

**杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業**  
**契約書（案）**

平成14年4月23日



# 杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業

## 契約書（案）

平成 [    ] 年 [    ] 月 [    ] 日

杉並区

[                      SPC 名                      ]

## 目 次

第1章 総則 .....	7
(目的及び解釈) .....	7
(公共性及び民間事業者による事業であることの尊重) .....	7
(本契約以外の規定の適用関係) .....	8
(事業日程) .....	8
(本件事業の概要) .....	8
(事業者の資金調達) .....	8
第2章 本件施設の設計 .....	8
(本件施設の設計) .....	8
(設計モニタリング) .....	9
(設計の変更) .....	9
(設計の完了) .....	10
第3章 本件施設の建設 .....	10
第一 総則 .....	10
(本件施設の建設) .....	10
(基本施工計画書等) .....	11
(第三者の使用) .....	11
(工事監理者) .....	12
(本件施設の建設に関する許認可及び届出等) .....	12
(建設場所の管理) .....	12
(建設に伴う各種調査) .....	12
(本件施設の建設に伴う近隣対策等) .....	13
(履行保証等) .....	13
第二 現公会堂の解体・撤去 .....	13
(現公会堂の解体・撤去工事) .....	13
(本件土地の使用貸借) .....	13
第三 区による確認 .....	14
(施工体制報告) .....	14
(区による説明要求及び建設現場立会い等) .....	14
第四 完了等 .....	14
(完了検査) .....	14
(区による本件施設の完了確認) .....	15
(区による本件施設の維持管理・運営体制確認等) .....	15
(区による利用受付体制等の確認) .....	15

(区による完了確認通知) .....	16
第五 工期の変更等.....	16
(工期の変更) .....	16
(工期の変更による費用負担) .....	16
(工事の中止) .....	17
第六 損害の発生等.....	17
(建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害) .....	17
(土壌汚染等) .....	17
(工事費等の変更による損害) .....	17
(不可抗力による損害) .....	17
第4章 本件施設の維持管理及び運営 .....	18
第一 総則 .....	18
(許認可及び届出等) .....	18
(近隣対策) .....	18
(維持管理・運営業務仕様書) .....	18
第二 本件施設の維持管理.....	18
<b>1 総則</b> .....	19
(本件施設の維持管理) .....	19
(維持管理業務に係る総括責任者及び業務責任者) .....	19
(年間維持管理業務計画書の提出) .....	19
(業務報告) .....	20
(本件施設の維持管理に関する内容の変更) .....	20
(本件施設の維持管理にかかる第三者の使用) .....	20
<b>2 建築物保守管理業務</b> .....	20
(建築物保守管理業務の実施) .....	20
<b>3 建築設備保守管理業務</b> .....	21
(建築設備保守管理業務の実施) .....	21
<b>4 舞台機構、舞台設備保守管理業務</b> .....	21
(舞台機構、舞台設備保守管理業務の実施) .....	21
(舞台機構、舞台設備保守管理業務に従事する者の資格) .....	21
<b>5 備品等保守管理業務</b> .....	21
(備品等保守管理業務の実施) .....	21
<b>6 外構施設保守管理業務</b> .....	21
(外構施設保守管理業務の実施) .....	22
<b>7 清掃業務</b> .....	22
(清掃業務の実施) .....	22

<b>8 植栽維持管理業務</b> .....	22
（植栽維持管理業務の実施）.....	22
<b>9 警備業務</b> .....	22
（警備業務の実施）.....	22
<b>10 環境衛生管理業務</b> .....	22
（環境衛生管理業務の実施）.....	22
<b>11 修繕・リニューアル業務</b> .....	23
（修繕・リニューアル業務の実施）.....	23
（修繕・リニューアル業務計画書）.....	23
（修繕・リニューアルに係る確認）.....	23
（修繕・リニューアルに係る書面提出）.....	23
（譲渡前検査等）.....	23
<b>第三 本件施設の運営</b> .....	24
<b>1 総則</b> .....	24
（本件施設の運営）.....	24
（運営業務に係る総括責任者及び業務責任者）.....	24
（施設使用規則）.....	24
（年間運営業務計画書の提出）.....	25
（業務報告書）.....	25
（本件施設の運営に関する内容の変更）.....	25
（本件施設の運営にかかる第三者の使用）.....	25
<b>2 ホール、練習室貸出業務</b> .....	26
（ホール、練習室貸出業務の実施）.....	26
（施設使用料の設定）.....	26
（施設使用料の変更）.....	26
<b>3 ホール、練習室及びロビー等活用業務</b> .....	27
（営業活動）.....	27
（事業者による使用）.....	27
（ロビー等の活用業務）.....	27
（行政使用等の特例）.....	27
<b>4 情報提供業務</b> .....	27
（情報提供業務の実施）.....	28
<b>5 付帯業務</b> .....	28
（付帯業務の実施）.....	28
（駐車場料金）.....	28
<b>6 その他の業務</b> .....	28

(企業協賛金の獲得) .....	28
(急病等への対応) .....	28
(災害時の対応) .....	29
(使用者ニーズの反映) .....	29
第四 区による業務の確認等 .....	29
(区による業務の確認) .....	29
(使用者モニタリングの実施) .....	29
第五 サービス購入料の支払 .....	30
(サービス購入料の支払) .....	30
(サービス購入料の変更) .....	30
(区による業務確認手続) .....	30
(サービス購入料の減額) .....	31
(サービス購入料の返還) .....	31
第六 第三者に及ぼした損害等 .....	32
(第三者に及ぼした損害等) .....	32
第5章 本件施設の譲渡 .....	32
(譲渡の実行) .....	32
(仮登記) .....	32
(瑕疵担保責任) .....	33
(事業者による協力) .....	33
第6章 契約期間及び契約の終了 .....	33
(契約期間) .....	33
(事業者の債務不履行による契約の早期終了) .....	33
(契約解除のための手続) .....	34
(本件施設の完了確認通知の受領前の解除の効果) .....	34
(本件施設の完了確認通知の受領後の解除の効果) .....	35
(区の債務不履行) .....	36
(区の債務不履行による解除等) .....	36
(本件施設の完了確認通知の受領前の区の債務不履行による解除の効果) .....	36
(本件施設の完了確認通知の受領後の区の債務不履行による解除の効果) .....	37
第7章 法令変更 .....	38
(通知の付与) .....	38
(協議及び追加費用の負担) .....	38
(契約の終了) .....	38
第8章 不可抗力 .....	39
(通知の付与) .....	39

(協議及び追加費用の負担) .....	39
(契約の終了) .....	39
第9章 連絡会 .....	40
(連絡会の設置) .....	40
(連絡会の内容) .....	40
(連絡会の構成員) .....	40
第10章 その他 .....	41
(公租公課の負担) .....	41
(区による債務の履行) .....	41
(区による本件施設の取得) .....	41
(分割払にかかる金利) .....	41
(権利義務の譲渡) .....	41
(営業譲渡等の禁止) .....	41
(財務書類の提出) .....	42
(秘密保持) .....	42
(事業者に対する制約) .....	42
第11章 雑則 .....	42
(函面等の取り扱い) .....	42
(請求、通知等の様式その他) .....	43
(住所等の変更の届出) .....	43
(銀行団との交渉) .....	43
(準拠法) .....	43
(管轄裁判所) .....	43
(解釈) .....	43
<b>別紙 1</b> .....	<b>44</b>
<b>別紙 2</b> .....	<b>48</b>
<b>別紙 3</b> .....	<b>49</b>
<b>別紙 4</b> .....	<b>51</b>
<b>別紙 5</b> .....	<b>52</b>
<b>別紙 6</b> .....	<b>53</b>
<b>別紙 7</b> .....	<b>54</b>

別紙 8 .....	55
別紙 9 .....	56
別紙 10 .....	57
別紙 11 .....	58
別紙 12 .....	59
別紙 13 .....	60
別紙 14 .....	61



## 前 文

杉並区（以下「区」という。）は、杉並公会堂（以下「本件施設」という。）を設計、建設し、同施設の維持管理、運営を行うことを計画している。かかる杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営等事業（以下「本件事業」という。）は、区の地域文化創造のため、杉並の文化拠点にふさわしいホール、練習室等の施設を整備し、区民が優れた文化・芸術に触れ合う場を提供するとともに、区民の多様な文化活動や創造的な芸術活動に必要な練習・発表の場を提供することを目的とする。

区は、本件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、民間企業の施設維持管理能力及び施設運営能力を最大限に利用するために、本件施設の設計、建設、維持管理、運営及び本件施設の譲渡並びに以上に係る資金調達を含む本件事業を民間事業者に対して一体の事業として発注することとした。

区は、入札説明書（以下「入札説明書」という。）に従い、総合評価一般競争入札を実施し、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、入札説明書に従い、本件事業を実施するために〔 〕（以下「事業者」という。）を設立した。

区及び事業者は、本件事業の実施に関して、次のとおり合意する。

## 第 1 章 総則

（目的及び解釈）

- 第1条 本契約は、区及び事業者が、相互に協力し、本件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 本契約において用いられる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、別紙 1 において定められた意味を有するものとする。

（公共性及び民間事業者による事業であることの尊重）

- 第2条 事業者は、本件事業が、区の地域文化創造を目的とすることを十分理解し、本件事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。
- 2 区は、本件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。

(本契約以外の規定の適用関係)

第3条 区及び事業者は、本契約の規定のほか、入札説明書、要求水準書、これらに対する質問回答書(以下「入札説明書等」という。)、維持管理・運営業務仕様書及び事業者提案に従って、本事業を遂行するものとする。

2 本契約、入札説明書等、維持管理・運営業務仕様書並びに事業者提案の規定の間に矛盾、齟齬がある場合、本契約、入札説明書等、維持管理・運営業務仕様書、事業者提案の順にその解釈が優先するものとする。

3 入札説明書等それぞれの記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、区及び事業者は、協議のうえ、かかる記載内容に関する事項を決定するものとする。

(事業日程)

