

八木駅南市有地活用事業における事業契約の締結について

八木駅南市有地活用事業について、平成 27 年 3 月 26 日付けで事業契約を締結いたしましたので、「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 15 条第 3 項に基づき、その旨を公表いたします。

平成 27 年 4 月 1 日

橿原市長 森下 豊

1. 公共施設等の名称

庁舎と観光施設及びそれらの付帯施設から構成される複合施設

2. 公共施設等の立地

橿原市内膳町 1 丁目 357 番地

3. 選定事業者の商号又は名称

橿原市北八木町一丁目 1 番 8 号

P F I 八木駅南市有地活用株式会社

代表取締役 森田 兼光

4. 公共施設等の整備等の内容

庁舎と観光施設及びそれらの付帯施設から構成される複合施設の設計、建設、維持管理及び運営を P F I 事業として一体的に実施する。

5. 契約期間

自 橿原市議会における本契約議案の議決を得た日（平成 27 年 3 月 26 日）

至 平成 50 年 3 月 31 日

6. 契約金額

金 9, 6 5 5, 6 9 3, 1 6 0 円

（うち取引に係る消費税及び地方消費税額 金 6 7 7, 0 4 8, 5 6 0 円）

7. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項は、以下の通りである。

[八木駅南市有地活用事業 事業契約書 (抄)]

第8章 契約期間及び契約の終了

第2節 契約の早期終了

(事業者の債務不履行等による解除)

第73条 事業期間中、次に掲げる場合、市は、事業者に対して書面により通知した上で、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、本事業の全部又は一部を放棄し、7日間以上に渡りその状態が継続したとき。
- (2) 事業者が、破産、会社更生、民事再生又は特別清算の手続について事業者の取締役会でその申立を決議したとき、又は第三者(事業者の取締役を含む。)によってその申立てがなされたとき。
- (3) 事業者が、業務報告書に重大な虚偽記載を行ったとき。
- (4) 前各号に掲げる場合のほか、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市が認めたととき。
- (5) 第6条第1項に基づき市と事業者が締結した使用貸借契約が事業者の責めに帰すべき事由により同契約の期間の満了前に終了したとき。
- (6) 役員等(法人にあつては非常勤を含む役員及び支店又は営業所の代表者をいう。以下、本項において同じ。)が暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められるとき。
- (7) 暴力団(暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (8) 役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるとき。
- (9) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (10) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (11) この契約に係る下請契約又は資材、原材料の購入契約等の契約(以下「下請契約等」という。)に当たって、その相手方が第6号から第10号のいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (12) この契約に係る下請契約等に当たって、第6号から第10号のいずれかに該当する者をその相手方としていた場合(第11号に該当する場合を除く。)において、

発注者が受注者に対して当該契約の解除を求め、受注者がこれに従わなかったとき。

- (13) この契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員から不当介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を発注者に報告せず、又は警察に届け出なかったとき。
- 2 第37条に基づく引渡し未了の場合において、本施設に次に掲げる状況が生じた場合は、市は事業者に対して書面により通知した上で本契約の全部又はその一部を解除することができる。
 - (1) 事業者が、本施設の設計又は建設工事に着手すべき期日を過ぎても対象施設の設計又は建設工事に着手せず、市が、事業者に対し、相当の期間を定めて催告しても、事業者から市に対し、当該遅延について合理的な説明がないとき。
 - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、本施設の引渡予定日から30日が経過しても本施設の引渡しができないとき、又は見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。
- 3 事業者の責めに帰すべき事由により、本施設について引渡日の翌日から30日を経過しても維持管理業務を開始せず又はその見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。
- 4 事業者の責めに帰すべき事由により、本施設について供用開始日から30日を経過しても運營業務を開始せず又はその見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。
- 5 前4項に規定する場合の他、第47条に規定するモニタリングにより、市は別紙14に従い、本契約を解除することができる。

(市の債務不履行による解除)

第74条 市が本契約に基づいて履行すべきサービス購入料その他の金銭の支払を遅延した場合、当該支払うべき金額につき、当該遅延期間に応じて、遅延損害金の支払日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき、財務大臣が決定する率を乗じて算定して得た額を事業者に対し、遅延損害金として支払う。

- 2 市が本契約上の重要な義務に違反し、かつ、事業者による催告の後60日以内に当該違反を是正しない場合、事業者は本契約を解除することができる。
- 3 市が本契約上の独立採算業務に関する重要な義務に違反し、かつ、事業者による催告の後60日以内に当該違反を是正しない場合、事業者は本契約のうち独立採算業務に関する部分の一部又は全部を解除することができる。

