

松江市総合体育館改修整備管理運営事業

基本契約書（案）

令和6年1月

松江市

目次

第1章 総則	1
第1条（総則）	1
第2条（公共性及び事業の趣旨の尊重）	1
第3条（事業スケジュール）	1
第4条（契約金額）	1
第5条（当事者の義務）	1
第2章 本事業の実施	2
第6条（事業の実施）	2
第7条（設計・施工一括請負契約の締結）	2
第8条（指定管理者基本協定の締結）	3
第9条（各契約が締結できない場合の処理等）	3
第10条（基本契約等の解除）	3
第3章 その他	4
第11条（表明保証）	4
第12条（連絡協議会の設置）	4
第13条（損害賠償）	4
第14条（モニタリングの実施）	4
第15条（SPCの経営状況に係る報告）【SPCを設立しない場合削除】	4
第16条（SPCの経営状況に対する市によるモニタリング）【SPCを設立しない場合削除】	4
第17条（契約上の地位の譲渡等）	5
第18条（秘密保持）	5
第19条（本契約の変更）	5
第20条（本契約の有効期間）	5
第21条（準拠法及び専属的合意管轄裁判所）	5
第22条（規定外事項）	5
別紙1：用語の定義	8
別紙2：事業スケジュール（第3条関係）	9
別紙3：物価変動に伴う建設工事請負金額の改定式（第7条関係）	10
別紙4：指定管理料の改定方法（第8条関係）	11

松江市総合体育館改修整備管理運営事業（以下「本事業」という。）に関して、松江市（以下「市」という。）は、応募グループの代表企業、構成企業及び協力企業からなる者（[]グループをいう。総称して以下「優先交渉権者グループ」という。）との間で、本事業に関する基本的な事項について合意し、次のとおり基本契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、特に明示のない限り、本契約において用いられる用語の定義は、本文中において特に明示されるものを除き、別紙1に記載する「用語の定義」において定めるところによる。

第1章 総則

（総則）

第1条 本契約は、市及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な基本的事項を定めることを目的とする。

- 2 市及び事業者は、各契約に基づき、募集要項等、要求水準書等、事業者提案に従い、日本国の法令等を遵守し、本契約を履行しなければならない。

（公共性及び事業の趣旨の尊重）

第2条 事業者は、本事業が公共施設の整備及び維持管理・運営を伴う事業として、公共性を有することを十分理解し、本事業の実施に当たり、その趣旨を尊重するものとする。

（事業スケジュール）

第3条 本事業の事業スケジュールは別紙2に示す。ただし、別紙2の事業スケジュールは、各契約の当事者全員の合意により変更することができる。

（契約金額）

第4条 本契約の当事者は、本契約に基づいて締結する設計・施工一括請負契約、指定管理者基本協定の契約金額が、各契約の条項に従い変更されることがあることを予め了承する。

（当事者の義務）

第5条 市及び建設事業者（または SPC）は、設計・施工一括請負仮契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応するものとする。

- 2 市及び運営事業者（または SPC）は、指定管理者基本協定の締結に向けて、それぞれ誠実に対応するものとする。
- 3 契約関係書類の記載内容に矛盾又は相違がある場合は、基本契約書等、要求水準書等、募集要項等、事業者提案等の順に優先して適用されるものとする。
- 4 契約関係書類に疑義が生じた場合は、市及び事業者の間において協議の上、その記載内容に関する事項を決定するものとする。
- 5 事業者提案及び要求水準書等の内容に差異がある場合は、事業者提案に記載された提案内容が要求水準書等に記載された要求水準を上回るときに限り、事業者提案が優先して適用されるものとする。

