

# ふじみ野市文化施設整備事業

## 基本仮契約書（案）

令和元年 9 月 3 0 日

ふじみ野市

## ふじみ野市文化施設整備事業 基本仮契約書

ふじみ野市文化施設整備事業基本仮契約書（以下「本基本契約」という。）は、ふじみ野市（以下「発注者」という。）と末尾「事業者」欄に記名押印した各当事者（以下総称して「事業者」といい、そのうちの、「設計企業」「建設企業」「維持管理企業」「特別目的会社」として記名押印した当事者をそれぞれ「設計企業」「建設企業」「維持管理企業」「特別目的会社」といい、そのうち、特に、特別目的会社に出資した構成員として記名押印した当事者を「構成員」といい、特別目的会社に出資していない協力企業として記名押印した当事者を「協力企業」という。）の間において、締結される。

### 前 文

旧大井地域（西地域）の現大井中央公民館と現大井図書館並びに旧上福岡地域（東地域）の現上福岡公民館・コミュニティセンターと現勤労福祉センターは、いずれも設置から約40年が経過し、施設の老朽化やバリアフリーの未整備、耐震基準未達（現 大井中央公民館のみ）、ホールのつり天井の新たな基準への不適合、合併に伴う類似規模のホールの重複等が課題となっている。

運営・利用面においても、文化芸術に特化した事業には限界があること、現在の利用や運営ニーズが満たせていない等の課題がある。

また、合併に伴い、類似規模の施設が重複することによる財政負担の増大も懸念される。

そのため、発注者では旧大井地域（西地域）の現大井中央公民館と現大井図書館を併せて建替え、さらに旧上福岡地域（東地域）の現上福岡公民館・コミュニティセンターを改修し、現勤労福祉センターを建替えることとした。これにより東西2つの「文化施設」として各地域の文化芸術、社会教育、生涯学習を推進するとともに、東西地域が結びついて「ふじみ野の文化」を創造・発信する役割を担うことを目指すものである。

発注者は、このように目指すところの施設の設計・建設、維持管理について、民間事業者の創意工夫を活用することにより、財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上等を図ることを目的として、ふじみ野市文化施設整備事業（以下「本事業」という。）について、「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）」（以下「PFI法」という。）の趣旨に鑑み、PFI事業等として実施するため、令和元年6月4日に「ふじみ野市文化施設整備事業 実施方針」（その後の修正を含む。以下「実施方針」という。）を公表した。

発注者は、実施方針に対する意見等を踏まえ、本事業をPFI事業等として実施することが適切であると認め、PFI法第7条に規定される特定事業に準じる事業として選定した上で、本事業を実施する民間事業者を募集及び選定するに当たり、令和元年9月30日に「ふじみ野市文化施設整備事業募集要項」（その後の修正を含む。以下「募集要項」という。）及び募集要項と一体として本事業に係るその他の資料（その後の修正を含む。以下総称して「募集書類」という。）を公表した。

発注者は、募集書類に従い、応募者から提出された事業提案書その他の関連書類を検討し、\_\_\_\_\_（以下「代表企業」という。）を代表企業とする\_\_\_\_\_グループを優先交渉権者とし

て決定した。代表企業並びに構成員及び協力企業は、発注者との間で、本事業に関し、令和2年\_\_\_\_月\_\_\_\_日付で基本協定書（以下「基本協定」という。）を締結した。

構成員は、基本協定第3条の定めに従い、本事業に係る維持管理業務の遂行を行わせるために、特別目的会社を設立した。

発注者及び事業者は、本事業の実施に関し、次のとおり合意する。なお、かかる合意は、基本協定第5条の定めに従い、発注者及び事業者が、本事業に関する特定事業契約（第7条第2項に定義する。）を締結するに当たり、本事業の全般にわたる事項や本事業に係る当事者間の基本的了解事項について確認するための基本合意である。本基本契約は、本基本契約に基づき締結される発注者と設計企業及び建設企業との間の建設工事請負契約（第7条第1項に定義された意味を有する。以下同じ。）並びに発注者と特別目的会社との間の維持管理委託契約（第7条第2項に定義された意味を有する。以下同じ。）により不可分一体として特定事業契約を構成するが、本書は仮契約であって、ふじみ野市議会の議決を取得した日に本契約として成立することを確認する。なお、この仮契約が議会で可決されず本契約が成立しないときは、この仮契約は無効とし、これにより事業者に生ずる如何なる損害についても、発注者は、その責めを負わない。

