

金剛中央公園・多機能複合施設等
整備運営事業

基本契約書
(想定案)

本案は公表時点のもので、変更される可能性があります

令和7年9月
富田林市

目 次

(目的及び解釈)	3
(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	3
(本事業の概要)	3
(事業日程)	4
(役割分担)	4
(当事者が締結すべき契約)	4
(設計・建設業務)	4
(維持管理・運營業務)	4
(Park-PFI 事業)	5
(統括管理業務)	5
(統括管理企業の義務及び責任分担)	5
(業務要求水準書等の未達に関する責任)	6
(事業破綻等契約解除における措置)	6
(基本契約上の権利義務の譲渡の禁止)	6
(秘密保持義務)	6
(一般的損害)	7
(基本契約の変更)	7
(管轄裁判所)	7
(有効期間)	8
(準拠法)	8
(誠実協議)	8
別紙 1	10
定義集	10
別紙 2	16
事業日程	16

金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業

基本契約書（案）

金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業（以下「本事業」という。）に関して、富田林市（以下「甲」という。）は、代表企業である●●並びに構成企業である●●、●●及び●●（以下、これらの【●●●】者を個別に又は総称して「乙の構成員」という。）で構成されるグループ（以下「乙」という。）との間で、本事業に関する基本的な事項について合意し、次のとおり基本契約（以下「基本契約」という。）を締結する。

（目的及び解釈）

第1条 基本契約は、甲及び乙が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な基本的事項を定めることを目的とする。

2 基本契約本文において定義されていない用語については、別紙1の定義集に定めるところによる。

（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）

第2条 甲は、本事業が民間の企業によって実施されることを十分に理解し、その趣旨を尊重する。

2 乙は、業務要求水準書等に示す本事業の目的を十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重する。

（本事業の概要）

第3条 本事業の期間は、基本契約の締結日から令和28（2045）年3月31日までとする。

2 本事業は、本施設を設計の上、本施設を金剛中央公園内の用地上に建設し、これを甲に引渡すこと及び本施設を維持管理・運営すること並びにこれらに付随し、関連する一切の事業により構成されるものとする。

3 乙は、特定事業契約及び業務要求水準書等に従って本事業を遂行しなければならない。また、本事業に関する乙の資金調達は、特定事業契約に別段の定めがある事項を除き、全て乙がそれぞれ自己の責任において行うものとする。

(事業日程)

第4条 本事業の事業日程については別紙2に示す。ただし、やむをえない事情が生じた場合は、別紙2の事業日程は、基本契約の当事者全員の書面による合意により変更することができる。

(役割分担)

第5条 本事業の実施において、乙は、別途合意した場合を除き、それぞれ、次の各号に掲げるそれぞれの役割及び業務実施責任を負う。

- | | | |
|-----|-------|--------|
| (1) | 【会社名】 | 【業務内容】 |
| (2) | 【会社名】 | 【業務内容】 |
| (3) | 【会社名】 | 【業務内容】 |
| (4) | 【会社名】 | 【業務内容】 |

(当事者が締結すべき契約)

第6条 甲と統括管理・設計・建設企業は、業務要求水準書等に基づき、設計施工一括契約を締結する。

2 甲と統括管理・維持管理・運営企業は、業務要求水準書等に基づき、指定管理者基本協定を締結する。

3 甲と Park-PFI 実施企業は、業務要求水準書及び提案書類（公募設置等計画）に基づき、Park-PFI 実施協定を締結する。

(設計・建設業務)

第7条 設計・建設業務の概要は、業務要求水準書及び提案書類に定めるとおりとする。

2 統括管理・設計・建設企業は、甲との設計施工一括契約締結後、速やかに設計・建設業務に着手し、別途合意がある場合を除き、設計図書を甲に提出し甲の確認を得た上で、建設工事完了予定日までに本施設を完成させ甲に引き渡し、設計・建設業務を完了させるものとする。

(維持管理・運営業務)

第8条 統括管理・維持管理・運営業務の概要は、業務要求水準書及び提案書類に定めるとおりとする。

2 統括管理・維持管理・運営企業は、指定管理者基本協定により委託を受ける業務を実施するための人員を自らの責任で確保しなければならない。

3 統括管理・維持管理・運営企業は、指定管理者基本協定書及び業務要求水準書等に基づき、維持管理・運営期間を通じて、維持管理業務及び運営業務を行うものとする。

(Park-PFI 事業)

