

地域共創型官民連携手法による
面的な観光まちづくり事業に関する事業化調査

報 告 書

令和6年3月

滋賀県甲賀市
株式会社日本総合研究所

目次

1. 本調査の概要	1
1-1 調査の目的	1
1-2 本市及び信楽地域の概要.....	2
(1) 本市の概要.....	2
(2) 信楽地域のまちづくりの変遷	15
1-3 本市の観光に関する現状.....	19
(1) 主要な観光資源	19
(2) 本市の観光入込客等の状況.....	22
1-4 本事業発案に至った経緯・課題.....	26
(1) 本市が抱えている課題	26
(2) 上位計画との関連性	29
(3) 当該事業の発案経緯.....	32
1-5 検討体制の整備	34
(1) 庁内の検討体制	34
(2) 民間の関係者との協力体制.....	34
2. 本調査の内容	35
2-1 調査の流れ	35
3. 対象とする空き家の選定及び事業内容、契約条件、改修内容の検討	36
3-1 観光交流施設の検討	36
(1) 対象とする空き家等の概要.....	36
(2) 観光交流施設の改修内容.....	36
3-2 民間施設の検討	44
(1) 民間施設の基本方向性	44
(2) 民間施設の改修内容	47
3-3 空き家等の所有者との契約条件の検討.....	51
(1) 想定する事業条件.....	51
(2) 建物質貸借契約に関する整理	52
3-4 対象事業の事業計画の検討.....	55
(1) 観光交流施設に関する事業収支シミュレーション	55
(2) 民間施設に関する事業収支シミュレーション	59
4. 観光交流施設の業務内容等の検討.....	64
4-1 業務内容の検討	64
(1) 整備に関連する業務内容の整理.....	64
(2) 管理運営業務の整理	64

(3) 観光交流施設の業務内容.....	71
4-2 観光交流施設の整備・運営事業の契約締結に係る書類の作成支援.....	72
(1) 本事業の実施にあたり必要な契約等の整理.....	72
(2) 基本契約に関する整理.....	73
(3) 建築設計業務委託契約に関する整理.....	82
(4) 建築工事監理業務委託契約に関する整理.....	100
(5) 建設工事請負契約に関する整理.....	116
(6) 指定管理者基本協定に関する整理.....	144
5. 地元事業者等との事業体設立に向けた検討及び設立支援.....	155
5-1 地元事業者等との協議結果.....	155
(1) 実施概要.....	155
(2) 協議結果	155
5-2 事業体の設立に関する検討結果.....	158
(1) 本市における市出資法人設立事例.....	158
(2) 参考となる他自治体事例.....	159
(3) 他市町事例からの考察.....	164
(4) 想定される法人形態の概要整理.....	165
6. 今後の進め方.....	167
6-1 ロードマップ.....	167
(1) 事業化に向けてのスケジュール.....	167
(2) 今後の検討事項等.....	167
6-2 想定される課題.....	168
(1) その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等.....	168
(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項.....	168

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

本市が有する国内有数のやきもの産地である信楽地域は、2019 年後期シーズンの NHK 連続テレビ小説「スカーレット」の舞台となり、放映当時は多くの観光客で賑わったものの、その後のコロナ禍の影響により観光客は激減し、ロケ地効果は急減した。また、観光入込客数は近年では 300 万人／年を超えているものの（令和元年度は約 361 万人）、人口は平成 21 年の約 9.6 万人をピークに減少傾向が続き、現在は約 9 万人となっている。さらに、信楽地域は、日本人のライフスタイルの変化や代替商品の開発、輸入品の増加等を背景に窯元の廃業が進み、伝統ある地域産業「信楽焼」の産地の再生・活性化が急務である。

併せて、信楽地域は、観光エリアであると同時に、窯元等にとっての創作の場であり、また地域住民の居住エリアでもあるため、本事業による観光まちづくりが地域の創作や日常生活と共存していくことが不可欠であり、これらを両立できる観光振興・地域活性化施策が必要である。

以上のことから、本市では、信楽地域の窯元が集積する対象エリアにおいて、空き家となった元窯元の施設群を本市が取得・リノベーションし公共施設にすることで新たな観光交流施設として活用するとともに、廃業又は空き家、空き工場になっている複数の窯元の施設や商店街の空き店舗等を陶芸作家やシェフ、アーティスト等のクリエイターが創作・滞在拠点としつつ飲食・物販等の観光事業に取り組む拠点として活用し、これらを一体的な官民連携事業として取り組むことで、対象エリア全域の面的な観光まちづくり事業を推進するものである。

上記事業を推進するにあたり、本市では令和 4 年度、観光地と居住エリアの棲み分け・共存を図るとともに、地域一体となった観光サービスの高付加価値化を目指し、事業化に向けて必要な調査・検討を実施した。

本調査は、令和 4 年度の調査結果を踏まえ、対象となる空き家の選定及び事業内容等の検討、観光交流施設の業務内容等の検討、地元事業者との対話による事業体設立支援等の情報整備を行うものである。

1-2 本市及び信楽地域の概要

(1) 本市の概要

① 位置

本市は、滋賀県の南東部に位置し、東西 43.8km、南北 26.8km、総面積 481.62k m²であり、県面積の約 12%を占めている。

主な交通の軸としては、国道 1 号が東西に横断し、国道 307 号が南北に縦断している。これらに加えて、平成 20 年に新名神高速道路が開通し、市内 3 つのインターチェンジが供用開始されたことで、近畿圏と中部圏を結ぶ広域交通の要衝として、重要性がさらに高まった。鉄道は、J R 草津線が北西から南東に走り、貴生川駅を起点として、北東方向に近江鉄道本線、南西方向に信楽高原鐵道が延びている。将来的には、市内では名神名阪連絡道路の実現や、近隣ではリニア中央新幹線の整備が期待される等、近畿地域の東の玄関口として、本市の重要性はさらに高まる。

図表 1 本市の位置



出所：甲賀市立地適正化計画

本市は大阪・名古屋から 100km 圏内にあり、新名神高速道路開通後はそれぞれ約 1 時間程度でアクセスすることが可能になった。近畿圏と中部圏をつなぐ広域交通拠点に位置している。

公共交通は、鉄道が J R 草津線・近江鉄道本線・信楽高原鐵道が水口地域、甲賀地域、甲南地域、信楽地域を結んでおり、土山地域はバスによって結ばれている。

図表 2 関西圏・名古屋から信楽地域への交通アクセス



出所：信楽町観光協会「ほっとする信楽」をもとに日本総研作成

② 地勢

滋賀県の南東部、琵琶湖の南部に位置し、県土の約 12%を占めている。東部には鈴鹿山脈、西南部は信楽盆地とこれらに続く丘陵性山地があり、三重県と京都府に接している。

市内の 70%を森林が占め、野洲川・杣川・大戸川沿いには平地が開かれるなど、水と緑の豊かな自然に囲まれた地域であり、琵琶湖の水源涵養、水質保全にも重要な地域となっている。

平野部の年平均気温は 14℃とおおむね温暖で、年間降雨量 1,500～1,600 ミリメートルと、風穏やかな瀬戸内型の気候区に属しているため、農業に適した気象条件となっている。一方、信楽や土山では標高が高く、琵琶湖から遠く湖水の影響を受けないため、年平均気温は 12～13℃で、日較差や年較差などが大きく、内陸性の特徴も合わせもっている。

③ 歴史

甲賀市は、奈良時代中期に聖武天皇により紫香樂宮がひらかれ、奈良の東大寺に先駆け大仏建立の詔が発せられた。また、平安時代には、近江と伊勢を結ぶ伊勢参宮街道として栄え、近世に入って東海道が整備されると、水口や土山に宿場がおかれ、これらを中心とした街道の産業や文化が栄えた。昭和 40 年代以降、工業団地の造成により多くの企業が進出し内陸工業地として発展し、区画整理や宅地造成により京阪神のベッドタウンとして都市化が進行している。

平成 16 年 10 月、旧甲賀郡の水口・土山・甲賀・甲南・信楽の 5 町が合併し甲賀市の発足に至った。これら市を構成する 5 地域は、市中央部に東海道の宿場町・城下町として栄えた「水口地域」、北東部に同じく宿場町で土山茶の産地の「土山地域」、薬業が盛んな「甲賀地域」、南東部に甲賀流忍者の発祥の地「甲南地域」、最西部に信楽焼や朝宮茶の産地の「信楽地域」で構成されている。

図表 3 甲賀市の地域区分図



出所：甲賀市立地適正化計画

④ 人口

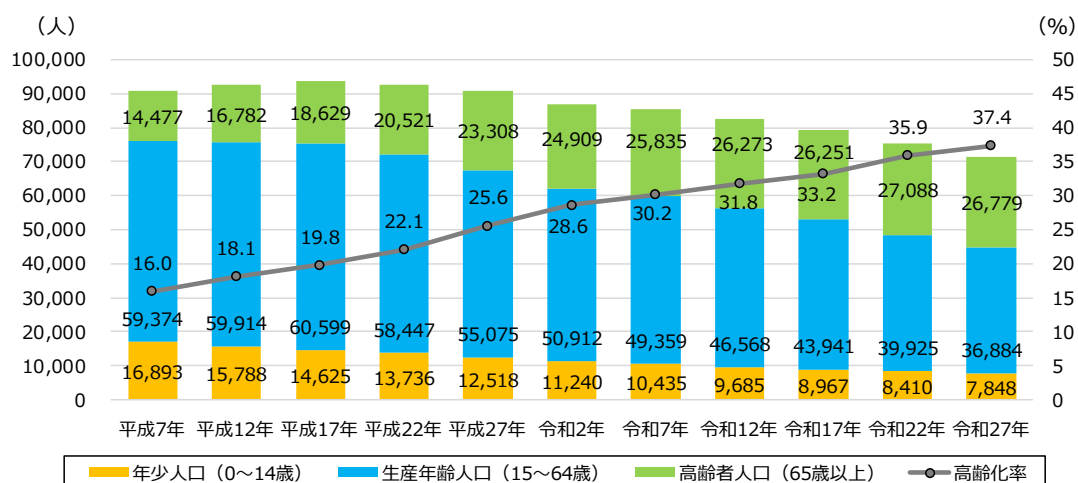
国勢調査に基づく本市の年齢3区分人口の推移及び推計は下図の通り。

本市の人口は平成7年（1995年）から平成27年（2015年）までは9万人前後の人口が維持されていたが、平成17年（2005年）をピークに減少に転じている。国立社会保障・人口問題研究所の人口推計によると、令和27年（2045年）には、ピーク時より約2.3万人減少し、約7万人となる見通しである。

人口構成比をみると、65歳以上の高齢者人口が増加しているほか、15～64歳の生産年齢人口が減少しており、少子高齢化が進展している。

また、高齢化率は、令和27年（2045年）の高齢化率は4割近くとなる見通しである。

図表 4 本市の年齢3区分別人口の推移及び推計

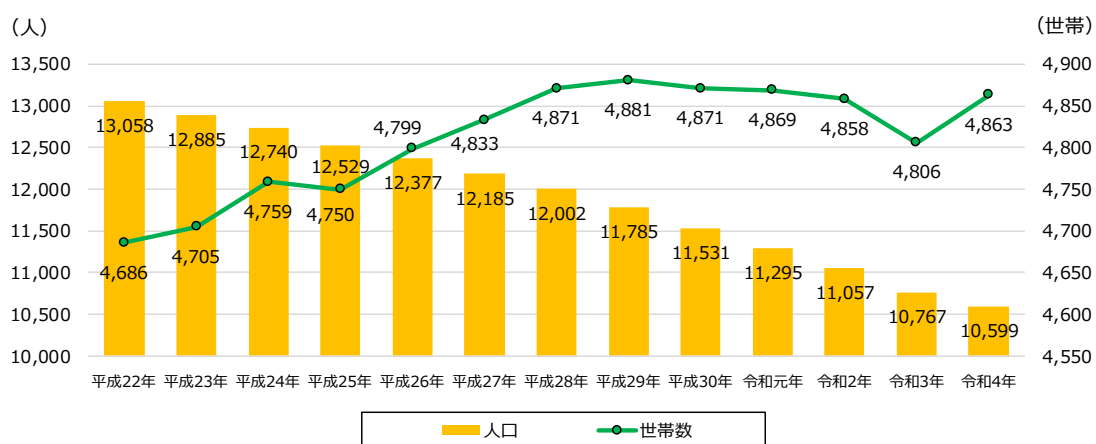


出所：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

本調査において特に対象とする、信楽地域の人口・世帯数の推移は下図の通り。

一貫して人口が減少傾向にあるほか、世帯数は、平成 25 年から平成 29 年にかけて増加傾向となっており、平成 29 年以降は微増減で推移している。

図表 5 信楽地域の人口の推移



出所：甲賀市統計

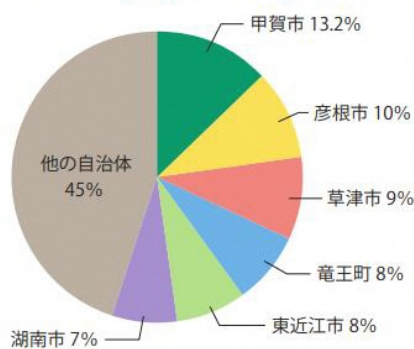
⑤ 産業

本市内には、日本五大銘茶の一つに数えられる朝宮茶や県内随一の茶産地である土山茶の「茶」、忍者や山伏を起源とする「薬業」、県内の酒蔵の約 1/3 が集積する「地酒」、日本六古窯の一つ信楽焼の「窯業」等、多様な地場産業がある。

また、近江水口テクノパークや甲南フロンティアパークを始めとした 12 の工業団地は、自動車関連、電子機器、金属、プラスチック製品等、多様なものづくり企業が集積立地する内陸工業地として発展してきており、製造品出荷額は、平成 18 年(2006 年)から 15 年連続で県内第 1 位となっている。

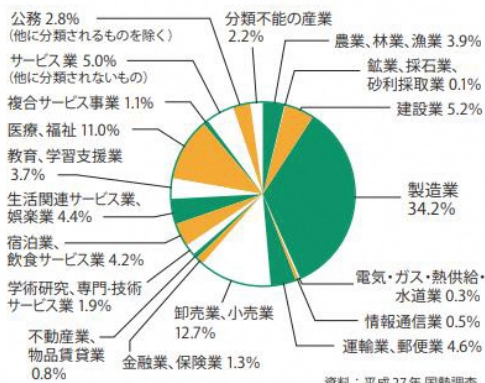
図表 6 甲賀市の産業特性

《滋賀県の製造品出荷額等の自治体構成》



資料：平成 28 年 経済センサス活動調査製造業調査結果

《産業別就業割合》

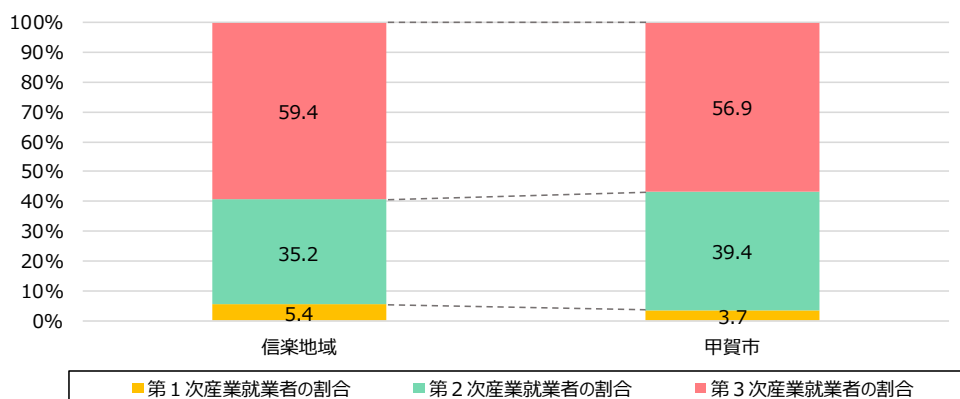


資料：平成 27 年 国勢調査

出所：第 2 次甲賀市総合計画基本構想

本市及び信楽地域における就業者の割合をみると、第 1 次産業就業者が 1 割未満、第 2 次産業就業者が約 4 割、第 3 次産業就業者が約 6 割となっており、双方の割合の傾向に大きな差異はみられない。信楽地域の方が第 3 次産業就業者の割合が多い。

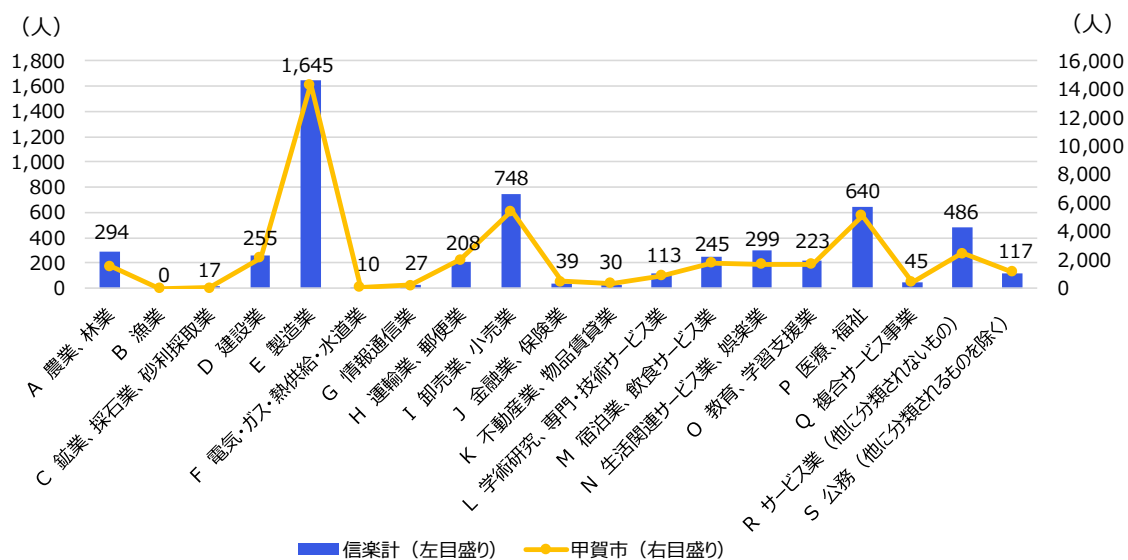
図表 7 甲賀市及び信楽地域の就業者割合 (2020 年)



出所：令和 2 年国勢調査より JRI 作成

本市及び信楽地域における産業大分類別従業者数の傾向をみると、甲賀市及び信楽地域ともに、市内に集積するものづくり企業と信楽地域においては地元の陶器産業に携る人が多いため、製造業が突出して多く、続いて卸売業・小売業となっている。また、「サービス業」については、信楽地域は甲賀市を上回る数の従業者が従事している。

図表 8 甲賀市及び信楽地域における産業大分類別従業者数（2020 年）

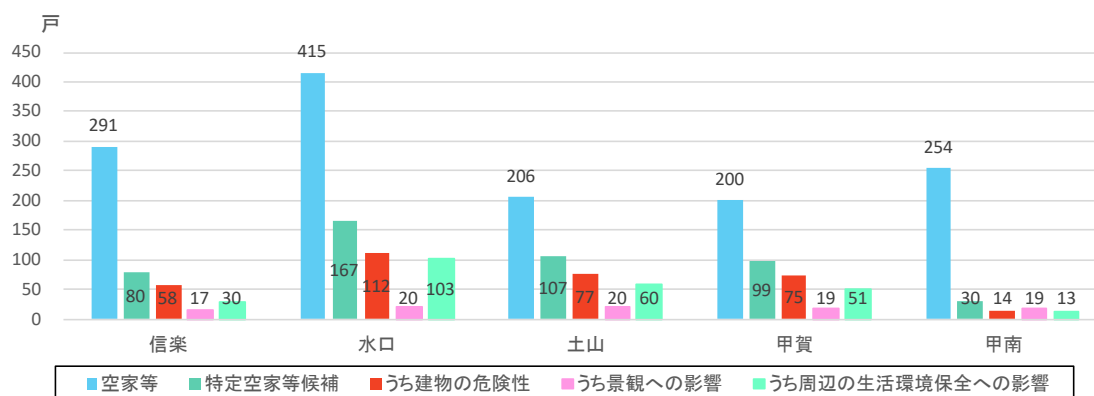


出所：令和 2 年国勢調査より JRI 作成

⑥ 空き家等

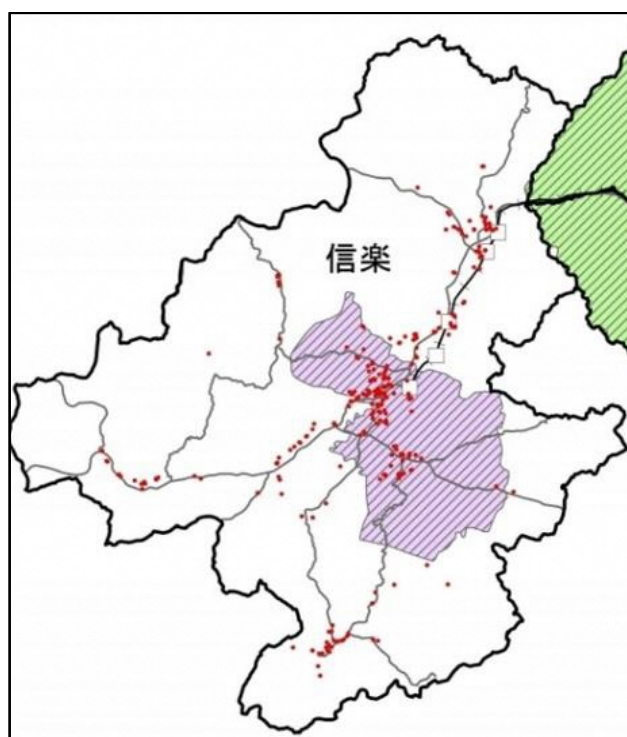
本市内の空き家等の管理状況は下図の通り。本市全体では 1,366 戸の空き家等と判定されている。地域別では、水口の空き家等の数が 415 戸と最も多く、かつ、周辺の生活環境保全への影響が高いとされる空き家等の数も多くなっている。信楽の空き家等の戸数は、水口に次ぐ 291 戸となっている。

図表 9 空き家等の管理状況（2016 年）



出所：甲賀市資料

図表 10 空き家等の分布状況（2016 年）



出所：甲賀市資料

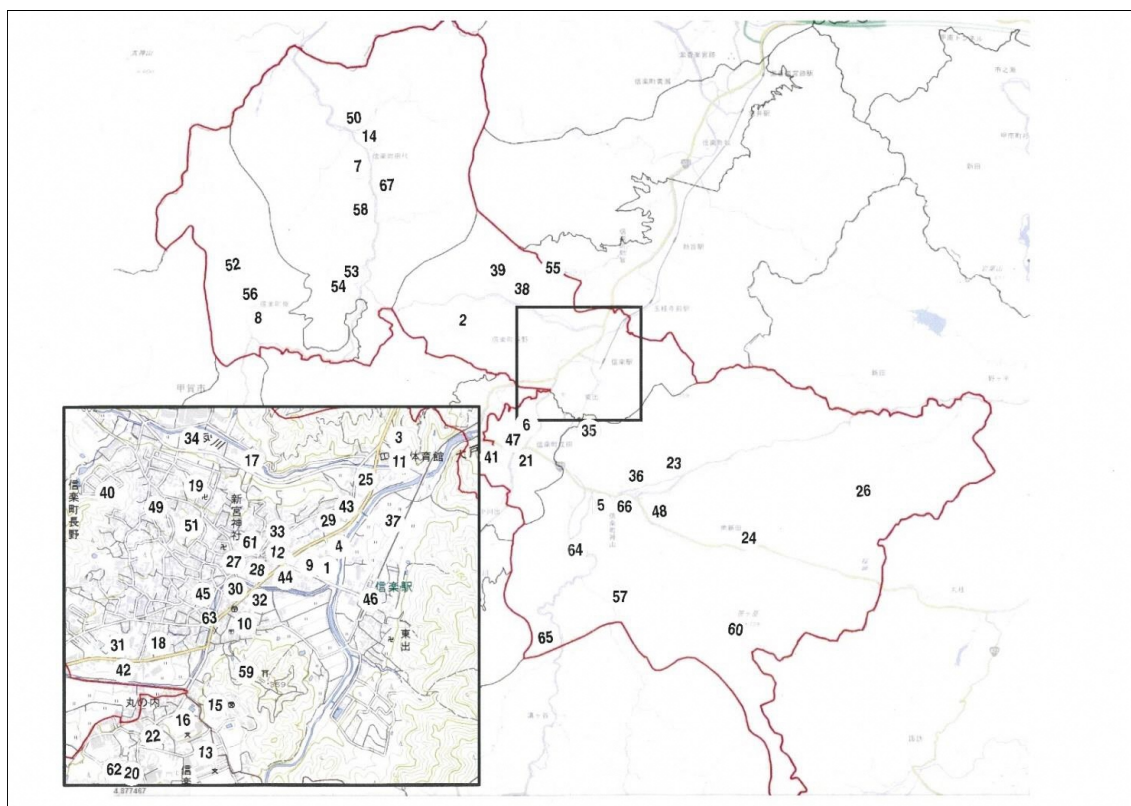
⑦ 地域資源

信楽地域における公共施設は、行政機関、教育機関（幼保・小・中・高）とも、「信楽学区」に集中している。

公益施設についても、陶器産業の窯元、卸・小売店やその他商店、医療施設など主だったものは「信楽学区」に集中している。

まちのコモンズ（地域の愛着・誇り・まちづくりにつながる施設等）としては、神山の鶏鳴の滝や田代の三筋の滝、畑のしだれ桜などの美観資源のほか、MIHOミュージアムのような、甲賀市のなかでも外国人観光客が多く訪れる施設もある。

図表 11 信楽学区の地域資源マップ



出所：甲賀市資料

図表 12 信楽学区の公共施設リスト

項目	名称	住所
行政	1 信楽地域市民センター	甲賀市信楽町長野 1203 番地
	2 信楽不燃物処理場	甲賀市信楽町長野 1423 番地 8
消防	3 信楽消防署	甲賀市信楽町長野 1306 番地 6
	4 信楽分団第 1 部消防車庫	甲賀市信楽町長野 1252 番地
	5 信楽分団第 2 部消防車庫	甲賀市信楽町神山 1361 番地 4
	6 信楽分団第 3 部消防車庫	甲賀市信楽町江田 554 番地 1
	7 信楽分団第 4 部(田代)消防車庫	甲賀市信楽町田代 659 番地
	8 信楽分団第 4 部(畑)消防車庫	甲賀市信楽町畑 811 番地
防災	1 防災倉庫(市民センター)	甲賀市信楽町長野 1203 番地
	17 防災倉庫(長野谷川会館)	甲賀市信楽町長野 1384 番地 46
	5 防災倉庫(神山会館)	甲賀市信楽町神山 1360 番地
	13 防災倉庫(信楽中学校体育館)	甲賀市信楽町江田 950 番地
	7 防災倉庫(田代)	甲賀市信楽町田代 659 番地
	8 防災倉庫(畑)	甲賀市信楽町畑 811 番地
警察	9 信楽警部交番	甲賀市信楽町長野 1202 番地 11
医療 保健	10 信楽中央病院	甲賀市信楽町長野 473 番地
	1 信楽保健センター	甲賀市信楽町長野 1251 番地
福祉	1 信楽地域包括支援センター	甲賀市信楽町長野 1251 番地
	1 信楽子育て支援センター	甲賀市信楽町長野 1251 番地
	1 信楽社会福祉協議会	甲賀市信楽町長野 1251 番地
文化	11 信楽図書館	甲賀市信楽町長野 1312 番地 1
	11 信楽体育館	甲賀市信楽町長野 1310 番地
	1 信楽伝統産業会館	甲賀市信楽町長野 1203 番地
	1 信楽町観光協会	甲賀市信楽町長野 1203 番地
	13 信楽テニスコート	甲賀市信楽町江田 956 番地
	14 田代高原の郷	甲賀市信楽町田代 212 番地
学校 教育	15 信楽高等学校	甲賀市信楽町長野 317 番地 1
	13 信楽中学校	甲賀市信楽町江田 950 番地
	16 信楽小学校	甲賀市信楽町江田 969 番地
	16 信楽保育園(信楽にこにこ園)	甲賀市信楽町江田 969 番地
	16 信楽児童クラブ	甲賀市信楽町江田 960 番地 2
集会	1 信楽開発センター	甲賀市信楽町長野 1251 番地

項目	名称	住所
	1 信楽中央公民館	甲賀市信楽町長野 1252 番地
	17 谷川会館(信楽町交流促進センター)	甲賀市信楽町長野 1384 番地 46
	18 草の根ハウス栗林会館	甲賀市信楽町長野 585 番地 3
	19 草の根ハウス二本丸会館	甲賀市信楽町長野 1384 番地 120
	5 神山会館	甲賀市信楽町神山 1360 番地
	20 江田福社会館	甲賀市信楽町江田 592 番地
	21 江田本町会館	甲賀市信楽町江田 157 番地 1
	22 江田老人憩いの家	甲賀市信楽町江田 470 番地 3
	22 江田老人憩いの家丸の内分館	甲賀市信楽町江田
	23 北新田老人憩いの家	甲賀市信楽町神山
	24 南新田老人憩いの家	甲賀市信楽町神山 826 番地 1
	7 田代交流館	甲賀市信楽町田代 564 番地
	8 畑公民館	甲賀市信楽町畑 617 番地
都市公園	25 谷川親水公園	甲賀市信楽町長野
その他	26 信楽MU観測所(国)	甲賀市信楽町神山 2746 番地
	15 信楽窯業技術試験場(県)	甲賀市信楽町長野 498 番地

出所：甲賀市資料

図表 13 信楽学区の公益施設リスト

項目	名称	住所
郵便 銀行	10 信楽郵便局	甲賀市信楽町長野 441 番地 2
	27 滋賀銀行信楽支店	甲賀市信楽町長野 897 番地 3
	28 甲賀農業協同組合信楽支所	甲賀市信楽町長野 1170 番地 2
	30 滋賀県信用組合信楽支店	甲賀市信楽町長野 466 番地 1
病院	31 しがらきクリニック	甲賀市信楽町長野 619 番地 1
	32 飯田歯科医院	甲賀市信楽町長野 454 番地 6
	33 大矢歯科医院	甲賀市信楽町長野 1221 番地 6
	34 村木歯科医院	甲賀市信楽町長野 632 番地
	31 むらき眼科	甲賀市信楽町長野 1363 番地 1
福祉	35 信楽青年寮	甲賀市信楽町神山 534 番地 8
	36 ワークセンター紫香楽	甲賀市信楽町神山 494 番地 1
	36 信楽学園	甲賀市信楽町神山 470 番地

項目	名称	住所
	37 信楽くるみ作業所	甲賀市信楽町長野 92 番地
	33 アイ・コラボレーションしがらき	甲賀市信楽町長野 1228 番地
	38 (有)ディサービスひまわりの家事業所	甲賀市信楽町長野 1437 番地 70
	39 コンシェルジュしがらき	甲賀市信楽町長野 1532 番地 15
	40 デイサービス楽々	甲賀市信楽町長野 1390 番地 4
	41 NPO しがらきディセンター	甲賀市信楽町江田 66 番地 4
買物	42 フレンドマート信楽店	甲賀市信楽町長野 623 番地 3
	43 ショップジャパン信楽店	甲賀市信楽町長野 1296 番地 1
	43 ドラッグユタカ信楽店	甲賀市信楽町長野 1280 番地 3
	44 セブンイレブン信楽長野店	甲賀市信楽町長野 1179 番地 1
	42 コメリハード&グリーン信楽店	甲賀市信楽町長野 569 番地 1
	25 さいとう調剤薬局信楽店	甲賀市信楽町長野 1336 番地 6
	42 城山薬局	甲賀市信楽町長野 623 番地 3
	45 山田薬局	甲賀市信楽町長野 880 番地 2
	30 しがらき薬局	甲賀市信楽町長野 525 番地
	10 フラワー薬局	甲賀市信楽町長野 479 番地 13
交通	46 信楽高原鐵道信楽駅	甲賀市信楽町長野 192 番地
	46 バス停留所	信楽駅など 17 か所
G S	43 伊藤佑(株)フォーユー信楽店	甲賀市信楽町長野 1292 番地
	47 小泉商店(株)	甲賀市信楽町江田 736 番地
農園	48 ふくにしファーム	甲賀市信楽町神山
観光	49 登り窯、窯元散策路	甲賀市信楽町長野
	50 M I H O ミュージアム	甲賀市信楽町田代桃谷 300
学校教育	51 明照保育園	甲賀市信楽町長野 998 番地
	52 M I H O 美学院中等教育学校	甲賀市信楽町畑 369 番地
その他	4 信楽斎場	甲賀市信楽町長野 1253 番地 1
	53 信楽カントリー倶楽部田代コース	甲賀市信楽町田代 767 番地 1
	54 信楽カントリー倶楽部杉山コース	甲賀市信楽町畑 85 番地 1
	55 ローズゴルフクラブ	甲賀市信楽町長野 1532 番地 2
	67 メイプルヒルズゴルフ倶楽部	甲賀市信楽町田代 65 番地

出所：甲賀市資料

図表 14 信楽学区のまちのコモンズ(地域の愛着・誇り・まちづくりにつながる)
関連施設リスト

項目	名称	住所
文化財(未指定含)	49 登り窯 (信楽焼窯跡群)	甲賀市信楽町長野
	56 畑のしだれ桜	甲賀市信楽町畑
場所の力	57 鶏鳴の滝	甲賀市信楽町神山
	58 三筋の滝	甲賀市信楽町田代
	59 愛宕山(陶器神社)	甲賀市信楽町長野
	60 笹ヶ岳	甲賀市信楽町神山
	61 新宮神社	甲賀市信楽町長野
	62 日吉神社(薬師堂)	甲賀市信楽町江田
再生力	46 信楽高原鐵道信楽駅前庭園	甲賀市信楽町長野
	63 旧信楽警部交番前花壇	甲賀市信楽町長野
	25 モニュメント	甲賀市信楽町長野
その他	64 神山神社	甲賀市信楽町神山 1994
	65 山田牧場	甲賀市信楽町神山 2077

出所：甲賀市資料

（２）信楽地域のまちづくりの変遷

① 信楽地域の歴史的価値

甲賀市は豊富な自然資源と肥沃な土地に恵まれ、米や茶を中心にした農業、歌川広重の「東海道五十三次」にも描かれたかんぴょうなどの特産品、スギやヒノキを中心とした林業、甲賀流忍者や山伏を起源とする薬業、信楽焼の窯業、など歴史と伝統に培われている。なかでも「日本六古窯・信楽焼」は平成 29 年（2017 年）に日本遺産に認定されたほか、国史跡の「紫香楽宮跡」など多くの観光資源や文化資源に恵まれた地域でもある。

ア）信楽焼

信楽焼は、日本六古窯の 1 つであり、昭和 51 年(1976 年)に国の伝統工芸品に指定され、平成 29 年（2017 年）には日本遺産に認定されている。

鎌倉時代中期に常滑焼の技術的な影響を受けて生産がはじまったとされ、水瓶、種壺、茶壺、茶器、徳利、火鉢、植木鉢など大物から小物に至るまでの幅広い製品群が信楽焼独特の「わび」「さび」を残しながら今日に至っている。中でも「狸」の置物は信楽の代名詞となるほど有名である。

伝統的な手法に新たな技術が加えられ、広く愛好家をもつ地場産業として、また芸術として発展し、現在では、滋賀県立陶芸の森、信楽地域に点在する陶器店、ギャラリー、窯元散策路、陶芸教室などを観光資源としてリゾート拠点づくりが進められ、市を代表する観光地となっている。また、滋賀県立陶芸の森は、陶芸専門の美術館と創作研修館、アーティスト・イン・レジデンスを備える公園として、陶芸家のみならず、多くの方の交流の場となっている。

図表 15 信楽駅前大たぬき、滋賀県立陶芸の森陶芸館



出所：ほっとする信楽 信楽町観光協会HP、滋賀県立陶芸の森陶芸館HP

イ）紫香楽宮

紫香楽宮は、奈良時代中頃、聖武天皇により、国家安寧を願い大仏建立を行うため造営が開始された。しかし、この宮は短命で終わったため、その所在について長い間謎となっていた。近年の発掘調査により宮町地区に紫香楽宮の内裏があり、黄瀬・牧地域に広がる各遺跡

に役所や寺院、居住ゾーンが分布していたことがわかった。市街地の規模は、平城京のほぼ半分くらいであろうと推測されている。また、日本で2例目となる『万葉集』収録の歌木簡の発見など、都の繁栄を裏付ける多くの遺物も出土している。現在、宮跡は信楽町北部で5地区に分かれ、計26.6haが国史跡として保護されている。

図表 16 紫香楽宮



出所：ほっとする信楽 信楽町観光協会HP、甲賀市教育委員会HP

② 信楽地域のまちづくり方針

甲賀市都市計画マスタープランにおいて、信楽地域の現状から導き出された課題と、それに対応するために推進する取組みのうち、本業務に関連のある事項は以下の通りである。

ア. 主要な課題

(ア) 周辺地域と連携した拠点形成による日常生活サービスの充実

信楽地域は信楽駅周辺に中心的な市街地が形成されている一方で、信楽高原鐵道の各駅を中心に市街地が形成され、地域内に市街地が点在する状況になっている。また、人口減少の傾向をみせており、高齢化率も32.0%と高い。そのため、今後それぞれの市街地は生活サービスや都市機能の維持が困難になることが予想される。住民アンケートの結果からも「生活環境（公共施設や大きな病院等）が充実したまち」を今後のまちづくりに重要であると捉えられている。そこで本地域は、信楽駅周辺を地域の中心的な拠点として他の市街地及び周辺地域の拠点とも役割分担し、地域全体で日常生活サービスの充実を図る必要がある。

(イ) 独自の歴史文化を活かした観光都市の形成

信楽地域は六古窯の一つである信楽焼で有名であり、地域には窯元散策路が整備され、焼き物体験ができるなど、信楽焼に関する地域資源が豊富にある。また、本地域には古代の都とである紫香楽宮があったとされ、現在も調査が進められており、今後新たな発見が期待されている。他にも、1,200年前から伝わる朝宮茶は全国的にも有名であり、このよ

うな独自の特産物や歴史文化を活かして国内外にアピールすることで、観光都市の形成を図る必要がある。

イ. まちづくりの目標

(ア) 地区の将来像

地域独自の歴史や伝統文化と調和し、充実した日常生活サービスにより便利に暮らす、安心と憩いにあふれたまちの形成をめざす。

(イ) まちづくりの基本方針

a. 地域資源を活用した観光・交流の基盤づくり

- 伝統工芸の継承や歴史資源及び生産環境の保全を図り、また国道307号や新名神高速道路による交通条件を活かすことで、地域資源を活用した観光・交流のまちづくりをめざす。
- 地域全体の観光マネジメントを行うプラットフォームとして信楽焼やお茶、自然や伝統文化などを甲賀ブランドに位置づけ、地場産業の基盤強化を図る。

b. 地域連携が確保された信楽地域の地域拠点と集約型生活圏づくり

- 信楽地域の中心地である信楽駅周辺を地域拠点として、都市機能の充実を図り、また周辺部に居住を誘導するとともに、地域内の連携を確保し、集約型の生活圏の形成を図る。

c. 安心とやすらぎに満ちた生活環境づくり

- 歴史資源や伝統工芸を活かしつつ、信楽地域の中心地等集積する商業機能等や地域連携により多様な都市機能を活用して、安心でやすらぎに満ちた生活環境の充実を図る。

d. 活発な地域交流を支える交通基盤づくり

- 各地域の集約型生活圏の形成を図るために、各地域間及び地域内の公共交通ネットワークを充実し、地域内の人々が安心・快適に暮らせ、また観光客が来訪しやすい交通基盤づくりを図る。

ウ. まちづくり方針

(ア) 土地利用方針

- 信楽駅から山手へと続く窯元散策路の整備と登り窯の保存と活用により、日本を代表する陶器産地として魅力を高め、観光の振興と甲賀ブランドとして伝統産業の活性化を図る。

(イ) 市街地等整備の方針

- 地域拠点となる信楽高原鐵道信楽駅周辺の中心地においては、日常生活を支える商業や医療・福祉等の都市機能をはじめ、観光・歴史文化や伝統産業、伝統工芸等の地域個性を活かした多様な都市機能の維持や誘致・充実を図る。

- 信楽高原鐵道信楽駅周辺の中心地においては、にぎわいのある市街地形成をめざし、空き家・空き店舗等を活用し、商業の活性化を図ることを検討する。また、伝統的な住宅を再生し、安全で利便性の高い居住地として再整備を促進する。

(ウ) 都市景観形成の方針

- 「陶芸のまち」信楽の職住一体となった窯元や工房の伝統産業のまちなみ等の文化的景観保全のため、建築物や屋外広告物のデザインや材料について、まちなみに馴染むものとし、信楽焼の営みを感じられる趣のある空間の整備を図る。
- 信楽高原鐵道信楽駅周辺の地域拠点において、歩行者空間や案内情報板、ストリートファニチャー等を整備するとともに、沿道建築物のデザイン等を誘導して、地域の環境や山林景観・市街地景観等との調和に配慮しつつ、にぎわいを感じる都市空間として景観の形成を推進する。また、地域の環境、道路沿いの山林景観・田園景観・市街地景観等との調和に配慮し、秩序ある沿道景観形成を推進する。
- 国道307号を軸として“甲賀市屋外広告物条例”及び“甲賀市景観計画”等の活用により、郷土の田園景観の保全を図る。
- 用途地域等の住宅地において、防犯等の安全性に配慮した、安心して行き交い暮らせるまちなみ景観の形成を促進する。このため、市民と協働して防犯灯、街路灯の設置や町内パトロール等の実施を検討する。

