

韮地区東西交通・交流拠点に関する
指定管理協定書（案）

目次

第1章 総則	1
第1条 (本指定管理協定の目的)	1
第2条 (指定管理者の指定の意義)	1
第3条 (公共性の趣旨の尊重)	1
第4条 (信義誠実の原則)	1
第5条 (用語の定義)	1
第6条 (指定期間)	2
第7条 (会計)	2
第2章 指定管理業務の範囲と実施条件	2
第8条 (指定管理業務の範囲)	3
第9条 (指定管理業務の実施)	3
第10条 (業務開始の準備)	3
第11条 (業務責任者等)	4
第12条 (第三者による実施)	4
第13条 (本施設等の修繕)	4
第14条 (緊急時の対応)	4
第14条の2 (災害時等の対応)	4
第14条の3 (費用負担等の協議)	5
第15条 (情報管理)	5
第3章 物品の取扱い	5
第16条 (物品の取扱い)	5
第4章 業務計画書及び事業報告	6
第17条 (業務計画書)	6
第18条 (事業報告)	6
第19条 (定期の事業報告書)	6
第20条 (業務実施状況の確認等)	7
第5章 指定管理料及び使用料等	8
第21条 (指定管理料の支払)	8
第22条 (指定管理料の改定)	8
第23条 (使用料の取扱い)	8
第6章 損害賠償及び不可抗力	8
第24条 (責任分担)	8
第25条 (損害賠償等)	8
第26条 (第三者への賠償)	8
第27条 (保険)	8
第28条 (不可抗力発生時の対応)	9
第29条 (不可抗力によって生じた損害の報告、費用等の負担等)	9
第30条 (不可抗力による全部又は一部の業務実施の免除)	9
第7章 指定期間の満了	9
第31条 (業務の引継ぎ等)	9
第32条 (原状回復義務)	9
第33条 (物品の引継ぎ)	10
第8章 指定期間満了前の指定の取消し	11

第34条	(指定の取消し)	11
第35条	(指定期間終了時の取扱い)	12
第9章	その他	12
第36条	(指定管理業務の範囲外の業務)	12
第37条	(重要事項の変更)	12
第38条	(協定の変更)	12
第39条	(疑義についての協議)	12

鞆地区東西交通・交流拠点に関する指定管理協定書

福山市（以下「甲」という。）と指定管理者〇〇（以下「乙」という。）とは、次のとおり、鞆地区東西交通・交流拠点に関する指定管理協定書（以下「本指定管理協定」という。）を締結する。

第1章 総則

（本指定管理協定の目的）

第1条 本指定管理協定は、甲と乙が、鞆地区東西交通・交流拠点整備運営事業において業務の対象とする東側拠点施設、観光バス駐車場、交通広場・一般車両駐車場及び西側拠点施設（以下「本施設」という。）を適正かつ円滑に管理するために必要な基本事項を定めることを目的とする。

（指定管理者の指定の意義）

第2条 甲及び乙は、本施設の管理に関して甲が指定管理者の指定を行うことの意義は、乙の能力を活用しつつ、本施設の設置目的に沿って効果的、効率的にその機能を最大限発揮させることにより、市民サービスの向上と管理経費の縮減を図り、もって住民の福祉を増進することにあることを確認する。

（公共性の趣旨の尊重）

第3条 乙は、本施設の設置目的及び乙が行う本施設の管理業務（以下「指定管理業務」という。）の実施に当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。

（信義誠実の原則）

第4条 甲及び乙は、信義を重んじ、本指定管理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 本指定管理協定において、次に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 基本協定 甲と、…（代表企業）、…（設計企業）、…（建設企業）、…（工事 監理企業）及び…（維持管理運営企業）の間で・年・月・日に締結された鞆地区東西交通・交流拠点整備運営事

業基本協定書をいう。

- (2) 指定管理料 甲が乙に対して支払う指定管理業務の実施に関する対価をいう。
- (3) 募集要項等 基本協定に定義される募集要項等をいう。
- (4) 要求水準書 募集要項とともに公表される要求水準書をいう。
- (5) 自主事業 福山市〇〇〇条例（〇年条例第〇号。以下「条例」という。）第〇〇条に規定する指定管理者が行う業務以外の業務で、乙が自己の責任と費用において実施する事業をいう。
- (6) 業務計画書 維持管理業務計画書及び運営業務計画書をいう。
- (7) 業務計画書等 業務計画書及び業務年間計画書並びに第36条に規定する事業計画書及び収支予算書をいう。
- (8) 業務年間計画書 維持管理業務年間計画書及び運営業務年間計画書をいう。
- (9) 使用料 条例第〇〇条の規定により、〇〇〇を使用する者（以下「使用者」という。）から徴収する使用料をいう。
- (10) 物品 甲が本施設で使用中又は使用する予定で所有している備品及び消耗品をいう。
- (11) 本施設等 本施設、設備及び物品をいう。

