

(案)

事業仮契約書

- 1 事業名 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業
- 2 事業場所 沼津市大岡 1972 番 1 号、1972 番 37 号
- 3 事業期間 自 沼津市議会の議決のあった翌日
至 平成 40 年 3 月 31 日
- 4 契約金額 金 円に金利変動及び物価変動並びに税制度の変更による増減額を加算した額の範囲内
(うち取引にかかる消費税及び地方消費税の額 金 円)
- 5 契約保証金 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業契約約款第 35 条による

上記の事業について、発注者と事業者とは、各々の対等な立場における合意に基づいて、沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業契約約款によって事業契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）第 9 条の規定により、沼津市議会の議決を経たとき、本契約が締結されたものとする。

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 18 年 月 日

発注者 静岡県沼津市御幸町 16 番 1 号
沼津市長 斎藤 衛

事業者 株式会社

沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業

事業契約約款（案）

沼津市

株式会社

平成 1 7 年 1 0 月 2 8 日

（平成 17 年 12 月 13 日訂正）

目 次

前文	1
第 1 章 用語の定義	1
第 1 条 （定義）	1
第 2 章 総則	1
第 2 条 （目的）	1
第 3 条 （公共性及び事業の趣旨の尊重）	1
第 4 条 （契約書類の範囲）	
第 5 条 （法令の遵守）	2
第 3 章 本事業の概要	2
第 6 条 （本事業の概要・事業範囲）	2
第 7 条 （本事業の事業方式）	2
第 8 条 （資金調達）	2
第 9 条 （事業期間）	3
第 10 条 （本施設の利用関係）	3
第 4 章 本施設の設計	3
第 11 条 （本施設の設計）	3
第 12 条 （設計の第三者への委託）	3
第 13 条 （設計に伴う調査）	4
第 14 条 （設計に係る許認可及び届出）	4
第 15 条 （設計に対する甲によるモニタリング）	4
第 16 条 （設計の変更）	4
第 17 条 （設計図書の瑕疵）	5
第 18 条 （設計の完了）	5
第 5 章 本施設の建設・工事監理	5
第 1 節 総則	6
第 19 条 （本施設の建設）	6
第 20 条 （建設の第三者への委託）	6
第 21 条 （工事監理者）	6
第 22 条 （建設に伴う各種調査）	6
第 23 条 （施工計画書等）	7
第 24 条 （建設に係る許認可及び届出）	7
第 25 条 （建設に伴う近隣対策）	7
第 26 条 （建設に対するモニタリング）	8
第 2 節 工期の変更等	8

第 27 条	(工期等の変更)	8
第 28 条	(工期等の変更による費用負担)	9
第 29 条	(工事の一時中止等)	9
第 3 節	本施設の竣工等	9
第 30 条	(本施設の竣工検査)	9
第 31 条	(本施設の竣工確認)	9
第 32 条	(竣工確認通知)	9
第 4 節	損害の発生等	10
第 33 条	(建設工事中に第三者に及ぼした損害)	10
第 34 条	(建設期間中の保険)	10
第 5 節	履行保証	10
第 35 条	(建設の履行保証)	10
第 6 章	本施設の引渡し等	11
第 36 条	(本施設の引渡し)	11
第 37 条	(本施設の引渡しの方法及び期日)	11
第 38 条	(本施設の引渡しの期日の変更)	11
第 39 条	(本施設の引渡しに伴う支払)	12
第 40 条	(瑕疵担保責任)	12
第 7 章	本施設の維持管理	12
第 1 節	総則	12
第 41 条	(本施設の維持管理)	12
第 42 条	(維持管理業務の第三者への委託)	13
第 43 条	(維持管理計画書)	13
第 44 条	(維持管理に係る許認可及び届出)	13
第 45 条	(乙による本施設の維持管理体制の整備)	13
第 46 条	(維持管理に伴う近隣対策)	14
第 47 条	(本施設の修繕)	14
第 48 条	(本施設の設備更新及び改良等)	14
第 2 節	維持管理のモニタリング	14
第 49 条	(維持管理に係る業務)	14
第 50 条	(維持管理に対するモニタリング)	14
第 3 節	維持管理業務の変更等	15
第 51 条	(維持管理業務の変更)	15
第 52 条	(維持管理業務の一時中止等)	15
第 4 節	損害の発生等	16
第 53 条	(維持管理により第三者に及ぼした損害)	16

第 54 条（維持管理に係る保険）	16
第 8 章 サービスの対価の支払	16
第 55 条（サービスの対価の支払）	16
第 56 条（サービスの対価の変更）	16
第 57 条（サービスの対価の減額）	17
第 58 条（サービスの対価の返還）	17
第 9 章 自主事業	17
第 1 節 総則	17
第 59 条（自主事業の概要）	17
第 60 条（自主事業の第三者への委託）	17
第 61 条（自主事業計画書）	17
第 62 条（自主事業に係る許認可及び届出）	18
第 63 条（自主事業に伴う近隣対策）	18
第 64 条（自主事業による収入）	18
第 65 条（自主事業に伴う支払）	18
第 2 節 自主事業のモニタリング	18
第 66 条（自主事業に係る業務報告書）	18
第 67 条（自主事業に対するモニタリング）	19
第 3 節 業務の変更等	19
第 68 条（自主事業の変更）	19
第 69 条（自主事業の中止）	20
第 4 節 損害の発生等	20
第 70 条（自主事業により甲及び第三者に及ぼした損害）	20
第 71 条（自主事業に係る保険）	20
第 10 章 経営状況の報告等	20
第 72 条（経営状況に係る報告）	20
第 73 条（経営状況に対するモニタリング）	20
第 11 章 契約期間及び契約の終了	20
第 74 条（契約期間）	20
第 75 条（期間満了時の取扱）	21
第 76 条（甲による本契約の終了）	21
第 77 条（乙による本契約の終了）	22
第 78 条（法令変更又は不可抗力等による場合の契約の終了）	23
第 12 章 法令変更	24
第 79 条（法令変更に係る通知の付与及び対応）	24
第 80 条（法令変更に係る協議及び増加費用の負担）	24

第 1 3 章	公租公課	25
第 81 条	(公租公課の負担)	25
第 1 4 章	不可抗力	25
第 82 条	(不可抗力に係る通知の付与及び対応)	25
第 83 条	(不可抗力に係る協議及び増加費用及び損害の負担)	25
第 84 条	(不可抗力への対応)	26
第 1 5 章	関係者協議会	26
第 85 条	(関係者協議会の設置)	26
第 86 条	(関係者協議会の構成員)	26
第 1 6 章	その他	26
第 87 条	(契約上の地位の譲渡等)	26
第 88 条	(株主の制限)	26
第 89 条	(秘密保持)	27
第 90 条	(著作権)	27
第 91 条	(準拠法)	28
第 92 条	(管轄裁判所)	28
第 93 条	(定めのない事項及び解釈)	28

【別紙】

別紙 1	用語の定義
別紙 2	モニタリング及びペナルティの考え方
別紙 3	建設・維持管理期間中の保険
別紙 4	サービスの対価の支払方法
別紙 5	サービスの対価の改定方法
別紙 6	目的物引渡書
別紙 7	出資者保証書

前文

静岡県沼津市（以下「甲」という。）は沼津市大岡 1972-1 外において、市営自由ヶ丘団地（以下「本団地」という。）の再整備を目的として、市営住宅（214 戸）屋外駐車場施設及び外構等（以下「本施設」という。）を、一体的に整備を行う沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業（以下「本事業」という。）を実施することとした。

かかる目的のもと、甲は、本事業の実施にあたり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号）の趣旨にのっとり、民間の創意工夫及び施設整備に係るコスト縮減等に期待して、本施設の設計業務、建設・工事監理業務、本施設の甲への引渡し、本施設全体を対象とする維持管理業務、本施設内において本事業者が事前に甲の承諾を得ることを条件に自らの判断で行う事業（以下「自主事業」という。）及びこれらに付随し関連する事業からなる本事業を一体の事業として、民間事業者と事業契約を締結するものとした。

甲は、本事業の入札説明書に従い、落札者として〔 会社名 〕により構成される民間事業者グループを選出し、甲及び当該民間事業者グループは、平成 年 月 日付けで、協定書を締結した。当該民間事業者グループは、同協定書に基づき、〔 株式会社名 〕（以下「乙」という。）を設立した。

甲及び乙は、本事業の実施に関し、ここに事業契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第 1 章 用語の定義

（定義）

第 1 条 本約款（別紙及び添付図面を含む。）における各用語は、本文中において特に明示されるものを除き、別紙 1「用語の定義」において定義する。

第 2 章 総則

（目的）

第 2 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。

（公共性及び事業の趣旨の尊重）

第 3 条 乙は、本事業が公益的施設としての公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重する。

2 甲は、本事業が前文に示す目的によって民間事業者により実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重する。

(契約書類の範囲)

第 4 条 本契約約款の別紙及び添付図面は、本契約と一体をなし、契約内容の一部を構成する。

2 甲及び乙は、本契約の規定のほか、入札説明書、要求水準書及び事業者提案に従って本事業を実施する。なお、入札説明書、要求水準書及び事業者提案の内容は、本契約の規定の解釈のために斟酌することができるが、本契約の内容と異なる事項を主張立証するために用いることはできない。

(法令の遵守)

第 5 条 甲及び乙は、本事業を実施するにあたり、関連する法令及び条例等を遵守する。

第 3 章 本事業の概要

(本事業の概要・事業範囲)

第 6 条 本事業は、本施設の設計業務、建設・工事監理業務、本施設の甲への引渡し、本施設の維持管理業務、自主事業、及びこれらに付随し、関連する一切の事業により構成される。

なお、本施設の建設は 3 期に分けることとし、それぞれの期に建設する施設の概要は、施設概要書（民間事業者提案による）において示されたものとする。

2 本契約、入札説明書、要求水準書及び事業者提案の規定に矛盾、齟齬がある場合は、本契約、入札説明書・要求水準書、事業者提案の順にその解釈が優先する。

3 入札説明書、要求水準書の各資料間で記載内容に矛盾、齟齬がある場合には、甲及び乙は、協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定する。

4 甲は、乙に対し、乙が事業期間にわたり実施する本事業に定める業務に関して、本契約の定めに従い、乙から提供されるサービスの対価を支払う。ただし、甲は、自主事業に関する支払は行わない。

(本事業の事業方式)

第 7 条 本施設は、乙により設計・建設された後、第一期、第二期、第三期の各期ごとの引渡し（以下「各期引渡し」という。）を行い、その所有権は、各期引渡しと同時に甲に帰属する。

乙は、本契約に定めるところに従い、維持管理期間にわたり、本施設の維持管理業務に関する業務を遂行する。

2 本施設に備え付けの設備等は、甲と乙の間で別途合意されない限り、甲が所有する。自主事業に係る設備等は、乙が所有する。

(資金調達)

第 8 条 乙は、本契約に別段の定めがある場合を除き、本事業の実施に必要な一切の費用を負

担し、本事業を実施するにあたり必要な資金調達を全て自己の責任において行う。

2 甲は、本契約に別段の定めがある場合を除き、乙に対する保証、出資、その他資金調達に対する財政上又は金融上の支援を行う義務を負わない。

(事業期間)

