

東大阪市
(仮称) こどもセンター・図書館複合施設整備事業
事業契約書（案）
別紙集

令和7年7月
東大阪市

目 次

別紙 01 「定義集」	1
別紙 02 「本件土地」	5
別紙 03 「本件既存東部地域仮設庁舎」	6
別紙 04 「什器・備品リスト」	7
別紙 05 「基本設計図書及び実施設計図書」	8
別紙 06 「竣工図書」	9
別紙 07 「サービス対価の構成、算定方法及び支払方法」	10
別紙 08 「サービス対価の改定方法」	16
別紙 09 「モニタリング及びペナルティの考え方」	21
別紙 10 「建設期間、開業準備期間及び維持管理期間中の保険」	32
別紙 11 「法令変更による増加費用及び損害の負担」	34
別紙 12 「不可抗力による増加費用及び損害の負担」	35
別紙 13 「株主誓約書」	37
別紙 14 「契約不適合責任保証書」	39
別紙 15 「事前調査業務の範囲」	41
別紙 16 「目的物引渡書」	42
別紙 17 「付帯事業」	43
別紙 18 「行政財産目的外使用許可申請書」	44
別記 「個人情報の取扱いに関する特記仕様書」	45

別紙 01 「定義集」

1. 「本件事業」とは、東大阪市(仮称)こどもセンター・図書館複合施設整備事業をいう。
2. 「市」とは、東大阪市をいう。
3. 「本基本協定書」とは、本件事業に関し令和【 】年【 】月【 】日に締結された基本協定書をいう。
4. 「本件土地」とは、本件施設等の設置及び本件施設等の維持管理を履行する場所であり、別紙 2 の赤色線で囲んだ範囲をいう。
5. 「本件既存東部地域仮設庁舎」とは、別紙 3 に示す建物及び工作物その他関連付属施設をいう。
6. 「本件施設」とは、本件事業契約に基づき PFI 事業者が設計・建設する東大阪市(仮称)こどもセンター・図書館複合施設、その他関連付属施設をいう。
7. 「本件什器・備品」とは、別紙 4 記載の什器・備品をいう。
8. 「本件施設等」とは、本件施設と本件什器・備品の総称をいう。
9. 「PFI 法」とは、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。
10. 「地方自治法」とは、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)をいう。
11. 「消費税法」とは、消費税法(昭和 63 年法律第 108 号)をいう。
12. 「地方税法」とは、地方税法(昭和 25 年法律第 226 号)をいう。
13. 「個人情報保護法」とは、個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)をいう。
14. 「番号法」とは、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成 25 年法律第 27 号)をいう。
15. 「暴排条例」とは、東大阪市暴力団排除条例(平成 24 年東大阪市条例第 2 号)をいう。
16. 「暴排条例施行規則」とは、東大阪市暴力団排除条例施行規則(平成 24 年東大阪市規則第 40 号)をいう。
17. 「東大阪市財務規則」とは、東大阪市財務規則(昭和 42 年東大阪市規則第 31 号)をいう。
18. 「東大阪市行政財産使用料条例」とは、東大阪市行政財産使用料条例(昭和 42 年東大阪市条例第 35 号)をいう。
19. 「消費税等」とは、消費税(消費税法に定める税をいう。)及び地方消費税(地方税法第 2 章第 3 節に定める税をいう。)をいう。
20. 「個人情報」とは、個人情報保護法第 2 条第 1 項に定める情報であって、番号法第 2 条第 9 項に定める「特定個人情報」を含むものをいう。
21. 「暴力団」とは、暴排条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。
22. 「暴力団員」とは、暴排条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員をいう。
23. 「暴力団密接関係者」とは、暴排条例第 2 条第 3 号、暴排条例施行規則第 3 条に規定する暴力団密接関係者をいう。
24. 「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者をいう。
25. 「役員等」とは、暴排条例施行規則第 3 条第 5 号に規定する者をいう。
26. 「下請負人等」とは、暴排条例第 7 条各号に規定する者をいう。
27. 「支払遅延防止法の率」とは、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した率(法改正により率の変更があれば変更後の率)をいう。
28. 「本事業契約締結日」とは、特段の断りなき限り、本件事業契約の本契約の締結日をいう。
29. 「工事開始予定日」とは、本件事業契約書第 7 条第 2 項に規定する全体事業計画書において指定された本件工事を開始する日をいう。
30. 「本件引渡日」とは、本件施設等の引渡日として予定された令和 11 年 9 月 30 日又は本件事業契約に従い変更された本件施設等の引渡日をいう。

31. 「設計・建設期間」とは、本件施設等の整備に要する期間であり、本事業契約締結日から本件引渡日までの期間をいう。
32. 「建設期間」とは、本件工事の着工時から本件引渡日までの期間をいう。
33. 「開業準備期間」とは、令和 11 年 10 月 1 日から本件施設等の供用開始日の前日（令和 12 年 3 月 31 日）までの期間をいう。
34. 「維持管理期間」とは、本件施設等の供用開始日（令和 12 年 4 月 1 日）から令和 27 年 3 月 31 日までの期間をいう。
35. 「本入札手続」とは、本件事業に関して実施された総合評価一般競争入札による民間事業者の選定手続をいう。
36. 「実施方針」とは、本件事業に関し令和【 】年【 】月【 】日に公表された実施方針（ただし市が修正して公表した場合は最終のもの）をいう。
37. 「要求水準書」とは、本件事業に関し令和【 】年【 】月【 】日に公表された要求水準書（ただし市が修正して公表した場合は最終のもの）をいう。
38. 「入札説明書」とは、本件事業に関し令和【 】年【 】月【 】日に公表された入札説明書（ただし、市が修正して公表した場合は最終のものをいう。）
39. 「実施方針等」とは、実施方針及び要求水準書をいう。
40. 「提案書」とは、PFI 事業者が本入札手続において市に提出した応募提案、市からの質問に対する回答書その他応募者が本件事業契約締結日までに提出した一切の書類をいう。
41. 「本件入札に関する質問及び回答書」とは、入札説明書の公表後に受け付けられた質問及びこれに対する市の回答を記載した書面をいう。
42. 「本件事業関連書類」とは、本件事業契約の本契約、本基本協定書、実施方針等、入札説明書、実施方針等に関する質問及び回答書、本件入札に関する質問及び回答書並びに提案書をいう。
43. 「本件施設等の設計図書」とは、業務要求水準に基づき、本件施設等に関して PFI 事業者が作成した別紙 5 記載の基本設計図書及び実施設計図書その他の本件施設等についての設計に関する図書（第 24 条、第 25 条に基づく設計図書の変更部分を含む。）をいう。
44. 「本既存施設解体撤去設計図書」とは、要求水準書の閲覧資料 3「事業予定地_既存建物図面」及び同添付資料 16「事業予定地_解体設計資料（意匠図、構造図、設備図）」をいう。
45. 「竣工図書」とは、竣工時に PFI 事業者が作成する別紙 6 に記載する図書をいう。
46. 「設計図書等」とは、本件施設等の設計図書及び竣工図書その他本件事業契約に関して市の要求に基づき作成される一切の書類をいう。
47. 「落札者」とは、本件事業の入札手続において、本件事業を実施する者として選定された、代表企業【 】、構成企業【 】、同【 】及び同【 】並びに協力企業【 】及び【 】により構成される企業グループをいう。
48. 「代表企業」とは、落札者を構成する企業であり、SPC から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC に出資する企業であり、入札参加グループを代表し入札手続を行う企業である【 】をいう。
49. 「構成企業」とは、落札者を構成する企業であり、SPC から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC に出資する企業である【 】、【 】及び【 】をいう。なお、代表企業を含まないものとする。
50. 「協力企業」とは、落札者を構成する企業であり、SPC から直接業務の受託・請負をし、SPC には出資しない企業である【 】、【 】及び【 】をいう。
51. 「落札者構成企業」とは、代表企業、構成企業及び協力企業の総称をいう。
52. 「設計業務」とは、入札説明書の「Ⅱの 5(4)①」に規定する業務をいう。
53. 「建設・工事業務」とは、入札説明書の「Ⅱの 5(4)②」に規定する業務のうち、工事監理業務と工事監理業務を実施するうえで必要な関連業務を除く業務をいう。

54. 「工事監理業務」とは、入札説明書の「Ⅱの5(4)②」に規定する業務のうち、工事監理業務と工事監理業務を実施するうえで必要な関連業務をいう。
55. 「施設整備業務」とは、設計業務、建設・工事監理業務の総称をいう。
56. 「開業準備業務」とは、入札説明書の「Ⅱの5(4)③」に規定する業務をいう。
57. 「維持管理業務」とは、入札説明書の「Ⅱの5(4)④」に規定する業務をいう。
58. 「付帯事業業務」とは、入札説明書の「Ⅱの5(4)⑤」に規定する業務をいう。
59. 「設計企業」とは、落札者構成企業のうち、設計業務を担当する者として届け出られた【 】をいう。
60. 「建設企業」とは、落札者構成企業のうち、建設・工事業務を担当する者として届け出られた【 】をいう。
61. 「工事監理企業」とは、落札者構成企業のうち、工事監理業務を担当する者として届け出られた【 】をいう。
62. 「開業準備企業」とは、落札者構成企業のうち、開業準備業務を担当する者として届け出られた【 】をいう。
63. 「維持管理企業」とは、落札者構成企業のうち、維持管理業務を担当する者として届け出られた【 】をいう。
64. 「付帯事業企業」とは、落札者構成企業のうち、付帯事業業務を担当する者として届け出られた【 】をいう。
65. 「維持管理業務仕様書」とは、PFI 事業者により作成される、本件施設等の維持管理業務の全体計画を記載した書面をいう。
66. 「維持管理業務計画書」とは、PFI 事業者により作成される、各事業年度における本件施設等の維持管理業務の計画を記載した書面をいう。
67. 「付帯事業基本計画書」とは、PFI 事業者により作成される、付帯事業業務の全体計画を記載した書面をいう。
68. 「付帯事業計画書」とは、PFI 事業者により作成される、各事業年度における付帯事業業務の計画を記載した書面をいう。
69. 「業務要求水準」とは、本件事業関連書類において示された市の要求する業務の基準をいう（ただし、提案書において提案された業務水準が市の求めた要求水準を上回った場合は、当該提案による水準をいう。）
70. 「サービス対価」とは、本件事業契約に基づく PFI 事業者の債務履行に対し、市が PFI 事業者に対して支払う対価をいう。
71. 「サービス対価A」とは、サービス対価のうち、施設整備業務の履行の対価として市から PFI 事業者を支払われる金員（別紙7に規定している各業務の対価元本、これに対する消費税等及び上記元本のうち割賦原価分に対する割賦手数料を含む。）の総額をいう。
72. 「サービス対価B」とは、サービス対価のうち、開業準備業務の履行の対価として市から PFI 事業者を支払われる金員（別紙7に規定。消費税等を含む。）の総額をいう。
73. 「サービス対価C」とは、サービス対価のうち、維持管理業務の履行の対価として市から PFI 事業者を支払われる金員（別紙7に規定。消費税等を含む。）の総額をいう。
74. 「サービス対価D」とは、サービス対価のうち、①維持管理期間中の保険料、②一般管理費、③法人税、法人の利益に対してかかる税金等及び PFI 事業者の税引後利益、④その他維持管理に関して必要となる費用（別紙7に規定。消費税等を含む。）の総額をいう。
75. 「関係者協議会」とは、本件事業に関して市と PFI 事業者との間の協議を行うための機関で、市及び PFI 事業者により構成されるものをいう。
76. 「本件工事」とは、本件事業に関する、本件既存東部地域仮設庁舎の解体撤去工事及び本件施設等の設計図書に従った、本件施設等の建設工事をいう。
77. 「事業年度」とは、毎年4月1日から始まる1年間をいう。

