木村家住宅整備活用事業

公共施設等運営権実施契約書（案）

令和８年 11 月４日

八尾市

公共施設等運営権実施契約書（案）

１．事　業　名　　木村家住宅整備活用事業
２．事業の場所　　八尾市東本町二丁目 47 番７他（木村家住宅）
３．事業期間　　令和 12 年 10 月１日から令和 22 年９月 30 日まで
４．契約保証金　　第９条に定めるとおり

上記の事業について、八尾市（以下「市」という。）と●●（以下「運営権者」という。）は、各々対等な立場における合意に基づいて、次の条項によって公正な公共施設等運営権実施契約（以下「本実施契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

契約締結の証として本書２通を作成し、当事者記名押印の上、各自１通を保有する。

令和●年●月●日

八尾市

運営権者：

目　次

第１章　総　則 1

第１条　（目的及び用語の定義） 1
第２条　（公共性及び民間事業の趣旨の尊重） 1
第３条　（本事業の概要） 1
第４条　（解釈及び適用） 1
第５条　（費用負担及び本件業務の資金調達） 1
第６条　（第三者の使用） 2
第７条　（許認可、届出等） 2
第８条　（第三者に生じた損害） 2
第９条　（契約の保証） 3
第１０条　（責任の負担） 3
第１１条　（臨機の措置） 3
第１２条　（保険の付保等） 3
第１３条　（要求水準の変更等） 4

第２章　公共施設等運営権の設定 4

第１４条　（公共施設等運営権の設定） 4
第１５条　（運営権対価の支払及び返還） 5
第１６条　（運営権対価の支払遅延） 5

第３章　本施設及び事業用地の使用等 5

第１７条　（本施設及び事業用地の使用） 5
第１８条　（本施設の引渡し及び契約不適合責任） 6
第１９条　（本施設の一部貸付） 6

第４章　開業準備業務 6

第２０条　（開業準備業務の実施） 6
第２１条　（業務計画書の提出） 6
第２２条　（運営業務及び維持管理業務開始に向けた準備業務） 7
第２３条　（利用料金の決定業務） 7
第２４条　（広報メディア業務） 7
第２５条　（備品等調達・設置業務） 7

第５章　運営業務 7

第２６条　（運営業務の実施） 7
第２７条　（業務計画書の提出） 8

第２８条　（年度業務計画書の提出）. 8
第２９条　（業務報告書の提出）. 8
第３０条　（利用料金）. 8
第３１条　（民間収益施設運営業務）. 9
第３２条　（利益還元）. 9
第６章　維持管理業務. 9
第３３条　（維持管理業務の実施）. 9
第３４条　（業務計画書の提出）. 9
第３５条　（年度業務計画書の提出）. 9
第３６条　（業務報告書の提出）. 9
第７章　負担金の支払. 10
第３７条　（負担金の支払）. 10
第３８条　（負担金の返還）. 10
第８章　適正な業務の確保. 10
第３９条　（モニタリング及び要求水準未達成に関する手続）. 10
第４０条　（市による説明要求及び立会い）. 10
第９章　本実施契約の終了及び終了に伴う措置. 11
第１節　本実施契約の終了. 11
第４１条　（契約期間）. 11
第４２条　（運営権者の責めに帰すべき事由による契約解除等）. 11
第４３条　（市の責めに帰すべき事由による契約解除等）. 13
第４４条　（公益上の理由による契約解除等）. 13
第４５条　（法令等の変更による契約解除等）. 13
第４６条　（不可抗力による契約解除）. 14
第２節　本実施契約終了に際しての処置. 14
第４７条　（運営権の取消し等）. 14
第４８条　（事業終了時の引継ぎ）. 14
第４９条　（本施設等の引継ぎ）. 15
第５０条　（終了手続の負担）. 15
第 10 章　経営管理等. 15
第５１条　（運営権者による事実の表明・保証）. 15
第５２条　（運営権者による誓約）. 16
第５３条　（運営権等の処分）. 16
第５４条　（書類の提出）. 16

第 11 章　法令変更 17
第５５条　（通知の付与及び協議）..... 17
第５６条　（法令変更による増加費用・損害等の扱い）..... 17
第 12 章　不可抗力 18
第５７条　（通知の付与及び協議）..... 18
第５８条　（不可抗力による増加費用・損害等の扱い）..... 18
第 13 章　その他 18
第５９条　（公租公課の負担）..... 18
第６０条　（著作権の侵害の防止）..... 18
第６１条　（特許権等の使用）..... 19
第６２条　（秘密保持）..... 19
第６３条　（個人情報の保護等）..... 19
第６４条　（条例等の適用）..... 20
第６５条　（請求、通知等の様式その他）..... 20
第６６条　（遅延利息）..... 20
第６７条　（協議）..... 20
第６８条　（準拠法）..... 21
第６９条　（管轄裁判所）..... 21
別紙１　用語の定義 22
別紙２　運営権者等が付保する保険..... 26
別紙３　負担金の構成及び支払方法等..... 27
別紙４　モニタリング及び負担金の減額等の基準と方法..... 28
別紙５　法令変更による費用の負担割合..... 29
別紙６　不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合..... 30

【注：優先交渉者がSPCを設立しない場合は、必要な修正を行います。】

公共施設等運営権実施契約書

第１章　総　則

（目的及び用語の定義）

第１条　本実施契約は、市及び運営権者が相互に協力し、本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　本実施契約において使用する用語の意義は、本文中に特に明示されているものを除き、別紙１に定めるとおりとする。

（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）

第２条　運営権者は、本事業が木村家住宅の文化財としての価値を保存するとともに、河内木綿に象徴される市の歴史や文化を次世代へとつなぎ、市の魅力向上に寄与することを目的として実施されることを十分に理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重する。

２　市は、本事業が民間企業たる運営権者の創意工夫に基づき実施されることを十分に理解し、その趣旨を尊重する。

（本事業の概要）

第３条　本事業は、次の各号に掲げる業務、これらの業務の実施に係る資金調達並びにこれらに付随し、関連する一切の事業及び業務により構成されるものとし、運営権者は本事業に関連のない事業を行ってはならない。

(1)　開業準備業務

(2)　運営業務

(3)　維持管理業務

２　運営権者は、本実施契約及び本事業関連書類に従い、法令等を遵守し、善良なる管理者の注意義務をもって本件業務を遂行しなければならない。

（解釈及び適用）

第４条　市と運営権者は、本実施契約とともに、本事業関連書類に定められた事項が適用されることを確認する。

２　本実施契約と本事業関連書類との間又は本事業関連書類相互間に矛盾、齟齬がある場合、本実施契約、基本協定、募集要項等に関する質疑回答、募集要項等、提案書類の順にその解釈が優先する。

３　前項の規定にかかわらず、提案書類と要求水準書の内容に差異があり、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ときは、その限度で提案書類の記載が要求水準書の記載に優先する。

（費用負担及び本件業務の資金調達）

第５条　本件業務の実施に関する一切の費用は、本実施契約に特段の規定がある場合を除き、全て運営権者が負担する。本件業務に関する運営権者の資金調達は、全て運営権者の責任におい

て行う。

2　運営権者が本件業務を実施するにあたり、国又は地方公共団体等が実施する法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合、市は、合理的に可能な範囲内で、それらの支援を運営権者が受けることができるよう協力する。

（第三者の使用）

第６条　運営権者は、本実施契約及び本事業関連書類に従い、各本件業務を、各構成企業又は協力企業に直接委託し又は請け負わせることができる。ただし、運営権者は、本件業務の全部を一括して第三者に委託し又は請け負わせてはならない。

2　運営権者は、前項により各本件業務を構成企業又は協力企業に委託し又は請け負わせたときは、速やかにその委託又は請負の内容を市に報告しなければならない。

3　運営権者は、各本件業務に係る構成企業又は協力企業を変更又は追加してはならない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合であって、市の事前の承諾を得た場合はこの限りではない。