第9条 本事業の事業期間等は、次のとおりとする。

- (1) 設計期間 : 本契約締結日から 年 カ月
- (2) 第一期工事着手予定日 : 平成 年 月 日
(第一期解体工事を含む)
- (3) 第一期施設引渡し予定日 : 平成 年 月 日
(供用開始予定日)
- (4) 第一期維持管理期間 : 第一期供用開始予定日から 年間 カ月
- (5) 第二期工事着手予定日 : 平成 年 月 日
(第二期解体工事を含む)
- (6) 第二期施設引渡し予定日 : 平成 年 月 日
(供用開始予定日)
- (7) 第二期維持管理期間 : 第二期供用開始予定日から 年間 カ月
- (8) 第三期工事着手予定日 : 平成 年 月 日
(第三期解体工事を含む)
- (9) 第三期施設引渡し予定日 : 平成 年 月 日
(供用開始予定日)
- (10) 第三期維持管理期間 : 第三期供用開始予定日から 年間 カ月
- (11) 事業期間終了予定日 : 平成 40 年 3 月 31 日

(本施設の利用関係)

第10条 甲は、本施設を、地方自治法(昭和22年4月17日法律第67号)第244条(公の施設)第1項に規定する公の施設として設置する。

第4章 本施設の設計

(本施設の設計)

第11条 乙は、甲が示した要求水準書等に基づく提案書により自己の費用と責任で、本施設の設計を行う。

(設計の第三者への委託)

第12条 乙は、甲に対し請負人の名称その他の情報を事前に通知し、甲の承諾を得た上で、本

施設の設計の全部又は一部を第三者（以下設計企業という。）に委託することができる。

- 2 乙は、前項に規定する設計企業の使用につき責任を負う。本施設の設計に係る設計企業の責に帰すべき事由は、乙の責に帰すべき事由とみなす。

（設計に伴う調査）

第 13 条 乙は、本施設の設計を甲が行った測量、地質調査の結果に基づき行う。

- 2 甲が行った測量、地質調査の測定値等の誤差から発生する一切の責任は、甲がこれを負いこれに起因して乙に生じる合理的な範囲の増加費用及び損害を負担する。
- 3 乙は、本施設の設計に伴う調査を行うときは、調査着手前に甲に通知する。

（設計に係る許認可及び届出）

第 14 条 乙は、本施設の設計を行うために必要な一切の許認可の取得及び届出を、自己の責任及び費用において行う。

- 2 甲は、前項の許認可の取得及び届出について、必要に応じ、乙に協力する。
- 3 第 1 項の規定にかかわらず、甲が取得・届出をすべき許認可は、甲の責任と費用において行う。
- 4 乙は、甲が行わなければならない許認可の取得及び届出のために必要な協力をする。
- 5 乙は、第 1 項の許認可の取得及び届出を行う場合、事前に甲に通知するとともにその結果について報告する。

（設計に対するモニタリング）

第 15 条 甲は、公共サービスの適性かつ確実な実施を確保するため、別紙 2 の設計に関するモニタリングを実施する。

- 2 乙は甲に対して定期的に設計業務の進捗状況を報告する。
- 3 甲は、設計業務の進捗状況を把握するため、設計図書等を随時閲覧することができる。

（設計の変更）

第 16 条 甲は、自らの責に帰する事由において必要と認めた場合は、乙に対し書面により設計の変更を求めることができる。この場合、乙は、甲から書面受領後 14 日以内に検討結果を甲に書面にて通知する。また、乙は甲の要求した内容に疑義がある場合には、甲に対し協議を申し入れることができる。

- 2 甲は、乙の責に帰する事由において必要と認めた場合は、乙に対し書面により設計の変更を求めることができる。この場合の乙による検討結果の通知及び協議の申し入れは、前項の規定を準用する。
- 3 第 1 項の規定に基づく設計の変更を行う際、当該設計変更の費用及び変更による増加費用が発生する場合は、甲がこれを負担する。

- 4 第2項の規定に基づく設計の変更を行う際、当該設計変更の費用及び変更による増加費用が発生する場合は、乙がこれを負担する。
- 5 乙は、設計図書等を甲に提出した後であっても、本施設が竣工するまでの間、合理的な理由がある場合は、甲に対し書面により設計変更の申し入れを行い、甲の承諾を得て、設計変更をすることができる。この場合、甲は、乙から書面受領後14日以内に検討結果を乙に書面にて通知する。
- 6 前項の場合の設計変更に伴う増加費用は、甲が提供したデータの誤り、甲の提示条件や指示の不備又は変更による場合等甲の責に帰すべき事由による場合には甲が負担するものとする。
- 7 設計変更により、本施設の設計及び建設に係る費用が減少する場合、甲及び乙は、協議により、合理的な範囲内で当該費用の減少分をサービスの対価から減額する。
- 8 自主事業にかかる設計変更の費用及び変更による増加費用は、甲の責に帰すべき事由による場合を除き、乙がこれを負担する。
- 9 法令変更により設計変更が必要となった場合には、第12章の定めに従い、不可抗力により設計変更が必要となった場合には、第14章の定めに従う。
- 10 本条により甲が負担すべき増加費用等の支払い時期及び支払い方法は、当該費用の確定後に、甲と乙の協議により決定する。

(設計図書の瑕疵)

第17条 乙は、設計変更がなされたか否かを問わず、設計図書等の瑕疵により生じた、前条に規定する以外の増加費用及び損害賠償責任を負う。

(設計の完了)

第18条 乙は、本施設の設計業務完了後速やかに設計図書等を甲に提出する。

- 2 甲は、提出された設計図書等について、要求水準書等に基づき確認し、要求水準書等との間に不一致があると認められる場合は、乙に対し、速やかに当該不一致を生じている設計箇所及びその内容について通知する。
- 3 乙は、前項の通知を受領後速やかに当該不一致を自らの負担で是正し、甲の確認を経る。ただし、乙は、前項の通知の内容につき疑義がある場合、甲に対して協議を申し入れることができる。
- 4 甲は、第1項による設計図書等を受領及び第2項による通知並びに第3項による確認のいずれかを理由としても、本施設の設計及び建設の全部又は一部についてその責を負わない。

第5章 本施設の建設・工事監理

第 1 節 総則

(本施設の建設)

第 19 条 乙は、本契約、提案及び設計図書等に従い、本施設の建設工事及び設備等の設置工事並びにそれらの関連業務（以下総称して「建設工事等」という。）を行う。

2 仮設、施工方法その他本施設完成のために必要な一切の手段は乙が自己の責任で決定する。

3 乙は、甲から本施設の建設工事等に係る建設着手の承諾通知を受けた後、遅滞なく、本施設の建設工事等に着手しなければならない。

(建設の第三者への委託)

第 20 条 乙は、甲に対し請負人の名称その他の情報を事前に通知し、甲の承諾を得たうえで、本施設の建設工事等の全部又は一部を第三者に請け負わせることができる。なお、下請人の使用についても同様とする。

2 乙は、前項に係る請負人及び下請負人の使用につき責任を負う。本施設の建設に係る請負人の責に帰すべき事由及び下請負人の責に帰すべき事由は、乙の責に帰すべき事由とみなす。

(工事監理者)

第 21 条 乙は、適切な工事監理者を設置し、名称及びその他の情報を甲に通知する。

2 乙は、工事監理者をして、適切な工事監理を行わせる。

3 乙は、工事監理主旨書（工事監理のポイント等）各種定例打合せ及び各種検査日程等を明記した詳細工程表を含む工事監理計画書を作成し、建設工事開始前に甲に提出する。なお、乙は、必要がある場合は、甲と協議のうえ工事監理計画書等の内容を変更することができ、かかる場合は変更後の当該工事監理計画書等を速やかに甲に通知し、承諾を得なければならない。

4 甲は、工事監理者に対し、随時本施設の建設についての報告を要求することができる。甲が要求したときは、乙は、工事監理者をして、甲に対する施工の事前説明及び事後報告並びに現場での施工状況の確認等を行わせる。

5 乙は、工事監理者をして、乙に対し、工事監理者が作成した月報及び監理報告書を翌月 15 日までに提出させ、乙は、これをその翌々日までに甲に対して提出する（ただし、当該日が土曜日、日曜日又は国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日並びに 12 月 29 日から同月 31 日及び 1 月 1 日から同月 3 日のいずれかに該当するときは、その直後のそれらに該当しない日とする。）。

(建設に伴う各種調査)

第 22 条 乙は、本施設の建設のために甲等が行った測量、地質調査の結果に基づき建設工事等を実施する。

2 甲等が行った測量、地質調査のデータの誤り等から発生する一切の損害及び賠償責任は、

甲がこれを負担する。

3 乙は、本施設の建設工事に伴う各種調査を行う場合、甲に事前に連絡したうえで行う。

4 乙は、前項に基づき乙が実施した各種調査について責任を負担する。

(施工計画書等)

第 23 条 乙は、施工計画書等を本施設の建設工事の着手前で甲と乙との協議により定められる日までに甲に提出しなければならない。なお、乙は、必要がある場合は、甲と協議のうえ施工計画書等の内容を変更することができ、かかる場合は変更後の当該施工計画書等を速やかに甲に提出しなければならない。

2 乙は、工事工程表を作成し、甲と乙との協議により定められる日までに甲に提出しなければならない。なお、乙は、必要がある場合は、甲と協議のうえ工事工程表の内容を変更することができ、かかる場合は変更後の当該工事工程表を速やかに甲に提出しなければならない。

3 甲は、第 1 項および前項に基づき乙が甲に提出した書類が、要求水準書等との間に不一致又は矛盾があると認めた場合、速やかに乙に通知する。

4 乙は、前項の通知を受領した場合、速やかに当該不一致又は矛盾を是正するために当該書類を訂正するなどの措置をとり、甲の確認を経なければならない。ただし、乙は、前項の通知の内容につき疑義がある場合、甲に対して協議を申し入れることができる。

5 甲が第 4 項の通知をしたことを理由として、乙の責任が免除又は軽減されるものではなく、また、甲が建設等について責任を負担するものではない。

6 乙は、工期中、毎月末日までに、翌月分に係る月間工程表を、甲に提出する（ただし、当該日が土曜日、日曜日又は国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日並びに 12 月 29 日から同月 31 日及び 1 月 1 日から同月 3 日のいずれかに該当するときは、その直後のそれらに該当しない日とする。）。

(建設に係る許認可及び届出)

第 24 条 乙は、本施設の建設工事等に関する本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得及び届出を、自己の費用と責任において行わなければならない。

2 甲は、乙からの要請がある場合、乙による許認可の取得及び届出のために必要な協力をする。

3 第 1 項にかかわらず、甲が取得・届出をすべき許認可は、甲の責任と費用において行う。

4 乙は、甲が行わなければならない許認可の取得及び届出のために必要な協力をする。

5 乙は第 1 項の許認可の取得及び届出に際しては、甲に事前説明及び事後報告を行う。

(建設に伴う近隣対策)

第 25 条 甲は、自らの責任と費用において、本施設の設置、計画そのものに関して住民反対運動や訴訟が起きないように、近隣住民に対し本事業に係る事業計画の説明を実施する。本施設

