

横須賀市（仮称）長井海の手公園整備等事業

契約書（案）

平成14年10月

横須賀市

目次

第1章 定義.....	1
第1条 (定義)	1
第2章 本件事業.....	3
第2条 (総則)	3
第3条 (本件施設の設計及び建設)	3
第4条 (本公園の運営)	3
第5条 (本公園の安全管理)	4
第6条 (事業者の業務の位置付け)	4
第7条 (資金調達)	4
第8条 (許認可、届出等)	4
第3章 設計・建設工事.....	5
第9条 (総則)	5
第10条 (スケジュール)	5
第11条 (本件工事に伴う設計及び各種調査)	5
第12条 (土地の瑕疵担保責任)	5
第13条 (本件施設の設計)	6
第14条 (設計の確認)	6
第15条 (本件工事費の変更)	7
第16条 (設計の変更)	7
第17条 (本件工事)	7
第18条 (工事監理者)	7
第19条 (工期の変更)	7
第20条 (市による説明要求及び立会い)	8
第21条 (建設期間中の第三者への委託)	9
第22条 (工事の中止)	9
第23条 (第三者に及ぼした損害)	9
第24条 (本件工事の実施に伴う近隣対策等)	9
第25条 (不可抗力による損害)	10
第26条 (災害時等の使用)	10
第27条 (完成検査及び完工・引渡し)	10
第28条 (瑕疵担保)	11
第29条 (本公園の開園日)	11
第30条 (本件工事費等の支払)	11
第31条 (所有権の取得)	12

第4章 本公園の運営.....	12
第32条 (総則)	12
第33条 (運営期間中の第三者への委託)	12
第34条 (運営計画の作成)	13
第35条 (モニタリング)	14
第36条 (第三者に及ぼした損害)	14
第37条 (近隣対策)	14
第38条 (保険)	14
第5章 法令変更.....	14
第39条 (法令変更)	14
第6章 契約期間及び契約の終了.....	15
第40条 (契約期間)	15
第41条 (市による本契約の終了)	15
第42条 (事業者による本契約の終了等)	17
第43条 (本契約終了に際しての処置)	17
第7章 租税.....	17
第44条 (租税)	17
第8章 不可抗力.....	18
第45条 (不可抗力)	18
第9章 関係者協議会.....	18
第46条 (協議会の設置)	18
第47条 (協議会の内容)	18
第48条 (協議会の構成員)	19
第10章 その他.....	19
第49条 (契約上の地位の譲渡)	19
第50条 (制限物権の設定)	19
第51条 (出資者による保証)	19
第52条 (銀行団との協議)	19
第53条 (事業者に対する制約)	20
第54条 (財務書類の提出)	20
第55条 (協議)	20
第56条 (秘密保持)	20
第57条 (準拠法)	20
第58条 (管轄裁判所)	20
第59条 (雑則)	20
別紙1 不可抗力及び法令変更による費用分担規定.....	22

別紙 2	サービスの提供に対する対価の算出方法.....	23
別紙 3	モニタリング方法	26
別紙 4	譲渡前検査事項	29
別紙 5	出資者保証書.....	31
別紙 6	業務報告書の概要	32

横須賀市（以下「市」という。）は、長井海の手公園整備等事業に関する建物等の設計、建設及び運営維持管理等に関して、[]（以下「事業者」という。）との間で、以下のとおり合意した。（以下「本契約」という。）

第 1 章 定義

（定義）

第1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」とは本件施設に関する以下の業務をいい、本件施設を公園の運営に必要な状態に常時維持するために必要な業務を全て含むものとする。
 - ア 清掃業務
 - イ 植栽維持管理業務
 - ウ 建築物保守管理業務（建築物保守管理、その他一切の修理業務を含む）
 - エ 建築設備保守管理業務（設備保守管理、設備運転・監視、その他一切の修理業務を含む）
 - オ その他の工作物備品外構の保守管理業務（施設保守管理、施設運転・監視、その他一切の修理業務を含む）
 - カ 警備業務
 - キ 環境対策業務（ゴミ処理等を含む。）
- (2) 「請負人等」とは、事業者が本件事業の遂行のために締結した請負契約の相手方およびその下請人をいう（なお下請人から請負を受けた者も下請人とする）。
- (3) 「運営期間」とは、開園日から平成 27 年 3 月 31 日までの期間をいう。
- (4) 「運営業務」とは、本契約等に従い事業者が実施する本公園の運営業務（維持管理業務を含む。）をいう。
- (5) 「営業日」とは、土曜日、日曜日、祝日、年末年始（12 月 29 日から 1 月 3 日まで）以外の日をいう。
- (6) 「開園日」とは、第 29 条に規定される本公園の開園日をいう。
- (7) 「開園予定日」とは、平成 17 年 4 月 29 日をいう。
- (8) 「関係者協議会」とは、本件工事、運営業務に関して市と事業者との間の協議を行うために第 46 条により設置される機関をいう。
- (9) 「業務報告書」とは、募集要項に従い事業者が提出する施設営業報告書、営業及び広報活動業務報告書、設備機器運転管理業務報告書、清掃管理業務報告書、保安業務報告書、植栽管理業務報告書、経常修繕業務報告書、計画修繕業務報告書をいう。「建設期間」とは、本契約の締結日から本公園の開園

日前日までの期間をいう。「事業者所有施設」とは、本契約に基づき事業者が設置し、運営期間中事業者が所有して運営する施設をいう。

- (10) 「事業者提案書」とは、事業者が本件事業の入札に際して提出した提案書をいう。
- (11) 「事業年度」とは、毎年4月1日から始まる1年間をいう。
- (12) 「事業場所」とは、募集要項に記載された本契約を履行する場所をいう。
- (13) 「市所有施設」とは、本契約に基づき事業者が整備し、建設期間中に市に所有権を移転する施設をいう。
- (14) 「修理業務」とは、建物等の劣化した部分若しくは部材又は低下した性質若しくは機能を要求水準書に記載された機能が確保できる状態まで回復させることをいう。
- (15) 「出資者」とは、[]株式会社、[]株式会社及び[]株式会社をいう。
- (16) 「設計図書」とは、募集要項に従い事業者が作成する設計図等の図書（配置図、平面図、立面図、断面図、設備計画図、透視図、工事内訳書、官公庁打ち合わせ記録）で、市の確認を受けたものをいう。
- (17) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲外のものであって、市及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできないものをいう。
- (18) 「サービスの対価」とは、本件工事、市が所有すべき施設の所有権の移転、運営事務及びそのほか事業者の本契約に基づく債務の履行の対価として、市が支払うサービスの対価をいう。
- (19) 「本公園」とは、事業場所において設置される都市公園（横須賀市都市計画公園長井海の手公園）をいう。
- (20) 「本件施設」とは、本契約等に基づき事業者が整備する公園施設（事業者が所有する施設、敷地の外構、植栽を含む。）をいう。
- (21) 「本契約等」とは、本契約、募集要項および事業者提案書をいう。
- (22) 「本件工事」とは本件事業提案書及び要求水準書に従った公園施設の建設工事及びその関連業務、開園に必要な準備業務をいう。
- (23) 「本件工事費等」とは、本契約にて定める本件工事にかかる工事費用及びそれにかかる設計、調査、開園の準備業務、事業者の開業に伴う費用等本公園の開園までに事業者が発生する費用をいう。
- (24) 「本件事業」とは、本公園の整備・運営に対し必要となる本件施設の整備、運営、維持管理に係る業務をいう。
- (25) 「本件入札に対する質問及び回答書」とは、募集要項の公表後に受け付けら

