

別紙1 用語の定義

(第1条関係)

1. 維持管理・運営期間

本事業において本施設の供用開始日から平成47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）までの期間をいう。

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

本件業務のうち本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) 備品等保守管理業務
- (4) 外溝施設保守管理業務
- (5) 清掃業務
- (6) 植栽維持管理業務
- (7) 安全管理業務
- (8) 環境衛生管理業務
- (9) 修繕業務

4. 維持管理等対象施設

本施設から新設道路等及び民間提案施設を除いた部分の施設を総称していう。

5. 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。

6. 運営業務

本件業務のうち本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) コンベンション施設運営業務
- (2) 屋内多目的広場運営業務
- (3) 屋外多目的広場運営業務
- (4) 観光振興施設運営業務
- (5) 駐車場及び駐輪場運営業務
- (6) その他の業務（利便向上事業の運営等）

7. NHK事業（予定）

全体事業のうちNHK事業予定用地で行われるNHK施設（予定）の整備運営等に係る事業をいう。

8. NHK事業用地

全体事業用地のうち、NHK事業（予定）の用に供する予定用地をいう。

9. 開業準備業務
第 51 条に基づき実施する開業準備業務をいい、詳細は要求水準書による。
10. 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。
11. 観光振興施設
本施設のうち、観光振興施設（これらに付随する外構、施設及び設備を含む。）をいう。
12. 基本協定書
本事業に関し、県と構成員との間で平成 28 年 4 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。
13. 基本設計等図書
要求水準書に規定される仕様及び部数の基本設計図書及び予備設計図書を総称していう。
14. 供用開始日
本施設が実際に供用開始される日をいう。
15. 供用開始予定日
本施設の供用開始の予定日（維持管理・運営期間の開始予定日）である平成 32 年 4 月 1 日をいう。
16. 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、落札者の構成員ではない者をいう。
17. 業務水準書
第 57 条第 1 項に基づき事業者が県に提出する業務水準書をいう。
18. 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 25 条に基づき事業者が県に提出する業務報告書であって、日報、月次業務報告書、四半期総括書及び年次総括書の総称をいう。
19. 建設企業
事業者から直接建設及び建設関連業務を受託し又は請け負う者である●●をいう。
20. 個別業務
本件業務のうち、設計及び建設業務、維持管理業務並びに運営業務のそれぞれ又は総称をいう。
21. 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。
22. 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。

23. 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 7 項に規定する工事監理をする者をいう。
24. 工事中提出書類
要求水準書 第 6 設計及び建設業務に関する要求水準 2 業務の要求水準 （2）建設業務ク）建設業務における提出図書一覧において、「工事中」の欄に記載されている書類をいう。
25. 構成員
落札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。
26. 指定管理者
地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号、その後の改正を含む。）第 244 条の 2 第 3 項に定義される指定管理者であって、本施設のうち公の施設に該当する部分にかかる県の条例の規定に基づき、本施設のうちの公の施設の管理にあたる者をいう。
27. 指定管理対象施設
本施設から新設道路等、観光振興施設及び民間提案施設を除いた、本指定の対象となる施設をいう。
28. 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。
29. 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、県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。
30. サービス対価 A
別紙 7 に定義されるサービス対価のうち設計及び建設業務並びに設計及び建設期間中の統括管理業務に係る対価分をいう。
31. サービス対価 B
別紙 7 に定義されるサービス対価のうち維持管理・運営期間中の統括管理業務に係る対価分をいう。
32. サービス対価 C
別紙 7 に定義されるサービス対価のうち維持管理業務（修繕業務を除く）に係る対価分をいう。
33. サービス対価 D
別紙 7 に定義されるサービス対価のうち維持管理業務における修繕業務に係る対価分をいう。
34. サービス対価 E
別紙 7 に定義されるサービス対価のうち運営業務におけるコンベンション施設・屋内多目的広場・屋外多目的広場の運営業務に係る対価分をいう。