の設置、計画自体にかかる住民反対運動や訴訟については、甲が責を負う。

- 2 乙は、前項の近隣説明の実施のために必要な協力を行う。
- 3 乙は、自らの責任と費用において、騒音、振動、光害、地盤沈下、大気汚染（粉塵発生を含む）、水質汚染、悪臭、電波障害、交通渋滞等その他の建設工事等が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対策（建設工事等の内容を近隣住民に対して周知させること、建設工事等の作業時間について近隣住民の了解を得ること、及び車両の交通障害、騒音、振動その他工事に伴う悪影響を最小限度に抑えるための対策を含むが、これに限らない。以下「近隣対策」という。）を実施する。近隣対策を十分に行わなかったことにより生じた住民反対運動や訴訟については、乙が責を負う。
- 4 乙は、前項の近隣対策の実施について、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。
- 5 甲は、第3項の近隣対策の実施のために必要な協力を行う。

（建設に対するモニタリング）

- 第26条 甲は、乙が、設計図書等に従い本施設の建設工事等を実施していることを確認するために、乙及び請負人に対し、説明を求めることができる。また、甲は、建設工事等の現場において、工事等の進捗状況を立会のうえ確認することができる。
- 2 乙は、前項に規定する説明及び確認の実施について、甲に対して最大限の協力をする。また、請負人をして、甲に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせる。
 - 3 前2項に規定する説明等の結果、乙による建設工事等が設計図書及び施設仕様等を満たしていないものと認められる場合、甲は乙に対してその是正を求めることができる。ただし、乙は、かかる要求につき疑義がある場合、甲に対して協議を申し入れることができる。
 - 4 乙は、工期中乙が行う本施設の検査又は試験等の日程及び内容等を、その実施の7日前までに、甲に対して通知する。甲は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。
 - 5 甲は、本条に規定する立会い又は確認等の実施について、本施設の建設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2節 工期の変更等

（工期等の変更）

- 第27条 甲が、乙に対して、工期等の変更を請求した場合、甲と乙は、協議により当該変更の可否を決定する。ただし、当該協議が不調に終わった場合、甲が当該変更の可否を決定するものとし、乙はこれに従う。
- 2 乙が、不可抗力又は法令変更又は乙の責に帰すことのできない事由により、甲に対して、工期の変更等を請求した場合、甲は原則として工期の変更を認め、甲と乙は、協議により変更内容を決定する。

(工期等の変更による費用負担)

第 28 条 工期等の変更により本施設の引渡しの期日が変更となった場合の費用負担については、第 38 条の定めに従う。

(工事の一時中止等)

第 29 条 甲は、必要あると認める場合、乙に対し、その内容及び理由を記した書面を交付したうえで、本施設の建設工事等の全部又は一部を一時中止させ、工期を変更することができる。

2 前項の一時中止等に伴う増加費用及び乙に生じた損害は、乙の責に帰すべき場合を除き、甲が負担する。

3 法令変更により一時中止等が必要となった場合には、第 12 章の定めに従い、不可抗力による場合には第 14 章の定めに従う。

第 3 節 本施設の竣工等

(本施設の竣工検査)

第 30 条 乙は、自己の責任及び費用で、本施設の第一期、第二期、第三期竣工検査(以下各期竣工検査という。)を行う。

2 乙は、前項の各期竣工検査の日程及び内容等を、その実施の 7 日前までに、甲に対して通知する。甲は、各期竣工検査に立ち会うことができる。

3 乙は、甲の各期竣工検査への立会いの有無にかかわらず、甲に対して各期竣工検査の結果を、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。

(本施設の竣工確認)

第 31 条 甲は、前条に規定された乙による各期竣工検査の終了後、本施設の当該する期の引渡しに先立ち、次の方法により当該する期の竣工確認を実施する。

(1) 甲は、乙、請負人及び工事監理者の立会いのもとで、各期竣工確認を実施する。

(2) 各期竣工確認は、設計図書等との照合により実施する。

(3) 機器・設備等の試運転等は、甲の実施する各期竣工確認の前に、乙が実施してその報告書を甲に提出する。

(4) 乙は甲に対し、設備等の取扱に関し甲へ説明を実施する。

2 乙が前項の各期竣工確認に合格しない場合、甲は乙に是正等の適切な措置を求めることができる。ただし、乙は、かかる要求の内容につき疑義がある場合、甲に対して協議を申し入れることができる。

(竣工確認通知)

第 32 条 乙は、前条の各期竣工確認に合格したときは、当該する期の完成図書を速やかに甲に提出しなければならない。甲は、乙が前条の各期竣工確認に合格したときは、乙に対し、

当該する期の竣工確認書を交付する。乙は、甲からの竣工確認書の交付がなければ、当該する期の維持管理業務等を開始することができない。

- 2 甲は、乙から交付された完成図書を、本施設の修繕等のために使用し、また、必要な改変を加えることができる。

第4節 損害の発生等

（建設工事中に第三者に及ぼした損害）

第33条 乙は、本施設の建設工事等に関し、乙の責に帰すべき事由により、第三者に損害を及ぼした場合、自らの責任で対処し、その費用を負担しなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、当該損害で乙の責に帰すべき事由によるもの以外の損害で、工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、光害、地盤沈下、大気汚染（粉塵発生を含む）、水質汚染、悪臭、電波障害、交通渋滞等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、甲がその合理的な範囲の損害を負担しなければならない。ただし、その損害のうち本施設の建設工事等に関し、乙が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、乙が負担する。

（建設期間中の保険）

第34条 乙は、本施設の工期中、別紙3「建設・維持管理期間中の保険」のうち、建設期間中の保険に加入するものとし、その証券又はこれに代わるものを、直ちに甲に提示し、原本証明付き写しを交付しなければならない。また、乙が請負人を使用する場合は請負人をして、同保険に加入させる。また、乙は、当該保険の証券又はこれに代わるものとして甲が認めたものを本施設の建設工事開始に先立ち甲に提示しなければならない。

第5節 履行保証

（建設の履行保証）

第35条 乙は、本施設の設計及び建設・工事監理の履行保証として、本契約の締結と同時に、次の各号の一に掲げる保証を付さなければならない。ただし、第5号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保証証券を甲に寄託しなければならない。

- （1）契約保証金の納付
- （2）契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
- （3）本施設の建設に係る債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は甲が確実に認める金融機関等の保証
- （4）本施設の建設に係る債務の履行を保証する工事履行保証証券による保証
- （5）この契約による債務の不履行により生ずる損害を填補する履行保証保険契約の締結

- 2 前項の保証に係る契約保証金の額は、別紙4に規定する本施設の施設整備費に相当する金額の10分の1以上としなければならない。

- 3 第1項の規程により、乙が同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同上第4号又は第5号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。
- 4 契約金額の変更があった場合には、保証の額が変更後の契約金額の10分の1に達するまで、甲は、保証の額の増額を請求することができ、乙は、保証の額の減額を請求することができる。
- 5 第一期施設引渡し完了後及び第二期施設引渡し完了後、乙は、甲への引渡しの完了していない期の本施設の施設整備費分に相当する額の10分の1以上となる額まで、保証の額の減額を請求することができる。

第6章 本施設の引渡し等

(本施設の引渡し)

第36条 乙は、甲から竣工確認書を受領した場合、速やかに当該する期の本施設の部分を甲に引渡す。

(本施設の引渡しの方法及び期日)

第37条 乙は、前条の竣工確認書を受領後、当該する期の引渡予定日において別紙6の様式による目的物引渡書を甲に交付して引渡しを行い、甲にその所有権を移転する。

2 乙は、担保権その他の制限物件等のない状態で甲に所有権を移転するものとし、乙の費用により、当該する期の引渡予定日において甲の行う所有権登記に関する手続きの補助を行う。

3 当該施設の所有権は、乙がこれを原始的に所有するものとし、乙は、当該施設にかかる工事請負契約等の契約において、竣工後速やかに甲に当該施設の所有権を移転する旨を規定する。

(本施設の引渡しの期日の変更)

第38条 甲は、甲の責に帰すべき事由により本施設の各期引渡しの期日が変更され、実際の各期供用開始日が各期供用開始予定日より遅延した場合、当該各期供用開始の遅延に伴って、乙が負担した合理的な増加費用及び損害額を、乙に支払う。

2 乙の責に帰すべき事由により各期引渡しの期日が変更され、実際の各期供用開始日が各期供用開始予定日より遅延した場合、遅延した日数に応じ、当該する期の施設整備費につき年3.6%の割合で計算した違約金を甲に支払う。なお、本項の規定は、損害賠償額を予定したものではなく、甲が供用開始の遅延により被った合理的な範囲の損害のうち、違約金により回復されないものがあるときは、その部分について乙に対して損害賠償の請求を行うことを妨げるものではない。

3 前項の規定にかかわらず、供用開始予定日からの供用開始の遅延が1年以内で、第25条に

規定する近隣対策による場合は違約金を免除する。また供用開始予定日からの供用開始の遅延が1年を超え、第25条に規定する近隣対策で乙の責によらない場合は、違約金を免除する。

- 4 第1項及び第2項の規定にかかわらず、法令変更により本施設の各期引渡しの期日変更が必要となった場合には、第12章の定めに従い、不可抗力による場合には第14章の定めに従う。

(本施設の引渡しに伴う支払)

第39条 甲は、本施設の各期引渡しを受け、その内容が本契約に適合していることが甲により確認されることを条件として、第55条に規定する当該する期のサービスの対価を支払う。

(瑕疵担保責任)

第40条 甲は、本施設に瑕疵があるときは、乙に過失があるか否かにかかわらず、乙に対して、相当の期間を定めて、当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代えて若しくは修補と共に、損害の賠償を請求することができる。

- 2 前項に規定する瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、本施設の部分の各期引渡しの日から1年以内(木造建築の場合)または2年以内(石造・金属造・コンクリート造およびこれに類する建物、その他土地の工作物もしくは地盤の場合)とする。ただし、その瑕疵または損害が乙の故意または重大な過失によって生じたものであるときは、1年を5年とし、2年を10年とする。
- 3 甲は、本施設が、瑕疵により滅失又は毀損した場合、前項に定める本施設の部分に対する期間内であって、かつ、当該滅失又は毀損を甲が知った時から1年以内に、第1項の請求をしなければならない。

第7章 本施設の維持管理

第1節 総則

(本施設の維持管理)

第41条 乙は、本施設の供用開始日に開始し事業期間終了日に終了する維持管理期間の間、要求水準書、事業者提案、第4項に規定する維持管理仕様書(以下「維持管理に係る要求水準書等」という。)に従い、自己の費用と責任で、本施設を所定の機能及び性能等が発揮される最適な状態に維持し、本施設の関係者が安全かつ快適に利用できる水準を保持し、関係者が本施設を安全、快適かつ便利に本施設を利用できるサービスの質及び水準を保持することを目的として、本施設の維持管理業務を行う。