4　運営権者による構成企業又は協力企業その他の第三者への業務の委託及び請負は、全て運営権者の責任において行うものとし、構成企業又は協力企業その他の第三者の責めに帰すべき事由は、全て運営権者の責めに帰すべき事由とみなして、運営権者が責任を負う。

（許認可、届出等）

第７条　運営権者による本件業務の実施その他本実施契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、運営権者がその責任及び費用負担において、これを取得及び維持しなければならない。本件業務の実施その他本実施契約上の義務を履行するために必要な一切の届出・各種申請についても同様とし、運営権者がその責任及び費用負担において、これを提出しなければならない。ただし、市が取得及び維持すべき許認可並びに市が提出すべき届出はこの限りでない。

2　運営権者は、前項の許認可等の申請に際しては、市に事前説明及び事後報告を行う。

3　市は、運営権者が要請した場合には、運営権者による許認可の取得、届出及びその維持等に必要な資料の提供等その他必要な事項について、合理的に可能な範囲で協力する。

4　運営権者は、市が要請した場合には、市による許認可の取得、届出及びその維持等に必要な資料の提供等その他必要な事項について、合理的に可能な範囲で協力する。

5　運営権者は、運営権者が取得すべき許認可の取得又は届出の遅延により、増加費用又は損害が生じた場合、当該増加費用又は当該損害を負担する。ただし、市の責めに帰すべき事由による場合は、市が当該増加費用又は損害を負担し、法令等の変更又は不可抗力により遅延した場合は、第 11 章又は第 12 章の規定に従う。

（第三者に生じた損害）

第８条　運営権者が各本件業務を履行する過程で、又は履行した結果、第三者に損害が発生したときは、本実施契約の他に特段の定めがない限り、運営権者がその損害を賠償しなければならない。ただし、かかる損害のうち、市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、市がこれを負担する。

2　運営権者による各本件業務の実施に関し、不可抗力により第三者に損害が発生した場合の取

扱いは、第 12 章の規定に従う。

（契約の保証）

第９条　運営権者は、本実施契約の締結日までに、本件業務に関する運営権者の義務の履行を保証するため、契約保証金を納付しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、契約保証金を免除する。

(1)　八尾市財務規則（昭和 39 年八尾市規則第 33 号）第 122 条第１号の規定による履行保証保険契約を締結し、当該保険証書が提出されたとき。

(2)　同規則第 122 条第４号の規定による確実な担保が提供されたとき。

２　前項の保証にかかる契約保証金の額、保証金額又は保険金額（以下「保証の額」という。）並びに保証を付す時期及び保証期間については、運営権者は、本実施契約の締結日及び事業期間中の各事業年度の開始日までに、当該事業年度を保証期間とし、保証の額を当該年度において市が運営権者に支払う負担金の額の 100 分の５以上とする保証を付さなければならない。

３　負担金の額に変更があった場合には、保証の額が変更後の負担金の 100 分の５に達するまでは、市は、保証の額の増額を請求することができ、運営権者は、保証の額の減額を請求することができる。

（責任の負担）

第１０条　運営権者は、本実施契約に別段の定めがある場合を除き、本件業務の履行に関する一切の責任を負う。

２　本実施契約に別段の定めがある場合を除き、運営権者による本件業務の履行に関する市による請求、勧告、通知、確認、承認、承諾、検査等若しくは立会い又は運営権者から市に対する報告、通知若しくは説明等を理由として、運営権者はいかなる本実施契約上の責任も免れることはできず、当該請求、勧告、通知、確認、承認、承諾、検査等若しくは立会い又は報告、通知若しくは説明等を理由として、市は何ら責任を負担しない。

（臨機の措置）

第１１条　運営権者は、災害防止等のため必要があると認めるときは、臨機の措置をとり、災害等による損害をできる限り少なくするよう努めなければならない。

２　前項の場合において、運営権者は、そのとった措置の内容を市に直ちに通知しなければならない。

３　運営権者が第１項の規定により臨機の措置をとった場合において、当該措置に要した費用のうち、運営権者が自ら負担することが適当でないと市が認める部分については、市と運営権者で協議の上、合理的な範囲で市が負担する。

（保険の付保等）

第１２条　運営権者は、本件業務の実施に関し、別紙２に定める期間において別紙２に定める内容の保険に加入し、その保険料を負担する。

２　運営権者は、前項により加入した保険の保険証券又はこれに代わるものとして市が認めたものを、加入後速やかに市に呈示し、その原本証明付写しを市に提出しなければならない。

（要求水準の変更等）

第１３条　市は、本件業務に関する要求水準書の内容を変更する場合、事前に運営権者に対して通知の上、その対応について協議を行った上で変更するものとする。

２　本件業務について増加費用又は損害が発生した場合の措置は、次の各号記載のとおりとする。

(1)　市の責めに帰すべき事由（①市の指示又は請求（運営権者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。）及び②本実施契約若しくは要求水準書の不備又は市による変更（運営権者の責めに帰すべき事由に起因する変更を除く。）を含む。）により、合理的な増加費用又は損害が発生した場合、市が当該増加費用又は当該損害を負担する。

(2)　運営権者の責めに帰すべき事由により、増加費用又は損害が発生した場合、運営権者が当該増加費用又は当該損害を負担する。

(3)　法令等の変更又は不可抗力により、増加費用又は損害が発生した場合の取扱いは、第 11 章又は第 12 章の規定に従う。

３　本実施契約に基づき運営権者に生じた増加費用又は損害を市が負担する場合、当該増加費用又は損害の帰責事由等にかかわらず、当該増加費用又は損害には、運営権者（本件業務の一部を第三者に委託し又は請け負わせた場合における当該第三者を含む。）の逸失利益を含まないものとする。

第２章　公共施設等運営権の設定

（公共施設等運営権の設定）

第１４条　市は、以下の各号の条件の全部が満たされていることを条件に、運営権設定予定日に、運営権者が本施設の運営等を実施するための運営権を設定する（以下、本項に基づき運営権が設定された日を「運営権設定日」という。）。

(1)　運営権者の①原本証明付定款の写し、②履歴事項全部証明書及び③代表印の印鑑証明書の市への提出（ただし、基本協定に基づいて提出された書類から変更がない場合は、当該書類の再提出を要しない。）

(2)　運営権設定予定日において第 51 条各号に掲げる事項が真実かつ正確であり、誤解を避けるために必要な説明に欠けていないこと。

(3)　基本協定の当事者（市を除く。）について基本協定に定める義務の違反がなく、また本事業の優先交渉権者決定手続に関して基本協定第５条第４項各号のいずれかの事由が生じていないこと。

(4)　市による本施設の整備が完了し、第 18 条第１項に基づく本施設の運営権者への引渡しが可能な状態になっていること。

(5)　運営権者による本件業務の実施に必要となる許認可等の取得及び維持がなされていると合理的に認められること。

(6)　前各号のほか、運営権者において、本実施契約に定める義務の違反がないこと。

２　前項に基づく運営権の設定により、当該運営権設定時点における本施設の運営等に関する権利及び責任は、本実施契約で別途定める場合を除き、市から運営権者に移転する。また、市は、当該運営権設定後直ちに、運営権者に対して運営権の設定を証する書面を交付する。

３　運営権の存続期間は、運営権設定日から運営期間の終了日までとする。
４　運営権者は、運営権の効力発生後、自らの費用負担により、PFI 法第 27 条に基づく運営権の登録に必要な手続を行うものとし、市はこれに協力する。
５　運営権者は、自らの責めに帰すべき事由により運営権設定日が運営権設定予定日よりも遅延したことにより、増加費用又は損害が生じた場合は、当該増加費用又は当該損害を自ら負担し、この場合においても運営期間の終了日は変更されない。ただし、当該遅延が市の責めに帰すべき事由による場合は、市が当該増加費用又は損害を負担し、法令等の変更又は不可抗力により遅延した場合は、第 11 章又は第 12 章の規定に従う。