(市による任意解除)

第75条 市は、事業者に対して、本事業を継続する必要がなくなった場合又はその他

市が必要と認める場合には、180日以上前に事業者へ通知を行うことにより、本契約の全部又は一部を解除することができる。

(引渡前の解除の効力)

第76条 第74条第2項【市の債務不履行による解除】、第75条【市による任意解除】、第88条【法令変更等による契約の終了】又は第92条【不可抗力による契約の終了】の規定により本契約が解除された場合で、本施設が第37条の引渡し前の場合、市は自己の責任及び費用により当該施設(設計図書が出来高部分を含む。以下同じ。)を検査の上、当該検査に合格した部分(以下「合格部分」という。)を事業者より買い受け、その引渡しを受けるものとする。この場合において、市は、必要と認めるときは、その理由をあらかじめ事業者へ通知の上、出来高部分を最小限度破壊して検査することができる。

- 2 第74条第2項又は第75条の規定に基づき本契約が解除された場合において、市が前項の規定により合格部分の引渡しを受けたとき、市は、合格部分の対価及び第81条第4項に規定する賠償額の総額を、支払日までの利息を付し、一括又は分割払いにより事業者に対して支払う。
- 3 第88条又は第92条の規定により本契約が解除された場合において、市が第1項の規定により合格部分の引渡しを受けたとき、市は、合格部分の対価を、支払日までの利息を付し、一括又は分割払いにより、事業者に対して支払う。また、市は、事業者が本契約に基づく業務を終了させるために要する費用を事業者に対して支払うものとする。
- 4 第1項の規定にかかわらず、市は、建設工事の進捗状況を考慮して、本件土地の原状回復が社会通念上合理的であると判断したときは、合格部分の買取りを行わず、事業者に対して本件土地の原状回復を請求することができ、事業者はこれに従わなければならない。この場合、市がその費用を負担するものとする(ただし、第88条又は第92条によるものであるときは、それぞれ別紙9及び別紙15により市が負担すべき範囲に限る)。
- 5 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復を行わないときは、市は、事業者に代わり原状回復を行うことができるものとし、本契約の解除が第88条又は第92条によるものであるときは、それぞれ別紙9及び別紙15に従って、これに要した費用の分担金を事業者に求償することができる。この場合、事業者は、市の処分について異議を申し出ることができない。

(引渡前の解除の効力—事業者の帰責の場合)

第77条 本施設の引渡し前に第73条【事業者の債務不履行等による解除】各項の規定により本契約が解除された場合で、市が出来高部分を利用する場合には、事業者

の責任及び費用により当該施設の出来高部分を検査するものとし、市は合格部分を事業者より買い受け、その引渡しを受けることができる。なお、第73条各項の規定により本契約が解除された場合で、市が出来高部分を買取らない旨決定した場合、事業者は自己の責任及び費用により本件土地の原状回復を行うものとする。

- 2 市が前項の規定により合格部分の引渡しを受けたときは、市は、合格部分の対価支払債務と事業者の第81条第1項【違約金等】の規定による違約金支払債務及びその他事業者の市に対する債務とを対当額で相殺することができる。この場合において、市が事業者に対して相殺後の残債務がある場合、市は、一括又は分割払いにより支払うものとする。
- 3 第1項後段の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復を行わないときは、市は、事業者に代わり原状回復を行うことができるものとし、これに要した費用を事業者に求償することができる。この場合、事業者は、市の処分について異議を申し出ることができない。

(引渡後の解除の効力)

第78条 本施設の引渡後に第73条【事業者の債務不履行等による解除】各項、第74条【市の債務不履行による解除】第2項及び第3項、第75条【市による任意解除】、第79条【独立採算業務の解除等】第3項及び第4項、第88条【法令変更等による契約の終了】又は第92条【不可抗力による契約の終了】の規定により本契約が解除された場合、本契約は、将来に向かって終了するものとし、市は、本施設の所有権を引き続き保有するものとする。