- 6 本契約の規定と、各契約の規定に相違がある場合、各契約の規定が優先して適用されるものとする。
- 7 代表企業は、事業者提案に基づいて、事業内容全体を統括し、構成企業及び協力企業を適切に指導、調整し、本事業の遂行に努めるものとする。なお、代表企業は、定期的に本事業の実施の状況に関し市に報告するものとし、市の要請があったときには、随時報告を行うこと。
- 8 代表企業は、構成企業及び協力企業の行為につき、連帯して責任を負うものとする。また、構成企業及び協力企業をもって設計、改修・建設、工事監理、維持管理、運営を行わせる場合においても、本契約に定める代表企業の義務を負うものとする。

第2章 本事業の実施

(事業の実施)

第6条 本事業は、要求水準書等に示す業務のうち、設計業務、改修・建設工事・工事監理業務、維持管理業務、運營業務並びにこれらに付随し関連する一切の業務により構成する。なお、本公共施設は、本事業において建設事業者（または SPC）が整備し、運営事業者（または SPC）が維持管理及び運營業務を行う公共施設（以下「本施設」という。）である。

(設計・施工一括請負契約の締結)

第7条 市及び建設事業者（または SPC）は、令和6年5月中旬頃に、募集要項等及び要求水準書等において市が提示した条件、事業者提案において事業者が提示した条件に基づき、設計・施工一括請負仮契約を締結するものとする。なお、設計・施工一括請負仮契約は、設計・施工一括請負契約の締結について松江市議会の議決を経た後、市が建設事業者（または SPC）に対し、本契約を成立させる旨の意思表示をしたときに本契約となるものとする。

- 2 建設事業者（または SPC）は、市との設計・施工一括請負契約締結後、速やかに本工事に着手し、別途合意がある場合を除き、令和8年8月31日までに本工事を完了させ（市による完了検査を含む）、本施設を市に引渡すこと。
- 3 設計・施工一括請負契約の請負代金額は、優先交渉権者が市に令和6年4月[]日に提出した応募書に記載の金額以下（設計業務、改修・建設工事・工事監理業務に係るもの）に、消費税等相当額を加えたものとする。
- 4 設計・施工一括請負契約の請負代金額は、事業者提案提出時からの物価変動率を勘案するものとし、令和6年4月（提案書提出時）の「建築費指数・都市別指数（広島）・工事原価一事務所（S）（一般財団法人建設物価調査会）」を用い、令和7年7月【着工時】の同指数と比較して1.5パーセント以上の差が生じた場合、生じた差分に応じて請負代金額の改定を行うことができる。なお、改定に用いる式は、別紙3に示す。契約条件の詳細は、設計・施工一括請負契約書に定めるところによる。
- 5 建設事業者（または SPC）は、改修・建設工事業務において、什器備品等の調達・設置も行うこと。

(指定管理者基本協定の締結)

第8条 市及び運営事業者（または SPC）は、本契約締結後、速やかに、募集要項等及び要求水準書等において市が提示した条件、事業者提案において事業者が提示した条件に基づき、指定管理者基本協定を締結するものとする。

- 2 運営事業者（または SPC）は、市との指定管理者基本協定締結後、別途合意がある場合を除き、令和 19 年 3 月 31 日まで維持管理・運営業務を行うこと。
- 3 指定管理者基本協定の指定管理料は、優先交渉権者が市に令和 6 年 4 月[]日に提出した応募書に記載の金額以下（維持管理・運営業務に係るもの）に、消費税等相当額を加えたものとするが、契約条件の詳細は、指定管理者基本協定書に定めるところによる。
- 4 指定管理料の改定方法は、別紙 4 に記載する「指定管理料（消費税等を除く）の改定方法」のとおりとする。

(各契約が締結できない場合の処理等)

第9条 市、事業者のいずれの責にも帰さない事由により、市と事業者の間で各契約の締結に至らなかった場合、市及び事業者が各業務の準備に関して支出した費用は各自の負担とし、相互に債権債務関係の生じないこととする。

(基本契約等の解除)

