業者は、特定事業施設の設計変更を行おうとするときは、事前に市の承諾を得なければならない。
- 4 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において、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

（特定事業施設の建設）

第23条 事業者は、本契約、募集要項等、事業者提案、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。

（施工計画書等）

第24条 事業者は、特定事業施設の着工前に施工計画書及び付帯事業施設を含む合築建物全体の工程表を作成し、市に提出するものとする。

- 2 事業者は、施工計画書及び工程表記載の日程に従い特定事業施設の建設に着手し、工事を遂行するものとする。
- 3 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ておかなければならない。

（第三者の使用）

第25条 事業者は、特定事業施設の建設の全部又は一部を第三者に委託することができる。

- 2 事業者は、特定事業施設の建設の全部又は一部を第三者に委託する場合には、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。
- 3 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には、第三者の業務はすべて事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 4 事業者は、特定事業施設の建設の委託先を変更する場合には、事前に市にその旨を通知し、承諾を得なくてはならない。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。

（工事監理者）

第26条 事業者は、特定事業施設の建設に着手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そ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対し、適宜工事の進捗状況等について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。

(特定事業施設の建設に関する許認可及び届出等)

第27条 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ものとする。

- 2 事業者が市に対して協力を求めた場合には、市は、事業者による前項に定める許認可の取得又は届出等に必要な資料の提供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には、事業者は、市による許認可の取得又は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。

(建設に伴う各種調査)

第28条 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。なお、市が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、市が責任を負担する。
- 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には、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項又は前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には、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。

(特定事業施設の建設に伴う近隣対策)

第29条 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ものとする。

- 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ものとする。

第3節 工期の変更等

(工期の変更)

第30条 市が事業者に対して工期の変更を請求した場合には、市と事業者は、協議により当該変更の当否を定めるものとする。

- 2 事業者の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合には、当該変更に係る一切の合理的費用は、事業者が負担するものとする。
- 3 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には、市と事業者は、協議により当該変更の当否を定めるものとする。

- 4 前3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には、第98条に規定する運営協議会の助言を求め、市は、その助言を尊重して合理的な工期を定めて事業者に通知するものとする。この場合において、事業者は、その工期が明らかに不合理であるときを除き承諾するものとする。

(工期の変更による費用負担)

第31条 市の責めに帰すべき事由又は前条第3項の事由により、特定事業施設の施設整備業務の終了が別紙2に規定する供用開始予定日より遅延した場合には、市は、当該遅延に伴い事業者が負担した合理的な増加費用(金融費用を含む。)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。なお、この場合においても、施設整備に係る対価の減額は行わないものとする。

- 2 事業者の責めに帰すべき事由により、特定事業施設の施設整備業務の終了が別紙2に規定する供用開始予定日より遅延した場合には、事業者は、市に対して、供用開始予定日から運営・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・建設及び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。この場合において、市は、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。
- 3 前項により事業者が市に賠償義務を負担する場合には、市は事業者に対し、当該遅延損害金を自働債権とし、弁済期の到来したサービス対価を受働債権として対当額で相殺することができる。

(工事の中止)

第32条 市は、必要があると認める場合には、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、前項により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において、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には、その合理的費用を負担し、その他事業者に損害を及ぼした場合には、当該損害を賠償しなければならない。

(竣工検査)

第33条 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基づき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、特定事業施設の建設工事の全部又は一部の施工につい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に示す図書を提出しなければならない。

(市による特定事業施設の竣工確認)

第34条 市は、事業者から前条第2項に定める通知及び同条第4項に定める図書の提出を受けた場合には、事業者、請負人及び工事監理者の立会いのもとで、竣工確認を行う

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。

(特定事業施設の再竣工確認等)

第35条 前条の竣工確認の結果、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には、市は、事業者に対してその是正を求めることができものとし、事業者はこれに従わなければならない。

2 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確認を実施するものとする。当該再竣工確認の結果、特定事業施設の状況がなお事業計画書、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。

3 前2項の規定による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4節 損害の発生等

(建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)

第36条 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には、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ものとする。

(不可抗力による損害)

第37条 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、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には、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 市は、前項により事業者から通知を受けた場合には、直ちに調査を行い、前項の損害又は損失の状況を確認し、その調査結果を事業者に対して通知するものとする。

3 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。)に係る追加的な費用のうち、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、第95条第3項の規定に従い、市が負担するものとする。

第4章 特定事業施設の運営及び維持管理業務

第1節 共通事項

(年次業務計画書)

第38条 事業者は、各事業年度の年次業務計画書を前年度の2月末日までに市に提出し、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。

- 3 年次業務計画書は、合理的な理由に基づき市又は事業者が請求した場合には、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。
- 4 前項による年次業務計画書の内容が変更された結果、追加的な費用が必要となる場合には、当該計画の内容の変更を請求した者がその一切の相当因果関係の範囲内で負担するものとする。

(運営・維持管理体制の整備)

第39条 事業者は、特定事業施設の供用開始予定日までに、特定事業施設の運営及び維持管理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運営及び維持管理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 特定事業施設の運営及び維持管理に必要な行政庁に対する許認可又は届出は、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。

(市による運営・維持管理体制の確認)

第40条 市は、前条第2項の通知を受領した後、速やかに運営・維持管理体制の確認を行うものとする。

- 2 市による当該確認の結果、運営・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には、事業者は、運営・維持管理体制を補正し、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ものとする。

第2節 特定事業施設の維持管理

(特定事業施設の維持管理)

第41条 事業者は、事業期間中、自己の責任において、第5条に定める事業計画書及び第38条に定める年次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ものとする。

(特定事業施設の維持管理に関する許認可及び届出等)

第42条 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ものとする。

- 2 事業者が市に対して協力を求めた場合には、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には、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。

(特定事業施設の修繕)

第43条 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ものとする。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。)を行った場合には、市は、これに要した一切の費用を負担するものとする。

- 2 事業者は年次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には、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るものとする。この場合において、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には、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。

(施設仕様の変更)

第44条 市は、運営期間中、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、市が負担するものとする。

- 2 事業者は、運営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、あらかじめ市の承諾を得なければならない。この場合における追加費用は、事業者が負担するものとする。
- 3 市及び事業者は、前2項に定める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ものとする。
- 4 事業者が設計図書、竣工図書、年次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、あらかじ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ものとする。

(第三者の使用)

第45条 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には、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には、第三者の業務はすべ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、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 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には、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3節 特定事業施設の運営

(特定事業施設の運営)

第46条 事業者は、事業期間中、自己の責任において、第5条に定める事業計画書及び第38条に定める年次業務計画書等に従って、特定事業施設の運営業務を遂行するものとする。

(特定事業の運営に関する許認可及び届出等)

第47条 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ものとする。

- 2 事業者が市に対して協力を求めた場合には、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には、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。

(運營業務内容の変更)

第 4 8 条 特定事業の運營業務内容の変更は、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、その旨をあらかじ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には、市がその一切を負担する。

(第三者の使用)

第 4 9 条 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には、第 5 条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には、第三者の業務はすべて事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 3 事業者は、特定事業の運営の委託先を変更する場合には、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。

(特定事業施設の運営に伴う近隣対策)

第 5 0 条 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ものとする。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 4 節 第三者に及ぼした損害等

(第三者に及ぼした損害等)

第 5 1 条 事業者が特定事業施設の運営及び維持管理により市又は第三者に損害を及ぼした場合には、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。

第 5 章 履行保証及びモニタリング

第 1 節 履行保証

(特定事業施設の建設に関する履行保証)

第52条 事業者は、特定事業施設の建設工事等に関して、特定事業施設の建設工事費(設計費及び工事監理費を含む。以下同じ。)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。)を自ら付保し、又は請負人をして付保させるものとする。

2 市は、事業者の市に対する特定事業施設の建設に係る債務の履行を担保するため、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、工事着工日までに第1項に定める付保を自ら行い、又は請負人に行わせ、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、第1項によって、請負人に付保させた保険が特定事業施設の完工前に効力を失った場合には、同項及び第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、第82条第1項の違約金等の全部又は一部に充当されるものとする。

(特定事業の運営・維持管理に関する履行保証)

第53条 事業者は、特定事業施設の運営及び維持管理に関し、第60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対象事業年度分の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。ただし、市は、事業者が特定事業施設の運営及び維持管理に係る債務を履行しないこととなるおそれがないと認められるときは、当該履行保証保険の付保を免除することができる。

2 前項本文の場合において、事業者が特定事業施設の運営及び維持管理の全部又は一部を第三者に委託するときは、事業者は、市と協議の上、委託先をして前項本文に規定する履行保証保険(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。

3 市は、事業者の市に対する特定事業施設の運営及び維持管理に係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ことができるものとする。

4 事業者は、特定事業施設の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、第1項本文に定める付保を行い、その保険証書の写し及び前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。

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、第83条第1項の違約金等の全部又は一部に充当されるものとする。

第2節 事業者によるモニタリング

(施設整備期間におけるモニタリング)

第54条 事業者は、実施設計完了時に本契約の別紙5に定める設計図書等を市に提出するものとする。

2 事業者は、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。

(運営期間におけるモニタリング)

第55条 事業者は、特定事業施設の運営及び維持管理状況を正確に反映した月次業務報告書を作成し、各暦月の10日までに前月に係る月次業務報告書を市に対して提出し、市は当該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 前項に規定する月次業務報告書及び次条に規定する年次業務報告書の構成は、別紙7に定めるとおりとする。

(年次業務報告書の提出)

第56条 事業者は、事業期間の終了に至るまで、毎年の事業年度の最終日より3か月以内に、特定事業の年次業務報告書及び財務書類を市に提出するものとする。なお、市は、当該年次業務報告書及び財務書類を公開することができるものとする。

2 事業者は、各期の年次事業計画書とその実績を比較した内容を年次業務報告書及び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。

3 事業者は、前項の年次業務報告書の内容について、第98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

(施設整備期間におけるモニタリング)

第57条 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、事業者又はその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。なお、市によるモニタリングの実施にかかる一切の合理的費用は、市が負担するものとする。

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 前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には、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。

(運営期間におけるモニタリング)

第58条 市は、事業期間中、特定事業施設の運営及び維持管理業務について、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運営及び維持管理の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。なお、本条に定める市によるモニタリングの実施にかかる一切の合理的費用は、市が負担するものとする。

2 事業者は、前項に規定する運営及び維持管理の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 前項に規定する説明又はモニタリングの結果、特定事業施設の運営及び維持管理の状況が本契約、募集要項等、事業者提案又は年次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には、市は、事業者に対してその是正を指導するものとする。この場合において、事業者は、市に対して定められた期日までに当該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の聴取又はモニタリングの実施を理由として、特定事業施設の運営及び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。

(その他のモニタリング)

- 第59条 市は、自らの費用負担において、特定事業施設の運営及び維持管理業務の要求水準(本契約及び年次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。)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 市が要請した場合には、事業者は、市に対して随時、特定事業施設の運営及び維持管理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、特定事業施設の運営及び維持管理の状況が本契約及び年次業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合には、市は、事業者に対して改善勧告を発するものとする。
 - 5 事業者は、前項の改善勧告を受領した場合には、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

(支払い対象となるサービス)

- 第60条 サービス対価の支払い対象となるサービスは、別紙3に示した業務概要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に示した事業者の支払い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。

(サービス対価の支払)

- 第61条 市は、事業者による特定事業施設の施設整備業務及び特定事業施設の運営・維持管理業務が、市によるモニタリングの結果、本契約、募集要項等、事業者提案及び年次業務計画書に従っていると確認した場合には、サービス対価を別紙10のサービス対価支払いスケジュールに従って事業者に対し支払うものとする。
- 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には、第66条に従いサービス対価の減額等を実施するものとする。
 - 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ものとする。

(サービス対価の支払手続き)

第 6 2 条 市は、事業者が提供するサービス全体に対して、施設整備費用相当額に対するサービス対価と運営・維持管理費用相当額に対するサービス対価を区分して支払うものとする。

2 施設整備費用相当額に対するサービス対価の支払については、第 3 4 条に規定する市による特定事業施設の竣工確認をもって、年 12 回 (毎月 1 回) 事業者に対して各支払月の末日までに支払うものとする。

3 施設運営・維持管理費用相当額に対するサービス対価の支払については、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、事業者提案及び年次業務計画書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ものとする。市は、当該請求書により年 12 回 (毎月 1 回) 事業者に対して各支払月の末日までに支払うものとする。

(物価変動によるサービス対価の変更)

第 6 3 条 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ものとする。

2 別紙 8 に規定するサービス対価のうち、特定事業施設の運営・維持管理費用相当額については、運営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 物価変動による運営・維持管理費用相当額に係るサービス対価の変更は、別紙 17 によるものとする。

(税制変更等によるサービス対価の変更)

第 6 4 条 税制変更等が行われた場合には、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には、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係して課税される税 (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には、税率の変動率等に応じてのサービス対価の見直しは行わない。

2 前項の解釈又はサービス対価の変更額に疑義が生じた場合には、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するものとする。

(仕様変更によるサービス対価の変更)