1-3 本市の観光に関する現状

(1) 主要な観光資源

信楽における主要な観光資源は下図の通り。

信楽は周囲を山で囲まれた豊かな自然や地形、古琵琶湖地層の粘土質の土壌、焼き物の運搬手段となる河川など、焼き物づくりに適した条件が揃っていたことから、鎌倉中期から今日までの長きにわたり、「信楽焼」の産地として生業が営まれてきた。生活雑貨から建築材、また、全国的にも有名な信楽焼のたぬきの置物など、さまざまな陶器製品が作られている。町中に窯元や登り窯の遺構など、陶器産業のまちならではの風景を見ることができる。また、平成29年度には「日本六古窯」の一つとして、越前焼・瀬戸焼・常滑焼・丹波焼・備前焼とともに日本遺産に認定されている。

また、信楽の朝宮茶は日本五大銘茶に数えられ、約1,200年前に最澄が中国より茶の実を持ち帰り、岩谷山（仙禅寺）に植えたのが起源とされ、厳しい自然条件と清浄な水や大気に育まれたお茶は香り高く緑茶の最高峰ともいわれる品質である。

その他、紫香楽宮跡（宮町遺跡）や飯道神社本殿等、歴史的な遺構も複数立地している。

図表 17 信楽の主要な観光資源



出所：信楽の観光案内チラシ（一部改変）

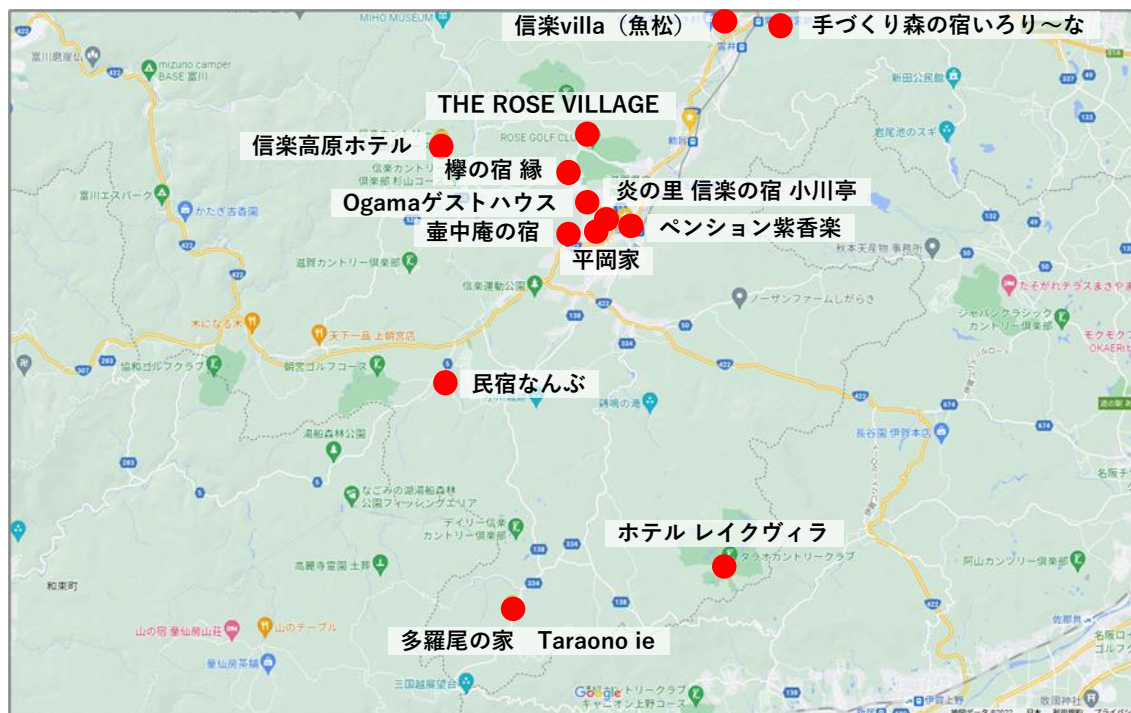
信楽町内には、13件の信楽町観光協会加盟宿泊施設が立地しており、うち8件は客室数5室以下の小規模な宿泊施設となっている。概要は以下の通り。

図表 18 宿泊施設の一覧（令和6年3月時点）

宿泊施設名	住所	室数 (室)	収容 人員 (人)	駐車場 (台)	最寄り駅
炎の里 信楽の宿 小川亭	長野 876	9	30	7	信楽駅から徒歩 15 分
平岡家	長野 516-28	3	12	10	信楽駅から徒歩 15 分
ペンション紫香楽	長野 1185-2	8	27	10	信楽駅から徒歩 3 分
THE ROSE VILLAGE	長野 1532-14	5	30	5	信楽駅から車約 5 分
O g a m a ゲストハウス	長野 947	1 棟	6	有	信楽駅から徒歩 20 分
信楽高原ホテル	田代 767-1	17	68	有	信楽駅から車約 20 分
ホテルレイクヴィラ	多羅尾 1	34	140	200	信楽駅からバス約 30 分
多羅尾の家 Taraono ie	多羅尾 2583	1 棟	10	有	信楽駅から車約 25 分
信楽 villa (魚松)	牧 1795	2 棟	10	有	紫香楽宮跡駅から徒歩約 5 分
櫛の宿 縁	長野 1437-74	1 棟	8	有	信楽駅から車約 5 分
壺中庵の宿	長野 703	2	8	5	信楽駅から徒歩 20 分
手づくり森の宿いろり～な	牧 1-130	4	11	無	紫香楽宮跡駅から徒歩約 5 分
民宿なんぶ	杉山 151	1 棟	6	有	信楽駅からバス約 20 分

出所：信楽町観光協会 Travel Professional Destination Guide

図表 19 宿泊施設の立地



信楽地域においては、信楽焼や陶芸に関するイベントが年に複数回開催されており、特に例年10月頃には信楽地域全域を利用して「信楽陶器まつり」が開催され、信楽焼の販売が行われている。

図表 20 信楽陶器まつりの様子



出所：信楽陶器卸商業協同組合HP (<https://shigaraki.shiga.jp/toukimaturi/>)

その他、ゴールデンウィークには、「春のしがらき駅前陶器市」や「信楽作家市」が開催され、前者については、信楽高原鉄道信楽駅前広場において、陶器の販売やステージ・イベントの開催、地域の飲食物の販売等を行っており、後者については、滋賀県立陶芸の森太陽

の広場において、全国から陶芸作家が集まり展示即売会を実施している。また、10 月頃には、陶芸の森において、「信楽セラミック・アート・マーケット」が開催され「作品と作家に会う」をテーマに、質の高い作品の販売を行っている。

また、毎年7月には、「しがらき火祭り」が開催されている。この行事は、古くは数百年前、江戸時代以前よりつづくと伝えられる祭りで、「陶器づくりに欠かせない火」、「産業や生活・文化に欠かせない火」への感謝と火に関わる安全を願って行われている。新宮神社から、愛宕山山頂の神社（愛宕・秋葉神社、陶器神社）に松明を奉納し、奉納ルートは、奉納提灯、沿道の足灯り、イルミネーションなど様々な趣向を凝らした約2km（約50分）で毎年700本程度の松明が奉納され、終点では、花火を背景に、紫香楽太鼓「炎」が演奏され、奉納者には記念メダルが渡される。

図表 21 しがらき火まつりの様子



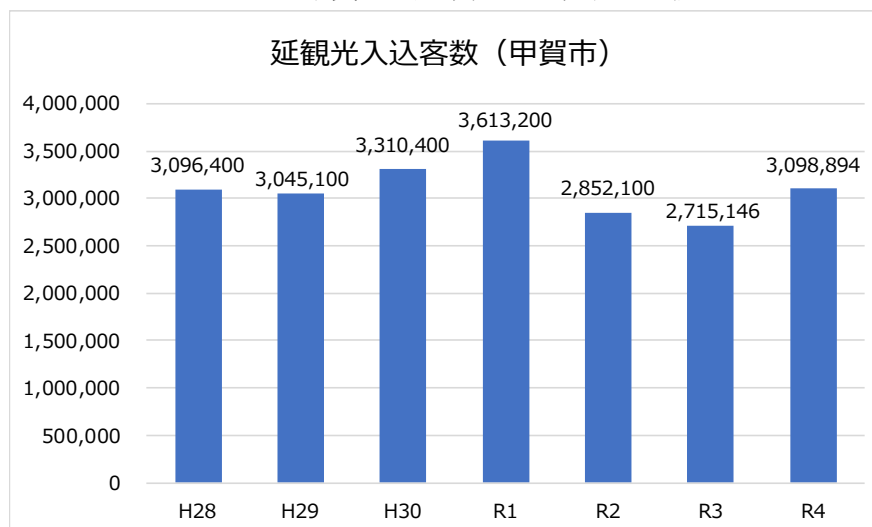
出所：信楽陶器卸商業協同組合HP（<https://shigaraki.shiga.jp/himaturi/>）

（２）本市の観光入込客等の状況

本市の近年の観光入込客数の推移は下左図の通り。例年 300 万人超が甲賀市を来訪しており、令和元年には約 360 万人と延観光入込客数が最も多くなっている。一方で令和2年には、新型コロナウイルス感染症の流行により 300 万人を下回る値となっている。

直近（令和4年）の観光入込客数は滋賀県下の自治体で5番目の値となっており、これは前年（令和3年）と同じ順位である。なお、観光入込客数の前年比は14.1%で約38万人増加し、新型コロナウイルス感染症の流行から回復傾向であるものの、滋賀県の観光入込客数の上位10自治体の中では3番目に小さい増加率となっている。

図表 22 甲賀市の延観光入込客数の推移



出所：滋賀県観光入込客統計調査書より JRI 作成（単位：人）

図表 23 甲賀市の延観光入込客数の推移

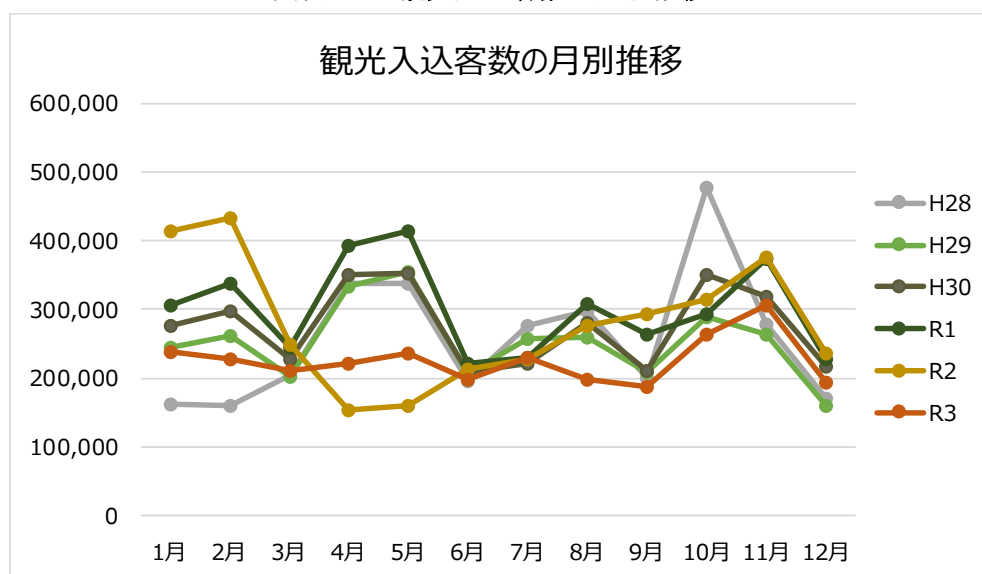
令和3年			令和4年			
順位	市町村名	観光入込客数	順位	市町村名	観光入込客数	前年比
1	大津市	7,364,314	1	大津市	9,243,787	25.5%
2	長浜市	4,254,436	2	長浜市	5,236,536	23.1%
3	近江八幡市	4,256,425	3	近江八幡市	5,214,770	22.5%
4	高島市	3,090,493	4	高島市	3,536,006	14.4%
5	甲賀市	2,715,146	5	甲賀市	3,098,894	14.1%
6	草津市	2,206,676	6	草津市	2,729,254	23.7%
7	東近江市	2,204,456	7	野須市	2,481,463	107.5%
8	米原市	1,660,929	8	東近江市	2,441,142	10.7%
9	彦根市	1,542,521	9	彦根市	2,404,430	55.9%
10	米原市	1,660,929	10	米原市	1,832,998	10.4%

出所：滋賀県観光入込客統計調査書より JRI 作成（単位：人）

観光入込客数の月別推移は下図のとおり。令和2年を除くと、例年4月、5月、10月が特に多くなっていることがわかり、「春のしがらき駅前陶器市」や「信楽作家市」、「信楽陶器まつり」の開催時期と一致する。

一方で、特に6～9月の夏季の観光入込客数が特に低調となっている。

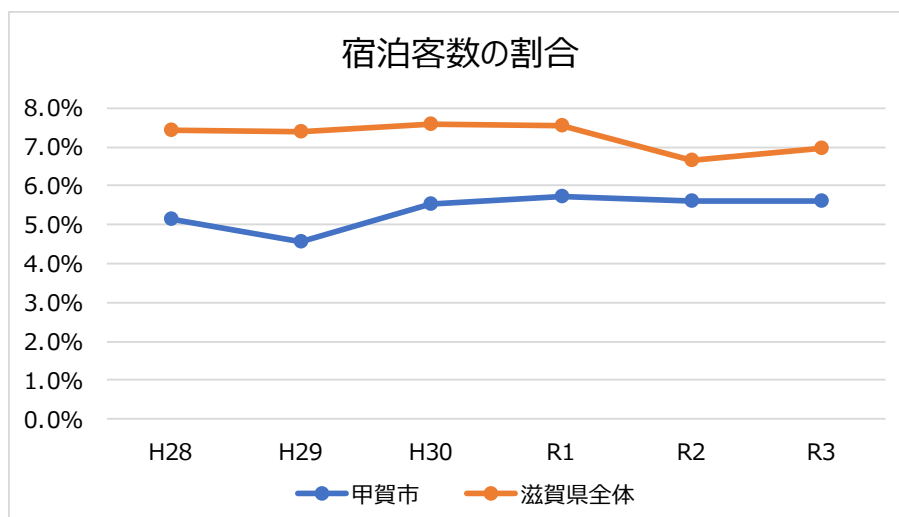
図表 24 観光入込客数の月別推移



出所：滋賀県観光入込客統計調査書より JRI 作成（単位：人）

市の宿泊率の推移は下図の通り。甲賀市内に宿泊する観光客の割合は5%前後で推移していることがわかる。滋賀県全体では7%前後であることを踏まえると、日帰り客の割合がやや多いことが伺える。

図表 25 宿泊率の推移



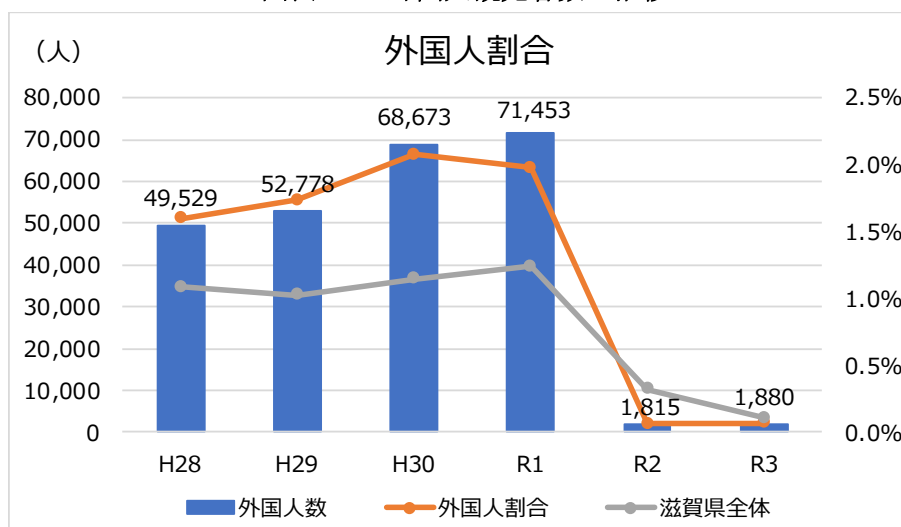
注：宿泊率＝宿泊客数／観光入込客数と定義。

出所：滋賀県観光入込客統計調査書より JRI 作成

甲賀市の観光入込客数に占める外国人数及び割合の推移は下図のとおり。平成 28 年以降一貫して増加傾向であったが、令和 2 年には、大幅に落ち込んでいる。

甲賀市における外国人を滋賀県全体と比べると、令和 2 年、令和 3 年を除くと外国人数の割合は 1.5～2 倍弱と、滋賀県全体の値よりも高くなっていることがわかる。

図表 26 外国人観光客数の推移



出所：滋賀県観光入込客統計調査書より JRI 作成

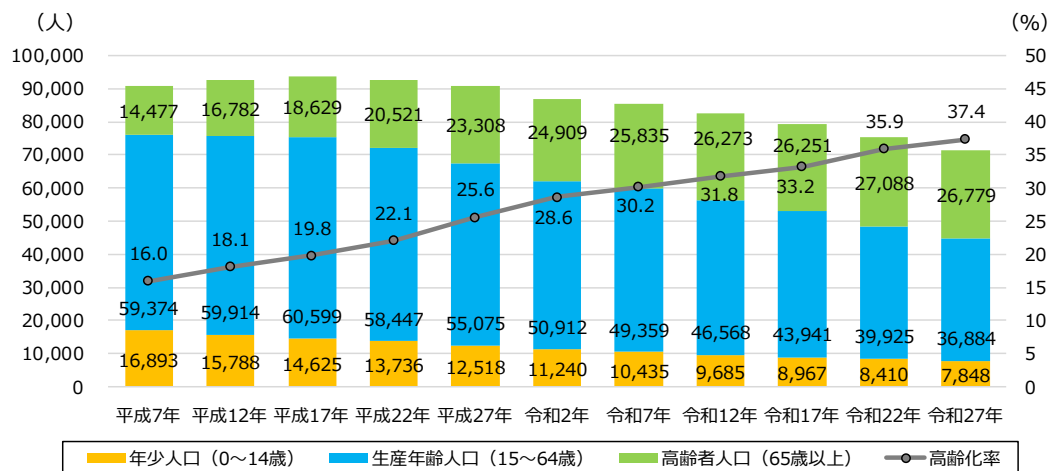
1-4 本事業発案に至った経緯・課題

(1) 本市が抱えている課題

1) 社会面の課題

甲賀市における人口は、平成17年をピークに減少に転じており、今後もこの傾向は継続すると予想されている。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、令和27年には、ピーク時より約2.3万人減少し、約7万人となる見通しである。また、人口構成比をみると、高齢者人口が増加している一方で生産年齢人口は減少しており、人口減少に加え、少子高齢化が進んでいることがわかる。

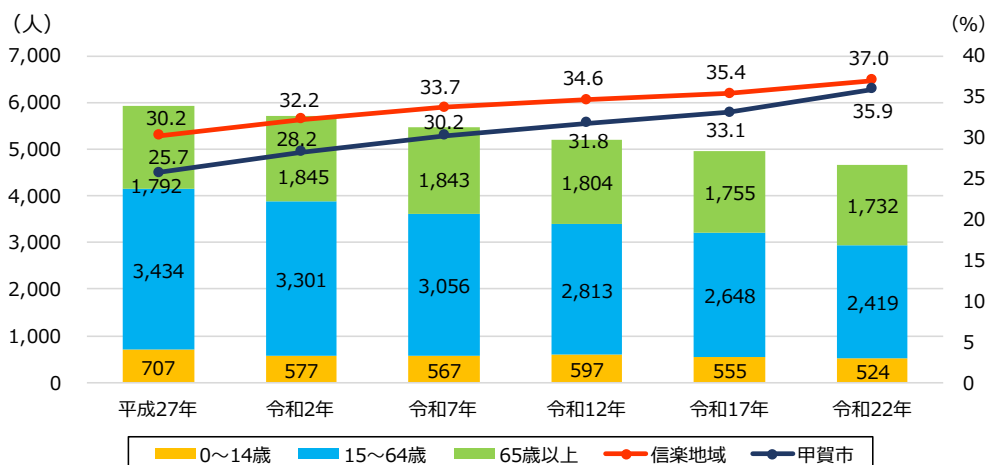
図表 27 本市の年齢3区分別人口の推移及び推計（再掲）



出所：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

信楽地域においては、同様の傾向がより顕著な形で見て取ることができ、高齢化率は甲賀市全体の値よりも高くなっていることがわかる。より積極的な対策等を講じる必要性があるものと考えられる。

図表 28 信楽地域の人口と高齢化率（再掲）



出所：甲賀市資料

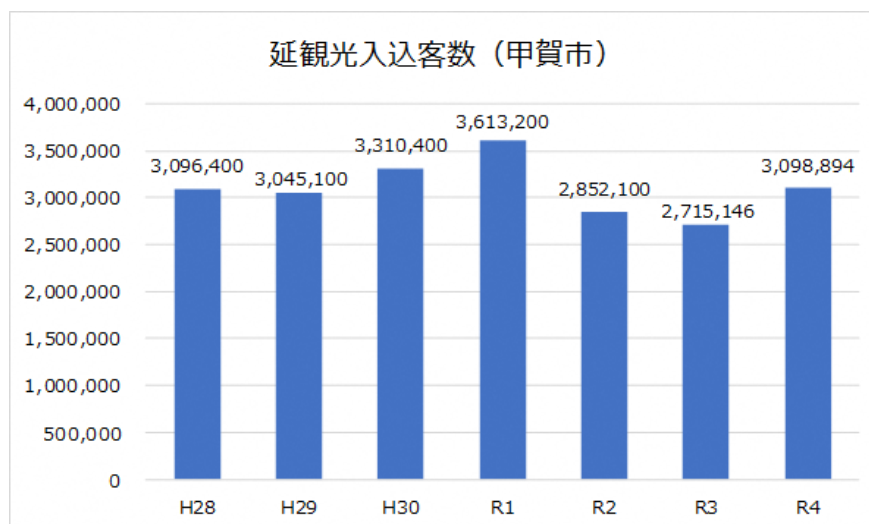
2) 観光・産業面の課題

甲賀市における観光入込客数は、平成 30 年から令和元年に顕著な増加がみられ、延観光入込客数 360 万人を超えている。これは、2019-2020 年シーズンのNHK連続テレビ小説「スカーレット」の舞台地となったことによる「ロケツーリズム」効果もあったものと考えられる。

しかし、その後、新型コロナウイルス感染症の流行により、観光客数は 300 万人を下回る数字まで減少しており、同時に「ロケツーリズム」効果は失われたものとみられる。

令和 4 年度以降、新型コロナウイルス感染症流行の収束により観光客数は回復傾向となっており、今後、大阪・関西万博の開催等を契機としてさらなる増加が期待される。

図表 29 甲賀市の延観光入込客数の推移（再掲）



出所：滋賀県観光入込客統計調査書より JRI 作成（単位：人）

また、甲賀市における観光面での課題として、観光客に占める宿泊客の割合が県内平均値と比較して低調であることが挙げられる。

特に信楽地域においては、宿泊施設自体が 6 施設と少なく、信楽駅から徒歩圏に位置する宿泊施設が少ないこともあり、観光は日帰りが中心になっているものと予想される。

今後の取り組みとしては、地域内分散型の観光拠点（宿泊・飲食機能等）を確保し、観光消費単価の引き上げや滞在型観光への転換を図るといった取組が重要になると考えられる。

3) その他の課題

甲賀市においては、「甲賀市空き家等対策計画」（令和 3 年 3 月）を策定し、空き家対策を実施している。

「住宅・土地統計調査」の推計による甲賀市の「空き家率」は、滋賀県全体の平均値を下回っているものの、今後適正な管理がなされなくなる恐れのある「空家その他の住宅率」の割合は滋賀県全体の平均値をやや上回っており、今後、空き家などに関する社会問題が顕在化していく可能性がある。

図表 30 全国、滋賀県、甲賀市の空き家率等（住宅・土地統計調査）

地域	年度	住宅総数	空き家					空き家率	空き家 その他の 住宅率
			総数	内訳					
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
全国	平成20年度	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%	4.7%
	平成25年度	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
	平成30年度	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
滋賀県	平成20年度	567,600	73,300	7,500	28,400	2,100	35,300	12.9%	6.2%
	平成25年度	602,500	77,800	7,900	31,300	3,000	35,700	12.9%	5.9%
	平成30年度	626,000	81,200	7,200	32,800	2,800	38,300	13.0%	6.1%
甲賀市	平成20年度	34,100	3,200	240	1,190	100	1,660	9.4%	4.9%
	平成25年度	35,310	4,420	110	1,490	240	2,580	12.5%	7.3%
	平成30年度	37,060	4,520	210	1,830	110	2,370	12.2%	6.4%

出所：甲賀市空家等対策計画（単位：戸）

また、甲賀市による調査によると、信楽地域における空き家率は6.1%で、甲賀市の平均値より2.1ポイント高くなっており、信楽地域における空き家の問題はより緊急性の高い課題であると考えられる。

図表 31 甲賀市における空き家等の数量調査結果

地域名	空家等判定結果（戸）		令和2年7月末	
	平成28年 9月末時点	令和2年 7月末時点	世帯数	空家数／ 世帯数
水口	415	423	16,524	2.6%
土山	206	208	2,884	7.2%
甲賀	200	195	3,542	5.5%
甲南	254	298	8,007	3.7%
信楽	291	298	4,856	6.1%
合計	1,366	1,422	35,813	4.0%

出所：甲賀市空家等対策計画（単位：戸）

（２）上位計画との関連性

１）第２次甲賀市総合計画（平成 29 年 6 月第 1 期策定、令和 3 年 4 月第 2 期策定）

『第 2 次甲賀市総合計画』は、「序論」、「基本構想」、「基本計画」から構成されている。

「序論」においては、時代の潮流を踏まえた甲賀市の課題として、「人口減少の時代に立ち向かおう」、「市民一人ひとりが『まちづくり』の主役として行動を起こそう」、「地域経済の循環により自立したまちになろう」の 3 点を定めている。

「基本構想」においては、甲賀市の未来像を「あい甲賀 いつもの暮らしに『しあわせ』を感じるまち」と定め、人口減少の抑制に注力するとして「令和 10 年（2028 年）に人口 87,000 人」を人口フレームとして定めている。このほか、まちづくりの大きな方針として、「（１）誰もが主役となり、持続可能なまちとなる」、「（２）人と文化を未来につなぐ」、「（３）住み慣れた地域での暮らしを守る」、「（４）地域の「稼ぐ力」を高める」、「（５）結婚、出産、育児の希望に応える」の 5 つの大綱を定めている。

「基本計画」においては、まちづくりの各分野における施策の展開を体系立てて整理したうえで、「目標像」や「成果指標」を定めている。

本事業と関連性の強い商工観光分野においては、目標像を「交流人口による消費拡大が、市民による域内消費につながり、地域経済の好循環を生み出している。」と定め、以下の通り、施策と成果指標が整理されている。

図表 32 「基本計画」における商業観光分野における施策と成果指標

商業の振興	施策概要	地場産業や豊かな地域資源を活用し、時代のニーズに合わせた商品・サービスの開発を支援します。また、創意工夫による自主的な経営努力に取り組む事業者や創業者の抱える経営課題に対し、ＩＣＴや専門家のネットワーク等による継続したサポートにより、課題解決を図るための支援体制を整備します。			
	成果指標	市内生産額（商業・サービス額）（百万円）			
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
		60,109	62,513	65,013	66,314
地場産業の振興	施策概要	地場産業の後継者確保を支援するとともに、地域ブランドである信楽焼を基軸として、焼物・茶・酒・菓等の今ある地域資源の効果的な連携を進め、ブランド力の向上と販路開拓支援に取り組みます。また、菓業への関心向上と育成に取り組み、域内経済への波及効果を生み出すための支援を行います。			
	成果指標	1 人当たりの信楽焼生産額（百万円）			
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
		722	736	751	766

工業の振興	施策概要	企業間交流と産官学連携をさらに強め、中小企業の経営刷新と世界への市場開拓に向けた取組を支援します。また、新たな工業用地の確保や優遇策の拡充を図るなど、企業の流出抑制とさらなる企業誘致を進めることで、新たな雇用の「場」と「質」を生み出します。			
	成果指標	法人市民税納税額（百万円）			
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
		1,243	1,263	1,283	1,303
観光資源の活用 と観光客の誘致	施策概要	ウィズコロナ、アフターコロナにおける「新しい生活様式」に対応した観光誘客に向けて、マイクロツーリズムやスカーレットを契機とするロケツーリズムを官民連携で展開するとともに、忍者を核とした周遊型観光を推進します。また、観光を契機とした新ビジネス領域の展開などの経済波及効果を重視したうえで、市民主体の観光まちづくりや持続可能な組織運営に向けて取り組みます。			
	成果指標	市内観光消費額（百万円）			
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
		15,661	16,445	17,267	18,130

2) 第2次甲賀市観光振興計画（平成29年8月策定、令和3年9月見直し）

『第2次甲賀市観光振興計画』は、観光による産業振興を通じた地域への経済効果の向上を目指し、観光資源の魅力向上、観光客受入環境の充実、観光資源の観光商品化等に取り組み、活気あふれるまちを目指して、観光振興に係る施策を計画的に推進するものである。

以下の通り、基本理念・基本方針を定めており、観光入込客数について目標指標を定めている。

図表 33 「第2次甲賀市観光振興計画」における基本理念・基本方針と目標指標

基本理念	甲賀市は、甲賀流忍者源流（発祥）の地としての独自性をはじめとして、日本六古窯・信楽焼、東海道、紫香楽宮跡、水口岡山城、甲賀郡中惣、甲賀の茶や薬など様々な固有の歴史、伝統様式、文化を有しています。こうした多様な地域資源を広く知られたものとしていくと同時に、本物の忍者の歴史のように、まだ十分に知られていない魅力や物語を発掘していく努力も求められます。 こうしたまちの魅力を行政だけではなく市民・事業者・関係団体で広く共有し、地域の歴史と文化に誇りを持てるまちづくりを進めると同時に、多様な
------	---

	資源を活かした観光振興による産業の発展をともに推進することで、誰もが訪れたい、住みたいと思えるような魅力ある甲賀市の形成に取り組めます。				
基本方針	方針１：忍びの里の 秘めたる宝 探す甲賀の まちづくり 方針２：歴史と文化 伝え育み 歩む甲賀の おもてなし 方針３：光る宝に 出会える旅に 増やす甲賀の 愛好家				
目標指標	平成 27 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 6 年度	令和 10 年度
	293 万人	361 万人	285 万人	347 万人	421 万人

（３）当該事業の発案経緯

本市においては、旧宿場町である水口宿・土山宿を中心とした歴史・文化が豊かな街並み・史跡が多く残るエリアの他、甲賀忍者の里や日本最古の茶産地、国内有数のやきもの産地である信楽地域など、多くの地域資源を有している。

なかでも信楽地域は 2019-2020 年シーズンのNHK連続テレビ小説「スカーレット」の舞台地となり、放映当時は多くの観光客で賑わったものの、その後のコロナ禍の影響もあり「ロケツーリズム」による観光客の増加効果は消滅してしまったものとみられる。

また、本市では人口の減少傾向が続いており、将来的な地域活力の衰退が強く懸念される。また、信楽地域では、日本人のライフスタイルの変化や代替製品の開発、輸入品の増加等を背景に窯元の廃業が進み、伝統ある地場産業「信楽焼」の産地の再生・活性化が急務である。

一方、観光入込客数は近年では年間 300 万人を超えており、コロナ禍の影響で令和 2・3 年度は激減したものの、令和 4 年度は再び回復傾向に転じている。今後、インバウンドの本格的な需要回復や大阪・関西万博の開催等を契機とし、さらなる観光客の増加が期待されるため、適正な受け入れ態勢の構築も急務と言える。

さらに、窯元の中には施設のリノベーションによる観光拠点化を試行したり、エリア内で空き家等を活用した新たな店舗が出店される等、エリア内を観光地化する新たな萌芽が出てきている。加えて、県立陶芸の森前への信楽窯業技術試験場の移転を契機とした様々な取り組みも期待されている。

こうしたエリア内での取り組みを生かしつつ、交流人口の増加と地域経済の活性化により陶業産地の維持・活性化を図っていくことが本市の喫緊の課題であると言える。

また、同時に、本事業の対象エリアは、観光エリアであると同時に、窯元等にとっての創作の場であり、地域住民の居住エリアでもある。対象エリアの観光振興においては、地域の創作活動や日常生活と共存を図るような施策が必要不可欠である。

上記のような状況・背景から、令和 4 年度に、対象エリアにおいて、空き家となった元窯元の施設群を市が取得・リノベーションし公共施設とすることで新たな観光交流施設として活用するとともに、廃業または空き家となっている複数の窯元の施設や商店街の空き店舗等を様々なクリエイター等が創作・滞在拠点としつつ飲食・物販等の観光事業に取り組む拠点として活用し、これらを一体的な官民連携事業として取り組むことで、対象エリア全域の面的な観光まちづくり事業を推進することを目的に、対象施設の導入可能性調査を行った。

本事業は令和 4 年度の調査結果を踏まえ、事業条件や事業主体等、事業化に向けた詳細検討を進めるべく、発案に至ったものである。

【これまでの経緯】

- ・ 令和3年9月 : 甲賀市観光振興計画の見直し
- ・ 令和3年9月 : 甲賀市商工業振興計画の見直し
- ・ 令和4年1月 : 事業の基本構想を策定（庁内）
- ・ 令和4年度 : 対象施設の導入可能性調査

1－5 検討体制の整備

(1) 庁内の検討体制

本事業の庁内検討体制は下表のとおり。

担当部署の商工労政課では、商工業振興や地場産業振興をはじめとする産業振興に係る業務を所管しており、観光企画推進課では、観光施設の整備・管理運営、地域資源の活用振興等に係る業務を所管している。両者の協働・連携により、本事業で必要な検討を迅速に行うことが可能である。

図表 34 庁内検討体制

担当部署	産業経済部 商工労政課		
	産業経済部 観光企画推進課		
	担当部長		
担当者	産業経済部長		
	商工労政課		
	課長（1名）	係長（1名）	担当（1名）
	観光企画推進課		
	課長（1名）	係長（1名）	担当（1名）

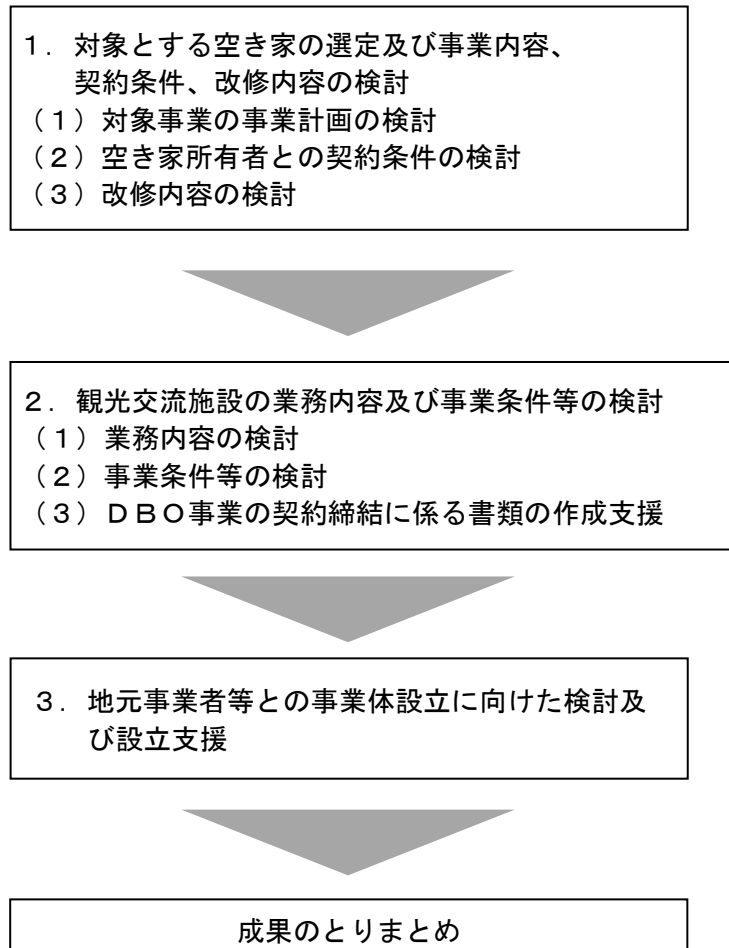
(2) 民間の関係者との協力体制

本事業の検討及び実現にあたっては、株式会社滋賀銀行とも連携し、事業計画から融資をはじめとする各種資金調達の助言・相談ができる協力体制を構築している。

2. 本調査の内容

2-1 調査の流れ

本調査は、以下に示すフローにて実施する。



3. 対象とする空き家の選定及び事業内容、契約条件、改修内容の検討

3-1 観光交流施設の検討

(1) 対象とする空き家等の概要

実施事業の拠点の対象として可能性のある空き家等を抽出する。まず、公共施設としては、市が空き家を取得・リノベーションし、公共施設として整備される観光交流施設を抽出する。

図表 35 本事業で公共施設として利活用する空き家概要

分類	施設名	基本情報	利活用の考え方
		施設の概要	
公共施設	観光交流施設	空き家となった元・窯元の施設群を市が取得・リノベーションし公共施設として整備する観光交流施設。 情報発信、ギャラリー、広場、カフェ、コミュニティスペース等の機能を整備える。	○ 本施設を核としながら周辺エリアで事業展開されている施設と連携することで、地場産業振興と併せ、飲食・物販、宿泊、交流・まちづくりの観点から、賑わいの相乗効果が期待できるため、抽出する。

(2) 観光交流施設の改修内容

空き家となった元・窯元の施設群を市が取得・リノベーションし公共施設とすることで新たな観光交流施設として活用する。

官民連携エリアリノベーションとして長野エリアの観光拠点としての活用を想定した観光交流施設の整備計画を行った。

全体的にクラフトを感じる空間構成とし、機能としては、情報発信、展示・販売スペース、公園、カフェ、コミュニティスペース、イベントスペース等を想定する。本施設の界限に人が流れ込む仕掛けをつくることで、陶芸だけでない多様なクリエイターの集積につなげ、周辺の空き家・空き工房の利活用を促進する。