れた入札参加者からの質問及びこれに対する市の回答を記載した書面をいう。

- (26) 「募集要項」とは、本件事業に関し公表された募集要項（平成14年10月7日公表）、「本件入札に対する質問及び回答書」並びに募集要項の添付書類（要求水準書、落札者決定基準、様式集及び付属資料を含む。）をいう。
- (27) 「落札金額」とは、募集要項に従い事業者又は事業者にかかる入札参加者が本件事業に関し入札時に提示した額に、その価格の100分の5に相当する額を加算した金額をいう。

第2章 本件事業

（総則）

第2条 事業者は、事業者の費用負担において、本契約等に従い、本件工事を行い、平成17年3月31日までに本件施設を竣工する。本件施設のうち、本契約等に基づき本件工事の竣工時に市に引き渡すこととされている施設については、平成17年4月15日までに所有権を市に移転する。その後事業者は、事業者所有施設の設置許可等を受け開園予定日から平成27年3月末日まで運営を行うとともに本公園の維持管理を行う。運営期間終了後、事業者は、事業者の所有する本件施設の所有権を市に移転する。

- 2 事業者は本契約等に基づき本事業を実施する。本契約または募集要項と事業者提案書に内容の不一致、矛盾がある場合には、本契約、募集要項を優先して適用する。本契約と募集要項に内容の不一致、矛盾等がある場合には、本契約を優先して適用する。

（本件施設の設計及び建設）

第3条 事業者は、本契約等に従い本件施設の設計、建設及びこれらに関連する業務を行う。

（本公園の運営）

第4条 事業者は、本契約等に従い、市の委託を受けて、本公園の維持管理及び運営にかかる業務を行う。事業者は、設置許可に基づき、事業者所有施設の利用に關し利用者から利用料を徴収することができるものとし、その収入は全額事業者の収入とする。

(本公園の安全管理)

第5条 建設期間中及び運営期間中の事業場所及び本件施設の管理は事業者が善良な管理者の注意義務をもって行う。

(事業者の業務の位置付け)

第6条 事業者は、本契約等に従い、以下の条件に従い本件工事及び運営業務を行う。

- (1) 事業者所有施設のうち、公園施設の設置については事業者は公園管理者である市長に対し、公園管理者以外の公園施設の設置者として、都市公園法第5条第2項に基づく許可申請を行い、必要な許認可を受けるものとする。許可を受けた事項を変更しようとするときも、同様とする。
- (2) 事業者所有施設を除く公園施設については、本契約等に基づき、本件工事終了後、市の検査に合格した場合には、市に所有権を移転する。
- (3) 前2号以外の事業者が所有する施設は、事業者は公園管理者である市に対し、都市公園法第6条第2項に基づく占用の許可申請を行うものとし、必要な許認可を受けるものとする。
- (4) 第3号の施設については、市は事業者に維持管理業務及び運営にかかる業務を事業者に委託するものとし、事業者所有施設については、事業者が自ら施設の運営業務を行う。

(資金調達)

第7条 本件事業に関する事業者の資金調達はすべて事業者の責任において行う。

- 2 市及び事業者は、本件事業に財政上・金融上の支援が適用されるよう合理的な範囲内で協力するものとする。事業者はかかる支援が得られ、サービスの対価が低減され得る場合には、この支援方策を活用するように努力するものとする。市が事業者に対して支払うサービスの対価の低減方法については、関係者協議会において協議する。

(許認可、届出等)

第8条 事業者が本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者がその責任において取得し、維持するものとする。但し、市の単独申請にかかるものについては市が許認可を申請するものとする。

- 2 事業者は、第1項の許認可の取得に際しては、市に対して書面による事前説明及び事後報告を行う。
- 3 市は、事業者からの要請がある場合は、事業者による許認可取得、届出等に必要資料の提出等について協力する。

- 4 事業者は、市からの要請がある場合は、市による許認可取得、届出、その維持等に必要な資料の提出、その他について協力する。

第3章 設計・建設工事

(総則)

- 第9条 事業者は、本件工事を平成17年3月31日までの工期内に完成し、平成17年4月15日までに、本件施設のうち事業者所有施設を除いた部分を市に引き渡すものとし、市は、同部分の引渡しを受けた場合、その対価を第27条に従い支払うものとする。
- 2 仮設、施工方法その他本件工事のために必要な一切の手段については、事業者がその責任において定める。
 - 3 事業者は、本件施設が都市公園として長期にわたり使用されることに鑑み、造成工事、本公園に整備する施設の躯体及び基礎等の主要構造部の品質・耐久性について十分留意するものとする。

(スケジュール)

- 第10条 事業者は、本契約の締結後2週間以内に、本公園の開園までのスケジュールを記載した予定表を作成し、市に提出して市の確認を受けるものとする。

(本件工事に伴う設計及び各種調査)

- 第11条 事業者は、本契約等に基づき、本件工事に必要な設計を行う。
- 2 事業者は、本件工事及び設計のための測量・地質調査を自己の費用負担により行うものとする。但し、事業者は、本件工事に伴う各種調査等を行う場合には、市に事前連絡の上行うものとし、それに関する一切の責任を負うものとする。
 - 3 事業者は、必要な周辺地域に対する家屋調査及び本件施設の建設に係るテレビ電波障害が予測される地域における現況調査及びその対策を自己の費用負担により実施するものとする。
 - 4 市は、市が提示する条件の不備、誤謬等から発生する合理的な追加費用を負担する。かかる追加費用は〔 〕に支払われるものとする。本件工事費等に上乗せされるものとし、別紙2に従って支払われるものとする。

(土地の瑕疵担保責任)

- 第12条 市は、募集要項の一部として事業者に配布した事業場所に関する地盤データの正確性についてのみ保証するものとし、その他事業場所の土地に関する瑕疵

担保責任は負担しない。事業場所に瑕疵があり、事業者提案書に基づく工事ができないときには、市と協議のうえ、本件施設の配地の変更等により、事業者の費用及び責任で対応するものとする。

(本件施設の設計)

- 第13条 事業者は、本契約締結後速やかに、本契約等に従い本件施設の設計に着手する。
- 2 事業者は、本件施設の設計に関する一切の責任（設計上の誤り及び事業者の都合による設計変更から発生する増加費用の負担も含む。）を負担する。
 - 3 事業者が本件施設の設計を第三者に委託する場合、速やかに当該設計者の名称、所在地及び代表者名を市に対して通知するものとする。本条の規定に従い事業者が第三者に対して設計を委託した場合、当該第三者の責めに帰すべき事由についても事業者の責任とみなして、事業者が責任を負うものとする。
 - 4 事業者は、必要な施設については建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）に基づく建築確認申請書類等を作成し、建築確認申請を行うとともに、市に事前説明及び事後報告を行う。

(設計の確認)

