

※令和 7 年 3 月 6 日追記・修正 (P4)

徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業
特定公園施設に関する建設・譲渡契約書（案）

令和 6 年 11 月

山口県周南市

※ 本特定公園施設に関する建設・譲渡契約書（案）は、現時点において想定される特定公園施設の建設・譲渡に関する内容を記載したものであり、設置等予定者が提出した公募設置等計画の内容及び設置等予定者との協議により、必要な範囲で記載内容を修正します。

徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業 特定公園施設に関する建設・譲渡契約書（案）

周南市（以下「市」という。）と、●●、●●、●●及び●●（以下総称して「認定計画提出者」という。）は、特定公園施設の建設及び譲渡に関して、次のとおり特定公園施設に関する建設・譲渡契約書（以下「本契約」という。）を締結する。本契約において別段の定めがある場合を除き、本契約において用いる用語の定義は、本契約において別途定義されているものを除き、市及び認定計画提出者の間で締結された令和●年●月●日付徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業 Park - PFI に関する実施協定書（以下「実施協定」という。）に定められたとおりとする。

（総則）

- 第1条 市及び認定計画提出者は、特定公園施設の建設及び譲渡に関する事項については、本契約のほか、実施協定並びに公募設置等指針等及び公募設置等計画が適用されることを確認する。
- 2 認定計画提出者は、実施協定の規定に従って、特定公園施設を整備して市に譲渡するものとする。
- 3 認定計画提出者は、本契約に基づく認定計画提出者の義務を連帯して履行する責任を負う。

（譲渡の対価）

- 第2条 特定公園施設の譲渡の対価（以下「譲渡対価」という。）は、金●●円（うち消費税及び地方消費税額金●●円）とする。
- 2 前項の規定にかかわらず、譲渡対価は、市及び認定計画提出者で協議のうえ、別紙1の規定に基づき改定することができる。

（譲渡対価の支払）

- 第3条 前条の譲渡対価は、実施協定第69条及び次条に基づき特定公園施設を市に引き渡した後に、認定計画提出者が市に対して譲渡対価（次項に基づく部分払が行われている場合は当該部分払金を控除した金額とする。）の支払を請求した場合に、当該請求を市が受けた日から起算して●日以内に市から認定計画提出者に対して支払う。
- 2 前項の規定にかかわらず、認定計画提出者は、特定公園施設の引渡し前に、別紙2記載の金額を上限に、令和8年度（第2四半期まで）及び令和8年度（年度末まで）について、特定公園施設の出来形部分に相応する譲渡対価相当額の10分の9に相当する額の範囲内について、それぞれ部分払を請求することができる。
- 3 認定計画提出者は、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

形部分の確認を市に請求しなければならない。

- 4 市は、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、認定計画提出者の立会いの上、同項の確認をするための検査を行い、当該確認の結果を認定計画提出者に通知しなければならない。この場合において、市は、必要があると認められるときは、その理由を認定計画提出者に通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。
- 5 前項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、認定計画提出者の負担とする。
- 6 認定計画提出者は、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、市は、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 第 3 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 2 項中「譲渡対価相当額」とあるのは「譲渡対価相当額から既に部分払の対象となった譲渡対価相当額を控除した額」とするものとする。

(指定期間開始前の開業準備業務等の対価の支払い)

第 4 条 市は、指定管理協定書に定める、指定管理に係る準備業務、特定公園施設に係る開業準備業務及び入園ゲートシステム設計業務の対価について、別紙 3 の定めるところに従い支払う。

(特定公園施設の引渡し及び危険負担)

第 5 条 認定計画提出者は、実施協定第 69 条に基づき、特定公園施設引渡予定日において、特定公園施設を市に引き渡し、市に抵当権その他の負担のない完全な所有権を取得させ登記を具備する。

- 2 特定公園施設の市への引渡し前に、不可抗力により特定公園施設が滅失又は毀損したときは、その負担は認定計画提出者に帰する。この場合において、市が本契約を締結した目的が達せられないときは、市は本契約を解除することができる。
- 3 市が所有権取得に関する不動産登記を行う場合において市が要請したときは、認定計画提出者の費用において必要な書類作成その他の協力を行う。

(契約不適合責任)

第 6 条 特定公園施設に関する認定計画提出者の契約不適合責任については、実施協定第 71 条の定めるところによる。

(延滞利息)

第 7 条 市が本契約に基づき行うべき支払いを遅延した場合、未払い額につき延滞日数に応じ、履行期日時点における政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を定める告示（昭和 24 年大蔵省告示第 991 号）に定める遅延利息の率で計算した額の延滞利息を、認定計画提出者に支払う。

(契約の解除)