なお、整備スケジュールは、当該エリアで推進している公共下水道整備の進捗状況を考慮する。

次頁以降に、整備計画案を示す。

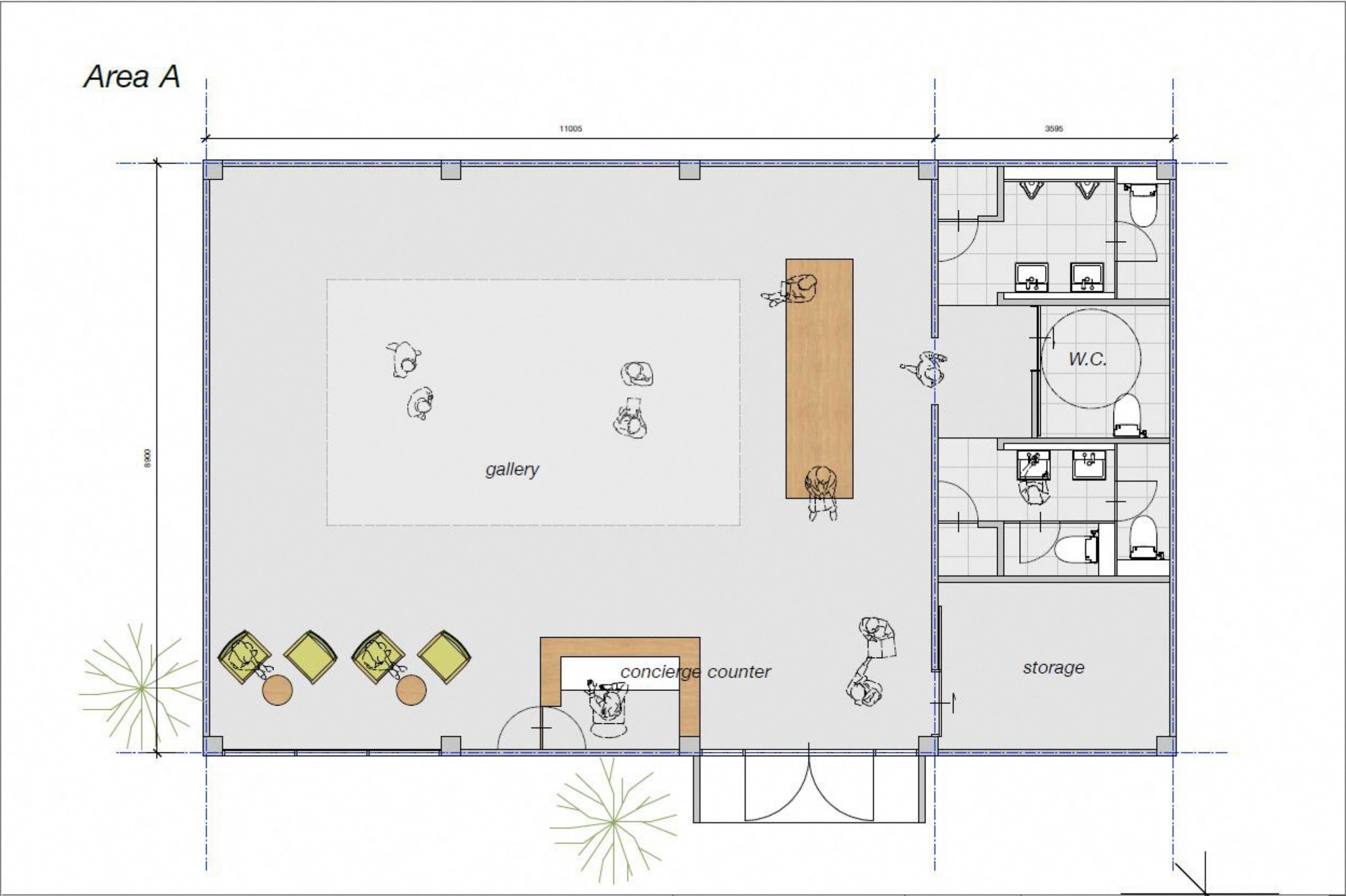
図表 36 配置図 1



図表 37 配置図 2

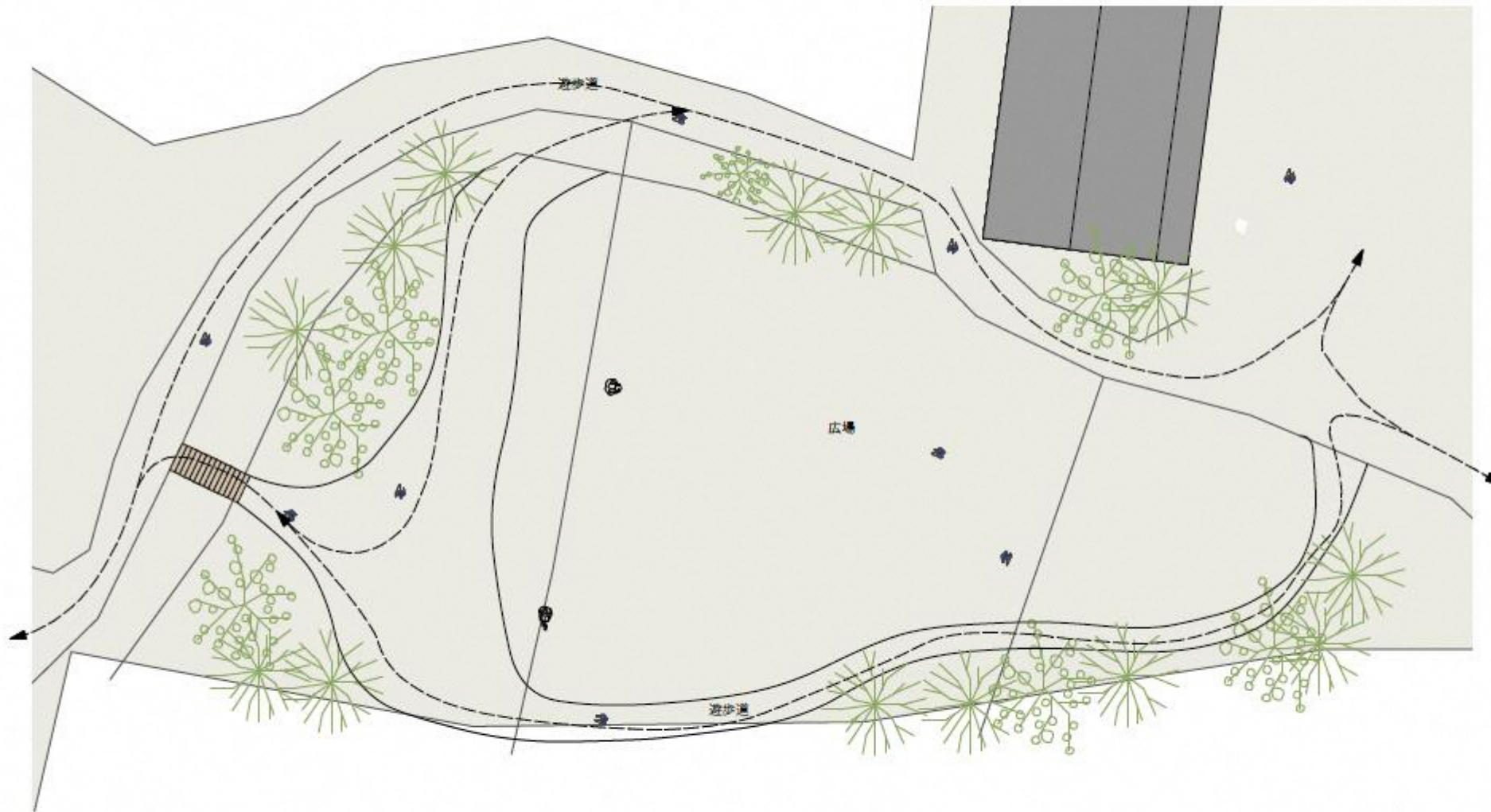


图表 38 Area A 平面图



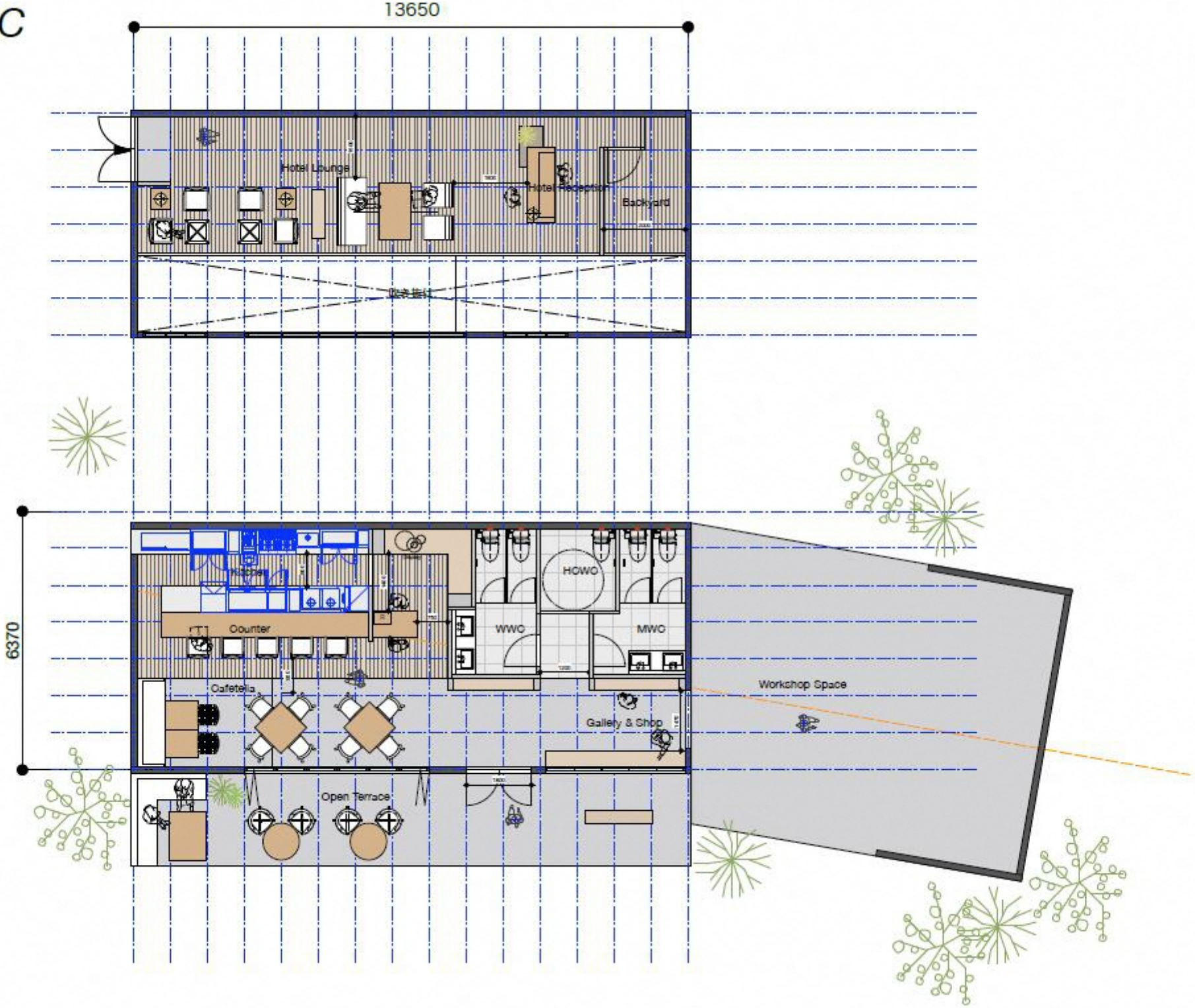
图表 39 Area B 平面图

Area B



图表 40 Area C 平面图

Area C



図表 41 鳥瞰パース



図表 42 外観パース



3-2 民間施設の検討

(1) 民間施設の基本方向性

先述した通り、信楽エリアには信楽焼に代表される豊富な地域資源がある。強い印象のある「信楽焼の狸」のように、従来からのイメージを強くもたれる信楽焼であるが、信楽焼は歴史を重んじながら現代においても進化を続けている。今後、こうした地域資源の既知のイメージからの脱皮を図り、訪れた人が変化し続ける新たな地域資源の姿に触れ、深く知ることができるコンテンツを整備することが求められる。

本事業では、民間施設として活用対象の空き家等を、この地で創作するクリエイターの創作活動拠点やレジデンス、起業支援のためのチャレンジショップの他、分散型宿泊施設として整備する。分散型宿泊施設では、客室で使用するものは全て信楽焼をはじめ市内の地域資源で設え、宿泊者が施設内で信楽の魅力を存分に楽しめるだけでなく周辺の地域資源と組み合わせる面的に楽しむコンテンツを創出することで、滞在したくなる観光まちづくりを目指す。

次頁に、空き家等を民間施設として活用する際の基本方向性を示す。

図表 43 本事業対象エリアの豊かな地域資源イメージ



出所：信楽町観光協会 HP、信楽高原鉄道 HP、甲賀市 HP、日刊工業新聞、宿泊事業者提供

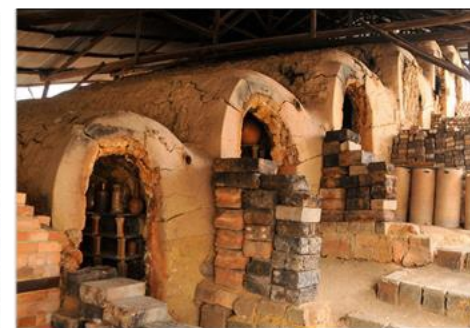
図表 44 本事業対象エリアにおける民間施設の基本方向性



進化する六古窯“SHIGARAKI”に触れる陶泊ステイ

甲賀市信楽町長野。

そこには、六古窯に数えられる信楽焼の窯元が坂の多い風情ある町の至る所に所狭しと肩を並べています。地形を利用した廃登り窯を現代に甦らせる体験、元製陶工場を再生した趣きある古民家ホテルでの陶芸体験や陶芸バーでの楽しい一時から今も進化を続ける信楽焼のイマを感じていただけます。



出所：信楽町観光協会 HP、甲賀市 HP

※上記はコンセプトデザインではないため、別途検討が必要。

図表 45 本事業対象エリアにおける民間施設の基本方向性

「信楽」を知るように泊まる客室

単なるホテルの客室ではなく、信楽を感じ・味わう客室をつくる

1. 全ての客室の建築・内装・FFEを信楽で構成（信楽窯業技術試験場とも連携）
2. 全客室一つ一つに個別コンセプト設定（全ての部屋が異なる、同じ作品を置かない）



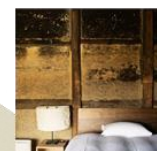
洗面台



風呂
(お茶風呂)



照明



壁
(信楽の土壁)



子供・学生WSに
よりつくる



食器



タイル



カップ・酒器



FFE類



装飾品/家具



アート

※画像はイメージ

出所：宿泊事業者提供等

（２）民間施設の改修内容

① 第１期・第２期における活用イメージ（案）

本事業にあたっては、優先的に整備する第１期開発フェーズと、数年後の開業を目指す第２期開発フェーズと、段階的に検討することとした。

第１期開発フェーズでは、宿泊施設を主に整備する。

宿泊施設は、フロントを市が整備する観光交流施設内に設置する想定とし、その周辺に分散型客室を５棟・８室程度整備することを想定する。

あわせて、産地の後継者確保のためのクリエイターの創作活動拠点とレジデンス複数棟、起業支援のためのチャレンジショップ１棟の整備検討を進めるとともに、サウナ、ギャラリー等、宿泊者や地域住民が信楽の魅力をより体験できるコンテンツについても導入を検討する。また、信楽エリアには飲食機能が不足しているため、フロント周辺の空き家を活用したレストランや陶芸バーの整備も必要である。

なお、整備スケジュールは、当該エリアで推進している公共下水道整備の進捗状況を考慮する。

第２期においては、活用する空き家数を広げ、分散型の宿泊棟を２棟・６室程度と温浴施設整備することを想定する。

次頁以降に、活用イメージの案を示す。

図表 46 民間施設の活用イメージ概要（案）

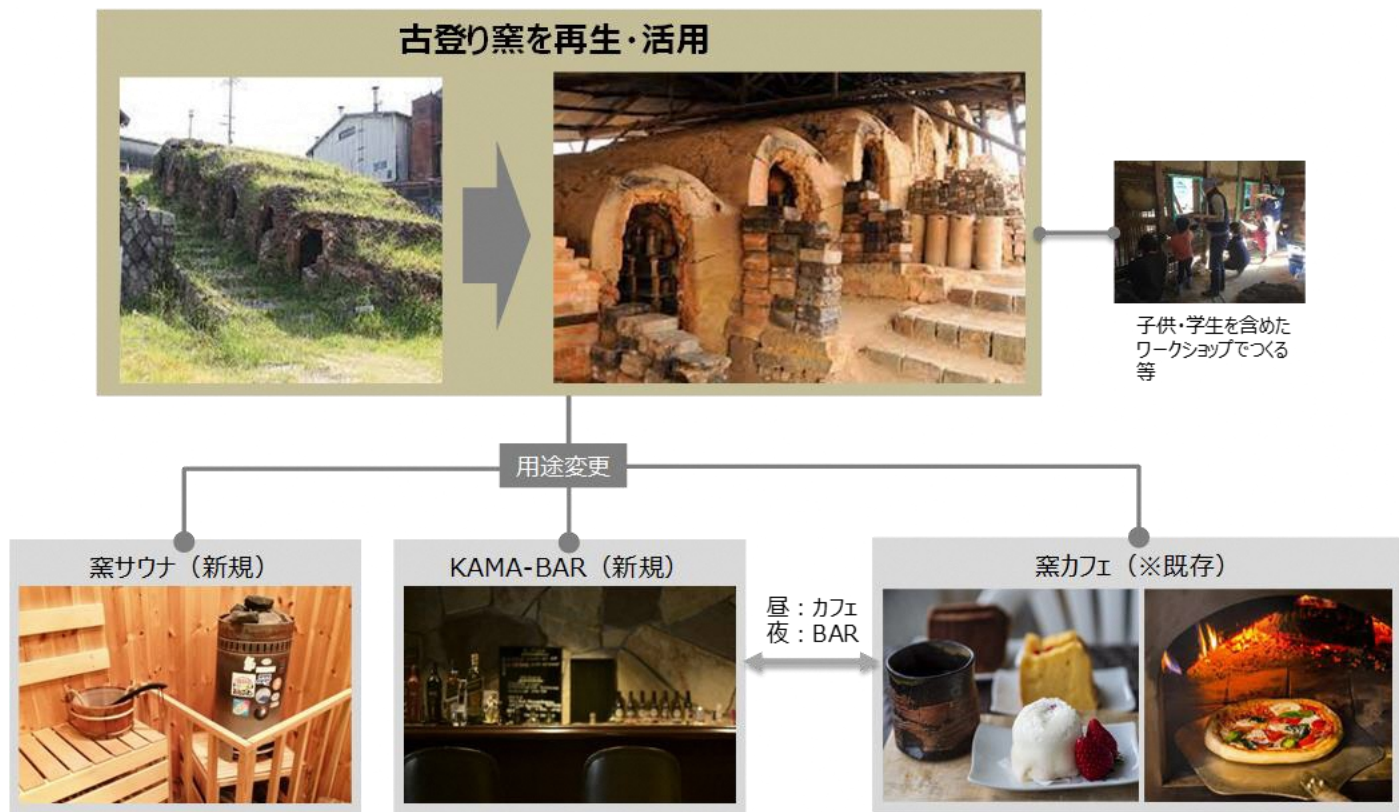
【活用イメージ①】 宿泊棟 ● 風情ある住宅や元製陶工場を客室として活用 ● 浴槽を始め、室内の調度品には全て信楽焼を活用 ● ろくろの設置と陶芸家による指南サービスなども検討			
【活用イメージ②】 サウナ & ギャラリー ● 昭和レトロな元銭湯をサウナとして現代に再生 ● 新しい信楽焼のコンセプトをギャラリーを通して对外発信 ● サウナの後は購入したカップを使って朝宮茶カフェで真に整う			
【活用イメージ③】 レストラン & 陶芸バー ● 元製陶工場は、隠れ家的レストランとして再生 ● 体験型陶芸バーも併設し、陶芸の楽しさを発信していく			

出所：宿泊事業者提供等

② 将来における登り窯の活用イメージ（案）

第1・2期開発を踏まえ、より将来的な「信楽焼のNEXTステージ」として、使われなくなった古い登り窯を再生し、進化する SHIGARAKI を象徴する斬新なコンテンツとして再生することなども今後検討することが望ましい。

図表 47 古い登り窯の活用イメージ（案）



出所：信楽町観光協会 HP、宿泊事業者提供等

③ 滞在中の地域周遊の考え方

本事業では、「進化した信楽焼」の発信・体験と、朝宮茶の組み合わせなど、信楽にしかない特徴や、信楽でしか体験できないコンテンツを面的に創出していく必要がある。先述した民間施設開発と既存周辺観光資源との組み合わせにより、2～3泊程度の中期滞在に耐え得る魅力的な観光まちづくりを目指す。信楽高原鐵道とタイアップしたプロモーションやイベント企画等の展開も期待される。

また、徒歩で周遊できるエリアとするため、エリア周辺に駐車場を設置し、車ルートと徒歩ルートを分離する動線計画も必要となる。

3-3 空き家等の所有者との契約条件の検討

(1) 想定する事業条件

事業主体となるまちづくり会社は、地域の事業者と地域外の事業者との共同出資による民間事業者を想定する。空き家等の利活用については、クリエイターの創作活動拠点やレジデンス、宿泊施設、温浴施設、飲食店舗、チャレンジショップ等を想定する。なお、チャレンジショップについては、本市の市内起業家への支援施策の一環として、本市がサブリースし市内起業家へ貸し出すことを想定する。

観光交流施設と空き家の一体的な管理運営により、対象エリア全域の面的な観光まちづくり事業を展開する。現時点で想定する事業条件は下記の通り。

図表 48 想定される事業条件

まちづくり会社の設立	まちづくり会社の構成員（出資者）	・ 民間事業者、地元事業者
	出資条件	・ まちづくり会社の経営に民間事業者のノウハウを活用しつつも、地域主体の事業とするため、地元事業者を最大出資者とする。
空き家の運営管理	空き家の借り受け条件	・ まちづくり会社は、マスターリースにより、空き家所有者と定期建物賃貸借契約を締結し、空き家を一定期間借り受ける。 ・ まちづくり会社から民間事業者へサブリースにより転貸し、民間事業者が空き家を創作活動拠点や温浴施設、チャンレジショップ、宿泊施設等として利活用する。 ・ 本市は、チャレンジショップとして利活用する空き家を賃借する。
	本市及びまちづくり会社の支払い条件	・ まちづくり会社が空き家所有者に支払う家賃については、まちづくり会社及び民間事業者が改修を実施し施設の付加価値を高めることから、周辺相場程度の家賃ではなく、所有者の施設所有に係る負担額である固定資産相当額を想定する。 ・ 本市はまちづくり会社に対し、空き家の改修費用の補助（上限あり）の支援を行う。 ・ 本市はまちづくり会社に対し、チャレンジショップとして利活用する空き家の家賃を支払う。 ・ 空き家運営事業者は、空き家の改修（一部上記補助あり）及び維持管理について、事業収入のみで賄う独立採算で事業を行う。
	事業期間	・ 事業期間は15年を想定する。

（２）建物賃貸借契約に関する整理

まちづくり会社が空き家活用事業を実施するにあたり、まちづくり会社と空き家所有者が締結する定期建物賃貸借契約が必要となる。空き家活用事業に関して、空き家所有者とまちづくり会社が建物賃貸借契約を締結する場合について、下表の通り、定期建物賃貸借契約書（案）を整理した。

図表 49 定期建物賃貸借契約書（案）

定期建物賃貸借契約書（案）					
賃貸人【空き家所有者】（以下「甲」という。）及び賃借人【まちづくり会社名を記載】（以下「乙」という。）は、●●●●（以下「本事業」という。）について、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約（以下「本契約」）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。					
（賃貸借物件） 第 1 条 甲は、次の物件（以下「本物件」という。）を乙に賃貸する。 2 甲は、第 4 条に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に引渡したものとする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>所在</th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		所在	面積		
所在	面積				
（指定用途等） 第 2 条 乙は、本契約に定める貸付条件に基づき、本事業にのみ使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。					
（禁止用途） 第 3 条 乙は、本物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。 2 乙は、本物件を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 号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。 3 乙は、本物件を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。 4 乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。 5 乙は、本物件を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。					
（賃貸借期間） 第 4 条 賃貸借期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの●年間とする。 2 前項に規定する賃貸借期間には、改修及び修繕等に要する期間を含む。 3 本契約は、第 1 項に定める期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることができる。 4 甲は第 1 項に規定する期間の満了の●年前から●月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨について書面をもって通知するものとする。 5 甲は前項の通知をしなれば、乙に対し本契約の終了を主張することができず、乙は第 1 項に定める期間の満了後においても、引き続き本物件を賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から●月を経過した日に本契約は終了する。 6 甲は、第 1 項に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に現状有姿にて引渡したものとする。					
（賃料）					

第5条 乙は賃料として、月額金●円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を甲に支払わなければならない。なお、賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの当該月の賃料は、日割計算とする。また、消費税及び地方消費税の税率が変更されたときは、関係法令等に基づき、その税率を適用した賃料に変更する。

2 甲は、関係法令の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は、賃料が近傍類似の物件の賃料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、賃料の改定を請求することができる。

3 前項の規定により、賃料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。

4 前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める賃料は、当該通知額とする。

（支払方法）

第6条 乙は、賃料を次に定める期限までに、甲に支払わなければならない。

期間	納入期限
毎年●月●日から●月●日までの賃料	●月●日

2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

（経費の負担）

第7条 乙は、【本契約に係る経費、本物件の改修に係る経費、本物件の運営及び維持管理に係る経費】を負担する。

2 貸付対象施設全体にかかる水道光熱費等は、乙の負担とする。

3 第1項の本物件の改修により本物件と一体化したもの、及び改修により本物件に取り付けられた設備、造作その他の物品の所有権は甲に帰属するものとし、甲はそれらの所有権を得たことに伴い乙に補償等をするを要しない。

（譲渡及び転貸等の禁止）

第8条 乙は、この契約により生ずる権利を譲渡し、次の各号のいずれかに該当する行為をしてはならない。あらかじめ書面による甲の承認を得た場合は、この限りでない。

（1）使用目的の変更

（2）賃借権の転貸

2 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をする場合は、事前に詳細な設計書及び図面等を提出して、甲の承諾を得なければならない。

（1）本物件の模様替え等による現状の変更及び修繕

（2）本物件の設備等の撤去及び設置

（管理義務）

第9条 乙は、貸付物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

（滅失又は毀損等）

第10条 乙は、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

（実地調査権）

第11条 甲は、本物件について随時その状況を実地にて調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（丙によるモニタリング）

第12条 甲及び乙は、丙が、自己の費用で本物件の維持管理及び運営の状況を確認し、乙による本物件の維持管理及び運営が契約関係書類に適合しているかを確認するために、モニタリングを実施することができることについて、予め了解する。

- 2 丙は、モニタリングの実施の際に、甲及び乙に事前に通知することにより、本物件の維持管理及び運営の状況について、説明及び立会いを要求することができるものとし、甲及び乙は、丙からのその要求に対し最大限協力するものとする。

(是正要求)

第13条 丙は、前条に規定するモニタリングの結果に基づき、乙に対して相当の是正期間を定めた是正要求を行うことができる。なお、丙は、是正要求を行う際は、甲に事前に通知するものとする。(乙への事前通知は不要。)

- 2 甲は、乙が丙からは是正要求を受けたにもかかわらず、丙が定めた合理的な期間内に是正措置を講じない場合、乙が本物件をその目的に従って使用しないものとみなし、違約金として【賃料の●年分】を甲に支払うものとする。ただし、丙が是正要求を取り下げた場合は、この限りでない。
- 3 前項の違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(契約解除)

第14条 甲は、乙が賃料の支払いを○ヶ月以上怠った場合、または乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠った場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは本契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が第一号から第四号に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。乙に第五号から第九号に掲げる事情が生じた場合も同様とする。

- (1) 本物件をその目的に従って使用しないとき(第13条第2項で本物件をその目的に従って使用しないものとみなされる場合を含む。)
- (2) 第3条の規定に違反したとき
- (3) 入居時に、乙について告げた事実と重大な虚偽があったことが判明したとき
- (4) その他乙が本契約の各条項に違反したとき
- (5) 銀行取引の停止
- (6) 破産手続きの開始
- (7) 民事再生手続きの開始
- (8) 会社更生手続きの開始
- (9) 特別精算手続きの開始

(返還等)

第15条 乙は、貸付期間が満了したとき又は、第14条の規定により契約を解除されたときは、甲と協議のうえ、使用に必要な改修及び修繕を行い、貸付物件を現状有姿で返還する。

- 2 貸付物件の返還に際しては、乙はいかなる名目であっても甲に対してその補償を請求することができない。

(損害賠償)

第16条 乙が、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えた場合は、乙は損害に相当する金額を甲に支払うものとする。

(有益費等の放棄)

第17条 乙は、甲に貸付物件を返還する場合は、甲に対し貸付物件に自ら投下した有益費及び必要経費等の償還を請求することはできないものとする。ただし、甲の債務不履行により乙が本契約を解除したときは、この限りでない。

(造作買取請求権の放棄)

第18条 乙は、一切の造作買取請求権を放棄し、本契約が終了した場合といえども、同請求権を甲に対して行使することはできないものとする。

(疑義等の決定)

第19条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

3-4 対象事業の事業計画の検討

(1) 観光交流施設に関する事業収支シミュレーション

元・窯元の施設群の観光拠点への改修工事（設計・工事監理を含む）及びその後の施設の維持管理・運営を想定した事業収支シミュレーションを実施する。なお、観光交流施設については、公共事業として本市の負担により実施するものとする。事業手法については、昨年度業務において定性評価が優れた結果となったＤＢＯ方式を採用する。

① 各種設定条件とその根拠

事業収支シミュレーションの実施にあたり、以下の通り条件設定を行った。

(ア) 事業期間

運営・維持管理を民間事業者に委託する事業期間については、１５年間とした。

(イ) 事業方式

先述の通りは、①従来方式で整備・維持管理・運営した場合と、②ＤＢＯ方式で整備・維持管理・運営した場合について検討を行い、事業収支の比較を行うものとする。

(ウ) 業務範囲および費用負担

本検討で対象とする業務範囲としては、元・窯元の施設群の観光交流施設への改修工事（設計・工事監理を含む）、及びその後の施設の維持管理・運営とする。

なお、費用負担については、①②いずれの手法の場合においても、全額本市が調達することを想定する。

(エ) 割引率

割引率については、直近１５年間（平成１９年度～令和３年度）の１５年国債利回り、及びＧＤＰデフレーターより、１.０８７％と設定した。

図表 50 割引率の設定

項目	値	備考
15 年国債利回り	0.9534%	平成 19 年度～令和 3 年度
GDP デフレーター（前年度比）	▲0.1333%	平成 19 年度～令和 3 年度
割引率	1.087%	

(オ) 資金調達条件

資金調達については、全額本市が調達するものとし、条件は以下を設定した。

図表 51 資金調達条件の設定

項目	割合	備考
社会資本整備総合交付金	50%	—
地方債	45%	利率 : 1.00% 償還年数 : 20 年 (2 年据置)
一般財源	5%	—

(カ) 初期投資費用

従来方式の場合の初期投資費用として、元・窯元の施設群の観光交流施設への改修工事費用について、概算を行い設定した。

なお、DBO方式を採用した場合の削減率については、令和元年度から令和3年度の直近3年間に公表されたRO方式におけるVFMの平均値から、5.16%と設定した。

図表 52 直近（令和元年度から令和3年度）のRO方式のVFM

事例名	VFM	公表日
開成山地区体育施設整備事業	6.81%	2022.02.01
厚木市文化会館改修事業	2.54%	2021.10.15
鈴鹿青少年センターと鈴鹿青少年の森の整備運営事業	6.7%	2021.06.24
府中市市民会館・中央図書館複合施設維持管理・運営等事業	5.7%	2020.09.23
湖西市環境センター基幹的設備改良工事及び長期包括運営委託事業	6.4%	2019.12.20
岡山市東部健康増進施設運営・維持管理事業	5%	2018.04.27
岡山市当新田健康増進施設運営・維持管理事業	3%	2018.04.27
平均値	5.16%	—

※ RO方式とその他の手法を組み合わせた事業については対象から除いた。

※ 「酒田港整備事業費東ふ頭交流施設改修・運営業務委託」（公表日：2021.07.14）は、事業の性格から、本事業の参考とするのが不適当だったため、対象から除いた。

出所：特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会ウェブサイト
(<https://www.PFIkyokai.or.jp/index.html>)

図表 53 初期投資費用の設定

項目	内容		備考
	①従来方式	②DBO方式	
改修設計・工事監理 業務	35,000 千円	33,193 千円	改修工事費の10%を想定。

改修工事業務	350,000 千円	331,925 千円	従来方式の場合において、本体工事費 150,000 千円、外構工事費 200,000 千円、サイン計画等 20,000 千円として設定。
合計	385,000 千円	365,118 千円	

(キ)事業収入

観光交流施設については、公共性の高い施設であり、利用にあたって使用料金等を徴収しないことを想定し、事業収入については見込まないものとした。

(ク)運営・維持管理費用

①従来方式の場合の運営・維持管理費用については、人件費、維持管理費用（委託）、光熱水費を想定し、以下の通り設定を行った。

②D B O方式の運営・維持管理費用については、指定管理料として、①の金額に削減率 5.16%を乗じることで設定した。

図表 54 運営・維持管理費用の設定

項目		内容	算出方法
①従来方式	人件費	17,900,000 円／年	本市における正規職員単価、再任用単価を基に、正規職員 1 名、再任用 3 名を配置する設定で算出。
	維持管理費	1,370,000 円／年	市内の観光交流施設（ひと・まち街道交流館）の維持管理費及び光熱水費を基に㎡単価を算出し、観光交流施設の面積（100 坪を想定）を乗じることで算出。
	光熱水費	1,140,000 円／年	
	合計	20,410,000 円／年	—
②D B O方式	指定管理料	19,355,969 円／年	①従来方式の合計額に、削減率を乗じて設定。
	合計	19,355,969 円／年	—

② 事業収支シミュレーションの実施

(ア) 事業収支シミュレーションの実施結果

先述の設定条件を踏まえ、①従来方式、②DBO方式のそれぞれの場合について、事業収支シミュレーションを実施し、本市が負担すべき公共負担額を以下の通り算定した。

②DBO方式における公共負担額は、①従来方式を下回った。

図表 55 事業収支シミュレーションの実施結果

(単位 千円)			従来方式	DBO方式	
歳入			402, 325	381, 548	
	国庫支出金等		211, 750	200, 815	
	地方債		190, 575	180, 733	
	運営収入等		0	0	
	法人税関連		-	0	
	公租公課		-	0	
歳出			942, 177	893, 521	
	建設事業費小計		636, 027	603, 181	
	建設事業費	公債費	利息	21, 952	20, 819
			元本	190, 575	180, 733
		民間調達	利息	-	0
			元本	-	0
			割賦代分	消費税	-
		その他調達分		423, 500	401, 629
	運営維持管理費		306, 150	290, 340	
	公租公課充当分		-	0	
公共負担額	現在価値換算前	539, 852	511, 973		
	現在価値換算後	490, 628	465, 291		
V F M			5. 2%		
(割引率 1.09%)					

(イ) VFM算出結果

本事業において、①従来方式、②DBO方式の手法について、事業収支シミュレーションを実施し、本市が負担すべき公共負担額を以下の通り算定した結果、②DBO方式を採用した場合のVFMは5.2%となった。

（２）民間施設に関する事業収支シミュレーション

民間施設については、市民等から借り上げた空き家等の改修・マスターリース事業を想定した事業収支シミュレーションを実施する。なお、民間施設については、民間事業者による独立採算事業として、本市による費用負担は原則行わないものとする。

① 各種設定条件とその根拠

事業収支シミュレーションの実施にあたり、以下の通り条件設定を行った。

なお、事業収支の試算にあたり、施設運営事業者（テナント）と開発事業者（まちづくり会社）に分けて実施する。

（ア）概算工事費

１期開発規模は、５棟８室を想定し、レストラン、陶芸バー、サウナ、ギャラリー等を開発検討する。２期開発フェーズでは宿泊棟を主に整備する。これらの開発に要する施設の改修工事費用について、概算を行い設定した。

図表 56 概算工事費の算出

物件	機能	宿泊棟		概算工事費（百万円）			
		室数	室面積	工事費	設計監理・企画管理費	小計	概算総額
1期	8_元銭湯	—	—	42.4	4.9	47.2	262.6
	13_元製陶工場	2	114	55.1	6.3	61.4	
	14_元製陶工場	2	120	58.2	6.7	64.9	
	15_元製陶工場	2	51	36.8	4.2	41.1	
	16_住宅	2	89	43.1	5.0	48.0	
2期	17_住宅	4	86	83.3	9.7	92.9	170.0
	18_住宅	2	142	69.0	8.0	77.1	

（イ）主要経営指標の整理

事業収入の算出にあたって主要経営指標を整理した。さらに、事業者ヒアリングや類似施設の実績値等を踏まえ、宿泊棟やカフェ・レストランに関する平均稼働率、利用可能部屋数の設定、想定テナント家賃の考え方を整理した。

図表 57 主要経営指標の整理

項目	内容	考え方
利用可能部屋数	1 年目：2,920 部屋 2 年目以降：5,110 部屋	提供部屋数(1 期 計 8 室、2 期 計 6 室、合計 14 室)×365 日で計算。
宿泊部屋数	1 年目：840 部屋 2 年目：1,643 部屋 3 年目以降：1,789 部屋	対象物件の形状、面積を鑑み、物件あたりの宿泊部屋数を暫定的に設定し、物件あたり部屋数×年間営業日数(365 日稼働前提)×稼働率(30～35%)で計算。
平均稼働率（宿泊）	1 年目：29% 2 年目：33% 3 年目以降：35%	類似施設の実績値等に基づき設定。
平均宿泊単価	21,833 円/人	類似施設の実績値を参考に各棟の規模を踏まえ 20,000 円～23,000 円と設定し、その平均値。
平均稼働率（カフェ・レストラン）	1 年目：33% 2 年目：43% 3 年目以降：50%	類似施設の実績値等に基づき設定。
カフェ・レストラン客席数	60 席	類似施設の実績値等に基づきカフェを 20 席、レストランを 40 席と暫定的に設定。
平均単価	5,000 円	類似施設の実績値等に基づきカフェの平均単価を 2,000 円、レストランは 8,000 円と設定し、その平均値。
テナント家賃	1 年目：48,466 千円 2 年目：53,464 千円 3 年目以降：54,808 千円	類似施設や他地域実績等も鑑みながら、宿泊及びカフェ・レストランの合計賃借料ベースで以下の通り計算。 【宿泊】 固定家賃 32,000 千円/年＋変動家賃 ホテル売上×10%にて設定。 【カフェ・レストラン】 固定家賃 10,000 千円/年＋変動家賃 レストラン売上×5%にて設定。

(ウ)事業収入

施設運営事業者のテナント家賃が、開発事業者（まちづくり会社）の売上となるように事業収支を設定した。

(エ) 資金調達条件

令和6年度に実施予定の観光庁「歴史的資源を活用した観光まちづくりの推進（大規模改修）」補助金の活用を想定する。補助率は1/2、上限2億円となる。

工事費＋設計監理費（企画管理費は補助対象から除く）に対して50%の補助金が採択されることとなり、補助金の総額は工事費に対して約61%を占める設定とした。

図表 58 資金調達条件の設定

項目	工事費に占める割合	考え方
歴史的資源を活用した観光まちづくりの推進（大規模改修）	61%	補助率は1/2、上限2億円 工事費＋設計監理費（企画管理費は補助対象から除く）に対して50%の補助

(オ) 事業期間

第1期及び第2期開発に要する初期投資額を踏まえ、シニアローンの完済時期を考慮し、事業期間を17年間とした。

② 事業収支シミュレーションの実施

先述の設定条件を踏まえ、①施設運営事業者（テナント）、②開発事業者（まちづくり会社）のそれぞれの場合について、事業収支シミュレーションを実施した。結果を次頁に示す。

(ア)施設運営事業者の事業収支シミュレーションの実施結果

1. 施設運営事業者収支

主要経営指標	Year1	Year2	Year3	Year4	Year5	Year6	Year7	Year8	Year9	Year10	Year11	Year12	Year13	Year14	Year15	Year16	Year17
利用可能部屋数	2,920	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110
宿泊部屋数(営業ベース)	840	1,643	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789
平均稼働率	29%	33%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
宿泊人数	2,099	4,106	4,471	4,471	4,471	4,471	4,471	4,471	4,471	4,471	4,471	4,471	4,471	4,471	4,471	4,471	4,471
平均宿泊単価(円)/人	21,833	21,833	21,833	21,833	21,833	21,833	21,833	21,833	21,833	21,833	21,833	21,833	21,833	21,833	21,833	21,833	21,833
平均利用人数/部屋	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
カフェ・レストラン客席数	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
カフェ・レストラン稼働率	33%	43%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
合計利用者数	6,257	8,134	9,699	9,699	9,699	9,699	9,699	9,699	9,699	9,699	9,699	9,699	9,699	9,699	9,699	9,699	9,699
平均単価(円)	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
PL (単位：千円)	Year1	Year2	Year3	Year4	Year5	Year6	Year7	Year8	Year9	Year10	Year11	Year12	Year13	Year14	Year15	Year16	Year17
売上高	84,054	139,665	158,423	158,423	158,423	158,423	158,423	158,423	158,423	158,423	158,423	158,423	158,423	158,423	158,423	158,423	158,423
運営費合計	119,335	147,592	152,521	145,187	142,187	142,187	142,187	142,187	142,187	142,187	142,187	142,187	142,187	142,187	142,187	142,187	142,187
内、テナント家賃	48,466	53,464	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808
EBIT	▲ 35,281	▲ 7,928	5,902	13,236	16,236	16,236	16,236	16,236	16,236	16,236	16,236	16,236	16,236	16,236	16,236	16,236	16,236
税引後当期純利益	▲ 22,298	▲ 5,312	3,955	8,868	10,878	10,878	10,878	10,878	10,878	10,878	10,878	10,878	10,878	10,878	10,878	10,878	10,878

※施設運営事業者のテナント家賃が、開発事業者（まちづくり会社）の売上となる。

(イ)開発事業者の事業収支シミュレーションの実施結果

2. 開発事業者収支

PL (単位：千円)	Year1	Year2	Year3	Year4	Year5	Year6	Year7	Year8	Year9	Year10	Year11	Year12	Year13	Year14	Year15	Year16	Year17
売上高	48,466	53,464	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808	54,808
販管費合計	75,209	62,144	31,678	31,678	31,678	31,678	31,678	31,678	31,678	31,678	31,678	31,678	31,678	31,678	31,678	14,976	9,898
営業利益	▲ 26,743	▲ 8,681	23,129	23,129	23,129	23,129	23,129	23,129	23,129	23,129	23,129	23,129	23,129	23,129	23,129	39,832	44,910
利息	6,715	10,188	9,606	8,911	8,216	7,520	6,825	6,129	5,434	4,739	4,043	3,348	2,653	1,957	1,262	0	0
経常利益	▲ 33,458	▲ 18,869	13,523	14,218	14,914	15,609	16,304	17,000	17,695	18,391	19,086	19,781	20,477	21,172	21,867	39,832	44,910
税引後当期純利益	▲ 33,458	▲ 18,869	4,057	4,265	4,474	4,683	4,891	5,100	5,309	5,517	5,726	5,934	6,143	6,352	6,560	11,950	13,473