第 6 5 条 施設整備期間において、市が特定事業施設の仕様変更を求めた場合には、第 2 2 条の規定に従い、サービス対価の見直しを行うものとする。

2 運営期間中において、市が特定事業施設の仕様変更を求めた場合には、第 4 4 条の規定に従い、サービス対価の見直しを行うものとする。

3 運営期間中において、市が特定事業の運営内容に関する仕様変更を求めた場合には、第 4 8 条の規定に従い、サービス対価の見直しを行うものとする。

(モニタリング結果によるサービス対価の変更等)

第 6 6 条 市のモニタリングにより、特定事業施設の運営又は維持管理について、市が求

める仕様（本契約、募集要項等、事業者提案及び年次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には、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ものとする。

- 2 前項の市と事業者との協議が整わない場合には、第98条で規定する運営協議会において改善に向けた協議を行うものとする。
- 3 第1項の規定により市が示した改善期間を過ぎても特定事業の運営又は維持管理に改善が見られない場合には、事業者に対して支払うサービス対価を減額し、又は支払停止するものとする。なお、当該サービス対価の減額又は支払停止は、市が求める仕様が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 や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運営若しくは維持管理業務を提供することが困難であると予見される場合には、事業者は、市に対して速やかに、かつ、詳細にこれを報告し、その改善策に関して市と協議するものとする。この場合において、事業者の通知した事由にやむを得ないと認められる合理性があるときは、市は、対象となる運営及び維持管理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、本条の規定のほか、別紙11に記載する方法に従うものとする。

（サービス対価の返還）

第67条 月次業務報告書又は年次業務報告書に虚偽の記載があることが判明した場合には、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対価の倍額を返還しなければならない。この場合において、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、これにより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

（施設の利用料金）

第68条 特定事業施設の利用料金は、別紙12に定めるとおりとする。

（利用料金の変更）

- 第69条 特定事業施設の利用料金のうち入館料については、市が市内の高齢者センターの入館料の改定を行う場合には、連動して改定するものとする。
- 2 入館料の改定が事業者の収支に影響を与える場合には、市と事業者とは、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料については、事業者が任意に改定することができる。ただし、専用料の改定を行う場合には、あらかじめその旨を市に通知し、承認を得るものとする。

(利用料金の納入と徴収料金基準値)

第70条 事業者は、運営期間中、施設利用者から利用料金を徴収し、市に納入するものとする。事業者による当該利用料金の市への納入方法については、市及び事業者が協議の上定めるものとする。

2 市と事業者は、協議の上、運営期間における各年度の徴収料金基準値を設定するものとする。

3 前項の徴収料金基準値は、運営初年度については供用開始前に、運営2年度以降については前年度の2月末日までに決定するものとする。

4 第1項により事業者が市に納入する各年度の徴収料金の総額は、前2項により決定された徴収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自らの収入とすることができる。

(施設の利用規則)

第71条 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

(譲渡の実行)

第72条 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。以下この章において同じ。)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、別紙18の仕様書に定めるとおりとする。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には、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 前条の規定により特定事業施設を譲渡する場合には、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しなければならない。なお、事業者は、特定事業施設の譲渡に先立ち第74条が規定する譲渡前検査を受けなければならない。

3 第1項の規定により特定事業施設が譲渡される場合には、市は、自己の費用及び責任において、譲渡に関して法令上必要とされる諸手続(市議会における採納の議決を含む。)を行うものとする。

(仮登記)

第73条 市は、前条第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手続を行うことができ、事業者は市の請求がある場合には、これに協力しなければならない。

(譲渡前検査)

第74条 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(以下「市等」という。)が前項により譲渡前検査を行う場合には、

市等は、特定事業施設に立ち入ることができるものとし、事業者は、市等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には、市等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

(瑕疵担保責任)

第75条 市が事業者から特定事業施設を譲り受けた後に、特定事業施設に瑕疵が発見された場合には、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には、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いう。

- (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。

(事業者による協力)

第76条 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又は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運営及び維持管理に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた運営及び維持管理に関する操作要領、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ものとする。

第8章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第77条 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又は解約されない限り、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72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には、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。

(特定事業の終了手続き)

第78条 本事業期間の満了によって本契約を終了する場合には、次に掲げる事項につい

て、第98条で規定する運営協議会を開催するものとする。ただし、本契約を解除し、又は解約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、特定事業施設が第72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) 譲渡前検査における疑義の判定
 - (5) 前各号に掲げるもののほか、第1号から第4号までに掲げる事項に付随する事項
- 2 市は、事業期間の満了により本契約を終了する場合には、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。

(契約の終了、解除又は解約による特定事業の継承)

第79条 事業者は、本契約の終了(解除又は解約による場合を含む。)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。

(事業者の債務不履行の場合の損害賠償)

第80条 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には、市は、事業者に対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。

(事業者の債務不履行等による契約の解除)

第81条 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には、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場合
 - (2) 事業者が提供するサービス又は施設が別紙18の仕様書に規定する条件に合致せず、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場合又はその見込みがないことが明らかである場合
 - (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場合
- 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には、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、当該期間中に当該通知事由が改善されないときは、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別紙18の仕様書に規定する条件に合致せず、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場合
- 3 特定事業施設の完成日の前後を問わず、次に掲げる場合には、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することができる。

- (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場合
- (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申請を行なった場合又は第三者(事業者の取締役を含む。)によってその申立てがなされた場合
- (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申請を行なった場合又は第三者(構成員の取締役を含む。)によってその申立てがなされた場合において、これにより事業者が以後、本件契約に基づく義務の履行が不可能又は著しく困難であると認められるとき。
- (4) 事業者が月次業務報告書又は年次業務報告書に著しい虚偽記載を行なった場合
- (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なった場合

(完成日前の解除)

第82条 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には、事業者は、市に対して特定事業施設の建設工事費の100分の10に相当する額を違約金として市に支払うものとする。ただし、市が被った損害額が当該違約金の額を上回る場合には、事業者は、その差額について、市の請求に基づき支払うものとする。

2 前項の場合には、市は、次の各号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には、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(分割払に伴う金利を含む。)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には、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。事業者が合理的期間内に原状回復を行わないときは、市は自ら又は第三者に委託して原状回復を行うことができる。なお、当該原状回復に要した費用は、前項に定める損害額に含めることができる。

3 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には、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できる。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、市は、保険金等相当額を市の支払額から控除するものとする。

(完成後の解除)

第83条 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において、以後の特定事業施設の供用が可能であると市が判断したときには、市は、事業者から特定事業施設の所有権を譲り受けるものとする。この場合において、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。)及び本契約が解除された日までに事業者が実施した維持管理業務及び運営業務に相当する対価の未払額(支払義務のある部分に限る。)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(分割払に伴う金利を含む。)のいずれかを市の選択する方法により支払うものとする。

2 前項の場合において、事業者は、市に対して特定事業施設の年間維持管理・運営費用

相当額の 100 分の 10 に相当する額を違約金として支払うものとする。ただし、市が被った損害額が当該違約金の額を上回る場合には、事業者は、その差額について、市の請求に基づき支払うものとする。なお、市は、第 1 項の支払額を損害金及び違約金の支払いに充当することができる。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、市は、保険金等相当額を市の支払額から控除するものとする。

- 3 第 1 項の場合において、事業者は、市に対して、速やか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るものとし、その費用を事業者を支払うよう請求することができるものとする。
- 4 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、以後の特定事業施設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、事業者は、市に対して特定事業施設の年間維持管理・運営費用相当額の 100 分の 10 に相当する額を違約金として支払うものとする。ただし、市が被った損害額が当該違約金の額を上回る場合には、事業者は、その差額について、市の請求に基づき支払うものとする。なお、市は、本契約が解除された日までに事業者が実施した維持管理業務及び運営業務に相当する対価の未払額（支払義務のある部分に限る。）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（分割払に伴う金利を含む。）のいずれか市の選択する方法により事業者を支払うものとする。
- 5 前項の場合において、市が事業用地を原状（更地）回復することが妥当と判断し、これを事業者へ通知したときには、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、自ら又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。

（市の債務不履行）

第 8 4 条 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いを遅延した場合には、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ものとする。

- 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には、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、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市に譲渡するものとする。
- 3 特定事業施設の完成前に本契約が解除された場合には、市は、事業者に対し、特定事業施設の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（支払義務のある部分に限る。）を一括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支払うものとする。
- 4 特定事業施設の完成後に本契約が解除された場合には、市は、事業者に対し、サービス対価のうち、施設整備費用相当額の未払額（支払義務のある部分に限る。）及び本契約が解除された日までに事業者が実施した維持管理業務及び運営業務に相当する対価の未払額（支払義務のある部分に限る。）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（分割払に伴う金利を含む。）のいずれか事業者の選択する方法により支払うものとする。
- 5 第 2 項によって契約が解除された場合には、市は、事業者に対して、本契約解除により事業者が被った一切の損害を相当因果関係の範囲内で賠償するものとする。

(市による任意の解除)

第85条 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 前項の場合で特定事業施設の完成前に本契約が解除されたときには、市は、事業者に対し、特定事業施設の出来形部分を確認の上、施設整備費相当額のうち出来形部分の割合に応じた額を一括又は解除前の支払スケジュールに従った分割払(分割払に伴う金利を含む。)のいずれか事業者の選択する方法により支払うものとする。

3 第1項の場合で特定事業施設の完成後に本契約が解除されたときには、市は、事業者に対し、サービス対価のうち施設整備費用の未払額(支払義務のある部分に限る。)及び本契約が解除された日までに事業者が実施した維持管理業務及び運営業務に相当する対価の未払額(支払義務のある部分に限る。)を一括又は解除前の支払スケジュールに従った分割払(分割払に伴う金利を含む。)のいずれか事業者の選択する方法により支払うものとする。

4 第1項によって契約が解除された場合には、市は、事業者に対して、本契約解除により事業者が被った一切の損害について相当因果関係の範囲内で賠償するものとする。

(第三者に帰責事由がある場合)

第86条 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って建設できなくなった場合又は特定事業施設を本契約、年次業務計画書などで提示された条件に従って運営及び維持管理できなくなった場合には、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 前項の場合においては、次の区分に従い処理するものとするものとする。

(1) 事業者が善良な管理者としての注意義務に従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には、不可抗力による場合とみなし、第10章の規定に従って処理するものとする。

(2) 事業者が善良な管理者としての注意義務に従って注意・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には、事業者の帰責事由による場合とみなし、事業者が帰責事由がある場合の規定に従って処理するものとする。

(市及び事業者双方の合意による終了)

第87条 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。この場合において、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。

(契約が解除又は解約された場合の市の債務の支払条件)

第88条 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、建物完成後にあつては所有権移転登記及び引渡しの完了後に、建物完成前にあつては引渡し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。

(契約の終了、解除又は解約後の市の一時的措置)

第89条 本契約の終了、解除又は解約後に、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、市又は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。この場

合において、事業者は、特定事業施設の供用のため、市又は市の指定した第三者に協力するものとする。

- 2 市又は市の指定した第三者が前項の措置をとった期間において、市又は市の指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ものとする。

第9章 法令変更

(通知の付与)

第90条 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、年次業務計画書などで提示された条件に従って運営及び維持管理できなくなった場合には、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ものとする。

- 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には、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。

(協議及び追加費用の負担)

第91条 市が事業者から前条第1項の通知を受領した場合には、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、年次業務計画書等の変更及び追加費用の負担について協議するものとする。

- 2 前項の協議にかかわらず、法令変更の公布日から30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には、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ものとする。
- 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、市が負担するものとする。
- 4 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 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には、両方で協議するものとする。

(法令変更による契約の終了)

第92条 本契約締結後において法令変更の公布日から60日以内に本契約等の変更又は追加費用の負担についての合意が成立しない場合には、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には、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(分割払いに伴う金利を含む。)のいずれかを、市が選択するものとする。
- 3 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には、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、市が負担するものとする。

- 4 特定事業施設完成後に、第1項により本契約が解約された場合には、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（支払義務のある部分に限る。）及び本契約が解除された日までに事業者が実施した維持管理業務及び運營業務に相当する対価の未払額（支払義務のある部分に限る。）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（分割払いに伴う金利を含む。）のいずれか市の選択する方法により支払うものとする。
- 5 第1項に基づき本契約の全部又は一部を解約したことにより、第2項から第4項までに定める費用以外で事業者が発生した特定事業にかかる必要経費については、相当因果関係の範囲で市が負担するものとする。

第10章 不可抗力

（不可抗力への対応）

- 第93条 不可抗力により本契約の一部又は全部が履行不能となった場合又は特定事業施設への重大な損害が発生した場合には、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、本契約及び年次業務計画書に従った対応を行うものとする。
- 2 市又は事業者は、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。

（通知の付与）

- 第94条 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って建設できなくなった場合又は特定事業施設が本契約、年次業務計画書などで提示された条件に従って運営及び維持管理ができなくなった場合には、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ものとする。
- 2 市又は事業者は、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履行不能となった場合には、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。

（協議及び追加費用の負担）

- 第95条 市が事業者から前条第1項の通知を受領した場合には、市及び事業者は、特定事業施設の建設又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、年次業務計画書等の変更及び追加費用の金額等について協議するものとする。
- 2 前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には、市は、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ものとする。
 - 3 前項の場合の追加費用は、市が負担するものとする。

(不可抗力による契約の終了)

