

那覇港総合物流センター運営事業

事業契約書(案)

平成●年●月●日

那覇港管理組合

目 次

第1章 総則	1
(目的)	1
(定義)	1
(事業の趣旨の尊重及び遵守事項)	1
(規定の適用関係)	1
(対象施設の名称、所在地及び管理者)	1
(事業の遂行)	1
(費用負担及び資金調達)	1
(許認可及び届出等)	2
(本事業の収入)	2
(責任の負担)	2
(統括管理責任者)	2
(第三者に生じた損害)	2
(報告義務)	2
第2章 業務期間の開始に係る準備	3
(準備行為)	3
(本施設の貸付)	3
(本施設の開業の遅延)	3
(本施設に係る瑕疵)	3
第3章 設備工事	4
(設備工事の実施)	4
(設備工事に伴う調査)	4
(組合による指示・説明要求等)	5
第4章 維持管理・運営	5
第1節 総則	5
(維持管理・運営の実施)	5
(第三者による実施)	5
(近隣対策等)	6
(本契約、公有財産貸付契約及び募集要項等の変更並びに変更に伴う措置)	6
(計画等の変更に係る要請並びに変更に伴う措置)	6
(維持管理・運営業務の中断の対応)	7
(計算書類等の提出)	7
(維持管理業務に係る業務報告書の提出)	7
(運営業務に係る業務報告書の提出)	7
(改善状況の報告等)	8
(緊急時における対応)	8
(モニタリング体制及び方法)	8
(監視委員会)	9
(維持管理・運営業務に係る保険)	9
第2節 維持管理業務	9
(維持管理業務の実施)	9
(維持管理業務計画書・年度維持管理業務計画書)	9
(長期修繕業務計画)	10
(大規模修繕)	10
第3節 運営業務	10
(運営業務の実施)	10
(運営業務計画書・年度運営業務計画書)	11
(専用区画の転貸)	11
(危機管理)	12
第5章 事業期間等及び契約の解除に関する事項	12

	(契約の効力発生及び事業期間等)	12
	(業務期間終了時の措置等)	12
	(事業者による協力)	13
	(事業者の債務不履行時の措置)	13
	(解除に必要な措置等)	14
	(違約金)	14
	(保証金)	14
	(履行保証保険)	14
	(組合の債務不履行時の措置)	15
	(組合の任意による解除)	15
	(合意解除)	15
	(事業期間及び業務期間の終了事由)	15
第6章	法令変更、不可抗力等	16
	(法令等の変更)	16
	(不可抗力による措置)	16
	(政策変更)	16
第7章	表明保証及び誓約	16
	(事業者による事実の表明保証及び誓約)	16
第8章	雑則	17
	(権利義務の譲渡・担保設定等)	17
	(金融機関等との協定締結)	17
	(公租公課)	17
	(事業者の兼業禁止)	17
	(遅延利息)	17
	(事業年度)	17
	(反社会的勢力)	18
	(著作権の帰属等)	18
	(第三者の権利の行使)	18
	(秘密保持)	18
	(個人情報保護)	18
	(端数処理)	18
	(準拠法及び管轄裁判所)	18
	(本施設に関する事項についての協議)	19
	(本契約の変更)	19
別紙1	定義集	21
別紙2	日程表	24
別紙3	公有財産貸付契約(案)様式	25
別紙4	保険	36
別紙5	転貸借契約書で定める事項	37

那覇港総合物流センター運営事業 事業契約書（案）

那覇港管理組合（以下「組合」という。）と●（以下「事業者」という。）は、那覇港総合物流センター運営事業（以下「本事業」という。）に関して、次のとおり事業契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1章 総則

（目的）

第1条 本契約は、本事業の対象となる那覇港総合物流センターの維持管理及び運営等に関して、必要な事項を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 本契約における用語の定義は、別紙1に定めるとおりとする。

（事業の趣旨の尊重及び遵守事項）

第3条 事業者は、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 組合及び事業者は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、事業者の自主性と創意工夫を尊重することにより、本事業を効率的かつ効果的に行うため、PFI法の趣旨を尊重するものとする。

3 事業者は、本施設を物流センターとして適切に維持管理及び運営するとともに、当該維持管理及び運営にあたっては、法令等の規定を遵守するものとする。

4 事業者は、本事業の実施にあたっては、県内企業と積極的に連携・協調し、県内経済の活性化に寄与するものとする。

5 事業者は、本事業関連書類に従い、善良なる管理者の注意義務をもって、本事業を実施しその他本契約上の義務を履行するものとする。

（規定の適用関係）

第4条 本事業の実施に関しては、本契約の他、公有財産貸付契約、募集要項等、業務計画書及び年度業務計画書、モニタリング実施計画書に定める各規定が適用される。

2 公有財産貸付契約、募集要項等、業務計画書、年度業務計画書、モニタリング実施計画書と本契約の間に齟齬が生じる場合、本契約、公有財産貸付契約、募集要項等、提案書、業務計画書、年度業務計画書、モニタリング実施計画書の順に優先して適用されるものとする。ただし、提案書の内容が募集要項等に示された事業者が実施すべき業務等の仕様、水準を上回ると組合が認めるときは、その上回る限度において、提案書の内容が募集要項等に優先する。

（対象施設の名称、所在地及び管理者）

第5条 本施設の名称、所在地及び管理者は、募集要項に示すとおりとする。

（事業の遂行）

第6条 事業者は、本事業関連書類に従って、独立採算事業として、本事業を遂行しなければならない。

（費用負担及び資金調達）

第7条 本事業の実施に関する一切の費用は、本契約及び公有財産貸付契約に別段の定めがある場合を除き、事業者が負担するものとする。

- 2 本事業の実施に関して事業者において必要となる資金の調達は、事業者が自らの責任と費用負担において行うものとし、組合は何らの保証義務等を負うものでないことを確認する。

(許認可及び届出等)

第8条 本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者が自らの責任と費用負担において取得・維持し、また、必要な一切の届出についても事業者が自らの責任と費用負担において履践する。ただし、組合が取得・維持すべき許認可及び組合が履践すべき届出は、この限りではない。

- 2 事業者は、前項の許認可等の申請及び届出の履践に際しては、組合に事前説明及び事後報告を行う。
- 3 組合は、事業者からの要請がある場合は、事業者による許認可の取得、届出等に必要な資料の提供その他について協力する。
- 4 事業者は、組合からの要請がある場合は、組合による許認可の取得、届出等に必要な資料の提供その他について協力する。
- 5 事業者は、許認可等の申請の遅延により増加費用が生じた場合、当該増加費用を負担する。ただし、当該遅延が組合の責めに帰すべき場合は、組合が当該増加費用を負担する。

(本事業の収入)

第9条 本契約に基づき事業者が実施する運營業務による運営収入は、全て事業者の収入とする。

(責任の負担)

第10条 事業者は、本契約及び公有財産貸付契約に別段の定めがある場合を除き、本事業の実施に係る一切の責任を負うものとする。

- 2 事業者は、本契約及び公有財産貸付契約に別段の定めがある場合を除き、本事業に関する事業者からの組合に対する報告、通知若しくは説明を理由として、いかなる本契約及び公有財産貸付契約上の責任も免れず、当該報告、通知若しくは説明を理由として、組合は何ら責任を負担しない。

(統括管理責任者)

第11条 事業者は、自らの責任及び費用負担において、本契約締結後速やかに（維持管理・運營業務に着手するまでに）、本事業の全体を総合的に把握し調整を行う統括管理責任者を組合に届け出、組合の書面による承認を得ることにより選任する。また、事業者は、統括管理責任者を変更する場合には、事前に（ただし、やむを得ない事由により事前に行い得ない場合には、変更後速やかに）組合に届け出、組合の書面による承認を得る。

- 2 事業者は、自らの責任及び費用負担において、本契約締結後速やかに（維持管理・運營業務に着手するまでに）、本事業に係る管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の本事業に必要な書類を組合に提出する。なお、本項に基づき提出する書類の様式、記載事項等については、組合及び事業者間で誠実に協議のうえ定めるものとする。

(第三者に生じた損害)

第12条 事業者は、本事業の実施について第三者に損害が発生した場合は、その損害を賠償しなければならない。ただし、本事業の実施に伴い事業者の善良なる管理者の注意義務違反がない場合で、組合が具体的に提示した本事業に係る条件又は組合の具体的な指示に起因して第三者に損害が発生した場合は、組合が当該第三者の損害を賠償する（ただし、事業者がこれにより保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は損害の額から控除し、事業者は、受領した保険金を第三者に対する補償に充てる。）。

(報告義務)

第13条 事業者は、本事業に関し組合が必要と認めて報告を求めた事項について、自らの責任及び費用負担で、遅滞なく組合に報告しなければならない。

第2章 業務期間の開始に係る準備

(準備行為)

第14条 事業者は、業務期間の開始日から本事業関連書類に従って維持管理・運営業務を行うために必要な体制を確保するため、準備期間中において、自らの責任及び費用負担において必要な準備を行わなければならない。この場合、組合は必要かつ合理的に可能な範囲で事業者に対して支援を行うものとする。

2 事業者は、自らの責任及び費用負担において、第36条及び第40条に従い、業務計画書及び年度業務計画書を作成する。

3 事業者は、前項のほか、準備期間中において、自らの責任及び費用負担において、本事業の円滑かつ適切な実施に必要な業務を実施するものとする。

4 組合は、設備工事について指示を行うことができ、かかる指示があった場合、事業者は組合と誠実に協議の上、当該指示に従う。なお、本項に基づく指示に起因して本事業に関して生じた増加費用又は損害の負担は以下の各号に定めるところによる。

(1) 当該指示が法令変更、不可抗力又は組合の政策変更を理由とする場合においては、当該指示に起因して生じた本事業に係る増加費用及び損害の負担については、第6章に定めるところによる。

(2) 当該指示が、設備工事の内容又は方法が、本契約に基づく義務の履行のために不適切又は不十分な内容であることを理由とする場合においては、当該指示により生じた増加費用及び損害は、事業者が負担する。

(3) 当該指示が前二号に定める場合以外の理由による場合においては、当該指示により生じた増加費用及び損害は、合理的な範囲内で、組合が負担する。

(本施設の貸付)

第15条 組合は、設備工事の開始までに、事業者との間で別紙3の様式による公有財産貸付契約を締結し、公有財産貸付契約に従って事業者に対し本施設を引き渡す。なお、公有財産貸付契約に基づく本施設の貸付期間は、公有財産貸付契約の締結日から平成61年3月31日までの期間とする。

2 事業者は、設備工事期間中においては、本施設を設備工事のためにのみ使用し、他の目的(貨物の入出庫・保管を含むが、これに限られない。)のために使用してはならず、また、テナントその他の第三者から本施設に係る転貸料等を収受してはならない。

3 事業者は、第1項に基づき本施設について組合から引渡しを受けた後、善良なる管理者の注意義務をもって本施設の管理を行う。

(本施設の開業の遅延)