CF計算書 (単位：千円)	Year1	Year2	Year3	Year4	Year5	Year6	Year7	Year8	Year9	Year10	Year11	Year12	Year13	Year14	Year15	Year16	Year17
当期損益	▲ 33,458	▲ 18,869	4,057	4,265	4,474	4,683	4,891	5,100	5,309	5,517	5,726	5,934	6,143	6,352	6,560	11,950	13,473
減価償却費	16,703	21,780	21,780	21,780	21,780	21,780	21,780	21,780	21,780	21,780	21,780	21,780	21,780	21,780	21,780	5,078	0
消費税支払い	▲ 29,765	▲ 18,280	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業CF	▲ 46,520	▲ 15,368	25,837	26,046	26,254	26,463	26,672	26,880	27,089	27,297	27,506	27,715	27,923	28,132	28,341	17,027	13,473
投資CF (改修費)	235,540	152,330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
シニア借入	223,827	123,862	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
シニア弁済	0	▲ 14,922	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 8,257
補助金	129,547	83,782	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
自己資金	1,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務CF	354,374	192,722	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 23,179	▲ 8,257
現預金増減	72,314	25,024	2,658	2,866	3,075	3,284	3,492	3,701	3,910	4,118	4,327	4,535	4,744	4,953	5,161	▲ 6,152	5,216
CF累計額	72,314	97,338	99,996	102,862	105,938	109,221	112,714	116,415	120,324	124,442	128,769	133,304	138,048	143,001	148,162	142,010	147,226
シニア借入残高	223,827	332,768	309,588	286,409	263,230	240,050	216,871	193,692	170,512	147,333	124,154	100,974	77,795	54,616	31,437	8,257	0

※Year1/Year2 の販管費について、工事費以外の「設計監理・企画管理費」を含めて費用化。

※投資 CF (改修費) について、概算工事費の工事費のみを計上。

4. 観光交流施設の業務内容等の検討

4-1 業務内容の検討

空き家となった元・窯元の施設群を市が取得・リノベーションし公共施設とすることで新たな観光交流施設として活用する。公共施設である観光交流施設の改修と長期の運営は、昨年度調査よりＤＢＯ（Design Build Operate）方式が最適な事業手法であることが明らかとなった。本事業では、まちづくり会社が観光交流施設のＤＢＯ事業と対象空き家等の改修・マスターリース事業、本事業全体の事業計画の立案を一体的に実施することを想定する。

（１）整備に関連する業務内容の整理

D（Design）B（Build）に対応する設計・建設業務については、以下の業務内容が想定される。

（ア）設計業務

- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務
- ・ 各種申請等業務
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

（イ）建設業務

- ・ 改修施工業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 什器備品等調達・設置業務
- ・ 引渡し業務
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

（２）管理運営業務の整理

まちづくり会社は、観光交流施設を指定管理者制度により包括的で長期的な施設の管理運営を実施することとする。

O（Operate）に対応する管理運営業務内容の整理にあたり、本市における類似施設として、交流系施設の指定管理業務を洗い出し、基本的な管理運営業務のほか、観光まちづくりや地域活性化等に寄与する業務内容についても抽出し、本事業の業務内容として位置づけることとする。

上記を踏まえ、類似施設として抽出した交流系施設の管理運営業務の内容は下表の通り。特に観光まちづくりや地域活性化等を目的とする業務内容（下表太字着色箇所）については、本事業の目的を達成するために必要な業務として、管理運営業務に位置付けていくことが望ましい。

図表 59 類似施設における指定管理業務内容

施設名	管理運営基準書（業務仕様書）における管理運営業務
甲賀市信楽産業展示館	(1) 施設貸出・受付業務 主に以下の点に留意した上で、適切な利用の予約（以下「予約」という。）の貸出・受付業務を実施すること。 1. 予約受付の際には、利用しようとする者に関する必要な情報（代表者、人数、利用日等）を正確に把握し、予約台帳等において適正に管理すること。 2. 予約は、インターネットの活用など、円滑かつ確実な方法をとること。 3. 予約のキャンセルや本施設の実際の利用にあたり、利用希望者との間で可能な限り疑義が生じることのないよう、必要な情報の提供を正確に行うこと。 4. 信楽産業展示館を利用しようとする者に関しては、利用日の3日前までに規定の申請書の提出を受けるものとする。指定管理者は当該申請書の内容を審査し、支障がないと認めたときには、規定の承認書を利用しようとする者に対して交付するものとする。 5. 利用しようとする者に対する指定管理者の承認は、特別の理由がある場合以外は申し込み順によるものとする。 6. 予約状況等に疑問及び不明な点等があった場合は、必要に応じて利用予定者に対して確認を行う等、適切な対応を実施し、無断キャンセル等の防止に努め、本施設の有効活用に努めること。 (2) 備品等貸出業務 指定管理者は、本施設の利用上に必要な備品を利用者に貸し出すこと。 (3) 広報プロモーション業務 指定管理者は、本施設が公の施設として広く利用者に利用していただけるよう、インターネットやマスコミ、地域の情報紙などを活用して本施設の情報を発信するなど、適切な広報プロモーション業務を実施すること。 (4) 提案事業 指定管理者は、施設の設置目的を効果的に達成するため、提案事業を実施することができる。提案事業を実施するに際しては、あらかじめ市と協議の上、承認を得ること。 提案事業の実施に際しては、指定管理者は本施設を無償で利用することができる。提案事業で得た収入は、当該提案事業経費又は指定管理経費に充てるものとする。なお、特に本施設の設置目的等にふさわしくないと認められる内容の事業提案については、市が当該事業の実施を認めないことがある。

施設名	管理運営基準書（業務仕様書）における管理運営業務
甲賀市あいの土山文化ホール	（１）施設貸出・受付業務 主に以下の点に留意した上で、適切な利用の予約（以下「予約」という。）の貸出・受付業務を実施すること。 1. 予約受付の際には、利用しようとする者に関する必要な情報（代表者、人数、利用日等）を正確に把握し、予約台帳等において適正に管理すること。 2. 予約のキャンセルや本施設の実際の利用にあたり、利用希望者との間で可能な限り疑義が生じることのないよう、必要な情報の提供を正確に行うこと。 3. 本施設を利用しようとする者に関しては、利用期日の１５日前までに、規定の申請書の提出を受けるものとする。指定管理者は当該申請書の内容を審査し、支障がないと認めたときには、規定の承認書を利用しようとする者に対して交付するものとする。 4. 利用しようとする者に対する指定管理者の承認は、特別の理由がある場合以外は申し込み順によるものとする。 5. 前２号の規定にかかわらず、市主催事業等優先される使用日程については、市、指定管理者及び関係者との協議により決定する。 6. 予約状況等に疑問及び不明な点等があった場合は、必要に応じて利用予定者に対して確認を行う等、適切な対応を実施し、無断キャンセル等の防止に努め、本施設の有効活用に努めること。 （２）展示業務 指定管理者は、本施設における展示サービスの提供並びに事業評価の結果や利用ニーズ等を踏まえた広報、接客、事業活動等を通じて積極的に利用者の増加に努めること。 展示物については、適宜、簡易清掃を行い、美観の向上に努め、また機械機器等の展示物については適切な点検・保守・修繕を行うこと。 （３）備品等貸出業務 指定管理者は、本施設の利用上に必要な備品を利用者に貸し出すこと。 （４）広報宣伝業務 本施設が公の施設として広く地域住民に利用していただけるよう、インターネットやマスコミ及び地域の情報紙などを活用し、本施設の情報を発信する等、適切な広報宣伝業務を実施すること。 （５）提案事業 指定管理者は、施設の設置目的を効果的に達成するため、提案事業を実施することができる。提案事業を実施するに際しては、あらかじめ市と協議の

施設名	管理運営基準書（業務仕様書）における管理運営業務
	上、承認を得ること。 提案事業の実施に際しては、指定管理者は本施設を無償で利用することができる。提案事業で得た収入は、市の収入とするか当該提案事業経費又は指定管理経費に充てるものとする。なお、特に本施設の設置目的等にふさわしくないと認められる内容の事業提案については、市が当該事業の実施を認めないことがある。 （６）自主事業 指定管理者は、施設の利用者が本施設を快適に利用することができるよう、物品販売や自動販売機の設置・運営等、効果的な自主事業を実施することができる。自主事業を実施するに際しては、あらかじめ市と協議の上、承認を得ること。 自主事業を実施することによる経費はすべて指定管理者の負担とし、責任の所在はすべて指定管理者にあるものとする。なお、自主事業を実施する場合には、あらかじめ市と協議し、原則、施設の使用許可（設置目的内）あるいは目的外使用許可（設置目的外）を受け、利用料もしくは使用料を支払わなければならない。
甲賀市大河原ふれあいホール	（１）施設貸出・受付業務 主に以下の点に留意した上で、適切な利用の予約（以下「予約」という。）の貸出・受付業務を実施すること。 1. 予約受付の際には、利用しようとする者に関する必要な情報（代表者、人数、利用日等）を正確に把握し、予約台帳等において適正に管理すること。 2. 予約は、インターネットの活用など、円滑かつ確実な方法をとること。 3. 予約のキャンセルや本施設の実際の利用にあたり、利用希望者との間で可能な限り疑義が生じることのないよう、必要な情報の提供を正確に行うこと。 4. 大河原ふれあいホールを利用しようとする者に関しては、使用期日の１日前までに規定の申請書の提出を受けるものとする。指定管理者は当該申請書の内容を審査し、支障がないと認めたときには、規定の承認書を利用しようとする者に対して交付するものとする。 5. 利用しようとする者に対する指定管理者の承認は、特別の理由がある場合以外は申し込み順によるものとする。 6. 予約状況等に疑問及び不明な点等があった場合は、必要に応じて利用予定者に対して確認を行う等、適切な対応を実施し、無断キャンセル等の防止に努め、本施設の有効活用に努めること。

施設名	管理運営基準書（業務仕様書）における管理運営業務
	(2) 自主事業 指定管理者は、施設の利用者が本施設を快適に利用することができるよう、物品販売や自動販売機の設置・運営等、効果的な自主事業を実施することができる。自主事業を実施するに際しては、あらかじめ市と協議の上、承認を得ること。 自主事業を実施することによる経費はすべて指定管理者の負担とし、責任の所在はすべて指定管理者にあるものとする。なお、自主事業を実施する場合には、あらかじめ市と協議し、原則、施設の使用許可（設置目的内）あるいは目的外使用許可（設置目的外）を受け、利用料もしくは使用料を支払わなければならない。 (3) 市・関係機関等との連絡調整業務 指定管理者は、本施設の運営に関し、必要に応じて市や関係機関と緊密な連絡調整を図ること。
甲賀市ひと・まち街道交流館	(1) 施設貸出・受付業務 主に以下の点に留意した上で、適切な利用の予約（以下「予約」という。）の貸出・受付業務を実施すること。 1. 予約受付の際には、利用しようとする者に関する必要な情報（代表者、人数、利用日等）を正確に把握し、予約台帳等において適正に管理すること。 2. 予約は、インターネット等を利用した円滑かつ確実な方法をとること。 3. 予約のキャンセルや本施設の実際の利用にあたり、利用希望者との間で可能な限り疑義が生じることのないよう、必要な情報の提供を正確に行うこと。 4. 本施設を利用しようとする者に関しては、使用期日の7日前までに規定の申請書の提出を受けるものとする。指定管理者は当該申請書の内容を審査し、支障がないと認めたときには、規定の承認書を利用しようとする者に対して交付するものとする。 5. 利用しようとする者に対する指定管理者の承認は、特別の理由がある場合以外は申し込み順によるものとする。 6. 予約状況等に疑問及び不明な点等があった場合は、必要に応じて利用予定者に対して確認を行う等、適切な対応を実施し、無断キャンセル等の防止に努め、本施設の有効活用に努めること。 (2) 展示業務 指定管理者は、本施設において定常的に展示サービスを提供し、利用者への接客を積極的に行い、利用者の啓発に努めること。また、事業評価の結果

施設名	管理運営基準書（業務仕様書）における管理運営業務
	や利用ニーズ等を踏まえ、広報、接客、事業活動等を通じて積極的に利用者の増加に努めること。 指定期間中は、現状の展示物を常設展示として予定しているが、常設展示の展示替え・企画展示の開催について、指定管理者は積極的な提案を行い、観光企画推進課と協議の上、展示サービス、利用者満足向上のためのサービス提供を行うこと。 展示物については、適宜、簡易清掃を行い、美観の向上に努め、また機械機器等の展示物については適切な点検・保守・修繕を行うこと。 （３）備品等貸出業務 指定管理者は、本施設の利用上に必要な備品を利用者に貸し出すこと。 （４）広報宣伝業務 本施設が公の施設として広く利用者に利用していただけるよう、インターネットやマスコミ及び地域の情報紙などを活用し、本施設の情報を発信する等、適切な広報宣伝業務を実施すること。 （５）自主事業 指定管理者は、施設の設置目的を効果的に達成するため、提案事業を実施することができる。提案事業を実施するに際しては、あらかじめ市と協議の上、承認を得ること。 提案事業の実施に際しては、指定管理者は本施設を無償で利用することができる。提案事業で得た収入は、市の収入とするか当該提案事業経費又は指定管理経費に充てるものとする。なお、特に本施設の設置目的等にふさわしくないと認められる内容の事業提案については、市が当該事業の実施を認めないことがある。
甲賀市水口東部コミュニティセンター	（１）施設貸出・受付 業務 主に以下の点に留意した上で、適切な利用の予約（以下「予約」という。）の貸出・受付業務を実施すること。 1. 予約受付の際には、利用しようとする者に関する必要な情報（代表者、人数、利用日等）を正確に把握し、予約台帳等において適正に管理すること。 2. 予約は、インターネット等を利用した円滑かつ確実な方法をとること。 3. 予約のキャンセルや センターの実際の利用にあたり、利用希望者との間で可能な限り疑義が生じることのないよう、必要な情報の提供を正確に行うこと。 4. 甲賀市コミュニティセンター施設を利用しようとする者に関しては、使用期日の前日までに、規定の申請書の提出を受けるものとする。指定

施設名	管理運営基準書（業務仕様書）における管理運営業務
	管理者は当該申請書の内容を審査し、支障がないと認めたときには、規定の承認書を利用しようとする者に対して交付するものとする。 5. 利用しようとする者に対する指定管理者の承認は、特別の理由がある場合以外は申し込み順によるものとする。 6. 予約状況等に疑問及び不明な点等があった場合は、必要に応じて利用予定者に対して確認を行う等、適切な対応を実施し、無断キャンセル等の防止に努め、センターの有効活用に努めること。 （２）展示業務 指定管理者は、センターにおいて定常的に展示サービスを提供し、利用者への接客を積極的に行い、利用者の啓発に努めること。また、事業評価の結果や利用ニーズ等を踏まえ、広報、接客、事業活動等を通じて積極的に利用者の増加に努めること。 指定期間中は、現状の展示物を常設展示として予定しているが、常設展示の展示替え・企画展示の開催について、指定管理者は積極的な提案を行い、市と協議の上、展示サービス、利用者満足向上のためのサービス提供を行うこと。展示物については、適宜、簡易清掃を行い、美観の向上に努め、また機械機器等の展示物については適切な点検・保守・修繕を行うこと。 （３）備品等貸出業務 指定管理者は、センターの利用上に必要な備品を利用者に貸し出すこと。 （４）広報宣伝業務 センターが公の施設として広く利用者に利用していただけるよう、インターネットやマスコミ及び地域の情報紙などを活用し、センターの情報を発信する等、適切な広報宣伝業務を実施すること。 （５）提案事業 提案事業のイメージについては別紙で示します。

（３）観光交流施設の業務内容

（１）及び（２）で整理した観光交流施設の業務内容を改めて整理すると下表の通りとなる。これら業務をＤＢＯ事業として、本施設の整備、その後の管理運営までを含めて一体的に実施することを想定する。

図表 60 観光交流施設の業務内容（案）

管理業務の範囲		
施設の維持管理業務		
	建築物保守管理業務	
	建築設備保守管理業務	
	備品等保守管理業務	
	清掃業務（廃棄物処理、害虫駆除等含む）	
	外構保守管理業務	
	保安警備業務	
	植栽管理業務	
	環境衛生管理業務	
	小規模修繕業務	
施設の運営業務		
	受付・利用案内にかかる業務	
	利用料金の徴収にかかる業務	
	物品等の管理にかかる業務	
	安全管理・災害時対応にかかる業務	
	事業報告にかかる業務	
	観光まちづくりや地域活性化等にかかる業務	広報プロモーション業務
		施設を活用した地域の活性化及び観光振興に係る業務
		地域の資源を活かし地域内外の交流を図るための業務
		市主催事業協力業務
		その他、上記以外で必要な業務
自主事業		

4-2 観光交流施設の整備・運営事業の契約締結に係る書類の作成支援

(1) 本事業の実施にあたり必要な契約等の整理

本事業では、本事業の事業主体であるまちづくり会社が、観光交流施設のＤＢＯ事業と対象空き家等の改修・マスターリース事業、本事業全体の事業計画の立案を一体的に実施するものである。

観光交流施設は、空き家となった元・窯元の施設群を本市が取得し、まちづくり会社がリノベーションし、公共施設として改修する。さらに、まちづくり会社は、観光交流施設を指定管理者制度により包括的で長期的な施設の管理運営を実施する。

本事業の実施にあたり、観光交流施設に関して主にまちづくり会社と本市が締結する契約内容について、下表の通り整理を行った。

まず、基本契約によって、本事業全体の基本的な条件を規定する。基本契約は、観光交流施設の整備・運営業務に関する各契約が包括的にまとめられている。この基本契約に基づき、まちづくり会社は、観光交流施設に係る建築設計業務委託契約、建築工事監理業務委託契約、建設工事請負契約を締結する。また、公の施設である観光交流施設をまちづくり会社が運営管理する場合は、指定管理業務に関する基本協定を締結する。

図表 61 本事業実施にあたり必要な契約等の構造

書類名	契約主体	契約概要
基本契約	まちづくり会社・各業務担当企業・本市	・ 以下に示す契約を包括する契約。事業目的、契約主体の役割、各契約の位置づけ等を規定する。
建築設計業務委託契約	まちづくり会社・各業務担当企業・本市	・ 本市が、観光交流施設の設計業務をまちづくり会社に委託するにあたり、必要な契約。
建築工事監理業務委託契約	まちづくり会社・各業務担当企業・本市	・ 本市が、観光交流施設の工事監理業務をまちづくり会社に委託するにあたり、必要な契約。
建設工事請負契約	まちづくり会社・各業務担当企業・本市	・ 本市が、観光交流施設の建設業務をまちづくり会社に委託するにあたり、必要な契約。
指定管理者基本協定	まちづくり会社・各業務担当企業・本市	・ 本市が、観光交流施設の指定管理者をまちづくり会社に指定するにあたり、必要な契約。

(2) 基本契約に関する整理

本事業の実施にあたり、主にまちづくり会社と本市が締結する基本契約の構成及び記載事項等について、下表の通り整理を行った。

図表 62 基本契約で定めるべき事項等

章立て・条項見出し	主な記載事項	留意事項・検討事項
第1章 総則		
目的	・ 事業の目的を記載する。	・ 本事業の実施を通じて、本市の地域課題解決に資するまちづくりを実現することを明記する。
用語の定義	・ 「本事業」「まちづくり会社」やまちづくり会社に出資する構成員、各業務の担当企業等、本事業実施に係る用語を定義する。	
法令の遵守	・ 本市・まちづくり会社が法令を順守すべき旨を記載する。	
書類の適用関係	・ 基本契約に添付される事業計画書等の書類および、それらの効力の優先度を記載する。	
第2章 本市及びまちづくり会社の役割等		
本市及びまちづくり会社の役割等	・ 本市及びまちづくり会社（各業務の担当企業含む）の役割分担を記載する。 ・ 第三者委託についての規定を記載する。 ・ 各業務担当企業の変更についての規定を記載する。	・ 第三者委託を認める業務範囲について、今後の検討事項。 ・ 各業務担当企業の変更規定内容は今後の検討事項。
第3章 本事業に係る契約及び条件	・ 本事業において締結すべき契約を整理する。	
第4章 まちづくり会社の業務		
第1節 共通事項		
事業計画書の取扱い	・ まちづくり会社は、本市の承諾を得た事業計画に基づき本事業を履行する旨を記載する。 ・ 事業計画の変更についての規定を記載する。	・ 事業計画は5～10年ごとの更新・見直しを求めることを想定。
許認可・届出等	・ まちづくり会社は、自らの責任及び費用負担により、本事業の実施に必要な許認可・届出等を行う旨を記載する。	
近隣関係	・ まちづくり会社及び本市は、それぞれの役割分担により、近隣住民等と調整を行う旨を記載する。	・ まちづくり会社と本市のリスク分担については、今後の検討事項。
経営状況の報告	・ まちづくり会社は、本事業の財務及び運営状況を本市に報告する旨を記載する。	・ 報告する頻度については、今後の検討事項。

章立て・条項見出し		主な記載事項	留意事項・検討事項
	追加費用等の負担	・ 本市・まちづくり会社それぞれの帰責事由により追加費用が発生した場合の費用負担の分担を記載。	・ 双方の帰責事由でないときは、両者協議のうえ各自負担を想定。
第2節 統括管理及びまちづくりに係る業務			
	統括管理業務の実施	・ まちづくり会社の代表企業が統括責任者等を配置し、統括責任業務を実施する旨を記載する。	・ 統括管理業務内容について定める書類が本契約以外にないため、詳細記述が必要。
	本市まちづくりへの協力	・ まちづくり会社は事業目的を達成するため、本市や関係団体のまちづくりについて連携・協力を行う旨を記載する。	・ 具体的に実施を求める業務を定めるかについては今後の検討事項。
第3節 観光交流施設の整備			
	事前調査等	・ 公の施設として整備する観光交流施設について、まちづくり会社が設計業務、建設業を行う旨を記載する。 ・ 公の施設として運営管理する観光交流施設について、指定管理者として運営管理を行う旨を記載する。 ・ 公の施設の指定管理期間を記載する。 ・ 指定管理者指定（指定管理者基本協定締結）にあたっては、議決が条件となる旨を記載する。	・ 業務の詳細は別途指定管理者基本協定及び業務仕様書に記載する。
	観光交流施設の設計の実施		
	観光交流施設の建設の実施		
	工程の変更等		
	観光交流施設の維持管理業務の実施		
	観光交流施設の運営業務の実施		
	報告		
第4節 是正要求			
	是正要求	・ 本市は、まちづくり会社を実施する事業について、本契約に相違すると判断した場合は是正を求めることができる旨を記載する。	・ 改善要求を本市が行う場合は是正措置、是正措置が講じられない場合等のルールについて、今後の検討事項。
第5章 法令変更等及び不可抗力			
	法令変更等及び不可抗力	・ 法令変更等及び不可抗力により業務履行が困難になった場合、追加費用や損害が発生した場合等について、本市とまちづくり会社の対応や費用負担等を記載する。	・ 対応方法や費用負担については本市との協議により決定することが一般的。 ・ 感染症の流行等の不可抗力について、詳細の規定を定めるかは今後の検討事項。
第6章 契約期間及び契約の終了			
	契約期間及び契約満了による終了	・ 基本契約の有効期間を記載する。	・ 契約期間について、10年等と明確に定めるか、今後の検討事項。
第7章 本契約の解除及び終了に関する事項			
	本市の解除権	・ 本市は、まちづくり会社の帰責事由等により本契約の一部又は全てを解除することができる旨を記載する。	・ 解除できる条件について、今後の検討事項。

章立て・条項見出し		主な記載事項	留意事項・検討事項
	まちづくり会社の解除権	・ まちづくり会社は、本市帰責事由等により本契約の一部又は全てを解除することができる旨を記載する。	
	まちづくり会社の帰責事由による契約解除の効力	・ まちづくり会社もしくは本市は、自らの帰責事由等による契約解除で追加費用や損害が発生した場合、賠償する必要がある旨を記載する。	・ 解除の原因に関わらず、基本契約解除に伴い関連事業は全て終了することが想定される。その際に発生し得る具体ケースについて、今後の検討事項。
	本市の帰責事由による契約解除の効力		
	法令等の変更等又は不可抗力による解除	・ 法令等の変更等又は不可抗力により事業継続が困難になった場合は、本市とまちづくり会社の協議により契約解除ができる旨を記載する。	
	関係書類の引渡し等	・ まちづくり会社は、契約終了時に必要な関係書類を本市に引き渡す旨を記載する。	
第8章 その他			
	権利義務の譲渡等	・ 本市が、まちづくり会社の本契約等に係る地位や権利義務を譲渡・処分することを承諾する場合の条件を記載する。	
	一般的侵害	・ 本市又はまちづくり会社の相手方への損害賠償について記載する。	
	第三者に及ぼした損害	・ 本市又はまちづくり会社の、第三者への損害賠償について記載する。	
	秘密の保持	・ 秘密情報の守秘義務について記載する。	
	特許権等の使用	・ まちづくり会社が第三者の特許権等を使用する際の責任を負う旨について記載する。	
	著作権	・ 作成書類等の著作権は作成者に帰属する旨を記載する。	
	解釈	・ 本契約等に定めない事象が発生した際は双方協議する旨を記載する。	
	本契約の変更	・ 契約変更は双方合意のもと行う旨を記載する。	
	準拠法及び裁判管轄	・ 日本国の法令に準拠する旨、管轄裁判所を記載する。	
	雑則	・ 双方合意等に当たっては書面で行う旨等を記載する。	

前項の基本契約の構成及び記載事項等を踏まえ、主にまちづくり会社と本市が締結する基本契約書（案）について、下記の通り整理した。

図表 63 基本契約書（案）

基本契約書（案）	
●●●●事業（以下「本事業」）の実施に関して、甲賀市（以下「甲」）と●●（以下「乙」）は、次のとおり基本契約（以下「本契約」）を締結する。	
第1章 総則	
（目的）	
第1条	本契約は、甲賀市の地域課題解決に資する観光まちづくりの実現を目指し、本事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。
（用語の定義）	
第2条	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、●●●●をいう。
（2）	「本施設」とは、観光交流施設をいう。
2	前項に定める用語の定義について、甲及び乙等の合意により変更がなされた場合には、前項の定義はかかる変更後のものをいうものとする。
（法令の遵守）	
第3条	甲及び乙等は、本事業の実施に当たっては、法令を遵守しなければならない。
（書類の適用関係）	
第4条	本契約の内容について齟齬又は矛盾がある場合には、本契約及び事業計画書の順で優先的な効力を有する。ただし、事業計画書の内容が本契約に定める水準を超える場合には、その限りにおいて事業計画書が本契約に優先する。
2	前項に規定する各書類間で疑義が生じた場合は、甲及び乙等の間において協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定するものとする。
第2章 甲及び乙等の役割等	
（甲及び乙等の役割等）	
第5条	本事業において、甲及び乙等は、おおむね次に掲げる役割を果たすものとする。
（1）	甲は、本事業の発注者としての業務を行う。
（2）	乙は、本施設の設計、工事監理、建設工事、維持管理・運営にかかる業務を実施する。
第3章 本事業に係る契約及び条件	
（甲及び乙が締結すべき契約等）	
第6条	乙は、前条に規定する業務を履行するため、次の各号に従い甲と契約及び協定を締結する。
（1）	乙は、乙が第7条第1項の事業計画書について甲の承諾を得た後速やかに、甲が示す建築設計業務委託契約書のひな型に基づき、設計・監理担当企業をして、本施設の建築設計業務委託契約を甲と締結させる。業務報酬の金額及び支払の時期は建築設計業務委託契約約款に定めるとおりとする。
（2）	乙は、次号の建設工事請負契約の本契約の締結と同時に、甲が示す建築工事監理業務委託契約書のひな型に基づき、設計・監理担当企業をして、本施設の建築工事監理業務委託契約を甲と締結させる。業務報酬の金額及び支払の時期は建築工事監理業務委託契約約款に定めるとおりとする。
（3）	乙は、建築設計業務委託契約に基づき本施設の設計図書が完成した後、建設担当企業をして、本施設の建築にかかる建設工事請負契約の仮契約を甲と締結させ、甲賀市議会の議決を経て、同契約の本契約を締結させる。かかる建設工事請負契約は甲が示す建設工事請負契

約書のひな型及び同約款に基づき、本施設の設計図書を建設工事請負契約の設計図書として、締結する。請負代金の金額及び支払の時期は建設工事請負契約約款に定めるとおりとする。なお、建築設計業務委託契約の成果物として甲に提出された設計図書については、工事費見積りを含むその内容について乙はあらかじめ了解しているものと看做す。

(4) 甲は運営事業者を、令和●年●月を目途として、本施設の指定管理者に指定する。乙は、甲が示す本施設の指定管理に関する基本協定書のひな型に基づき、運営事業者をして、本施設の指定管理業務に関する基本協定を締結させるとともに、指定管理の初年度に係る年度協定を締結させる。指定管理料の金額は甲と乙の協議により定められた金額とする。なお、指定管理業務に関する基本協定に添付する管理運営基準書（業務仕様書）は甲と乙が協議のうえ作成する。

2 前項各号の契約及び協定締結費用については、各契約及び協定当事者が各自の費用を負担する。

3 甲の帰責事由により建設工事請負契約の議決や指定管理者の指定の議決を得られないことにより契約及び協定の締結に至らなかった場合、既に乙が本事業の準備に関して支出した費用及び本事業の応募手続に要した費用について合理的な範囲で甲が負担する。

第4章 乙の業務

第1節 共通事項

（事業計画書の取扱い）

第7条 乙は、甲の承諾を得た事業計画書に基づき、自らの責任により本事業を確実に履行する。

2 甲又は乙は、合理的な変更理由がある場合に限り、事業計画書の内容の変更の協議を相手方に申し出ることができ、当該相手方は誠実に協議をしなければならない。また、当該協議により、甲又は乙の双方が合意した事項に従い、事業計画書の内容の変更ができることとする。

3 乙は、●年ごとに事業計画書の見直しを検討し、必要に応じ事業計画書の変更を行うこととする。

4 甲は、乙が前項の事業計画書の見直しを行うにあたり、乙に対して意見を述べ又は協議の開催を申し入れることが出来る。

（許認可・届出等）

第8条 乙は、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に必要な一切の許認可の取得及び届出等を行わせ、これを維持させるものとする。ただし、甲が、本事業の実施のために許認可の取得又は届出等をする必要がある場合には、甲が必要な措置を講じるものとし、当該措置について乙等に協力を求めた場合は、乙等はこれに応じるものとする。

（近隣関係）

第9条 乙は、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に伴い近隣住民等及び環境に与える悪影響を最小限にするよう対策を講じるとともに、近隣住民等と調整を行うこととし、甲は、合理的な範囲内でこれに協力するものとする。なお、乙は本項に基づく対策及び近隣住民等との調整を実施するに当たり、事前にその内容及び実施時期等を甲に通知し、確認を得なければならない。

2 甲は、本事業の実施そのものに関する意見等並びに要望等については、甲の責任及び費用負担でこれに対処することとし、乙は、合理的な範囲内でこれに協力するものとする。

（経営状況の報告）

第10条 乙のうち運営事業者は、各事業年度の●月末日までに翌事業年度の経営計画を甲に提出し、確認を受けるものとする。

2 運営事業者は、本契約の締結後、自らの経営に関する報告書類を甲に提出し、確認を受けるものとする。

3 甲は、随時に運営事業者の経営状況及び財務状況についての説明及び報告を運営事業者に請求し、運営事業者の経営状況及び財務状況について確認をすることができるものとする。

4 甲は、前項の確認の結果、運営事業者の経営状況及び財務状況が甲が定める基準を達成し

ていない又は達成しないおそれがあると判断した場合は、運営事業者に対して改善を図ることを請求できるものとし、運営事業者は改善を図るための措置をとらなければならない。

5 甲は、甲賀市議会及び市民からの求めに応じて、第1項に定める本事業の財務及び運営状況に関する報告を、甲賀市議会及び市民に対し公開できることとする。

(追加費用等の負担)

第11条 乙は、自らの責めに帰すべき事由により、乙に追加費用が発生した場合には、当該追加費用を自ら負担する。また、自らの責めに帰すべき事由により、甲に追加費用が発生した場合には、当該追加費用のうち合理的な範囲内の費用を負担する。

2 甲は、自らの責めに帰すべき事由により、甲に追加費用が発生した場合には、当該追加費用を自ら負担する。また、自らの責めに帰すべき事由により、乙に追加費用が発生した場合には、当該追加費用のうち合理的な範囲内の費用を負担する。

3 法令変更等又は不可抗力により乙に追加費用が発生した場合の負担方法については、第26条に従う。

第2節 統括管理及びまちづくり係る業務

(統括管理業務の実施)

第12条 乙は、本事業の業務全体を統括する統括責任者を置き、その氏名その他必要な事項を直ちに甲に通知しなければならない。また、統括責任者を変更したときも同様とする。

2 乙は、本事業の安定的かつ円滑な推進のため、自らが必要と判断した業務を実施すること。

(本市まちづくりへの協力)

第13条 乙は、本事業の事業目的を達成するため、甲及び甲賀市信楽町内のまちづくりに携わる団体等と連携し、甲賀市信楽町内のまちづくり活動への協力を行うこと。

第3節 本施設の整備

(本施設の整備に係る事前調査等)

第14条 乙は、建築設計業務委託契約に基づき、本施設に係る設計・監理担当企業をして、甲の事前の承諾を得た上で、本施設の設計業務及び建設業務に必要な調査を行わせる。

(本施設の改修に係る設計の実施)

第15条 設計・監理担当企業は、建設設計業務委託契約に基づき、本施設の改修に係る設計を行う。乙は、本施設の改修に係る設計の実施において、甲と適宜協議調整を行うこととする。

2 設計・監理担当企業は、工事監理業務委託契約に基づき、本施設の建設工事に係る工事監理業務を実施する。

(本施設の改修に係る建設の実施)

第16条 建設担当企業は、本契約等及び本施設の改修に関する設計図書に従い、自らの責任及び費用負担で本施設の改修に係る建設工事を実施する。

(工程の変更等)

第17条 乙は、本施設の改修に係る建設工事の工期又は工程の変更のおそれが生じた場合は、事由のいかんを問わず、その旨を甲に速やかに報告しなければならない。

2 前項の場合、甲及び乙は、事業計画書に示す供用開始予定日までに本施設の改修に係る建設工事を完了できるようにするための方策について協議を行う。

3 甲及び乙のいずれかが、本施設の改修に係る建設工事の工期又は工程の変更を相手方に請求した場合には、変更後の工期又は工程について協議を行い、合理的な範囲内で工期又は工程を定めるものとする。

(本施設の維持管理業務の実施)

第18条 乙は、事業計画書に定める供用期間にわたり、本施設の指定管理に関する基本協定書及び年度協定書の内容に従って、本施設に係る維持管理業務を実施する。

(本施設の運営業務の実施)

第 19 条 乙は、事業計画書に定める供用期間にわたり、本施設の指定管理に関する基本協定書及び年度協定書の内容に従って、本施設に係る運営業務を実施する。

(報告)

第 20 条 乙は、本契約等に従った業務の実施を困難ならしめる事象が生じたときは、速やかに甲にその内容を報告し、対応方策を甲に提示しなければならない。

2 甲は、乙の実施する業務について、必要があると認める場合はいつでも、その理由を添えて乙に報告を求めることができるものとし、乙はこれに協力しなければならない。

第 4 節 是正要求

(是正要求)

第 21 条 甲は、本契約の締結から終了する時までにおいて、乙が実施する本事業が、本契約等に相違すると判断したときは、合理的な期間を定めた上で、乙にその是正を求めることができる。

2 乙は、前項に基づく是正要求に対して意見を陳述できるものとし、その内容が合理的であると認められるときは、甲は当該要求を取り下げる。

3 乙は、第 1 項に基づく是正要求を受けた場合、速やかに改善計画を作成し、甲の承諾を得た上で、甲が定めた合理的な期間内に自らの責任及び費用負担において是正措置を講じ、その結果を甲に報告しなければならない。ただし、前項に基づき甲が要求を取り下げた場合は、この限りでない。

第 5 章 法令変更等及び不可抗力

(法令変更等及び不可抗力)

第 22 条 乙は、法令変更等又は不可抗力により、本契約に規定する義務の履行ができなくなった場合、損害が生じた場合又は義務の履行のために追加費用が生ずる場合においては、建設設計業務委託契約、工事監理業務委託契約、建設工事請負契約または指定管理にかかる協定の適用がある場合はそれらの契約または協定の規定の適用によるものとし、それらの契約または協定の適用がない場合には、次項以下の規定に従うものとする。

2 甲及び乙は、法令変更等又は不可抗力により本契約に規定する自らの義務の履行ができなくなった場合は、速やかにその内容の詳細を相手方に通知するものとし、相手方に発生する損害を最小限にするよう努めなければならない。

3 乙は、法令変更等又は不可抗力により、本事業の実施に関して追加費用又は損害が発生した場合は、速やかにその内容について甲に報告した上で、対応方法及び費用負担等について甲と協議できるものとする。なお、乙は、法令変更等又は不可抗力により発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努めなければならない。

4 甲及び乙は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合は、第 26 条の規定に従う。

第 6 章 契約期間及び契約の終了

(期間満了による終了)

第 23 条 本契約は、本契約締結日から効力を生じ、本契約に別段の定めがある場合を除き、締結の日から第 6 条第 1 項第 3 号の協定の締結までとする。ただし、建築設計業務委託契約が締結に至らなかったとき、建設工事請負契約が締結に至らなかったとき、又は指定管理にかかる基本協定書が締結に至らなかったときは、この契約は終了する。

2 第 6 条第 1 項第 2 号の契約が締結されず、または解除その他の理由により効力を失ったときは、この契約は終了する。

第 7 章 本契約の解除及び終了に関する事項

(甲の解除権)

第 24 条 甲は、乙が、次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合には、本契約のうち、当該事業者との関係に係る部分を解除することができることとする。また、甲は、乙の責めに帰すべき事由により本契約が解除されたことにより、本事業全体の遂行が困難とな

った場合には、乙との本契約を解除する。また、本項に該当する事由が発生したことに起因する解除により、乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

(1) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始その他これに類似する倒産手続開始の申立て（日本国外における同様の申立てを含む。）があったとき、乙の取締役会若しくはその他の権限ある機関が当該申立てを行うことを決議したとき、又はこれらの手続が開始されたとき。

(2) 乙が契約の履行をせず、催告しても治癒しないとき。

2 甲は、乙が、次の各号のいずれかに該当する場合には、乙との本契約を解除する。また、この場合の解除により、乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

(1) 役員等（乙の役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下本項において同じ。）が、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。以下本項において「暴対法」という。）第2条第2号に規定する団体（以下本項において「暴力団」という。）の構成員（暴対法第2条第6号に規定する者。以下本項において「暴力団構成員等」という。）であると認められるとき。

(2) 自ら又はその役員若しくは使用人その他の従業者について、刑法（明治40年法律第45号）第96条の3又は第198条の刑が確定したとき。

（乙の解除権）

第25条 甲が本契約の義務を履行せず、かつ、乙が合理的な期間を定めて催告してもなお甲が履行しない場合、乙は、甲に通知して本契約を解除し、更に本契約を締結しない、又は既にこれらの契約の全て若しくはいずれかを締結しており、かつ、当該締結済の契約の目的を達成することができない場合は、甲の責めに帰すべき事由によるものとして、当該締結済の契約のうち、甲との関係に係る部分全てを解除することができる。

2 第1項の規定により、乙と甲の本契約による契約関係が解除された場合、乙は、合理的な理由がある場合に限り、第1項の規定を準用することができる。

（法令変更等及び不可抗力による本契約の終了）

第26条 甲及び乙は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は本事業の継続に過分の追加費用を要することとなった場合は、互いに協議した上で、合意により本契約を解除することができるものとする。

（乙の帰責事由による契約解除の効力）

第27条 乙の責めに帰すべき事由により、第24条に基づき本契約の一部又は全部が解除され、甲に追加費用又は損害が発生した場合、乙はかかる損害部分を甲に賠償しなければならない。

（甲の帰責事由による契約解除の効力）

第28条 甲は、第25条又は第26条により本契約が解除された場合には、本契約の解除に起因して乙に発生した追加費用及び損害を、合理的な範囲内で負担する。

（関係書類の引渡し等）

第29条 乙は、事由のいかんを問わず本契約を終了したときは、設計図書その他本事業に関し乙が作成した一切の書類のうち、甲が合理的に要求するものを、甲に対して引き渡す。

第8章 その他

（権利義務の譲渡等）

第30条 乙は、甲の事前の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対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。

（一般的損害）

第31条 甲又は乙が、本契約に定める条項に違反し、これにより相手方に損害を与えたときは、その損害を相手方に賠償しなければならない。

(第三者に及ぼした損害)

第 32 条 乙は、本事業の実施について乙の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えたときは、当該損害の一切を賠償しなければならない。ただし、その損害（保険により填補された部分を除く。）のうち甲の責めに帰すべき事由により第三者に生じた損害については、甲が負担する。

(秘密の保持)

第 33 条 甲及び乙は、本事業又は本契約に関する情報のうち、相手方の同意を得ずして情報提供の際に秘密である旨が明示されたものについて守秘義務を負い、当該秘密情報を漏らしてはならない。