- 2 業務終了時の取扱については、第71条【契約終了時の事務】第1項及び第2項を準用する。
- 3 市は、第1項に掲げる規定により本契約が解除された日から14日以内に本施設の現況を検査するものとし、当該検査により、本施設に事業者の責めに帰すべき事由による損傷等（ただし、通常の劣化、損傷等を除く。以下、本条で同じ。）があると認めるときは、市は、事業者に対してその修繕、補修等を求めることができる。この場合において、事業者は、必要な修繕、補修等を事業者の費用負担により実施した後、速やかにその旨を市に通知しなければならないこととし、市は、当該通知の受領後10日以内に当該修繕、補修等の完了の検査を行わなければならない。
- 4 事業者は、前項の手続終了後速やかに維持管理業務及び運営業務を市又は市の指定する者に引き継ぐものとする。
- 5 第73条各項、第79条第3項及び第4項の規定により本契約が解除され、前項の規定に従い市又は市の指定する者が維持管理業務及び運営業務の引継ぎを受けた場合（ただし、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内

に完了しない場合は引継ぎを条件としない。)、市は、施設整備費相当額の残額を、解除前のスケジュールに従って支払う。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により本施設が損傷しており、全壊又は損傷がひどく修繕を施しても利用が困難と客観的に判断され、かつ、市の被る損害額が施設整備費部分の支払残額を上回る場合には、市は、施設整備費相当額の残額の支払期限が到来したものとみなして、かかる施設整備費相当額の残額と当該損害額を相殺することにより、施設整備費相当額の残額の支払義務を免れることができるものとし、なお損害があるときは、その賠償を請求できるものとする。

- 6 第74条第2項及び第3項又は第75条の規定により本契約が解除され、第4項の規定に従い、市又は市の指定する者が維持管理業務及び運営業務の引継ぎを受けた場合（ただし、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。)、市は、施設整備費相当額の残額を解除前のスケジュールに従って事業者に支払うとともに、第81条第4項に規定する損害額の総額を事業者に対し支払うものとする。
- 7 第88条又は第92条の規定により本契約が解除され、第4項の規定に従い市又は市の指定する者が維持管理業務及び運営業務の引継ぎを受けた場合（ただし、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。)、市は、施設整備費相当額の支払残額を解除前のスケジュールに従って事業者に支払うものとする。

(独立採算業務の解除等)

第79条 独立採算業務の開始日から3年が経過した日以降、独立採算業務に関し、市場環境の変化（不可抗力又は法令変更等による場合も含む。)、その他諸般の経済情勢の変動などから見て、事業者が、合理的努力を尽くしても採算性を確保することが困難となった場合、事業者は3年に1度、市に対して書面により通知した上で、別紙11第1条に規定する賃料の減額、その他条件の変更に関する協議（以下「変更協議」という。))を申し入れることができるものとし、協議が整った場合、事業者は当該協議結果に従って以後、独立採算事業を継続するものとする。

- 2 前項の当該変更後の条件に従い、次回の変更協議の申し入れまでの期間、独立採算事業を継続して合理的努力を尽くしてもなお採算性を確保することが困難となった場合、事業者は改めて、市に対して書面によりその旨通知するとともに、当該業務に係る業務の継続の是非について協議を申し入れることができるものとする。市は、協議開始から6か月以内に、本契約のうち独立採算業務の当該部分を解除し、又は当該協議内容に基づいて本契約のうち独立採算業務の条件を変更するものとする。
- 3 第73条にかかわらず、市は、運営期間中、次に掲げる場合、事業者に対して書

面により通知した上で、本契約のうち独立採算業務に関する部分の全部又は一部、もしくは、本契約の全部又は一部を本項に基づき解除することができる。

- (1) 事業者が、独立採算業務の全部又は一部を放棄し、7日間以上に渡りその状態が継続したとき。
 - (2) 事業者が、独立採算業務に係る業務報告書に重大な虚偽記載を行ったとき。
 - (3) 本件定期建物賃貸借契約が同契約第8条第1号又は第2号に基づき解除されたとき。
 - (4) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、その違反により、独立採算業務に係る募集要項等の規定や提案書を満足することができないと市が認めたとき。
- 4 前2項に規定する場合の他、市は別紙14に従い、独立採算業務の全部又は一部、もしくは、本契約の全部又は一部を解除することができる。

(独立採算業務の解除の効力)

第80条 独立採算業務が解除された場合、事業者は、本施設の当該部分を原状回復の上で市に明け渡さなければならない。なお、市が原状回復を求めない場合はその限りでない。本項の場合において、独立採算業務の終了が第74条第2項及び第3項又は第75条の規定によるものであるときは、市がその費用を負担するものとする。