35. サービス対価F
別紙7に定義されるサービス対価のうち運營業務における駐車場及び駐輪場の運營業務に係る対価分をいう。
36. サービス対価G
別紙7に定義されるサービス対価のうち運營業務におけるその他の運營業務（利便向上事業を除く。）に係る対価分をいう。
37. 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47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。
38. 事業計画
本日程表及び事業計画書において予定される、本事業にかかる各種業務の実施計画をいう。
39. 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。
40. 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29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。
41. 実施設計等計画書
要求水準書に規定される仕様及び部数の実施設計図書及び詳細設計図書を総称していう。
42. 実施方針
平成27年7月13日付県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運營業務）実施方針（その後の変更を含む。）をいう。
43. 実施方針等
実施方針及びその付属資料の全体を総称していう。
44. 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県の回答書をいう。
45. 集客・賑わい施設事業用地
全体事業用地のうち、集客・賑わい施設の整備運營業務の用に供する用地をいう。
46. 竣工時提出書類
要求水準書 第6 設計及び建設業務に係わる要求水準 2 業務の要求水準（2）建設業務キ）竣工後業務 ②県による完成検査において事業者が提出することとされている各書類をいう。

47. 新設道路等

本事業として、事業者が本事業契約に従いその設計、工事監理及び建設を行う、奈良県三条大路一丁目（県営プール跡地及び奈良警察書跡地）に設置される新設道路及び水路を総称していう。

48. 水路用地

全体事業用地のうち、改修整備する水路の用に供する用地をいう。

49. 設計及び建設業務

本件業務のうち本施設の設計、工事監理及び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) 設計業務
- (2) 建設業務
- (3) 備品等の設置業務
- (4) 工事監理業務
- (5) その他の業務

50. 設計企業

事業者から直接設計及び設計関連業務を受託し又は請け負う者である●●をいう。

51. 設計及び建設期間

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、県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。

52. 設計図書

基本設計等図書、実施設計等図書、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。

53. 設計図書等

設計図書、工事完成図書、及びその他本事業契約の設計及び建設業務に関連して県の要求に基づき作成される一切の書類をいう。

54. 全体事業

全体事業用地で実施されるホテル事業、本事業、NHK事業（予定）の3つの事業で構成される事業を総称していう。

55. 全体事業用地

県営プール跡地と奈良警察署跡地を合わせた用地であって、要求水準書に示すホテル事業用地、集客・賑わい施設事業用地、NHK事業用地、道路用地、水路用地で構成される用地をいう。

56. 着工前提出書類
要求水準書 第 6 設計及び建設業務に係わる要求水準 2 業務の要求水準 (2) 建設業務
ク) 建設業務における提出図書一覧において、「着工前」の欄に記載されている書類をいう。
57. 定期建物賃貸借契約
観光振興施設に関して、大要別紙 11 の内容で県と事業者が平成●年●月●日付けで締結する、借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約をいう。
58. 定期借地権設定契約
民間提案施設に関して、大要別紙 12 の内容で県と事業者が平成●年●月●日付けで締結する、借地借家法第 23 条に規定する事業用定期借地権設定契約をいう。
59. 提案書類
落札者が入札手続において県に提出した提案書、県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。
60. 土地無償貸付契約
第 12 条第 3 項に基づき県と事業者が締結する土地無償貸付契約をいう。
61. 統括管理業務
設計及び建設期間又は維持管理・運営期間に関し、本件業務のうち本事業の統括管理に関する以下の業務を総称していい、詳細は要求水準書及び提案書類による。
(1) 統括管理全体に係る業務
(2) 個別業務に対する管理業務
62. 統括管理業務報告書
第 21 条第 1 項に基づき事業者が県に提出する統括管理業務に関する日報、月次業務報告書、四半期総括書及び年次総括書を総称していう。
63. 統括管理水準書
第 19 条第 1 項に基づき統括管理責任者が県に提出する統括管理水準書をいう。
64. 統括管理責任者
設計及び建設期間並びに維持管理・運営期間に関し、第 17 条第 1 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。なお、本事業契約の各規定の適用においては、別段の定めがない限り、当該規定の適用がある期間にかかる統括管理責任者のみをいうものとする。
65. 道路用地
全体事業用地のうち、新設する道路の用に供する用地をいう。
66. 入札説明書
平成 27 年 10 月 23 日付県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運営事業）入札説明書（その後の変更を含む。）をいう。

67. 入札説明書等

入札説明書及びその添付資料、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）並びにその他入札公告時に示した資料（その後の変更を含む。）の総称をいう。