2 乙は、本事業の遂行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。

3 乙は、委託先、請負発注先等への見積依頼若しくは契約の締結又は弁護士、公認会計士等への相談依頼等を行う場合等、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。

4 前項の場合において、乙は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用するものがないよう適切な配慮をしなければならない。

5 第 1 項の規定にかかわらず、甲は、甲賀市市議会又は甲賀市民に対して本事業の説明を行う際に必要と認める情報は公開できるものとする。

(特許権等の使用)

第 34 条 乙は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令等に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用するときは、その使用に関する全ての責任を負わなければならない。

(著作権)

第 35 条 本事業の実施に当たり甲又は乙が自ら作成した書類等のうち、著作権の対象となるものの著作権は作成者に帰属するものとする。

2 甲は乙が作成した、本事業の概要等を説明する資料、イメージパース等を無償利用する権利及び権限を有する。なお、資料等の詳細については甲と乙が別途協議の上定める。

(解釈)

第 36 条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は各条項の解釈について疑義が生じた場合は、甲及び乙はそれぞれ誠意をもって協議し、解決に当たるものとする。

(本契約の変更)

第 37 条 本契約の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更できない。

(準拠法及び管轄裁判所)

第 38 条 本契約に関する紛争は、大津地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(雑則)

第 39 条 本契約並びにこれらに基づき締結される全ての合意に定める請求、通知、報告、申し出、確認、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

2 本契約は、日本国の法令に準拠する。

3 本契約の履行に関して甲及び乙の間で用いる言語は、日本語とする。

4 本契約に定める金銭の支払いに用いる通貨は、円とする。

5 本契約の履行に関して甲及び乙の間で用いる計量単位は、本契約等に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成 4 年法律第 51 号。その後の改正を含む。）の定めるところによる。

6 本契約の履行に関して用いる時刻は、日本標準時とする。

(3) 建築設計業務委託契約に関する整理

本市とまちづくり会社が観光交流施設に係る建築設計業務委託契約を締結する場合について、下記の通り、建築設計業務委託契約書（案）を整理した。

図表 64 建築設計業務委託契約書（案）

建築設計業務委託契約書（案）	
（総則）	
第1条	発注者及び受注者は、この契約書（頭書を含む。以下同じ。）に基づき、設計図書（別冊の図面、仕様書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書をいう。以下同じ。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約（この契約書及び設計図書を内容とする業務の委託契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。
2	受注者は、契約書記載の業務（以下「業務」という。）を契約書記載の履行期間（以下「履行期間」という。）内に完了し、契約の目的物（以下「成果物」という。）を発注者に引き渡すものとし、発注者は、その業務委託料を支払うものとする。
3	発注者は、その意図する成果物を完成させるため、業務に関する指示を受注者又は受注者の管理技術者に対して行うことができる。この場合において、受注者又は受注者の管理技術者は、当該指示に従い業務を行わなければならない。
4	業務を完了するために必要な一切の手段については、この契約書若しくは設計図書に特別の定めがある場合又は前項の指示若しくは発注者と受注者との間で協議がある場合を除き、受注者がその責任において定める。
5	受注者は、この契約の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。又、受注者は、発注者の承諾なく、成果物（未完成の成果物及び業務を行う上で得られた記録等を含む。）を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡してはならない。
6	この契約書に定める指示、催告、請求、通知、報告、申出、承諾、質問、回答及び解除（以下「指示等」という。）は、書面により行わなければならない。
7	発注者及び受注者は、この契約書に基づき協議を行うときは、当該協議の内容を書面に記録するものとする。
8	この契約の履行に関して発注者と受注者との間で用いる言語は、日本語とする。
9	この契約書に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本国通貨とする。
10	この契約の履行に関して発注者と受注者との間で用いる計量単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）の定めるところによるものとする。
11	この契約書及び設計図書における期間の定めについては、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の定めるところによるものとする。
12	この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

13 この契約に係る訴訟の提起又は調停の申立てについては、日本国の裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。

(業務工程表の提出)

第2条 受注者は、この契約締結後14日以内に設計図書に基づいて業務工程表を作成し、発注者に提出しなければならない。

2 発注者は、必要があると認めるときは、前項の業務工程表を受領した日から10日以内に、受注者に対してその修正を請求することができる。

3 この契約書の他の条項の規定により履行期間又は設計図書が変更された場合において、発注者は、必要があると認めるときは、受注者に対して業務工程表の再提出を請求することができる。

4 第1項及び第2項の規定は、前項の規定による業務工程表の再提出の請求があった場合について準用する。この場合において第1項中「この契約締結後」とあるのは「第3項の規定による請求があった日から」と読み替えるものとする。

5 業務工程表は、発注者及び受注者を拘束するものではない。

(契約の保証)

第3条 受注者は、この契約の保証を要しない。

(権利義務の譲渡等)

第4条 受注者は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

2 受注者は、成果物（未完成の成果物及び業務を行う上で得られた記録等を含む。）を第三者に譲渡し、貸与し、又は質権その他の担保の目的に供してはならない。ただし、あらかじめ、発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

(著作権の帰属)

第5条 成果物又は成果物を利用して完成した建築物（以下「本件建築物」という。）が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当する場合には、著作権法第2章及び第3章に規定する著作者の権利（以下、この条から第9条までにおいて「著作権等」という。）は、著作権法の定めるところに従い、受注者又は発注者及び受注者の共有に帰属するものとする。

(著作物等の利用の許諾)

第6条 受注者は発注者に対し、次の各号に掲げる成果物の利用を許諾する。この場合において、受注者は次の各号に掲げる成果物の利用を発注者以外の第三者に許諾してはならない。

(1) 成果物を利用して建築物を1棟(成果物が2以上の構えを成す建築物の建築をその内容としているときは、各構えにつき1棟ずつ)完成すること。

(2) 前号の目的及び本件建築物の増築、改築、修繕、模様替、維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で、成果物を発注者が自ら複製し、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をすること又は発注者の委託した第三者をして複製させ、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をさせること。

2 受注者は、発注者に対し、次の各号に掲げる本件建築物の利用を許諾する。

(1) 本件建築物を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

(2) 本件建築物を増築し、改築し、修繕し、模様替により改変し、又は取り壊すこと。

(著作権人格権の制限)

第7条 受注者は、発注者に対し、成果物又は本件建築物の内容を自由に公表することを許諾する。

2 受注者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

(1) 成果物又は本件建築物の内容を公表すること。

(2) 本件建築物に受注者の実名又は変名を表示すること。

3 受注者は、前条の場合において、著作権法第19条第1項及び第20条第1項の権利を行使しないものとする。

(著作権等の譲渡禁止)

第8条 受注者は、成果物又は本件建築物に係る著作権法第2章及び第3章に規定する受注者の権利を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、発注者の承諾又は同意を得た場合は、この限りでない。

(著作権の侵害の防止)

第9条 受注者は、その作成する成果物が、第三者の有する著作権等を侵害するものでないことを、発注者に対して保証する。

2 受注者は、その作成する成果物が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、受注者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

(一括再委託等の禁止)

第10条 受注者は、業務の全部を一括して、又は発注者が設計図書において指定した主たる部分を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

2 受注者は、前項の主たる部分のほか、発注者が設計図書において指定した部分を第三者に

委任し、又は請け負わせてはならない。

3 受注者は、前2項に規定する部分を除き、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、発注者の承諾を得なければならない。ただし、発注者が設計図書において指定した軽微な部分を委任し、又は請け負わせようとするときは、この限りでない。

4 発注者は、受注者に対して、業務の一部を委任し、又は請け負わせた者の商号又は名称その他必要な事項の報告を請求することができる。

（特許権等の使用）

第11条 受注者は、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き保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている履行方法を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、発注者がその履行方法を指定した場合において、設計図書に特許権等の対象である旨の明示がなく、かつ、受注者がその存在を知らなかったときは、発注者は、受注者がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

（意匠の実施の承諾等）

第11条の2 この契約による意匠の実施の承諾等については、第11条の3に定めるところによるものとし、第11条の4の規定は適用しない。

第11条の3 受注者は、自ら有する登録意匠（意匠法（昭和34年法律第125号）第2条第3項に定める登録意匠をいう。以下同じ。）を設計に用い、又は成果物によって表現される構造物若しくは成果物を利用して完成した構造物（以下「本件構造物等」という。）の形状等について同法第3条に基づく意匠登録を受けるときは、発注者に対し、本件構造物等に係る意匠の実施を無償で承諾するものとする。

2 受注者は、本件構造物等の形状等に係る意匠登録を受ける権利及び意匠権を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

第11条の4 受注者は、自ら有する登録意匠を設計に用いるときは、発注者に対し、本件構造物等に係る意匠の実施を無償で承諾するものとする。

2 受注者は、本件構造物等の形状等に係る意匠法第3条に基づく意匠登録を受ける権利を発注者に無償で譲渡するものとする。

（監督職員）

第12条 発注者は、監督職員を置いたときは、その職氏名を受注者に通知しなければならない。監督職員を変更したときも同様とする。

2 監督職員は、この契約書の他の条項に定めるもの及びこの契約書に基づく発注者の権限

とされる事項のうち発注者が必要と認めて監督職員に委任したもののほか、設計図書に定めるところにより、次に掲げる権限を有する。

(1) 発注者の意図する成果物を完成させるための受注者又は受注者の管理技術者に対する業務に関する指示

(2) この契約書及び設計図書の記載内容に関する受注者の確認の申出又は質問に対する承諾又は回答

(3) この契約の履行に関する受注者又は受注者の管理技術者等との協議

(4) 業務の進捗の確認、設計図書の記載内容と履行内容との照合その他この契約の履行状況の調査

3 発注者は、2名以上の監督職員を置き、前項の権限を分担させたときにあってはそれぞれの監督職員の有する権限の内容を、監督職員にこの契約書に基づく発注者の権限の一部を委任したときにあっては当該委任した権限の内容を、受注者に通知しなければならない。

4 第2項の規定に基づく監督職員の指示又は承諾は、原則として、書面により行わなければならない。

5 発注者が監督職員を置いたときは、この契約書に定める指示等は、設計図書に定めるものを除き、監督職員を経由して行うものとする。この場合においては、監督職員に到達した日をもって発注者に到達したものとみなす。

(管理技術者)

第13条 受注者は、業務の技術上の管理を行う管理技術者を定め、その氏名その他必要な事項を発注者に報告しなければならない。管理技術者を変更したときも同様とする。

2 管理技術者は、この契約の履行に関し、業務の管理及び統轄を行うほか、業務委託料の変更、履行期間の変更、業務委託料の請求及び受領、第15条第1項の請求の受理、同条第2項の決定及び報告、同条第3項の請求、同条第4項の通知の受理並びにこの契約の解除に係る権限を除き、この契約に基づく受注者の一切の権限を行使することができる。

3 受注者は、前項の規定にかかわらず、自己の有する権限のうちこれを管理技術者に委任せず自ら行使しようとするものがあるときは、あらかじめ、当該権限の内容を発注者に報告しなければならない。

(履行報告)

第14条 受注者は、設計図書に定めるところにより、この契約の履行について発注者に報告しなければならない。

(管理技術者等に対する措置請求)

第15条 発注者又は監督職員は、管理技術者又は受注者の使用人若しくは第10条第3項の規定により受注者から業務を委任され、若しくは請け負った者がその業務の実施につき著

しく不相当と認められるときは、受注者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置をとるべきことを請求することができる。

2 受注者は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果を請求のあった日から10日以内に発注者に報告しなければならない。

3 受注者は、監督職員がその職務の執行につき著しく不相当と認められるときは、発注者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置をとるべきことを請求することができる。

4 発注者は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果を請求のあった日から10日以内に受注者に通知しなければならない。

(貸与品等)

第16条 発注者が受注者に貸与又は支給する図面その他業務に必要な物品等（以下「貸与品等」という。）の品名、数量、品質、規格又は性能、引渡場所及び引渡時期は、設計図書に定めるところによる。

2 受注者は、貸与品等の引渡しを受けたときは、引渡しの日から7日以内に、発注者に借用書又は受領書を提出しなければならない。

3 受注者は、貸与品等を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

4 受注者は、設計図書に定めるところにより、業務の完了、設計図書の変更等によって不用となった貸与品等を発注者に返還しなければならない。

5 受注者は、故意又は過失により貸与品等が滅失若しくはき損し、又はその返還が不可能となったときは、発注者の指定した期間内に代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又は返還に代えて損害を賠償しなければならない。

(設計図書と業務内容が一致しない場合の修補義務)

第17条 受注者は、業務の内容が設計図書又は発注者の指示若しくは発注者と受注者との協議の内容に適合しない場合において、監督職員がその修補を請求したときは、当該請求に従わなければならない。この場合において、当該不適合が発注者の指示によるとき、その他発注者の責めに帰すべき事由によるときは、発注者は、必要があると認められるときは履行期間若しくは業務委託料を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(条件変更等)

第18条 受注者は、業務を行うに当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに監督職員に報告し、その確認を請求しなければならない。

(1) 図面、仕様書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書が一致しないこと（これらの優先順位が定められている場合を除く。）。

- (2) 設計図書に誤り又は脱漏があること。
- (3) 設計図書の表示が明確でないこと。
- (4) 履行上の制約等設計図書に示された自然的又は人為的な履行条件が実際と相違すること。
- (5) 設計図書に明示されていない履行条件について予期することのできない特別な状態が生じたこと。

2 監督職員は、前項の規定による確認を請求されたとき又は自ら同項各号に掲げる事実を発見したときは、受注者の立会いの上、直ちに調査を行わなければならない。ただし、受注者が立会いに応じない場合は、受注者の立会いを得ずに行うことができる。

3 発注者は、受注者の意見を聴いて、調査の結果（これに対してとるべき措置を指示する必要があるときは、当該指示を含む。）をとりまとめ、調査の終了後14日以内に、その結果を受注者に通知しなければならない。ただし、その期間内に通知できないやむを得ない理由があるときは、あらかじめ、受注者の意見を聴いた上、当該期間を延長することができる。

4 前項の調査の結果により、第1項の事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、発注者は、設計図書の訂正又は変更を行わなければならない。

5 前項の規定により、設計図書の訂正又は変更が行われた場合において、発注者は、必要があると認められるときは、履行期間若しくは業務委託料を変更し又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（設計図書等の変更）

第19条 発注者は、前条第4項の規定によるほか、必要があると認めるときは、設計図書又は業務に関する指示（以下この条及び第21条において「設計図書等」という。）の変更内容を受注者に通知して、設計図書等を変更することができる。この場合において、発注者は、必要があると認められるときは履行期間若しくは業務委託料を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（業務の中止）

第20条 発注者は、必要があると認めるときは、業務の中止内容を受注者に通知して、業務の全部又は一部を一時中止させることができる。

2 発注者は、前項の規定により業務を一時中止した場合において、必要があると認められるときは履行期間若しくは業務委託料を変更し、又は受注者が業務の続行に備え業務の一時中止に伴う増加費用を必要としたとき、若しくは受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（業務に係る受注者の提案）

第21条 受注者は、設計図書等について、技術的又は経済的に優れた代替方法その他改良事

項を発見し、又は発案したときは、発注者に対して当該発見又は発案に基づき設計図書等の変更を提案することができる。

2 発注者は、前項に規定する受注者の提案を受けた場合において、必要があると認めるときは、設計図書等の変更を受注者に通知するものとする。

3 発注者は、前項の規定により設計図書等が変更された場合において、必要があると認められるときは、履行期間又は業務委託料を変更しなければならない。

（適正な履行期間の設定）

第21条の2 発注者は、履行期間の延長又は短縮を行うときは、この業務に従事する者の労働時間その他の労働条件が適正に確保されるよう、やむを得ない事由により業務の実施が困難であると見込まれる日数等を考慮しなければならない。

（受注者の請求による履行期間の延長）

第22条 受注者は、その責めに帰すことができない事由により履行期間内に業務を完了することができないときは、その理由を明示した書面により発注者に履行期間の延長変更を請求することができる。

2 発注者は、前項の規定による請求があった場合において、必要があると認められるときは、履行期間を延長しなければならない。発注者は、その履行期間の延長が発注者の責めに帰すべき事由による場合においては、業務委託料について必要と認められる変更を行い、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（発注者の請求による履行期間の短縮等）

第23条 発注者は、特別の理由により履行期間を短縮する必要があるときは、履行期間の短縮変更を受注者に請求することができる。

2 発注者は、前項の場合において、必要があると認められるときは、業務委託料を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（履行期間の変更方法）

第24条 履行期間の変更については、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合には、発注者が定め、受注者に示すものとする。

2 前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いた上、履行期間の変更事由が生じた日（第22条の場合にあっては発注者が履行期間変更の請求を受けた日、前条の場合にあっては受注者が履行期間変更の請求を受けた日）から14日以内に設定し、受注者に示すものとする。

（業務委託料の変更方法等）

第25条 業務委託料の変更については、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議

開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合には、発注者が定め、受注者に示すものとする。

2 前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いた上、業務委託料の変更事由が生じた日から 14 日以内に設定し、受注者に示すものとする。

3 この契約書の規定により、受注者が増加費用を必要とした場合又は損害を受けた場合に発注者が負担する必要な費用の額については、発注者と受注者とが協議して定める。

(一般的損害)

第 26 条 成果物の引渡し前に、成果物に生じた損害その他業務を行うにつき生じた損害（次条第 1 項、第 2 項に規定する損害を除く。）については、受注者がその費用を負担する。ただし、その損害（設計図書に定めるところにより付された保険によりてん補された部分を除く。）のうち発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、発注者が負担する。

(第三者に及ぼした損害)

第 27 条 業務を行うにつき第三者に損害を及ぼしたときは、受注者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項に規定する損害（設計図書に定めるところにより付された保険によりてん補された部分を除く。）のうち、発注者の指示、貸与品等の性状その他発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、発注者が負担する。ただし、受注者が発注者の指示又は貸与品等が不適当であること等発注者の責めに帰すべき事由があることを知りながらこれを報告しなかったときは、この限りではない。

3 前 2 項の場合その他業務を行うにつき第三者との間に紛争を生じた場合においては、発注者及び受注者は協力してその処理解決に当たるものとする。

(業務委託料の変更に代える設計図書の変更)

第 28 条 発注者は、第 11 条、第 17 条から第 21 条まで、第 22 条、第 23 条、第 26 条又は第 31 条の規定により業務委託料を増額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、特別の理由があるときは、業務委託料の増額又は負担額の全部又は一部に代えて設計図書を変更することができる。この場合において、設計図書の変更内容は、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合には、発注者が定め、受注者に示すものとする。

2 前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いた上、業務委託料を増額すべき事由又は費用を負担すべき事由が生じた日から 14 日以内に設定し受注者に示すものとする。

(検査及び引渡し)

第29条 受注者は、業務を完了したときは、その旨を発注者に報告しなければならない。

2 発注者又は発注者が検査を行う者として定めた職員（以下「検査職員」という。）は、前項の規定による報告を受けたときは、報告を受けた日から10日以内に受注者の立会いの上、設計図書に定めるところにより、業務の完了を確認するための検査を完了し、当該検査の結果を受注者に通知しなければならない。

3 発注者は、前項の検査によって業務の完了を確認した後、受注者が成果物の引渡しを申し出たときは、直ちに当該成果物の引渡しを受けなければならない。

4 発注者は、受注者が前項の申出を行わないときは、当該成果物の引渡しを業務委託料の支払いの完了と同時にを行うことを請求することができる。この場合において、受注者は、当該請求に直ちに応じなければならない。

5 受注者は、業務が第2項の検査に合格しないときは、直ちに修補して発注者の検査を受けなければならない。この場合においては、修補の完了を業務の完了とみなして前各項の規定を読み替えて準用する。

（業務委託料の支払い）

第30条 受注者は、前条第2項（同条第5項において読み替えて準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の検査に合格したときは、業務委託料の支払いを請求することができる。

2 発注者は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から30日以内に業務委託料を支払わなければならない。

3 発注者がその責めに帰すべき事由により前条第2項の期間内に検査をしないときは、その期限を経過した日から検査をした日までの期間の日数は、前項の期間（以下この項において「約定期間」という。）の日数から差し引くものとする。この場合において、その遅延日数が約定期間の日数を超えるときは、約定期間は、遅延日数が約定期間の日数を超えた日において満了したものとみなす。

（引渡し前における成果物の使用）

第31条 発注者は、第29条第3項若しくは第4項の規定による引渡し前においても、成果物の全部又は一部を受注者の承諾を得て使用することができる。

2 前項の場合において、発注者は、その使用部分を善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。

3 発注者は、第1項の規定により成果物の全部又は一部を使用したことによって受注者に損害を及ぼしたときは、必要な費用を負担しなければならない。

（前金払）

第32条 受注者は、発注者に対して前金払を請求することができない。

(第三者による代理受領)

第33条 受注者は、発注者の承諾を得て業務委託料の全部又は一部の受領につき第三者を代理人とすることができる。

2 発注者は、前項の規定により受注者が第三者を代理人とした場合において、受注者の提出する支払請求書に当該第三者が受注者の代理人である旨の明記がなされているときは、当該第三者に対して第30条第2項の規定に基づく支払いをしなければならない。

(契約不適合責任)

第34条 発注者は、引き渡された成果物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、受注者に対し、成果物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。

2 前項において受注者が負うべき責任は、第29条第2項の規定による検査に合格したことをもって免れるものではない。

3 第1項の場合において、受注者は、発注者に不相当な負担を課するものでないときは、発注者が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

4 第1項の規定による契約不適合の修補又は損害賠償の請求は、第29条第3項又は第4項の規定による引渡しを受けた日から本件建築物の工事完成後2年以内に行わなければならない。ただし、その契約不適合が受注者の故意又は重大な過失により生じた場合には、当該請求を行うことのできる期間は10年とする。

5 第1項の場合において、発注者が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、発注者は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

(1) 履行の追完が不能であるとき。

(2) 受注者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 成果物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

(4) 前3号に掲げる場合のほか、発注者がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

6 発注者は、成果物の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに受注者に通知しなければ、当該契約不適合の修補又は損害賠償の請求をすることはできない。ただし、受注者がその契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。

7 第1項の規定は、成果物の契約不適合が設計図書の記載内容、発注者の指示又は貸与品等の性状により生じたものであるときは適用しない。ただし、受注者がその記載内容、指示又は

貸与品等が不適当であることを知りながらこれを報告しなかったときは、この限りでない。

（履行遅延の場合における損害金等）

第35条 受注者の責めに帰すべき事由により履行期間内に業務を完了することができない場合においては、発注者は、損害金の支払いを受注者に請求することができる。

2 前項の損害金の額は、業務委託料につき、遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づく政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率の割合で計算した額とする。

3 発注者の責めに帰すべき事由により、第30条第2項の規定による業務委託料の支払いが遅れた場合においては、受注者は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づく政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率の割合で計算した額の遅延利息の支払いを発注者に請求することができる。

（発注者の任意解除権）

第36条 発注者は、業務が完了するまでの間は、次条又は第38条の規定によるほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

2 発注者は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、受注者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

（発注者の催告による解除権）

第37条 発注者は、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

（1）正当な理由なく、業務に着手すべき期日を過ぎても業務に着手しないとき。

（2）履行期間内に完了しないとき又は履行期間経過後相当の期間内に業務を完了する見込みがないと認められるとき。

（3）管理技術者を配置しなかったとき。

（4）正当な理由なく、第34条第1項の履行の追完がなされないとき。

（5）前各号に掲げる場合のほか、この契約に違反したとき。

第37条の2 発注者は、この契約に関し、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

（1）公正取引委員会が、受注者に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第7条第1項若しくは第2項（独占禁止法第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。）、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2若しくは第20条第1項の規定によ

る命令をし、当該命令が確定したとき、又は独占禁止法第65条若しくは第67条第1項の規定による審決を行い、当該審決が確定したとき（独占禁止法第77条の規定によるこの審決の取消しの訴えが提起されたときを除く。）。

（2）公正取引委員会が、受注者に違反行為があったとして独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び独占禁止法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による命令をし、当該命令が確定したとき。

（3）発注者が、公正取引委員会が受注者に違反行為があったとして行った審決に対し、独占禁止法第77条の規定により審決取消しの訴えを提起し、その訴えについて請求棄却若しくは訴え却下の判決が確定したとき、又は訴えを取り下げたとき。

（4）受注者（受注者が法人の場合にあっては、その役員又は使用人）が刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は同法第198条の規定による刑が確定したとき。

（発注者の催告によらない解除権）

第38条 発注者は、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、催告をすることなくこの契約を解除することができる。

（1）第4条第1項の規定に違反して業務委託料債権を譲渡したとき。

（2）この契約の成果物を完成させることができないことが明らかであるとき。

（3）受注者がこの契約の成果物の完成の債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

（4）受注者の債務の一部の履行が不能である場合又は受注者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

（5）契約の成果物の性質や当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行をしないでその時期を経過したとき。

（6）前各号に掲げる場合のほか、受注者がその債務の履行をせず、発注者が第37条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

（7）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。以下この条において同じ。）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。以下この条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者に業務委託料債権を譲渡したとき。

（8）第40条又は第41条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

（9）受注者（受注者が設計共同体であるときは、その構成員の次のいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（受注者が個人である場合にはその者を、受注者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時建設コンサルタント業務等の契約を締結する事務所の代表者をい

う。以下この号において同じ。)が暴力団員であると認められるとき。

イ 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、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たと認められるとき。

エ 役員等が、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と認められるとき。

オ 役員等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と認められるとき。

カ 再委託契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知らながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 受注者が、アからオまでのいずれかに該当する者を再委託契約その他の契約の相手方としていた場合(カに該当する場合を除く。)に、発注者が受注者に対して当該契約の解除を求め、受注者がこれに従わなかったとき。

(発注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第 3 9 条 第 3 7 条各号又は前条各号に定める場合が発注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、発注者は、第 3 7 条又は前条の規定による契約の解除をすることができない。

(受注者の催告による解除権)

第 4 0 条 受注者は、発注者がこの契約に違反したときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(受注者の催告によらない解除権)

第 4 1 条 受注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 第 1 9 条の規定により設計図書を変更したため業務委託料が 3 分の 2 以上減少したとき。

(2) 第 2 0 条の規定による業務の中止期間が履行期間の 1 0 分の 5 (履行期間の 1 0 分の 5 が 6 月を超えるときは、6 月)を超えたとき。ただし、中止が業務の一部のみの場合は、その一部を除いた他の部分の業務が完了した後 3 月を経過しても、なおその中止が解除されないとき。

(受注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第42条 第40条又は前条各号に定める場合が受注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、受注者は、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

(解除の効果)

第43条 この契約が解除された場合には、第1条第2項に規定する発注者及び受注者の義務は消滅する。

2 発注者は、前項の規定にかかわらず、この契約が業務の完了前に解除された場合において、受注者が既に業務を終了した部分の引渡しを受ける必要があると認めたときは、既履行部分を検査の上、当該検査に合格した部分の引渡しを受けることができる。この場合において、発注者は、当該引渡しを受けた既履行部分に相応する業務委託料（以下「既履行部分委託料」という。）を受注者に支払わなければならない。

3 前項に定める既履行部分委託料は、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合には、発注者が定め、受注者に示すものとする。

(解除に伴う措置)

第44条 受注者は、この契約が解除された場合において、貸与品等があるときは、当該貸与品等を発注者に返還しなければならない。この場合において、当該貸与品等が受注者の故意又は過失により滅失又はき損したときは、代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又は返還に代えてその損害を賠償しなければならない。

2 前項前段に規定する受注者のとるべき措置の期限、方法等については、この契約の解除が第37条、第38条又は次条第3項の規定によるときは発注者が定め、第36条、第40条又は第41条の規定によるときは受注者が発注者の意見を聴いて定めるものとし、前項後段に規定する受注者のとるべき措置の期限、方法等については、発注者が受注者の意見を聴いて定めるものとする。

3 業務の完了後にこの契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理については発注者及び受注者が民法の規定に従って協議して決める。

(発注者の損害賠償請求等)

第45条 発注者は、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。

(1) 履行期間内に業務を完了することができないとき。

(2) この契約の成果物が契約不適合であるとき。

(3) 第37条又は第38条の規定により成果物の引渡し後にこの契約が解除されたとき。

(4) 前3号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 次の各号のいずれかに該当する場合は、前項の損害賠償に代えて、受注者は、業務委託料

の10分の1に相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

(1) 第37条又は第38条の規定により成果物の引渡し前にこの契約が解除された場合

(2) 成果物の引渡し前に、受注者がその債務の履行を拒否し、又は受注者の責めに帰すべき事由によって受注者の債務について履行不能となった場合

3 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。

(1) 受注者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人

(2) 受注者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人

(3) 受注者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等

4 第1項各号又は第2項各号に定める場合（前項の規定により第2項第2号に該当する場合とみなされる場合を除く。）がこの契約及び取引上の社会通念に照らして受注者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、第1項及び第2項の規定は適用しない。

5 第1項第1号に該当し、発注者が損害の賠償を請求する場合の請求額は、業務委託料から既履行部分に相応する業務委託料を控除した額につき、遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づく政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率の割合で計算した額とする。

（賠償の予約等）

第46条 受注者は、この契約に関し、第37条の2各号のいずれかに該当するときは、発注者がこの契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、業務委託料の10分の2に相当する額を発注者の指定する期間内に支払わなければならない。業務が完了した後も同様とする。

2 前項の規定は、発注者に生じた損害の額が同項に規定する賠償金の額を超える場合において、発注者がその超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。

（受注者の損害賠償請求等）

第47条 受注者は、発注者が次の各号のいずれかに該当する場合はこれによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、当該各号に定める場合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして発注者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(1) 第40条又は第41条の規定によりこの契約が解除されたとき。

(2) 前号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 第30条第2項の規定による業務委託料の支払いが遅れた場合においては、受注者は、未

受領金額につき遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づく政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率の割合で計算した額の遅延利息の支払いを発注者に請求することができる。

(契約不適合責任期間等)

第48条 発注者は、引渡された成果物に関し、第29条第3項又は第4項の規定による引渡し（以下この条において単に「引渡し」という。）を受けた日から1年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。

2 前項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、受注者の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。

3 発注者が第1項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第6項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を受注者に通知した場合において、発注者が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。

4 発注者は、第1項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。

5 前各項の規定は、契約不適合が受注者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する受注者の責任については、民法の定めるところによる。

6 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。

7 発注者は、成果物の引渡しの際に契約不適合であることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに受注者に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、受注者がその契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。

8 引渡しされた成果物の契約不適合が設計図書の記載内容、発注者の指示又は貸与品等の性状により生じたものであるときは、発注者は当該契約不適合を理由として、請求等を行うことができない。ただし、受注者がその記載内容、指示又は貸与品等が不適當であることを知りながらこれを報告しなかったときは、この限りでない。

(保険)

第49条 受注者は設計図書に基づき火災保険その他の保険を付したとき又は任意に保険を付しているときは、当該保険に係る証券又はこれに代わるものを直ちに発注者に提示しなければならない。

(賠償金等の徴収)

第50条 受注者がこの契約に基づく賠償金、損害金又は違約金を発注者の指定する期間内

に支払わないときは、発注者は、その支払わない額に発注者の指定する期間を経過した日から業務委託料の支払いの日まで政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づく政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率の割合で計算した利息を付した額と、発注者の支払うべき業務委託料とを相殺し、なお不足があるときは追徴する。

2 前項の追徴をする場合には、発注者は、受注者から遅延日数につき政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づく政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率の割合で計算した額の延滞金を徴収する。

(不当介入に対する措置)

第51条 受注者は、この契約の履行に当たり暴力団員又は暴力団関係者から不当要求又は妨害を受けたときは、速やかに警察への通報を行い、捜査上必要な協力を行うと共に、発注者に通報すること。

2 前項の通報及び捜査協力を行ったことにより、履行遅延等が発生した場合は、発注者は必要に応じて、履行期間の延長等の措置を講じるものとする。

(補則)

第52条 この契約書に定めのない事項については、必要に応じて発注者と受注者とが協議して定める。

(4) 建築工事監理業務委託契約に関する整理

本市とまちづくり会社が観光交流施設に係る建築工事監理業務委託契約を締結する場合について、下記の通り、建築工事監理業務委託契約書（案）を整理した。

図表 65 建築工事監理業務委託契約書（案）

建設工事管理業務委託契約書（案） （総則） 第1条 発注者及び受注者は、この契約書（頭書を含む。以下同じ。）に基づき、工事監理業務委託仕様書（別冊の仕様書、現場説明書及びこれらの図書に係る質問回答書並びに現場説明に対する質問回答書をいう。以下「工事監理仕様書」という。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約（この契約書及び工事監理仕様書を内容とする業務の委託契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。 2 受注者は、契約書記載の業務（以下「業務」という。）を契約書記載の履行期間（以下「履行期間」という。）内に完了し、発注者は、その業務委託料を支払うものとする。 3 発注者は、その意図する業務を完了させるため、業務に関する指示を受注者又は第9条に定める受注者の管理技術者に対して行うことができる。この場合において、受注者又は受注者の管理技術者は、当該指示に従い業務を行わなければならない。 4 受注者は、この契約書若しくは工事監理仕様書に特別の定めがある場合又は前項の指示若しくは発注者と受注者との協議がある場合を除き、業務を完了するために必要な一切の手段をその責任において定めるものとする。 5 この契約の履行に関して発注者と受注者との間で用いる言語は、日本語とする。 6 この契約書に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。 7 この契約の履行に関して発注者と受注者との間で用いる計量単位は、工事監理仕様書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。 8 この契約書及び工事監理仕様書における期間の定めについては、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の定めるところによるものとする。 9 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。 10 この契約に係る訴訟の提起又は調停の申立てについては、日本国の裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。 （指示等及び協議の書面主義） 第2条 この契約書に定める指示、催告、請求、通知、報告、申出、承諾、質問、回答及び解除（以下「指示等」という。）は、書面により行わなければならない。 2 前項の規定にかかわらず、緊急やむを得ない事情がある場合には、発注者及び受注者

は、前項に規定する指示等を口頭で行うことができる。この場合において、発注者及び受注者は、既に行った指示等を書面に記載し、7日以内にこれを相手方に交付するものとする。

3 発注者及び受注者は、この契約書の他の条項の規定に基づき協議を行うときは、当該協議の内容を書面に記録するものとする。

（業務計画書の提出）

第3条 受注者は、この契約締結後14日以内に工事監理仕様書に基づいて業務計画書を作成し、発注者に提出しなければならない。

2 発注者は、必要があると認めるときは、前項の業務計画書を受理した日から10日以内に、受注者に対してその修正を請求することができる。

3 この契約書の他の条項の規定により履行期間又は工事監理仕様書が変更された場合において、発注者は、必要があると認めるときは、受注者に対して業務計画書の再提出を請求することができる。この場合において、第1項中「この契約締結後」とあるのは「当該請求があった日から」と読み替えて、前2項の規定を準用する。

4 業務計画書は、発注者及び受注者を拘束するものではない。

（契約の保証）

第4条 受注者は、この契約の保証を要しない。

（権利義務の譲渡等）

第5条 受注者は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

2 受注者は、業務を行う上で得られた記録等を第三者に譲渡し、貸与し、又は質権その他の担保の目的に供してはならない。ただし、あらかじめ、発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

（秘密の保持）

第6条 受注者は、この契約の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

2 受注者は、発注者の承諾なく、この契約を履行する上で得られた設計図書等（業務を行う上で得られた記録等を含む。）を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡してはならない。

（一括再委託等の禁止）

第7条 受注者は、業務の全部を一括して、又は工事監理仕様書において指定した部分を第三者に委任してはならない。

2 受注者は、業務の一部を第三者に委任しようとするときは、あらかじめ、発注者の承諾を得なければならない。ただし、発注者が工事監理仕様書において指定した軽微な部分を委任しようとするときは、この限りでない。

3 発注者は、受注者に対して、業務の一部を委任した者の商号又は名称その他必要な事項の通知を請求することができる。

(監督職員)

第8条 発注者は、監督職員を置いたときは、その氏名を受注者に通知しなければならない。監督職員を変更したときも、同様とする。

2 監督職員は、この契約書の他の条項に定めるもの及びこの契約書に基づく発注者の権限とされる事項のうち発注者が必要と認めて監督職員に委任したもののほか、工事監理仕様書に定めるところにより、次に掲げる権限を有する。

(1) 発注者の意図する業務を完了させるための受注者又は受注者の管理技術者に対する業務に関する指示

(2) この契約書及び工事監理仕様書の記載内容に関する受注者の確認の申出又は質問に対する承諾又は回答

(3) この契約の履行に関する受注者又は受注者の管理技術者との協議

(4) 業務の進捗の確認、工事監理仕様書の記載内容と履行内容との照合その他この契約の履行状況の調査

3 発注者は、2名以上の監督職員を置き、前項の権限を分担させたときにあってはそれぞれの監督職員の有する権限の内容を、監督職員にこの契約書に基づく発注者の権限の一部を委任したときにあっては当該委任した権限の内容を、受注者に通知しなければならない。

4 第2項の規定に基づく監督職員の指示又は承諾は、原則として、書面により行わなければならない。

5 この契約書に定める書面の提出は、工事監理仕様書に定めるものを除き、監督職員を経由して行うものとする。この場合においては、監督職員に到達した日をもって発注者に到達したものとみなす。

(管理技術者)

第9条 受注者は、業務の技術上の管理を行う管理技術者を定め、その氏名その他必要な事項を発注者に通知しなければならない。管理技術者を変更したときも、同様とする。

2 管理技術者は、この契約の履行に関し、業務の管理及び統轄を行うほか、業務委託料の変更、履行期間の変更、業務委託料の請求及び受領、次条第1項の請求の受理、同条第2項の決定及び通知、同条第3項の請求、同条第4項の通知の受理並びにこの契約の解除に係る権限を除き、この契約に基づく受注者の一切の権限を行使することができる。

3 受注者は、前項の規定にかかわらず、自己の有する権限のうちこれを管理技術者に委任せず自ら行使しようとするものがあるときは、あらかじめ、当該権限の内容を発注者に通知しなければならない。

（管理技術者等に対する措置請求）

第10条 発注者は、管理技術者又は受注者の使用人若しくは第7条第2項の規定により受注者から業務を委任された者がその業務の実施につき著しく不相当と認められるときは、受注者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置をとるべきことを請求することができる。

2 受注者は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果を請求のあった日から10日以内に発注者に通知しなければならない。

3 受注者は、監督職員がその職務の執行につき著しく不相当と認められるときは、発注者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置をとるべきことを請求することができる。

4 発注者は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果を請求を受けた日から10日以内に受注者に通知しなければならない。

（履行報告）

第11条 受注者は、工事監理仕様書に定めるところにより、この契約の履行について発注者に報告しなければならない。

（貸与品等）

第12条 発注者が受注者に貸与し、又は支給する図面その他業務に必要な物品等（以下「貸与品等」という。）の品名、数量等、引渡場所及び引渡時期は、工事監理仕様書に定めるところによる。

2 受注者は、貸与品等の引渡しを受けたときは、引渡しの日から7日以内に発注者に受領書又は借用書を提出しなければならない。

3 受注者は、貸与品等を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

4 受注者は、工事監理仕様書に定めるところにより、業務の完了、工事監理仕様書の変更等によって不用となった貸与品等を発注者に返還しなければならない。

5 受注者は、故意又は過失により貸与品等が滅失若しくはき損し、又はその返還が不可能となったときは、発注者の指定した期間内に代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又は返還に代えて損害を賠償しなければならない。

（工事監理仕様書と業務内容が一致しない場合の履行責任）

第13条 受注者は、業務の内容が工事監理仕様書又は発注者の指示若しくは発注者と

受注者との協議の内容に適合しない場合において、監督職員がその履行を請求したときは、当該請求に従わなければならない。この場合において、当該不適合が発注者の指示によるときその他発注者の責めに帰すべき事由によるときは、発注者は必要があると認められるときは、履行期間若しくは業務委託料を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（条件変更等）

第14条 受注者は、業務を行うに当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに発注者に通知し、その確認を請求しなければならない。

（1）仕様書、現場説明書及びこれらの図書に係る質問回答書並びに現場説明に対する質問回答書が一致しないこと（これらの優先順位が定められている場合を除く。）。

（2）工事監理仕様書に誤り又は脱漏があること。

（3）工事監理仕様書の表示が明確でないこと。

（4）履行上の制約等工事監理仕様書に示された自然的又は人為的な履行条件が実際と相違すること。

（5）工事監理仕様書に明示されていない履行条件について予期することのできない特別な状態が生じたこと。

2 発注者は、前項の規定による確認を請求されたとき又は自ら同項各号に掲げる事実を発見したときは、受注者の立会いの上、直ちに調査を行わなければならない。ただし、受注者が立会いに応じない場合には、受注者の立会いを得ずに行うことができる。

3 発注者は、受注者の意見を聴いて、調査の結果（これに対してとるべき措置を指示する必要があるときは、当該指示を含む。）をとりまとめ、調査の終了後14日以内に、その結果を受注者に通知しなければならない。ただし、その期間内に通知できないやむを得ない理由があるときは、あらかじめ、受注者の意見を聴いた上、当該期間を延長することができる。

4 前項の調査の結果により第1項各号に掲げる事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、発注者は、工事監理仕様書の訂正又は変更を行わなければならない。

5 前項の規定により工事監理仕様書の訂正又は変更が行われた場合において、発注者は、必要があると認められるときは、履行期間若しくは業務委託料を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（工事監理仕様書等の変更）