（指定期間）

第6条 本施設の指定管理者の指定の期間は、指定管理者指定書（〇〇年（令和〇年）〇〇月〇〇日付け福山市指令第〇〇号）により、〇〇年（令和〇年）〇〇月〇〇日から〇〇年（令和〇〇年）〇〇月〇〇日までの〇年間（以下「指定期間」という。）とする。

- 2 本指定管理協定の期間は、指定期間と同じ期間とする。

（会計）

第7条 指定管理業務に係る会計年度は、毎年4月1日に始まり、翌年3月31日に終わるものとする。

- 2 乙は、指定管理業務について自己の行うその他の事業に係る経理とは独立した経理区分を設け、処理しなければならない。
- 3 本指定管理協定とは別に、指定期間中の会計年度ごとに、指定管理料の額その他の事項について、年度協定を締結する。

第2章 指定管理業務の範囲と実施条件

(指定管理業務の範囲)

第8条 指定管理業務の範囲は、次のとおりとする。ただし、市長が処理すべき業務を除く。

- (1) 条例第〇〇条各号に掲げる事業に関する業務
- (2) 開館時間及び休館日の変更に関する業務
- (3) 施設の使用許可、使用許可の取消し及び使用の停止その他必要な措置を講ずることに関する業務
- (4) 本施設等の維持管理に関する業務
- (5) 本施設の開業準備に関する業務
- (6) 本施設の運営に関する業務

2 前項各号に掲げる業務の細目は、要求水準書に定めるとおりとする。

(指定管理業務の実施)

第9条 乙は、関係法令、条例、規則等を遵守するとともに、本指定管理協定、年度協定、要求水準書等及び業務計画書等に従って、指定管理業務を実施するものとする。

- 2 乙は、条例第〇〇条に定める本施設の設置目的を最も効果的に達成できるよう指定管理業務を実施するとともに、広く市民の意見を反映するものとする。
- 3 乙は、本施設を市民が安全かつ安心して利用できるよう、また、美観を損ねることなく、常に良好な状態で維持するものとする。
- 4 乙は、本施設の設備を正常な性能が維持できるよう、日常点検、定期点検等を行うものとする。
- 5 乙は、本施設等を指定管理業務以外の用に使用してはならない。ただし、本指定管理協定において認められる自主事業を行う場合及びあらかじめ甲の書面による承諾を受けた場合は、この限りではない。
- 6 乙は、施設、附属設備及び備品の形状、形質等を変更してはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を受けた場合は、この限りではない。
- 7 乙は、業務計画書等の内容が要求水準書の水準を超える場合は、業務計画書等に示された水準により指定管理業務を実施するものとする。

(業務開始の準備)

第10条 乙は、指定管理業務を開始する日（以下「業務開始日」という。）までに、指定管理業務の

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。

(業務責任者等)

第11条 乙は、業務開始日までに、次の各号に定める者を定め、その氏名その他必要な事項を業務計画書に含めて甲に通知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。

(1) 維持管理業務責任者

(2) 運営業務責任者

2 維持管理業務責任者と運営業務責任者は、これを兼ねることができる。

(第三者による実施)

第12条 乙は、指定管理業務を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、乙はあらかじめ甲の書面による承諾を受けた場合は、指定管理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 乙が指定管理業務の一部を第三者に実施させる場合は、すべて乙の責任及び費用において行うものとし、当該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した費用については、乙の責めに帰すべき事由により生じた損害及び増加した費用とみなして、乙が負担するものとする。

(本施設等の修繕)

第13条 本施設等の修繕は乙が行うものとする。

本施設等の修繕に要する費用で、甲又は乙のいずれが負担すべきか明確でないものについては、甲乙協議するものとする。

(緊急時の対応)

第14条 指定期間中、本施設内において事故、災害等不測の事態が発生した場合は、乙は速やかに必要な措置を講じるとともに、甲を始め関係機関に対してその旨を通報しなければならない。

2 事故等が発生した場合は、乙は、甲と協力して事故等の原因の調査に当たるものとする。

3 乙は、本施設の混雑、トラブル等の発生時には、要員を配置し、適切な案内及び誘導を行い、混雑の解消や事故の防止に努めるものとする。

(災害時等の対応)

第14条の2 乙は、大規模な災害等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その他の災害対応について、甲から要請があった場合には、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であっても、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。