- 2 乙が行う維持管理業務は、次のとおりとする。

(1) 本施設の建築物に関する法定点検業務

(2) 本施設に付随する建築設備に関する法定点検業務

(3) その他これらを実施する上で必要な関連業務

- 3 乙が行う維持管理業務の対象範囲は、基本的には本施設とするが、詳細は、維持管理に係る要求水準書等に定めるところに従う。
- 4 乙は、要求水準書等及び事業者提案に基づき、甲との協議により、乙による本施設の維持管理業務の仕様を定める維持管理仕様書を作成する。乙は、甲との協議により、維持管理仕様書の内容を変更することができる。

(維持管理業務の第三者への委託)

- 第42条 乙は、甲に対し請負人の名称その他の情報を事前に通知し、甲の承諾を得た上で、本施設の維持管理業務の全部又は一部を第三者に委託することができる。
- 2 乙は、前項の規定に基づく委託を行う場合、当該委託の内容が確認できる契約の概要を、甲に速やかに提出しなければならない。甲は必要に応じて当該委託に関連する契約書をいつでも閲覧することができる。
 - 3 乙は、第1項に係る請負人の使用につき全て責任を負う。本施設の維持管理業務に係る請負人の責に帰すべき事由は、乙の責に帰すべき事由とみなす。

(維持管理計画書)

- 第43条 乙は、維持管理に係る要求水準書等に従い、翌事業年度の乙による本施設の維持管理業務について、実施体制、実施工程等維持管理業務の実施のために必要な事項を記載した維持管理計画書を、毎年当該事業年度が開始する60日前までに甲に提出し、その確認を受ける。

(維持管理に係る許認可及び届出)

- 第44条 乙は、本施設の維持管理に関する本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得・届出を、自己の責任及び費用において行う。
- 2 甲は、乙の要請がある場合、乙の許認可の取得及び届出のために必要な協力をする。
 - 3 第1項にかかわらず、甲が取得・届出をすべき許認可は、甲の責任と費用において行う。
 - 4 乙は、甲の要請がある場合、本施設の維持管理に関する甲の許認可の取得及び届出のために必要な協力をする。

(乙による本施設の維持管理体制の整備)

- 第45条 乙は、本施設の各期供用開始予定日までに、維持管理に必要な人員を確保し、維持管理のために必要な訓練及び研修を行う。
- 2 乙は、前項に規定する研修を完了し、かつ、維持管理仕様書に従って本施設を維持管理できるようになった段階で、甲に対しその旨を通知する。
 - 3 甲は、本施設の引渡しに先立ち、維持管理体制を確認し、乙はかかる確認に協力する。当

該確認の結果、乙により各仕様書に従った体制が整備されていない場合、甲は、乙に対し、その是正を求めることができる。

（維持管理に伴う近隣対策）

第 46 条 乙は、要求水準書等に従って近隣対策を行うほか、本施設に関して合理的に必要と認められる近隣対策を、自己の費用及び責任で実施する。

2 甲は、乙からの要請がある場合、前項に規定する乙による近隣対策に対し、必要な協力をする。

（本施設の修繕）

第 47 条 甲は、本契約の維持管理期間中、本施設の修繕を行う。

2 自主事業に係る設備の修繕は、乙の判断と費用により行う。

（本施設の設備更新及び改良等）

第 48 条 甲は、本施設の維持管理期間中、甲の判断と費用により本施設の全部又は一部の設備更新及び改良を行う。

2 自主事業に係る設備は、乙の判断と費用により行う。

第 2 節 維持管理のモニタリング

（維持管理に係る業務）

第 49 条 乙は、本施設の維持管理期間中、関係者からの苦情・要望、トラブル発生の有無等を報告するために、毎年度 7 月、10 月、1 月、4 月の各月 15 日までに、当該月の前月までの 3 カ月間の業務に係る業務報告書（以下「通常業務報告書」という。）を甲に提出しなければならない。

2 乙は、維持管理期間中、緊急の対応が必要な事故や事件等のトラブル及び関係者等からの苦情・要望等が発生した場合、速やかに、当該事故等の内容及びそれに対する対応策等を記載した業務報告書を甲に提出する。さらに、乙は、甲の要求がある場合は、当該事故等に対する乙の対応、状況及び顛末等を記載した業務報告書を随時甲に提出する（以上、本項の業務報告書を総称して、「随時業務報告書」という。）

（維持管理に対するモニタリング）

第 50 条 甲は、自己の費用で、本施設の維持管理状況を確認し、乙による本施設の維持管理が、本契約、維持管理仕様書（以下総称して「要求サービス水準」という。）に適合しているかを確認するために、次のとおりモニタリングを実施する。ただし、乙に発生する費用は乙が負担する。

（1）定期モニタリング：甲が 3 ヶ月に 1 回、乙から提出される通常業務報告書を検討す

るほか、甲が設定するチェック項目について巡回、業務監視、乙への説明要求、関係者等へのヒアリング等により業務遂行状況をチェックするとともに、各業務報告書記載事項の事実の確認をする。

(2) 随時モニタリング：随時業務報告書の検討のほか、上記と同様の内容のモニタリングを必要に応じて随時行う。

(3) 甲は、前2号に規定するモニタリングの結果に基づき乙による業務の実施状況の良否を各業務ごとに判断し、当該判断結果を乙に通知する。なお、当該判断の基準は、本契約締結後、甲が乙に対し提示する。

2 甲は、前項に規定するモニタリングの実施の際に、乙に事前に通知することにより、本施設の維持管理状況等について説明及び立会いを要求することができる。なお乙は、甲からの係る要求等に対し協力する。

3 第1項に規定するモニタリングの結果、乙による業務の実施状況につき、要求サービス水準に適合していないものと認められる場合又は本施設の全部又は一部が本来有すべき機能にて利用できない状況にあると認められる場合、甲は、乙に対し、別紙2「モニタリング及びペナルティの考え方」に従い、ペナルティを課することができる。

4 甲は、第1項に規定するモニタリングの結果、乙による業務の実施状況について、要求サービス水準からの逸脱が著しいと認められる場合、乙の当該業務を直ちに停止させることができる。

第3節 維持管理業務の変更等

(維持管理業務の変更)

第51条 甲が、乙に対して、維持管理業務の内容の変更を請求した場合、甲と乙は、協議により当該変更の可否を決定する。ただし、当該協議が不調に終わった場合、甲が当該変更の可否を決定するものとし、乙はこれに従う。

2 前項にかかわらず、法令変更により維持管理業務の内容の変更が必要となった場合には、第12章の定めに従い、不可抗力による場合には第14章の定めに従う。

(維持管理業務の一時中止等)

第52条 甲は、必要あると認める場合、乙に対し、その内容及び理由を記した書面を交付したうえで、維持管理業務の全部又は一部を一時中止させ、維持管理業務の内容を変更することができる。

2 前項の一時中止等に伴う増加費用及び乙に生じた損害は、乙の責に帰すべき場合を除き、甲が負担する。

3 法令変更により一時中止等が必要となった場合には、第12章の定めに従い、不可抗力による場合には第14章の定めに従う。

第4節 損害の発生等

(維持管理により第三者に及ぼした損害)

第53条 乙は、本施設の維持管理に関し、乙の責に帰すべき事由により、第三者に損害を及ぼした場合、自らの責任で対処し、その費用を負担しなければならない。ただし、甲の責に帰すべき事由により、第三者に及ぼした損害については、甲が負担する。

(維持管理に係る保険)

第54条 乙は、前条に定める損害賠償に係る乙の負担に備えるために、本施設の維持管理期間中、別紙3「建設、維持管理期間中の保険」のうち、維持管理期間中の保険に加入する。

2 乙は、前2項に規定する保険に加入後、当該保険の証券又はこれに代わるもの直ちにを提示し、原本証明付写しを交付しなければならない。

第8章 サービスの対価の支払

(サービスの対価の支払)

第55条 甲は、乙が本契約に従い提供するサービスを、甲が一体のサービスとして購入する対価として、乙に、別紙4「サービスの対価の支払方法」に従い、サービスの対価を支払う。

2 前項のサービスの対価には、本施設を常に利用可能な状態にしておくために必要なすべての費用が含まれる。

3 甲によるサービスの対価支払の対象となるサービスは、別紙4「サービスの対価の支払方法」に定めるように、本施設(自主事業に係る設備を除く)の「施設整備の対価」、「維持管理業務の対価」(自主事業に係るものを除く)であり、サービス対価の総額は、乙が事業期間を通じて支出する本施設の設計費、建設・工事監理費、維持管理費、各種保険料、公租公課等の総額である。

4 サービスの対価の算定方法及び支払方法は、別紙4「サービスの対価の支払方法」に定めるとおりである。

(サービスの対価の変更)

第56条 各事業年度の業務に対するサービスの対価の改定方法は、別紙5「サービスの対価の改定方法」に定めるとおりである。

(サービスの対価の減額)

第57条 甲は、第50条に規定する本施設の維持管理に対するモニタリングの結果、要求サービス水準に不適合な業務(以下「不適合業務」という。)が認められ、甲から乙に対して改善勧告がなされたにもかかわらず、改善のために相当な期間経過後も、改善がなされなかった場合、「モニタリング及びペナルティの考え方」に定める方法に従い、サービスの対価を減額

することができる。

(サービスの対価の返還)

第 58 条 甲は、乙から提出された各業務報告書及び甲への支払請求書等に、虚偽記載、モニタリングに際しての乙からの説明の重要な点に真実との不一致等があることが判明した場合、かかる不実報告等により本来支払う必要のないサービスの対価の相当額につきサービスの対価の支払を免れることができる。乙は、かかる不実報告等がなければ受領できなかったであろう既に受領した過払いのサービスの対価の相当額 (甲が減額し得たサービスの対価の相当額も含む。) に、年 3.6% の遅延損害金を付して甲に返還しなければならない。

第 9 章 自主事業

第 1 節 総則

(自主事業の概要)

第 59 条 乙は、事前に甲の承諾を得ることを条件に、自らの判断で行う自主事業を行うことができる。

2 乙は、第 61 条に規定する自主事業計画書に基づく開始日をもって、自主事業を開始する。

3 乙は、自主事業計画書に基づく終了日をもって、自主事業を終了する。但し、本事業の維持管理期間を超えることはできない。

(自主事業の第三者への委託)

第 60 条 乙は、甲に対し請負人の名称その他の情報を事前に通知し、甲の承諾を得た上で、自主事業の全部又は一部を第三者に委託することができる。

2 乙は、前項の規定に基づく委託を行う場合、当該委託の内容が確認できる契約の概要を、甲に速やかに提出しなければならない。甲は必要に応じて当該委託に関連する契約書を随時閲覧することができる。

3 乙は、第 1 項に係る請負人の使用につき全て責任を負う。自主事業に係る請負人の責に帰すべき事由は、乙の責に帰すべき事由とみなす。

(自主事業計画書)

第 61 条 乙は、各事業年度の自主事業計画書を、当該事業年度が開始する 30 日前までに甲に提出し、承諾を得なければならない。但し、事業年度途中で事業を開始する場合には、開始日の 30 日前までに自主事業計画書を提出する。

2 乙は、事業年度の最終日より 3 カ月以内に自主事業報告書を作成し、甲に提出しなければならない。

(自主事業に係る許認可及び届出)

