

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  
(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8年4月  
富田林市

## 目 次

第1章 総 則	1
（趣旨）	1
（定義）	1
（指定管理者の指定の意義）	1
（公共性の尊重）	1
（信義誠実の原則）	2
（管理物件）	2
（協定期間及び指定期間）	2
第2章 本業務の範囲及び実施要件	3
（本業務の範囲及び実施要件）	3
（自主事業）	3
（甲が行う業務の範囲）	3
（業務範囲の変更）	3
第3章 本業務の実施	4
（本業務の実施）	4
（本業務の実施準備）	4
（第三者による実施）	4
（本施設の維持保全）	4
（光熱水費の負担区分）	5
（安全対策及び緊急時の対応）	5
（情報管理）	5
（情報公開）	6
（環境への配慮）	6
第4章 備品等の扱い	7
（甲による備品等の貸与等）	7
（乙による物品の購入等）	7
第5章 業務実施に係る甲の確認事項	8
（統括管理業務）	8
（維持管理業務総括責任者及び運営業務総括責任者等）	8
（業務計画書等）	8
（業務報告書等）	9
（業務実施状況の確認と改善勧告）	9
第6章 指定管理料及び利用料金	11
（指定管理料の支払い）	11
（指定管理料の変更）	11
（指定管理料の清算及び返還）	11
（利用料金収入の取扱い）	11
（利用料金の決定）	11
（主催事業等からの収入の取り扱い）	12
（甲又は市民への還元）	12
（飲食店に係る使用料の納付）	12
第7章 損害賠償及び不可抗力	13
（損害賠償等）	13
（第三者への賠償）	13
（保険）	13

（不可抗力発生時の対応）	13
（法令等の変更又は不可抗力によって発生した費用等の負担）	13
（法令等の変更又は不可抗力による一部の業務実施の免除）	14
（業務の引継ぎ等）	14
（原状復帰義務）	14
第8章 指定期間満了以前の指定の取消し	16
（甲による指定の取消し）	16
（乙による指定の取消しの申出）	17
（法令等の変更又は不可抗力による指定の取消し）	18
（指定取消しの効果等）	18
（指定期間終了時の取扱い）	18
第9章 その他	19
（権利及び義務の譲渡の禁止）	19
（請求、通知等の様式その他）	19
（協定の変更）	19
（疑義についての協議）	19
別紙1 年度協定書	21
別紙2 指定管理料の支払方法及び改定・精算方法	23
別紙3 法令等の変更及び不可抗力	27
別紙4 甲又は市民への還元の考え方	28
別紙5 共同企業体協定書	30

# 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（案）

富田林市（以下「甲」という。）と ●●、●●及び●●（以下、●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●●共同企業体（以下「乙」という。）とは、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。）の実施に関し、金剛中央公園・多機能複合施設等（以下「本施設等」という。）の管理及び運営に関する業務について、次のとおり指定管理者基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

また、乙は、別紙の共同企業体協定書により本協定記載の業務を共同連帯して受任し、また、請け負うものとする。

### 第1章 総則

（趣旨）

第1条 本協定は、富田林市金剛中央公園・多機能複合施設等条例（令和●年富田林条例第●号。以下「条例」という。）第●条の規定により指定管理者に指定された乙が行う本施設等の管理等に関し、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第1条の2 本協定において定義されていない用語については、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別紙1に定めるところによる。

（指定管理者の指定の意義）

第2条 甲及び乙は、本施設等の管理に関し甲が乙をして指定管理者の指定を行うことの意義は、乙の能力を活用しつつ、地域住民等に対するサービス向上を図るとともに、効果的かつ効率的に本施設等の統括管理・維持管理・運営を行い、もって地域の福祉の一層の増進を図ることにあることを確認する。

（公共性の尊重）

第3条 乙は、本施設等の設置目的、指定管理者の指定の意義及び指定管理者が行う管理業務（以下「本業務」という。）の実施に際し求められる公共性を十分に理解し、その趣旨を尊重するものとする。

- 2 乙は、本業務の実施に当たり、多様化する住民ニーズにより効果的及び効率的に対応するため、自己の有するノウハウを活用することにより利用者に対するサービスの向上及び統括管理・維持管理・運營業務に要する経費の縮減を図るよう努めるものとする。

(信義誠実の原則)

第4条 甲及び乙は、互いに協力し信義を重んじ、本協定を誠実に履行しなければならない。

(管理物件)

第5条 本業務の対象となる物件（以下「管理物件」という。）は、本施設等と管理物品からなる。本施設等及び管理物品の内容は、業務要求水準書等のおりとする。

- 2 乙は、善良なる管理者の注意を持って管理物件を管理しなければならない。

(協定期間及び指定期間)

第6条 本協定の期間は、本協定の締結の日から令和29（2047）年3月31日までとする。

- 2 甲が、乙を指定管理者として指定する期間（以下「指定期間」という。）は、令和12（2030）年4月1日（以下「指定開始日」という。）から令和29（2047）年3月31日までとする。
- 3 本業務に係る事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

## 第2章 本業務の範囲及び実施要件

(本業務の範囲及び実施要件)

第7条 乙が行う本業務の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 統括管理業務
- (2) 維持管理業務
- (3) 運營業務

2 本業務の詳細及び実施に当たり満たさなければならない要件は、業務要求水準書等に定めるとおりとする。

(自主事業)

第8条 乙は、運營業務の一環として、業務要求水準書等に従い、本施設の設置目的に合致し、かつ本業務の実施を妨げない範囲において、自己の責任と費用により、自主事業を実施することができるものとする。

- 2 乙は、自主事業を実施する場合は、業務要求水準書等に定めるところに従って、甲に対し企画提案を報告し、事前に甲の確認を受けなければならない。その際、甲と乙は必要に応じて協議を行うものとする。
- 3 甲と乙は、自主事業を実施するに当たって、別途自主事業の実施条件等を定めることができるものとする。