#### （目的等）

第1条 本基本契約は、発注者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。なお、本基本契約において使用されている用語は、本基本契約において別段の定義がなされている場合又は文脈上別意に解される場合を除き、募集書類において使用された用語の意味を有するものとする。

#### （公共性及び民間事業の趣旨の尊重）

第2条 事業者は、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 発注者は、本事業が民間企業によって実施されることを十分に理解し、その趣旨を尊重するものとする。

#### （事業の概要等）

第3条 本事業の概要は、別紙1記載のとおりとする。

2 本事業の日程は、別紙2記載の日程（以下「事業日程」という。）のとおりとする。

3 本事業において整備される施設（以下総称して「建替施設」という。）の概要は、別紙3第1項記載のとおりとし、かかる整備の際に解体される既存施設（以下「既存施設」という。）の概要は同別紙第2項記載のとおりとし、また、維持管理される施設（以下総称して「本施設」という。）の概要は、同別紙第3項記載のとおりとする。

4 本事業において、事業者が行う業務は、別紙4記載のとおりとし、事業者を構成する各当事者は、当該当事者が遂行すべき業務を遂行するものとする。

(役割分担)

第4条 本事業の遂行において、事業者を構成する各当事者は、それぞれ、次の各号に定めるそれぞれの役割及び業務実施責任のみを負うものとし、その責任の範囲内において本事業を実施するものとする。

(1) 設計企業及び建設企業は、発注者から別紙4第1項記載の施設整備業務（以下総称して「施設整備業務」といい、施設整備業務のうち、同項第2号記載の設計業務を以下「設計業務」といい、同項第3号記載の建設業務を以下「建設業務」といい、同項第6号記載の既存施設の解体業務を以下「解体業務」という。）の一切を一括して請け負い、設計企業が設計業務の一切を、また、建設企業が建設業務及び解体業務の一切をそれぞれ履行するほか、施設整備業務の完成を請け負う。

(2) 特別目的会社は、発注者から別紙4第2項記載の維持管理業務（以下総称して「維持管理業務」という。）の一切を受託する。

(3) 維持管理企業は、特別目的会社から維持管理業務の一切を再受託する。

2 各事業者は、前項の定めるところに従って役割分担するに当たり、本事業において施設整備業務と維持管理業務が一体となって一つの事業として遂行されるべきものであることを理解し、連携して業務を遂行しなければならないものとし、建設工事請負契約における監理技術者と維持管理契約における維持管理業務責任者に認識を共有させ、連絡・調整を行わせるものとする。

(建設共同企業体の組成)

第5条 設計企業及び建設企業は、施設整備業務を一括して請け負うに当たり、設計企業及び建設企業からなる共同企業体（以下「建設JV」という。）を組成するものとし、建設JVの組成及び運営に関し、設計建設共同企業体協定書を締結の上、これを維持するものとする。ただし、設計企業及び建設企業が同一の単独企業である場合には、この限りでない。

2 建設JVは、前項の定めるところに従って協定書を締結した場合、速やかに、その写しを発注者に提出するものとし、その後、当該協定書を変更したときは、速やかに変更後の協定書又は変更のための覚書その他の契約書の写し、その他変更内容を証する書面を発注者に対し提出するものとする。

(特別目的会社の運営)

第6条 構成員は、本事業の業務の一部である維持管理業務を遂行させることのみを目的として、特別目的会社を適法に新設したものであることを確認する。

2 構成員は、特別目的会社の設立及び運営に関して締結した株主間の契約が、次の各号に定める事項を含み、かつ、構成員が次の各号に定める事項に反する書面によるか又は口頭による合意を締結していないことを確認する。

(1) 特別目的会社は会社法（平成17年法律第86号。その後の変更を含む。以下「会社法」という。）上の株式会社であるところの取締役会設置会社、かつ、監査役設置会社とすること。