（運営権対価の支払及び返還）
第１５条　運営権者は、以下の要領により運営権対価を毎事業年度分割払いで市に対して支払う。
(1)　第１回：前条第１項による運営権の設定後運営権設定予定日までの間において、市に対して、市が指定する方法により運営権対価総額の 20 分の１の金額並びにこれにかかる消費税及び地方消費税を支払う。
(2)　第２回～第 10 回：各事業年度が開始するまでに、市に対して、市が指定する方法により運営権対価総額の 10 分の１の金額並びにこれにかかる消費税及び地方消費税を支払う。
(3)　第 11 回：最終の事業年度が開始するまでに、市に対して、市が指定する方法により運営権対価総額の 20 分の１の金額並びにこれにかかる消費税及び地方消費税を支払う。
２　運営権設定日以降において、運営権が存続期間の満了日より前に取り消された場合、運営権対価の総額を運営権設定日（同日を含む。）から存続期間の満了日（同日を含む。）までの実日数で除した金額に、残存期間（運営権の取消しの効力発生日の翌日（同日を含む。）から存続期間の満了日（同日を含む。）まで）の実日数を乗じて得られた金額から、未払いの運営権対価の額及び支払済みの負担金の額を控除した金額を、市は運営権者に対して速やかに返還する。ただし、当該返還額に利息等は付さないものとし、また、市が運営権者に対する履行期の到来した金銭債権を有している場合は、対当額において相殺することができる。
３　前項の規定にかかわらず、第 42 条第２項第１号に基づき本実施契約が解除された場合には、市は運営権者から受領した運営権対価を返還しない。
４　市は、本実施契約で別途定める場合（第２項の場合を含む。）を除き、第１項の運営権対価を返還又は減額する義務を負わない。

（運営権対価の支払遅延）
第１６条　前条第１項に基づく運営権対価の支払が同項に定める期日よりも遅延した場合、運営権者は、当該遅延期間に応じ第 66 条に規定される遅延利息を市に支払わなければならない。

第３章　本施設及び事業用地の使用等

（本施設及び事業用地の使用）
第１７条　運営権者は、本施設及び事業用地において、本実施契約及び本事業関連書類に従い、各本件業務を実施する。
２　本施設及び事業用地の管理は、運営権者が善良なる管理者の注意義務をもってこれを行うも

のとし、運営権者は、本実施契約において許容されている場合を除き、第三者に本施設及び事業用地を使用又は収益させてはならない。

3　運営権者は、運営期間において、各本件業務の履行に必要な限度で、本施設及び事業用地を使用することができる。

4　運営権者は、前項に基づく本施設及び事業用地の利用に関して、貸付料又は使用料等を支払うことを要しない。

（本施設の引渡し及び契約不適合責任）

第１８条　市は、運営権設定予定日において、本施設を現状有姿にて運営権者に引き渡す。

2　市は、本施設及び事業用地に関する一切の契約不適合責任を負担しない。

3　前項の規定にかかわらず、募集要項等から合理的に推測し得ない本施設及び事業用地の瑕疵（本施設の不具合（運営権者の施工等に起因する場合を除く。）、並びに事業用地における埋蔵文化財、地中埋設物及び土壌汚染を含む。）に起因して運営権者に直接生じた合理的な増加費用は市が負担する。

（本施設の一部貸付）

第１９条　運営権者は、運営業務として、本事業関連書類に従い、本施設の一部（以下「転貸借部分」という。）を、第三者に貸し付けることができる。

2　市と運営権者は、転貸借部分について、別途市が指定する様式による公有財産貸付契約を締結するものとする。貸付料は無償とする。

3　前項により締結される公有財産貸付契約は借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 38 条による定期建物賃貸借契約とし、賃貸借期間は運営期間の終了日を超えないものとする。

4　第１項の規定により転貸借部分について第三者と締結する建物賃貸借契約は、借地借家法第 38 条による定期建物賃貸借としなければならず、その賃貸借期間（第三者の立ち退き及び原状回復に要する期間を含む。）は、公有財産貸付契約の賃貸借期間の範囲内としなければならない。

5　運営権者は、第１項の規定により転貸借部分を第三者に貸し付ける場合には、事前に市に貸し付けの相手方について通知して承諾を得るものとし、締結した建物賃貸借契約の写しを市に提出しなければならない。

第４章　開業準備業務

（開業準備業務の実施）

第２０条　運営権者は、開業準備期間中において、本実施契約及び本事業関連書類に従い、自らの責任及び費用負担において（ただし、市が運営権者に支払う負担金を除く。）、開業準備業務を行うものとし、開業準備業務に関する一切の責任を負担する。

2　運営権者は、開業準備業務を、運営企業及び維持管理企業をして実施させる。

（業務計画書の提出）

第２１条　運営権者は、開業準備業務開始日の２か月前までに、開業準備業務にかかる業務実施体制、業務実施内容及び工程計画等必要な事項を記載した、市が合理的に満足する様式及び内容の本事業関連書類に従った業務計画書を作成して市に提出し、市の承認を得なければならな

い。
2　運営権者は、業務計画書の内容を変更しようとする場合は、速やかに変更案を市に提出し、その内容について市の承認を得なければならない。
3　運営権者は、第１項に基づき届け出た業務実施体制に変更が生じる場合には、あらかじめ市に届け出るものとする。
4　統括責任者、運営業務責任者及び維持管理業務責任者は、構成企業又は協力企業が直接雇用する正社員から選任するものとし、統括責任者、運営業務責任者及び維持管理業務責任者は、統括責任者、運営業務責任者又は維持管理業務責任者と兼務することはできない。

（運営業務及び維持管理業務開始に向けた準備業務）
第２２条　運営権者は、個人情報保護マニュアル、緊急時対応マニュアル等、本事業の運営業務及び維持管理業務の実施にあたって必要なマニュアルを作成するものとする。
2　運営権者は、運営権設定日から運営・維持管理開始日の前日までの間、本施設について日常清掃や植栽管理等の必要な維持管理を行う。

（利用料金の決定業務）
第２３条　運営権者は、運営・維持管理開始日までに、実施方針条例に基づき、本施設の利用料金体系（利用区分、単価等）を提案し、市に届け出るものとする。利用料金体系を変更しようとする場合も同様とする。

（広報メディア業務）
第２４条　運営権者は、運営権設定日後速やかに本施設の運営内容に合わせてパンフレット等を作成し、本施設の広報活動を行う。また、運営権者は、本施設のホームページ及び SNS アカウント等を開設し、適切に運用する。
2　運営権者は、広報メディア業務に関連して市の広報誌への掲載や関係各課等の協力が必要な場合は市に依頼するものとし、市は合理的に可能な範囲でこれに協力するものとする。

（備品等調達・設置業務）
第２５条　運営権者は、運営・維持管理開始日までに、必要な備品等の調達・設置を行う。
2　運営権者が調達する備品等については、備品等一覧を作成して市に提出し、あらかじめ市の承認を得た上で調達及び設置するものとする。
3　第１項により運営権者が調達する備品等は、全て運営権者の所有物とし、運営権者において管理するものとする。

第５章　運営業務

（運営業務の実施）
第２６条　運営権者は、運営・維持管理期間中において、本実施契約及び本事業関連書類に従い、自らの責任及び費用負担において（ただし、市が運営権者に支払う負担金を除く。）、運営業務を行うものとし、運営業務に関する一切の責任を負担する。
2　運営権者は、運営業務を、運営企業をして実施させる。