(甲が行う業務の範囲)

第9条 次に掲げる業務については、甲が自らの責任と費用において実施するものとする。

- (1) 本施設の目的外使用許可
- (2) 本施設の改修等(第14条において、乙が実施すべきとされるものを除く。)
- (3) 不服申立てに対する裁決に関する業務
- (4) 強制退去命令の決定に関する業務
- (5) その他本施設の管理に関し、乙が行うことができない業務

(業務範囲の変更)

第10条 甲又は乙は、必要と認める場合は、相手方に対する通知をもって第7条で定めた本業務の範囲の変更を求めることができる。

- 2 甲又は乙は、前項の通知を受けた場合は、協議に応じなければならない。
- 3 業務範囲の変更及びそれに伴う指定管理料の変更等については、前項の協議において決定するものとする。

### 第3章 本業務の実施

(本業務の実施)

第11条 乙は、本協定（別紙1に添付する様式で締結される年度協定（以下「年度協定」という。）を含む。）、業務要求水準書等、法令等に従って本業務を実施するものとする。

2 本協定及び業務要求水準書等の間に矛盾又は齟齬がある場合は、本協定、基本契約、募集要項、要求水準書等に対する質問及び回答書並びに提案書類の順にその解釈が優先するものとする。

3 前項の規定にかかわらず、提案書類にて業務要求水準書を上回る水準が提案されている場合は、当該部分については、指定管理料の範囲内で甲と協議のうえ、実施するものとする。

(本業務の実施準備)

第12条 乙は、要求水準書等に従い、指定開始日までに、本業務の実施に必要な資格者その他の人材を確保し、必要に応じて研修等を行わなければならない。

(第三者による実施)

第13条 乙は、事前に甲の承諾を受けた場合を除いて、本業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

2 乙が本業務の一部を第三者に実施させる場合は、すべて乙の責任において行うものとし、本業務に関し乙が使用する第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害及び増加費用については、すべて乙の責めに帰すべき事由により生じた損害及び増加費用とみなし、乙が負担するものとする。

(本施設の維持保全)

第14条 本施設の修繕及び更新については、業務要求水準書等に従い乙が行うものとし、要求水準書等で乙が実施するものとされている業務以外の改造、増築、改築、大規模修繕については、甲が自己の費用と責任において実施するものとする。

(光熱水費の負担区分)

第 14 条の 2 乙は、本施設等の電気料金、ガス料金及び水道料金（以下「本施設等のユーティリティ費用」という。）に係る経費について、下記を基準に清算する。

水光熱費用（維持管理・運営） ※直営部分含む	10,000,000円/年
---------------------------	---------------

- 2 本施設のユーティリティ費用については、毎年度、年度協定に定める上限金額の範囲内のときは全て乙の負担とし、当該上限金額を超えるときはその超える部分について協議により金額を決めることとする。
- 3 第 1 項に示した基準について、供用開始後 3 年間の実績を踏まえ、基準を変更するものとし、以降については、甲と乙で協議を行い変更するものとする。また、乙の帰すべき事由で大幅な増加があった場合は協議できるものとする。
- 4 光熱水費等の著しい上昇など特別な事情が発生した場合、甲又は乙は、相手方に対して本施設等のユーティリティ費用の改定を申し出ることができる。改定方法は、別紙 2 に定めるとおりとする。この場合の改定は、翌年度以降に行うものとする。

(安全対策及び緊急時の対応)

第 15 条 乙は、事故、事件等の未然防止に努め、安全対策に万全を尽くさなければならない。

- 2 指定期間中、本業務の実施に関連し事故、災害等の緊急事態が発生した場合、乙は、速やかに必要な措置を講じるとともに、甲を含む関係者に対し緊急事態発生 の旨を通報した上で、報告書を提出しなければならない。
- 3 事故等が発生した場合、乙は、甲と協力して事故等の原因調査に当たるものとする。

(情報管理)

第 16 条 乙若しくは本業務の全部又は一部に従事する者は、本業務の実施によって知り得た秘密及び甲の行政事務等で一般に公開されていない事項を外部へ漏らし、又は他の目的に使用してはならない。指定期間が満了し、若しくは指定を取り消された後においても同様とする。

- 2 乙は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）並びに富田林市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年 12 月条例第 31 号）の規定に基づき、本業務の実施に関し知り得た個人情報の漏洩、滅失、き損等の事故の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(情報公開)

第 17 条 乙は、富田林市情報公開条例（平成 11 年 12 月条例第 24 号）の規定に基づき、本施設の管理運営に関する文書や情報の公開の請求があった場合には、保有する文書や情報の積極的な公開に努めなければならない。

(環境への配慮)

第 18 条 乙は、本業務にあたって、電気等の効率的利用、温室効果ガスの排出抑制、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進等環境へ配慮しなければならない。

## 第4章 備品等の扱い

(甲による備品等の貸与等)

第19条 甲は、業務要求水準書等に従い、備品等（以下「貸借備品等」という。）を無償で乙に貸与する。

- 2 乙は、指定期間中、貸借備品等を良好な状態に保つものとし、善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。また、乙は、甲の書面による承諾を受けた場合を除き、貸借備品等を本業務の目的以外に使用してはならない。
- 3 貸借備品等が経年劣化等により本業務実施の用に供することができなくなった場合、甲は、乙との協議により、必要に応じて当該備品等を購入又は調達するものとする。
- 4 乙が、指定管理料で購入又は調達した備品等の所有権は甲に帰属し、指定期間終了後に、乙は甲に対し当該備品等の確実な引継ぎをしなければならない。なお、乙が次条に基づき自らの負担と責任で購入した備品等については、指定期間終了後、双方協議により甲に引き継ぐことができるものとする。
- 5 乙は、故意又は過失により貸借備品等を毀損滅失したときは、甲との協議により必要に応じて甲に対しこれを弁償又は自己の費用で当該物と同等の機能又は価値を有するものを購入又は調達しなければならない。
- 6 乙は、業務要求水準書等に従い、備品管理台帳を作成し、管理するものとする。乙は、自らの負担と責任で購入した備品等（乙の事務等に必要であり、本施設等のサービス提供と直接関係しないものであり、次条で定めるもの）は甲に帰属する備品等と区別しなければならない。