68. 入札説明書等質疑回答

入札説明書等に関する質問に対する県の回答書の総称をいう。

69. 年度業務計画書

個別業務の総括責任者及び業務責任者が作成し、第 24 条第 1 項に基づき事業者が県に提出する年度業務計画書をいう。

70. 年度統括管理計画書

第 20 条第 1 項に基づき事業者が県に提出する年度統括管理計画書をいう。

71. 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。

72. 備品リスト

本事業関連書類に基づき県が別途定める様式の、事業者が作成の上で本施設に設置し、県に引き渡すこととされている備品のリストをいう。

73. 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み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、県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。

74. 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。

75. ホテル事業

平成 26 年 8 月 29 日に募集要項を公表し、同年 12 月 18 日に優先交渉権者等を選定した「県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（ホテル事業計画提案競技）」をいう。

76. ホテル事業用地

全体事業用地のうち、ホテル事業の用に供する予定用地をいう。

77. 本引渡日

本施設が実際に県に引き渡された日をいう。

78. 本引渡予定日

平成 32 年 4 月 1 日又は本事業契約に従い変更されたその他の日をいう。

79. 本件業務

本事業において事業者が行う統括管理業務、設計及び建設業務、維持管理業務並びに運営業務の総称をいう。

80. 本件開発許可

第12条第1項に基づき本事業に関して事業者が他の主体と協力して取得する、本事業用地に隣接するホテル事業用地及びNHK事業用地を含む全体事業用地についての、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に定める開発行為の許可をいう。

81. 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設計及び建設業務に基づく業務をいう。

82. 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。

83. 本施設

本事業として、事業者が本事業契約に従いその設計及び建設、維持管理及び運営を行う、奈良県三条大路一丁目（県営プール跡地及び奈良警察書跡地）に設置されるコンベンション施設、屋外多目的広場、屋内多目的広場、観光振興施設、駐車場及び駐輪場、バスターミナル、新設道路及び水路（これらに付随する外構、施設及び設備を含む。）並びに民間提案施設を総称していう。

84. 本事業

PFI法に基づき、県が特定事業として選定した県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運営事業）をいう。

85. 本事業関連書類

入札説明書等、入札説明書等質疑回答、実施方針等（但し、入札説明書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。

86. 本事業契約の締結日

本事業契約の仮契約が奈良県議会の議決を経て本契約となった日をいう。

87. 本事業用地

集客・賑わい施設事業用地、道路用地及び水路用地を総称していう。。

88. 本条例

本施設の設置、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【※成立した本施設の設置に関する条例の名称を記載する予定です。】、その後の改正を含む。）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県の議決を含む。）の総称をいう。

89. 本日程表

別紙3記載の本事業にかかる日程表をいう。

90. 民間提案機能
民間提案施設により事業者が実施することを提案書類において提案した機能をいう。
91. 民間提案施設
事業者が自らの提案に基づき整備、運営、維持管理する民間施設をいう。
92. 民間提案施設事業
本事業の目的に合致する範囲において事業者が民間提案施設において実施する事業として事業者提案に含めた、別紙2の事業概要書で特定された事業をいい、以下の業務により構成される。
- (1) 民間提案施設の整備業務
 - (2) 民間提案施設の維持管理業務
 - (3) 民間提案施設の運営業務
 - (4) その他(1)乃至(3)を実施する上で必要な関連業務
93. 民間提案施設事業の実施期間
本事業のうち民間提案施設部分における定期借地権方式で実施する民間提案施設事業の実施期間をいう。
94. 民間提案施設事業等
利便向上事業及び民間提案施設事業を総称していう。
95. 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。
96. 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県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。
97. 要求水準書
本事業に関し平成27年10月23日に入札説明書とともに公表された資料1要求水準書（別紙を含む。）をいう。
98. 落札者
本事業の実施に関して入札手続きにより選定された複数の企業からなる共同企業体をいう。
99. 利便向上事業
本事業のうち公共施設の一部において、公共施設の利用者の利便向上に寄与するもので、事業者自らの負担にて実施する提案事業をいう。

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. 設計及び建設期間 | 本契約締結日～平成32年3月31日 |
| 3. 工事開始日 | 平成28年7月●日 |
| 4. 完成検査及び開業準備 | 完成検査：平成●年●月●日
開業準備：平成●年●月から●月末まで |
| 5. 本引渡予定日 | 平成32年3月31日 |
| 6. 維持管理・運営期間 | 平成32年4月～平成47年3月31日 |
| 7. 本契約終了日 | 平成47年3月31日 |