第15条 発注者は、前条第4項の規定によるほか、必要があると認めるときは、工事監理仕様書又は業務に関する指示（以下この条及び第17条において「工事監理仕様書等」という。）の変更内容を受注者に通知して、工事監理仕様書等を変更することができる。

この場合において、発注者は、必要があると認められるときは履行期間若しくは業務委託料を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（業務の中止）

第16条 発注者は、必要があると認めるときは、業務の中止内容を受注者に通知して、業務の全部又は一部を一時中止させることができる。

2 発注者は、前項の規定により業務を一時中止した場合において、必要があると認められるときは履行期間若しくは業務委託料を変更し、又は受注者が業務の続行に備え業務の一時中止に伴う増加費用を必要としたとき若しくは受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（業務に係る受注者の提案）

第17条 受注者は、工事監理仕様書等について、技術的又は経済的に優れた代替方法その他改良事項を発見し、又は発案したときは、発注者に対して、当該発見又は発案に基づき工事監理仕様書等の変更を提案することができる。

2 発注者は、前項に規定する受注者の提案を受けた場合において、必要があると認めるときは、工事監理仕様書等の変更を受注者に通知するものとする。

3 発注者は、前項の規定により工事監理仕様書等が変更された場合において、必要があると認められるときは、履行期間又は業務委託料を変更しなければならない。

（適正な履行期間の設定）

第17条の2 発注者は、履行期間の延長又は短縮を行うときは、この業務に従事する者の労働時間その他の労働条件が適正に確保されるよう、やむを得ない事由により業務の実施が困難であると見込まれる日数等を考慮しなければならない。

（受注者の請求による履行期間の延長）

第18条 受注者は、その責めに帰すことができない事由により履行期間内に業務を完了することができないときは、その理由を明示した書面により発注者に履行期間の延長変更を請求することができる。

2 発注者は、前項の規定による請求があった場合において、必要があると認められるときは、履行期間を延長しなければならない。発注者は、その履行期間の延長が発注者の責めに帰すべき事由による場合においては、業務委託料について必要と認められる変更を行い、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（発注者の請求による履行期間の短縮等）

第19条 発注者は、特別の理由により履行期間を短縮する必要があるときは、履行期間

の短縮変更を受注者に請求することができる。

2 発注者は、前項の場合において、必要があると認められるときは、業務委託料を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（履行期間の変更方法）

第20条 履行期間の変更については、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合には、発注者が定め、受注者に示すものとする。

2 前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いた上、履行期間の変更事由が生じた日（第18条の場合にあっては発注者が履行期間変更の請求を受けた日、前条の場合にあっては受注者が履行期間変更の請求を受けた日）から14日以内に設定し、受注者に示すものとする。

（業務委託料の変更方法等）

第21条 業務委託料の変更については、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合には、発注者が定め受注者に示すものとする。

2 前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いた上、業務委託料の変更事由が生じた日から14日以内に設定し、受注者に示すものとする。

3 この契約書の規定により、受注者が増加費用を必要とした場合又は損害を受けた場合に発注者が負担する必要な費用の額については、発注者と受注者とが協議して定める。

（一般的損害）

第22条 業務の完了前に、業務を行うにつき生じた損害（次条第1項又は第2項に規定する損害を除く。）については、受注者がその費用を負担する。ただし、その損害（工事監理仕様書に定めるところにより付された保険によりてん補された部分を除く。）のうち発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては発注者が負担する。

（第三者に及ぼした損害）

第23条 業務を行うにつき第三者に及ぼした損害について、当該第三者に対して損害の賠償を行わなければならないときは、受注者がその賠償額を負担する。

2 前項の規定にかかわらず、同項に規定する賠償額（工事監理仕様書に定めるところにより付された保険によりてん補された部分を除く。）のうち、発注者の指示、貸与品等の性状その他発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、発注者がその賠償額を負担する。ただし、受注者が、発注者の指示又は貸与品等が不相当であること等発注者の責めに帰すべき事由があることを知りながらこれを通知しなかったときは、この

限りでない。

3 前2項の場合その他業務を行うにつき第三者との間に紛争を生じた場合においては、発注者及び受注者は協力してその処理解決に当たるものとする。

(業務委託料の変更に代える工事監理仕様書の変更)

第24条 発注者は、第13条から第17条まで、第18条、第19条又は第22条の規定により業務委託料を増額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、特別の理由があるときは、業務委託料の増額又は負担額の全部又は一部に代えて工事監理仕様書を変更することができる。この場合において、工事監理仕様書の変更内容は、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合には、発注者が定め、受注者に示すものとする。

2 前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いた上、同項の業務委託料を増額すべき事由又は費用を負担すべき事由が生じた日から14日以内に設定し、受注者に示すものとする。

(検査及び引渡し)

第25条 受注者は、業務を完了したときは、その旨を発注者に通知しなければならない。

2 発注者又は発注者が検査を行う者として定めた職員（以下「検査職員」という。）は、前項の規定による通知を受けたときは、通知を受けた日から10日以内に受注者の立会いの上、工事監理仕様書に定めるところにより、業務の完了を確認するための検査を完了し、当該検査の結果を受注者に通知しなければならない。

3 発注者は、前項の検査によって業務の完了を確認した後、受注者が業務報告書の引渡しを申し出たときは、直ちに当該業務報告書の引渡しを受けなければならない。

4 発注者は、受注者が前項の申出を行わないときは、当該業務報告書の引渡しを業務委託料の支払いの完了と同時にすることを請求することができる。この場合においては、受注者は、当該請求に直ちに応じなければならない。

5 受注者は、業務が第2項の検査に合格しないときは、直ちに履行して発注者の検査を受けなければならない。この場合においては、履行の完了を業務の完了とみなして前各項の規定を読み替えて準用する。

(業務委託料の支払い)

第26条 受注者は、前条第2項（同条第5項において読み替えて準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の検査に合格したときは、業務委託料の支払いを請求することができる。

2 発注者は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から30日以内に

業務委託料を支払わなければならない。

3 発注者がその責めに帰すべき事由により前条第2項の期間内に検査を完了しないときは、その期限を経過した日から検査を完了した日までの期間の日数は、前項の期間（以下この項において「約定期間」という。）の日数から差し引くものとする。この場合において、その遅延日数が約定期間の日数を超えるときは、約定期間は遅延日数が約定期間の日数を超えた日において満了したものとみなす。

（第三者による代理受領）

第27条 受注者は、発注者の承諾を得て業務委託料の全部又は一部の受領につき、第三者を代理人とすることができる。

2 発注者は、前項の規定により受注者が第三者を代理人とした場合において、受注者の提出する支払請求書に当該第三者が受注者の代理人である旨の明記がなされているときは、当該第三者に対して前条の規定に基づく支払いをしなければならない。

（契約不適合責任）

第28条 発注者は、受注者がこの契約に違反した場合は、受注者に対し、履行の追完を請求することができる。

2 前項において受注者が負うべき責任は、第25条第2項の規定による検査に合格したことをもって免れるものではない。

3 第1項の場合において、受注者は、発注者に不相当な負担を課するものでないときは、発注者が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

4 第1項の場合において、発注者が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、発注者は、その契約不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

（1） 履行の追完が不能であるとき。

（2） 受注者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

（3） 当事者の意思表示等により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

（4） 前3号に掲げる場合のほか、発注者がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

（発注者の任意解除権）

第29条 発注者は、業務が完了するまでの間は、次条又は第31条の規定によるほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

2 発注者は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、受注者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

(発注者の催告による解除権)

第30条 発注者は、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

- (1) 正当な理由なく、業務に着手すべき期日を過ぎても業務に着手しないとき。
- (2) 履行期間内に完了しないとき又は履行期間経過後相当の期間内に業務を完了する見込みがないと認められるとき。
- (3) 管理技術者を配置しなかったとき。
- (4) 正当な理由なく、第28条第1項の履行の追完がなされないとき。
- (5) 前各号に掲げる場合のほか、この契約に違反したとき。

第30条の2 発注者は、この契約に関し、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 公正取引委員会が、受注者に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。)第7条第1項若しくは第2項(独占禁止法第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。)、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2若しくは第20条第1項の規定による命令をし、当該命令が確定したとき、又は独占禁止法第65条若しくは第67条第1項の規定による審決を行い、当該審決が確定したとき(独占禁止法第77条の規定によるこの審決の取消しの訴えが提起されたときを除く。)

(2) 公正取引委員会が、受注者に違反行為があったとして独占禁止法第7条の2第1項(同条第2項及び独占禁止法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。)の規定による命令をし、当該命令が確定したとき。

(3) 受注者が、公正取引委員会が受注者に違反行為があったとして行った審決に対し、独占禁止法第77条の規定により審決取消しの訴えを提起し、その訴えについて請求棄却若しくは訴え却下の判決が確定したとき、又は訴えを取り下げたとき。

(4) 受注者(受注者が法人の場合にあっては、その役員又は使用人)が刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は同法第198条の規定による刑が確定したとき。

(発注者の催告によらない解除権)

第31条 発注者は、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、催告をすることなくこの契約を解除することができる。

- (1) 第5条第1項の規定に違反して業務委託料債権を譲渡したとき。

- (2) この契約の目的を達することができないことが明らかであるとき。
- (3) 受注者がこの契約の債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (4) 受注者の債務の一部の履行が不能である場合又は受注者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- (5) 契約内容の性質や当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行をしないでその時期を経過したとき。
- (6) 前各号に掲げる場合のほか、受注者がその債務の履行をせず、発注者が第30条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
- (7) 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。以下この条において同じ。）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。以下この条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者に業務委託料債権を譲渡したとき。
- (8) 第33条又は第34条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。
- (9) 受注者（受注者が設計共同体であるときは、その構成員の次のいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。
- ア 役員等（受注者が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、受注者が法人である場合にはその役員、その支店又は常時建設コンサルタント業務等の契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団又は暴力団員であると認められるとき。
- イ 役員等が、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と認められるとき。
- ウ 役員等が、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若しくは運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
- エ 役員等が、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と認められるとき。
- オ 役員等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と認められるとき。
- カ 再委託契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- キ 受注者が、アからオまでのいずれかに該当する者を再委託契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、発注者が受注者に対して当該契約の解除を求め、受注者がこれに従わなかったとき。

(発注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第32条 第30条各号又は前条各号に定める場合が発注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、発注者は、第30条又は前条の規定による契約の解除をすることができない。

(受注者の催告による解除権)

第33条 受注者は、発注者がこの契約に違反したときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(受注者の催告によらない解除権)

第34条 受注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 第15条の規定により工事監理仕様書を変更したため業務委託料が3分の2以上減少したとき。

(2) 第16条の規定による業務の中止期間が履行期間の10分の5（履行期間の10分の5が6月を超えるとときは、6月）を超えたとき。ただし、中止が業務の一部のみの場合は、その一部を除いた他の部分の業務が完了した後3月を経過しても、なおその中止が解除されないとき。

(受注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第35条 第33条又は前条各号に定める場合が受注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、受注者は、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

(解除の効果)

第36条 この契約が解除された場合には、第1条第2項に規定する発注者及び受注者の義務は消滅する。

(解除に伴う措置)

第37条 受注者は、この契約が業務の完了前に解除された場合において、貸与品等があるときは、当該貸与品等を発注者に返還しなければならない。この場合において、当該貸与品等が受注者の故意又は過失により滅失又はき損したときは、代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又は返還に代えてその損害を賠償しなければならない。

2 前項前段に規定する受注者のとるべき措置の期限、方法等については、この契約の解

除が第30条、第31条又は次条第3項の規定によるときは発注者が定め、第29条、第33条又は第34条の規定によるときは受注者が発注者の意見を聴いて定めるものとし、前項後段に規定する受注者のとるべき措置の期限、方法等については、発注者が受注者の意見を聴いて定めるものとする。

3 業務の完了後にこの契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理については発注者及び受注者が民法の規定に従って協議して決める。

(発注者の損害賠償請求等)

第38条 発注者は、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。

(1) 履行期間内に業務を完了することができないとき。

(2) この契約の業務報告書が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるとき。

(3) 第30条又は第31条の規定により業務報告書の引渡し後にこの契約が解除されたとき。

(4) 前3号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 次の各号のいずれかに該当する場合は、前項の損害賠償に代えて、受注者は、業務委託料の10分の1に相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

(1) 第30条又は第31条の規定により業務報告書の引渡し前にこの契約が解除された場合

(2) 業務報告書の引渡し前に、受注者がその債務の履行を拒否し、又は受注者の責めに帰すべき事由によって受注者の債務について履行不能となった場合

3 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。

(1) 受注者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法(平成16年法律第75号)の規定により選任された破産管財人

(2) 受注者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法(平成14年法律第154号)の規定により選任された管財人

(3) 受注者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法(平成11年法律第225号)の規定により選任された再生債務者等

4 第1項各号又は第2項各号に定める場合(前項の規定により第2項第2号に該当する場合とみなされる場合を除く。)がこの契約及び取引上の社会通念に照らして受注者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、第1項及び第2項の規定は適用しない。

(賠償の予約等)

第39条 受注者は、この契約に関し、第30条の2各号のいずれかに該当するときは、発注者がこの契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、業務委託料の10分の2に相当する額を発注者の指定する期間内に支払わなければならない。業務が完了した後も同様とする。

2 前項の規定は、発注者に生じた損害の額が同項に規定する賠償金の額を超える場合において、発注者がその超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。

(受注者の損害賠償請求等)

第40条 受注者は、発注者が次の各号のいずれかに該当する場合はこれによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、当該各号に定める場合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして発注者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(1) 第33条又は第34条の規定によりこの契約が解除されたとき。

(2) 前号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 第26条第2項の規定による業務委託料の支払いが遅れた場合においては、受注者は、未受領金額につき遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づく政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率の割合で計算した額の遅延利息の支払いを発注者に請求することができる。

(契約不適合責任期間等)

第41条 発注者は、引渡された業務報告書に関し、第25条第3項又は第4項の規定による引渡しを受けた日から1年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除(以下この条において「請求等」という。)をすることができない。

2 前項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、受注者の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。

3 発注者が第1項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間(以下この項及び第6項において「契約不適合責任期間」という。)の内に契約不適合を知り、その旨を受注者に通知した場合において、発注者が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。

4 発注者は、第1項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要なと認められる請求等を行うことがで

きる。

5 前各項の規定は、契約不適合が受注者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する受注者の責任については、民法の定めるところによる。

6 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。

7 発注者は、工事監理業務の完了の際に契約不適合であることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに受注者に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、受注者がその契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。

8 工事監理業務が契約不適合である場合、当該契約不適合が工事監理仕様書の記載内容、発注者の指示又は貸与品等の性状により生じたものであるときは、発注者は当該契約不適合を理由として、請求等を行うことができない。ただし、受注者がその記載内容、指示又は貸与品等が不相当であることを知りながらこれを報告しなかったときは、この限りでない。

（保険）

第42条 受注者は、工事監理仕様書に基づき保険を付したとき又は任意に保険を付しているときは、当該保険に係る証券又はこれに代わるものを直ちに発注者に提示しなければならない。

（賠償金等の徴収）

第43条 受注者がこの契約に基づく賠償金、損害金又は違約金を発注者の指定する期間内に支払わないときは、発注者は、その支払わない額に発注者の指定する期間を経過した日から業務委託料支払いの日まで政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づく政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率の割合で計算した利息を付した額と、発注者の支払うべき業務委託料とを相殺し、なお不足があるときは追徴する。

2 前項の追徴をする場合には、発注者は、受注者から遅延日数につき政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づく政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率の割合で計算した額の延滞金を徴収する。

（不当介入に対する措置）

第44条 受注者は、この契約の履行に当たり暴力団員又は暴力団関係者から不当要求又は妨害を受けたときは、速やかに警察への通報を行い、捜査上必要な協力を行うと共に、発注者に通報すること。

2 前項の通報及び捜査協力を行ったことにより、履行遅延等が発生した場合は、発注者は必要に応じて、履行期間の延長等の措置を講じるものとする。

(情報通信の技術を利用する方法)

第45条 この契約書において書面により行わなければならないこととされている指示等は、法令に違反しない限りにおいて、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法により行うことができる。ただし、当該方法は書面の交付に準ずるものでなければならない。

(契約外の事項)

第46条 この契約書に定めのない事項については、必要に応じて発注者と受注者とが協議して定める。

（５）建設工事請負契約に関する整理

本市とまちづくり会社が観光交流施設に係る建設工事請負契約を締結する場合について、下記の通り、建設工事請負契約書（案）を整理した。

図表 66 建設工事請負契約書（案）

建設工事請負契約書（案）

（総則）

第 1 条 発注者及び受注者は、この約款（契約書を含む。以下同じ。）に基づき、設計図書（別冊の図面、仕様書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書をいう。以下同じ。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約（この約款及び設計図書を内容とする工事の請負契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。

2 受注者は、契約書記載の工事を契約書記載の工期内に完成し、工事目的物を発注者に引き渡すものとし、発注者は、その請負代金を支払うものとする。

3 仮設、施工方法その他工事目的物を完成するために必要な一切の手段（以下「施工方法等」という。）については、この約款及び設計図書に特別の定めがある場合を除き、受注者がその責任において定める。

4 受注者は、この契約の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

5 この約款に定める催告、請求、通知、報告、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

6 この契約の履行に関して発注者と受注者との間で用いる言語は、日本語とする。

7 この約款に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本国通貨とする。

8 この契約の履行に関して発注者と受注者との間で用いる計量単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成 4 年法律第 5 1 号）に定めるところによるものとする。

9 この約款及び設計図書における期間の定めについては、民法（明治 2 9 年法律第 8 9 号）及び商法（明治 3 2 年法律第 4 8 号）の定めるところによるものとする。

1 0 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

1 1 この契約に係る訴訟については、日本国の大津地方裁判所を第 1 審の専属的合意管轄裁判所とする。

1 2 受注者が共同企業体を結成している場合において、発注者は、この契約に基づくすべての行為を共同企業体の代表者に対して行うものとし、発注者が当該代表者に対して行ったこの契約に基づくすべての行為は、当該企業体のすべての構成員に対して行ったものとみなし、また、受注者は、発注者に対して行うこの契約に基づくすべての行為について当該代表者を通じて行わなければならない。

（関連工事の調整）

第2条 発注者は、受注者の施工する工事及び発注者の発注に係る第三者の施工する他の工事が施工上密接に関連する場合において、必要があるときは、その施工につき、調整を行うものとする。この場合において、受注者は、発注者の調整に従い、当該第三者の行う工事の円滑な施工に協力しなければならない。

(工程表及び請負代金内訳書)

第3条 受注者は、この契約締結後14日以内に設計図書に基づいて、工程表を作成し、発注者に提出しなければならない。

2 発注者が必要があると認めるときは、受注者は請負代金内訳書（以下この条において「内訳書」という。）を提出しなければならない。

3 内訳書には、健康保険、厚生年金保険及び雇用保険に係る法定福利費を明示するものとする。

4 内訳書及び工程表は、発注者及び受注者を拘束するものではない。

(契約の保証)

第4条 この契約に要する保証については、第4条の●に定めるところによるものとし、第4条の●及び第4条の●の規定は適用しない。

第4条の2 受注者は、この契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第5号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を発注者に寄託しなければならない。

(1) 契約保証金の納付

(2) 契約保証金に代わる担保となる利付国債の提供

(3) この契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号。以下「保証事業法」という。）第2条第4項に規定する保証事業会社（以下「保証事業会社」という。）又は発注者が確実と認める金融機関の保証

(4) この契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証

(5) この契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第5項において「保証の額」という。）は、請負代金額の10分の1以上としなければならない。

3 受注者が第1項第3号から第5号までのいずれかに該当する保証を付する場合は、当該保証は第46条第3項各号に掲げる者による契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。

4 第1項の規定により、受注者が同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号又は第5号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。

5 請負代金額の変更があった場合には、保証の額が変更後の請負代金額の10分の1に達するまで、発注者は、保証の額の増額を請求することができ、受注者は、保証の額の減額を請求することができる。

第4条の3 受注者は、この契約の締結と同時に、この契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証（引き渡した工事目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）である場合において当該契約不適合を保証する特約を付したものに限る。）を付さなければならない。

2 前項の場合において、保証金額は、請負代金額の10分の3以上としなければならない。

3 第1項の規定により受注者が付す保証は、第46条第3項各号に掲げる者による契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。

4 請負代金額の変更があった場合には、保証金額が変更後の請負代金額の10分の3に達するまで、発注者は、保証金額の増額を請求することができ、受注者は、保証金額の減額を請求することができる。

第4条の4 受注者は、この契約の保証を要しない。

（権利義務の譲渡等）

第5条 受注者は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

2 受注者は、工事目的物、工事材料（工場製品を含む。以下同じ。）のうち第13条第2項の規定による検査に合格したもの及び第37条の2第3項に規定する部分払いのための確認を受けたもの並びに工事仮設物を第三者に譲渡し、貸与し、又は抵当権その他の担保の目的に供してはならない。ただし、あらかじめ、発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

3 受注者が前金払、部分払等によっても、なおこの契約の目的物に係る工事の施工に必要な資金が不足することを疎明したときは、発注者は、特段の理由がある場合を除き、受注者の請負代金債権の譲渡について、第1項ただし書の承諾をしなければならない。

4 受注者は、前項の規定により、第1項ただし書の承諾を得た場合は、請負代金債権の譲渡により得た資金をこの契約の目的物に係る工事の施工以外に使用してはならず、又その用途を疎明する書類を発注者に提出しなければならない。

（一括委任又は一括下請負の禁止）

第6条 受注者は、工事の全部若しくはその主たる部分又は他の部分から独立してその機能を発揮する工作物の工事を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

（下請負人の報告）

第7条 発注者は、受注者に対して、下請負人の商号又は名称その他必要な事項の報告を請求することができる。

2 受注者は、前項の規定により報告した事項を変更しようとするときは、速やかにその旨を報告しなければならない。

(受注者の契約の相手方となる下請負人の健康保険等加入義務等)

第7条の2 受注者は、次に掲げる届出の義務を履行していない建設業法(昭和24年法律第100号)第2条第3項に規定する建設業者(以下「社会保険等未加入建設業者」という。)を下請負人としてはならない。

(1) 健康保険法(大正11年法律第70号)第48条の規定による届出の義務

(2) 厚生年金保険法(昭和29年法律第115号)第27条の規定による届出の義務

(3) 雇用保険法(昭和49年法律第116号)第7条の規定による届出の義務

2 前項の規定にかかわらず、受注者は、次の各号に掲げる下請負人の区分に応じて、当該各号に定める場合は、社会保険等未加入建設業者を下請負人とすることができる。

(1) 受注者と直接下請負契約を締結する下請負人 次のいずれにも該当する場合

ア 当該社会保険等未加入建設業者を下請負人としなければ工事の施工が困難となる場合その他の特別の事情があると発注者が認める場合

イ 発注者の指定する期間内に当該社会保険等未加入建設業者が前項各号に規定する届出をし、当該事実を確認することができる書類(以下「確認書類」という。)を、受注者が発注者に提出した場合

(2) 前号に掲げる下請負人以外の下請負人 次のいずれかに該当する場合

ア 当該社会保険等未加入建設業者を下請負人としなければ工事の施工が困難となる場合その他の特別の事情があると発注者が認める場合

イ 発注者が受注者に対して確認書類の提出を求める通知をした日から30日以内(発注者が、受注者において確認書類を当該期間内に提出することができない相当の理由があると認め、当該期間を延長したときは、その延長後の期間内)に、受注者が当該確認書類を発注者に提出した場合

(特許権等の使用)

第8条 受注者は、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き保護される第三者の権利(以下「特許権等」という。)の対象となっている工事材料、施工方法等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、発注者がその工事材料、施工方法等を指定した場合において、設計図書に特許権等の対象である旨の明示がなく、かつ、受注者がその存在を知らなかったときは、発注者は、受注者がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

(監督職員)

第9条 発注者は、監督職員を置いたときは、その職氏名を受注者に通知しなければならな

い。監督職員を変更したときも同様とする。

2 監督職員は、この約款の他の条項に定めるもの及びこの約款に基づく発注者の権限とされる事項のうち発注者が必要と認めて監督職員に委任したもののほか、設計図書に定めるところにより、次に掲げる権限を有する。

(1) この契約の履行についての受注者又は受注者の現場代理人に対する指示、承諾又は協議

(2) 設計図書に基づく工事の施工のための詳細図等の作成及び交付又は受注者が作成した詳細図等の承諾

(3) 設計図書に基づく工程の管理、立会い、工事の施工状況の検査又は工事材料の試験若しくは検査（確認を含む。）

3 発注者は、2人以上の監督職員を置き、前項の権限を分担させたときにあってはそれぞれの監督職員の有する権限の内容を、監督職員にこの約款に基づく発注者の権限の一部を委任したときにあっては当該委任した権限の内容を、受注者に通知しなければならない。

4 第2項の規定に基づく監督職員の指示又は承諾は、原則として、書面により行わなければならない。

5 発注者が監督職員を置いたときは、この約款に定める催告、請求、報告、申出、承諾及び解除については、設計図書に定めるものを除き、監督職員を経由して行うものとする。この場合において、監督職員に到達した日をもって発注者に到達したものとみなす。

（現場代理人及び主任技術者等）

第10条 受注者は、現場代理人並びに工事現場における工事の施工技術上の管理をつかさどる主任技術者（建設業法第26条第2項の規定に該当する場合は監理技術者と、同条第3項の規定に該当する場合は専任の主任技術者又は専任の監理技術者（専任の監理技術者補佐（同項ただし書に規定する者をいう。第5項において同じ。）を置くときは、監理技術者）と、同条第5項の規定に該当する場合は、同法第27条の18第1項の規定による監理技術者資格者証の交付を受けている専任の監理技術者とする。以下同じ。）及び専門技術者（同法第26条の2に規定する技術者をいう。以下同じ。）を定めて工事現場に設置し、設計図書に定めるところにより、その氏名その他必要な事項を、発注者に報告しなければならない。これらの者を変更したときも同様とする。

2 現場代理人は、この契約の履行に関し、工事現場に常駐し、その運営、取締りを行うほか、請負代金額の変更、工期の変更、請負代金の請求及び受領、第12条第1項の請求の受理、同条第2項の決定及び報告、同条第3項の請求、同条第4項の通知の受理並びにこの契約の解除に係る権限を除き、この契約に基づく受注者の一切の権限を行使することができる。

3 発注者は、前項の規定にかかわらず、現場代理人の工事現場における運営、取締り及び権限の行使に支障がなく、かつ、発注者との連絡体制が確保されると認めた場合には、現場代理人について工事現場における常駐を要しないこととすることができる。

4 受注者は、第2項の規定にかかわらず、自己の有する権限のうち、現場代理人に委任せず

自ら行使しようとするものがあるときは、あらかじめ、当該権限の内容を発注者に報告しなければならない。

5 現場代理人、主任技術者（監理技術者補佐を含む。）及び専門技術者は、これを兼ねることができる。

（履行報告）

第11条 受注者は、設計図書に定めるところにより、この契約の履行について発注者に報告しなければならない。

（工事関係者に関する措置請求）

第12条 発注者又は監督職員は、現場代理人がその職務の執行につき著しく不相当と認められるとき、又は主任技術者、専門技術者その他受注者が工事を施工するために使用している下請負人、労働者等で工事の施工若しくは管理につき著しく不相当と認められるものがあるときは、受注者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置をとるべきことを請求することができる。

2 受注者は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果を請求を受けた日から10日以内に発注者に報告しなければならない。

3 受注者は、監督職員がその職務の執行につき著しく不相当と認められるときは、発注者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置をとるべきことを請求することができる。

4 発注者は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果を請求を受けた日から10日以内に受注者に通知しなければならない。

（工事材料の品質及び検査等）

第13条 工事材料の品質については、設計図書に定めるところによる。ただし、設計図書にその品質が明示されていない場合にあつては、中等の品質を有するものとする。

2 受注者は、設計図書において監督職員の検査（確認を含む。以下この条において同じ。）を受けて使用すべきものと指定された工事材料については、当該検査に合格したものを使用しなければならない。この場合において、当該検査に直接要する費用は、受注者の負担とする。

3 監督職員は、受注者から前項の検査を請求されたときは、請求を受けた日から7日以内に応じなければならない。

4 受注者は、工事現場内に搬入した工事材料を監督職員の承諾を受けずに工事現場外に搬出してはならない。

5 受注者は、前項の規定にかかわらず、第2項の検査の結果不合格と決定された工事材料については、当該決定を受けた日から7日以内に工事現場外に搬出しなければならない。

(監督職員の立会い及び工事記録の整備等)

第14条 受注者は、設計図書において監督職員の立会いの上調合し、又は調合について見本検査を受けるものと指定された工事材料については、当該立会いを受けて調合し、又は当該見本検査に合格したものを使用しなければならない。

2 受注者は、設計図書において監督職員の立会いの上施工するものと指定された工事については、当該立会いを受けて施工しなければならない。

3 受注者は、前2項に規定するほか、発注者が特に必要があると認めて設計図書において見本又は工事写真等の記録を整備すべきものと指定した工事材料の調合又は工事の施工をするときは、設計図書に定めるところにより、当該見本又は工事写真の記録を整備し、監督職員の請求があったときは、当該請求を受けた日から7日以内に提出しなければならない。

4 監督職員は、受注者から第1項又は第2項の立会い又は見本検査を請求されたときは、当該請求を受けた日から7日以内に応じなければならない。

5 前項の場合において、監督職員が正当な理由なく受注者の請求に7日以内に応じないため、その後の工程に支障を来すときは、受注者は、監督職員に報告した上、当該立会い又は見本検査を受けることなく、工事材料を調合して使用し、又は工事を施工することができる。この場合において、受注者は、当該工事材料の調合又は当該工事の施工を適切に行ったことを証する見本又は工事写真等の記録を整備し、監督職員の請求があったときは、当該請求を受けた日から7日以内に提出しなければならない。

6 第1項、第3項又は前項の場合において、見本検査又は見本若しくは工事写真等の記録の整備に直接要する費用は、受注者の負担とする。

(支給材料及び貸与品)

第15条 発注者が受注者に支給する工事材料（以下「支給材料」という。）及び貸与する建設機械器具（以下「貸与品」という。）の品名、数量、品質、規格又は性能、引渡場所及び引渡時期は、設計図書に定めるところによる。

2 監督職員は、支給材料又は貸与品の引渡しに当たっては、受注者の立会いの上、発注者の負担において、当該支給材料又は貸与品を検査しなければならない。この場合において、当該検査の結果、その品名、数量、品質又は規格若しくは性能が設計図書の定めと異なり、又は使用に適当でないと認めたときは、受注者は、その旨を直ちに発注者に報告しなければならない。

3 受注者は、支給材料又は貸与品の引渡しを受けたときは、引渡しの日から7日以内に、発注者に受領書又は借用書を提出しなければならない。

4 受注者は、支給材料又は貸与品の引渡しを受けた後、当該支給材料又は貸与品に種類、品質又は数量に関しこの契約の内容に適合しないこと（第2項の検査により発見することが困難であったものに限る。）等があり使用に適当でないと認めたときは、その旨を直ちに発注者

に報告しなければならない。

5 発注者は、受注者から第2項後段又は前項の規定による報告を受けた場合において、必要があると認められるときは、当該支給材料若しくは貸与品に代えて他の支給材料若しくは貸与品を引き渡し、支給材料若しくは貸与品の品名、数量、品質若しくは規格若しくは性能を変更し、又は理由を明示した書面により、当該支給材料若しくは貸与品の使用を受注者に請求しなければならない。

6 発注者は、前項に規定するほか、必要があると認めるときは、支給材料又は貸与品の品名、数量、品質、規格若しくは性能、引渡場所又は引渡時期を変更することができる。

7 発注者は、前2項の場合において、必要があると認められるときは、工期若しくは請負代金額を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは、必要な費用を負担しなければならない。

8 受注者は、支給材料及び貸与品を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

9 受注者は、設計図書に定めるところにより、工事の完成、設計図書の変更等によって不用となった支給材料又は貸与品を発注者に返還しなければならない。

10 受注者は、故意又は過失により支給材料又は貸与品が滅失若しくはき損し、又はその返還が不可能となったときは、発注者の指定した期間内に代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又は返還に代えて損害を賠償しなければならない。

11 受注者は、支給材料又は貸与品の使用方法が設計図書に明示されていないときは、監督職員の指示に従わなければならない。

(工事用地の確保等)

第16条 発注者は、工事用地その他設計図書において定められた工事の施工上必要な用地（以下「工事用地等」という。）を受注者が工事の施工上必要とする日（設計図書に特別の定めがあるときは、その定められた日）までに確保しなければならない。

2 受注者は、確保された工事用地等を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

3 工事の完成、設計図書の変更等によって工事用地が不用となった場合において、当該工事用地等に受注者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件（下請負人が所有し、又は管理するこれらの物件を含む。）があるときは、受注者は、当該物件を撤去するとともに、当該工事用地等を修復し、取り片付けて発注者に明け渡さなければならない。

4 前項の場合において、受注者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず、又は工事用地等の修復若しくは取片付けを行わないときは、発注者は、受注者に代わって当該物件を処分し、又は工事用地等の修復若しくは取片付けを行うことができる。この場合において、受注者は、発注者の処分又は修復若しくは取片付けについて異議を申し出ることができず、また、発注者の処分又は修復若しくは取片付けに要した費用を負担しなければならない。

5 第3項に規定する受注者のとるべき措置の期限、方法等については、発注者が受注者の意見を聴いて定める。

(設計図書不適合の場合の改造義務及び破壊検査等)

第17条 受注者は、工事の施工部分が設計図書に適合しない場合において、監督職員がその改造を請求したときは、当該請求に従わなければならない。この場合において、当該不適合が監督職員の指示によるときその他発注者の責めに帰すべき事由によるときは、発注者は、必要があると認められるときは工期若しくは請負代金額を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

2 監督職員は、受注者が第13条第2項又は第14条第1項から第3項までの規定に違反した場合において、必要があると認められるときは、工事の施工部分を破壊して検査することができる。

3 前項に規定するほか、監督職員は、工事の施工部分が設計図書に適合しないと認められる相当の理由がある場合において、必要があると認められるときは、当該相当の理由を受注者に通知して、工事の施工部分を最小限度破壊して検査することができる。

4 前2項の場合において、検査及び復旧に要する費用は受注者の負担とする。

(条件変更等)

第18条 受注者は、工事の施工に当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに監督職員に報告し、その確認を請求しなければならない。

(1) 図面、仕様書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書が一致しないこと（これらの優先順位が定められている場合を除く。）。)

(2) 設計図書に誤びゅう又は脱ろうがあること。

(3) 設計図書の表示が明確でないこと。

(4) 工事現場の形状、地質、ゆう水等の状態、施工上の制約等設計図書に示された自然的又は人為的な施工条件と実際の工事現場が一致しないこと。

(5) 設計図書で明示されていない施工条件について予期することのできない特別な状態が生じたこと。

2 監督職員は、前項の規定による確認を請求されたとき又は自ら同項各号に掲げる事実を発見したときは、受注者の立会いの上、直ちに調査を行わなければならない。ただし、受注者が立会いに応じない場合は、受注者の立会いを得ずに行うことができる。

3 発注者は、受注者の意見を聴いて、調査の結果（これに対してとるべき措置を指示する必要があるときは、当該指示を含む。）をとりまとめ、調査の終了後14日以内に、その結果を受注者に通知しなければならない。ただし、その期間内に通知することができないやむを得ない理由があるときは、あらかじめ、受注者の意見を聴いた上、当該期間を延長することができる。

4 前項の調査の結果第1項の事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、次の各号に掲げるところにより、設計図書の訂正又は変更を行わなければならない。

(1) 第1項第1号から第3号までのいずれかに該当し、設計図書を訂正する必要があるもの発注者が行う。

(2) 第1項第4号又は第5号に該当し、設計図書を変更する場合で工事目的物の変更を伴うもの 発注者が行う。

(3) 第1項第4号又は第5号に該当し、設計図書を変更する場合で工事目的物の変更を伴わないもの 発注者と受注者とが協議して発注者が行う。

5 前項の規定により、設計図書の訂正又は変更が行われた場合において、発注者は、必要があると認められるときは工期若しくは請負代金額を変更し、受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(設計図書の変更)

第19条 発注者は、必要があると認めるときは、設計図書の変更内容を受注者に通知して、設計図書を変更することができる。この場合において、発注者は、必要があると認められるときは工期若しくは請負代金額を変更し、受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(工事の中止)

第20条 工事用地等の確保ができない等のため又は暴風、豪雨、洪水、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的若しくは人為的な事象（以下「天災等」という。）であって受注者の責めに帰すことができないものにより工事目的物等に損害を生じ、若しくは工事現場の状態が変動したため、受注者が工事を施工できないと認められるときは、発注者は、工事の中止内容を直ちに受注者に通知して、工事の全部又は一部の施工を一時中止させなければならない。

2 発注者は、前項の規定によるほか、必要があると認めるときは、工事の中止内容を受注者に通知して、工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

3 発注者は、前2項の規定により工事の施工を一時中止させた場合において、必要があると認められるときは工期若しくは請負代金額を変更し、又は受注者が工事の続行に備え工事現場を維持し、若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の工事の施工の一時中止に伴う増加費用を必要とし、若しくは受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(著しく短い工期の禁止)

第20条の2 発注者は、工期の延長又は短縮を行うときは、この工事に従事する者の労働時間その他の労働条件が適正に確保されるよう、やむを得ない事由により工事の実施が困難であると見込まれる日数等を考慮しなければならない。

(受注者の請求による工期の延長)

第21条 受注者は、天候の不良、第2条の規定に基づく関連工事の調整への協力その他受注者の責めに帰すことができない事由により工期内に工事を完成することができないときは、その理由を明示した書面により、発注者に工期の延長変更を請求することができる。

2 発注者は、前項の規定による請求があった場合において、必要があると認められるときは、工期を延長しなければならない。この場合において、発注者はその工期の延長が発注者の責めに帰すべき事由による場合においては、請負代金額について必要と認められる変更を行い、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(発注者の請求による工期の短縮等)

第22条 発注者は、特別の理由により工期を短縮する必要がある時は、工期の短縮変更を受注者に請求することができる。

2 発注者は、前項の場合において、必要があると認められるときは請負代金額を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(工期の変更方法)

第23条 工期の変更については、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合には、発注者が定め、受注者に示すものとする。

2 前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いた上、工期の変更事由が生じた日(第21条の場合にあっては発注者が工期変更の請求を受けた日、前条の場合にあっては受注者が工期変更の請求を受けた日)から14日以内に設定し、受注者に示すものとする。

(請負代金額の変更方法等)

第24条 請負代金額の変更については、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合には、発注者が定め、受注者に示すものとする。

2 前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いた上、請負代金額の変更事由が生じた日から14日以内に設定し、受注者に示すものとする。

3 この約款の規定により、受注者が増加費用を必要とした場合又は損害を受けた場合に発注者が負担する必要な額については、発注者と受注者とが協議して定める。

(賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更)

第25条 発注者又は受注者は、工期内で請負契約締結の日から12月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により請負代金額が不相当となったと認めたときは、相手方に対して請負代金額の変更を請求することができる。

2 発注者又は受注者は、前項の規定による請求があったときは、変動前残工事代金額(請負

代金額から当該請求時の出来形部分に相応する請負代金額を控除した額をいう。以下この条において同じ。）と変動後残工事代金額（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相応する額をいう。以下この条において同じ。）との差額のうち変動前残工事代金額の1,000分の15を超える額につき、請負代金額の変更に応じなければならない。

3 変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、発注者が定め、受注者に示すものとする。

4 第1項の規定による請求は、この条の規定により請負代金額の変更を行った後再度行うことができる。この場合において、同項中「請負契約締結の日」とあるのは、「直前のこの条に基づく請負代金額変更の基準とした日」とするものとする。

5 特別な要因により、工期内に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、請負代金額が不適当となったときは、発注者又は受注者は、前各項の規定によるほか、請負代金額の変更を請求することができる。

6 予期することのできない特別の事情により、工期内に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、請負代金額が著しく不適当となったときは、発注者又は受注者は、前各項の規定にかかわらず、請負代金額の変更を請求することができる。

7 前2項の場合において、請負代金額の変更額については、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、発注者が定め、受注者に示すものとする。

8 第3項及び前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いた上、第1項、第5項又は第6項の請求を行った日又は受けた日から14日以内に設定し、受注者に示すものとする。

（臨機の措置）

第26条 受注者は、災害防止等のため必要があると認めるときは、臨機の措置をとらなければならない。この場合において、必要があると認めるときは、受注者は、あらかじめ監督職員の意見をきかなければならない。ただし、緊急やむを得ない事情があるときは、この限りでない。

2 前項の場合において、受注者は、そのとった措置の内容を監督職員に直ちに報告しなければならない。

3 監督職員は、災害防止その他工事の施工上特に必要があると認めるときは、受注者に対して臨機の措置をとることを請求することができる。

4 受注者が第1項又は前項の規定により臨機の措置をとった場合において、当該措置に要した費用のうち、受注者が請負代金額の範囲において負担することが適当でないと認められる部分については、発注者が負担する。

(一般的損害)

