

別紙 1 用語の定義

(第1条関係)

1. 維持管理・運営期間

本引渡日(但し、史跡ゾーン内修景茶園及び交流ゾーン内シダレザクラについては本契約締結日)から平成49年3月31日まで(但し、本事業契約が解除等によりそれ以前に終了した場合には、当該終了の日)の期間をいう。

2. 維持管理企業

事業者から直接維持管理業務を受託し又は請け負う者である をいう。

3. 維持管理業務

本件業務のうち事業用地内施設の維持管理に関する以下の業務を総称していい、詳細は要求水準書による。

- (1) 建築物保守管理業務
- (2) 建築設備保守管理業務
- (3) 展示物等保守管理業務
- (4) 什器備品等保守管理業務
- (5) 清掃業務
- (6) 警備業務
- (7) 施設修繕及び更新業務
- (8) 外構施設保守管理業務
- (9) 駐車場・駐輪場保守管理業務
- (10) 植栽維持管理業務

4. 運営企業

事業者から直接運営業務を受託し又は請け負う者である をいう。

5. 運営業務

本件業務のうち事業用地内施設の運営に関する以下の業務を総称していい、詳細は要求水準書による。

- (1) 受付・予約管理業務
- (2) 利用料金徴収業務
- (3) 館内案内、団体対応業務
- (4) 展示企画業務
- (5) イベント等企画・運営業務
- (6) 茶体験プログラムの企画・運営業務
- (7) 備品、消耗品等調達業務
- (8) レストラン・喫茶運営業務
- (9) ミュージアムショップ運営業務
- (10) 講座の企画・運営業務

- (11) 観光案内業務
- (12) 広報活動業務
- (13) 事業統括業務
- (14) 駐車場・駐輪場運營業務

6. 開庁日

行政機関の休日に関する法律（昭和 63 年法律第 91 号、その後の改正を含む。）に定める行政機関の休日以外の日をいう。

7. 完成図書

要求水準書 3 . (5) 本施設の引渡し業務において、本施設の引渡時に引き渡すべき完成書類として記載されているものをいう。

8. 基本協定書

本事業に関し、市と構成員及び協力企業との間で平成 30 年 月 日に締結された基本協定書（その後の変更を含む。）をいう。

9. 基本設計図書

要求水準書に規定される仕様及び部数の基本設計説明書及び基本図、内外観パース、打合せ記録並びにその他必要図面をいう。

10. 供用開始準備期間

本引渡日の翌日から供用開始日の前日までの期間をいう。

11. 供用開始日

事業用地内施設が実際に供用開始される日をいう。

12. 供用開始予定日

事業用地内施設の供用開始の予定日である平成 33 年 10 月 1 日をいう。

13. 協力企業

事業者へ出資せず、事業者から本件業務の一部を直接受託する又は請け負う者であって、優先交渉権者の構成員ではない者をいう。

14. 業務報告書

個別業務の総括責任者及び業務責任者が作成し、第 19 条に基づき事業者が市に提出する業務報告書であって、日報、月報、四半期総括書及び年度管理報告書の総称をいう。

15. 経過利息

別紙 7（サービス対価の構成及び支払方法）に定める割賦金利の計算に用いる利率に基づき、履行日から支払日までに生じた利息をいう。

16. 建設企業

事業者から直接建設業務を受託し又は請け負う者である をいう。

17. 建設業務

本件業務のうち、本施設の建設に関する以下の業務を総称していい、詳細は要求水準書による。

- (1) 建設工事業務
- (2) 建設工事業務に伴う報告等
- (3) 展示製作及び設置業務
- (4) その他必要な業務

18. 工事開始日

本工事を開始する日として本日程表において指定された日をいう。

19. 工事監理企業

事業者から直接工事監理業務を受託し又は請け負う者である をいう。

20. 工事監理業務

本件業務のうち、本工事の工事監理に関する以下の業務を総称していい、詳細は要求水準書による。

- (1) 工事監理業務
- (2) 工事監理業務に伴う報告等
- (3) その他必要な業務

21. 工事監理者

本工事に関し、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号、その後の改正を含む。）第 2 条第 8 項に規定する工事監理をする者をいう。

22. 工事中提出書類

要求水準書 3 . (3) 建設期間中業務において、本工事の実施中に提出すべき書類として記載されているものをいう。

23. 構成員

優先交渉権者を構成する企業のうち、事業者に出資する者であって、事業者から本件業務の一部を直接受託する又は請け負う者をいう。

24. 交流ゾーン

事業用地のうち、交流ゾーンとして指定された土地をいい、詳細は要求水準書別紙 2 による。

25. 個別業務

本件業務のうち、設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務並びに運営業務のそれぞれをいう。

26. 事業概要書

事業者の作成による、本件業務の概要を記載した書面であって、本事業契約の末尾に別紙 2 として添付された書面をいう。

27. 史跡ゾーン

事業用地のうち、史跡ゾーンとして指定された土地をいい、詳細は要求水準書別紙 2 による。

28. 指定管理者

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項に定義される指定管理者であって、事業用地内施設のうち公の施設に該当する部分にかかる市の条例の規定に基づき、事業用地内施設のうちの公の施設の管理にあたる者をいう。

