

笑ふるタウンならは商業施設及び交流施設並びに全体共用施設
の管理に関する基本協定書（案）

笑ふるタウンならは商業施設及び交流施設並びに全体共用施設の管理に関する
基本協定

檜葉町（以下「甲」という。）と一般社団法人ならはみらい（以下「乙」という。）とは、次のとおり、笑ふるタウンならは商業施設及び交流施設並びに全体共用施設の管理に係る基本協定（以下「基本協定」という。）を締結する。

基本協定の対象となる施設は、「商業施設」、「交流施設」及び「全体共用施設」（以下「本件施設」と総称する。）に区分される。それぞれの区分は、別紙１のとおりとする。

第１章 総則

（目的）

第１条 基本協定は、乙が実施する指定管理事業（以下「本事業」という。）に際して、甲と乙が相互に協力し、本件施設を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、本件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、民間事業者たる乙の能力を活用しつつ、地域住民等に対するサービスの効果及び効率を向上させ、もって地域福祉の一層の増進を図ることにあることを確認する。

２ 本件施設の管理にあたり、次に掲げる項目に沿って行うこと。

- （１）公の施設であることを念頭に置き、町民及び施設来訪者の平等な利用を確保し、公平公正な施設の運営に努めること。
- （２）町民及び本件施設来客者の利便性向上に寄与するように常に心がけること。
- （３）本件施設の効率的な維持管理を行い、経費の削減に努めること。また、景観デザインを維持した本件施設の維持管理に努めること。
- （４）本件施設の適切な運営を行い、にぎわい創出に努めること。
- （５）住民サービスの向上に努めること。また、地域との連携を進め、本件施設を地域と融和したものとする。
- （６）近隣住民や組織、事業者と良好な関係を築き、また維持すること。
- （７）関係法令を遵守し、町民及び施設来訪者並びに近隣住民の安全を確保すること。
- （８）商業施設、交流施設及び全体共用施設の一体的運用に努め、にぎわい創出や経費削減における相乗効果を生じさせること。

(公共性の趣旨の尊重)

第3条 乙は、本件施設の設置目的、指定管理者の指定の意義、及び本件施設の管理業務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。

(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基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 基本協定、年度協定及び管理業務仕様で用いる用語の定義は、別紙2のとおりとする。

第2章 本事業の仕様

(管理物件)

第6条 本事業において管理対象となる本件施設の物件（以下「管理物件」という。）は、管理施設と管理備品からなる。管理施設及び管理備品の内容は、別紙3のとおりとする。

2 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。

(指定期間)

第7条 指定開始日は、令和9年4月1日とする。

2 指定期間満了日は、令和12年3月31日とする。

3 指定期間に係る会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(業務範囲)

第8条 本事業における業務範囲は、檜葉町笑ふるタウンならは商業施設条例（平成29年12月14日条例第31号）及び檜葉町笑ふるタウンならは交流施設条例（平成29年12月14日条例第30号）（以下「商業交流ゾーン条例」と総称する。）において、「指定管理者が行う商業施設の管理に関する業務」及び「指定管理者が行う交流施設の管理に関する業務」として規定された次の各号に掲げるものとする。

(1) 管理物件の利用に関する業務

(2) 管理物件の維持管理に関する業務

(3) 本件施設の運営に関する業務

(4) 商業施設に入居する商業テナント（以下「テナント」という。）の支援業務

(5) 自主事業として行う業務

- (6) 地方自治法（昭和22年法律第67号）及び檜葉町公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成17年9月30日条例第7号）の規定により指定管理者が行うこととされている業務
- (7) 地域のコミュニティの構築、活性化及び町内外の交流促進に関する業務
- (8) 前各号に掲げるもののほか、甲又は乙が必要と認める業務

第9条 （削除）

（管理業務仕様）

第10条 第8条各号に掲げる業務の仕様は、基本協定で規定するものを除き、管理業務仕様として定める。

- 2 管理業務仕様は、以下に掲げるとおり本件施設の3施設毎に定め、各々の施設毎の業務の仕様を定める。なお、3施設共通の業務の仕様については、基本協定に規定する。
 - (1) 笑ふるタウンならば商業施設管理業務仕様
 - (2) 笑ふるタウンならば交流施設管理業務仕様
 - (3) 笑ふるタウンならば全体共用施設管理業務仕様
- 3 前項の3施設の管理業務仕様は、各々管理業務仕様書（笑ふるタウンならば商業施設管理業務仕様書、笑ふるタウンならば交流施設管理業務仕様書及び笑ふるタウンならば全体共用施設管理業務仕様書）として書面化し、基本協定書の別紙として扱う。
- 4 管理業務仕様を変更しようとする場合、甲と乙の協議により決定するものとする。
- 5 前項の規定を適用した結果、指定管理料の変更が必要になる場合、前項の協議において指定管理料の変更を決定するものとする。
- 6 管理業務仕様書には、初版と第4項の規定に基づく改版とを区別するための識別子（バージョンインジケータ等）を記載しなければならない。
- 7 管理業務仕様書の改版には、変更履歴を添付しなければならない。

第11条 （削除）

第3章 本事業の実施条件

（乙による本事業の実施条件）

第12条 乙は、基本協定及び管理業務仕様のほか、事業計画及び事業実施体制に従って業務を実施するものとする。

- 2 基本協定、管理業務仕様、事業計画及び事業実施体制の間に矛盾又は齟齬がある場合は、基本協定、管理業務仕様、事業計画、事業実施体制の順にその解釈が優先されるものとする。

(法令順守)

第12条の2 乙は、本事業の実施にあたり、次の各号に掲げる法令等を遵守しなければならない。なお、指定期間中にこれらの法令等に改正があった場合は、改正された内容を遵守すること。

- (1) 檜葉町笑ふるタウンならは商業施設条例（平成29年12月14日規則第30号）
- (2) 檜葉町笑ふるタウンならは交流施設条例（平成29年12月14日規則第31号）
- (3) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (4) 食品衛生法（昭和22年法律第233号）
- (5) 檜葉町公の施設に係る指定管理者の指定手続き等に関する条例（平成17年条例第7号）
- (6) 檜葉町公の施設に係る指定管理者の指定手続き等に関する条例施行規則（平成17年規則第12号）
- (7) 檜葉町笑ふるタウンならは商業施設条例施行規則（平成29年12月14日規則第13号）
- (8) 檜葉町笑ふるタウンならは交流施設条例施行規則（平成30年6月12日規則第9号）
- (9) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (10) 檜葉町個人情報保護条例（平成12年条例第48号）
- (11) 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- (12) 檜葉町財務規則（昭和57年檜葉町規則第11号）
- (13) 工事等の請負契約に係る指名競争入札参加者の資格審査及び指名等に関する要綱（昭和61年檜葉町訓令第1号）
- (14) 本事業の業務遂行に必要となる資格に係る法令（電気事業法、消防法、警備業法等）
- (15) その他関係法令

2 第14条第2項の規定を適用し乙が本事業の一部を第三者に実施させる場合、乙は第三者に対して前項の規定（ただし前各項中「乙」とあるのを「第三者」に読み替えること。）を遵守させなければならない。

(守秘義務等)

第12条の3 乙は、本事業の実施によって知り得た企業秘密、甲の行政事務等で一般に公開されていない事項等の機密情報を外部へ漏らし、又はほかの目的に使用してはならない。また、情報の漏洩、滅失及びき損等の事故の防止その他の機密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。指定期間が満了し、又は指定を

取り消された後においても同様とする。

- 2 乙は、個人情報の保護に関する法律及び檜葉町個人情報保護条例の規定に準拠し、本事業の実施に関して知り得た個人情報の漏洩、滅失及びき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。
- 3 第14条第2項の規定に基づき乙が本事業の一部を第三者に実施させる場合、乙は第三者に対して前各項の規定（ただし前各項中「乙」とあるのを「第三者」に読み替えること。）を遵守させなければならない。