78. 「竣工」とは、施設整備業務が完了することをいう。
79. 「落札価格（税込額）」とは、落札者とされた応募者が本件事業に関し本入札手続の応募の際に提示した額（税込額）をいう。
80. 「不可抗力」とは、市及びPFI事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由を意味し、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、第三者の行為その他の自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲外のもの（業務要求水準又は設計図書等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。）をいう。ただし、「法令等」の変更は、「不可抗力」に含まれないものとする。
81. 「法令等」とは、法律・命令・条例・政令・省令・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の規定・判断・措置等をいう。

別紙 02 「本件土地」

【本件土地の表示】

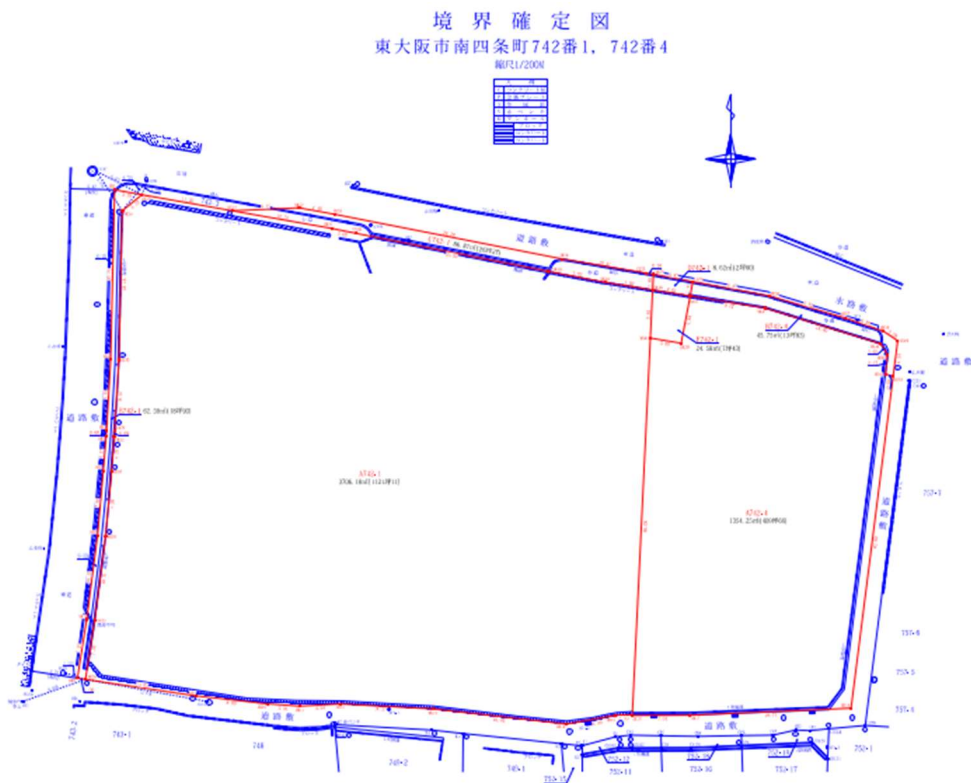
所 在 大阪府東大阪市南四条町
地 番 742 番 1
地 目 宅地
地 積 3,888.86 m²

(実測 3,706.18 m² (境界確定測量面積))

【本件土地の範囲】

下記図面上の赤色線で囲んだ範囲

(要求水準書 添付資料 5 事業予定地_境界確定図より)



別紙 03「本件既存東部地域仮設庁舎」

一 建物

旧用途 東部地域仮設庁舎

所在 東大阪市南四條町1番1号

家屋番号 (未登記)

構造 鉄筋コンクリート造、地上5階、塔屋

床面積合計 5469.43平方メートル

二 一の関連付属施設等の事業予定地上施設等一式（地下埋設杭等含む。）

別紙 04 「什器・備品リスト」

什器・備品は、要求水準書の添付資料 12 什器・備品等リストに示す什器・備品を基本とし、提案に応じて本事業契約締結日までに（PFI 事業者により作成し市と協議のうえ市が承認することにより）決定する。

※業務要求水準を満たすものでなければならぬ。

別紙 05 「基本設計図書及び実施設計図書」

基本設計終了時及び実施設計終了時に次の書類を提出すること。なお、基本設計・実施設計における各提出書類は、令和六年国土交通省告示第八号別添一 1 一及び二の ロ 成果図書に記されている成果図書の内容以上のものとする（展開図と平面詳細図は全室を対象とする。）。

市は内容を確認し、その結果（是正箇所がある場合には是正要求も含む。）を通知する。提出図書は全てのデジタルデータ（PDF 及び CAD データ（DXF 形式及び JWW 形式）も含む。）も提出すること。なお、提出時の体裁、部数等については、次の内容を基準に別途市の指示するところによる。

ア 基本設計

- | | |
|-----------------------------|-------|
| ① 意匠設計図、基本設計説明書 | : 1 部 |
| ② 構造計画概要書 | : 1 部 |
| ③ 設備設計概要書・各種計算資料 | : 1 部 |
| ④ 設備主要機器・器具プロット図 | : 1 部 |
| ⑤ 什器備品リスト・カタログ | : 1 部 |
| ⑥ 工事費概算書 | : 1 部 |
| ⑦ 要求水準書との整合性の確認結果報告書 | : 1 部 |
| ⑧ 事業提案書との整合性の確認結果報告書その他必要書類 | : 1 部 |
| ⑨ ZEB Ready 等取得に係る導入計画 | : 1 部 |
| ⑩ 上記の全てのデジタルデータ | : 1 式 |

イ 実施設計

- | | |
|----------------------|-------|
| ① 意匠設計図 | : 3 部 |
| ② 構造設計図 | : 3 部 |
| ③ 設備設計図 | : 3 部 |
| ④ 什器備品リスト・カタログ | : 1 部 |
| ⑤ 外観・内観パース | : 1 式 |
| ⑥ 工事費積算内訳書・積算数量調書 | : 1 部 |
| ⑦ 要求水準書との整合性の確認結果報告書 | : 1 部 |
| ⑧ 事業提案書との整合性の確認結果報告書 | : 1 部 |
| ⑨ その他必要図書 | : 1 部 |
| ⑩ 各行政との打合記録、その他全打合記録 | : 1 部 |
| ⑪ BELS 認証等の評価書 | : 1 部 |
| ⑫ 上記の全てのデジタルデータ | : 1 式 |

※デジタルデータは、raw DATA, CAD データ及び PDF データの両方を示します。

別紙 06 「竣工図書」

PFI 事業者は、市による完成確認に必要な次の竣工図書を原則として市の完成確認までに提出すること。また、これら図書の保管場所を本件施設内に確保すること。

なお、提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

【完成時の提出書類】

- | | |
|----------------------|----------------|
| ① 工事完了届 | : 1 部 |
| ② 工事記録写真 | : 1 部 |
| ③ 完成図（建築） | : 1 式（製本図 1 部） |
| ④ 完成図（電気設備） | : 1 式（製本図 1 部） |
| ⑤ 完成図（機械設備） | : 1 式（製本図 1 部） |
| ⑥ 完成図（昇降機） | : 1 式（製本図 1 部） |
| ⑦ 完成図（什器備品配置表） | : 1 式（製本図 1 部） |
| ⑧ 什器備品リスト・カタログ | : 各 1 部 |
| ⑨ 完成調書 | : 1 部 |
| ⑩ 完成写真 | : 1 部 |
| ⑪ 要求水準書との整合性の確認結果報告書 | : 3 部 |
| ⑫ 事業提案書との整合性の確認結果報告書 | : 3 部 |
| ⑬ 各種取り扱い説明書、錠及び錠 BOX | : 各 1 部 |
| ⑭ その他必要書類 | : 1 部 |
| ⑮ 上記の全てのデジタルデータ | : 1 式 |

別紙 07 「サービス対価の構成、算定方法及び支払方法」

1. サービス対価の構成

事業期間中、市が PFI 事業者を支払うサービス対価は、施設整備業務の対価（サービス対価 A）、開業準備業務の対価（サービス対価 B）、維持管理業務の対価（サービス対価 C）、その他業務の対価（サービス対価 D）から構成される。それぞれの対価項目は、以下のとおりである。なお、設計変更等により施設費が増減した場合は、「ア 施設費」としてその金額を適用する。

サービス対価の構成

項目	内訳	内訳に含まれる費用
施設整備業務の対価 (サービス対価 A)	ア 施設費 (建中部分支払分) (サービス対価 A-1)	○対象費用 ・本件施設等の整備に要する整備費 ・具体的には次のものとする。 ①事前調査業務及び関連業務に要する費用 ②設計業務に要する費用 ③建設・工事業務に要する費用 (建築工事費、電気設備工事費、機械設備工事費、 昇降機設備工事費、外構等整備工事費を含む) ④工事監理業務に要する費用 ⑤既存東部地域仮設庁舎の解体・撤去に要する費用
	ア 施設費 (割賦原価部分) (サービス対価 A-2)	○対象費用 ・本件施設等の整備に要する整備費 (ただしサービス対価 A-1 で支払う額を除く) ・具体的には次のものとする。 ①SPC の開業に伴う費用 ②引渡しまでの SPC の運営費 ③融資関連手数料 ④建中金利 ⑤その他施設整備に関する初期投資と認められる費用
	イ 割賦原価の割賦手数料 (サービス対価 A-3)	基準金利 + PFI 事業者の提案スプレッドに基づく割賦利息相当額

項目	内訳	内訳に含まれる費用
開業準備業務の対価 (サービス対価B)	開業準備業務費	①維持管理体制の確立業務（開業準備業務）に要する費用 ②什器・備品等の調達及び設置業務に要する費用 ③開業準備期間中の維持管理業務に要する費用
維持管理業務の対価 (サービス対価C)	維持管理業務費	①建築物保守管理業務に要する費用 ②建築設備保守管理業務に要する費用 ③外構等維持管理業務に要する費用 ④環境衛生・清掃業務に要する費用 ⑤警備保安業務に要する費用 ⑥修繕業務に要する費用 ⑦駐車場等管理業務に要する費用 ⑧総合案内業務に要する費用 ⑨その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務に要する費用 ⑩事業期間終了後の引継ぎ業務に要する費用
その他業務の対価 (サービス対価D)	その他の費用	①維持管理期間中の保険料 ②一般管理費 ③法人税、法人の利益に対してかかる税金等及びPFI事業者の税引後利益 ④その他維持管理に関して必要となる費用