別紙4 事業者等が付保する保険

(第31条、第51条、第74条関係)

事業者は、県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運営事業）にかかる事業契約（以下「事業契約」という。）第31条、第51条第2項及び第74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. 設計及び建設期間中

(1) 工事保険 ; 工事内容により、建設工事保険または組立保険または土木工事保険またはこれらの組み合わせによることも差し支えない。

- ・ 保険契約者 事業者又は建設企業
- ・ 被保険者 事業者、建設企業、設計企業、工事監理企業及びそのすべての下請負・受託業者（リース仮設材・機器を使用する場合はリース業者を含む）並びに県を含む
- ・ 保険の目的 本工事にかかる工事の目的物（新築、増改築、補修工事を含む）、工事中用材料、仮工事、工事中用仮設備、建設用機械設備、ただし、工事中用仮設備及び建設用機械設備についてはその所有者またはリース業者等が別途付保している場合はこの限りでない。
- ・ 保険金額 工事目的物の完成価格（消費税を含む再調達価格）とし、撤去・解体工事費用は除く。ただし、工事中用仮設備、建設用機械器具については新調達価格とする。
- ・ 保険期間 解体撤去工事着工時から県に対する完成引き渡し時まで
- ・ その他保険条件 水災害危険担保条件、地震危険担保条件（ただし、地震保険金額は工事保険金額の1%以上とする）、一部使用火災危険担保条件、県及び県の役職員に対する求償権不行使条件

(2) 請負業者賠償責任保険 ; 上記工事保険契約の特約として「損害賠償責任担保特約条項」を付帯することも差し支えない。

- ・ 保険契約者 事業者又は建設企業
- ・ 被保険者 事業者、建設企業、設計企業、工事監理企業及びそのすべての下請負・受託業者（リース仮設材を使用する場合はリース業者を含む）

- 並びに県を含む
- ・ 保険の内容 本工事（新築、増改築、補修、撤去・解体工事を含む）の遂行に伴って発生した第三者（県及び県の役職員、通行者、近隣居住者、既存施設への来場者、見学者等）に対する対人・対物賠償損害を担保
 - ・ 保険金額 対人1名1億円以上、1事故10億円以上、対物1事故5億円以上
 - ・ 保険期間 基礎工事着工時から県に対する完成引き渡し時まで
 - ・ その他保険条件 被保険者間の交差責任担保条件、すべての被保険者に対する求償権不行使条件、県の所有・使用又は管理する既存構築物に対する賠償損害担保条件、管理下財物損害担保条件、漏水危険担保条件、突発的な環境汚染賠償損害担保条件
- (3) 生産物賠償責任保険 ; 毎年ごとの契約更新も差し支えない
- ・ 保険契約者 事業者又は建設企業
 - ・ 被保険者 事業者、建設企業、設計企業、工事監理企業及びそのすべての下請負・受託業者
 - ・ 保険の内容 工事目的物の完成引き渡し後の工事（新築、増・改築、補修工事を含む）の目的物の瑕疵に起因して発生した第三者（県及び県の役職員、通行者、近隣居住者、来場者、見学者等）に対する対人・対物賠償損害を担保
 - ・ 保険金額 対人・対物共通で、1事故及び期間通算で2億円以上
 - ・ 保険期間 工事目的物の県に対する完成引き渡し時から最低2年間の瑕疵担保期間
 - ・ その他保険条件 被保険者間の交差責任担保条件、すべての被保険者に対する求償権不行使条件、クレームメイド(保険求償)条件、対人・対物共通保険金額設定条件

2. 維持管理・運営期間中

- (1) 請負業者賠償責任保険 ; 本事業契約における維持管理業務及び運營業務等の請負・受託業務遂行に起因する第三者賠償損害を担保するものとし、ビルメンテナンス業者賠償責任損害、警備業者賠償責任損害をもあわせ担保するものとする。
- ・ 保険契約者 事業者又は維持管理企業若しくは運営企業
 - ・ 被保険者 事業者、維持管理企業、運営企業及びそのすべての下請負・受託業者並びに県を含む
 - ・ 保険の内容 本事業契約にかかる維持管理業務及び運營業務等の請負・受託業務の遂行に伴って発生した第三者（県及び県の役職員、通行者、近隣居住者、施設への来場者、見学者等）に対する対人・対物賠償損害を担保
 - ・ 保険金額 対人1名1億円以上、1事故10億円以上、対物1事故5億円以上