る。

(費用負担等の協議)

第14条の3 乙は、前条の規定により損害・損失及び費用負担が発生した場合には、内容の詳細について書面をもって甲に報告し、その負担について協議を求めることができるものとする。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・損失及び費用負担の全部又は一部を負担するものとする。

(情報管理)

第15条 乙は、指定管理業務に係り取得し、又は保有した個人情報については、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)、福山市個人情報保護条例(平成15年条例第38号)等に基づき取り扱うものとし、個人情報保護制度の適正な解釈及び運用を行わなければならない。

2 乙は、指定管理業務に係り作成、取得又は保有をした文書(以下「公文書」という。)については、福山市情報公開条例(平成14年条例第2号)に基づき開示請求があった場合は、甲の指示に従うものとする。

3 乙は、公文書の適正な管理に努め、公文書の検索に必要な資料を作成し、一般に供するものとする。

4 乙は、公文書の取扱いについて、甲の指示に従うものとする。

5 乙は、公文書が不要となった場合又は指定の期間が満了し、若しくは指定を取消された場合は、その処理について甲の指示に従い、当該公文書を甲に引き継ぐものとする。

第3章 物品の取扱い

(物品の取扱い)

第16条 乙は、故意若しくは過失により物品を毀損し、又は滅失したときは、その損害を賠償し、又は自己の費用で当該物品と同等の機能及び価値を有するものを弁償しなければならない。

2 第1項に定めるもののほか、乙は、あらかじめ甲と協議の上自己の費用により備品を購入し、又は調達し、指定管理業務のために使用することができるものとする。

3 乙は、本施設の管理運営に支障を来さないよう、消耗品を指定管理料その他の収入の範囲内で適宜購入し、又は調達しなければならない。

第4章 業務計画書及び事業報告

(業務計画書)

第17条 乙は、業務開始日までに、業務区分ごとに実施体制、実施内容、実施スケジュール等の必要な事項を記載した業務計画書を甲に提出し、その承認を受けなければならない。

2 乙は、毎事業年度、前年度の2月末日までに、実施内容及び実施工程等の業務を適正に実施するために必要な事項を記載した業務年間計画書を甲に提出し、その承認を受けなければならない。

3 乙は、業務計画書及び業務年間計画書を変更しようとする場合は、事前に変更後の計画書の内容を甲に提出し、その承認を受けなければならない。

(事業報告)

第18条 乙は、毎年度終了後60日以内に、指定管理業務に関し、次に掲げる事項を記載した所定の事業報告書を提出しなければならない。

(1) 指定管理業務の実施状況及び利用状況

(2) 使用料の収入の実績

(3) 管理に係る経費の収支状況

(4) 自主事業の実施状況

(5) その他管理の実態を把握するために甲が必要であると認める事項

2 乙は、甲が地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項の規定により、年度途中において乙に対する指定管理者の指定を取り消した場合は、指定が取り消された日から60日以内に当該年度の当該日までの間の事業報告書を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、事業報告書の内容及びそれに関連する事項について、乙に対して報告を求めることができるものとする。

(定期の事業報告書)

第19条 乙は、指定管理業務に関し、次に掲げる事項を記載した所定の事業報告書（日報、月報、四

半期報及び維持管理業務年間報告書)を作成し、定期的に提出するものとする。

- (1) 指定管理業務の実施状況及び利用状況
- (2) 使用料の収入の実績
- (3) 管理に係る経費の収支状況
- (4) 自主事業の実施状況
- (5) その他管理の実態を把握するために甲が必要であると認める事項

2 前条第3項の規定は、前項の規定による、定期の事業報告書について準用する。

(業務実施状況の確認等)

第20条 乙は、実施する業務の水準を維持改善するよう、自らセルフモニタリングを実施する。乙は、実施する業務が要求水準書に示された水準を達成しているか否かを確認するための基準を設定し、全ての基準が合致しているか否かで判断できるよう設定する。

2 甲は、前2条により乙が提出した事業報告書等に基づき、乙が行う指定管理業務の実施状況及び本施設の管理状況(以下「業務の実施状況等」という。)のモニタリング及び実績評価を行うものとする。モニタリングは「別紙1 モニタリング及び業務対価の減額等と基準の方法」に基づいて実施するものとする。

3 前項に規定するモニタリング及び実績評価の実施方法、実施時期等については、別途甲から乙に通知する。

4 前2項によるモニタリング及び実績評価等の結果、乙による指定管理業務の実施状況が、要求水準書その他の甲が示した条件を満たしていないと甲が判断する場合は、甲は乙に対して、必要な改善措置を講ずるよう指示するものとする。