(2) 特別目的会社の本店住所地为ふじみ野市内とし、ふじみ野市以外の土地に移転させないこと。

- (3) 特別目的会社の担当する業務は、維持管理業務の受託及び本基本契約において特別目的会社が担当すべきとされるその他の業務のみとし、特別目的会社の会社の目的をその範囲に限定すること。
  - (4) 特別目的会社の株式は譲渡制限株式の1種類とし、特別目的会社の定款に会社法第107条第2項第1号所定の定めを規定すること。
  - (5) 特別目的会社の決算期を3月末日とすること。
  - (6) 構成員の全てが特別目的会社の出資の全額を出資していること、代表企業の株式保有割合が出資者中最大であること並びに代表企業、建設企業のうち1社以上及び維持管理企業が必ず構成員となり、いずれも出資していることを確認の上、事業期間を通じて、かかる状態を維持し、かつ、発注者の事前の同意なくして、これを変更し、又は構成員以外の者による出資は行わせないこと。
  - (7) 構成員は、特別目的会社が債務超過に陥った場合、又は資金繰りの困難に直面した場合には、構成員の全部が連帯して、又は、いずれかの構成員が単独で、特別目的会社を倒産させず、特別目的会社が維持管理委託契約上の債務を履行できるよう、当該事業年度において支払われる維持管理費総額を上限として、特別目的会社への追加出資、劣後融資その他発注者が適切と認める支援措置を講ずるものとする。
- 3 構成員は、各自の保有する議決権を行使して、前項第1号から第5号の定め反して特別目的会社の本店所在地、特別目的会社の目的、特別目的会社の決算期その他の定款変更を行う株主総会議案に賛成しないものとする。
  - 4 特別目的会社は、本基本契約締結後速やかに、発注者に対し、現行定款の原本証明付写しを提出するものとし、その後、その定款を変更したときには、その都度速やかに変更後の定款の原本証明付写しを、発注者に提出するものとする。
  - 5 構成員は、発注者に対し、前第6号及び第7号に規定される内容を履行することを、連帯して約束する。
  - 6 構成員は、その保有する特別目的会社の株式に対し、発注者との間で発注者が別途定める様式及び内容で株式担保権設定契約書を締結の上、発注者のために株式担保権を設定し、対抗要件を具備させるものとする。
  - 7 前項に定める場合を除くほか、構成員は、本基本契約の終了に至るまで、次の各号所定の行為のいずれかを行う場合、事前にその旨を発注者に書面により通知し、その承諾を得た上で、これを行うものとする。この場合において発注者に行う通知には、当該行為の内容、当該行為の相手方、新しく株主又は筆頭株主になる者の住所及び氏名又は商号並びに当該行為後の特別目的会社の議決権比率その他事業者が必要と認める事項を記載するものとする。
    - (1) 特別目的会社の株式の第三者に対する譲渡、担保権設定又はその他の処分(ただし、代表企業、建設企業又は維持管理企業のいずれかが構成員に欠ける処分は如何なる場合でも認められない。)
    - (2) 設立時の株主以外の第三者に対する新株又は新株予約権の発行その他の方法による特別目的会社への資本参加の決定
    - (3) 構成員による出資が出資比率の100%を下回ることになるか又は代表企業が特別目的会社

の筆頭株主でなくなるることとなる新株又は新株予約権の発行その他の方法による増資

- 8 事業者は、前項の定めるところに従って発注者の承諾を得て前項各号所定のいずれかの行為を行った場合には、当該行為に係る契約書の写しを、その締結後速やかに、当該第三者作成に係る発注者所定の書式の誓約書その他発注者が必要とする書面を添えて発注者に提出するものとする。
- 9 特別目的会社は、経営の透明性を確保するために、毎事業年度の2月末日までに、翌事業年度の経営計画を特別目的会社が別途定めて発注者が承認した様式により作成の上、発注者に提出するものとする。発注者は、当該経営計画を確認し、疑義がある場合には、特別目的会社に対し、質問、修正、要望等を行うことができるものとする。この場合、特別目的会社は、発注者の質問、修正、要望等に誠意をもって対応しなければならない。
- 10 特別目的会社は、経営の健全性及び透明性を確保するために、会社法上作成が要求される各事業年度の決算期に係る事業報告とその附属明細書及び計算書類とその附属明細書並びに監査報告書をその確定後1か月以内に発注者に提出するものとする。発注者は、必要があると認める場合、受領した書類の全部又は一部を公表することができるものとする。発注者は、受領した書類を確認し、疑義がある場合には、質問等を行うことができるものとする。

#### (特定事業契約)

- 第7条 建設JVは、施設整備業務に関し、発注者との間で、募集書類に掲げられた様式及び内容の建設工事請負契約書（本書において「建設工事請負契約」という。）を本基本契約の締結日付で締結する。
- 2 特別目的会社は、維持管理業務に関し、発注者との間で、募集書類に掲げられた様式及び内容の維持管理委託契約書（本書において「維持管理委託契約」といい、本基本契約、建設工事請負契約及び維持管理委託契約を総称して「特定事業契約」という。）を本基本契約の締結日付で締結する。