第 62 条 乙は、自主事業を行うために必要な一切の許認可の取得・届出を、自己の責任及び費用において行う。

2 甲は、乙の要請がある場合、乙の許認可の取得及び届出のために必要な協力をする。

3 乙は、甲の要請がある場合、自主事業に関する甲の許認可の取得及び届出のために必要な協力をする。

(自主事業に伴う近隣対策)

第 63 条 乙は、自主事業に関して合理的に必要と認められる近隣対策を、自己の費用及び責任で実施する。

2 甲は、乙からの要請がある場合、前項に規定する乙による近隣対策に対し、必要な協力をする。

(自主事業による収入)

第 64 条 乙は、自主事業による収入がある場合には、これを、自らの収入として収受することができる。

2 乙による自主事業に係る料金等の設定は、本施設の設置目的に沿うものでなければならない。

(自主事業に伴う支払)

第 65 条 乙は、本契約に別段の定めがある場合を除き、自主事業の実施に必要な一切の費用を負担し、自主事業を実施するにあたり必要な資金調達を全て自己の責任において行う。

第 2 節 自主事業のモニタリング

(自主事業に係る業務報告書)

第 66 条 乙は、自主事業を行っている期間中、自主事業に係る一般的状況、関係者からの苦情・要望、トラブル発生の有無等を報告するために、毎月 15 日までに、当該月の前月の業務に係る業務報告書(以下「自主事業に係る通常業務報告書」という。)を甲に提出しなければならない。

2 乙は、自主事業を行っている期間中、緊急の対応が必要な事故や事件等のトラブル及び関係者等からの苦情・要望等が発生した場合、速やかに、当該事故等の内容及びそれに対する対応策等を記載した業務報告書を甲に提出する。さらに、乙は、甲の要求がある場合は、当該事故等に対する乙の対応、状況及び顛末等を記載した業務報告書を随時甲に提出する(以上、本項の業務報告書を総称して、「自主事業に係る随時業務報告書」という。)

3 乙は、自主事業に係る収支を、本施設に係る事業の収支と分離して経理し、自主事業の財

務状況を明確にしなければならない。

4 乙は、自主事業に係る月次の収支報告書を作成し、翌月の末日までに甲に報告しなければならない。

5 乙は甲に対し、事業年度の最終日より3カ月以内に当該事業年度の自主事業に係る収支報告をしなければならない。

(自主事業に対するモニタリング)

第67条 甲は、自己の費用で、乙による自主事業の状況を確認し、その内容が、本契約に適合しているかを確認するために、次のとおりモニタリングを実施する。ただし、乙に発生する費用は乙が負担する。

(1) 定期モニタリング：甲が月に1回、乙から提出される自主事業に係る通常業務報告書を検討するほか、甲が設定するチェック項目について巡回、業務監視、乙への説明要求、関係者等へのヒアリング等により業務遂行状況をチェックするとともに、各業務報告書記載事項の事実の確認をする。

(2) 随時モニタリング：自主事業に係る随時業務報告書の検討のほか、上記と同様の内容のモニタリングを必要に応じて随時行う。

(3) 甲は、前2号に規定するモニタリングの結果に基づき乙による自主事業の実施状況の良否を各業務ごとに判断し、判断結果を乙に通知する。なお、当該判断の基準は、本契約締結後、甲が乙に対し提示する。

2 甲は、前項に規定するモニタリングの実施の際に、乙に事前に通知することにより、自主事業の状況等について説明及び立会いを要求することができる。なお乙は、甲からの係る要求等に対し協力する。

3 第1項に規定するモニタリングの結果、乙による自主事業の実施状況につき、本契約に適合していないものがあると認められる場合は、甲は、乙に対し、改善を求めることができる。

4 甲は、第1項に規定するモニタリングの結果、乙による自主事業の実施状況について、本契約に規定する事項からの逸脱が著しいと認められる場合、乙の当該自主事業を直ちに停止させることができる。

第3節 業務の変更等

(自主事業の変更)

第68条 乙は、事前に甲の承諾を得た場合に限り、自主事業の内容を変更することができる。その場合、乙は、新たな自主事業計画書を作成し、甲に提出しなければならない。

(自主事業の中止)

第69条 自主事業が承諾を受けた内容と異なる場合、月次の収支報告書が赤字を計上し、改善の見込みがない場合、その他自主事業を継続することが不相当と甲が認めた場合、甲は乙に

対し自主事業の中止を申し入れることができる。

2 乙は、事前に甲の承諾を得て、自主事業を中止することができる。

第4節 損害の発生等

（自主事業により甲及び第三者に及ぼした損害）

第70条 乙は、自主事業を行うにあたり、乙の責に帰すべき事由により、甲及び第三者に損害を及ぼした場合、自らの責任で対処し、その費用を負担しなければならない。

（自主事業に係る保険）

第71条 乙は、自主事業を行っている期間中、別紙3「建設、維持管理期間中の保険」のうち、自主事業に係る保険に加入する。また、乙が請負人を使用する場合は請負人をして、同保険に加入させる。

第10章 経営状況の報告等

（経営状況に係る報告）

第72条 乙は、維持管理期間中、毎事業年度の財務書類を作成し、毎会計年度の最終日から起算して3カ月以内に、公認会計士または監査能力のある第三者の会計監査を受けたうえで、監査済財務書類の写しを甲に提出し、かつ、甲に監査結果について報告を行う。

（経営状況に対するモニタリング）

第73条 甲は、前条に基づき提出された財務書類による財務状況の確認により、必要があると認められる場合は、乙に対し、財務状況の改善を勧告できる。かかる勧告がなされた場合、乙は、速やかに財務状況改善計画書を甲に提出してその確認を受け、当該改善計画を適切に実行する。

第11章 契約期間及び契約の終了

（契約期間）

第74条 本契約の有効期間は、本契約締結日から事業期間終了日までとする。但し、事業期間終了日経過時において未履行である甲又は乙の本契約上の義務及び本契約の定めに従い事業期間の終了日の経過後に発生した義務は、その履行が完了するまで法的拘束力を有する。

（期間満了時の取扱）

第75条 乙は、本契約終了にあたり、甲に、本施設を甲が継続的に維持管理することができるように、本施設の維持管理等に係る必要事項を説明し、かつ、乙が使用した維持管理に関す

る操作要領、申し送り事項その他の関係資料を甲に提供する等、本施設の維持管理等の引継ぎに必要な協力をする。

(甲による本契約の終了)

第 76 条 次に掲げる事由の一が存在する場合、甲は、乙に書面で通知することにより、本契約の全部を解除して終了させることができる。

- (1) 乙が、本施設の各期工事着手予定日を経過したにもかかわらず、設計又は該当する期の建設工事等に着手せず、相当の期間を定めて甲が催告しても、着手しないことについて乙から甲が納得できる程度の合理的な説明がなされない場合。
- (2) 乙の責に帰すべき事由により、本施設の各期引渡し予定日から 30 日が経過しても本契約に従って当該する期の引渡しが行なされない場合。
- (3) 第 50 条に規定する維持管理に対するモニタリングの実施の結果、不適合業務が認められ、甲が改善勧告をしたにもかかわらず、相当の期間が経過してもかかる状況が改善されず、かつ、当該状況により本事業の目的が達成できないと認められるか、若しくは甲に不利な状況であると判断される場合。
- (4) 乙の責に帰すべき事由により、乙の実施する維持管理業務が、連続して 30 日以上または 1 年間に於いて 30 日以上要求水準を満たしていないと認められる場合。
- (5) 乙による本事業の放棄と認められる状況が 30 日以上継続したとき。
- (6) 乙が、破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算その他これらに類する法的倒産手続（今後制定される倒産法に基づく手続を含む。）について、乙の取締役会等でその申立てを決議したとき、又は第三者（乙の取締役等も含む。）によってその申し立てがなされたとき。
- (7) 乙が、支払不能又は支払停止となったとき。
- (8) 乙が、故意又は過失により、各業務報告書、財務書類、請求書等に著しい虚偽記載を行ったとき。
- (9) 乙につき、公金取扱に関する規定又は公金取扱契約の規定に違反する重大な事実が判明したとき。
- (10) その他、乙が本契約に違反し、甲が相当な期間を定めて催告してもその違反の状況が解除されず、本契約の目的を達することができないと認められる場合

2 本契約が前項の規定により終了した場合、甲及び乙は、本契約終了の時期の区分に応じて、次の各号に掲げられた処理に従う。

(1) 当該解除が、本施設の第一期、第二期、第三期のいずれかの期の引渡し完了前になされた場合

- (ア) 乙は、甲に対し、甲への引渡しの完了していない期の本施設の施設整備費に相当する金額の 10 分の 1 の違約金及び事業期間中の維持管理業務に係るサービスの対価の残額の 5% に相当する違約金を直ちに支払う。この場合、第 35 条の規定に基づ

く契約保証金の納付若しくは若しくはこれに代わる担保の提供が行われ、又は、金融機関の保証、履行保証証券による保証、履行保証保険の付保がなされている場合、甲は当該契約保証金若しくは担保又は保証金、保険金を本項の債権に充当することができる。なお、この違約金の支払いは、甲の乙に対する損害の賠償請求を妨げるものではない。

(イ) 甲は、乙に対し、甲への引渡しの完了した本施設の施設整備費の未払い金を支払う。なお、当該支払は、当該金額の決定後、当初定められた施設整備の対価の支払スケジュールにて支払うことを原則とし、具体的な支払時期及び支払方法については、甲と乙の協議により決定する。

(ウ) 甲は、建設工事中の期の本施設の出来形部分について、適正な価格により買取り、若しくは、乙の費用で撤去させることができる。なお、買取代金の支払時期及び支払方法については、甲と乙の協議により決定する。

(2) 当該解除が、本施設の第三期の引渡し完了後になされた場合

(ア) 乙は、甲に対し、事業期間中の維持管理業務に係るサービスの対価の残額の 5% に相当する金額の違約金を支払う。なお、この違約金の支払いは、甲の乙に対する損害の賠償請求を妨げるものではない。

(イ) 甲は、乙に対し、本施設の施設整備費の未払い金を支払う。なお、当該支払は、当該金額の決定後、当初定められた施設整備の対価の支払スケジュールにて支払うことを原則とし、具体的な支払時期及び支払方法については、甲と乙の協議により決定する。

(乙による本契約の終了)

第 77 条 甲が、サービスの対価支払義務、その他の本契約上の重要な義務に違反し、かつ、乙による催告後 6 カ月以内に当該違反を是正しない場合、乙は、甲に対し書面で通知することにより、本契約の全部を解除して契約を終了させることができる。

2 前項の場合、甲及び乙は、本契約終了の時期の区分に応じて、次の各号に掲げられた処理に従う。

(1) 当該解除が、本施設の第一期、第二期、第三期のいずれかの期の引渡し完了前になされた場合

(ア) 第 76 条第 2 項第 1 号(イ)の規定を準用する。

(イ) 甲は、建設工事中の期の本施設の出来形部分について適正な価格により買取ることができる。なお、買取代金の支払時期及び支払方法については、甲と乙の協議により決定する。

(ウ) 甲は、(イ)に規定する買取代金のほか、乙の請負人との契約解除により乙に生じる手数料・違約金、その他の損失のうち、甲の不履行と相当な因果関係の範囲にある合理的な金額(ただし、保険により填補されるべき金額を控除する。)を協議