- 第96条 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には、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、本条の規定と前条第2項の規定とは、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には、市は、次の区分に応じ定められた対価を、一括払又は終了前の支払スケジュールに従った分割払(分割払いに伴う金利を含む。)のいずれかを市が選択する方法により支払うものとする。
- (1) 特定事業施設が完成前で、出来形部分が存在する場合には、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を支払うものとする。
- (2) 特定事業施設完成後の場合には、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(支払義務のある部分に限る。)及び本契約が解除された日までに事業者が実施した維持管理業務及び運営業務に相当する対価の未払額(支払義務のある部分に限る。)を支払うものとする。
- 3 第1項に基づいて本契約が終了した場合において、市が特定事業施設を利用することが妥当と判断したときは、特定事業施設の完成の前後に関わらず、市は、事業者から速やかに特定事業施設の譲渡を受けるものとする。
- 4 第1項に基づいて本契約が終了した場合において、市が事業用地を原状(更地)回復することが妥当と判断したときは、特定事業施設の完成の前後に関わらず、市は、その旨を事業者に通知した上で、特定事業施設及び付帯事業施設の撤去等については、三者契約第12条及び第13条に従うものとする。
- 5 第1項に基づき本契約の全部又は一部を解約したことにより、前3項に定める費用以外で事業者が発生した特定事業にかかる必要経費については、相当因果関係の範囲で市が負担するものとする。

第11章 その他

(協議)

- 第97条 市又は事業者は、必要と認める場合には、適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対して協議を求めることができる。

(運営協議会)

- 第98条 前条のほか、市は、特定事業の適正な実施に向けて、市職員、事業者、学識経験者及び市民から構成される運営協議会を設置するものとする。
- 2 運営協議会の運営にかかる費用は、市が負担するものとする。ただし、事業者から派遣される委員が運営協議会に関して要した費用(参加費用、協議・検討・確認等に要した費用その他運営協議会に関して要した一切の費用)は事業者が負担するものとする。
- 3 運営協議会の任務、組織、構成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。

(公租公課の負担)

- 第99条 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。

- 2 公租公課に関する制度変更が行われた場合には、第64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。

(市による債務の履行)

第100条 本契約の締結後に市が本契約の規定に従い新たに債務の負担が生じた場合には、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、これを支払うものとする。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には、市の債務不履行として第84条の規定を準用するものとする。

(契約上の地位の譲渡)

第101条 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、事業者又は契約上の地位若しくは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。ただし、市は、特定事業に対して事業者に融資を実行する融資者の要求に基づく、事業者の本契約上の地位及び権利義務並びに株式又は新株予約権の発行に関する担保設定については合理的な理由なく承諾を拒否しないものとし、その具体的内容については当該融資者と市との直接契約にて定めるものとする。

(特定事業施設等の譲渡)

第102条 本契約に別段の定めのある場合のほか、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、第73条で定める仮登記に順位劣後するものとする。

(特定事業施設の所有権の移転)

第103条 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には、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ものとする。

- 2 所有権の移転登記に関する費用は、市が負担するものとする。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 第1項の移転の結果、付帯事業施設の所有者と市とが、特定事業施設と付帯事業施設を区分所有することとなる場合には、共有部分の管理、変更及び処分に関する事項は、第18条に記載の定めによるものとする。

(情報公開と秘密保持)

第104条 特定事業の運営に当たっては、市及び事業者は、長岡市情報公開条例(平成7年長岡市条例第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、自己の役員及び従業員、自己の代理人、コンサルタント及び請負人

並びに第79条の市の指定した第三者に特定事業に関して知り得た相手方の秘密を開示する場合には、当該被開示者に対し、自らの責任で自己と同等の秘密保持義務を課すものとする。

3 事業者は、請負人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。

(知的所有権)

第105条 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、又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ものとする。

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、著作権人格権を市に対して行使しないものとする。

(資料等の取扱い)

第106条 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ものとする。

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ものとする。

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には、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。

(出資者による保証)

第107条 事業者は、出資者による別紙14の様式による保証書を本契約締結後1か月以内に、市に提出しなければならない。

(事業者の解散)

第108条 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第75条に基づき事業者が負う瑕疵担保責任を引き受けた場合においては、この限りではない。

(株式の発行及び処分等)

第109条 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、その旨をあらかじめ市に通知し、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には、事業者は、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。市は、特定事業に対して事業者に融資を実行する融資者の要求に基づく事業者の株式に対する担保設定については合理的な理由なく承諾を拒否しないものとし、その具体的内容については当該融資者と市との直接契約にて定めるものとする。

(付保すべき保険)

第110条 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

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。なお、事業者が保険に質権等の私権の設定を行う場合には、事前に市に対してその旨を通知し、承諾を得なければならない。市は、特定事業に対して事業者に融資を実行する融資者の要求に基づく事業者の保険に対する担保設定については合理的な理由なく承諾を拒否しないものとし、その具体的内容については当該融資者と市との直接契約にて定めるものとする。

(融資者との協議)

第111条 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、協議等に関する事項につき協議し定めるものとする。

(別添資料)

第112条 本事業の事業費内訳及び管理区分図は、別添資料に示すとおりとする。

第12章 雑則

(請求、通知等の様式その他)

第113条 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)に規定するところによるものとする。

(法令遵守等)

第114条 事業者は、本契約に従い、法令、条例、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。

(準拠法)

第115条 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ものとする。

(管轄裁判所)

第116条 本契約に関する紛争は、第一審について新潟地方裁判所長岡支部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ものとする。

(定めのない事項)

第117条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合には、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。

この仮契約について民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第9条に基づく長岡市議会の議決（以下「議決」という。）が得られたときは、改めて本契約を締結することなく、この仮契約が本契約としての効力を有するものとする。なお、議決が得られなかったときは、この仮契約は効力を失うものとする。

この仮契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各1通を保有するものとする。

平成16年2月4日

甲 長 岡 市

長 岡 市 長

乙 長岡市深沢町2276番地1

健康の駅ながおか株式会社

代表取締役

別 紙

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. 「維持管理業務」とは、別紙 3 に示した特定事業施設の維持管理に係る建物保守管理、設備保守管理などの一連の業務をいう。
2. 「運営期間」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で本契約を解除又は解約の日までの期間をいう。
3. 「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。
4. 「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者をいう。
5. 「開庁日」とは、長岡市の休日を定める条例（平成元年長岡市条例第 39 号）第 1 条に規定する休日を除いた日をいう。
6. 「供用開始予定日」とは、平成 17 年 8 月 1 日をいう。なお、特定事業施設の供用開始予定日と付帯事業施設の供用開始予定日は原則として同日とする。
7. 「工期」とは、別紙 2 に示された建設期間をいう。
8. 「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。
9. 「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。
10. 「市」とは、長岡市をいう。
11. 「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。
12. 「事業期間」とは、本契約第 77 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。
13. 「事業者」とは、健康の駅ながおか株式会社をいう。
14. 「事業者提案」とは、事業者の構成員等が募集要項等の規定に従い、市に対して提出した特定事業及び付帯事業に関する提案をいう。
15. 「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。
16. 「施設整備期間」とは、本契約の締結日から、特定事業施設の供用開始日の前日までの期間をいう。
17. 「施設整備業務」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。
18. 「出資者」とは、事業者（株式会社）への出資者のことをいう。
19. 「竣工確認」とは、本契約第 33 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。
20. 「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 74 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。
21. 「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。

22. 「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。
23. 「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。なお、具体的な範囲は別添資料(基本計画)の管理区分図に示すとおりである。
24. 「年次業務計画書」とは、事業者が市に対して提出する特定事業施設の運営・維持管理業務に関する計画書をいう。
25. 「年次業務報告書」とは、事業者が各事業年度の最終日より3か月以内に作成し、市に提出する特定事業施設の運営・維持管理業務に関する報告書をいう。
26. 「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。
27. 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動その他市及び事業者の責に帰すことのできない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。
28. 「付帯事業」とは、社会福祉法人長岡福祉協会自らの責任において運営する事業のことをいう。
29. 「付帯事業施設」とは、付帯事業を実施するために社会福祉法人長岡福祉協会が設置する施設のことをいう。
30. 「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いう。
31. 「本契約」とは、特定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。
32. 「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。
33. 「三者契約」とは、市、事業者及び社会福祉法人長岡福祉協会との間で、平成16年2月4日に締結した、長岡市「高齢者センターしなの(仮称)」及び付帯事業施設三者契約をいう。

別紙 2 日程表

(第3条及び第34条関係)

本事業の事業日程は、以下のとおりとする。

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| 平成 16 年 3 月 23 日 (予定) | 市議会の議決日 (本契約締結) |
| 平成 16 年 3 月 23 日 ~ 平成 16 年 6 月 30 日 | 設計期間 |
| 平成 16 年 8 月 1 日 ~ 平成 17 年 6 月 30 日 | 建設期間 |
| 平成 17 年 7 月 1 日 ~ 平成 17 年 7 月 31 日 | 運営準備期間 |
| 平成 17 年 7 月 28 日 | 竣工検査、運営維持管理・体制等確認 |
| 平成 17 年 8 月 1 日 | 供用開始日 |
| 平成 17 年 8 月 1 日 ~ 平成 37 年 7 月 31 日 | 運営期間 |
| 平成 37 年 7 月 31 日 | 特定事業施設の譲渡 |

施設整備期間は、平成 16 年 3 月 23 日 ~ 平成 17 年 7 月 31 日とする。

別紙3 事業概要

(第4条、第60条関係)

特定事業における事業者の業務内容は以下のとおりとする。

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

- (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 基本設計完了に伴って提出すべき図書

(第20条関係)

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)

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・管理区分図、適宜提出)

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

事業者は、上記図書につき、特定事業施設と付帯事業施設を一体のものとして市に提出する。提出する部数は各1部とする。

別紙5 実施設計完了に伴って提出すべき図書

（第54条関係）

| 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 柵リスト |
| 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 | 管理区分図 | | |
| 25 | その他必要図面 | | |

事業者は、上記図書（各1部）を、特定事業施設と付帯事業施設を一体のものとして市に提出する。

別紙 6 竣工に伴う提出図書

(第 33 条関係)

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) |

事業者は、上記図書を、特定事業施設と付帯事業施設を一体のものとして市に提出する。

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 | | |
| 管理区分図 | | | |
| 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 | |

事業者は、上記図書 (各 1 部) を、特定事業施設と付帯事業施設を一体のものとして市に提出する。

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 | | |

事業者は、上記図書（各1部）を、特定事業施設と付帯事業施設を一体のものとして市に提出する。

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 | | |
| | IL ^h - ^h 関係詳細図 | 1/50 | |
| | IL ^h - ^h 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 | | |

事業者は、上記図書（各1部）を、特定事業施設と付帯事業施設を一体のものとして市に提出する。

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 | | |

事業者は、上記図書（各1部）をにつき、特定事業施設と付帯事業施設を一体のものとして市に提出する。

別紙 7 月次業務報告書・年次報告書の構成

(第 55 条、第 56 条関係)

- 1 運營業務報告
 - 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 維持管理業務報告
 - 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 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

- 4 総合評価

- 5 業務チェックリスト

< 年次報告書に添付する財務書類 >

- 1 決算報告書
- 2 貸借対照表
- 3 損益計算書
- 4 キャッシュ・フロー計算書
- 5 財産目録
- 6 利益処分に関する書類
- 7 財務書類付属明細書
- 8 財務書類に関する監査役の見解書
- 9 税務申告書

別紙 8 サービス対価

(第 60 条、第 63 条、第 70 条関係)

本事業の契約金額は、以下の(A)(B)それぞれに消費税及び地方消費税相当額を加算した額の合計額とする。

(A) 施設整備費用相当額

設計、建設に要する費用相当額 453,035 千円及び長期借入金相当額 (459,058 千円) に対する利息相当額の合計額

利息相当額は、基準日の基準金利に、事業者が事業者提案で提示したスプレッド金利 (1.32%) を加算した金利により算定された額とする。

基準日は、平成 17 年 7 月 28 日とするが、特定事業施設の供用開始日が変更された場合には、変更された供用開始日の 2 営業日前とする。

基準金利は、基準日の午前 10 時の TOKYO SWAP REFERENCE RATE 6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年物 (円 - 円) 金利スワップレートとする。

(B) 運営・維持管理費用相当額 : 1,160,000 千円

ただし、各年度においては、別紙 17 の物価変動によるサービス対価の改定の基準に基づいて算定された改定率を乗じた額とする。

サービス対価の 1 回の支払額は、以下の計算式によって決定するものとする。

(1) 施設整備費用相当額に係るサービス対価

【支払額 = (453,035 千円 + 利息相当額) ÷ 180 回 (年 12 回 × 15 年)】に消費税及び地方消費税相当額を加算した額。ただし、千円未満の端数については、毎年度、最終支払分に加算して支払うものとする。

(2) 運営・維持管理費用相当額に係るサービス対価

【支払額 = 1,160,000 千円 ÷ 240 回 (年 12 回 × 20 年)】に消費税及び地方消費税相当額を加算した額。ただし、千円未満の端数については、毎年度、最終支払分に加算して支払うものとする。

なお、毎年度の支払額は、別紙 17 の物価変動によるサービス対価の改定の基準に基づいて算定された改定率を乗じた額とする。

別紙 9 事業者の支払い費用

(第 60 条、第 63 条、第 70 条関係)