３　本施設には登録文化財（以下「文化財」という。）が含まれているため、運営権者は、運営業務を行うにあたり、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）、大阪府文化財保護条例（昭和 44 年大阪府条例第５号）、大阪府文化財保護条例施行規則（平成５年大阪府教育委員会規則第３号）、八尾市文化財保護条例（平成３年八尾市条例第 18 号）、八尾市文化財保護条例施行規則（令和３年八尾市規則第 65 号）、その他関係法令等を遵守し、文化財の保護に努めなければならない。

４　運営権者は、文化財を適切に管理しなければならない。

５　運営権者は、文化財を毀損、滅失したときは、速やかに市に報告するとともに、その対応について市の指示に従わなければならない。

（業務計画書の提出）

第２７条　運営権者は、運営・維持管理開始日の２か月前までに、運営・維持管理期間にわたる本件業務の運営方針、業務実施体制、有資格者の経歴等、業務実施内容及び方法・スケジュール等必要な事項を記載した、市が合理的に満足する様式及び内容の本事業関連書類に従った業務計画書を作成して市に提出し、市の承認を得なければならない。

２　運営権者は、業務計画書の内容を変更しようとする場合は、速やかに変更案を市に提出し、その内容について市の承認を得なければならない。

（年度業務計画書の提出）

第２８条　運営権者は、各事業年度について、前年度の２月末日まで（令和 12 年度は運営業務開始日の１か月前まで）に、市が合理的に満足する様式及び内容の本事業関連書類に従った運営業務に係る年度業務計画書を作成して市に提出し、その内容について市の承認を得なければならない。

２　運営権者は、年度業務計画書の内容を変更しようとする場合は、速やかに変更案を市に提出し、その内容について市の承認を得なければならない。

（業務報告書の提出）

第２９条　運営権者は、本事業関連書類に従い、運営業務に関する四半期業務報告書及び年度業務報告書を作成し、四半期業務報告書は当該四半期終了後 14 日以内に、年度業務報告書は当該年度終了後１か月以内に、それぞれ市に提出する。

２　運営権者は、本事業関連書類に従い、運営業務の実施状況について、自らの費用負担でセルフモニタリングを行うものとし、その結果を前項の年度業務報告書とともに市に提出する。

３　運営権者は、セルフモニタリングにより、本事業関連書類に従った運営業務の履行ができない恐れがあると判明した場合は、速やかに市に報告して改善するとともに、翌年度の年度計画書に反映しなければならない。

（利用料金）

第３０条　運営権者は、第 23 条に基づき定めた料金体系に基づき、本施設の利用者から徴収した利用料金を、自らの収入とすることができる。

２　本施設の利用料金の収納に関する業務については、その全てを運営権者の責任で行い、利用料金の未収納についても市はその責任を負担せず、運営権者の負担とする。

３　市は、随時、利用料金の出納状況について、運営権者に対し監査を実施することができる。

４　本実施契約の他の規定にかかわらず、市の責めに帰すべき事由による場合を除き、本施設の利用者数の増減及びそれに伴う利用料金収入の増減に関するリスクは、全て運営権者の負担とし、市は、利用者数の増減を理由とする本実施契約の変更は行わない。

（民間収益施設運営業務）

第３１条　運営権者は、本施設の主屋棟及び別棟において、本事業関連書類に従い、民間のノウハウや創意工夫を活かした民間収益事業を実施する。

２　民間収益事業の実施に必要な許認可等については、運営権者が自らの責任及び費用負担にて取得する。

３　運営権者は、民間収益事業から得られた収入を、自らの収入とすることができる。

（収益還元）

第３２条　運営権者は、各事業年度（令和 12 年度を除く）において本事業にかかる当該年度の売上高の額から当該年度に市に支払う運営権対価を控除した額に●％を乗じた金額の収益還元金を、毎年度市が指定する期日までに市に現金で納付しなければならない。

２　市は、運営権者により適正な収支管理が行われていることを確認するため、定期的に又は随時財務モニタリングを行うことができ、運営権者はこれに協力しなければならない。

第６章　維持管理業務

（維持管理業務の実施）

第３３条　運営権者は、本実施契約及び本事業関連書類に従い、自らの責任及び費用負担において、維持管理業務を行うものとし、維持管理業務に関する一切の責任を負担する。

２　運営権者は、維持管理業務を、維持管理企業をして実施させる。

（業務計画書の提出）

第３４条　運営権者は、維持管理業務開始日の２か月前までに、運営・維持管理期間にわたる本件業務の運営方針、業務実施体制、有資格者の経歴等、業務実施内容及び方法・スケジュール等必要な事項を記載した、市が合理的に満足する様式及び内容の本事業関連書類に従った業務計画書を作成して市に提出し、市の承認を得なければならない。

２　運営権者は、業務計画書の内容を変更しようとする場合は、速やかに変更案を市に提出し、その内容について市の承認を得なければならない。

（年度業務計画書の提出）

第３５条　運営権者は、各事業年度について、前年度の２月末日まで（令和 12 年度は維持管理業務開始日の１か月前まで）に、市が合理的に満足する様式及び内容の本事業関連書類に従った維持管理業務に係る年度業務計画書を作成して市に提出し、その内容について市の承認を得なければならない。

２　運営権者は、年度業務計画書の内容を変更しようとする場合は、速やかに変更案を市に提出し、その内容について市の承認を得なければならない。

（業務報告書の提出）

第３６条　運営権者は、本事業関連書類に従い、維持管理業務に関する四半期業務報告書及び年度業務報告書を作成し、四半期業務報告書は当該四半期終了後 14 日以内に、年度業務報告書は当該年度終了後１か月以内に、それぞれ市に提出する。

２　運営権者は、本事業関連書類に従い、維持管理業務の実施状況について、自らの費用負担でセルフモニタリングを行うものとし、その結果を前項の年度報告書とともに市に提出する。

３　運営権者は、セルフモニタリングにより、本事業関連書類に従った維持管理業務の履行ができないおそれがあると判明した場合は、速やかに市に報告して改善するとともに、翌年度の年度業務計画書に反映しなければならない。

第７章　負担金の支払

（負担金の支払）

第３７条　市は、運営権者に対し、本件業務に要する費用について一定の負担をすることを目的として、負担金を支払う。

２　負担金の金額、支払方法及び改定方法等については、別紙３の規定による。

３　市は、モニタリングの結果、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務に係る運営権者の業務内容が本事業関連書類の内容を逸脱していると判断した場合には、別紙４の規定に基づき負担金を減額することができる。

（負担金の返還）

第３８条　市は、開業準備業務、運営業務又は維持管理業務に関して運営権者から市に提出された業務報告書その他の書類に虚偽の記載を発見し、これを運営権者に対して通知した場合、運営権者は市に対して、当該虚偽記載が認められれば市が別紙４の記載に従い減額し得た負担金の金額を速やかに返還しなければならない。

第８章　適正な業務の確保

（モニタリング及び要求水準未達成に関する手続）

第３９条　市は、本事業関連書類に適合した本事業の遂行を確保するため、運営権者が実施するセルフモニタリングの結果を踏まえ、別紙４の規定に基づき、各本件業務につきモニタリングを行う。

２　モニタリングの結果、運営権者による各本件業務の実施が本事業関連書類を逸脱していると市が判断した場合には、市は、別紙４に従って、各本件業務につき必要な措置を行う。

３　モニタリングにかかる費用のうち、本実施契約において運営権者の義務とされているものを除く他の部分は、これを市の負担とする。

４　運営権者は、各本件業務について、本事業関連書類を逸脱する状況が生じ、かつ、これを運営権者自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに市に対して報告・説明しなければならない。

