

此花西部臨港緑地エリア 西側区間 水辺賑わいづくり事業

使用契約書（案）

公益財団法人 大阪府都市整備推進センター（以下「甲」という。）と●●●●（以下「乙」という。）は、此花西部臨港緑地エリア西側区間水辺賑わいづくり事業（以下「本事業」という。）の実施に関する基本的な事項及び実施にかかる土地の使用に関し、次のとおり使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本契約は、本事業の実施にあたり、乙が設置する施設及び工作物等（以下「施設等」という。）の設置条件、使用料、使用期間、乙が預託すべき保証金及び本事業を確実に円滑に推進するにあたり必要な事項を定めることを目的とする。

（事業の実施等）

第2条 乙は、末尾1の事業コンセプト及び令和○年○月○日に締結した此花西部臨港緑地エリア西側区間水辺賑わいづくり事業基本協定書で計画された事業計画等各種計画に基づき、甲に協力して本事業を実施する。

- 2 甲は、乙が本事業に係る施設等を設置するにあたり末尾2に記載する土地（以下、単に「土地」という。）の使用を認める。
- 3 乙は、本事業を自らの責任において実施するものとする。
- 4 乙は、本契約締結後、速やかに本事業に着手するものとする。
- 5 河川管理者、港湾管理者その他公共事業が事業対象区域において工事等を実施する場合、乙は工事等が円滑に実施できるよう、誠実に協力するものとする。

（施設等の設置条件）

第3条 施設等の設置にあたっては、河川法（昭和39年法律第167号）及び河川敷地占用許可準則（平成28年国水政第33号。以下「準則」という。）、港湾法（昭和25年法律第218号）及び大阪市港湾施設条例（昭和39年大阪市条例第76号）、高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）、大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱その他関係法令等を遵守するものとする。

（使用料）

- 第4条 乙は甲に対し、第2条第2項に規定する土地の使用にあたり、各年度当初に、一年度につき●●●●円を支払う。但し、初年度は、第5条第2項に規定する着手日に年度末までの使用料●●●●円を支払う。
- 2 前項に規定する使用料は、大阪府流水占用料等条例及び大阪市港湾施設条例等の改正により、河川管理者及び港湾管理者が占用料等を改定した場合、見直すものとする。

3 乙による使用料の支払いに遅延があった場合、甲はこれを第6条第1項第8号の甲乙間の信頼関係が失われた事由とすることができる。（あるいは、年〇%の遅延金を徴収することができる。）

（契約期間）

第5条 本契約の契約期間は、本事業の着手日（施設等の設置工事に着手した日をいう。以下同じ。）から令和●年●月●日【最長 20 年で年月日決定】とする。

（契約の解除）

第6条 甲は、前条の契約期間に関わらず、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、本契約を解除することができる。

- （1）甲の第2条第2項に規定する土地の占有及び使用許可が取り消された場合
- （2）乙が第17条第3項各号に該当する場合
- （3）第21条に定める報告により事業継続が適当でないと認める場合
- （4）第22条第1項に定める事業評価において、本事業の継続が認められなかった場合
- （5）乙が、本契約を遵守しない又はその他関係法令等に違反する行為を行った場合
- （6）乙の都合により、本事業の事業者募集要項中「5. 事業のしくみ」並びに第12条第2項及び第3項に基づき提出した「事業計画書」に示したスケジュールから著しく遅延する等、乙による円滑な事業 実施が困難と判断される場合
- （7）乙が、経営状況の悪化など乙の責めに帰すべき事由により本事業を自ら実施することが困難となった場合
- （8）甲乙間の信頼関係が失われた場合など、本契約を継続しがたい重大な事由が生じた場合

2 乙は、前項の規定により本契約を解除された場合、既納の使用料の還付、損失補償、損害賠償その他金銭の支払いを求めることはできない。

（契約の解除等の公表）

第7条 甲は、第12条第1項に基づき、本事業の内容を変更した場合、又は前条第1項に基づき契約を解除した場合、乙の商号又は名称、所在地、変更等の内容及び理由を公表できる。

（保証金）

第8条 乙は、本事業で生じるすべての債務の担保として保証金●●●●●円を、第9条第1項に規定する原状回復義務が果たされるまで無利息で甲に預託しなければならない。

2 本契約締結後、事業内容の変更等が生じた場合は、甲乙協議のうえ、前項の保証金額の見直しを行うことができる。

3 乙は、本事業の着手日までに、甲の指定する方法により、保証金を預託しなければならない。

4 甲は、原状回復を完了した後、乙に保証金額を返還するものとする。ただし、未払い等の債務がある場合には、その債務金額を保証金額から減じた後、残額を返還するものとする。