#### (施設整備業務)

- 第8条 施設整備業務の概要は、別紙4第1項記載のとおりとする。
- 2 別段の合意がある場合を除き、建設JVは、建設工事請負契約の定めるところに従い、設計企業をして、建設工事請負契約締結後速やかに、設計に着手させ、これを完成させるとともに、建設企業をして、工事に着工させ、各建替施設を当該建替施設に係る別紙2第1項各号所定の期間内に完成させて発注者への引渡しを完了し、かつ、各既存施設を別紙2第1項各号のただし書に従って解体し撤去するものとする。
- 3 前2項の定めるところのほか、施設整備業務の詳細は、建設工事請負契約の定めるところに従うものとする。

#### (維持管理業務)

- 第9条 維持管理業務の概要は、別紙4第2項記載のとおりとする。
- 2 別段の合意がある場合を除き、特別目的会社は、維持管理委託契約の定めるところに従い、維持管理業務を維持管理企業に対して再委託し、各本施設を当該本施設に係る別紙2第2項各号所定の

期間内において開業準備し、かつ、維持管理する。

- 3 前各項の定めるところのほか、維持管理業務の詳細は、維持管理委託契約の定めるところに従うものとする。
- 4 特別目的会社は、維持管理業務を維持管理委託契約の定めるところに従って維持管理企業に再委託する。当該再委託に係る契約が解除その他の事由の如何を問わず、維持管理期間の途中で終了する場合又はそのおそれを発注者が合理的に認めて特別目的会社に要請した場合には、事業者は、維持管理企業に代わる特別目的会社から再委託を受けて維持管理業務を遂行する者の候補者（ただし、募集要項の定める維持管理企業の備えるべき参加資格条件の全てを満たすものとする。以下「後継維持管理企業候補者」という。）を探索し、維持管理企業に代わって特別目的会社から再委託を受けて維持管理業務を遂行することにつき、後継維持管理企業候補者から内諾を得た上で、後継維持管理企業候補者の情報その他発注者が合理的に求める情報を開示して後継維持管理企業候補者への維持管理業務の引継の検討を書面で発注者に打診することができる。当該打診が第13条第3項第2号の定めるところに従って本基本契約を解除する前になされ、かつ、当該打診に取り組むべき合理的な理由がある場合においては、法令その他発注者の定める諸規定が許容する限り、発注者は、当該打診を発注者において検討する期間中、同号の定めるところに従って本基本契約を解除しないことができる。
- 5 発注者は、前項の定めるところに従って後継維持管理企業候補者への維持管理業務の引継を検討した結果、当該引継の妥当性、必要性、許容性を合理的に認めた場合において、当該引継が法令その他発注者の定める諸規定の定めるところに従って許容されるときは、当該引継を承諾する旨の通知を特別目的会社に行うものとする。当該通知を受領した場合、特別目的会社は、後継維持管理企業候補者と間で、(i)維持管理委託契約上の維持管理企業の地位を後継維持管理企業候補者に承継させる契約、又は(ii)維持管理期間の残存期間に係る維持管理業務の再委託に関する契約を締結することができ、特別目的会社以外の事業者は、これに合理的な協力を尽くすものとする。

(再委託等)

第10条 第7条各項の定めるところに従って締結された契約に基づき受託し又は請け負った業務に関し、建設JV又は特別目的会社は、建設工事請負契約又は維持管理委託契約の定めるところに従うほか、第三者に再委託し又は下請けしてはならない。

(権利義務の譲渡の禁止)

第11条 発注者及び事業者は、相手方の事前の承諾なく本基本契約上の権利義務につき、第三者への譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならない。ただし、第9条第4項及び第5項の定めるところに従って特別目的会社が後継維持管理企業候補者と新規の維持管理業務の再委託に関する契約を締結する場合には、特別目的会社、設計企業及び建設企業は、後継維持管理企業候補者をして、維持管理企業の本基本契約上の地位並びに当該地位に基づく権利及び義務（ただし、既発生のもものは除かれるものとする。）を後継維持管理企業候補者に承継させるものとし、発注者は、これに必要な合理的な協力を行うものとする。

(損害賠償)

第12条 各当事者は、本基本契約上の義務を履行しないことにより他の当事者に損害を与えた場合、その損害の一切を賠償しなければならない。ただし、この場合におけるいずれかの事業者の発注者に対する賠償義務については、他の事業者も連帯して責任を負うものとし、発注者は、事業者の全部に対して、発注者が被った損害の全額について賠償請求できるものとする。

(契約の終了)

第13条 本基本契約は、本基本契約の前文に定めるところに従い、ふじみ野市議会の議決を得て本基本契約が本契約としての効力を生じ、維持管理期間の満了日の経過を以て効力を喪失するまで、本基本契約の各規定は発注者及び事業者を法的に拘束するものとする。