第16条 事業者は、開業予定日までに本施設の営業を一斉かつ同時に行う。

2 組合又は事業者の責めに帰すべき事由により、開業予定日までに前項に従った本施設の営業が開始されない場合、事業者が生じた増加費用及び組合が生じた増加費用(本施設の営業が開始されるまでの期間に組合が負担する本施設に係る費用を含むが、これに限られない。)については、(i)事業者の責めに帰すべき事由による場合は、事業者が負担し、組合は必要に応じて請求できるものとし、(ii)組合の責めに帰すべき事由による場合は、組合が負担し、事業者は必要に応じて請求できるものとする。ただし、維持管理・運営業務の開始の遅延が法令変更、不可抗力又は組合の政策変更に起因する場合には、第6章の規定に従う。

3 前項の規定にかかわらず、第三者の責めに帰すべき事由により、開業予定日に第1項に従った本施設の営業が開始されない場合は、組合及び事業者は当該第三者への費用請求及び費用負担に関し必要な事項を定めるため協議するものとする。

(本施設に係る瑕疵)

第 17 条 事業者は、第 15 条に基づく本施設の引き渡し後、スケルトンに係る組合による整備段階における瑕疵が発見されたときは、当該瑕疵が設備工事その他事業者の責に帰すべき事由により生じたものである場合を除き、組合に対して、当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、当該瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、事業者は、修補を求めることはできないものとする。

2 事業者は、第 15 条に基づく本施設の引き渡しを受ける際に、スケルトンに瑕疵があることを知っていた場合には、前項の規定にかかわらず、直ちに、組合にその旨を通知しなければ、当該瑕疵の修補又は当該瑕疵に関する損害賠償の請求をすることはできない。ただし、組合が当該瑕疵を知っていたときは、この限りでない。

第 3 章 設備工事

(※本章の設備工事に関する記載については、事業者からの提案内容にしたがって修正する場合があります。)

(設備工事の実施)

第 18 条 事業者は、自らの責任と費用負担において、本事業関連書類に従い、設備工事を行う。事業者は、設備工事に関する一切の責任（設計又は導入された設備の不備及び瑕疵から発生する増加費用を含むが、これに限られない。）を負担する。

2 事業者は、業務期間の開始後において設備工事を行うものとするが、組合が必要と認める場合は、本施設のスケルトンに係る整備の完了までに設備工事を完了することを条件として、準備期間中において設備工事を行うことができる。

3 事業者は、設備工事の全部又は一部を第三者に委託し、若しくは請け負わせ又はテナントに行わせることができるものとするが、いずれの場合であっても、全て事業者の責任において行うものとし、当該第三者又はテナントの責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

4 事業者は、設備工事を行う場合（第三者に委託し、若しくは請け負わせ又はテナントに行わせる場合を含む。）には、その着工前に、組合と設備工事の実施方法、実施時期及び工事内容等につき事前に協議を行い、工事内容及び工事方法について、安全性、環境面等、港湾施設として適切であることを確認した上で、組合に報告し、事前に組合の書面による承認を得る。また、事業者は、第 2 項に基づき準備期間中において設備工事を行う場合、その着工前に、本施設に係るスケルトンの整備を行う工事業者（以下「**本体工事業者**」という。）と設備工事の実施方法、実施時期及び工事内容等につき事前に協議を行い、設備工事と本施設のスケルトンに係る整備工事について必要な調整を行うとともに、本体工事業者から指示があった場合には当該指示に従うものとし、本施設に係るスケルトンの整備に支障が生じさせない。

5 設備工事の内容及び方法は、事業者が一切の責任を負うものとし、組合は、前項に基づき組合の承認を得たこと又は組合が補正を求めたことを理由として、設備工事につき何ら責任を負うものではない。

6 第 4 項に基づき承認を得た設備工事が完了した場合には、事業者は、速やかに組合に書面により報告する。

7 事業者は、設備工事に関して、自らの責任及び費用負担で、自らが適切であると合理的に判断する内容及び水準の保険を付保するものとする。

(設備工事に伴う調査)

第 19 条 事業者は、必要に応じて、設備工事のための調査を自らの責任と費用負担により行うことができる。当該調査の不備、誤謬等から発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する費用を負担する。

2 前項に基づき行う調査は、組合が認めた場合に限り、準備期間でも実施することができるものとし、準備期間中に当該調査を行う場合は、当該調査を実施する 14 日前までに組合に書

面による申し出を行うものとする。

(組合による指示・説明要求等)

- 第 20 条 組合は、設備工事の進捗状況について、随時、事業者に対して報告を要請することができ、事業者は組合の要請があった場合にはかかる報告を行わなければならない。
- 2 組合は、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、設備工事に立ち会うことができる。
- 3 組合は、設備工事の内容等が第 18 条第 4 項において承認した内容から逸脱している又は安全性、環境面等、港湾施設として適切ではないものと判断した場合、事業者に対してその是正を求めることができ、事業者は、自らの責任と費用負担で、これに従わなければならない。
- 4 組合は前項に定めるほか、設備工事の内容及び方法につき指示を行うことができ、かかる指示がなされた場合、事業者は、組合と誠実に協議の上、当該指示に従う。なお、かかる指示に従うことにより生じる増加費用及び損害は、当該指示が本施設の保全その他合理的な理由に基づく場合を除き、合理的な範囲内で、組合が負担する。
- 5 組合の事業者に対する説明の要求又は組合の設備工事への立ち会いを理由として、組合は、設備工事について責任を負担するものではない。

第 4 章 維持管理・運営

第 1 節 総則

(維持管理・運営の実施)

- 第 21 条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、業務期間の開始日から適切に本施設の維持管理・運営業務を開始するものとする。事業者が実施する本施設に係る維持管理・運営業務については、本事業関連書類に定めるところに従うものとする。
- 2 事業者は、維持管理・運営業務を実施するにあたり、組合との間で連携を図るとともに、組合が依頼する調査や視察等に協力するものとする。
- 3 組合は、自らの要求に基づき維持管理・運営業務の内容を変更することにより、事業者に合理的な増加費用が発生するときは、事業者との間で必要な措置を行うため協議するものとする。
- 4 組合は、維持管理・運営業務について指示を行うことができ、かかる指示があった場合、事業者は組合と誠実に協議の上、当該指示に従う。
- 5 前項に基づく指示に起因して本事業に係る増加費用又は損害が生じたときは、その負担は以下の各号に定めるところによる。
- (1) 当該指示が法令変更、不可抗力又は組合の政策変更を理由とする場合においては、当該指示に起因して生じた本事業に係る増加費用及び損害の負担については、第 6 章に定めるところによる。
 - (2) 当該指示が、維持管理・運営業務が、本事業関連書類に照らして、不適切又は不十分な内容であることを理由とする場合においては、当該指示により生じた増加費用及び損害は、事業者が負担する。
 - (3) 当該指示が前二号に定める場合以外の理由による場合においては、当該指示により生じた増加費用及び損害は、合理的な範囲内で、組合が負担する。
- 4 前項に定める場合を除き、事業者は、維持管理・運営業務に係る費用を全て負担するものとする。

(第三者による実施)

- 第 22 条 事業者は、提案書に従って、維持管理業務及び運営業務を提案書に記載された者に対して、それぞれ委託するものとし、事前に組合の承認を得た場合を除き、提案書に記載された者以外の第三者に本施設の維持管理業務又は運営業務の全部又は一部を再委託させる等の

方法で実施させてはならない。また、事業者は、提案書に従って、本契約に定めるところにより、提案書にテナントとして記載された者に専用区画を転貸する。なお、上記の規定に拘わらず、本協定又は本事業契約に従って上記に定める各業務の請負若しくは受託関係又は専用区画の転貸関係が変更された場合には、事業者は、かかる変更後の内容に従って、上記に定める各業務をそれぞれ請け負わせ若しくは委託し又は専用区画を転貸する。

- 2 事業者は、テナント以外の協力企業を変更する場合（テナント以外の協力企業が離脱する場合を含む。）には、事前に、関連する業務計画書及び年度業務計画書を変更した上で組合に提出し、組合の書面による承認を得るものとする。なお、テナントの変更については、第40条第5項の規定に従う。
- 3 前二項に基づき事業者が第三者との間で維持管理業務又は運營業務に関する委託契約又は請負契約を締結したときは速やかに、かかる契約の写しを組合に提出するとともに、当該第三者の商号、住所その他組合が別途定める事項を組合に届け出るものとする。また、その後、当該第三者との間の維持管理業務若しくは運營業務に関する委託契約若しくは請負契約又は組合に届け出た事項に変更が生じた場合も同様とする。
- 4 第1項の規定にかかわらず、事業者は、専用区画の全部又は一部をテナントに転貸する場合には、当該テナントに、当該転貸がなされた専用区画に係る維持管理業務を行わせるものとする。
- 5 維持管理業務又は運營業務は、全て事業者の責任において行うものとし、維持管理業務又は運營業務に関して事業者が使用する一切の第三者（第1項に基づき委託がなされた第三者及びテナントを含む。）の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

（近隣対策等）

第23条 事業者は、本事業関連書類に従って、自らの責任及び費用において、維持管理・運營業務に関して最大限の努力をもって近隣対策を実施するものとし、かかる近隣対策の実施について、組合は、事業者に対して必要な協力をを行うものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、本施設の近隣住民等による本事業自体への反対運動等の対応については、組合が自らの責任及び費用においてこれを実施するものとする。

（本契約、公有財産貸付契約及び募集要項等の変更並びに変更に伴う措置）

第24条 組合及び事業者は、利用者のニーズや社会情勢の変化し、又は法令変更、不可効力若しくは組合の政策変更その他組合及び事業者の責めに帰すことができない事由が発生し業務内容等の変更が必要と判断した場合には、組合及び事業者は誠実に協議するものとし、双方の合意により本事業関連書類を変更することができるものとする。

- 2 前項の場合のほか、組合は、業務内容等の変更が必要と判断した場合には、事業者に対し、本事業関連書類の変更を要請することができ、かかる要請がなされた場合には、組合及び事業者は誠実に協議するものとし、双方の合意により本事業関連書類を変更することができるものとする。
- 3 前二項に基づく変更起因して本事業に係る増加費用又は損害が生じたときは、その負担は、前二項に基づく協議において双方が合意するところによる。

（計画等の変更に係る要請並びに変更に伴う措置）

第25条 組合は、必要があると認めるときは、事業者に対して、提案書に基づく提案の範囲を逸脱しない範囲で、業務計画書、年度業務計画書、長期修繕業務計画（以下、個別に又は総称して「**事業関連計画等**」という。）の変更を求めることが必要であると判断した場合、その変更を要請することができ、かかる要請があった場合、事業者は組合と誠実に協議の上、当該要請に従って、事業関連計画等を変更する。

- 2 前項に基づく変更起因して事業者が増加費用及び損害が生じたときは、その負担は以下の各号に定めるところによる。
 - (1) 法令等又は税制度の変更による事業関連計画等の変更により生じた増加費用及び損害の負担については、第6章に定めるところによる。

- (2) 組合の要請（ただし、法令等若しくは税制度の変更又は事業関連計画等の内容が本契約に基づく義務の履行のために不適切若しくは不十分な内容であることを理由とする場合を除く。）による事業関連計画等の変更により生じた増加費用及び損害は、合理的な範囲内で、組合が負担する。
- (3) 前二号に定める場合以外の理由による事業関連計画等の変更により生じた増加費用及び損害は、事業者は負担する。