29. 指定管理対象施設

事業用地内施設をいう。

30. サービス対価

本事業契約に基づく事業者の債務履行に対し、市が支払う対価をいう。なお、サービス対価の詳細は、別紙 7 に記載のとおりである。

31. 事業期間

本事業契約の締結日を開始日とし、理由のいかんを問わず本事業契約が終了した日又は平成 49 年 3 月 31 日のいずれか早い方の日を終了日とする期間をいう。

32. 事業者提案

提案書類に記載された、本事業にかかる事業者の提案をいう。

33. 事業年度

毎年 4 月 1 日から始まる 1 年間をいう。但し、最初の事業年度は、本事業契約の締結日から平成 31 年 3 月 31 日までをいい、最終の事業年度は事業期間の終了日の属する年度の 4 月 1 日から事業期間の終了日までをいう。

34. 事業用地

交流ゾーン及び史跡ゾーン（私有地を除く）に係る土地を総称していう。

35. 事業用地内施設

事業用地に立地する施設を総称していう。

36. 実施設計図書

要求水準書に規定される仕様及び部数の実施設計完了時に市に提出する設計図書等をいう。

37. 実施方針

平成 27 年 6 月 27 日付（仮称）宇治川太閤堤歴史公園整備運営事業 実施方針（その後の変更を含む。）をいう。

38. 実施方針等

実施方針及びその附属資料の全体を総称していう。

39. 実施方針等の質疑回答

実施方針等に関する質問に対する市の回答書をいう。

40. 竣工時提出書類

要求水準書 3.(4) 竣工時業務において、本工事の完成時に提出すべき書類として記載されているものをいう。

41. 設計・建設・工事監理期間

本事業契約の締結日から本引渡予定日までの期間をいう。但し、事業者が本引渡予定日までに本施設を完工できなかった場合には、市が本施設の完工後その引渡を受けた日までの期間をいう。

42. 設計企業

事業者から直接設計業務を受託し又は請け負う者である をいう。

43. 設計業務

本件業務のうち、本施設の設計に関する以下の業務を総称していい、詳細は要求水準書による。

- (1) 設計業務
- (2) 設計業務に伴う報告等
- (3) 市への設計図書の提出
- (4) 建築確認・開発許可等許等の許認可手続き
- (5) その他必要な業務

44. 設計業務・建設業務・工事監理業務

本件業務のうち本施設の設計、建設及び工事監理に関する以下の業務を総称していい、詳細は要求水準書による。

- (1) 設計業務
- (2) 建設業務
- (3) 工事監理業務

45. 設計図書

基本設計図書、実施設計図書、及び本施設についてのその他の設計に関する図書（本事業契約に定める条件に従い設計図書が変更された場合には、当該変更部分を含む。）の総称をいう。

46. 設計図書等

設計図書、完成図書、及びその他本事業契約の設計業務・建設業務・工事監理業務に関連して市の要求に基づき作成される一切の書類をいう。

47. 茶業専門家

植栽維持管理業務のうち修景茶園の維持管理について、茶樹の維持管理ノウハウ等に関する指導を事業者に対して行う市内の茶業専門家をいう。

48. 着工前提出書類

要求水準書 3.(2) 着工前業務において、工事着手時に提出すべき書類として記載されているものをいう。

49. 提案書類

優先交渉権者が本プロポーザルにおいて市に提出した提案書、市からの質問に対する回答書その他当該応募者が本事業契約締結までに提出した一切の書類をいう。

50. 出来高報告書類

要求水準書 3.(3)建設期間中業務において、市による出来高検査にあたり建設業務期間中の事業年度ごとに提出すべき書類として記載されているものをいう。

51. 統括管理責任者

設計・建設・工事監理期間並びに維持管理・運営期間に関し、第15条第1項及び第2項に基づき事業者がそれぞれ設置する当該期間にかかる統括管理責任者をいう。

52. 募集要項

平成29年9月29日付(仮称)お茶と宇治のまち歴史公園整備運営事業 募集要項(その後の変更を含む。)をいう。

53. 募集要項等

募集要項及びその添付資料、要求水準書、優先交渉権者選定基準、様式集、基本協定書(案)及び事業契約書(案)並びにその他本プロポーザル時に示した資料(その後の変更を含む。)の総称をいう。

54. 募集要項等質疑回答

募集要項等に関する質問に対する市の回答書の総称をいう。

55. 業務計画書

業務責任者が作成し、第18条第1項、第23条第1項及び第50条第1項に基づき事業者が市に提出する業務計画書をいう。

56. PFI法

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、その後の改正を含む。)をいう。

57. 不可抗力

暴風、豪雨、洪水、高潮、津波、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は火災、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち通常の見込まれる範囲外のもの(本事業関連書類で水準が定められている場合には、その水準を超えるものに限る。)であって、市又は事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。但し、法令等の変更は、「不可抗力」に含まれない。