- 2 前条第2項の規定により、本契約のうち独立採算業務に関する全部又は一部が解除されたことを原因として、本件定期建物賃貸借契約が同契約第8条第3号に基づき解除される場合、事業者は市に対して、違約金として、市の指定する期限までに、当該各定期建物賃貸借契約の当初締結時に定められた賃料の合計額の6か月分に相当する金員を支払わなければならない。
- 3 前条第3項又は前条第4項の規定により、本契約のうち独立採算業務に関する部分の全部又は一部が解除される場合、事業者は市に対して、違約金として、市の指定する期限までに、当該各定期建物賃貸借契約の当初締結時に定められた賃料の合計額の12か月分に相当する金員を支払わなくてはならない。なお、前条第3項又は前条第4項の規定により、本契約の全部が解除された場合、事業者は市に対して、当該金員に加えて、第81条第1項第2号に定める額の違約金を支払わなければならない。
- 4 前2項の場合において、事業者は、解除に起因して市が被った損害額が違約金の額を上回るときは、その差額を市の請求に基づき、支払わなければならない。

(違約金等)

第81条 第73条各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（第79条各項の規定による解除の場合は含まない）、事業者は、次の各号に定める額の総額

を違約金として市の指定する期限までに支払わなければならない。なお、第73条各項の規定により本契約のうち独立採算業務に関する部分を含む全部又は一部が解除された場合、当該金員に加えて、前条第3項に定める額の違約金も支払わなければならない。

- (1) 解除時点で第37条による市への引渡しを経していない場合については、本施設の施設整備費相当額（ただし、消費税及び地方消費税を含む。その他事業の実施に必要な費用及び割賦金利は含まない。）の100分の10に相当する額。
- (2) 解除時点で第37条による市への引渡しを完了している場合については、本施設に係る年間の維持管理費相当額及び運営費相当額（ただし、消費税及び地方消費税を含む。その他事業の実施に必要な費用及び割賦金利は含まない。）の100分の10に相当する額。
- 2 前項第1号の場合において、市は、第9条の契約保証金、又は第9条に基づき受領した履行保証保険契約の保険金をもって違約金に充当することができるものとする。
- 3 第1項の場合において事業者は、解除に起因して市が被った損害額が違約金の額を上回るときは、その差額を市の請求に基づき、支払わなければならない。
- 4 第74条第2項及び第3項又は第75条の規定により、本契約が解除された場合、事業者は、市に対して、当該終了により被った損害の賠償を請求することができるものとする。
- 5 第92条の規定により本契約が解除された場合、市は、別紙9に規定する負担割合に従って、事業に対して、事業者が本契約に基づく業務の履行を終了するために必要な費用を負担する。
- 6 第88条の規定により本契約が解除された場合、事業者が本契約に基づく業務の履行を終了するために必要な費用は別紙15の追加費用とみなし、解除の原因となった法令変更等の法令の性質により、別紙15に定めるところに従って、市及び事業者が負担する。

(保全義務)

第82条 事業者は、第76条第1項又は第77条第1項の規定に定める合格部分の引渡し、第78条第4項に定める本施設の維持管理業務及び運営業務の引継ぎの完了のときまで、本施設の出来高部分又は本施設について、自らの負担で必要最小限の維持保全に努めなければならない。

(関係書類の引渡し等)

第83条 事業者は、第76条第1項又は第77条第1項の規定による合格部分の引渡し又は第78条第4項の規定による本施設の維持管理業務及び運営業務の引継ぎの

完了と同時に、設計図書、完工図書（本契約が本施設の引渡し前に解除された場合にあっては、図面等は、事業者が既に作成を完了しているものに限る。）等本施設の建設に係る書類その他本施設の設計・建設、維持管理及び運営に必要な一切の書類を市に引き渡さなければならない。

- 2 市は、前項の規定により引渡しを受けた書類について、本施設の設計・建設、維持管理及び運営のために無償で自由な使用（複製、頒布、改変及び翻訳を含む。次項において同じ。）に供することができるものとする。
- 3 前項の場合において、事業者は、市による書類の自由な使用が第三者の著作権及び著作者人格権を侵害しないよう必要な措置をとらなければならない。

第10章 法令変更等

（通知の付与）

第86条 本契約の締結日後の法令変更等により、本施設が本契約、募集要項等、提案書又は設計図書に従って施設整備業務を行うことができなくなった場合、本施設について本契約、募集要項等又は提案書で提示された条件に従って維持管理業務又は運営業務を行うことができなくなった場合又は本契約の履行のための費用が増加すると判断した場合、事業者はその内容の詳細を記載した書面により直ちに市に対して通知しなければならない。