(1) 施設整備費用相当額

| 項 目 | 金 額 | 備 考 |
|---------|------------|---------------------------|
| 開業準備費 | 30,062 千円 | |
| 不動産取得税等 | 12,878 千円 | |
| 抵当権設定等 | 2,095 千円 | |
| 建設工事費 | 408,000 千円 | |
| 借入金利息 | 84,715 千円 | 元金 459,058 千円 金利 2.30%で計算 |
| 合計 | 537,750 千円 | 基準日の基準金利により変動する。 |

(2) 運営・維持管理費用相当額

| 項 目 | 金 額 | 備 考 |
|--------------------|--------------|----------------------------------|
| 運營業務費 | 748,000 千円 | 37,400 千円 × 20 年 |
| 維持管理費 | 121,000 千円 | 6,050 千円 × 20 年 |
| 修繕費 | 1,500 千円 | 300 千円 × 5 年 (1~5 年次) |
| | 8,880 千円 | 1,770 千円 × 5 年 (6~10 年次) |
| | 14,130 千円 | 2,826 千円 × 5 年 (11~15 年次) |
| | 20,490 千円 | 4,098 千円 × 5 年 (16~20 年次) |
| 保険料 | 12,000 千円 | 600 千円 × 20 年 |
| SPC 維持費 | 23,000 千円 | 1,100 千円 × 20 年 + 1,000 千円 × 1 年 |
| 事業終了時無償譲渡等の費用 | 1,500 千円 | |
| 公租公課・法人税等・SPC 運営費等 | 209,500 千円 | |
| 実費小計 | 1,160,000 千円 | |

上記(1)(2)にそれぞれ消費税及び地方消費税相当額を加算した額とする。

別紙 10 サービス対価の支払いスケジュール

(第 61 条、第 70 条関係)

(1) 施設整備費用相当額に係るサービス対価

支払回数 : 180 回 (年 12 回 × 15 年)
第 1 回支払月 : 平成 17 年 8 月
第 180 回支払月 : 平成 32 年 7 月
1 回当たりの支払金額 : 別紙 8(1) の計算式によって決定される金額
支払日 : 毎月末日。その日が休日にあたる場合には、その前日とする。

(2) 運営・維持管理費用相当額に係るサービス対価

支払回数 : 240 回 (年 12 回 × 20 年)
第 1 回支払月 : 平成 17 年 9 月
第 240 回支払月 : 平成 37 年 8 月
1 回当たりの支払金額 : 別紙 8(2) の計算式によって決定される金額
支払日 : 毎月末日。その日が休日にあたる場合には、その前日とする。

別紙 11 サービス対価の減額又は支払停止

(第 66 条関係)

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、以下のとおりである。

1 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。市が要請した場合には、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。

2 運営期間

運営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、月次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、月次業務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。

3 施設引渡時（事業終了時）

市は、事業期間終了後、事業者から特定事業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い、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。

以下に、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 |
| 運営期間 | <ul style="list-style-type: none"> ・月次業務報告書提出 ・年次業務報告書提出 ・財務諸表提出 ・意見箱の設置 | <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"> ・年次業務報告書の確認 | <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 |

4 モニタリングに基づく実績評価の確定

市は、事業者が提出する月次業務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、月次業務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。

かつこ内は、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。

5 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には、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には、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 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

6 サービス対価の減額、停止の過程

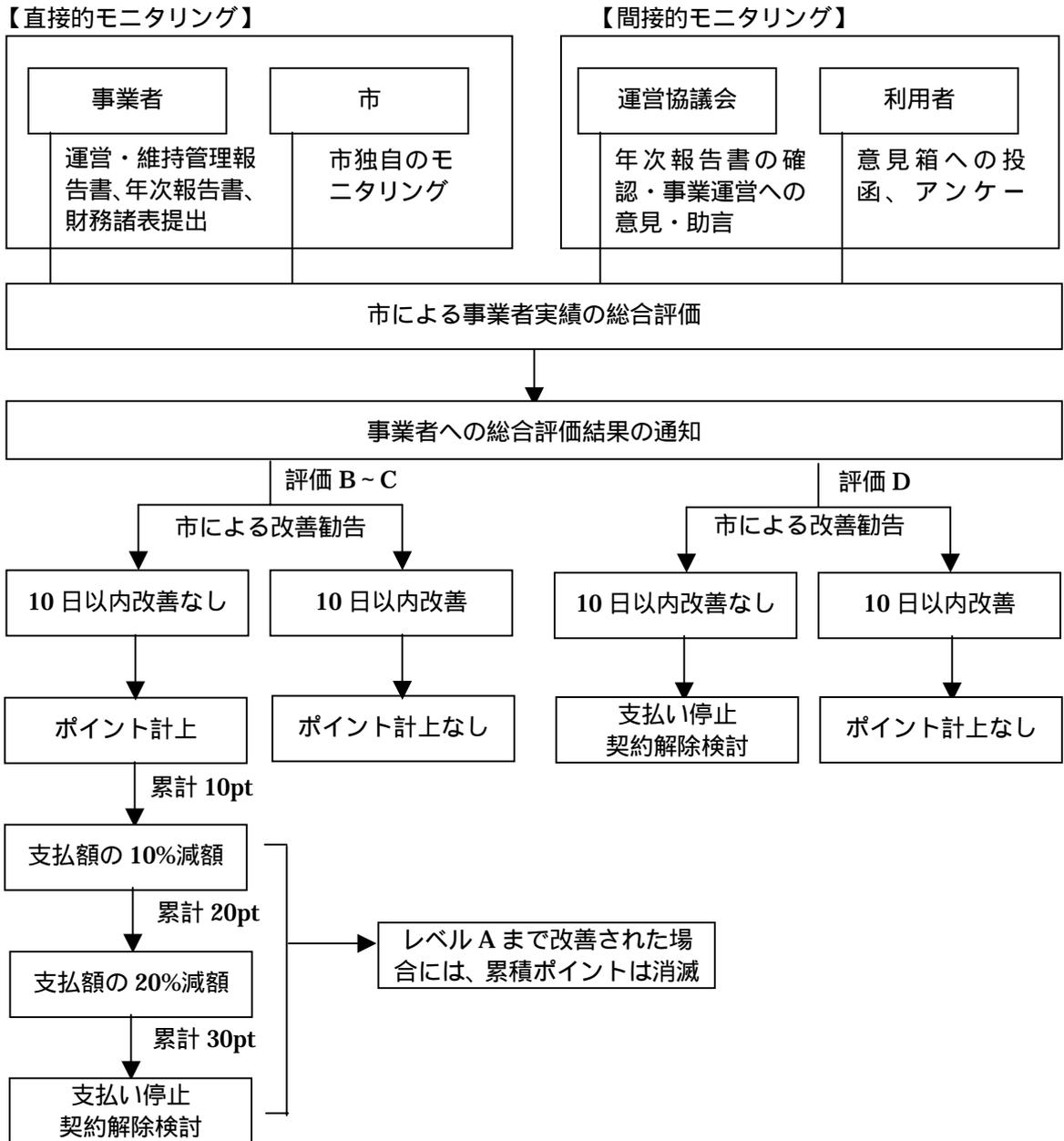
施設整備期間中に、事業者が提出する書類及び施設整備工事において、事業者の実績が、市の要求する条件や性能基準を満たしていないと判断された場合、市は事業者に対して改善勧告を通知する。また、工事竣工時に、整備された施設が市の要求する条件や性能基準を満たしていないと判断された場合も、市は同様に事業者に対して改善勧告を通知する。その場合、市の要求する条件や性能基準が満たされていることの確認がなされない限り、特定事業の運営開始は認めず、またサービス対価の支払も行わない。

運営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には、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日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には、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に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には、支払額の20%を減額する。30ポイントに達した場合には、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には、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には、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。

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 12 利用料金表

(第 68 条関係)

1 入館料

(単位：円)

| 使用区分・種別 | | 高齢者 (65 歳以上) | 一般 | 高校生 | 中学生 小学生 | 障害者 介助者 |
|---------------------|----|-----------------|-------|-------|------------|------------|
| 1 人 1 日又は 1 回につき | 個人 | 2 0 0 | 3 5 0 | 3 0 0 | 2 0 0 | 2 0 0 |
| | 団体 | 1 6 0 | 2 8 0 | 2 4 0 | 1 6 0 | 1 6 0 |
| 回数券 (5 枚つづり) | | 9 0 0 | | | | |

備考

- 1 小学校就学前の者は、無料とする。
- 2 「団体」とは、引率者のある 20 人以上の団体をいう。
- 3 「障害者」とは、身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳又は療育手帳の交付を受けた者で、中学生、小学生及び就学前の者以外のものをいう。
- 4 「介助者」とは、第 1 種身体障害者等の介助を行う者(第 1 種身体障害者等 1 人につき 1 人とする。)をいう。
- 5 専用料を納入した場合には、入館料の納入を要しない。

2 専用料

(単位：円)

| 専用室名・使用区分 | 午前 | 午後 | 夜間 |
|-------------|------------------|----------------------|----------------------|
| | 午前 9 時から 正午まで | 午後 1 時から 午後 5 時まで | 午後 6 時から 午後 9 時まで |
| 和室 1 (18 畳) | 1,400 | 1,800 | 1,800 |
| 和室 2 (18 畳) | 1,400 | 1,800 | 1,800 |
| 和室 3 (15 畳) | 1,400 | 1,800 | 1,800 |
| 和室 4 (15 畳) | 1,400 | 1,800 | 1,800 |
| 研修室 | 1,400 | 1,800 | 1,800 |
| 交流和室 | | | 3,600 |
| 広間 | | | 10,900 |

備考

- 1 使用時間がこの表に定める使用時間に満たない場合でも、時間割計は行わない。
- 2 営利又は営業を目的として使用する場合の使用料の額は、上記の表の使用料の 3 倍に相当する額とする。
- 3 個室又は研修室の利用者が、大広間、交流和室又は浴室を利用する場合には、専用料のほかに、1 人あたり 100 円を別途徴収する。

別紙 13 譲渡前検査事項

(第74条関係)

市が、本契約第74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うものとする。

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 14 保証書の様式

(第 107 条関係)

平成*年*月*日

長岡市長 森 民 夫 様

出 資 者 保 証 書

長岡市及び健康の駅ながおか株式会社(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、出資者である株式会社マイステルジャパン、環境をサポートする株式会社きらめき、株式会社本間組、大川トランスティル株式会社及び日鐵リース株式会社(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15年6月6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400株であり、うち、120株を株式会社マイステルジャパンが、70株を環境をサポートする株式会社きらめきが、70株を株式会社本間組が、70株を大川トランスティル株式会社が、70株を日鐵リース株式会社がそれぞれ保有していること。
- 3 事業者が特定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。ただし、貴市に満足のいく内容にて、別途、事業契約第75条(事業者の責めに帰すべき事由)に基づく修繕業務の履行を保証する保証書を差

し入れる場合は、本契約終了直後に解散することができるものとする。

以上

新潟県長岡市深沢町 2 2 7 6 番地 1
株式会社マイステルジャパン
代表取締役社長 竹之内 昭治

新潟県新潟市東堀前通六番町 1 0 6 1 番地
環境をサポートする株式会社きらめき
代表取締役社長 立川 満

新潟県新潟市西湊町通三ノ町 3 3 0 0 番地 3
株式会社本間組
代表取締役社長 本間 達郎

新潟県新潟市太郎代字山の下 1 5 2 3 番地 3
大川トランスティル株式会社
代表取締役社長 橋本 誠

東京都江東区亀戸一丁目 5 番 7 号
日鐵リース株式會社
代表取締役社長 藤山 尚昭

別紙 15 付保すべき保険

(第 110 条関係)

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ものとする。

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): 建設工事費(設計費・工事監理費含む。)の 100 分の 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・工事監理費含む。)

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): 維持管理の年間請負金額の 100 分の 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 100 分の 10

別紙 16：長岡市高齢者センター P F I 事業運営協議会設置要綱

(第 98 条関係)

(設置)

第 1 条 本市は、高齢者センターしなの(仮称)の整備事業を P F I の手法により実施するに当たり、当該事業により提供されるサービスの水準を保ち、並びに市及び事業者との協議について必要な助言を行うため、長岡市高齢者センター P F I 事業運営協議会(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をする。

- (1) 事業者が提供するサービスの水準に関する事項
- (2) PFI 事業終了時における施設の引渡方法に関する事項
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、市及び事業者との協議に対する助言に必要な事項

(組織)

第 3 条 協議会は、市民、学識経験を有する者、事業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の任期は、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、又は委員長が欠けたときは、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。

- 2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

(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

この要綱は、公表の日から施行する。

別紙 17 物価変動によるサービス対価の改定

(第 63 条関係)

1 改定の対象

改定の対象となるサービス対価は、運営・維持管理費用相当額のみとし、施設整備費用相当額の改定は行わない。サービス対価のうちの運営・維持管理費用相当額の支払金額は、本契約の別紙 9 及び 10 によるものとし、その内訳は、本契約別添資料(事業費内訳)によるものとする。

