

別紙 1 土地の表示（地区全体）

協定締結までに適切な図面を貼付するものとする。

別紙 2 土地の表示（都市基盤施設整備対象エリア）

協定締結までに適切な図面を貼付するものとする。

別紙 3 土地の表示（市関連用地）

1 財団法人川西市都市整備公社所有地

下記図面中、赤色で囲んだ部分

2 民間所有地

下記図面中、赤色で囲んだ部分

協定締結までに適切な図面を貼付するものとする。

別紙 4 土地の表示（土壌汚染対策工事対象エリア）

協定締結までに適切な図面を貼付するものとする。

別紙 5 都市基盤施設

都市基盤施設の一覧

項目		概要	備考
都市計画道路 (豊川橋山手線外2路線)	延長	約 687m	w = 9 ~ 15m
	電線共同溝延長	約 640m	
特殊道路 (せせらぎ遊歩道南線)	延長	約 382m	w = 16m
通路 (せせらぎ遊歩道北線)	延長	約 115m	
特殊道路 (No. 1 ~ 4) * 豊川橋山手線の歩道に 含まれる	延長	約 610m	w = 1.0m
区画道路 (No. 3・6)	延長	約 257m	w = 6 ~ 10m
水路 (第2号水路・第4号水路)	延長	約 92m	ボックスカルバート (水路敷を含む)
整地 (15街区)	面積	約 0.8ha	
市関連用地 (15街区)	面積	約 0.8ha	
都市公園 (中央公園)	公園面積	約 2ha	

別紙 6 基本設計図書（公園）

- （ 1 ）基本設計説明書
- （ 2 ）位置図
- （ 3 ）基本設計平面図
- （ 4 ）主要断面図
- （ 5 ）主要施設の基本図
- （ 6 ）植栽平面図
- （ 7 ）排水系統図及び流量計算書
- （ 8 ）給水系統図及び容量計算書
- （ 9 ）電気系統図及び容量計算書
- （ 10 ）造成計画図
- （ 11 ）運土計画図
- （ 12 ）工事概算金額算定資料
- （ 13 ）関係者説明用資料（イメージがわかる絵図含む）
- （ 14 ）関連機関との協議関連図書
- （ 15 ）その他

別紙7 実施設計図書（公園）

1. 公園

- (1) 位置図
- (2) 実施設計平面図
- (3) 撤去平面図
- (4) 造成計画平面図
- (5) 縦横断位置図
- (6) 縦横断面図
- (7) 施設配置図
- (8) 植栽平面図
- (9) 排水平面図
- (10) 排水縦断面図
- (11) 給水平面図及び配管立体図
- (12) 電気平面図及び配線図
- (13) 園路平面図
- (14) 園路縦横断図
- (15) 座標図
- (16) 仮設図
- (17) 諸施設詳細図（公園緑地施設標準図集に記載のものは除く）
- (18) 構造計算書
- (19) 設備関係容量計算書
- (20) 数量総括表、数量計算書、作業土工集計表
- (21) 工事費算定資料
- (22) 工事費算定に使用した資料の出典元一覧表
- (23) 特殊な資材・工法等に関するカタログ等の説明資料
- (24) 設計書
- (25) 特記仕様書
- (26) 関係者説明用資料（イメージがわかる絵図含む）
- (27) 関連機関との協議関連図書
- (28) その他

2. 電線共同溝

- (1) 計画平面図
- (2) 計画縦断図
- (3) 計画断面図
- (4) 管路・特殊部断面図
- (5) 詳細図

- (6) 施工計画段階図・工程表
- (7) 地下埋設管重ね図
- (8) 既存道路撤去・復旧図
- (9) 支障物移設平面・断面図
- (10) 協議図書
- (11) 数量表
- (12) その他

別紙 8 設計図書（市関連用地整地）

- （ 1 ） 整地平面図
- （ 2 ） 土量計算図
- （ 3 ） 切盛平面図
- （ 4 ） 整地標準断面図
- （ 5 ） 撤去平面図
- （ 6 ） 運土計画図
- （ 7 ） 土量計算表
- （ 8 ） その他

別紙 9 竣工図書

- (1) 竣工図
- (2) 縮小版竣工図
- (3) 電子完成図書
- (4) その他

別紙 10 日程表

下記は現状の予定

平成 25 年 8 月	仮協定締結
平成 25 年 9 月	事業協定締結
平成 29 年 3 月	都市基盤施設の引渡
平成 29 年 4 月	都市基盤施設の供用・維持管理開始
平成 35 年 3 月	事業期間終了

別紙 11 保険

1 設計・建設期間中の保険

選定事業者の提案内容に応じて決定する。

2 維持管理期間中の保険

選定事業者の提案内容に応じて決定する。

付保すべき保険の内容は、事業者グループの提案によるものとするが、PFI 事業者は、業務範囲の道路及び公園等の維持管理業務遂行にあたり、市を保険契約者及び被保険者とする賠償責任保険に加入するほか、業務の遂行に必要な保険を自ら付保もしくは、各業務を行う企業をして付保させること。

