

横浜市瀬谷区総合庁舎及びニツ橋公園整備事業  
特定事業仮契約書(案)

平成 19 年 5 月 8 日

横浜市



# 横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業

## 特定事業仮契約書（案）

1. 横浜市（以下「甲」という。）は、瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園を再整備することとした。
2. 甲は横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業の実施にあたり、「民間資金等の活用による公共施設の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「P F I 法」という。）」の趣旨にのっとり、総合庁舎及び公園の整備及び総合庁舎の維持管理、運営からなる事業を民間事業者に対して一体の事業として発注及び委託することにした。
3. 甲は、上記事業の入札説明書等に従い入札を実施し、最も優れた提案を行った民間事業者グループ〔グループ名称〕を落札者として決定し、当該民間事業者グループは、入札説明書等に従い本事業を実施するために甲と平成●年●月●日付の基本協定書（以下「基本協定書」という。）を締結し、これに基づき〔S P C 名称（以下「乙」という。）〕を設立した。
4. 甲と乙は、基本協定書の規定に基づき、この特定事業仮契約を締結する。
  1. 事業名 横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業
  2. 事業の場所 [ ]
  3. 契約期間 自 平成●年●月●日  
至 平成 38 年 3 月末日
  4. 契約金額 金●円  
(うち消費税及び地方消費税の額 金●円)  
(設計・建設費の対価に対する金利分（割賦金利） ●円（非課税）)
  5. 契約保証金 免除
  6. 支払条件 以下の条項に記載のとおり

上記事業（以下「本事業」という。）について、甲と乙とは、各々対等な立場における合意に基づいて、次の条項によって公正な事業契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

なお、この仮契約について P F I 法第 9 条及び横浜市議会の議決に付すべき契約に関する条例（昭和 39 年 3 月横浜市条例第 5 号）第 2 条に規定する議決を得、かつ地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 6 項の規定に基づき、乙が公会堂の指定管理者として指定されたときは、これを本契約とみなすものとする。

議会の議決が得られなかったときは、本契約は無効となり、甲及び乙が本事業の準備に関して既に支払った費用は各自の負担となる。

本契約の証として、本書 2 通を作成し、当事者記名押印の上、各自 1 通を保有する。

平成●年●月●日

甲：住所 横浜市中区港町1丁目1番地  
氏名 横浜市長

乙：住所  
氏名

## 目 次

第1章 総則	1
第1条 (目的及び解釈)	1
第2条 (公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	1
第3条 (定義)	1
第4条 (事業の場所)	5
第5条 (事業日程)	5
第6条 (本事業の概要)	5
第7条 (事業の留意点)	5
第8条 (乙の資金調達)	5
第9条 (許認可及び届出等)	6
第10条 (契約履行の保証)	6
第2章 設計	6
第11条 (建設施設の設計)	7
第12条 (事前調査)	7
第13条 (許認可等の行政手続)	7
第14条 (日影への配慮)	7
第15条 (利用予定者との協議)	7
第16条 (設計及び事前調査の第三者による実施)	8
第17条 (基本設計の完了)	8
第18条 (実施設計の完了)	8
第19条 (設計の変更)	9
第20条 (設計モニタリング)	9
第3章 本件土地の使用貸借	10
第21条 (使用目的)	10
第22条 (使用期間)	10
第23条 (使用料)	10
第24条 (権利の譲渡等の禁止)	10
第25条 (使用上の制限)	10
第4章 建設	11
第1節 総則	11
第26条 (建設施設の建設)	11
第27条 (建設工事の第三者による実施)	11
第28条 (乙の責任)	11
第29条 (建設期間中の保険)	11
第30条 (施工計画書等)	12

第31条	(工事監理の第三者による実施)	12
第32条	(工事監理者)	12
第33条	(施工条件の変更等)	12
第34条	(建設施設の建設工事に伴う近隣対策)	13
第35条	(什器備品の整備)	13
第36条	(備品の搬入)	14
第37条	(建設モニタリング)	14
第2節	検査・確認	14
第38条	(工事の実施状況に関する報告)	14
第39条	(工事内容の確認及び建設現場立会い等)	14
第40条	(乙による完工検査)	15
第41条	(シックハウスへの対応)	15
第42条	(甲による中間検査等)	15
第43条	(甲による完工確認)	16
第44条	(維持管理及び運營業務の体制の整備)	16
第45条	(維持管理及び運營業務の実施体制の確認)	17
第46条	(建設工事完工確認書)	17
第3節	工期の変更	17
第47条	(工期の変更)	17
第48条	(工事の中止)	18
第49条	(工期変更の場合の費用負担)	18
第4節	損害の発生	18
第50条	(第三者に対する損害)	18
第51条	(建設施設への損害)	19
第5節	解体施設の解体及び撤去	19
第52条	(解体施設の解体及び撤去)	19
第53条	(解体及び撤去工事の実施)	19
第54条	(解体及び撤去工事条件の変更等)	19
第55条	(工事内容の確認及び建設現場立会い等)	20
第56条	(解体及び撤去工事の完了)	20
第6節	引渡し	20
第57条	(本施設の引渡し)	20
第58条	(引渡しの遅延)	20
第59条	(瑕疵担保責任)	21
第7節	公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の施設提供	22
第60条	(公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の施設提供)	22
第5章	本施設の維持管理・運営	22
第1節	総則	22

第61条	(指定管理者による管理等)	22
第62条	(指定管理者の指定の取消し等)	22
第63条	(甲による指定の取消し)	23
第64条	(乙による指定の取消しの申出)	23
第65条	(不可抗力による指定の取消し)	24
第66条	(指定の取消しの場合の本契約の取扱い)	24
第67条	(緊急時の甲の使用等)	24
第68条	(仕様書)	24
第69条	(業務計画書の提出)	25
第70条	(業務体制)	25
第71条	(従事職員名簿の提出等)	25
第72条	(第三者による実施)	26
第73条	(消耗品)	26
第74条	(光熱水費)	26
第75条	(近隣対策)	26
第76条	(管理員室)	26
第77条	(保険加入)	26
第2節	維持管理業務	27
第78条	(維持管理業務の実施)	27
第79条	(維持管理業務開始の遅延)	27
第80条	(備品の管理等)	27
第81条	(使用料徴収事務)	27
第82条	(異常部分の発見、対処)	28
第83条	(庁舎施設の修繕)	28
第84条	(修繕計画書)	28
第85条	(大規模修繕の実施)	29
第86条	(大規模修繕に関する甲の説明要求等)	29
第87条	(大規模修繕に関する乙による完工検査)	29
第88条	(大規模修繕に関する甲による完工確認)	30
第89条	(大規模修繕に関する瑕疵担保責任)	30
第90条	(防災計画の策定)	31
第3節	運営業務	31
第91条	(公会堂運営業務の実施)	31
第92条	(公会堂貸出業務等)	31
第93条	(利用料金等の徴収)	31
第94条	(利用料金等の設定)	32
第95条	(利用料金等の改定)	32
第96条	(附属設備の貸出)	32
第97条	(公会堂運営業務の開始の遅延)	32

第98条	(業務の停止)	32
第99条	(食堂及び売店運營業務)	33
第100条	(独立採算)	33
第101条	(食堂及び売店運營業務の実施場所)	33
第102条	(食堂及び売店運營業務の開始の遅延)	33
第103条	(業務の停止)	33
第4節	付帯事業	34
第104条	(付帯事業の実施)	34
第105条	(独立採算業務)	34
第106条	(付帯事業の実施場所)	34
第107条	(付帯事業の開始の遅延)	34
第108条	(業務の停止)	35
第5節	業務報告及びモニタリング	35
第109条	(業務報告書)	35
第110条	(モニタリングの実施)	35
第111条	(維持管理・運営期間における第三者に対する損害)	36
第6章	サービスの対価の支払	36
第112条	(サービスの対価の支払)	36
第113条	(サービスの対価の改定)	37
第114条	(サービスの対価の減額等)	37
第115条	(サービスの対価の返還)	37
第7章	契約の終了	37
第116条	(契約期間)	37
第117条	(契約満了時の検査)	38
第118条	(甲の事由による解除)	38
第119条	(乙の債務不履行等による解除)	38
第120条	(甲の債務不履行による解除等)	39
第121条	(法令の変更及び不可抗力)	39
第122条	(引渡前の解除の効力)	40
第123条	(引渡後の解除の効力)	40
第124条	(違約金等)	41
第125条	(保全義務)	42
第126条	(関係書類の引渡し等)	42
第8章	雑則	42
第127条	(公租公課の負担)	42
第128条	(協議)	42
第129条	(融資団との協議)	43



第130条	(経営状況の報告)	43
第131条	(守秘義務)	43
第132条	(情報管理)	43
第133条	(著作権の帰属等)	44
第134条	(著作権等の利用等)	44
第135条	(著作権等の譲渡禁止)	44
第136条	(著作権の侵害防止)	44
第137条	(工業所有権)	45
第138条	(株式等の発行制限)	45
第139条	(権利等の譲渡制限)	45
第140条	(乙の兼業禁止)	45
第141条	(遅延利息)	45
第142条	(管轄裁判所)	45
第143条	(疑義に関する協議)	45
第144条	(その他)	46



## 第1章 総則

### (目的及び解釈)

第1条 本契約は、甲及び乙が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

2 本契約における各条項の見出しは参照の便宜のためであり、本契約の解釈に影響を与えるものでない。

### (公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第2条 乙は、本事業が横浜市の庁舎施設及び公園施設の整備事業としての公共性を有することを十分理解し、本契約の履行にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 甲は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

### (定義)

第3条 本契約において使用する用語の定義は、本文中に特に定義されているものを除き、次の通りとする。

1. 「維持管理・運営期間」とは、乙が維持管理業務及び運営業務を行うべき各本施設に関し、当該本施設の引渡日から平成38年3月末日までの期間をいう。
2. 「維持管理・運営の対価」とは、サービスの対価のうち、維持管理業務及び運営業務の対価をいう。
3. 「維持管理企業」とは、乙から維持管理業務を直接に受託し又は請け負う●株式会社をいう。
4. 「維持管理業務」とは、庁舎施設に関する以下の業務をいう。なお、各業務の詳細は要求水準書に規定されたとおりとする。

ア 建築物保守管理業務

イ 建築設備保守管理業務

ウ 公会堂舞台設備等保守管理業務

エ 駐車場・駐輪場保守管理業務

オ 外構施設保守管理業務

カ 植栽保守管理業務

キ 清掃業務

ク 環境衛生管理業務

ケ 警備業務

コ 什器備品保守管理業務

サ 修繕業務

5. 「運營業務」とは、庁舎施設に関する以下の業務をいう。なお、各業務の詳細は要求水準書に規定されるとおりとする。
  - ア 公会堂運營業務
  - イ 食堂及び売店運營業務
  - ウ 付帯事業の実施
6. 「運營業務開始予定日」とは、日程表第2項第(6)号所定の日をいう。
7. 「応募者提案」とは、落札者が本事業の入札手続において甲に提出した提案書類、甲からの質問に対する回答及び本契約締結までに提出したその他一切の書類をいう。
8. 「解体施設」とは、公会堂代替施設、熱源等仮設設備及び既存施設をいう。
9. 「完工図書」とは、第46条第1項第(3)号(ii)の定めるところに従って甲に提出された図書等をいう。
10. 「既存施設」とは、入札書類において「既存総合庁舎及び公園施設」として特定されて解体及び撤去の対象とされた施設及びその附帯設備又はこれに相当する本事業により解体及び撤去が実施される施設及び附帯設備をいう。
11. 「基本設計図書」とは、第17条の定めるところに従って甲の確認が得られた図書をいう。
12. 「業務計画書」とは、維持管理業務及び運營業務の各業務に関し、乙が第64条の定めるところに従って甲の確認を得た年間の業務計画書をいう。
13. 「業務マニュアル」とは、維持管理業務及び運營業務の各業務に関し、乙が第68条第4項の定めるところに従って乙が作成し、甲に提出した業務マニュアルをいう。
14. 「建設企業」とは、乙から建設施設の建設工事を直接に請け負う●株式会社をいう。
15. 「建設施設」とは、公会堂代替施設、熱源等仮設設備及び本施設をいう。
16. 「公園施設」とは、入札書類において「二ツ橋公園」として特定されて整備対象とされた施設及びその附帯設備又はこれに相当する本事業により整備された施設及び附帯設備をいう。
17. 「公会堂」とは、入札書類において「公会堂」として特定されて整備対象とされた施設及びその附帯設備又はこれに相当する本事業により整備された施設及び附帯設備をいう。
18. 「公会堂運営企業」とは、乙から運營業務の全部ないし一部についての実施の委託を直接に受ける●株式会社をいう。
19. 「公会堂運營業務」とは、要求水準書に規定される公会堂運營業務をいう。
20. 「公会堂売上計画金額」とは、当該事業年度の公会堂運營業務に係る業務計画書において計画された当該事業年度の公会堂運營業務の実施による年間売上予定金額をいう。
21. 「公会堂代替施設」とは、入札書類において「公会堂代替施設」として特定されて整備対象とされた施設及びその附帯設備又はこれに相当する本事業により整備された施設及び附帯設備をいう。
22. 「公会堂代替施設等の提供対価」とは、サービスの対価のうち、公会堂代替施設及び熱源等仮設設備を乙が甲の利用に供する対価をいう。
23. 「工事監理企業」とは、乙から建設施設の建設工事の工事監理の委託を直接に受ける●株式会社をいう。
24. 「サービスの対価」とは、甲が、乙の本契約に基づく業務実施の対価として、乙に対し

- て本契約の規定に基づき支払う金銭をいう。
25. 「事業期間」とは、本契約の効力発生日から本契約の終了する日（維持管理・運営業務期間の満了日である平成 38 年 3 月末日又は中途解除の日）までをいう。
  26. 「事業年度」とは、各暦年の 4 月 1 日に始まり、翌年の 3 月 31 日に終了する 1 年間をいう。
  27. 「実施設計図書」とは、第 18 条の定めるところに従って甲の確認が得られた図書をいう。
  28. 「什器備品財産管理台帳」とは、乙が第 80 条の定めるところに従って本施設の什器備品の管理のために作成し、第 46 条第 1 項第(3)号(iii)の定めるところに従って甲に提出する台帳をいう。
  29. 「食堂」とは、庁舎施設のうち、入札書類において「食堂」として特定されて整備対象とされた施設及びその附帯設備又はこれに相当する本事業により整備された施設及び附帯設備をいう。
  30. 「食堂及び売店売上計画金額」とは、当該事業年度の食堂及び売店運営業務に係る業務計画書において計画された当該事業年度の食堂及び売店運営業務の実施による年間売上予定金額をいう。
  31. 「食堂及び売店運営業務」とは、要求水準書に規定される食堂及び売店運営業務をいう。
  32. 「食堂運営企業」とは、乙から食堂及び売店運営業務のうち食堂の運営の全部ないし一部についての実施の委託を直接に受ける●株式会社をいう。
  33. 「仕様書」とは、維持管理業務及び運営業務の各業務に関し、乙が第 68 条の定めるところに従って甲の確認が得られた最新の仕様書（第 68 条第 3 項の定めるところに従って変更された場合には、当該変更された仕様書をいう。）をいう。
  34. 「成果物」とは、基本設計図書、実施設計図書及び完工図書その他本契約に関して要求水準書及び甲の要求に基づき作成されて乙が甲に提出した一切の書類、図面、写真、映像等の総称をいう。
  35. 「施工計画書」とは、第 30 条第 1 項の定めるところに従って甲の確認の得られた計画書をいう。
  36. 「設計企業」とは、乙から建設施設の設計の委託を直接に受ける●株式会社をいう。
  37. 「設計計画書」とは、第 11 条第 2 項の定めるところに従って甲に提出された計画書をいう。
  38. 「建設期間」とは、各建設施設に関し、当該建設施設に係る建設工事の着工予定日から完工予定日として日程表第 2 項第(2)号に掲げられた期間をいう。
  39. 「設計・建設の対価」とは、サービスの対価のうち、設計業務及び建設業務の対価をいう。
  40. 「設計図書」とは、基本設計図書及び実施設計図書をいう。
  41. 「大規模修繕実施計画書」とは、第 85 条第 1 項の定めるところに従って甲の確認が得られた修繕実施計画書をいう。
  42. 「大規模修繕実施設計図書」とは、第 85 条第 2 項の定めるところに従って甲の確認が得られた修繕実施設定図書をいう。
  43. 「地下駐車場」とは、庁舎施設のうち、入札書類において「地下駐車場」として特定さ

れて整備対象とされた施設及びその附帯設備又はこれに相当する本事業により整備された施設及び附帯設備をいう。

44. 「地方自治法」とは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）をいう。
45. 「長期修繕計画書」とは、乙が維持管理・運営期間にわたる庁舎施設の計画修繕のために第 84 条の定めるところに従って作成し、第 46 条第 1 項第(3)号(iv)の定めるところに従って甲に提出する修繕計画書（第 84 条第 3 項の定めるところに従って変更された場合には、当該変更された計画書）をいう。
46. 「庁舎施設」とは、入札書類において「庁舎施設（区役所、公会堂、消防署及び屋外付帯施設・外構等を常に含み、場合に応じて、地下駐車場を含む。）」として特定されて整備対象とされた施設及びその附帯設備又はこれに相当する本事業により整備された施設及び附帯設備をいう。
47. 「道路」とは、入札書類において「道路」として特定されて整備対象とされた施設及びその附帯設備又はこれに相当する本事業により整備された施設及び附帯設備をいう。
48. 「日程表」とは、別紙 1 所定の日程表をいう。
49. 「入札書類」とは、本事業の入札手続において入札説明書、要求水準書及びそれに関連する質問回答等の甲が示した一切の書類をいう。
50. 「入札説明書」とは、本事業の入札手続において甲が平成 19 年●月●日付で公表した入札説明書（ただし、附属資料を含まず、第 1 回及び第 2 回質問回答による修正、追加等を含む。）をいう。
51. 「熱源等仮設設備」とは、入札書類において「熱源等仮設設備」として特定されて整備対象とされた施設及びその附帯設備又はこれに相当する本事業により整備された施設及び附帯設備をいう。
52. 「売店」とは、庁舎施設のうち、入札書類において「売店」として特定されて整備対象とされた施設及びその附帯設備又はこれに相当する本事業により整備された施設及び附帯設備をいう。
53. 「半期」とは、各事業年度において、4 月 1 日から 9 月 30 日及び 10 月 1 日から 3 月 31 日までの各 6 ヶ月の期間をいう。
54. 「引渡日」とは、各本施設に関し、第 57 条の定めるところに従って当該本施設の引渡し完了した日をいう。
55. 「引渡予定日」とは、各本施設に関し、日程表に掲げられた当該本施設の引渡し予定日（本契約に基づいて変更された場合には、その変更された日）をいう。
56. 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害、又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象（ただし、要求水準書又は設計図書に基準が規定されているときは、当該基準を超えるものに限る。）のうち、通常の見可能な範囲外のものであって、甲及び乙のいずれの責めにも帰さないものをいう。
57. 「付帯事業」とは、要求水準書に規定される自動販売機設置業務等で、応募者提案に基づき甲が認める事業をいう。
58. 「付帯事業売上計画金額」とは、当該事業年度の付帯事業に係る業務計画書において計画された当該事業年度の付帯事業の実施による年間売上予定金額をいう。

59. 「本件土地」とは、本事業が実施される土地をいい、その詳細が要求水準書第に示された土地をいう。
60. 「本施設」とは、庁舎施設、地下駐車場、公園施設、道路並びに、場合に応じて、熱源等仮設設備及び公会堂代替施設、並びにその他の入札書類において整備対象とされた施設及びその附帯設備又はこれに相当する本事業により整備された施設及び附帯設備をいう。
61. 「融資団」とは、本施設の整備に関し乙に融資を行う銀行その他の金融機関をいう。
62. 「要求水準書」とは、本事業の入札手続において甲が平成 19 年●月●日付で公表した要求水準書（ただし、第 1 回及び第 2 回質問回答による修正、追加等を含む。）をいう。
63. 「落札者」とは、本事業の入札において落札者として選定された〔●グループ〕（代表企業を●株式会社とし、構成員を●株式会社、●株式会社、●株式会社及び●株式会社とし、協力企業を●株式会社とするもの）をいう。