（市による説明要求及び立会い）

第４０条　市は、運営権者に対し、本件業務について、随時その説明を求め、市が必要とする書

類の提出を請求し、又は本件業務の実施状況を自ら立会いの上確認することができる。運営権者は、係る市の要求に対して最大限の協力を行わなければならない。

2　前項に規定する説明又は確認の結果、本件業務の状況が、本事業関連書類の内容を逸脱していることが判明した場合の措置については、前条第２項の規定が適用される。

3　市は、必要に応じて、本施設について、本施設の利用者その他の者へのヒアリングを行うことができる。

4　市は、本条に基づく説明要求、確認、立会いの実施等を理由として、本件業務の全部又は一部について、何らの責任も負担せず、また、運営権者は、これらを理由として、本実施契約上の運営権者の責任を何ら軽減又は免除されるものではない。

第９章　本実施契約の終了及び終了に伴う措置

第１節　本実施契約の終了

（契約期間）

第４１条　本実施契約は、本実施契約に別段の定めがある場合を除き、本実施契約の締結日から効力を生じ、運営権存続期間の終了日（本実施契約によってそれ以前に本実施契約が終了した場合は当該終了日）まで効力を有する。

（運営権者の責めに帰すべき事由による契約解除等）

第４２条　本実施契約の締結日以後運営権存続期間の終了日までの間において、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、市は、運営権者に対して、次項に掲げる措置のいずれかをとることができる。

(1)　運営権者が本件業務の全部又は一部の履行を怠り（運営権者による本件業務の履行の内容が本事業関連書類の内容を逸脱している場合を含む。）、その状態が 30 日間以上にわたり継続したとき。

(2)　運営権者の責めに帰すべき事由により、本実施契約の履行が困難となったとき。

(3)　運営権者の責めに帰すべき事由により、運営権が取り消されたとき。

(4)　運営権者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他の倒産法制上の手続について、運営権者の取締役会でその申立を決議したとき又はその他の第三者（運営権者の役員、従業員を含む。）によりその申立がなされたとき。

(5)　運営権者が、市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。

(6)　構成企業又は協力企業が本事業の優先交渉権者決定手続に関して重大な法令等の違反をしたとき（基本協定第５条第４項第１号から第６号に該当する場合を含む。）。

(7)　運営権者が、正当な理由なくして、モニタリングに基づく市の是正指導、是正勧告又は当該業務にあたる者の変更の要求等に従わないとき。

(8)　運営権者の責めに帰すべき事由により、運営権者から本実施契約の解除の申出があったとき。

(9)　運営権者が次のいずれかに該当したとき。

ア　役員等（非常勤を含む役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者をいう。以下同

じ。）が暴力団員又は暴力団密接関係者であると認められるとき。

イ　暴力団員又は暴力団密接関係者が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。

ウ　役員等又は事実上経営に参加している者が、自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者を利用するなどしたと認められるとき。

エ　役員等又は事実上経営に参加している者が、いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者に対して、金銭、物品その他の財産上の利益又は役務の供与（以下「利益の供与」という。）をしたと認められるとき。そのほか、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をしたと認められるとき。

オ　役員等又は事実上経営に参加している者が、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者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。

カ　本実施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。）にあたって、その相手方がアからオに規定する行為を行う者、入札参加停止措置を受けている者又は八尾市契約関係暴力団排除措置要綱第 12 条第１項に規定する誓約書違反者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ　本実施契約に係る下請契約等にあたって、アからオまでのいずれかに該当する者をその相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）において、市が運営権者に対して当該契約の解除を求め、運営権者がこれに従わなかったとき。

ク　本実施契約の履行にあたって、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を市に報告せず、又は警察に届け出なかったとき。

(10)　前各号に掲げる場合のほか、運営権者が適用のある法令等若しくは本実施契約に違反し、又は運営権者による本実施契約における表明保証が真実でなく、その違反若しくは不実により本実施契約の目的を達することができない又は運営権者若しくは本指定を継続することが適当でないと市が認めたとき。

２　前項の場合において、市が運営権者に対してとり得る措置は、次の各号記載のとおりとする。

(1)　市は、運営権者に対して書面で通知した上で、本実施契約を解除することができる。

(2)　市が、本事業を継続することが合理的と判断した場合、市、運営権者及び運営権者の株主との間における協議を経た上で、運営権者の株主をして、運営権者の全株式を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。

(3)　市が、本事業を継続することが合理的と判断した場合、運営権者をして、法令等及び第 54 条に基づき、運営権及び運営権者の本実施契約上の地位を、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。

３　前項第１号により本実施契約が解除された場合、運営権者は、市に対して、負担金及び運営権対価の合計額の 100 分の５に相当する金額を違約金として市が指定する期間内に支払う。さらに、市が被った合理的損害の額が上記違約金の額を超過する場合、市は、係る超過額につい

て、運営権者に損害賠償請求を行うことができる。

4　前項の場合において、第９条の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、市は、当該契約保証金又は担保をもって前項の違約金に充当することができる。

5　次に掲げる者が本実施契約を解除した場合は、第２項第１号により本実施契約が解除された場合とみなす。

(1)　運営権者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定により選任された破産管財人

(2)　運営権者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定により選任された管財人

(3)　運営権者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定により選任された再生債務者等

（市の責めに帰すべき事由による契約解除等）

第４３条　本実施契約の締結日以後運営権存続期間の終了日までの間において、市が本実施契約上の重要な義務に違反した場合、運営権者は、市に対し、書面で通知の上、当該違反の是正を求めることができる。運営権者は、係る通知が市に到達した日から 30 日以内に市が当該違反を是正しない場合には、市に対して、さらに書面で通知をした上で、本実施契約を解除することができる。

2　市が全ての本施設の所有権を有しなくなった場合、PFI 法第 29 条第４項により運営権は消滅し、本実施契約も当然に終了する。

3　前各項に基づき本実施契約が解除された場合又は終了した場合（前項の場合については市の責めに帰すべき事由がある場合に限る。）、市は、運営権者に対し、当該解除又は終了に伴う合理的な増加費用及び損害を負担する。

（公益上の理由による契約解除等）

第４４条　市は、本施設を他の公共の用途に供する場合その他の理由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合、６か月以上前に運営権者に通知して、本実施契約を解除することができる。

2　前項に基づき本実施契約が解除された場合、市は、運営権者に対し、通常生ずべき損失を補償する。

（法令等の変更による契約解除等）

第４５条　本実施契約の締結日以後運営権存続期間の終了日までの間において、第 55 条に基づく協議にもかかわらず、本実施契約の締結日後における法令等の変更により、市が運営権者による本事業の継続を困難と判断した場合又は本実施契約の履行のために過大な費用を要すると判断した場合、市は、運営権者と協議の上、次に掲げる措置のいずれかをとることができる。

(1)　市は、運営権者に対して書面で通知した上で、本実施契約を解除することができる。

(2)　市が、本事業を継続することが合理的と判断した場合、市、運営権者及び運営権者の株主との間における協議を経た上で、運営権者の株主をして、運営権者の全株式を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。

(3)　市が、本事業を継続することが合理的と判断した場合、運営権者をして、法令等及び第53条に基づき、運営権及び運営権者の本実施契約上の地位を、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。

2　前項第１号に基づき本実施契約が解除された場合、市は当該解除に伴い運営権者に生じた増加費用及び損害について一切負担しない。

（不可抗力による契約解除）

第４６条　本実施契約の締結日以後運営権存続期間の終了日までの間において、第 57 条に基づく協議にもかかわらず、不可抗力に係る事由が生じた日から 60 日以内に本実施契約の変更及び増加費用の負担について合意が成立しない場合、市は、運営権者と協議の上、次に掲げる措置のいずれかをとることができる。

(1)　市は、運営権者に対して書面で通知した上で、本実施契約を解除することができる。

(2)　市が、本事業を継続することが合理的と判断した場合、市、運営権者及び運営権者の株主との間における協議を経た上で、運営権者の株主をして、運営権者の全株式を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。

(3)　市が、本事業を継続することが合理的と判断した場合、運営権者をして、法令等及び第53条に基づき、運営権及び運営権者の本実施契約上の地位を、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。