別紙 12 不可抗力

不可抗力により発生した追加費用または、損害のうち合理的な範囲のものについての甲乙の負担割合については、下表の通りとする。なお、共用開始日まで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、それぞれ乙に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、下表の負担割合を適用するものとする。

対象	甲乙の負担割合
不可抗力事由による設計変更が必要となった場合（第 20 条）	都市基盤施設の整備に係る対価の 1%までは乙が負担し、1%を超えた部分については甲が負担する。
不可抗力により、本件工事の全部又は一部が一時中止された場合（第 41 条）	都市基盤施設の整備に係る対価の 1%までは乙が負担し、1%を超えた部分については甲が負担する。
供用開始日までに、都市基盤施設の全部又は一部、仮設物、工事現場に搬入済みの工事材料その他建設器具等が、不可抗力により滅失し、又は毀損し、その結果、乙に追加費用又は損害が発生したとき（第 42 条）	都市基盤施設等の整備に係る対価の 1%までは乙が負担し、1%を超えた部分については甲が負担する。
不可抗力により、調整業務についての提案内容、提案水準の変更が必要となった場合（第 54 条）	土地区画整理事業全体の円滑な促進に係る調整業務費の 1%までは乙が負担し、1%を超えた部分については甲が負担する。
不可抗力により、維持管理業務についての提案内容、提案水準の変更が必要となった場合（第 64 条）	維持管理費の 1%までは乙が負担し、1%を超えた部分については甲が負担する。
上記に該当しない場合。	当該業務の対価の 1%までは乙が負担し、1%を超えた部分については甲が負担する。

別紙 13 各年度業務委託契約書

保証書（案）

（あて先）川西市長 様

【建設企業】（以下、「保証人」という。）は、川西市中央北地区 P F I 事業（以下、「本事業」という。）に関連して、【PFI 事業者】が川西市との間で締結した平成 年 月 日付「川西市中央北地区 P F I 事業 協定書」（以下、「本件協定」という。）に基づいて、【PFI 事業者】が川西市に対して負担する本保証書第 1 条に規定する債務（以下、「主債務」という。）を、【PFI 事業者】と連帯して保証する（以下、「本保証」という。）なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において特に定義された場合を除き、本件協定において定めるものと同様の意味を有する。

第 1 条（保証）

保証人は、本件協定第 4 3 条第 1 項ないし第 4 項に規定する【PFI 事業者】の債務を保証する。

第 2 条（通知義務）

川西市は、工期の変更、延長、工事の中止、その他本件協定又は主債務の内容に変更が生じたことを知った場合は、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。本保証の内容は、川西市による通知の内容に従って、当然に変更される。

第 3 条（保証債務の履行の請求）

- 1 川西市は、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、保証債務履行請求書を送付する。
- 2 保証人は、前項に規定する保証債務履行請求書を受領した場合は、受領した日から 30 日以内に、当該請求にかかる保証債務の履行を開始しなければならない。川西市及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定する。
- 3 前項の規定にかかわらず、保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に、当該請求にかかる保証債務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、本件協定に基づく【PFI 事業者】の債務がすべて履行されるまでは、保証人が本保証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、本保証を解約することができない。
- 2 本保証は、本件協定に基づく【PFI事業者】の債務が終了又は消滅した場合は、終了する。

第6条（管轄裁判所）

本保証に関する訴訟は、神戸地方裁判所伊丹支部を第一審の専属管轄裁判所とする。

第7条（準拠法）

本保証は、日本法に準拠し、これによって解釈される。

以上の証として、本保証書を2部作成の上、保証人はこれらに署名し、1部を川西市に差し入れ、1部を自ら保有する。

平成 年 月 日

保証人：所在地

商号又は名称

代表者氏名

別紙 15 土地区画整理事業全体の円滑な促進に係る調整業務計画書

選定事業者の提案内容に応じて決定する。

別紙 16 維持管理業務計画書

選定事業者の提案内容に応じて決定する。

別紙 17 維持管理業務に係る業務報告書

選定事業者の提案内容に応じて決定する。

別紙 18 道路維持管理業務の内容

選定事業者の提案内容に応じて決定する。

別紙 19 公園等維持管理業務の内容

選定事業者の提案内容に応じて決定する。

別紙 20 まちづくりコーディネート業務の内容

選定事業者の提案内容に応じて決定する。

別紙 21 まちづくりコーディネート業務（全体業務計画書）

選定事業者の提案内容に応じて決定する。

別紙 22 まちづくりコーディネート業務（年間業務計画書）

選定事業者の提案内容に応じて決定する。

土地売買契約書

売主【土地所有者】（以下、「甲」という。）と買主【用地活用企業】（以下、「乙」という。）は、後記物件の表示記載の土地（以下、「本件土地」という。）について、以下のとおり売買契約を締結する。