第4条 本事業は、別紙2として添付する日程表に従って、実施されるものとする。

(本事業の概要)

第5条 本事業は、本件施設の設計、建設、維持管理、運営及び本件施設の区に対する譲渡並びに以上に係る資金調達と、これらに付随し、関連する一切の事業により構成されるものとする。

(事業者の資金調達)

第6条 本事業に関する事業者の資金調達は、すべて、事業者が自己の責任において行うものとする。

## 第2章 本件施設の設計

(本件施設の設計)

第7条 事業者は、本契約締結後速やかに、日本国の法令を遵守の上、本契約、入札説明書等及び事業者提案に基づき、かつ、建築工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)、電気設備工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)、電気通信工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)及び機械設備工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)等を参考にして、本件施設についての設計を開始する。

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を含む。)を負担する。

3 事業者が本件施設の設計業務の全部又は一部を、事業者提案に従い落札者の構成企業であ

る設計企業に委託する場合は、事前に区に通知することを要しない。落札者の構成企業がかかる業務の一部を落札者の他の構成企業に委託する場合も同様とする。

- 4 事業者が本件施設の設計業務の一部を協力企業に委託する場合は、事前に区の承諾を得るものとする。
- 5 落札者の構成企業が、事業者又は落札者の他の構成企業から委託された本件施設の設計業務の一部を協力企業に委託する場合、事業者は事前に区に通知するものとする。事業者から本件施設の設計業務を委託された協力企業が、かかる業務の一部をさらに別の協力企業に委託する場合も同様とする。
- 6 事業者は、原則として、協力企業に委託する業務の開始日の1ヶ月前までに協力企業を決定し、区に対して承諾の申請又は通知を行うものとする。但し、音響コンサルタント業務、舞台機構工事、舞台音響工事及び舞台照明工事に係る設計業務を実施する協力企業については事業者提案に示された者を使用するものとし、区に対する承諾の申請及び通知は不要とする。
- 7 事業者が、本条の規定に従い事業者が本件施設の設計を構成企業又は協力企業に対して設計を委託する場合、構成企業又は協力企業の使用はすべて事業者の責任において行うものとし、当該構成企業又は協力企業の責めに帰すべき事由はすべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 8 事業者は、本件施設の設計業務を行うにあたっては、適宜、区との打ち合わせを行うものとする。

#### (設計モニタリング)

- 第8条 区は、本件施設が本契約、入札説明書等及び事業者提案に基づき設計されていることを確認するために、本件施設の設計状況その他について、事業者に事前に通知した上で事業者又は設計者に対してその説明を求めることができるものとし、またその他の書類の提出を求めることができるものとする。
- 2 事業者は、前項に定める設計状況その他についての説明及び区による確認の実施につき区に対して最大限の協力を行うものとし、また設計者をして、区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 区は、前2項に基づき説明、報告等を受けたときは、指摘事項がある場合には適宜これを事業者に伝え、又は意見を述べることができる。

#### (設計の変更)

- 第9条 区は、必要があると認める場合、書面により、本件施設の設計変更(設計条件にかかるとの変更を含む。本条において、以下同じ。)を事業者に対して求めることができる。この場合、事業者は、当該変更の可否を検討し、区に対してその結果を速やかに通知しなければならない。ただし、区は、工期の変更を伴う設計変更を事業者に対して請求することはできな

い。

- 2 前項に従い、区の請求により事業者が設計変更を行う場合、かかる請求が、事業者側の事由に起因し、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、事業者が当該費用を負担するものとし、それ以外の場合には、当該変更により事業者に生じた追加的な費用は、区の負担とする。
- 3 事業者は、区の事前の承認を得た場合を除き、本件施設の設計変更を行うことはできないものとする。
- 4 前項に従い、事業者が区の事前の承認を得て本件施設の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、事業者が、当該費用を負担するものとする。
- 5 区が、工期の変更を伴う設計変更の提案を行った場合、区及び事業者は、その当否について協議する。ただし、当該設計変更に要する費用は、区が負担するものとする。

(設計の完了)

第10条 事業者が設計を完了した場合、事業者は速やかに別紙3に記載する図書を区に対して提出するものとする。

- 2 区が前項により提出を受けた図書と入札説明書等(区と事業者の間の本件施設に関する打ち合わせの合意事項を含む。)又は事業者提案の間に不一致があると認めた場合、区は、これらの提出を受けてから第15条開庁日以内に当該不一致を生じている設計箇所及びその内容を事業者に対して通知するものとする。区がかかる通知を当該期間内に行わなかった場合には、区が第1項に基づき事業者から提出を受けた図書を確認したもののみならず。
- 3 区が前項に規定する通知を行った場合、区及び事業者は協議の上、事業者は速やかに当該不一致を是正し区の確認を経るものとする。なお、当該是正は、事業者の責任及び費用をもって行われるものとし、またこれによる工期の変更は第28条の規定に従うものとする。
- 4 区は、区が第7条第4項に規定する打ち合わせを行ったこと、第8条第1項及び第2項に規定する説明又は確認を実施したこと、第9条に規定する設計変更を請求したこと、本条第1項に規定する図書を受領したこと、第8条第3項に従って指摘を行い又は行わなかったこと、又は意見を述べたこと、事業者に対して本条第2項に規定する通知を行ったこと又は本条第3項の規定に従い確認を行ったことのいずれを理由としても、本件施設の設計及び建設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。

### 第3章 本件施設の建設

#### 第一 総則

(本件施設の建設)

第11条 事業者は、請負人をして、建築工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最

新版)、電気設備工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)、電気通信工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)及び機械設備工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)等を参考として、かつ、本契約、入札説明書等、基本施工計画書及び設計図書に従い本件施設の建設及びその関連業務を行わせるものとする。

2 事業者は、本件事業の実施にあたっては、設計・建設及び維持管理・運營業務の提案内容に応じて関連する関係法令及びその関連法令、条例、規則等を遵守するとともに、要綱、各種基準等については要求水準書と照らし合わせて適宜参考にするものとする。

3 本件施設の建設業務及びその関連業務は以下のとおりとする。

- (1) 現公会堂の解体・撤去工事
- (2) 新公会堂の建設工事
- (3) 工事監理
- (4) 備品等の設置
- (5) 施設運用開始までに必要な諸手続(建築確認申請、工事完了届及び検査済証取得等)
- (6) 工事に伴う近隣対策業務(説明会開催、周辺家屋影響調査・対策、電波障害調査・対策等)

4 仮設、施工方法その他本件施設を完成するために必要な一切の手段については、事業者が自己の責任において定めるものとする。

(基本施工計画書等)

第12条 事業者は、本件施設に関する工事の着工前に基本施工計画書(工事全体工程表を含む。)を作成し、区に対して提出するものとする。

2 事業者は、請負人をして、別紙2に記載する日程に従い本件施設の建設に着工させるものとする。

3 事業者は、本件施設の工期中、請負人をして工事現場に常に工事記録を整備させなければならない。

(第三者の使用)

第13条 事業者が本件施設の建設業務の全部又は一部を、事業者提案に従い落札者の構成企業である建設企業に請け負わせる場合は、事前に区に通知することを要しない。落札者の構成企業がかかる業務の一部を落札者の他の構成企業に請け負わせる場合も同様とする。

2 事業者が本件施設の建築業務の一部を協力企業に請け負わせる場合は、事前に区の承諾を得るものとする。

3 落札者の構成企業が、事業者又は落札者の他の構成企業から請け負った本件施設の建築業務の一部を協力企業に請け負わせる場合、事業者は事前に区に通知するものとする。事業者から本件施設の建築業務を請け負った協力企業が、かかる業務の一部をさらに別の協力企業に請け負わせる場合も同様とする。

- 4 事業者は、原則として、協力企業に請け負わせる業務の開始日の原則1ヶ月前までに協力企業を決定し、区に対して承諾の申請又は通知を行うものとする。但し、工事に係る音響コンサルタント業務、舞台機構工事、舞台音響工事及び舞台照明工事を実施する協力企業は事業者提案に示された者を使用するものとし、区に対する承諾の申請及び通知は不要とする。
- 5 事業者が、本条の規定に従い本件施設の建設を構成企業又は協力企業に対して請け負わせる場合、構成企業又は協力企業の使用はすべて事業者の責任において行うものとし、当該構成企業又は協力企業の責めに帰すべき事由はすべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

( 工事監理者 )

- 第14条 事業者は、本件施設の建設に着工する前に工事監理者を設置し、速やかに当該工事監理者の名称を区に対して通知するものとする。
- 2 事業者は工事監理者をして、建築工事監理指針(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)、電気設備工事監理指針(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)、機械設備工事監理指針(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)等を参考として工事監理を行わせるものとする。
  - 3 区は事業者を通じて工事監理者に適宜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事業者を通じて区に定期的に報告を行わせるものとする。
  - 4 事業者は、工事監理者が工事監理を行い、かつ、前2項の規定を遵守する上で必要となる協力を行うものとする。

( 本件施設の建設に関する許認可及び届出等 )

- 第15条 事業者は、本件施設の建設に関する本契約上の義務を履行するために必要となる許認可を、事業者の責任及び費用において取得する。ただし、区が申請する必要が生じた場合は、区が必要な措置を講ずるものとする。
- 2 事業者が区に対して協力を求めた場合、区は事業者による前項に定める許認可の取得、届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。
  - 3 区が事業者に対して協力を求めた場合、事業者は区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。

( 建設場所の管理 )

- 第16条 本件施設の建設場所の管理は、事業者が、善良なる管理者の注意義務をもって行う。

( 建設に伴う各種調査 )

- 第17条 事業者は、その責任及び費用において、必要に応じ本件施設の解体、建設のために、有害物質、電波障害、周辺家屋、測量及び地盤等の調査を行うものとする。
- 2 事業者が前項に従い実施した測量及び地盤調査の不備、誤謬等から発生する一切の責任は