2　前項第１号に基づき本実施契約が解除された場合、市は当該解除に伴い運営権者に生じた増加費用及び損害について一切負担しない。

第２節　本実施契約終了に際しての処置

（運営権の取消し等）

第４７条　本実施契約の定めに従って本実施契約が運営権存続期間の終了日までに解除又は終了した場合、市は、法令等において要求される聴聞等の手続を経た上で、運営権（すでに運営権者が放棄しているか消滅している場合を除く。）を取り消すものとする。

2　前項の規定にかかわらず、前項の場合において市が別途指示したときは、運営権者は、運営権を市が指定する第三者に無償譲渡しなければならない。

（事業終了時の引継ぎ）

第４８条　運営権者は、運営・維持管理期間終了の３年前から、運営・維持管理期間終了後の引継ぎに関して、市と協議を行うものとし、運営・維持管理期間終了後は、市又は市の指定する第三者が運営業務及び維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう業務を引き継がなければならない。

2　運営権者は、本実施契約の終了に際して、本施設を運営及び維持管理するために必要な、運営権者の保有する全ての資料を市又は市が指定する第三者に引き渡さなければならない。

3　運営権者は、市の指示があった場合には、運営権者が事業用地又は本施設内に所有する本件業務に関する資産を、市又は市が指定する第三者に時価で譲渡するものとする。なお、運営権者が保有し本件業務において使用している知的財産権等については、本施設の運営及び維持管理するために必要として要請された範囲で、市又は市が指定する第三者に対して無償で使用さ

せ又は譲渡するものとする。

4　前各項の引継ぎに要する費用は、運営権者の負担とする。

（本施設等の引継ぎ）

第４９条　運営権者は、本事業関連書類に従い、本実施契約の終了に際して、本施設及び本施設内若しくは事業用地に設置された市の所有に係る器具・備品等（以下本条及び次条において「本施設等」という。）の全てが正常に使用でき、本事業関連書類で要求される性能及び機能を発揮でき、著しい損傷がない状態で市に本施設等を引き渡さなければならない。ただし、性能及び機能を満足する限りにおいて経年による劣化は許容するものとする。

2　運営権者は、本実施契約の終了に際して、事業用地又は本施設内に運営権者が所有又は管理する工事材料、機械器具、仮設物その他の物件（運営権者が使用する第三者の所有又は管理に係る物件を含む。以下、本条において同じ。）があるときは、第 48 条第３項により市又は市が指定する第三者に譲渡されるものを除き、自らの責任及び費用負担にて処分しなければならない。

3　前項の場合において、運営権者が相当期間内に当該物件の処分を行わないときは、市は、運営権者に代わって当該物件を処分、修復、片付けその他の適当な処置を行うことができる。運営権者は、係る市の処置について異議を申し出ることができず、かつ、市が係る処置に要した費用を負担する。

（終了手続の負担）

第５０条　本実施契約に別途規定されている場合を除き、本実施契約の終了に関する手続に伴い発生する諸費用及び運営権者の清算に伴う評価損益等については、運営権者がこれを負担する。

第 10 章　経営管理等

（運営権者による事実の表明・保証）

第５１条　運営権者は、市に対して、本実施契約の締結日現在において、次に掲げる事項が真実かつ正確であり、誤解を避けるために必要な説明に欠けていないことを表明し、保証する。

(1)　運営権者は、日本国の法律に基づき適法に設立され、有効に存続する株式会社であり、かつ、自己の財産を所有し、本実施契約を締結し、及び本実施契約の規定に基づき義務を履行する権限及び権利を有していること。

(2)　運営権者による本実施契約の締結及び履行は、運営権者の目的の範囲内の行為であり、運営権者は、本実施契約を締結し、履行することにつき、法令等上及び運営権者の社内規則上要求されている一切の手続を履践していること。

(3)　本実施契約の締結及び本実施契約に基づく義務の履行は、運営権者に適用のある法令等に違反せず、運営権者が当事者であり、運営権者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は運営権者に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。

(4)　本実施契約は、その締結により適法、有効かつ拘束力ある運営権者の債務を構成し、本実施契約の規定に従い、運営権者に対して執行可能であること。

(5)　運営権者の株主構成が、基本協定第４条第３項第１号の要件を満たしていること。

(6)　運営権者は、PFI 法第 29 条第１項第１号イ、ロ、ニ及びトのいずれにも該当していないこと。

（運営権者による誓約）

第５２条　運営権者は、本実施契約に基づく全ての債権債務が消滅するに至るまで、次の事項を市に対して誓約する。

(1)　本実施契約及び本事業関連書類を遵守すること。

(2)　市の事前の承諾なしに、運営権、本実施契約上の地位又は本実施契約に基づく権利若しくは義務を、第三者に譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。

(3)　前号に定めるほか、市の事前の承諾なしに、本事業に関連して運営権者が市との間で締結したその他の契約に基づく契約上の地位又はそれらの契約に基づく権利若しくは義務を、第三者に譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。

(4)　市の事前の承諾なしに、運営権者の定款の変更、重要な資産の譲渡、解散、合併、事業譲渡、会社分割、株式交換、株式移転その他の組織再編行為、又は組織変更を行わないこと。

(5)　運営権者の代表者、役員又は商号等に変更があった場合、直ちに市に通知すること。

(6)　運営権者が、基本協定第３条第１項各号及び第４条第２項第１号に掲げる事項を継続して満たしていること。

（運営権等の処分）

第５３条　前条第２号の規定にかかわらず、運営権者は、PFI 法第 26 条第２項に基づく市の許可をあらかじめ得た場合には、運営権を移転することができる。この場合、市は、以下の内容を含む許可の要件を附すことができる。

(1)　譲受人が、本事業における運営権者の本実施契約上の地位を承継し、本実施契約に拘束されることについて、市に対して承諾書を提出すること。

(2)　譲受人が、運営権者が所有し、本事業の実施に必要な一切の資産及び契約上の地位の譲渡を受けること。

(3)　譲受人の全ての株主が、市に対して株主誓約書と同様の内容の誓約書を提出すること。

（書類の提出）

第５４条　運営権者は、以下の書類を、本実施契約の締結後 7 日以内に速やかに市に提出する。以下の書類の記載内容に変更があった場合も同様とする。

(1)　運営権者の定款の原本証明付写し

(2)　運営権者の株主名簿（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 121 条の要件を満たす株主名簿とする。）の原本証明付写し

(3)　運営権者の履歴事項全部証明書

(4)　本事業に係る実施体制図

２　運営権者は、株主総会の開催後 14 日以内に、当該株主総会に提出又は提供された資料及び当該株主総会の議事録（又は議事要旨）の原本証明付写しを市に提出する。

３　運営権者は、取締役会の開催後 14 日以内に、当該取締役会に提出又は提供された資料及び当

該取締役会の議事録（又は議事要旨）の原本証明付写しを市に提出する。

4　運営権者は、本事業に関連して市以外を相手方として締結する予定の契約又は覚書等の一覧（運営権者、構成企業又は協力企業が締結する保険の一覧を含む。）を、本実施契約の締結後７日以内に市に提出する。契約又は覚書等の一覧に変更があった場合も同様とする。

5　運営権者は、本事業に関連して市以外を相手方として契約又は覚書等を締結する場合（運営権者、構成企業又は協力企業が保険契約を締結する場合を含み、契約又は覚書等の変更契約等を締結する場合を含む。）、当該契約又は覚書等の締結日の 14 日前まで及び締結後 14 日以内に、当該契約又は覚書等の写しを市に提出する。ただし、契約又は覚書等の内容により、運営権者の経営に影響が少ないものとして市が承諾した場合は、提出を省略することができる。

6　運営権者は、各事業年度に係る定時株主総会の開催後 14 日以内に、以下の計算書類等を市に提出し、市の要求に応じて必要な説明を行う。

(1)　各事業年度に係る監査済計算書類（会社法第 435 条第２項に規定される計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書）