第1条（公簿面積による取引）

本件土地の地積は公簿面積とし、後日土地の面積が公簿と相違しても、甲乙は互いに売買代金の増減額請求その他何らの異議・苦情等を申し出ないものとする。

第2条（売買価格）

本件土地の売買代金は、金 円とする。

第3条（契約保証金）

- 1 乙は、甲に対し、本契約締結と同時に、前条の売買代金額の10%相当額である金 円を契約保証金として預託する。なお、契約保証金には利息は付さない。
- 2 契約保証金は、売買代金の支払時において売買代金の一部に充当する。

第4条（売買決済期日）

売買決済期日は、川西市から【PFI事業者】に川西市中央北地区PFI事業協定第37条第2項に定める市関連用地等の完成確認通知書が交付された後、川西市が指定する日とする。

第5条（代金の支払）

乙は、甲に対し、前条の売買決済期日限り、第2条に定める売買代金額から第3条の契約保証金額を差し引いた残額を一括して支払う。

第6条（登記）

甲は、乙に対し、前条の売買代金の受領と引き換えに、本件土地の甲から乙への所有権移転登記を行う。登記手続費用は、乙の負担とする。

第7条（所有権移転時期）

本件土地の所有権は、乙が売買代金の全額を受領するのと同時に乙に移転するものとする。

第8条（引渡し）

- 1 甲は、第 4 条の売買決済期日限り、本件土地の境界を乙に明示した上で、原状有姿にて本件土地を引き渡す。
- 2 甲及び乙は、本契約締結後、第 4 条の売買決済期日までに、川西市中央北地区 P F I 事業協定に基づき【 P F I 事業者】が本件土地に対し整地工事及び土壤汚染対策工事を実施することを異議なく承諾する。

第 9 条（担保責任）

- 1 本件土地につき、抵当権、質権、地上権、地役権または賃借権の設定、その他所有権の完全な行使を妨げる瑕疵があるときは、甲は、前条の引渡しまでにこれを抹消し、瑕疵のない完全な所有権を乙に移転しなければならない。
- 2 甲は、本件土地の整地工事及び土壤汚染対策工事の瑕疵について、一切責任を負担せず、すべて乙の費用と責任において対応するものとする。

第 10 条（公租公課の負担）

本件土地の公租公課については、第 2 条の売買決済期日までは甲が負担し、売買決済期日の翌日以降は乙の負担とする。なお、公租公課の起算日は 4 月 1 日とする。

第 11 条（費用負担）

本件土地の売買に要する書類作成費用、印紙代その他の費用については、甲について必要となるものは甲が負担し、乙について必要となるものは乙の負担とする。

第 12 条（危険負担）

- 1 本件土地の所有権移転及び引渡し以前に天災・地変等、甲乙いずれの責にも帰することのできない事由により本件土地が滅失または毀損したときは、その損失は甲の負担とする。
- 2 前項の場合に契約を締結した目的が達せられないときは、乙は本契約を解除することができる。この場合、甲は契約保証金を無利息にて乙に返還する。

第 13 条（契約解除）

- 1 甲及び乙は、相手方が本契約に定める義務に違反した場合、相当期間をもって催告をなし、催告期間中に相手方が履行しないときは、本契約を解除することができるものとする。
- 2 前項により甲によって本契約が解除された場合には、甲は契約保証金を没収するものとし、乙によって本契約が解除された場合には、甲は契約保証金を乙に返還するとともに同額の違約金を乙に支払うものとする。
- 3 第 1 項により本契約が解除された場合、甲又は乙は、相手方に対し、前項に定めるほか、相手方の被った損害を賠償するものとする。

第 14 条（特約条項）

本件土地は、【川西市中央北地区】土地区画整理事業区域内にあり、仮換地指定されているが、換地処分に伴い清算金の交付又は徴収があったときは、それらはすべて乙に帰属するものとする。

第 15 条（裁判管轄）

本契約により生じる権利義務に関する争訟については、神戸地方裁判所伊丹支部をもって専属的合意管轄裁判所とする。

第 16 条（定めのない事項等）

本契約に定めのない事項及び本契約の解釈について疑義あるときは、民法その他の法令に従い、甲乙誠実に協議の上決定するものとする。

（本件不動産の表示）

所 在 川西市火打 1 丁目
地 番 番
地 目 宅 地
地 積 . 平方メートル

（仮換地ないしは仮換地予定地）

街区番号 1 5 街区
画地番号
地 積 . 平方メートル

以上の契約の締結の証として、本書 2 通を作成し、甲乙各 1 通ずつ保有するものとする。

平成 年 月 日

甲

乙

土地売買予約契約書

川西市（以下、「甲」という。）と【用地活用企業】（以下、「乙」という。）は、後記物件の表示記載の土地（以下、「本件土地」という。）について、以下のとおり売買予約契約を締結する。

第1条（売買予約）

甲及び乙は、乙が川西市中央北地区PFI事業協定（以下、「本協定」という。）本件土地に関する乙と土地所有者との間の売買契約書及び川西市中央北地区PFI事業（以下、「本事業」という。）に関する公募関係書類等に従って、本協定第83条、第84条又は第85条に定める義務を履行していないことが判明した場合において、甲が相当と認める期間を定めてその是正を勧告したにもかかわらず期間内に是正が行われなかった場合に、甲による予約完結権の行使により、乙が甲に対し本件土地を売り渡すことを予め予約する。