5 乙は、前項に定める業務の改善の指示を受けた場合は、速やかにそれに応じ、改善結果について文書により甲に報告し、甲の承認を得なければならない。

6 甲は、第3項による業務の改善の指示を行ったにもかかわらず、業務の実施状況等について改善が見られないと判断した場合は、乙に対する指定管理者の指定を取り消すことができる。

7 甲は、前各項に定める場合のほか、乙による適正な業務の実施状況等を確保するため、乙に対して、指定管理業務の内容又は経理の状況に関し報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示をすることができる。

8 甲又は甲の監査委員は必要と認めるときは、乙が行う指定管理業務に係る出納関連の事務について、監査を行うことができる。

第5章 指定管理料及び使用料等

(指定管理料の支払)

第21条 甲は、乙に対して別に締結する年度協定に基づき指定管理料を支払うものとする。

(指定管理料の改定)

第22条 前項の指定管理料について、別紙2「指定管理料の改定方法」に基づいて物価変動に応じた改定を実施するものとする。

(使用料の取扱い)

第23条 甲は、使用料の徴収について、地方自治法施行令（昭和22年政令16号）第158条第1項に基づき、別に締結する委託契約によるものとする。

第6章 損害賠償及び不可抗力

(責任分担)

第24条 指定管理業務に関する責任分担については、別紙3のとおりとする。

(損害賠償等)

第25条 乙は、故意又は過失により本施設等を毀損し、又は滅失したときは、それにより生じた損害を甲に賠償しなければならない。ただし、甲は、特別の事情があると認めたときは、その全部又は一部を免除することができるものとする。

2 甲は、故意又は過失（甲が指定管理業務以外の業務を乙以外の者に委託した場合における受託者の故意又は過失を含む。）により乙の指定管理業務の実施に関して増加費用又は損害を生じさせたときは、当該増加費用又は損害を乙に賠償しなければならない。

(第三者への賠償)

第26条 乙は、指定管理業務の実施に際して、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は、その損害を賠償しなければならない。

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は、乙に対して、賠償した金額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ものとする。

(保険)

第27条 乙は、指定管理業務の実施に当たり、要求水準書等に従い、施設所有者賠償責任保険その他

の保険に加入するものとする。

(不可抗力発生時の対応)

第28条 乙は、不可抗力の発生が予測される時又は発生したときは、それに伴う損害を最小限に止めるよう努力し、その影響を早期に除去するよう速やかに適切な措置をとらなければならない。

2 乙は、あらかじめ、不測事態における対応マニュアル及び緊急連絡網の作成等、不測時における体制を整備し、これを甲に届け出なければならない。

(不可抗力によって生じた損害の報告、費用等の負担等)

第29条 乙は、不可抗力によって本施設等に損害が発生した場合は、その内容及び程度の詳細について書面をもって甲に報告するものとする。

2 不可抗力により乙に損害、損失又は増加費用が発生した場合の費用等の負担については、甲乙協議の上、当該損害等のうち保険により補填された金額を控除した残額について、年間指定管理料の100分の1の範囲で乙に負担させ、その余は甲が負担する。

(不可抗力による全部又は一部の業務実施の免除)

第30条 不可抗力の発生により指定管理業務の全部又は一部の実施ができなくなった場合は、乙は、不可抗力により影響を受ける限度において本指定管理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指定管理業務の全部又は一部を実施できなかった場合は、甲は、乙との協議の上、乙が当該指定管理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ものとする。

第7章 指定期間の満了

(業務の引継ぎ等)

第31条 乙は、指定期間の満了に際し、甲又は甲が指定する者に対し、指定管理業務に関する引継ぎを行わなければならない。

2 甲は、必要と認めるときは、指定期間の満了前に、乙に対して甲の指定する者による本施設の視察を申し出ることができるものとする。

3 乙は、甲から前項の規定による申出を受けたときは、合理的な理由のある場合を除きその申出に応じなければならない。

(原状回復義務)