58. 法令等

法律、政令、規則、命令、条例、通達、行政指導若しくはガイドライン、又は裁判所の確定判決、決定若しくは命令、仲裁判断、又はその他の公的機関の定める一切の規定、判断若しくはその他の措置を総称する。

59. 本引渡日

本施設が実際に市に引き渡された日をいう。

60. 本引渡予定日

平成 33 年 3 月 31 日又は本事業契約に従い変更されたその他の日をいう。

61. 本件業務

本事業において事業者が行う設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務並びに運営業務の総称をいう。

62. 本工事

本事業に関し設計図書に従った本施設の建設工事及びその他の建設業務に基づく業務をいう。

63. 本指定

事業者を、指定管理対象施設の指定管理者として指定することをいう。

64. 本施設

事業用地内施設のうち、交流ゾーンにおいて事業者が整備するお茶と宇治のまち交流館、庭園及びエントランス広場、駐車・駐輪スペースを総称していう。

65. 本事業

PFI 法に基づき、市が特定事業として選定した（仮称）お茶と宇治のまち歴史公園整備運営事業をいう。

66. 本事業関連書類

募集要項等、募集要項等質疑回答、実施方針等（但し、募集要項等において変更されたものは変更後の内容とする。）、実施方針等質疑回答、基本協定書及び提案書類の総称をいう。

67. 本事業契約の締結日

本事業契約の仮契約が宇治市議会の議決を経て本契約となった日をいう。

68. 本条例

事業用地内施設の設置、利用、管理及び指定管理者に関する基本的な事項を定める条例並びに同条例に付随・関連する規則その他の細則（同条例に基づきなされる本事業に係る市議会の議決を含む。）の総称をいう。

69. 本日程表

別紙 3 記載の本事業にかかる日程表をいう。

70. 本プロポーザル

市が実施した本事業の優先交渉権者を選定するための公募型プロポーザル方式による手続きをいう。

71. モニタリング

要求水準書及び事業者提案に適合した本事業の遂行を確保するため、別紙 8 の規定に基づき、本件業務につき行われる各種の調査及び確認をいう。

72. 要求水準

本事業において事業者が実施する業務に関して市が要求するサービスの水準であって、要求水準書及びこれに付随する文書において示された業務の基準をいう。なお、提案書類に記載された性能又は水準が、要求水準書に記載された性能又は水準を上回る場合は、その限度において、提案書類に記載された性能又は水準が要求水準となる。

73. 要求水準書

本事業に関し平成 29 年 9 月 29 日に募集要項とともに公表された要求水準書（別紙を含む。）をいう。

別紙 2 事業概要書
(第 3 条関係)

【要求水準書及び事業者提案に従い作成する。】

別紙3 本日程表
(第4条関係)

- | | |
|-----------------|----------------------|
| 1. 本契約締結日 | 議会の議決の日 |
| 2. 設計・建設・工事監理期間 | 本契約締結日～平成33年3月31日 |
| 3. 工事開始日 | 平成30年 月 日 |
| 4. 本引渡予定日 | 平成33年3月31日 |
| 5. 維持管理・運営期間 | 平成33年4月1日～平成49年3月31日 |

(但し、史跡ゾーン内修景茶園及び交流ゾーン内シダレザクラについては本契約締結日～平成49年3月31日をいう。また、上記の内、平成33年4月1日～平成33年9月31日は供用開始準備期間として維持管理業務及び運営業務を実施する。)

- | | |
|------------|------------|
| 6. 供用開始予定日 | 平成33年10月1日 |
| 7. 本契約終了日 | 平成49年3月31日 |

別紙 4 事業者等が付保する保険 (第 25 条、第 55 条関係)

事業者は、本事業契約第 25 条、第 55 条 3 項の定めるところにより、事業者の責任と費用負担により以下の条件を充足する保険（または類似の機能を有する保証、共済等を含む）を付保するものとする。ただし、以下の保険条件は必要最小限度の条件であり、事業者の判断に基づき更に担保範囲の広い補償内容の条件とするほか、事業者が提案するその他の保険（または類似の機能を有する保証、共済等を含む）を付保することを妨げるものではない。

1. 設計・建設・工事監理期間中

(1) 建設工事保険

保険契約者	: 事業者又は工事請負人等
保険の対象	: 本件施設の建設工事
保険期間	: 工事開始日を始期とし、本件引渡日を終期とする。
保険金額（補償額）	: 請負代金額
補償する損害	: 水災危険を含む不測かつ突発的な事故による損害
その他	: 市を追加被保険者とする事

(2) 第三者賠償責任保険

保険契約者	: 事業者又は工事請負人等
保険期間	: 工事開始日を始期とし、本件引渡日を終期とする。
てん補限度額(補償額)	: ・対人：1 名あたり 1 億円、1 事故あたり 10 億円以上 ・対物：1 事故あたり 1 億円以上
補償する損害	: 本件工事に起因して第三者の身体障害及び財物損害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害
免責金額	: 50,000 円以下
その他	: 市を追加被保険者とする事 交叉責任担保追加特約を付帯すること