- 第14条 事業者は、設計図書の作成にあたっては市に対して月1回、状況の報告を行うとともに、設計終了後速やかに設計内容が本契約等に合致しているかどうかについて、設計図書及び工事内訳書を作成し、市に提出するものとする。
- 2 市は、前項の設計図書が提出された場合、2週間以内に設計図書が本契約等に合致しているかどうかについて確認を行い、事業者にその結果を通知する。
 - 3 前項において、本契約等との合致を判断するために必要な書類を追加で事業者に求めることができるものとする。
 - 4 事業者は、第2項の通知で本契約等に合致していないと指摘された場合には、速やかに当該図書を変更するとともに、再度市に提出する。この場合前項を準用する。
 - 5 第2項の通知内容について、疑義が生じた場合又は技術的に対応できない場合等が発生した場合は、当該図書の変更内容について、協議を行うものとする。
 - 6 前項の協議が整った場合及び第2項に基づき設計図書の内容が本契約等に合致していると通知された場合、設計図書に基づき、本件工事を実施する。
 - 7 第2項の確認、第5項の協議又は第6項の通知を理由として、市は設計内容の全部又は一部について責任を負担するものではない。
 - 8 前各項の規定は、設計図書を変更する場合に準用する。但し、軽微な変更は事業者が市に対して通知を行えば足りるものとする。

(本件工事費の変更)

第15条 市の都合により、本契約等とは異なる内容の設計を要求する場合、その必要な合理的費用を市は負担しなければならない。かかる追加費用は本件工事費等に算入されるものとし、市と事業者は必要なサービス対価の見直しを行うものとする。

(設計の変更)

第16条 市は、設計の確認後必要があると認める場合、書面により設計の変更を事業者に求めることができる。この場合において、事業者は、当該変更の請求に対し速やかに検討の結果を市に通知しなければならない。ただし、市は、工期の変更を伴う設計変更を事業者に請求することはできない。

- 2 設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、設計変更の原因となった事項についての帰責性に応じて、市又は事業者が当該費用を負担する。

(本件工事)

第17条 事業者は、以下に従い施工計画書等を作成する。

- (1) 事業者は、本件工事の着工までに、本件工事の竣工までのスケジュールを記載した工程表及び品質確保の方法を明記した施工計画書を作成し、市に提出し、市の確認をうけるものとする。
- (2) 事業者は、詳細な工事工程表（月間工程表及び週間工程表）を作成し市に提出の上、これに従って工事を遂行する。
- (3) 事業者は、工事現場に常に工事記録を整備する。

(工事監理者)

第18条 事業者は、工事監理者を設置し、市に通知するものとする。

- 2 前項の通知を受領した場合、市は、事業者を通じて工事監理者に随時報告を求めることができるものとし、また、事業者は、工事監理者をして市に報告を行わせるものとする。
- 3 工事監理者は、毎月、月報及び監理報告書を作成の上、翌月10日（当該日が営業日以外の日に当たるときは、翌営業日とする。）までに事業者に対して提出するものとし、事業者は、これをその翌々日（当該日が営業日以外の日に当たるときは、翌営業日とする。）までに市に対して提出するものとする。

(工期の変更)

第19条 市が工期の変更を請求したときは、当該変更の可否は、関係者協議会における

- 協議により定める。その際、本件施設の引渡時期、本公園の開園予定日、運営期間の変更の有無、内容についても協議するものとする。協議が整わない場合は、市が合理的な工期を定め、事業者がこれに従う。工期の変更により本件工事費等に変更が生じ得る場合は、関係者協議会における協議を行うものとする。
- 2 事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により工期を遵守できない場合で、工期の変更を請求したときは、関係者協議会における協議により定める。協議が整わない場合は、市が合理的な工期を定め、事業者がこれに従う。工期の変更により本件工事費等に変更が生じ得る場合は、関係者協議会における協議を行うものとする。
 - 3 市の責めに帰すべき事由により本公園の開園が開園予定日より遅れた場合は、市は、その遅れた期間において事業者が負担した合理的な増加費用に相当する額を、事業者に対して支払う。
 - 4 事業者の責めに帰すべき事由により、市が開園予定日以前に本公園を開園できない場合は、事業者は、本件工事費等につき、遅延日数に応じ年 8.25 %の割合で計算した遅延損害金を市に支払う。
 - 5 不可抗力により、本公園の開園日が開園予定日より遅れた場合は、遅延により事業者が生じた合理的な増加費用は市が負担することを原則とし、市及び事業者は関係者協議会において、必要に応じてその負担方法等について協議することができるものとする。又、不可抗力により、開園が開園予定日より遅れた場合の遅延により市が生じた増加費用は市が負担するものとする。

(市による説明要求及び立会い)

- 第 20 条 市は必要と認めるときには事業場所の現地調査を行い、事業者の説明を求めることができる。事業者は、これに合理的な範囲で協力する。
- 2 市は、月 1 回、第 18 条 3 項の定めるところに本件工事の施工状況について工事監理者から月報及び監理報告書を提出させる。
 - 3 市は、本件工事について、建設期間中、事業者に対して質問を記載した書面により説明を求めることができる。事業者は、かかる質問文書を受領後 14 日以内に市に対し書面により回答するものとする。市は事業者からの回答内容が合理的でないと判断する場合、関係者協議会において、協議するものとする。
 - 4 事業者は、建設期間中において事業者が行う本件施設の検査若しくは試験について、事前に市に対して通知するものとする。市は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。
 - 5 市は、建設期間中、事前の通知なしに本件工事に立ち会うことができる。
 - 6 説明要求又は立会いを理由として、市は設計内容及び本件工事の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(建設期間中の第三者への委託)

- 第 21 条 事業者は、本件工事の施工の全部又は一部を 第三者に委託し、又は請け負わせる場合には、工事着手の 21 日前までに市に通知しその承諾を得るものとする。
- 2 第三者が事業者から委託され、又は請け負った本件工事についてその他の第三者に委託し又は下請人を使用するときは、事業者は市に対して通知を行うものとする。
 - 3 市は事業者から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。
 - 4 請負人等の使用はすべて事業者の責任において行うものとし、請負人等又はその他事業者が本事業実施のために直接若しくは間接に起用した第三者の責めに帰すべき事由は、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

(工事の中止)

- 第 22 条 市は、必要があると認めるときは、工事の中止の内容を事業者に通知して、本件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 市は、前項の規定により本件工事の施工を一時中止させた場合において、必要があると認められるときは工期若しくは本件工事費等を変更するものとし、又、前項の規定による工事中止が事業者の責めに帰すべき事由による場合を除き、市は事業者が工事の続行に備え工事現場を維持し若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の本件工事の施工の一時中止に伴う増加費用を必要となる場合には、その必要な合理的費用を負担しなければならない。なお、本項の規定は、市の責めに帰すべき事由により工事が中止された場合の市に対する損害賠償の請求を妨げるものではない。

(第三者に及ぼした損害)

- 第 23 条 事業者の故意又は過失もしくはその他責めに帰すべき事由により本件工事の施工について第三者に損害を及ぼしたときは（本件工事の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も含む）、事業者がその損害を賠償しなければならない。

(本件工事の実施に伴う近隣対策等)

- 第 24 条 事業者は、その責任及び費用において、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞及び振動並びに本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を調査し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、事業者は、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

- 2 前項の規定にもかかわらず、本件事業の実施そのものに反対することを目的とするクレーム等については、市は責任を持ってこれに対処する。

(不可抗力による損害)