(2)　上記（1）に係る監査報告書の写し

(3)　各事業年度に係るキャッシュフロー計算書及びその他市が合理的に要求する書類

第 11 章　法令変更

（通知の付与及び協議）

第５５条　運営権者は、本実施契約の締結日以降に法令等が変更されたことにより、本事業関連書類に従って本件業務を履行することが不可能又は著しく困難となった場合、その内容の詳細を直ちに市に対して通知しなければならない。市及び運営権者は、当該通知以降、本実施契約に基づく自己の義務が、適用のある法令等に違反することとなったときは、当該法令等に違反する限りにおいて、履行期日における当該義務の履行義務を免れる。ただし、市及び運営権者は、法令等の変更に伴う増加費用及び変更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。

2　市が運営権者から前項の通知を受領した場合、市及び運営権者は、当該法令等の変更に対応するために、速やかに本件業務の内容及び本実施契約の変更等並びに増加費用若しくは損害の負担又は予定していた支出を要しなくなったことによる負担金の減額その他必要となる事項について協議する。係る協議にもかかわらず、変更された法令等の公布日から 60 日以内に市及び運営権者の間で合意が成立しない場合、市は、当該法令等の変更に対する対応方法を運営権者に対して通知し、運営権者はこれに従い本事業を継続する。

（法令変更による増加費用・損害等の扱い）

第５６条　法令等の変更により、本件業務につき運営権者に増加費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害の負担は、前条第２項の協議に基づき定めるものとするが、同項に定める期限内に市及び運営権者の間で合意が成立しない場合は、別紙５の定めに従う。

2　法令等の変更によって運営権者が一定の履行義務を免れたことにより運営権者において予定していた支出を要しなくなった場合等、法令等の変更によって運営権者において支出を要しなくなった費用等を負担金から減額することが合理的であると市が判断した場合、当該負担金の

減額については、前条第２項の協議に基づき定めるものとするが、同項に定める期限内に市及び運営権者の間で合意が成立しない場合は、合理的な範囲で市が負担金の減額を決定することができ、運営権者はこれに従わなければならない。

第 12 章　不可抗力

（通知の付与及び協議）

第５７条　運営権者は、不可抗力により、本実施契約及び本事業関連書類に従って本件業務を履行することが不可能又は著しく困難となった場合、市に対し、その内容の詳細を直ちに通知しなければならない。この場合において、市及び運営権者は、当該通知以降、当該不可抗力により履行することが不可能又は著しく困難となった本件業務について、本実施契約に基づく履行期日における履行義務を免れる。ただし、市及び運営権者は、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく、適切と考える対応手順に基づき、早急に対応措置をとり、不可抗力に伴う増加費用及び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。

２　市が運営権者から前項の通知を受領した場合、市及び運営権者は、当該不可抗力に対応するために、速やかに本件業務の内容及び本実施契約の変更等並びに増加費用若しくは損害の負担又は予定していた支出を要しなくなったことによる負担金の減額その他必要となる事項について協議する。係る協議にもかかわらず、不可抗力が発生した日から 60 日以内に市及び運営権者の間で合意が成立しない場合、市は、係る不可抗力に対する対応方法を運営権者に対して通知し、運営権者はこれに従い本事業を継続する。

（不可抗力による増加費用・損害等の扱い）

第５８条　不可抗力により、本件業務につき運営権者に増加費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害の負担は、前条第２項の協議に基づき定めるものとするが、同項に定める期限内に市及び運営権者の間で合意が成立しない場合は、別紙６の定めに従う。不可抗力により本件業務につき第三者に損害が発生した場合における当該損害の負担についても同様とする。

２　不可抗力によって運営権者が一定の履行義務を免れたことにより運営権者において予定していた支出を要しなくなった場合等、不可抗力によって運営権者において支出を要しなくなった費用等を負担金から減額することが合理的であると市が判断した場合、当該負担金の減額については、前条第２項の協議に基づき定めるものとするが、同項に定める期限内に市及び運営権者の間で合意が成立しない場合は、合理的な範囲で市が負担金の減額を決定することができ、運営権者はこれに従わなければならない。

第 13 章　その他

（公租公課の負担）

第５９条　本実施契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる公租公課は、全て、運営権者の負担とする。

（著作権の侵害の防止）

第６０条　運営権者は、その作成する成果物及び関係書類が、第三者の有する著作権を侵害する

ものではないことを市に対して保証する。

2　運営権者は、その作成する成果物及び関係書類が第三者の有する著作権等を侵害したときは、これにより第三者に発生した損害を賠償し、又はその他の必要な措置を講ずる。係る著作権等の侵害に関して、市が損害の賠償を行い又は費用を負担した場合には、運営権者は、市に対し、係る損害及び費用の全額を補償する。

（特許権等の使用）

第６１条　運営権者は、第三者の特許権等の工業所有権の対象となっている技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任（ライセンスの取得、ライセンス料の支払及びこれらに関して発生する費用の負担を含む。）を負わなければならない。

（秘密保持）

第６２条　本実施契約の各当事者は、本事業又は本実施契約に関して知り得た全ての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、本実施契約の目的以外には使用しないことを確認する。

(1)　開示の時に公知であるか、又は開示を受けた後被開示者の責めによらず公知となった情報

(2)　開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報

(3)　開示者が本実施契約に基づく守秘義務の対象としないことを承諾した情報

(4)　開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの守秘義務を課されることなく取得した情報

(5)　裁判所等により開示が命ぜられた情報

(6)　市が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報

2　本実施契約の各当事者は、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせることを条件として、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼等の際に、本事業の実施に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。

3　前項の場合において、本実施契約の各当事者は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用することのないよう適切な配慮をしなければならない。

（個人情報の保護等）

第６３条　運営権者は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及びその他個人情報の保護に関する全ての関係法令等を遵守し、本件業務を遂行するに際して知り得た個人のプライバシーに関わる事実（以下「個人情報」という。）を滅失、毀損、改ざん又は第三者に漏洩（以下「漏洩等」という。）してはならない。

2　運営権者は、市の定める個人情報保護に関する基準に合致する個人情報の安全管理体制を維持しなければならない。

3　運営権者は、個人情報の漏洩等が生じた場合には、速やかに市にその内容を報告するとともに、市の指示に従い、適切な処置を行わなければならない。

4　運営権者は、市の書面による事前の承諾がない限り、第三者に対して個人情報の取扱いを委

託することはできない。運営権者は、市の書面による事前の承諾を得て第三者に対して個人情報の取扱いを委託する場合には、当該第三者に対し、本条の義務と同等以上の義務を遵守させなければならない。

5　運営権者は、本実施契約の履行の目的のために必要でなくなった場合又は本実施契約が理由のいかんにかかわらず終了した場合には、市の指示に従い、速やかに、個人情報を返還又は破棄しなければならない。

6　運営権者若しくは第三者が前五項の義務に違反したこと、又は、運営権者若しくは運営権者の使用する第三者の責めに帰すべき事由に起因して個人情報の漏洩等の事故が発生したことによって、市が損害を被った場合、運営権者は市に対し損害を賠償するとともに、市が必要と考える措置をとらなければならない。

7　本条の規定は、本実施契約終了後もなお有効に存続する。

（条例等の適用）

第６４条　市及び運営権者は、本実施契約が、実施方針条例、八尾市契約条例（昭和 39 年八尾市条例第 11 号）、八尾市財務規則その他市の定める条例及び規則を含む法令等に従って締結されることを、それぞれ確認する。

2　運営権者は、自ら及び本事業に係る業務の一部を請け負い又は受託する者をして、法令等を遵守し又は遵守させる。

（請求、通知等の様式その他）

第６５条　本実施契約並びにこれに基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、説明、回答、申出、承諾、承認、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除は、書面により行わなければならない。