第2条（売買価格）

前条の売買に際しての本件土地の売買代金は、金 円とする。

第3条（予約完結権の行使期間）

第1条の予約完結権の行使期間は、本件土地の所有権が乙の前の土地所有者から乙に移転した日から5年間とする。

第4条（仮登記）

- 1 甲及び乙は、本件土地についての、乙の前所有者から乙への所有権移転登記と同時に、第1条の売買予約を原因とする所有権移転請求権仮登記の設定を行う。
- 2 本協定に定める住宅施設が完成したとき、又は前条に定める予約完結権の行使期間が経過したときは、甲は、前項の仮登記の抹消登記を行う。
- 3 前項に定めるほか、甲が認めた場合は、甲は第1項の仮登記の抹消登記手続きに応じることができるものとする。
- 4 前3項の登記手続きに要する費用は、乙の負担とする。

第5条（予約完結権の行使）

- 1 甲が第1条の予約完結権を行使した場合、甲は速やかに第2条に定める売買代金を乙に支払う。ただし甲は、当該売買代金から、本協定第97条第3項ないし第7項に定める違約金及び第8項に規定する損害賠償金を差引くことができる。
- 2 乙は前項の売買代金の支払（前項ただし書きに定める違約金ないしは損害賠償金を

差し引いた場合には、その残額の支払又は違約金ないしは損害賠償金の方が多い場合には、差し引き実施の通知。以下、売買代金の支払と合わせて「売買代金の支払等」という。)と引き換えに、速やかに本件土地の甲への所有権移転登記手続を行う。なお、登記手続費用は乙の負担とする。

- 3 本件土地の所有権は、前項売買代金の支払等と同時に甲に移転する。
- 4 乙は、速やかに本件土地を、乙の前の土地所有者による乙への引渡し時の原状に回復して、甲に引き渡さなければならない。
- 5 本件土地につき、抵当権、質権、地上権、地役権または賃借権の設定、その他所有権の完全な行使を妨げる瑕疵があるときは、乙は、速やかにこれを抹消し、瑕疵のない完全な所有権を乙に移転しなければならない。
- 6 乙が前項の義務を履行しないときは、甲は第 1 項に基づき甲から乙に支払われる売買代金を用いて前項の瑕疵の抹消をすることができる。
- 7 乙は、甲に対し、自ら負担した本協定及び乙の前土地所有者との土地売買契約の費用並びに本件土地の整備に支出した費用等、一切の費用を請求することができない。
- 8 本件土地の公租公課については、第 3 項の所有権移転の日までは乙が負担し、所有権移転の日の翌日以降は甲の負担とする。なお、公租公課の起算日は 4 月 1 日とする。

第 6 条 (費用負担)

本契約に要する書類作成費用、印紙代その他の費用については、乙の負担とする。

第 7 条 (損害賠償)

乙が本契約に定める義務に違反した場合、又は本契約に定める予約完結権の行使を妨げたときは、乙は、甲に対し、甲が被った損害を賠償するものとする。

第 8 条 (裁判管轄)

本契約により生じる権利義務に関する争訟については、神戸地方裁判所伊丹支部をもって専属的合意管轄裁判所とする。

第 9 条 (定めのない事項等)

本契約に定めのない事項及び本契約の解釈について疑義あるときは、民法その他の法令に従い、甲乙誠実に協議の上決定するものとする。

(本件不動産の表示)

1 所 在 川西市
地 番 番
地 目 宅 地
地 積 . 平方メートル

2 所 在 川西市
地 番 番
地 目 宅 地
地 積 . 平方メートル

以上の契約の締結の証として、本書2通を作成し、甲乙各1通ずつ保有するものとする。

平成 年 月 日

甲

乙

別紙 25 施設整備費支払方法

市は、選定事業者が実施する都市基盤施設等の設計及び整備等に要する費用について国庫補助事業の活用を予定しており、国庫補助の対象となる経費部分のうち国庫補助金、地方債の額を施設整備後、交付年度毎に支払う予定である。それ以外の費用（市費）については、すべての都市基盤施設の供用開始から事業期間終了まで、協定書に定める額を割賦方式により選定事業者へ支払う。

各年度の支払い額 (円)

年度	一括支払額	割賦支払分		消費税	合計
		元本	金利		
H25 年度					
H26 年度					
H27 年度					
H28 年度					
H29 年度					
H30 年度					
H31 年度					
H32 年度					
H33 年度					
H34 年度					
合計					

年度は仮の年度

1. 一括支払い額

一括支払額は、国庫補助の対象となる経費部分のうち国庫補助金、地方債の額。

2. 割賦支払分

割賦支払分とは、毎年発生する施設整備業務の対価の残額及び割賦手数料相当額（当該残額を年 1 回支払の割賦で支払うことから発生する金利相当額で、その金額は、当該残額及び割賦手数料の合計金額をすべての都市基盤施設の供用開始から事業期間終了までの期間の割賦支払とする場合の、当該割賦支払に必要な割賦金利に基づき算定される金額とする。）とする。なお、割賦支払分について、すべての都市基盤施設の供用開始時までの金利は、建中金利として施設整備費に計上するものとする。