- 第 25 条 不可抗力により、本件施設、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは建設機械器具に損害が生じたときは、事業者は、その事実の発生後直ちにその状況を市に通知しなければならない。
- 2 市は、前項の規定による通知を受けたときは、直ちに調査を行い、前項の損害の状況を確認し、その結果を事業者に通知しなければならない。かかる損害（事業者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。）の負担割合は別紙 1 のとおりとする。なお、本項に基づきで市が損害を負担する場合には、損害相当金額が本件工事費等に上乘せされるものとし、別紙 2 に従い支払う。

(災害時等の使用)

- 第 26 条 市は、横須賀市内に災害等が発生し又は発生する恐れがあり、市が本件施設を広域防災活動備蓄拠点として利用する場合、市は事業者の承諾を得ないで本件施設の全部又は一部を使用することができ、事業者はこれに協力するものとする。
- 2 前項の場合においては、市は、その使用部分を善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。
 - 3 市は、第 1 項の規定に基づき本件施設の全部又は一部を使用したことによって事業者について損害又は費用が生じたときは、それらを負担するものとする。

(完成検査及び完工・引渡し)

- 第 27 条 事業者は、事業者の費用負担において本件施設の完成検査を行い、完成検査終了後速やかに完成届を市に提出する。
- 2 事業者は、市に対して、事業者が行う完成検査の 7 日前までに、完成検査を行う旨を通知する。
 - 3 市は、完成届を受領後、7 日以内に、本件施設本件施設がを検査し、本件施設が設計図書に従った仕様を充足しているものと現地での検査、施工記録その他により確認された場合、速やかに完工確認書を事業者に交付するものとする。
 - 4 市による完工確認書の交付を理由として、市が本件工事の全部又は一部について責任を負担するものではない。
 - 5 事業者は完工確認書の受領後市の指示する方法により、本件施設のうち事業者所有施設を除いた部分を市に引き渡す。かかる部分の引渡し日までの当該部分にかかる電気・ガス・水道等の光熱水費用（第 26 条に基づく市の使用にかかる部

分の光熱水費用は、市が負担する。)は事業者の負担とする。

- 6 前項の引渡し時期は、完工確認書の交付が平成 17 年 4 月 15 日以前の場合、平成 17 年 4 月 15 日とし、完工確認書の交付が平成 17 年 4 月 15 日より後の場合は、完工確認書の交付日とする。
- 7 事業者所有施設については、事業終了後、市が検査を行い、継続的に公園施設として使用可能と判断できるものについて、平成 27 年 6 月 30 日までに市に引き渡す。具体的な引渡日、検査時期等については市と事業者で協議して決定する。
- 8 前項の検査及び引渡しの手続きについては別紙 4 に基づくものとする。

(瑕疵担保)

第 28 条 市は、本公園（但し事業者所有施設を除く。）に隠れたる瑕疵があるときは、事業者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。但し、事業者提案書において、本契約時の状態のまま使用する（除草のみ行う場合を含む）旨と明示されている土地のみにかかわる瑕疵は除く。

- 2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、前条第 6 項の引渡しの日から 10 年間行うことができる。
- 3 市は、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 2 項の規定にかかわらず、その旨を直ちに事業者へ通知しなければ、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。但し、事業者がその瑕疵があることを知っていたときは、この限りでない。
- 4 市は、本件施設が第 1 項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、第 2 項の定める期間内で、かつ、その滅失又は毀損の日から 6 ヶ月以内に第 1 項の権利を行使しなければならない。

(本公園の開園日)

第 29 条 事業者は、第 27 条第 6 項の本件施設の引渡日の翌日から平成 27 年 3 月 31 日までの期間、本公園の維持管理業務及び運営にかかる業務を行う。

- 2 開園日は、開園予定日とする。ただし、第 19 条に基づき、本公園の開園日が変更になった場合には、実際に開園した日とする。
- 3 運営期間中、事業者は、善良なる管理者の注意をもって、維持管理業務及び運営にかかる業務を行い、本施設及び事業場所の管理を行う。

(本件工事費等の支払)

第 30 条 市は、本契約に基づく事業者の業務の対価を、別紙 2 の算定方法に従い、①市

所有施設の引渡し時の支払い、②平成 17 年 6 月 25 日を第 1 回とする 6 月、9 月、12 月および 3 月の 25 日を支払日とする年 4 回払いによる 10 年間払い並びに③事業終了時の支払いによって事業者を支払うものとする。かかる支払日が銀行の休業日にあたる場合直前の銀行営業日を支払日とする。

- 2 事業者の本公園の施設整備にかかる費用及び本件施設の運営に要する費用にかかるサービスの対価は不可分のものとし、その全部について一体として市の承諾を得て処分又は金融機関等へ担保提供することができる。この場合、事業者は、事前に処分・担保設定の契約書案を市に提出するものとする。

(所有権の取得)

- 第 31 条 市所有施設については、第 27 条の本件施設の一部の引渡しと同時に市が所有権を取得するものとする。その他の施設、備品等は運営期間の終了後、引渡しを受け、市が所有権を取得するものとする。事業者は、本件施設について、担保物権、制限物権等の負担のない完全な所有権を市に移転するものとし、所有権移転登記手続きに必要な書類の交付その他一切の必要な手続きをとるものとする。

第 4 章 本公園の運営

(総則)

- 第 32 条 事業者は、事業者の費用負担で、運営期間中、本契約等の規定及び第 34 条の運営計画に従って、運営にかかる業務を行う。
 - 2 事業者は、本契約等の規定に従って、運営期間中、本件施設の運営にかかる業務を行い、かつ維持及び管理する責任を負い、市は第 30 条 に定める運営維持管理に要する費用を支払う。
 - 3 市及び事業者が本契約等の規定の変更を希望する場合、事前に相手へ通知の上、その対応は関係者協議会の協議に従うものとする。なお、市の責めに帰すべき事由により本件運営業務にかかる費用が増加する場合は、市はこれらに要した費用を負担する。

(運営期間中の第三者への委託)

- 第 33 条 事業者は、運営業務の全部又は一部を第三者に委託する場合、委託する業務の開始 21 日前に市に通知し、その承諾を得た場合のみ第三者に委託し、又は請け負わせることができる。なお、かかる通知後 14 日以内に市から特段の通知がない場合は、市が承諾したものとみなす。

- 2 第三者が事業者から委託され、又は請け負った運營業務についてその他の第三者に委託し又は下請人を使用するときは、事業者は市に対して通知を行うものとする。
- 3 市は、事業者から運營業務及び運営体制について報告を求めることができる。
- 4 第三者直接の受託者又は請負人若しくは第三者等の使用はすべて事業者の責任において行うものとし、直接の受託者又は請負人若しくはその他事業者が本事業実施のために直接若しくは間接に起用した第三者の責めに帰すべき事由は、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

(運営計画の作成)