第10条 市、事業者のいずれか一方が本契約に違反し、その是正に応じなかった場合、その相手方はいつでも基本契約等を解除することができ、本契約に違反した者がその相手方に損害を与えたときは、直ちに合理的な範囲において賠償を請求することができるものとする。ただし、本契約締結以前に行った行為に係る費用及び逸失利益は除くものとする。

- 2 代表企業は、事業者の責めに帰すべき事由により、基本契約等が解除される場合には、合理的な範囲で構成企業又は協力企業の代替事業者を確保するよう努めること。

第3章 その他

(表明保証)

第11条 事業者は、本事業の募集要項等に係る要件を本契約締結時においてすべて満たしていることを表明し保証する。

(連絡協議会の設置)

第12条 市及び事業者は、本契約締結後、本事業を円滑に実施するため、市及び事業者を構成員とする「連絡協議会」を設置し、定期的に開催・協議するものとする。

(損害賠償)

第13条 運営事業者（または SPC）は、本施設の安全管理・保守点検の責任を負担するものとし、施設の火災等による破損等により損害を与えた場合は、運営事業者（または SPC）が市に対して賠償責任を負い、損害を被った施設の対応は運営事業者（または SPC）が行うものとする。

2 運営事業者（または SPC）は、前項に定める施設の火災等による破損等の損害賠償に備えるために、本契約の有効期間中、自己の費用で保険に加入しなければならない。

3 運営事業者（または SPC）は、前項に規定する保険契約及び保険証書の写しを当該保険契約の締結後、速やかに市に提出する。

(モニタリングの実施)

第14条 市は、本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書等にて提示される市の要求水準を達成しているか否かを確認するためにモニタリングを行うものとする。

2 市は、本事業の実施状況に関し、随時、設計業務や改修・建設工事・工事監理業務等の進捗、維持管理・運營業務の状況、財務内容等の確認を行うことができるとともに、事業者と必要な協議を行うことができるものとする。

3 市は、モニタリングを実施した結果、事業者の責めに帰する事由により各業務等が要求水準を達成することができないことが明らかな場合は、改善勧告、改善・復旧計画書の提出要求を行うことができる。再度の改善勧告に対して事業者が定められた対応をしない場合には、市は基本契約等を解除することができるものとする。

(SPCの経営状況に係る報告)【SPCを設立しない場合削除】

第15条 SPC は、事業期間中、毎事業年度の事業全体の財務書類（決算報告書及び監査報告書等）を作成し、毎会計年度の最終日から起算して3か月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けた上で、監査済財務書類の写しを市に提出し、市に監査報告を行わなければならない。

(SPCの経営状況に対する市によるモニタリング)【SPCを設立しない場合削除】

第16条 市は、前条の規定により提出された財務書類による財務状況の確認により、必要があると認められる場合、SPCに対し財務状況の改善を勧告できるものとする。

2 SPC は、前項の規定により勧告がなされた場合、速やかに財務状況改善計画書を市に提出し、その確認を受け、当該改善計画を適切に実行しなければならない。

(契約上の地位の譲渡等)

第17条 事業者は、事前に市の書面による承諾がある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の処分をしてはならない。ただし、法令等に反しない範囲で、事業者が金融機関等に対して担保権を設定する場合は、市は、不合理に書面による承諾を留保し、拒絶し、又は遅延してはならない。

(秘密保持)

第18条 市及び事業者は、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密及び事業者が本事業の実施を通じて知り得た情報を第三者に漏らしてはならず、かつ、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、市及び事業者が認めた場合、市又は事業者が本事業に関する資金調達に必要として開示する場合、若しくは市又は事業者が、法令等又は監督官庁からの要請に基づき開示する場合は、この限りでない。

(本契約の変更)

第19条 本契約の規定は、市及び事業者の書面による合意によらなければ変更することはできない。

(本契約の有効期間)