基準金利及びスプレッドは以下のとおりとする。

(1) 基準金利

提案時の基準金利は、平成 25 年 2 月 1 日の東京時間午前 10 時にテレレート 17143 頁に表示される TOKYO SWAP REFERENCE RATE(TSR)6 ヶ月 LIBOR ベース 5 年物(円 - 円) 金利スワップレート 0.355% とする。

(2) スプレッド

事業者が公募提案時に提出した提案書に記載した率とする。

3 . 本件事業に係る対価の支払方法

(1) 一括支払分

事業者は、毎年の業務完了確認後、市に対して適法な請求書を提出するものとし、市は、上記の請求書を受理した日から 30 日以内に支払う。

(2) 割賦支払分

事業者は、すべての都市基盤施設の供用開始後、市に対して適法な請求書を持参にて提出するものとし、市は、上記の請求書を受理した日から 30 日以内に支払う。

別紙 26 施設整備費（設計業務及び建設業務関係部分）の改定方法

基準金利の変動を勘案し、以下の方法により見直しを行う。なお、市又は事業者は、原則として、日本国内における賃金水準又は物価水準の変動に起因する施設整備業務の対価の変更を相手方に対して請求することはできないものとする。ただし、特別な要因により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、施設整備業務の対価が不相当となったときは、市又は事業者は、施設整備業務の対価の変更について協議を行うことを請求することができる。さらに、予期することのできない特別の事情により、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、施設整備業務の対価が著しく不相当となったときには、市又は事業者は、施設整備業務の対価の変更について協議を行うことを請求することができるものとする。

（１）改定時期

提案時の金利と、すべての都市基盤施設の供用開始日の 2 営業日前の基準金利に差が生じた場合には、この差に応じて割賦手数料を改定する。なお、「営業日」とは、日本の法令等により銀行が休日とされる日以外の日をいう。

（２）改定後の基準金利

すべての都市基盤施設の供用開始日の 2 営業日前の東京時間午前 10 時にテレレート 17143 頁に表示される TOKYO SWAP REFERENCE RATE (TSR) 6 ヶ月 LIBOR ベース 5 年物（円 - 円）金利スワップレートとする。

別紙 27 施設整備費（土地区画整理事業全体の円滑な促進に係る調整業務関係部分）の改定方法

1. 土地区画整理事業全体の円滑な促進に係る調整業務の実施状況が本件水準等を満たしていない場合

業務実施状況が本件水準等を満たしていない場合とは、以下に示す 又は の状態と同等の事態をいう。

業務実施について明らかに重大な支障がある場合

業務実施について支障がある場合

業務実施状況が上記 又は の状態となる基準は以下のとおりとする。

明らかに重大な支障がある場合の例

業 務	明らかに重大な支障があるとみなす事態
各業務について、あてはまる事態を適用	業務の故意による放棄 故意に市との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通等） 必要な主要業務の未実施 業務実施の不備による人身事故の発生等

支障がある場合の例

業 務	支障があるとみなす事態
各業務について、あてはまる事態を適用	必要な調整業務の未実施 必要な人員の不足 業務報告の不備 苦情に対する対応の不備等

2. 土地区画整理事業全体の円滑な促進に係る調整業務の実施状況が本件水準等を満たしていない場合の措置

市は、本件協定第 110 条第 1 項に定める本件モニタリングの結果、業務の実施状況が本件水準等を満たさないと客観的に判断した場合、以下の対応をとる。

(1) 是正措置の勧告

市は事業者に対し、是正期間を指示してその期間内に是正措置をとることを勧告する。

(2) 是正計画書

市が事業者に対し、上記勧告に際し是正計画書の提出を求めた場合、市及び事業者は、是正計画書の妥当性につき協議の上検討し、是正計画書の内容を確定する。

(3) 業務改善の判断

事業者は、直ちに是正措置を実施し、市に報告する。市は、当該報告に基づき、業務の改善が認められるか客観的に判断する。なお、市は、是正計画書の提出を要求した場合は、当該是正計画書に従った業務の改善が認められるか判断するものとする。

(4) 業務対価の減額

是正措置についての本件モニタリングの結果、上記手続(1)ないし(3)をとったにもかかわらず1ヶ月以内に市が業務の改善が認められないと客観的に判断した場合、以下に定める手続きに従うものとする。

減額ポイントの発生

市は、本件モニタリングの結果、業務の改善が客観的に認められないと判断した場合、土地区画整理事業全体の円滑な促進に係る調整業務に関する当月の減額ポイントを以下の基準により発生させ、事業者に通知する。