（保険の付保義務）

第12条の4 本事業の実施にあたり、甲は火災保険を付保するものとする。

- 2 本事業の実施にあたり、乙は施設賠償責任保険を付保しなければならない。

第13条 （削除）

（第三者による本事業の実施条件）

第14条 乙は、事前に甲の承認を受けた場合を除いて、本事業の全部を第三者に委託し、または請け負わせてはならない。

- 2 乙が本事業の一部を第三者に実施させる場合、軽微なものを除き、甲の承認を得るものとする。また、すべて乙の責任及び費用において行うものとし、本事業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、乙が負担するものとする。
- 3 前項に規定した第三者は、檜葉町の工事等請負有資格業者名簿に登録されている者であって、工事等の請負契約に係る指名競争入札参加者の資格審査及び指名等に関する要綱に基づく指名競争入札に参加することができるものでなければならない。
- 4 前項の規定にかかわらず、格別な事情がある場合、甲及び乙の協議により、前項の規定を満たさない者であっても、本事業の一部を実施させることができる。

第4章 3 施設共通の管理業務仕様

第1節 管理物件の利用に関する業務（第8条第1号）

（管理物件の利用許可等）

第14条の2 乙は、管理物件の利用を求める者（以下「管理物件の利用者」という。）に対して利用を許可し、管理物件の利用に係る利用料金を自己の収入として徴収することができる。

- 2 前項の利用料金は、各施設に係る条例で定めた利用料を限度として、甲の承認により、乙が定めることができる。

- 3 乙は、あらかじめ甲及び乙の協議で定めた基準により、利用料金の一部または全部を減免することができる。
- 4 管理物件の利用者が以下に掲げる条件に該当する場合、甲及び乙の協議により、乙は管理物件の利用者による管理物件の利用の一部又は全部を制限することができる。
 - (1) 公の秩序又は善良な風俗を乱す恐れがあるとき
 - (2) 管理物件をき損し、又は汚損する恐れがあるとき
 - (3) 本件施設の管理上又は公益上、必要があると認められるとき
 - (4) テナントの営業の妨げになる恐れがあるとき
- 5 第1項に規定に係る手続きについては、各施設に係る条例施行規則に準拠し、各施設に係る条例施行規則に定めた様式を用いること。
- 6 管理物件の利用にあたり、本件施設の電気設備の電気を使用する機器を設置する場合、当該機器の電気使用料については、管理物件の利用者と乙とで協議し、協議者の何れかの負担とすること。また、乙は甲に協議で決定した内容を報告すること。

(管理施設の休館日及び利用時間)

- 第14条の3 管理施設の休館日及び利用時間については、各施設に係る条例に定めるところによるものとする。
- 2 乙は、甲の承認により、臨時に休館日及び利用時間を変更することができる。

第2節 管理物件の維持管理に関する業務（第8条第2号）

(管理備品の管理)

- 第14条の4 乙は、管理備品に対して、檜葉町財務規則（昭和57年檜葉町規則第11号）及び関係例規に基づき、適切に管理（日常点検、法定点検、定期点検、清掃を含む。）すること。
- 2 乙は、管理備品に対して、利用に支障を来さないよう管理を行うとともに、不具合が生じた場合は、遅延なく、その改善が図られるように適切に対処すること。
 - 3 乙は、管理備品に対する管理規定を定め、管理マニュアルに記載すること。

(管理物件の修繕等)

- 第15条 管理施設の大規模修繕については、甲が自己の費用と責任において実施するものとする。
- 2 管理物件の修繕、改造、増築、移設、調達等（以下「修繕等」と総称する。）については、1件につき50万円（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自己の費用と責任において実施するものとし、1件につき50万円（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こと。ただし、指定管理期間終了後の買取等を求めないことを条件に、甲と乙の協議により、乙が執行する場合には、この限りではない。

- 3 「商業施設」の管理物件に対して、1会計年度における修繕等の経費合計が200万円を超える場合には、前項の規定にかかわらず、乙は甲に超過分の負担を申請することができ、甲は当該申請に対して超過分の甲負担の可否を判断するものとする。「交流施設」及び「全体共用施設」も同様とするが、「200万円」の部分それぞれ「50万円」及び「100万円」と読み替えるものとする。
- 4 管理備品が経年劣化し本事業の実施の用に供することができなくなった場合、第2項及び第3項の規定に基づき修繕等を行うこと。
- 5 第2項の規定を適用して乙が管理物件の修繕を行う場合、乙は甲に報告を行うこと。また、乙が管理物件の修繕等(ただし修繕を除く。)を行う場合、乙は甲と協議して、修繕等の実施を判断すること。
- 6 管理物件の修繕等をテナント等の第三者の責任及び負担において実施する場合であっても、乙は第三者の行う修繕等に対して設計図の提供等の支援を行うこと。

第3節 本件施設の運営に関する業務(第8条第3号)

(災害等に対する準備)

第16条 乙は、本件施設の災害等緊急時の避難、誘導、安全確保、必要な通報等について、予め対応計画を策定しなければならない。

- 2 乙は、本事業及び自主事業を遂行するにあたり、防災管理責任者を選任した上で消防計画書を作成し、所轄の消防署に届出を行うとともに、必要な対策を講じなければならない。ただし、テナントが自ら防災管理責任者又は次項に規定する防火管理者を選任した管理物件については、この限りではない。
- 3 乙は、前項の消防計画書の作成にあたり、消防法(昭和23年法律第186号)第8条第1項に規定した資格を有する者のうちから防火管理者を選任し、以下に掲げる業務を行わせること。

(1) 消防計画の策定

(2) 消防計画に基づく消化、通報及び避難訓練の実施

(3) 消防の用に供する設備、消防用水または消火活動上必要な施設の点検及び整備

(4) 火気の使用又は取り扱いに関する監督

(5) 避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理並びに収容人員の管理

(6) 上記に掲げるもののほか、防火管理上必要な業務

(保安警備)

第16条の2 乙は、本件施設及びその周辺の防犯、防火及び防災等に万全を期し、本

件施設の来客者、テナント及び、管理物件の利用者が、安心して本件施設を利用できる環境を確保した保安警備業務を実施すること。

- 2 保安警備業務における乙の責任範囲は、管理物件とする。
- 3 保安警備業務における警備方法として、交流館に設置された機器を用いた機械警備を可とする。
- 4 保安警備業務は、常時管理を原則とする。ただし、第14条各項に定める第三者（警備会社等）における委託又は請負を可とする。
- 5 第1項の規定に基づき保安警備業務を実施するために、乙はテナントが個別に契約する警備会社等とも連携し、効率的な警備に努めること。

（緊急事態の対応）

- 第17条 指定期間中、本事業の実施に関連して事故や災害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、遅延なく、緊急事態発生を旨を報告しなければならない。
- 2 緊急事態が発生した場合、乙は緊急事態に対する原因調査等の対応に協力しなければならない。

（内部監査等）

- 第17条の2 乙は、本事業の実施にあたり、会計年度当初に提出した事業計画書に記載の事業計画に従って、業務を実施していることを監査しなければならない。
- 2 乙は、本事業の実施にあたり、本件施設の来客者、テナント、管理物件の利用者及び甲に対して、問い合わせの収集及び本事業に対する顧客満足度調査を行い、これらを分析して業務改善を行うこと。また、乙は、業務の実施者に対してヒアリングを行い、本事業の課題等を抽出して、業務改善を行うこと。
 - 3 前各項に規定した監査及び業務改善（以下「監査等」という。）は、業務の実施者とは別の者にさせなければならない。
 - 4 監査等の結果については、第22条第1号に規定した事業報告書の「本事業の実施状況に関する事項」及び第22条の3第1号に規定した月次報告書の「当該月の本事業の実施状況に関する事項」として報告しなければならない。
 - 5 第1項の規定を適用した結果、事業計画と実績とに大きな乖離が発生し、本事業として緊急事態であると判断された場合、第17条各項の規定を準用する。この場合において、第17条第2項中「原因調査等の対応に協力しなければならない。」とあるのは、「原因調査及びリカバリ並びに予防策等の業務改善を実施しなければならない。」に読み替えること。
 - 6 前項において緊急事態と判断する条件については、甲と乙とで協議して決定し、管理マニュアルに記載すること。