2 前項の定めにかかわらず、本基本契約以外の特定事業契約の全てが終了した日をもって本基本契約は、終了するものとする。

3 前2項の定めにかかわらず、発注者は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、事業者は書面で通知することにより、本基本契約を解除することができる。なお、当該解除は、発注者の前条に基づく事業者に対する損害賠償請求を妨げない。

(1) 本基本契約のいずれかの規定に違反した場合において、発注者が相当期間の是正期間を設けて、当該違反の治癒を請求したにもかかわらず、当該相当期間内に当該違反が治癒されないとき。

(2) 締結している本基本契約以外の特定事業契約が発注者より解除された場合。

4 第1項及び第2項の定めにかかわらず、事業者は、発注者が次の各号のいずれかに該当するときは、発注者に書面で通知することにより、本基本契約を解除することができる。なお、当該解除は、事業者の前条に基づく発注者に対する損害賠償請求を妨げない。

(1) 本基本契約のいずれかの規定に違反した場合において、事業者が相当期間の是正期間を設けて、当該違反の治癒を請求したにもかかわらず、当該相当期間内に当該違反が治癒されないとき。

(2) 締結している本基本契約以外の特定事業契約が事業者より解除された場合。

5 前各項の定めにかかわらず、本基本契約の終了後も、前条及び次条の定めは有効とし、当事者を法的に拘束し続けるものとする。

(秘密保持等)

第14条 発注者及び事業者は、特定事業契約又は本事業に関連して相手方から秘密情報として受領した情報を秘密として保持し、責任をもって管理し、特定事業契約の履行又は本事業の遂行以外の目的でかかる秘密情報を使用してはならず、相手方の事前の承諾なしに第三者に開示してはならない。

2 次の情報は、前項の秘密情報に含まれないものとする。

(1) 開示の時に公知である情報

(2) 開示される前に自ら正当に保持していたことを証明できる情報

(3) 開示の後に発注者又は事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由により公知となっ



た情報

(4) 発注者及び事業者が本基本契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを書面により合意した情報

3 第1項の定めにかかわらず、発注者及び事業者は、次の場合には相手方の承諾を要することなく、相手方に対する事前の通知を行うことにより、秘密情報を開示することができる。ただし、相手方に対する事前の通知を行うことが、権限ある関係当局による犯罪捜査等への支障を来す場合は、かかる事前の通知を行うことを要さない。

(1) 弁護士、公認会計士、税理士、国家公務員等の法令上の守秘義務を負担する者に開示する場合

(2) 法令に従い開示が要求される場合

(3) 権限ある官公署の命令に従う場合

(4) 発注者が守秘義務契約を締結した発注者のアドバイザーに開示する場合

(5) 発注者又は事業者が「(仮称)東西文化施設協議会」に参加し、運営者その他協議会参加者と協議する場合

(6) 前号のほか、発注者又は事業者が運営者と本施設の運営に関して連携その他協力する場合

4 発注者は、前各項の定めにかかわらず、特定事業契約又は本事業に関して知り得た行政情報に含まれるべき情報に関し、法令その他発注者の定める諸規定の定めるところに従って情報公開その他の必要な措置を講じることができる。

5 事業者は、特定事業契約又は本事業に関して知り得た個人情報の取扱いに関し、法令に従うほか、発注者の定める諸規定(別紙5記載の個人情報の取扱いに関する特記仕様書を含む。)を遵守するものとし、特定事業契約に別段の定めがある場合には、当該定めに従うものとする。

(要求水準書の変更)

第15条 発注者は、建設工事請負契約に定める設計変更その他特定事業契約において別段の定めがある場合のほかに、次に定める事由が生じた場合は、次項の定める手続に従って、募集書類のうちの要求水準書の内容を変更することができる。

(1) 法令変更により業務内容が著しく変更されるとき。

(2) 災害・事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき又は業務内容が著しく変更されるとき。

(3) 発注者の事由により業務内容の変更が必要なとき。

(4) その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

2 要求水準書の変更は、次の定めに従って行われるものとする。

(1) 発注者は、前項各号のいずれかに該当する場合は、速やかに、その旨と要求水準書の変更内容を事業者へ通知し、事業者の意見を聴取するものとする。

(2) 事業者は、前号所定の通知受領後20日以内に意見書を提出するものとする。

(3) 発注者は、前号所定の意見書を期限内に受領しないときは、事業者の意見がないものとして取り扱うことができる。

(4) 発注者は、事業者の意見に拘束されないものとするが、事業者の意見を聴取した結果を尊重

し、必要に応じて事業者の意見を反映して変更内容の修正（修正は義務ではない。）を行った上で確定的な変更内容を事業者に通知することにより、要求水準書の変更を確定する。