(乙による物品の購入等)

第20条 乙は、自らの負担と責任で備品等を購入又は調達し、本業務実施のために供することができるものとする。

- 2 前項の規定により購入又は調達した備品等が経年劣化等により本業務の実施の用に供することができなくなったときは、乙は、必要な備品等を自らの負担と責任で購入し、又は調達するものとする。

## 第5章 業務実施に係る甲の確認事項

(統括管理業務)

第21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 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。

(維持管理業務総括責任者及び運營業務総括責任者等)

第21条の2 乙は、業務要求水準書等に従い、維持管理・運営期間中、維持管理業務の全体を総合的に把握し調整を行う維持管理業務総括責任者及び運營業務の全体を総合的に把握し調整を行う運營業務総括責任者をそれぞれ1名定めなければならない。

- 2 乙は、維持管理業務に着手する前に、本事業関連書類に従い、維持管理業務の実施体制、業務のスケジュール等の内容を含む維持管理業務計画書を作成して甲に提出し、甲の書面による承諾を得なければならない。
- 3 乙は、維持管理業務計画書の内容を変更しようとする場合は、速やかに変更案を甲に提出し、その内容について甲の書面による承諾を得なければならない。
- 4 乙は、運營業務に着手する前に、本事業関連書類に従い、運營業務の実施体制、業務のスケジュール等の内容を含む運營業務計画書を作成して甲に提出し、甲の書面による承諾を得なければならない。
- 5 乙は、運營業務計画書の内容を変更しようとする場合は、速やかに変更案を甲に提出し、その内容について甲の書面による承諾を得なければならない。

(業務計画書等)

第22条 乙は、要求水準書等に従い、維持管理・運営期間に係る事業年度ごとに、維持管理業務に係る年度維持管理業務計画書を作成して甲に提出し甲の書面による承諾を得なければならない。

- 2 乙は、年度維持管理業務計画書の内容を変更しようとする場合は、速やかに変更

案を甲に提出し、その内容について甲の書面による承諾を得なければならない。

- 3 乙は、本事業関連書類に従い、維持管理・運営期間に係る事業年度ごとに、運営業務に係る年度運営業務計画書を作成して甲に提出し、甲の書面による承諾を得なければならない。
- 4 乙は、年度運営業務計画書の内容を変更しようとする場合は、速やかに変更案を甲に提出し、甲の書面による承諾を得なければならない。
- 5 甲は、乙から提出された業務計画書等について、内容を審査し、必要な指示をすることができる。

#### (業務報告書等)

第 23 条 乙は、業務要求水準書等に従い、維持管理・運営期間中、本施設について維持管理業務に関する日報、月次報告書、四半期報告書及び年次報告書をそれぞれ作成し、月次報告書については翌月の 10 日（土、日、休日の場合は翌日）まで、四半期報告書については当該四半期の翌月（7 月、10 月、1 月、4 月）末まで、年次報告書については翌年度の 4 月末日までに、甲に提出しなければならない。

- 2 乙は、業務要求水準書等に従い、維持管理・運営期間中、本施設等について運営業務に関する日報、月次報告書、四半期報告書及び年次報告書をそれぞれ作成し、月次報告書については翌月の 10 日（土、日、休日の場合は翌日）まで、四半期報告書については当該四半期の翌月（7 月、10 月、1 月、4 月）末まで、年次報告書については翌年度の 4 月末日までに、甲に提出しなければならない。
- 3 甲が第 38 条から第 40 条までのいずれかに基づいて年度途中で指定管理者の指定を取り消した場合には、乙は指定が取り消された日から起算して 30 日以内に当該年度の取消日までの間の事業報告書を提出しなければならない。
- 4 乙は、収支に関する帳票その他事業に係る記録を整備し、常に経理状況を明らかにしておくとともに、甲が必要と認めるときは、その状況を報告しなければならない。

#### (業務実施状況の確認と改善勧告)

第 24 条 甲は、本業務及び事業報告の確認のほか、乙による業務実施状況を確認することを目的として、随時、管理物件へ立ち入ることができる。また、甲は、乙に対して本業務の実施状況や本業務に係る管理経費等の収支状況等について説明を求めることができる。

- 2 乙は、甲から前項の申出を受けた場合は、合理的な理由がある場合を除き、その申出に応じなければならない。
- 3 前条及び第 1 項による確認の結果、乙による本業務の実施が、甲が示した条件を満たしていない場合は、甲は、乙に対し改善を勧告するものとする。
- 4 乙は、前項に定める改善勧告を受けた場合は、速やかにそれに応じなければなら

ず、その対応結果を甲に報告するものとする。

## 第6章 指定管理料及び利用料金

### (指定管理料の支払い)

第25条 甲は、本業務の対価として、乙に対して指定管理料を支払うものとする。なお、指定管理料の支払方法及び改定方法については、別紙2に定めるとおりとする。

2 甲は、乙が実施する本業務について、業務要求水準を満たしていないこと又はその恐れがあることが判明した場合には、モニタリング基本計画に記載する手続に従い、指定管理料の支払額を減額する。

### (指定管理料の変更)

第26条 甲又は乙は、指定期間中に別紙2に定める指定管理料の改定とは別に指定管理料の額を変更すべき特別な事情が生じ、当初合意された指定管理料が不相当となったと認められる場合は、相手方に対して通知をもって指定管理料の変更を申し出ることができるものとする。