（事業実施体制における教育、研修等）

第17条の3 本事業が、公の施設の管理という地域住民に対する十分なサービス提供能力の強化が求められる事業であることをふまえ、事業実施体制において、本事業に係る教育、研修等を定期的実施し、事業実施体制のサービス提供機能の強化を計画し、実施しなければならない。

2 前項に規定する教育、研修等の計画については、事業計画として規定し、その実施の効果については事業報告書に記載して報告すること。

(文書等の管理、保存等)

第17条の4 乙が本事業及び自主事業の実施に伴い作成し、又は受領した文書等は、文書管理に関する規定を定め、管理マニュアルに記載すること。当該文書等の指定期間終了後の取り扱いについては、甲の指示に従うこと。

2 管理物件の維持管理に必要となる施設平面図、配線図等の設計成果物については、修繕等の最新の状況を反映したものに更新すること。

(甲と乙とのコミュニケーション)

第17条の5 甲と乙とのコミュニケーションは、以下に掲げたものとして分類する。甲と乙とのコミュニケーションについては、どういった場合にどの分類のコミュニケーションをとるのか、コミュニケーション方法(書面、メール等)をとるのか、どういった様式を用いるか、といったコミュニケーションルールを定め、管理マニュアルに記載すること。

(1) 申請 本事業又は自主事業に係る事項について、乙から甲へ許可を求める行為のこと。また、本事業で提出を求めている書面に対して、乙から甲へ書面の受領を求める行為のこと。申請に対して、甲がこれを承認することで、申請の行為が有効になるものとし、甲がこれを承認しない場合、申請がなかったものとみなす。

(2) 依頼 甲から乙又は乙から甲に対して口頭、メール、書面等で所定の事項を頼む行為(ただし「申請」を除く。)のこと。当該依頼に対する回答は義務とするが、依頼された内容に対する対応の義務については、基本協定に規定されているもののほか、コミュニケーションルールに定めること。

(3) 協定 甲と乙とで本事業に関する基本的な事項を決める行為のこと。協定により決定した事項については、甲又は乙が書面で文章化し甲及び乙がこれを承認することで有効になるものとする。

(4) 協議 甲と乙とで本事業に関する事項を決める行為(ただし「協定」を除く。)のこと。協議により決定した事項については、乙が書面で文章化し甲がこれを承認することで有効になるものとする。

(5) 報告 乙から甲に対して口頭、メール、書面等で事実、経過等を伝える行為のこと。甲は、必要に応じて、報告に対する確認又は説明を求める。

(6) 提出 報告書を提出する場合、「提出」は「報告」と同義とする。甲の承認が

必要な書面を提出する場合、「提出」は「申請」と同義とする。

(7) 指示 甲から乙に対して、基本協定等の規定に基づき、対応をせまる行為のこと。乙は、甲からの指示に対して、基本協定等の規定に基づく対応をしなければならない。

第18条 (削除)

第19条 (削除)

(乙による備品の購入等)

第20条 乙は、甲及び乙の協議により、備品（以下「乙備品」という。）を自己の費用により調達し、本業務の実施のために供することができる。

2 前項を適用する場合、第15条第2項、第3項及び第4項の規定を準用する。この場合において、第15条第2項及び第3項中「管理物件」とあるのは「乙備品」に、第15条第4項中「管理備品」とあるのは「乙備品」に読み替えること。

3 第1項の規定における乙物品は、檜葉町に所有権を有し管理備品とみなす。

4 乙は、前各項に定めるもののほか、乙の任意により備品等を購入または調達し、本業務の実施のために供することができる。この場合の備品等においては、前項の規定を適用しない。

第4節 自主事業として行う業務（第8条第5号）

(自主事業として行う業務)

第20条の2 乙は、本件施設の設置目的に合致し、かつ本事業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、以下に掲げる管理物件を用いた自主事業を実施することができるものとする。

(1) にぎわい創出・地域活性化に資する事業

(2) テナントの販売促進に資する事業

(3) その他指定管理者が必要と認める事業

2 自主事業に係る収入については、自己の収入とすることができる。

3 自動販売機の管理施設への設置による収入等、通常の商慣行上、管理物件の利用に係る利用料金が各施設に係る条例の定めに適合しない場合、乙は第14条の2第1項に規定した利用料金の全部を減免し、その代わりに自主事業として通常の商慣行に適合した管理物件の利用料金を徴収することができる。

4 乙は自主事業を実施する場合、甲に対して自主事業の事業内容及び事業計画が分かる書面を提出し、事前に甲の承認を得なくてはならない。

第5節 地方自治法等の規定により指定管理者が実施する業務（第8条第6号）

（地方自治法第244条の2第10項に規定された実地検査等への対応）

第20条の3 甲は、乙による本事業の実施状況を確認することを目的として、随時、本件施設へ立ち入ることができる。また、甲は、乙に対して本事業の実施状況や業務に係る管理経費等の収支状況等について説明を依頼することができる。

2 乙は、甲から前項の依頼を受けた場合は、合理的な理由がある場合を除いてその依頼に応じなければならない。

3 第1項の規定を適用した結果、第12条第1項の規定に違反していると甲が推定した場合、甲は乙に対して業務改善を指示するものとする。

4 乙は、前項に定める指示を受けた場合、遅延なく、それに応じなければならない。

（地方自治法第244条の2第7項及び檜葉町公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例第5条に規定された事業報告書の提出）

第20条の4 乙は、毎会計年度終了の日から60日以内に、同日の属する会計年度の本業務に関する次の各項に掲げた事項を記載した事業報告書を提出しなければならない。

（1）本事業の実施状況に関する事項（事業計画と実績との比較、事業計画と実績との差異が生じた場合の原因分析とリカバリ及び業務改善、事業計画の変更をした場合の変更理由と変更後の経過、事業計画で予定していなかった新規業務の抽出等、事業計画と対応付けして本業務の実施状況を報告すること。また、本件施設の来客者、テナント、管理物件の利用者及び甲に対する顧客満足度調査や、ヒヤリハット等の自発的な課題抽出を行い、その結果を分析し、今後に向けた本業務の業務改善を報告すること。）

（2）本件施設の利用状況に関する事項（全体共用施設を除く本件施設の月別来客者数、テナント毎の月別来客者数、管理物件の利用者及び利用日時）

（3）管理物件の利用料金を含む管理物件を利用した乙の料金収入の実績

（4）管理経費等の本業務に係る乙の収支状況（収支予算書と実績との比較等、収支予算書と対応付けして収支状況を報告すること。）

（5）乙が本業務又は自主事業として実施するイベントの実施状況に関する事項（イベントの内容及び参加人数、アンケート等の裏付けに基づくイベントの評価及び業務改善等を報告すること。）

（6）その他甲が指示する事項（少なくとも、テナント毎の月別売上及びテナント会の実施状況を報告すること。）

2 前項の規定は、甲が第38条から第40条に基づいて乙に対する指定管理者の指定を取り消した場合にも準用する。この場合において、前項中「毎会計年度終了の日」

とあるのは「指定が取り消された日」に、「同日の属する会計年度の」とあるのは「同日の属する会計年度の開始の日から当該指定を取り消された日までの」に読み替えること。

- 3 甲は、事業報告書の内容について、乙に対して確認又は説明を依頼することができるものとする。乙は、当該依頼に対して誠意をもって対応しなければならない。

(檜葉町公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例第6条に規定された変更の届出)