2. サービス対価の算定方法

サービス対価の算定方法は以下の通りとする。

(1) 施設整備業務の対価（サービス対価A）

① 施設費（建中部分支払分）（サービス対価A-1）

建設工事業務及び工事監理業務のサービス対価については、PFI 事業者が市と協議し作成したコスト管理計画書を基に、各年度に出来高部分に応じて部分払いをし、最終年度においては、当該業務の費用と既払い分の費用の差額を支払う。

なお、本契約は債務負担行為であり、建設工事費及び工事監理費において、前会計年度に下の算定式によって算定された額が前会計年度の各出来高予定額（予算額）を超えた場合においては、PFI 事業者は当該会計年度において、その超過額を請求することができる。ただし、PFI 事業者は、市が予算の執行可能となる時期以前に部分払いの支払いを請求することはできない。

サービス対価A-1の支払想定

(事前調査費及び基本設計費、実施設計費、既存施設の解体工事費)

業務完了時に一括支払い	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前調査費及び基本設計費 ・ 実施設計費 ・ 既存施設の解体工事費
-------------	---

(建設工事費)

建設工事業務の初年度	$0.9 \times \text{工事出来高}$
建設工事業務の途中年度	$0.9 \times \text{工事出来高} - \text{既払い分建設工事費合算額}$
令和 11 年度（最終年度）	$\text{建設工事費} - \text{既払い分建設工事費合算額}$

(工事監理費)

工事監理業務の初年度	$0.9 \times \text{工事監理費} \times (\text{工事出来高} / \text{工事費})$
工事監理業務の途中年度	$0.9 \times \text{工事監理費} \times (\text{工事出来高} / \text{工事費}) - \text{既払い分工事監理費合算額}$
令和 11 年度（最終年度）	$\text{工事監理費} - \text{既払い分工事監理費合算額}$

※各年度の支払額は1万円未満の端数を切り捨てるものとする。

② 施設費（割賦原価部分）（サービス対価A-2）及び割賦手数料（サービス対価A-3）

サービス対価A-2及びサービス対価A-3は、本件引渡日以降、割賦払いについて支払う。割賦支払の毎回の金額は、以下の前提で計算した金額とする。

割賦元本（総額）	施設整備に要する費用から下記(a)を控除した金額 (a) サービス対価A-1に相当する金額。
支払日	令和12年10月から令和27年3月まで、年度当たり2回の割賦方式により、計29回支払うこととする。
返済方法	元利均等返済方式
割賦金利（年利）	基準金利+提案スプレッド（%）
基準金利	本件施設の引渡し予定日の2銀行営業日前の東京時間午前10時30分現在の東京スワップレート（TONA参照）・リフィニティブのコード”JPTSRT0A=RFTB”に掲示されているTONAベース10年物（円/円）金利スワップレートとする。ただし、上記により基準金利がマイナスとなる場合には、基準金利を0%とする。 なお、提案書提出時に使用する基準金利は1.7%とする。

割賦手数料の算出に当たっては、元利均等払いを前提とし、割賦手数料は基準金利とPFI事業者の提案による利鞘（スプレッド：【 】・【 】%【PFI事業者提案による】）に基づく割賦利息相当額の合計とする。

(2) 開業準備業務の対価（サービス対価B）

開業準備業務の対価（サービス対価B）は、要求水準書に示す以下の業務に要する費用の合計とする。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理体制の確立業務（開業準備業務）に要する費用 ・什器・備品等の調達及び設置業務に要する費用 ・開業準備期間中の維持管理業務に要する費用 |
|---|

(3) 維持管理業務の対価（サービス対価C）

維持管理業務のサービス対価は、維持管理業務の各業務に要する費用とその他の費用からなるものとする。なお、維持管理業務のサービス対価は、別紙8に記載する「サービス対価の改定方法」に示した改定及び別紙9に記載する「モニタリング及びペナルティの考え方」に定める規定による減額が行われない限り、原則として、支払時期ごとに同額が支払われるものとする。

維持管理業務の対価（サービス対価C）は、要求水準書に示す以下の業務に要する費用の合計とする。

- ・ 建築物保守管理業務に要する費用
- ・ 建築設備保守管理業務に要する費用
- ・ 外構等維持管理業務に要する費用
- ・ 環境衛生・清掃業務に要する費用
- ・ 警備保安業務に要する費用
- ・ 修繕業務に要する費用
- ・ 駐車場等管理業務に要する費用
- ・ 総合案内業務に要する費用
- ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務に要する費用
- ・ 事業期間終了後の引継ぎ業務に要する費用

(4) その他業務の対価（サービス対価D）

その他業務の対価（サービス対価D）は、以下の業務に要する費用等とする。

- ・ 維持管理期間中の保険料
- ・ 一般管理費
- ・ 法人税、法人の利益に対してかかる税金等及びPFI事業者の税引後利益
- ・ その他維持管理に関して必要となる費用

3. サービス対価の支払方法

(1) 施設整備業務の対価（サービス対価A）

① 施設費（建中部分支払分）（サービス対価A-1）

（サービス対価A-1）の内、事前調査業務並びに基本設計業務、実施設計業務及び東部仮設庁舎の解体・撤去業務について、PFI事業者は、各業務を完了し、市の検査に合格した後、市に対して請求書を提出する。市はPFI事業者からの請求書受領後、30日以内に到来する任意の日にサービス対価を支払う。

また、（サービス対価A-1）の内、建設工事業務及び工事監理業務について、当該業務の属する年度末（最終年度は業務完了後とする。）に、市に提出したコスト管理計画書等を基に実施する所定の市の検査に合格した後、市に対して請求書を提出し、市はPFI事業者からの請求書受領後、30日以内に到来する任意の日にサービス対価を支払う。

② 施設費（割賦原価部分）（サービス対価A-2）及び割賦手数料（サービス対価A-3）

上記2（1）②の定めに従い、各回の割賦元利金支払額をもって行う。PFI事業者は、各回において適法な請求書を市に提出し、その受領後30日以内に到来する任意の日に、市は支払いを行う。

(2) 開業準備業務の対価（サービス対価B）

PFI事業者は開業準備業務の終了後、適法な請求書を提出し、その受領後30日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。

(3) 維持管理業務の対価（サービス対価C）及びその他業務の対価（サービス対価D）

市は別紙9に記載する「モニタリング及びペナルティの考え方」に基づく確認を行い、当該四半期の支払金額を通知する。PFI事業者は当該支払金額を記載した適法な請求書を提出し、その受領後30日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。

市は、PFI事業者からの請求手続きを経て、前段による支払いは、四半期ごとに年4回、事業期間中全60回払いとする。

別紙 08 「サービス対価の改定方法」

1. 施設整備業務の対価（サービス対価A）の改定

(1) 施設整備業務の対価（サービス対価A-1及びA-2）の物価変動に伴う改定
サービス対価A-1及びA-2について、物価変動による改定を次のとおり行う。

① 改定の時期

物価変動に伴うサービス対価A-1及びA-2の改定は、着工前及び建設期間中（工事着手時から工事完成2か月前までの期間）に請求することができる。

② 対象となる費用

設計費、工事監理費を除いた、直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要となる経費とする（建築工事費、電気設備工事費、空調設備工事費、給排水設備工事費など各種工事を含む。）。

③ 着工前における改定方法

令和7年11月（提案書提出日の属する月）の指標値と本件施設の本体工事の着工日の属する月の指標値を比較し、1.5%以上の物価変動がある場合は、市及びPFI事業者は物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。

改定する際の基準となる指標、物価変動の基準となる指標は、「建設物価」（財団法人 建設物価調査会発行）の建築費指数における「都市別指数（大阪市）：構造別平均RC」の「建築」「設備」とし、改定の計算式は以下のとおりとする。

$$B = A \times a$$

A：本件事業契約書に示されたサービス対価A-1及びA-2のうち直接工事費

B：本件施設の着工日における改定後のサービス対価A-1及びA-2のうち
直接工事費

a：本件施設着工日の属する月の指標値／提案書提出日の属する月の指標値

④ 建設期間中における改定方法

建設期間中の物価変動に伴う改定は、「公共工事標準請負契約約款」（昭和 25 年 2 月 21 日中央建設業審議会決定、最終改正令和 4 年 9 月 2 日）第 26 条に基づき以下のとおり行うものとし、詳細は国土交通省の運用マニュアル（令和 4 年 9 月改定、賃金等の変動に対する工事請負契約書第 26 条第 6 項（インフレスライド条項）運用マニュアル）に準じるものとする。

なお、改定の際に用いる指標は以下を基本とする。

改定に用いる指標（施設整備業務の対価（サービス対価 A）ア 施設費）

区分	該当する業務の内訳	使用する指標	改定対象とする費用
施設整備業務の対価（サービス対価 A） ア 施設費	建設業務（建築工事）	「建築費指数」（一般財団法人建設物価調査会）における「建築費指数・都市別指数（大阪市）：構造別平均 RC）」の「建築」	建設工事費 ※「ア施設費」のうち、「建設工事費（電気設備工事費、機械設備工事費、昇降機設備工事費を除く）」のみとする。
	建設業務（設備工事）	「建築費指数」（一般財団法人建設物価調査会）における「建築費指数・都市別指数（大阪市）：構造別平均 RC）」の「設備」	建設工事費 ※「ア施設費」のうち、「建設工事費（電気設備工事費、機械設備工事費、昇降機設備工事費に限る）」のみとする。

参考

<p>全体スライド (第1項～第4項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市及びPFI事業者は、本件施設の建設期間内で着工日から12月経過した後日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により、着工時に改定した直接工事費が不相当となったと認めるときは、相手方に対してサービス対価A-1及びA-2の変更を請求することができる。 ・上記の請求があったときは、変動前残工事費相当額と変動後の残工事費相当額との差額のうち変動前残工事費相当額の1.5%を超える額につき、サービス対価A-1及びA-2の変更を行う。 ・変動前残工事費相当額及び変動後残工事費相当額は、請求のあった日を基準とする。 ・全体スライドの請求は、この規定により改定を行った後再度行うことができる。
<p>単品スライド (第5項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・特別な要因により本件施設の工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、サービス対価Aが不相当となったときは、市又はPFI事業者は、サービス対価A-1及びA-2の変更を請求することができる。
<p>インフレスライド (第6項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・予期することのできない特別の事情により、本件施設の工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、サービス対価Aが著しく不相当となったときは、市又はPFI事業者は、サービス対価の変更を請求することができる。

(2) 割賦手数料(サービス対価A-3)の改定の考え方

設計及び建設・工事監理業務等のサービス対価に係る割賦手数料(サービス対価A-3)は、金利変動に基づき、10年後に改定を行う。

金利変動に基づく割賦手数料の改定は、基準金利を10年後に見直すこととし、基準金利の改定は本件施設引渡日の10年後の2銀行営業日前の東京時間午前10時30分現在の東京スワップレート・リフィニティブのコード”JPTSRT0A=RFTB”に掲示されているTONAベース5年物(円/円)金利スワップレートとする。ただし、上記により基準金利がマイナスとなる場合には、基準金利を0%とする。