- 第 34 条 事業者は、本件開園日の1ヶ月前までに本公園の運営の人員配置、各業務の責任者、連絡体制等を定めた運営体制書を市に提出するものとし、市の確認を受けるものとする。なお、運営体制等の内容を変更した場合には、すみやかに運営体制書を変更し、市に提出し、確認をうけるものとする。
- 2 事業者は、毎年度当該年度の開始の1ヶ月前までに当該年度の運営計画を作成し、当該運営計画が本契約等に合致しているかどうかについて、市の確認を受けるものとする。
 - 3 運営計画には、当該年度のイベント、休業日、主要な施設の定期点検、修理、補修その他の運営上の主要事項について記載するものとし、記載項目の詳細については関係者協議会で決定する。
 - 4 市は、第 2 項の運営計画が提出された場合、2 週間以内に運営計画が本契約等に合致しているかどうかについて確認を行い、事業者にその結果を通知する。
 - 5 前項において、本契約等との合致を判断するために必要な書類及びその他の説明を追加で事業者に求めることができるものとする。
 - 6 事業者は、第 4 項の通知で本契約等に合致していないと指摘された場合には、速やかに運営計画を変更するとともに、変更した運営計画を再度市に提出する。この場合前項を準用する。
 - 7 第 4 項の通知内容について、疑義が生じた場合又は技術的に対応できない場合等が発生した場合は、関係者協議会において運営計画の変更内容について、協議を行うものとする。
 - 8 第 4 項の確認又は第 7 項の協議を理由として、運営内容の全部又は一部について責任を負担するものではない。
 - 9 事業者は、第 2 項により確認を受けた運営計画を変更することができるものとし、運営計画の変更を希望する場合は、速やかに変更した運営計画を市に提出するものとする。この場合、第 4 項から第 8 項までの規定を準用する。

(モニタリング)

第 35 条 市は、事業者が実施する運營業務の水準を確保するため、月 1 回、別紙 3 のとおりモニタリングを行い、その結果を事業者に通知する。

- 2 事業者は、運営期間中のイベント、休業日、主要な施設の定期点検、修理、補修その他の運営上の主要事項について市が必要と認める情報について、市に対して報告するものとする。

(第三者に及ぼした損害)

第 36 条 運營業務により第三者に損害を及ぼしたときは（運營業務に伴い通常避けることができない騒音、臭気、振動等の理由により第三者に損害を及ぼした場合を含む）、事業者がその損害を賠償しなければならない。（但し、その損害のうち市の責めに帰すべき事由により生じたものについては市が負担する。）

(近隣対策)

第 37 条 事業者は、自己責任及び費用において、本件施設を運営又は維持管理する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。なお、かかる近隣対策の実施について、事業者は市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し、市は事業者に対して合理的な範囲内で必要な協力を行う。

- 2 前項の規定にもかかわらず、本件事業の実施そのものに反対することを目的とするクレーム等については、市は、責任を持ってこれに対処する。

(保険)

第 38 条 事業者は運営期間中、事業者所有施設につきその再調達価格を付保金額とする普通火災保険に加入しなければならない。

- 2 事業者は運営期間中、事業運営上で発生の恐れがある賠償責任について、施設賠償責任保険に加入しなければならない。
- 3 事業者が第 1 項及び第 2 項の保険に加入したときは、速やかに保険証券の写しを市に提出しなければならない。

第 5 章 法令変更

(法令変更)

第 39 条 本契約の締結日後において、法令が変更されたことにより、本件施設が本契約等（工事着工後は既着工の工事内容を含む。）に従い建設又は運営できなくなった場合又は事業者の事業による収益に重大な影響が及ぶ場合は、事業者は、市

に対して当該法令変更の詳細を報告し、市との間で速やかにこれに対応するための設計上の変更、工期日程の変更を含む契約の変更等並びに追加費用の負担について協議を行うものとする。この協議にかかわらず、法令変更から 180 日以内に契約の変更等及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合は、市及び事業者は、別紙 1 に規定する負担割合に応じて費用を負担するものとする。但し、第 41 条もしくは第 42 条の規定に基づいて本契約を終了させる場合は、この限りでない。

第 6 章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第 40 条 本契約は、契約の締結の日から効力を生じ、第 27 条第 7 項の引渡しをもって終了する。

(市による本契約の終了)

第 41 条 第 27 条 6 項の引渡し以前において次に掲げる場合は、市は、事業者との間で締結する一切の契約について、事業者に対して書面による通知により本契約を終了させることができる。

- (1) 本件工事に着手すべき期日を過ぎても着手せず、相当の期間を定めて催告しても事業者から市が満足すべき合理的説明がないとき。
 - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により工期内に本件施設が完成しないとき又は工期内に工事を完成する見込みが明らかでないとき認められるとき。
 - (3) 前 2 号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。
2. 第 27 条 6 項の引渡日以降において次に掲げる場合は、市は、事業者との間で締結する一切の契約（本契約を含む。以下本条および 42 条において同様。）について、事業者に対して書面により相当期間を定めて通知した上でかかる期間中に瑕疵が治癒されない場合は本契約を書面による通知により終了させることができる。
- (1) 事業者の責めに帰すべき事由により、市の勧告にもかかわらず、事業者が本契約等に従った運營業務を行わないとき。
 - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったとき。
 - (3) 前 2 号に掲げる場合のほか、本契約に違反したとき。
3. 次に掲げる場合は、市は、事業者に対して書面により通知した上で、本契約を終了させることができる。

- (1) 事業者が本件事業を任意に放棄し、30 日間以上にわたりその状態が継続したとき。
 - (2) 事業者にかかる、破産、会社更生、会社整理、特別清算又は民事再生その他類
似の倒産手続について事業者の取締役会でその申立を決議したとき又はその
申立がなされたとき。
 - (3) 事業者が地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項に規定するものに該当するこ
ととなったとき。
- 4 第 1 項または第 3 項により第 27 条 6 項の引渡し以前に本契約が終了した場合、
本件工事費等の支払については、市は市所有施設の所有権を保持・取得したう
えで、かかる契約終了時点における施設整備（本件施設のうち事業者所有施設
を除く。）にかかる対価の残額の 100 分の 90 及びこれにかかる利息についての
100 分の 90 を支払うものとし、その支払は事業者の指定する口座に当初に定め
た期間に従い行うことができるものとする。
- 5 第 2 項または第 3 項により第 27 条 6 項の引渡し以後に本契約が終了した場合、
本件工事費等の支払については、市は市所有施設の所有権を保持・取得したう
えで、かかる契約終了時点における施設整備（本件施設のうち事業者所有施設
を除く。）にかかる対価の残額の 100 分の 100 及びこれにかかる利息についての
100 分の 100 から本契約が終了した事業年度における年間の施設維持費相当額
の 100 分の 10 を控除した金額を支払うものとし、その支払は事業者の指定する
口座に当初に定めた期間に従い行うことができるものとする。また、事業者所
有施設については事業者が保有したまま、第 6 条(2)号の設置許可に基づいて運
営を続けることができるものとし、設置許可が取り消された場合には直ちに事
業者所有施設を撤去し、事業場所を更地にして市に明け渡す。なお、市は事業
者と協議のうえ、協議により合意された金額で事業者所有施設を買い取ること
ができるものとする。なお、本条第 1 項ないし第 4 項は、市による事業者に対
する損害賠償を妨げない。
- 6 本契約の締結後における法令の変更又は不可抗力により、事業の継続が不能と
なった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合は、市又は事業者は、本
契約終了に伴う権利義務関係等について市及び事業者による協議の上、本契約
を終了することができる。かかる場合、市は本件施設（事業者所有施設を除く）
の所有権をすべて保持・取得した上で、かかる契約終了時点における本件工事
費等の残額及びこれにかかる支払利息について、その 100 分の 100 を支払うも
のとし、その支払は事業者の指定する口座に当初に定めた期日に行うことがで
きるものとする。事業者は、これらの支払いの他に、本項による解除から生じ
る損害について損害賠償を請求できないものとする。