事業者又は工事請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく市に提示する。

事業者又は工事請負人等は、市の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。

事業者又は工事請負人等は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

2. 維持管理・運営期間中

(1) 施設賠償責任保険

保険契約者	: 事業者又は維持管理・運営受託者等
保険期間	: 維持管理・運営期間開始日から維持管理・運営期間終了日までとする。(毎年度更新することでもよい。)
てん補限度額(補償額)	: ・対人: 1名あたり1億円、1事故あたり10億円以上 ・対物: 1事故あたり1億円以上
補償する損害	: 本件施設の所有、使用もしくは管理及び本件施設内での事業に伴う法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害
免責金額	: 50,000円以下
その他	: 市を追加被保険者として 交叉責任担保追加特約を付帯すること

(2) 維持管理業務・運営業務を対象とした第三者賠償責任保険

保険契約者	: 事業者又は維持管理・運営受託者等
保険期間	: 維持管理・運営期間開始日から維持管理・運営期間終了日までとする。(毎年度更新することでもよい。)
てん補限度額(補償額)	: ・対人: 1名あたり1億円、1事故あたり10億円以上 ・対物: 1事故あたり1億円以上
補償する損害	: 維持管理業務・運営業務に起因して第三者の身体障害及び財物損害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害
免責金額	: 50,000円以下
その他	: 市を追加被保険者として 交叉責任担保追加特約を付帯すること

別紙 5 保証書の様式 (第 41 条関係)

〔建設企業〕(以下、「保証人」という。)は、(仮称)お茶と宇治のまち歴史公園整備運営事業(以下、「本事業」という。)に関連して、事業者が宇治市(以下、「市」という。)との間で締結した平成 30 年 月 日付事業契約書(以下、「本事業契約」という。)に基づいて、事業者が市に対して負担する本保証書第 1 条の債務につき、事業者と連帯して保証する。なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において別途定義された場合を除き、本事業契約において定められる用語と同様の意味を有する。

第 1 条(保証)

保証人は、本事業契約第 41 条第 1 項に基づく瑕疵担保責任に基づき事業者が市に対して負う債務(以下、「主債務」という。)を、事業者と連帯して保証する。

第 2 条(通知義務)

市は、本保証書の差入日以降において、本事業契約又は主債務の内容に変更が生じたことを知った場合には、遅滞なく当該事由を保証人に対して通知しなければならない。本保証書の内容は、市による通知の内容に従って、当然に変更されるものとする。

第 3 条(保証債務の履行の請求)

- 1 市は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、市が定めた様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。
- 2 保証人は、保証債務履行請求書を受領した日から 7 日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。市及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を別途協議のうえ決定するものとする。
- 3 前項の定めにかかわらず、保証人は主債務が金銭の支払を内容とする債務である場合には、保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求に係る保証債務全額の履行を完了しなければならない。

第 4 条(求償権の行使)

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

第 5 条(終了及び解約)

- 1 保証人は、本保証書を解約及び撤回することができない。

2 本保証書に基づく保証人の義務は、本事業契約に基づく事業者の市に対する債務が全て履行されるか又は消滅した場合、終了するものとする。

第6条（管轄裁判所）

本保証書に関するすべての紛争は、京都地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第7条（準拠法）

本保証書は、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。

平成 [] 年 [] 月 [] 日

保証人： []

代表取締役 []

別紙 6 利用料金
(第 65 条関係)

【要求水準書及び事業者提案に従い作成する。】

別紙 7 サービス対価の構成及び支払方法
(第 68 条、第 69 条関係)

1. サービス対価の構成

サービス対価の構成は以下のとおりの区分とし、金額については事業者による提案とする。

費用項目		明細
サービス対価	設計業務・建設業務・工事監理業務に係る対価	A 設計業務・建設業務に係る対価のうち、社会資本整備総合交付金及び同交付金対象事業費に係る地方債を財源とした出来高支払い分（建設業務については前金払い分を含む。）
		B 設計業務・建設業務・工事監理業務に係る対価のうちサービス対価 A を除いた割賦支払分
	維持管理業務及び運営業務に係る対価	C 観光交流機能に係る費用 ・ 人件費 ・ 水光熱費 ・ 修繕更新費 ・ その他（SPC 運営費、外注費等）
		D 憩い・くつろぎ機能にかかる費用 ・ 人件費 ・ 水光熱費 ・ 修繕更新費 ・ その他（SPC 運営費、外注費等）
		E 維持管理業務及び運営業務に係る費用（サービス対価 F を除く） ・ 人件費 ・ 水光熱費 ・ 修繕更新費 ・ その他（SPC 運営費、外注費等）
		F 本契約締結日から本引渡し日までの史跡ゾーン内修景茶園及び交流ゾーン内シダレザクラの維持管理に係る費用 ・ 人件費 ・ 水光熱費 ・ 修繕更新費 ・ その他（SPC 運営費、外注費等）