2. 開業準備業務の対価（サービス対価B）の改定

開業準備業務の対価（サービス対価B）の改定は行わない。

3. 維持管理業務の対価（サービス対価C）の改定に関する基本的な考え方

（1）物価変動に伴う改定

① 改定方法

維持管理業務のサービス対価C（公租公課を除く。）については、本件事業契約書等に基づいて決定される金額を基に物価変動率を勘案して改定するものとする。改定にあたっては、②の計算方法に基づき各年度4月1日以降のサービス対価を改定する。

② 令和 t 年度の改定方法

令和 t 年度の改定方法については、③に定める毎年6月の指標に基づき、前回改定年度の前年（初回の改定時に対しては提案書提出日の属する年）の1月から12月までの指数の平均値と比較して3.0%を超える差が生じた場合に、次年度分のサービス対価の改定を行う。ただし、消費税等の税率の変更に伴う変動分については考慮しないこととするとともに、指標が著しく変動した場合は、③に定める指標以外の指標等も考慮し、市場価格の実態に合うよう、市及びPFI事業者の協議により改定を行うものとする。

t 年度の維持管理業務のサービス対価Cは、次式によって表されるものとする。

$$P(t) = P_s(t) \times \text{指標}(t-1) / \text{指標}s$$

<凡例>

P(t)： t 年度（t 年4月から（t+1）年3月）のサービス対価

P_s(t)： 最新の本件事業契約書等に示す t 年度のサービス対価

指標(t-1)： (t-1)年の6月の指標

指標s： 前回改定年度の前年（初回の改定時に対しては提案書提出日の属する年）1月から12月までの指標の平均値

※改定率（指標(t-1)/指標s）に小数点以下第4位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

※計算の結果、円単位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。

※t 年度のサービス対価が改定される場合、(t+1) 年度以降のサービス対価も、上記の改定率を乗じた額に改定されるものとする。

改定に係る協議は毎年度1回とし、次年度以降のサービス対価に反映させるものとする。なお、初回の改定に係る協議は維持管理業務開始年度の前年の9月上旬に行い、改定を行うこととなった場合は、維持管理業務開始年度以降の維持管理業務のサービス対価に反映させるものとする。

技術革新等により維持管理業務に係る費用が著しく縮減する場合には、市及びPFI事業者の協議により改定するものとする。

③ 改定に用いる指標

サービス対価Cの改定にあつて使用する指標は次の通りとする。

改定に用いる指標（維持管理業務）

区分	該当する業務の内訳	使用する指標
維持管理業務 (サービス対価C)	修繕業務	「建設工事費デフレーター」－非住宅・非木造 (国土交通省)
	上記以外の維持管理業務	「毎月勤労統計調査・賃金指数」－就業形態別きまつて支給する給与(調査全産業、一般労働者30人以上) (厚生労働省)

4. その他業務の対価（サービス対価D）の改定

その他業務の対価（サービス対価D）の改定は行わない。

別紙 09 「モニタリング及びペナルティの考え方」

1. 総則

(1) 基本的考え方

① モニタリングの基本的考え方

事業期間を通じて適正かつ確実に事業が遂行されるよう、PFI 事業者が実施する各業務の実施状況及び経営管理の状況について、PFI 事業者自ら業務のマネジメント及びセルフモニタリングを徹底するとともに、市がこれをモニタリングし、業務要求水準を達成していること及び達成しないおそれがないことを確認する。

② 改善要求等の措置の基本的考え方

市は、モニタリングを実施した結果、PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、業績等が業務要求水準に達していない、又は達成しないおそれがある（以下、本別紙において、業績等が業務要求水準に達していないことを「業務要求水準未達」といい、これと業務要求水準を達成しないおそれがある場合を併せて「業務要求水準未達等」という。）と判断した場合は、PFI 事業者に対して、後記（3）に定める改善要求等の措置、サービス対価の減額、契約解除等の措置を講ずる。

(2) モニタリングの方法

① PFI 事業者は、適正かつ確実に事業を遂行するため、本件事業契約又は業務要求水準に基づき業務の実施方法、工程、実施状況の確認方法、確認時期等を示したセルフモニタリング実施計画書を作成し、市に提出して確認を受ける。

② PFI 事業者は、上記①の計画に基づき業務を実施するとともに、自らの業務実施内容が業務要求水準を達成していることを確認する。

③ PFI 事業者は、本件事業契約又は業務要求水準に定められる書類を所定の時期までに市に提出し、上記②による確認の状況を報告する。

④ 市は、PFI 事業者の報告に基づき、PFI 事業者の各業務の実施内容が業務要求水準を達成していることを確認する。

⑤ 市によるモニタリングについては、上記③の PFI 事業者の提出する書類のうち、後記「2. 各業務等に係る確認方法」に示す書類による確認を基本とし、必要に応じて実地における確認を行う。

(3) 改善要求等の措置の方法

① 改善勧告及び改善・復旧の措置

ア 改善勧告

市は、モニタリングの結果、PFI事業者の責めに帰すべき事由により、各業務の実施内容が業務要求水準未達等の状況にあると判断した場合は、PFI事業者に対して、直ちに改善及び復旧を図るよう改善勧告を行う。

イ 業務改善計画書の作成及び確認

PFI事業者は、改善勧告に基づき、次に掲げる事項について示した業務改善計画書を作成して、改善勧告を受けた日から14日以内に市に提出する。

- ・業務要求水準未達等の内容及び原因
- ・業務要求水準未達等の状況を改善し復旧する具体的な方法、期限及び責任者
- ・事業の実施体制及び実施計画等についての必要な改善策

市は、PFI事業者が提出した業務改善計画書の内容が、業務要求水準未達等の状況を改善し復旧することができる合理的なものであることを確認する。

なお、市は、その内容が、業務要求水準未達等の状況を改善し復旧することができるものとなっていない、又は合理的でないと判断した場合、業務改善計画書の変更及び再提出を求められるものとする。

ただし、業務要求水準未達等の状況の改善に緊急を要し、応急処置等を行う必要がある場合には、PFI事業者は、上記の手順を踏むことなく、自らの責任と費用負担において、適切に応急処置等を行うものとする。またPFI事業者は、応急措置等を行った後、速やかに、これを市に報告する。

ウ 改善・復旧の措置及び確認

PFI事業者は、業務改善計画書に基づき、業務を実施する企業に対して適切に指導等を行いつつ、直ちに改善及び復旧を図り、市に報告する。市は、PFI事業者からの報告を受け、改善及び復旧が図られたことを確認する。

エ 再改善勧告

業務改善計画書が提出されない場合（業務改善計画書の変更及び再提出を求められたにもかかわらず変更した計画書を再提出しない場合を含む。）、又は業務改善計画書に定められた期限までに改善及び復旧が図られたことが確認できない場合等は、再度上記アの改善勧告を行う。

② 罰則点の付与及びサービス対価の減額措置

改善勧告若しくは再改善勧告を行った場合（複数回行った場合は複数回罰則点を付与する。企業変更後の再改善勧告も同様。）又は後記③の企業の変更を市が要求した場合において、市は、その内容に応じ罰則点の付与を行い、その点数に応じサービス対価の減額の措置を講ずる。詳細な罰則点の付与及びサービス対価の減額の方法は、後記「3. 減額又は罰則点の付与」に示すとおりとする。

③ 各業務を実施する企業の変更

改善勧告を複数回繰り返しても、要求水準未達等の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると市が判断した場合、市は、要求水準未達等の状況となっている業務を実施する企業の変更を求めるものとする。

④ 契約解除

改善勧告を複数回繰り返しても、要求水準未達等の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると市が判断した場合、又は、③の実施企業の変更後においても、要求水準未達等の状況を改善及び復旧が図られたことが確認できない場合、市は、その判断により、更に再改善勧告（複数回を含む。）を行ったうえで、又は更なる再改善勧告は行わず、PFI 事業者の債務不履行と判断して、本件事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。ただし、債務の不履行が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。また、ここに定める解除条件を満たさない場合でも、市は、民法第 541 条、第 542 条又は本件事業契約書の規定に基づく解除権の行使をすることができるものとする。

2. 各業務等に係る確認方法

(1) 施設整備業務に係る確認方法

① 基本的な考え方

施設整備業務に係るモニタリングは、業務要求水準の確保を図るために各業務が適切に実施されているかどうかを、PFI 事業者が各業務の責任者に業務要求水準に基づく業務の管理及び確認を行わせた上でセルフモニタリングにより確認し、市はその報告に基づき確認を行う。その手順は、「1 (2) モニタリングの方法」による。

PFI 事業者は、各業務の履行についてセルフモニタリング実施計画書による確認を行うとともに、施設整備業務の履行に伴って作成する各提出書類及び実際の施工状況を基に業務要求水準を満たしているかどうかの確認を行い、セルフモニタリング報告書を作成し、市に提出するとともに、報告を行う。

市は PFI 事業者の報告に基づき確認を行うことを基本とし、セルフモニタリング報告書、各提出書類及び実際の施工状況を基に、業務要求水準を達成しているかどうかの確認を行う。

また、市は必要と判断した場合は、施工状況その他の問題となる事項の重点的な確認（実地確認を含む。）を行う場合がある。

② 書類による確認

PFI 事業者は、下記の書類を、それぞれの提出時期までに市に提出し、業務要求水準の達成状況について確認を受ける。

ア セルフモニタリング実施計画書・同報告書

提出書類		提出時期
i	セルフモニタリング実施計画書	本件事業契約の締結後、直ちに策定し、市に提出して確認を受ける
ii	セルフモニタリング報告書 ※	四半期報告書：当該四半期の最終月の翌月 10 日まで

※ セルフモニタリング報告書には「要求水準書との整合性の確認結果報告書(チェックリスト)」及び「事業提案書との整合性の確認結果報告書(チェックリスト)」を添付すること。

なお、セルフモニタリング実施計画書・同報告書の作成は、本件事業契約に定めるとおり各業務につき関係法令に基づく責任を負う者が実施するものとするが、PFI 事業者がこれを提出するとともに、その内容につき包括的な責任を負う。

イ 各提出書類

提出書類		提出時期
i	事前調査業務の工程表その他の必要な書類	事前調査着手前
ii	事前調査報告	事前調査終了時
iii	設計計画書	設計業務着手前
iv	基本設計図書	基本設計終了時
v	実施設計図書	建設工事着手前
vi	施工計画書	各部位の施工前、毎月1回程度
vii	工事報告書（工事進捗状況報告書）	各部位の施工後、毎月1回程度
viii	工事監理報告書	毎月1回程度
ix	竣工図書等	建設工事完了時