第27条 工事目的物の引渡し前に、工事目的物又は工事材料について生じた損害その他工事の施工に関して生じた損害（次条第1項若しくは第2項又は第29条第1項に規定する損害を除く。）については、受注者がその費用を負担する。ただし、その損害（第48条第1項の規定により付された保険等によりてん補された部分を除く。）のうち発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、発注者が負担する。

(第三者に及ぼした損害)

第28条 工事の施工について第三者に損害を及ぼしたときは、受注者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害（第48条第1項の規定により付された保険等によりてん補された部分を除く。以下この条において同じ。）のうち発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、発注者が負担する。

2 前項の規定にかかわらず、工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、発注者がその損害を負担しなければならない。ただし、その損害のうち工事の施工につき受注者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、受注者が負担する。

3 前2項の場合その他工事の施工について第三者との間に紛争を生じた場合においては、発注者及び受注者は協力してその処理解決に当たるものとする。

(不可抗力による損害)

第29条 工事目的物の引渡し前に、天災等（設計図書で基準を定めたものにあつては、当該基準を超えるものに限る。）で発注者と受注者のいずれの責めにも帰することができないもの（以下この条において「不可抗力」という。）により、工事目的物、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは建設機械器具（第4項において「工事目的物等」という。）に損害が生じたときは、受注者は、その事実の発生後直ちにその状況を発注者に報告しなければならない。

2 発注者は、前項の規定による報告を受けたときは、直ちに調査を行い、同項の損害（受注者が善良な管理者の注意義務を怠ったことに基づくもの及び第48条第1項の規定により付された保険等によりてん補された部分を除く。以下この条において「損害」という。）の状況を確認し、その結果を受注者に通知しなければならない。

3 受注者は、前項の規定により損害の状況が確認されたときは、損害による費用の負担を発注者に請求することができる。

4 発注者は、前項の規定により受注者から損害による費用の負担の請求があつたときは、当該損害の額（工事目的物等であつて第13条第2項、第14条第1項若しくは第2項又は第37条の2第4項に規定する検査、立会いその他受注者の工事に関する記録等により確認することができるものに係る損害の額に限る。）及び当該損害の取片付けに要する費用の額の合計

額（以下この項及び第6項において「損害合計額」という。）のうち請負代金額の100分の1を超える額を負担しなければならない。ただし、災害応急対策又は災害復旧に関する工事における損害については、発注者が損害合計額を負担するものとする。

5 損害の額は、次の各号に掲げる損害につき、それぞれ当該各号に定めるところにより、算定する。

（1） 工事目的物に関する損害

損害を受けた工事目的物に相応する請負代金額とし、残存価値がある場合にはその評価額を差し引いた額とする。

（2） 工事材料に関する損害

損害を受けた工事材料で通常妥当と認められるものに相応する請負代金額とし、残存価値がある場合にはその評価額を差し引いた額とする。

（3） 仮設物又は建設機械器具に関する損害

損害を受けた仮設物又は建設機械器具で通常妥当と認められるものについて、当該工事で償却することとしている償却費の額から損害を受けた時点における工事目的物に相応する償却費の額を差し引いた額とする。ただし、修繕によりその機能を回復することができ、かつ、修繕費の額が上記の額より少額であるものについては、その修繕費の額とする。

6 数次にわたる不可抗力により損害合計額が累積した場合における第2次以降の不可抗力による損害合計額の負担については、第4項中「当該損害の額」とあるのは「損害の額の累計」と、「当該損害の取片付けに要する費用の額」とあるのは「損害の取片付けに要する費用の額の累計」と、「請負代金額の100分の1を超える額」とあるのは「請負代金額の100分の1を超える額から既に負担した額を差し引いた額」と、「損害合計額を」とあるのは「損害合計額から既に負担した額を差し引いた額を」として同項を適用する。

（請負代金額の変更に代える設計図書の変更）

第30条 発注者は、第8条、第15条、第17条から第20条まで、第21条、第22条、第25条から第27条まで、前条又は第33条の規定により請負代金額を増額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、特別の理由があるときは、請負代金額の増額又は負担額の全部又は一部に代えて設計図書を変更することができる。この場合において、設計図書の変更内容は、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合には、発注者が定め、受注者に示すものとする。

2 前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いた上、請負代金額を増額すべき事由又は費用を負担すべき事由が生じた日から14日以内に設定し、受注者に示すものとする。

（検査及び引渡し）

第31条 受注者は、工事を完成したときは、その旨を発注者に報告しなければならない。

2 発注者は、前項の規定による報告を受けたときは、報告を受けた日から14日以内に受注者の立会いの上、設計図書に定めるところにより、工事の完成を確認するための検査を完了し、当該検査の結果を受注者に通知しなければならない。この場合において、発注者は、必要があると認められるときは、その理由を受注者に通知して、工事目的物を最小限度破壊して検査することができる。

3 前項の場合において、検査又は復旧に要する費用は、受注者の負担とする。

4 発注者は、第2項の検査によって工事の完成を確認した後、受注者が工事目的物の引渡しを申し出たときは、直ちに当該工事目的物の引渡しを受けなければならない。

5 発注者は、受注者が前項の申出を行わないときは、当該工事目的物の引渡しを請負代金の支払いの完了と同時にを行うことを請求することができる。この場合において、受注者は、当該請求に直ちに応じなければならない。

6 受注者は、工事が第2項の検査に合格しないときは、直ちに補修して発注者の検査を受けなければならない。この場合においては、修補の完了を工事の完成とみなして前各項の規定を適用する。

（請負代金の支払い）

第32条 受注者は、前条第2項（同条第6項後段の規定により適用される場合を含む。第3項において同じ。）の検査に合格したときは、請負代金の支払いを請求することができる。

2 発注者は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から40日以内に請負代金を支払わなければならない。

3 発注者がその責めに帰すべき事由により前条第2項の期間内に検査をしないときは、その期限を経過した日から検査をした日までの期間の日数は、前項の期間（以下この項において「約定期間」という。）の日数から差し引くものとする。この場合において、その遅延日数が約定期間の日数を超えるときは、約定期間は、遅延日数が約定期間の日数を超えた日において満了したものとみなす。

（部分使用）

第33条 発注者は、第31条第4項又は第5項の規定による引渡し前においても、工事目的物の全部又は一部を受注者の承諾を得て使用することができる。

2 前項の場合において、発注者は、その使用部分を善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。

3 発注者は、第1項の規定により工事目的物の全部又は一部を使用したことによって受注者に損害を及ぼしたときは、必要な費用を負担しなければならない。

（前金払及び中間前金払）

第34条 この契約による請負代金額の前金払及び中間前金払については、第34条の●に

定めるところによるものとし、第34条の●の規定は適用しない。

第34条の2 受注者は、保証事業会社と、契約書記載の工事完了の時期を保証期限とする保証事業法第2条第5項に規定する保証契約（以下「保証契約」という。）を締結し、その保証証書を発注者に寄託して、請負代金額の40パーセントを超えない範囲内において、前払金を発注者に請求することができる。ただし、市長が特に必要と認めたときは、この限りでない。

2 発注者は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から30日以内に前払金を支払わなければならない。

3 受注者は、第1項の規定による前払金の支払を受けた後、保証事業会社と中間前払金に関する保証契約を締結し、その保証証書を発注者に寄託して、請負代金額の20パーセントに相当する額以内の額を中間前払金として発注者に請求することができる。ただし、第37条の2の規定の適用を受けようとする場合（発注者が特に認める場合は除く。）は、この限りでない。

4 受注者は、前項の中間前払金を請求しようとするときは、あらかじめ発注者の認定を受けなければならない。この場合において、発注者は、受注者から認定の請求があったときは、速やかに当該請求の内容について審査を行い、その結果を受注者に通知しなければならない。

5 第1項の前払金及び第3項の中間前払金の合計額は、請負代金額の60パーセントを超えてはならない。

6 債務負担行為に基づき、各会計年度において前払金及び中間前払金を支払う場合における第1項及び第3項の規定の適用については、これらの規定中「請負代金額」とあるのは、「請負代金額の支払年度区分額」と読み替えるものとする。

7 設計図書の変更その他の事由により請負代金額の10分の3以上を増額した場合において、受注者は、その増額後の請負代金額の前払金支払可能限度額（第3項の規定により中間前払金の支払を受けているときは、前払金支払可能限度額と中間前払金支払可能限度額の合計額。次項において同じ。）から受領済みの前払金額（中間前払金の支払を受けているときは、中間前払金額を含む。次項において同じ。）を差し引いた額に相当する額の範囲内で前払金（中間前払金の支払を受けているときは、中間前払金を含む。以下この条、第35条及び第36条において同じ。）の支払いを請求することができる。

8 設計図書の変更その他の事由により当初の請負代金額の10分の3以上を減額した場合において、受注者は、受領済みの前払金額から減額後の請負代金額の前払金支払可能限度額を差し引いた額（以下「超過額」という。）を減額のあった日から30日以内に返還しなければならない。

9 前項の超過額が相当の額に達し、返還することが前払金の使用状況からみて著しく不適當であると認められるときは、発注者と受注者とが協議して返還すべき超過額を定める。ただし、請負代金額が減額された日から14日以内に協議が整わない場合には、発注者が定め、受注者に示すものとする。

10 発注者は、受注者が第8項の期間内に超過額を返還しなかったときは、その未返還額につき、同項の期間を経過した日から返還をする日までの期間について、その日数に応じ、政府

契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づく政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率の割合で計算した額の遅延利息の支払いを請求することができる。

1 1 第2項の規定は、第3項又は第7項の規定による請求があった場合について準用する。
第34条の3 受注者は、発注者に対して、前金払及び中間前払金を請求することができない。

(保証契約の変更)

第35条 第34条の2の規定の適用がある場合において、受注者は、同条第7項の規定により受領済みの前払金に追加してさらに前払金の支払いを請求する場合には、あらかじめ、保証契約を変更し、変更後の保証証書を発注者に寄託しなければならない。

2 受注者は、前項に定める場合のほか、第34条の2第8項の規定により請負代金額が減額された場合において、保証契約を変更したときは、変更後の保証証書を直ちに発注者に寄託しなければならない。

(前払金の使用等)

第36条 第34条の2の規定の適用がある場合において、受注者は、前払金をこの工事の材料費、労務費、機械器具の賃借料、機械購入費（この工事において償却される割合に相当する額に限る。）、動力費、支払運賃、修繕費、仮設費、労働者災害補償保険料及び保証料に相当する額として必要な経費以外の支払いに充当してはならない。

(部分払)

第37条 この契約による請負代金額の部分払については、第37条の●に定めるところによるものとし、第37条の●の規定は適用しない。

第37条の2 受注者は、工事の完成前に、出来形部分並びに工事現場に搬入済みの工事材料及び製造工場等にある工場製品（第13条第2項の規定により監督職員の検査を要するものにあつては当該検査に合格したもの、監督職員の検査を要しないものにあつては設計図書で部分払の対象とすることを指定したものに限る。）に相応する請負代金相当額が請負代金額の10分の4以上となる場合は、当該請負代金相当額の10分の9以内の額について次項から第9項までに定めるところにより発注者の1会計年度につき3回に限り、部分払を請求することができる。

2 債務負担行為に基づき、各会計年度において部分払を行う場合における前項の規定の適用については、前項中「請負代金相当額」とあるのは「当該年度の請負代金相当額」と、「請負代金額」とあるのは「請負代金の支払年度区分額」と読み替えるものとする。

3 受注者は、部分払を請求しようとするときは、あらかじめ、当該請求に係る出来形部分又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは製造工場等にある工場製品の確認を発注者に請求しなければならない。

4 発注者は、前項の場合において、当該請求を受けた日から14日以内に、受注者の立会いの上、設計図書に定めるところにより、同項の確認をするための検査を行い、当該確認の結果を受注者に通知しなければならない。この場合において、発注者は、必要があると認められるときは、その理由を受注者に通知して、出来形部分を最小限度破棄して検査することができる。

5 前項の場合において、検査又は復旧に要する費用は、受注者の負担とする。

6 受注者は、第4項の規定による確認があったときは、部分払を請求することができる。この場合においては、発注者は、当該請求を受けた日から30日以内に部分払金を支払わなければならない。

7 部分払金の額は、次の式により算定する。この場合において第1項の請負代金相当額は、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、発注者が前項の請求を受けた日から14日以内に協議が整わない場合には、発注者が定め、受注者に示すものとする。

部分払金の額 $\leq$ （第1項の請負代金相当額 $\times 9/10$ ）－（前払金額及び中間前払金額 $\times$ 第1項の請負代金相当額／請負代金額）

8 第6項の規定により部分払金の支払いがあった後、再度部分払の請求をする場合においては、第1項及び前項中「請負代金相当額」とあるのは「請負代金相当額から既に部分払の対象となった請負代金相当額を控除した額」とするものとする。

9 第6項の支払期間内に受注者が第34条の2第8項に規定する超過額を返還しようとするときは、発注者は、第7項に規定する部分払金の額の中からその超過額を控除することができる。

第37条の3 受注者は、発注者に対して、部分払を請求することができない。

（部分引渡し）

第38条 工事目的物について、発注者が設計図書において工事の完成に先だって引渡しを受けるべきことを指定した部分（以下「指定部分」という。）がある場合において、当該指定部分の工事が完了したときについては、第31条中「工事」とあるのは「指定部分に係る工事」と、「工事目的物」とあるのは「指定部分に係る工事目的物」と、同条第5項及び第32条中「請負代金」とあるのは「部分引渡しに係る請負代金」と読み替えて、これらの規定を準用する。

2 前項の規定により準用される第32条第1項の規定により請求することができる部分引渡しに係る請負代金の額は、次の式により算定する。この場合において、指定部分に相応する請負代金の額は、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、発注者が、前項の規定により準用される第32条第1項の請求を受けた日から14日以内に協議が整わない場合には、発注者が定め、受注者に示すものとする。部分引渡しに係る請負代金の額＝指定部分に相応する請負代金額－前払金額及び中間前払金額 $\times$ 指定部分に相応する請負代金額／請負代金額

3 第1項の規定により準用される第32条第2項の支払期間内に受注者が第34条の2第

8項に規定する超過額を返還しようとするときは、発注者は、前項に規定する部分引渡しに係る請負代金の額の中からその超過額を控除することができる。

(第三者による代理受領)

第39条 受注者は、発注者の承諾を得て請負代金の全部又は一部の受領につき、第三者を代理人とすることができる。

2 発注者は、前項の規定により受注者が第三者を代理人とした場合において、受注者の提出する支払請求書に当該第三者が受注者の代理人である旨の明記がなされているときは、当該第三者に対して第32条（前条において準用する場合を含む。）の規定に基づく支払い又は第37条の2の規定の適用に基づく支払いをしなければならない。

(前払金等の不払いに対する工事中止)

第40条 受注者は、発注者が第34条の2若しくは第37条の2の規定の適用による支払い又は第38条において準用する第32条の規定に基づく支払いを遅延し、相当の期間を定めてその支払いを請求したにもかかわらず支払いをしないときは、工事の全部又は一部の施工を一時中止することができる。この場合において、受注者は、その理由を明示した書面により、直ちにその旨を発注者に報告しなければならない。

2 発注者は、前項の規定により受注者が工事の施工を中止した場合において、必要があると認められるときは工期若しくは請負代金額を変更し、又は受注者が工事の続行に備え工事現場を維持し、若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の工事の施工の一時中止に伴う増加費用を必要とし、若しくは受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(契約不適合責任)

第41条 発注者は、引き渡された工事目的物が契約不適合であるときは、受注者に対し、目的物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、発注者は、履行の追完を請求することができない。

2 前項の場合において、受注者は、発注者に不相当な負担を課するものでないときは、発注者が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

3 第1項の場合において、発注者が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、発注者は、その契約不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

(1) 履行の追完が不能であるとき。

(2) 受注者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 工事目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行し

なければ契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

(4) 前3号に掲げる場合のほか、発注者がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

(発注者の任意解除権)

第42条 発注者は、工事が完成するまでの間は、次条から第42条の4までの規定によるほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

2 発注者は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、受注者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

(発注者の催告による解除権)

第42条の2 発注者は、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(1) 第5条第4項に規定する書類を提出せず、又は虚偽の記載をしてこれを提出したとき。

(2) 正当な理由なく、工事に着手すべき期日を過ぎても工事に着手しないとき。

(3) 工期内に完成しないとき又は工期経過後相当の期間内に工事を完成する見込みがないと認められるとき。

(4) 主任技術者を設置しなかったとき。

(5) 正当な理由なく、第41条第1項の履行の追完がなされないとき。

(6) 前各号に掲げる場合のほか、この契約に違反したとき。

(発注者の催告によらない解除権)

第42条の3 発注者は、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 第5条第1項の規定に違反して請負代金債権を譲渡したとき。

(2) 第5条第4項の規定に違反して譲渡により得た資金を当該工事の施工以外に使用したとき。

(3) この契約の目的物を完成させることができないことが明らかであるとき。

(4) 引き渡された工事目的物が契約不適合である場合において、当該契約不適合が工事目的物を除却した上で再び建設しなければ、契約をした目的を達成することができないものであるとき。

(5) 受注者がこの契約の目的物の完成の債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(6) 受注者の債務の一部の履行が不能である場合又は受注者がその債務の一部の履行を拒

絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達成することができないとき。

(7) 契約の目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行をしないでその時期を経過したとき。

(8) 前各号に掲げる場合のほか、受注者がその債務の履行をせず、発注者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

(9) 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。以下この条において同じ。）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。以下この条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者に請負代金債権を譲渡したとき。

(10) 第44条又は第44条の2の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

(11) 受注者（受注者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（受注者が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、受注者が法人である場合にはその役員、その支店又は常時建設工事の請負契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団又は暴力団員であると認められるとき。

イ 役員等が、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等していると認められるとき。

ウ 役員等が、暴力団若しく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又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

エ 役員等が、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と認められるとき。

オ 役員等が、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と認められるとき。

カ この契約の履行に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約の締結に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該相手方と契約を締結したと認められるとき。

キ 受注者が、アからオまでのいずれかに該当する者をこの契約の履行に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）において、発注者が受注者に対して当該契約の解除を求めたにもかかわらず、受注者がこれに従わなかったとき。

第42条の4 発注者は、この契約に関し、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 公正取引委員会が、受注者に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第7条第1項若しくは第2項（独占禁止法第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。）、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2又は第20条第1項の規定による命令をし、当該命令が確定したとき。

(2) 公正取引委員会が、受注者に違反行為があったとして独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び独占禁止法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による命令をし、当該命令が確定したとき。

(3) 受注者（受注者が法人の場合にあっては、その役員又は使用人）について刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は第198条の規定による刑が確定したとき。

（発注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第42条の5 発注者の責めに帰すべき事由により第42条の2各号、第42条の3各号又は前条各号のいずれかに該当するときは、発注者は、前3条の規定による契約の解除をすることができない。

（公共工事履行保証証券による保証の請求）

第43条 第4条の3の規定の適用によりこの契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証が付された場合において、受注者が第42条の2各号又は第42条の3各号のいずれかに該当するときは、発注者は、当該公共工事履行保証証券の規定に基づき、保証人に対して、他の建設業者を選定し、工事を完成させるよう請求することができる。

2 受注者は、前項の規定により保証人が選定し発注者が適当と認めた建設業者（以下この条において「代替履行業者」という。）から発注者に対して、この契約に基づく次の各号に定める受注者の権利及び義務を承継する旨の通知が行われた場合には、代替履行業者に対して当該権利及び義務を承継させる。

(1) 請負代金債権（前払金若しくは中間前払金、部分払金又は部分引渡しに係る請負代金として受注者に既に支払われたものを除く。）

(2) 工事完成債務

(3) 契約不適合を保証する債務（受注者が施工した出来形部分が契約不適合である場合における当該契約不適合に係るものを除く。）

(4) 解除権

(5) その他この契約に係る一切の権利及び義務（第28条の規定により受注者が施工した工事に関して生じた第三者への損害賠償債務を除く。）

3 発注者は、前項の通知を代替履行業者から受けた場合には、代替履行業者が同項各号に規定する受注者の権利及び義務を承継することを承諾する。

4 第1項の規定による発注者の請求があった場合において、当該公共工事履行保証証券の

規定に基づき、保証人から保証金が支払われたときには、この契約に基づいて発注者に対して受注者が負担する損害賠償債務その他の費用の負担に係る債務（当該保証金の支払われた後に生じる違約金等を含む。）は、当該保証金の額を限度として、消滅する。

（受注者の催告による解除権）

第44条 受注者は、発注者がこの契約に違反したときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

（受注者の催告によらない解除権）

第44条の2 受注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

（1）第19条の規定により設計図書を変更したため請負代金額が3分の2以上減少したとき。

（2）第20条の規定による工事の施工の中止期間が工期の10分の5（工期の10分の5が6月を超えるときは、6月）を超えたとき。ただし、中止が工事の一部のみの場合は、その一部を除いた他の部分の工事が完了した後3月を経過しても、なおその中止が解除されないとき。

（受注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第44条の3 受注者の責めに帰すべき事由により第44条又は前条各号のいずれかに該当するときは、受注者は、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

（解除に伴う措置）

第45条 発注者は、この契約が工事の完成前に解除された場合においては、出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分及び部分払の対象となった工事材料の引渡しを受けるものとし、当該引渡しを受けたときは、当該引渡しを受けた出来形部分に相応する請負代金を受注者に支払わなければならない。この場合において、発注者は必要があると認められるときは、その理由を受注者に通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。

2 前項の場合において、検査又は復旧に要する費用は、受注者の負担とする。

3 第1項の場合において、第34条の2の規定の適用による前払金又は中間前払金があったときは、当該前払金及び中間前払金の額（第37条の2の規定の適用による部分払をしているときは、その部分払において償却した前払金及び中間前払金の額を控除した額をいう。）を同項前段の出来形部分に相応する請負代金額から控除する。この場合において、受領済みの前払金額及び中間前払金額になお余剰があるときは、受注者は、解除が第42条の2から第42

条の4までの規定によるとき、又は次条第3項に規定するときにあつてはその余剰額に前払金又は中間前払金の支払いの日から返還の日までの日数に応じ政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づく政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率の割合で計算した額の利息を付した額を、解除が第42条第1項、第44条又は第44条の2の規定によるときにあつてはその余剰額を発注者に返還しなければならない。

4 受注者は、この契約が工事の完成前に解除された場合において、支給材料があるときは、第1項の出来形部分の検査に合格した部分に使用されているものを除き、発注者に返還しなければならない。この場合において、当該支給材料が受注者の故意若しくは過失により滅失若しくはき損したとき、又は出来形部分の検査に合格しなかった部分に使用されているときは、代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又は返還に代えてその損害を賠償しなければならない。

5 受注者は、この契約が解除された場合において、貸与品があるときは、当該貸与品を発注者に返還しなければならない。この場合において、当該貸与品が受注者の故意又は過失により滅失又はき損したときは、代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又は返還に代えてその損害を賠償しなければならない。

6 受注者は、この契約が工事の完成前に解除された場合において、工事用地等に受注者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件（下請負人の所有又は管理するこれらの物件を含む。）があるときは、受注者は、当該物件を撤去するとともに、工事用地等を修復し、取り片付けて発注者に明け渡さなければならない。

7 前項の場合において、受注者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず、又は工事用地等の修復若しくは取片付けを行わないときは、発注者は、受注者に代わって当該物件を処分し、又は工事用地等を修復若しくは取片付けを行うことができる。この場合においては、受注者は、発注者の処分又は修復若しくは取片付けについて異議を申し出ることができず、また、発注者の処分又は修復若しくは取片付けに要した費用を負担しなければならない。

8 第4項前段及び第5項前段に規定する受注者のとるべき措置の期限、方法等については、この契約の解除が第42条の2から第42条の4までの規定によるとき、又は次条第3項に規定するときは発注者が定め、第42条第1項、第44条又は第44条の2の規定によるときは、受注者が発注者の意見を聴いて定めるものとし、第4項後段、第5項後段及び第6項に規定する受注者のとるべき措置の期限、方法等については、発注者が受注者の意見を聴いて定めるものとする。

9 工事の完成後にこの契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理については発注者及び受注者が民法の規定に従って協議して定める。

（発注者の損害賠償請求等）

第46条 発注者は、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。

(1) 工期内に工事を完成することができないとき。

(2) 工事目的物が契約不適合であるとき。

(3) 第42条の2又は第42条の3の規定により、工事目的物の完成後にこの契約が解除されたとき。

(4) 前3号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 次の各号のいずれかに該当するときは、前項の損害の賠償に代えて、受注者は、請負代金額の10分の1に相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

(1) 第42条の2又は第42条の3の規定により、工事目的物の完成前にこの契約が解除されたとき。

(2) 工事目的物の完成前に、受注者がその債務の履行を拒否し、又は受注者の責めに帰すべき事由によって受注者の債務について履行不能となったとき。

3 次の各号に掲げる者がこの契約を解除したときは、前項第2号に該当するときとみなす。

(1) 受注者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人

(2) 受注者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人

(3) 受注者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等

4 この契約及び取引上の社会通念に照らして受注者の責めに帰することができない事由により第1項各号又は第2項各号のいずれかに該当するとき（前項の規定により第2項第2号に該当するときとみなされる場合を除く。）は、第1項及び第2項の規定は適用しない。

5 第1項第1号に該当し、発注者が損害の賠償を請求する場合の請求額は、請負代金額から出来形部分に相応する請負代金額を控除した額につき、遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づく政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率の割合で計算した額とする。

6 第2項各号のいずれかに該当する場合（第42条の3第9号又は第11号に該当することにより、この契約が解除された場合を除く。）において、第4条の2の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、発注者は、当該契約保証金又は担保をもって同項の違約金に充当することができる。

（賠償の予約等）

第47条 受注者は、この契約に関し、第42条の4各号のいずれかに該当するときは、発注者が契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、請負代金額の10分の2に該当する額を発注者の指定する期間内に支払わなければならない。工事が完成した後も同様とする。

2 前項の規定は、発注者に生じた損害の額が同項に規定する賠償金の額を超える場合において、発注者がその超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。

3 受注者が共同企業体であり、既に解散されているときは、発注者は、当該共同企業体の構成員であった全ての者に対して第1項の規定による賠償金を請求することができる。この場合においては、当該構成員であった者は、発注者に対して連帯して賠償金の支払の義務を負う。

(受注者の損害賠償請求等)

第48条 受注者は、発注者が次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、この契約及び取引上の社会通念に照らして発注者の責めに帰することができない事由により当該各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

(1) 第44条又は第44条の2の規定によりこの契約が解除されたとき。

(2) 前号に該当する場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 第32条第2項(第38条において準用する場合を含む。)の規定による請負代金の支払が遅れた場合においては、受注者は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づく政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率の割合で計算した額の遅延利息の支払を発注者に請求することができる。

(契約不適合責任期間等)

第49条 発注者は、引き渡された工事目的物に関し、第31条第4項又は第5項(第38条においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定による引渡し(以下この条において単に「引渡し」という。)を受けた日から2年以内でなければ、契約不適合であることを理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除(以下この条において「請求等」という。)をすることができない。

2 前項の規定にかかわらず、設備機器本体等が契約不適合である場合については、引渡しの時、発注者が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、受注者は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から1年が経過する日まで請求等を行うことができる。

3 前2項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠その他の当該請求等の根拠を示して、受注者の契約不適合に係る責任を問う意思を明確に告げることで行う。

4 発注者が第1項又は第2項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間(以下この項及び第7項において「契約不適合責任期間」という。)の内に契約不適合であることを知り、その旨を受注者に通知した場合において、発注者が通知から1年が経過するまでに前項に規

定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。

5 発注者は、第1項又は第2項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。

6 前各項の規定は、契約不適合が受注者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する受注者の責任については、民法の定めるところによる。

7 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については、適用しない。

8 発注者は、工事目的物の引渡しの際にその工事目的物が契約不適合であることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに受注者に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、受注者がその工事目的物が契約不適合であることを知っていたときは、この限りでない。

9 この契約が、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第94条第1項に規定する住宅新築請負契約である場合には、工事目的物のうち住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号）第5条に定める部分が契約不適合（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）である場合について請求等を行うことのできる期間は、10年とする。この場合において、前各項の規定は適用しない。

10 引き渡された工事目的物が契約不適合である場合において、当該契約不適合が支給材料の性質又は発注者若しくは監督職員の指図により生じたものであるときは、発注者は当該契約不適合を理由として、請求等を行うことができない。ただし、受注者がその材料又は指図の不相当であることを知りながらこれを報告しなかったときは、この限りでない。

（火災保険等）

第50条 受注者は、工事目的物及び工事材料（支給材料を含む。以下この条において同じ。）等を設計図書に定めるところにより火災保険、建設工事保険その他の保険（これに準ずるものを含む。以下この条において同じ。）に付さなければならない。

2 受注者は、前項の規定により保険契約を締結したときは、その証券又はこれに代わるものを直ちに発注者に提示しなければならない。

3 受注者は、工事目的物及び工事材料等を、第1項の規定による保険以外の保険に付したときは、直ちにその旨を発注者に報告しなければならない。

（あっせん又は調停）

第51条 この約款の各条項において発注者と受注者とが協議して定めるものにつき協議が整わなかったときに発注者が定めたものに受注者が不服がある場合その他この契約に関して発注者と受注者との間に紛争を生じた場合には、発注者及び受注者は、建設業法による滋賀県建設工事紛争審査会（以下次条において「審査会」という。）のあっせん又は調停によりその

解決を図る。

2 前項の規定にかかわらず、現場代理人の職務の執行に関する紛争、主任技術者、専門技術者その他受注者が工事を施工するために使用している下請負人、労働者等の工事の施工又は管理に関する紛争及び監督職員の職務の執行に関する紛争については、第12条第2項の規定により受注者が決定を行った後若しくは同条第4項の規定により発注者が決定を行った後又は発注者若しくは受注者が決定を行わずに同条第2項若しくは第4項の期間が経過した後でなければ、発注者及び受注者は、前項のあっせん又は調停を請求することができない。

(仲裁)

第52条 発注者及び受注者は、その一方又は双方が前条の審査会のあっせん又は調停により紛争を解決する見込みがないと認めたときは、同条の規定にかかわらず、仲裁合意書（別記様式）に基づき、審査会の仲裁に付し、その仲裁判断に服する。

(不当介入に対する措置)

第53条 受注者は、この契約の履行に当たり暴力団員及び暴力団関係者から不当要求又は妨害を受けたときは、速やかに警察への通報を行い、捜査上必要な協力を行うとともに発注者に通報すること。

2 前項の通報及び捜査協力を行ったことにより、履行遅延等が発生した場合は、発注者は必要に応じて、履行期限の延長等の措置を講じるものとする。

(情報通信の技術を利用する方法)

第54条 この約款において書面により行わなければならないこととされている催告、請求、通知、報告、申出、承諾、解除及び指示は、建設業法その他の法令に違反しない限りにおいて、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法により行うことができる。ただし、当該方法は書面の交付に準ずるものでなければならない。

(補則)

第55条 この約款に定めのない事項については、必要に応じて発注者と受注者とが協議して定める。

（６）指定管理者基本協定に関する整理

観光交流施設の指定管理者基本協定書（案）について、４－１（３）観光交流施設の業務内容を踏まえ、下記のとおり整理した。

図表 67 指定管理者基本協定書（案）

観光交流施設の管理運営に関する基本協定書（案）	
甲賀市（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）とは、次のとおり（仮称）甲賀市観光交流施設条例（令和●年甲賀市条例第●号。以下「施設条例」という。）第●条の規定に基づき、（仮称）甲賀市観光交流施設（以下「本施設」という。）の管理運営について、次のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。	
第１章 総則	
（本協定の目的）	
第１条	本協定は、甲と乙が相互に協力し、本施設を適正かつ円滑に管理するために必要な事項を定めることを目的とする。
（公共性等の尊重）	
第２条	乙は、本施設の設置目的、指定管理者の能力を活用して住民サービスの向上と管理経費の削減を図るとする指定管理者制度の意義及び施設の管理者が行う管理運営業務（以下「本業務」という。）の実施にあたって求められる公共性を十分に理解し、その趣旨を尊重するものとする。
２	甲は、本業務が利益の創出を基本とする民間事業者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。
（安全確保のための措置）	
第３条	乙は、利用者の安全確保、事故防止等のために必要な措置を講じなければならない。
（信義誠実の原則）	
第４条	甲及び乙は、互いに協力し信義を重んじ、対等な関係に立って本協定を誠実に履行しなければならない。
（用語の定義）	
第５条	本協定で用いる用語の定義は、別紙１のとおりとする。
（管理物件）	
第６条	本業務の対象となる物件（以下「管理物件」という。）は、管理施設と管理物品からなる。管理施設及び管理物品の内容は、別紙２のとおりとする。
２	管理物品は、管理物品Ⅰ種と管理物品Ⅱ種に分類する。
３	乙は、善良なる管理者の注意を持って管理物件を管理しなければならない。
４	乙は、管理物件を本業務以外の目的に使用してはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による許可等を得たときは、この限りではない。
（指定期間）	
第７条	指定期間は、令和●年４月１日から令和●年３月３１日までとする。
２	本業務に係る会計年度は、毎年４月１日から翌年３月３１日までとする。
第２章 管理運営業務の範囲と実施条件	
（本業務の範囲）	
第８条	甲は、施設条例第●条の規定に基づき、次に掲げる本業務を乙に行わせる。
（１）	本施設の利用に関する業務
（２）	本施設の利用料金の収受・減免または還付に関する業務

- (3) 本施設の維持管理に関する業務
(4) 前各号に掲げるもののほか、本施設の運営に関して甲が必要と認める業務
2 前項各号に掲げる業務の詳細は、管理運営基準書（業務仕様書）による。

(乙ができない業務)

第9条 次の各号に掲げる業務については、乙の管理業務の範囲に含めないものとする。

- (1) 不服申立てに対する決定
(2) 行政財産の目的外使用許可
(3) その他法令により甲が行うべきものとされている業務

(リスク分担)

第10条 本業務に関するリスク分担は、事業計画書及び管理運営基準（業務仕様書）のとおりにする。

- 2 前項に定める事項に疑義がある場合又は前項に定める事項以外の不測のリスクが生じた場合は、甲乙協議の上、リスク分担を決定する。

(業務実施条件)

第11条 乙が業務を実施するにあたって満たさなければならない条件は、管理運営基準書（業務仕様書）に示すとおりである。

第3章 本業務の実施

(本業務の実施)

第12条 乙は、条例及び関係法令のほか、本協定、年度協定、事業計画書及び管理運営基準書（業務仕様書）、業務計画書に従って本業務を実施する。

- 2 本業務の実施にあたり、前項に規定する書類等に矛盾又は齟齬がある場合は、本協定、年度協定、事業計画書及び管理運営基準書（業務仕様書）、業務計画書の順にその解釈が優先される。

(開業準備)

第13条 乙は、指定開始日に先立ち、本業務の実施に必要な資格者及び人材を確保し、必要な研修等を行わなければならない。

- 2 乙は、必要と認める場合には、指定開始日に先立ち、甲に対して本施設の視察及び事前準備行為を申し出ることができる。
3 甲は、乙から前項の申出を受けた場合は、合理的な理由のある場合を除いてその申出に応じなければならない。

(第三者による実施)

第14条 乙は、本業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承認を受けたときに限り、本業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。

- 2 前項ただし書の規定により、乙が、本業務の一部を第三者に実施させるときは、すべて乙の責任及び費用において行うものとし、本業務に関して乙が使用する第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害及び増加費用については、すべて乙の責めに帰すべき事由により生じた損害及び増加費用とみなして、乙が負担しなければならない。

(緊急時の対応)

第15条 指定期間中、本業務の実施に関連して事故等の緊急事態が発生した場合、乙は速やかに必要な措置を講じるとともに、甲を含む関係者に対して緊急事態発生を旨を通報しなければならない。

- 2 前項の緊急事態が発生したときは、乙は甲と協力して事故等の原因調査にあたる。
3 乙は、事故等が発生した場合、甲と協議の上、説明責任を果たすとともに、類似事故の発生を回避するなどの観点から、可能な限り当該事故等に係る事実関係、発生原因及び再発防止策の公表に努めなければならない。

(避難所等の開設協力)

第16条 乙は、大規模な災害が発生した又は発生するおそれがある場合（以下「災害時等」という。）に、避難所等としての使用、帰宅困難者の受入及びその他の災害対応について、甲から要請のあった場合には、これに協力するものとする。

2 乙は、前項に規定する要請がない場合においても、災害時等の状況に応じて、緊急の必要があると認める場合は、市民等の安全確保のため、自らの判断により適切な災害対応に努めるものとする。

(災害等対応に係る損害・損失又は費用負担)

第17条 乙は、前条の規定により、損害・損失や費用負担が発生した場合には、甲に対し、その負担について協議を求めることができる。この場合において、甲は、その求めに応じなければならない。

2 甲は、前項の乙との協議の結果を踏まえ、合理性の認められる範囲で乙の損害・損失や増加費用の全部又は一部を負担する。

(守秘義務)

第18条 乙は、本業務の実施に伴い知り得た情報をみだりに第三者に知らせ、又は目的外に使用してはならない。指定の期間が満了し、若しくは指定を取り消された後においても同様とする。

2 乙は、本業務の全部又は一部に従事する者に対し、施設の管理業務に従事する期間又は従事しないこととなった後においても、本業務の実施に伴い知り得た情報をみだりに第三者に知らせ、又は目的外に使用しないよう必要な措置を講じなければならない。

(個人情報の保護)

第19条 乙は、甲賀市個人情報保護条例（平成16年甲賀市条例第16号）の規定に従い、本業務の実施に関して知り得た個人情報の漏洩、滅失及び毀損等の事故の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(情報公開)

第20条 乙は、甲賀市情報公開条例（平成16年甲賀市条例第15号）の規定に従い、本業務に関して保有する情報の公開に際し、必要な措置を講じるものとする。

2 乙は、甲に本業務に関する情報公開請求がなされたときは、これに協力しなければならない。

(環境への配慮)

第21条 乙は、本業務を行うにあたっては、次のとおり環境に配慮しなければならない。

(1) 環境に配慮した商品・サービスの購入（グリーン購入）を推進し、また廃棄にあたっては、資源の有効活用や適正処理を図ること。

(2) 電気・ガス・ガソリン等のエネルギー使用量の削減に向けた目標を設定し、取組を推進すること。

(3) 有害化学物質・廃棄物等のリスク管理を行い、環境や人に影響を及ぼす事故を防止すること。

(4) 本業務に関わる者に対して、環境の保全等に関する教育及び学習の推進に努めるとともに、施設の利用者等に対しても情報提供に努めること。

(適正な行政手続)

第22条 乙は、本業務を行うにあたり、甲賀市行政手続条例（平成16年甲賀市条例第17号）の規定に基づいた手続きにより行うものとし、公正の確保と透明性の向上のために必要な措置を講じなければならない。

(雇用における配慮)

第23条 乙は、職員の採用にあたっては、本人の適性、能力以外の事項を条件とすることなく、幅広く募集できるよう配慮するものとする。

2 乙は、障がい者の雇用について、障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和35年法律第

123号)に基づき、国及び地方公共団体に義務付けられている雇用率と同等の雇用率を達成できるよう努めるものとする。

(人権への配慮)

第24条 乙は、公正な採用選考、人権研修の実施その他人権に配慮した業務遂行に努めるものとする。

第4章 管理物件の扱い

(管理物件の分類)

第25条 管理物件は、これを管理施設等と管理物品とに区分する。

2 管理物品は、これを管理物品Ⅰ種と管理物品Ⅱ種とに区分する。

(管理施設等の維持保全)

第26条 乙は、本業務を実施するために管理物件の改造、増築、改築、移設その他の現状変更をしようとするときは、あらかじめ甲の書面による承認を受けた上、乙の負担で実施することができる。

2 前項の場合において、乙は、当該現状変更部分について、将来にわたって所有権その他の権利を主張することができない。

3 管理施設等の本来の効用を維持するために必要な修繕等については、見積額が1件につき10万円(消費税及び地方消費税を含む。)以上のものについては甲の負担と責任において実施し、1件につき10万円(消費税及び地方消費税を含む。)未満のものについては乙が自己の費用と責任において実施する。

4 管理施設等の効用の増加を伴う修繕等については、甲の負担と責任において実施する。

5 乙は、管理施設等が滅失し、又は毀損したときは、直ちにその旨を甲に報告しなければならない。

6 乙は、前項に規定する滅失又は毀損が自己の責めに帰すべき事由による場合は、乙の負担で速やかに現状に回復し、又はその損害を賠償しなければならない。

(管理物品の取扱い)

第27条 甲は、管理物品Ⅰ種を無償で乙に貸与するものとする。

2 乙は、指定期間中において、管理物品Ⅰ種を常に良好な状態に保たなければならない。

3 管理物品Ⅰ種の修繕については、1件につき10万円(消費税及び地方消費税を含む。)以上のものについては甲が、1件につき10万円(消費税及び地方消費税を含む。)未満のものについては乙が自己の費用及び責任において実施するものとする。ただし、特別な事情があると認められるときは、甲と乙との協議により実施するものとする。

4 管理物品Ⅰ種が経年劣化等により管理業務の実施の用に供することができなくなった場合は、甲と乙との協議により、当該物品の取扱いを決めるものとする。

5 乙は、故意又は過失により管理物品Ⅰ種を毀損滅失したときは、甲との協議により、甲に対しこれを弁償し、又は自己の費用で当該物品と同様の機能及び価値を有するものを購入し、若しくは調達しなければならない。