#### （事業の場所）

第4条 本事業を実施する場所は、本件土地とする。

#### （事業日程）

第5条 本事業は、日程表に従って実施されるものとする。

#### （本事業の概要）

第6条 本事業は、建設施設の設計及び建設、解体施設の解体及び撤去、これらの工事に係る工事監理、完成時における本施設の甲への引渡し、庁舎施設の維持管理業務及び運營業務の実施及びこれらにかかる資金調達並びに付随し関連する一切の事業により構成されるものとする。

- 2 乙は、本事業を、本契約、入札書類及び応募者提案に従って遂行しなければならない。
- 3 本契約、入札書類及び応募者提案の間に齟齬がある場合、本契約、入札書類、応募者提案の順にその解釈が優先するものとする。ただし、応募者提案が要求水準書に示された水準より厳格な又は望ましい水準を規定している場合は、応募者提案が要求水準書に優先するものとする。
- 4 本施設の名称は、甲が定めるものとする。

#### （事業の留意点）

第7条 乙は、本契約の履行に当たり、事業期間終了後の本施設の維持管理及び修繕等に要する費用の節減に配慮しなければならない。

- 2 乙は、建築基準法、消防法等の関係法令の規定に適合するよう本契約の業務を実施しなければならない。
- 3 乙は、善良なる管理者としての注意をもって、本契約を履行しなければならない。

#### （乙の資金調達）

第8条 本契約上の乙の義務の履行に関連する一切の費用は、全て乙が負担するものとし、また本事業に関する乙の資金調達は、全て乙が自己の責任において行うものとする。

- 2 乙は、本事業に関する資金調達に関し、自らの選択と責任において、P F I 法第 16 条に規

定された国による財政上及び金融上の支援を求めることができる。また甲は、乙が税制上並びに金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、甲は乙がこれらの支援を受けることができるよう努める。

#### (許認可及び届出等)

第9条 乙は、第5項の場合を除き、本契約上の乙の義務を履行するために必要となる一切の許認可の取得及び届出等を、自己の責任及び費用において行うものとする。

2 乙は、建設施設の工事に関して建築基準法に基づく建築確認申請を行う場合、事前に、甲に対して当該申請の内容を説明し、また、建築確認を取得したときには、直ちに甲に対してその旨を報告するものとする。

3 前項に定める場合のほか、乙は、甲が請求した場合には、各種許認可等の書類の写しを甲に提出するものとする。

4 乙が甲に対して協力を求めた場合、甲は乙による前項に定める許認可の取得及び届出等に必要資料の提出その他について協力するものとする。

5 甲が本事業に関し許認可を取得し又は届出を行う必要があり、乙に対して協力を求めた場合、乙は、甲による許認可の取得及び届出等に必要資料の提出その他について協力するものとする。

#### (契約履行の保証)

第10条 乙は、建設施設の設計、建設、解体及び撤去及び工事監理の履行を確保するため、自ら又は設計企業、建設企業及び工事監理企業をして、設計・建設の対価相当額（ただし、これに対する消費税を含み、支払利息に相当する金額は除く。）の100分の10に相当する金額について、該当する各業務の開始までに、甲又は乙を被保険者とする履行保証保険の契約を締結させなければならない。なお、乙を被保険者とする履行保証保険を締結する場合は、乙の費用において、第124条第1項第1号の違約金債権を被担保債権とする質権を甲のために設定しなければならない。

2 乙は、前項に従い締結された履行保証保険の保険証券の原本を、該当する各業務の開始までに甲に提出しなければならない。

3 乙は、第1項の履行保証保険の締結に代えて、本契約の締結までに、保険期間を本契約締結の日から第57条第1項による本施設の甲への引渡しの日までとし、保険金額を設計費、建設請負工事費及び工事監理費の総額に相当する金額の10%とする、甲を被保険者とする履行保証保険に加入することができる。

4 乙は、前項の保険に加入したときは速やかに保険証券の原本を甲に提出しなければならない。

## 第2章 設計



(建設施設の設計)

第11条 乙は、本契約締結後速やかに、日本国の法令を遵守の上、本契約、入札書類及び応募者提案に基づき、甲と協議の上、建設施設の設計を実施するものとする。

- 2 乙は、本契約締結後速やかに、要求水準書に従って設計計画書（実施体制及び工程計画を含む。）を作成し甲に提出の上、これに従って設計を遂行するものとする。なお、工程計画の作成にあたっては、事業実施上必要な許認可取得の工程に十分に配慮し、工程計画に反映させなければならない。
- 3 乙は、設計責任者を配置し、組織体制と合わせて設計着手前に甲に通知しなければならない。
- 4 乙は、定期的に建設施設の設計の進捗状況に関して甲に報告するとともに必要に応じて設計内容の協議を行う。

(事前調査)

第12条 乙は、本契約、入札書類及び応募者提案に基づき、建設施設を設計、建設する上で必要な事前調査を実施し、調査実施後速やかに調査報告書を作成し、甲に提出しなければならない。

- 2 乙は、建設施設に関して甲が行った地質調査の結果並びにその他乙が建設施設の設計、建設に必要と認めて行う調査の結果に基づき、建設施設を設計、建設するものとする。また、乙は、着工に先立ち自己の責任と費用により建築準備調査等を十分に行い、その結果に基づき、建設施設を建設するものとする。
- 3 乙が建設施設の設計及び建設に伴い調査等を行う場合、甲に事前に連絡しその承諾を得たうえで、乙がその責任と費用により実施するものとする。
- 4 甲が実施した地質調査の誤りから発生する損害は、合理的な範囲で甲がこれを負担するものとする。
- 5 乙が第2項に従い実施した各種調査の不備、誤り等から発生する責任は、乙がこれを負担するものとする。

(許認可等の行政手続)

第13条 乙は、自己の責任と費用により、建築基準法による確認申請及び甲の条例等による乙が本契約に基づく義務を履行するために必要な許認可を取得し、その他法令等に定める手続を行わなければならない。

- 2 乙は、前項に定める手続については、甲と予め協議を行い、その結果について報告を行わなければならない。
- 3 甲は、乙の求めに応じ、本契約を履行するために、必要な協力を行うものとする。

(日影への配慮)

第14条 乙は、建設施設を設計するにつき、周辺の住宅への日影の配慮を十分に行わなければならない。

(利用予定者との協議)

第15条 乙は、基本設計図書の作成期間中、甲と協議のうえ、要求水準書に従い建設施設の設計

の内容について利用予定者から意見を聴取するものとする。なお、その意見の聴取結果を、甲と協議のうえ、応募者提案の範囲を逸脱しない限度で、建設施設の基本設計に反映するものとする。

(設計及び事前調査の第三者による実施)

第16条 乙は、建設施設の設計及び事前調査（以下、本条で「設計等」という。）を設計企業に委託し又は請け負わせて実施しなければならない。乙は、事前に甲の承諾を得た場合を除き、設計企業以外の者に建設施設の設計等の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 乙は、事前に甲の承諾を得たうえで、建設施設の設計等の一部を設計企業から第三者に委託し又は請け負わせることができる。かかる第三者がさらに第三者に委託し又は請け負わせる場合は、乙は事前に甲に通知しなければならない。
- 3 設計企業への設計等の委託又は請負は全て乙の責任において行うものとし、設計企業その他建設施設の設計等に関して乙が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(基本設計の完了)

第17条 乙は、建設施設の基本設計図書の作成完了後、設計計画書に従い、要求水準書に基づいて基本設計図書を甲に対し提出し、甲より確認を得なければならない。甲は、合理的期間内に基本設計図書を確認するものとし、確認後乙に対し、確認を終えた旨通知する。甲はかかる確認を理由として本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものでない。

- 2 甲は、前項に従い提出された基本設計図書が、本契約、入札書類若しくは応募者提案その他甲及び乙の打合せにおいて合意された事項に従っていないと判断する場合又は提出された基本設計図書では本契約、入札書類若しくは応募者提案その他甲及び乙の打合せにおいて合意された事項において示されている仕様又は水準を満たさないと判断する場合には、かかる判断をした箇所及び理由を示して、乙に対してかかる箇所の修正を乙の費用負担において求めることができ、乙はこれに従わなければならない。
- 3 乙は、基本設計図書について甲から確認を得た後、実施設計図書の作成の業務を開始する。

(実施設計の完了)

第18条 乙は、建設施設の実実施設計図書の作成完了後、設計計画書に従い実施設計図書を甲に対し提出し、甲より確認を得なければならない。甲は、合理的期間内に実施設計図書を確認するものとし、確認後乙に対し、確認を終えた旨通知する。甲はかかる確認を理由として本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

- 2 甲は、前項に従い提出された実施設計図書が、本契約、入札書類、基本設計図書若しくは応募者提案その他甲及び乙の打合せにおいて合意された事項に従っていないと判断する場合又は提出された実施設計図書では本契約、入札書類、基本設計図書及び応募者提案その他甲及び乙の打合せにおいて合意された事項において示されている仕様又は水準を満たさないと判断する場合には、かかる判断をした箇所及び理由を示して、乙に対してかかる箇所の修正を乙の費用負担において求めることができ、乙はこれに従わなければならない。

#### (設計の変更)

- 第19条 甲が乙に対して、工期の変更を伴わず、かつ応募者提案の範囲を逸脱しない限度で建設施設の設計変更を求めた場合、又は第15条の利用予定者との協議により建設施設の設計変更を求めた場合、乙は、当該変更の当否及び乙の本事業の実施に与える影響を検討し、甲に対して15日以内にその結果を通知しなければならない。甲はかかる乙の検討結果を踏まえて設計変更の当否を最終的に決定し、乙に通知する。乙はかかる通知に従うものとする。
- 2 前項の規定に従い甲の請求により乙が設計変更を行う場合、当該変更により乙に追加的な費用が発生したときは、甲が当該費用を負担するものとして設計・建設の対価に算入し、費用の減少が生じたときには設計・建設の対価の支払額を減額する。
  - 3 甲が乙に対して、工期の変更を伴う設計変更又は応募者提案の範囲を逸脱する建設施設の設計の変更を求めた場合、甲及び乙は当該変更の当否を協議し、その結果協議が調ったときは、乙は設計変更を行う。設計変更を行う場合において、当該変更により費用の増減が発生したときには、前項の規定を準用するものとする。
  - 4 乙は、甲の承諾を得た場合を除き、建設施設の設計変更を行うことはできない。
  - 5 前項の規定に従い乙が甲の承諾を得て建設施設の設計変更を行う場合、当該変更により乙に追加的な費用が発生したときでも設計、建設の対価を変更しないものとし、費用の減少が生じたときには設計・建設の対価を減額する。
  - 6 本契約の効力発生日以降、法令変更により建設施設の設計変更が必要になったと甲が認める場合、第1項及び第2項の規定を準用するものとする。ただし、第1項の「甲が乙に対して、工期の変更を伴わず、かつ応募者提案の範囲を逸脱しない限度で、建設施設の設計変更を求めた場合」とあるのは、「法令変更により建設施設の設計変更が必要となったと甲が認める場合」とする。この場合、第121条第1項ないし第3項の規定は適用しないものとする。
  - 7 本契約の効力発生日以降、不可抗力により建設施設の設計変更が必要になったと甲が認める場合、第1項の規定を準用するものとする。ただし、第1項の「甲が乙に対して、工期の変更を伴わず、かつ応募者提案の範囲を逸脱しない限度で、建設施設の設計変更を求めた場合」とあるのは、「不可抗力により建設施設の設計変更が必要となったと甲が認める場合」とするものとし、また、かかる追加費用の負担については、別紙3に規定する負担割合に従い甲及び乙が負担するものとする。この場合、第121条第1項ないし第3項の規定は適用しないものとする。
  - 8 乙は、本契約の効力発生日以降、法令変更又は不可抗力により建設施設の設計変更が必要となったと認めるときは、甲に対しその旨を、理由を明記したうえで通知し、設計変更に関する協議の実施を求めることができる。

#### (設計モニタリング)

- 第20条 甲は、建設施設が本契約、入札書類、応募者提案及びその他甲及び乙の打合せにおいて合意された事項に基づき設計されていることを確認するため、建設施設の設計状況その他の事項について、乙に事前に通知したうえで乙に対して説明を求め、及び確認を行うために必要な書類の提出を求めることができるものとする。

- 2 乙は、前項の規定による設計状況その他の事項についての説明及び甲による確認の実施につき甲に対して可能な限りの協力を行うものとし、また設計企業をして、甲に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。なお、甲が乙に確認の協力を求めたときは、可能な限り自らの費用でこれに応じなければならない。
- 3 甲は、前2項の規定による説明、書類の提出又は報告を受けたときは、これらの内容を検討し、指摘すべき事項があると認めるときは、適宜これを乙に通知し、又は意見を述べることができる。

### 第3章 本件土地の使用貸借

#### (使用目的)

第21条 甲は、PFI法第12条第2項に基づく選定事業として本事業の用に供するため、本件土地を乙に使用させるものとする。

- 2 乙は、公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の所有の目的で、本件土地を使用することができる。
- 3 乙は、前2項に規定された使用目的以外の目的のために本件土地を使用してはならない。
- 4 建設施設の建設工事に要する資材置場等の確保その他本事業の用に供する目的であっても、本件土地以外の場所の利用は、乙の責任及び費用負担において行われるものとする。

#### (使用期間)

第22条 本件土地の使用期間は、本契約の効力発生日から最後の引渡日までとする。なお、本契約が建設施設の完成前に解除される場合は、乙が本契約の規定に従い甲に建設施設の出来形を引き渡し、本件土地を甲に返還するときまでとする。

- 2 前項に規定された使用期間の満了日までに、乙は、第4章第5節の各規定に従って公会堂代替施設及び熱源等仮設設備を解体し、撤去したうえで、第57条の定めるところに従って全ての建設施設の引き渡しを完了することにより、本件土地を明渡すものとする。

#### (使用料)

第23条 本件土地の使用料は、無償とする。

#### (権利の譲渡等の禁止)

第24条 乙は、甲の事前の承認を得ないで本件土地の使用権を第三者に譲渡し、質権その他の担保権を設定してはならず、また本件土地を転貸してはならない。

#### (使用上の制限)

第25条 乙は、本件土地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。

- 2 本件土地の維持・保全・補修・管理に要する経費は、本契約に別段の定めがない限り、すべ

て乙の負担とする。

## 第4章 建設

### 第1節 総則

#### (建設施設の建設)

第26条 乙は、第18条第1項の規定に従い提出した実施設計図書につき甲の確認を受け、各種申請手続き等が完了した後速やかに、建設施設の建設を開始するものとする。

2 乙は、日本国の法令を遵守の上、本契約、入札書類、応募者提案及び設計図書に従い、建設施設の建設工事を実施するものとする。

#### (建設工事の第三者による実施)

第27条 乙は、建設施設の建設工事を建設企業に委託又は請け負わせるものとし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、建設企業以外の者に、建設施設の建設の全部又は大部分を委託又は請け負わせてはならない。

2 乙は、事前に甲の承諾を得たうえで、建設施設の建設工事の一部を建設企業から第三者に委託又は請け負わせることができる。かかる第三者が自己以外の第三者に委託し又は請け負わせる場合は、甲に事前に通知しなければならない。

3 建設企業への建設の委託又は請負は全て乙の責任において行うものとし、建設企業及び建設施設の建設に関して建設企業が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

#### (乙の責任)

第28条 仮設、施工方法その他建設施設を完成するために必要な一切の手段については、本契約、入札書類、応募者提案及び設計図書に従うものとし、これらに定めのないものについては、乙が自己の責任において定めるものとする。

2 乙は、建設施設の建設工事に必要な工事用電気、水道、ガス等は自己の責任及び費用において調達しなければならない。

#### (建設期間中の保険)

第29条 乙は、各建設施設の建設工事に関し、当該建設施設の建設期間中、自己又は建設企業をして別紙3第1項に掲げる保険に加入しなければならない。

2 前項の保険加入は建設施設の建設工事の着工までに行うものとし、着工までに保険証券を甲に提示して内容の確認を受けなければならない。

3 乙は、前項に定める保険のほか、応募者提案に従い保険に加入し、又は建設企業をして加入させなければならない。

(施工計画書等)

第30条 乙は、各建設施設の建設工事に関し、要求水準書に従って詳細工程表を含む施工計画書を作成し、当該建設施設の建設工事の着工前に甲に提出し、甲の確認を得なければならない。

- 2 乙は、前項により甲の確認を得た施工計画書に従って建設施設の建設工事を遂行するものとする。
- 3 乙は、各建設施設の建設工事に関し、当該建設施設の引渡日まで施工記録を作成し、且つ工事現場において閲覧可能な状態に整備していなければならない。
- 4 甲は、乙から建設業法（昭和24年法律第100号）第24条の7に規定する施工体制台帳、及び施工体制にかかる事項について報告を求めることができる。

(工事監理の第三者による実施)

第31条 乙は、建設施設の建設工事の工事監理を工事監理企業に委託又は請け負わせるものとし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、工事監理企業以外の者に建設施設の建設工事に係る工事監理業務を実施させてはならない。

- 2 乙は、事前に甲の承諾を得たうえで、建設施設の建設工事の工事監理の一部を工事監理企業から第三者に委託又は請け負わせることができる。かかる第三者が自己以外の第三者に委託し、又は、請け負わせる場合は、甲に事前に通知しなければならない。なお、この場合において、建設企業が工事監理企業を兼ねることはできない。
- 3 工事監理企業への工事監理の委託又は請負は全て乙の責任において行うものとし、工事監理企業及び建設施設の工事監理に関して工事監理企業が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(工事監理者)

第32条 乙は、各建設施設の建設工事に関し、工事監理企業等をして、建築基準法（昭和25年法律第201号）第5条の4第2項に規定する工事監理者を設置せしめ、速やかに当該工事監理者の名称を甲に対して通知するものとする。

- 2 乙は、前項の工事監理者又は工事監理企業をして、要求水準書に従って工事監理状況を毎月甲に報告するものとする。また、乙は、甲の要請があるときには、自ら又は前項の工事監理者若しくは工事監理企業をして、工事監理状況について随時甲に報告しなければならない。

(施工条件の変更等)

第33条 乙は、建設施設の建設工事中に、入札書類において明示されていない本件土地の瑕疵、埋蔵文化財の発見、その他入札書類に明示された施工条件と実際の本件土地の状況が著しく相違することを知ったときは、直ちにその内容を甲に報告しなければならない。

- 2 甲は、乙から前項の報告を受けたときは、現場で乙の立会いのうえ、報告にかかる状況を確認しなければならない。
- 3 乙は、前項の甲の確認を受けた後、契約の履行の継続のため取るべき措置について甲と協議を行うものとする。

- 4 前項の協議の結果、必要と認めるときは、甲は要求水準書を、乙は設計図書を、それぞれ変更しなければならない。
- 5 第3項の協議の結果、本契約を継続して履行するために乙に追加費用が生じるときは、甲は合理的な範囲でこれを負担する。また乙の費用が減少するときは、当該減少分を設計・建設の対価から減額する。

(建設施設の建設工事に伴う近隣対策)

第34条 乙は、近隣対策として、本契約の効力発生日から建設施設の建設工事の着工日までの間に、近隣住民に対し施工計画の説明を行い了解を得るよう努めるとともに、近隣調整を行わなければならない。

- 2 乙は、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞、振動その他建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、その他合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。近隣対策の結果、乙に生じた費用については、乙が負担するものとする。ただし、甲が設定した条件に直接起因するもので、乙が善管注意義務を尽くしても避けられなかったものについては甲が負担するものとする。
- 3 前2項に定める近隣対策の実施について、乙は、甲に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告するものとする。
- 4 乙は、甲の承諾を得ない限り、近隣調整の不調を理由として施工計画の変更をすることはできない。甲は、乙が施工計画を変更せず、更なる調整によっても近隣住民の了解が得られないことを明らかにした場合に限り、施工計画の変更を承諾する。
- 5 甲は、必要と認める場合には、乙が行う説明に協力するとともに、自己の責任及び費用において、近隣対策を行うものとする。