- ・ 保険期間 維持管理業務及び運營業務の請負・受託業務の開始時から本事業契約の終了時まで、ただし、保険契約は毎年ごとの契約更新も差し支えない
 - ・ その他保険条件 被保険者間の交差責任担保条件、すべての被保険者に対する求償権不行使条件、既存物件に対する賠償損害担保条件、管理下財物損害担保条件、漏水危険担保条件、突発的な環境汚染賠償損害担保条件
- (2) 施設管理者賠償責任保険 ; 本事業契約における維持管理・運營業務の対象となる施設及び施設内の昇降機設備等（民間提案施設を除く）の所有、使用、管理・運營業務遂行に起因する第三者賠償損害を担保する。
- ・ 保険契約者 事業者または施設維持管理・運營業務再受託企業
 - ・ 被保険者 事業者、施設維持管理・運營業務再受託企業およびそのすべての下請負業者、並びに、県を含む
 - ・ 保険の内容 本事業契約にかかる維持管理・運營業務の遂行に伴って発生した第三者（県及び県の役職員、通行者、近隣居住者、施設への来場者、見学者等）に対する対人・対物賠償損害を担保
 - ・ 保険金額 対人1名1億円以上、1事故10億円以上、対物1事故5億円以上
 - ・ 保険期間 施設維持管理・運營業務の開始時から本事業契約の終了時まで、ただし、保険契約は毎年ごとの契約更新も差し支えない
 - ・ その他保険条件 被保険者間の交差責任担保条件、すべての被保険者に対する求償権不行使条件、既存物件に対する賠償損害担保条件、漏水危険担保条件、突発的な環境汚染賠償損害担保条件
- (3) 生産物賠償責任保険 ; 毎年ごとの契約更新も差し支えない。
- ・ 保険契約者 事業者又は運営企業
 - ・ 被保険者 事業者、運営企業及びそのすべての下請負・受託業者
 - ・ 保険の内容 本施設（民間提案施設を除く）の維持管理・運営期間中、事業者、運営企業又はその下請負・受託業者販売した物品、提供した飲食物の瑕疵に起因する第三者（県及び県の役職員、来場者、見学者等）に対する対人・対物賠償損害を担保
 - ・ 保険金額 対人・対物共通で、1事故及び年間通算で2億円以上
 - ・ 保険期間 運營業務開始時から本事業契約の終了時まで、ただし、保険契約は毎年ごとの契約更新も差し支えない
 - ・ その他保険条件 被保険者間の交差責任担保条件、すべての被保険者に対する求償権不行使条件、クレームメイド(保険求償)条件、対人・対物共通保険金額

※上記保険以外の保険の付保については、事業者提案とする。

別紙5 保証書の様式

(第45条関係)

〔建設企業〕（以下「保証人」という。）は、県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運営事業）（以下「本事業」という。）に関連して、事業者が奈良県（以下「県」という。）との間で締結した平成28年〔 〕月〔 〕日付け事業契約書（以下「本事業契約」という。）に基づいて、事業者が県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45条第1項に基づく瑕疵担保責任に基づき事業者が県に対して負う債務（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）

県は、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、県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 県は、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、県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。県及び保証人は、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県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県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、奈良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 各貸付料の算定方法
(第12条、第54条、第67条関係)

1. 民間提案施設に係る定期借地権設定契約の貸付料の算定方法

民間提案施設事業に係る行政財産（土地）の貸付料は、313 円／㎡・月を下限とした事業者提案による価額とする。

定期借地権設定契約の貸付料単価は、定期借地権設定契約の締結後、毎年4月1日に、以下の算式に示す改定を行う。

$$\text{改定後貸付料単価} = \text{従前の貸付料単価} \times \text{VR}_a / \text{VR}_b$$

ここに、 VR_a ：貸付料単価改定時点の民間提案用地の正面路線価（相続税路線価）

VR_b ：前回の貸付料単価改定時（借地料単価に変動が生じた時、ただし初回は約締結時をいう。）の民間提案用地の正面路線価（相続税路線価）

※契約締結後に、民間提案用地の正面路線価が入札説明書の5（4）1）事業場所に記載する用途地域の変更等がなされたことによる変動があった時は、変動後の路線価を用いる。