（維持管理・運営業務の中断の対応）

第 26 条 組合の責めに帰すべき事由により本施設の維持管理・運営業務の中断が余儀なくされた場合で、中断が長期間に及ぶ場合は、組合及び事業者は、必要な事項に関して協議するものとする。

- 2 法令変更、不可抗力又は組合の政策変更により維持管理・運営業務の中断が必要となる場合、合理的な増加費用及び損害は、第 6 章に従いその負担を定める。
- 3 前項の規定にかかわらず、第三者の責めに帰すべき事由により維持管理・運営業務の中断が余儀なくされた場合、組合及び事業者は、当該第三者への費用の請求及び費用負担に関し必要な事項を定めるため協議するものとする。

（計算書類等の提出）

第 27 条 事業者は、会社法第 435 条に定める計算書類等及びその附属明細書（以下「**計算書類等**」という。）を作成し、決算日から 90 日以内に、監査報告書とともに組合に提出するものとする。計算書類等は、監査法人又は公認会計士による監査を経たものであることを要する。また、事業者は、計算書類等のほか、維持管理業務及び運営業務の委託先の財務状況を把握するために組合が必要と認める資料を、各委託先の決算日から 90 日以内に、組合に提出するものとする。

（維持管理業務に係る業務報告書の提出）

第 28 条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、日毎に実施した業務内容を日報として取りまとめ、保管し、組合の要請があった場合には、速やかに組合に提出する。

- 2 事業者は、業務期間中、自らの責任及び費用負担で、以下の各号に定める事項について、月毎に月次業務報告書として取りまとめ、翌月末日までに組合に提出する。

- (1) 勤務状況
- (2) 点検・保守・清掃状況
- (3) 更新・修繕記録
- (4) その他必要な事項

- 3 事業者は、業務期間中、自らの責任及び費用負担で、以下の各号に定める事項について、事業年度（初回は、業務期間の開始日が属する事業年度とする。）毎に年度業務報告書として取りまとめ、翌年度の 5 月末日までに（ただし、業務期間中における最終の事業年度については、業務期間終了日までに）組合に提出する。

- (1) 勤務状況
- (2) 点検・保守・清掃状況
- (3) 更新・修繕記録
- (4) その他必要な事項

- 4 前三項に規定する日報、月次業務報告書及び年度業務報告書の様式、記載事項等については、組合及び事業者間で誠実に協議のうえ定めるものとする。

（運営業務に係る業務報告書の提出）

第 29 条 事業者は、業務期間中、自らの責任及び費用負担で、以下の各号に定める事項について、月毎に月次業務報告書として取りまとめ、翌月末日までに組合に提出する。

- (1) 取扱貨物の内容
- (2) その他必要な事項

- 2 事業者は、業務期間中、自らの責任及び費用負担で、以下の各号に定める事項について、事業年度（初回は、業務期間の開始日が属する事業年度とする。）毎に年度業務報告書として取りまとめ、翌年度の5月末日までに（ただし、業務期間中における最終の事業年度については、業務期間終了日までに）組合に提出する。
 - (1) 取扱貨物の内容
 - (2) 収支報告
 - (3) 事業評価報告
 - (4) その他必要な事項
- 3 前二項に規定する月次業務報告書及び年度業務報告書の様式、記載事項等については、組合及び事業者間で誠実に協議のうえ定めるものとする。

（改善状況の報告等）

第30条 組合は、前二条に基づき提出された日報、月次業務報告書及び年度業務報告書等の記載に基づき本事業の安定的かつ継続的な実施に支障が出るおそれがあると認めるときは、事業者に対して、必要な措置を講じ、かつ当該措置の実施による改善状況について報告するよう求めることができ、事業者は、自らの責任及び費用負担で、これに従う。

（緊急時における対応）

- 第31条 組合又は事業者は、本事業に関して、緊急に対応すべき事項が発生したことを知ったときは、直ちに相手方当事者に対し通知するものとする。
- 2 組合又は事業者は、前項の通知を受けた場合、当該状況を可及的速やかに解消すべく可能な限り努力するものとする。

（モニタリング体制及び方法）

- 第32条 事業者は、業務開始前までに、要求水準書に示すモニタリング実施方針の内容を踏まえ、組合と協議の上、本事業に係るモニタリングの実施に係る計画書（以下「**モニタリング実施計画書**」という。）を作成する。
- 2 事業者は、独自のセルフモニタリングが可能となる体制を構築する。また、事業者は、組合が実施する定期モニタリング及び随時モニタリングについて、組合に最大限協力する。
 - 3 事業者が本事業関連書類に定める水準を満たす方法により本事業を実施しているか否かについては、モニタリング実施計画書に基づき組合が判断するものとし、組合は、事業者の実施する業務が本事業関連書類に定める水準を満たしていないと判断した場合（集貨・創貨に係る実績が、年度運営業務計画書に定める計画を下回るものと判断した場合を含む。）、業務の改善を勧告すること（以下「**業務改善勧告**」という。）ができる。かかる業務改善勧告がなされた場合は、以下の各号に従うものとする。
 - (1) 事業者は、業務改善勧告後直ちに業務の改善に係る計画書（以下「**業務改善計画書**」という。）を作成し、組合に提出した上で、組合の書面による承認を得る。また、組合は、事業者と協議の上、業務改善勧告に係る改善時期（以下「**業務改善期限**」という。）を定める。
 - (2) 事業者は、前号に基づき組合の承認を得た業務改善計画に従って、事業者の実施する業務が本事業関連書類に定める水準を満たすために必要な措置を講じ、かつ当該措置の実施状況について報告する。
 - (3) 事業者は、前号に基づく措置をとることにより、業務改善期限までに、業務改善勧告において指摘された点に関し、本事業関連書類に定める水準を満たすよう、業務の改善を図る。
 - (4) 組合は、業務改善期限までに、前号に従った業務の改善がなされていないと判断する場合には、再度、業務改善勧告を行うことができるほか（第二回目の業務改善勧告がなされた後の手続きは本項各号に定めるところによる。）、組合の判断に基づき、維持管理業務担当者若しくは運営業務担当者の変更又は第22条に基づく維持管理・運営業務の全部若しくは一部を受託し若しくは請け負う者を変更することその他組合が必要と判断する措置をとるよう要請することができ、かかる要請がなされた場合、事業

者は、これに従う。

- 4 組合は、第 29 条に基づき提出される運營業務に係る月次業務報告書又は年度業務報告書等に基づいて集貨・創貨の結果が不十分であると判断した場合、モニタリング実施計画書に基づき事業者に対してテナントの入替えを要請することができ、かかる要請がなされた場合、事業者は、自らの責任及び費用負担で、これに従う。
- 5 本条に基づく業務の改善に係る費用は、組合の責めに帰すべき事由により、かかる業務の改善が必要な事態が生じた場合を除き、事業者が負担する。また、組合は、第二項に規定するモニタリングにおける説明要求、説明の実施及び立ち会いの実施、是正の請求、テナントの入替えの要請等を理由として本事業の実施の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(監視委員会)

第 33 条 組合は、本事業の効率性並びに本契約に基づく事業者の義務の履行内容及び履行状況の妥当性を公平に判断することを目的として、第三者たる専門家を構成員とする監視委員会を設置し、必要に応じて随時開催するものとし、事業者はかかる開催につき同意し、監視委員会の運営に協力する。

- 2 組合は、以下の各号に定める場合には、監視委員会を開催することができるものとし、事業者は、監視委員会が必要と判断する措置をとるよう要請された場合には、これに従う。なお、組合は、監視委員会の判断又は意見を尊重することを要する。
 - (1) 事業者が、前条第 3 項第 1 号に基づく業務改善計画書を提出しない場合
 - (2) 同一の原因に起因する同一事象を理由とする複数回の業務改善勧告がなされたにもかかわらず、業務改善勧告で指摘された点について業務の改善がなされない場合
 - (3) 集貨・創貨に係る実績が、年度運營業務計画書に定める計画を下回る状況が継続し、改善が困難と認められる場合
 - (4) 本項に基づき監視委員会が開催され、監視委員会が必要と判断する措置に係る要請がなされたにもかかわらず、監視委員会の開催の原因となった事由が改善される見込み又は当該事由と同一若しくは同種の事由の再発が防止される見込みがないと組合が合理的に判断した場合
 - (5) 本事業の実施にあたって重大な支障があると認められる場合
- 3 事業者は、組合が行う改善勧告に対して、その妥当性に疑義がある場合は、「監視委員会」の開催を求めることができるものとし、組合の改善勧告の妥当性について判断を求めることができる。
- 4 前三項に定めるほか、監視委員会の運営、費用負担等に関する詳細については、組合が、事業者と協議の上、別途定めるところによる。

(維持管理・運營業務に係る保険)

第 34 条 事業者は、本施設の維持管理・運營業務に関して、自らの責任及び費用負担で、別紙 4 に従い保険を付保するものとする。

- 2 事業者は、テナントをして、自らの責任及び費用負担で、別紙 4 に従い本事業の実施に必要な保険を付保させるものとする。

第 2 節 維持管理業務

(維持管理業務の実施)

第 35 条 事業者は、業務期間中、自らの責任及び費用負担で、本事業関連書類に従い、要求水準書に定める水準を満たすよう維持管理業務を実施する。

(維持管理業務計画書・年度維持管理業務計画書)

第 36 条 事業者は、自らの責任及び費用負担において、業務期間の開始日の 3 ヶ月前までに、以下の各号に定める事項を記載した、業務期間を通じた運營業務の実施に関する計画書及びこれに付随する書類（以下、総称して「**維持管理業務計画書**」という。）を組合に届け出て、

業務期間の開始日までに組合の書面による承認を得る。

- (1) 建築物保守管理業務計画
 - (2) 建築設備保守管理業務計画
 - (3) 経常修繕業務計画
 - (4) 植栽・外構保守管理業務計画
 - (5) 保安警備業務計画
 - (6) 清掃業務計画
 - (7) 維持管理業務責任者
 - (8) 維持管理業務担当者
 - (9) 管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の維持管理業務の実施に必要な事項
- 2 事業者は、自らの責任及び費用負担において、業務期間中、毎事業年度の開始日（初回は、業務期間の開始日とする。）の30日前までに、提案書及び事業計画書に基づき作成され、以下の各号に定める事項が記載された当該事業年度（初回は、業務期間の開始日が属する事業年度とする。）に係る運営業務の実施に関する計画書及びこれに付随する書類（以下、総称して「**年度維持管理業務計画書**」という。）を組合に届け出て、当該事業年度（初回は、業務期間の開始日とする。）の開始日までに組合の書面による承認を得る。
- (1) 建築物保守管理業務年度計画
 - (2) 建築設備保守管理業務年度計画
 - (3) 経常修繕業務年度計画
 - (4) 植栽・外構保守管理業務年度計画
 - (5) 保安警備業務年度計画
 - (6) 清掃業務年度計画
 - (7) その他維持管理業務の実施に必要な事項
- 3 前二項に規定する維持管理業務計画書及び年度維持管理業務計画書の様式、記載事項等については、組合及び事業者間で誠実に協議のうえ定めるものとする。
- 4 事業者が、維持管理業務計画書及び年度維持管理業務計画書の内容を変更する場合は、事前に組合の書面による承認を得ることを要する。