(什器備品の整備)

第35条 乙は、建設施設が本契約、入札書類、応募者提案、設計図書及び施工計画書に従い建設施設の什器備品を整備するものとする。

- 2 前項にかかわらず、甲は、要求水準書に示した備品の性能と同等以上の性能を有する什器備品への変更及び要求水準書の什器備品のリストを変更することによる什器備品の変更を乙に求めることができる。
- 3 乙は、前項による甲の求めがあったときは、甲が示す什器備品の見積り金額を甲に示すものとし、甲及び乙は、乙の見積りに基づき乙が調達すべき什器備品についての協議を行う。
- 4 前項の協議が調ったときは、乙は当該協議の結果に従い什器備品を調達し整備しなければならない。なお、什器備品の応募者提案からの変更により生ずる費用の増減は甲に帰属させるものとし、什器備品の調達にかかる費用が増加するときは増加分を設計・建設の対価に加算するものとし、当該変更により什器備品の調達費用が減少するときは減少分を設計・建設の対価から控除するものとする。
- 5 前項の協議が調わない時は、甲は、協議にかかる什器備品を乙以外の第三者から調達することができる。この場合、乙が調達しないこととなった什器備品の金額を設計・建設の対価から控除する。

- 6 甲は、本条による什器備品の変更もしくは乙以外の者からの調達は、遅くとも平成 22 年 6 月 30 日までに決定しなければならない。

#### (備品の搬入)

第36条 甲が別途発注する什器備品及びその他甲が調達した什器備品の搬入作業が、乙の業務に密接に関連する場合において、必要がある場合にはスケジュールの調整を行い、甲の什器備品の搬入に協力する。

- 2 前項の乙の協力に要する費用は乙の負担とする。

#### (建設モニタリング)

第37条 甲は、建設施設が本契約、入札書類、応募者提案、設計図書及び施工計画書に従い適切に工事が実施されていることを確認するため、工事の現場に立ち会い、乙に対して説明を求め、その他任意の方法により工事の内容及び状況について確認することができる。

- 2 乙は、前項の規定により工事の内容及び状況を確認の実施につき、甲に対して可能な限りの協力を行うものとし、また、建設企業又は工事監理企業をして、甲に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。なお、甲が乙に確認の協力を求めたときは、可能な限り自らの費用でこれに応じなければならない。

- 3 甲は、前2項の規定による説明、書類の提出又は報告を受けたときは、これらの内容を検討し、指摘すべき事項があると認めるときは、適宜これを乙に通知し、又は意見を述べることができる。

## 第2節 検査・確認

#### (工事の実施状況に関する報告)

第38条 甲が求めたときは、乙は、工事の実施状況の事前説明及び事後報告を行う。また、甲は、工事現場での施工状況の確認を行うことができる。

- 2 甲は、建設施設の建設工事の着工前及び工事中、随時、それらの建設工事について乙に対して質問をし、説明を求めることができる。
- 3 甲は、乙に対する事前の通知を行うことなく、随時、建設施設の建設工事の現場に立ち会うことができる。

#### (工事内容の確認及び建設現場立会い等)

第39条 甲は、建設施設が本契約、入札書類、応募者提案、設計図書及び施工計画書に従い建設されていることを確認するために、建設施設の建設について乙に事前に通知したうえで、乙に対して工事内容の確認を求めることができるものとする。また、甲は、建設現場において建設状況を乙の立会いの上確認することができるものとする。

- 2 乙は、前項に規定する工事内容の確認及び建設状況の確認の実施について、甲に対して協力を行うものとし、また、建設企業又は工事監理企業をして、甲に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。



- 3 甲は、前 2 項に規定する説明又は確認の結果、工事内容又は建設状況が本契約、入札書類、応募者提案、設計図書及び施工計画書に従っていないと判断した場合又は、本契約、入札書類、応募者提案、設計図書及び施工計画書に規定する仕様又は水準を満たさないと甲が判断した場合、乙に対してその是正を要求することができ、乙はこれに従わなければならない。
- 4 乙は、甲の是正に従い補修、改造工事等を実施するときは、あらかじめ甲に是正計画を提出し、その内容について甲の確認を受けなければならない。
- 5 乙は、工期中において乙が行う検査又は試験のうち主要なものについて、事前に甲に対して通知するものとする。甲は、当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。なお、甲は、本項が定める検査又は試験のうち主要なものについて、乙が第 32 条第 1 項により設置した工事監理者と協議のうえ定めるものとする。
- 6 甲は、本条に規定する立会い又は確認等の実施を理由として、本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

#### (乙による完工検査)

- 第40条 乙は、各建設施設に関し、自己の責任及び費用において、当該建設施設の完工検査（機器、器具、整備備品等の試運転検査等を含む。以下同じ。）を行うものとする。なお、乙は、各建設施設の完工検査の日程を遅くとも検査の 14 日前までに甲に対して通知するものとする。
- 2 甲は、乙が前項の規定に従い行う完工検査への立会いを求めることができる。ただし、甲はかかる立会いの実施を理由として本事業の実施の全部又は一部について、何らの責任を負担するものではない。
  - 3 乙は、完工検査に対する甲の立会いの有無を問わず甲に対して、完工検査の結果を、検査済証及び必要に応じてその他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。

#### (シックハウスへの対応)

- 第41条 乙は、前条第 1 項に定めるところの完工検査に先立って、建設施設における室内空気化学物質の室内濃度について、「横浜市公共建築物シックハウス対策ガイドライン」に基づいて測定し、その結果を甲に報告しなければならない。
- 2 前条に基づく測定値が「室内空気中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定方法について」（厚生省生活衛生局通知）に定められる値を上回った場合、乙は、自己の責任及び費用負担において、次条による甲の完工確認までに是正措置を講ずるものとする。
  - 3 引渡予定日以降において、建設施設の空気測定等の結果、測定値が「室内空気中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定方法について」（厚生省生活衛生局通知）に定められる値を上回った場合、乙は直ちにその結果を甲に連絡すると共に、対応策につき甲と協議する。

#### (甲による中間検査等)

- 第42条 甲は、各建設施設が本契約、入札書類、応募者提案、設計図書及び施工計画書に従い建設されていることを確認するために、当該建設施設の建設について乙に事前に通知したうえで、乙又は建設企業に対して説明を求め、中間検査をすることができる。この場合において、建設施設の現場において建設状況を確認するときは、乙又は工事監理企業が立ち会うものとする。

- 2 乙は、前項に規定する中間検査について、甲に対して協力を行うものとし、また工事監理企業をして、甲に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。
- 3 甲は、前2項に規定する中間検査の結果、工事内容又は建設状況が本契約、入札書類、応募者提案及び設計図書に従っていないと判断した場合、乙に対してその是正を要求することができ、乙はこれに従わなければならない。
- 4 乙は、工期中において乙が行う検査又は試験のうち主要なものについて、事前に甲に対して通知するものとする。甲は、当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。なお、甲は、本項が定める検査又は試験のうち主要なものについて、乙が第32条第1項により設置した工事監理者と協議のうえ定めるものとする。
- 5 甲は、本条に規定する立会い又は確認等の実施を理由として、本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

#### (甲による完工確認)

第43条 甲は、乙による第40条の完工検査の終了後、本施設の引渡しに先立ち、以下の方法により完工確認を実施するものとする。

- (1) 甲は、建設企業及び第32条第1項により設置した工事監理者の立会いのもとで、完工確認を実施する。乙は施工記録を準備して、現場で甲の検査を受けるものとする。
  - (2) 完工確認は、建設施設と設計図書との照合により実施するものとする。
  - (3) 機器、器具、什器備品（ただし、甲が第35条第5項により自ら調達した什器備品を除く。以下、本条で同じ。）の試運転等は、甲による完工確認前に乙が実施し、その報告書を甲に提出する。なお、甲は、試運転等に立ち会うことができる。機器、器具、什器備品の試運転等は、乙の責任及び費用により行うものとする。
  - (4) 乙は、試運転とは別に、機器、器具、什器備品の取扱いに関する甲への説明を実施する。
- 2 甲は、前項に基づく完工確認の結果、建設施設が入札書類、応募者提案、設計図書及び施工計画書に従っていないと甲が認める場合には、是正を要求することができ、乙は甲からは是正を求められた場合は乙の負担により当該箇所を修補その他の必要な是正措置を講じるものとする。
  - 3 乙は、前項に規定する是正を求められたときは、速やかに修補を行い、その完了後、改めて甲の完工確認を受けなければならない。この場合において、甲及び乙は速やかに完工確認に係る手続を行わなければならない。
  - 4 是正の結果、本施設の引渡しが遅延した場合は、第58条の規定を適用する。
  - 5 甲は、本条に規定する完工確認の実施を理由として、本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

#### (維持管理及び運營業務の体制の整備)

第44条 乙は、維持管理業務又は運營業務の対象となる各本施設の引渡予定日までに、当該本施設に係る維持管理業務又は運營業務の実施に必要な人員を確保し、かつ、業務実施に必要な訓練、研修等を行うものとする。

- 2 乙は、前項に規定する研修等を完了し、かつ、本契約、入札書類、応募者提案及び仕様書に

従って維持管理業務及び運営業務を実施することが可能となった段階で、甲に対して通知を行うものとする。

(維持管理及び運営業務の実施体制の確認)

第45条 甲は、前条第2項の通知を受領後、仕様書との整合性の確認のため、維持管理業務及び運営業務の実施体制の確認を行うものとする。

(建設工事完工確認書)

第46条 甲は、次の各号所定の条件がすべて成就され次第速やかに、乙に対し、建設工事完工確認書を交付するものとする。

- (1) 甲が第43条に基づき建設施設が、入札書類、応募者提案、設計図書及び施工計画書に従い建設されていること及び機器、器具、什器備品が設計図書に従って設置されていることを確認していること。
- (2) 甲が前条に基づき維持管理業務及び運営業務の実施が可能であることを確認していること。
- (3) 乙が次の各号所定の書類を要求水準書に従って提出し且つ甲がこれを受領していること。
  - (i) 別紙3第2項に掲げる種類及び内容を有する保険に加入しその保険証書の写し
  - (ii) 完工図書（乙は、当該完工図書につき、甲がこれを自由に使用、公表、改変、変更等を行うことができるよう必要な措置を講じなければならない。）
  - (iii) 什器備品財産管理台帳（ただし、甲が第35条第5項により自ら調達した什器備品を記載することは要しない。）
  - (iv) 長期修繕計画書

2 甲は、前項に基づき建設工事完工確認書を交付したことを理由として、本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

### 第3節 工期の変更

(工期の変更)

第47条 甲が乙に対して工期の変更を請求した場合、又は乙が乙の責めに帰すことのできない事由により工期の変更を請求した場合、甲と乙は協議により当該変更の当否を定めるものとする。ただし、甲と乙の間において協議が整わない場合、甲が合理的な工期を定めるものとし、乙はこれに従わなければならない。

2 前項により工期が変更された場合、本施設の引渡予定日を変更することができる。ただし、引渡予定日が変更される場合でも第116条第1項に規定する本契約の期間満了日は変更されないものとする。

3 法令の変更及び不可抗力が原因で工期の変更が請求される場合には、第121条第1項ないし第3項の規定は適用しない。

(工事の中止)

第48条 甲は、必要があると認める場合、その理由を乙に通知したうえで、建設施設の建設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。

2 甲は、前項に従い工事の施工を一時中止させた場合、必要に応じ工期を変更し、本施設の引渡予定日を変更することができる。ただし、引渡予定日に変更される場合でも第116条第1項に規定する本契約の期間満了日は変更されないものとする。

3 法令の変更及び不可抗力が原因で中止が命じられる場合には、第121条第1項ないし第3項の規定は適用しない。

(工期変更の場合の費用負担)

第49条 第47条により工期が変更された場合又は前条により工事が中止された場合で乙に本契約の履行のための費用の増加又は追加が生じる場合、当該増加又は追加の費用の負担については、次のとおりとする。

(1) 甲の責めに帰すべき事由による場合は、合理的な範囲で甲が負担する。この場合、乙に生じる増加又は追加費用は甲が負担するものとし、設計・建設の対価に算入する。この場合において、甲は、当該追加的な費用に係る遅延損害金を負担しない。

(2) 乙の責めに帰すべき事由による場合は乙が負担するものとし、設計・建設の対価の変更は行なわない。

(3) 不可抗力による場合は、別紙2に規定する負担割合に従い、甲及び乙が負担する。

(4) 法令の変更による場合は、別紙9に規定する負担割合に従い、甲及び乙が負担する。

#### 第4節 損害の発生

(第三者に対する損害)

第50条 乙は、建設施設の建設工事により第三者に損害を及ぼした場合、適用ある法令に従い、乙が当該損害を賠償しなければならない。

2 前項の場合において、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場合においても、乙が当該損害を賠償しなければならない。ただし、甲が設定した条件に直接起因するもので、乙が善管注意義務を尽くしても避けられなかったものは甲が負担する。

3 前項の規定にかかわらず、甲の責めに帰すべき事由により生じた損害については第29条に基づき乙又は建設企業が加入した保険により補填された部分を除き、甲が賠償しなければならない。

4 甲は、第1項に規定する乙の建設工事の実施により第三者に損害が生じ、甲が当該損害を支払い又は損害賠償義務を負担したときは、乙は、甲の請求に基づき、甲が支払い又は負担した損害賠償相当額を甲の支払のときから年3.6パーセントの割合による利息を付して甲に速やかに支払わなければならない。

(建設施設への損害)

第51条 乙が本施設の引渡しを行う前に、不可抗力により、建設施設、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料その他建設機械器具等に損害が生じた場合、又は工事の続行のために追加費用が必要な場合、乙は、当該事実の発生後直ちにその状況を甲に通知しなければならない。

- 2 前項の規定による通知を受けた場合、甲は直ちに調査を行い、損害（乙が善良な管理者の注意義務を怠ったことに基づくものを除く。）の状況を確認し、その結果を乙に通知するものとする。
- 3 第1項に規定する損害及び追加費用は別紙2に規定する負担割合に従い、甲及び乙が負担するものとする。

#### 第5節 解体施設の解体及び撤去

(解体施設の解体及び撤去)

第52条 乙は、本契約、入札書類、応募者提案に基づき、日程表に従い、各解体施設の解体及び撤去工事を行うものとする。

(解体及び撤去工事の実施)

第53条 乙は、各解体施設に関し、要求水準書に従って詳細工程表を含む解体施工計画書等を作成し、当該解体施設の解体及び撤去工事の着工前に甲に提出し、甲の確認を得なければならない。

- 2 乙は、前項により甲の確認を得た解体施工計画書に従って解体施設の解体及び撤去工事を実施するものとする。
- 3 乙は、解体施設の解体及び撤去工事中、工事現場に常に施工記録を整備しなければならない。
- 4 乙は、解体及び撤去に伴い生じた廃棄物は、自らの責任と費用において、各種関係法令及び法令適用基準等の定めるところに従い、関係行政庁への届出等を行った上で、適切に処理するものとする。

(解体及び撤去工事条件の変更等)

第54条 乙は解体及び撤去工事を行うにあたり、必要な環境汚染物質（アスベスト、PCB等）等に関する調査を実施し、必要な対策を講じて工事を行うものとする。

- 2 乙は、調査の結果、解体施設（公会堂代替施設及び熱源等仮設設備を除く。）の状況が入札書類で示されたものと著しく相違することを知ったときは、直ちにその内容を甲に報告しなければならない。
- 3 甲は、乙から前項の報告を受けたときは、現場で乙の立会いのうえ、報告にかかる状況を確認しなければならない。
- 4 乙は、前項の甲の確認を受けた後、本契約の履行の継続のために取るべき措置について甲と協議を行うものとするものとする。
- 5 前項の協議の結果、本契約を継続して履行するために乙に追加費用が生じるときは、甲は合理的な範囲でこれを負担する。また乙の費用が減少するときは、当該減少分を設計・建設の対

価から減額するものとする。

(工事内容の確認及び建設現場立会い等)

第55条 甲は、解体施設の解体及び撤去工事が本契約、入札書類、応募者提案及び解体施工計画書に従い実施されていることを確認するために、乙に事前に通知したうえで、乙に対して工事内容の確認を求めることができるものとする。また、甲は、工事現場において工事状況を乙の立会いの上確認することができるものとする。

2 乙は、前項に規定する工事内容の確認及び工事状況の確認の実施について、甲に対して協力を行うものとし、また、自ら又は建設企業若しくは工事監理企業をして、甲に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。

3 甲は、前2項に規定する説明又は確認の結果、工事内容又は工事状況が本契約、入札書類、応募者提案及び解体施工計画書に従っていないと判断した場合、乙に対してその是正を要求することができ、乙はこれに従わなければならない。

4 甲は、本条に規定する立会い又は確認等の実施を理由として、本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(解体及び撤去工事の完了)

第56条 乙は、全ての解体施設の解体及び撤去工事が完了したときは、速やかに甲の確認を受けらるものとする。

2 甲は、乙の立会いの下で、本契約、入札書類、応募者提案及び解体施工計画書に従って解体及び撤去工事等が完了していることを、現地調査及び施工記録簿等により確認する。

3 前項の甲の確認後において、乙が解体及び撤去工事完了届を提出した場合、甲は乙に対して速やかに解体工事完工確認書を交付するものとする。

4 甲は、前項に基づき解体工事完工確認書を交付したことを理由として、本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

## 第6節 引渡し

(本施設の引渡し)

第57条 乙は、各本施設に関し、甲が当該本施設に係る建設工事完工確認書を乙に交付した場合、当該本施設の引渡予定日に、当該本施設に係る引渡書類とともに、当該本施設を甲に引き渡し、当該本施設の所有権を甲に移転するものとする。乙は、当該本施設について、担保権その他の制限物権等の負担のない、完全な所有権を甲に移転するものとする。

2 乙は、甲が本施設の所有権の登記を行うにあたり、これに協力するものとする。

(引渡しの遅延)

第58条 乙は、本施設の引渡しの遅延が見込まれる場合には、当該本施設の引渡予定日の30日前までに、当該遅延の原因及びその対応計画を甲に通知しなければならない。第43条第2項による修補その他の是正を行う必要から遅延が見込まれる場合において、引渡予定日に至るま

での期間が 30 日に満たないときは、遅延の原因及びその対応策を速やかに甲に通知しなければならない。

- 2 乙は、前項に規定する対応計画において、本施設の可及的速やかな引渡しに向けての対策及び想定される本施設の引渡しまでの予定及び維持管理業務及び運營業務の開始までの予定を明らかにしなければならない。
- 3 乙の責めに帰すことのできない事由により本施設の引渡しが遅延した場合、甲は、当該遅延に伴い乙が負担した合理的な増加費用に相当する金額を、乙に対して支払うものとする。
- 4 乙の責めに帰すべき事由により本施設の引渡しが遅延した場合、乙は、当該本施設の引渡予定日から当該本施設の引渡日（当該日を除く）までの期間について、当該本施設的设计・建設の対価相当額（ただし、これに対する消費税を含み、支払利息に相当する金額は除く。）につき、年 3.6 パーセントの割合により計算した額を、遅延損害金として遅延日数に応じて日割り計算（1 年を 365 日とする。）により甲に対して支払うものとする。当該遅延損害金を超える損害があるときは、乙はその損害額を支払わなければならない。本契約に従い甲が乙に対して設計・建設につき是正を要求した結果、引渡しが遅延した場合も、乙の責めに帰すべき事由に含まれるものとする。
- 5 本契約の規定又は甲と乙の合意により引渡予定日が変更された場合には、前項の遅延損害金は、変更された本施設の引渡予定日より遅れた場合に発生するものとする。