- (5) 特定事業契約に基づく事業者への支払金額を含め特定事業契約の変更が必要となるときは、発注者は、必要な契約変更を行うものとし、事業者は、これに協力する。

(管轄裁判所)

第16条 発注者及び事業者は、本基本契約に関して生じた当事者間の紛争について、さいたま地方裁判所を第一審とする専属管轄に服することに合意する。

(誠実協議)

第17条 本基本契約に定めのない事項について必要が生じた場合、又は本基本契約に関し疑義が生じた場合は、その都度、発注者及び事業者が誠実に協議して定めるものとする。

本基本契約の成立を証するため、本書●通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その1通を所持する。

令和\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

(発注者)

(事業者) (代表企業／【設計企業・建設企業・維持管理企業】／構成員)

[住 所]

[氏 名]

(建設企業／構成員)

[住 所]

[氏 名]

(維持管理企業／構成員)

[住 所]

[氏 名]

【(設計企業／構成員・協力企業)】

[住 所]

[氏 名]

(特別目的会社)

[住 所]

[氏 名]

## 別紙1 事業の概要

### 1 事業の名称

ふじみ野市文化施設整備事業

### 2 事業の場所

#### (1) 施設整備業務

建替施設の建設業務

(仮称)西地域文化施設

埼玉県ふじみ野市大井中央二丁目1番8号、4号

(仮称)東地域文化施設ホール棟

埼玉県ふじみ野市福岡一丁目1番8号

既存施設の解体業務

大井中央公民館

埼玉県ふじみ野市大井中央二丁目1番8号

勤労福祉センター

埼玉県ふじみ野市福岡一丁目1番8号

#### (2) 維持管理業務

(仮称)西地域文化施設

埼玉県ふじみ野市大井中央二丁目1番8号、4号

(仮称)東地域文化施設

埼玉県ふじみ野市福岡一丁目1番8号

事業の場所の詳細は、要求水準書資料1「位置図」及び資料5「事業対象用地図」に記載のとおり

以 上

## 別紙2 事業日程

### 1 設計・建設期間

#### (1) (仮称) 西地域文化施設 (現大井中央公民館)

本基本契約成立日乃至令和5年6月末日【における提案期間】

ただし、現大井中央公民館の解体は令和3年3月以降【における提案期間】

#### (2) (仮称) 東地域文化施設ホール棟 (現勤労福祉センター)

本基本契約成立日乃至令和7年6月末日【における提案期間】

ただし、現勤労福祉センターの解体は令和5年9月以降【における提案期間】

### 2 維持管理期間

#### (1) (仮称) 西地域文化施設

開業準備 【図書館・公民館】 令和5年7月1日乃至同月末日

【ホール】 令和5年7月1日乃至同年9月末日

維持管理 【図書館・公民館】 令和5年8月1日乃至令和20年3月末日

【ホール】 令和5年10月1日乃至令和20年3月末日

#### (2) (仮称) 東地域文化施設 ホール棟

開業準備 令和7年7月1日乃至同年9月末日

維持管理 令和7年10月1日乃至令和20年3月末日

#### (3) (仮称) 東地域文化施設 多目的棟

開業準備 令和3年3月1日乃至同月末日

維持管理 令和3年4月1日乃至令和20年3月末日

以 上

別紙3 施設の概要

1 建替施設

(1) (仮称)西地域文化施設 (現大井中央公民館)

項目	内容
建設予定地	埼玉県ふじみ野市大井中央二丁目1番8号、4号
事業対象敷地面積	7,122 m <sup>2</sup> 一部地下に周辺地域のための雨水槽があり、上部は建設不可とする(既存のロータリー部分の地下に雨水槽が埋設されている。)。※ロータリー部分の維持管理については本事業の対象外とする。
区域区分	第二種住居地域 ※既存と同用途とする場合は、建築を許可する旨協議済み。 亀久保地区計画
防火地域	準防火地域
建ぺい率	40% (建築物高さが15mを超える場合) ふじみ野市開発行為等指導要綱による緩和 60% (建築物高さが15m以下の場合) 角敷地の指定により70%まで緩和可能。
容積率	200%
緑化基準	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例において定める「緑化基準」を順守し、開発区域内の緑の保護及び緑化に努めること。
日影規制	<第二種住居地域の場合>規制対象建築物：高さ10mを超える 測定面までの高さ：平均地盤面からの高さ4m 日影時間：4時間 / 2.5時間 ※ただし、日影を生じさせる隣地の他の用途地域(第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域など)の日影規制の検討をすること。
高さ制限	上記、建ぺい率による高さ制限、道路斜線、隣地斜線及び日影規制などの検討をすること。