2. サービス対価支払方法

	費用項目		明細
サービス対価	設計業務・建設業務・ 工事監理業務に係る対価	A	<ul style="list-style-type: none"> 設計業務・建設業務に対するサービス対価として、当該年度に交付された社会資本整備総合交付金及び同交付金対象事業費に係る地方債の合計額を上限としてサービス対価Aを支払う。 設計業務及び建設業務のサービス対価の総額とサービス対価Aとの差額は、サービス対価Bで調整する。 平成30年度末、平成31年度末及び平成32年度末に事業契約書等に定める各年度の出来高検査の上、支払いを行う。 宇治市工事契約約款に準じて前金払いの請求があった場合は上記の上限額の範囲（当該年度の出来高支払予定額10分の4以内）でその支払いを行う。 事業契約書等に定める「完成検査合格書」交付後、事業者は速やかに市にサービス対価Aの請求書を提出する。 市は、適法な請求書受理日から14日以内にサービス対価Aを支払う。
		B	<ul style="list-style-type: none"> 市は、第44条に定める本施設の引渡しの完了を確認した後、事業者に対してサービス対価Bを四半期に1回、計64回に分けて支払う。 サービス対価Bの基準金利については、本施設の引渡日の2営業日前（銀行営業日でない場合は、その前銀行営業日）のTOKYO SWAP REFERENCE RATE 6ヶ月LIBORベース15年物（円・円）金利スワップレート（基準日午前10時、テレレート17143ページ）とする。なお、応募時における基準金利の適用日は、平成30年1月10日（水）とする。 事業者は、各事業年度の各四半期終了後、市にサービス対価Bの請求書を提出する。 市は、適法な請求書受理後、請求書受理日から14日以内にサービス対価Bを支払う。 第1回支払予定時期は、平成33年度第1四半期終了後の請求からとする。
	維持管理業務及び運営 業務に係る対価 （1）	C	<ul style="list-style-type: none"> 市は、維持管理業務及び運営業務開始後、事業者に対し観光交流機能に係る対価として、サービス対価Cを四半期に1回、計64回に分けて支払う。 事業者は、各事業年度の各四半期終了後に市にサービス対価Cの請求書を提出する。 市は、適法な請求書受理後、請求書受理日から14日以内にサービス対価Cを支払う。 第1回支払予定時期は、平成33年度第1四半期終了後の請求からとする。
		D	<ul style="list-style-type: none"> 市は、維持管理業務及び運営業務開始後、事業者に対し憩い・くつろぎ機能に係る対価として、サービス対価Dを四半期に1回、計64回に分けて支払う。 事業者は、各事業年度の各四半期終了後に市にサービス対価Dの請求書を提出する。 市は、適法な請求書受理後、請求書受理日から14日

			<p>以内にサービス対価Dを支払う。</p> <ul style="list-style-type: none"> 第1回支払予定時期は、平成33年度第1四半期終了後の請求からとする。
		E	<ul style="list-style-type: none"> 市は、維持管理業務及び運営業務開始後、事業者に対しその他維持管理業務及び運営業務に係る対価として、サービス対価Eを四半期に1回、計64回に分けて支払う（供用開始準備期間における維持管理業務にかかる対価を含む）。 事業者は、各事業年度の各四半期終了後に市にサービス対価Eの請求書を提出する。 市は、適法な請求書受理後、請求書受理日から14日以内にサービス対価Eを支払う。 第1回支払予定時期は、平成33年度第1四半期終了後の請求からとする。
		F	<ul style="list-style-type: none"> 市は、事業契約の締結後、維持管理業務及び運営業務開始までの間の史跡ゾーン内修景茶園及び交流ゾーン内シダレザクラの維持管理に係る対価として、サービス対価Fを平成30年度第3四半期終了後より四半期ごとに10回に分けて支払う。 事業者は、各事業年度の各四半期終了後に市にサービス対価Fの請求書を提出する。 市は、適法な請求書受理後、請求書受理日から14日以内にサービス対価Fを支払う。 第1回支払予定時期は、平成30年度第3四半期終了後の請求からとする。 サービス対価Fは提案に基づき每期支払うものとし、平準化の必要はない。

- 1 維持管理業務及び運営業務に係るサービス対価は、サービス対価Fを除き全て平準化して支払うものとする。

3. 利用者から得る収入

2. に示すサービス対価の他、事業者は自ら収受できる収入として、お茶と宇治のまち交流館内のミュージアムの入館料、ミュージアムショップの運営から得られる収入、レストラン・喫茶の運営から得られる収入、茶体験プログラムの企画・運営から得られる収入、講座から得られる収入、駐車場の運営から得られる収入がある。また、提案により、観光案内による収入、エントランスホール、庭園及びエントランス広場の一時利用等による収入についても得ることができる。

4. 観光交流機能（ミュージアム）に関するリスク分担

事業者は、需要変動に係るリスクを全て負うものとする。ただし、前年度に公表された宇治市観光入込客数統計・年別（1月1日～12月31日）の神社・仏閣（以下、「観光入込客数」という。）を基準として、当該年度に公表された観光入込客数が10%を超えて増減し、かつミュージアムの収入が、事業者から提案された当該年度の収入を基準として10%を超えて増減した場合、その増減した分を市と事業者で折半する。この折半部分については、翌年度第4四半期までのサービス対価Cで調整を行うものとする。