2 甲又は乙は、前項の申出を受けた場合は、協議に応じなければならない。

3 変更の可否や変更金額等については、前項の協議により決定するものとする。

### (指定管理料の清算及び返還)

第27条 乙は、利益が生じても甲へ指定管理料の返還をする必要はなく、甲は、損失が生じた場合にあっても乙へ補填は行わないものとする。ただし、乙が本協定書及び業務要求水準書等により義務付けられている管理業務を実施しなかった場合は、乙は甲へ当該業務に係る指定管理料を返還しなければならない。

### (利用料金収入の取扱い)

第28条 本施設に係る利用料は、業務要求水準書等に特段の定めがある場合を除き、乙は、業務要求水準書等に従い、本施設に係る利用料金を乙の収入として、收受するものとする。

### (利用料金の決定)

第29条 利用料金は、乙が、業務要求水準書等に従い、条例に規定する利用料金の範囲内において定め、甲の承認を得るものとする。利用料金の減免は甲が定める基準に従うものとする。条例に定める利用料金の額に変更が生じた場合には、甲と乙は協議するものとする。

2 乙は、業務要求水準書等に従い、利用料金の額、納入方法等について定め、又はこれらを変更しようとするときは、あらかじめ甲の承認を受けなければならない。

(主催事業等からの収入の取り扱い)

第 29 条の 2 業務要求水準書等に基づき、指定管理者の独自提案に基づき実施する自主事業及び収益事業によって得られる収入は、指定管理者の収入とする。

(甲又は市民への還元)

第 29 条の 3 乙は、業務要求水準書等に基づき、当該年度の駐車場の運営により乙が得た収入について、その収益の一部を乙が行う次年度以降のまちづくり支援業務に一部還元するものとする。なお、還元の実施及び方法は、別紙 4 (甲又は市民への還元の考え方) に定めるとおりとする。

2 まちづくり支援業務とは、本施設の魅力向上に資する取組を指し、にぎわいづくりに資する取組、情報発信へ貢献する取組、利便性の向上に資する取組、その他、公園及び複合施設の魅力向上、利用者の利便性の向上に資する取組を指す。

(飲食店に係る使用料の納付)

第 29 条の 4 乙は厨房の使用面積 (50 m<sup>2</sup>を想定) を市と協議のうえ決定し、富田林市行政財産使用料条例第 2 条の規定に基づき、年額を毎年度算出し、市が指定する期日及び方法により納付するものとする。

## 第7章 損害賠償及び不可抗力

### (損害賠償等)

第30条 乙は、故意又は過失により管理物件を損傷し、若しくは滅失したときは、それによって生じた損害を甲に賠償しなければならない。ただし、第32条第1項各号に掲げる甲が付保する保険がてん補する損害を除くものとする。

2 甲は、前項の損害について特別の事情があると認めるときは、その賠償の全部又は一部を免除することができるものとする。

### (第三者への賠償)

第31条 本業務の実施において、乙の責めに帰すべき事由により第三者に損害が生じた場合、乙は、その損害を賠償しなければならない。ただし、第32条第1項に掲げる甲が付保する保険がてん補する損害を除くものとする。

2 甲は、乙の責めに帰すべき事由により発生した損害について第三者に対して賠償した場合、乙に対し賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとする。

### (保険)

第32条 本業務の実施に際し、甲が付保しなければならない保険は、次に掲げるとおりである。

(1) 本施設に係る火災保険

2 本業務の実施に際し、乙が付保しなければならない保険は、次に掲げるとおりである。

(1) 施設賠償責任保険

(2) 第三者賠償保険

(3) その他提案に基づく保険

### (不可抗力発生時の対応)

第33条 不可抗力が発生した場合、乙は、不可抗力の影響を早期に除去すべく早急に対応措置をとり、不可抗力により発生する損害、損失及び増加費用を最小限にするよう努力しなければならない。

### (法令等の変更又は不可抗力によって発生した費用等の負担)

第34条 法令等の変更又は不可抗力の発生に起因して乙に損害等が発生した場合、乙は、その内容や程度の詳細を記載した書面をもって甲に通知するものとする。

2 甲は、前項の通知を受け取った場合、損害状況の確認を行った上で乙と協議を行うものとする。

- 3 第1項の法令等の変更又は不可抗力が発生した日から60日以内に前項の協議が調わない場合、甲は、法令等の変更又は不可抗力に対する対応方法を乙に対して通知し、乙はこれに従い本業務を継続するものとする。かかる場合に、当該法令等の変更又は不可抗力に起因して乙に発生した損害等の負担については、別紙3の定めるところに従う。

(法令等の変更又は不可抗力による一部の業務実施の免除)

第35条 前条第2項に定める協議の結果、法令等の変更又は不可抗力の発生により本業務の一部の実施ができなくなったと認められた場合、乙は、不可抗力により影響を受ける限度において本協定に定める義務を免れるものとする。

- 2 乙が法令等の変更又は不可抗力により業務の一部を実施できなかった場合、甲は、乙と協議の上、乙が当該業務を実施できなかったことにより免れた費用分を指定管理料から減額することができるものとする。

(業務の引継ぎ等)

第36条 乙は、本協定の終了に際し、業務要求水準書等及び次項以下に定めるところに従い、甲又は甲が指定する者に対し、本業務の引継ぎ等を行うとともに、必要なデータ等を遅滞なく提供しなければならない。