2 改定の頻度

サービス対価の改定の頻度は、水道費相当分については、市による水道料金(上水道料金及び下水道料金をいう。以下同じ。)改定の都度、その他の費用相当分については毎事業年度中に 1 回とする。後者の改訂を行う場合には、各年度の 4 月の支払分より改訂した金額を支払う。物価変動の確認月は毎年 9 月とし、改訂の決定は翌年 2 月に行う。

3 水道費相当分の改定

水道料金の改定が行われる場合には、市はあらかじめその旨を事業者に対して通知するものとする。その上で、市と事業者は協議を行い、水道費の変動率に応じてサービス対価の水道費相当分の見直しを行うものとする。

4 水道費以外の運営・維持管理費用相当分の改定

(1) 改定率の定義と価格指数比の算出

改定率は、以下の方法によって算出する価格指数比から 1 を控除した数値とする。

第 1 年次の支払に際しては、平成 16 年 3 月と平成 16 年 9 月の価格指数の比とする。

過去にサービス購入費の改定が行われていない場合の第 2 年次以降の支払額の改訂に際しては、平成 16 年 3 月と改訂を要求する年の 9 月の価格指数の比とする。

過去にサービス購入費の改定が行われている場合の第 2 年次以降の支払額の改訂に際しては、前回の改訂を行った年の 9 月と改訂を要求する年の 9 月の価格の比とする。

なお、価格指数比に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。

(2) 物価指標

価格指数比を算出するための指標としては、「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(Corporate Service Price Index、CSPI)「建物サービス」を用いる。

(3) 改定の基準

改定率の絶対値が 1.0%を超える場合には、維持管理費用相当分支払額に価格指数比を乗じて支払額を確定する。一方、改定率の絶対値が 1.0%以下であった場合には、物価変動に基づく改定を行わない。なお、改定率の算定に当たっては、第一回目の改訂の場合には契約書に記載されている初回の維持管理費用相当分、第二回目以降の改

訂に当たっては、最後に改定した際の維持管理費用相当分の物価指数を基準値として用いるものとし、その間に物価指数が 1.0%未満で変動しても、それは改訂時の物価指数の基準値としては用いないものとする。

(4) 改定率及びサービス購入費（維持管理費用相当分）の支払額の計算方法

改定率及びサービス購入費(維持管理費用相当分)の支払額の具体的な計算方法は、以下のとおりである。

初回の支払時に第 1 回目の改訂を行う場合

$$P_1 = P_0 \times (CSPI_1 / CSPI_0)$$

ただし、 $| (CSPI_1 / CSPI_0) - 1 | > 0.01$

n 年目の支払に第 1 回目の改定を行う場合

$$P_n = P_0 \times (CSPI_n / CSPI_0)$$

ただし、 $| (CSPI_n / CSPI_0) - 1 | > 0.01$

2 回目以降の改訂を行う場合

$$P_n = P_r \times (CSPI_n / CSPI_r)$$

ただし、 $| (CSPI_n / CSPI_r) - 1 | > 0.01$

P_0 : 契約書に記載されている初回の維持管理費用相当分

P_1 : 第 1 年次に実際に支払われる物価変動反映後の維持管理費用相当分

P_n : 第 n 年次に実際に支払われる物価変動反映後の維持管理費用相当分

P_r : 前回改定となったサービス購入費（維持管理費用相当分）

$CSPI_0$: 平成 16 年 3 月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

$CSPI_1$: 平成 16 年 9 月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

$CSPI_n$: 第 n 年次の支払の対象となる運営期間の前年 9 月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

$CSPI_r$: 前回サービス購入費（維持管理費用相当分）改定の基礎となった月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

| | : 絶対値を示す記号

別紙 18 仕様書

第 1 共通仕様

1. 施設

(1) 要求施設・機能

- ア 施設全体：高齢者がその健康の増進、教養の向上及びレクリエーション等に活用する場を提供する。定員は、240 名以上とする。
- イ 和室：少人数（15 人程度）のグループ活動のために専用し、利用できる部屋とする。（4 室程度）
- ウ 交流和室：30 人程度を収容でき、利用者が休憩、保養等、比較的静かに過ごすことのできる部屋。カラオケ、酒、たばこは禁止とする。（1 室程度）
- エ 談話コーナー：少人数（10 人程度）の利用者が自由に談話・休憩できるスペースとする。
- オ 広間：150 人程度を収容し、比較的大規模なイベント、レクリエーション等ができる広間。カラオケ設備とステージが確保されていること。
- カ 浴室：男女各浴室、脱衣室、便所等を備え、男女各浴室で、同時に 15 人以上利用できるスペースとする。
- キ 健康増進機能：高齢者の健康増進、教養の向上、レクリエーション等に活用することができる施設・機能。施設や機能の内容、部屋の数等については事業者の提案に委ねる。
- ク 飲食機能等：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とする。
- ケ 給湯スペース：利用者が自ら湯茶等の準備、食器洗いなどができる空間。
- コ 便所：収容人数や既存センターの利用状況を考慮し、適宜設置する。車椅子使用者用便所を、男女各 1 個確保する。
- サ 駐車場：車椅子使用者用を含む 40 台程度を確保する。
- シ 駐輪場：20 台程度確保する。

2. 共通条件

(1) 事業及び事業施設の位置付け

- ア 高齢者の健康増進、教養の向上及びレクリエーションのための施設とする。
- イ 市内に既存する類似施設と同等のサービス水準を保つものとする。
- ウ 地元要望に配慮し、利用者の利便性向上を図るものである。

(2) 遵守すべき法令

- ア 以下の法令等を遵守する。
都市計画法、建築基準法、地方自治法、PFI 法、長岡市建築基準法施行細則、消防法、公衆浴場法、労働安全衛生法、建設業法、高齢者・身体障害者が円滑に利用できる特

定建築物の建築の促進に関する法律、新潟県福祉のまちづくり条例、その他の関係法令及び長岡市条例等

- イ 以下の法令等を必要に応じて参照する。
老人福祉法、長岡市老人福祉センター条例

3. 連絡・報告等

(1) 連絡体制の構築

ア 事業の実施において、事業者は、以下に関する連絡体制を構築する。

- (ア) 事業者と市との連絡体制
- (イ) 事業者と構成員の連絡体制
- (ウ) 事業者と業務委託者との連絡体制
- (エ) 事業者と付帯事業の実施者の連絡体制

イ 事業者は、上の体制に基づき関係者間で円滑なコミュニケーションを図るよう配慮すること。連絡体制について変更があった場合には適宜市に報告する。

(2) 提出書類一覧

ア 事業者は、以下の計画書等を策定し、定められた期限までに市に提出する。

- (ア) 事業計画書（提出期限：契約締結後2か月以内）
- (イ) 施工計画書（提出期限：特定事業施設着工1か月前）
- (ウ) 工程表（提出期限：特定事業施設着工1か月前）
- (エ) 年次業務計画書（提出期限：毎年2月末日）

イ 事業者は、以下の報告書を策定し、定められた期限までに市に提出する。

- (オ) 設計図書（提出期限：設計完了後速やかに提出）
- (カ) 施工監理報告書（提出期限：毎月10日）
- (キ) 月次業務報告書（提出期限：毎月10日）
- (ク) 年次業務報告書（提出期限：各事業年度終了後3か月以内）
- (ケ) 事業終了時報告書（提出期限：事業終了後3か月以内）

4. 運営・維持管理に関する条件

(1) 営業日・営業時間

ア 事業者は、原則として年間306日以上（週6日以上）特定事業施設を開館するものとし、休館日の設定は、事業者が自由に提案することができる。

イ 休館日の他、市が当該施設の閉館、休館を必要と判断した場合には、事業者はこれに応じる。

ウ 休館日においても、やむを得ない事情等により市が当該施設の開館を要請した場合には、事業者はこれに応じる。

エ 特定事業施設の開館時間は、平日においては午前9時から午後9時、日曜日、国民の

祝日に関する法律に規定する休日においては午前9時から午後5時までとする。

オ 占用利用を除く一般入館者の利用時間は午前9時から午後5時までとし、午後5時以降の占用利用がない場合には、閉館することができる。

(2) 利用者の対象及び利用制限

ア 当該施設の利用者の定員は、最低240名とする。

イ 利用者については、国籍、住民登録、年齢、性別等の制限は特に設けない。

ウ 利用者が、以下に該当すると認められた場合には、利用者の使用を許可しないものとする。

(ア) 公の秩序又は善良な風俗に反するおそれがあるとき。

(イ) 建物及びその設備を損傷するおそれがあるとき。

(ウ) その他、市が適当でないと認められたとき。

エ 市と事業者は、協議を行い、当該施設の利用規定を作成する。事業者は、利用者に対し、その規定に即した施設の利用を促す。

(3) イベント等の開催

ア 事業者は、高齢者の教養の向上及びレクリエーション等のための事業を企画・実施する。

イ 事業者は、当該施設を利用して市が高齢者の教養の向上及びレクリエーション等のための事業を企画・実施する場合には、施設の一部又は全部の利用を認めるとともに、適宜協力する。

(4) 業務従事者の要件等

ア 事業者は、当該施設の管理者としてセンター長1名を定める。

イ センター長は、高齢者福祉施設の運営・管理のために必要な知識及び経験を十分有するものとし、当該事業施設の運営・維持管理の責任を負う。

ウ 事業者は、センター長が休暇、外出等の理由により不在の場合でも、センターの運営管理上、障害が生じないような体制・方策を講じる。

エ センター長の変更については、事前に市の承諾を得る。

オ 事業者は、業務の実施上、資格が必要な作業には、有資格者を選定して事前に市にその氏名等を通知する。有資格者の変更については、事前に市の承諾を得る。

カ 上記以外の従業員については、特段の定めを設けないが、業務を適切に遂行するために考えられる最善の従業員の選定及び構成を行うと。

5. 事業終了時における市と事業者との協議

ア 特定事業期間の満了後の高齢者センター事業の継続については、事業終了年前に、市が判断を行うものとする。

イ 市が高齢者センター事業の継続を判断し、かつ事業者もその運営業務の継続を希望する場合には、両者間で協議を行うものとする。

ウ 市が高齢者センター事業の非継続を判断した場合、市が継続を判断しても事業者がそれを希望しなかった場合又は市と事業者で事業の継続に関する条件について合意が得られなかった場合には、特定事業は終了する。

第2 設計・建設業務仕様

1. 基本事項

(1) 立地・敷地

- ア 施設計画においては、立地の特性に対する十分な配慮を行い、その価値を最大限に高めるような工夫をする。
- イ 敷地は、施設の機能や利用者ニーズを踏まえ、最も有効な形で活用する。
- ウ 国道 351 号からのアクセスの利便性に配慮した設計とする。
- エ 車の騒音と、排気ガスの悪影響を最小化するような配慮を行う。
- オ 敷地の西及び北隣地の住宅に対して日影の影響を低減させるとともに、適切な離隔及びプライバシー確保のための配慮を十分行う。

2. 施設性能

(1) 基本性能

- ア 特定事業施設は、事業の意義・目的を十分に踏まえた上で、事業を通じて提供されるサービスの質を最大限に高めるような配慮・工夫をする。
- イ 特定事業施設は、利用者の多くが高齢者であることが想定されることから、歩行や移動の安定性・安全性、施設利用の快適性に十分な配慮を行う。
- ウ 視覚障害、聴覚障害、歩行障害等のある利用者も不便を感じることなく利用できるものとする。また、バリアフリー化等の配慮を行う。
- エ 使用する材料は、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の科学物質の削減等、健康と安全性に配慮すると共に、改修、解体時の環境汚染にも留意し選定する。

(2) 構造

- ア 本建築物は、鉄筋コンクリート造を基本とする。ただし、付帯施設の規模、施設内容によっては、この限りではない。
- イ 構造設計は、建築基準法、建築基準法施行令及び関連規定等に基づいて行うほか、「官庁施設の総合耐震計画基準」及び「長岡市建築基準施行細則」に従って実施する。
- ウ 「官庁施設の総合耐震計画基準」における重要度係数は、 $I=1.25$ とする。
- エ 積雪については、「長岡市建築基準施行細則」に従い、垂直積雪 2.5m とし、単位荷重は、積雪量 1 cm あたり、 $29.4\text{N}/\text{m}^2$ 以上とする。

(3) 防災

- ア 特定事業施設は、火災、地震等の災害時において、利用者の安全を確保できるような防災計画が策定され、かつ適切に実施する。
- イ 建築物は耐火構造とし、内装材は不燃材料等の利用に配慮する。
- ウ 地震に対しては、「官庁施設の総合耐震計画基準」により倒壊しない建築物とし、転倒により危険が生じ得る家具、調度類は、適宜、転倒防止処置を行う。
- エ 計画地は、比較的低位にあり、平成 7 年には計画地近辺において床下又は床上の浸水

被害があったことから、浸水等の防止及びその対処について十分に配慮する。

(4) デザイン・景観計画

- ア 特定事業施設及び外構の整備計画の策定及びデザイン(内装・外装とも)は、事業の目的、施設の機能が十分に反映されたものとする。
- イ 特定事業施設及び外構の整備計画の策定及びデザイン(内装・外装とも)においては、周辺地域の景観についても十分な配慮を行う。