なお、観光入込客数が公表された年度に、本規定が適用された場合は、当該年度の前年度に公表された観光入込客数を基準とする。

5. 物価変動の考え方（案）

サービス対価について、以下のとおり物価変動に基づいて変動させるものとする。評価は毎年度1回とし、変更される場合には翌年度の第1四半期分から反映させる。

(1) サービス対価A～Bの区分け

サービス対価A～Bは、本事業での設計業務・建設業務・工事監理業務に要する費用をいう。

(2) サービス対価A～Bの計算方法

市及び事業者は、サービス対価A～Bのうち建設業務に要する費用については、「公共工事標準請負契約約款」第25条第1項～4項（全体スライド条項）（平成25年9月国土交通省 大臣官房 技術調査課）に従って、日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により請負代金額が不相当となったと認めるときは、相手方に対し請負代金の変更を請求することができる。

(3) サービス対価C～Eの区分け

サービス対価C～Eは、本事業での維持管理業務・運営業務に要する費用をいう。費用区分は以下のとおりとする。

ア 人件費

イ 水光熱費

ウ 修繕更新費

エその他

(4) サービス対価 C ~ E の計算方法

サービス対価 C ~ E は、事業者提案に基づく初年度のサービス対価の額を基準として、4 年毎に物価変動を調査し、物価変動が 3 % を超えた場合に、超過部分のサービス対価を増減させる。

計算方法

$$X \times \quad = Y$$

Y : 改定後の各支払額

X : 改定前の各支払額 (税抜き、第 1 回目の改定が行われるまでは契約書に記載された額とする。)

: 改定率

$$\text{改定率} = \frac{\text{改定計算時の前年度の指数}}{\text{改定計算時の前々々々年度の指数}}$$

当該改定率は少数点以下第 4 位未満を四捨五入とする。

計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を四捨五入する。

指数は年単位のものを使用する。

第 1 回のサービス対価の改定では、事業者提案に基づく初年度のサービス対価の額を基準とする。

サービス対価が変更された場合には、変更後のサービス対価をそれ以降の改定計算時の基準とする。

改定の要否を調査するにあたり、事業者は、4 年度毎の 6 月 30 日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して当該年度のサービス対価の金額に用いる指数の根拠を市に通知し、市の確認を受けるものとする。改定が行われない場合も同様とする。

表 各改定率に使用する指標

費目		改定率に使用する指標
物価関連 サービス対価	ア	「消費税を除く企業向けサービス価格指標」：労働者派遣サービス (物価指数月報・日銀調査統計局) の年度平均
	イ	「国内企業物価指数」：電力・都市ガス・水道 (物価指数月報・日銀調査統計局) の年度平均
	ウ	「建設物価」より建築費指数/標準指標/事務所/S2,000 m ² 工事原価 (財団法人建設物価調査会) の年度平均
	エ	「国内企業物価指数」：総平均 (物価指数月報・日銀調査統計局) の年度平均