5 乙は、前項の規定により未払い債務に充当してもなお不足が生じた場合、甲の請求により直ちに

その不足額を甲の指定する方法により支払わなければならない。

- 6 乙は、保証金をもって、本契約に基づき発生する乙の甲に対する債務の弁済に充当することを請求できない。

(原状回復義務)

第9条 乙は、本契約の満了日又は解除日から甲が指定する期日までに、乙が所有する施設等を撤去し、土地を原状に回復しなければならない。ただし、本契約の満了日又は解除日から甲が指定する期日までに、新たに事業を実施する事業者と乙との間で、乙の所有する施設等の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつこれらの譲渡について甲が事前に同意した場合はこの限りでない。

- 2 前項の規定による原状回復にかかる費用は、乙が負担する。

- 3 乙は原状回復にあたり、その内容や方法、スケジュール等について、事前に甲に対し書面により申し出るものとする。

- 4 乙が、原状回復を行わない場合、保証金をもって甲は乙に代わりこれを行い、保証金に不足が生じた場合には、乙に対し費用を請求することができる。

- 5 乙は、前項の規定により不足額を請求された場合、直ちにその不足額を甲の指定する方法により支払わなければならない。

(財産等)

第10条 本事業に係る施設等のすべての整備費用及びこれに係る手数料等一切の経費は乙が負担する。

- 2 乙は、乙が設置し管理運営を行う施設等の所有権を保有するものとし、これに係る一切の費用は乙が負担する。

(施設の移管)

第11条 本事業で整備する施設のうち、管理者に移管予定の施設等については、乙と管理者で別途協議し、移管手続きを行うものとする。

(事業計画書の提出)

第12条 乙は、自らの都合により事業計画を変更する場合は、事前に相当の期間を設けて甲と協議し、承認を得るものとする。

- 2 乙は、前項の承認を得るにあたり、「事業計画書」を作成し、甲へ提出するものとする。

- 3 乙は、甲が占用許可の更新申請を行うにあたり、事前に甲に事業計画書を提出するものとする。

- 4 甲は、乙から事業計画書の提出があった場合、速やかに河川管理者及び港湾管理者と協議を行うものとする。

- 5 乙は、甲が実施する前項の河川管理者及び港湾管理者との協議にあたり、資料作成等の協力を行うものとする。

(施設等の維持管理等)

第13条 乙が所有する施設等については、自ら清掃、維持修繕及び管理を行うとともに、質の高い良好な環境を確保するための美観維持に努めるものとする。

2 乙が河川管理者又は港湾管理者の所有する施設等を汚損もしくは破損した場合、乙の責任において、清掃又は修繕等の必要な措置を講じて原状回復するものとする。

(安全対策及び事故等への対応)

第14条 乙は、本事業の実施にあたり、関係機関の指示、指導並びに協議による条件等を遵守し、公衆災害防止に万全を期すものとする。

2 乙は、本事業の実施にあたり、施設等の利用者のほか、事業対象区域を通行する歩行者等を含めた災害発生時の避難誘導計画等の防災対策及び連絡体制を記載した「安全対策計画書」を作成し、甲に提出しなければならない。

3 前項の規定は第12条第2項の規定により事業計画を変更する場合も同様とする。

4 本事業の実施中に事故等が発生した場合、乙は、当該事故等発生の原因の如何に関わらず、直ちに施設等の利用者等の安全を確保するとともに、事故拡大の防止策を講じるなど、適切で速やかな対応を行い、その経過を甲に報告するものとする。

5 乙は河川管理者及び港湾管理者等関係機関から安全対策及び事故等への対応に関する指示等があった場合は適切に対応するものとする。

(私権の制限)

第15条 乙は、本契約に基づく権利について、第三者に譲渡若しくは転貸し、又は担保に供することはできない。ただし、事前に書面により甲に申請し、甲の承諾を得た場合はこの限りでない。

2 乙は、乙が所有する施設等について抵当権その他の権利を設定し、構成員以外の第三者に譲渡若しくは移転等し、又は担保に供することはできない。ただし、事前に書面により甲に申請し、甲の承諾を得た場合はこの限りでない。

3 乙は、借地権その他のいかなる権利も主張できない。

(第三者の使用)

第16条 乙は、乙が所有する施設等を第三者に賃貸する場合においては、次の各号に掲げる措置をとることとし、契約内容について事前に甲に承認を得るものとする。なお、賃借人を決定又は変更した場合は、速やかに甲に報告するものとする。

(1) 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によるものとする。

(2) 契約期間は、第5条に規定する契約期間内とする。

(3) 賃借人に本契約の規定及びその他関係法令等を遵守させるものとする。

(4) 河川管理者及び港湾管理者、地方公共団体又は公共的団体によって公用又は公共の用に供する必要が生じた場合には、契約期間内であっても、すみやかに賃借人との契約を解除する。