第20条の5 乙は、檜葉町公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例第6条各号に掲げる事項に変更があつたときは、遅延なく、その事実を証する書面を指定管理者変更届出書に添えて甲に提出し、承認を得なければならない。

第6節 その他の業務（第8条第8号）

(事業計画書等の提出)

第21条 乙は、毎会計年度開始の日（指定開始日を除く。）までに、同日の属する会計年度の事業計画を詳細化し、当該事業計画及び当該事業計画を実施する事業実施体制を記載した事業計画書を甲に提出し、事業計画書について甲の承認を得なければならない。

- 2 前項における詳細化は、週単位又は週単位よりも細かい単位で詳細化されていること。また、前項における事業計画の詳細化には、前会計年度の事業報告書で報告を予定している本業務の業務改善等が反映されていること。
- 3 事業計画を変更しようとする場合（ただし第1項に規定した事業計画の詳細化に伴う変更を除く。）、甲及び乙の協議により決定するものとする。
- 4 前項の規定を適用した結果、指定管理料の変更が必要になる場合、前項の協議において指定管理料の変更を決定するものとする。
- 5 事業計画書には、初版と第1項及び第3項の規定に基づく改版とを区別するための識別子（バージョンインジケータ等）を記載しなければならない。
- 6 事業計画書の改版には、変更履歴を添付しなければならない。
- 7 事業計画書の提出時に、上記会計年度における本事業の着手届もあわせて提出し、甲の承認を得なければならない。着手届は、本件施設の3施設毎に作成して提出すること。

(収支予算書の提出)

第21条の2 乙は、毎会計年度開始の日（指定開始日を除く。）までに、当該会計年度の収支予算書を提出しなければならない。

- 2 第10条第4項、第21条第4項又は第47条第3の規定を適用した結果、指定管

理料の変更をする場合、遅延なく、指定管理料の変更を反映した収支予算書を提出しなければならない。

- 3 第24条に規定した年度協定の締結をもって、前各項の規定により提出された収支予算書は甲に承認されたものとみなす。
- 4 収支予算書には、初版と第1項及び第2項の規定に基づく改版（第1項の規定において初版と同一の収支予算書を提出する場合であっても改版とみなす。）とを区別するための識別子（バージョンインジケータ等）を記載しなければならない。
- 5 収支予算書の改版には、変更履歴を添付しなければならない。

第22条 （削除）

（完了届の提出）

第22条の2 乙は、毎会計年度終了の日に、当該会計年度における本事業が完了したことを示す完了届を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。完了届は、本件施設の3施設毎に作成すること。

（月次報告書の提出）

第22条の3 乙は、毎月、次の各項に掲げた事項を記載した月次報告書を作成し、翌々月の10日までに甲に提出すること。

- （1）当該月の本事業の実施状況に関する事項（事業計画と実績との比較、事業計画と実績との差異が生じた場合の原因分析とリカバリ及び業務改善、事業計画の変更をした場合の変更理由と変更後の経過、事業計画で予定していなかった新規業務の抽出等、事業計画と対応付けして本業務の実施状況を報告すること。また、本件施設の来客者、テナント、管理物件の利用者及び甲からの問い合わせと問い合わせに対する対応を報告すること。）
 - （2）当該月の本件施設の利用状況に関する事項（全体共用施設を除く本件施設の来客者数、テナント毎の来客者数、管理物件の利用者及び利用日時）
 - （3）当該月の管理物件の利用料金を含む管理物件を利用した乙の料金収入の実績
 - （4）乙が本業務又は自主事業として実施するイベントの実施状況に関する事項（イベントの内容及び参加人数、アンケート等の裏付けに基づくイベントの評価及び業務改善等を報告すること。）
 - （5）その他、甲が指示する事項（少なくとも、テナント毎の月別売上及びテナント会の実施状況を報告すること。）
- 2 甲は、月次報告書の内容について、乙に対して確認又は説明を依頼することができるものとする。乙は、当該依頼に対して誠意をもって対応しなければならない。

（予算資料の提出）

第22条の4 乙は、毎会計年度の所定の日に、次会計年度の事業計画と収支予算案を記載した予算資料を提出し、甲の承認を得なければならない。提出日については、甲により本資料を用いて指定管理事業の次会計年度の予算措置を講じることを念頭におき、甲及び乙と協議して決めること。

2 予算資料は、事業計画書及び収支予算書の様式に準じて作成すること。

(緊急事態報告書等の提出)

第22条の5 乙は、第17条第1項の規定を適用した場合、以下に掲げた内容を記載した緊急事態報告書を甲に提出しなければならない。

(1) 緊急事態の内容

(2) 緊急事態の発生日時

(3) 緊急事態の原因

(4) 緊急事態に対して講じた措置（関係者への報告も含む。）

(5) 緊急事態の経過

(6) 緊急事態に対する自己評価（予防策、改善策等も含む。）

2 緊急事態報告書の提出日は、緊急事態が発生した月分の第22条の3第1項に規定した月次報告書の提出日と同日とする。

3 前項の規定にかかわらず、甲からの依頼があれば、緊急事態に関する第1項各号に掲げた内容について、甲への報告に協力すること。

4 甲は、緊急事態報告書の内容について、乙に対して確認又は説明を依頼することができるものとする。乙は、当該依頼に対して誠意をもって対応しなければならない。

5 第1項の規定において、緊急事態の内容が本件施設の滅失、損傷等の事故に係るものである場合、檜葉町財務規則第233条第1項に基づき、乙は、遅延なく、以下に掲げる内容を記載した事故報告書も甲に提出しなければならない。

(1) 公有財産の所在地並びに分類、種別及び名称

(2) 事故発生日時及び発見前後の経過

(3) 滅失、損傷等の原因

(4) 被害の程度及び損害見積額

(5) 応急復旧に要する経費

(6) その他参考となる事項

(管理マニュアルの提出)

第22条の6 乙は、本事業を実施するために必要となる業務ルール、運用フロー等をまとめた管理マニュアルを作成し、甲に報告すること。提出日については、甲及び乙と協議して決めること。

2 管理マニュアルの修正が必要になった場合、管理マニュアルを改版して甲に提出すること。提出日については、甲及び乙と協議して決めること。

- 3 管理マニュアルには、初版と前項の規定に基づく改版とを区別するための識別子（バージョンインジケータ等）を記載しなければならない。
- 4 管理マニュアルの改版には、変更履歴を添付しなければならない。
- 5 甲は、管理マニュアルの内容について、乙に対して確認又は説明を依頼することができるものとする。乙は、当該依頼に対して誠意をもって対応しなければならない。

（自主事業の事業計画書等の提出）

- 第22条の7 第20条の2第4項に規定した書面は、事業計画書の一部としても、事業計画書とは別の書面としてもよい。また、自主事業の一部を事業計画書に記載し、残りを別の書面とすることも可とする。
- 2 自主事業の事業報告については、月次報告書及び事業報告書に記載すること。

（情報提供）

- 第22条の8 甲は、檜葉町情報公開条例（平成12年9月29日条例第47号）に基づく情報公開請求、行政機関からの照会等に対応するために必要となる本事業に関する情報の報告を、乙に依頼することができるものとする。
- 2 乙は、前項の依頼に対して誠意をもって対応しなければならない。