第 8 条 第 4 条による特定公園施設の引渡し前に理由の如何を問わず実施協定が解除され又は終了した場合、本契約も解除される。

(権利義務の譲渡等)

第9条 認定計画提出者は、市の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本契約上の地位並びに本覚書に基づく権利及び義務を第三者に譲渡し若しくは承継させ、又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならない。

(本契約書の変更)

第10条 本契約は、市及び認定計画提出者の書面での合意がなければ変更することができない。

(協議等)

第11条 本契約又は実施協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、市及び認定計画提出者は誠意をもって協議により解決するものとする。

(準拠法)

第12条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈する。

(裁判管轄)

第13条 本契約に関する紛争については、山口地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

[以下余白]

以上を証するため、本契約2通を作成し、市及び認定計画提出者は、それぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和●年●月●日

市：

山口県周南市岐山通1番1号

周南市長

印

認定計画提出者：

代表法人

構成法人

構成法人

構成法人

別紙 1 譲渡対価の改定方法

① 対象となる費用

対象となる費用は、特定公園施設の譲渡対価のうち「建設工事（直接工事費及び共通費など直接建設業務に必要な経費）」に要する費用のみとする。また、建設工事に伴う一般管理費、各種申請等の業務、施設に関する保険付保、竣工検査・引渡し、什器備品の調達、設置及びその他業務に要する費用は対象外とする。

② 物価変動の指標値

改定する際の物価変動の基準となる指標は、以下の指標とするが、認定計画提出者と必要に応じて協議できるものとする。

種別	使用する指標
建築工事（主に屋内休憩所に係る工事）	一般財団法人建設物価調査会が公表する「建築費指数」における「構造別平均RC」の「広島」の「工事原価」
橋梁工事（主にオーバブリッジに係る工事）	一般財団法人建設物価調査会が公表する「土木工事費指数」における「広島」の「道路橋梁（工事原価）」
土木工事（主に上記以外に係る工事）	一般財団法人建設物価調査会が公表する「土木工事費指数」における「広島」の「公共事業（工事原価）」

③ 改定の計算方法

入札公告日の属する月の指標値と本施設の認定計画提出者が請求した月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。また、建築工事のみが1.5%を超える場合は、建築工事に係る改定を行い土木工事に係る改定は行わない、またその逆も然りとする。

【設計完了日以降（残工事が2ヶ月未満は除く）】

「A」＝提案書に記載された建設費

「A'」＝改定後の建設費

「B」＝入札公告時（月）の建設費指数

「B'」＝認定計画提出者が請求時（月）の建設費指数

・改定後の建設費用「A'」を求めるための計算式は、以下に示すとおりである。

$$A' = A \times (B' / B - 1.5 / 100)$$

※「A」は、出来形額を控除した額とする。

※「A'」に1円未満の端数が生じた場合には切り捨てとする。

別紙 2 譲渡対価に係る各年度の支払の上限額

項目	対象業務	金額
令和 8 年第 2 四半期までに支払う上限	・ 特定公園施設の設計業務	補助金の内示額により市が定めた金額
令和 8 年度末までに支払う上限（令和 9 年 3 月末に支払い）	・ 特定公園施設の解体・撤去業務 ・ 特定公園施設の施工業務 ・ 特定公園施設の工事監理業務 ・ 入園ゲートシステム設計業務 ・ 準備業務	請求の時点における出来形の 90% 以内で補助金の内示額により市が定めた金額（第 1 回で支払済の金額を除く。） ただし、入園ゲートシステム設計業務と準備業務は出来形に応じた金額
令和 9 年度に支払う上限（引き渡し後に支払い）	・ 特定公園施設の解体・撤去業務 ・ 特定公園施設の施工業務 ・ 特定公園施設の工事監理業務 ・ 入園ゲートシステム設計業務 ・ 準備業務	980,362 千円（消費税及び地方消費税を含む。）を限度額として、特定公園施設の整備等費用から令和 8 年度で支払った金額を除いた額

- ※1 特定公園施設の整備にあたって、別添資料 9「解体撤去施設一覧」で示す、飼育関連施設や管理運営施設、虹の架け橋（連絡橋）、舗装等は、特定公園施設の整備に合わせて撤去すること。本市が負担する費用にはこれら撤去費を含んでいる。
- ※2 特定公園施設の整備費用以外にも、指定管理の準備業務費や特定公園施設の開業準備費、入園ゲートシステム設計費を含むこととする。

別紙３ 指定管理に係る準備業務、特定公園施設に係る開業準備業務及び入園ゲートシステム設計業務の対価の支払

１．対価の内訳

２．各年度の支払金額及び支払時期

令和７年度

令和８年度

令和９年度