事業者がこれを負担し、かつ、当該不備、誤謬に起因して発生する一切の追加費用を負担する。

- 3 事業者が本件土地の引渡しを受ける前に本件施設の建設に伴う各種調査を行う必要がある場合、事業者は区に事前に連絡し、その承認を得た上でこれを実施するものとする。

( 本件施設の建設に伴う近隣対策等 )

第18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、振動並びにその他本件施設の建設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、区に対して、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、区は、責任をもってこれに対処する。

( 履行保証等 )

第19条 事業者は、本件施設の建設請負工事に関して、建設工事保険及び履行保証保険( 保険金額の合計が本件施設の建設費の 100 分の 30 以上に相当するもの )の付保又はこれと同等の保証契約で区が承認するものを締結することにより、本件施設の建設請負工事及び本件施設の解体請負工事の履行に関する保険又は保証を取得しなければならない。

- 2 事業者は、前項に規定する建設工事保険証書、履行保証保険証書又は保証契約の写しを平成 14 年 [ ] 月 [ ] 日までに区に対して提出しなければならない。

## 第二 現公会堂の解体・撤去

( 現公会堂の解体・撤去工事 )

第20条 事業者は、その責任及び費用において、本件土地上の現公会堂を解体のうえ撤去するものとする。

- 2 前項の場合において、事業者は、その責任及び費用において、引渡しを受けた時に現公会堂に存するすべての備品等についても適宜撤去、処分( 廃棄を含む。 )するものとする。

( 本件土地の使用貸借 )

第21条 事業者は、本契約締結時から事業期間終了時までの間、区との間で別途締結する使用貸借契約に基づいて本件土地を借り受けるものとする。

- 2 区は、上記使用貸借契約に従い、前項の使用貸借契約において定める日までに本件土地を現状のまま事業者に引き渡すものとする。

### 第三 区による確認

( 施工体制報告 )

第22条 事業者は、工事の施工前において、区が定める書式に従い、区に対して施工体制を報告するものとする。施工体制の変更がなされた場合も同様とする。

( 区による説明要求及び建設現場立会い等 )

第23条 区は、本件施設が、設計図書に従い建設されていることを確認するために、本件施設の建設状況その他について、事業者に事前に通知した上で事業者又は請負人に対してその説明を求めることができるものとし、また工事現場において作業状況を自ら立会いの上確認することができるものとする。本項は、区と事業者が、本項の運用について別途細則を定めることを妨げない。

- 2 事業者は、前項に規定する建設状況その他についての説明及び区による確認の実施につき区に対して最大限の協力を行うものとし、また請負人をして、区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 前2項に規定する説明又は確認の結果、建設状況が本契約、入札説明書等又は設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、区は、事業者に対してその是正を求めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。なお、事業者は、建設状況が本契約、入札説明書等又は設計図書の内容を逸脱しているという区の判断に対して意見を述べることができる。
- 4 事業者は、工期中に事業者が行う本件施設の検査又は試験について、事前に区に対して通知するものとする。なお、区は、当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
- 5 区は、本条に規定する説明又は確認の実施を理由として、本件施設の建設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。

### 第四 完了等

( 完了検査 )

第24条 事業者は、その責任及び費用において、本件施設の完了検査(本件施設の完了検査及び備品の検査をいう。以下同じ。)を行うものとする。なお、事業者は、本件施設の完了検査の日程を事前に区に対して通知するものとする。

- 2 備品の検査は、別紙4記載のリストと設置された備品を照合して行う。
- 3 区は、事業者が第1項の規定に基づいて行う完了検査への立会いを求めることができる。ただし、区は、完了検査への立会いの実施を理由として、何らの責任を負担するものではない。
- 4 事業者は、完了検査に対する区の立会いの有無を問わず、区に対して完了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しなければならない。



5 事業者は、完了検査の終了後、検査を受けた備品について備品台帳に記入する。

(区による本件施設の完了確認)

第25条 区は、事業者から、本件施設の整備が完了した旨の通知を受けた場合、本件施設について、設計図書に従った建設工事が行われていること及び事業者が整備すべき備品が整備されていることを確認するため、当該通知を受領した日から第15開庁日以内に完了確認を実施するものとする。

2 区は、完了確認の検査事項及び方法について、事業者と事前に協議を行い、完了確認に先立って、これらの事項を、事業者に対して通知しなければならない。

3 事業者は、区が行う完了確認の実施に協力するものとする。

4 完了確認の結果、本件施設の状況が、本契約、入札説明書等又は設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、区は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。なお、事業者は、本件施設の状況が、本契約、入札説明書等又は設計図書の内容を逸脱しているという区の判断に対して意見を述べることができる。

(区による本件施設の維持管理・運営体制確認等)

第26条 事業者は、運営開始日に先立ち、本件施設の運営に必要な人材を確保し、かつ、本件施設の維持管理及び運営に必要な研修等を行わなければならない。

2 事業者は、前項に定める研修等を完了し、かつ、維持管理・運営業務仕様書に従って本件施設を維持管理及び運営することが可能となった時点において区に対してその旨を通知するものとする。

3 区は、事業者に対して、区が事業者から前項に定める通知を受けた場合、本件施設の維持管理体制、運営体制及び本件施設の備品の状況を確認するため、本件施設の設備等の試稼動等を求めることができる。本項に基づく確認の結果、本件施設の維持管理又は運営の体制が、維持管理・運営業務仕様書に定められた条件をみたしていない、又は本契約、入札説明書等、維持管理・運営業務仕様書の条件をみたしていないと区が判断した場合、区は、事業者に対してその是正を求めることができる。なお、事業者は、本件施設の維持管理又は運営の体制が、本契約、入札説明書等、維持管理・運営業務仕様書の条件をみたしていないという区の判断に対して意見を述べることができる。

4 前項に定める本件施設の設備等の試稼動等は、事業者の責任及び費用により行うものとする。

(区による利用受付体制等の確認)

第27条 事業者は、本件施設の開業に先立ち、本件施設の予約受付及び利用者からの問合せ等への対応等の業務を所定の利用受付期間を考慮した時期から実施するものとする。

2 事業者は、本件施設の運営開始前の所定の利用受付期間開始時まで、前項に定める業務

を実施する体制が取られているか否かを確認するために、区に対して報告を行い、区が要求する資料を提出し、及びその他必要な協力をしなければならない。本項に基づく確認の結果、前項の受付対応及び問い合わせ対応等の業務を実施するための体制が本契約、入札説明書等又は事業者提案の条件を満たしていないと区が判断した場合、区は事業者に対してその是正を求めることができる。なお、事業者は、本件施設の維持管理又は運営の体制が、本契約、入札説明書等又は事業者提案の条件を満たしていないという区の判断に対して意見を述べるることができる。

- 3 事業者は、前項の区による確認を受けた後、1月に1回以上、本件施設の運営準備状況等、予約確認状況を別途区が定める方式にて、区に対して報告しなければならない。

(区による完了確認通知)

第28条 区が本件施設の完了確認を実施し、本件施設が、設計図書に従い建設されていること及び維持管理・運營業務仕様書に従った本件施設の維持管理及び運営が可能であることを確認し、かつ、事業者が別紙5に記載す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を別紙6に記載する完成図書とともに区に対して提出した場合、区は事業者に対して速やかに完了確認通知を行うものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する区の完了確認通知を受領後も、運営開始予定日までは、本件施設を利用しての営業を開始することはできないものとする。
- 3 区は、第1項に規定する完了確認通知を行ったことを理由として、本件施設の建設並びに本件施設の維持管理及び運営体制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。

## 第五 工期の変更等

(工期の変更)

第29条 事業者は、やむを得ない事由があるときに限り、区に対して工期の変更を請求することができる。この場合、事業者と区は、協議により当該変更の当否を定めるものとする。

- 2 区は、やむを得ない事由があるときに限り、事業者に対して工期の変更を請求することができる。この場合、区と事業者は、合意により工期を変更することができる。

(工期の変更による費用負担)

第30条 区の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、かつ、本件施設の運営開始が運営開始予定日より遅延したときは、区は、本件施設の建設費の8.25パーセントの割合による違約金(かかる違約金は年率とし、違約金の価額は日割計算により算出される。)を事業者に対して支払うものとする。

- 2 事業者の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、かつ、本件施設の運営開始が

運営開始予定日より遅延したときは、事業者は、前項に定める金額と同額の違約金を区に対して支払うものとする。

- 3 相手方の責めに帰すべき事由により、区又は事業者は、前2項に規定される違約金額を超過する損害が生じた場合には、区又は事業者は、かかる違約金額を超過する部分の損害の賠償を相手方に請求することができる。

(工事の中止)

第31条 区は、必要があると認める場合、その理由を事業者に通知した上で、本件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 区は、前項に従い本件施設の建設工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは、事業者と協議の上、工期を変更することができる。費用の負担については前条に従う。

## 第六 損害の発生等

(建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)

第32条 事業者が、本件施設の建設工事の施工により第三者に損害(本件施設の建設工事の施工に伴い通常避けることができない騒音その他の事由により第三者に生じた損害を含む。)を及ぼした場合、事業者は、当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、本件施設の建設工事の施工に伴い通常避けることができない地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼしたときはこの限りではない。

(土壌汚染等)

第33条 事業者が行った土質調査及びその他の調査によって、区が提示した条件と著しく異なる土壌汚染や埋蔵文化物等が発見された場合、区の費用負担において事業者がこれを着工できる状態とするものとする。この場合において、区及び事業者は、協議により区が負担すべき費用の額を定めるものとし、また本件施設の完成予定日及び所有権移転時期を見直すことができるものとする。

(工事費等の変更による損害)

第34条 建設期間中の物価の変動、資材調達の価格の変更等により、当初予定していた工事費を超過することにより事業者に損害が生じた場合でも、サービス購入料の金額を変更しないものとする。

(不可抗力による損害)

第35条 区が本件施設の完了確認通知を受領する前に、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その他建設機械器具等に損害が生じた場合、事業者は、当該事実が発生した後直ちに当該損害の状況を区に通知しなければならない。