（長期修繕業務計画）

- 第37条 事業者は、自らの責任及び費用負担において、業務期間の開始日の3ヶ月前までに、計画的に予防保全を行う計画修繕を前提とした業務期間における本施設の修繕（組合が行う大規模修繕を含む。）に係る計画書（以下「**長期修繕業務計画**」という。）を策定し、組合に届け出て、業務期間の開始日までに組合の書面による承認を得る。また、事業者は、自らの責任及び費用負担において、5事業年度毎に長期修繕業務計画を見直し、見直し後の長期修繕業務計画を組合に提出し、組合の書面による承認を得る。なお、事業者は、長期修繕業務計画において、組合が行うべき大規模修繕の提案を行うとともに、長期修繕計画に基づく本施設の修繕に係る費用の概算を算定し、記載することを要するものとする。
- 2 事業者は、前項に定める場合を除き、長期修繕業務計画を変更する場合には、事前に組合の書面による承認を得ることを要する。

（大規模修繕）

- 第38条 組合は、長期修繕業務計画に定める場合その他事業期間中に大規模修繕を行う必要が生じた場合は、自己の責任及び費用において、大規模修繕を実施するものとし、事業者はこれに協力する。ただし、事業者の責に帰すべき事由により当該修繕を行う必要が生じたときは、事業者がその費用を負担する。

第3節 運営業務

（運営業務の実施）

- 第39条 事業者は、業務期間中、自らの責任及び費用負担で、本事業関連書類に従い、要求水準書に定める水準を満たすよう運営業務を実施する。

(運營業務計画書・年度運營業務計画書)

第40条 事業者は、自らの責任及び費用負担において、業務期間の開始日の3ヶ月前までに、以下の各号に定める事項を記載した、業務期間を通じた本施設の運營業務に関する計画書及びこれに付随する書類(以下、総称して「**運營業務計画書**」という。)を組合に届け出て、業務期間の開始日までに組合の書面による承認を得る。

- (1) 開業準備に係る業務計画
 - (2) 転貸料等の收受及び管理に係る業務計画(転貸料、共益費、テナント企業及び利用区画、用途等)
 - (3) テナント管理業務計画(管理方針、駐車場棟の利用調整等)
 - (4) 集貨・創貨マネジメント業務計画(取扱貨物量の増大への取組み等)
 - (5) 防災・緊急時対応業務計画
 - (6) 事業期間終了時の引継業務計画
 - (7) 運營業務責任者
 - (8) 運營業務担当者
 - (9) 管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の運營業務の実施に必要な事項
- 2 事業者は、自らの責任及び費用負担において、業務期間中、毎事業年度の開始日(初回は、業務期間の開始日とする。)の30日前までに、提案書及び事業計画書に基づき作成され、以下の各号に定める事項が記載された当該事業年度(初回は、業務期間の開始日が属する事業年度とする。)に係る年度業務計画書及びこれに付随する書類(以下、総称して「**年度運營業務計画書**」という。)を組合に届け出て、当該事業年度(初回は、業務期間の開始日とする。)の開始日までに組合の書面による承認を得る。
- (1) テナント管理業務年度計画
 - (2) 集貨・創貨マネジメント業務年度計画
 - (3) 防災・緊急時対応業務年度計画
 - (4) その他運營業務の実施に必要な事項
- 3 前二項に規定する運營業務計画書及び年度運營業務計画書の様式、記載事項等については、組合及び事業者間で誠実に協議のうえ定めるものとする。
- 4 事業者が、運營業務計画書及び年度運營業務計画書の内容を変更する場合は、事前に組合の書面による承認を得ることを要する。

(専用区画の転貸)

第41条 事業者は、公有財産貸付契約に従って組合に対して転貸申請を行い、組合の事前の書面による承認を得た上で、第三者(以下「**テナント**」という。)との間で事前に組合に提案し、事前の書面による承認を得た内容及び様式による転貸借契約(別紙5記載の事項その他組合が必要であると判断する事項を含むことを要する。)を締結することにより、専用区画の全部又は一部をテナントに対して転貸することができる。ただし、かかる賃貸借契約に基づく専用区画の賃貸期間は、公有財産貸付契約に基づく賃借期間の範囲内とするものとし、かつ、公有財産貸付契約に基づく賃借権が、公有財産貸付契約の解除その他の事由により終了した場合には、当然に終了することにつき書面で約定することを要する。なお、事業者は、本項に基づきテナントとの間で転貸借契約を締結したときは速やかに、かかる契約の写しを組合に提出するものとする。また、その後、当該テナントとの間の転貸借契約に変更が生じた場合も同様とする。

- 2 事業者は、前項に基づく転貸につき、転貸料及び共益費並びにその他本施設の維持管理に必要な費用(以下「**転貸料等**」という。)を定めることができるものとするが、転貸料等の設定及び見直しについては以下の各号に従うものとする。
- (1) 事業者は、転貸料等の設定にあたり、本施設の周辺施設の相場等や収益性を考慮した上で、組合へ提案し、組合の事前の書面による承認を得る。
 - (2) 事業者は、経済・社会情勢の変化等により、やむを得ない場合に限り、転貸料等の見直しを行うことができる。
 - (3) 事業者は、転貸料等を見直す場合には、本施設の周辺施設の相場等や収益性を考慮し

- た上で、組合へ提案し、組合の事前の書面による承認を得る。
- (4) 組合は、経済・社会情勢の変化等により、必要と判断する場合には、事業者に対して転貸料等の見直しを求めることができる。組合から要請があった場合、事業者は、転貸料等の見直しを検討する。
 - (5) 事業者は、テナントから、定期的に転貸料等を徴収し、転貸料等の収入に係る実績を管理し、第 29 条に基づき提出する運營業務に係る月次業務報告書及び年度業務報告書により組合に報告する。
- 3 事業者は、設備工事期間中、テナントをして、本施設を設備工事のためにのみ使用させることができるものとし、テナントをして、他の目的（貨物の入出庫・保管を含むが、これに限られない。）により使用させないものとする。
 - 4 事業者は、提案書にテナントの予定者として記載された者（ただし、基本協定又は本契約に従って変更された場合には、当該変更後の者とする。）をテナントとして入居させる。
 - 5 事業者はテナントが退去する場合には、速やかに新たなテナントの募集及び選定を行う。
 - 6 事業者は、提案書にテナントの予定者として記載された者を変更する場合又は業務期間中においてテナントを変更する場合（テナントが退去する場合を含む。）には、事前に、運營業務計画書及び年度運營業務計画書を変更した上で組合に提出し、組合の書面による承認を得るものとする。
 - 7 本条に基づく組合の承認が合理的な理由なく遅延し又は拒否された場合には、当該遅延又は拒否により本事業に関して生じた増加費用及び損害は、組合が負担する。

（危機管理）

- 第 42 条 事業者は、自らの責任及び費用負担で、緊急時における人身の安全確保、本施設の安全停止、本施設の復旧等の手順を定めた危機管理マニュアルを策定し、組合に届け出て、業務期間の開始日までに組合の書面による承認を得る。なお、事業者は、自らの責任及び費用負担で、必要に応じて危機管理マニュアルを随時改定し、改定の都度、組合に報告する。
- 2 事業者は、自らの責任及び費用負担で、台風・大雨等の警報発令時、地震、火災、事故、関係者のけが等が発生した場合に備え、(i) 自主防災組織及び(ii) 組合、警察、消防等への連絡体制を整備し、かかる自主防災組織及び連絡体制を組合に書面により報告する。なお、組合は、かかる自主防災組織又は連絡体制を変更した場合には、変更後速やかに事業者に書面により報告する。
 - 3 事業者は、自らの責任及び費用負担で、前項に基づき整備された自主防災組織及び連絡体制が適切に機能するよう、定期的に防災訓練を実施する。なお、事業者は、かかる防災訓練の開催については、事前に組合に通知するものとし、組合は、かかる防災訓練に立ち会うことができるものとする。

第 5 章 事業期間等及び契約の解除に関する事項

（契約の効力発生及び事業期間等）

- 第 43 条 本契約は、本契約の締結日から適用されるものとする。
- 2 本事業の日程については別紙 2 に定めるとおりとする。

（業務期間終了時の措置等）

- 第 44 条 事業者は、(i) 業務期間が満了した場合は、業務期間の満了日までに、(ii) 業務期間の期間の満了以外の事由により業務期間が終了した場合は、組合が指定する期日までに、自らの責任及び費用負担において、本施設を、公有財産貸付契約に基づき組合から引渡しを受けた時点における原状に復し、組合による検査を受けた上で、組合に返還するものとする。なお、事業者は、本項に基づく本施設の返還時において、本施設の性能が要求水準書に定める水準を維持した状態であることを確保することを要する。また、事業者が正当な理由なく、本施設の返還期日までに原状回復の措置を行わないときは、組合は、事業者に代わり原状回

復を行うことができ、これに要した費用を事業者に求償することができる。この場合、事業者は、組合による原状回復に係る処分について異議を申し出ることができない。

- 2 事業者は、前項に定める本施設の返還期日の翌日から、遅延期間1日当たり、業務期間終了時における年額貸付料を1日当りに換算した貸付料（1年を365日とし、円未満の端数は切り捨て、本項において、以下「**終了時貸付料**」という。）の2倍に相当する額の使用損害金を組合に支払うものとする。また、業務期間の終了日の翌日から前項に定める本施設の返還期日までの期間については、当該期間につき、1日当たり、終了時貸付料に相当する額の使用損害金を組合に支払う。
- 3 第1項の規定にかかわらず、組合及び事業者が協議の上、設備工事により改変された部分の全部又は一部の撤去を要しないものと組合が判断した場合には、事業者は、当該撤去を要しない部分を組合に無償で譲渡するものとし、かかる限度で、第1項に基づく本施設の原状回復義務を免れる。

（事業者による協力）

第45条 事業者は、事業期間終了後において、組合が本施設を継続して管理運営できるよう、事業者の責任及び費用負担において、(i)適宜、本施設の維持管理・運営業務に関する記録、要領、取り決めその他資料を組合又は組合が指定する第三者に提供し、積極的に引き継ぎに協力するほか、(ii)組合又は新たな事業者が運営を開始するまでの間、本施設が良好な状態を維持できるよう必要な維持保全がなされるよう協力する。