③ 中間確認

市は、以下に示す事情により、施工品質の確保のために重要と判断した場合は、施工の各段階で、各中間確認の時点において要求水準未達等の確認をする基準とするに足りる本既存施設解体撤去設計図書（PFI 事業者が見直しこれを市が確認したものについてはその確認後のものを含む。）及び設計図書等（ただし竣工図書を除く。）並びにセルフモニタリング実施計画書に従っているかどうか又は業務要求水準を満たしているかの確認を行う。

ア 業務要求水準未達を完成検査時点で発見することが困難である場合

イ 完成検査時点において業務要求水準未達が発見されたとしてもその補修を行うことが経済的・時間的・技術的に極めて困難となることが予想される場合。

なお、市は、業務要求水準未達を予想する相当の理由がある場合において必要があると認められるときは、施工部分を最小限度破壊し、品質・性能の検査を行うことができる。その検査及び復旧に直接要する費用は、PFI 事業者の負担とする。

④ 実地における確認

工事の特に重要な工程その他市が必要と認める時は、市は実地における確認を行う。PFI 事業者は市の実地における確認に必要な協力（及び立会）を行う。

(2) 開業準備業務に係る確認方法

① 日常の確認等

ア PFI 事業者による確認

- ・セルフモニタリング実施計画書に基づき、毎日自らの責任により従業者の業務遂行状況及び業務要求水準達成状況について確認を行う。
- ・確認結果に基づき、業務日誌を毎日記入し、月ごとにとりまとめて市に提出する。
- ・法定点検等の実施記録を市に提出する。
- ・業務要求水準未達等の状況が生じた場合は市に直ちに報告する。
- ・なお、利用者等から苦情があった場合（直接市に苦情があった場合を除く。）は、報告書に取りまとめたうえで、市に報告する。報告の項目、頻度、方法等については、別途市とPFI 事業者が協議して決める。

イ 市によるモニタリング

- ・業務遂行状況について、PFI 事業者の提出した業務日誌その他のPFI 事業者からの報告及

- ・利用者等からの市への直接の苦情に基づき確認する。
- ・利用者等から市に直接に苦情があった場合、市はこれを PFI 事業者に通知する。

② 定期の確認等

PFI 事業者は、開業準備業務計画書を作成し、それに基づく従業者の業務遂行状況及び業務要求水準達成状況を自ら確認の上、次表の提出書類を、それぞれの提出時期までに市に提出して確認を受ける。

提出書類		提出時期
i	開業準備業務計画書	業務開始まで
ii	開業準備業務報告書	日報：市の要請に応じて 月報：業務を行った月の翌月 10 日まで
iii	セルフモニタリング実施計画書	本件事業契約の締結後、直ちに策定し、市に提出して確認を受ける
iv	セルフモニタリング報告書 ※	開業準備業務終了後に提出

※ セルフモニタリング報告書には「要求水準書との整合性の確認結果報告書（チェックリスト）」及び「事業提案書との整合性の確認結果報告書（チェックリスト）」を添付すること。

③ 随時モニタリング

市は、利用者等からの苦情があった場合その他市が必要と判断した場合は、随時に、業務遂行状況について、PFI 事業者から必要な報告を求める。

④ 実地における確認

①から③までのモニタリングの実施にあたり、市が必要と認めるときは、市は実地における確認を行う。PFI 事業者は市の実地における立会等の確認に必要な協力を行う。

(3) 維持管理業務に係る確認方法

① 日常の確認等

ア PFI 事業者による確認

- ・毎日自らの責任により従業者の業務遂行状況及び業務要求水準達成状況について確認を行う。
- ・確認結果に基づき、業務日誌を毎日記入し、月ごとにとりまとめて市に提出する。
- ・法定点検等の実施記録を市に提出する。
- ・業務要求水準未達等の状況が生じた場合は市に直ちに報告する。
- ・なお、利用者等から苦情があった場合（直接市に苦情があった場合を除く。）は、報告書に取りまとめたうえで、市に報告する。報告の項目、頻度、方法等については、別途市と PFI 事業者が協議して決める。

イ 市によるモニタリング

- ・業務遂行状況について、PFI 事業者の提出した業務日誌その他 PFI 事業者からの報告及び利用者等からの直接の苦情に基づき確認する。
- ・利用者等から直接に苦情があった場合には、これを PFI 事業者に通知する。

② 定期の確認等

PFI 事業者は、業務計画書を作成し、それに基づく従業者の業務遂行状況及び業務要求水準達成状況を自ら確認の上、次表の提出書類を、それぞれの提出時期までに市に提出して確認を受ける。

提出書類		提出時期
i	維持管理業務仕様書	維持管理業務開始の12か月前まで
ii	維持管理業務計画書	当該業務実施年度の前年度の12月末日 (令和12年度については、維持管理業務開始予定日の6か月前まで)
iii	維持管理業務報告書	月報：業務を行った月の翌月10日まで 四半期報告書：当該四半期の最終月の翌月10日まで 年度報告書：翌年度の4月30日まで
iv	セルフモニタリング実施計画書	本件事業契約の締結後、直ちに策定し、市に提出して確認を受ける
v	セルフモニタリング報告書 ※	四半期報告書：当該四半期の最終月の翌月10日まで

※ セルフモニタリング報告書には「要求水準書との整合性の確認結果報告書（チェックリスト）」及び「事業提案書との整合性の確認結果報告書（チェックリスト）」を添付すること。

③ 随時モニタリング

市は、利用者等からの苦情があった場合その他市が必要と判断した場合は、随時に、業務遂行状況について、PFI 事業者から必要な報告を求める。

④ 実地における確認

①から③までのモニタリングの実施にあたり、市が必要と認めるときは、市は実地における確認を行う。PFI 事業者は市の実地における確認に必要な協力を行う。

(4) 経営管理に係る確認方法

① 書類による確認

PFI 事業者は、次表の提出書類を、それぞれの提出時期までに市に提出して確認を受ける。なお、市は本件事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがある場合など正当な理由があるときは、必要に応じて追加の財務状況等に係る書類の提出、報告及び説明を求めることができる。

提出書類		提出時期
i	PFI 事業者の定款の写し	本件事業契約の締結後 7 日以内 定款の変更後 7 日以内
ii	株主名簿の写し	本件事業契約の締結後 7 日以内 株主名簿の変更後 7 日以内
iii	実施体制図	本件事業契約の締結後 7 日以内 実施体制の変更後 7 日以内
iv	PFI 事業者が締結する契約又は覚書の一覧 (保険契約の一覧を含む)	本件事業契約の締結後 7 日以内 一覧に変更が生じてから 7 日以内
v	PFI 事業者が締結する契約又は覚書等の写し (保険契約を含む)	契約又は覚書等の締結予定日又は 変更予定日の 14 日前まで 締結又は変更後 7 日以内
vi	株主総会の資料及び議事録又は議事要旨	株主総会の会日から 14 日以内
vii	取締役会の資料及び議事録又は議事要旨	取締役会の会日から 14 日以内
viii	各事業年度における監査済みの会社法第 435 条第 2 項に定められる計算書類及びその附属 明細書類並びにこれらの根拠資料及びこれら の計算書類と PFI 事業者の事業収支計画の対 応関係の説明資料	定時株主総会の会日から 14 日以内
ix	各事業年度の上半期に係る上記viiiに準じた資 料	別途協議の上適切な時期を定める。
X	セルフモニタリング実施計画書	本件事業契約の締結後、直ちに策定 し、市に提出して確認を受ける
XI	セルフモニタリング報告書	四半期報告書：当該四半期の最終月 の翌月 10 日まで

② 聞き取り等による確認

市は、書類による確認を行った結果、必要と判断した場合は、市又は専門家等による聞き取り調査を実施することができるものとする。

3. 減額又は罰則点の付与等

(1) 業務要求水準未達による減額

市がサービス対価の減額の請求をする際は、各時点におけるサービス対価の内訳明細として適切な文書等に基づきこれを行う。

なお、経営管理に係る業務要求水準を達成しないことが明らかとなった場合の減額の請求は、その他業務の対価（サービス対価D）の減額の請求により行うものとする。

(2) 減額又は罰則点の付与方法

① 基本的な考え方

市は、モニタリングの実施により、PFI 事業者の実施する業務が業務要求水準を達成していないことを確認して改善勧告を行った場合、再改善勧告を行った場合（複数回行った場合は複数回罰則点を付与する。企業変更後の再改善勧告も同様。）又は後記③の企業の変更を市が要求した場合において、罰則点を付与する。付与された罰則点を加算し、各支払の対象期間（支払われるサービス対価の対象となる業務の期間）の罰則点が一定値に達した場合に、サービス対価の減額を行う。

② 減額算定及び罰則点付与のための区分

減額算定及び罰則点の付与は、下表の支払区分ごとに行う。

支払区分	構成される費用の内容
開業準備業務の対価 (サービス対価B)	①維持管理体制の確立業務（開業準備業務） ②什器・備品等の調達及び設置業務に要する費用 ③開業準備期間中の維持管理業務に要する費用
維持管理業務の対価 (サービス対価C)	①建物保守管理業務に要する費用 ②建築設備保守管理業務に要する費用 ③外構等維持管理業務に要する費用 ④環境衛生・清掃業務に要する費用 ⑤警備保安業務に要する費用 ⑥修繕業務に要する費用 ⑦駐車場等管理業務に要する費用 ⑧総合案内業務に要する費用 ⑨その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務に要する費用 ⑩事業期間終了後の引継ぎ業務に要する費用
その他業務の対価 ※ (サービス対価D)	①維持管理期間中の保険料 ②一般管理費 ③法人税、法人の利益に対してかかる税金等及び PFI 事業者の税引後利益 ④その他維持管理に関して必要となる費用

※経営管理に係るモニタリングに関連する。

③ 業務要求水準を達成していないとされる事象

業務要求水準を達成していないとされる場合とは、以下に示すア及びイとし、その具体的な事象は、下表に示すとおりとする。ただし、下表に列記していない場合でも、類似の事象で、下記ア又はイに該当すると評価されるものについては同様の扱いとする。

ア 本件施設等を利用する上で明らかに重大な支障がある場合

イ 本件施設等を利用することはできるが、明らかに利便性を欠く場合

業務	ア 重大な支障がある場合	イ 明らかに利便性を欠く場合
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 履行義務の放棄 ・ 人員不足の常態化 ・ 故意に市との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通等） ・ 緊急時における対応不備による被害拡大 ・ 防犯体制の不備による被害拡大 ・ 市からの指導・指示に従わない ・ 虚偽の報告 ・ 法令違反 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 履行義務の不備 ・ 計画的な組織運営の不備 ・ 関係者への連絡の不備 ・ 緊急対応体制の不備 ・ 防犯体制の不備 ・ 利用者への対応不備 ・ 業務報告の不備、遅延 等
維持管理業務 （開業準備業務含む）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期点検の未実施 ・ 故障等の放置 ・ 故障等の放置に起因する人身事故の発生 ・ 災害時の未稼働 ・ 衛生状況の悪化等により利用者に重大な影響を及ぼす事態の発生 等 ・ 計画に基づく修繕・更新業務の未実施 ・ 利用者等からの苦情の放置 ・ 個人情報的大量漏えい ・ 施設の利用不可能状態の放置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理業務の不備 ・ 保全上必要な修理等の未実施等 ・ 修繕業務の不備 等 ・ 利用者等から多数の苦情発生 ・ コンプライアンス等研修体制の不備 等
経営管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会計処理の虚偽報告 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会計処理の不備 等 ・ 再委託管理の不備 等