(5) 外構

- ア 外構の設計及び施工は、事業の意義・目的を十分に踏まえた上で、事業のサービスの質を最大限に高めるような配慮・工夫を行う。
- イ 外構には、特定事業施設の利用者のための駐車場及び駐輪場を設置する。
- ウ 駐車場は、40台以上の自動車(車椅子利用者用自動車を含む)が駐車可能な状態に保つ。なお、冬季においては、当該施設の運営に障害が生じない範囲において、駐車場の一部を積雪処理のためのスペースとすることができる。
- エ 駐輪場には、20台以上の二輪車が駐輪できる状態に保つ。ただし、積雪等により駐輪場機能が求められない期間においてはこの限りでない。
- オ 駐車場舗装面及びアプローチ床面の状態は、一年を通じて当該施設への歩行・自動車によるアクセス等の妨げとならないような状態に保つ。
- カ 融雪装置を設置する場合には、長岡市地下水保全条例及び長岡市地下水保全条例施行規則に基づき、揚水設備設置届出書を市に提出する。
- キ 主要アプローチ及び駐車場は、施設の開館時間内においては冬季及び夜間でも、十分な視野・視認性を確保する。
- ク 自動車の利用者がスムーズかつ快適に入館できるよう、動線計画及び天候対策(降雨、降雪、強風等に対して)を行う。
- ケ 道路境界及び隣地境界は、一年を通じて明らかにする。
- コ 隣地の日影への配慮及びプライバシー保護への配慮及びその対策をとる。
- サ 訪問者が自然に施設敷地及び施設入り口に導かれるよう、必要な案内を表示・掲示する。

3. 設備性能

(1) 基本性能

- ア 設備機器等は、省エネルギーに努め、合理的でわかりやすく、扱いやすいものを採用する。
- イ 設備機器等は、維持管理、修繕、改修の容易さ等を考慮し、選定することとし、機器類は原則として屋内設置とする。
- ウ 室外機等屋外に設置するものは、低騒音タイプのものを選定し、かつ、パネルで覆う等により騒音対策及び美観対策を講じる。
- エ 冬季の凍結を考慮し、凍結深度等を確認の上、破損等の起こらないよう計画する。

(2) 電気設備

- ア 受電設備は、一敷地一引き込みを前提に計画し、業務電力とする。
- イ 空調機器、ポンプ類等動力機器の制御盤を製作するとともに、配管配線、幹線配管配線等を行う。なお、動力制御盤は機械室内に設置する。
- ウ 電灯設備及びコンセント等は、配線工事及び幹線配線工事を行い、各室及び共用部分に適宜設置する。
- エ 非常用照明及び誘導灯は、関連法規に基づき設置する。
- オ 予備電源装置は各関連法規に基き設置するとともに、施設内の重要負荷への停電時送電用とする。対象となる負荷は、関連法規を満たすとともに、事務室などの運用上必要な部屋の照明及びコンセント等にも送電する。
- カ 電話設備は、建物内各部屋、廊下等に配管を行い、各室に1台以上の電話機を設置する。また、公衆電話をホール等に適宜設置する。
- キ 放送設備は、関連法規により設置するもののほか、業務用放送設備を設置する。
- ク テレビ共同受信設備は、VHF、UHF、CATV 及び BS 放送が受信できる設備を設置し、各部屋において視聴可能な状態とする。
- ケ 火災報知設備及び防火排煙設備は、管理事務室に主受信機を設置する。
- コ 電力、電話回線等の引込みを行うとともに、建築物までの配電経路・通信線路設備を確保する。
- サ 電気設備は、アプローチの通行や景観に支障のない計画とする。
- シ エレベーター設備を設置する場合には、インターホン設備、地震時等自動着床停止装置等の安全装置を設置するとともに、管理事務室等にてモニター可能な設備とする。

(3) 機械設備

- ア 空調設備は、各部屋ごとに温度調整可能な設備とし、管理室において、一括管理ができるシステムとする。
- イ 換気設備は、関連法規に基づくほか、部屋の用途に合わせ、熱、水蒸気、油分、粉塵、臭気などを除去できる設備とする。
- ウ 排煙設備は、関連法規に基づき設置する。
- エ 自動制御設備は、各部屋の空調及び換気並びに照明設備の監視及び制御が可能な設備とする。
- オ 給水設備は、本敷地北側及び南側市道から、引き込むものとする。
- カ 排水設備は、雨水・汚水分流式とし、汚水は市道内の本管へ、雨水は市道内側溝へ直接放流する。
- キ 給湯設備は、各室の洗面器、流し及び浴室に設置する。
- ク 消火設備は、関連法規に基づき設置するほか、消火器を適宜設置する。

第3 運営・維持管理業務仕様

1. 運営業務

(1) 事務機能

- ア 施設の運営に際しては、受付機能、連絡機能、サービス機能及び管理機能の4つの事務機能を確保する。
- イ 受付機能は、外来者の受付、施設利用予約の受け付け、郵便物・宅配便等の受け取り等に、適切に対応するものとする。
- ウ 連絡機能は、外部、市、事業者間等の連絡や問い合わせに対し、電話、FAX、電子メール等を利用した対応を適切に行うものとする。
- エ サービス機能は、利用者への各種サービス提供、質問やクレームへ等の対応等を適切に行うものとする。
- オ 管理機能は、事業の運営・維持管理を統合的かつ有効に行うものとする。

(2) 施設環境の管理

- ア 運営に際しては、利用者が常に快適かつ安心して施設が利用できるよう、広い観点から良好な施設環境の保全に対して配慮を行う。
- イ 施設内の温度、湿度及び照明の明るさは、利用者にとって不都合とならないよう適宜調整する。
- ウ 施設内の備品、器具等を適切に整理整頓する。

(3) 情報管理

- ア 事業の運営に伴って取得した市又は利用者に関する情報・データは、事業の運営以外の目的に使用しない。
- イ 事業の運営に伴って取得した市又は利用者に関する情報・データは、外部に漏洩することのないよう、適切に管理する。

(4) 従業員のマナー等

- ア 業務従業員の身なり、服装、言葉遣い及び対応は、公共施設の運営にふさわしいものとする。
- イ 利用者等が業務従事者の構成や出勤者について視認できるよう、従業員一覧及び出勤表を利用者が確認できる場所に設置する。
- ウ 利用者等が各業務従業員の氏名につき視認できるよう、開業時間中は胸等の見やすい箇所に名札をつける。

(5) 利用者への対応

- ア 業務従事者は、利用者の満足度向上に努めるとともに、利用者の意見や要望にできる限り応えるよう務める。
- イ 利用者が、業務従業員をいつでも迅速に呼べるように、施設計画及びコミュニケーション計画の工夫・配慮を行う。

ウ 利用者の質問、要請、苦情、クレーム等に対処するための苦情解決制度を設け、適切かつ迅速な対応をとる。

(6) 利用状況の観察

ア 事業者は、市との協議に基づき当該施設の利用規則を定め、それに基づいた施設利用の実現に努める。

イ 事業者は、当該施設の利用規則を利用者に分かりやすく示すとともに、利用者に対しその遵守を促す。

ウ 利用者満足度向上及び事故防止の観点から、利用者の利用状況にはできるだけ業務従業者が目配りする。

エ 利用者がサービス施設以外の部屋（機械室等）や危険な箇所に立ち入らないよう、適宜サインを示すとともに、できるだけ業務従業者が目配りする。

オ 利用規定を逸脱した利用状況、又は事業者が不適切と判断する利用状況が見られた場合には、業務従業者は適切かつ迅速な処置をとり、その改善を図る。

(7) 事故・緊急事態の対応

ア 本施設が主として高齢者を対象とする施設であることを鑑み、利用者の転倒、転落等の事故が発生しないよう、十分な防止策が講ずる。

イ 利用者が館内及び事業施設内で事故に遭遇したり、急激な体調変化等が見られる場合には、速やかに適切な処置がとられるような状態を保つ。

ウ 事故・緊急事態が発生した場合には、市等の事業関係者に適切かつ迅速に連絡がなされるよう緊急時の連絡網を策定し、適切に運用する。

(8) 什器（美術品・装飾品）

ア 利用者のやすらぎ感や快適性をより高めるため、什器の設置等の配慮を行う。

イ 什器等を設置する場合には、その選択において、施設の特性、利用者の観点等を十分に検討する。

ウ 什器等の選択・設置においては、利用者の自作品を設置する等、できる限り創意工夫を発揮する。

エ 什器が破損、劣化した場合には、速やかに什器の補修又は新たな什器の補充を行う。

(9) 備品

ア 仕様書付表1 備品リストに示す備品を備え、適宜、補充を行う。

イ 利用者が自由に使用することができる囲碁・将棋セット等の娯楽用品を備える。

ウ 事故・緊急事態が発生した場合に備え、薬類や救命器具等、最小限必要な備品を備え、かつ利用可能な状態とする。

(10) 広報活動等

ア 事業の運営に当たっては、施設利用の有効性向上の観点から、必要に応じてパンフレットやチラシの作成、ホームページ開設等の広報活動を行う。

イ 市が別途に当該事業に関する広報活動を行う場合には、事業者は、要請された資料を提供するなど、市の広報活動にできるだけ協力する。

2. 維持管理業務

(1) 施設の清掃業務（施設内）

- ア 仕上げ材の性質等に応じた適切な方法・頻度で清掃を実施することにより、施設内を埃、ゴミ、汚れ、錆び等がない清潔な状態に保つ。
- イ トイレの床及び便器類は、定期的に清掃・洗浄し、清潔かつ快適な状態に保つ。
- ウ 浴場の床、浴槽、温浴器具等は、常に清潔かつ快適な状態に保つ。
- エ 事業運営に伴って生じた一般ゴミ及び廃棄物は、事業者の責任で適切な処分を行う。

(2) 建築物の保守管理

- ア 施設、設備及び外構は、利用者、従業者及びその他第三者の安全、衛生及び施設利用の快適性に障害が生じないように、適切な点検及び保守を行う。
- イ 施設及び設備は、関連法令等に基づいて法定点検を行う。

(3) 設備の保守管理

- ア 施設、設備及び外構は、利用者、従業者及びその他第三者の安全、衛生、施設利用の快適性に障害が生じないように、適切な点検及び保守を行う。
- イ 施設及び設備は、関連法令等に基づいて法定点検を行う。

(4) 外構の保守管理（植栽等も含む）

- ア 外構を含む敷地は、ごみ、空き缶、紙屑、吸殻などが散乱、放置されていない状態に保つ。
- イ 植栽等を設置する場合には、植栽等が周辺景観及び施設の外観を損なわない状態に保つ。
- ウ ゴキブリ、ダニ、その他害虫駆除を適宜実施し、外構の衛生環境を良好な状態に維持する。
- エ 外灯や融雪施設を設置する場合には、それらが必要なときに、求められている機能確実に発揮できる状態に保つ。

(5) 警備

- ア 開館時間、閉館時間を通じて、施設及び施設内の全ての財産の保全が図られるよう、必要な警備体制を構築し、運用する。
- イ 施設及び施設内の財産の保全が脅かされている場合には、関連機関への通報等、適切かつ迅速な処置を行う。
- ウ 開館時間、閉館時間を通じて、不審者の侵入防止のための警備体制を構築し、運用する。
- エ 不審者が発見された場合には、警察や警備会社への通報等、適切な処置をとる。
- オ 開館時間、閉館時間を通じて、火災等の緊急時における初期対応及び関係機関への連絡体制を構築し、運用する。
- カ 火災等の緊急事態が発生した場合には、関連機関への通報等、適切な処置をとる。

第4 事業終了時における事業施設の譲渡

(1) 基本条件

- ア 事業終了時において、高齢者センター施設は、特段、施設の大規模改修等を求めないが、通常の業務運営に支障のない状態で市に無償譲渡する。
- イ 譲渡の対象としては、高齢者センター施設躯体、設備機器及びに什器・備品等を含む。譲渡に際しては、継続的な業務運営に配慮して良好な状態で引き渡す。
- ウ 施設の引き渡しに際して、市は市・事業者・第三者で構成される運営協議会が、事業者が市の要求事項を満たしているか否かにつき確認を行う。同協議会が確認を行うまでは、サービス対価の最終支払は受けない。

(2) 施設条件

- ア 事業者は、仕様書付表2 修繕項目表に基づき、事業期間中の定常修繕及び中規模修繕を実施する。
- イ 大規模修繕については、市が自らの負担において実施する。中規模修繕と大規模修繕の区分は、仕様書付表2 修繕項目表のとおりとする。
- イ 施設譲渡時の建築に関する条件は、以下のとおりとする。

- (ア) 屋根：漏水がないよう屋上防水の補修がされている。
- (イ) 外壁・軒天井：吹付部及びタイル部とも破損部分が補修、再塗装されている。
- (ウ) 外部建具：建具は腐食、錆が補修され、部品交換により必要な作動が確保されている。
- (エ) 外構：舗装及びフェンスは破損部分が補修、再塗装されている。
- (オ) 内部床：床材は浮き、剥がれ等が部分補修されている。
- (カ) 内壁・天井：クロス貼り部は破損部分が補修、部分張替えされている。
- (キ) 内部建具：建具は腐食、錆が補修され、部品交換により必要な作動が確保されている。