- 2 乙は、指定期間終了の3年前に、自ら立案・作成し更新を行った長期修繕計画に基づき、甲に、指定期間終了後に必要な工事等について説明を行わなければならない。
- 3 乙は、指定期間終了の1年前に、本施設の劣化状況の点検を行わなければならない。乙は、点検の結果、本施設の整備水準を満たさない部分（施設利用上の問題がない範囲において、指定期間中の経年劣化は水準未達としない）について、甲に報告を行い、必要な修繕を行わなければならない。
- 4 乙は、指定期間終了の1か月前に、自らが行った本施設等の劣化状況点検結果及び修繕結果を反映した最新の長期修繕計画書を、甲に提出し確認を得なければならない。
- 5 甲は、乙から提出された書類及び本施設を確認し、書面にて維持管理・運営業務の完了の確認を通知する。
- 6 甲は、必要と認める場合は、指定期間の満了に先立ち、乙に対して甲又は甲の指定する者による本施設等の視察等を申し出ることができるものとする。
- 7 乙は、甲から前項の申出を受けた場合は、合理的な理由がある場合を除いてその申出に応じなければならない。

(原状復帰義務)

第37条 乙は、本協定の終了時まで、指定開始日を基準として管理物件を原状に復

し、甲又は甲の指定する者に対して管理物件を明け渡さなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、甲が認めた場合には、乙は、管理物件の原状復帰は行わず、別途甲が定める状態で甲又は甲の指定する者に対し管理物件を明け渡すことができるものとする。

## 第8章 指定期間満了以前の指定の取消し

(甲による指定の取消し)

第38条 甲は、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7条の規定により、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて本業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができるものとする。

- (1) 本業務に際し不正行為があったとき。
- (2) 乙が合理的な理由なく、本業務を行わないとき。
- (3) 甲に対し虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
- (4) 乙が本協定に定める義務を履行せず、又はこれらに違反したとき。
- (5) 自らの責めに帰すべき事由により乙から本協定締結の解除の申出があったとき。
- (6) 設計・建設企業の責めに帰すべき事由により、設計施工一括契約が解除されたとき。
- (7) 乙の構成員のいずれかが本事業に関して次のいずれかに該当したとき。
  - ① 公正取引委員会が、乙の構成員に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。)第49条の規定により、排除措置命令を行い、当該排除措置命令が確定したとき(同法第77条に規定する抗告訴訟が提起されたときを除く。)
  - ② 公正取引委員会が、乙の構成員に違反行為があったとして独占禁止法第62条第1項の規定により、課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき(同法第77条に規定する抗告訴訟が提起されたときを除く。)
  - ③ 構成員が、独占禁止法第77条に規定する抗告訴訟を提起し、その訴訟について請求棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。
  - ④ 乙の構成員(法人の場合にあっては、その役員又は使用人を含む。)に対する刑法(明治40年法律第45号)第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号の規定による刑が確定したとき。
- (8) 乙の構成員のいずれかが次のいずれかに該当したとき
  - ① 役員等(会社法(平成17年法律第86号)第423条第1項にいう役員等をいう。以下本項において同じ。)が暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下本項において同じ。)又は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「暴力団対策法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下本項において「暴力団員」という。)であると認められるとき。
  - ② 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の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するなどしたと認めら

れるとき。

- ③ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
- ④ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。
- ⑤ 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。
- ⑥ 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が本項第1号から第5号まで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。
- ⑦ 乙の構成員のいずれかが、本項第1号から第5号までのいずれかに該当するものを下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（本項第6号に該当する場合を除く。）に、甲が当該乙の構成員に対して当該契約の解除を求め、当該乙の構成員がこれに従わなかったとき。

(9) 前各号に掲げるもののほか、甲が必要と認めるとき。

2 甲は、前項に基づいて指定の取消しを行おうとする際には、事前にその旨を乙に通知した上で、次に掲げる事項について乙と協議を行わなければならない。

- (1) 指定取消しの理由
- (2) 指定取消しの要否
- (3) 乙による改善策の提示と指定取消しまでの猶予期間の設定
- (4) 前3号に掲げるもののほか、必要な事項

3 第1項の規定により指定を取り消し、又は期間を定めて本業務の全部若しくは一部の停止を命じた場合において、乙に損害、損失及び増加費用が生じても、甲はその賠償の責めを負わない。

4 第1項の規定により指定を取り消し、又は期間を定めて本業務の全部若しくは一部の停止を命じた場合において、甲に損害が発生したときは、乙はその損害を賠償しなければならない。

(乙による指定の取消しの申出)

第39条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合、甲に対して指定の取消しを申し出ることができるものとする。

- (1) 甲が本協定に定める義務を履行せず、又はこれらに違反したとき。
- (2) 甲の責めに帰すべき事由により乙が損害又は損失を被ったとき。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、乙が本業務を継続することができないと合理的に判断するとき。

- 2 甲は、前項の申出を受けた場合、乙との協議を経てその処置を決定するものとする。

(法令等の変更又は不可抗力による指定の取消し)

第 40 条 甲又は乙は、法令等の変更又は不可抗力の発生により、本業務の継続等が困難と判断した場合は、相手方に対して指定取消しの協議を求めることができるものとする。

- 2 協議の結果、甲がやむを得ないと判断した場合、甲は、指定の取消しを行うものとする。
- 3 前項における取消しによって乙に発生する損害、損失及び増加費用の負担は別紙 3 に従う。

(指定取消しの効果等)

第 40 条の 2 第 38 条から第 40 条の規定に基づき、乙の指定が取り消された場合、甲は指定が取り消された日までに乙が履行した本業務のうち、対応する業務対価の未払部分を実施期間に応じた日割りにて支払う。

- 2 指定管理者の指定の取消しが第 38 条に基づく場合、乙は、1 事業年度の指定管理料の 100 分の 10 に相当する違約金を甲に支払わなければならない。
- 3 前項の場合であって、甲が被った損害の額が前項の違約金の額を超過する場合は、甲は、かかる超過額について乙に損害賠償請求を行うことができ、甲は第 1 項に基づく支払と上記損害賠償請求権を対等額で相殺することにより決済することができる。

(指定期間終了時の取扱い)