減額ポイント

事 態	減 額 ポ イ ン ト
明らかに重大な支障がある場合	各項目につき 20 ポイント
支障がある場合	各項目につき 5 ポイント

ただし、「1. 又は 」の状態と認められても、(i)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(ii)明らかに事業者の責めに帰さない事由による場合、減額ポイントは発生しない。

業務対価の減額

業務対価の支払に際しては、12ヶ月分の減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって対象業務の対価の減額割合を定め、減額の必要がある場合には、当該年度の支払額を事業者に通知した上で減額を行う。(減額ポイントは対象業務ごとに計算し、減額も対象業務ごとに行う。)なお、減額ポイントは次の年度に持ち越さない

減額割合

12 か月の減額 ポイント合計	対象業務の対価の減額割合
50 以上	100%減額
29 以上 49 以下	1 ポイントにつき 0.6%減額 (17.4% ~ 29.4%の減額)
16 以上 28 以下	1 ポイントにつき 0.3%減額 (4.8% ~ 8.4%の減額)
15 以下	0% (減額なし)

各業務を行う者の変更

業務期間を通じ、同一の対象業務において 2 回の減額措置を経た後、さらに業務不履行（減額ポイントの発生）があった場合、市は、事業者と協議のうえ、当該業務を行う者を変更させることがある。なお、対価の支払対象期間の途中で当該業務を行う者を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額の行われる基準に達した場合には、この期間も減額措置を行う。

協定の解除

事業者が、上記 2 .(1) 是正勧告を受けたにもかかわらず勧告に従わず、勧告から 3 ヶ月以上経過しても勧告の対象となった事由が是正されない場合(市が本項(2) の是正計画書の提出を求めた場合には、勧告から 3 ヶ月以上経過しても、是正計画書の内容が確定し、かつ当該是正計画書に従った業務の改善が認められない場合) 又は当該業務を行う者の変更後も対象業務の改善が認められず、対価の支払の減額措置が行われた場合、又は事業者が市の当該業務を行う者の変更の要請に応じない場合で 3 ヶ月を経過した場合、市は協定を解除できる。なお、対価の支払期間のうち、当該業務を行う者が変更した後の期間のみで減額が行われる基準に達した場合も当然に解除することができる。

別紙 28 維持管理費支払方法

市は、選定事業者が実施する施設の維持管理に係る費用をすべての都市基盤施設の供用開始後、業務期間終了時までの間、選定事業者へ支払う。なお、維持管理業務のうち一部については、都市基盤施設の整備に関する費用と同様の方法で支払う。

各年度の支払い額 (円)

年度	支払い額		合計
	業務の対価	消費税	
H25 年度			
H26 年度			
H27 年度			
H28 年度			
H29 年度			
H30 年度			
H31 年度			
H32 年度			
H33 年度			
H34 年度			
合計			

年度は仮の年度

各年度の支払い額 (円)

年度	一括支払額	割賦支払分		消費税	合計
		元本	金利		
H25 年度					
H26 年度					
H27 年度					
H28 年度					
H29 年度					
H30 年度					
H31 年度					
H32 年度					
H33 年度					
H34 年度					
合計					

年度は仮の年度

別紙 29 維持管理費の改定方法

1. 維持管理業務の実施状況が本件水準等を満たしていない場合

業務実施状況が本件水準等を満たしていない場合とは、以下に示す 又は の状態と同等の事態をいう。

業務実施について明らかに重大な支障がある場合

業務実施について支障がある場合

業務実施状況が上記 又は の状態となる基準は以下のとおりとする。

明らかに重大な支障がある場合の例

業 務	明らかに重大な支障があるとみなす事態
各業務について、あてはまる事態を適用	業務の故意による放棄 故意に市との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通等） 定期点検の未実施 必要な主要業務の未実施 業務実施の不備による人身事故の発生等

支障がある場合の例

業 務	支障があるとみなす事態
各業務について、あてはまる事態を適用	維持管理業務の懈怠 必要な保守等の未実施 必要な人員の不足 業務報告の不備 苦情に対する対応の不備等

2. 本件施設の維持管理状況が本件水準等を満たしていない場合の措置

市は、本件協定第 110 条第 1 項に定める本件モニタリングの結果、業務の実施状況が本件水準等を満たさないと客観的に判断した場合、以下の対応をとる。

(1) 是正措置の勧告

市は事業者に対し、是正期間を指示してその期間内に是正措置をとることを勧告する。

(2) 是正計画書

市が事業者に対し、上記勧告に際し是正計画書の提出を求めた場合、市及び事業者は、

是正計画書の妥当性につき協議の上検討し、是正計画書の内容を確定する。

(3) 業務改善の判断

事業者は、直ちに是正措置を実施し、市に報告する。市は、当該報告に基づき、業務の改善が認められるか客観的に判断する。なお、市は、是正計画書の提出を要求した場合は、当該是正計画書に従った業務の改善が認められるか判断するものとする。

(4) 業務対価の減額

是正措置についての本件モニタリングの結果、上記手続(1)ないし(3)をとったにもかかわらず1ヶ月以内に市が業務の改善が認められないと客観的に判断した場合、以下に定める手続きに従うものとする。