④ 罰則点の付与方法

市は、モニタリングの実施の結果、業務要求水準が達成されていないと判断した場合、各支払区分であるサービス対価B、同C、同Dの各区分ごとに集計した罰則点を下表の基準により算定し、PFI 事業者へ通知する。なお、1つの事象が複数の支払区分に該当する場合には、該当する支払区分すべてについての罰則点を付与する。

ただし、業務要求水準を達成していないとされる場合であっても、やむを得ない事由による場合でかつ事前に市に連絡があった場合又は明らかに PFI 事業者の責めに帰さない事由による場合、罰則点は付与しない。

業務	罰則点	
ア 重大な支障がある場合	人命に多大な影響を及ぼす場合	100 点
	個人情報等機密事項の漏えいに関する場合	80 点
	上記以外の場合	20 点
イ 利便性を欠く場合		5 点

⑤ サービス対価の減額

サービス対価の支払に際しては、各支払の対象期間（支払われるサービス対価の対象となる業務の期間）の罰則点の合計を計算し、下表にしたがって減額割合を定め、上記②に示した支払区分ごとに減額を行う。

当該期間の罰則点は、当該期間のモニタリングにのみ用いることとし、次の期間に持ち越さない。なお、期間途中において PFI 事業者が担当する企業を変更しても、当該期間の罰則点は消滅しない。

各支払の対象期間の罰則点の合計	支払区分ごとの減額割合
100 点以上	100%減額
60 点以上 100 点未満	1 点につき 0.6%減額（36%～59.4%）の減額
20 点以上 60 点未満	1 点につき 0.3%減額（6%～17.7%減額）

(3) 減額以外の損害賠償

市は、上記(1)又は(2)による減額とは別に、業務不履行に伴う損害賠償を PFI 事業者に請求することができる。

4. 事業終了時に係るモニタリング

(1) モニタリングの方法

- ① PFI 事業者は、事業期間終了に当たり、自ら検査を実施し、結果を市に報告する。
- ② 市は、本件施設等の性能が業務要求水準に定められた水準を満たしていることを確認する検査を行う。

(2) 確認方法

① 書類による確認

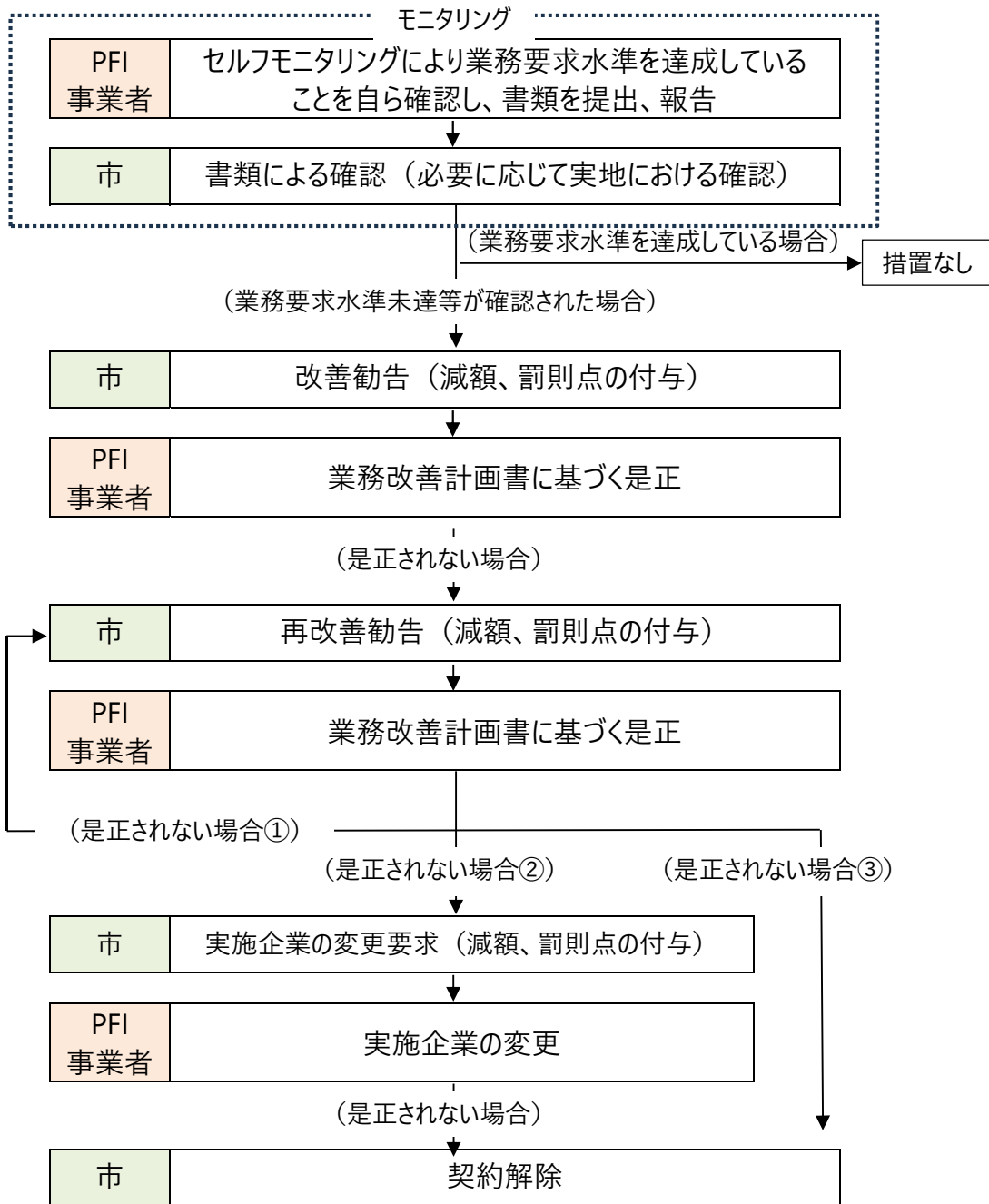
PFI 事業者は、次表の提出書類を、それぞれの提出期限までに市に提出して確認を受ける。

	提出書類	提出時期
i	建物等診断報告書	事業期間終了時まで
ii	修繕記録報告書	事業期間終了時まで
iii	施設管理台帳	事業期間終了時まで
iv	什器・備品台帳	事業期間終了時まで
v	次期修繕提案書（大規模修繕計画）	事業期間終了時まで
vi	その他市が必要と認める書類	事業期間終了時まで

② 実地における確認

市は施設の現況が、上記①のとおりであるかどうか実地における確認を行う。PFI 事業者は、市の実地における確認に必要な協力を行う。

モニタリング及び改善要求等の措置のフロー



別紙 10 「建設期間、開業準備期間及び維持管理期間中の保険」

PFI 事業者は、本件施設の建設期間、開業準備期間、維持管理期間中、次に記載する保険に加入し、又は建設企業、開業準備企業、維持管理企業及び付帯事業企業に加入させなければならない。

建設期間、開業準備期間及び維持管理期間中の保険

期間	保険種目	主な担保リスク	保険契約者	被保険者
建設期間	工事契約履行保証保険※	工事受託者の契約不履行に基づく契約解除違約金	PFI 事業者又は建設企業	市又は PFI 事業者 ***
	請負業者賠償責任保険	工事遂行に起因して発生した第三者賠償責任損害及び訴訟費用等 (交叉責任担保及び管理財物担保を含む)	PFI 事業者又は建設企業	市、PFI 事業者、建設企業、下請負人
	建設工事保険 (火災等)	工事目的物の損害を担保 (戦争、テロリズム及び放射能汚染リスクは除く) 建設工事途中の火災については全額保証されること	PFI 事業者又は建設企業	市、PFI 事業者、建設企業、下請負人
	法定外の労災保険	国の労災保険とは別の上乗せ保証費用	PFI 事業者又は建設企業	PFI 事業者、建設企業、下請負人
開業準備期間	開業準備業務契約履行保証保険***	開業準備企業の契約不履行に基づく契約解除違約金	PFI 事業者又は開業準備企業	市又は PFI 事業者 **
	開業準備業務業者賠償責任保険	施設の開業準備業務の遂行に起因して発生した第三者賠償責任損害及び訴訟費用等(管理財物に対する賠償も担保)	PFI 事業者又は開業準備企業	PFI 事業者、開業準備企業(その再委託先も含む)
	施設賠償責任保険	施設の瑕疵又は管理の不備等による事故、若しくは施設内外での業務遂行中に生じた事故による賠償責任	PFI 事業者又は開業準備企業	市、PFI 事業者、開業準備企業(その再委託先も含む)
維持管理期間	維持管理業務契約履行保証保険***	維持管理企業の契約不履行に基づく契約解除違約金	PFI 事業者又は維持管理企業	市又は PFI 事業者 ***
	維持管理業務業者賠償責任保険	施設の維持管理業務の遂行に起因して発生した第三者賠償責任損害及び訴訟費用等(管理財物に対する賠償も担保)	PFI 事業者又は維持管理企業	PFI 事業者、維持管理企業(その再委託先も含む)
	施設賠償責任保険	施設の瑕疵又は管理の不備等による事故、若しくは施設内外での業務遂行中に生じた事故による賠償責任	PFI 事業者又は維持管理企業	市、PFI 事業者、維持管理企業(その再委託先も含む)
	生産物賠償責任保険*** ※	付帯事業業務における生産物(付帯事業運営における提供食品、販売物品を含む)の欠陥により派生した第三者(市職員、施設利用者を含む。)の身体(食中毒を含む)、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	PFI 事業者又は付帯事業企業	PFI 事業者又は付帯事業企業(その再委託先も含む)

(保険名称は一般的な名称であり、保険会社によって異なる名称となることもある。)

上記以外の保険については、PFI 事業者の提案により、市と協議の上、決定するものとする。

※ 第 46 条第 1 項(設計及び建設・工事監理業務の契約保証金の納付)により対応した場合は不要。

- ※※ ただし、市以外の者を被保険者とする場合は、保険金請求権上に、本件事業に関連する市の PFI 事業者に対する違約金支払請求権を被担保権として、市を第一順位とする質権を設定すること。なお、これに係る質権設定の費用は、PFI 事業者が負担しなければならない。
- ※※※ 第 56 条第 1 項（開業準備業務の契約保証金の納付）により対応した場合は不要。
- ※※※※ 第 68 条第 1 項（維持管理業務の契約保証金の納付）により対応した場合は不要。
- ※※※※※ PFI 事業者によりカフェ運営等付帯事業が提案され、付帯事業として実施する場合において付保する保険となる。

別紙 11 「法令変更による増加費用及び損害の負担」

法令等の変更により PFI 事業者が生じた合理的な増加費用及び損害は、以下の①から③までのいずれかに該当する場合には市が負担するものとし、それ以外の法令変更については PFI 事業者が負担するものとする。