(乙による管理物品の購入等)

第28条 乙は、本業務実施のため、自己の費用により管理物品Ⅱ種を購入又は調達することができる。

2 乙は、管理物品Ⅱ種を備品台帳に記載し、前条に規定する管理物品Ⅰ種と明確に区別して管理しなければならない。

3 前項に規定する管理物品Ⅱ種は、乙に帰属するものとする。ただし、甲と乙の協議により、甲に所有権を移転することを妨げない。

第5章 業務実施に係る甲の確認事項

(業務計画書)

第29条 乙は、毎年度甲が指定する期日までに業務計画書を提出し、甲の書面による承認を得なければならない。

2 甲は、前項の規定により提出された業務計画書について、必要があると認められるとき

は、乙に対してその変更を指示することができる。

- 3 乙は、第1項の規定により提出した業務計画書を変更しようとするときは、甲の書面による承認を得なければならない。

(定期報告)

第30条 乙は、次に掲げる事項について、毎月10日までに前月の状況を甲に報告しなければならない。

- (1) 本施設の利用状況
- (2) 利用料金の収入状況
- (3) 省エネ法に基づくエネルギー使用状況

- 2 甲は、前項の規定により報告のあった事項について、乙に対し、文書又は口頭による説明を求めることができる。

(業務報告書)

第31条 乙は、毎年度終了後、本業務に関し、業務終了後60日以内に次に掲げる事項を記載した業務報告書を提出しなければならない。

- (1) 本業務の実施状況に関する事項
- (2) 本施設の利用状況に関する事項
- (3) 利用料金収入の実績及び管理経費等の収支状況
- (4) 管理に係る経費の収支状況
- (5) 自主事業の実施状況に関する事項
- (6) 人権研修の実施状況に関する事項
- (7) 省エネ法に基づくエネルギー使用に関する事項
- (8) その他甲が必要と認める事項

2 乙は、甲賀市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例(平成17年甲賀市条例第50号。)第10条第1項の規定に基づき、年度途中において、指定管理者の指定を取り消され、又は業務の停止を命じられたときは、当該指定を取り消され、又は業務の停止を命じられた日から起算して60日以内に、当該年度の当該日までの間の前項各号に掲げる事項を記載した業務報告書を甲に提出しなければならない。

- 3 甲は、必要があると認めるときは、業務報告書の内容又はそれに関連する事項について、乙に対して報告又は口頭による説明を求めることができる。

(決算書類の提出)

第32条 乙は、指定管理者の毎事業年度の決算確定後1月以内に、当該年度の収支決算書若しくは損益計算書、貸借対照表及び財産目録又はこれらに準ずる書類を甲に提出しなければならない。

(関係書類の保存)

第33条 乙は、本業務に関する文書、図面、写真及び電磁的記録等を適正に保管、保存することとし、指定の期間が満了し、又は指定の取り消しを受けた後に甲の指示に従って引き渡すものとする。

(甲による調査等)

第34条 甲は、乙の本業務の実施状況について、随時に調査し又は、必要な報告若しくは資料等の提出を求めることができる。

- 2 乙は、実地調査又は報告若しくは資料等の提出を拒むことができない。

(甲による業務の改善勧告)

第35条 前条による調査の結果、乙による本業務の実施が募集要項等及び管理運営基準書(業務仕様書)その他の甲が示した条件を満たしていない場合は、甲は乙に対して業務の改善を勧告できる。

- 2 乙は、前項に定める改善勧告を受けた場合は、速やかにこれに応じなければならない。

第6章 指定管理料及び利用料金

(管理経費)

第36条 本施設の管理運営に要する経費は、指定管理料、利用料金その他の収入をもって充てる。

(指定管理料)

第37条 甲は、管理業務の実施の対価として、乙に指定管理料を支払う。

2 指定期間における前項の指定管理料の総額は●円（消費税及び地方消費税を含む。）以内として各年度の予算の範囲内で定めることとし、各年度の指定管理料の額、支払方法等については、甲と乙とが別に締結する年度協定により、毎年度定めるものとする。

(剰余金の取扱い)

第38条 乙は、指定管理料と利用料金による収入との合計額から実際の管理業務の実施に要した経費に係る適正な支出額を控除した額（以下「剰余金」という。）を得ることができるものとする。ただし、当該剰余金が指定管理料、利用料金による収入、管理業務の実施状況、管理業務に係る決算の状況、甲による施設整備の状況その他の状況に照らして過大であると認められる場合は、甲と乙との協議により、当該剰余金のうち甲に納付すべき額又はその他の目的に充てるべき額を定めることができる。

(指定管理料の変更)

第39条 第37条第2項の指定管理料の総額を変更すべき特別な事情が生じたときは、その都度、甲乙協議の上、定める。

(指定管理料の精算)

第40条 第37条により定めた指定管理料は、当該年度における本業務の実施に要した経費及び利用料金その他の収入に増減があっても、増額又は減額しない。

(利用料金)

第41条 乙は、本施設の利用に係る利用料金を収受し、これを乙の収入とする。

2 乙は、施設条例第●条の規定に基づき、条例に定める額の範囲内においてあらかじめ甲の書面による承認を受けて、利用料金の額を定める。

3 乙は、利用料金による収入については、管理業務を遂行するために必要と認められる経費に充当する。

4 乙は、第2項の利用料金の額を変更しようとするときは、額を変更しようとする日の3月前までに、変更後の利用料金の額、変更すべき理由等、甲の指定する事項を記載した書面により、甲に申し出て、甲の承認を受けなければならない。

5 乙は、利用料金を施設の使用の開始までに徴収しなければならない。ただし、乙が必要と認める場合は、別に納期を定めて徴収することができる。

6 乙は、災害その他使用者の責めにやらない理由により本施設を使用できない場合を除き、いったん納付された利用料金は、使用者に還付してはならない。ただし、乙が必要と認める場合は、甲の承認を得て、利用料金を還付することができる。

7 乙は、利用料金を減免するときは、あらかじめ減免の基準を明確にしておくものとする。

8 乙は、第2項、第4項、前項の規定により利用料金の額を設定し、若しくは変更し、又は減免する場合は、施設利用者への十分な周知を図らなければならない。

(その他の収入)

第42条 乙は、本業務の実施に伴い、利用料金以外の収入がある場合は、甲の収入とすることを条件として収入するものを除き、これを乙の収入とする。

第7章 損害賠償及び不可抗力

(損害賠償等)

第43条 乙は、故意又は過失により管理物件を損傷し、又は滅失させたときは、それによって生じた損害を甲に賠償しなければならない。ただし、甲が特別の事情があると認めたときは、甲は、その全部又は一部を免除することができる。

(第三者への賠償)

第44条 本業務の実施において、乙の責めに帰すべき事由により第三者に損害が生じた場合、乙はその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害が甲の責めに帰すべき事由又は甲乙双方の責めに帰すことができない事由による場合は、この限りでない。

2 甲は、乙の責めに帰すべき事由により発生した損害について第三者に対して賠償した場合、乙に対して、賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を求償することができる。

(保険)

第45条 甲は、甲の所有する本施設のうち必要なものについて、火災保険（火災、落雷、破裂及び爆発による損害ならびにこれに関連する損害を対象とする保険契約をいう。）に加入しなければならない。

2 乙は、本業務の実施にあたり、乙の負担により次の保険に加入しなければならない。

(1) 損害賠償保険

死亡・身体障害補償額 1名5,000万円／1事故1億円

財物損壊補償額 1事故1,000万円

(2) 第三者賠償保険

(不可抗力による損害発生時の対応)

第46条 不可抗力による損害が発生したときは、乙は、不可抗力の影響を早期に除去すべく早急に対応措置をとり、不可抗力により発生する損害若しくは損失又は増加費用を最小限にするよう努めなければならない。

(不可抗力によって発生した費用等の負担)

第47条 不可抗力によって乙に損害若しくは損失又は増加費用が発生したときは、乙は、その内容や程度の詳細を記載した書面をもって甲に通知する。

2 甲は、前項の通知を受け取ったときは、損害状況の確認を行った上で乙と協議し、不可抗力の判定や費用負担等を決定する。

3 不可抗力によって乙に損害若しくは損失又は増加費用が発生したときは、合理性の認められる範囲で甲が負担するものとする。なお、乙が加入した保険により補てんされた金額相当分については、甲の負担に含まない。

4 不可抗力によって甲に損害若しくは損失又は増加費用が発生したときは、甲が負担する。

(不可抗力による一部の業務実施の免除)

第48条 前条第2項に定める協議の結果、乙が、本業務の一部の実施ができなくなったと認められたときは、乙は、不可抗力により影響を受ける限度において本協定に定める義務を免れるものとする。

2 乙が不可抗力により業務の一部を実施できなかったときは、甲は、乙との協議の上、乙が業務を実施できなかったことにより免れた費用分を指定管理料から減額することができる。

第8章 指定期間の満了

(業務の引継ぎ等)

第49条 乙は、本協定の終了に際し、甲又は甲が指定する者に対し、甲が指定する期日までに本業務の引継ぎ等を行わなければならない。

2 甲は、必要と認める場合には、本協定の終了に先立ち、甲又は甲が指定する者に本施設を視察させることができる。

3 乙は、合理的な理由のある場合を除いて、前項の視察及び事前準備行為に応じなければならない。

(原状回復義務)

第50条 乙は、本協定の終了までに、指定開始日を基準として管理物件を現状に回復し、甲に対して管理物件を明け渡さなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、甲が認めた場合には、乙は管理物件の原状回復は行わずに、別途甲が定める状態で甲に対して管理物件を明け渡すことができる。

(管理物品の扱い)

第51条 本協定の終了に際し、管理物品の扱いについては、次のとおりとする。

- (1) 管理物品Ⅰ種については、乙は、甲が指定する者に対して引き継がなければならない。
- (2) 管理物品Ⅱ種については、原則として乙が自己の責任と費用で撤去又は撤収しなければならない。ただし、甲と乙の協議において両者が合意した場合、乙は、甲又は甲が指定する者に対して引き継ぐことができる。

第9章 指定期間満了以前の指定の取消し

(乙の構成員の変更)

第52条 乙は、やむを得ない事由によりその構成員を変更しようとする場合、甲に対して構成員の変更を申し出ることができる。

2 甲は、前項の申出を受けた場合、乙との協議を経てその措置を決定する。

(管理業務の継続が困難になった場合の措置等)

第53条 乙は、管理業務の継続が困難となった場合、又はそのおそれが生じた場合には、遅滞なく甲に報告しなければならない。

- 2 乙の責めに帰すべき事由により管理業務の継続が困難となった場合、又はそのおそれが生じた場合には、甲は、乙に対して実地調査を行った上で、指示等を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施などを求めることができるものとする。
- 3 乙の責めに帰することができない事由により管理業務の継続が困難となった場合には、甲及び乙は、今後の管理業務の継続の可否について協議するものとする。

(指定の取り消し及び業務の停止)

第54条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項の規定に基づき、その指定を取り消し、又は期間を定めて本業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- (1) 乙が、乙の責めに帰すべき事由により、本協定又は年度協定に定める事項を履行しないとき、又は履行できる見込みがないと認められるとき。
 - (2) 乙が、関係法令、条例規則又は本協定の規定に違反したとき。
 - (3) 管理業務の実施にあたり、乙に不正の行為があったとき。
 - (4) 乙が、正当な理由がないのに本業務に関する甲の指示に従わないとき。
 - (5) 乙が、第35条第1項の改善勧告に対し、定められた期間内に改善計画書を提出せず、又は改善計画書に定められた事項を実施しなかったとき。
 - (6) 乙が、本業務に関して甲が求めた報告を行わず、又は実地調査等を拒否若しくは妨害したとき。
 - (7) 破産等（破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始、若しくは特別清算開始の申立又は手形交換所による取引停止処分をいう。）若しくは財務状況が著しく悪化したことにより管理業務の遂行が困難と認められ、又は著しく社会的信用を損なう等により指定管理者としてふさわしくないと認められるとき。
 - (8) 乙が、募集要項等に明示した申請資格を満たさなくなったとき。
 - (9) 乙から指定取り消しの申入れがあったとき。
- 2 甲は、前項の規定に基づいて指定の取り消しを行おうとする際には、事前にその旨を乙に通知した上で、次の事項について聴取又は弁明の機会を付与する等意見陳述のための手続きを行うものとする。
- (1) 指定取り消しの理由
 - (2) 乙による改善策の提示
 - (3) 指定取り消しまでの猶予期間の設定
 - (4) その他必要な事項
- 3 第1項の規定に基づいて指定を取り消し、又は期間を定めて本業務の全部若しくは一部の停止を命じた場合において、乙に損害・損失や増加費用が生じても、甲はその賠償の責めを負わない。

(指定管理料の返還)

第55条 乙は、前条の規定により指定を取り消されたとき、又は期間を定めて本業務の全部若しくは一部の停止を命じられたときは、甲の請求により指定管理料の全部又は一部を返還しなければならない。

(不可抗力による指定の取り消し)

第56条 甲又は乙は、不可抗力の発生により、本業務の継続等が困難と判断した場合は、相手方に対して指定取り消しの協議を求めることができる。

2 協議の結果、やむを得ないと判断された場合、甲は指定の取り消しを行うものとする。

3 前項における取り消しによって甲又は乙に発生する損害若しくは損失又は増加費用の負担は、甲と乙の協議により決定するものとする。

(指定取り消し時の取扱い)

第57条 前章の規定は、第49条から第51条の規定により、指定管理を取り消した場合に準用する。ただし、甲乙が合意した場合はこの限りでない。

第10章 その他

(公共施設等総合管理計画の実施)

第58条 甲が策定した甲賀市公共施設等総合管理計画の実施に向けて、甲と乙は必要に応じて指定期間、業務範囲等の業務計画について協議を行うものとする。

2 乙は、甲が当該計画を実施することについて協力するものとする。

(公の施設の廃止)

第59条 甲は、本協定にかかわらず、本施設を公の施設として廃止することができる。

2 前項の公の施設の廃止により、乙に損害及び損失並びに費用増加が生じたときは、当該損害及び損失に係る費用並びに増加費用については、合理性が認められる範囲で甲が負担することを前提として甲及び乙の協議により決定するものとする。

(権利・義務の譲渡の禁止)

第60条 乙は、本協定によって生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、事前に甲の書面による承諾を受けた場合はこの限りでない。

(重要事項の変更の届出)

第61条 乙は、定款、寄附行為、事務所の所在地又は代表者の変更等を行ったときは、遅滞なく書面により甲に届け出なければならない。

(本業務の範囲外の業務)

第62条 乙は、本施設の設置目的に合致し、かつ本業務の実施を妨げない範囲において、自己の責任と費用により、自主事業を実施することができる。

2 乙は、自主事業を実施する場合は、甲に対して業務計画書を提出し、事前に甲の書面による承認を受けなければならない。その際、甲と乙は必要に応じて協議を行う。

3 甲は、乙が自主事業を実施するにあたって、実施条件等を付すことができる。

4 乙は、自主事業を実施するために施設を使用する場合は、使用に係る施設の使用料を負担しなければならない。

(区分経理)

第63条 乙は、本業務の実施に係る支出及び収入を適切に管理するため、他の業務から区分して会計を設け、経理を明確にしなければならない。

2 乙は、事業年度毎に収支に関する帳票その他事業に係る記録を整備し、常に経理状況を明らかにするとともに、甲が必要と認めるときは、その状況を報告しなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第64条 本協定に関する甲乙間の請求、通知、申出、報告、承認及び解除は、本協定に特別

- の定めがある場合を除き、書面により行わなければならない。
- 2 本協定の履行に関して、甲乙間で用いる言語は、日本語とする。
- 3 本協定の履行に関して甲乙間で用いる計量単位は、本協定に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）の定めるところによる。

（協定の変更）

第65条 本業務に関し、特別の事情が生じたときは、甲乙の協議の上、本協定の規定を変更することができる。

（解釈）

第66条 甲が本協定の規定に基づき書類の受領、通知若しくは立会いを行い、又は説明若しくは報告を求めたことをもって、甲が乙の責任において行うべき業務の全部又は一部について責任を負担するものと解釈してはならない。

（疑義についての協議）

第67条 本協定の各条項等の解釈について疑義が生じたとき、又は本協定に特別の定めのない事項については、甲と乙の協議の上、これを定めるものとする。

（裁判管轄）

第68条 本協定に関する紛争は、大津地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本協定を証するため、本書2通を作成し、甲、乙それぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和●年●月●日

住 所 滋賀県甲賀市水口町水口6053番地
甲 名 称 甲賀市
代表者 甲賀市長 岩永 裕貴 印

住 所
乙 名 称
代表者 印

別紙1 用語の定義

- (1) 「指定開始日」とは、条例に定める指定期間の開始日のことをいう。
- (2) 「指定管理料」とは、甲が乙に対して支払う本業務の実施に関する対価のことをいう。
- (3) 「管理運営基準書（業務仕様書）」とは、（仮称）甲賀市観光交流施設指定管理者募集要項に示された本業務に係る仕様書をいう。
- (4) 「自主事業」とは、第62条に規定した本業務以外の業務で、乙が自己の責任と費用において実施する業務のことをいう。
- (5) 「年度協定」とは、本協定に基づき、甲と乙が指定期間中に毎年度締結する協定のことをいう。
- (6) 「不可抗力」とは、天災（地震、津波、落雷、暴風雨、洪水、異常降雨、土砂崩壊等）、

人災（戦争、テロ、暴動等）、法令変更、及びその他甲及び乙の責めに帰すことのできない理由をいう。なお、施設利用者数の増減は、不可抗力に含まないものとする。

（７） 「法令」とは、すべての法律、法規、条例及び正規の手続きを経て公布された行政機関の規程をいう。

（８） 「募集要項」とは、（仮称）甲賀市観光交流施設指定管理者募集要項のことをいう。

（９） 「募集要項等」とは、募集要項本体、募集要項添付資料及びそれらに係る質問回答のことをいう。

（１０） 「利用料金」とは、管理施設の利用の対価として支払われる施設使用料で、乙の収入となるものという。

別紙２ 管理物件

（１） 管理施設（※詳細については、財産台帳を参照のこと。）

（２） 管理物品（※詳細については、備品台帳を参照のこと。）

○管理物品Ⅰ種

種類	数量	備考

○管理物品Ⅱ種

種類	数量	備考

5. 地元事業者等との事業体設立に向けた検討及び設立支援

5-1 地元事業者等との協議結果

(1) 実施概要

本事業を推進するための事業体設立に向けて、地元事業者等との協議を行った。

図表 68 地元事業者等との協議概要

協議参加者	地元事業者	金融機関（地方銀行）
		信楽焼窯元
		工務店
		小売店（服飾系）
	地元外事業者	宿泊事業者（古民家再生系）
		デザイン・設計事業者
	自治体	甲賀市
実施時期	令和5年10～令和6年1月	
調査方法	対面もしくはWEB	
主な協議項目	・事業の実施体制について ・対象施設について 等	

(2) 協議結果

① 事業の実施体制について

事業の実施体制については、地元事業者が経営に主体的に参画する事業体を設立し、対象エリアのエリアデザインやマネジメントを担っていくことが望ましいと協議された。また、地元事業者だけではノウハウが不足しているため、ノウハウを有する宿泊事業者やデザイン事務所等が伴走することが望ましい。

さらに、市や地方銀行と事業体の3者で連携協定を締結することで、事業の安定性や公益性を担保することが望ましい。

【主な意見】

- ・地元事業者を中心に事業体を設立し、宿泊事業者やデザイン・設計事業者が伴走しながらまちづくりに参加する方向で検討する。
- ・意思決定にスピードをもてる体制が望ましい。
- ・事業体の代表の役割について。空き家の問題、市がつくる施設、これらがバラバラであると、日本の地方においては、まちのかたち、まちの良さが削れてしまう。そこを預かれる場所をつくっておくことで、町全体のエリアデザインを担っていくという役割が大きい。フラットな立ち位置でマネジメントする要素が強い。

- ・資本金や株主構成が重要になるため、今後検討が必要。資本金の規模は 200～300 万円程度がよい。
- ・主要出資者（代表）は、地元事業者となることがよい。また、地元外の宿泊事業者やデザイン・設計事業者が少額出資や伴走支援をしながらも、主要な意思決定は地元事業者でできる体制がよい。安くよい施工をしてもらえる工務店がいると、事業体としても安く良いものが長期的に提供できるメリットがある。特に初期はそうした工務店が連携先にいるとよい。
- ・経営も結局は「人」なので、適材適所なところに配置させることが重要。
- ・少しでも市からの出資があることで、事業体に公共性を付与させることができる。さらには活用できる補助金の選択肢も増えるといったメリットがいくつかある。
- ・また、少額でも市が出資することで、市も継続的に関与する体制を作ることができる。
- ・一方、出資までは至らずとも事業体と甲賀市と地方銀行で連携協定を締結することも有効な手段であるため、その方向で検討を行う。
- ・ファイナンス面で地方銀行が事業体にアドバイスできる座組が組めるとさらに良い。
- ・本事業で活用可能な補助金や融資制度も整理していく。
- ・関西・大阪万博の 2025 年に民間施設の開業を見据えるのであれば、2024 年 4 月 1 日を目途に事業体を設立してからできるだけ近い時期に、連携協定を締結できるとよい。

② 対象エリアや対象施設について

事業体は、地域の空き家をマスターリースし、多様な地元事業者等がサブリースで運営することをマネジメントするとともに、市が整備する観光交流施設の指定管理者を担う方向性で協議された。

また、事業体は各店舗や施設をマネジメントするだけでなく、車の乗り入れ規制等オーバーツーリズム対策も進めることで、地域住民が安心して生活できるようエリアデザインを行うことも重要となる。

【主な意見】

- ・空き家を活用した宿泊施設等民間事業については、事業体がマスターリースし、地元事業者等の連携先がサブリースにより運営する想定がよい。
- ・空き家を活用した宿泊施設については、サブリースにするか、事業体直営にするかも論点。担い手として別会社を設立することも考えられる。地元事業者への委託や地域住民に運営を協力してもらうなど、運営手法も複数パターン考えられる。

- ・空き家のうち1棟を市が借り受けて、市内起業家向けのチャレンジショップを運営する方向で検討を進める。
- ・観光交流施設は公共施設として、市が事業体を指定管理者に指定することが考えられる。
- ・基本的には駅前の市の観光駐車場を使ってもらうこととして、エリア内への車の乗り入れを規制することも必要だろう。駅周辺を起点として散策いただける動線を事業体がデザインできるとよい。
- ・地元住民向けに、市が本事業の勉強会やセミナーを実施してはどうか。事業内容や事業体について説明すれば、「それなら貸していいよ」と言ってもらえるかもしれない。住民がそう言い出しやすい機運醸成を市がリードするとよい。

5-2 事業体の設立に関する検討結果

(1) 本市における市出資法人設立事例

本市において市が出資して設立した法人に関し、組織形態、資本金、構成員を整理する。

① 株式会社 あいコムこうか

株式会社あいコムこうか（以下「あいコム」）は、本市合併時に市内にあった旧有線放送事業者や旧ケーブルテレビ事業者などの通信事業者を事業統合し、平成23年12月に市等からの出資を受け第三セクターとして設立された。本市では、「あいコム」に対して事業運営資金として、平成23年度から平成28年度までの間に合計7億4千万円の貸付を行ったが、債務超過状態が続いたため、平成31年2月に「第三セクター等経営健全化方針」を策定し、当該方針に基づく取組みを行っている。

概要	組織名	株式会社 あいコムこうか
	組織形態	・ 株式会社
	所在地	・ 滋賀県甲賀市土山町北土山 1715 番地
	設立年月日	・ 平成 23 年 12 月 1 日
	資本金	・ 30,000 万円
	本市の出資額 (出資割合)	・ 10,000 千円 (33.3%)
	株主数	・ 8 名 (本市含む)
	業務内容	・ 放送法による放送事業、電気通信事業法による電気通信事業、地域コミュニティの育成及び安全安心のまちづくりに寄与する放送事業並びに電気通信事業、公共からの告知事項の伝達放送及び広報事項の放送、他

出所：甲賀市HP、あいコムこうかHP

（２） 参考となる他自治体事例

他自治体で事業体を設立してまちづくりを行っている事例から、組織形態、資本金又は基金、構成員や役割分担、設立の経緯等を整理する。

① 市連携先のみによる法人設立事例 1/2

概要	組織名	P A G E
	組織形態	・ 株式会社
	所在地	・ 兵庫県福崎町
	設立年月日	・ 2018 年 12 月 25 日
	資本金	・ 200 万円
	出資者構成	・ 神戸新聞社：50% ・ 一般社団法人ノオト：50%
設立経緯・沿革		・ 2018 年 4 月、福崎町、神戸新聞社、一般社団法人ノオトが、<u>官民連携による観光まちづくり事業推進</u>を目指し、<u>福崎町文化観光まちづくり協議会</u>を設立。 ・ 同年 12 月、古民家や文化財の面的な活用と地域の賑わいづくりに取り組むことを目的に、神戸新聞社と一般社団法人ノオトの共同出資で P A G E 株式会社を設立。 ・ 2019 年 2 月、福崎町から都市再生推進法人（都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として市町が指定するもの）の指定を受け、歴史的建造物の活用を中心とした官民連携が加速。 ・ 同年 10 月、P A G E が福崎町の委託を受け施設のコンセプト作りから内装設計まで行った駅前観光交流センター、辻川観光交流センターが開業。開業後は P A G E が指定管理者として両館の管理運営を担っている。 ・ 2020 年 11 月、民俗学者の柳田国男が幼少期を過ごした県指定文化財で福崎町所有の「大庄屋三木家住宅」をホテル・レストランとして改修した「NIPPONIA 播磨福崎 蔵書の館」が、日本初県指定重要有形文化財ホテルとして開業。大庄屋三木家住宅の指定管理者である P A G E が建物を改修し、小規模結婚式等を手掛ける株式会社レックがホテルを受託運営している。
関係図		
備考		・ 大庄屋三木家住宅の指定管理期間は 20 年 6 ヶ月で、独立採算制を採っている。

出所：P A G E HP、福崎町 HP、NIPPONIA HP

② 市連携先のみによる法人設立事例 2/2

概要	組織名	E s s a
	組織形態	・ 株式会社
	所在地	・ 新潟県
	設立年月日	・ 2021 年 4 月 20 日
	資本金	・ 400 万円
	出資者構成	・ 新潟日報社：50% ・ 株式会社NOTE：50%
設立経緯・沿革		・ 2020 年 7 月、佐渡の歴史的資源を活用した観光振興、地域活性化事業を推進するため、一般社団法人佐渡観光交流機構（佐渡DMO）、新潟日報社、株式会社NOTEの3者で、包括連携協定を締結。 ・ 3者包括連携協定締結後の最初の取組として、佐渡金銀山のある相川地区で、2021 年度開業を目標に、空き古民家再生を軸とした活性化事業に取り組むことを決定。 ・ 同年 12 月、<u>3者包括連携協定に佐渡市が加わり、4者で佐渡地域における歴史的資源を活用した地域活性化に関する連携協定を締結。</u> ・ 2021 年 4 月、古民家や空き家の再活用を中心に、新潟県各地の地域プレイヤーと連携して地域活性化を図る事業展開を目指し、株式会社Essaを設立。
役割		・ 佐渡市：まちづくりの全体計画策定、市所有不動産活用 ・ 佐渡DMO：地域のプラットフォームとして関係者の調整 ・ 新潟日報社：県内ネットワークを活かした情報発信 ・ 株式会社NOTE：古民家再生を中心とした地域開発や活性化の仕組み構築

出所：新潟日報社 HP、佐渡市 HP、NIPPONIA HP

③ 市出資法人設立事例

概要	組織名	キタ・マネジメント
	組織形態	・ 一般社団法人
	所在地	・ 愛媛県大洲市
	設立年月日	・ 2018 年 7 月 2 日
	基金 (設立年)	・ 1,000 万円
	正会員 (令和 2 年 7 月)	・ 大洲市（最大口数保有） ・ 大洲商工会議所 ・ 大洲市観光協会 ・ 伊予銀行大洲支店 ・ 愛媛銀行大洲支店 ・ 愛媛信用金庫大洲支店 ・ 個人（6 名：うち 4 名役員）
設立経緯・沿革		・ 2018 年 4 月、大洲市、伊予銀行、バリューマネジメント株式会社、一般社団法人ノオト・株式会社NOTEの4者が、大洲市の町家・古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくりに関する事業活動について各々の業務能力を生かした連携・協力を行うことで、地域経済の牽引及び活性化を図ることを目的とした連携協定を締結。 ・ 同年 7 月、一般社団法人キタ・マネジメント設立。 ・ 同年 10 月、キタ・マネジメント 100%出資の子会社である株式会社K I T Aを設立。 ・ 同年 12 月、大洲市観光協会の機能を取り込むため、日本版DMO候補法人に登録。 ・ 2019 年 4 月、大洲市から指定管理業務受託（大洲まちの駅あさもや・大洲赤煉瓦館・伊予大洲駅観光案内所）。 ・ 2020 年 2 月、歴史的資源を活用したまちづくり事業への融資を行うため、伊予銀行と民間都市開発推進機構（MINTO 機構）が共同出資した大洲まちづくりファンド有限責任事業組合が設立（総額 200 万円、両者が 100 万円ずつ出資）。 ・ 同年 4 月、指定管理業務受託（大洲城・臥龍山荘）。 ・ 同年 7 月、大洲城城下町に点在する邸宅をリノベートした「NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町」が開業。日本初の城泊事業として木造天守に宿泊できる「大洲城キャスルスステイ」プランも開始。ホテルの運営はバリューマネジメント株式会社が担う。 ・ 2021 年 3 月、地域DMOに登録。 ・ 同年 4 月、指定管理業務受託（旧加藤家住宅・盤泉荘）。
役割		・ 大洲市：町家・古民家等の歴史的資源の活用事業、観光まちづくり戦略推進事業を担う地域DMO設立。 ・ 伊予銀行：歴史的資源の活用事業者に対し、資金提供等による支援を行い、地域経済の成長発展に貢献。 ・ 一般社団法人ノオト・株式会社NOTE：歴史的資源の活用に関する計画策定サポート及び活用ノウハウ提供。 ・ バリューマネジメント株式会社：歴史的資源を活用し観

	光客をターゲットにした宿泊事業等を展開することで、観光による地域経済を牽引。
関係図	The diagram illustrates the organizational structure and financial flows for tourism development in Otsu City. It shows the roles of various entities including Otsu City, Nipponia Hotel, Kita Management, and local organizations like MINTO and NPOs. The diagram details the flow of capital, management, and support between these entities, centered around the 'Kita Management' and 'Kita Management' entities. The diagram also includes a small photo of a building and a caption '©2020 Otsu City'.
備考	- 城下町エリア内で一体的な観光客受入環境を整備していくため、観光施設の指定管理業務をキタ・マネジメントが順次受託する流れを進めている。 - キタ・マネジメントは、市所有の歴史的建造物は指定管理業務を受託、個人所有の町屋等は賃貸・売却を受けることで、アセットを保有している。一方、K I T Aは、アセットの改修・賃貸・管理を担っている。 - 一般社団法人は公益的な側面が強いため、民間の収益事業には株式会社の方が適している。本例でも、株式会社が事業の実行部隊としての役割を担っている。

出所：キタ・マネジメント HP、大洲市 HP、NIPPONIA HP

④ 市出資法人及び別途 SPC の設立事例

概要	組織名	オガール紫波
	組織形態	・ 株式会社
	所在地	・ 岩手県紫波町
	設立年月日	・ 2009 年 6 月 1 日
	資本金	・ 1,000 万円
	出資者構成	・ 柴波町：39% ・ 株式会社紫波まちづくり企画（紫波町の三セク）：12% ・ 岩手中央農業協同組合：10% ・ 株式会社岩手畜産流通センター：10% ・ テレビ岩手：10% ・ 東北銀行：5% ・ 北日本銀行：5% ・ 盛岡信用金庫：5% ・ 個人：4%
設立経緯・沿革		・ 2009 年、駅前の未利用町有地を活用した賑わい創出事業である紫波中央駅前都市整備事業（オガールプロジェクト）が発足。 ・ 同年 6 月、プロジェクトの担い手として、紫波町 100%出資でオガール紫波株式会社が設立。紫波町とオガール紫波は、プロジェクトの企画立案に関する包括協定を締結。 ・ 2010 年 7 月、岩手県内の民間企業・金融機関等から出資を受け入れて増資。株主総会にて発行株は無配当であることとの了解を得ているが、配当以外の部分で株主還元を行っている。例えばオガールプラザ入居のテナントに、出資者の金融機関を紹介している。 ・ 同年 8 月、紫波町、オガール紫波、MINTO 機構の出資を受け、官民複合施設の整備・管理を目的とする特別目的会社（SPC）のオガールプラザ株式会社が設立。 ・ 2012 年 6 月、官民複合施設「オガールプラザ」竣工。
役割		・ オガール紫波株式会社：民間企業に対する営業、規制の緩和、ファイナンスの提案など、プロジェクトに関心のある民間企業との調整・協議を実施。 ・ オガールプラザ株式会社：オガールプラザ（土地は公有地のため定期借地）の建設・管理運営を実施。施設所有者を特別目的会社としてオガール紫波から切り離すことで、リスクの隔離を図っている。
関係図		<pre> graph TD A[紫波町] -- 出資 --> B["(株)オガール紫波"] A <--> "オガールプロジェクトの 企画立案に関する包括協定" B B -- 出資 --> C["オガールプラザ(株)"] B -- "建物維持管理の委託" --> C C -- 賃料 --> B C -- 出資 --> D[テナント] D -- 賃料 --> C </pre>

出所：オガール紫波 HP、紫波町 HP

(3) 他市町事例からの考察

- ・ 事業体設立前に、自治体と関係者の間で連携協定を締結することが一般的である。
- ・ 事業体の形態としては株式会社又は一般社団法人が想定されるが、一般社団法人は公益的な側面が強いため、収益事業を機動的に実施するには株式会社の方が適している。
- ・ 特定のアセットに係る事業を実施する際に、特別目的会社を別途設立したり、連携協定を締結した者で新たにまちづくり会社を設立する場合がある。
- ・ 連携協定締結等により自治体と関係者の間で連携体制が構築されていれば、自治体が出資しない株式会社でも機能する。
- ・ 株式会社の資本金は多額である必要はなく、数百万円程度で問題ない。
- ・ 自治体所有のアセットを活用し改修・管理運営を行う場合には、事業体が指定管理者となり、設計施工や管理運営を適宜別の法人等に委託しながら長期間での運営を行うことが多い。

(4) 想定される法人形態の概要整理

		株式会社	一般社団法人
準拠法		会社法	一般社団法人及び一般財団法人に関する法律
設立要件	手続き	定款作成、定款認証、登記	定款作成、定款認証、登記
	設立費用 (目安)	資本金:1 円～ 手続き費用:20 万円～	基金:0 円～ 手続き費用:10 万円～
設立までの 目安期間		1～2 週間程度	2～3 週間程度
組織		- 株主総会 - 取締役 1 名以上 - 監査役と会計参与は任意 - 公開会社の場合、取締役会(取締役 3 名以上)の設置と監査役又は監査役会の設置が義務 - 社員は有限責任社員	- 社員総会 - 理事 1 名以上(社員総会で選任) - 理事会を設置する場合、理事 3 名以上、監事 1 名以上(事業活動を組織的に行う場合は理事会設置が一般的) - 設立時、社員 2 名以上(1 名になっても解散にはならない)
事業 実施 要件	資金 調達	- 株式発行 - 社債発行 - 融資 - 現物出資(鑑定、調査等の制限あり) - 財産引受(鑑定、調査等の制限あり)	- 基金制度採用可(劣後債権的性格) - 経費支払義務 - 寄付金 - 融資(信用保証の対象にならず、融資が受けられない可能性が高い)
	組織 運営	- 営利目的 - 株主総会が最高決定機関 - 株主以外が業務執行可能 2/3 以上の出資比率の場合、単独で特別決議を可決可能 1/2 以上の出資比率の場合、単独で普通決議の可決・阻止が可能 1/3 以上の出資比率の場合、単独で特別決議を阻止可能 3%以上の出資比率の場合、経営資料の閲覧可能 1%以上の出資比率の場合、株主総会での議案提出権あり - 自治体の出資比率が 1/2 以上の場合、議会に対する経営状況の提出義務が発生 - 自治体の出資比率が 1/2 以上の場合、連結対象(全部連結)となる - 自治体の出資比率が 1/4 以上の場合、監査委員による監査対象 - 現行では、銀行の出資率上限は 5% まで(法改正で緩和される可能性あり)	- 共益活動もしくは公営活動が目的 - 事業内容に制限なし - 非営利徹底型、共益型、普通法人型がある - 社員総会が最高意思決定機関 - 理事会非設置型の場合、社員総会が一切の事項を決議 - 理事会設置型の場合、重要事項のみ社員総会が決議 - 定款変更により、社員によって異なる数の議決権を与えることが可能
	利益 配当	- 出資割合に応じて株主に利益配分 - 利益を留保する場合は説明責任あり	無(剰余金を社員・役員に分配不可)
	組織 可変性	- 営利法人内での組織の可変性あり - 総株主の同意が必要	- 解散手続きを経て他の形態へ移行 - 社員総会の特別決議で自由に定款変更が可能 - 社団同士又は財団との合併は可能

出所：会社法、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律、地方自治法、内閣府 HP を基に日本総研作成

上記の表で整理したとおり、実施する事業の性質として、株式会社は営利目的である一方、一般社団法人は共益活動もしくは公営活動を目的とする必要があり、収益事業の機動的な実施という点では株式会社の方が適している。

しかし、株式会社では、収益性を追求するあまり、公共性が損なわれてしまうリスクが想定される。そのリスク回避として市が少額出資することも有効であるが、本市では、既存の第三セクター経営健全化に向け取り組んでいるところであり、新たに市が出資することについては慎重な検討を要するところである。

そのため、本市としては新たに設立する株式会社及び金融機関等と包括連携協定を締結することで、株式会社に一定の関与が可能な体制を構築し、利益至上主義に陥り公共性が損なわれることのないよう、また地域の思いが蔑ろにされることのないよう、事業推進に関与することが有効と考えられる。

収益事業の機動的な実施可能性、包括連携協定によって自治体の関与の余地を残しておくことで公共性の担保が可能というリスク回避性に鑑みると、本事業での事業体の形態は、株式会社で検討するのが望ましい。

6. 今後の進め方

6-1 ロードマップ

(1) 事業化に向けてのスケジュール

本事業の今後の進め方としては、本業務における調査・検討結果を踏まえて、令和6年度前半にまちづくり会社を設立することを想定する。

まちづくり会社を設立した後に、令和6年度に必要な資金調達を実施し、対象とする各施設の改修工事を実施することが想定される。その後、令和7年度から各施設の管理業務を開始することが想定される。

図表 69 想定される今後のスケジュール (案)

	令和5年度	令和6年度	令和7年度
まちづくり会社の設立			
資金調達 対象施設の改修			
対象施設の運営			

(2) 今後の検討事項等

今後の事業化に向けて、主に以下の検討事項が想定される。

検討事項	概要
初期投資額に活用する補助事業等の検討	・ 空き家の管理運営事業は、空き家の規模が決して大きくないことから多額の事業収益が期待できず、相対的に改修費等の初期投資額の負担が多くなる。そのため、事業者の参画意欲を高めるためにも、初期投資額に活用可能な補助事業等の導入を検討する必要がある。
限られた期間内での改修工事の実施	・ 令和7年度(2025年度)に供用開始を目指す本事業として、令和6年度中に関係機関との協議等の必要な手続きを終え、改修工事を完了させる必要がある。
空き家活用に係るテナントリーシング	・ 本業務において検討した事業計画に基づき、対象となる各空き家を活用するテナント(宿泊事業者、飲食事業者等)を選定・誘致する必要がある。

6-2 想定される課題

(1) その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等

本事業では、事業着手の段階においては、6-1(2)にて挙げた検討課題に対する検討・調整が必要となる。

事業者の選定の段階においては、難易度が高く居住地域内において観光事業を展開するという本事業の地域性等を十分に理解し、必要な能力等を有する事業者を適切に選定することが必要となる。

供用開始以降については、事業者が地元団体と連携や他地域への波及効果を図ることが求められる。

事業化の段階	想定される課題
事業着手	・ 補助金等の資金調達 ・ 期限内における改修工事の完了 ・ 空き家活用に係るテナントリーシング
開業準備	・ 事業計画の実行に向けた各テナントとの調整 ・ 事業開始に向けた地元との調整 ・ 事業開始に向けた本市と連携したPR
供用開始以降	・ 事業者と地元団体との連携 ・ 本事業の市内他地域への波及・展開の推進

(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項

事業着手及び開業準備に係る課題に対しては、本業務において本市や地元事業者、地元関係団体、地元金融機関、市外事業者等と十分な協議を実施したことにより、本事業の実施体制として下図に示す体制を構築するに至った。この体制のもと、係る課題に対しては十分な検討と対策を講じていくことが求められる。

供用開始以降については、本事業の事業者と地域との連携を促し、地域全体のまちづくり効果を発現させるために、本市による継続的な事業のモニタリングを実施することが考え得る。その際、モニタリングに係る指標を事業者の選定時に明示し、本市と事業者がパートナーとして本事業に取り組めるよう考慮することが重要である。

図表 70 本事業の実施体制の概要