第20条 本契約の有効期間は、本契約締結日から令和19年3月31日までとする。ただし、本契約の定めるところに従って本契約が解除されたときは、本契約は、その時点において終了する。なお、事業期間終了日経過時において未履行である市又は事業者の本契約上の義務及びそれに起因して事業期間終了日の経過後に発生した義務は、その履行が完了するまで法的拘束力を有するものとする。

(準拠法及び専属的合意管轄裁判所)

第21条 本契約は日本国の法令に従い解釈され、本契約に起因する紛争に関する訴訟については、松江地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(規定外事項)

第22条 本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、必要に応じて市及び事業者が協議して定めるものとする。

本基本契約は、松江市議会において、本事業の設計・施工一括請負契約の締結又は指定管理者の指定の議案について、否決の旨の議決があったときは解除するものとする。

なお、否決の旨の議決があった場合、継続審議となった場合等議決を経ることができない場合は、第 10 条に規定する市、事業者のいずれの責にも帰さない事由に該当するものとし、同条の規定を適用する。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

(市)

島根県松江市末次町 86 番地

松江市長 上定 昭仁

印

(代表企業)

[住 所]

[●●企業]

[代表者職氏名]

印

(構成企業)

[住 所]

[設計事業者]

[代表者職氏名]

印

(構成企業)

[住 所]

[建設事業者]

[代表者職氏名]

印

(構成企業)

[住 所]

[工事監理事業者]

[代表者職氏名]

印

(構成企業)

[住 所]

[●●企業]

[代表者職氏名]

印

別紙 1 : 用語の定義

本契約において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- ① 「本事業」とは、市が DBO 事業にて実施する松江市総合体育館改修整備管理運営事業のうち、設計業務、改修・建設工事・工事監理業務、維持管理業務、運営業務及びこれらに付随し関連する一切の業務を実施する事業をいう。
- ② 「募集要項等」とは、令和 6 年 1 月 10 日に市が公表した松江市総合体育館改修整備管理運営事業募集要項及び公募後に受け付けた質問に対する市の回答をいう。
- ③ 「要求水準書等」とは、令和 6 年 1 月 10 日に市が公表した松江市総合体育館改修整備管理運営事業要求水準書、添付資料及び公募後に上記資料に関して受け付けた質問に対する市の回答をいう。
- ④ 「各契約」とは、本事業に関連して市と事業者が締結する個々の契約をいう。
- ⑤ 「基本契約等」とは、「松江市総合体育館改修整備管理運営事業基本契約」、「松江市総合体育館改修整備管理運営事業設計・施工一括請負契約」、「松江市総合体育館改修整備管理運営事業指定管理者基本協定」を総称した契約をいう。
- ⑥ 「基本契約書等」とは、「松江市総合体育館改修整備管理運営事業基本契約書」、「松江市総合体育館改修整備管理運営事業設計・施工一括請負契約書」、「松江市総合体育館改修整備管理運営事業指定管理者基本協定書」及び各契約の締結以降に、本事業に関し、市及び事業者の合意を記載した一切の書類をいう。
- ⑦ 「事業者提案」とは、優先交渉権者が、市に提出した提案書及び交渉時に提出された提案図書による提案をいう。
- ⑧ 「契約関係書類」とは、基本契約書等、要求水準書等、募集要項等、事業者提案等をいう。
- ⑨ 「優先交渉権者」とは、応募グループ[]の代表企業、構成企業、協力企業（参加資格審査書類に、それぞれ応募グループの代表企業、構成企業、協力企業として明記された者）をいう。
- ⑩ 「事業年度」とは、毎年 4 月 1 日から始まる 1 年間をいう。

別紙 2 : 事業スケジュール (第 3 条関係)

内容	日時
事業期間	基本契約締結日～令和 19 年 3 月 31 日
設計・改修・建設期間	設計・施工一括請負契約締結日 ～ 令和 8 年 8 月 31 日
運営開始日	令和 8 年 9 月 1 日
維持管理業務期間	令和 8 年 9 月 1 日 ～ 令和 19 年 3 月末日
運營業務期間	令和 8 年 9 月 1 日 ～ 令和 19 年 3 月末日