6．対価の支払いスケジュールと支払予定額

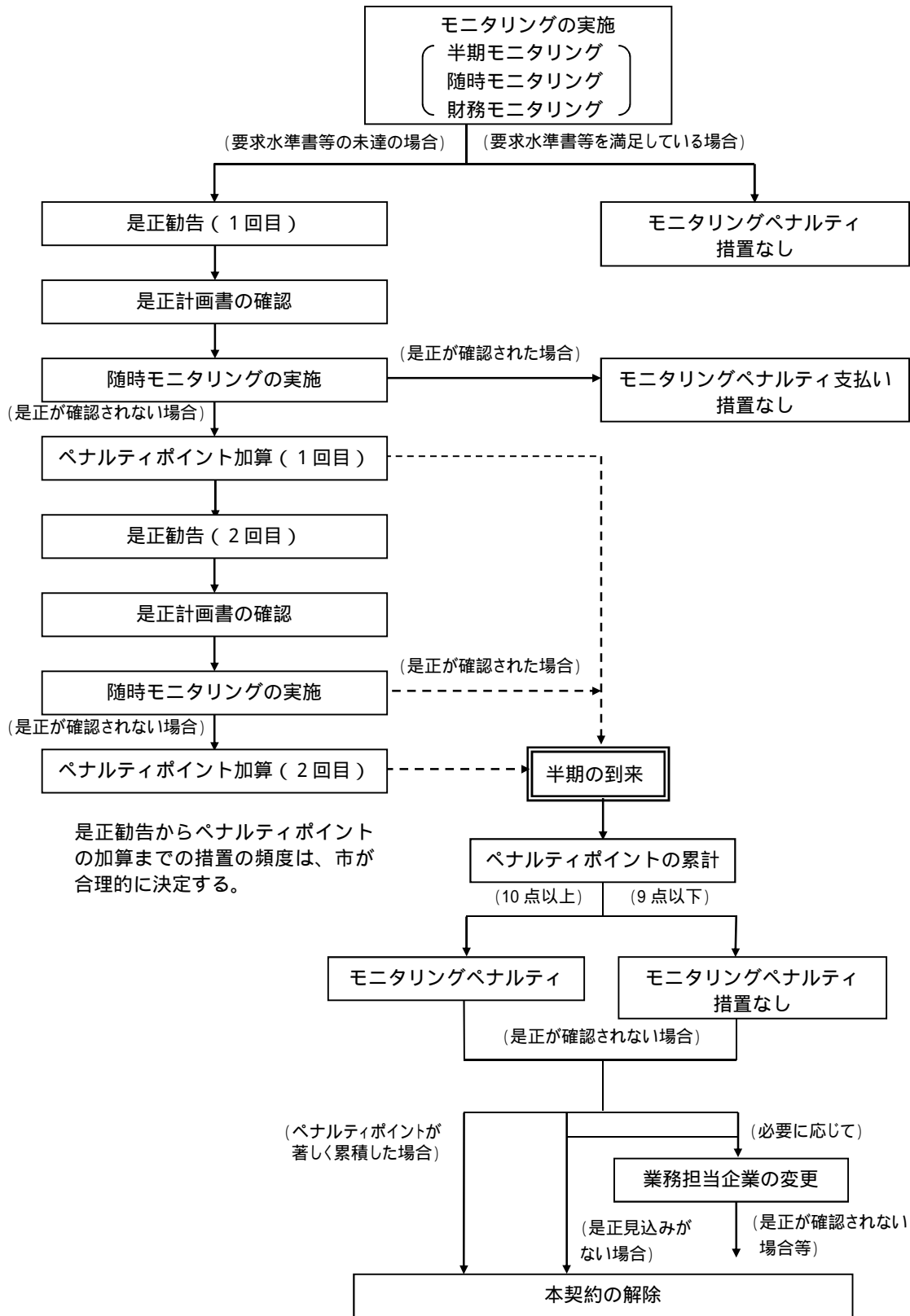
【詳細な支払いスケジュールと支払い予定額については、事業者提案を基に作成する】

別紙 8 モニタリング方法及びサービス対価の減額方法
(第 70 条、第 83 条関係)

1. 維持管理業務・運營業務期間中の要求水準不適合に対する措置

市はモニタリングにより、事業者が本契約に定められた業務を確実に遂行しているかを確認する。モニタリングの結果、事業者の業務内容が本契約、要求水準書、事業提案に示す内容（以下、本別紙において「要求水準書等」という。）を満足していないと市が判断した場合、以下に示す手続きに従い、是正勧告、モニタリングペナルティによるサービス対価の減額措置を取るものとする。

モニタリングの流れ



2. モニタリングの方法

(1) モニタリング実施計画書の作成

事業者は、契約締結後、維持管理業務・運営業務開始日の 90 日前までに、以下の項目の詳細について市と協議し、モニタリング実施計画書を作成する。作成にあたっては、その内容について市に承諾を得る。

- ア モニタリング時期
- イ モニタリング内容
- ウ モニタリング組織
- エ モニタリング手続
- オ モニタリング様式

(2) モニタリングの方法と費用負担

ア 提出書類

(ア) 日報の作成及び保管

事業者は、日報を作成及び保管すること。市は必要に応じて日報を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価できるものとする。

(イ) 月報、四半期総括書、年度管理報告書の提出

事業者は、市が定期モニタリングを行うための月報を当該月終了後 14 日以内、四半期総括書を当該半期終了後 14 日以内、年度管理報告書を当該年度終了後 14 日以内に市へ提出する。

(ウ) 財務書類の提出

事業者は、第 93 条に規定する計算書類等及び監査報告書を決算日から 90 日以内に市へ提出する。

イ モニタリングの方法

(ア) 定期モニタリングの実施（半期）

市は、事業者が提出した第 2 四半期報告書及び第 4 四半期報告書を受理した後 30 日以内に当該四半期報告書等に基づき定期モニタリングを行い、事業者が提供する業務の実施状況を確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

(イ) 随時モニタリングの実施

市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

(ウ) 財務モニタリングの実施

市は、事業者が提出した財務書類を受理した後 14 日以内に財務モニタリングを行い、事業者の財務業況を確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

ウ モニタリング費用の負担

モニタリングの実施に係る市の人件費等は、市の負担とする。ただし、モニタリングにおいて設備状況の確認をする場合等に、事業者に起因する費用が発生する場合は、事業者の負担とする。

3. 要求水準等の不適合に対する措置

(1) 是正勧告（1回目）

市は、事業者の業務において要求水準等への不適合が発生した場合、速やかに当該業務の是正を行うよう、事業者に対して書面により是正勧告を行うものとする。事業者は、市から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について市と協議を行うとともに、是正対策、是正期限、再発防止策等を記載した是正計画書を市に提出し、市の承諾を得るものとする。

(2) 是正の確認（1回目の随時モニタリング）

市は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時モニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