第 8 条の 2 甲は、公園部の一部において、都市公園法に基づき、事業者が公募対象公園施設を設置し、当該施設から生じる収益を活用してその周辺の特定公園施設の整備等を一体的に行う「公募設置管理制度（以下、「Park-PFI」という。）」を導入し、Park-PFI 事業として実施する。

2 Park-PFI 事業の概要は、業務要求水準書及び提案書類（公募設置等計画）に定めるとおりとする。

3 Park-PFI 実施企業は、業務要求水準書及び提案書類（公募設置等計画）に基づき、公募設置等計画の有効期間を通じて、Park-PFI 事業に関する業務を行うものとする。

(統括管理業務)

第 9 条 統括管理業務の概要は、業務要求水準書及び提案書類に定めるとおりとする。

2 乙は、事業期間中にわたり本事業に係る全ての本業務を一元的に統括管理する統括管理責任者 1 名を配置し、甲に当該統括管理責任者の氏名その他必要な事項を届け出、甲の承諾を受けなければならない。

3 統括管理責任者は、本事業関連書類に基づき、統括管理業務計画書を作成し、甲の承諾を得なければならない。また、統括管理業務年度計画書を事業年度ごとに作成し、甲の承諾を得なければならない。

4 統括管理責任者は、統括管理業務報告書を作成し、当該事業年度の統括管理業務終了までに甲に提出し、確認を受けなければならない。

5 統括管理責任者は、各個別業務の業務実施体制表を甲に提出し甲の承諾を得なければならない。また、各個別業務の業務計画書の内容を確認したうえで甲に提出し甲の書面による承諾を得なければならない。

(統括管理企業の義務及び責任分担)

第 9 条の 2 統括管理企業は、乙の構成員を統括し、これらの企業をして、第 7 条、第 8 条、第 8 条の 2、第 9 条に基づき乙が受託し又は請け負った業務につき、法令等、募集要項等及び提案書類に従って誠実に履行させる義務を負う。

2 基本契約において別段の定めがある場合を除き、統括管理企業は、基本契約及び特定事業契約に基づく甲と乙との間での義務の履行、権利の行使、意思表示又は通知等につき、乙を代表し代理する。

3 本事業に係る事象に関しては、統括管理企業が責任の所在を明確にし、原因者を特定したうえで、当該原因者がその責任を負うものとする。なお、統括管理企業に起因する場合は、統括管理企業が自ら責任を負うものとする。

(業務要求水準書等の未達に関する責任)

- 第9条の3 設計施工一括契約第54条の規定にかかわらず、同契約第31条第4項又は第5項の規定による引渡しを受けた日から2年を経過するまでの期間中に本施設について業務要求水準書等の未達が発生した場合（本施設の契約不適合を含む。）には、統括管理・設計・建設企業は、当該未達状態に関して維持管理・運営企業が指定管理基本協定書上負担する維持管理業務に関する義務その他の債務について、統括管理企業が責任の所在を明確にし、原因者を特定したうえで、当該原因者が業務要求水準書等の未達の義務や債務を負担する。なお、統括管理企業に起因する場合は、統括管理企業が自ら業務要求水準書等の未達の義務や債務を負担ものとする。
- 2 統括管理・設計・建設企業及び維持管理・運営企業は、本施設について前項の未達状態が発生した原因が、本施設の契約不適合によるのか又は維持管理・運営企業の義務の不履行によるのか判別できないことを理由として、前項の規定による義務の負担を免れることはできない。
- 3 本施設について第1項の未達状態が発生した原因が、建設工事完了日の翌日以降に発生した不可抗力（本施設の契約不適合は含まれない。）又は統括管理・設計・建設企業及び維持管理・運営企業以外の者（ただし、その者の責めに帰すべき事由が、設計施工一括契約又は指定管理者基本協定書の規定により統括管理・設計・建設企業又は維持管理・運営企業の責めに帰すべき事由とみなされる者を除く。）の責めに帰すべき事由によることを、統括管理・設計・建設企業又は維持管理・運営企業が証明した場合には、第1項の規定は適用しない。

(事業破綻等契約解除における措置)