- ウ 施設譲渡時の設備に関する条件は、以下のとおりとする。

- (ア) 電力設備：受電設備は点検、部品交換により異常の発生がない状態である。
- (イ) 通信設備：放送設備及びテレビ受信設備等は部分補修により基本性能を果たす状態である。
- (ウ) 防災設備：火災報知設備は点検、部品交換により基本性能を果たす状態である。
- (エ) 空調・換気設備：空調機類は部分補修又は部品交換により基本性能を果たす状態である。
- (オ) 給排水衛生設備：ポンプ、タンク類は部分補修、部品交換により基本性能を果たす状態である。
- (カ) その他設備：点検、部分補修、部品交換により基本性能を果たす状態である。

- エ 施設譲渡の備品に関する条件は、仕様書付表1 備品リストのとおりとする。

(3) その他

- ア 事業者は、事業期間終了後540日を経過する日まで解散することができない。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瑕疵担保責任を引き受けた場合

には、直ちに事業会社を解散することができる。

イ 事業者は、事業終了時、市又は市が指定する維持管理会社に事業期間中の維持管理及び修繕実績等のデータを提供し、継続して使用するための引継ぎを円滑に行う。

仕様書付表 1 備品リスト (3 - 1)

| No. | 部屋名 | 名称 | 仕様 | サイズ | 単位 | 数量 |
|-----|-----------|----------------------|----------|--------------|----------------|----|
| 1 | 1F 事務室 | ミーティングテーブル | | 1500*750*700 | 台 | 1 |
| 2 | | ミーティングチェア | | | 脚 | 4 |
| 3 | | コピー機 (FAX プリンター-複合機) | | | 台 | 1 |
| 4 | | 両袖机 | | 1400*700*700 | 台 | 2 |
| 5 | | 片袖机 | | 1200*700*700 | 台 | 2 |
| 6 | | 回転椅子 | 肘無し 布張 | | 脚 | 2 |
| 7 | | 回転椅子 | 肘無し 布張 | | 脚 | 2 |
| 8 | | 保管庫 | オープン書庫 | 900*450*1050 | 台 | 3 |
| 9 | | 保管庫 | 2枚引き違い書庫 | 900*450*1050 | 台 | 3 |
| 10 | | ハース | | | 台 | 6 |
| 11 | | 3人用ロッカー | | 900*450*2100 | 台 | 2 |
| 12 | | ホワイトボード(壁式) | | 1812*65*930 | 台 | 1 |
| 13 | | 掲示板 | | 1790*28*900 | 台 | 1 |
| 14 | | 手提げ金庫 | | 318*257*128 | 個 | 1 |
| 15 | | キーボックス | | 550*150*810 | 台 | 1 |
| 16 | | ダストボックス | | | 個 | 1 |
| 17 | | ダストボックス(個人用) | | | 個 | 5 |
| 18 | | 卓上灰皿 | | | 個 | 5 |
| 19 | | 食器類 | | | 式 | 1 |
| 20 | | 電気ホット | | | 個 | 1 |
| 21 | | パソコン | | | 台 | 2 |
| 22 | | 冷蔵庫 | | | 台 | 1 |
| 23 | | テレビ | | 14インチ | 台 | 1 |
| 24 | | テレビ台 | | | 台 | 1 |
| 25 | | 電話機 | | | 式 | 1 |
| 26 | | 時計 | | | 台 | 1 |
| 27 | | ハンガー | | | 本 | 10 |
| 28 | | 救急箱 | | | 箱 | 1 |
| 29 | | 懐中電灯 | | | 個 | 2 |
| 30 | | 工具類 | | | 式 | 1 |
| 31 | | 延長コード | | | 本 | 5 |
| 32 | | フラインド | | | m ² | 5 |
| 33 | 2F 湯沸室 | 食器戸棚 | | 900*450*1800 | 台 | 1 |
| 34 | | 食器類 | | | 式 | 1 |
| 35 | | 電気ホット | | 5リットル | 個 | 7 |
| 36 | | ダストボックス | | | 個 | 4 |
| 37 | | お盆 | | | 枚 | 5 |
| 38 | | 台布巾 | | | 枚 | 1 |
| 39 | 2F 売店 | 椅子 | | | 脚 | 1 |
| 40 | | 保管庫 | 扉付棚 | 900*450*2100 | 台 | 1 |
| 41 | | ハース | | | | 2 |
| 42 | | 手提げ金庫 | | 318*257*128 | 個 | 1 |
| 43 | | 製氷器 | | 12Kg | 台 | 1 |
| 44 | | ダストボックス | | | 個 | 4 |
| 45 | 2F 談話コーナー | チェア- | | | 脚 | 12 |
| 46 | | テーブル | | | 台 | 3 |
| 47 | | マガジンラック | | | 台 | 1 |

仕様書付表1 備品リスト(3-2)

| No. | 部屋名 | 名称 | 仕様 | サイズ | 単位 | 数量 |
|-----|--------------|-----------------|----------|---------------|----------------|-----|
| 48 | | マガジンラック | | | 台 | 1 |
| 49 | | タストボックス | | | 個 | 1 |
| 50 | | 時計 | | | 台 | 1 |
| 51 | 2F EVホール | 案内板 | | | 台 | 1 |
| 52 | | スリッパ | | | 足 | 30 |
| 53 | | スノコ | | 1800*400*48 | 枚 | 4 |
| 54 | | タストボックス | | | 個 | 2 |
| 55 | | コインロッカー | | 900*450*1790 | 台 | 6 |
| 56 | 2F 廊下 | 案内板 | | | 台 | 2 |
| 57 | | 掲示板 | | 1790*28*900 | 台 | 1 |
| 58 | | 冷水・給湯器(ティーサーバー) | | | 台 | 1 |
| 59 | | カップホルダー | | | 台 | 1 |
| 60 | 2F マッサージコーナー | マッサージチェア | | | 台 | 2 |
| 61 | | ハンチ | | | 台 | 2 |
| 62 | | 時計 | | | 台 | 1 |
| 63 | 2F 男女トイレ | タストボックス | | | 個 | 2 |
| 64 | | 汚物入れ | | | 個 | 4 |
| 65 | | スリッパ | | | 足 | 2 |
| 66 | | ジェットタオル | | | 台 | 2 |
| 67 | 2F 車いす男女トイレ | 汚物入れ | | | 個 | 2 |
| 68 | 2F 男女浴室 | 3人用ロッカー | | 1050*515*1850 | 台 | 16 |
| 69 | | 足ふきマット | | | 枚 | 10 |
| 70 | | 洗い桶 | | | 個 | 25 |
| 71 | | 腰掛け | | | 個 | 25 |
| 72 | | 扇風機 | | | 台 | 2 |
| 73 | | 延長コード | | | 本 | 5 |
| 74 | | ハンチ | | 1840*485*410 | 台 | 4 |
| 75 | | タストボックス | | | 個 | 4 |
| 76 | | 汚物入れ | | | 個 | 1 |
| 77 | | 時計 | | | 個 | 2 |
| 78 | | ドライヤー | | | 個 | 8 |
| 79 | | 化粧品台 | | | 個 | 4 |
| 80 | | ブラインド | | | m ² | 8 |
| 81 | 2F 広間 | カラオケ機器 | 通信型 | | 台 | 1 |
| 82 | | テレビ | | 14インチ | 台 | 1 |
| 83 | | VTR | | | 台 | 1 |
| 84 | | CD/MDラジカセ | | | 台 | 1 |
| 85 | | AVアンプ | | | 台 | 1 |
| 86 | | マイク | | | 本 | 2 |
| 87 | | マイクスタンド | | | 本 | 2 |
| 88 | | スピーカー | | | 台 | 2 |
| 89 | | ラック | | | 台 | 1 |
| 90 | | 延長コード | | | 本 | 5 |
| 91 | | 和机 | | 1800*450*315 | 台 | 25 |
| 92 | | 演台 | | 900*445*965 | 台 | 1 |
| 93 | | 花台 | | 900*445*965 | 台 | 1 |
| 94 | | 座布団 | (他和室分含む) | | 枚 | 300 |

仕様書付表 1 備品リスト (3 - 3)

| No. | 部屋名 | 名称 | 仕様 | サイズ | 単位 | 数量 |
|-----|-----------|--------------|----|---------------|----------------|----|
| 95 | | 囲碁セット | | | 台 | 10 |
| 96 | | 将棋セット | | | 台 | 10 |
| 97 | | 時計 | | | 個 | 2 |
| 98 | | 卓上灰皿 | | 110 | 個 | 20 |
| 99 | | カーテン | | | m ² | 52 |
| 100 | 2F 交流和室 | 和机 | | 1800*450*315 | 台 | 10 |
| 101 | 2F 和室(4室) | 和机 | | 1800*450*315 | 台 | 24 |
| 102 | | 麻雀卓 | | 750*750*310 | 台 | 4 |
| 103 | | 麻雀セット | | | 個 | 4 |
| 104 | | 延長コード | | | 本 | 6 |
| 105 | | 卓上灰皿 | | | 個 | 12 |
| 106 | 2F 研修室 | テーブル | | 1800*600*700 | 台 | 12 |
| 107 | | 椅子 | | | 脚 | 36 |
| 108 | | いす(折りたたみ) | | | | 20 |
| 109 | | 演台 | | 900*445*1020 | 台 | 1 |
| 110 | | ワゴン | | 900*445*1020 | 台 | 1 |
| 111 | | ホワイトボード(移動用) | | 1915*542*1800 | 台 | 1 |
| 112 | | ホワイトボード(固定) | | | 台 | 1 |
| 113 | | 延長コード | | | 本 | 6 |
| 114 | | 卓上灰皿 | | | 個 | 12 |
| 115 | | 大型テレビ | | | 台 | 1 |
| 116 | | 大型テレビ台 | | | 台 | 1 |
| 117 | | VTR | | | 台 | 1 |
| 118 | | AVアンプ | | | 台 | 1 |
| 119 | | 差し棒 | | | 本 | 3 |
| 120 | | スクリーン | | | 台 | 1 |
| 121 | | デジタルプロジェクター | | | 台 | 1 |
| 122 | | マイク | | | 本 | 2 |
| 123 | | マイクスタンド | | | 本 | 2 |
| 124 | | スピーカー | | | 台 | 2 |
| 125 | | 時計 | | | 個 | 2 |
| 126 | | 卓上灰皿 | | | 個 | 24 |
| 127 | | ハンガー | | | 本 | 80 |
| 128 | | ブラインド | | | m ² | 30 |
| 129 | | 暗幕 | | | m ² | 30 |
| 130 | 2F 掃除 | ハケツ | | | 個 | 10 |
| 131 | | モップ | | | 個 | 5 |
| 132 | | 傘立て | | | 台 | 2 |
| 133 | 1F共用 | 車いす | | | 台 | 1 |
| 134 | | 案内板 | | | 台 | 1 |
| 135 | 共通 | ロビーチェア | | | 台 | 2 |
| 136 | 共通 | 植栽 | | | 式 | 1 |
| 137 | | 消火器 | | | 個 | 6 |
| 138 | 外構 | 消雪用ホース | | | m | 2 |
| 139 | | 雪かき用スコップ | | | 本 | 3 |

仕様書付表2 修繕項目表3-1(建築)