減額ポイントの発生

市は、本件モニタリングの結果、業務の改善が客観的に認められないと判断した場合、維持管理業務に関する当月の減額ポイントを以下の基準により発生させ、事業者に通知する。

減額ポイント

事 態	減 額 ポ イ ン ト
明らかに重大な支障がある場合	各項目につき 20 ポイント
支障がある場合	各項目につき 5 ポイント

ただし、「1. 又は 」の状態と認められても、(i)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(ii)明らかに事業者の責めに帰さない事由による場合、減額ポイントは発生しない。

業務対価の減額

業務対価の支払に際しては、12ヶ月分の減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって対象業務の対価の減額割合を定め、減額の必要がある場合には、当該年度の支払額を事業者に通知した上で減額を行う。(減額ポイントは対象業務ごとに計算し、減額も対象業務ごとに行う。)なお、減額ポイントは次の年度に持ち越さない

減額割合

12 か月の減額 ポイント合計	対象業務の対価の減額割合
50 以上	100%減額
29 以上 49 以下	1 ポイントにつき 0.6%減額 (17.4% ~ 29.4%の減額)
16 以上 28 以下	1 ポイントにつき 0.3%減額 (4.8% ~ 8.4%の減額)
15 以下	0% (減額なし)

各業務を行う者の変更

業務期間を通じ、同一の対象業務において 2 回の減額措置を経た後、さらに業務不履行（減額ポイントの発生）があった場合、市は、事業者と協議のうえ、当該業務を行う者を変更させることがある。なお、対価の支払対象期間の途中で当該業務を行う者を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額の行われる基準に達した場合には、この期間も減額措置を行う。

協定の解除

事業者が、上記 2 .(1) 是正勧告を受けたにもかかわらず勧告に従わず、勧告から 3 ヶ月以上経過しても勧告の対象となった事由が是正されない場合(市が本項(2) の是正計画書の提出を求めた場合には、勧告から 3 ヶ月以上経過しても、是正計画書の内容が確定し、かつ当該是正計画書に従った業務の改善が認められない場合) 又は当該業務を行う者の変更後も対象業務の改善が認められず、対価の支払の減額措置が行われた場合、又は事業者が市の当該業務を行う者の変更の要請に応じない場合で 3 ヶ月を経過した場合、市は協定を解除できる。なお、対価の支払期間のうち、当該業務を行う者が変更した後の期間のみで減額が行われる基準に達した場合も当然に解除することができる。

別紙 30 まちづくりコーディネート業務費支払方法

市は、選定事業者が実施するまちづくりコーディネート業務に係る費用をすべての都市基盤施設の供用開始後、業務期間終了時までの間、選定事業者へ支払う。なお、まちづくりコーディネート業務のうち一部については、都市基盤施設の整備に関する費用と同様の方法で支払う。

各年度の支払い額 (円)

年度	支払い額		合計
	業務の対価	消費税	
H25 年度			
H26 年度			
H27 年度			
H28 年度			
H29 年度			
H30 年度			
H31 年度			
H32 年度			
H33 年度			
H34 年度			
合計			

年度は仮の年度

各年度の支払い額 (円)

年度	一括支払額	割賦支払分		消費税	合計
		元本	金利		
H25 年度					
H26 年度					
H27 年度					
H28 年度					
H29 年度					
H30 年度					
H31 年度					
H32 年度					
H33 年度					
H34 年度					
合計					

年度は仮の年度

別紙 31 まちづくりコーディネート業務費の改定方法

1. まちづくりコーディネート業務の実施状況が本件水準等を満たしていない場合
業務実施状況が本件水準等を満たしていない場合とは、以下に示す 又は の状態と同等の事態をいう。

業務実施について明らかに重大な支障がある場合

業務実施について支障がある場合

業務実施状況が上記 又は の状態となる基準は以下のとおりとする。

明らかに重大な支障がある場合の例

業 務	明らかに重大な支障があるとみなす事態
各業務について、あてはまる事態を適用	業務の故意による放棄 故意に市との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通等） 定期点検の未実施 必要な主要業務の未実施 業務実施の不備による人身事故の発生等

支障がある場合の例

業 務	支障があるとみなす事態
各業務について、あてはまる事態を適用	維持管理業務の懈怠 必要な保守等の未実施 必要な人員の不足 業務報告の不備 苦情に対する対応の不備等

2. 本件施設の維持管理状況が本件水準等を満たしていない場合の措置

市は、本件協定第 110 条第 1 項に定める本件モニタリングの結果、業務の実施状況が本件水準等を満たさないと客観的に判断した場合、以下の対応をとる。

- (1) 是正措置の勧告

市は事業者に対し、是正期間を指示してその期間内に是正措置をとることを勧告する。

- (2) 是正計画書

市が事業者に対し、上記勧告に際し是正計画書の提出を求めた場合、市及び事業者は、

是正計画書の妥当性につき協議の上検討し、是正計画書の内容を確定する。

(3) 業務改善の判断

事業者は、直ちに是正措置を実施し、市に報告する。市は、当該報告に基づき、業務の改善が認められるか客観的に判断する。なお、市は、是正計画書の提出を要求した場合は、当該是正計画書に従った業務の改善が認められるか判断するものとする。