- 2 区が前項に従い事業者から通知を受けた場合、区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対して通知するものとする。
- 3 第1項に規定する損害（追加工事に要する費用を含む。）に係る追加費用は別紙7に規定する負担割合に従い、区及び事業者が負担するものとする。区が費用を負担する場合にはかかる費用は建設費に組み入れられるものとし、区及び事業者はサービス購入料の改定を行うものとする。

## 第4章 本件施設の維持管理及び運営

### 第一 総則

（許認可及び届出等）

- 第36条 事業者は、本件施設の維持管理及び運営に関する本契約上の義務を履行するために必要な許認可を、自己の責任及び費用において取得する。ただし、区が申請する必要が生じた場合は、区が必要な措置を講ずるものとする。
- 2 事業者が区に対して協力を求めた場合、区は事業者による前項に定める許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力する。
  - 3 区が事業者に対して協力を求めた場合、事業者は区による許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力する。

（近隣対策）

- 第37条 事業者は、自己の責任及び費用において、本件事業を運営するに於い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、事業者は区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、区は事業者に対して合理的な範囲内で必要な協力を行う。

（維持管理・運營業務仕様書）

- 第38条 事業者は、第24条に定める完了検査の実施までに要求水準書及び事業者提案に基づき、かつ区との協議を十分に行ったうえで維持管理・運營業務仕様書を作成し、区の確認を受けるものとする。

### 第二 本件施設の維持管理

## 1 総則

( 本件施設の維持管理 )

第39条 事業者は、自己の責任及び費用において、本件施設の供用開始時から事業期間終了時までの間、維持管理仕様に従って、次項に掲げる本件施設の各維持管理業務を行うものとする。

2 本件施設の維持管理業務は以下のとおりとする。

- ( 1 ) 建築物保守管理業務
- ( 2 ) 建築設備保守管理業務
- ( 3 ) 舞台機構、舞台設備保守管理業務
- ( 4 ) 備品等保守管理業務
- ( 5 ) 外構施設保守管理業務
- ( 6 ) 清掃業務
- ( 7 ) 植栽維持管理業務
- ( 8 ) 警備業務
- ( 9 ) 環境衛生管理業務
- ( 10 ) 修繕・リニューアル業務

3 事業者は、要求水準書又は維持管理・運営業務仕様書に記載のない事項については、建築保全業務共通仕様書（現国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版）を参考とし、業務を履行するものとする。

( 維持管理業務に係る総括責任者及び業務責任者 )

第40条 事業者は、維持管理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、維持管理業務の区分ごとに総合的に把握し調整を行う業務責任者を定め、業務の開始前に区に届け出るものとする。総括責任者又は業務責任者を変更した場合も同様とする。

( 年間維持管理業務計画書の提出 )

第41条 事業者は、要求水準書及び維持管理業務仕様書に基づき各事業年度の年間維持管理業務計画書を当該事業年度が開始する 30 日前までに区に提出し、当該事業年度が開始する前に区の確認を受けるものとする。

2 区は、前項の確認を行ったことを理由として、本件施設の維持管理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 事業者は、区の事前の承認を得た場合を除き、区が既に確認した年間維持管理業務計画書を変更することはできないものとする。

(業務報告)

第42条 事業者は、維持管理業務に関する日報、月報及び四半期総括書を業務報告のために作成し、月報及び四半期総括書を区に提出するものとする。また、事業者は、区の要求に応じて日報を区の閲覧に供するものとする。

2 事業者は、事業期間の終了時まで前項に定める業務報告書を保管するものとする。

(本件施設の維持管理に関する内容の変更)

第43条 区及び事業者は、双方が合意することにより、本件施設の維持管理に関する内容を変更することができる。この場合、区及び事業者は、変更内容に応じて要求水準書、維持管理・運営業務仕様書及び年間維持管理業務計画書を改訂するものとし、また、必要に応じサービス購入料の変更について協議を行うものとする。

(本件施設の維持管理にかかる第三者の使用)

第44条 事業者は、第三者に対して、本件施設の維持管理業務を委託することができる。

2 事業者が本件施設の維持管理業務の全部又は一部を、事業者提案に従い落札者の構成企業である維持管理企業に委託する場合は、事前に区に通知することを要しない。落札者の構成企業がかかる業務の一部を他の構成企業に委託する場合も同様とする。

3 事業者が本件施設の維持管理業務の一部を協力企業に委託する場合は、事前に区の承諾を得るものとする。

4 落札者の構成企業が、事業者又は他の構成企業から委託された本件施設の維持管理業務の一部を協力企業に委託する場合、事業者は事前に区に通知するものとする。事業者から本件施設の維持管理業務を委託された協力企業が、かかる業務の一部をさらに別の協力企業に委託する場合も同様とする。

5 事業者は、原則として、協力企業に委託する業務の開始日の1ヶ月前までに協力企業を決定し、区に対して承諾の申請又は通知を行うものとする。

6 事業者が、本条の規定に従い本件施設の維持管理業務を構成企業又は協力企業に対して委託する場合、かかる構成企業又は協力企業の使用はすべて事業者の責任において行うものとし、当該構成企業又は協力企業の責めに帰すべき事由はすべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

## 2 建築物保守管理業務

(建築物保守管理業務の実施)

第45条 事業者は、本件施設につき本件施設の機能及び性能を維持し、本件施設におけるサービスが円滑に提供され、本件施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、維持管理仕様に従って、建築物各部の点検、保守、補修、更新、修繕等を実施するものとする。

### 3 建築設備保守管理業務

(建築設備保守管理業務の実施)

第46条 事業者は、本件施設につき本件施設の機能及び性能を維持し、本件施設におけるサービスが円滑に提供され、本件施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、維持管理仕様に従って、本件施設に設置される電気設備、機械設備、監視制御設備及び防災設備等について、適切な設備維持管理計画のもとに運転・監視、点検、対応（保守、補修・修繕、交換、分解整備、調整等）を実施するものとする。

### 4 舞台機構、舞台設備保守管理業務

(舞台機構、舞台設備保守管理業務の実施)

第47条 事業者は、本件施設につき本件施設の機能及び性能を維持し、本件施設におけるサービスが円滑に提供され、本件施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、維持管理仕様に従って、本件施設の舞台機構及び舞台設備等の保守管理及び運用等を実施するものとする。

(舞台機構、舞台設備保守管理業務に従事する者の資格)

第48条 事業者は、舞台機構、舞台設備保守管理業務を実施するにあたり、舞台機構調整技能士の資格を有する者又はホール音響技能管理業務、舞台設備、照明装置について5年以上の経験を有する者を従事させるものとする。

2 事業者は、舞台機構、舞台設備保守管理業務に従事する者について、その資格を記載した書面を作成のうえ区に提出し、区の確認を受けるものとする。

### 5 備品等保守管理業務

(備品等保守管理業務の実施)

第49条 事業者は、維持管理仕様に従って、本件施設の運営に支障をきたさないよう施設運営上必要な備品を適宜整備し、管理を行うとともに、不具合の生じた備品については随時更新を行うものとする。

2 事業者は、本件施設の備品については、備品台帳を作成し、備品の管理を確実に行うものとする。

### 6 外構施設保守管理業務

(外構施設保守管理業務の実施)

第50条 事業者は、本件施設につき本件施設の機能及び性能を維持し、本件施設におけるサービスが円滑に提供され、本件施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、維持管理仕様に従って、本件施設の敷地内の外構施設(工作物を含む)の各部の点検、保守、補修、更新、修繕等を実施するものとする。

## 7 清掃業務

(清掃業務の実施)

第51条 事業者は、本件施設及び敷地を美しく衛生的に保ち、本件施設におけるサービスが円滑に提供され、本件施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、維持管理仕様に従って、本件施設の清掃業務を実施するものとする。

2 本件施設の清掃業務は以下のとおりとする。

- (1) 施設清掃
- (2) 貯水槽清掃
- (3) 害虫駆除
- (4) 植栽の清掃

## 8 植栽維持管理業務

(植栽維持管理業務の実施)

第52条 事業者は、本件施設の敷地内の植栽を適切に保護・育成・処理することにより、豊かで美しい都市内の自然環境を維持することを目的として、維持管理仕様に従って、本件施設の敷地内の植栽維持管理業務を実施するものとする。

## 9 警備業務

(警備業務の実施)

第53条 事業者は、本件施設の秩序及び規律を維持し、盗難、破壊等の犯罪及び火災等の災害の発生を警戒・防止することにより、財産の保全を図るとともに利用者の安全を守ることを目的として、維持管理仕様に従って、本件施設の警備業務を実施するものとする。

## 10 環境衛生管理業務

(環境衛生管理業務の実施)

第54条 事業者は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」、維持管理仕様に従っ



て、環境衛生管理業務を実施するものとする。

## 11 修繕・リニューアル業務

(修繕・リニューアル業務の実施)

第55条 事業者は、本件施設につき本件施設の機能及び性能を維持し、本件施設におけるサービスが円滑に提供され、本件施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、要求水準書及び次条の修繕・リニューアル業務計画書に従って、本件施設の修繕・リニューアル業務を実施するものとする。

(修繕・リニューアル業務計画書)

第56条 事業者は、本件施設の運営開始に先立ち、事業者提案に基づいて、施設の運営開始から事業期間終了までの修繕・リニューアル業務計画書を作成のうえ区に提出し、区の確認を受けるものとする。

(修繕・リニューアルに係る確認)

第57条 事業者は、本件施設の修繕・リニューアルを行った場合、修繕・リニューアル箇所について、区の立会いによる確認を受けるものとする。

(修繕・リニューアルに係る書面提出)

第58条 事業者は、本件施設の修繕・リニューアルを行い区の確認を受けた場合、必要に応じて当該修繕・リニューアルを完成図書に反映するとともに、使用した設計図、完成図等の書面を速やかに、区に対して提出しなければならない。

(譲渡前検査等)

第59条 事業者は、事業期間終了前に本件施設について大規模修繕を実施し、事業期間終了後、区において直ちに大規模修繕を行う必要がないような状態で本件施設を区に引き渡すものとする。