(5) 賃借人が、賃貸借契約によって生ずる権利を第三者へ譲渡、転貸又は担保に供することを禁止する。

- (6) 貸借人との間で発生した紛争等については、乙の責任において一切を処理する。
- 2 乙は、施設等において、次に定める行為を第三者に行わせることはできない。
- (1) 政治的又は宗教的な用途で、勧誘活動及び施設等利用者が対象となることが予想される普及宣伝活動等
 - (2) 風俗営業法等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及びこれに類似する業
 - (3) 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等
 - (4) 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為
 - (5) 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「暴対法」という。）第2条第2項に規定する団体（以下「暴力団」という。）及びその利益となる活動を行う者、大阪市暴力団排除条例（平成23年条例第10号）第2条第3項に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）の活動
 - (6) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体に該当する者が事務所等として使用するもの又はこれに類するもの
 - (7) 本事業の事業者募集要項中「5. 事業のしくみ」及び第12条第2項並びに第3項に基づき提出した「事業計画書」に記載のないもの
 - (8) 公序良俗に反するもの
- 3 一時の使用契約（工事使用、イベント時の出店等）については、第1項第1号及び第2号に掲げる措置は不要とする。
- 4 乙は、貸借人が第2項第5号に該当することを知った場合は、直ちに甲に報告し、その指示に従い、必要な措置をとらなければならない。

（事業の一部委託）

- 第17条 乙は、本事業の一部（運営管理、運営方針の決定等、事業の主たる部分を除く）を第三者に委託する場合は、事前に書面をもって甲に申請し、甲の承諾を得なければならない。
- 2 乙は、前項の規定により委託を行う場合、当該委託先に本契約の規定及びその他関係法令等を遵守させなければならない。
- 3 乙は、次の各号に掲げる事項に該当する者に委託してはならない。
- (1) 大阪市港湾施設条例第23条に該当する者
 - (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者
 - (3) 大阪府入札参加停止要綱、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく参加停止措置を受けている者
 - (4) 大阪府暴力団等排除措置要綱及び大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けている者
 - (5) その役員等が暴対法第2条第6号に規定する暴力団員又は大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例第10号）第2条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当する者

(6) 経営状況が著しく不健全であると認められる者である者（会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の決定、又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の決定を受けた者を除く。）

(7) 直近3事業年度、法人税、消費税及び地方消費税、本店所在地の市町村民税（東京都の場合は都民税）の滞納がある者

4 乙は、委託先が前項の各号に掲げる事項に該当することを知った場合は、直ちに甲に報告し、その指示に従い、必要な措置を講じなければならない。

（暴力団員及び暴力団密接関係者による不当要求を受けた場合の報告等）

第18条 乙は、本事業の実施にあたり、暴力団員又は暴力団密接関係者から妨害又は不当要求を受けた場合、すみやかに甲に報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。

2 乙は、本事業に関わる者が、暴力団員、又は暴力団密接関係者から妨害、又は不当要求を受けた場合、速やかに甲に報告するとともに、警察への届出を行うよう指導しなければならない。

3 乙は、甲の調査及び届出を受けた警察の捜査に協力しなければならない。

（地元行政、地域等との連携）

第19条 乙は、本事業の確実かつ円滑な実施に向け、本契約締結後速やかに、此花区、民間団体、地域等で構成する此花西部臨港緑地エリア水辺賑わいづくり協議会（以下「協議会」という。）に参画するものとする。

（事業の報告）

第20条 乙は、次の事項を記載した「事業報告書」を甲の会計年度毎に毎年度作成し、毎年度終了後20日以内に甲に提出しなければならない。

2 甲は乙から事業報告書の提出があった場合は、事業実績状況を確認するために協議会内に設置する「此花西部臨港緑地エリア水辺賑わいづくり協議会審査部会」（以下「審査部会」という。）に対し報告しなければならない。

（1）事業の実施状況

（2）施設等全体及び施設等毎の利用状況（利用者数など）

（3）事業にかかる経費等の収支状況

（4）その他事業実施状況を把握するために必要な項目（事業効果など）

3 乙は、事業実績状況に対する審査部会の意見を踏まえ、甲から事業計画の改善等の協議を求められた場合、誠意をもって応じるものとする。

（事業評価）

第21条 甲は、河川管理者において令和●年度、●年度、●年度に実施される事業の継続可否についての事業評価に対応するものとする。

2 乙は、前項の事業評価に係る資料作成等、甲を協力するものとする。

(事業の調査等)

第22条 甲は必要と認める場合、本事業の状況について自ら調査を行い、又は乙に報告を求めることができる。甲が調査を行う場合、乙は誠意をもって協力するものとする。

2 甲は、前項の調査又は報告により、本事業が適切に実施されていないと認める場合、乙に対し、その改善を指示することができる。

3 乙は、甲から前項の指示を受けた場合、その指示に従わなければならない。

(リスク分担)