| 大分類 | 中分類 | 小分類 | 事業期間中の中規模修繕 (事業者が実施) | | 事業期間終了後の大規模修繕 (長岡市が実施) | |
|------|--------|-----------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------|
| | | | 周期 | 内容 | 周期 | 内容 |
| 外部建築 | 屋根 | アスファルト露出防水 | 8 | 破損修繕、撤去、処分 トップコート塗り替え | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | 合成高分子系ルーフィング | 8 | 破損修繕、撤去、処分 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | 塗膜防水(ウレタン系) | 8 | 破損修繕、撤去、処分 | 21~24 | 解体・撤去新設 |
| | | 鋼管製外部縦樋 | 12 | 塗装塗り替え | 30 | 屋根防水部分撤去、再取付け |
| | | 金属屋根部 | 10 | 破損部修繕 | 30 | 解体・撤去新設 |
| | 外壁・軒天井 | 塗装全般 | 8 | 表層の塗装塗り替え | | |
| | | 複層仕上塗材 | 12 | トップコート塗替・補修 | 24 | 全面塗り替え |
| | | タイル張り全般 | 12 | 劣化部分補修 | | |
| | | 外壁シーリング | 12 | 外壁修繕時、膨れ・浮き部のみ補修 | 21~24 | 全面打替え |
| | 外部建具 | 鋼製片開扉 | 7 | 部品交換・シーリング補修、SOP塗り替え | 30 | 解体・撤去新設 |
| | | ステンレス製建具 | 10 | 部品交換・シーリング補修 | | |
| | | アルミサッシ | 10 | 部品交換・シーリング補修 | | |
| | 外部雑 | アルミ製フェンス | 10 | 表面塗装 | | |
| | 外構 | 床タイル張り | 10 | タイルの割れ・欠け取替え、撤去、不陸調整、処分 | | |
| | | アスファルト舗装(白線共) | 15 | 部分修繕 | 30 | オーバーレイ補修 |
| | | コンクリート舗装 | 15 | 部分修繕 | 30 | 全面補修 |
| | | U字溝 | 10 | 接続部補修 | | |
| | | メッシュフェンス | 10 | 表面塗装 | | |
| | | 受水槽廻りフェンス | 10 | 表面塗装 | | |
| | | 雁木・駐輪場屋根 | 10 | 破損部修繕 | 30 | 解体・撤去新設 |
| | | 車止め | 10 | 破損部修繕・塗装 | 30 | 解体・撤去新設 |
| ベンチ | | 7 | 破損部修繕・塗装 | 25 | 交換・新設 | |
| 内部建築 | 内部床 | タイル張り | 15 | 破損部修繕 | | |
| | | タイルカーペット敷 | 15 | 破損部修繕 | 30 | 解体・撤去新設 |
| | | ビニル床シート張 | 15 | 破損部修繕 | 30 | 解体・撤去新設 |
| | | ビニル幅木 | 15 | 剥離、割れ補修 | 30 | 解体・撤去新設 |
| | | タタミ | 8 | 表替え・入替え | | |
| | | タタミ寄・ステージ雑巾摺 | 15 | 塗装塗り替え | | |
| | 内壁・天井 | タイル張り | 15 | 破損部修繕 | | |
| | | 天井仕上げボード貼 | 15 | 表面塗装 | | |
| | | 塗装全般 | 15 | 塗装塗り替え | | |
| | | 複層仕上塗材(一般吹付タイル) | 15 | 上塗り再塗装 | | |
| | | ビニルクロス張り | 15 | 張り替え | | |
| | 内部建具 | アルミ製建具 | 10 | 部品交換・シーリング補修程度 | | |
| | | 鋼製建具 | 10 | 部品交換・シーリング補修程度、塗装塗り替え | | |
| | | 軽量鋼製建具 | 10 | 部品交換・シーリング補修程度、塗装塗り替え | | |
| | | ステンレス製建具 | 10 | 部品交換・シーリング補修程度 | | |
| | | シャッター | 10 | 部品交換・シーリング補修程度、塗装塗り替え | 30 | 解体・撤去新設 |
| | | 木製建具 | 10 | 扉の補修 金物の調整 | 30 | 解体・撤去新設 |
| | 内部雑 | カーテンボックス | 15 | 塗装塗り替え | | |
| | | 水廻りシーリング | 15 | シール打替え | | |
| | | 木造作 | 15 | 塗装塗り替え・破損部補修 | | |

仕様書付表 2 修繕項目表 3 - 2 (設備)

| 大分類 | 中分類 | 小分類 | 事業期間中の中規模修繕 (事業者が実施) | | 事業期間終了後の大規模修繕 (長岡市が実施) | |
|-----------|---------|-----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|---------|
| | | | 周期 | 内容 | 周期 | 内容 |
| 空調 換気 | 冷凍機 | 焚き吸収冷温水機 | 8 | 熱交換器交換 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | " | 12 | 冷媒ポンプ等交換 | | |
| | | ガス焚き冷温水発生器 | 8 | 熱交換器交換 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | " | 12 | 冷媒ポンプ等交換 | | |
| | 冷却塔 | 鋼板製冷却塔 | 6 | ボールタップ交換 | | |
| | | " | 18 | 部分交換 | | |
| | 空調機 | マルチパッケージ形空調機 (屋外機) | 8 | 圧力開閉器等交換 | 21~24 | 解体・撤去新設 |
| | | " | 12 | 圧縮機等交換 | | |
| | | マルチパッケージ形空調機 | 8 | ドレンポンプ交換 | 21~24 | 解体・撤去新設 |
| | 冷暖房ユニット | ファンコイルユニット | 6 | フィルター交換 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | 全熱交換器 | 天井埋込み形全熱交換ユニット | 6 | エレメント交換 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | 送風機 | 遠心送風機 | 8 | ブーリー交換 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | 消音ボックス付送風機 | 6 | 軸受交換 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | ポンプ | 冷却水ポンプ | 8 | 分解整備、軸受交換 | 24 | 解体・撤去新設 |
| タンク類 | 膨張タンク | 6 | 防錆・付属品交換 | 30 | 解体・撤去新設 | |
| 給排水 衛生 | 温水機 | 真空式温水発生機 | 10 | バーナ、水位検出器交換 | 30 | 解体・撤去新設 |
| | | " | 15 | 保温カバー交換 | | |
| | タンク類 | FRP製タンク | 10 | 電極、ボールタップ交換 他 | 30 | 解体・撤去新設 |
| | | ステンレスクラッド 製貯湯タンク | 10 | 伝熱管等交換 | 30 | 解体・撤去新設 |
| | | 膨張タンク | 6 | 防錆・付属品交換 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | 温水器 | 電気温水器(床置形) | 10 | タイマ交換、サーモ、ボ ールタップ交換 | | |
| | | " | 20 | 部分交換 | | |
| | ポンプ | 給湯用ポンプ | 6 | 軸受交換 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | " | 12 | 分解整備 | | |
| | | 加圧給水ポンプユニット | 6 | 軸受交換 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | " | 12 | 分解整備 | | |
| | | 昇温用循環ポンプ | 6 | 軸受交換 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | " | 12 | 分解整備 | | |
| | | 融雪用井戸ポンプ | 6 | 軸受交換 | 21~24 | 解体・撤去新設 |
| | | " | 12 | 分解整備 | | |
| | 衛生器具 | 洗面器 | 6 | 軸受交換 | 21~24 | 解体・撤去新設 |
| | | " | 12 | 分解整備 | | |
| 防災 | 消火機器 | 8 | ピストンバルブ等交換 | | | |
| | ポンプ | 8 | トラップ等交換、ゴム栓等交換 | | | |
| | 消火機器 | 8 | 交換 | | | |
| | ポンプ | 6 | スプリンクラーポンプユニット | 21~24 | 解体・撤去新設 | |

仕様書付表 2 修繕項目表 3 - 3 (電気)

| 大分類 | 中分類 | 小分類 | 事業期間中の中規模修繕 (事業者が実施) | | 事業期間終了後の大規模修繕 (長岡市が実施) | |
|-----|--------|--------------|-------------------------|--------------------|---------------------------|---------|
| | | | 周期 | 内容 | 周期 | 内容 |
| 電力 | 配電盤 | 受電盤(屋外) | 10 | 部分修繕 | 30 | 解体・撤去新設 |
| | | 高圧機器(変圧器) | 15 | ダイヤ温度計交換・オイル交換 | 30 | 解体・撤去新設 |
| | | 高圧機器(高圧コイル) | 10 | 部分修繕 | 30 | 解体・撤去新設 |
| | | 主開閉器(方向性) | 15 | 部分交換 | 30 | 解体・撤去新設 |
| | | 分電盤(屋内共用) | 15 | 部分修繕 | 30 | 解体・撤去新設 |
| | 自家発電装置 | ディーゼル機関 | 8 | シリンダーヘッド開放、ピストン分解他 | 21~24 | 解体・撤去新設 |
| | 照明器具 | 屋内共用(蛍光灯) | 12 | 安定器交換 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | 屋内共用(非常灯) | 12 | 安定器・蓄電池交換 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | 屋内共用(高輝度誘導灯) | 12 | 電池交換 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | 屋外共用 | 12 | 部分修繕 | 21 | 解体・撤去新設 |
| 通信 | 弱電機器 | 増幅器 | 8 | 部分修繕(出力部・制御部) | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | TVアンテナ | 20 | 部分交換 | | |
| | | アンテナマスト | 20 | 部分交換 | | |
| | | ブースター | 20 | 部分交換 | | |
| | | 電話装置 | 8 | 部分修繕(蓄電池交換) | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | 電子交換機 | 8 | 部分修繕(蓄電池交換) | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | インターホングラス | 12 | 部分修繕 | 21~24 | 解体・撤去新設 |
| | | ナースコール機器 | 12 | 部分修繕 | 21~24 | 解体・撤去新設 |
| 防災 | 火災報知器類 | 火報受信機 | 8 | 部分修繕 | 24 | 解体・撤去新設 |
| | | 感知器類 | 8 | 部分交換 | 25 | 解体・撤去新設 |

別紙 19 土地使用貸借契約書

(第9条関係)

長岡市「高齢者センターしなの(仮称)」土地使用貸借契約書

長岡市(以下「甲」という。)と健康の駅ながおか株式会社(以下「乙」という。)とは、長岡市「高齢者センターしなの(仮称)」(以下「特定事業施設」という。)及びその付帯事業施設の建設のため、甲の所有する土地について、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、本契約本文で定義するもののほか、本契約において使用する用語は、甲と乙との間で平成16年2月4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契約書(以下「特定事業契約」という。)に規定する定義に基づくものとする。

(総則)

第1条 甲は、その所有する末尾表示の土地(以下「土地」という。)を乙に無償で貸し付け、乙は、これを借り受けるものとする。

(指定用途)

第2条 乙は、土地を特定事業施設及び付帯事業施設の建設の用途に供しなければならない。

(使用貸借期間)

第3条 使用貸借期間は、平成16年6月1日から平成17年6月30日までとする。ただし、特定事業契約第30条の規定により、特定事業施設の工期限が変更になった場合には、使用貸借期間の終期は当該工期限までとする。

(土地の引渡し)

第4条 土地は、前条に規定する使用貸借期間の初日に甲から乙に引き渡されたものとみなす。

(土地の維持管理等)

第5条 乙は、土地を善良な管理者の注意をもって管理するものとし、維持管理に通常必要な諸経費は、すべて乙の負担とする。

(土地の使用状況等の変更)

第6条 乙は、土地において、第2条に定める目的以外の目的に土地を使用するときは、あらかじめ理由を付した書面をもって甲の承認を受けなければならない。土地の現状を変更しようとするときも、また同様とする。

(通知義務)

第7条 乙は、土地の境界についての紛争その他土地に対して権利を主張する者がある場合又は土地の全部若しくは一部が滅失し、若しくは損傷した場合は、直ちに書面をもって甲に通知しなければならない。

(土地の転貸等の禁止)

第8条、乙は、甲の承認を受けずに土地を第三者に転貸し、又は使用借権を譲渡してはならない。

(実地調査等)

第9条 甲は、本契約に定める乙の義務の履行状況について随時実地に調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、正当な理由がなくその調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(本契約の違反による本契約の解除等)

第10条 乙が本契約に違反したときは、甲は、書面による催告の上、本契約を解除することができる。この場合において、乙が損害を受けることがあっても、甲は、その賠償の責めを負わないものとする。

2 甲は、土地を公用又は公共用に供する必要が生じたときは、本契約を解約することができる。この場合において、乙が損失を受けるときは、甲がその損失を補償するものとし、補償額については甲乙協議して定めるものとする。

(特定事業契約解除による本契約の解除等)

第11条 第3条に定める期間中に、特定事業契約第81条(事業者の債務不履行等による契約の解除)第1項若しくは第3項によって特定事業契約が解除された場合又は同契約第84条(市の債務不履行による契約の解除)第2項、同契約第85条(市による任意の解除)第1項、同契約第86条(第三者に帰責事由がある場合)第2項、同契約第87条(市及び事業者双方の合意による終了)、同契約第92条(法令変更による契約の終了)第1項若しくは同契約96条(不可抗力による契約の終了)第1項によって特定事業契約が終了した場合には、甲と乙とは協議を行うものとする。この場合において、両者の協議が整わないときは、甲は本契約を解除することができる。

(土地の返還)

第12条 使用貸借期間が満了した後の土地の取扱いについては、特定事業契約第9条から第19条の定めるところによる。

2 第10条の規定により本契約が解除され、又は解約されたときは、乙は、甲の指定する期日までに土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。土地の原状回復に必要な費用については、第10条第1項による本契約の解除の場合には乙が負担し、第10条第2項による本契約の解約の場合には甲が負担するものとする。ただし、甲

が土地を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。

3 第 11 条の規定により本契約が解除されたときは、土地の取扱いについては本契約の解除事由とされた特定事業契約の該当条項に定めに従うものとする。

(有益費等の放棄)

第 13 条 乙は、第 3 条に規定する使用貸借期間が満了した場合又は第 10 条又は第 11 条の規定により本契約が終了した場合において、本件土地を返還するときは、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を除き、甲に対しその費用を請求することができないものとする。

(損害賠償)

第 14 条 乙は、本契約に違反したために甲に損害を与えたときは、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。

(契約の費用)

第 15 条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定等)

第 16 条 本契約について疑義が生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

この契約は、特定事業契約について民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成 11 年法律第 117 号)第 9 条に基づく長岡市議会の議決(以下「議決」という。)が得られたときから効力を有するものとし、議決が得られなかったときは何らの手続きなしに効力を失うものとする。

この契約の成立を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各 1 通を保有するものとする。

平成 16 年 2 月 4 日

甲 長岡市
長 岡 市 長 森 民 夫

乙 健康の駅ながおか株式会社
代 表 取 締 役 竹之内 昭治

土地の表示

所在 新潟県長岡市信濃 2 丁目

地番 998 番 71、998 番 77、 998 番 80、 998 番 82

地積 3,584.78 m²

| | | |
|----|----------|-------------------------|
| 内訳 | 998 番 71 | 632.95 m ² |
| | 998 番 77 | 205.04 m ² |
| | 998 番 80 | 213.00 m ² |
| | 998 番 82 | 2,533.79 m ² |