- 第9条の4 事業破綻等により第6条に定める当事者が締結すべき契約を解除する場合において、市が求めた場合は、企業グループは、速やかに関連業務を、市又は企業グループの指定する者に引き継ぐものとし、関連業務を引き継ぐために必要な一切の行為を行う。なお、企業グループは、市が求めた場合には、市が求めた日から30日以内に、市が要求する水準を満たす、関連業務を遂行する能力を有する引継事業者を確保した上で、市に紹介するものとする。

(基本契約上の権利義務の譲渡の禁止)

- 第10条 甲及び乙は、他の当事者の承諾がない限り、基本契約上の地位並びに基本契約上の権利及び義務の全部又は一部について、第三者への譲渡又は担保権の設定をしてはならない。

(秘密保持義務)

- 第11条 甲及び乙は、本事業又は基本契約に関連して相手方から秘密情報として受領した情報を秘密として保持して責任をもって管理し、本事業の実施以外の目的でか

かる秘密情報を使用してはならず、特定事業契約に特に定める場合を除き、相手方の事前の承諾なしに第三者に開示してはならない。基本契約の終了後においても同様とする。

2 次の各号に掲げる情報は、前項の秘密情報に含まれない。

- (1) 開示の時に公知である情報
- (2) 相手方から開示されるよりも前に自ら正当に保持していたことを証明できる情報
- (3) 相手方に対する開示の後に、甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由により公知となった情報
- (4) 甲及び乙が、基本契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを書面により合意した情報

3 第1項の規定にかかわらず、甲及び乙は、次の各号に掲げる場合には相手方の承諾を要することなく、相手方に対する事前の通知を行うことにより、秘密情報を開示することができる。ただし、相手方に対する事前の通知を行うことが、権限ある関係当局による犯罪捜査等への支障を来たす場合は、かかる事前の通知を行うことを要さない。

- (1) 弁護士、公認会計士、税理士、国家公務員等の法令上の守秘義務を負担する者に開示する場合
- (2) 法令等に従い開示が要求される場合
- (3) 権限ある官公署の命令に従う場合
- (4) 甲又は乙との間で守秘義務契約を締結した甲の受注候補者選定支援業務受託者及び本事業に関する乙の下請企業又は受託者に開示する場合
- (5) 甲が本事業にかかる各業務を乙以外の第三者に請け負わせ若しくは委託する場合において当該第三者に開示する場合又は当該第三者を選定する手続において特定若しくは不特定の者に開示する場合

(一般的損害)

第12条 甲又は乙が、基本契約に定める条項に違反し、これにより契約当事者に損害を与えたときは、基本契約において別途定める場合を除き、その損害を当該当事者に賠償しなければならない。

(基本契約の変更)

第13条 基本契約の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更できない。

(管轄裁判所)

第14条 基本契約に関して生じた当事者間の紛争については、大阪地方裁判所をもって合意による第一審の専属的管轄裁判所とする。

(有効期間)

第 15 条 基本契約の有効期間は、基本契約締結の日から統括管理・維持管理・運営期間及び Park-PFI 事業実施期間の終了の日までとする。ただし、基本契約の終了後も第 11 条及び第 14 条の定めは有効に存続し、当事者を法的に拘束し続けるものとする。

(準拠法)

第 16 条 基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。

(誠実協議)

第 17 条 基本契約に定めのない事項、又は基本契約に疑義のある事項については、その都度、甲及び乙が誠実に協議の上これを定めるものとする。

(以下余白)

この契約の証として、本書●通を作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

なお、この基本契約は、契約締結につき、次の特約条項を付し仮契約として締結し、別途設計施工一括契約及び本施設の指定管理者の指定についての富田林市議会の可決後通知をもって本契約に読み替える。

(特約条項)

基本契約は、富田林市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年3月条例第4号）第2条の規定に基づく契約の締結及び富田林市公の施設における指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成17年6月条例第17号）第4条の規定による指定管理者の指定が富田林市議会において可決された場合には本契約として成立するものとし、又は、否決された場合には締結しなかったものとし、かつ、この場合において乙にこのことにより損害を生じた場合においても、甲は一切その賠償の責に任じない。

令和●年●月●日

(甲)

大阪府富田林市常盤町1番1号

富田林市

代表者 富田林市長 吉村 善美 印

(乙)

(住所)

[]会社（代表企業）
代表取締役 印

(住所)

[]会社（構成企業）
代表取締役 印

(住所)

[]会社（構成企業）
代表取締役 印

(住所)