※なお、円単位以下は切り捨てるものとする。

2. 観光振興施設に係る定期建物賃貸借契約の貸付料の算定方法

観光振興施設に係る定期建物賃貸借契約の貸付料は、518 円／㎡・月を下限とした事業者提案による価格とする。

貸付料が社会情勢及びその他の理由により、その額が実情にそぐわないと県が判断した場合、県及び事業者で協議の上、貸付料を改定することができる。

3. 利便向上事業に係る行政財産の貸付料の算定方法

利便向上事業に係る行政財産（建物）の貸付料は、721 円／㎡・月を下限とした事業者提案による価格とする。

貸付料が社会情勢及びその他の理由により、その額が実情にそぐわないと県が判断した場合、県及び事業者で協議の上、貸付料を改定することができる。

別紙7 サービス対価の構成及び支払い方法
(第75条、第76条関係)

1. サービス対価の構成

【入札説明書別紙1に従い作成する。】

2. サービス対価支払い方法

【入札説明書別紙1に従い作成する。】

3 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予定額については、事業者提案を基に作成する。】

4. 物価変動の考え方(案)

【入札説明書別紙2に従い作成する。】

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77条、第90条関係)

【入札説明書別紙3に従い作成する。】

別紙9 法令変更による費用の負担割合

(第93条関係)

	県負担割合	事業者負担割合
① 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%
② 消費税に関する変更	100%	0%
③ ①乃至②以外の法令の制定・改正の場合	0%	100%

なお、①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。また、上記にかかわらず、民間提案に関して法令等の変更により事業者が増加費用が発生した場合は、当該増加費用はすべて事業者の負担とする。

別紙 10 不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合

(第 79 条、第 95 条、第 96 条関係)

1 設計及び建設期間

設計及び建設期間中に不可抗力が生じ、本事業に関して事業者には損害（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、設計及び建設期間中における累計で、サービス対価 A 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県が負担する。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、県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、本事業に関して事業者には損害、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 B 乃至 G の合計額の 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県が負担する。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、県の負担部分から控除する。

3 民間提案施設事業等

前二項の規定にかかわらず、不可抗力により民間提案施設事業等に関して事業者には損害、損失及び費用が発生した場合であっても、当該損害、損失及び費用はすべて事業者が負担する。

別紙 11 定期建物賃貸借契約に係る条件規定書
(第 54 条関係)

【別途示す「定期建物賃貸借契約に係る条件規定書（案）」に基づき作成する。】

別紙 12 定期借地権設定契約に係る条件規定書
(第 12 条関係)

【別途示す「定期借地権設定契約に係る条件規定書（案）」に基づき作成する。】

別紙 13 特定公契約特約条項

(第 106 条関係)

(総則)

- 第 1 条 この特約条項は、この特約条項が添付される契約（以下「本契約」という。）と一体をなす。
- 2 奈良県及び本契約の受注者は、本契約が奈良県公契約条例（平成 26 年 7 月奈良県条例第 11 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する特定公契約であることに鑑み、条例、奈良県公契約条例施行規則（平成 26 年 10 月奈良県規則第 33 号。以下「施行規則」という。）及び奈良県契約規則（昭和 39 年 5 月奈良県規則第 14 号）の規定を遵守し、この特約条項に従い、公契約の当事者としての社会的責任を自覚し、本契約を誠実に履行しなければならない。
- 3 この特約条項における用語の定義は、条例の定めるところによる。

(関係法令の遵守)

- 第 2 条 受注者は、条例第 6 条第 2 号の規定に基づき、本契約の履行について、次に掲げる事項その他の法令を遵守しなければならない。
- (1) 最低賃金法（昭和 34 年法律第 137 号）第 4 条第 1 項に規定する最低賃金の適用を受ける労働者に対し、同法第 3 条に規定する最低賃金額（同法第 7 条の規定の適用を受ける労働者については、同条の規定により減額して適用される額をいう。）以上の賃金（労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）第 11 条に規定する賃金をいう。以下同じ。）の支払を行うこと。
- (2) 健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）第 48 条の規定による被保険者（同法第 3 条第 4 項に規定する任意継続被保険者を除く。）の資格の取得に係る届出を行うこと。
- (3) 厚生年金保険法（昭和 29 年法律第 115 号）第 27 条の規定による被保険者（同条に規定する 70 歳以上の使用される者を含む。）の資格の取得に係る届出を行うこと。
- (4) 雇用保険法（昭和 49 年法律第 116 号）第 4 条第 1 項に規定する被保険者について、同法第 7 条の規定による届出を行うこと。
- (5) 労働保険の保険料の徴収等に関する法律（昭和 44 年法律第 84 号）第 4 条の 2 第 1 項の規定による届出を行うこと。