第23条 （削除）

第5章 指定管理料

（年度協定の締結等）

- 第24条 甲は、本事業の実施の対価として、乙に対して会計年度毎に指定管理料を支払う。
- 2 指定期間における全会計年度の指定管理料の総額は、原則、初回の収支予算書に収入として記載された指定管理料の総額を超えてはならない。ただし、格別な理由により指定管理料に係る債務負担行為額が増額できた場合、この限りではない。
 - 3 各会計年度における指定管理料の金額、支払い方法等については、甲と乙とで年度協定を締結してこれを決定するものとする。年度協定として、本件施設の3施設毎に「笑ふるタウンならは商業施設年度協定」、「笑ふるタウンならは交流施設年度協定」及び「笑ふるタウンならは全体共用施設年度協定」を締結する。
 - 4 年度協定は、以下に掲げた日に締結又は再締結する。
 - （1）毎会計年度開始の日
 - （2）第21条の2第2項の規定に基づき乙から収支予算書が提出され、甲及び乙とで年度協定を再締結できると両者が確信した日
 - 5 年度協定の締結及び再締結は、書面により行う。

第25条 (削除)

第26条 (削除)

第27条 (削除)

(指定管理料の減額)

第28条 事業計画において所定の会計年度で実施予定だった業務の一部又は全部が当該会計年度修理の日までに実施できず、収支予算書に計上した当該業務の支出が不要になると甲が推定した場合、甲は乙に対して指定管理料の減額を依頼するものとする。

2 乙は、前項の依頼に対して誠意をもって対応しなければならない。

第6章 損害賠償及び不可抗力

(損害賠償等)

第29条 乙が故意又は過失により管理物件を損傷し、又は滅失した場合、遅滞なく、これを現状に回復し、又はその損傷若しくは滅失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、その全部または一部を免除することができるものとする。

2 甲は、第38条及び第39条の規定に基づく処分により甲に生じた損害に係る費用を、乙に対して求償することができるものとする。

(第三者への賠償)

第30条 本事業の実施において、乙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、その限りではない。

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ものとする。

第31条 (削除)

第32条 (削除)

(不可抗力によって発生した費用負担等)

第33条 不可抗力の発生に起因した甲及び乙の追加費用及び損害賠償費用について

は、甲及び乙の協議により、当該費用の負担者を決定するものとする。

- 2 不可抗力の発生に起因した業務の不実施等の基本協定不履行については、甲及び乙の協議により、免責事項を決定するものとする。
- 3 第28条の規定は、前項の規定により業務の不実施が免責事項となった場合であっても準用する。
- 4 不可抗力の発生に起因して本事業の継続が困難となった場合、甲及び乙の協議により、甲による乙の指定の取り消しを行うことができるものとする。
- 5 前項の規定を適用した場合、第29条2項の規定にかかわらず、甲及び乙の協議により、甲及び乙に生じた損害に係る費用の負担者を決定するものとする。

第34条 (削除)

第7章 指定期間の終了

(本事業の引継ぎ)

第35条 乙は、指定期間の終了に際し、甲または甲が指定するものに対し、本事業に関する以下に掲げた事項の引継ぎを行わなければならない。

- (1) 本事業において、本件施設の来客者、管理物件の利用者、テナント及び甲に対して実施している業務
 - (2) フレッツ光全戸加入プラン及びギガ楽Wi-Fiの契約
 - (3) 共同受電のキーテナントに対する管理物件の電気使用料支払いに関する協定
 - (4) 管理備品
 - (5) 指定期間終了の日をまたいで継続する業務又は自主事業(管理物件の利用者における指定期間終了の日以降の利用、自動販売機のほん設置に関すること等)
 - (6) 管理マニュアル
 - (7) 本件施設に関する各種営業情報(休館日や利用時間を変更している場合の休館日及び利用時間、本件施設の来客数等)及び技術文書(設計図、電気配線図等)
 - (8) そのほか、引継ぎがされないと著しく本件施設の管理業務のサービスレベルが低下するもの
- 2 前項の引継ぎが不十分であると甲が推定した場合、指定期間終了後であっても甲は乙に再引継ぎを依頼することができるものとする。
 - 3 乙は、前項の依頼に対して誠意をもって対応しなければならない。
 - 4 甲は、指定期間の終了に先立ち、乙に対して甲または甲が指定するものによる管理施設の視察を依頼することができるものとする。
 - 5 乙は、甲から前項の依頼を受けた場合は、合理的な理由のある場合を除き、その依頼に応じなければならない。

(原状復帰義務)

第36条 乙は、指定期間終了の日までに、指定開始日を基準として管理物件を原状に回復し、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、甲及び乙の協議により、乙は管理物件の一部又は全部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。

第37条 (削除)

第8章 指定の取り消し等

(甲による指定の取り消し)

第38条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、その指定を取り消し、又は、期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができるものとする。

- (1) 地方自治法第244条の2第11項の規定に該当するとき。
- (2) 檜葉町笑ふるタウンならは商業施設条例第15条各号のいずれかに該当するとき。
- (3) 檜葉町笑ふるタウンならは交流施設条例第14条各号のいずれかに該当するとき。
- (4) 業務に際し不正行為があったとき。
- (5) 甲に対し虚偽の報告をし、または正当な理由なく報告等を拒んだとき。
- (6) 乙が基本協定内容を履行せず、またはこれらに違反したとき。
- (7) 自らの責めに帰すべき事由により乙から基本協定締結の解除の申出があったとき。
- (8) その他、甲が必要と認めるとき。

2 甲は、前項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、次の事項について乙と協議を行わなければならない。

- (1) 指定取り消しの理由
- (2) 指定取り消しの要否
- (3) 乙による改善策の提示と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項の規定により指定を取り消し、または期間を定めて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、増加費用等が生じても、甲はその賠償の責めを負わない。

(乙による指定の取り消しの申出)

第39条 乙は次のいずれかに該当する場合、甲に対して指定の取り消しを申し出るこ

とができるものとする。

- (1) 甲が協定内容を履行せず、またはこれらに違反したとき
- (2) 甲の責めに帰すべき事由により乙が損害または損失を被ったとき
- (3) その他、乙が必要と認めるとき

2 甲は、前項の申出を受けた場合、乙との協議を経てその処置を決定するものとする。

第40条 (削除)

(指定期間終了時の取扱い)

第41条 第35条及び第36条の規定は、第38条から第40条の規定により指定期間が終了した場合に、これを準用する。ただし、甲乙が合意した場合にはこの限りではない。

第9章 リスクと責任分担

(リスクと責任分担)

第41条の2 本事業において発生し得るリスク(本事業に追加費用がするものに限る。損害賠償については第6章の規定を参照のこと。)とリスク発生時における責任分担は、別紙4のとおりとする。ただし、別紙4に記載のないリスクが発生した場合の責任分担については、甲及び乙の協議により決定するものとする。

2 別紙4において、責任分担を甲としているリスクについては、リスク発生時に甲の責任及び費用により対処するか、又は、指定管理料を変更し乙の責任及び費用により対処するものとする。

3 別紙4において、責任分担を乙としているリスクについては、リスク発生時に乙の責任及び費用により、対処するものとする。

4 別紙4において、責任分担を協議としているリスクについては、リスク発生時に甲及び乙の協議により甲又は乙の分担を決定し、責任分担した者の責任及び費用により、対処するものとする。

5 別紙4において、分担を乙又は協議としているリスクについては、収支予算書において当該リスク発生時の対処として見積もった費用を明示しなければならない。

6 前項に規定したリスクが発生しないことを甲が推定した場合、前項に規定した費用が不要になるものとして、甲は乙に対して指定管理料の減額を依頼する。

7 乙は、前項の依頼に対して誠意をもって対応しなければならない。

第10章 その他

(電気保安)

第42条 乙は、指定期間の間、管理物件に関して、電気事業法に定める自家用電気工

作物を設置する者の責務である電気事業法第39条第1項における電気設備の技術基準への適合維持に関する義務を負うものとする。

- 2 乙は、選任する電気主任技術者に職務を誠実に行なわせるものとする。
- 3 乙は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するに当たり、電気主任技術者として選任する者の意見を尊重するものとする。
- 4 自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者は、電気主任技術者として選任された者がその保安のためにする指示に従うものとする。
- 5 甲は、乙が自家用電気工作物の維持及び運用に関する保安を確保するため、本件施設の修繕等を必要とする場合、その実施について協力するものとする。