（事業者の債務不履行時の措置）

第46条 組合は、以下の各号に定める場合には、事業者に通知することにより、直ちに、本契約を解除することができるものとする。

- (1) 事業者が、本契約又は公有財産貸付契約に規定される事業者の義務に違反した場合（ただし、かかる違反が治癒可能であるときは、組合が相当の期間をもってその是正を求めたにもかかわらず、当該違反が治癒されなかった場合に限る。）なお、第65条に定める義務の違反については、上記括弧書の適用はないものとする。また、事業者の実施する業務が本事業関連書類に定める水準を満たしていないこと（集貨・創貨に係る実績が、年度運営業務計画書に定める計画を下回る場合を含む。）のみを理由とする本契約上の義務違反については、本号は適用されず、組合は、本項第8号に該当する場合に限り、本契約を解除することができる。
 - (2) 事業者に法令等の違反があった場合（ただし、かかる違反が治癒可能であるときは、組合が相当の期間をもってその是正を求めたにもかかわらず、当該違反が治癒されなかった場合に限る。）
 - (3) 事業者の財務状況が著しく悪化し、本事業の継続が困難と認められる場合
 - (4) 事業者が、維持管理・運営業務の全部又は一部を放棄したと認められる場合
 - (5) 事業者が、本契約に基づき提出した書類における記載が不正確又は誤りであった場合
 - (6) 第58条及び第65条に基づき表明及び保証した事由のいずれかが不正確又は誤りであることが判明した場合
 - (7) 構成企業又は協力企業が募集要項に定める参加資格の全部又は一部を欠いていたことが判明した場合又は欠くこととなった場合
 - (8) 第33条第2項に基づき監視委員会が開催され、監視委員会が必要と判断する措置に係る要請がなされたにもかかわらず、監視委員会の開催の原因となった事由が改善される見込み又は当該事由と同一若しくは同種の事由の再発が防止される見込みがないと組合が合理的に判断した場合（なお、この場合、組合は、その裁量により、第33条第2項第4号に基づき、再度、監視委員会を開催し、当該事由に係る対応につき監視委員会の意見を求めることができる。）
 - (9) 前各号に掲げるもののほか、事業者が解散決議をし、又は事業者に破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続等の倒産手続が申し立てられる等、事業者が本事業を行うことが不適当又は本事業の存続が困難であると認められる場合
- 2 本条に基づく本契約の解除の効果は常に全体に及ぶものとし、本契約の一部だけを解除す

ることはできないものとする。

(解除に必要な措置等)

- 第 47 条 前条に基づき組合が本契約を解除する前提として必要な手続を実施する場合、組合は、解除までの一定期間の暫定的な措置として、事業者に対し前条第 1 項各号の解除事由を明示した通知をすることにより、本施設の維持管理・運營業務を事業者の代わりに実施し又は第三者をして実施させることができるものとし、事業者はかかる組合による維持管理・運營業務の実施に協力するものとする。なお、この場合、財産の所有関係は変更しないものとし、第 9 条の規定にかかわらず、組合が維持管理・運營業務を実施する解除の対象となる本施設の転貸料は組合の収入とすることができるものとする。
- 2 前項の場合、組合は、解除の対象となる本施設の維持管理・運營業務を自ら又は第三者に委託して実施するものとし、組合又は委託を受けた第三者は、事業者が単独で所有する財産を含め解除の対象となる本施設の財産全体を無償で使用できるものとする。
 - 3 前項の維持管理・運營業務の実施に要する費用は、合理的な範囲内で、組合が負担するものとする。

(違約金)

- 第 48 条 第 54 条第 2 号ないし第 4 号に基づき事業期間が終了した場合（ただし、前条に基づき組合が本契約を解除した場合その他事業者又は構成企業若しくは協力企業の責に帰すべき事由によって終了した場合に限る。）、事業者は 190,000,000 円（消費税及び地方消費税別）円を違約金として支払うものとする。なお、当該違約金は、損害賠償額の予定ではなく、組合が当該違約金の額を超える損害を被った場合は、事業者は、その超過分を賠償しなければならない。

(保証金)

- 第 49 条 事業者は、第 48 条に定める違約金を担保するため、本契約が成立したときに、組合に対し保証金として当該違約金の額を預託しなければならない。
- 2 事業者に貸付料の不払いその他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、組合は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。組合は、かかる充当を行った場合には、弁済充当日、弁済充当額及び費用を事業者に書面で通知するものとし、事業者は、当該通知を受けた日から 30 日以内に組合に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
 - 3 本契約の終了に伴い、第 44 条に基づき事業者が本施設を組合に返還した場合、組合は、本契約又は公有財産貸付契約に基づいて生じた事業者の債務で未払いのものがあるときは保証金の残額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の残額を、それぞれ遅滞なく事業者に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を附さないものとする。
 - 4 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、組合は、保証金から差し引く金額の内訳を事業者に明示しなければならない。
 - 5 事業者は、本施設を原状に復して組合に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって組合に対する貸付料その他の債務と相殺することができない。
 - 6 事業者は、保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、また、質権その他いかなる方法によっても保証金返還請求権を担保に供してはならない。
 - 7 第 1 項の規定にかかわらず、事業者は保証金の預託に代えて、第 50 条に従って組合を被保険者とする履行保証保険を手配し、その保険証券を組合に差し入れることができる。なお、かかる履行保証保険に係る契約に基づき保険金が支払われた場合には、第 48 条に定める違約金の全部又は一部の支払いに充当されるものとする。

(履行保証保険)

- 第 50 条 事業者は、前条第 7 項に基づき組合を被保険者とする履行保証保険を付保する場合、その保険期間の開始日の翌日から 1 箇月以内に保険証券を組合に差し入れるものとする。事

務上のやむを得ない事情等により、かかる期限までに、組合に対して保険証券を提出することができない場合は、事業者は、当該期限までに組合に対して、当該事情等を説明の上、可及的速やかに保険証券を組合に提出しなければならない。

- 2 履行保証保険の保険期間は、事業者と保険会社の協議により決定することができるものとし、当該保険期間が本契約の満了日までの全期間に及ばないときは、事業者は、本契約が終了するに至るまで、保険期間の間断なく、当該履行保証保険が更改又は継続される限り、履行保証保険をもって、前条に定める保証金の代替措置とすることができるものとする。事業者が、本契約が終了するに至るまでの間、保険期間の間断なく履行保証保険を更改し又は継続することができないときは、事業者は、可及的速やかに（遅くとも、その保険期間の満了日の翌日から1箇月以内に）、第48条に定める違約金の全額の保証金を組合に預託し又は組合が認める他の代替手段により違約金の担保措置を実施しなければならない。
- 3 履行保証保険の保険金額が第48条に定める違約金の額に満たない場合、事業者は、その不足額（以下「**差額保証金**」という。）を組合に預託することにより、履行保証保険の保険金額と差額保証金の合算額にて違約金の担保措置とすることができる。ただし、組合が差額保証金の預託を不要とする旨を事業者に書面で通知した場合は、かかる差額保証金の預託を行うことを要しない。なお、差額保証金については、前条第2項から第6項の規定を準用する。

（組合の債務不履行時の措置）

- 第51条 組合が本契約、基本協定又は公有財産貸付契約に規定される組合の義務に違反し、かかる義務違反により本事業の存続が困難であると認められる場合には、事業者は組合に通知し、本契約を解除することができるものとする。
- 2 事業者は、前項の規定に基づき本契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を組合に請求することができる。この場合、事業者は、契約解除からすみやかに、本施設に係る事業者の財産を自らの責任で撤去し、第44条の規定に従い本施設を組合に引き渡すものとする。この場合の撤去費用及び事業者の財産にかかる補償等については事業者と組合で協議の上決定するものとする。
 - 3 本条に基づく本契約の解除の効果は常に全体に及ぶものとし、本契約の一部だけを解除することはできないものとする。

（組合の任意による解除）

- 第52条 本事業を継続する必要がなくなったと客観的に認められる場合、又はその他組合が必要と認める場合には、組合は6ヶ月以上前に事業者に通知することにより、本契約を解除することができるものとする。
- 2 事業者は、前項の規定に基づき本契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を組合に請求することができる。この場合、事業者は、第44条の規定に従い本施設を組合に引き渡すものとする。
 - 3 本条に基づく本契約の解除の効果は常に全体に及ぶものとし、本契約の一部だけを解除することはできないものとする。

（合意解除）

- 第53条 組合及び事業者は、合意により本契約を解除することができるものとする。
- 2 前項に基づき組合及び事業者が本契約を解除した場合、相手方に対する補償等必要な事項については、組合及び事業者が協議の上決定するものとする。
 - 3 本条に基づく本契約の解除の効果は常に全体に及ぶものとし、本契約の一部だけを解除することはできないものとする。

（事業期間及び業務期間の終了事由）

- 第54条 事業期間及び業務期間は以下の場合に終了するものとする。
- (1) 事業期間又は業務期間が満了した場合
 - (2) 公有財産貸付契約が解除その他の事由により終了した場合
 - (3) 本契約が解除その他の事由により終了した場合

- (4) 基本協定が解除その他の事由により終了した場合

第6章 法令変更、不可抗力等

(法令等の変更)

- 第55条 法令等又は税制度の変更、追加により生じる本事業の費用の増加又は収入の減少は、事業者が負担するものとする。ただし、法令等の変更によるスケルトンに係る費用の増加は、合理的な範囲内で、組合が負担する。
- 2 本契約締結日以降、法令変更により本事業の遂行が困難となった場合、事業者は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに組合に対し通知しなければならない。
 - 3 前項の通知があった場合、組合及び事業者は、当該通知の内容について確認し、法令変更であると認められたときは、対応方針について協議するものとする。
 - 4 前項の措置を講じてもなお、本契約締結後に発生した法令変更により、本事業の継続が不能となったときは、組合及び事業者は、協議の上、本契約を解除することができる。
 - 5 前項に基づき組合が本契約を解除した場合、組合は契約の解除に伴って生じた事業者の損失を賠償する義務等一切の補償義務を負わないものとする。この場合、事業者は、本施設に係る事業者の財産を自らの責任で撤去し、第44条の規定に従い本施設を組合に引き渡すものとする。この場合の撤去費用及び事業者の財産にかかる補償等については事業者と組合で協議の上決定するものとする。
 - 6 前項のほか、組合及び事業者は、別段の定めがある場合を除き、前項の解除により生じた増加費用及び損害を相互に請求できないものとする。

(不可抗力による措置)

- 第56条 不可抗力により事業者が増加費用及び損害が生じるときは、事業者が当該増加費用及び損害を負担するものとする。ただし、不可抗力によるスケルトンに係る費用の増加は、合理的な範囲内で、組合が負担する。
- 2 本契約締結日以降、不可抗力により本事業の遂行が困難となった場合、事業者は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに組合に対し通知しなければならない。
 - 3 前項の通知があった場合、組合及び事業者は、当該通知の内容について確認し、不可抗力であると組合が認めたときは、対応方針について協議するものとする。
 - 4 前項の措置を講じてもなお、本契約締結後に発生した不可抗力により、本事業の継続が不能となったときは、組合及び事業者は、協議の上、本契約を解除することができるものとし、その際の処理については前条第5項及び第6項の規定を適用する。

(政策変更)

- 第57条 組合の政策変更により本事業の費用が増加した場合には、かかる費用の増加は、合理的な範囲内で、組合が負担する。

第7章 表明保証及び誓約

(事業者による事実の表明保証及び誓約)

- 第58条 事業者は、本契約締結日において、組合に対して次の各号の事実を表明及び保証し、当該各号のいずれかが不正確又は誤りであることが判明した場合、直ちに、組合に対して書面により通知するとともに、かかる表明保証違反により組合に生じた損害を補償する。
- (1) 事業者は、会社法に基づき適式、有効かつ適法に設立され、存続する株式会社であること。
 - (2) 事業者は、本契約を締結し、履行する完全な能力を有し、本契約上の事業者の義務は、