2　本実施契約の履行に関して市と運営権者の間で用いる計量単位は、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）の定めに従う。

3　本実施契約における期間の定めについては、本実施契約に別段の定めがある場合を除き、民法及び商法（明治 32 年法律第 48 号）の定めるところによる。

4　本実施契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

（遅延利息）

第６６条　市又は運営権者が、本実施契約に基づき行うべき支払が遅延した場合、未払い額に１日につき 1,000 分の１の割合を乗じて計算した額の遅延利息を相手方に支払わなければならない。

（協議）

第６７条　本実施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、又は本実施契約の解釈に関して疑義が生じた場合、市と運営権者は、その都度、誠意をもって協議し、これを定める。

2　本実施契約において、当事者による協議が予定されている事由が発生した場合、市及び運営権者は、速やかに協議の開催に応じなければならない。

（準拠法）
第６８条　本実施契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈する。

（管轄裁判所）
第６９条　本実施契約に関する紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

［以下余白］

別紙１　用語の定義

（第１条関係）

1. 維持管理企業

運営権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。

2. 維持管理業務

本件業務のうち維持管理業務をいい、以下の業務により構成される。詳細は要求水準書及び提案書類による。

① 建築物保守管理業務
② 建築設備保守管理業務
③ 備品等保守管理業務
④ 庭園及び外構等保守管理業務
⑤ 衛生管理・清掃業務
⑥ 警備業務

3. 運営・維持管理開始日

運営業務及び維持管理業務を開始する日である令和 13 年１月１日（本実施契約に基づき運営・維持管理開始日が変更された場合は当該変更後の日）をいう。

4. 運営権設定日

第 14 条第２項に基づき運営権の効力が発生した日をいう。

5. 運営権設定予定日

令和 12 年 10 月１日をいう。

6. 運営権存続期間

運営権設定日から令和 22 年９月 30 日までの期間をいう。

7. 運営・維持管理期間

運営業務及び維持管理業務を実施する期間をいい、運営・維持管理開始日から運営権存続期間の終了日までの期間をいう。

8. 運営企業

運営権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。

9. 運営業務

本件業務のうち運営業務をいい、以下の業務により構成される。詳細は要求水準書及び提案書類による。

① 観光案内・情報発信業務
② 展示・活用業務
③ 民間収益事業運営業務
④ 駐車場運営業務
⑤ 広報業務

10. 運営権

市が設定する、運営権者が本施設の運営等を実施するための、PFI 法第２条第７項に定義される公共施設等運営権をいう。

11. 開業準備期間

運営権設定日から運営・維持管理開始日の前日までの期間をいう。

12. 開業準備業務

本件業務のうち開業準備業務をいい、以下の業務により構成される。詳細は要求水準書及び提案書類による。

① 運営業務及び維持管理業務開始に向けた準備業務
② 利用料金の決定業務
③ 広報メディア業務
④ 備品等調達・設置業務

13. 株主誓約書

基本協定に定める様式に従い、運営権者の株主が市に対して差し入れた株主誓約書をいう。

14. 基本協定

本事業に関し、市と構成企業及び協力企業との間で令和●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。

15. 協力企業

本事業の優先交渉権者選定手続により優先交渉権者として選定された●●グループを構成する企業のうち、運営権者に株主として出資せず、本件業務の一部を運営権者から直接受託し又は請け負う者をいう。

16. 構成企業

本事業の優先交渉権者選定手続により優先交渉権者として選定された●●グループを構成する企業のうち、運営権者に株主として出資する者をいう。

17. 事業年度

毎年４月１日から始まる１年間をいう。ただし、最初の事業年度は、本実施契約の締結日から当該事業年度の３月 31 日までをいい、最終の事業年度は運営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。

18. 事業用地

本事業の用に供される本施設の敷地をいい、詳細は要求水準書による。

19. 実施方針条例

木村家住宅を活用した施設の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例（令和８年八尾市条例第●号）をいう。

20. 実施方針等

令和８年●月●日付木村家住宅整備活用事業実施方針及びその付属資料（その後の変更を含む。）をいう。

21. 実施方針等質疑回答

実施方針等に関する質問に対する市の回答書の総称をいう。

22. 提案書類

本事業の優先交渉権者選定手続により優先交渉権者として選定された●●グループが市に提出した本事業の実施に係る提案書類一式、提案書類に関する市からの質問書に対する回答書その他提案書類の説明又は補足として同グループ又は運営権者が本実施契約の締結日までに市に提出して受理されたその他一切の資料をいう。

23. 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等、疫病その他の公衆衛生上の事態又は火災、騒擾、騒乱若しくは暴動その他の人為的な現象のうち、通常の予見可能な範囲外のもの（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、市又は運営権者のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、法令等の変更は「不可抗力」に含まれない。

24. 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いう。

25. 募集要項等

令和８年●月●日付で公表された本事業に係る募集要項及びその別添資料（要求水準書、優先交渉権者決定基準、様式集、基本協定書（案）及び実施契約書（案））並びにその他優先交渉権者の選定手続に関して市が公表し又は提示した資料（その後の変更を含む。）をいう。

26. 募集要項等に関する質疑回答

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。

27. 本件業務

本事業のうち、以下の業務を個別又は総称していい、詳細は要求水準書及び提案書類による。

① 開業準備業務

② 運営業務

③ 維持管理業務

28. 本事業

PFI 法に基づき市が特定事業として選定した木村家住宅整備活用事業をいう。

29. 本事業関連書類

募集要項等、募集要項等に関する質疑回答、実施方針等、実施方針等質疑回答、基本協定及び提案書類の総称をいう。

30. 本施設

本事業の対象施設である木村家住宅をいい、詳細は募集要項等による。

31. 本実施契約の締結日

本実施契約が市と運営権者との間で締結された日をいう。

32. 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）をいう。

33. モニタリング

本事業関連書類に適合した本事業の遂行を確保するため、別紙４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。

34. 要求水準書

本事業に関し令和８年●月●日に募集要項とともに公表された要求水準書及びその別紙（その後の変更を含む。）をいう。

なお、その他本実施契約に定義されていない用語は、文脈上別意に解すべき場合を除き、要求水準書において定められた意味を有するものとする。

別紙２　運営権者等が付保する保険

（第 12 条関係）

【提案書類に従い作成する。】

別紙３　負担金の構成及び支払方法等

（第 37 条）

※募集要項の別紙１の内容を記載

別紙４　モニタリング及び負担金の減額等の基準と方法

（第 38 条、第 39 条）

※募集要項の別紙４の内容を記載

別紙５　法令変更による費用の負担割合

（第 56 条関係）

１．本件業務のうち展示・活用業務

	市負担割合	運営権者負担割合
①　本件業務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％
②　消費税に関する変更	100％	０％
③　①及び②以外の法令の制定・改正の場合	０％	100％

なお、①の本件業務に類型的又は特別に影響を及ぼす法令とは、本件業務又はそれらに類似した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運営権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。

２．本件業務のうち展示・活用業務以外の業務（民間収益事業を含む。）

本件業務のうち展示・活用業務以外の業務（民間収益事業を含む。）に関して法令等の変更により運営権者に増加費用が発生した場合は、当該増加費用は全て運営権者の負担とする。

別紙６　不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合

（第 58 条関係）

１．本件業務のうち展示・活用業務

不可抗力により、本件業務のうち展示・活用業務に関して運営権者に損害（ただし、運営権者の逸失利益は含まない。以下、本別紙６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、１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負担金の合計金額の１％に至るまでは運営権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、運営権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．本件業務のうち展示・活用業務以外の業務（民間収益事業を含む。）

不可抗力により、本件業務のうち展示・活用業務以外の業務（民間収益事業を含む。）に関して運営権者に損害、損失及び費用が発生した場合であっても、当該損害、損失及び費用は全て運営権者が負担する。