#### (瑕疵担保責任)

- 第59条 甲は、本施設（ただし、甲が第 35 条第 5 項により自ら調達した什器備品を除く。）に瑕疵があるときは、乙に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補（備品については交換を含む。以下同じ。）を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、瑕疵が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は、修補を請求することができない。
- 2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、当該本施設の引渡日から 2 年（ただし、什器・備品については 1 年）以内に行わなければならない。ただし、その瑕疵が乙の故意又は重大な過失により生じた場合、又は「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 条に規定する構造耐力上主要な部分若しくは雨水の侵入を防止する部分について生じた場合（構造耐力上又は雨水の侵入に影響のないものを除く。）には、当該請求を行うことのできる期間は、10 年間とする。
  - 3 甲は、本施設の引渡しの際に瑕疵があることを知ったときは、第 1 項にかかわらず、その旨を直ちに乙に通知しなければ、当該瑕疵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、乙がその瑕疵のあることを知っていたときは、この限りでない。
  - 4 甲は、本施設が第 1 項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、第 2 項に定める期間内で、かつ、その滅失又は毀損を甲が知った日から 1 年以内に第 1 項の権利を行使しなければならない。
  - 5 乙は、建設企業に、甲に対し本条による瑕疵の修補及び損害の賠償をなすことについて保証させ、かかる保証書を建設企業から提出を受け、本施設の建設工事の着工までに甲に提出するものとする。当該保証書の様式は、別紙 4 に定める様式によるものとする。

## 第7節 公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の施設提供

(公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の施設提供)

第60条 乙は、日本国の法令を遵守の上、第2章及び第4章の関連規定その他本契約の定め、入札書類及び応募者提案に基づき、日程表に従い、公会堂代替施設及び熱源等仮設設備を設計し、建設するものとする。

2 前項の定めるところに従って公会堂代替施設及び熱源等仮設設備を設計し建設するにあたり、乙は、甲又はその指定する第三者との間で、既存施設の状況確認及び機能停止、公会堂代替施設及び熱源等仮設設備への機能移転、公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の維持管理及び保守運営その他必要な事項に関し、調整・連携を行うものとする。

3 乙は、公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の完成後、それぞれ要求水準書に従って甲の利用に供するものとし、必要な保守、点検を定期的に行って公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の正常な機能発揮を確保するものとする。甲は、公会堂代替施設及び熱源等仮設設備を利用するにあたり、その利用期間中、通常の維持管理を行い、その利用にあたって必要となる光熱水費を負担するものとする。

## 第5章 本施設の維持管理・運営

### 第1節 総則

(指定管理者による管理等)

第61条 甲は、横浜市公会堂条例（昭和28年3月5日条例第1号）の定めるところにより、乙を公会堂の指定管理者に指定のうえ、乙に公会堂の管理を代行させ、公会堂の管理に関する業務のうち次に掲げるものを乙に行わせるものとする。乙は、法令及び本契約の定めに従い、指定管理者としての業務を誠実かつ適正に執行しなければならない。

(1) 公会堂の利用の許可に関する業務

(2) 公会堂の維持管理に関する業務

(3) その他公会堂の管理上市長のみの特権に属する事務を除く全ての業務で、甲又は乙が必要と認める業務

2 次の業務については、甲が自らの責任と費用において実施する。

(1) 不払い使用料の徴収業務

(2) 施設の目的外使用許可

(指定管理者の指定の取消し等)

第62条 前条の定めにかかわらず、地方自治法第244条の2第11項により、乙を公会堂の指定管理者とする指定が取り消されたときは、乙は、前条第1項の各号の全ての業務を行ってはならない。また、乙が地方自治法第244条の2第11項により期間を定めて管理の業務の全部又



は一部の停止を命じられたときは、当該期間中、乙は、停止を命じられた業務に対応する範囲で前項各号の業務を行ってはならない。乙は、業務を停止するにあたり、業務の引継ぎ等について甲の指示に従うものとする。

- 2 前項により乙が履行できない本契約上の乙の業務については、停止を命じられている期間中、甲が自ら又は第三者に委託して行うことができる。
- 3 乙が第1項により本契約に基づく業務の全部又は一部を実施しない場合、甲は、維持管理・運営の対価のうち、実施しない部分に相当する金額を減額して支払うものとする。
- 4 第1項から第3項の規定は、別紙6に規定されるモニタリングにより維持管理・運営の対価を減額し、又は甲に損害が生じたときにこれを乙に請求することを妨げるものではない。
- 5 甲は、本契約が第7章の規定により解除されたときは、所定の手続きにより乙を公会堂の指定管理者とする指定を取り消すものとする。
- 6 甲は、第1項により乙に公会堂の指定管理者としての業務の停止を命じたときは、あわせて乙に対し本契約に従い乙の実施すべき業務のうち指定管理者としての権限に基づかない業務についても、停止を命じることができる。この場合、乙が停止を命じられた業務について第2項、第3項及び第4項を準用するものとし、乙が実施しない業務の部分に相当する金額を維持管理・運営の対価から減額して支払うものとする。

(甲による指定の取消し)

第63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、又は期間を定めて第61条第1項に掲げる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) 業務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) 乙が本協定内容を履行せず、又はこれらに違反したとき
  - (4) 乙から自らの責めに帰すべき事由により本契約の解除の申し出があったとき
  - (5) その他、法令に基づくとき
- 2 第1項の規定により指定を取消し、又は期間を定めて第61条第1項に掲げる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ものとする。

(乙による指定の取消しの申出)

第64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消しを申し出ることができるものとする。

- (1) 甲が本契約の内容を履行せず、又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又は損失を被ったとき
  - (3) その他、法令に基づくとき
- 2 甲は、前項の申し出を受けた場合、乙との協議を経てその処置を決定するものとする。

(不可抗力による指定の取消し)

第65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消しの協議を求めることができるものとする。

2 協議の結果、やむを得ないと判断された場合、甲は指定の取消しを行うものとする。

(指定の取消しの場合の本契約の取扱い)

第66条 前3条の規定により乙の指定管理者の指定が取り消されたときは、本契約は次の各号に掲げる事由により解除されたものとみなし、第7章の規定を適用する。

(1) 第63条第1項各号のいずれかにより指定が取り消されたときは、乙の責めに帰すべき事由

(2) 第64条第1項各号のいずれかにより指定が取り消されたときは、甲の責めに帰すべき事由

(3) 第65条第2項により指定が取り消されたときは、不可抗力

(緊急時の甲の使用等)

第67条 甲が法令又はその判断により不可抗力の発生又は発生の恐れが生じ、公会堂を市民の避難施設等として使用することが必要と認めるときは、その理由及び使用に必要な範囲、期限等を乙に通知するものとする。なお、本項の通知は、緊急のときは書面によることを要せず、事後速やかに書面により通知するものとする。

2 乙は、前項の通知を受けたときは、通知の内容に従い、公会堂を甲に提供しなければならない。

3 甲は、前項に従い乙が公会堂を甲に提供した場合、提供にかかる部分の公会堂の維持管理業務の実施のための費用は、当該甲の使用による追加的な費用及び水光熱費を含め、甲が負担する。乙が前項に従い甲に公会堂を提供した間の乙の営業利益等は、甲は補償しない。

4 乙は、第2項に従い甲に公会堂を提供することを担保するため、公会堂の利用者による利用に関し、第1項により甲が公会堂の使用を乙に通知したときは、必要な範囲で利用の予約が取り消され、又は速やかに公会堂の利用を終了することを条件として付さなければならない。

(仕様書)

第68条 乙は、要求水準書及び応募者提案に基づき維持管理業務及び運営業務に関する仕様書を作成し、当該業務の対象となる本施設の引渡予定日の60日前までに甲に提出しなければならない。

2 乙は、本契約、入札書類、応募者提案のほか、仕様書に従って維持管理業務及び運営業務を実施しなければならない。

3 乙は、要求水準書に規定された業務の水準を満たすために必要な又は望ましいと認める仕様書の変更を行うものとする。乙が仕様書を変更する場合、事前に変更案を甲に提出し、甲の承諾を得なければならない。

4 乙は、要求水準書、応募者提案書及び仕様書に基づき、甲の指示又は必要に応じて、維持管理業務及び運営業務の各業務に関し、業務実施に必要な手続き、内容、手順等を記載した業務

マニュアル及び維持管理の履歴の記載した施設台帳等を甲と協議のうえ作成しなければならない。

- 5 乙は、維持管理業務及び運営業務の実施状況又はその結果が要求水準書に規定された業務の水準に達しない場合において、単に仕様書に従ったことのみをもってその責任を免れることはできない。

#### (業務計画書の提出)

第69条 乙は、各事業年度の業務計画書を要求水準書に従い作成し、当該事業年度が開始する30日前（ただし、当該維持管理業務及び運営業務が開始される初年度については、当該業務の対象となる本施設の引渡予定日の60日前）までに甲に提出し、その確認を得なければならない。業務計画書の記載事項については、甲との協議のうえ定めるものとする。

- 2 乙は、本契約、入札書類、応募者提案及び仕様書のほか、業務計画書に従って維持管理業務及び運営業務を実施しなければならない。
- 3 乙は、要求水準書に規定された水準を満たすために必要な又は望ましい業務計画書の変更を行うものとする。乙が業務計画書を変更する場合、あらかじめ甲の確認を得なければならない。
- 4 乙は、維持管理業務及び運営業務の実施状況又はその結果が要求水準書に規定された業務の水準に達しない場合において、単に業務計画書に従ったことのみをもってその責任を免れることはできない。

#### (業務体制)

第70条 乙は維持管理業務及び運営業務の全体を総合的に把握し調整を行う総括責任者、及び維持管理業務及び運営業務の区分ごとに業務を把握し調整を行う業務責任者を定め、業務の開始前に甲に届け出なければならない。甲に届け出た業務総括責任者及び業務責任者を変更しようとする場合も同様とする。

- 2 甲は、前項の総括責任者又は業務責任者がその業務を行うにあたり不相当と認められるときは、その事由を明記して、乙に交代を請求することができるものとし、かかる請求に対して乙は誠実に対応しなければならない。

#### (従事職員名簿の提出等)

第71条 乙は、要求水準書に従い、維持管理業務及び運営業務に従事する者（以下、本条で「従事職員」という。）の名簿を甲に提出し、従事職員に異動があった場合、その都度報告しなければならない。

- 2 乙は、業務の遂行に当たり、要求水準書に従い、管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な書類を、甲に提出し承諾を得るものとする。
- 3 乙は、各業務の実施にあたり、法令等により従事職員が資格を必要とする場合には、その資格を有する従事職員を選任しなければならない。
- 4 甲は、従事職員がその業務を行うにあたり不相当と認められるときは、その事由を明記して、乙に交代を請求することができるものとし、かかる請求に対して乙は誠実に対応しなければならない。

(第三者による実施)

第72条 乙は、維持管理業務を維持管理企業に、運営業務のうち、公会堂運営業務を公会堂運営企業に、食堂及び売店運営業務のうち食堂の運営を食堂運営企業に委託し又は請け負わせるものとし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、これらの者以外の者に、これらの者に委託し又は請け負わせるべき旨定められた業務の全部又は大部分を委託し又は請け負わせてはならない。

2 乙は、事前に甲へ届け出ることにより、維持管理業務若しくは運営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。かかる第三者が自己以外の第三者に委託し又は請け負わせる場合も同様とする。

3 維持管理企業、運営企業への維持管理業務、運営業務の委託又は請負は全て乙の責任において行うものとし、維持管理業務及び運営業務の実施に関して乙が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(消耗品)

第73条 維持管理業務及び運営業務の実施のために乙が用意する消耗品の費用については乙の負担とする。

2 維持管理業務の実施のための衛生消耗品の費用については要求水準書に従って甲の負担とする。

(光熱水費)

第74条 本施設の供用に関し必要な電力、ガス、水道等の費用は甲が負担するものとする。

ただし、本施設のうち、公会堂、食堂、売店及び付帯事業の実施にかかる部分の電力、ガス、水道等の費用は乙が負担するものとする。

(近隣対策)

第75条 乙は、自己の責任及び費用において、維持管理業務及び運営業務の実施に関して合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、甲は乙に対して必要な協力を行うものとする。

(管理員室)

第76条 甲は、乙の応募者提案に基づき、第71条の従事職員の控え室並びに維持管理業務及び運営業務に必要な器具等の保管場所を管理員室として乙に提供するものとする。

2 管理員室の光熱水費及び通信費は乙が負担する。

3 維持管理業務及び運営業務の開始後、本契約が期間満了又は解除により終了した場合、乙は、自ら又は維持管理企業等（下請人等を含む）が所有又は管理する器具等を撤去し、室内を取り片付け、破損部分を修補したうえで、速やかに甲に明け渡さなければならない。

(保険加入)

第77条 乙は、維持管理業務及び運営業務の期間中、別紙3第2項に規定する保険に加入し、又

は維持管理企業又は運営企業をして当該保険に加入させなければならない。

- 2 前項により保険に加入し、又は保険契約を更新した場合、または維持管理企業又は運営企業をして当該保険に加入させ又は更新させたときは、速やかに加入又は更新にかかる保険契約の保険証券の写しを甲に提示し、内容の確認を受けなければならない。

## 第2節 維持管理業務

### (維持管理業務の実施)

第78条 乙は、維持管理・運営期間中、日本国の法令を遵守の上、本契約、入札書類、応募者提案、仕様書、各種業務マニュアル及び業務計画書に従って、本施設の維持管理業務を実施する。

- 2 要求水準書のうち維持管理業務にかかる部分については、本契約で特に定めがある場合を除き、合理的な理由に基づき甲又は乙が請求した場合において甲と乙が合意したときは、その内容を変更することができる。

### (維持管理業務開始の遅延)

第79条 乙の責めに帰すことのできない事由により維持管理業務の実施の開始が当該業務の対象となる本施設の引渡日より遅れた場合、甲は、当該遅延に伴い乙が負担した合理的な増加費用に相当する金額を、乙に対して支払うものとする。

- 2 維持管理業務の開始が当該業務の対象となる本施設の引渡日より遅れた場合において乙に帰責事由がある場合には、当該引渡日から維持管理業務を実際に開始した日までの日数に応じて、当該業務の対象となる本施設の年間の維持管理・運営の対価の相当額（ただし、これに対する消費税を含み、支払利息に相当する金額は除く。）につき、年3.6パーセントの割合により計算した額（1年を365日とする日割計算とする。）を、遅延損害金として甲に支払わなければならない。当該遅延損害金を超える損害があるときは、乙はその損害額を支払わなければならない。
- 3 本契約の規定又は甲と乙の合意により引渡予定日の変更又は維持管理開始日に変更された場合には、前項の遅延損害金は、変更された本施設の引渡予定日又は維持管理開始日より遅れた場合に発生するものとする。

### (備品の管理等)

第80条 乙は、横浜市物品規則（平成15年3月31日規則99号）に規定される物品管理簿として要求水準書に従って什器備品財産管理台帳を作成し、乙が第46条第1項第(3)号(ii)の定めるところに従って甲に提出のうえ、同規則及び要求水準書に基づき、備品の管理を行うものとする。

- 2 乙が行う備品の管理の対象は、公会堂、食堂及び売店内の備品とする。

### (使用料徴収事務)

第81条 甲は駐車場の利用者からの使用料の徴収を乙に委託し、乙はこれを受託するものとする。

- 2 乙は、前項に基づき徴収した使用料を公金として管理し、地方自治法施行令第158条の歳入

の徴収又は収納の委託に係る規定その他関連する法令及び甲の財務規則等に定めるところに従って、使用料を徴収し、保管し、甲に納めなければならない。

3 乙は、公金たる使用料と、その他の収入を明確に区分しなければならない。

(異常部分の発見、対処)

第82条 乙は、維持管理・運営期間中、本契約、入札書類、応募者提案、仕様書、各種業務マニュアル及び業務計画書に従い、自己の費用及び責任において、庁舎施設の保守、点検を実施し、異常を認めたときは、速やかにその内容を甲に通知し、速やかに必要な措置を施さなければならない。

(庁舎施設の修繕)

第83条 乙は、維持管理・運営期間中、本契約、入札書類、応募者提案、仕様書、各種業務マニュアル及び業務計画書に従い、自己の費用及び責任において、庁舎施設の更新、修繕（大規模修繕を含む、以下同じ。）を実施するものとする。

2 乙が、更新、修繕を行う場合、事前に甲に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、甲の事前の承諾を得なければならない。

3 乙は、更新、修繕が完了したときは甲に通知し、甲は、必要に応じて当該修復部分を現地調査等によって確認するものとする。

4 乙は、更新、修繕を行ったときは、必要に応じて当該更新、修繕の内容を完工図書に反映し、当該完工図書、使用した設計図、施工図等の図書を甲に提出しなければならない。この場合において、乙は、当該完工図書等につき、甲がこれを自由に使用、公表、改変、変更等を行うことができるよう必要な措置を講じなければならない。

5 甲の責めに帰すべき事由により乙が庁舎施設の修繕又は模様替えを行った場合、甲はこれに要した費用を負担する。

6 乙は、乙が適切な維持管理を実施しなかったことに起因する庁舎施設の損傷については、自己の責任及び費用において修繕を実施しなければならない。

7 乙は、庁舎施設の利用者、不審者の故意又は過失により生じた破損について、必要に応じて緊急修繕業務を実施しなければならない。かかる緊急修繕業務に要した追加費用については、当該破損の原因者が特定できる場合は、原因者が乙又はその履行補助者その他の乙側の者である場合を除き、甲が負担するものとし、特定できない場合は、不可抗力によって生じた追加費用とみなし、別紙2に定めるところに従い甲及び乙が負担するものとする。

(修繕計画書)

第84条 乙は、本契約、入札書類、応募者提案、仕様書、各種業務マニュアル及び業務計画書に従い、維持管理・運営期間にわたる計画修繕に関する長期修繕計画書を作成し、第46条第1項第(3)号(iv)の定めるところに従って甲に提出のうえ、かかる長期修繕計画書に従って計画修繕を実施しなければならない。

2 乙は、長期修繕計画書に予定した大規模修繕を、長期修繕計画書において予定された事業年度以外の事業年度に実施するときは、あらかじめ甲と協議しなければならない。

- 3 乙は、長期修繕計画書に従ったことのみをもって、業務の要求水準の未達の責任を免れることはできない。乙は、常に庁舎施設の維持管理状況を把握し、長期修繕計画書の変更が必要な場合、速やかに変更し、変更後の長期修繕計画書を甲に提出しなければならない。

#### (大規模修繕の実施)

第85条 乙は、大規模修繕を実施するときは、実施する事業年度の前事業年度の8月までに当該大規模修繕に係る大規模修繕実施計画書を甲に提出して、甲の確認を得なければならない。

- 2 乙は、大規模修繕を実施するときは、当該修繕業務の着手のときまでに、甲に当該大規模修繕に係る大規模修繕実施設計図書を提出し、甲の確認を得なければならない。
- 3 乙は、第1項により甲の確認を得た大規模修繕実施計画書及び前項により甲の確認を受けた大規模修繕実施設計図書に従い、大規模修繕を実施しなければならない。

#### (大規模修繕に関する甲の説明要求等)

第86条 乙は、甲が求めたときは、大規模修繕に係る工事の事前説明及び事後報告を行うものとする。

- 2 甲は、大規模修繕に係る工事が本契約、応募者提案、長期修繕計画書、大規模修繕実施設計図書、大規模修繕実施設計図書に従い実施されていることを確認するために、乙に事前に通知したうえで、乙に対して説明を求めることができるものとする。
- 3 乙は、前2項の規定する説明、報告及び確認の実施について、甲に対して協力を行うとともに、自ら説明若しくは報告を行い、又は必要に応じて第三者をして必要且つ合理的な説明を行わせるものとする。
- 4 前3項に規定する説明又は確認の実施の結果、大規模修繕に係る工事の状況が本契約、入札書類、応募者提案、長期修繕計画書、大規模修繕実施設計図書、大規模修繕実施設計図書に従っていないか又は本契約、入札書類、応募者提案、長期修繕計画書、大規模修繕実施設計図書、大規模修繕実施設計図書に規定する仕様又は水準を満たさないと甲が判断した場合、甲は、乙に対してその是正を求めることができ、乙は、これに従わなければならない。
- 5 乙は、甲の是正に従い補修、改造工事等を実施するときは、あらかじめ甲に是正計画を提出し、その内容について甲の確認を受けなければならない。
- 6 甲は乙から、大規模修繕に係る工事の施工体制台帳（建設業法第24条の7に規定する施工体制台帳をいう。）及び施工体制に係る事項について報告を求めることができる。
- 7 甲は、本条に規定する立会い又は確認等の実施を理由として、大規模修繕の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