- 法的に有効かつ拘束力ある義務であり、組合は事業者に対して執行可能であること。
- (3) 事業者が本契約を締結し、これを履行することにつき、日本国の法令等及び事業者の定款、取締役会規則その他の社内規則上要求されている授權その他一切の手續を履踐していること。
 - (4) 本事業を実施するために必要な事業者の能力又は本契約上の義務を履行するために必要な事業者の能力に重大な悪影響を及ぼしうる訴訟、請求、仲裁又は調査は、事業者に対して係属しておらず、その見込みもないこと。
 - (5) 事業者の定款の目的が本事業の遂行に限定されていること。
 - (6) 本契約の締結及び本契約に基づく義務の履行は、事業者に対して適用される法令等に違反せず、事業者が当事者であり若しくは事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は事業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。
- 2 事業者は、組合に対し、組合の事前の書面による承認なく以下の事項を行わないことを誓約する。
- (1) 合併、株式交換・移転、会社分割、営業譲渡その他会社の組織の変更
 - (2) 株式、新株予約権及び新株予約権付社債の発行
 - (3) 定款記載の目的の変更
 - (4) 事業者の株式の譲渡承認請求に関し、取締役会で承認させること

第8章 雑則

(権利義務の譲渡・担保設定等)

- 第59条 事業者は、事前に組合の書面による承認を得た場合を除き、本契約上の地位及び本契約により生じる権利並びに本施設に係る資産（設備工事により設置された動産を含むが、これに限られない。）を第三者に譲渡又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならず、かつ、本契約上の地位及び本契約により生じる義務を第三者に継承させてはならない。
- 2 組合は、事業者の本契約上の地位及び本契約により生じる権利に事業者が金融機関等（本事業に融資する金融機関等に限る。）のために担保権を設定する場合、合理的な理由なく、承諾を拒絶、留保又は遅延してはならない。

(金融機関等との協定締結)

- 第60条 組合は、事業者が本事業に融資を行う金融機関等との間で協議を行い、本事業の適切な管理監督のために必要な事項を定める協定を締結することができるものとする。

(公租公課)

- 第61条 事業者は、本事業の遂行に関連して賦課される公租公課について、自らの責任においてこれを負担するものとする。

(事業者の兼業禁止)

- 第62条 事業者は、本事業以外の事業を行ってはならない。ただし、あらかじめ組合の承認を得た場合はこの限りでない。

(遅延利息)

- 第63条 事業者が本契約に定める組合への支払義務を遅延した場合には、未払額につき履行すべき日（本条において「履行期日」という。）の翌日（同日を含む。）から当該金銭債務の支払が完了した日（同日を含む。）までの期間の日数（検査その他組合の都合によって経過した日数は算入しない。）に応じ、年 14.6 パーセントの遅延利息を組合に支払わなければならない。

(事業年度)

第 64 条 本事業における事業年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとする。ただし、初回の事業年度は、本契約締結日からその直後に到来する 3 月 31 日までとし、最終の事業年度は、事業期間の最終日の直前の 4 月 1 日から事業期間の最終日までとする。

(反社会的勢力)

第 65 条 事業者は、事業者、構成企業及び協力会社並びにそれらの役員が、本契約締結日において、反社会的勢力に該当しないこと及び自ら又は第三者を利用して反社会的行為を行っていないことを表明し、保証するとともに、将来にわたっても事業者、構成企業及び協力会社並びにそれらの役員が反社会的勢力に該当することとならず、また、自ら又は第三者を利用して反社会的行為を行わないことを誓約する。なお、事業者は、本条に基づく表明及び保証した事項が不正確又は誤りであることが判明した場合又は本条に定める義務に違反した場合、直ちに、組合に対して書面により通知するとともに、かかる表明保証違反又は義務違反により組合に生じた損害を補償する。

(著作権の帰属等)

第 66 条 本事業に関し、事業者から提出される書面等については、その著作権は事業者に帰属し、組合は、事業者に事前に通知することにより、本事業の実施に必要な限りにおいて無償にてこれを利用することができるものとする。

(第三者の権利の行使)

第 67 条 事業者は、本事業に関し、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利を行使する場合は、その使用に関する責任を負う。

(秘密保持)

第 68 条 組合及び事業者は、本契約の内容、本契約に関する協議の内容並びに本事業に関して本契約の相手方当事者より書面により開示を受けた情報であって当該開示の時点において秘密として管理されているものにつき、本契約の相手方当事者の事前の同意を得ずして第三者に漏らしてはならず、かつ本契約の目的以外の目的には使用しないものとする。ただし、組合若しくは事業者が、司法手続若しくは法令等に基づき開示する場合、又は組合若しくは事業者が本事業に関連して業務を委託したアドバイザーや本事業に融資を行う金融機関等に対し本契約と同等の秘密保持義務を課して開示する場合はこの限りでない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する情報については適用されない。

- (1) 開示の時点で公知となっており、又は開示を受けた当事者による本契約上の義務違反によることなく公知となった情報
- (2) 開示の時点で開示を受けた当事者が既に保有していた情報
- (3) 開示を受けた当事者が、第三者から秘密保持義務を負うことなく入手した情報

(個人情報保護)

第 69 条 組合及び事業者は、個人情報保護法（平成 15 年法律第 57 号）を遵守し、本事業に関して知り得た個人情報を適正に取り扱い、個人情報の漏えい、滅失及び毀損の防止その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならないものとする。

(端数処理)

第 70 条 本契約の規定に基づく金額の計算の結果、1 円未満の端数があるときは、その端数額は切り捨てるものとする。

(準拠法及び管轄裁判所)

第 71 条 本契約には、日本国の法令が適用され、日本国の法令に準拠して解釈されるものとする。本契約に関して生じた紛争の一切については、那覇地方裁判所をもって第一審の専属的

合意管轄とする。

(本施設に係る事項についての協議)

第 72 条 本契約締結後、本事業に係りて協議すべき事項が生じた場合には、その都度、組合及び事業者が誠実に協議の上定めるものとする。

2 本契約に定めのない事項又は疑義が生じた場合には、その都度、組合及び事業者が協議して定めるものとする。

(本契約の変更)

第 73 条 本契約（別紙を含む。）の変更は、組合及び事業者の書面による合意によらない限り、効力を生じないものとする。

(以下余白)

以上を証するため、本契約書 2 通を作成し、組合及び事業者は、それぞれ記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成●年●月●日

(組合)

沖縄県那覇市通堂町 2 番 1 号

那覇港管理組合

管理者

翁長 雄志

(事業者)

[所在地]

[商号又は名称]

[代表者]

別紙1 定義集

本契約において、次の各号に定める用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 「**維持管理・運営業務**」とは、維持管理業務及び運営業務を個別に又は総称していう。
- (2) 「**維持管理業務**」とは、本事業の業務として事業者が実施することとして募集要項等に規定された、以下に規定する本施設の維持管理に係る業務をいう。
 - ア 建築物保守管理業務
 - イ 建築設備保守管理業務
 - ウ 経常修繕義務
 - エ 植栽・外構保守管理業務
 - オ 保安警備業務
 - カ 清掃業務
 - キ その他本施設の維持管理上必要な業務
- (3) 「**維持管理業務計画書**」とは、第36条第1項において定義される意味を有する。
- (4) 「**運営業務**」とは、本事業の業務として事業者が実施することとして募集要項等に規定された、以下に規定する本施設の運営に係る業務をいう。
 - ア 開業準備に係る業務
 - イ 転貸料等の收受及び管理に係る業務
 - ウ テナント管理業務
 - エ 集貨・創貨マネジメント業務
 - オ 防災・緊急時対応業務
 - カ 事業期間終了時の引継業務
 - キ その他本施設の運営上必要な業務
- (5) 「**運営業務計画書**」とは、第40条第1項において定義される意味を有する。
- (6) 「**開業予定日**」とは、別紙2に定める「開業予定日」をいう。
- (7) 「**会社法**」とは、会社法（平成17年法律第86号）をいう。
- (8) 「**監視委員会**」とは、第33条に基づき設置される「監視委員会」をいう。
- (9) 「**基本協定**」とは、組合並びに構成企業及び協力企業が平成●年●月●日付で締結した「那覇港総合物流センター運営事業基本協定書」（その後の変更を含む。）をいう。
- (10) 「**業務改善勧告**」とは、第32条第3項において定義される意味を有する。
- (11) 「**業務改善期限**」とは、第32条第3項第1号において定義される意味を有する。
- (12) 「**業務改善計画書**」とは、第32条第3項第1号において定義される意味を有する。
- (13) 「**業務期間**」とは、別紙2に定める「業務期間」をいう。
- (14) 「**業務計画書**」とは、維持管理業務計画書及び運営業務計画書を個別に又は総称していう。
- (15) 「**協力企業**」とは、事業者から直接、本事業に関する各業務を受託又は請け負う企業で、事業者に出資しないものをいう。
- (16) 「**計画修繕**」とは、建物及び部品の耐用年数並びに実際の劣化状況等から判断し、計画を立てた上で行う修繕をいう。
- (17) 「**計算書類等**」とは、第27条第1項において定義される意味を有する。
- (18) 「**構成企業**」とは、事業者から直接、本事業に関する各業務を受託又は請け負う企業で、事業者に出資するものをいう。
- (19) 「**差額保証金**」とは、第50条第3項において定義される意味を有する。
- (20) 「**事業関連計画等**」とは、第25条第1項において定義される意味を有する。
- (21) 「**事業期間**」とは、本契約締結日から公有財産貸付契約に基づく貸付期間満了日までの期間をいう。
- (22) 「**終了時貸付料**」とは、第44条第2項において定義される意味を有する。
- (23) 「**準備期間**」とは、別紙2に定める「準備期間」をいう。
- (24) 「**随時モニタリング**」とは、要求水準書に定める「随時モニタリング」をいう。

- (25) 「スケルトン」とは、本施設のうち組合が整備した範囲をいう。
- (26) 「設備工事」とは、第 15 条に基づき引渡しを受けた本施設につき事業者又はテナント（これらの者から委託を受けた者を含む。）が行う冷凍・冷蔵設備等の導入その他の本施設に係る工事をいう。
- (27) 「設備工事期間」とは、別紙 2 に定める「設備工事期間」をいう。
- (28) 「大規模修繕」とは、以下に規定するスケルトンに係る大規模な修繕をいう。
- ア 建築関連の修繕
建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕
 - イ 電気関連の修繕
機器、配線の全面的な更新を行う修繕
 - ウ 機械関連の修繕
機器、配管の全面的な更新を行う修繕
- (29) 「長期修繕業務計画」とは、第 37 条第 1 項において定義される意味を有する。
- (30) 「著作権法」とは著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）をいう。
- (31) 「提案書」とは、構成企業及び協力企業が、本事業に関する募集手続において組合に提出した本事業の実施に関する提案書類一式（その後の変更を含む。）をいう。
- (32) 「定期モニタリング」とは、要求水準書に定める「定期モニタリング」をいう。
- (33) 「テナント」とは、第 41 条第 1 項において定義される意味を有する。
- (34) 「転貸料等」とは、第 41 条第 2 項において定義される意味を有する。
- (35) 「日常モニタリング」とは、要求水準書に定める「日常モニタリング」をいう。
- (36) 「年度業務計画書」とは、年度維持管理業務計画書及び年度運營業務計画書を個別に又は総称していう。
- (37) 「年度維持管理業務計画書」とは、第 36 条第 2 項において定義される意味を有する。
- (38) 「年度運營業務計画書」とは、第 40 条第 2 項において定義される意味を有する。
- (39) 「反社会的行為」とは、以下のいずれかに該当する行為をいう。
- ア 暴力的な要求行為
 - イ 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - ウ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - エ 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて組合の信用を毀損し、又は組合の業務を妨害する行為
 - オ その他上記アないしエに準ずる行為
- (40) 「反社会的勢力」とは、以下のいずれかに該当する者をいう。
- ア 暴力団（その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。以下、本定義において、同じ。）
 - イ 暴力団員（暴力団の構成員をいう。以下、本定義において、同じ。）
 - ウ 暴力団員でなくなった時から 5 年を経過しない者
 - エ 暴力団準構成員（暴力団員以外の暴力団と関係を有する者であって、暴力団の威力を背景に暴力的不法行為等を行うおそれがあるもの、又は暴力団若しくは暴力団員に対し資金、武器等の供給を行うなど暴力団の維持若しくは運営に協力し、若しくは関与するものをいう。以下、本定義において、同じ。）
 - オ 暴力団関係企業（暴力団員が実質的にその経営に関与している企業、暴力団準構成員若しくは元暴力団員が経営する企業で暴力団に資金提供を行うなど暴力団の維持若しくは運営に積極的に協力し若しくは関与する企業又は業務の遂行等において積極的に暴力団を利用し暴力団の維持若しくは運営に協力している企業をいう。）
 - カ 総会屋等（総会屋、会社ゴロ等企业等を対象に不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいう。）
 - キ 社会運動等標ぼうゴロ（社会運動若しくは政治活動を仮装し、又は標ぼうして、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいう。）