（防災調整池の多目的利用）

第42条の2 甲及び乙は、管理物件に含まれる1号防災調整池の多目的利用のための協定を締結するものとする。

- 2 乙は、上記協定に基づき、1号防災調整池を多目的利用することができる。

（権利・義務の譲渡の禁止）

第43条 乙は、基本協定によって生ずる権利または義務を第三者に譲渡し、または継承させてはならない。ただし、事前に甲の承諾を受けた場合はこの限りでない。

第44条 （削除）

第45条 （削除）

（言語及び計量単位）

第46条 （削除）

- 2 基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 基本協定の履行に関して、甲乙間で用いる計量単位は、基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。

（基本協定の変更）

第47条 本事業の管理業務仕様を変更する事情又は特別な事情が生じたときは、甲と乙の協議の上、基本協定の規定を変更することができるものとする。

- 2 前項の規定を適用した場合における基本協定の再締結は、書面により行う。
- 3 前項の規定を適用した結果、指定管理料の変更が必要になる場合、前項の協議において指定管理料の変更を決定するものとする。
- 4 基本協定書には、初版と第1項の規定に基づく改版とを区別するための識別子（バージョンインジケータ等）を記載しなければならない。

5 基本協定書の改版には、変更履歴を添付しなければならない。

第48条 (削除)

(疑義についての協議)

第49条 基本協定の規定の解釈について疑義を生じたときまたは基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。

附則

第1条 基本協定は指定開始日に締結され、同日から適用される。

第2条 前条の規定を適用し基本協定が締結された場合、基本協定書に添付した管理業務仕様書、実施計画書、事業実施体制書及び収支予算書についても、甲及び乙がそれらの内容に合意したものとみなして、乙は基本協定第12条の規定に従い本事業を開始すること。

第3条 前条における基本協定書、管理業務仕様書、実施計画書、事業実施体制書及び収支予算書については、本事業の公募における実施要領に従い、乙が作成すること。

基本協定を証するため、本書を2通作成し、甲及び乙がそれぞれ1通を保有する。

令和9年4月1日

甲 福島県双葉郡檜葉町大字北田字鐘突堂5番地の6
檜葉町長 松本 幸英

乙 乙の住所

乙の名称

代表〇〇 〇〇 〇〇

別紙1 「商業施設」「交流施設」「全体共用施設」の区分について

図2の赤枠内が「商業施設」、図2の青枠内が「交流施設」、図1の緑枠内（防災調整池）及び図2の緑枠内（商業・交流ゾーン）が「全体共用施設」（ただし赤枠内及び青枠内を除く。）である。詳細な区分けについては下表参照。