2 区は、事業者から本件施設を譲り受けるにあたり、本件施設が前項に定める条件をみたし、本件施設を区民のための公会堂として継続して使用するに支障のない状態で、かつ要求水準書及び維持管理・運営業務仕様書に従って適正に維持管理された状態にあることを確認すること、及び適用法令に基づく管理報告を確認することを目的として、譲渡に先立ち別紙8に記載される内容の検査(以下「譲渡前検査」という。)を実施するものとする。譲渡前検査の実施スケジュールは、区と事業者が協議して定めるものとし、遅くとも平成47年3月末日までに完了するものとする。

3 区が、前項に従い譲渡前検査を行う場合、区は本件施設に立ち入ることができるものとし、

また事業者は区が行う譲渡前検査に協力しなければならない。

- 4 譲渡前検査において疑義が生じた場合には、区及び事業者は、その内容について協議を行うものとし、必要な場合には、これに関する決定を行うものとする。
- 5 譲渡前検査において、本件施設の状態が別紙 8 の水準を満たしていない場合には、区は事業者に対してこれを通知するものとし、事業者は当該通知に従い速やかにこれを修繕するものとする。

### 第三 本件施設の運営

#### 1 総則

( 本件施設の運営 )

第60条 本件施設の完了確認通知の受領後、本件施設の供用開始時から事業期間終了時までの間、自己の責任及び費用において、運営仕様に従って次項に掲げる本件施設の各運営業務を行うものとする。

2 本件施設の運営業務は以下のとおりとする。

- ( 1 ) ホール、練習室貸出業務
- ( 2 ) ホール、練習室及びロビー等活用業務
- ( 3 ) 情報提供業務
- ( 4 ) 付帯業務
- ( 5 ) その他の業務

( 運営業務に係る総括責任者及び業務責任者 )

第61条 事業者は、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、運営業務の区分ごとに総合的に把握し調整を行う業務責任者を定め、業務の開始前に区に届け出るものとする。総括責任者又は業務責任者を変更した場合も同様とする。

( 施設使用規則 )

第62条 事業者は、本契約、入札説明書等及び事業者提案に基づき、本件施設の貸出及び利用に関する使用規則(以下「施設使用規則」という。)において本件施設の使用申込手続、使用料、使用時間帯、使用不許可事由等を定め、本件施設の運営開始に先立ち、区の確認を受けるものとする。施設使用規則を変更した場合も同様とする。

- 2 施設使用規則には、災害時には、本件施設利用者の予約が取り消される可能性があること等を明記しなければならない。
- 3 事業者は、本件施設において施設使用規則を常時配布・閲覧できるようにしておくものとする。

(年間運営業務計画書の提出)

第63条 事業者は、要求水準書及び維持管理・運営業務仕様書に基づき、各事業年度の年間運営業務計画書を当該事業年度が開始する30日前までに区に提出し、当該事業年度が開始する前に区の確認を受けるものとする。

- 2 区は、前項の確認を行ったことを理由として、本件施設の運営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 事業者は、区の事前の承認を得た場合を除き、区の確認済みの年間運営業務計画書を変更することはできないものとする。

(業務報告書)

第64条 事業者は、運営業務に関する日報、月報及び四半期総括書を業務報告のために作成し、月報及び半期報告書を区に提出するものとする。また、事業者は、区の要求に応じて日報を区の閲覧に供するものとする。

- 2 事業者は、事業期間の終了時まで前項に定める業務報告書を保管するものとする。

(本件施設の運営に関する内容の変更)

第65条 前条のほか、区及び事業者は、双方が合意することにより、本件施設の運営に関する内容を変更することができる。この場合、区及び事業者は、変更内容に応じて要求水準書、維持管理・運営業務仕様書及び年間運営業務計画書を改訂するものとし、また、必要に応じサービス購入料の変更について協議を行うものとする。

(本件施設の運営にかかる第三者の使用)

第66条 事業者は、第三者に対して本件施設の運営業務を委託することができる。

- 2 事業者が本件施設の運営業務の全部又は一部を、事業者提案に従い落札者の構成企業である運営企業に委託する場合は、事前に区に通知することを要しない。落札者の構成企業がかかる業務の一部を他の構成企業に委託する場合も同様とする。
- 3 事業者が本件施設の運営業務の一部を協力企業に委託する場合は、事前に区の承諾を得るものとする。
- 4 構成企業が、事業者又は落札者の他の構成企業から委託された本件施設の運営業務の一部を協力企業に委託する場合は、事業者は事前に区に通知するものとする。事業者から本件施設の運営業務を委託された協力企業が、かかる業務の一部をさらに別の協力企業に委託する場合も同様とする。
- 5 事業者は、原則として、協力企業に委託する業務の開始日の1ヶ月前までに協力企業を決定し、区に対して承諾の申請又は通知を行うものとする。
- 6 事業者が、前項の規定に従い本件施設の運営を構成企業又は協力企業に対して委託する場

合、構成企業又は協力企業の使用はすべて事業者の責任において行うものとし、当該構成企業又は協力企業の責めに帰すべき事由はすべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

## 2 ホール、練習室貸出業務

(ホール、練習室貸出業務の実施)

第67条 事業者は、運営仕様に従ってホール、練習室貸出業務を実施するものとする。

(施設使用料の設定)

第68条 事業者は、別紙9に示されている施設の参考使用料金を参考に、同別紙記載の施設・設備の利用に関する使用料(以下「施設使用料」という。)を設定し、施設使用規則に規定する。

- 2 事業者は、本件施設の整備水準、近隣の公共ホール等の使用状況等を勘案し、事業者提案に基づいて施設使用料を設定するものとし、区はかかる施設使用料の設定が不合理でない限りこれを承認するものとする。事業者は、承認を受けた施設使用料について、施設使用規則において規定するものとする。
- 3 区(教育委員会等の行政委員会を含む。以下本項及び次項において同じ。)、杉並区文化・交流協会、または区が共催・後援する団体が本件施設を使用する場合、かかる区及び団体等は施設使用料の全額を支払うものとする。なお、その支払時期、支払方法等については別途事業者と協議の上定める。
- 4 事業者は、本件施設の有効利用、利用の促進、利用者の利便性の向上、公共性等を考慮し、各種の割引料金を設定することができる。また、事業者は、前項により区、杉並区文化・交流協会又は区が共催・後援する団体が本件施設を利用する場合を除き、施設使用者が入場者から料金を徴収する場合、通常の施設使用料に割増した料金設定をすることができる。
- 5 施設使用料が変更された場合においても、区及び事業者は、サービス購入料を変更しないものとする。

(施設使用料の変更)

第69条 事業者は、本件施設の整備水準、近隣の公共ホール等の使用状況等を勘案し、施設使用料を変更できるものとする。事業者は、施設使用料を変更しようとする場合にはあらかじめ区と協議して区の承認を得るものとし、区はかかる施設使用料の変更が不合理でない限りこれを承認するものとする。事業者は、区の承認を受けたときは、速やかに施設使用規則を改定するものとする。

### 3 ホール、練習室及びロビー等活用業務

(営業活動)

第70条 事業者は、公会堂の利用が見込まれる団体等への営業活動を積極的に行い、本件施設の宣伝及び利用促進に努めるものとする。

(事業者による使用)

第71条 事業者は、第73条の行政使用及び区民利用の優先申込期間経過後、自らホール、練習室等の施設を使用して、公演等の事業を行うことができるものとする。なお、事業者は、本件施設の設置目的を逸脱するような事業を行うことはできない。

(ロビー等の活用業務)

第72条 事業者は、文化施設としてのにぎわいを創出するため、開かれたロビースペースに設置されたイベントスペースの活用を図るものとする。かかる業務は、ホール、練習室等他の施設の管理・運営に支障のない範囲で実施するものとする。

2 前項に定めるスペースの使用については原則として無料とするが、必要経費等の徴収については、事業者は区と協議の上定めるものとする。

(行政使用等の特例)

第73条 事業者は、以下の事業について大ホール、小ホール、練習室( ないし )が利用される場合、他の利用よりも一定期間優先して受け付けるものとする。

- ( 1 ) 区(教育委員会等の行政委員会を含む。)が主催する式典、集会、演奏会等
- ( 2 ) 区(教育委員会等の行政委員会を含む。)の共催、後援により関係団体が開催する式典、集会、演奏会等
- ( 3 ) 杉並区文化・交流協会が行う鑑賞事業等
- ( 4 ) 区との友好提携事業として行う財団法人日本フィルハーモニー交響楽団のオーケストラ練習

2 事業者は、大ホール、小ホール、練習室( ないし )について、行政使用を除く一般の利用において、区民利用と区民以外利用について受付期間の優劣を設定し、区民利用は区民以外利用よりも一定期間優先して受け付けるものとする。

3 事業者は、別紙10に示された「ホール等利用申込期間(参考)」を参考にして、前2項の要件を満たすよう本件施設のホール、練習室等の利用受付期間を設定するものとし、これを施設使用規則に規定しなければならない。

### 4 情報提供業務

(情報提供業務の実施)

第74条 事業者は、運営仕様に従って情報提供業務を実施するものとする。

2 情報提供業務とは以下のとおりとする。

- (1) 広報活動
- (2) 区(教育委員会等の行政委員会を含む。以下本条において同じ。)主催事業等のチケット販売
- (3) 区主催事業等のポスター等の掲示
- (4) 館内情報等の提供

## 5 付帯業務

(付帯業務の実施)

第75条 事業者は、運営仕様に従って付帯業務を実施するものとする。

2 付帯業務とは以下のとおりとする。

- (1) カフェ運営
- (2) 駐車場の管理運営
- (3) 自転車駐車場等の提供

(駐車場料金)

第76条 事業者は、以下に定める場合(かかる場合は使用料は無料とする。)を除き、本件施設の駐車場を利用する施設利用者から事業者が定めた使用料を徴収するものとする。