[]会社（構成企業）
代表取締役 印

定義集

維持管理・運営業務	複合施設等の維持管理業務及び運営業務を個別に又は総称している。
維持管理・運営企業	維持管理企業及び運営企業で構成された共同企業体をいう。
維持管理企業	●●をいう。
維持管理業務	業務要求水準書 5 章に規定された業務をいう。
運営企業	●●をいう。
運営業務	要求水準書第 6 章に規定された業務をいう。
管理許可	都市公園法第 5 条第 1 項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園内の公園施設を管理することについて、公園管理者が与える許可をいう。
基本協定	甲と乙が締結した令和●年●月●日付金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業基本協定書をいう。
基本契約	甲と乙が締結した令和●年●月●日付金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業基本契約書をいう。
基本設計業務	業務要求水準書第 4 章に規定された業務をいう。
基本設計図書	業務要求水準書に基づき、設計・建設企業が基本設計業務において作成する設計図書をいう。
業務要求水準書	甲が本事業に関し令和●年●月●日に募集要項とともに公表された金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業業務要求水準書（公表後の追加及び変更を含む。）をいう。
建設企業	●●をいう。
建設業務	業務要求水準書 4 章（3）に規定された業務をいう。
建設業務等	工事監理業務及び建設業務を総称している。
建設工事完了日	設計施工一括契約に基づいて複合施設等の甲への引渡しが完了した日をいう。

建設工事完了予定日	令和●年●月●日又は設計施工一括契約に基づき変更された複合施設等の引渡しを行う予定日をいう。
工事監理業務	業務要求水準書4章（4）に規定された業務をいう。
構成員	代表企業、●●及び●●を個別に又は総称していう。
構成企業	代表企業以外の構成員を個別に又は総称していう。
公募設置等計画	都市公園法第5条の3の規定に基づき、Park-PFI 事業に応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画をいう。なお、公募設置等計画は、本事業全体の「提案書類」の一部として含まれるものとする。
公募設置等指針	Park-PFI の公募に当たり、都市公園法第5条の2の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたものをいう。
公募設置等予定者	審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者をいう。なお、本事業では、公募設置等計画を含む本事業全体に係る提案書を甲が審査し、選定された落札者グループにおける Park-PFI 実施企業を、公募設置等予定者とする。
公募対象公園施設	都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」をいう。
金剛中央公園多機能複合施設	業務要求水準書に従い設計・建設企業が建設する金剛中央公園多機能複合施設及びその付帯設備をいう。
公園部	本事業の整備対象施設である金剛中央公園の公園部をいう。
業務計画書	統括企業及び維持管理・運営企業が統括管理・維持管理・運營業務の実施にあたって作成する、事業年度毎の業務実施体制、維持管理・運営企業の連絡先、業務計画、長期修繕計画、危機管理マニュアル、各種業務マニュアル等、維持管理・運營業務を適正に実施するために必要な事項を記載した計画書をいう。
事業年度	毎年、4月1日に開始し、3月末日に終了する1年度をいう。

設計施工一括契約	甲と統括管理・設計・建設企業が締結した令和●年●月●日付金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業工事請負契約書(設計・施工一括発注方式)をいう。
施設整備業務費	設計施工一括契約に基づく統括管理・設計・建設業務の履行に対して甲が支払う、請負代金及びこれに係る消費税を加算した額をいう。
実施設計業務	業務要求水準書第4章に規定された業務をいう。
実施設計図書	業務要求水準書に基づき、設計・建設企業が実施設計業務において作成する設計図書をいう。
指定管理者基本協定	甲と統括管理・維持管理・運営企業が締結した令和●年●月●日付金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業指定管理者基本協定書をいう。
指定管理料	指定管理者基本協定に基づく統括管理・維持管理・運営業務の履行に対して甲が支払う、対価をいう。
消費税	消費税法(昭和63年法律第108号)に定める消費税及び地方税法(昭和25年法律第226号)第2章第3節に定める地方消費税をいう。
設計企業	●●をいう。
設計業務	業務要求水準書第4章(2)に規定された業務をいう。
設計・建設期間	設計施工一括契約の成立の日から建設工事完了日までの期間をいう。
設計・建設企業	統括管理企業・設計企業及び建設企業で構成された共同企業体をいう。
設計・建設業務	本事業のうち、複合施設等の設計業務及び建設業務等に係る業務をいう。
設計図書	業務要求水準書に基づき、設計・建設企業が作成した基本設計図書及び実施設計図書その他の複合施設等についての設計に関する図書をいう。
設置管理許可	「設置管理許可」とは、設置許可及び管理許可をいう。