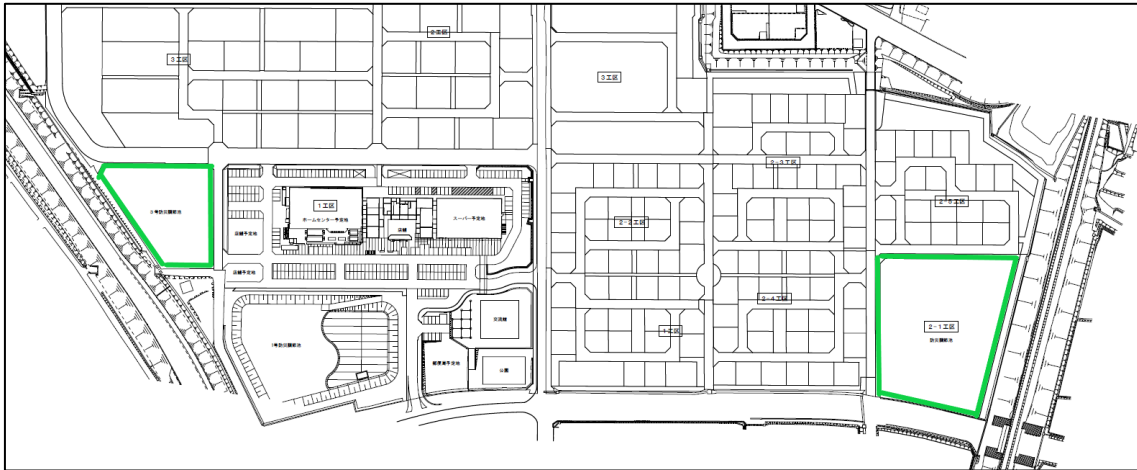


図1 笑ふるタウンならはの防災調整池及び商業・交流ゾーンの位置関係を示す図

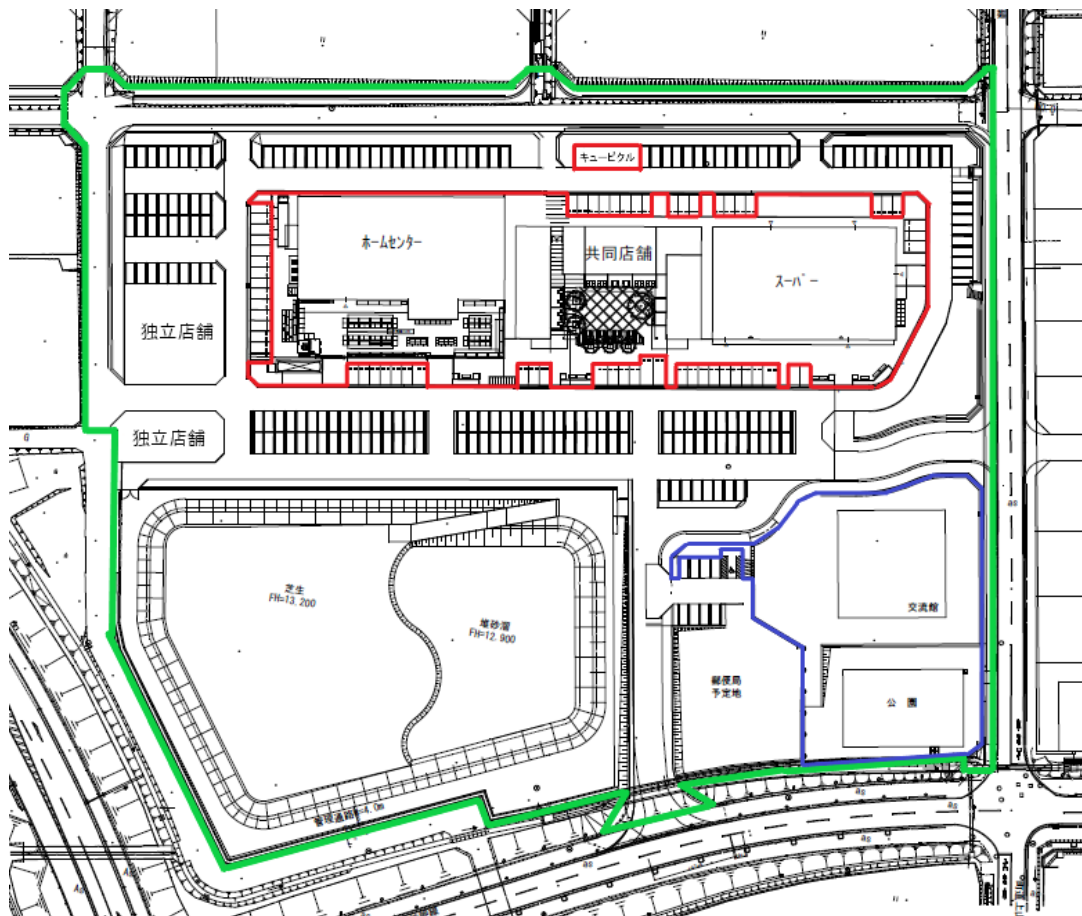


図2 笑ふるタウンならはの商業・交流ゾーン拡大図

区分	主な施設
商業施設	スーパー棟、共同店舗棟、ホームセンター棟、3棟周囲の外構、 ※スーパー棟、共同店舗棟、ホームセンター棟のうち、テナントとの契約部分内に設けられたテナント側に管理責任のある設備・什器については、本件施設の管理業務対象外
	キュービクル、太陽光発電施設（商業施設建屋の屋根及び調整池に設置されるもの）、キュービクルー商業施設間の送電線、キュービクルー交流施設間の送電線、キュービクルー太陽光発電施設間の送電線
交流施設	交流館、公園、太陽光発電施設（交流施設建屋の屋根に設置されるもの）、EV 充電設備
全体共用施設	駐車場、防災調整池、商業・交流ゾーンの外構、看板、下水道 ※看板は、町が設置したものを対象とし、テナントが独自設置したものは除く。 ※防災調整池に設置された太陽光発電施設は「商業施設」の区分に含める。
	郵便局予定地（郵便局建設前）
対象外	郵便局（郵便局建設後）、独立店舗（図 2 において独立店舗と図示されている箇所） ※本件施設の運営において、独立店舗とテナント各店との間に集客施策について連携することの合意がある場合、独立店舗の集客施策の支援は「商業施設」の区分に含める。 ※独立店舗の下水道の管理は「全体共用施設」の区分に含める。

別紙2 用語の定義

- (1) 「指定管理事業」とは、指定管理者が実施する公の施設の管理に係る事業のことをいう。基本協定においては、「本事業」と省略する。
- (2) 「自主事業」とは、指定管理者が自己の責任と費用において、本件施設を利用して自主的に実施する事業のことをいう。
- (3) 「指定期間」とは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第二百四十四条の二第五項に規定された、指定管理者の指定を行うときに定めた期間のことをいう。
- (4) 「指定開始日」とは、指定期間の開始日のことをいう。
- (5) 「指定期間満了日」とは、指定の取り消しがなく、指定期間を満了した場合の指定期間の終了日のことをいう。
- (6) 「指定管理料」とは、行政から指定管理者に対して支払われる公の施設の管理に係る委託費のことをいう。
- (7) 「基本協定書」とは、基本協定の規定内容が記載された書面のことをいう。
- (8) 「笑ふるタウンならは商業施設年度協定書」とは、笑ふるタウンならは商業施設年度協定の規定内容が記載された書面のことをいう。
- (9) 「笑ふるタウンならは交流施設年度協定書」とは、笑ふるタウンならは交流施設年度協定の規定内容が記載された書面のことをいう。
- (10) 「笑ふるタウンならは全体共用施設年度協定書」とは、笑ふるタウンならは全体共用施設年度協定の規定内容が記載された書面のことをいう。
- (11) 「年度協定書」とは、「笑ふるタウンならは商業施設年度協定書」、「笑ふるタウンならは交流施設年度協定書」及び「笑ふるタウンならは全体共用施設年度協定書」の総称のことをいう。
- (12) 「管理業務仕様書」とは、笑ふるタウンならは商業施設管理業務仕様書、笑ふるタウンならは交流施設管理業務仕様書及び笑ふるタウンならは全体共用施設管理業務仕様書の総称のことをいう。
- (13) 「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、疫病の感染拡大等）人災（戦争、テロ、暴動等）、法令変更、及びその他甲および乙の責めに帰すことができない事由をいう。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。
- (14) 「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定を言う。
- (15) 「大規模修繕」とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年度版）の記載に準ずる。）。
- (16) 「初版」とは、基本協定の締結時に、基本協定とあわせて甲と乙とで合意し

た書面のことをいう。

(17) 「改版」とは、初版から修正等が行われた書面のことをいう。

(18) 「本件施設」とは、商業施設、交流施設及び全体共用施設の総称のことをいう。

(19) 「管理物件」とは、本件施設のなかで、テナントが管理する施設及び備品を除いた、指定管理者の管理する施設及び備品のことをいう。

(20) 「管理施設」とは、管理物件のなかで、施設に該当するもののことをいう。

(21) 「管理備品」とは、管理物件のなかで、備品に該当するもののことをいう。

別紙3 管理施設及び管理備品

【「商業施設」に属する管理施設】

※スーパー棟、共同店舗棟、ホームセンター棟のうち、テナントとの契約部分に設置されテナント側に管理責任のある設備・什器等については、指定管理の対象外

(1) スーパー棟

ア 所在地

福島県双葉郡檜葉町大字北田字中満256番地

イ 構造・規模

鉄骨造 地上1階

建築面積 1,233.82 m²

延床面積 1,124.52 m²

ウ 主要施設

階 層	室 名	数 (室数)	備 考
1 階	売場	1	テナントとの契約部分
	風除室	2	テナントとの契約部分
	男性用WC	1	従業員用1 テナントとの契約部分
	女性用WC	1	従業員用1 テナントとの契約部分
	みんなのトイレ	1	テナントとの契約部分
	カットフルーツ室	1	テナントとの契約部分
	青果作業室	1	テナントとの契約部分
	蘇生室	1	テナントとの契約部分
	更衣室	2	テナントとの契約部分
	事務室	1	テナントとの契約部分
	休憩室	1	テナントとの契約部分
	日配冷蔵庫	1	テナントとの契約部分
	鮮魚作業室	1	テナントとの契約部分
	鮮魚冷蔵庫	1	テナントとの契約部分
	刺身作業室	1	テナントとの契約部分
	バックヤード	1	テナントとの契約部分
	精肉作業室	1	テナントとの契約部分
	精肉冷蔵庫	1	テナントとの契約部分
	精肉冷凍庫	1	テナントとの契約部分

	総菜冷凍庫	1	テナントとの契約部分
	寿司作業室	1	テナントとの契約部分
	総菜作業室	1	テナントとの契約部分
	総菜作業室	1	テナントとの契約部分
	イートインスペース	1	テナントとの契約部分

エ 付帯施設

駐輪場、喫煙スペース、軒下通路、舗装区画、植栽帯

(2) 共同店舗棟

ア 所在地

福島県双葉郡檜葉町大字北田字中満 2 5 6 番地

イ 構造・規模

鉄骨造 地上 1 階

建築面積 1,063.69 m²

延床面積 927.72 m²

ウ 主要施設

階 層	室 名	数 (室数)	備 考
1 階	カフェ入居スペース	1	テナントとの契約部分
	クリーニング入居スペース	1	テナントとの契約部分
	飲食店入居スペース	3	テナントとの契約部分
	理容店入居スペース	1	テナントとの契約部分
	ベーカリー入居スペース	1	テナントとの契約部分
	男性用WC	1	
	女性用WC	1	
	フリースペース	1	テーブル・椅子あり
	A T M自販機スペース	1	
	共同倉庫	1	
	共同ゴミ置場	1	
	共同物干し場	1	
	廊下	1	
	中央広場	1	テーブル・パラソル・椅子あり

エ 付帯施設

駐輪場、喫煙スペース、軒下通路、舗装区画、植栽帯

(3) ホームセンター棟

ア 所在地

福島県双葉郡檜葉町大字北田字中満 2 5 6 番地

イ 構造・規模

鉄骨造 地上 1 階

建築面積 1,260.09 m²

延床面積 1,260.09 m²

ウ 主要施設

階 層	室 名	数 (室数)	備 考
1 階	屋内売場	1	テナントとの契約部分
	外売場	1	テナントとの契約部分
	風除室	1	テナントとの契約部分
	男性用WC	1	テナントとの契約部分
	女性用WC	1	テナントとの契約部分
	事務室	1	テナントとの契約部分
	バックヤード	1	テナントとの契約部分
	夜間倉庫	1	ゴミ置場含む テナントとの契約部分
	ストックヤード	1	テナントとの契約部分
	灯油売場	1	テナントとの契約部分
	灯油タンク	1	テナントとの契約部分