#### (大規模修繕に関する乙による完工検査)

第87条 乙は、自己の責任及び費用において、大規模修繕の完工検査（機器、器具、整備備品等の試運転検査等を含む。以下同じ。）を行うものとする。なお、乙は、本施設の完工検査の日程を遅くとも検査の14日前までに甲に対して通知するものとする。

- 2 甲は、乙が前項の規定に従い行う完工検査への立会いを求めることができる。ただし、甲はかかる立会いの実施を理由として大規模修繕の実施の全部又は一部について、何らの責任を負

担するものではない。

- 3 乙は、完工検査に対する甲の立会いの有無を問わず甲に対して、完工検査の結果を、検査済証及び必要に応じてその他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。

(大規模修繕に関する甲による完工確認)

第88条 甲は、前条の報告を受けてから 10 日以内に、大規模修繕の完工確認を実施するものとする。

- 2 甲は、乙の立会いのもとで、完工確認を実施する。乙は施工記録を準備して、現場で甲の確認を受けるものとする。
- 3 甲は、前項に定める完了確認により大規模修繕が本契約、入札書類、応募者提案、長期修繕計画書、大規模修繕実施設計図書、大規模修繕実施設計図書との照合に実施され、大規模修繕が本契約、入札書類、応募者提案、長期修繕計画書、大規模修繕実施設計図書、大規模修繕実施設計図書を満たすものと認めるときは、乙に対して大規模修繕完工確認書を交付するものとする。
- 4 甲は、前項に基づく完工確認の結果、本施設が入札書類、応募者提案、長期修繕計画書、大規模修繕実施設計図書、大規模修繕実施設計図書に従っていないと甲が認める場合には、修補その他の是正措置を要求することができ、乙は甲から修補その他の是正措置を求められた場合は乙の負担により当該箇所を修補その他の是正措置を講ずるものとする。
- 5 乙は、前項の定めるところに従って講じられた補修その他の是正措置完了後、改めて甲の完工確認を受けなければならない。この場合において、甲及び乙は速やかに完工確認に係る手続を行わなければならない。
- 6 乙は、前各項の定めるところに従って実施した大規模修繕の完工確認が得られたときは、必要に応じ、当該大規模修繕を完工図書に反映し、かつ使用した設計図、施工図等の書面を甲に提出しなければならない。
- 7 甲は、本条に規定する大規模修繕に関わる完工確認の実施を理由として、当該大規模修繕の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(大規模修繕に関する瑕疵担保責任)

第89条 甲は、乙が本契約に従い実施した大規模修繕に瑕疵があるときは、乙に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、瑕疵が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するとき、甲は、修補を請求することができない。

- 2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、大規模修繕の完工確認を受けた日から2年以内に行わなければならない。
- 3 甲は、大規模修繕の完工確認の際に瑕疵があることを知ったときは、第1項にかかわらず、その旨を直ちに乙に通知しなければ、当該瑕疵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、乙がその瑕疵のあることを知っていたときは、この限りでない。
- 4 甲は、本施設が第1項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、第2項に定める期間内で、かつ、その滅失又は毀損を甲が知った日から1年以内に第1項の権利を行使しなければならない。



- 5 乙は、大規模修繕を請け負わせる者に、甲に対し本条による瑕疵の修補及び損害の賠償をなすことについて保証させ、かかる保証書の提出を受け、大規模修繕の工事の着工までに甲に提出するものとする。当該保証書の様式は、別紙4に定める様式に準ずるものとする。

#### (防災計画の策定)

- 第90条 乙は、各本施設に関し、要求水準書、仕様書等に基づき、事故、火災等への対応についてあらかじめ甲と協議し、防災計画を策定して、当該本施設の引渡予定日までに甲に提出するものとする。また、必要に応じて、防災計画の見直しを行うものとする。
- 2 乙は、事故、火災等の緊急の事態が発生したときは、要求水準書、仕様書等及び乙が前項により策定した防災計画に基づき直ちに被害拡大の防止に必要な措置を講じるとともに、甲及び関係機関に報告し、応急の措置を講じなければならない。
  - 3 乙は、緊急事態の発生後は、被害の程度に応じ、甲と協議のうえ適切な事後対応を図るものとする。

### 第3節 運営業務

#### (公会堂運営業務の実施)

- 第91条 乙は、公会堂の指定管理者として、自己の責任及び費用において、運営業務開始予定日から公会堂運営業務に着手し、維持管理・運営期間において、本契約、入札書類、応募者提案書、仕様書、業務計画書及び各種業務マニュアルに従って、公会堂運営業務を遂行するものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、開館前業務については、要求水準書に従って運営業務開始予定日の前日までに完了しなければならない。

#### (公会堂貸出業務等)

- 第92条 乙は、本契約、入札書類、応募者提案書、仕様書、業務計画書及び各種業務マニュアルに従って、利用者に公会堂を利用させるものとする。

#### (利用料金等の徴収)

- 第93条 乙は、公会堂の利用者から利用料金等を徴収する。乙が、徴収した利用料金等は、乙の収入とする。
- 2 乙は、公会堂の引渡しまでに利用料金等の徴収方法を要求水準書に従い設定し、甲にその内容を報告しなければならない。
  - 3 乙は、前項の利用料金等の徴収方法のほか、予約金、延滞金等の仕組みを設定することができる。乙は、予約金、延滞金等の仕組みを設定したときは、その内容を速やかに甲に報告しなければならない。
  - 4 乙は、前2項により甲に報告した内容を変更する場合は、速やかに変更の内容及び理由を甲に報告しなければならない。

(利用料金等の設定)

第94条 乙は、公会堂運營業務（開館前業務を除く。）の開始時に適用する利用料金等については、甲の条例に規定された基準額を基準とし、公会堂の事前予約の受付開始までに、条例等に規定された範囲内で設定するものとする。なお、乙は、利用料金等の設定については、あらかじめ甲の承諾を得なければならない。

(利用料金等の改定)

第95条 甲と乙は、公会堂の公の施設としての適正な施設運営を確保するため、毎年度、利用料金等の見直し等について協議を行うものとする。

- 2 乙は、あらかじめ甲の承諾を得たうえで、条例に規定された範囲内で利用料金等を改定することができる。
- 3 乙は、要求水準書に規定された範囲を超えて利用料金等を改定する必要があると認める場合、又は利用料金等の項目を廃止又は新たに追加する必要があると認める場合、当該改定、廃止又は追加について甲と協議を行うものとする。

(附属設備の貸出)

第96条 乙は、公会堂の利用者に対して、料金を徴収して、附属設備を貸し出すことができる。

- 2 乙は、附属設備の料金については、甲の条例に規定された基準額を基準とし、設定しなければならない。
- 3 乙は、前項に従い、附属設備の料金を設定したときは、甲にその内容を報告しなければならない。
- 4 乙は、前項により報告した附属設備の料金を改定するときは、あらかじめ甲に改定内容及び理由を報告しなければならない。本項により改定された料金を改定する場合も同様とする。

(公会堂運營業務の開始の遅延)

第97条 乙の責めに帰すべき事由により公会堂の供用開始が運營業務開始予定日より遅れた場合において、運營業務開始予定日から公会堂が実際に供用開始された日までの日数に応じて、最初の事業年度に係る公会堂売上計画金額の1日あたりの金額の10パーセントに相当する金額を、遅延損害金として甲に支払わなければならない。

(業務の停止)

第98条 甲は、公会堂での事故が発生した場合、又は乙の運営及び維持管理に不備があり、公会堂が安全に利用できないおそれがあると認める場合、相当期間、乙の公会堂運營業務の停止を命ずることができる。

- 2 公会堂運營業務の開始後、乙の責めに帰すべき事由により公会堂運營業務を実施することができない場合、公会堂が実際に供用できなかった日（部分供用に止まる日は供用できなかった日に算入されるものとする。）の日数に応じて、当該供用できなかった日が属する事業年度に係る公会堂売上計画金額の1日あたりの金額の10パーセントに相当する金額を損害金として甲に支払わなければならない。

(食堂及び売店運営業務)

第99条 乙は、自己の費用と責任において、運営業務開始予定日に、食堂及び売店運営業務に着手し、維持管理・運営期間にわたり、日本国の法令を遵守の上、本契約、入札書類、応募者提案、仕様書、業務計画書及び各種業務マニュアルに従って食堂及び売店運営業務を実施するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、開業準備業務については、要求水準書に従って運営業務開始予定日の前日までに完了しなければならない。

3 乙は、運営業務開始予定日までに、食堂及び売店に関し、行政財産の目的外使用許可の取得し、それ以降、維持管理・運営期間にわたる食堂及び売店における食堂及び売店運営業務の実施を継続できるように行政財産の目的外使用許可の更新その他必要な手続を履践するものとし、甲は、これに協力するものとする。

4 要求水準書のうち食堂及び売店運営業務にかかる部分については、本契約に別段の定めがある場合を除き、合理的な理由に基づき甲又は乙が請求した場合において甲と乙が合意したときは、その内容を変更することができる。

(独立採算)

第100条 食堂及び売店運営業務は独立採算事業とし、食堂及び売店運営業務による収入は、乙の収入とする。

2 食堂及び売店運営業務は全て乙の費用と責任で行うものとし、乙は、甲から支払われる維持管理・運営の対価を、食堂及び売店運営業務に対する費用に充ててはならない。

3 食堂及び売店運営業務にかかる会計は、本契約に基づき乙が実施するその他の業務の会計とは独立したものとしなければならない。

4 乙は、食堂及び売店運営業務の実施に必要な消耗品を自己の負担で用意しなければならない。

5 食堂及び売店運営業務にかかる光熱水費は乙が実費を負担する。

(食堂及び売店運営業務の実施場所)

第101条 甲は、要求水準書に記載された方法及び手続により、食堂及び売店運営業務の実施に必要な場所を乙に提供する。乙は要求水準書に記載された使用料を甲に支払う。

(食堂及び売店運営業務の開始の遅延)

第102条 乙の責めに帰すべき事由により食堂及び売店の供用開始が運営業務開始予定日より遅れた場合において、運営業務開始予定日から食堂及び売店が実際に供用開始された日までの日数に応じて、最初の事業年度に係る食堂及び売店売上計画金額の1日あたりの金額の10パーセントに相当する金額を、遅延損害金として甲に支払わなければならない。

(業務の停止)

第103条 甲は、食中毒等の事故が発生した場合、又は乙の衛生維持管理に不備があり食事の提供により食中毒等の事故発生のおそれがあると認める場合、相当期間、乙の食堂の運営の停止

を命ずることができる。

- 2 食堂及び売店運営業務の開始後、乙の責めに帰すべき事由により食堂及び売店運営業務を実施することができない場合、食堂又は売店が実際に供用できなかった日（部分供用に止まる日は供用できなかった日に算入されるものとする。）の日数に応じて、当該供用できなかった日が属する事業年度に係る供用できなかった食堂又は売店の食堂及び売店売上計画金額の1日あたりの金額の10パーセントに相当する金額を損害金として甲に支払わなければならない。

#### 第4節 付帯事業

（付帯事業の実施）

第104条 乙は、自己の費用と責任において、運営業務開始予定日に、付帯事業に着手し、維持管理・運営期間にわたり、日本国の法令を遵守の上、本契約、入札書類、応募者提案、仕様書、業務計画書及び各種業務マニュアルに従い付帯事業を実施するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、付帯事業準備業務については、要求水準書に従って運営業務開始予定日の前日までに完了しなければならない。
- 3 要求水準書のうち付帯事業にかかる部分については、本契約で特に定めがある場合を除き、合理的な理由に基づき甲又は乙が請求した場合において甲と乙が合意したときは、その内容を変更することができる。

（独立採算業務）

第105条 付帯事業は独立採算事業とし、付帯事業の運営による収入は、乙の収入とする。

- 2 付帯事業は全て乙の費用と責任で行うものとし、乙は、甲から支払われる維持管理・運営の対価を、付帯事業に対する費用に充ててはならない。
- 3 付帯事業にかかる会計は、本契約に基づき乙が実施するその他の業務の会計とは独立したものとしなければならない。
- 4 乙は、付帯事業の実施に必要な消耗品を自己の負担で用意しなければならない。
- 5 付帯事業にかかる光熱水費は乙が実費を負担する。

（付帯事業の実施場所）

第106条 甲は、要求水準書に記載された方法及び手続により、付帯事業の実施に必要な場所を乙に提供する。乙は要求水準書に記載された使用料を甲に支払う。

（付帯事業の開始の遅延）

第107条 乙の責めに帰すべき事由により付帯事業の開始が運営業務開始予定日より遅れた場合において、運営業務開始予定日から付帯事業が実際に開始された日までの日数に応じて、最初の事業年度に係る付帯事業売上計画金額の1日あたりの金額の10パーセントに相当する金額を、遅延損害金として甲に支払わなければならない。

(業務の停止)

第108条 甲は、食中毒等の事故が発生した場合、又は乙の衛生維持管理に不備があり付帯事業により食中毒等の事故発生のおそれがあると認める場合、相当期間、乙の付帯事業の停止を命ずることができる。

2 付帯事業の開始後、乙の責めに帰すべき事由により付帯事業を実施することができない場合、付帯事業が実際に実施できなかった日（部分実施に止まる日は実施できなかった日に算入されるものとする。）の日数に応じて、当該実施できなかった日が属する事業年度に係る付帯事業売上計画金額の1日あたりの金額の10パーセントに相当する金額を損害金として甲に支払わなければならない。

## 第5節 業務報告及びモニタリング

(業務報告書)

第109条 乙は、本契約、入札書類、応募提案書、仕様書及び業務計画書に基づき、乙の維持管理業務、運営業務及び付帯事業の実施状況を正確に反映した日報、月報、半期報告書及び年度報告書（以下、「業務報告書」と総称する。）を別紙5の記載に従って作成するものとする。

2 乙は、前項に基づき、作成した日報を、翌日に甲に提出しなければならない。

3 乙は、第1項に基づき作成した月報を、対象月の翌月の7日までに、甲に対して提出するものとする。

4 乙は、第1項に基づき作成した半期報告書を、対象半期末の翌月の7日までに、甲に対して提出するものとする。

5 乙は、第1項に基づき作成した年度報告書を、対象事業年度の最終日から3ヶ月以内に、甲に対して提出するものとする。

6 乙は日報については作成から5年間、乙の他の業務報告書については本契約の終了のときまで保管しなければならない。乙は、保管の方法について、甲の承諾を得たうえで、電磁記録物等による方法によることもできるものとする。

(モニタリングの実施)

第110条 甲は、自らの責任及び費用において、維持管理業務、運営業務及び付帯事業に関して、本契約、入札書類、応募者提案、仕様書及び業務計画書に従った業務の実施がなされていることを確認するために、要求水準書に従い、業務別に次のモニタリングを実施する。

(1) 定期モニタリング

甲は、乙から提出される日報、月報等の内容を確認し、月に1回、施設巡回及び業務監視を行うほか、乙に対して説明及び立会い等を求めるものとする。

(2) 随時モニタリング

甲は、必要に応じて、施設巡回及び業務監視を行うほか、乙に対して説明及び立会い等を求めるものとする。

(3) 利用者モニタリング

甲は、必要に応じて、本施設について甲の職員及び施設利用者へアンケート等を行えるものとする。

- 2 前項のモニタリングは甲の費用において実施する。ただし、乙はこれに自らの費用で協力しなければならない。
- 3 甲は、第1項のモニタリングの結果、乙の業務実施状況又は実施の結果が本契約、入札書類、応募者提案、仕様書及び業務計画書に定められた水準に達せず、又はそれらの定められた仕様に反していると判断した場合、別紙6に従い乙に対してその是正の指導、勧告を行うものとし、乙は前条に記載する業務報告書等においてかかる是正勧告に対する対応状況を甲に報告しなければならない。
- 4 甲は、モニタリングの実施、是正の指導、勧告を理由として、本事業の実施の全部又は一部について、何らの責任を負担するものではない。

(維持管理・運営期間における第三者に対する損害)

第111条 乙は、維持管理業務、運営業務又は付帯事業の実施により、第三者に損害を与えた場合、第三者が被った損害を賠償しなければならない。

- 2 乙の維持管理業務、運営業務又は付帯事業の実施状況又は実施の結果が本契約、要求水準書、応募者提案、仕様書及び業務計画書に定められた水準に達せず又はそれらの仕様に反し、甲に損害が生じたときは、乙は当該損害を賠償しなければならない。なお、前条に規定される維持管理・運営の対価の減額は、乙に対する損害賠償の請求を妨げるものではなく、損害賠償額の控除と解してはならない。
- 3 甲は、第1項に規定する乙の維持管理業務、運営業務又は付帯事業の実施により第三者に損害が生じ、甲が当該損害を支払い又は損害賠償義務を負担したときは、乙は、甲の請求に基づき、甲が支払い又は負担した損害賠償相当額を甲の支払のときから年3.6パーセントの割合による利息を付して甲に支払わなければならない。

## 第6章 サービスの対価の支払

(サービスの対価の支払)

第112条 甲は、乙に対して、別紙7に定める条件、金額及びスケジュールに従い、サービスの対価を支払うものとする。

- 2 サービスの対価は、設計・建設の対価、維持管理・運営の対価及び公会堂代替施設等の提供対価に区分して計算するものとする。
- 3 甲は、乙に対し、設計・建設の対価及び公会堂代替施設等の提供対価を別紙7に従い支払うものとする。
- 4 甲は、乙に対し、履行が確認できた業務について、維持管理・運営の対価を別紙7に従い支払うものとする。ただし、その支払額は第113条に従い改定又は第114条に従い減額されることがあり、また、履行が確認できない業務については、対価は支払われないものとする。

- 5 前項に規定する業務の確認は、第 110 条のモニタリングを通じて行うものとする。甲は、業務報告書をすべて受領した後 10 日以内に乙に対して当該確認の結果を通知するものとし、乙は、当該確認結果に基づき甲に対してサービスの対価の支払請求書を次項に従って提出する。
- 6 乙は設計・建設の対価及び維持管理・運営の対価につき、平成 21 年 10 月 1 日以降、毎年 4 月 1 日及び 10 月 1 日以降、速やかに甲に対して請求書を送付する。
- 7 甲は乙から請求書を受領した日から 30 日以内に設計・建設の対価及び維持管理・運営の対価をそれぞれ支払う。
- 8 乙が維持管理業務及び運營業務を提供した期間で支払対象となっているものが、別紙 7 に定める各支払対象期間に満たない場合には、当該期間の維持管理・運営の対価は日割計算とする。
- 9 食堂及び売店運營業務並びに付帯事業は独立採算事業であり、食堂及び売店運營業務並びに付帯事業に対しては、如何なるサービスの対価も甲から支払われないものとする。

(サービスの対価の改定)

第113条 前条第 1 項にかかわらず、サービスの対価の支払額については、別紙 8 に従い改定を行う。

(サービスの対価の減額等)

第114条 第 110 条に従い行われたモニタリングの結果、維持管理業務及び運營業務について本契約、要求水準書、応募者提案、仕様書及び業務計画書に規定する水準を満たしていない事項又はそれらが定める仕様に反している事項が存在することを甲が認めた場合、甲は、別紙 6 に規定されるところに従い乙に対して当該事項の改善、復旧を行うよう指導、勧告を行うことができるとともに、別紙 6 に従いサービスの対価の減額又は維持管理業務若しくは運營業務を行う者の変更の要求を行うことができる。

(サービスの対価の返還)

第115条 第 109 条の規定に従い乙が作成する業務報告書に虚偽の記載があることが判明した場合、乙は甲に対して、当該虚偽記載がなければ甲が減額し得た維持管理・運営の対価の相当額に、乙が受領したときから甲に返還するまでの期間に応じ年 3.6 パーセントの割合により算出した違約金を付して返還しなければならない。

## 第7章 契約の終了

(契約期間)