のうえ、乙に支払う。なお、支払時期及び支払方法については、甲と乙の協議により決定する。

(2) 当該解除が、本施設の第三期の引渡し完了後になされた場合

(ア) 第76条第2項第2号(イ)の規定を準用する。

(イ) 甲は、(ア)に規定する債務のほか、乙の請負人との契約解除により乙に生じる手数料・違約金、その他の損失のうち、甲の不履行と相当な因果関係の範囲にある合理的な金額(ただし、保険により填補されるべき金額を控除する。)を協議のうえ、乙に支払う。なお、支払時期及び支払方法については、甲と乙の協議により決定する。

(法令変更又は不可抗力等による場合の契約の終了)

第78条 法令変更又は不可抗力により、本事業の実施の継続が著しく困難又は不可能であり、若しくは本事業の実施に過大な費用を要すると認められる場合で、甲及び乙との間の協議が調わないときは、甲は、本契約の全部を解除して終了させることができる。

2 前項に基づき本契約の全部が終了する場合、甲及び乙は、本契約終了の時期の区分に応じて、次の各号に掲げられた処理に従う。

(1) 当該解除が、本施設の第一期、第二期、第三期のいずれかの期の引渡し完了前になされた場合

(ア) 第76条第2項第1号(イ)の規定を準用する。

(イ) 第77条第2項第1号(イ)の規定を準用する。ただし、買取代金は、出来形部分に相当する代金から、保険により填補されるべき金額を控除した額とする。

(ウ) 甲は、(イ)に規定する買取代金のほか、乙の委託先との契約解除により乙に生じる手数料・違約金等、当該買取代金によっては填補されない費用(乙に係る逸失利益を含まない。)のうち、当該法令変更又は不可抗力と相当な因果関係の範囲にある合理的な金額(ただし、保険により填補されるべき金額を控除する。)につき、乙と協議のうえ、乙に支払う。ただし、自主事業に係る費用は乙が負担する。なお、当該支払は、当該金額の決定後、具体的な支払時期及び支払方法について、甲と乙の協議により決定し、行う。

(2) 当該解除が、本施設の第三期の引渡し完了後になされた場合

(ア) 第76条第2項第2号(イ)の規定を準用する。

(イ) 甲は、(ア)に規定する債務のほか、乙の委託先との契約解除により乙に生じる手数料・違約金、その他の損失のうち、当該法令変更又は不可抗力による増加費用及び損害の負担については、第12章及び第14章の定めに従い支払うものとする。なお、支払時期及び支払方法については、甲と乙の協議により決定する。

第 12 章 法令変更

(法令変更に係る通知の付与及び対応)

第 79 条 乙は、法令変更により、設計図書等に従って本契約の建設工事等を実施できなくなった場合、本契約等に従って本施設の維持管理ができなくなった場合、又はそれらの実施のために過分の費用を要すると認められる場合若しくはそれらのおそれがあると認められる場合は、その内容の詳細を記載した書面にて甲に対し通知する。

2 甲及び乙は、通知がなされた時点以降、本契約に基づく自己の義務が適用法令に違反することとなった場合、履行期日における義務が当該適用法令に違反する限りにおいてその履行義務を免れる。甲又は乙は、相手方に生じる損害を最小限にするよう努力をしなければならない。

3 当該法令変更により、乙の費用負担又は乙に対する課税が軽減されたことにより、乙の税引後当期利益が増加したものと認められる場合、甲は、当該増加額相当額を、甲が支払うべきサービスの対価から減額することができる。

(法令変更に係る協議及び増加費用及び損害の負担)

第 80 条 甲は、乙から前条第 1 項に規定する通知を受領したときは、直ちに調査を行い、当該通知の内容が事実と合致しているか否か等について確認したうえで、当該法令変更に対応するために、速やかに本契約、設計図書等の変更及び必要な増加費用及び損害の負担について乙と協議する。

2 前項の協議にかかわらず、法令変更の公布の日から 30 日以内に本契約等の変更及び必要な増加費用及び損害の負担についての合意が成立しない場合、甲はその対応方法を決定し乙に通知し、乙は当該対応方法に従う。

3 前項により甲が決定した対応方法について、増加費用及び損害の負担は、次のとおりとする。

(1) 当該法令変更が、本事業に直接関連する租税に係る法令以外の法令変更及び消費税、地方消費税に関する法令変更の場合は、甲が負担する。

(2) 前号の規定にかかわらず、当該法令変更が、自主事業に係るものである場合は、乙が負担する。

第 13 章 公租公課

(公租公課の負担)

第 81 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、全て乙の負担とし、甲は、本契約の定めに従いサービスの対価を支払うほか、本契約に関連して生じる公租公課を別途負担しない。

- 2 甲は、本施設の維持管理に係る光熱水費を負担する。ただし、自主事業に係る光熱水費及び電話料金は乙の負担とする。

第14章 不可抗力

(不可抗力に係る通知の付与及び対応)

第 82 条 乙は、不可抗力(乙が善管注意義務を尽くしても回避できないような第三者による損害も含む)により、設計図書等に従って本契約の建設工事等を実施できなくなった場合、本契約等に従って本施設の維持管理ができなくなった場合、又はそれらの実施のために過分の費用を要すると認められる場合若しくはそれらのおそれがあると認められる場合は、発生した損害状況と併せてその状況の詳細を記載した書面にて甲に対し通知する。

- 2 甲及び乙は、不可抗力により履行できなくなった義務を免れる。甲又は乙は、相手方に生じる損害を最小限にするよう努力をしなければならない。

(不可抗力に係る協議及び増加費用及び損害の負担)

第 83 条 甲は、乙から前条第 1 項に規定する通知を受領したときは、直ちに調査を行い、当該通知の内容が事実と合致しているか否か等について確認したうえで、当該状況に対応するために、速やかに本契約、設計図書等の変更、修繕等、及び必要な増加費用及び損害の負担(以、「対応策」という。)について乙と協議する。

- 2 前項の協議にかかわらず、当該状況が発生した日から 30 日以内に対応策についての合意が成立しない場合、甲は対応策を決定して乙に通知し、乙は当該対応策に従う。

- 3 前項により甲が決定した対応策について、増加費用及び損害の負担は、次のとおりとする。

(1)施設整備にかかる増加費用及び損害については、施設整備期間を通じた増加費用及び損害の累積額が、施設整備費(自主事業にかかる施設整備費を除く)の100分の1相当額を超える部分の費用を甲が負担し、100分の1相当額までは乙が負担する。

(2)維持管理業務にかかる増加費用及び損害については、同一年度の増加費用及び損害の累積額が、当該年度の維持管理費の(自主事業にかかる維持管理費を除く)の100分の1相当額を超える部分の費用を甲が負担し、100分の1相当額までは乙が負担する。

(3)前2号に定める増加費用及び損害からは、乙が受領する損害賠償、本約款に規定された保険等により補填されるべき金額を除く。

(4)第1号及び第2号の定めにかかわらず、自主事業にかかるすべての増加費用及び損害は、乙が負担する。

(不可抗力への対応)

第 84 条 乙は、前条第 1 項による対応策が決定されるまでの間、不可抗力による本事業への影響を早期に除去し損害を最小限に抑えるべく、適切な対応を行う。

第 15 章 関係者協議会

（関係者協議会の設置）

第 85 条 甲及び乙は、本事業に関する協議を行うために、関係者協議会を設置する。

2 甲及び乙は、本契約の締結後速やかに、関係者協議会の組織及び運営に必要な事項を定める。

3 甲は、必要に応じて関係者協議会を招集する。

（関係者協議会の構成員）

第 86 条 協議会は、甲及び乙の代表者各 3 名以内により構成される。但し、甲及び乙は、協議会における協議により協議会の構成員数を変更することができる。

2 甲及び乙は、その職員、役員、従業員その他の者を必要に応じて協議会に出席させることができる。

3 甲及び乙が必要と判断した場合には、協議会の構成員は、各自が第三者を協議会に招致し、協議会の意思決定に際して、その第三者の意見を聴取することができる。

第 16 章 その他

（契約上の地位の譲渡等）

第 87 条 乙は、甲の事前の承諾がある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡、又は、担保に供する等の処分をしてはならない。ただし、法令等に反しない範囲で、乙が本事業資金の融資を行う者に対して、担保権を設定する場合は、甲は不合理に承諾を留保、拒絶又は遅延してはならない。

（株主の制限）

第 88 条 乙は、本契約締結日現在の出資者以外のものに対して新株、新株予約権、新株予約権付社債、その他乙の株主構成割合に変更をもたらす可能性のある証券の割当を行い、また、新株引受権を出資者以外のものに対して与る場合には、甲の事前の承諾を得るものとする。この場合には、甲に対して速やかに別紙 7 の様式による保証書を提出する。

（秘密保持）

第 89 条 甲及び乙は、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密及び情報を、相手方の代理人、コンサルタント、本事業資金の融資を行う者、乙が業務の全部又は一部を委託する者及

び請け負わせる者以外の第三者に漏らし、又は本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、甲、乙、相手方の代理人、コンサルタント、本事業資金の融資を行う者、乙が業務の全部又は一部を委託する者及び請け負わせる者が認めた場合、もしくは、甲又は乙が法令等に基づき開示する場合はこの限りではない。

- 2 事業者は、事業者の責任において、事業者が業務の全部又は一部を委託する者又は請け負わせる者をして守秘義務を遵守させなければならない。
- 3 市及び事業者は、第1項に示す代理人、コンサルタント及び本事業資金の融資を行う者に対し、守秘義務を遵守させなければならない。

(著作権)

第90条 甲は、設計図書等及び完成図書について、甲の裁量により無償利用する権利を有し、その利用の権利は、本契約の終了後も存続する。

- 2 前項の設計図書等及び本施設が著作権法(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場合には、著作権法第2章及び第3章に規定する著作者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。

- 3 乙は、甲が当該設計図書等及び本施設を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるようにしなければならないが、本契約に別段の定めがある場合を除き、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を自ら行使し、又は著作者(甲を除く。以下本条において同じ。)をして行使させてはならない。

(1) 成果物又は本施設の内容を公表すること。

(2) 本施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、甲及び甲の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

(3) 本施設を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

(4) 本施設を増築し、改築し、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、本契約に別段の定めがある場合を除き、次の各号に掲げる行為を自らなし、又は著作者をしてさせてはならない。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) 第2項の著作物に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること

(2) 設計図書等及び本施設の内容を公表すること。

(3) 本施設に乙の実名又は変名を表示すること。

(準拠法)

第91条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

(管轄裁判所)

第92条 本契約に起因する紛争に関する訴訟については、静岡地方裁判所沼津支部を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(定めのない事項及び解釈)

第 93 条 本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に関して疑義が生じた事項については、その都度、甲及び乙が誠実に協議の上、これを決定する。