エ 付帯施設

舗装区画、植栽帯

(4) キュービクル

ア 所在地

福島県双葉郡檜葉町大字北田字中満 2 5 6 番地

イ 構造・規模

鉄骨造 地上 1 階

建築面積 100.74 m²

延床面積 100.74 m²

ウ 主要施設

階 層	内 容	数	備 考
1 階	受電設備一式	1	

エ 付帯施設

太陽光発電施設（商業施設屋根及び防災調整池に設置されるもの）、キュービクルと商業施設・交流館・太陽光発電施設等の間の電気配線・自営線

【「商業施設」に属する管理備品】

備品名	品名（型番等）	数量
アーバンポケット 60 一般ゴミ用	DS-236-160-3	2
分別ラベルA もえるゴミ	DS-247-010-2	2
アーバンポケット 60 一般ゴミ用	DS-236-160-3	2
分別ラベルA もえないゴミ	DS-247-011-3	2
アーバンポケット 60 一般ゴミ用	DS-236-160-3	2
分別ラベルA プラスチック	DS-247-007-8	2
アーバンポケット 60 かん・びん用	DS-236-360-3	2
分別ラベルA あきかん	DS-247-001-7	2
アーバンポケット 60 かん・びん用	DS-236-360-3	2
分別ラベルA あきびん	DS-247-005-1	2
アーバンポケット 60 かん・びん用	DS-236-360-3	2
分別ラベルA ペットボトル	DS-247-006-5	2
ティアール分別ドーム 65 もえるゴミ	DS-249-012-2	1
ティアール分別ドーム 65 もえるゴミ	DS-249-012-2	1
分別ラベルA プラスチック	DS-247-007-8	1
ティアール分別ドーム 65 もえないゴミ	DS-249-023-3	1
ティアール分別ドーム 65 空き缶	DS-249-031-7	1
ティアール分別ドーム 65 空き瓶	DS-249-032-1	1
ティアール分別ドーム 65 ペットボトル	DS-249-041-5	1
自動体外式除細動器	AED-3100	1
バッテリーパック	SB-310V	1
使い捨てパッド	P-740	1
AED ミニスタンド型収納ケース	YZ-040H2	1

サンレノテーブル 100	MZ-593-110-4	18
マーケットアンブレラ PA-8	MZ-592-010-8	15
パラソルベース 1005	MZ-651-330-0	15
クリーンロッカー	CLK-74	1
パンフレットスタンド	ZR-PS63NN	2
ラスティパレット	KB-5C	5
スチール中棚	RS-5	5
ベンチ	EX-13910WM	8
サインキューブトール 進入禁止 両面表示	864-432	1
パイルアップスタンド 歩行者用通路 片面表示	PS-6S	2
サインスタンド RP アイドリングストップ 片面表示	336013	2
サンレノサイドチェア	MZ-593-100-4	72
サークルベンチ	EX-13920WM	6

【「交流施設」に属する管理施設】

(5) 交流館

ア 所在地

福島県双葉郡楡葉町大字北田字中満 2 5 6 番地 2

イ 構造・規模

鉄骨造（一部木造） 地上 2 階

建築面積 960.19 m²

延床面積 884.14 m²

ウ 主要施設

階 層	室 名	数 (室数)	備 考
1 階 642.89 m ²	みんなのリビング	1	キッズコーナーを含む。
	多目的室	2	
	事務室	1	
	和室	1	
	風除室	3	
	調理室	1	
	掃除室	1	
	エレベーター	1	
	応接室	1	
	給湯室	1	

	書庫	1	
	更衣室	2	
	男性用WC	1	
	女性用WC	1	
	多目的WC	1	
	倉庫	2	
	授乳室	1	
	階段	1	
2 階 242.24 m ²	テラス	1	屋外のため、延床面積にはふくめない。
	和室	1	
	ロビー	1	
	サウンドルーム	1	
	バンドルーム	1	
	倉庫	1	
	エレベーター	1	
	男性用WC	1	
	女性用WC	1	
	吹抜け	1	
	階段	1	

エ 付帯施設

公園、舗装区画、舗装未区域、植栽帯、パーゴラ、太陽光発電施設（交流施設屋根に設置されるもの）、EV 充電設備

【「交流施設」に属する管理備品】

特になし

【「全体共用施設」に属する管理施設】

（６）商業・交流ゾーン（「商業施設」及び「交流施設」を除く。）

ア 所在地

福島県双葉郡檜葉町大字北田字中満 2 5 6 番地

イ 構造・規模

商業・交流ゾーンのうち、商業施設、交流館、独立店舗（建設後）に含まれない部分

ウ 主要施設

階 層	内 容	備 考
1 階	駐車場	
	1号防災調整池	
	郵便局建設予定地	郵便局建設後は対象外
	看板	テナントが独自設置した看板は対象外

エ 付帯施設

舗装区画、舗装未区域、植栽帯

(7) 防災調整池（町道中満天神岬線と JR 常磐線の交差点近傍）

ア 所在地

福島県双葉郡檜葉町大字北田字上山根 2 8 4 番地 1 号

イ 構造・規模

防災調整池

ウ 主要施設

階 層	内 容	備 考
1 階	防災調整池	防災調整池に設置した太陽光発電施設は、キュービクルの付帯施設とする。

エ 付帯施設

立ち入り防止柵

(6) 3号防災調整池（商業・交流ゾーンと国道6号線の間）

ア 所在地

福島県双葉郡檜葉町大字北田字中満 2 3 7 番地

イ 構造・規模

防災調整池

ウ 主要施設

階 層	内 容	備 考
1 階	防災調整池	防災調整池に設置した太陽光発電施設は、キュービクルの付帯施設とする。

エ 付帯施設

立ち入り防止柵

【「全体共用」に属する管理備品】

特になし

別紙4 リスク及び責任分担表

※乙が本事業の一部を第三者に実施させる場合、リスクの内容中「乙」を「乙及び第三者」に読み替えること。

リスクの種類	リスクの内容	責任分担		
		甲	乙	協議
物価及び人件費の変動	左記による追加費用であって、乙の企業努力をもってしても吸収できないもの			○
	上記以外のもの		○	
乙の資金調達	金利上昇による資金調達費のための追加費用		○	
	指定管理料の支払い遅延により発生した乙の追加費用（立て替え分の利子等）	○		
法令等変更	左記による収支予算書の支出の増加分であって、乙の企業努力をもってしても吸収できないもの			○
	上記以外のもの		○	
税制変更	消費税等の増税による追加費用		○	
許認可、資格等	甲が取得すべき許認可、資格等が取得、更新等できないことによる追加費用	○		
	乙が取得すべき許認可、資格等が取得、更新等できないことによる追加費用		○	
事業計画の変更	左記による追加費用であって、乙の企業努力をもってしても吸収できないもの			○
本件施設の損傷（甲又は乙の故意又は過失）	甲の故意又は過失による原状復帰のための追加費用	○		
	乙の故意又は過失による原状復帰のための追加費用		○	
本件施設の損傷（上記以外） ※第15条第2項を参照のこと。	50万円以上かかる修繕等の追加費用	○		
	50万円未満かかるものであって1会計年度の合計が200万以下の分の修繕等の追加費用		○	
	50万円未満かかるものであって1会計年度の合計が200万超過分の修繕等の追加費用	○		
本件施設の一部又は全部の停止	本件施設の一部又は全部の停止に伴う広報費、警備員費等の追加費用		○	
本事業の引継ぎ	指定管理者が乙以外の者に変更した場合における引継ぎにかかる追加費用		○	

事業実施体制の 維持、補強等	事業実施体制に欠員が生じた場合や本事業に 遅延等が生じた場合に人員補強、教育等にか かる追加費用		○	
-------------------	--	--	---	--