第32条 乙は、指定期間の満了時まで、自らの責任及び費用負担により、本施設等（自主事業のた

- めに目的外使用許可がなされている部分を含む。以下本条において同じ。)を原状に回復し、甲に返還しなければならない。この場合、乙は原状回復の方法及び期間等について原状回復計画書を作成して甲に提出し、甲の承認を得なければならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲が認めたときは、本施設等のうち甲が指定した部分について、乙は原状回復を行わずに、甲が別に定める状態として甲に返還することができるものとする。
 - 3 乙は、第1項の原状回復(前項に規定する甲が別に定める状態にすることを含む。以下本条において同じ。)が完了したときは、速やかに甲に報告しなければならない。
 - 4 甲は、前項による報告を受けた場合、14日以内に完了の検査を実施するものとする。
 - 5 前項の完了検査の結果、原状回復が不十分であると甲が認めた場合、甲は乙に対して追加の原状回復工事等を求めることができる。
 - 6 甲は、前項の追加の原状回復工事等の完了の報告を受けた場合、再度の完了検査を実施するものとする。
 - 7 前項の再度の完了検査については、第4項及び第5項の規定を準用する。この場合において、第3項中「前項による報告」とあるのは、「追加の原状回復工事等の完了の報告」と読み替えて適用する。
 - 8 乙が第1項に定める日までに原状回復を終えて本施設等を明け渡すことができなかつた場合、乙、その日の翌日から実際に本施設等の原状回復が行われて本施設等が明け渡された日までの期間(両端日を含む。)の日数に応じ、対応する日数分の本目的外使用許可料相当額の違約金を市に支払わなければならない。なお、本施設等の明渡しの遅延によりこの違約金の額を超える損害が甲に生じた場合、甲は当該超過部分について乙に損害賠償を請求することができる。
 - 9 前項の場合において、乙が正当な理由なく原状回復を行わないときは、甲が乙に代わって本施設等の原状回復を行うことができ、乙は甲による原状回復に要した費用を負担しなければならない。

(物品の引継ぎ)

第33条 本指定管理協定の終了に際しての物品の引継ぎについては、次のとおりとする。

- (1) 乙は、甲の所有に係る備品を、甲又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) 乙は、第16条第2項に規定する備品について、原則として自己の責任と費用で撤去するものとする。ただし、甲が認めたときは、乙は、甲が指定する者に対してこれを引き継ぐことができるものとする。
- (3) 消耗品については、現に使用中の消耗品は甲又は甲が指定する者に対して引き継ぐものとし、

それ以外のものは乙の所有物とする。

第8章 指定期間満了前の指定の取消し

(指定の取消し)

第34条 甲は、乙（役員等（法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所（常時業務の委託契約を締結する事務所をいう。）を代表する者を、任意の団体の場合は代表者及び法人の場合と同様の責任を有する者をいう。以下同じ。）を含む。）が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、地方自治法第244条の2第11項の規定により指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて指定管理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) 指定管理業務の実施に際し不正行為があったとき。
 - (2) 甲に対し虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
 - (3) 関係法令、条例等又は本指定管理協定に違反したとき。
 - (4) 関係法令、条例等又は本指定管理協定に基づく甲の指示に従わないとき。
 - (5) 指定管理者の指定の申請資格に不適合となったとき。
 - (6) 経営状況が著しく悪化するなど、本施設の管理に重大な支障が生じるおそれがあるとき。
 - (7) 基本協定が甲以外の当事者の責めに帰すべき事由により解除されたとき。
 - (8) 清掃や設備の保守点検等の個別の具体的業務の委託契約（以下「委託契約」という。）その他の契約に当たり、その相手方（役員等を含む。）が福山市暴力団排除条例（平成24年条例第10号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団等」という。）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。
 - (9) 委託契約に当たり、その相手方（役員等を含む。）が暴力団等に該当することを知らずに、当該相手方と契約を締結したと認められる場合において、甲が乙に対して当該契約の解除を求めたにもかかわらず、乙がこれに従わないとき。
 - (10) 第20条第5項に定める場合に該当したとき。
 - (11) その他乙が本施設の管理を継続することが適当でないとき。
- 2 前項の規定により指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて指定管理業務の全部若しくは一部の停止を命じた場合において、乙が被る損害については、甲はその賠償の責めを負わない。ただし、前項第10号に該当する事由が不可抗力の発生によるものであると甲が認めるときは、乙の損

害額を認定し、その一部を負担することができるものとする。

(指定期間終了時の取扱い)

第35条 第31条から第33条までの規定は、前条の規定による指定管理者の指定の取消しについて、準用する。

第9章 その他

(指定管理業務の範囲外の業務)

第36条 乙は、本施設の設置目的に合致し、及び指定管理業務の実施を妨げない範囲において、要求水準書等の定めるところにより自主事業を実施することができるものとする。

2 乙は、自主事業を実施する場合は、甲に対して自主事業に係る事業計画書を提出し、あらかじめ甲の承諾を受けなければならない。事業計画書を変更する場合も同様とする。

3 乙は、自主事業を実施する場合において、本施設を占有する場合は、甲から行政財産の目的外使用許可を受けるものとし、福山市行政財産使用料に関する条例（昭和41年福山市条例第22号）等の定めるところにより算出される使用料を甲に支払うこととするが、乙は甲との協議の上、甲が必要と認めた場合については使用料を減免することができるものとする。