(事業者による本契約の終了等)

第42条 市が本契約に基づいて履行すべき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8.25%の割合で計算した額を事業者に対し遅延損害金として支払う。

- 2 前項の場合において、市が事業者からの催告を受けた後6ヶ月を経ても支払を行わない場合、事業者は市に通知して本契約を終了することができる。この場合、本件工事費等の支払については、市は市所有施設の所有権を保持・取得した上で、かかる契約終了時点における施設整備(本件施設のうち事業者所有施設を除く。)にかかる対価の残額及びこれにかかる利息について、その100分の100を支払うものとし、その支払は事業者の指定する口座に当初に定めた期間に従い行うことができるものとする。また、事業者所有施設の取扱いは、市と事業者で協議する。この協議にかかわらず事業者の通知から180日以内に合意が成立しない場合は、市は事業者所有施設を別紙2の算定方法により算出した対価で買い取るものとする。前項及び本項は、事業者の市に対する損害賠償請求を妨げない。

(本契約終了に際しての処置)

第43条 事業者は、本契約が終了した場合において、事業場所又は本件施設内に事業者の為設けられた控室等に事業者が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件(協力企業等の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。)があるときは、当該物件の処置につき市の指示に従わなければならない。

- 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、事業者に代わって当該物件を処分し、事業場所等を修復若しくは取片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合においては、事業者は、市の処分方法、実際に要した費用、処分価格等については、明らかに不合理でない限り異議を申し出ることができず、又、市の処置に要した費用を負担しなければならない。

第7章 租税

(租税)

第44条 本契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる租税は、本契約に特に規定のあるものを除き、すべて事業者の負担とする。

第8章 不可抗力

(不可抗力)

- 第45条 市及び事業者は、本件施設の引渡し前に不可抗力により本契約の履行ができなくなったときは、その内容詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、第19条に規定する場合を除き、通知を発した日以降、本契約に基づく履行期日における履行義務を免れるものとする。但し、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。
- 2 本件施設の引渡し後不可抗力により履行不能となった場合、又は不可抗力により本件施設への重大な損害が発生した場合は、第25条に規定する場合を除き、市及び事業者は不可抗力事由発生後の支払、本件契約の条件の変更、追加費用の負担方法について最長180日間にわたり協議ができるものとする。かかる協議が整わない場合は、市は事業者に生じた合理的な費用を負担するものとする。但し、市は第41条5項6項の規定に基づいて本契約を終了させることができる。

第9章 関係者協議会

(協議会の設置)

- 第46条 市及び事業者は、本件事業の実施に関する協議を行うことを目的として、横須賀市(仮称)長井海の手公園整備等事業協議会(以下「協議会」という。)を設置するものとする。
- 2 市及び事業者間の協議を要する事項が存在する場合、市又は事業者は、相手方当事者に対して請求することにより、必要に応じて随時協議会を開催することができる。
- 3 協議会は、本契約等において関係者協議会で協議すべきとされる事項のほか、市及び事業者が、協議会で協議することが妥当として合意する事項についての協議を行うものとする。

(協議会の内容)

- 第47条 協議会は、本契約等において協議会における協議又は決定とされる事項及び当事者が必要と認める事項を、協議し、決定することができる。市及び事業者は、かかる協議会の決定事項を遵守するものとする。
- 2 市及び事業者は、協議会における詳細な協議事項を第1回協議会において定め

るほか、協議会運営準則を採択するものとする。

(協議会の構成員)

第 48 条 協議会は市及び事業者の代表者各 5 名以内により構成されるものとする。ただし、市及び事業者は、協議会における協議により協議会の構成員を変更することができる。

- 2 市及び事業者が必要と判断した場合には、協議会の構成員は、各自が選任した第三者を協議会に招致し、協議会の意思決定に際してかかる第三者の意見を聴取することができる。

第 10 章 その他

(契約上の地位の譲渡)

第 49 条 事業者は、市の事前の承認なしに本契約上の地位及び権利義務を譲渡・担保提供その他の処分をしてはならない。

- 2 事業者は、本契約が第 41 条または第 42 条により終了した場合においては、市の承諾を得て、第 41 条第 5 項もしくは第 6 項または第 42 条第 2 項により市が本契約終了後も事業者に対して支払い義務を負うサービスの対価を第三者に譲渡し、自らは解散することができる。この場合においては、債権の承継を受けた第三者は、市または第三者に対する瑕疵担保責任を含むすべての義務を承継するものとする。

(制限物権の設定)

第 50 条 事業者は、市の事前の承認なしに、事業者が所有する本件施設について譲渡し、又は抵当権等を設定してはならない。

(出資者による保証)

第 51 条 事業者は、出資者による別紙 5 に記載する内容を有する保証書を取得し、その写しを本契約締結と同時に市に対して提出しなければならない。

(銀行団との協議)

第 52 条 市は、必要あると認める場合には、本事業に関して事業者に融資する銀行団との間において、市が本契約に基づき事業者に損害賠償を請求し、また契約を終了させる際の銀行団への事前通知、協議に関する事項につき協議し、協定書を作成するものとする。

(事業者に対する制約)

第 53 条 事業者は、事業期間中、市の事前の承諾を得ない限り、出資者以外の第三者に対して株式、新株予約権及び新株予約権付社債を発行せず、また、事業者の株式を引き受ける権利を出資者以外の第三者に対して与えないものとする。

(財務書類の提出)

第 54 条 事業者は、本公園の開園日から事業期間の終了に至るまで、各会計年度の最終日から 3 ヶ月以内に、公認会計士の監査済財務書類を市に提出し、かつ、市に対して監査報告を行うものとする。なお、市は、当該監査報告の概要を公開することができる。

(協議)

第 55 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、市及び事業者は、速やかに協議の開催に応じなければならない。

(秘密保持)

第 56 条 市及び事業者は、互いに相手方の秘密を相手方又は相手方の代理人若しくはコンサルタント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。但し、市又は事業者が法令等に基づき開示する場合はこの限りではない。

(準拠法)

第 57 条 本契約は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈する。

(管轄裁判所)

第 58 条 本契約に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(雑則)

第 59 条 本契約並びにこれに基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、申出、承認及び契約終了告知・解約は、書面により行わなければならない。

- 2 本契約の履行に関して市事業者間で用いる計量単位は、本契約等に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるものとする。
- 3 契約期間の定めについては、民法（明治 29 年法律第 89 号）及び商法（明治 32 年法律第 48 号）の定めるところによるものとする。

4 本契約の履行に関して用いる時刻は日本標準時とする。

別紙 1 不可抗力及び法令変更による費用分担規定

1. 不可抗力による費用分担規定

- (1) 市所有施設に不可抗力が生じた場合には、建設期間中を除き、不可抗力が生じた事業年度における累計額が運営維持管理費相当額の 100 分の 1 に至るまでの費用は事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担するものとする。
- (2) 建設期間中に、市所有施設に不可抗力が生じた場合には、費用の 100 分の 1 を事業者が負担するものとする。
- (3) 事業者所有施設に不可抗力が生じた場合には、費用の全額を事業者が負担するものとする。

※今後保険金控除の規定を追加

2. 法令変更による費用分担規定

- (1) 市所有施設に関して法令変更により費用負担の増加が発生した場合には、費用が生じた事業年度における累計額が 10 万円までの費用は事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担するものとする。
- (2) 事業者所有施設に関して法令変更により費用負担の増加が発生した場合には、費用の全額を事業者が負担するものとする。