第116条 本契約の契約期間は、本契約の効力発生日から平成 38 年 3 月末日までとする。

2 事由の如何を問わず、本契約が終了する場合、乙は、次の定めに従うものとする。

- (1) 維持管理業務、運營業務及び付帯事業を終了し、自己又は乙から維持管理業務、運營業務及び付帯事業の委託を受けてこれを実施する者（下請人等を含む。）の所有する物品等を、自己の責任及び費用において、速やかに取片付け、又は撤去する。

- (2) 甲に対して、要求水準書記載の業務その他それに付随する業務のために本施設を甲が継続使用できるよう維持管理業務及び運営業務に関して必要な事項を説明し、かつ、乙が用いた各種業務マニュアル、記録、申し送り事項その他の資料を提供するほか、引継ぎに必要な協力を行う。
- (3) 第 101 条により甲から提供を受けた食堂及び売店運営業務の実施の場所及び第 106 条により甲から提供を受けた付帯事業の実施場所について、第(1)号に従って物品を撤去し、使用開始時の原状に復して返還する（ただし、食堂及び売店運営業務及び付帯事業の実施による通常の損耗等を除く。）。

#### (契約満了時の検査)

第117条 乙は、本契約の期間満了の 3 ヶ月前までに、庁舎施設が要求水準書に示された水準を満たしており、かつ庁舎施設を継続して使用することに支障がないことを確認し、甲へ報告を行うものとする。

- 2 甲は、本契約の期間満了に先立ち、庁舎施設が要求水準書に示された水準を満たしており、かつ庁舎施設を継続して使用することに支障がないことを確認するため検査を実施するものとし、乙は、当該検査に協力するものとする。
- 3 前項に規定する検査において乙が更新又は修繕等が必要な箇所が発見された場合、乙は、甲からの請求があり次第速やかに当該箇所の修補を行い、甲の確認を受けなければならない。

#### (甲の事由による解除)

第118条 甲は第 57 条による本施設の引渡し後、本事業の実施の必要がなくなった又は本施設の転用が必要となったと認める場合には、180 日以上前に乙に通知の上、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合において、乙が損害を被ったときは、その損害を賠償しなければならない。

#### (乙の債務不履行等による解除)

第119条 次の各号の一に該当するときは、甲は、特段の催告をすることなく、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が、正当な理由なく、設計又は建設工事に着手すべき時期を過ぎても設計又は建設工事に着手せず、甲が相当の期間を定めて催告しても、当該遅延につき乙から甲が満足する説明が得られないとき。
- (2) 乙の責めに帰すべき事由により、引渡予定日から 30 日が経過しても本施設の引渡しができないとき、又はその見込みがないことが明らかであるとき。
- (3) 乙の破産、会社更生、民事再生又は特別清算の開始その他これらに類似する手続の開始の申立てを乙の取締役会で決議したとき、又は第三者（乙の取締役を含む。）によって、かかる申立てがなされたとき。
- (4) 乙が、第 109 条の規定に従い作成する業務報告書に著しい虚偽の記載をしたとき。



- (5) 乙の責めに帰すべき事由により事業者が公会堂の指定管理者としての指定を取り消されたとき。
  - (6) 乙の責めに帰すべき事由により、食堂及び売店運營業務にかかる場所の使用許可が取り消され、又は許可されないとき。
  - (7) 乙が本契約上の義務（ただし、義務の履行が第 110 条のモニタリングの対象となるものを除く。）に違反し、甲が相当期間を定めて催告したにもかかわらず、かかる相当期間内にその違反が治癒されないとき。
  - (8) 前各号に規定する場合のほか、乙が本契約上の義務に違反し、その違反により本契約の目的を達することができないと甲が認めるとき。ただし、別段の事情がある場合を除くほか、食堂及び売店運營業務又は付帯事業の実施に係る乙の本契約上の義務の違反の場合は、その違反により本契約の目的を達することができないと甲が認めることはできないものとする。
  - (9) 甲によって基本協定書が解除された場合
- 2 甲は、乙が実施する維持管理業務、運營業務又は付帯事業について、第 110 条のモニタリングの結果に基づき、別紙 6 の規定に従い本契約を解除することができる。

(甲の債務不履行による解除等)

- 第120条 甲が期限までにサービスの対価を支払わず、又は甲がその他の本契約上の重要な義務に違反し、かつ、乙による通知の後 60 日以内に当該不払又は違反を是正しない場合、乙は本契約を解除することができる。
- 2 甲が本契約に基づいて履行すべきサービスの対価その他の金銭の支払を遅延した場合、当該支払うべき金額につき遅延日数に応じ、年 3.6 パーセントの割合により計算した額（1 年を 365 日とする日割計算とする。）を乙に対し遅延損害金として支払うものとする。

(法令の変更及び不可抗力)

- 第121条 法令の変更又は不可抗力により、本施設が設計図書に従い建設できなくなった場合又は本契約及び要求水準書で提示された条件に従った維持管理業務、運營業務若しくは付帯事業の実施ができなくなったときなど本事業の実施が不可能となったと認められる場合又は本契約及び要求水準書で提示された条件に従って設計・建設又は維持管理業務、運營業務又は付帯事業を行なうために乙に追加費用が必要な場合、乙は甲に対して速やかにその旨を通知し、甲及び乙は本契約及び要求水準書の変更並びに追加費用の負担等について、協議するものとする。
- 2 甲及び乙は、前項の通知がなされた時以降において、本契約に基づく自己の義務が法令の変更又は不可抗力により履行不能となった場合、履行期日における当該義務の履行義務を免れるものとする。この場合において、甲又は乙は、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 第 1 項の協議が当該法令変更又は不可抗力が生じた日から 60 日以内に整わない場合、甲は当該法令変更又は不可抗力に対する対応を乙に対して通知し、乙はこれに従い本事業を継続するものとする。この場合追加費用の負担は、別紙 2 及び別紙 9 に記載する負担割合によるものとする。

- 4 第1項の協議が当該法令変更若しくは不可抗力が生じた日から60日以内に調わない場合、又は、当該法令変更若しくは不可抗力に起因する甲の増加若しくは追加費用の負担が過大になると甲が判断した場合には、甲は、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。かかる本契約の全部又は一部の解除により乙に損害が生じたときは、別紙2又は別紙9の定める分担割合に従い、甲及び乙が当該損害を負担するものとする。

#### (引渡前の解除の効力)

第122条 全ての本施設の引渡前に本契約が解除された場合において、かかる解除が第57条による本施設の引渡前である場合、甲は、出来形部分（設計、建設及び工事監理の既履行部分以下同様。）を検査の上、当該検査に合格した部分（以下、「合格部分」という。）を乙より買い受け、引渡しを受けるものとする。この場合、甲は、必要と認めるときはその理由を事前に通知の上、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。なお、既に甲による完工確認が完了している本施設については、甲は乙に対して、サービスの対価のうち当該本施設の設計、建設の対価相当額を、一括又は分割払いにより乙に対して支払うものとする。

- 2 第119条の規定に基づき本契約が解除され、前項に基づき合格部分の引渡しを受けた場合には、甲は、自己の合格部分の対価支払債務と乙の第124条第1項第1号に基づく違約金支払債務とを対当額で相殺することができるものとし、なお残額がある場合には、支払時点までの利息を付した一括又は分割払いにより乙に対して支払う。なお、これにより甲のその余の損害賠償の請求は、妨げられないものとする。
- 3 第118条又は第120条の規定に基づき本契約が解除され、甲が第1項に基づき合格部分の引渡しを受けた場合、甲は、出来形部分の対価及び第124条第4項に規定する賠償額の総額を、支払時点までの利息を付した一括又は分割払いにより乙に対して支払う。
- 4 第121条の規定に基づき本契約が解除され、甲が第1項に基づき合格部分の引渡しを受けた場合、甲は、出来形部分の対価を支払時点までの利息を付した一括又は分割払いにより、乙に対して支払う。
- 5 第1項の規定にかかわらず、甲は、本施設の建設工事の進捗状況を考慮して、本件土地の原状回復が社会通念上合理的であると判断した場合、乙に対して本件土地の原状回復を請求することができる。乙はこれに従わなければならない。この場合、本契約の解除が、第118条、第120条又は第121条に基づくときは甲がその費用を負担するものとし、第119条に基づくときは、乙がその費用を負担するものとする。
- 6 前項の場合で本契約の解除が第119条に基づく場合、乙が正当な理由なく相当の期間内に原状回復を行わないときは、甲は乙に代わり原状回復を行うことができ、これに要した費用を乙に請求することができる。この場合、乙は、甲の処分について異議を申し出ることができない。

#### (引渡後の解除の効力)

第123条 本契約が解除された場合において、かかる解除が第57条による全ての本施設の引渡後であるときは、本契約は将来に向かって終了するものとし、甲は本施設の所有権を引き続き所有するものとする。

- 2 前項の場合、甲は、本契約が解除された日から10日以内に本施設の現況を検査するものと

する。また、本施設に乙の責めに帰すべき事由による損傷等が認められたときは、甲は乙に対してその修補を求めることができ、乙は必要な修補を実施した後、速やかにその旨を通知しなければならない。甲は、かかる通知の受領後 10 日以内に修補の完了検査を行わなければならない。

- 3 乙は、前項の手續終了後速やかに維持管理業務及び運営業務を甲又は甲の指定する者に引き継ぐものとする。ただし、付帯事業については引き継ぎを要しないものとする。
- 4 第 119 条の規定に基づき本契約が解除され、前項に従い甲が維持管理業務及び運営業務の引継ぎを受けた後、甲はサービスの対価のうち設計・建設の対価の残額を、解除前のスケジュールに従って支払う。この場合、甲は、支払いをなすべき額から次条第 1 項第 2 号の違約金を控除することができるものとする。
- 5 第 118 条又は第 120 条の規定に基づき本契約が解除され、本条第 3 項に従い甲が維持管理業務及び運営業務の引継ぎを受けた後、甲は、設計・建設の対価の残額を解除前のスケジュールに従って乙に支払うとともに、次条第 4 項に規定する賠償額の総額を乙に対し支払うものとする。
- 6 第 121 条の規定に基づき本契約が解除され、本条第 3 項に従い甲が維持管理業務及び運営業務の引継ぎを受けた後、甲は、サービスの対価のうち設計・建設の対価の残額を、解除前のスケジュールに従って乙に対し支払うものとする。また、甲は、乙が維持管理業務を終了させるために要する費用を乙に対して支払うものとする。
- 7 維持管理業務及び運営業務の開始後に本契約が解除された場合には、乙は速やかにその時点までの維持管理業務及び運営業務に係る業務報告書を甲に対して提出するものとする。解除時までに甲が請求を受けていない維持管理・運営の対価は、かかる業務報告書の提出後、第 112 条第 4 項、同条第 5 項及び同条 8 項の規定に従い支払われるものとする。

#### (違約金等)

第124条 第 119 条各項の規定により本契約が解除された場合、乙は、次の各号に定める額を甲の指定する期限までに支払わなければならない。

(1) 全ての本施設の引渡前に解除された場合

設計・建設の対価の総額（ただし、これに対する消費税を含み、支払利息に相当する金額は除く。）の 100 分の 10 に相当する額

(2) 全ての本施設の引渡後に解除された場合

解除の日が属する事業年度の維持管理の対価及び修繕の対価の総額（ただし、これに対する消費税を含む。）の 100 分の 10 に相当する額

- 2 前項第 1 号の場合において、第 10 条の規定により甲を被保険者とする履行保証保険契約が締結されているときは、甲は、当該履行保証保険契約の保険金を受領した場合、これをもって違約金に充当することができるものとする。
- 3 乙は、第 119 条各項に基づく解除に起因して甲が被った損害額が本条第 1 項の違約金額を上回るときは、その差額を甲の請求に基づき支払わなければならない。
- 4 第 118 条又は第 120 条の規定により本契約が解除された場合、甲は、かかる解除により乙が被った損害額を、乙に対して支払わなければならない。

- 5 第121条第4項により本契約が解除された場合、甲は、当該解除により乙に生じた損害及び追加費用（ただし、乙の得べかりし利益及び前条第6項により乙が維持管理業務及び運営業務を終了させるために要する費用として甲が支払うものを除く。）について、解除の原因が不可抗力による場合は別紙2の定める内容により、解除の原因が法令変更による場合は当該法令の性質に従い別紙9の定める内容により、甲の負担とされるものについて、乙に支払うものとする。

（保全義務）

第125条 乙は、本契約解除の通知の日から第122条第1項による引渡し又は第123条第3項による維持管理業務及び運営業務の引継ぎ完了のときまで、庁舎施設又は出来形部分について、自らの責任及び費用で最小限度の保全措置をとらなければならない。

（関係書類の引渡し等）

第126条 乙は、第122条第1項による引渡し又は第123条第3項による維持管理業務及び運営業務の引継ぎの完了と同時に、甲に対して、設計図書、完工図書（ただし、本契約が本施設の引渡前に解除された場合、図面等については乙がすでに作成を完了しているものに限る。）等本施設の建設及び修補にかかる書類その他本施設の建設、維持管理・運営に必要な書類の一切を引き渡さなければならない。

- 2 甲は、本契約に基づき提出を受けた図書等を本施設の継続供用のために、無償で自由に使用（複製、頒布、改変及び翻案を含む。以下この項において同じ。）することができるものとし、乙は、甲によるかかる図書等の自由な使用が、第三者の著作権及び著作者人格権を侵害しないよう必要な措置をとるものとする。

## 第8章 雑則

（公租公課の負担）

第127条 本契約に関連して生じる公租公課は、本契約に別段の定めがある場合を除き、全て乙の負担とする。甲は、サービスの対価に対する消費税を支払う以外には、本契約に関連する全ての公租公課について別途負担しないものとする。ただし、本契約の効力発生日時点で甲及び乙が予測不可能であると認められる新たな公租公課の負担が乙に発生した場合には、その負担について、乙は甲と協議することができる。

（協議）

第128条 本契約において両当事者による協議が予定されている事由が発生した場合、甲及び乙は、速やかに協議の開催に応じなければならない。

- 2 甲及び乙は、必要と認めるときは、「本事業」の実施に関する協議を行うことを目的として、【●】協議会（以下「協議会」という。）を設置することができる。

(融資団との協議)

第129条 甲は、本事業の継続性を確保するため、融資団と協議を行い、直接協定を締結することができる。

(経営状況の報告)

第130条 乙は、本契約の終了にいたるまで、各事業年度ごとに、会計監査人及び監査役の監査を受け、株主総会の承認を受けた計算書類（会社法第435条第2項にいう計算書類をいう。）及び株主総会に報告された事業報告並びにこれらの附属明細書の写しを、当該「事業年度」の最終日から3ヶ月以内に、甲に提出しなければならない。

(守秘義務)

第131条 甲及び乙は、本契約の履行に関して開示を受けた相手方（本条において以下「情報開示者」という。）の営業上及び技術上の知識及び経験、資料、数値その他全ての情報であって、情報開示者が開示の時点において秘密として管理していることを相手方に明示した情報（以下「秘密情報」という。）を、本契約上の義務の履行以外の目的に使用してはならず、また次の各号に定める場合を除き、第三者に開示してはならないものとする。

- (1) 本事業に関して、乙の株主及び乙に融資を行う金融機関に対し開示する場合
  - (2) 前号のこれらの者に、本事業に関して助言を行う弁護士、公認会計士、税理士及びコンサルタントに対し開示する場合
  - (3) 本事業に関して、甲に対して、本事業に関して助言を行う弁護士、公認会計士、税理士及びコンサルタントに対し開示する場合
  - (4) 甲が定める情報公開条例その他法令等の適用を受ける場合
- 2 次の各号に該当する情報は、秘密情報に該当しないものとする。
- (1) 情報開示者から提供を受ける前に保有している情報
  - (2) 第三者から正当に入手した情報
  - (3) 情報開示者から提供を受けた情報によらず独自に開発した情報
  - (4) 本条に定める秘密保持義務に違反することなく既に公知となった情報
- 3 本条に定める秘密保持義務は、本契約の終了後も5年間その効力を有するものとする。
- 4 乙は、本条のほか、次条の情報管理の責務を負うことにも留意しなければならない。乙について、本条と次条の双方の適用がある場合は、次条の適用を優先する。

(情報管理)

第132条 乙は、本業務の実施に関し知り得た個人情報の取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び横浜市個人情報の保護に関する条例（平成17年2月25日条例第6号）を遵守しなければならない

- 2 乙又は本業務の全部又は一部に従事する者は、本業務の実施によって知り得た秘密及び甲の行政事務等で一般に公開されていない事項を外部へ漏らし、又は他の目的に使用してはならない。指定期間が満了し、若しくは指定を取り消された後においても同様とする。

- 3 乙は、横浜市の保有する情報の公開に関する条例（平成12年2月25日条例第1号）に基づき、公共施設の管理を通じて取り扱う文書等の情報公開を行う。甲は、乙が情報公開要綱に定める義務に違反したときは、乙に必要な措置を指示することができる。

（著作権の帰属等）

第133条 甲が、本事業の入札手続において及び本契約に基づき、乙に対して提供した情報、書類、図面等（甲が著作権を有しないものを除く。）の著作権は、甲に帰属する。

（著作権等の利用等）

第134条 甲は、成果物及び本施設について、甲の裁量により利用する権利及び権限を有するものとし、その利用の権利及び権限は、本契約の終了後も存続するものとする。

- 2 成果物及び本施設のうち著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に定める著作物に該当するものに係る同法第2章及び第3章に規定する著作権者の権利（次条において「著作権者の権利」という。）の帰属は、同法の定めるところによる。

- 3 乙は、甲が成果物及び本施設を次の各号に掲げるところにより利用することができるようにしなければならない。自ら又は著作者（甲を除く。）をして、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し、又はさせてはならない。

(1) 著作者名を表示することなく成果物の全部若しくは一部又は本施設の内容を自ら公表し、若しくは広報に使用し、又は甲が認めた公的機関をして公表させ、若しくは広報に使用させること。

(2) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

(3) 本施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で甲又は甲が委託する第三者をして成果物について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

(4) 本施設を写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。

(5) 本施設を増築、改築、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。

- 4 乙は、自ら又は著作者若しくは著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(1) 成果物及び本施設の内容を公表すること。

(2) 本施設に乙の実名又は変名を表示すること。

(3) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

（著作権等の譲渡禁止）

第135条 乙は、自ら又は著作権者をして、成果物及び本施設に係る著作権者の権利を第三者に譲渡し、若しくは継承し、又は譲渡させ、若しくは継承させてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

（著作権の侵害防止）

第136条 乙は、成果物及び本施設が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを甲に対して保証する。

- 2 乙は、成果物又は本施設が第三者の有する著作権を侵害した場合において、当該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、乙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。

(工業所有権)

第137条 乙は、特許権等の工業所有権の対象となっている技術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ねばならない。ただし、甲が当該技術等の使用を指定した場合であって乙が当該工業所有権の存在を知らなかったときは、甲は、乙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。

(株式等の発行制限)

第138条 乙は、事業期間中、甲の事前の承諾を得ない限り、株式、新株予約権又は新株予約権付社債を発行してはならない。

- 2 乙は、他の法人との合併、営業譲渡、会社分割等、乙の会社組織上の重要な変更をしてはならない。

(権利等の譲渡制限)

第139条 乙が甲に対して有する債権の全部又は一部を第三者に譲渡、質権を設定その他担保提供又はその他処分をする場合には、事前に甲の書面による承諾を得るものとする。

- 2 乙は、本契約上の地位及び本事業に関して甲との間で締結した契約に基づく契約上の地位の全部又は一部を第三者に譲渡、質権を設定その他担保提供又はその他処分をする場合、若しくは譲渡又は担保設定の予約をする場合には、事前に甲の書面による承諾を得るものとする。

(乙の兼業禁止)

第140条 乙は、本契約に規定された業務以外の業務を行ってはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(遅延利息)

第141条 甲又は乙が、本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合、未払い額につき遅延日数に応じ、年3.6パーセントの割合により計算した額(1年を365日とする日割計算とする。)の遅延利息を相手方に甲に支払わなければならない。

(管轄裁判所)

第142条 本契約に関する紛争は、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(疑義に関する協議)

第143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場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、甲及び乙が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