- (1) 身体障害者が使用する場合
- (2) 区(教育委員会等の行政委員会を含む。)及び杉並区文化・交流協会が使用する場合
- (3) 搬出・入用車両が搬出・入スペースを使用する場合

## 6 その他の業務

(企業協賛金の獲得)

第77条 事業者は、本件施設の運営、事業の実施にあたり、運営仕様に従って、趣旨に賛同する企業等からの協賛金等を活用することができる。

(急病等への対応)

第78条 事業者は、本件施設の利用者、来館者等の急な病気、けが等に対応できるよう、事務室等に簡易な薬品等の用意をするとともに、緊急時には的確な対応を行うものとする。

(災害時の対応)

第79条 事業者は、災害時等に、区が緊急に避難場所として本件施設を使用する必要があるときは、区の指示により、優先して避難者等を受入れるものとする。なお、これに要した費用は区が負担するものとする。

(使用者ニーズの反映)

第80条 事業者は、運営仕様に従って、常に施設使用者の意見・要望等の聴取を行い、モニタリングとして区から資料を求められた場合は、これに応じるものとする。

#### 第四 区による業務の確認等

(区による業務の確認)

第81条 区は、本件施設の運営期間中、本件施設の維持管理及び運営状況を確認するために、本件施設の維持管理及び運営その他について、事業者に事前に通知した上で、その説明を求めることができ、事業者に対し、事前に説明した上で、又は抜き打ちで、区の費用において、本件施設の維持管理状況及び運営状況を検査することができる。

2 区は、本件施設の運営期間中、自己の責任及び費用によって、本件施設の状態を検査することができる。区は、本件施設が本件事業の運営に支障をきたす程度に毀損していると判断した場合には、事業者と協議の上、事業者に対し本件施設の修繕を行うよう請求することができる。

3 事業者は、本施設の運営期間中、維持管理業務及び運営業務に関する日報、月報及び四半期総括書を業務報告のために作成し、月報及び四半期総括書を業務報告の対象期間終了後第10開庁日までに区に提出するものとする。

4 事業者は、第1項及び第2項に規定する維持管理及び運営状況その他についての説明、検査の実施につき区に対して最大限の協力を行わなければならない。

5 第1項に規定する説明又は検査の結果、本件施設の維持管理及び運営状況が、維持管理仕様又は運営仕様に従っていないことが判明した場合、区は別紙13に定められた手順に従って事業者に対してその是正を勧告するものとする。この場合、事業者は、区に対して第3項に規定する業務報告書において、かかる指導に対する対応状況を報告しなければならない。

6 区は、本条に規定する説明、確認及び検査の実施を理由として、本件施設の維持管理及び運営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。

(使用者モニタリングの実施)

第82条 事業者は、維持管理・仕様及び運営仕様に従い、使用者モニタリングを実施するものとする。

- 2 事業者は、前項の使用ユーザーモニタリングを実施しようとする場合には、事前に区にその旨を通知する。区は、事業者が行うユーザーモニタリングに立ち会うことができるとし、事業者は、ユーザーモニタリングの結果を区に対して報告しなければならない。

## 第五 サービス購入料の支払

(サービス購入料の支払)

第83条 区は、事業者が本契約、維持管理・運営仕様書並びに事業者提案に従い本件施設を適切に維持管理及び運営していることを確認することを条件として、事業者が実施する本施設の整備及び維持管理・運営に係る費用の総額から、施設簿価購入費及び本施設の運営収入を差し引いた額をサービス購入料としてあらかじめ定め、事業期間にわたって平準化して支払う。かかるサービス購入料は、各支払額の消費税相当額を含むものとし、詳細は別紙12に規定する。

- 2 区は、事業者に対し、施設整備に係る費用(金利等を含む)から施設簿価購入費を差し引いた額(以下「施設サービス購入料」という。)を60回に分けて事業者を支払う。施設サービス購入料の支払いは、平成18年10月を初回として、以後4月及び10月の年2回、平成48年4月まで行う。施設サービス購入料の支払方法は、10年ごとの元利均等払とし、各10年の支払元金は施設サービス購入料総額の3分の1ずつとする。また、各回の支払額は、当該年度の確定支払額の2分の1(金利計算は1年単利)とする。

- 3 区は、維持管理・運営業務の対価として、事業期間中の維持管理・運営に係る費用の総額から本施設の運営収入を差し引いた額(以下「維持管理・運営サービス購入料」という。)を事業者を支払う。維持管理・運営サービス購入料は、各年度の4～6月(第一期)、7月～9月(第二期)、10月～12月(第三期)、1月～3月(第四期)に分けて、各四半期終了後に支払う。

- 4 前2項により区が事業者に対して支払う金額はサービス購入料として一体のものであり、事業者は、区に対するサービス購入料支払債権の一部のみを譲渡し、担保を設定し又はその他の処分をすることはできないものとする。

(サービス購入料の変更)

第84条 運営期間中物価水準等が変動した場合には、別紙12に基づき、サービス購入料を変更する。

- 2 前項の場合、事業者は、サービス購入料の変更に関する計算等を示す書面を作成し、関連する資料を添えて区に提出するものとする。

(区による業務確認手続)

第85条 第81条に規定する区による業務の確認(以下「業務確認」という。)は、原則とし



て、事業者が、区に対して提出する業務報告書を通じて行われるものとする。

- 2 区が事業者から第 81 条第 3 項の規定に従い四半期総括書を受領した場合、区は受領した日から第 10 開庁日以内に事業者に対して業務確認の結果を通知するものとする。区が第 10 開庁日以内に事業者に通知を行わなかった場合には、区は事業者の業務の履行を確認したものとみなす。
- 3 各四半期の業務確認の結果について、前項に従い区が確認を行った場合（確認があったものとみなされる場合を含む。）、事業者は速やかにサービス購入料支払に係る請求書を区に対して提出するものとし、区は当該請求書に従って請求書の受領日より 30 日以内に事業者に対してサービス購入料を支払うものとする。
- 4 区が本契約に基づき本件施設の所有権を譲り受ける場合には、前項の規定にかかわらず、最終のサービス購入料の支払は、かかる譲渡の手続がすべて完了し、区が事業者にその旨を通知した後に事業者が提出する請求書に基づいて行われるものとする。

（サービス購入料の減額）

第86条 区は、事業者が維持管理仕様又は運営仕様をみたま内容のサービスを提供していないと判断した場合その他事業者が本契約に違反したと認める場合、別紙 13 の手続に従い事業者に対して是正勧告を行うことにより、別紙 13 に定めるところに従ってサービス購入料を減額し、支払を停止し、又は本契約を解除することができる。

- 2 やむを得ない事由により、維持管理仕様又は運営仕様をみたますることができない場合、又は継続して維持管理仕様又は運営仕様に従った維持管理業務若しくは運営業務を提供することが困難であると予見される場合、事業者は、区に対して、速やかに、かつ、詳細にこれを報告するものとし、その改善策に関して区と協議する。事業者の通知した事由に合理性があると区が判断した場合、区は、対象となる維持管理業務又は運営業務の中止若しくは維持管理仕様又は運営仕様の変更を認め、当該期間中は、再度の勧告の対象としないものとする。
- 3 事業者が、年間運営業務計画書記載の営業日に本件施設を営業しない場合、区はサービス購入料を日割計算し、当該非営業日に相当する額のサービス購入料を減額する。ただし、合理的な理由がある場合、区は、サービス購入料の減額を行わないことができる。

（サービス購入料の返還）

第87条 業務報告書に虚偽の記載があることが区に判明し、これを事業者に対して通知した場合、事業者は区に対して、当該虚偽記載が無ければ区は前条の規定に従い減額し得たサービス購入料の金額を年率 8.25 パーセントの利率による損害金を付して、速やかに返還しなければならない。

## 第六 第三者に及ぼした損害等

(第三者に及ぼした損害等)

第88条 事業者が本件施設の維持管理又は運営により第三者に損害(本件施設の維持管理及び運営業務に伴い通常避けることができない騒音その他の事由により事業者が第三者に生じた損害を含む。)を及ぼした場合、事業者は当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、区の責めに帰すべき事由により生じた損害については、区が損害を賠償するものとする。

2 前項に定める損害賠償に係る事業者の負担に備えるために、本件施設を区に譲渡し、又は事業場所を区に返還するまでの間、事業者は別紙5に記載する保険への加入を継続しなければならない。

## 第5章 本件施設の譲渡

(譲渡の実行)

第89条 運営期間の満了後60日以内に、事業者は、区に対して、本件施設の所有権を譲渡する。

2 前項に規定する譲渡において、事業者は自己の責任及び費用(登記の移転に要する費用を含む。)において、本件施設を区民のための公会堂として継続して使用するに支障がなく、要求水準書及び維持管理業務仕様書に従って適正に保守管理された状態でかつ事業期間終了後区において直ちに大規模修繕を行う必要がないような状態にて、区に対して本件施設を譲渡する。事業者は、本件施設等(別紙6に記載された図書及びその他必要な資料を含む。)の譲渡に先立ち第59条に規定される譲渡前検査を経なければならない。なお、本項の規定は、本契約が、期間満了前に終了し、区が本件施設を買い受ける場合に準用される。

3 事業者は、本件施設の譲渡と同時に、備品台帳に記載された本件施設の備品を区に対して無償で譲渡するものとし、備品台帳に記載されていない備品を撤去しなければならない。ただし、区は、備品台帳に記載されていない本件施設の備品を事業者から区と事業者との間で別途合意した価格で買い取ることができる。

(仮登記)

第90条 区は、本契約に基づく本件施設の所有権の譲渡の実行を確保するために、本件施設に事業者の費用をもって仮登記手続を行うことができ、事業者は区の請求がある場合これに協力しなければならない。

( 瑕疵担保責任 )