【別紙】

別紙 1 用語の定義

別紙 2 モニタリング及びペナルティの考え方

別紙 3 建設、維持管理期間中の保険

別紙 4 サービスの対価の支払方法

別紙 5 サービスの対価の改定方法

別紙 6 目的物引渡書

別紙 7 出資者保証書

別紙 1 用語の定義（第 3 条）

本契約において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「維持管理業務」とは、本施設に関する以下の業務をいう。
- 建築物に関する法定点検業務
 - 建築設備に関する法定点検業務
 - 修繕計画作成業務
 - その他これらを実施する上で必要な関連業務
- (2) 「維持管理期間」とは、第一期供用開始日から平成 40 年 3 月末までをいう。
- (3) 「維持管理計画書」とは、入札説明書及び事業者提案に従い、乙が事業年度毎にあらかじめ作成する本施設の維持管理の計画に係る書類をいう。
- (4) 「完成図書」とは、乙が作成するの本施設等の竣工に係る一切の書類をいう。
- (5) 「供用開始」とは、本施設の用に供する旨の意志を表示する行政行為をいう。
- (6) 「供用開始予定日」とは、乙が第一期、第二期、第三期の各建設工事分施設の維持管理を開始する予定日であり、第 9 条に記載の各日をいう。
- (7) 「建設・工事監理業務」とは、本施設に関する以下の業務をいう。
- 本施設に関する建設及び既存施設解体・撤去業務
 - 本施設に関する工事監理業務
 - 近隣対応・対策
 - 電波障害対策
 - 所有権設定に係る業務
 - 交付金申請手続き等に関する支援業務
 - その他これらを実施する上で必要な関連業務
- (8) 「工期」とは、本施設の第一期、第二期、第三期の各建設期間をいい、各期の工事着手予定日から各期の引渡し日までの期間をいう。
- (9) 「更新」とは、劣化した部位・部材や機器等を新しいものに取り替えることをいう。
- (10) 「工事着手日」とは、乙が本施設の第一期、第二期、第三期の各建設工事等実際に着手した日をいう。
- (11) 「工事着手予定日」とは、乙が本施設の第一期、第二期、第三期の各建設工事等に着手する予定日であり、第 9 条に記載の各日をいう。
- (12) 「交付金計算基本額」とは、「別紙 3 サービスの対価の支払方法 1. サービスの対価の構成」における施設整備費の建設業務に係る費用のうち、造成工事、建築工事、解体工事、電気設備工事、機械設備工事、昇降機設備工事、外構等及び諸経費をいう。
- (13) 「サービスの対価」とは、本契約に基づく乙の債務履行に対し、別紙 4「サービスの対価の支払方法」に従って甲が支払う対価をいう。

- (14) 「施設整備費」とは、別紙4 1. の表中「施設整備費」に規定する費用をいう。
- (15) 「事業期間」とは、本契約締結日から事業期間終了日までの期間をいう。
- (16) 「事業者提案」とは、乙が甲に提出した提案書による提案をいう。
- (17) 「事業年度」とは、毎年4月1日から始まる1年間をいう。
- (18) 「修繕」とは、建築物等の劣化した部分若しくは部材または低下した性能若しくは機能を、原状、または実用上支障のない状態まで回復させることをいう。
- (19) 「施工計画書」とは、乙が作成予定の本施設等の建設工事等に係る施工手順及び施工方法を記載した書類をいう。
- (20) 「設計業務」とは、本施設に関する以下の業務をいう。
本施設及び既存施設解体に関する設計
電波障害調査
本施設整備に伴う各種申請等に関する業務
その他これらを実施する上で必要な関連業務
- (21) 「設計図書等」とは、乙が作成する本施設等の設計に係る一切の書類をいう。
- (22) 「入札書類」とは、乙が入札手続において甲に提出した事業者提案、甲からの質問に対する回答書その他乙が本契約締結までに提出した一切の書類をいう。
- (23) 「入札説明書」とは、本事業に関し平成17年10月20日に交付した沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業 入札説明書及び質問回答をいう。
- (24) 「引渡し日」とは、乙が甲に第一期、第二期、第三期の各期建設分を実際に引き渡した日をいう。
- (25) 「引渡し予定日」とは、乙が甲に第一期、第二期、第三期の各期建設分を引渡す予定日であり、第9条に記載の各日又は、本契約に従い変更された各日をいう。
- (26) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、雷、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は戦争、テロリズム、放射能汚染、火災、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち、通常の見込み可能な範囲外のもの（入札説明書等及び設計図書等で水準が定められている場合にはその水準を超えるものに限る。）などであって、甲及び乙のいずれの責にも帰すことのできないものをいう。
- (27) 「法令」とは、法律・政令・省令・条例・規則、若しくは通達・行政指導・ガイドライン、又は裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断、その他公的機関の定める一切の規程・判断・措置等をいう。
- (28) 「要求水準書」とは、平成17年10月20日に公表された沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業要求水準書及び質問回答をいう。
- (29) 「要求水準書等」とは、本事業契約書、協定書、入札説明書、要求水準書及び入札書類を総称していう。

別紙 2 モニタリング及びペナルティの考え方（第 15 条・第 26 条・第 49 条・第 50 条関係）

1. モニタリングの基本的考え方

甲は、甲が支払うサービスの対価に対して乙が実施する業務が適切になされているか確認することを目的としてモニタリングを行う。

（1）モニタリングの項目

甲は、以下の各段階において乙の実施する業務のモニタリングを行う。

本施設の設計及び建設段階におけるモニタリング：第 15 条・第 26 条関係

事業者提案及び本契約に基づき本施設の設計、及び建設・工事監理が適切に行われているかをモニタリングする。

本施設の維持管理段階におけるモニタリング：第 49 条・第 50 条関係

本施設の維持管理業務が適切に行われているか、サービスの提供方法などを調査するとともに、本施設の利用が可能である状態をモニタリングする。維持管理段階におけるモニタリングは、以下の 2 つの視点について実施する。

- a) 本施設の利用可能状態の把握。
- b) 要求サービス水準を満たしていることの確認。

（2）モニタリングの方法

甲は、甲自らの立ち会い又は確認、もしくは乙から提出された定期的な報告（設計・建設段階）又は通常業務報告書及び随時業務報告書（維持管理段階）により、施設利用可能状況の把握及び要求サービス水準を満たしていることの確認を行う。また、通常業務報告書及び随時業務報告書記載事項の事実の確認を行う。

2. ペナルティの基本的考え方

甲は、維持管理段階において、乙が実施する業務に支障があると判断した場合、一定の経過措置を経た後、乙へ支払うサービスの対価のうち該当する業務に相当する対価を減額する。

(1) ペナルティ対象事象

施設の全部若しくは、一部が利用出来ない。

a) 本施設の一部若しくは全部が利用出来ない状態が発生した場合。

サービス水準が達成されない。

a) 本施設の機能の一部若しくは全部に不具合が生じた場合。

b) 甲が要求するサービス水準に対し、提供されるサービスが達成されていない場合。

(2) ペナルティに至るまでの経過措置とペナルティによるサービスの対価の減額及び契約解除

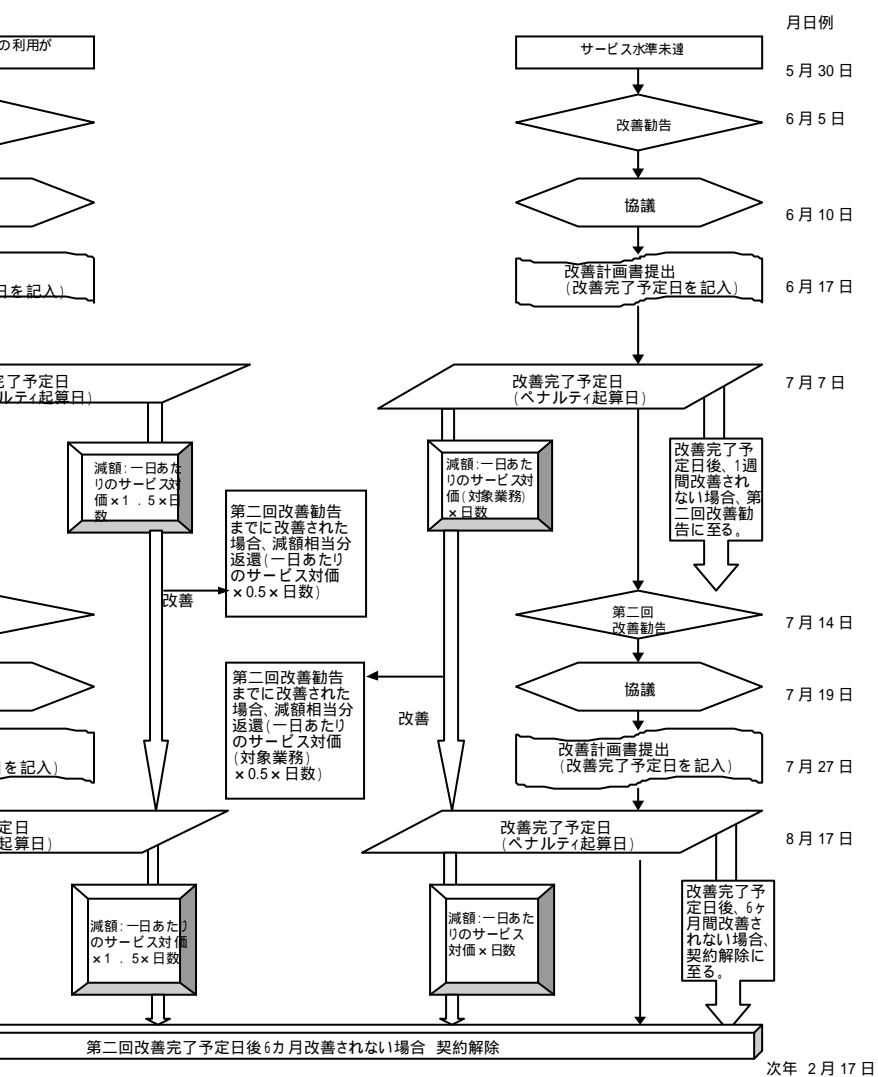
モニタリングにより、ペナルティ対象の事象が判明した際に甲は乙に対して、改善勧告を行う。

乙は、協議の上、事実確認に基づき改善計画書を提出し、改善措置を講ずる。

ペナルティ対象の事業、状況毎に一定期間（図 - 1 に記す）を経過したにもかかわらず改善されない場合に、維持管理業務の対価の減額に至る。

また、ペナルティ対象の事業、状況毎に一定期間（図 1 に記す）を経過したにもかかわらず改善されない場合に、本契約を解除する。

図 1 モニタリング及びペナルティの考え方（案）



別紙 3 建設、維持管理期間中の保険（第 34 条・第 54 条関係）

乙は、本施設の建設、維持管理期間中、下記に記載する保険に加入するか、建設工事の請負人、維持管理業務の受託者をして加入なさしめる。

期 間	保険種目	主な担保リスク	保険契約者	被保険者
建 設 期 間	請負業者賠償責任保険	工事遂行に起因して発生した 第三者賠償責任損害及び訴訟費用等 交叉責任担保、管理財物担保	請負人	甲、乙、 請負人、 下請負人
	建設工事保険 （地震危険担保）	工事目的物の損害を担保 （戦争・元・放射能リスクは除く）	請負人	甲、乙、 請負人、 下請負人、付帯 事業の受託者
維 持 管 理 期 間	業者賠償責任保険	施設全体の維持管理業務業務の遂行 に起因して発生した第三者賠償責任 損害及び訴訟費用等 管理財物に対する賠償も担保	維持管理業務・ 業務の 受託者	甲、乙、維持管 理業務の受託 者、付帯事業の 受託者