- ① 本件事業に直接関係する法令等の新設・変更
- ② サービス対価の支払いに係る消費税法及び地方税法変更によるもの
(なお、消費税等の税率が変更された場合はサービス対価の改定を行う。)
- ③ 本件施設等の取得及び所有に関する税制度の変更

ただし、市が負担する場合において、1回の法令等の変更に係る増加費用及び損害の額が10万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。また、付帯事業の実施に係る法令等の変更リスクは全て PFI 事業者が負担するものとする。

なお、①の本件事業に直接関係する法令等とは、本件事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令等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 PFI 事業者もしくは本事業に対して一般的に適用される法律の変更等は含まれないものとする。

別紙 12「不可抗力による増加費用及び損害の負担」

1. 本件施設等の引渡し前

本件施設等の引渡し前に不可抗力事由が生じ、これにより PFI 事業者が発生した合理的な追加費用又は損害（開業準備業務に伴うものは除く）については、施設整備業務の対価（サービス対価 A）のうち割賦手数料相当額（サービス対価 A-3）を控除した金額の 100 分の 1 に至るまでは PFI 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。また、本件施設等の引渡し前に不可抗力事由に該当する複数の事由が発生した場合でも、それぞれ PFI 事業者を追加費用又は損害が生じた場合には、それらの追加費用又は損害の額をすべて合計したうえで、施設整備業務の対価（サービス対価 A）のうち割賦手数料相当額（サービス対価 A-3）を控除した金額の 100 分の 1 に至るまでは PFI 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、市又は PFI 事業者が別紙 10 に記載する保険に基づき保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は、まず、市が負担すべき追加費用又は損害の額から控除し、その控除後も残余があるときは、当該残余額につき、PFI 事業者が負担すべき追加費用又は損害の額から控除する。また、市が負担する場合において、1 回の不可抗力に係る増加費用及び損害額が 10 万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。

2. 本件施設等の引渡し後

本件施設等の引渡し後に不可抗力事由が生じた場合、これにより、一事業年度内に PFI 事業者が発生した合理的な追加費用又は損害（開業準備業務に伴うものは除く）の累積額のうち、当該年度の維持管理業務の対価（サービス対価 C）の合計額の 100 分の 1 に至るまでは PFI 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。また、一事業年度内に不可抗力事由に該当する複数の事由が発生した場合でも、それぞれ PFI 事業者を追加費用又は損害が生じた場合には、それらの追加費用又は損害の額をすべて合計したうえで、当該年度の維持管理業務の対価（サービス対価 C）の合計額の 100 分の 1 に至るまでは PFI 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、別紙 10 に記載する保険に基づき PFI 事業者又は市が保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は、まず、市が負担すべき追加費用又は損害の額から控除し、その控除後も残余があるときは、当該残余額につき、PFI 事業者が負担すべき追加費用又は損害の額から控除する。また、市が負担する場合において、1 回の不可抗力に係る増加費用及び損害額が 10 万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。

3. 開業準備業務関係

本件施設等の引渡しの前後を問わず、不可抗力事由に基づき開業準備業務について PFI 事業者が発生した合理的な追加費用又は損害の累積額のうち、当該年度の開業準備業務の対価（サービス対価 B）の合計額の 100 分の 1 に至るまでは PFI 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。また、一事業年度内に不可抗力事由に該当する複数の事由が発生した場合でも、それぞれ PFI 事業者を追加費用又は損害が生じた場合には、それらの追加費用又は損害の額をすべて合計したうえで、当該年度の開業準備業務の対価（サービス対価 B）の合計額の 100 分の 1 に至るまでは PFI 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、別紙 10 に記載する保険に基づき PFI 事業者又は市が保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は、まず、市が負担すべき追加費用又は損害の額から控除し、その控除後も残余があるときは、当該残余額につき、PFI 事業者が負担すべき追加費用又は損害の額から控除する。また、市が負担する場合において、1 回の不可抗力に係る増加費用及び損害額が 10 万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。

4. 付帯事業業務関係

本件施設等の引渡しの前後を問わず、不可抗力事由に基づき付帯事業業務について PFI 事業者に発生した追加費用又は損害は、すべて PFI 事業者が負担するものとする。

(あて先) 東大阪市長

株 主 誓 約 書

東大阪市及び【SPC】(以下、「PFI 事業者」という。)間において、本日付けで締結された東大阪市(仮称)こどもセンター・図書館複合施設整備事業における事業契約(以下、「本件事業契約」という。)に関して、株主である《 》、《 》、《 》(以下、「当社ら」という。)は、本日付けをもって、貴市に対して下記の事項を連帯して誓約し、かつ、表明及び保証いたします。なお、特に明示の無い限り、本株主誓約書において用いられる用語の定義は、本件事業契約に定めるとおりとします。

記

1. PFI 事業者が、令和●年●月●日に会社法上の株式会社として適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
2. PFI 事業者の本日現在における発行済株式総数は()株であり、うち、()株を《 》が、()株を《 》が、及び()株を《 》が、それぞれ保有していること。
3. 当社らは、貴市の承諾なく、当社らが保有する PFI 事業者の株式又は出資の全部又は一部の第三者への譲渡は一切行わないこと。
4. PFI 事業者が、株式、新株予約権又は新株予約権付社債を発行しようとする場合、当社らは、これらの発行を承認する株主総会において、第 2 項記載の議決権保有比率を維持することが可能か否かを考慮した上、その保有する議決権を行使すること。
5. PFI 事業者が本件事業を遂行するために行う資金調達を実現することを目的として、当社らが保有する PFI 事業者の株式又は出資の全部又は一部を金融機関に対して譲渡し、又は同株式又は出資上に担保権を設定する場合、事前にその旨を貴市に対して書面により通知し貴市の承諾を得た上で行うこと。また、担保権設定契約書及び融資契約書の写しをその締結後速やかに貴市に対して提出すること。
6. 第 3 項及び第 5 項に規定する場合を除き、当社らは、本件事業契約の終了までの間、PFI 事業者の株式又は出資を保有するものとし、貴市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと。また、当社らの一部の者に対して当社らが保有する PFI 事業者の株式又は出資の全部又は一部を譲渡する場合においても、貴市の事前の書面による承諾を得て行うこと。
7. 当社らは、PFI 事業者が本件事業関連書類(本件事業契約別紙 01「定義集」(42)に定義)に従って本件事業を遂行していない場合、本件事業契約に規定される解除原因が発生している場合等、本件事業の遂行状況に問題が発生している場合、貴市の要求に従って、貴市と PFI 事業者との協議に参加し、PFI 事業者に関する情報を貴市に提供すること。
8. 当社らは、本件事業契約上の貴市と PFI 事業者の債権債務関係が終了してから 1 年と 1 日を経過するまで、PFI 事業者について、解散又は破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他倒産手続の申立を行わないこと。
9. 当社らが、本件事業に関して知り得たすべての情報について、貴市の事前の書面による承諾がある場合を除き、第三者に開示しないこと。

別紙 14 「契約不適合責任保証書」

保 証 書

(保証)

第 1 条 【 】(以下、「保証人」という。)は、東大阪市(以下「市」という。)と【SPC】(以下、「PFI 事業者」という。)が令和【 】年【 】月【 】日付けで締結した、東大阪市(仮称)こどもセンター・図書館複合施設整備事業の事業契約書(仮契約及び本契約)(以下「本件事業契約」という。)第 43 条に基づいて PFI 事業者が市に対して負う契約不適合責任(以下、「主債務」という。)について、これを連帯して保証する。なお、本保証契約において使用する用語については、本件事業契約における定義に従うものとする。

(通知)

第 2 条 工期の変更、延長、工事の中止その他の本件事業契約の内容(主債務の内容を含む。)に変更が生じた場合には、市は遅滞なく保証人に変更内容を通知するものとする。主債務の内容に変更が生じたときは、これに従って保証債務の内容も当然に変更されるものとする。

(保証債務履行の請求)

第 3 条 市は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人宛保証債務履行請求書を提出するものとする。保証人は、上記請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求に係る債務を履行しなければならない。ただし、市は、主債務の内容により 30 日以内に履行を完了することが困難と認める場合には、市の裁量により、別途履行期限を定めることができるものとする。

(代位等)

第 4 条 保証人は、市の承認を得た場合を除き、本件事業契約に基づく PFI 事業者の債務がすべて履行されるまで代位によって取得した権利を行使しない。

(保証契約の解約・終了)

第 5 条 保証人は本保証契約を解約することができない。本件事業契約等に従い第三者に事業契約上の地位が承継されたときは、市は本保証契約を終了させることができるものとする。

(管轄)

第 6 条 本保証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。

(準拠法)

第 7 条 本保証契約は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈する。

令和【 】年【 】月【 】日

(あて先) 東大阪市長 様

保証人：
【 】企業
(住所)

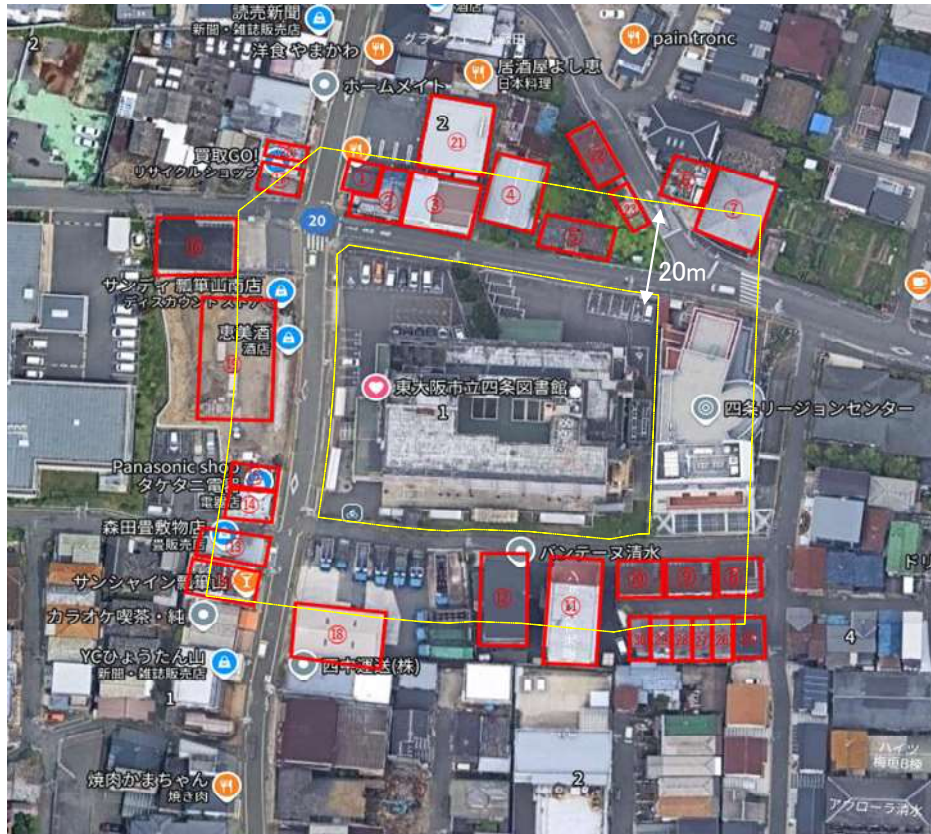
[]会社

代表取締役

印

別紙 15 「事前調査業務の範囲」

(※提案に応じて本事業契約締結日までに (PFI 事業者により作成し市が承認することにより) 決定する。)