第 41 条 第 36 条及び第 37 条の規定は、第 38 条から第 40 条までのいずれかの規定によりこの協定が終了した場合に、これを準用する。ただし、甲乙が合意した場合は、この限りでない。

## 第9章 その他

(権利及び義務の譲渡の禁止)

第42条 乙は、本協定に基づき生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は継承させてはならない。ただし、事前に甲の承諾を受けた場合は、この限りでない。

(請求、通知等の様式その他)

第43条 本協定に関する甲乙間の請求、通知、申出、報告、承諾及び解除は、本協定に特別の定めがある場合を除き、書面により行わなければならない。

2 本協定の履行に関し、甲乙間で用いる言語は、日本語とする。

3 本協定の履行に関し、甲乙間で用いる計量単位は、この協定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)の定めるところによる。

(協定の変更)

第44条 本業務に関し、業務の前提条件や内容が変更したとき又は特別な事情が生じたときは、甲乙協議の上、業務要求水準書等に従い、本協定の規定を変更することができるものとする。

(疑義についての協議)

第45条 本協定の各条項等の解釈について疑義を生じたとき又は本協定に特別の定めのない事項については、甲乙協議の上、業務要求水準書等に従い、これを定めるものとする。この協定を証するため、本書を2通作成し、甲、乙がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

なお、本協定は仮協定として締結し、公共施設の指定管理者の指定についての富田  
林市議会の議決を得た場合には、これを本協定とする。ただし、上記富田林市議会の  
議決を得られないときは、この仮協定は無効とする。下記年月日は、仮協定締結年月  
日であることを確認する。

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

## 別紙1 年度協定書

### 年度協定書

富田林市（以下「甲」という。）と●●及び●●で構成される共同企業体（以下「乙」という。）とは、令和●年●月●日に、多機能複合施設（以下「複合施設」という。）及び公園部（以下「複合施設」と「公園部」をあわせて「本施設」という。）の統括管理業務、維持管理業務及び運営業務（以下個別に又は総称して「本業務」という。）に関して締結した金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業指定管理者基本協定書（以下「基本協定」という。）に基づき、本業務に係る年度協定（以下「年度協定」という。）を締結する。

#### （趣旨）

第1条 年度協定は、本業務の令和●年度の業務内容及び本業務の実施の対価として支払われる指定管理料を定めることを目的とする。

#### （業務内容）

第2条 令和●年度の業務内容は、基本協定第22条による業務計画書等に定めるとおりとする。

#### （年度協定の期間）

第3条 この年度協定の期間は、令和●年4月1日から令和●年3月31日までとする。

#### （指定管理料）

第4条 甲は、令和●年度の指定管理料として、金●円（消費税及び地方消費税を含む。）を支払うものとする。

2 対価の支払いは、前項の金額を四半期毎に別表の額とし、乙は各四半期に請求書を甲に送付するものとし、甲は受理した日から30日以内に支払うものとする。

#### 別表

第1四半期	円
第2四半期	円
第3四半期	円
第4四半期	円

#### （疑義等の決定）

第5条 この協定に定めのない事項については、第一義的には基本協定によるものと

し、基本協定にも定めのない事項については、甲と乙の協議の上、これを定めるものとする。

(以下余白)

本協定を証するため、本書を2通作成し、甲、乙がそれぞれ記名押印の上、甲及び乙を代表して●●が各1通を保有し、指定管理者のうち●●はその写しを保有する。

令和●年●月●日

(甲)

大阪府富田林市常盤町1番1号  
富田林市  
富田林市長 吉村 善美

印

(乙)

[●●共同企業体]

(代表企業)

所在地：

名 称：

代表者：

印

所在地：

名 称：

代表者：

印

## 別紙2 指定管理料の支払方法及び改定・精算方法

### 指定管理料の支払方法及び改定・精算方法（第25条・第27条関連）

#### 1. 指定管理料の算定及び支払方法

##### （1）指定管理料の算定及び支払方法

指定管理料は、選定事業者が提案する公共施設の統括管理業務、維持管理業務及び運営業務に要する経費に基づき、算定する。

表 指定管理料の支払方法

費用項目	指定管理料
支払い対象期間	統括管理・維持管理・運営期間 ・令和12年4月～令和29年3月
回数	68回（17年間） ※四半期ごと
支払い方法	統括管理・維持管理・運営期間中、四半期ごとに提案に基づき指定管理者基本協定に定めた額を支払う。

##### （2）消費税及び地方消費税

消費税及び地方消費税については、指定管理料の支払期毎に算定する。

#### 2. 指定管理料の改定方法

##### （1）対象となる費用

対象となる費用は、統括管理業務、維持管理業務及び運営業務に要する光熱水費用を除く経費とする（以下、「指定管理料」という）。

##### （2）改定内容

指定管理料の改定内容は、物価変動を対象とする。

表 指定管理料の改定内容

対象費用	改定内容
指定管理料	・物価変動による改定

### (3) 基準となる指標

物価変動による、指定管理料の改定に使用する指標は下表のとおりとする。

表 基準となる指標

費用	基準となる指標
指定管理料	人件費： <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 正社員：大阪府人事委員会（民間給与実態調査） 月例給と特別給（ボーナス）の合計の年変化率</li> <li>・ 正社員以外：大阪労働局（大阪府最低賃金額の推移） 最低賃金額の年変化率</li> </ul> 人件費以外：「企業向けサービス価格指数」（日本銀行調査統計局） 類別：諸サービス

※用いる指標がなくなる、又は内容が見直されて本事業の実態に沿わない場合は、その後の対応方法について甲乙で協議して定める。

※指標は、乙の提案を踏まえて、甲と協議により甲が認めた場合に限り変更することも可能とする。

※自主事業に係る費用及び物品等を販売する施設において、当該販売に要する費用は対象外とする。

※修繕費は、業務要求水準書記載のとおり、指定管理料の範囲内で適切に充当するものとし、制度の対象外とする。

### (4) 改定方法

指定管理料は、前項の指標に基づき、毎年10月1日時点で確認できる直近1年間の指標の平均を基にし、以下の計算方法により翌年度4月1日以降の指定管理料を改定する。なお、改定率の絶対値が1.5%未満である場合は、改定を行わない。