4 前項のほか、乙は、自主事業を実施する場合において、本施設を使用する場合は、条例に定める使用料を自ら負担するものとする。

5 自主事業に伴う収入は、乙の収入とする。

(重要事項の変更)

第37条 乙は、定款、事務所の所在地、代表者の変更等を行ったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(協定の変更)

第38条 指定管理業務に関し、その前提条件若しくは内容が変更したとき、又は特別な事情が生じたときは、甲乙協議の上、本指定管理協定の規定を変更することができるものとする。

(疑義についての協議)

第39条 本指定管理協定若しくは要求水準書等の解釈について疑義を生じたとき、又は本指定管理協定に定めのない事項については、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

本指定管理協定の締結を証するため、本書を2通作成し、甲、乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

〇〇年（令和〇〇年）〇〇月〇〇日

甲

福山市東桜町3番5号

福山市

福山市長 枝 広 直 幹 印

乙（指定管理者）

所在地 〇〇

名 称 〇〇

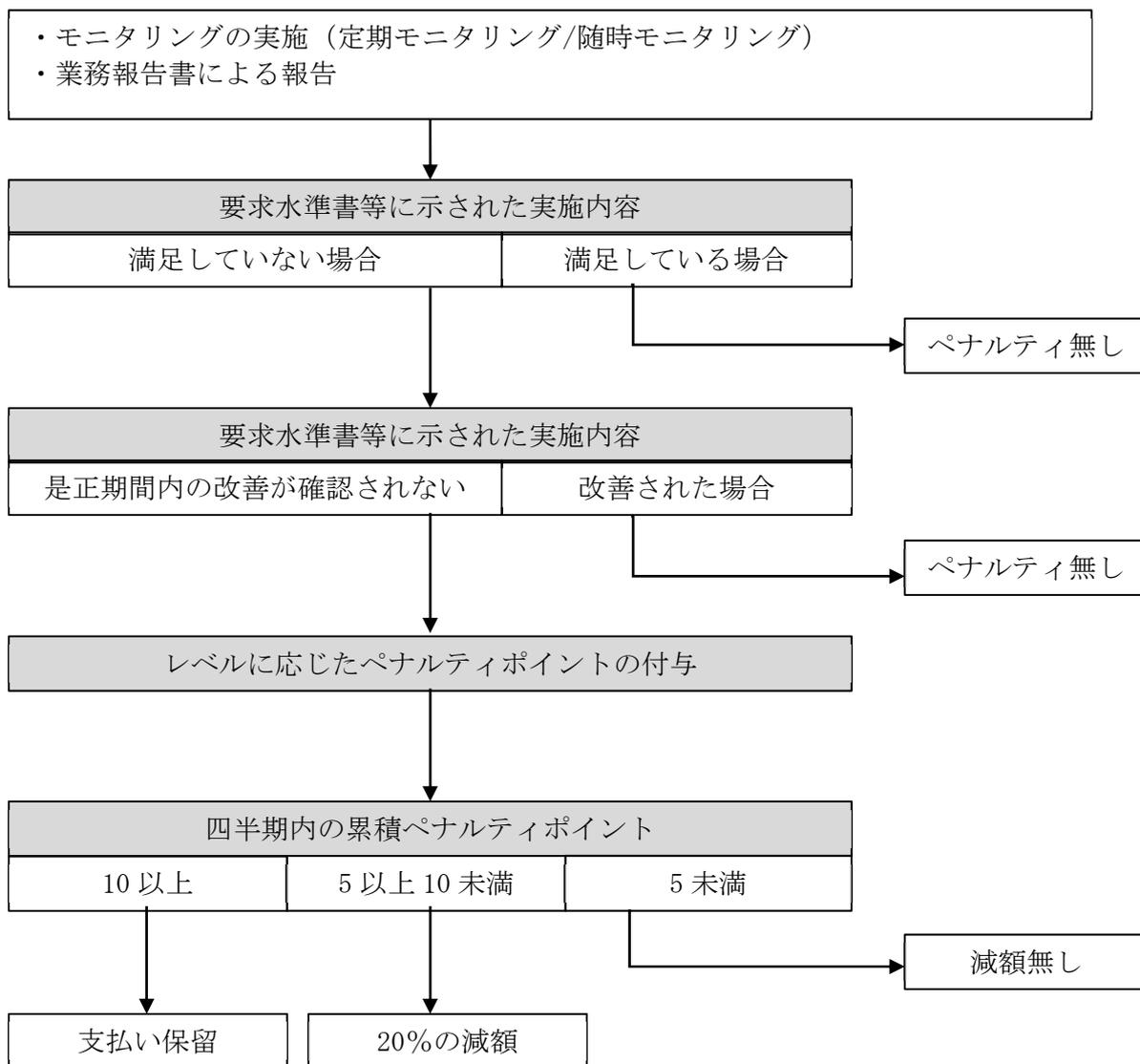
代表者 〇〇 印

別紙1 モニタリング及び業務対価の減額等と基準の方法

1 モニタリング手順

市は、事業期間にわたり、管理運営の実施状況についてモニタリングし、契約に定められた業務を確実に遂行しているかについて確認する。

その結果、事業者の業務内容が要求水準書、事業者提案又は業務マニュアル等に表示される維持管理運営に関する内容を満足していないと市が判断した場合、以下のフローに示す手続き（四半期毎）により、是正勧告、指定管理料の減額等の措置をとるものとする。



2 業務対価の減額方法

(1) 減額等の対象

減額等の対象とする業務対価は、各四半期において市が支払う指定管理料とする。

(2) 減額等の措置を講じる事態

事業者の責任により、業務内容が要求水準書、事業者提案又は業務マニュアル等に示される維持管理運営に関する内容を履行していないことにより、以下に示す状態に陥った場合又は陥ることが想定される場合に減額等の措置を講じる。

レベル1（重大な事象以外の事象）	・施設を利用する上で軽微な支障となる事象
レベル2（重大な事象）	・施設を利用する上で重大な支障となる事象

項目	事象の例	減額ポイント
レベル1 重大な事象 以外の事象	<ul style="list-style-type: none"> ・施設、設備の一部が使用できない ・HP や予約システムの管理不備 ・市の職員等への対応不備 ・業務報告書の不備 ・職員の過失によるクレームの発生 ・関係者への連絡不備 ・上記以外の要求水準や事業者提案又は業務計画書で示される維持管理運営内容の未達又は契約・協定の違反 	1ポイント/日