第91条 区が、事業者から本件施設を譲り受けた後に、本件施設(ただし、区が事業者から備品を購入した場合には当該備品を含む。)に瑕疵があることが当該譲受日から1年以内に発覚した場合、区は事業者に対して、当該瑕疵に起因して発生する一切の損害の賠償(区が当該瑕疵を修補するために第三者を使用した場合、当該第三者に対する報酬及び費用の支払に要する金額を含む。)を請求することができる。なお、本契約において瑕疵とは、本件施設及び備品について、施工の不完全、維持管理の不徹底その他これに類似する理由により本来の性状に満たない状態で、かつ、本件施設の譲渡時に区に明らかでないものを意味する。

2 区は、前項に規定する損害賠償の請求を、当該瑕疵を知った時から180日以内に行わなければならない。

3 事業者は、出資者の中から適当な者をして、第1項に定める事業者の責任を担保するために、区との間で保証契約を締結させる。

( 事業者による協力 )

第92条 本件施設の譲渡時及び譲渡後において、事業者は、適宜、区が本件施設を区民のための公会堂として継続して使用できるよう、本件施設の維持管理及び運営に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた維持管理及び運営に関する操作要領、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。

## 第6章 契約期間及び契約の終了

( 契約期間 )

第93条 本契約は、杉並区議会の議決を得た日の翌日からその効力を生じるものとし、本契約の規定に基づき本契約が解除された場合、その他本契約に別段の規定がある場合を除き、事業者の区に対する本件施設の譲渡及び本件土地の明渡、返還に係る一切の手續が完了した時に終了する。

2 区が、前項に規定する議決を経た場合、区は、速やかに当該議決された旨の通知書を事業者に対して送付しなければならない。

( 事業者の債務不履行による契約の早期終了 )

第94条 次に掲げる場合、区は、事業者に対して書面により通知することにより、本契約の全部を終了させることができる。

(1) 事業者が、設計又は建設工事に着手すべき期日を過ぎても、設計又は建設工事に着手せず、相当の期間を定めて区が催告したにもかかわらず、当該遅延について、事業者から、区が満足すべき合理的な説明がないとき。

- (2) 事業者が、連続して 30 日以上又は年間 60 日以上の期間、本件施設の営業を行わず、区が、相当期間を定めて催告したにもかかわらず、かかる状態が是正されないとき。
  - (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者が、本契約、入札説明書等に従って債務を履行することが困難となり、区が、相当期間を定めて催告したにもかかわらず、かかる状態が是正されないとき。
  - (4) 前各号に掲げるもののほか、事業者が本契約又は入札説明書等に違反し、かつ、区が相当な期間を定めて催告しても当該違反の状態が解消されないとき。
- 2 前項の規定にかかわらず、次に掲げるときは、区は、事業者に対して何らの催告をすることなく、書面により通知することにより、本契約の全部を終了させることができる。
- (1) 事業者が、本件施設の建設工事を工期内に完成させず、かつ、工事終了予定日経過後、30 日以上経過しているにもかかわらず、かかる工事が完成する見込みがないことが明かなとき。
  - (2) 事業者が、事業を放棄し、30 日間以上に渡りその状態が継続したとき。
  - (3) 事業者が、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について事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者（事業者の取締役を含む。）によってその申立てがなされたとき。
  - (4) 事業者が、本契約に基づいて負担する債務を履行することが、事業者の責めに帰すべき事由により不可能となったとき。
- 3 上記各条項のほか、区は、第 86 条に従って、サービス購入料を減額し、又はサービス購入料の支払を停止し、又は本契約を解除することができる。

（契約解除のための手続）

第95条 前条第 1 項第（3）号の場合、前条に基づく解除については、区は、まず以下の手続に従い、本件事業を継続させるよう努めなければならない。

- (1) 区は、別紙 13 に従ったモニタリングを実施することにより、解除事由の発生の有無を確認する。
- (2) 前号のモニタリングにより別紙 13 に規定される事由の存在が確認された場合、区は事業者に対し、別紙 13 に従って、当該事由を是正するよう是正勧告を行い、本件事業の継続を図るものとする。

（本件施設の完了確認通知の受領前の解除の効果）

第96条 事業者の責めに帰すべき事由により、かつ、本件施設の完了確認通知の受領前に、本契約が解除された場合、事業者は、本条に定めるところに従い、区に対して、本件施設の建設費相当額の 100 分の 10 に相当する違約金を支払わなければならない。なお、本条に定める違約金の支払を担保するために、事業者は第 19 条第 1 項に従い事業者が付保する履行保証保険の保険金支払請求権に対して、事業者の費用をもって、区を質権者とする質権を設定する

ものとし、また、かかる質権設定に関して、第三者に対する対抗要件を具備するために必要な一切の手続について、区に協力しなければならない。

- 2 前項に規定される場合、区は、本件施設の出来形部分を確認の上、第3項に規定される価格で、運営開始予定日から30年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として、支払時点までの利息を付した一括払で、その所有権を譲り受けるものとする。この場合、区は、備品台帳に記載された備品のうち、簿価が計上される備品については残存簿価を支払うことにより買い取るものとし、事業者は、それ以外の備品を、区に対して無償で譲渡するものとし、備品台帳に記載されていない備品を撤去しなければならない。ただし、区は、備品台帳に記載されていない備品を、区と事業者との間で別途合意する金額で買い取ることができる。
- 3 前項で、区が出来形部分を譲り受ける場合の売買価格は、区が譲り受ける部分の本件施設の出来高に相当する金額から第1項に規定される違約金額を控除した金額とする。なお、本件施設の出来高に相当する金額が第1項に規定される違約金額に満たない場合は、事業者はその差額を直ちに区に支払うものとする。
- 4 本条の規定に従い、本契約が解除され、かつ、区が本件施設の出来形部分を買いうける場合、事業者は、区に対して作成済みの設計図書を交付しなければならない。この場合、区は、当該設計図書を本件施設の完成、完成後の維持管理及び運営のため無償で自由に使用(複製、頒布、改変、翻案を含む。)することができるものとする。
- 5 本条の規定に従い、区が、出来形部分の所有権を取得した場合、当該出来形部分について第91条の規定を準用する。
- 6 第2項の規定にかかわらず、本件施設の出来高部分の状態が、建設工事を続行し得ない状態である場合には、区は、事業者に対して、本件施設の出来高部分の撤去及び本件土地の原状回復を求めることができる。この場合、区は、事業者に対して、何らの補償も行わないものとし、事業者は、区に対して、第1項に規定される違約金を支払わなければならない。また、事業者は、出資者の中から適当な者をして、本項に定める事業者の責任及びかかる義務に違反したことにより事業者が負担する損害賠償義務を担保するために、区との間で保証契約を締結させる。なお、本項にいう原状の解釈については区及び事業者が協議により定めるものとする。
- 7 本条の規定にかかわらず、区は事業者に対して、第1項に規定される違約金を超える損害の賠償を請求することができる。

( 本件施設の完了確認通知の受領後の解除の効果 )

第97条 事業者の責めに帰すべき事由により、かつ、本件施設の完了確認通知の受領後に、本契約が解除された場合、事業者は、本条に定めるところに従い、区に対して、本件施設の残存簿価の100分の10に相当する違約金を、支払わなければならない。

- 2 前項に規定される場合、区は、本件施設を確認の上、第3項に規定される価格で、運営開

始予定日から 30 年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として、支払時点までの利息を付した一括払で、その所有権を譲り受けるものとする。この場合、区は、備品台帳に記載された備品のうち、簿価が計上される備品については残存簿価を支払うことにより買い取るものとし、事業者は、それ以外の備品を、区に対して無償で譲渡するものとし、備品台帳に記載されていない備品については撤去しなければならない。ただし、区は、備品台帳に記載されていない本件施設の備品を、区と事業者との間で別途合意する金額で買い取ることができる。

- 3 前項で区が本件施設を譲り受ける場合の売買価格は、区が譲り受ける部分の本件施設の残存簿価に相当する金額から、第 1 項に規定される違約金額を控除した金額とする。
- 4 区は、本条に基づき本件施設の所有権を譲り受けた場合、既に事業者から交付を受けている完成図書を、本件施設の維持管理・運営のため無償で自由に使用（複製、頒布、改変、翻案を含む。）することができるものとする。
- 5 本条の規定にかかわらず、区は、事業者に対して、第 1 項に規定される違約金を超える損害の賠償を請求することができる。
- 6 第 1 項の規定に従い本契約が終了する場合、区は、事業者に対して、当該終了日までの本件施設の運営にかかる未払いのサービス購入料を、第 86 条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者は、サービス購入料支払にかかる請求書を業務報告書に添えて区に対して提出するものとし、区は当該請求書に従って請求日より 60 日以内に事業者に対してサービス購入料を支払うものとする。

（区の債務不履行）

第98条 区が本契約に基づいて履行すべきサービス購入料その他の金銭の支払を遅延した場合、区は、事業者に対して、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遅延損害金として支払うものとする。

（区の債務不履行による解除等）

第99条 区が、本契約上の重要な義務に違反した場合、事業者は区に対して通知を行うことにより、かかる状態の是正を求めることができる。区が、かかる通知を受領した後 6 ヶ月以内に、本契約上の義務に違反した状態を是正しない場合、事業者は、本契約を、終了させることができる。

- 2 区がその責めに帰すべき事由により本契約の義務の履行を怠った場合、これにより事業者に生じた損害を賠償するものとする。

（本件施設の完了確認通知の受領前の区の債務不履行による解除の効果）

第100条 事業者による本件施設の完了確認通知の受領前に、区の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合、区は、本件施設の出来形部分を確認の上、原則として次項に規定さ

れる価額で、運営開始予定日から30年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として、支払時点までの利息を付した一括払で、これらを譲り受けるものとする。区は、備品台帳に記載された備品のうち、簿価が計上される備品については残存簿価を支払うことにより買い取るものとし、事業者は、それ以外の備品を、区に対して無償で譲渡するものとし、備品台帳に記載されていない備品を撤去しなければならない。