設置許可	都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設置及び管理することについて、公園管理者が与える許可をいう。
維持管理・運営期間	建設工事完了日の翌日から令和28（2045）年3月31日までをいう。
代表企業	●●をいう。
提案書類（公募設置等計画）	企業グループが本事業に係る公募手続において甲に提出した応募提案、甲からの質問に対する回答書その他企業グループが基本契約締結までに甲に提出した一切の書類をいう。なお、都市公園法第5条の3に規定される「公募設置等計画」は、応募者が提出する提案書に含まれるものとする。
総括管理企業	●をいう。
統括管理業務	業務要求水準書第3章に規定された業務をいう。
特定公園施設	都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する施設をいう。
特定事業契約	基本契約、設計施工一括契約、指定管理基本協定及びPark-PFI 実施協定の総称をいう。
認定計画提出者	公園管理者が、都市公園法第5条の5の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者をいう。なお、本事業では、本事業の実施方針及び募集要項の「Park-PFI 実施企業」と同義とする。
Park-PFI	平成29年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」をいう。
Park-PFI 事業	公園部において民間事業者による飲食・物販施設等の民間収益施設の設置管理を行う Park-PFI 事業をいう。

Park-PFI 実施協定	甲と Park-PFI 実施企業が締結した令和●年●月●日付金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業 Park-PFI 実施協定をいう。
Park-PFI 実施企業	●●をいう。
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害、又は騒擾、騒乱、暴動、大規模感染症、その他の人為的な現象（ただし、要求水準書において基準が定められている場合は、当該基準を超えるものに限る。）のうち、関係する契約の当事者のいずれの責めにも帰さない事由（経験ある管理者及び企業グループの責任者によっても予見し得ず、若しくは予見してもその損失、損害又は障害発生を防止手段を合理的に期待できない一切の事由）をいう。ただし、施設利用者の増減及び法令等の変更は、不可抗力に含まれない。
複合施設	本事業の整備対象施設である「(仮称) 金剛中央公園多機能複合施設」をいう。
法令等	法律・命令・政令・省令・条例・規則、若しくは通達・行政指導・ガイド法律・命令・政令・省令・条例・規則、若しくは通達・行政指導・ガイドライン、又は裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断、若しくはその他公的機関の定める一切ライン、又は裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断、若しくはその他公的機関の定める一切の規定・判断・措置等をいう。なお、特定事業契約の規定・判断・措置等をいう。なお、特定事業契約の締結時点で公表されている法令等の法締結時点で公表されている法令等の法案（改正案を含む。）がある場合、かかる法案の成立、施行は法令等の変更に該当しない。案（改正案を含む。）がある場合、かかる法案の成立、施行は法令等の変更に該当しない。
募集要項	本事業に関し令和 7 年●月●日に公表された募集要項及び募集要項の添付資料並びに付属資料（公表後の追加及び変更を含む。）をいう。
募集要項等に対する質問及び回答書	募集要項及び要求水準書の公表後に受け付けられた質問及びこれに対して甲が令和 7 年●月●日に公表したしの回答を記載した書面をいう。
本施設	金剛中央公園において整備する多機能複合施設（以下「複合施設」という。）及び公園部をいう。

要求水準書等	基本契約、募集要項、業務要求水準書、募集要項等に対する質問及び回答書及び提案書類を総称している。
利便増進施設	都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 6 号に規定する「利便増進施設」をいう。

事業日程

- 公募設置等計画の認定 令和8年2月下旬
- 特定事業契約の締結 令和8年3月下旬
- 事業期間 特定事業契約締結日～令和28（2046）年3月31日
 - ・設計・建設期間 特定事業契約締結日～令和11（2029）年3月31日
 - ・開業準備期間 令和11（2029）年1月1日～令和11（2029）年3月31日
 - ・供用開始日 令和11（2029）年4月1日
 - ・維持管理期間 令和11（2029）年4月1日～令和28（2046）年3月31日
 - ・公募設置等計画の有効期間 特定事業契約締結日～令和28（2046）年3月31日（20年間）