(その他)

第144条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、勧告、催告及び解除は、相手方に対する書面をもって行われなければならない。なお、甲及び乙は、かかる請求等の宛先を各々相手方に対して別途通知するものとする。

- 2 本契約の履行に関して甲と乙間で用いる言語は、日本語とする。
- 3 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 4 本契約の履行に関して甲と乙間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法に定めるものとする。
- 5 本契約上の期間の定めは、民法、商法及び会社法が規定するところによるものとする。
- 6 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される。



別紙1 日程表

1. 本契約締結

市議会の議決のあった日

2. 業務の予定

	業務	対象	業務期間
(1)	設計	熱源等仮設設備	平成20年4月～平成21年1月
		公会堂代替施設	平成20年4月～平成21年1月
		庁舎施設（地下駐車場除く）	平成20年4月～平成21年3月
		地下駐車場	平成20年4月～平成21年3月
		公園施設	平成20年4月～平成21年3月
		道路	平成20年7月～平成21年3月
(2)	建設 着工予定日～ 完工予定日	熱源等仮設設備	平成21年2月～平成21年4月
		公会堂代替施設	平成21年2月～平成21年3月
		庁舎施設（地下駐車場除く）	平成21年7月～平成23年1月
		地下駐車場	平成23年5月～平成24年2月
		公園施設	平成23年10月～平成24年3月
		道路	第一期整備 平成22年6月～平成22年10月 第二期整備 平成23年9月～平成23年12月
(3)	解体及び撤去工事 着工予定日～ 完工予定日	既存公会堂	平成21年5月～平成21年6月
		熱源等仮設設備	平成23年3月～平成23年5月
		公会堂代替施設	平成23年3月
		既存庁舎施設（既存公会堂除く）	平成23年3月～平成23年5月
(4)	引渡し予定日	庁舎施設（地下駐車場除く）	平成23年1月末日
		地下駐車場	平成24年2月末日
		公園施設	平成24年5月（告示日）
		道路	第一期整備 平成23年1月（告示日） 第二期整備 平成24年3月（告示日）
(5)	維持管理 開始予定日	庁舎施設（地下駐車場除く）	平成23年2月1日
		地下駐車場	平成24年3月1日
(6)	運営開始予定日	公会堂、食堂、売店、付帯事業	平成23年3月1日
(7)	契約期間満了日		平成38年3月31日

## 別紙2 不可抗力による追加費用等の負担割合

### 1. 設計・建設期間

設計・建設期間中に不可抗力が生じ、損害又は追加費用が発生した場合、損害(ただし、得べかりし利益を含まない。以下、本別紙3の本項及び次項で同じ。)及び追加費用額が設計・建設期間中に累計で設計・建設の対価相当額(ただし、これに対する消費税を含み、支払利息に相当する金額は除く。)の100分の1に至るまでは乙が負担するものとし、これを超える額については甲が負担する。ただし、当該不可抗力事由により乙の負担額を超える額の保険金が支払われた場合、当該保険金額相当額は、甲が負担すべき損害及び追加費用額から控除する。

### 2. 維持管理・運営期間

維持管理・運営期間中に不可抗力が生じ、追加費用が発生した場合、追加費用額が一事業年度につき累計で一年間の維持管理・運営の対価相当額(ただし、これに対する消費税を含み、第113条による物価変動に伴う改定を考慮し、かつ第114条による減額を考慮しない金額とする。)の100分の1に至るまでは乙が負担するものとし、これを超える額については甲が負担する。ただし、当該不可抗力により乙の負担額を超える額の保険金が支払われた場合、当該保険金額相当額は、甲が負担すべき損害及び追加費用額から控除する。

### 3. 食堂及び売店業務ならびに付帯事業の実施

前2項の規定にかかわらず、食堂及び売店運営業務及び付帯事業の実施にかかる不可抗力による損害及び追加費用の一切は乙の負担とする。

別紙3 乙等が加入する保険

1. 設計・建設期間

(1) 履行保証保険

乙、設計企業又は建設企業は、本施設の設計・建設期間中、履行保証保険に加入する。具体的には次のとおりとする。

保険契約者	乙、設計企業又は建設企業
被保険者	
保険期間	
保険金額	設計、建設の対価（消費税を含む。）の100分の10

(2) 建設工事保険

乙又は建設企業は、本施設の建設期間中、建設工事保険に加入する。具体的には次のとおりとする。

保険契約者	乙又は建設企業
被保険者	建設企業及びすべての下請負人
保険期間	工事着工～工事終了時まで
保険金額	本施設等の再調達金額

(3) 第三者賠償責任保険

乙又は建設企業は、本施設の建設期間中、次の条件を補てんし得る第三者賠償責任保険に加入するものとする。具体的には次のとおりとする。

保険契約者	乙又は建設企業	
被保険者	建設企業及びすべての下請負人	
保険期間	(工事着工～工事終了時まで)	
てん補限度額	対人	1名：1億円、1事故：3億円
	対物	1事故：5億円
免責事項	0円	

その他、応募者提案で提案されている保険

2 維持管理・運営期間

(1) 第三者賠償責任保険

乙は、本事業の維持管理・運営期間において、次の条件を補てんし得る第三者賠償責任保険に加入するものとする。具体的には次のとおりとする。

保険契約者	乙又は乙より維持管理業務又は運營業務を受託された者	
被保険者	乙より維持管理業務又は運營業務を受託された者及びすべての下請負人	
保険期間	(維持管理・運営期間にあわせる)	
てん補限度額	対人	1名：1億円、1事故：3億円
	対物	1事故：5億円
免責事項	0円	

その他、応募者提案で提案されている保険

## 別紙 4 保証書の様式

●●●● 様

[建設企業] (以下「保証人」という。)は横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業(以下「本事業」という。)に関連して、[●] (以下「事業者」という。)が横浜市(以下「甲」という。)との間で締結した平成●年●月●日付け事業契約(以下「本件事業契約」という。)に基づいて、事業者が甲に対して負担する次の第 1 条に記載された債務(以下「主債務」という。)につき事業者と連帯して保証する(以下「本保証」という。)。なお、本保証において用いられる用語は、本保証において特に定義された場合を除き、本件事業契約において定められるのと同様の意味を有するものとする。

### 第 1 条(保証)

保証人は、本件事業契約第 59 条第 1 項に基づく事業者の甲に対する債務を保証する。

### 第 2 条(通知義務)

甲は、工期の変更、延長、工事の中止その他本件事業契約又は主債務の内容に変更が生じたことを知った場合には、遅滞なく当該事由を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、甲による通知の内容に従って、当然に変更されるものとする。

### 第 3 条(保証債務の履行の請求)

1. 甲は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、甲が定めた様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。
2. 保証人は、保証債務履行請求書を受領した日から 7 日以内に当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。甲及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定するものとする。
3. 保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

### 第 4 条(求償権の行使)

保証人は、本件事業契約に基づく事業者の債務が全て履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使することができない。

### 第 5 条(終了及び解約)

1. 保証人は、本保証を解約することができない。
2. 本保証は、本件事業契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合、終了するものとする。

### 第 6 条(管轄裁判所)

本保証に関する訴訟、和解及び調停に関しては、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第7条(準拠法)

本保証は、日本法に準拠するものとし、これによって解釈されるものとする。

以上の証として本保証書が2部作成され、保証人はこれに署名し、1部を甲に差し入れ、1部を自ら保有する。

平成●年●月●日

保証人：

## 別紙5 業務報告書の構成及び内容

### 1. 業務報告書の構成について

業務報告書の構成は以下のとおりとする。

- (1) 日報
- (2) 月報
- (3) 半期報告書
- (4) 年度報告書

### 2. 業務報告書の内容について

#### (1) 日報

「建築物保守管理業務」、「建築設備保守管理業務」、「公会堂舞台設備等保守管理業務」、「駐車場・駐輪場保守管理業務」、「外構施設保守管理業務」、「植栽保守管理業務」、「清掃業務」、「環境衛生管理業務」、「警備業務」、「什器備品保守管理業務」、「修繕業務」、「公会堂運営業務」及び「食堂及び売店運営業務」の履行内容や担当者名等を含み、業務の日報として作成したもの。

なお、「建築設備保守管理業務」の業務日誌には以下の記録を含むこと。

[建築設備保守管理業務の業務日誌に含む記録]

#### ①点検記録

電気設備点検表  
空調設備点検表  
給排水・衛生設備点検表  
貯水槽点検記録  
防災設備点検記録  
非常通報装置点検報告  
各種水槽清掃実施記録 等

#### ②補修・更新、事故記録

定期点検整備記録  
補修・更新記録  
事故・故障記録 等

#### (2) 月報

日報に基づき、当該月分の履行結果を反映したもの。

公会堂運営業務、食堂及び売店運営業務については、公会堂、食堂、売店及び付帯事業別に当該月の収支状況を把握できるような内容（営業日ごとの利用者数、売上高、当該月の人件費、原材料費、光熱費等）を含むこと。

#### (3) 半期報告書

月報に基づき、当該半期分の履行結果を反映したものとし、当該半期分の収支報告（乙の収支、公会堂部分の収支、食堂運営部分の収支、売店運営部分の収支、付帯事業部分の収支）

を含むものとする。

#### (4) 年度報告書

月報及び半期報告書に基づき、当該事業年度の履行結果を反映したものとし、当該事業年度の収支報告（乙の収支、公会堂部分の収支、食堂運営部分の収支、売店運営部分の収支、付帯事業部分の収支）を含むものとする。

構成、内容は次のとおりとする。

- ア 乙の経営、経理に関する事項及び計算書類
- イ 維持管理業務に関する事項
- ウ 修繕業務に関する事項
- エ 運営業務に関する事項



## 別紙6 サービスの対価の減額及び支払い停止の基準と方法

### 1. 維持管理業務及び運営業務に関するモニタリング等

維持管理業務及び運営業務に関するモニタリング及維持管理業務及び運営業務の履行結果が事業契約書等を満たしていない場合における維持管理・運営の対価の減額等手続は以下のとおりとする。

なお、ここで言う「事業契約書等」とは、特定事業契約書、入札説明書、要求水準書、応募者提案、仕様書及び業務計画書等をいう。

#### (1) 維持管理、運営業務に関するモニタリングの方法

甲は、維持管理・運営期間中、維持管理業務及び運営業務に関するモニタリングを、次のとおり行うこととする。

##### ① 定期モニタリング

乙は、毎日の業務の実施に関する日報を甲へ提出し、月に一度月報を甲へ提出すること。日報及び月報の内容等は、甲と協議のうえ定めるものとする。

甲は、乙から提出される日報及び月報を検討するほか、月に一度、定期モニタリングの一貫として、施設巡回、業務監視、乙に対する説明要求及び立会い等を行うものとする。

##### ② 随時モニタリング

甲は、定期モニタリングのほかに、必要に応じて、施設巡回、業務監視、乙に対する説明要求及び立会い等を行うものとする。

甲は乙に説明要求及び立会いの実施を理由として、庁舎施設の維持管理業務及び運営業務の全部又は一部について、何らの責任を負担するものではない。

##### ③ 利用者ヒアリング

甲は、必要に応じて、庁舎施設について、施設利用者及び甲職員等へのヒアリングを行うものとする。

##### ④ 第三者機関による評価

選定事業者は、公会堂の維持管理業務及び運営業務に関する評価を第三者機関へ依頼のうえ行うものとする。第三者機関による評価は、維持管理・運営期間内に3回以上とする。

#### (2) モニタリング費用の負担

モニタリングの実施に際し、甲に発生した費用は甲が負担し、それ以外に乙に発生した費用は乙が負担する。(第三者機関による評価を含む。)

## 2. 減額対象及び是正措置

### (1) 減額対象及び是正レベルの認定

甲は、維持管理業務及び運営業務が事業契約書等に規定する水準及び仕様を満たしていないと判断される事象が発生した場合には、次に示す基準等に従い、その是正レベルの認定を行い、乙に通知する。

レベル1：甲職員及び施設利用者が施設を利用するうえで軽微な支障がある場合

レベル2：甲職員及び施設利用者が施設を利用するうえで明らかに重大な支障がある場合

各業務について、レベル1又はレベル2の状態となる基準は以下のとおりとする。

レベル1：甲職員及び施設利用者が施設を利用するうえで軽微な支障がある場合

業務	レベル1：軽微な支障があるとみなす事態の例
全般	維持管理業務、運営業務の怠慢 甲職員、施設利用者等への対応不備 報告の不備 関係者への連絡不備
維持管理業務	重大な支障はないが、必要な保守管理業務等の業務の未実施 故障等により一部の設備の一定期間の使用不可（停電、断線等の放置を含む） 昇降機機能や主要な出入り口の利用不可状態の放置
運営業務	重大な支障はないが、必要な運営業務等の業務の未実施 食べ物に異物の混入が認められた場合 料金授受の不備

レベル2：甲職員及び施設利用者が施設を利用するうえで明らかに重大な支障がある場合の例

業務	レベル2：明らかに重大な支障があるとみなす事態の例
全般	維持管理業務、運営業務の故意による放棄 長時間にわたる業務従事者不在 故意に甲との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通等） 業務従事者等名簿等への虚偽の記載、又は事前の承認を得ない変更 甲からの指導・指示に従わない 備品（かぎ等）、帳簿類等の紛失 必要な計画書及び報告書等の作成の未実施及び虚偽の記載 乙の責めによる区役所、公会堂、消防署のサービスが継続できないような状態等、大きな影響を及ぼす事象等
維持管理業務	法定点検を含む点検業務の未実施 必要な修繕業務の未実施 設備使用不可の放置 日常清掃・定期清掃の未実施 不衛生状態の放置（害虫駆除、ごみ処理等）

	安全措置の不備による人身事故の発生 災害時の未稼動(火災発生時において消防用設備等として機能を果たさない 事態の発生) 等
運營業務	施設の利用不可能状態(営業時間内の未営業)の放置 利用予約の重複による施設利用の不可 利用者に害がおよぶ状態の発生及び放置(食中毒の発生等) 利用者個人情報の漏洩 料金授受の不備の放置 等

## (2) 是正指導

甲は、事業契約書等に規定する水準及び仕様を満たしていないと判断される事象がレベル 1 に該当すると認定した場合、乙に対して、当該業務の是正を行うよう是正指導を行うものとする。

乙は、甲から是正指導を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について甲と協議を行い、是正対策と是正期限等を甲に提示し、甲の承諾を得るものとする。

甲は、事業契約書等に規定する水準及び仕様を満たしていないと判断される事象がレベル 2 に該当すると認定した場合、甲は、直ちに是正勧告を行うものとする。

## (3) 是正指導の対処の確認

甲は、乙からの是正指導に対する対処の完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正が行われたかどうかを確認する。

レベル 1 の事象において是正が認められない場合、是正勧告の措置を行うものとする。

## (4) 是正勧告

甲は、事業契約書等に規定する水準及び仕様を満たしていないと判断される事象がレベル 2 に該当すると認定した場合、またはレベル 1 に該当する場合で是正指導の手続きを経てなお是正が認められないと甲が判断した場合、甲は乙に対して、書面により業務の是正勧告を行う。

乙は甲から是正勧告を受けた場合、速やかに必要な措置を施すとともに、甲と協議のうえ、是正対策と是正期限等を記載した是正計画書を甲に提出し、甲の承諾を得た上で、速やかに是正措置を行うものとする。

## (5) 是正勧告の対処の確認

甲は、乙からの是正勧告に対する対処の完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正が行われたかどうかを確認する。

## (6) 再度是正勧告

上記(5)におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと甲が判断した場合、甲は、乙に再度の是正勧告(書面による)を行うとともに、再度、是正計画書の提出請求、協議、承諾及び随時のモニタリングにより、乙の再度是正勧告の対処の確認を

行う。なお、再度の是正勧告については、甲が必要と判断したとき、その内容を公表することができる。

#### (7) サービスの対価の支払停止措置

再度は是正勧告の是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと甲が判断した場合、甲はサービス購入料（設計・建設の対価及び維持管理・運営の対価）の支払いを、是正が確認されるまで停止することができる。

### 3. サービスの対価の減額等の方法

#### (1) 減額ポイントの計上

甲は乙に対して是正指導又は是正勧告を行った後、是正期間を経過しても当該是正の対象となった状況が是正されない場合、減額ポイントを計上、加算する。

甲は、定期モニタリング及び随時モニタリングを経て、当月の減額ポイントを確定する。

是正レベル	事態	減額ポイント計上の時期	減額ポイント
レベル 1	軽微な支障があるとみなす事態の例	是正指導後のモニタリングにより是正が認められない場合	各項目につき 1 ポイント
レベル 2	明らかに重大な支障があるとみなす事態の例	是正勧告後のモニタリングにより是正が認められない場合	各項目につき 10 ポイント

#### (2) 減額ポイントの支払額への反映

甲のモニタリングが終了し、減額ポイントがある場合には、乙に減額ポイントを通知する。サービスの対価の支払いに際しては、6 か月分の減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって維持管理・運営の対価の減額割合を定め、減額の必要がある場合には、当月の支払額を乙に通知する。

#### 減額割合

6 か月の減額ポイント合計	維持管理・運営の対価の減額割合
100 以上	100%減額
50～99	1 ポイントにつき 0.9%減額 (45%～90%の減額)
30～49	1 ポイントにつき 0.6%減額 (18%～30%の減額)
10～29	1 ポイントにつき 0.3%減額 (3%～9%の減額)
0～10	0% (減額なし)

### (3)減額ポイントを加算しない場合

減額の対象となるレベル1又はレベル2の状態と認められたとしても、以下のアまたはイに該当する場合には減額ポイントを加算しない。

ア やむを得ない事由によりレベル1又はレベル2の状態が生じた場合で、かつ、事前に甲に連絡があり、甲がやむを得ない事由と認めた場合。

イ 明らかに乙の責めに帰さない事由によってレベル1又はレベル2の状態が生じた場合。

## 4. サービスの対価の返還、契約の解除

### (1)サービスの対価の返還

サービスの対価の支払後に、業務報告書に虚偽の記載のあることが判明した場合であって、当該虚偽記載がなければサービスの対価が減額される状態であったとき、乙は、減額されるべきサービスの対価に相当する額を返還しなければならない。この場合、当該減額されるべきサービスの対価を甲が乙に支払った日から、甲に返還する日までの日数につき、年3.6パーセントの割合で計算した額（1年を365日とする日割り計算とする。）の損害金を付するものとする。なお、業務報告書に虚偽の記載がなされた6か月において乙は1回分の減額を受けたものとみなす。

(2)支払停止（適用のある支払いに係る義務は、不可逆的に免責され、如何なる場合においても、将来的に復活することはないものとする。本書において同じ。）

甲は乙の維持管理業務及び運営業務の結果が以下のいずれかに該当する場合は、サービスの対価（設計・建設の対価及び維持管理・運営の対価）の支払いを停止することができる。

- 1) 甲の再度是正勧告に対応しなかった場合
- 2) 連続する2半期において45%以上の減額措置となった場合
- 3) 施設利用者が施設を利用するうえで明らかに重大な支障がある場合を1半期に5回以上起こした場合

### (3)維持管理業務、運営業務を担う者の変更

甲は乙の維持管理業務及び運営業務の結果が以下のいずれかに該当する場合は、維持管理業務、運営業務を行う者の変更を乙に請求することができる。

- 1) 甲の再度是正勧告に対応しなかった場合
- 2) 連続する2半期において45%以上の減額措置となった場合
- 3) 施設利用者が施設を利用するうえで明らかに重大な支障がある場合を1半期に5回以上起こした場合

なお、対価の支払い対象期間の途中に維持管理業務及び運営業務を行う者を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額の行われる基準に達した場合には、この期間も減額措置を行う。