是正が確認されない場合、ペナルティポイントの加算を行う。なお、ペナルティポイントの基準は下表のとおりである。

ペナルティポイントの基準

項目	加算ポイント	内容
重大な要求水準未達	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・施設を利用する上で重大な支障となる事（施設機能に重大な支障をきたすなど、要求水準未達の状態が生じ、サービス水準が著しく低下した状態） ・重大な法令違反の状態が続いている場合 ・収入計画と実際の収入とが著しく乖離している状況が続いている場合
軽微な要求水準未達	2点	<ul style="list-style-type: none"> ・施設を利用する上で軽微な支障となる事象（日常業務における要求水準未達の状態） ・軽微な違反が認められる場合

(3) 是正勧告（2回目以降）

上記(2)におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、市は2回目の是正勧告を行い、上記(1)と同様の手続きを経る。3回目以降の是正勧告についても同様とする。

(4) 是正の確認（2回目以降の随時モニタリング）

市は、上記(3)の後、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時モニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

是正が確認されない場合、ペナルティポイントの加算を行う。3回目以降の随時モニタリングについても同様とする。なお、ペナルティポイントの基準は(2)のとおりである。

(5) モニタリングペナルティによるサービス対価の減額

上記(2)又は(4)における各随時モニタリング後、定期モニタリングの対象となる半期が経過した時点で市は維持管理・運營業務にかかるサービス対価C、D、E、Fそれぞれのペナルティポイントの累計を行い、それに応じた各サービス対価の減額割合を下表に従って定める。サービス対価の支払いに際しては、減額割合に当該年度の各サービス対価を乗じた額を差し引く。モニタリングペナルティによるサービス対価の減額は当該年度終了後に行う。ただし、半期ごとの累計ペナルティポイントが9点以下の場合には減額は行わない。

ペナルティポイントのレベルの具体的判断は市が適宜行う。また、半期ごとに累計されたペナルティポイントは、翌半期に繰り越されることはない。

ペナルティポイントに応じたサービス対価の減額割合及び減額金額

累計ペナルティポイント(X)	当該半期の減額割合	減額金額
1～9点	0%	0円
10～19点	0.1 X (%)	当該年度の各C～Fの費用の1～2%未満
20～29点	0.2 X (%)	当該年度の各C～Fの費用の4～6%未満
30点～	10%	当該年度の各C～Fの費用の10%

(6) モニタリングペナルティの実施

上記(5)に基づきサービス対価の減額金額が確定した後、市はモニタリングペナルティとして当該期のサービス対価の減額を行う。

(7) 業務担当企業の変更

上記(2)又は(4)における各随時モニタリングにおいて是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められない場合、あるいは(6)のモニタリングペナルティの実施後に市において当該業務担当企業の変更が必要と判断した場合には、市は当該業務を担当する維持管理企業又は運営企業の変更を事業者に要求することができる。

(8) 本契約の解除

市は、次のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができる。

ア 上記(7)の措置を取った後、一定の期間を経ても是正効果が認められないと判断し、市が

契約の継続を希望しない場合

- イ モニタリングペナルティの実施に係る事業者のペナルティポイントが著しく蓄積した場合
- ウ 事業者が、上記(7)の措置を求められているにもかかわらず、当該維持管理業務を担当する維持管理企業又は運營業務を担当する運営企業を 30 日以内に選定し、その詳細を市に提出しない場合
- エ 事業者への是正勧告にもかかわらず、市が是正の見込みが全く認められないと判断した場合

(9) やむを得ない事由による場合の措置

次に該当する場合にはペナルティポイントは発生しないものとする。

- ア やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に事業者より市に対して連絡があり、市がこれを認めた場合
- イ 市が事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

別紙 9 法令変更による費用の負担割合
(第 86 条関係)

	市負担割合	事業者負担割合
本事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令の制定・改正の場合	100%	0%
消費税に関する変更	100%	0%
及び 以外の法令の制定・改正の場合	0%	100%

なお、 の本事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令とは、本事業及び本事業類似のサービスを提供する事業に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令を意味するものとし、これに該当しない法人税その他の税制変更及び事業者若しくは本事業に対して一般的に適用される法律の変更は含まれないものとする。

別紙 10 不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合
(第 72 条、第 88 条、第 89 条関係)

1 設計・建設・工事監理期間

設計・建設・工事監理期間中に不可抗力が生じ、設計業務・建設業務・工事監理業務に関して事業者が損害(ただし、事業者の得べかりし利益は含まない。以下、本別紙 10 において同じ。)、損失及び費用が発生した場合、当該損害、損失及び費用の額が、設計・建設・工事監理期間中における累計で、サービス対価 A 及び B の 1 パーセントに至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担する。ただし、当該不可抗力事由により保険金が支払われる場合、事業者の負担額を超えた当該保険金額相当額は、市の負担部分から控除する。

2 維持管理・運営期間

維持管理・運営期間中に不可抗力が生じ、維持管理業務及び運営業務に関して事業者が損害、損失及び費用が発生した場合、当該損害、損失及び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サービス対価 C 乃至 F の 1 パーセントに至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担する。ただし、当該不可抗力事由により保険金が支払われる場合、事業者の負担額を超えた当該保険金額相当額は、市の負担部分から控除する。

別紙 11 本事業の施設配置図
(第3条関係)