レベル2 重大な事象	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の全部が1日中使えない ・業務の放棄、怠慢 ・要求水準書等を満たしていない状態（故意・不衛生状態等）の放置 ・災害時等における防災設備等の未稼働 ・善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生 ・市への連絡を故意に行わない（長期にわたる連絡不通等） ・業務計画書への虚偽記載、又は事前の承認を得ない変更 ・業務報告書への虚偽記載 ・市からの指導・指示に合理的理由なく従わない 	2ポイント/日

(3) 減額等の決定過程

レベル1又はレベル2の状態に陥っていることが、業務報告書又はモニタリング結果から明らかになった場合、市は、その程度、緊急度等を勘案し、事業者に相当な是正期間を提示する。

事業者は、市の提示する是正期間内にレベル1又はレベル2の状態を改善することにより、ペナルティポイントの付与を免れるが、市の提示する是正期間を経過しても改善されない場合、1日につき、レベル1は1ポイント、レベル2は2ポイントのペナルティポイントを付与する。

市及び事業者は、ペナルティポイントのカウントに際し、必要に応じて協議することができる。

(4) 業務対価の減額の金額算定方法

ある四半期の累積ペナルティポイントが以下に規定する基準に達した場合は、当該四半期における業務遂行を支払の対象とする支払期日における業務対価について、以下に

規定される減額等の措置が実施されるものとする。

累積ペナルティポイント	減額等の措置内容
5 未満	減額等なし
5 以上 10 未満	20%の減額
10 以上	支払留保

上記に従い実施される累積ペナルティポイントの加算は、四半期毎になされるものとし、複数の四半期にわたって改善されない同一の改善点についても、新しい四半期においては、再び、0から加算されるものとする。

ある四半期（「支払停止四半期」）において累積ペナルティポイントが10以上加算された場合に、次の四半期（「翌四半期」）における累積ペナルティポイントの加算が5未満であれば、翌四半期における業務遂行を支払の対象とする支払期日において、翌四半期にかかる支払金額に、支払停止四半期にかかる指定管理料の80%に相当する金額を加算して支払う。

翌四半期における累積ペナルティポイントが5以上の場合には、支払停止四半期にかかる指定管理料は100%の減額がなされたものとし、如何なる場合にも、一切支払われないものとする。

3 契約の解除

支払停止四半期の累積ペナルティポイントが10以上の場合で、翌期の指定管理料支払期間における累積ペナルティポイントが5以上であれば、市は契約を解除することができる。