別紙2 サービスの提供に対する対価の算出方法

1. 支払額及び支払い方法

市は、「サービスの対価」として、以下に示す額（消費税を含む）を事業者に支払うものとする。

(1) 市所有施設部分の一括払いに要する費用

市所有施設の市への引渡し後、市は事業者から請求に基づき、請求書の受理後 40 日後までに金（提案額）円を事業者に支払う。

(2) 市所有施設部分の割賦払いに要する費用及び運営維持管理に要する費用

- ① 運営期間中、事業者は、6月、9月、12月、3月の年4回、毎月10日までに請求書を市に提出する。市は請求書を受理後 20 日後までに、以下の金額を事業者に支払う。

運営維持管理に要する費用 : 毎回金（提案額）円

市所有施設部分の割賦払いに要する費用 : 毎回金（提案額）円

- ② 市は前①に関わらず、第 35 条に基づくモニタリングの結果、別紙 3 に基づき運営維持管理に要する費用を減額できる。市は減額する場合、①の業務報告書及び請求書の提出後 10 日以内に減額額を事業者へ通知し、請求書の変更及び再提出を求めることができる。この場合、事業者は速やかに請求書を変更し、再提出するものとし、再提出された請求書の受理後 10 日後までに市は事業者へ再提出された請求書に基づき運営維持管理に要する費用及び市所有施設部分の割賦払いに要する費用を支払う。
- ③ 前年度の日銀調査月報に基づく消費者物価指数と平成 16 年度と同消費者物価指数とが 5% を超えて異なる場合には、事業者はサービスの対価のうち運営維持管理に要する費用について、会計年度当初に、当該消費者物価指数の変動率を乗じた変更を行い、請求を行うことができる。
- ④ 前号の変更後は、毎年、前年度の消費者物価指数と平成 16 年度の消費者物価指数の比により、運営維持管理に要する費用を変更する。
- ⑤ ②の変更にあたっては、変更を行う前年度の 9 月中に変更額を市に通知するものとする。
- ⑥ ④及び ⑤については、以下の率を①の運営維持管理に要する費用に掛けることにより算出するものとする。

前年度 1～7月の消費者物価指数の平均／平成 16年度の平均消費者物価指数

(3) 事業終了時の費用

- ① 事業終了後、事業者所有施設の現状を市が確認した上で、施設を市に引渡しを後、市は事業者からの請求に基づき、請求書の受理後 40 日後までに事業終了時の費用金（提案額）円を事業者に支払う。
- ② 事業終了時の費用は、以下に基づき施設の維持管理の状況、最終年度の運営状況に応じて額を変更できるものとする。
 - ・ 施設の買い取り後継続的に公園施設として利用できないもの、同様の利用ができないものについては、継続的な利用に資するのに要する費用を上限とし、減額を行う。
 - ・ 通常の事業終了時までの期間の利用及び維持管理以上に劣化、消耗しているものについては、対象施設の費用毎に 10%を上限として、劣化、消耗の回復に要する費用の相当額を減額する。

2. 本公園の開園が遅延した場合の支払い

本公園の開園が平成 17 年 4 月 29 日より遅延した場合、以下に従い、市または事業者は、相手方に対し損害金等を支払う。

(1) 事業者の責に帰すべき事由により開園が遅延した場合

市は市所有施設部分の割賦払いに要する費用及び運営維持管理に要する費用を日割にし、本公園の開園日以降支払うものとする。なお、市は事業者が開園が遅延した期間の市所有施設部分の割賦払いに要する費用及び運営維持管理に要する費用を支払わない。

(2) 市の責に帰すべき事由により開園が遅延した場合

運営維持管理に要する費用については、開園が遅延している期間についても、市は事業者 서비스에 対価を支払う。市所有施設部分の一括払いに要する費用及び開園が遅延している期間（日割）の市所有施設部分の割賦払いに要する費用は、市所有施設の市への引渡し後、市は事業者からの請求に基づき、請求書の受理後 40 日後までに支払うものとし、開園が遅延した日数に応じ年 8.25% の割合で計算した額を事業者に対して遅延損害金として支払う。この場合、第 43 条第 1 項には該当しないものとする。

(3) 不可抗力により開園が遅延した場合

市所有施設部分の一括払いに要する費用及び開園が遅延している期間（日割）の市所有施設部分の割賦払いに要する費用は、市所有施設の市への引渡し後、市は事業者から請求に基づき、請求書の受理後 40 日後までに支払うものとし、当該費用は第 19 条に基づく見直しを行うものとする。運営維持管理に要する費用については、開園が遅延している期間に事業者が発生した実費についてのみ支払うものとし、具体的な費用は関係者協議会で決定する。

別紙3 モニタリング方法

1. 業務改善勧告

(1) 業務報告書の提出

- ① 事業者が要求水準書に定められた各仕様を満たしているかについて市が確認を行うため、事業者は市に別紙6に定める業務報告書を月次で提出する。
- ② 市は、業務報告書の内容を確認し、本契約等を満たしていない事項が存在する場合は事業者に対して業務改善勧告を行うことができる。

(2) 利用者アンケートの実施

- ① 市は、本施設で提供するサービスの評価についてアンケート用紙を作成し、これを本施設内にアンケート回収箱と共に設置し、アンケートを回収する。回収されたアンケートについては、内容を事業者に報告する。
- ② また、市のホームページ上にも利用者アンケートの受付窓口を開設する。

(3) 業務改善勧告の実施

- ① 市は、業務報告書の内容を確認し、本契約等を満たしていない事項が存在する場合は事業者に対して業務改善勧告を行うことができる。
- ② 事業者は、業務改善勧告を受けた場合、市に対して一週間以内に業務改善計画書を提出し、速やかに改善を行うものとする。

(4) 業務改善勧告に対する異議申し立て

- ① 市が行った業務改善勧告について、その内容が妥当でないと事業者が判断した場合には、事業者は関係者協議会に異議申し立てを行うことができる。
- ② 関係者協議会は、事業者からの異議申し立てがあった際には、業務改善勧告の内容について速やかに審査を行う。その結果、異議申し立てが妥当であると判断させた場合には、関係者協議会は市に業務改善勧告の取りやめを命ずることができ、市はそれに従わなくてはならない。
- ③ 関係者協議会での審査方法等は、当事業の落札者決定後、運営維持管理開始前に市と事業者の協議により定める。

2. モニタリング結果による運営維持管理に要する費用の減額等について

(1) 支払の減額

- ① 市が 1.(3)①の業務改善勧告を行った場合には、業務改善勧告を行ってから改善が認められるまでの期間（月単位）の運営維持管理費について、(2)に基づき、四半期毎に運営維持管理費に要する費用の 10%相当分を上限として、サービスの対価を減額することができる。
- ② 市は前号に関わらず、運営計画に基づかない運営業務の中断、休園等が発生した場合には、当該事象が発生した期間について、日割で運営維持管理に要する費用を減額することができる。