(特定公契約履行責任者の選任)

- 第 3 条 受注者は、条例第 9 条及び施行規則第 7 条の規定に基づき、契約締結後速やかに、特定公契約履行責任者 1 人を選任し、特定公契約履行責任者選任届により奈良県に報告しなければならない。
- 2 受注者は、特定公契約履行責任者を変更したときは、速やかに、特定公契約履行責任者選任届により奈良県に報告しなければならない。
- 3 受注者は、この特約条項に関する事務を特定公契約履行責任者に行わせるものとする。

(特定労働者への明示)

第4条 受注者は、条例第10条及び施行規則第8条の規定に基づき、次の各号に掲げる事項を、特定労働者に明示しなければならない。

- (1) 本契約が条例に規定する特定公契約であること。
 - (2) 受注者及び下請負者等は、本契約の履行について、第2条各号に掲げる事項の遵守を約していること。
 - (3) 特定労働者は、受注者又は下請負者等が、本契約の履行について、第2条各号に掲げる事項を遵守していないと考えるときは、奈良県又は受注者若しくは当該下請負者等に申出をすることができること。
- 2 前項の規定による明示は、前項各号の事項を特定労働者が従事する作業場の見やすい場所に掲示する方法により行うものとする。ただし、当該事項を記載した書面を特定労働者に配布し、その受領を確認した書類を作業場に備え付けておく等の方法により行うこともできる。
- 3 奈良県は、第1項の規定による明示の状況を確認するものとする。
- 4 奈良県及び受注者は、第1項第3号による申出を受けたときは、誠実に対応しなければならない。
- 5 奈良県及び受注者は、本契約に係る業務に従事する労働者のうち、特定労働者以外のものから、受注者が本契約の履行について第2条各号に掲げる事項を遵守していないと考える旨の申出を受けたときも、前項と同様に誠実に対応しなければならない。
- 6 受注者は、労働者が第1項第3号又は前項の申出をしたことを理由として、解雇その他の不利益な取扱いをしてはならない。

(下請負者等への明示及び指導)

第5条 受注者は、本契約に係る業務の一部を他の者に請け負わせ、若しくは委託し、又は当該業務に他の者が雇用する労働者を従事させようとする場合は、条例第11条の規定に基づき、本契約が条例に規定する特定公契約であることを明らかにした上で、次の各号に掲げる事項の遵守を約した者を下請負者等としなければならない。

- (1) 下請負者等は、本契約の履行について、第2条各号に掲げる事項を遵守しなければならないこと。
- (2) 下請負者等は、条例第12条の規定に基づき、本契約に係る賃金支払状況等について、事業者別賃金支払状況等報告書を作成し、受注者の指定する時期に、受注者に提出しなければならないこと。
- (3) 下請負者等は、条例第13条から第15条の規定に基づき、受注者が下請負者等に対し、条例及びこの特約条項に定める義務について、必要な対応を求めたときは、応じなければならないこと。
- (4) 下請負者等は、特定労働者から、下請負者等が本契約の履行について第2条各号に掲げる事項を遵守していないと考える旨の申出を受けたときは、誠実に対応しなけ

ればならないこと。

- (5) 下請負者等が、本契約に係る業務の一部を他の者に請け負わせ、若しくは委託し、又は当該業務に他の者が雇用する労働者を従事させようとする場合は、本契約が条例に規定する特定公契約であることを明らかにした上で、前各号に掲げる事項の遵守を約した者を下請負者等としなければならないこと。
- 2 受注者は、下請負者等に前項の明示を行ったこと及び下請負者等が前項各号の事項を約した者であることを明らかにするため、下請負者等から、特定公契約誓約書又はその写しを徴しなければならない。
- 3 受注者は、条例第 11 条第 2 項の規定に基づき、下請負者等が本契約の履行について第 2 条各号に掲げる事項を遵守していないと認めるときは、その遵守がなされるよう、指導その他必要な措置をとらなければならない。

(賃金支払状況等の報告)