別紙2 指定管理料の改定方法

指定管理料については、本別紙に基づいて決定される金額を基に物価変動率を勘案して改定するものとする。

改定方法については、「企業向けサービス価格指数：物価指標年報・日銀調査統計局」を用い、前回改定年度の前年8月から前回改定年度7月までの指数の平均値（初回の改定時に対しては令和6年4月）と比較して3.0パーセント以上の差が生じた場合又は初回若しくは前回改定年度から累積で3.0パーセント以上の差が生じた場合に、表に定める指標に基づき、次年度分の指定管理料の改定を行う。

各年度の維持管理業務の指定管理料は、次式によって表されるものとする。

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

〈凡例〉

P(t) : t年度（t年4月から(t+1)年3月）の指定管理料

P_s(t) : 本契約書等に示すt年度の指定管理料

CSPI(t-1) : (t-1)年の8月からt年度7月までの企業向けサービス価格指数（Corporate Service Price Index）の平均値

CSPI_s : 前回改定年度の前年8月から前回改定年度7月までの指数の平均値（初回の改定時に対しては令和6年4月）の企業向けサービス価格指数（Corporate Service Price Index）の平均値

※ 改定率（CSPI(t-1) / CSPI_s）に小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

※ 技術革新等により維持管理業務に係る費用が著しく縮減する場合には、市及び事業者の協議により改定するものとする。

※ 改定については（t-1）年の9月までに事業者及び市の双方が改定の申出を出来ることとし、t年度4月からの指定管理料に反映するものとする。

表 改定に用いる指標

該当する業務の内訳	使用する指標
維持管理業務	「企業向けサービス価格指数」－建物サービス（物価指数年報・日銀調査統計局）
運營業務	「企業向けサービス価格指数」－労働者派遣サービス（物価指数年報・日銀調査統計局）

別紙3 責任分担

指定管理業務に関する責任分担については以下の通りとする。

○主分担 △従分担

項目		リスクの内容	負担者	
			市	事業者
募集要項等リスク		募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの	○	
制度 関連	政治・行政リスク	本事業に直接的影響を及ぼす市に係わる政策の変更	○	
	法制度リスク	本事業に直接的影響を及ぼす法令等の新設・変更 上記以外の法令等の新設・変更	○	○
	許認可リスク	市が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○	
		事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○
	税制度リスク	消費税及び地方消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○	
		法人の利益に係る法人税の新設・変更に関わるもの		○
その他事業に影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの		○	○	
社会	第三者賠償リスク	事業者が善意の管理者としての注意義務を怠ったことによる損害の場合		○
	住民対応リスク	事業内容等、事業そのものに関する住民反対運動、訴訟	○	
債務 不履行	市側起因の場合	市の指示、債務不履行によるもの	○	
	事業者側起因の場合	事業者の提供する業務の品質が要求水準書に示すレベルを満たさなかった場合		○
		事業者の事業放棄、破綻によるもの		○
不可抗力リスク		天災、暴動等自然発生的な人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの※1	○	△
支払遅延・不能リスク		市の支払遅延・不能に関するもの	○	
維持管理コストリスク		市の責めによる事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大	○	
		上記以外(法令変更、不可抗力、物価変動による場合を除く)の要因による維持管理費の増大		○
施設損傷リスク		市及び第三者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷	○	
		事業者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		○
		事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○
要求水準不適合リスク		要求水準不適合		○
セキュリティリスク		事業者の維持管理業務等の不備による情報漏洩、事故発生等		○
		市の不備による情報漏洩、事故発生等	○	
物価変動リスク		維持管理・運営期間中のインフレ・デフレ※2	○	△
備品管理リスク		事業者の故意又は過失による備品等の破損・紛失・盗難		○
		上記以外のもの	○	

備品更新リスク	事業者の維持管理・運営に関する事業期間中に必要となる備品の更新		○
	上記以外のもの	○	
修繕リスク	市の要望による修繕	○	
	上記以外のもの		○
指定管理の指定リスク	市の責めによる指定管理者の指定が議会で議決されない場合	○	
	事業者の責めによる指定管理者の指定が議会で議決されない場合		○
物産 PR・販売の収入変動リスク	事業者が物産 PR・販売業務によって得る収入の減少		○
利用料金の収入変動リスク	利用者等から収受した施設利用料等の収入の減少		○
使用料等の管理リスク	利用者等から収受した施設利用料等の金銭の盗難・紛失		○
自主事業リスク	事業者の独立採算で実施する事業に関するもの		○
施設の性能リスク	事業終了時の維持管理業務の引継ぎ(募集要項等に表示す良好な状態であること)		○
終了手続リスク	事業終了時の手続に伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続に伴う評価損益等		○

※1 第 29 条第 2 項参照

※2 別紙 2 指定管理料の改定方法参照