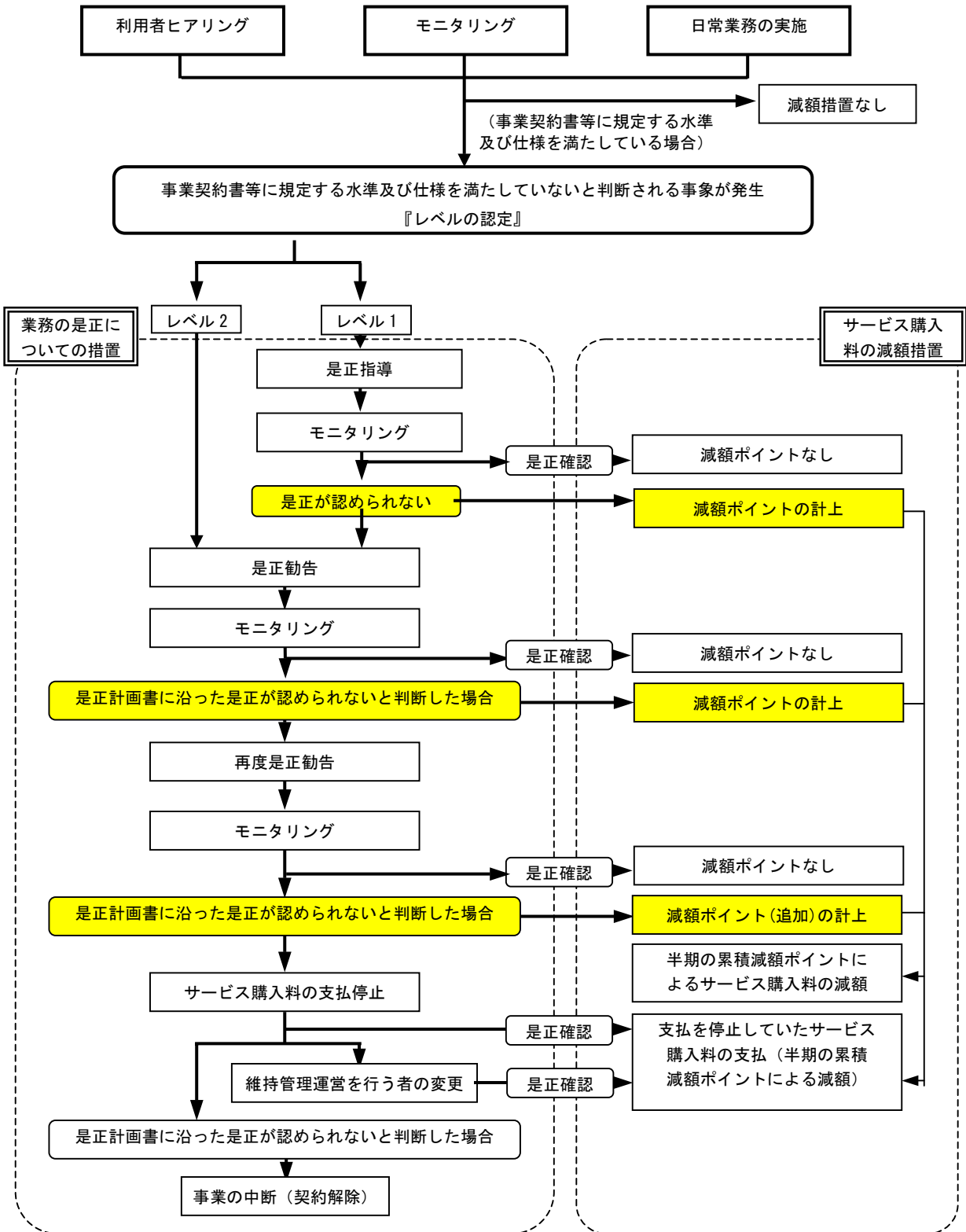
### (4)契約解除

維持管理業務及び運営業務を行う者の変更後も事業契約書等に規定する水準及び仕様を満たしていない状況となり、維持管理・運営業務の対価の支払いの減額措置が行われる場合、又は維持管理業務及び運営業務を行う者の変更に応じない場合は、甲は6か月以内に契約を解除すること

ができる。

なお、対価の支払対象期間のうち、維持管理業務及び運営業務を行う者が変更した後の期間のみで減額が行われる基準に達した場合も当然に解除することができる。

「サービスの対価の減額及び契約解除の流れ」



別紙7 サービスの対価の支払条件、サービスの対価の金額及び支払スケジュール

1. サービスの対価の支払い

甲は、本施設の設計・建設の対価と庁舎施設の維持管理・運営の対価を事業期間終了までの間、乙に対し、PFI法第10条第1項に規定する甲と乙との間で締結する特定事業契約書に定めるところにより支払う。

(1) サービスの対価の構成

サービスの対価は、本施設の設計・建設の対価及び庁舎施設の維持管理・運営の対価から構成される。

サービスの対価の具体的な構成及び支払い方法等は、次のとおりである。

「サービスの対価の構成」

区分	サービスの対価	対象施設	算定項目	支払確認 確認時期	時期
設計・建設の対価	サービス購入料A	① 公会堂 代替施設 ② 熱源等 仮設設備	◇割賦元金 ・事前調査業務に係る費用 ・各種申請業務に係る費用 ・設計及び関連業務に係る費用 ・建設業務に係る費用 ・工事監理業務に係る費用 ・定期点検、修繕に係る費用 ・解体及び撤去業務に係る費用 ・その他上記業務を実施する上で必要な費用（特別目的会社設立費用、公租公課、融資組成手数料、各種調査費用等） ◇割賦金利	② 熱源等 仮設設備 の完工確認 H21年4月末	元利均等年2回 計4回払い 終了：H23年3月末 初回請求 H21年10月1日 2回目 H22年4月1日 3回目 H22年10月1日 4回目（最終） H23年4月1日～ 4月10日まで
	サービス購入料B1	① 既存公会堂の解体 ② 道路（第一期整備分） ③ 庁舎施設（地下駐車場除く）	◇割賦元金 ・事前調査業務に係る費用 ・各種申請業務に係る費用 ・設計及び関連業務に係る費用 ・建設業務に係る費用 ・工事監理業務に係る費用 ・什器備品設置業務に係る費用 ・解体及び撤去業務に係る費用 ・その他上記業務を実施する上で必要な費用（公租公課、手数料等）	③ 庁舎施設（地下駐車場除く） の引渡し H23年1月末	元利均等年2回 計31回払い 終了：H38年3月末 初回請求 H23年4月1日 2回目 H23年10月1日 ： 31回目（最終） H38年4月1日～ 4月10日まで



区分	サービスの対価	対象施設	算定項目	支払確認 確認時期	時期
			◇割賦金利		
	サービス購入料B2	① 既存庁舎の解体 ② 地下駐車場 ③ 道路（第二期整備分） ④ 公園施設	◇割賦元金 ・事前調査業務に係る費用 ・各種申請業務に係る費用 ・設計及び関連業務に係る費用 ・建設業務に係る費用 ・工事監理業務に係る費用 ・什器備品設置業務に係る費用 ・解体及び撤去業務に係る費用 ・その他上記業務を実施する上で必要な費用（公租公課、手数料等） ◇割賦金利	④ 公園施設の引渡し H24年5月末	元利均等年2回 計28回払い 終了：H38年3月末 初回請求 H24年10月1日 2回目 H25年4月1日 ： 28回目（最終） H38年4月1日～4月10日まで
維持管理・運営の対価	サービス購入料C	庁舎施設	・建築物保守管理業務に係る費用 ・建築設備保守管理業務に係る費用 ・駐車場・駐輪場保守管理業務に係る費用 ・外構施設保守管理業務に係る費用 ・清掃業務に係る費用 ・環境衛生管理業務に係る費用 ・警備業務に係る費用 ・什器備品保守管理業務に係る費用 ・その他上記業務を実施する上で必要な費用（公租公課、保険料、各種手数料等）	庁舎施設の維持管理運営の開始 H23年2月。半期報告書又はその都度	同額年2回 計31回払い 終了：H38年3月末 初回請求（変則） H23年4月1日 2回目（変則） H23年10月1日 3回目（変則） H24年4月1日 4回目（以後、同額） H24年10月1日 ： 31回目（最終） H38年4月1日～4月10日まで ※変則：4回目は駐車場・駐輪場保守管理業務を含み同額。
	サービス購入料D	庁舎施設	・修繕業務に係る費用	修繕の完工確認 H23年2月。	同額年2回 又は各年出来高支払※乙の提案によ

区分	サービスの対価	対象施設	算定項目	支払確認 確認時期	時期
				半期報告書又はその都度	る 計31回払い 終了:H38年3月末
	サービス購入料E	公会堂	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公会堂舞台設備等保守管理業務に係る費用</li> <li>・公会堂の維持管理に係る費用</li> <li>・公会堂の運営業務に係る費用</li> </ul>	公会堂の維持管理運営の開始 H23年2月。 以降、半期報告書により確認	同額年2回 計31回払い 終了:H38年3月末 初回請求(変則) H23年4月1日 2回目(以後、同額) H23年10月1日 : 31回目(最終) H38年4月1日~4月10日まで 終了:H38年3月末

## (2) サービスの対価の支払方法

### ①設計・建設の対価

#### ア 設計・建設の対価の支払方法

設計・建設の対価は、元利均等払いとし、サービス購入料A、サービス購入料B 1及びサービス購入料B 2として、それぞれ年2回(4月請求分、10月請求分)とする。

#### イ 割賦金利の構成

下記の基準金利と乙の提案したスプレッドの合計による金利とする。

#### ウ 基準金利

基準金利は午前10時現在の東京スワップレファレンスレート(TSR)として Telerate17143 ページに掲載されている6か月LIBORベース12年物(円/円)金利スワップレートとする。

#### エ 基準金利の決定日

サービス購入料A : 熱源等仮設設備の完工確認日の3銀行営業日前

サービス購入料B 1 : 庁舎施設(地下駐車場除く)の引渡し日の3銀行営業日前

サービス購入料B 2 : 公園施設の引渡し日の3銀行営業日前

#### オ 入札価格の算定にあたっての提案金利

入札価格の算定にあたっては、平成19年8月28日(火)の午前10時現在における上記ウの金利を基準金利として用いることとする。

### ②維持管理・運営の対価

維持管理・運営の対価は、サービス購入料C、サービス購入料D及びサービス購入料Eとして、それぞれ年2回（4月請求分、10月請求分）とする。

ア サービス購入料C

サービス購入料Cは、第4回目以降より、同額支払とし、第1回、第2回及び第3回はそれぞれの支払額を認めるものとする。ただし、第4回目以降の支払額と整合性を保つこと。

イ サービス購入料D

修繕に関するサービス購入料Dは、乙の提案により、事業期間中の同額払い又は、各事業年度ごとの支払いを決定する。なお、同額払いの場合は、サービス購入料Cと同様に、第1回、第2回及び第3回はそれぞれの支払額を認めるものとする。

ウ サービス購入料E

サービス購入料Eは、公会堂の維持管理・運営の必要な経費から、選定事業者の利用料金収入の差額分が対価となる。第2回目以降より、同額支払とする。

エ 維持管理・運営の対価の対象期間

回数	対象期間	支払時期 (請求年月)	サービス購入料		
			C	D	E
第1回	引渡し日～平成23年3月	平成23年4月	C1	D1	E1
第2回	平成23年4月～平成23年9月	平成23年10月	C2	D2	E
第3回	平成23年10月～平成24年3月	平成24年4月	C3	D3	E
第4回	平成24年4月～平成24年10月	平成24年10月	C	以後、同額又は各年度支払	E
(中略)					
第31回	平成37年10月～平成38年3月	平成23年4月	C	D	E

(3) サービスの対価の支払手続

① 設計・建設の対価

乙は、平成21年10月1日以降において、毎年4月1日以降及び10月1日以降に、速やかに甲に対して請求書を送付する。

甲は、乙から請求書を受領した日から30日以内に設計・建設の対価を支払う。

② 維持管理・運営の対価

維持管理・運営の対価については、甲が定期的にモニタリングを実施し、入札書類、応募者提案、仕様書、業務計画書に定められた仕様、水準が満たされていることを確認したうえで支払う。

乙は平成23年4月1日以降において、毎年4月1日以降及び10月1日以降、各7日以内に、甲に対して半期業務報告書を提出する。甲は半期業務報告書の内容が、入札書類、応募者提案、仕様書、業務計画書に定められた仕様、水準を満たしていることを確認したうえで、半期業務報告書を受領後7日以内に、乙に確認結果を通知する。

維持管理・運営の対価の減額等を行う場合には、減額後の支払額等を通知する。乙は当該確認結果の通知を受けた後、速やかに甲に請求書を提出する。甲は乙から請求書を受領した日から30日以内に維持管理・運営の対価を支払う。

(3) サービスの対価の金額と支払いスケジュール

各年のサービスの対価の支払金額及び支払いスケジュールは以下のとおりとする。

なお、設計・建設の対価に対する消費税率は本各施設の引渡時に適用のある税率に、維持管理・運営の対価に対する消費税率は実際の支払い時に適用のある税率に、それぞれよるものとし、変更分についても甲が負担するものとする。

①設計・建設の対価の金額及び支払スケジュール

ア サービス購入料A

回数	支払時期 (請求年月)	設計・建設の対価			消費税及び地方 消費税相当額
		割賦元本	割賦金利 (非課税)	計	
第1回	平成21年 10月	円	円	円	円
第2回	平成22年 4月	円	円	円	円
第3回	平成22年 10月	円	円	円	円
第4回	平成23年 4月	円	円	円	円
	合計	円	円	円	円

イ サービス購入料B 1

回数	支払時期 (請求年月)	設計・建設の対価			消費税及び地方 消費税相当額
		割賦元本	割賦金利 (非課税)	計	
第1回	平成23年 4月	円	円	円	円
第2回	平成23年 10月	円	円	円	円
第3回	平成24年 4月	円	円	円	円
第4回	平成24年 10月	円	円	円	円
	(中略)				
第31回	平成38年 4月	円	円	円	円
	合計	円	円	円	円

イ サービス購入料B 2

回数	支払時期 (請求年月)	設計・建設の対価			消費税及び地方 消費税相当額
		割賦元本	割賦金利 (非課税)	計	
第1回	平成24年 10月	円	円	円	円

第2回	平成25年 4月	円	円	円	円
第3回	平成25年 10月	円	円	円	円
第4回	平成26年 4月	円	円	円	円
	(中略)				
第28回	平成38年 4月	円	円	円	円
	合計	円	円	円	円

②維持管理・運営の対価の金額及び支払スケジュール

ア サービス購入料C

回数	支払時期 (請求年月)	支払対象期間	維持管理・ 運営の対価	消費税及び地方 消費税相当額
第1回	平成23年4月	維持管理開始日～平成23年3月	円	円
第2回	平成23年10月	平成23年4月～平成23年9月	円	円
第3回	平成24年4月	平成23年10月～平成24年3月	円	円
第4回	平成24年10月	平成24年4月～平成24年9月	円 ※以後、同額	円
第5回	平成25年4月	平成24年10月～平成25年3月	円	円
	(中略)			
第31回	平成38年4月	平成37年10月～平成38年3月	円	円
	合計	円	円	円

イ サービス購入料D

回数	支払時期 (請求年月)	支払対象期間	維持管理・ 運営の対価	消費税及び地方 消費税相当額
第1回	平成23年4月	維持管理開始日～平成23年3月	円	円
第2回	平成23年10月	平成23年4月～平成23年9月	円	円
第3回	平成24年4月	平成23年10月～平成24年3月	円	円
第4回	平成24年10月	平成24年4月～平成24年9月	円	円
第5回	平成25年4月	平成24年10月～平成25年3月	円	円
	(中略)			
第31回	平成38年4月	平成37年10月～平成38年3月	円	円
	合計	円	円	円

ウ サービス購入料E

回数	支払時期 (請求年月)	支払対象期間	維持管理・ 運営の対価	消費税及び地方 消費税相当額
第1回	平成23年4月	運営開始日～平成23年3月	円	円
第2回	平成23年10月	平成23年4月～平成23年9月	円	円

			※以後、同額	
第3回	平成24年4月	平成23年10月～平成24年3月	円	円
第4回	平成24年10月	平成24年4月～平成24年9月	円	円
第5回	平成25年4月	平成24年10月～平成25年3月	円	円
	(中略)			
第31回	平成38年4月	平成37年10月～平成38年3月	円	円
	合計	円	円	円

別紙8 サービスの対価の支払額の改定等について

1 設計・建設の対価の改定

(1) 金利変動に基づく改定

設計・建設の対価の割賦金利分について、入札提案時に使用する基準日(平成19年8月28日)の基準金利(「第7-1-(2)-①-オ 基準金利の決定日」参照)と、金利確定日の基準金利(「第7-1-(2)-①-エ 基準金利の決定日」参照)に差が生じた場合、この金利差に基づき改定を行う。

ア 金利確定日の基準金利に、入札提案時に落札者から提案された利鞘(スプレッド)を加えて、改定後の割賦金利利率を算出する。

イ 改定後の割賦金利利率に基づき、設計・建設の対価の割賦支払分に含まれる割賦金利を改定する。

(2) 消費税率変更に基づく改定

設計・建設の対価に対する消費税率が変更された場合、新たな消費税率に基づいて算出することとする。

(3) その他

改定後の設計・建設の対価の円未満の部分は切り捨てるものとする。

2 維持管理・運営の対価の改定

(1) 物価変動にともなう見直し

維持管理・運営期間中の物価変動に対応して、維持管理・運営の対価を改定する。

① 維持管理・運営の対価(サービス購入料C、D及びE)の改定

ア 平成23年度における改定

維持管理・運営の対価については、平成22年度に契約締結時以降の物価変動を勘案して見直すこととする。

平成18年度(平成18年4月～平成19年3月)の下表に示す指標と、平成21年度(平成21年4月～平成22年4月)のそれとを比較し、3%以上の変動が認められる場合に、維持管理・運営の対価を、以下の算式に基づいて改定する。

使用する指標	価格改定の算式
「企業向けサービス価格指数」 ー建物サービス (物価指数統計月報・日銀調査統計局)	$P_1 = P_{01} \times (CSPI_{21} / CSPI_{18})$ <p>ただし <math>  (CSPI_{21} / CSPI_{18}) - 1   \geq 3.0\%</math></p> <p><math>P_{01}</math> : 契約締結時の維持管理・運営の対価(C・D・E)  <math>P_1</math> : 改定後の維持管理・運営の対価(C・D・E)  <math>CSPI_{18}</math> : 平成18年度(4月～3月)の企業向けサービス価格指数(建物サービス)の年度平均値  <math>CSPI_{21}</math> : 平成21年度(4月～3月)の企業向けサービス価格指数(建物サービス)の年度平均値</p>

イ 平成 24 年度以降における改定

維持管理・運営の対価について、前回改定時に比べて下表に示す指標について 3%以上の変動が認められる場合に、維持管理・運営の対価を以下の算式に基づいて改定する。

以降、物価変動にともなう維持管理・運営の対価の見直しを毎年行うこととする。

使用する指標	価格改定の算式
「企業向けサービス価格指数」 ー建物サービス (物価指数統計月報・日銀調査統計局)	$P_x = P_r \times (CSPI_{x-1} / CSPI_r)$ <p>ただし <math>  (CSPI_{x-1} / CSPI_r) - 1   \geq 3.0\%</math></p> <p><math>P_r</math> : 前回改定時の維持管理・運営の対価 (C・D・E)</p> <p><math>P_x</math> : 改定後X年度の維持管理・運営の対価 (C・D・E)</p> <p><math>CSPI_{x-1}</math> : 前年度(4月～3月)の企業向けサービス価格指数(建物サービス)の年度平均値</p> <p><math>CSPI_r</math> : 前回改定を行った年度(4月～3月)の企業向けサービス価格指数(建物サービス)の年度平均値</p>



## 別紙9 法令変更による追加費用分担割合

	甲負担割合	乙負担割合
① 本事業に直接関係する法令の変更の場合	100%	0%
② ①記載の法令以外の法令の変更の場合	0%	100%

なお、「本事業に直接関係する法令」とは、特に本施設及び本施設と類似のサービスを提供する施設の維持管理・運営その他に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令を意味するものとし、これに該当しない法人税その他の税制変更及び事業者に対して一般に適用される法律の変更は含まれないものとする。

ただし、食堂及び売店運営業務及び付帯事業の実施にかかる追加費用については、全てを乙が負担する。

別添 本件土地