なお、初回の改定の計算に当たっては、提案書類の提出日の属する月の最新の指標値を前回改定時の指標とみなす。

#### 【改定の計算方法】

$$P_t = P_x \times (C_t / C_x) ※1$$

$P_t$  : 改定対象の指定管理料（税抜）

$P_x$  : 前回改定時の指定管理料（税抜）

$C_t$  : 改定対象の前年度における10月1日時点で確認できる直近1年間の指標の平均※2

$C_x$  : 前回改定時の指標※3

※1  $(C_t / C_x) - 1$  で算定される数値を改定率とし、 $(C_t / C_x)$  に小数点以下第4位未満の端数が生じた場合、切り捨てる。

※2 10月1日時点で確定値として公表されている直近の月から1年間遡る。

※3 前回改定時に使用した Ct

(5) その他の改定内容について

物価変動の他、下記の要因により人件費が変動する場合、指定管理料を改定することができる。

- ・利用実績の変動
- ・甲の都合による改修等による施設休止等の人員配置の変動
- ・甲の都合による開設期間又は開館時間の変更
- ・その他、甲の都合による変動

### 3. ユーティリティ（電気、水道、下水道等）費用の精算方法、改定方法

(1) 支払方法

第14条の2光熱水費の負担区分に定める光熱水費に相当する費用の支払いは以下のとおりとする。

① 供用開始後3年間

第14条の2第1項に示す基準に基づき清算・支払いを行う。

② 供用開始後4年目以降

第14条の2第3項に基づき、供用開始後3年間の実績を踏まえ基準を改定する。

(2) 改定対象となる費用

改定対象となる費用は、供用開始後3年間の実績を踏まえた公共施設等の統括管理業務、維持管理業務及び運営業務に要する電気、水道、下水道等とする（以下、「ユーティリティ費用」という）。

(3) 改定内容

ユーティリティ費用の改定内容は、契約単価の変動を対象とする。

表 ユーティリティ費用の改定内容

項目	改定内容
ユーティリティ費用	・契約単価の変動による改定

#### (4) 基準となる指標

契約単価の変動による、ユーティリティ費用の改定に使用する指標は下表のとおりとする。

表 基準となる指標

項目	基準となる指標
ユーティリティ費用	光熱水費及び燃料費については、エネルギー価格高騰の影響や国の補助制度等により、今後の価格の動向が不透明なため、提案を受け付け、当該提案内容を踏まえ設定する。

#### (5) 改定方法

前項の指標に基づき、供用開始後3年間の実績を踏まえたうえで、10月1日時点で確認できる直近1年間の指標を基にし、単価の変動分を改定する。

#### 【単価の変更方法】

$$P_t = P_x \times (C_t / C_x) ※1$$

$P_t$  : 改定対象のユーティリティ費用単価(税抜)

$P_x$  : 前回精算時のユーティリティ費用単価(税抜)

$C_t$  : 改定対象の前年度における10月1日時点で確認できる直近1年間の指標の平均※2

$C_x$  : 前回精算時の指標※3

※1  $(C_t / C_x) - 1$  で算定される数値を変動率とし、 $(C_t / C_x)$  に小数点以下第4位未満の端数が生じた場合、切り捨てる。

※2 10月1日時点で確定値として公表されている直近の月から1年間遡る。

※3 前回精算時に使用した  $C_t$

精算対象年度に支払われているユーティリティ費用と、上記の改定後のユーティリティ費用の差額を翌年度に精算・支払する。

### 別紙3 法令等の変更及び不可抗力

#### 法令等の変更及び不可抗力

##### 1. 法令等の変更

項目	甲負担割合	乙負担割合
(1) 法制度に関するもの		
① 本事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更	100%	0%
② ①以外の法制度の新設・変更	0%	100%
(2) 税制度に関するもの		
① 法人税等収益関連税の税制度の新設・変更	0%	100%
② ①以外の税制度の新設・変更	100%	0%

##### 2. 不可抗力

不可抗力により本業務の実施について乙に損害又は増加費用が発生した場合、当該損害及び増加費用の額が一事業年度につき累計で不可抗力が生じた日が属する事業年度において支払われるべき、一事業年度の指定管理料（本協定第26条（指定管理料の変更）に基づき指定管理料が変更された場合には、変更前の指定管理料とする。）並びにこれに係る消費税の合計額の100分の1に至るまでは乙が負担するものとし、これを超える額については甲が負担する。ただし、当該不可抗力事由により乙に保険金が支払われた場合は、当該損害及び増加費用の額から当該保険金相当額を控除した額の100分の1に至るまでは乙が負担するものとし、これを越える額については甲が負担するものとする。

## 別紙4 甲又は市民への還元の考え方

### 甲又は市民への還元の考え方

#### 1. 甲又は市民への還元について

乙の創意工夫によって生じる収益については、原則として乙に帰属させることとする。ただし、駐車場運營業務について、収益の一部を次項以降のとおり本事業に還元し、乙が実施するまちづくり支援業務に資する取組の財源とする。

#### 2. 甲又は市民への還元の対象

駐車場利用料金収入の合計とする。

#### 3. 甲又は市民への還元の適用条件

駐車場利用料金収入について、毎事業年度の実際の収入について、還元対象額として、50万円を上限に収入の15%を次年度以降のまちづくり支援業務に還元するものとする。なお、各事業年度の計画収入については、駐車場利用料金の収支計画内容を基本とする。