別紙 16 「目的物引渡書」

目的物引渡書

令和 年 月 日

(あて先) 東大阪市長

PFI 事 住 所
業 者 名 称
代 表 者

PFI 事業者は、以下の施設を、東大阪市(仮称)こどもセンター・図書館複合施設整備事業における本件事業契約第 42 条の規定に基づき、下記引渡年月日付で引渡します。

事業名	
事業場所	
施設名称	
引渡年月日	
立 会 人	東大阪市
	PFI 事業者

【 PFI 事業者名 】 様

上記引渡年月日付で、上記の施設の引渡しを受けました。

東大阪市長 野田 義和

別紙 17「付帯事業」

※付帯事業は、要求水準書の「第 6」に示す内容及び PFI 事業者が提出する「提案書」に示す内容を基本とし、提案に応じて本事業契約締結日までに、(PFI 事業者が作成し市と協議のうえ市が承認することにより) 決定する。

※付帯事業の内容は、業務要求水準を満たすものでなければならない。

別紙 18 「行政財産目的外使用許可申請書」

行政財産使用許可申請書

令和 年 月 日

(宛先) 東大阪市長

申請者 住 所

氏 名

Ⓜ

(本人・代表者の署名又は記名押印) ※署名の場合、押印不要

物件の使用については、東大阪市財務規則及び許可条件を厳守し、市の財産管理に障害を生じさせないことを誓うとともに、これらの事項に違反したとき、或いは市から返還請求を受けたときは異議無くこれに従うことを約し、関係図面を添えて申請いたします。

許可物件の表示 (地番及び許可数量等)	
使 用 目 的	
使 用 期 間	
備 考	

別記「個人情報の取扱いに関する特記仕様書」

(目的)

第1条 本特記事項は、個人情報を取り扱う業務を東大阪市（以下「甲」という。）から受託することに鑑み、個人情報保護の重要性を認識し、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。以下「番号法」という。）その他関係法令を遵守することを通じて、個人の権利利益を侵害することのないよう個人情報を適正に取り扱うことを目的とする。

(定義)

第2条 本特記事項において「個人情報」とは、個人情報保護法第2条第1項に定める情報とし、番号法第2条第9項に定める「特定個人情報」を含むものとする。

(法令等の遵守)

第3条 受託者（以下「乙」という。）は、個人情報取扱事務において、次の各号に掲げる法令その他関係法令等を遵守しなければならない。

- (1) 個人情報保護法
- (2) 番号法
- (3) 特定個人情報の適正な取扱いに関するガイドライン（行政機関等編）
- (4) 東大阪市情報セキュリティポリシー（平成20年12月1日策定）

(責任体制の整備)

第4条 乙は、個人情報の安全管理について、内部における責任体制を構築し、その体制を維持しなければならない。

(作業責任者等の届出)

第5条 乙は、個人情報の取扱いに係る作業責任者及び作業従事者を定め、書面により甲に報告しなければならない。

- 2 乙は、作業責任者及び作業従事者を変更する場合は、事前に書面により、甲に報告しなければならない。
- 3 作業責任者は、特記事項に定める事項を適切に実施するよう作業従事者を監督しなければならない。
- 4 作業従事者は、作業責任者の指示に従い、特記事項に定める事項を遵守しなければならない。

(取扱区域の特定)

第6条 乙は、個人情報を取り扱う場所（以下「取扱区域」という。）を定め、業務の着手前に書面により甲に報告しなければならない。

- 2 乙は、取扱区域を変更する場合は、事前に書面により甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、甲が指定した場所へ持ち出す場合を除き、個人情報を定められた場所から持ち出してはならない。
- 4 乙は、甲の事務所内で作業を行う場合は、作業責任者及び作業従事者に対して、乙が発行する身分証明書を常時携帯させ、PFI事業者名が分かるようにしなければならない。

(教育の実施)

第7条 乙は、個人情報の保護、情報セキュリティに対する意識の向上、特記事項における作業従事者が遵守すべき事項その他本業務の適切な履行に必要な教育及び研修を、作業従事者全員に対して実施しなければならない。

- 2 乙は、前項の教育及び研修を実施するに当たり、実施計画を策定し、実施体制を確立しなければならない。

(守秘義務)

第8条 乙は、本業務の履行により直接又は間接に知り得た個人情報を第三者に漏らしてはならない。契約期間満了後又は契約解除後も同様とする。

2 乙は、本業務に関わる作業責任者及び作業従事者に対して、在職中及び退職後においても、個人情報取扱業務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。

3 乙は、本業務に関わる作業責任者及び作業従事者に対して、秘密保持に関する誓約書を提出させなければならない。

(再委託)

第9条 乙は、本業務を第三者へ委託（以下「再委託」という。）してはならない。

2 乙は、本業務の一部をやむを得ず再委託する必要がある場合は、再委託先の名称、再委託する理由、再委託して処理する内容、再委託先において取り扱う情報、再委託先における安全性及び信頼性を確保する対策並びに再委託先に対する管理及び監督の方法を明確にした上で、業務の着手前に、書面により再委託する旨を甲に申請し、その承認を得なければならない。

3 前項の場合、乙は、再委託先に本件事業契約に基づく一切の義務を遵守させるとともに、甲に対して、再委託先の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

4 乙は、再委託先との契約において、再委託先に対する管理及び監督の方法及び方法について具体的に規定しなければならない。

5 乙は、再委託先に対して本業務を委託した場合は、その履行状況を管理・監督するとともに、甲の求めに応じて、管理・監督の状況を甲に対して適宜報告しなければならない。

(派遣労働者等の利用時の措置)

第10条 乙は、本業務を派遣労働者、契約社員その他の正社員以外の労働者に行わせる場合は、正社員以外の労働者に本件事業契約に基づく一切の義務を遵守させなければならない。

2 乙は、甲に対して、正社員以外の労働者の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

(個人情報の管理)

第11条 乙は、本業務において利用する個人情報を保持している間は、次の各号の定めるところにより、個人情報の管理を行わなければならない。

(1) 施錠が可能な保管庫又は施錠若しくは入退室管理の可能な保管室で厳重に個人情報を保管すること。

(2) 個人情報を電子データで持ち出す場合は、電子データの暗号化処理又はこれと同等以上の保護措置を施すこと。

(3) 事前に甲の承認を受けて、業務を行う場所で、かつ業務に必要最小限の範囲で行う場合を除き、個人情報を複製又は複写しないこと。

(4) 個人情報を移送する場合、移送時の体制を明確にすること。

(5) 個人情報を電子データで保管する場合、当該データが記録された媒体及びそのバックアップの保管状況並びに記録されたデータの正確性について、定期的に点検すること。

(6) 個人情報を管理するための台帳を整備し、個人情報の利用者、保管場所その他の個人情報の取扱いの状況を当該台帳に記録すること。

(7) 個人情報の紛失、漏えい、改ざん、破損その他の事故（以下「個人情報の漏えい等の事故」という。）を防ぎ、真正性、見読性及び保存性の維持に責任を負うこと。

(8) 作業場所に、私用パソコン、私用外部記録媒体その他の私用物を持ち込んで、個人情報を扱う作業を行わせないこと。

(9) 個人情報を利用する作業を行うパソコンに、個人情報の漏えいにつながると考えられる業務に関係のないアプリケーションをインストールしないこと。

(提供された個人情報の目的外利用及び第三者への提供の禁止)

第12条 乙は、本業務において利用する個人情報について、本業務以外の目的で利用してはならない。また、甲に無断で第三者へ提供してはならない。

(受渡し)

第13条 乙は、甲乙間の個人情報の受渡しに関しては、甲が指定した手段、日時及び場所で行った上で、甲に個人情報の預り証を提出しなければならない。

(個人情報の返還又は廃棄)

第14条 乙は、本業務の終了時に、本業務において利用する個人情報について、甲の指定した方法により、返還又は廃棄を実施しなければならない。

2 乙は、本業務において利用する個人情報を消去又は廃棄する場合は、事前に消去又は廃棄すべき個人情報の項目、媒体名、数量、消去又は廃棄の方法及び処理予定日を書面により甲に申請し、その承諾を得なければならない。

3 乙は、個人情報の消去又は廃棄に際し甲から立会いを求められた場合は、これに応じなければならない。

4 乙は、本業務において利用する個人情報を廃棄する場合は、当該情報が記録された電磁的記録媒体の物理的な破壊その他当該個人情報を判読不可能とするのに必要な措置を講じなければならない。

5 乙は、個人情報の消去又は廃棄を行った後、消去又は廃棄を行った日時、担当者名及び消去又は廃棄の内容を記録し、書面により甲に対して報告しなければならない。

(定期報告及び緊急時報告)

第15条 乙は、甲から、個人情報の取扱いの状況について報告を求められた場合は、直ちに報告しなければならない。

2 乙は、個人情報の取扱いの状況に関する定期報告及び緊急時報告の手順を定めなければならない。

(監査及び検査)

第16条 甲は、本業務に係る個人情報の取扱いについて、本件事業契約の規定に基づき必要な措置が講じられているかどうか検証及び確認するため、乙及び再委託先に対して、監査又は検査を行うことができる。

2 甲は、前項の目的を達するため、乙に対して必要な情報を求め、又は本業務の処理に関して必要な指示をすることができる。

(事故時の対応)

第17条 乙は、本業務に関し個人情報の漏えい等の事故（番号法違反又はそのおそれのある事案を含む。）が発生した場合は、その事故の発生に係る帰責の有無に関わらず、直ちに甲に対して、当該事故に関わる個人情報の内容、件数、事故の発生場所、発生状況等を書面により報告し、甲の指示に従わなければならない。

2 乙は、個人情報の漏えい等の事故が発生した場合に備え、甲その他の関係者との連絡、証拠保全、被害拡大の防止、復旧、再発防止の措置を迅速かつ適切に実施するために、緊急時対応計画を定めなければならない。

3 甲は、本業務に関し個人情報の漏えい等の事故が発生した場合は、必要に応じて当該事故に関する情報を公表することができる。

(契約解除)

第18条 甲は、乙が本特記事項に定める義務を履行しない場合は、本特記事項に関連する委託業務の全部又は一部を解除することができる。

2 乙は、前項の規定による契約の解除により損害を受けた場合においても、甲に対して、その損害の賠償を請求することはできないものとする。

(損害賠償)

第 19 条 乙の故意又は過失を問わず、乙が本特記事項の内容に違反し、又は怠ったことにより、甲に対する損害を発生させた場合は、乙は、甲に対して、その損害を賠償しなければならない。