(2) (仮称)東地域文化施設 ホール棟 (現勤労福祉センター)

項目	内容
建設予定地	埼玉県ふじみ野市福岡一丁目1番8号
事業対象敷地面積	2,791.93 m <sup>2</sup> (現勤労福祉センター部分 約1,400 m <sup>2</sup> ) ※一部、隣接する西側敷地(第三庁舎敷地)の外構維持管理と、東側敷地(公園)の外構整備及び維持管理は本事業に含む。
区域区分	第二種住居地域 ※既存と同用途とする場合は、建築を許可する旨の協議済み。 福岡1丁目地区計画
防火地域	指定なし
建ぺい率	60% (建築物高さが15m以下の場合)
容積率	200%
緑化基準	ふじみ野市開発行為等指導要綱及びふじみ野市みどりの条例を順守し、開発区域内の緑の保護及び緑化に努めること。 ※実際の緑化率については、担当所管との協議による。
日影規制	<第二種住居地域の場合>規制対象建築物：高さ10mを超える 測定面までの高さ：平均地盤面からの高さ4m 日影時間：4時間 / 2.5時間
高さ制限	※勤労福祉センターは建替施設のため、建ぺい率を考慮して高さ15m以下とする。

2 解体施設

(1) 大井中央公民館

建物名	大井中央公民館
住所	大井中央二丁目1番8号
建築年月日	昭和55年
敷地面積	5,716 m <sup>2</sup>
延床面積	4,022 m <sup>2</sup>
用途	公民館
構造	鉄筋コンクリート造
階層	地下1階 地上2階
施設構成	ホール(600席)、楽屋(和・洋)、リハーサル室、大会議室、視聴覚室、第1～第3研修室、会議室、展示室、調理実習室、美術室、手工芸室、児童室

(2) 勤労福祉センター

建物名	勤労福祉センター【(仮称) 東地域文化施設建替施設】
住所	福岡一丁目1番8号
建築年月日	昭和55年
敷地面積	2,791.93 m <sup>2</sup>
延床面積	1,418.32 m <sup>2</sup>
用途	公民館・集会場
構造	鉄筋コンクリート造 客席屋根部鉄骨造
階層	地上3階
施設構成	勤労ホール(598席)、集会室

3 本施設

第1項に掲げる各建替施設及び(仮称)東地域文化施設 多目的棟(現上福岡公民館、現コミュニティセンターを解体撤去し、新たに発注者が概ね次のとおり整備する施設をいう。)

項目	内容
建設予定地	埼玉県ふじみ野市福岡一丁目1番8号
事業対象敷地面積	2,791.93 m <sup>2</sup> (現勤労福祉センター部分 約1,400 m <sup>2</sup> ) ※一部、隣接する西側敷地(第三庁舎敷地)の外構維持管理と、東側敷地(公園)の外構整備及び維持管理は本事業に含む。
区域区分	第二種住居地域 ※既存と同用途とする場合は、建築を許可する旨の協議済み。 福岡1丁目地区計画
防火地域	指定なし
建ぺい率	40%(建築物高さが15mを超える場合) 60%(建築物高さが15m以下の場合)
容積率	200%

以上



#### 別紙4 事業者が行う業務

##### 1 施設整備業務

- (1) 事前調査業務
- (2) 設計業務
- (3) 建設業務
- (4) 備品等整備業務
- (5) 各種申請等業務
- (6) 既存施設の解体業務
- (7) その他施設整備上必要な業務

##### 2 維持管理業務

- (1) 開業準備業務
- (2) 建築物保守管理業務
- (3) 建築設備保守管理業務
- (4) 清掃・環境衛生業務
- (5) 外構・植栽維持管理業務
- (6) 警備業務
- (7) 舞台設備定期点検業務
- (8) 備品等保守管理業務
- (9) 修繕業務
- (10) その他維持管理上必要な業務

以 上

## 個人情報取扱に関する特記仕様書

(個人情報の保護に関する条例等の遵守)

第1条 事業者は、ふじみ野市の定める個人情報保護条例及び情報セキュリティポリシーに基づき、本個人情報の取扱いに関する特記仕様書（以下「特記仕様書」という。）を遵守しなければならない。また、事業者は、別紙「個人情報の取扱いに関する特記仕様書の項目遵守確認表」で確認した項目を遵守しなければならない。

(責任体制の整備)