第23条 本契約期間中の甲乙のリスク分担は、別紙「甲乙のリスク分担」のとおりとする。ただし、別紙に定める以外の事項については、甲乙協議のうえ決定する。

(損害賠償責任)

第24条 甲及び乙は、相手方が本契約の各条項のいずれかに違反することにより損害を被ったときは、相手方に対し、その賠償を請求することができる。

(第三者に与えた損害)

第25条 乙は、事業の実施に伴い、第三者と紛争が生じ又は第三者に損害を与えた場合、乙の責任と費用負担において、その紛争を解決し又はその損害を賠償しなければならない。

(地震等による損害)

第26条 甲は、地震、火災、風水害、盗難、その他甲の責に帰すことのできない事由によって乙が被った損害については、賠償する責を負わない。

(土地の瑕疵)

第27条 乙は、第2条第2項で甲が使用を認める土地に瑕疵があっても、甲に対し使用料の減免及び損害賠償等の請求をすることができない。

(管轄裁判所)

第28条 本契約から生じる一切の法律関係に基づく非訟・訴訟・調停その他の法的手続きの管轄については、甲の事務所所在地を管轄する大阪地方裁判所又は大阪簡易裁判所を専属の管轄裁判所とする。また、適用法令は日本国内法とする。

(雑則)

第29条 本契約に関し、疑義が生じた場合は、甲乙は誠意をもって協議するものとする。

2 甲乙協議のうえ、必要と認めた場合は、書面により本契約の変更を行うことができる。

3 この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自1通を

保有するものとする。

令和●年●月●日

甲) 公益財団法人大阪府都市整備推進センター

(所在地) 大阪市中央区本町1丁目8番12号

(代表者) 理事長

印

乙) ●●●●

(所在地) ●●●●

(代表者) ●●●●

印

甲乙のリスク分担

リスクの種類	内 容	負担者	
		甲	乙
法令変更	乙が行う整備・管理運営業務に影響のある法令等の変更	協議事項	
第三者賠償	工事・維持補修・管理運営において第三者に損害を与えた場合		○
物価	事業予定者決定後のインフレ、デフレ		○
金利	事業予定者決定後の金利変動		○
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期（※１）		○
資金調達	必要な資金確保		○
事業の中止・延期	甲の責任による中止・延期	○	
	乙の責任による中止・延期（※２）		○
	乙の事業放棄・破たん		○
申請コスト	乙の所有する施設等		○
引継コスト	施設管理運営の引継費用の負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
管理運営費の膨張	甲以外の要因による管理運営費の膨張		○
施設等損傷	河川管理者及び港湾管理者の所有する施設等、機器等の損傷（※３）		○
	乙の所有する施設等、機器等の損傷		○
債務不履行	甲の契約内容の不履行	○	
	乙の事由による業務又は契約内容の不履行		○
性能リスク	甲が要求する業務要求水準の不適合に関するもの		○
損害賠償	施設、機器等の不備による事故（※４）		○
	施設等管理上の瑕疵による事故（※４）		○
警備リスク	乙の警備不備によるもの		○
管理運営リスク	施設、機器等の不備又は施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等に伴う管理運営リスク		○

※１ 自然災害（地震・台風等）等不可抗力への対応は次のとおりとする。

- ・河川敷地を含む周辺地域において、自然災害等が発生し災害対応のため必要と認めた場合（復旧困難な被害を受けた場合を含む）、甲は、乙に対して業務の一部又は全部の停止を命じることがある。なお、その場合、甲はこれに係る一切の補償を行わない。
- ・事業対象区域の上流部には「浮体式防災基地」があるため、乙は、有事の際その機能を損なわないよう十分に留意し、管理運営する施設等に応じた防災計画を作成のうえ、当該計画に基づき防災対策を講じなければならない。

※２ 「協議会」での意見による事業の遅れや、河川管理者及び港湾管理者との協議が整わない場合等の事業の遅れは、乙の責任とする。

※３ 河川管理者及び港湾管理者の所有する施設等及び機器等の管理運営に伴う損傷リスクへの対応は次のとおりとする。

- ・本事業に伴う河川、臨港緑地の基幹的な施設・設備等が損傷した場合、乙の管理運営上の瑕疵がある場合は乙が、それ以外の場合は河川管理者又は港湾管理者がそのリスクを負うものとする。

（注）基幹的な施設・設備等とは、河川施設・臨港緑地施設（護岸、転落防止柵、擁壁、階段、舗装、柵等）及び照明灯、電気設備、水道設備をいう。

※4 施設等及び機器等の不備又は施設管理上の瑕疵等による事故への対応は次のとおりとする。

- ・乙は、リスク に応じた保険（施設賠償保険など）に加入するものとする。
- ・係留を提案する場合は、係留を行う他事業者の船の損傷等について、事前に乙と他事業者の間で取り決めを行っておくこと。