- 2 市及び事業者は、前項の通知がなされた時点以降において、本契約に基づく自己の義務が適用法令に違反することとなった場合、履行期日における当該自己の義務が適用法令に違反する限りにおいてその履行義務を免れるものとする。ただし、市及び事業者は法令変更等により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

（協議及び追加費用の負担）

第87条 市が事業者から、前条第1項の通知を受領した場合、本契約に別段の定めがある場合を除き、市及び事業者は、当該法令変更等に対応するために速やかに本施設の設計、施設の引渡予定日、供用開始日、本契約、要求水準書、設計図書の変更及び追加費用の負担について協議しなければならない。

- 2 前項の協議にかかわらず、法令変更等の公布日から120日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、市が法令変更等に対する対応方法を事業者に通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙15に定めるところによるものとする。

（法令変更等による契約の終了）

第88条 本契約の締結後における法令変更等により、市が本事業の継続が困難と判断

した場合又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、市は事業者と協議の上、本契約の全部又は一部を解除することができる。

第11章 不可抗力

(通知の付与)

第89条 本契約の締結日の後に不可抗力により、本施設を本契約、募集要項等、提案書又は設計図書に従って設計、建設し若しくは整備することができなくなった場合、本施設について本契約、募集要項等又は提案書で提示された条件に従って維持管理業務又は運営業務を行うことができなくなった場合、又は本契約の履行のために費用が増加すると判断した場合、事業者はその内容の詳細を記載した書面により直ちに市に対して通知しなければならない。

- 2 市及び事業者は、前項の通知がなされた時点以降において、本契約に基づく自己の義務が不可抗力により履行不能となった場合、履行期日における当該義務の履行義務を免れるものとする。ただし、市及び事業者は、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第90条 市が事業者から、前条第1項の通知を受領した場合、本契約に別段の定めがある場合を除き、市及び事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに本施設的设计、施設の引渡予定日、供用開始日、本契約、要求水準書の変更及び追加費用の負担について協議しなければならない。

- 2 前項の協議にかかわらず、不可抗力が生じた日から60日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、市が不可抗力に対する対応方法を事業者に通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙9に記載する負担割合によるものとする。

(不可抗力への対応)

第91条 不可抗力により本契約の一部若しくは全部が履行不能となった場合又は不可抗力により本施設への重大な損害が発生した場合、事業者は当該不可抗力の影響を早期に除去すべく、要求水準書に従った対応を行うものとする。

(不可抗力による契約の終了)

第92条 不可抗力の発生により、市が本事業の継続が困難と判断した場合又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、市は事業者と協議の上、本契約の全部又は一部を解除することができる。

8. 契約終了時の措置に関する事項

契約終了時の措置に関する事項は、以下の通りである。

[八木駅南有地活用事業 事業契約書 (抄)]

第8章 契約期間及び契約の終了

第1節 契約終了時の取り扱い

(契約終了時の事務)

第71条 事業期間の満了に当たり、事業者は、維持管理業務及び運営業務を終了し、自己又は事業者から維持管理業務及び運営業務の委託又は請負発注を受けてこれを実施する者（下請人等を含む。）の所有又は管理する物品等を、自己の責任及び費用において、速やかに取片付け、又は撤去するものとする。

- 2 事業者は、契約終了までに、市に対して、要求水準書記載の業務その他それに付随する業務のために本施設を市が継続使用できるよう本施設の維持管理業務及び運営業務に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた維持管理・運営業務に関する操作要領、申し送り事項、その他の資料を提供する等の引継ぎを行う。

(契約期間満了時の検査)

第72条 市は、本契約の期間満了に先立ち、本施設が要求水準書に示された水準（継続して使用することに支障がない程度の通常劣化、損傷等を除く。）を満たしており、かつ同施設を継続して使用することに支障がないことを確認するため検査を実施するものとし、事業者は、当該検査に協力するものとする。

- 2 前項に規定する検査において、本施設が要求水準書に示された水準（継続して使用することに支障がない程度の通常劣化、損傷等を除く。）を充たしていないと認められる場合、市は事業者に対して当該箇所の修繕又は補修等（以下、本項において「修繕等」という。）を求めることができる。この場合、事業者は、市からの請求があり次第速やかに事業者の負担により当該箇所の修繕等を行い、市の確認を受けなければならない。