#### 4. 還元方法

乙は、還元額を乙で留保し、まちづくり支援業務など本施設の魅力向上等に資する取組の財源とする。具体的には、乙は、毎年10月1日時点で収益が見込まれる場合にあつては、次年度の還元額、使途、還元の実施時期等を定めた還元実施計画を作成し、甲の承諾を得ることとする。還元額確定後の市の確認及び承諾により実施計画に沿って実施することとする。

還元の内容は、本事業の魅力向上と利用者の利便性の向上に資するもの（設備更新等の資産価値の向上に限定するものではない。）とし、還元内容として認め得るか否かは、還元実施計画の内容を確認した上で、次の表の例を参考に、市が判断する。

まちづくり支援業務への還元		具体的な提案の例
まちづくり支援業務への還元として認め得るものの例	にぎわいづくりに資する取組	公園及び複合施設のにぎわいを創出するためのイベントの実施 通常有料である諸室の無料開放 など
	情報発信へ貢献する取組	公園及び複合施設に関する広告の設置、PR 掲示板や施設案内の設置・更新 など
	利便性の向上に資する取組	図書室における書籍の拡充（書籍は市へ寄付） 貸出し備品の新規購入・更新 など
	その他、公園及び複合施設の魅力向上、利用者の利便性の向上に資する取組	
還元として認めえないものの例	単に、事業者の負担を免れるためのもの	※要求水準書等に、当初から事業者が行うものとして規定されているもの又は提案において事業者が行うものとして提案されたもの。
	その他、本事業における還元・再投資の趣旨に合致しないもの	

別紙5 共同企業体協定書

共同企業体協定書

(目的)

第1条 当共同企業体は、次の業務を共同して営むことを目的とする。

- (1) 富田林市発注に係る金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業の管理及び運営に関する業務等（当該業務内容の変更に伴う業務を含む。以下単に「本件業務」という。）
- (2) 前号に附帯する業務

(名称)

第2条 当共同企業体は、●●共同企業体（以下「企業体」という。）と称する。

(事務所の所在地)

第3条 当企業体は、事務所を●●に置く。

(成立の時期及び解散の時期)

第4条 当企業体は、令和●年●月●日に成立し、本件業務に係る基本協定の履行後3ヶ月を経過するまでの間は、解散することができない。

2 委託業務を請け負うことができなかつたときは、当企業体は、前項の規定に関わらず、当該委託業務に係る基本協定が締結された日に解散するものとする。

3 第1項の存続期間は、構成員全員の同意を得て、これを延長することができる。

(構成員の所在地、商号又は名称)

第5条 当企業体の構成員は次のとおりとする。（構成員の所在地、名称を以下に記載）

所在地：●●●●●●●●

名称：●●●●●●●●

所在地：●●●●●●●●

名称：●●●●●●●●

(代表者の名称)

第6条 当企業体は、●●を代表者とする。

(代表者の権限)

第7条 当企業体の代表者は、本件業務の実施に関し、当企業体を代表してその権限

を行うことを名義上明らかにした上で、甲及び監督官庁等と折衝する権限並びに指定管理料の請求、受領及び当企業体に属する財産を管理する権限を有するものとする。

(運営委員会)

第8条 当企業体は、構成員全員をもって運営委員会を設け、本件業務の完了に当たるものとする。

(分担業務額)

第9条 各構成員と本件業務の分担は、次のとおりとする。ただし、分担業務の一部につき甲と契約内容の変更増減等があったときは、それに応じて分担の変更があるものとする。

統括管理業務	●●株式会社
維持管理業務	●●株式会社
運営業務	●●株式会社

2 前項に規定する分担業務の価額（運営委員会で定める。）については、別に定めるところによるものとする。

(構成員の責任)

第10条 各構成員は、運営委員会が決定した工程表によりそれぞれの分担業務の進捗を図り、基本協定の履行に関して責任を負うものとする

(取引金融機関)

第11条 当企業体の取引金融機関は、●●銀行●●店とし、代表者の名義により設けられた別口預金口座によって取引するものとする。

(構成員の必要経費の分配)

第12条 構成員はその分担業務の実施のため、運営委員会の定めるところにより必要な経費の分配を受けるものとする。

(共通費用の分担)

第13条 本件業務実施中発生した共通の経費等については、分担業務額の割合により毎月1回運営委員会において、各構成員の分担額を決定するものとする。

(構成員の相互間の責任の分担)

第14条 構成員がその分担業務に関し、甲及び第三者に与えた損害は、当該構成員が

これを負担するものとする。

- 2 構成員が他の構成員に損害を与えた場合においては、その責任につき関係構成員が協議するものとする。
- 3 前2項に規定する責任について協議がととのわないときは、運営委員会の決定に従うものとする。
- 4 前3項の規定は、いかなる意味においても第10条に規定する当企業体の責任を免れるものではない。

(業務途中における構成員の破産又は解散に対する処置)

第17条 構成員のうちいずれかが業務途中において破産又は解散した場合においては、残存構成員が共同連帯して当該構成員の分担業務を完成するものとする。

- 2 前項の場合においては、第14条第2項及び第3項の規定を準用する。

(解散後の契約不適合責任)

第18条 当企業体が解散した後においても、本件業務につき契約不適合があったときは、各構成員は共同連帯してその責に任ずるものとする。なお、当企業体にて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。

(協定書に定めのない事項)

第19条 本協定書に定めのない事項については、運営委員会において定めるものとする。

(以下余白)

上記のとおり●●共同企業体協定を締結したので、その証拠としてこの協定書●通を作成し、各通に構成員が記名捺印し、各自所持するとともに、富田林市長に1部提出するものとする。

令和[○]年[○]月[○]日

(住所)  
[ ]会社) (代表企業)  
代表取締役 印

(住所)  
[ ]会社  
代表取締役 印

(住所)  
[ ]会社  
代表取締役 印