別紙 3 : 物価変動に伴う建設工事請負金額の改定式 (第 7 条関係)

- ・ 改修・建設工事業務 (設計業務費・工事監理業務費・什器備品調達費は除く) の物価変動に基づく請負金額の改定は、次式によって表されるものとする。なお、物価変動率に小数点以下第 3 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。

本施設の改修・建設工事の物価変動率

$$= \text{【令和 7 年 7 月の建築費指数】} \div \text{【令和 6 年 4 月の建築費指数】} - 1$$

物価変動率 > 0.015 の場合

$$\text{改定後の改修・建設工事請負金額}^* = \text{提案時の建設工事請負金額}^* \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.015)$$

物価変動率 < -0.015 の場合

$$\text{改定後の改修・建設工事請負金額}^* = \text{提案時の建設工事請負金額}^* \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.015)$$

※ 設計業務費・工事監理業務費・什器備品調達費は除く

別紙 4： 指定管理料の改定方法（第 8 条関係）

1 指定管理料（消費税等を除く）の改定に関する基本的考え方

- ・ 維持管理及び運營業務に係る指定管理料（消費税等を除く）については、「松江市総合体育館、松江市北庭球場、松江市北公園多目的広場、楽山庭球場、楽山野球場の管理に関する年度協定書（以下「年度協定書」という。）」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。
- ・ 改定方法については、毎年 6 月の「企業向けサービス価格指数：日本銀行調査統計局」を用い、前回改定年度の前年（初回の改定時に対しては令和 6 年）の 1 月から 12 月までの指数の平均値と比較して 3.0 パーセント以上の差が生じた場合又は初回若しくは前回改定年度から累積で 3.0 パーセント以上の差が生じた場合に、表 1 に定める指標に基づき、次年度分の指定管理料（消費税等を除く）の改定を行う。ただし、企業向けサービス価格指数の消費税増税に伴う増加分については対象外とするとともに、企業向けサービス価格指数が著しく変動した場合は、厚生労働省の毎月勤労者統計調査の結果等も考慮し、市場価格の実態に合うよう、市及び指定管理者の協議によるものとする。
- ・ 各年度の指定管理料（消費税等を除く）は、次式によって表されるものとする。

$$P(t)=P_s(t)\times CSPI(t-1)/CSPIs$$

<凡例>

P(t)： t 年度（t 年 4 月から (t+1) 年 3 月）の指定管理料のうち維持管理業務に係る委託費用（消費税等を除く）

P_s(t)： 年度協定書等に示す t 年度の指定管理料のうち維持管理業務に係る委託費用（消費税等を除く）

CSPI(t-1)： (t-1) 年の 6 月の企業向けサービス価格指数（Corporate Service Price Index）

CSPIs： 前回改定年度の前年（初回の改定時に対しては令和 2 年）1 月から 12 月までの企業向けサービス価格指数（Corporate Service Price Index）の平均値

※ 改定率（CSPI(t-1)/CSPIs）に小数点以下第 3 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 年度の指定管理料（消費税等を除く）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（9 月上旬頃）とし、次年度以降の指定管理料（消費税等を除く）に反映させるものとする。なお、初回の改定に係る協議は令和 7 年 6 月上旬に行い、改定を行うこととなった場合は、令和 8 年度以降の指定管理料（消費税等を除く）に反映させるものとする。

- ・ 技術革新等により維持管理及び運営業務に係る費用が著しく縮減する場合には、市及び指定管理者の協議により改定するものとする。

表 1 改定に用いる指標

業務の区分	該当する業務等の内訳	使用する指標
維持管理 業務	警備保安業務	「消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数」－警備（日本銀行調査統計局）
	上記以外の維持管理業務	「消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数」－建物サービス（日本銀行調査統計局）