- ク 特殊知能暴力集団等（上記(ア)乃至(キ)に掲げる者以外の、暴力団との関係を背景に、その威力を用い、又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人をいう。）
- ケ その他上記アからクに準ずる者
- コ 上記アからケに該当する者（以下、本定義において、「**暴力団員等**」という。）が経営を支配していると認められる関係を有する者
- サ 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有する者
- シ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有する者
- ス 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有する者
- セ 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有する者
- (41) 「**不可抗力**」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象（ただし、募集要項等に基準を定めたものにあつては、これを超えるものに限る。）のうち、通常の見可能な範囲外のものであつて、組合及び事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。
- (42) 「**法令等**」とは、本事業を実施する上で事業者が遵守すべき法令・基準及び留意すべき計画等をいう。
- (43) 「**募集要項**」とは、組合が本事業に関する募集手続において公表又は配布した一切の資料（募集要項、要求水準書、事業者選定基準及び様式集を含むがこれらに限られない。また、その後の変更を含む。）並びに当該資料に係る質問回答、競争的対話をいう。
- (44) 「**募集要項等**」とは、募集要項及び提案書をいう。なお、募集要項と提案書の内容に矛盾又は齟齬がある場合、原則として募集要項の内容が優先するが、提案書が募集要項よりも厳格な又は望ましい水準を規定している場合は、提案書の内容が優先するものとする。
- (45) 「**本事業関連書類**」とは、本契約、公有財産貸付契約、募集要項等、業務計画書、年度業務計画書及びモニタリング実施計画書を個別に又は総称していう。
- (46) 「**本施設**」とは、本事業の対象施設となる那覇港総合物流センターをいう。
- (47) 「**本工事業者**」とは、第 18 条第 4 項において定義される意味を有する。
- (48) 「**モニタリング実施計画書**」とは、第 32 条第 1 項において定義される意味を有する。
- (49) 「**要求水準書**」とは、組合が平成 29 年 3 月 31 日に公表した、「那覇港総合物流センター運営事業要求水準書」（その後の変更を含む。）及び当該資料に係る質問回答をいう。
- (50) 「**予防保全**」とは、建物を定期的に点検・診断し、異常又は致命的な欠陥が発現する前に対策を講じる保全をいう。
- (51) 「**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。
- (52) 「**開業予定日**」とは、別紙 2 に定める「開業予定日」をいう。

別紙2 日程表

1	本契約締結日	平成30年3月●日
2	事業期間	本契約締結日から本契約終了日まで
3	準備期間	本契約締結日から公有財産貸付契約に基づく賃貸借の期間開始日（公有財産貸付契約に基づく貸付料の発生開始日をいう。以下同じ。）の前日まで
4	設備工事期間	公有財産貸付契約に基づく貸付期間のうち貸付料の納付が免除される期間
5	業務期間	公有財産貸付契約に基づく賃貸借の期間開始日から本契約終了日まで
6	開業予定日	本施設の営業を一斉かつ同時に開始する日として、組合と事業者の協議に基づき別途合意する日（ただし、スケルトンに係る整備工事の完了日から3ヶ月以内の日であることを要する。また、かかる合意が成立しない場合には、スケルトンに係る整備工事の完了日の3ヶ月後の応当日とする。）
7	本契約終了日	平成61年3月31日

別紙3 公有財産貸付契約（案）様式

[注：下記に示す公有財産貸付契約（案）は、記載内容等の（案）を示した要式であり、締結時には、本様式を元に、組合と事業者で協議の上、公有財産貸付契約の内容を確定させるものとする。]

貸付人として的那覇港管理組合（以下「組合」という。）と借受人としての●（以下「事業者」という。）は、那覇港総合物流センター運営事業（以下「本事業」という。）の実施にあたって、本施設を賃貸するため、平成●年●月●日付那覇港総合物流センター運営事業契約書（以下「本事業契約」という。）第15条第1項に基づき、公有財産貸付契約書（以下「本契約」という。）を締結する。

（定義）

- 第1条 本事業契約において定義されている用語は、本契約において別段の定めがない限り、本契約においても同じ意味を有する。
- 2 本事業契約と本契約の間に齟齬がある場合、本事業契約が本契約に優先して適用される。
 - 3 本契約における各条項の見出しは参照の便宜のためのものであり、本契約の条項の解釈に影響を与えない。

（本施設）

- 第2条 組合は、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）第69条第6項及び本契約に従い、事業者に対し、別紙ア記載の物件（以下「本施設」という。）を〔、組合が本體工事業者から本施設に係る一部引渡しを受ける都度、かかる一部引渡しを受けた部分を〕**[注：本體工事完了前に設備工事を行う場合には、上記ブラケット箇所を規定する。]** 貸し渡し、事業者はこれを借り受ける（本条に基づき設定される使用貸借権又は賃借権を、以下「本使用権」という。）。
- 2 本契約には、更新がないものとし、第4条に定める貸付期間の満了時に終了する。なお、組合は、当該貸付期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間に事業者に対して当該貸付期間の満了により本使用権が終了する旨を通知する。
 - 3 組合は、本契約の締結に際し、予め事業者に対し、本契約には更新がなく、第4条に定める貸付期間の満了により本契約が終了する旨を記載した別紙イ「定期建物賃貸借契約内容説明書」の様式による書面を交付し、その内容を説明したことを確認する。
 - 4 事業者は、本契約の締結に先立ち組合から前項の書面の交付及び説明を受け、内容を理解した上で、本契約の締結を了承したことを確認する。
 - 5 本契約については、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借であり、同第26条、同第28条、及び同第29条第1項の適用はないものとする。

(使用目的)

第3条 事業者は、本事業契約に基づき、本施設を本事業の実施以外の用途に使用してはならない。

- 2 組合及び事業者は、本使用権は、事業者による本事業契約に基づく本事業の実施のみを目的として設定されるものであり、事業者による本事業契約に基づく本事業の実施が本使用権の設定及び存続の前提であることを確認する。

(貸付期間)

第4条 貸付期間は、平成●年●月●日から平成61年3月31日までとする。

(貸付料等)

第5条 貸付料は、年額金●円（各四半期につき金●円）とする。ただし、平成●年●月●日から平成●年●月●日 [注：最大3ヶ月とする。]（ただし、同日より前に設備工事が完了した場合は、当該完了日とする。）までの期間は、貸付料は発生しない。

- 2 事業者は、前項ただし書に定める期間においては、本施設を設備工事のためにのみ使用することができるものとし、他の目的（貨物の入出庫・保管を含むが、これに限られない）により使用してはならない。
- 3 第1項の貸付料は、支払対象期間が1年に満たないときは、当月の実日数による日割りにより算出した金額とする。なお、1円未満の端数は、切り捨てる。
- 4 本契約において、借地借家法第32条の適用はないものとする。
- 5 事業者は、本契約に伴って生ずる消費税及び地方消費税相当額を負担することとし、次の各号の金額にそれぞれ消費税法（昭和63年法律第108号）に定める比率を乗じた金員を併せて組合に支払う。なお、1円未満の端数は、切り捨てる。

(1) 第1項に定める貸付料

(2) その他事業者が組合に対して支払う本契約に基づく取引の対価であって、消費税及び地方消費税が課税されるもの

(貸付料の改定)

第6条 組合及び事業者は、前条の規定にかかわらず、貸付料について、本契約を締結する年度の4月1日を起算日とする3年ごとの応当日の3ヶ月前から貸付料の見直しの可否を含め、貸付料の見直しについて誠実に協議するものとし、双方の書面による合意により、当該応当日以降に適用される貸付料を改定することができる。

(貸付料の納付)

第7条 事業者は、第5条に定める貸付料を、毎年度以下に定めるところに従って、組合の発行する納入通知書に従い、その指定する方法により支払う。ただし、初回の貸付料（本契約締結日から●月分までの貸付料）の支払日は、●年●月末日までとする。なお、本項に基づく支払に要する費用は、事業者が負担する。

(1) 毎年4月から6月分は、4月末日まで

- (2) 毎年7月から9月分は、7末日まで
- (3) 毎年10月から12月分は、10月末日まで
- (4) 毎年1月から3月分は、1月末日まで

(延滞利息及び督促費用)

第8条 事業者は、前条に定める指定期日までに貸付料を納付しない場合には、その翌日から納付した日までの日数に応じ年 14.6 パーセントの割合で算定した延滞金を組合に支払わなければならない。

- 2 前項の場合において、組合が事業者に対し督促したときは、督促状1通につき100円の督促費用を徴収することができる。

(充当の順序)

第9条 事業者が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

(本施設の引渡し)

第10条 [組合は、第4条に定める貸付期間の初日に、本施設の現況を相互に確認したうえで、事業者に引き渡す。／組合は、第2条に基づく引渡しの都度、当該引渡しの対象となる本施設の現況を相互に確認したうえで、事業者に引き渡す。] [注：本體工事完了後にのみ設備工事を行う場合には、前者とする。準備期間中に設備工事を行う場合には、後者とする。]

(対抗要件の具備)

第11条 事業者は、本使用権の登記を行ってはならない。

(権利譲渡等の禁止)

第12条 事業者は、本使用権その他の権利を第三者に譲渡若しくは転貸し、又は本使用権に抵当権、質権その他の担保物権を設定することはできない。

- 2 前項の規定にかかわらず、事業者は、別紙ウの様式による申請書及び当該申請書に定める添付書類並びに別紙エに定める書類を事業者に対して提出し、組合が書面により承認した場合には、本事業契約第40条において許容される範囲内で、かつ、同条の規定に従うことを条件として、本施設のうち専用区画を第三者に対して転貸することができる。

(本施設の瑕疵)

第13条 本施設に係る瑕疵の取扱いについては、本事業契約第17条に定めるところによる。

(本施設の変更)