(4) 業務対価の減額

是正措置についての本件モニタリングの結果、上記手続(1)ないし(3)をとったにもかかわらず 1 ヶ月以内に市が業務の改善が認められないと客観的に判断した場合、以下に定める手続きに従うものとする。

減額ポイントの発生

市は、本件モニタリングの結果、業務の改善が客観的に認められないと判断した場合、維持管理業務に関する当月の減額ポイントを以下の基準により発生させ、事業者に通知する。

減額ポイント

事 態	減 額 ポ イ ン ト
明らかに重大な支障がある場合	各項目につき 20 ポイント
支障がある場合	各項目につき 5 ポイント

ただし、「 1 . 又は 」の状態と認められても、(i)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(ii)明らかに事業者の責めに帰さない事由による場合、減額ポイントは発生しない。

業務対価の減額

業務対価の支払に際しては、12 ヶ月分の減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって対象業務の対価の減額割合を定め、減額の必要がある場合には、当該年度の支払額を事業者に通知した上で減額を行う。(減額ポイントは対象業務ごとに計算し、減額も対象業務ごとに行う。) なお、減額ポイントは次の年度に持ち越さない

減額割合

12 か月の減額 ポイント合計	対象業務の対価の減額割合
50 以上	100%減額
29 以上 49 以下	1 ポイントにつき 0.6%減額 (17.4% ~ 29.4%の減額)
16 以上 28 以下	1 ポイントにつき 0.3%減額 (4.8% ~ 8.4%の減額)
15 以下	0% (減額なし)

各業務を行う者の変更

業務期間を通じ、同一の対象業務において 2 回の減額措置を経た後、さらに業務不履行（減額ポイントの発生）があった場合、市は、事業者と協議のうえ、当該業務を行う者を変更させることがある。なお、対価の支払対象期間の途中で当該業務を行う者を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額の行われる基準に達した場合には、この期間も減額措置を行う。

協定の解除

事業者が、上記 2 .(1) 是正勧告を受けたにもかかわらず勧告に従わず、勧告から 3 ヶ月以上経過しても勧告の対象となった事由が是正されない場合(市が本項(2) の是正計画書の提出を求めた場合には、勧告から 3 ヶ月以上経過しても、是正計画書の内容が確定し、かつ当該是正計画書に従った業務の改善が認められない場合) 又は当該業務を行う者の変更後も対象業務の改善が認められず、対価の支払の減額措置が行われた場合、又は事業者が市の当該業務を行う者の変更の要請に応じない場合で 3 ヶ月を経過した場合、市は協定を解除できる。なお、対価の支払期間のうち、当該業務を行う者が変更した後の期間のみで減額が行われる基準に達した場合も当然に解除することができる。

別紙 32 モニタリングの方法

維持管理業務、土地区画整理事業全体の円滑な促進に係る調整業務、まちづくりコーディネート業務に係るモニタリングは以下の方法で実施する。

(1) 計画書及び報告書の確認によるモニタリング

業務計画書の確認

乙は各事業年度開始 30 日前までに関連法令等を充足し、提案内容を満たした各業務の業務計画書を提出し甲の確認を得るものとする。

月報の提出と確認

乙は毎月の各業務を実施した後、翌月 10 日までに業務ごとに月報を乙へ提出する。甲は業務計画書をもとに、月報に記載の内容が本件基準等を満たしていることを確認する。

年度業務報告書の提出と確認

乙は毎事業年度終了後 30 日以内に年度業務報告書を甲に提出する。甲は業務計画書をもとに年度業務報告書に記載の内容が本件水準等を満たしていることを確認する。

(2) 随時のモニタリング

甲は、必要に応じて随時に甲への質問、実地検査を行うことができ、乙はこれに誠実に対応し説明等を行うものとする。

(3) 乙の提案する方法によるモニタリングの方法

上記の他、甲は乙が提案した方法によるモニタリングを実施することが出来るものとする。

平成【 】年【 】月【 】日

川西市
川西市長【 】殿

出 資 者 確 認 書

川西市及び【 】株式会社（以下、「事業者」といいます。）間において、本日付けで締結された「川西市中央北地区 PFI 事業」における協定書（以下、「本件協定書」といいます。）に関して、出資者である株式会社【 】、株式会社【 】（以下、総称して「当社ら」といいます。）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、本出資者確認書において用いられる用語の定義は、本件協定書に定めるとおりとします。

記

1. 事業者が、平成【 】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. 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、【 】株を株式会社【 】が、【 】株を株式会社【 】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. 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。
5. 第 3 項及び第 4 項に規定する場合を除き、当社らは、本協定の終了までの間、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。
6. 当社らは、当社ら以外の事業者の株主をして、貴市に対し、本書同旨の出資者確認書を差し入れさせ、第 3 項ないし第 5 項の義務を遵守させること。