(2) 減額の算出

- ① 業務改善勧告を行った場合、以下のペナルティポイントを与える。
 - A：本公園の運営の実施及び利用者の利便性・安全性等に対して影響がない又はほとんどないと判断される場合（1ポイント）
 - B：本公園の運営の実施及び利用者の利便性・安全性等に対して影響を与えた場合又は与えると見込まれた場合（3ポイント）
 - C：本公園の運営の実施及び利用者の利便性・安全性等に対して、著しい影響を与えた場合又は与えると見込まれた場合（5ポイント）
 - D：本契約等を満たさない事項が発生したことにより、利用者に対し重大な危害を及ぼした場合（10ポイント）
- ② ペナルティポイントが半期毎に累計 5 ポイントを超える場合、四半期毎に、以下の算式で減額を算出し、運営維持に要する費用を減額する。
$$\text{減額分} = \text{運営維持に要する費用} \times 1/10 \times S/10$$

S：半期のペナルティポイントの累計
- ③ ペナルティポイントが発生し、それに対する修復の努力が見られない場合には、2.(1)①に関わらず、当該期間の運営維持管理費の 20%相当分を上限として減額を行うことができるものとする。
- ④ 業務改善勧告を行ったにもかかわらず、業務改善計画書が提出されない場合又は 1ヶ月以上改善が認められない場合、市は改めて業務改善勧告を行う。
- ⑤ 是正勧告された業務内容が業務改善報告書に従って改善されたと確認された場合には、翌四半期にはペナルティポイントは持ち越さない。

(3) 異議申し立て

- ① 事業者は、業務改善勧告の内容について異議がある場合、事業者は、関係者協議会に業務改善勧告の適否について、審査を求めることができる。

- ② なお、業務改善勧告の内容について、事業者が異議申し立てを行った場合には、関係者協議会の審査による判断がなされるまでは、支払の減額措置は猶予される。ただし、異議が申し立てられた場合、審査の判断がなされるまでの間、当該減額の2倍の額について、支払いを留保する。

(4) 支払いの停止

- ① 当初の是正勧告後、同一の業務について是正勧告が3四半期継続した場合には、市は改善勧告を行った月から3四半期以降の運営維持に要する費用の支払いを最大100%まで減額することができる。

(5) 事業の停止

- ① 本事業の実施により、利用者、近隣住民等に対し、著しい危害を及ぼした場合又は及ぼす可能性がある場合には、事業者の業務の一部又は全部に対して、市は業務の停止を命ずることができる。
- ② 著しい危害を及ぼす原因が市の責である場合を除き、市は停止期間中の事業者の収入その他の補填を行わない。
- ③ 著しい危害を及ぼす原因が事業者の責である場合、(4)に関わらず市は停止期間中(日割)の運営維持に要する費用を上限に、運営維持に要する費用を減額することができる。
- ④ 著しい危害を及ぼす原因が不可抗力の場合、市は停止期間中(日割)の運営維持に要する費用について、停止により発生を免れた費用を減額することができる。
- ⑤ 事業の停止以前に、要求水準を満たしていない場合については、是正勧告を行い、ペナルティポイントを付与する。
- ⑥ 事業者は、市による業務の停止を命じられた場合は、速やかに停止を命じられた業務について、業務を停止するものとする。
- ⑦ 市は、業務の停止を命じる場合、その理由を明確にし、事業者がその理由を解決した場合には、速やかに停止の命令を解除するものとする。
- ⑧ 事業者は、停止命令に異議がある場合、(3)の規定に準じる。

別紙4 譲渡前検査事項

市が、本契約第27条に基づき行う譲渡前検査事項は次のとおりである。市は本別紙に定める事項を必要に応じ削除又は追加できるものとする。なお、譲渡前検査は市の費用により行われるものとする。

1 提出図書

事業者は、民間が所有する施設の譲渡に先立って、以下の提出図書を、市に提出しなければならない。

- (1)引渡図書（「完成図書」にその後の修繕や模様替え等を附加したもの。）
- (2)建物履歴の確認のために必要な資料

2 引渡図書との確認

引渡図書との整合の確認

3 建物履歴の確認（書類確認）

- (1)業務要求水準書に基づく維持管理記録の確認
- (2)その他官公署関係への提出書類等の確認

4 品質の検査（基準）

要求水準書記載の業務その他のそれに付随する業務のために継続して使用するに支障のない状態にて、市に対して施設を譲渡する。

- (1)建物の主要構造部などに、大きな破損がなく、良好な状態であること。ただし、継続使用に支障のない程度の軽度な破損を除く。
- (2)内外の仕上げや設備機器などに、大きな汚損や破損がなく、良好な状態であること。
ただし、継続使用に支障のない程度の軽度な汚損や破損を除く。
- (3)主要な設備機器などが、当初の設計図書に規定されている基本的な性能（容量、風量、温湿度、強度など計測可能なもの）をおおむね満たしていること。ただし、継続使用に支障のない程度の軽度な性能劣化を除く。

5 品質の検査（方法）

- (1)内外の外観上の検査（主として目視による検査）
 - ア 使用材料の形状・形態等
 - イ 浸水、漏水、防水、止水等
 - ウ 汚染、発錆、破損、亀裂等

エ その他

これらを、建築（総合）、建築（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等について行う。

(2) 内外の機能上の検査（作動状態の検査を含む。）

ア 異常な振動、音、熱伝導等の検査

イ 窓の開閉、シャッターの上下、照明器具等の検査

ウ 各種設備機器の運転等、可動部分、作動部分の検査

エ その他

これらを、建築（総合）、建築（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等について行う。

(3) 内外の性能上の検査（簡易な計測検査を含む。）

ア 室内環境、水質環境等

イ その他

これらを、建築（総合）、建設（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等について行う。

これら譲渡前検査の実施要領の詳細については、市と事業者が協議の上、決定するものとする。

別紙5 出資者保証書

平成 [] 年 [] 月 [] 日

横須賀市

横須賀市長 沢田 秀男 様

出資者保証書

横須賀市及び〇〇〇株式会社（以下「事業者」という）間で本日付で締結された（仮称）長井海の手公園整備等事業に係る特定事業契約（以下「事業契約」という）に関して、出資者である A 株式会社、B 株式会社・・・・・・（以下「当社ら」という）は、本日付をもって、貴市に対して下記の事項を誓約し、かつ、表明及び保証致します。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語句は事業契約において定義された意味を有するものとします。

記

- 1 事業者が、平成 [] 年 [] 月 [] 日に商法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 事業者の本日時点における発行済株式総数は〇株であり、うち、〇株を A 株式会社が、〇株を B 株式会社が、・・・・・・、それぞれ保有していること。
- 3 事業者が本件事業を遂行するために行う資金調達を実現することを目的として、当社らが保有する事業者の株式を金融機関に対して譲渡し、又は同株式上に担保権を設定する場合、事前にその旨を貴市に対して書面により通知しその承諾を得た上で行うこと。また、担保権設定契約書及び融資契約書の写しをその締結後速やかに貴市に対して提出すること。
- 4 前項に規定する場合を除き、当社らは、事業契約が終了する時まで事業者の株式を保有する。

別紙 6 業務報告書の概要

1 運営業務

- ・施設営業報告書（市が所有する施設）
- ・施設営業報告書（事業者が所有する施設）
- ・営業及び広報活動業務報告書

2 維持管理業務

- ・設備機器運転管理業務報告書
- ・清掃管理業務報告書
- ・保安業務報告書
- ・植栽管理業務報告書
- ・経常修繕業務報告書
- ・計画修繕業務報告書

注：具体的な様式は、選定された事業者との協議により決定する。