第14条 事業者は、本事業契約において許容される範囲内で、本施設について現状を変更することができる。

(物件保全義務及び調査協力義務)

第 15 条 事業者は、善良な管理者としての注意をもって本施設の維持保全に努めなければならない。

- 2 組合は、随時、本施設について、その使用状況を実地に調査することができ、この場合、事業者はかかる調査に協力しなければならない。
- 3 事業者は、第 1 項の注意義務を果たさないことに起因して本施設がき損し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責任を負う。
- 4 前項の場合において、組合が事業者に代わって当該賠償の責任を果たした場合には、事業者に求償することができる。

(本契約の解除・終了)

第 16 条 組合及び事業者は、相手方が本契約上の規定に違反し、又は本契約上の義務を履行せず、かつ、相当の期間を定めて催告しても、なお、相手方が是正又は履行しない場合は、本契約を解除することができる。

- 2 次の各号に掲げるいずれかの事由がある場合には、組合は、事業者に対して書面により通知することにより、直ちに、本契約の全部又は一部を解除することができる。
 - (1) 事業者について、破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続等の倒産手続の開始の申立がなされたとき。
 - (2) 事業者について、特定調停手続、私的整理手続その他これらに準じる手続（日本国外における同様の手続を含む。）の申立がなされたとき。
 - (3) 事業者に関する支払の停止又は手形交換所の取引停止処分若しくは株式会社全銀電子債権ネットワークによる取引停止処分若しくは他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置が生じたとき。
 - (4) 組合と事業者間の信頼関係が失われた場合その他本契約を継続しがたい重大な事由が生じたとき。
- 3 組合は、第 4 条に定める貸付期間中に本施設を組合又は国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共の用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 3 項の規定に基づき、本契約を解除することができる。事業者は、本項に基づき本契約が解除された場合において損失が生じたときは、組合に対し、地方自治法第 238 条の 4 第 2 項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(本事業契約の解除に基づく本契約の終了)

第 17 条 本事業契約が解除その他の事由の如何を問わず終了した場合、第 3 条第 2 項に定める目的を達成することができなくなったことにより、本契約は、当然に終了する。

(本契約終了時の処理)

第 18 条 本使用権が期間満了、本契約の解除その他事由の如何を問わず終了した場合、事業者は、本事業契約の規定に従って、本施設を組合に返還する。

(損害賠償)

第 19 条 事業者は、本契約に定める義務を履行しないため組合に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(貸付料の精算)

第 20 条 本契約が解除された場合、組合は、事業者に対し未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りではない。

(造作買取請求権・有益費等の放棄)

第 21 条 事業者は、本施設に自らの費用で設置した造作物について、借地借家法第 33 条に定める造作買取請求権を行使しない。

- 2 事業者は、本契約が終了した場合において本施設を返還するときは、事業者が支出した必要費及び有益費等については、本事業契約に規定するものを除き、組合に対しその償還等の請求をすることができない。

(契約の費用)

第 22 条 本契約の締結に関して必要な費用は、事業者の負担とする。

(権利義務の譲渡の禁止)

第 23 条 組合は、事業者の事前の書面による承認なくして、本施設を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分を行ってはならない。

(秘密保持義務)

第 24 条 組合及び事業者は、本契約に関する情報については、本事業契約第 68 条に基づく秘密保持義務の対象になり、同条の規定が適用されることを確認する。

(裁判管轄)

第 25 条 本契約に関する紛争又は訴訟については、那覇地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(信義誠実等の義務)

第 26 条 組合及び事業者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

- 2 事業者は、本施設が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。

(疑義についての協議)

第 27 条 本契約について各条項及び条件の解釈について疑義を生じたとき又は本契約に定めのない事項については、組合及び事業者が協議のうえこれを定めるものとする。

(以下余白)

上記の契約の締結を証するため本契約2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成●年●月●日

(組合)

沖縄県那覇市通堂町2番1号

那覇港管理組合

管理者

翁長 雄志

(事業者)

[所在地]

[商号又は名称]

[代表者]

(別紙ア)

所在地	●●
構造	地上部分 ●● 地下部分 ●●
床面積	建築面積 ●● 延床面積 ●●

(別紙イ)

平成●年●月●日

賃貸人 沖縄県那覇市通堂町2番1号
那覇港管理組合
管理者 翁長 雄志

公有財産貸付契約内容説明書

下記建物について公有財産貸付契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第2項に基づき、次のとおり説明します。

下記建物の公有財産貸付契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の翌日を始期とする新たな公有財産貸付契約を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記建物を明け渡さなければなりません。

記

対象物件	所在地	●●
	構造	地上部分 ●●
		地下部分 ●●
	床面積	建築面積 ●●
延床面積 ●●		
賃貸借期間	平成●年●月●日付公有財産貸付契約書に定められた期間	

上記建物につきまして、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

平成●年●月●日

(事業者)

[所在地]
[商号又は名称]
[代表者]

(別紙ウ)

平成 年 月 日

那覇港管理組合管理者 殿

所在地

商号又は名称

代表者名

※上記は、PFI 事業者の所在地、商号又は名称、代表者名となる

行政財産転貸承認申請書

下記の通り行政財産の転貸の承認を受けたいので、関係書類を添えて申請します。

1. 転貸の財産

那覇港総合物流センターのうち、下記に示す区画

区分 (物流棟又は事務所棟)	階数	区画番号	転貸面積	備考

※区分は物流棟又は事務所棟のどちらかを記入

※区画番号は別途定める

2. 転借人の所在地及び代表者名等

所在地	
商号又は名称	
代表者名	

3. 転借人の利用用途

1. 自家利用倉庫として利用 2. 倉庫業を行う為の倉庫として利用 3. 事務所として利用

4. 添付書類 (転借人に係わる書類)

①誓約書 (別紙①)

②役員名簿 (別紙②)

③法人に関する書類

商業登記簿謄本 (現在事項全部証明書)、直近の決算期における決算報告書、財産目録

④事業実施に許認可が必要な場合は、許認可を証明する書類

⑤施設の利用計画図

⑥テナントの付保予定の保険の概要

⑦運營業務計画書及び年度運營業務計画書

⑧転貸借人との間で締結する転貸借契約の様式

那覇港管理組合管理者 殿

申請者 所在地

商号又は名称

代表者名

※上記は、転借人の所在地、商号又は名称、代表者名となる

誓約書

当社は、下記1に該当せず、将来においても該当しないことを誓約します。また、転貸を受けた那覇港管理組合所有の総合物流センター（行政財産）の使用に当たっては、下記2に掲げる使用等を行わないとともに、暴力団員等による不当介入を受けた場合には、下記3の措置を行うことを誓約します。

また、当方が下記1に該当しないことを確認するため、当方の個人情報について、那覇港管理組合が警察当局へ情報提供することに同意します。この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることとなっても、異議は一切申し立てません。

記

1. 契約の相手方として不適当な者

- ①法人の役員が、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）である。
- ②役員が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしている。
- ③役員が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している。
- ④役員が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしている。
- ⑤役員が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している。なお、役員等に変更があった場合は、速やかに別紙の役員名簿により変更後の役員名簿を提出します。

2. 公序良俗に反する使用等

暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、転借物件を第三者に使用させること。

3. 警察への通報等

- ①転借物権を使用するに当たって、暴力団又は暴力団員、社会運動標ぼうゴロ（※1）、政治活動標ぼうゴロ（※2）、その他暴力団関係者から、不当要求又は業務妨害を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、速やかに警察に通報し、捜査上必要な協力を行う。
- ②①による警察への通報及び捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した書面により、許可者に報告する。

※1 社会運動を仮装し又は標ぼうして、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者

※2 政治活動を仮装し又は標ぼうして、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者

(別紙 ②)

平成 年 月 日

那覇港管理組合管理者 殿

申請者 所在地

商号又は名称

代表者名

※上記は、転借人の所在地、商号又は名称、代表者名となる

役員名簿

役職名	ふりがな	生年月日	性別	住所
	氏名			

別紙4 保険

1. 事業者は、自ら及び代表企業をして、以下の要領に従い、保険手配を行い又は行わせること。

(1) 履行保証保険

- ・本契約の規定に従い、所定の履行保証保険を手配すること。
- ・履行保証保険に係る契約の締結にあたり、代表企業が連帯保証を行って、履行保証保険に係る契約の締結のための手続きを進めること。
- ・連帯保証を行わず、組合が履行保証保険の保険金請求権について質権設定を行うことを要望する場合、事業者は協力し、保険会社と所定の事務手続きを行うこと。

(2) 総合賠償責任保険

- ・第三者賠償責任及び管理下財物賠償責任等を含む総合賠償責任保険を手配すること。
- ・第三者賠償責任については、施設管理者賠償責任及び請負業者賠償責任を補償範囲に含めること。
- ・追加被保険者として組合を指定すること。
- ・てん補限度額として、対人2億円/名を設定し、かつ、一事故5億円以上の補償金額を設定すること。
- ・以下の特約設定を含むこと。
 - ✓ 漏水危険担保特約
 - ✓ 交差責任補償特約
 - ✓ ビルメンテナンス業者特約または管理下不動産・財物担保特約
- ・免責金額は任意設定とする。

(3) 自動車保険等

- ・業務に使用する自動車、フォークリフト等については、対人・対物賠償を補償する自動車保険を手配すること。
- ・自賠責保険を対象として含む。

2. 以下の補償は、本施設の維持管理業務の実態、構成企業及び協力企業の保険加入状態等に応じて検討すること。新しく保険を手配する義務は求めないが、万一、事故が発生した場合に、事業者が被害者等との紛争や過大な損害負担を抱えないように、リスクシナリオを検討すること。

(1) 従業者の事故災害（業務災害補償保険）

- ・本施設内での作業中における事故に関する従業者の死亡・傷害の補償（労災上乗せ補償）を付保対象とすること。

(2) 情報損害（サイバーリスク保険）

- ・個人情報や営業秘密の不正な盗取（いわゆるサイバー攻撃損害）及び情報漏えいについて、賠償責任と費用損害の負担を含めて、付保対象とすること。

3. テナントにおける保険の付保

- ・事業者は、テナントに対して事業実施にあたり必要な保険内容を検討し、テナントに付保させること。

4. その他

- ・施設の火災保険（又は火災共済）については、組合が手配する。
- ・施設内の保管商品等の損壊に関する補償又は損害賠償については、テナントとの契約内容に応じて、必要な保険について検討し、適宜手配する。

別紙5 転貸借契約書で定める事項

- ・転貸料に関する取り決め
- ・保証金に関する取り決め（保証金の有無に関する取り決めを含む。）
- ・転貸借期間に関する取り決め（(i)転貸借契約に基づく専用区画の転貸期間は、公有財産貸付契約に基づく貸借期間の範囲内とすること、及び(ii)転貸借期間に拘らず、公有財産貸付契約に基づく賃借権が、公有財産貸付契約の解除その他の事由により終了した場合には、当然に転貸借契約も終了する旨を規定することを要する。）
- ・集貨・創貨に関する取り決め
- ・テナントの管理範囲に関する取り決め
- ・テナント工事の実施に関する取り決め
- ・本施設の利用に関する取り決め
- ・テナントが付保する保険に関する取り決め