（保険名称は一般的な名称であり、保険会社によって異なる名称となることもある。）

上記以外の保険については、乙の提案により、甲と協議の上決定する。

なお、保険の請求権について担保権の設定をする場合は、甲と協議し、承認を得るものとする。

別紙 4 サービスの対価の支払方法（第 55 条関係）

1. サービスの対価の構成

事業期間中、甲が乙に支払うサービスの対価は 施設整備の対価 維持管理業務の対価から構成される。それぞれの対価項目は以下のとおりである。

区分	内訳		
施設整備の対価	施設整備費	<ul style="list-style-type: none">・ 設計業務費・ 建設業務費（ 解体業務費を含む ）・ 工事監理業務費・ 乙の開業に要する費用（ 公租 公課、SPC 設立費用等を含む ）・ 建中金利・ 乙の資金調達に要する費用・ 保険料（ 建設中 ）・ その他施設整備に関して初期投資と認められる費用	<ul style="list-style-type: none">・ 一時支払金・ 割賦元本
		・ 割賦利息	
維持管理業務の対価		<ul style="list-style-type: none">・ 維持管理業務費・ 保険料（ 維持管理期間中 ）	
		<ul style="list-style-type: none">・ その他費用（ 乙の運営費、法人税、 法人住民税等法人の利益にかかる税金等 ）	

施設整備の対価

施設整備の対価は、施設建設に必要な一切の費用からなる施設整備費と、施設整備費を甲が割賦で支払うことによって必要な割賦利息からなる。

割賦利息の算出にあたっては、元金均等払いを前提とする支払金利によって算出し、支払金利は基準金利と乙の提案による利鞘（スプレッド）の合計とする。基準金利は、各期引渡日の金融機関の 3 営業日前の午前 10 時現在の東京スワップレファレンスレート（TSR）として Terelate17143 ページに掲載されている 6 カ月 LIBOR ベースの（円/円）金利スワップレート 10 年ものとする。

維持管理業務の対価

維持管理業務の対価は、維持管理業務業務の各業務に要する費用とその他費用からなる。乙は提案の作成にあたり、これらの業務等に関する費用を積算すること。

なお、維持管理業務の対価の各期分については、後記別紙 5「サービスの対価の改定

方法」に示した改定及び「モニタリング及びペナルティの考え方」に定める規定による減額が行われない限り、原則として毎支払時に同額が支払われる。

2．支払金額及び支払スケジュールについて

サービスの対価の支払金額及び支払スケジュールについては、以下の各表に記載のとおりとする。

施設整備の対価の金額及び支払スケジュール

支払予定時期 （請求年月）	施設整備の対価							消費税及 び地方消 費税相当 額
	一時 支払金	割賦元本（元金均等）				割賦利息 （非課税）	計	
		第一期分	第二期分	第三期分	合計			
平成 年 5 月					円	円	円	円
平成 年 8 月					円	円	円	円
平成 年 11 月					円	円	円	円
平成 年 2 月					円	円	円	円
・					円	円	円	円
・					円	円	円	円
・					円	円	円	円
平成 40 年 2 月					円	円	円	円
平成 40 年 5 月					円	円	円	円

注) は事業計画期間を通じて均等となる。

維持管理業務の対価の金額及び支払スケジュール

支払予定時期 (請求年月)	支払対象期間	維持管理業務の対価				消費税及び 地方消費税
		第一期分	第二期分	第三期分	合計	
平成 年 8 月	平成 年 月 ~ 6 月				円	円
平成 年 11 月	平成 年 7 月 ~ 9 月				円	円
平成 年 2 月	平成 年 10 月 ~ 12 月				円	円
・					円	円
・					円	円
・					円	円
平成 40 年 2 月	平成 年 10 月 ~ 12 月				円	円
平成 40 年 5 月	平成 年 1 月 ~ 3 月				円	円

3. 支払方法

施設整備の対価（一時支払金）の支払方法について

本契約締結後に施設整備に係る交付金が甲に交付される場合、甲は乙に対し、施設整備の対価のうち、一時支払金を支払う。

甲は、平成 18 年 6 月 30 日までに、一時支払金を確定し、乙に通知することとする。なお、一時支払金の平成 18 年 6 月 30 日以降に金額変更があった場合に乙に発生する合理的な費用は、甲の負担とする。

一時支払金の額及び支払時期は、下記に示すとおりとする。

- ・第一期分一時支払金 - 第一期施設引渡後、乙からの請求後 40 日以内に第一期分の交付金計算基本額の 40% を支払う。
- ・第二期分一時支払金 - 第二期施設引渡後、乙からの請求後 40 日以内に第二期分の交付金計算基本額の 40% を支払う。
- ・第三期分一時支払金 - 第三期施設引渡後、乙からの請求後 40 日以内に第三期分の交付金計算基本額の 40% を支払う。

施設整備の対価（割賦元本）の支払方法について

甲は、施設整備の対価のうち、割賦元本について、本施設の供用開始から事業期間中に、年 4 回の割賦方式により全 81 回に分けて支払う。各期の割賦元本の支払いは、各期の供用開始から事業期間中に、年 4 回の割賦方式により均等に支払う。

甲は、乙からの請求手続きを経て、第一期分については、平成 20 年 5 月を第 1 回とし、以降、平成 40 年 5 月まで毎年 5 月、8 月、11 月、2 月に支払うこととする。第二期分ならびに第三期分については、各期の供用開始日の翌月以降の 5 月、8 月、11 月、2 月のいずれか最も早い月を第 1 回として、以降、平成 40 年 5 月まで毎年 5 月、8 月、11 月、2 月に支払うこととする。

維持管理業務の対価の支払方法について

甲は、維持管理業務の対価について、本施設の供用開始から事業期間中に、年 4 回の割賦方式により全 80 回に分けて支払う。各期の維持管理業務の対価の支払いは、各期の供用開始から事業期間中に、年 4 回の割賦方式により均等に支払う。

甲は、乙からの請求手続きを経て、第一期分については、第一期供用開始から平成 20 年 6 月分までの維持管理業務の対価を平成 20 年 8 月を第 1 回とし、以降、平成 40 年 5 月まで毎年 1 月から 3 月分までの維持管理業務の対価を 5 月に、4 月から 6 月分までの維持管理業務の対価を 8 月に、7 月から 9 月分までの維持管理業務の対価を 11 月に、10 月から 12 月の維持管理業務の対価を 2 月に均等にて支払うこととする。第二期分ならびに第三期分につ

いては、各期の供用開始日の3カ月以降の5月、8月、11月、2月のいずれか最も早い月を第1回として、以降、平成40年5月まで毎年1月から3月分までの維持管理業務の対価を5月に、4月から6月までの維持管理業務の対価を8月に、7月から9月までの維持管理業務の対価を11月に、10月から12月の維持管理業務の対価を2月に支払うこととする。

別紙 5 サービスの対価の改定方法（第 56 条関連）

1．本施設の施設整備に係るサービスの対価の改定に関する基本的な考え方

第二期、第三期の施設整備に係るサービスの対価の物価変動による改定の考え方

第二期及び第三期の施設整備に係るサービスの対価については、事業契約に基づいて決定される金額を基に物価変動率を勘案して改定する。

物価変動率についての改定の方法は、第二期及び第三期の各期工事着手日の前々月の「建設物価指数月報」建築費指数 / 標準指数 / 集合住宅 / RC-5,000 m²工事原価 / 東京(建設物価調査会)を用いて改定を行う。

基準金利の改定に関する基本的な考え方

- ・支払金利の適用金利は基準金利に乙の提案するスプレッド(%)を加算した率とする。
- ・本施設の施設整備に係るサービスの対価(割賦元本)に係る支払金利については、金利変動に基づき 10 年後に改定を行う。改定の方法については、基準金利を 10 年後に見直すこととし、基準金利の改定は第一期施設引渡し日から 10 年後の日の金融機関の 3 営業日前に決定する。第二期、第三期の基準金利の見直しも第一期施設引渡し日から 10 年後の日の金融機関の 3 営業日前に決定する。なお、スプレッドは改定しない。
- ・各回毎の支払金額については、事業期間を通じた元金均等返済として、未支払割賦元本に対しその時点での適用金利を用いた改定を行うこととして別途定める。

2．維持管理に係るサービスの対価の改定に関する基本的な考え方

維持管理業務の対価(公租公課を除く)については、事業契約に基づいて決定される金額を基に物価変動率を勘案して改定する。

物価変動率についての改定の方法は、毎年「物価指数月報(日本銀行調査統計局)」における「企業向けサービス価格指数」建物サービスを用いて改定を行う。

別紙 6 目的物引渡書（第 37 条関係）

目 的 物 引 渡 書

平成 年 月 日

沼津市長 様

事業者 住 所
名 称
代表者

事業者は以下の物件を、沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業契約約款第 36 条の規定に基づき、引き渡します。

事 業 名	
引 渡 場 所	
引 渡 物 件	
引 渡 年 月 日	
沼津市立会人	
事業者立会人	

* * SPC 殿

上記年月日で、上記物件の引渡を受けました。

沼津市長

平成 年 月 日

沼津市長 様

出 資 者 保 証 書

沼津市（以下「市」という。）及び 株式会社（以下「事業者」という。）の間において、平成 年 月 日付けで締結された沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業契約（以下「本契約」という。）に関して、株主である [] 会社、[] 会社及び [] 会社（以下「当社ら」という。）は、貴市に対して下記の事項を連帯して誓約し、かつ、表明及び保証いたします。なお、特に明示の無い限り、本出資者保証書において用いられる用語の定義は、本契約に定めるとおりとします。

記

- 1 事業者が、平成 年 月 日に、商法（明治 32 年法律第 48 号）上の株式会社として適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
- 2 （１）本日時点における事業者の発行済株式総数は[]株であること。
（２）当社らの保有する事業者の株式の総数は[]株であり、そのうち[]株は [] 会社が、[]株は [] 会社が、[]株は [] 会社がそれぞれ保有すること。
（３）当社ら以外の者が保有する事業者の株式の総数は[]株であり、そのうち[]株は [] 会社が、[]株は [] 会社が、[]株は [] 会社がそれぞれ保有すること。
- 3 当社らは、本契約が終了する時まで事業者の株式を保有するものとし、貴市の事前の書面による承諾がある場合を除き、当該株式の譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行わないこと。また、当社らの一部の者に対して当社らが保有する事業者の株式の全部又は一部につき譲渡、担保権等の設定その他の処分をする場合においても、貴市の事前の書面による承諾を得て行うこと。貴市の承諾を得て、当社らが保有する事業者の株式

の譲渡、担保権等の設定その他の処分をする場合、処分の契約の締結後速やかに、当該処分に係る契約書の写しを、貴市に提出すること。

以上

(住所)

[]会社(代表企業)

代表取締役

印

(住所)

[]会社

代表取締役

印

(住所)

[]会社

代表取締役

印

(住所)

[]会社

代表取締役

印