- 第 6 条 受注者は、条例第 12 条及び施行規則第 9 条の規定に基づき、奈良県が指示する時期に事業者別賃金支払状況等報告書及び賃金支払状況等報告送付書を作成し、奈良県に提出しなければならない。
- 2 受注者は、下請負者等の賃金支払状況等について、当該下請負者等から事業者別賃金支払状況等報告書を提出させ、これを取りまとめて奈良県に提出しなければならない。
 - 3 前項の場合において、受注者が下請負者等に対し事業者別賃金支払状況等報告書の提出を指示したにもかかわらず、下請負者等が受注者に提出しなかったときは、賃金支払状況等報告送付書により、その提出を指示した日時及び方法その他必要な事項を奈良県に報告しなければならない。

(説明等の要求)

- 第 7 条 受注者は、条例第 13 条及び施行規則第 10 条の規定に基づき、奈良県が説明等を求めたときは、奈良県が指定する期限までに、説明等に係る報告書により説明等を行わなければならない。
- 2 前項の規定により説明等を求められた内容が下請負者等に係るものである場合は、受注者は、当該下請負者等に対し説明等を求め、説明等に係る報告書により奈良県に説明等を行わなければならない。
 - 3 前項の場合において、受注者が下請負者等に対し説明等を求めたにもかかわらず、下請負者等が受注者に説明等を行わなかったときは、受注者は、その説明等を指示した日時及び方法その他必要な事項を、説明等に係る報告書により奈良県に報告しなければならない。

(立入調査)

- 第 8 条 奈良県は、条例第 14 条第 1 項の規定に基づき、受注者及び下請負者等の事業所又は作業場に立入調査をしようとする場合は、施行規則第 11 条の規定に基づき、受注

者及び当該下請負者に通知しなければならない。

- 2 受注者は、奈良県の職員が前項の立入調査をするときは、その職員の求める物件を提示し又はその質問に答える等必要な協力をしなければならない。
- 3 受注者は、奈良県の職員が下請負者等の事業所又は作業場に立入調査をするときは、立入調査に同行するとともに、当該下請負者等に対して必要な指示をし、立入調査に協力させなければならない。
- 4 奈良県は、条例第 14 条第 1 項に規定する場合には、同条の規定により行う立入調査のほか、県外に所在する受注者及び下請負者等の事業所又は作業場に立入調査をすることができる。この場合の立入調査の手続は、条例第 14 条、施行規則第 11 条及び前 3 項の例による。

(措置報告)

- 第 9 条 奈良県は、条例第 15 条第 1 項及び施行規則第 12 条第 1 項の規定に基づき、本契約の履行について、第 2 条各号に掲げる事項を遵守していないと認めるときは、受注者にその内容を通知するものとする。
- 2 受注者は、奈良県から前項による通知を受けたときは、条例第 15 条第 2 項の規定に基づき、速やかに必要な措置を講じ、奈良県が指定する期限までに、講じた措置及びその結果を措置報告書により奈良県に報告しなければならない。
 - 3 受注者は、第 1 項の規定により通知を受けた内容が下請負者等に係るものであるときは、条例第 15 条第 3 項の規定に基づき、当該下請負者等に対し必要な措置を講じるよう求め、講じた措置及びその結果を報告させ、その報告された結果を措置報告書により奈良県に報告しなければならない。
 - 4 前項の場合において、受注者が下請負者等に対し報告を求めたにもかかわらず、下請負者等が受注者に報告を行わなかったときは、受注者はその報告を求めた日時及び方法その他必要な事項を、措置報告書により奈良県に報告しなければならない。
 - 5 受注者は、第 2 項による必要な措置を講じる場合は、当該労働者に対し、解雇その他の不利益な取扱いをしてはならない。

(文書の保存)

- 第 10 条 受注者は、条例及びこの特約条項に基づき作成し又は取得した文書を、本契約の履行完了後 2 年間保存しなければならない。

(個人情報の取扱い)

- 第 11 条 受注者は、条例及びこの特約条項に基づき取得した個人情報を適切に管理しなければならない。

(提出書類の様式)

- 第 12 条 この特約条項に基づく提出書類の様式は、奈良県が別に指示するところによる。

(その他)

第13条 条例、施行規則、奈良県契約規則、本契約及びこの特約条項に定めのない事項は、必要に応じて奈良県と受注者が協議して定める。