第2条 事業者は、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3条 事業者は、個人情報の取扱いに係る作業責任者及び作業従事者（以下「作業責任者等」という。）を定め、書面により発注者に報告しなければならない。

- 2 事業者は、個人情報の取扱いに係る作業責任者等を変更する場合の手続を定めなければならない。
- 3 事業者は、作業責任者を変更する場合は、事前に書面により発注者に申請し、その承認を得なければならない。
- 4 事業者は、作業従事者を変更する場合は、事前に書面により発注者に報告しなければならない。
- 5 作業責任者は、特記仕様書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。
- 6 作業従事者は、作業責任者の指示に従い、特記仕様書に定める事項を遵守しなければならない。

(作業場所の特定)

第4条 事業者は、個人情報を取り扱う場所（以下「作業場所」という。）を定め、業務の着手前に発注者に報告しなければならない。

- 2 事業者は、作業場所を変更する場合は、事前に発注者に申請し、その承認を得なければならない。
- 3 事業者は、発注者の事務所内に作業場所を設置する場合は、作業責任者等に対して、事業者が発行する身分証明書を常時携帯させ、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5条 事業者は、個人情報の保護及び情報セキュリティに対する意識の向上を図り、特記仕様書等における作業従事者が遵守すべき事項その他施設整備業務及び維持管理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 事業者は、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6条 事業者は、施設整備業務及び維持管理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 作業責任者等は、施設整備業務及び維持管理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。
- 3 事業者は、施設整備業務及び維持管理業務に関わる作業責任者等に対して、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7条 事業者は、特定事業契約に定めるところに従うほか、施設整備業務及び維持管理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 事業者は、特定事業契約に定めるところに従って施設整備業務及び維持管理業務の一部（個人情報を取扱う業務に限る。以下「本個人情報取扱業務」という。）を再委託する場合は、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発注者に申請し、その承認を得なければならない。
- 3 前項の場合、事業者は、再委託先に特記仕様書に基づく一切の義務を遵守させるとともに、発注者に対して、再委託先の当該再委託に係る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 事業者は、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 事業者は、再委託先に対して本個人情報取扱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、発注者の求めに応じて、管理・監督の状況を発注者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8条 事業者は、本個人情報取扱業務を派遣労働者、契約社員その他の正社員以外の労働者（以下「派遣労働者等」という。）に行わせる場合は、派遣労働者等に特記仕様書に基づく一切の義務を遵守させなければならない。

- 2 事業者は、発注者に対して、派遣労働者等の本個人情報取扱業務に係る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9条 事業者は、施設整備業務及び維持管理業務において利用する個人情報を保持している間は、次に掲げる方法等により、個人情報を適切に管理しなければならない。

- (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) 発注者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さないこと。
- (3) 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。
- (4) 事前に発注者の承認を受けて、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。

- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 個人情報の紛失、漏洩、改ざん、破損その他の事故（以下「個人情報の漏洩等の事故」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。
- (9) 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。
- (10) 個人情報を利用する作業を行うパソコンに、個人情報の漏洩につながると考えられる施設整備業務及び維持管理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10条 事業者は、施設整備業務及び維持管理業務において利用する個人情報について、施設整備業務及び維持管理業務以外の目的で利用してはならない。また、発注者に無断で第三者へ提供してはならない。

（受渡し）

第11条 事業者は、発注者事業者間の個人情報の受渡しに関しては、発注者が指定した手段、日時及び場所で行った上で、発注者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12条 事業者は、施設整備業務及び維持管理業務の終了時に、施設整備業務及び維持管理業務において利用する個人情報について、発注者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 事業者は、施設整備業務及び維持管理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発注者に申請し、その承諾を得なければならない。
- 3 事業者は、個人情報の消去又は廃棄に際し発注者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 事業者は、施設整備業務及び維持管理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 事業者は、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、書面により発注者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13条 事業者は、発注者から、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 事業者は、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14条 発注者は、施設整備業務及び維持管理業務に係る個人情報の取扱いについて、特記仕様書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、事業者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 発注者は、前項の目的を達するため、事業者に対して必要な情報を求め、又は施設整備業務及び維持管理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15条 事業者は、施設整備業務及び維持管理業務に関し個人情報の漏洩等の事故が発生した場合は、その事故の発生に係る帰責の有無に関わらず、直ちに発注者に対して、当該事故に関わる個人情報の内容、件数、事故の発生場所、発生状況を報告し、発注者の指示に従わなければならない。

2 事業者は、個人情報の漏洩等の事故が発生した場合に備え、発注者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 発注者は、施設整備業務及び維持管理業務に関し個人情報の漏洩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。

以上