- 2 前項で、区が本件施設の出来形部分を譲り受ける場合の売買価格は、本件施設の出来高に相当する金額とする。
- 3 前2項の規定に従い、区が、本件施設の出来形部分の所有権を取得した場合、当該出来形部分について、第91条の規定を準用する。
- 4 本条の規定に従い、本契約が解除され、かつ、区が本件施設の出来形部分を買いうける場合、事業者は、区に対して作成済みの設計図書を交付しなければならない。この場合、区は、当該設計図書を本件施設の完成、完成後の維持管理及び運営のため無償で自由に使用(複製、頒布、改変、翻案を含む。)することができるものとする。
- 5 本条各項の規定にかかわらず、事業者は、区に対して別途損害の賠償を求めることができる。

(本件施設の完了確認通知の受領後の区の債務不履行による解除の効果)

第101条 事業者による本件施設の完了確認通知の受領後に、区の責めに帰すべき事由により、本契約が解除された場合、区は、本件施設を確認の上、本件施設の残存簿価相当額で、運営残存期間に相当する期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として、支払時点までの利息を付した一括払で、これを譲り受けるものとする。この場合、区は、備品台帳に記載された備品のうち、簿価が計上される備品については残存簿価を支払うことにより買い取るものとし、事業者は、それ以外の備品を、区に対して無償で譲渡するものとし、備品台帳に記載されていない備品を撤去しなければならない。ただし、区は、備品台帳に記載されていない備品を、区と事業者の間で別途合意する金額で買い取ることができる。

- 2 前項の規定に従い区が本件施設の所有権を取得した場合、本件施設について第91条の規定を準用する。
- 3 区は、本条に基づき本件施設の所有権を譲り受けた場合、既に事業者から交付を受けている完成図書を、本件施設の維持管理・運営のため無償で自由に使用(複製、頒布、改変、翻案を含む。)することができるものとする。
- 4 本条の規定に従い本契約が解除され、かつ、区が本件施設を買いうける場合、前条第4項の規定を準用する。
- 5 本条各項の規定にかかわらず、事業者は、区に対して別途損害の賠償を求めることができる。

- 6 第1項の規定に従い本契約が終了する場合、区は事業者に対して、当該終了日までの本件施設の運営にかかる未払のサービス購入料を、第86条に規定される減額事由がある場合には、同条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者は、サービス購入料支払にかかる請求書を業務報告書に添えて区に対して提出するものとし、区は当該請求書に従って請求日より60日以内に事業者に対してサービス購入料を支払うものとする。

## 第7章 法令変更

### (通知の付与)

第102条 本契約の締結日の後に法令が変更されたことにより、本件施設が、設計図書に従い建設できなくなった場合、又は本件施設が、本契約、入札説明書等、維持管理仕様又は運営仕様で提示された条件に従って、運営又は維持管理できなくなった場合、事業者はその内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに、これを区に対して通知するものとする。

- 2 区及び事業者は、前項の通知がなされた以降において、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、履行期日における当該自己の義務が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ものとする。ただし、当該区又は事業者は、法令変更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。

### (協議及び追加費用の負担)

第103条 区が、事業者から前条第1項の通知を受領した場合、区及び事業者は、当該法令変更に対応するために速やかに本件施設の設計、運営開始予定日、本契約、要求水準書、年間維持管理業務計画書及び年間運営業務計画書の変更、維持管理・運営業務仕様書の変更及び追加費用の負担について、協議しなければならない。

- 2 前項の協議にかかわらず、法令変更の公布日から120日以内に、本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、区が、法令変更に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本件事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙14に記載する負担割合によるものとする。

### (契約の終了)

第104条 本契約の締結後における法令変更により、区が、本件事業の継続が困難と判断した場合、又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、区は、事業者と協議の上、本契約を終了することができる。

- 2 前項の規定に従い、本契約が終了する場合で、事業者による本件施設の完了確認通知の受領前については、第96条(ただし、第6項及び第7項は除く。)の規定を準用する。なお、事業者が、当該法令変更による契約終了により、保険、保証又は補償金等を受領した場合、当該保険金等相当額を出来高に相当する金額から控除する。



- 3 第1項の規定に従い本契約が終了する場合で、事業者による本件施設の完了確認通知の受領後については、第97条（ただし、違約金に関する規定及び第5項は除く。）の規定を準用する。なお、事業者が、当該法令変更による契約終了により、保険、保証又は補償金等を受領した場合、当該保険金等相当額は残存簿価から控除する。
- 4 本条の規定により本契約が終了する場合、区は、事業者が、本件事業を終了するために要した実費相当額（銀行団に対する支払が必要な金融費用を含む。）を事業者に支払うものとする。

## 第8章 不可抗力

### （通知の付与）

第105条 本契約の締結日の後に不可抗力により、本件施設が、本契約、入札説明書等、維持管理仕様及び運営仕様で提示された条件に従って、維持管理又は運営できなくなった場合、又は工程の変更が必要となった場合、事業者は、その理由及び内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに、これを区に対して通知しなければならない。

- 2 区及び事業者は、前項の通知がなされた以降、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。ただし、かかる不可効力事由が消滅することにより、事業者が相当期間内に、かかる義務を行うことが可能となる場合、又は区が通知に記載された理由に合理性がないと判断した場合には、この限りでない。
- 3 区又は事業者は、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。

### （協議及び追加費用の負担）

第106条 区が、事業者から、前条第1項の通知を受領した場合、区及び事業者は、当該不可抗力に対応するために、速やかに、本件施設の設計、運営開始予定日、本契約、要求水準書、年間維持管理業務計画書又は年間運営業務計画書の変更、維持管理・運営業務仕様書の変更及び追加費用の負担について協議しなければならない。

- 2 前項に規定する協議にかかわらず、不可抗力が生じた日から120日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、区は、不可抗力に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者は、これに従い本件事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙7に記載する負担割合によるものとする。

### （契約の終了）

第107条 本契約の締結後における不可抗力により、区が、事業の継続が困難と判断した場合、又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合については、区は、事業者と協議の上、本契約を終了することができる。

- 2 前項の規定に従い、本契約が終了する場合で、事業者による本件施設の完了確認通知の受領前の場合には、第96条（ただし、第6項及び第7項を除く。）の規定を準用する。なお、事業者が当該不可抗力事由による契約終了により、保険、保証ないし補償金等を受領した場合、当該保険金等相当額等を出来高に相当する金額から控除するものとする。
- 3 第1項の規定に従い本契約が終了する場合で、事業者による本件施設の完了確認通知の受領後については、第97条（ただし、違約金に関する規定及び第5項を除く。）の規定を準用する。なお、事業者が当該不可抗力事由による契約終了により、保険、保証ないし補償金等を受領した場合、当該保険金等相当額等を、残存簿価から控除するものとする。
- 4 本条の規定により本契約が終了する場合、区は、事業者が本件事業を終了するために要した実費相当額（銀行団に対する支払が必要な金融費用を含む。）を、事業者に支払うものとする。

## 第9章 連絡会

### （連絡会の設置）

第108条 区及び事業者は、本件事業の実施に関する協議を行うことを目的として、「杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営等事業連絡会」（以下「連絡会」という。）を設置するものとする。

- 2 区及び事業者間の協議を要する事項が存在する場合、区又は事業者は、相手方当事者に対して請求することにより、必要に応じて随時連絡会を開催することができる。
- 3 本契約において「協議」とは、連絡会における協議を意味するものとする。ただし、区と事業者が、別途合意した場合には、本契約において協議を要するとされる事項を、連絡会を開催することなく決定することができる。

### （連絡会の内容）

第109条 連絡会は、本契約及び要求水準書において連絡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。区及び事業者は、かかる連絡会の決定事項を遵守するものとする。

- 2 区及び事業者は、連絡会における詳細な協議事項を第1回連絡会において定めるほか、連絡会運営準則を採択するものとする。

### （連絡会の構成員）

第110条 連絡会は、区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、区及び事業者は、連絡会における協議により連絡会の構成員数を変更することができる。

- 2 区及び事業者が必要と判断した場合には、連絡会の構成員は、各自が選任した第三者を連絡会に招致し、連絡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

### ( 公租公課の負担 )

第111条 本契約及び本契約に基づく一切の業務の実施に関連して生じる公租公課は、特段の規定がある場合を除き、すべて事業者の負担とする。区は、サービス購入料を支払うほか、本契約書に特段の定めがある場合を除いて、本契約に関連するすべての公租公課を負担しないものとする。

### ( 区による債務の履行 )

第112条 本契約の締結後に、区が、本契約の規定に従い、新たに債務を負担するものが生じた場合、区は、予算の定めるところのほか、適用ある法令及び条例が規定する手続に従い、当該債務を履行し、これを支払うものとする。

2 前項の規定により、予算の定めに従うことを理由として、区が、当該債務を履行しない場合は、区の債務不履行として第 98 条の規定を準用するものとする。

### ( 区による本件施設の取得 )

第113条 区が、本契約に基づき本件施設又はその出来形部分を譲り受ける場合、事業者は、担保権又は用益権等の負担のない権利を、区に移転するものとする。

### ( 分割払にかかる金利 )

第114条 区が、本契約終了に伴い本件施設又はその出来形を譲り受けて、その対価を分割して支払う場合、又はそれらの金額を議会の議決を条件として一括で支払う場合、区は、金融機関からの融資（劣後特約の付されているものを除く。）にかかる金利として事業者提案中の収支予定表に記載されている金利と同じ水準の利率の金利を付すこととする。

### ( 権利義務の譲渡 )

第115条 区の事前の承認がある場合を除き、事業者は、本契約上の権利義務を第三者に対して譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

### ( 営業譲渡等の禁止 )

第116条 区の事前の承認がある場合を除き、事業者は、本件施設及び本件施設において事業者が行う営業の一部又は全部を第三者に対して譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分（賃借権の設定を含む。）をしてはならない。ただし、本件施設については、本件事業に対して融資を実行する銀行団のために、区が承認する担保権を設定することができる。

( 財務書類の提出 )

第117条 事業者は、事業期間の終了に至るまで、事業年度の最終日から 90 日以内に、公認会計士の監査済財務書類及び年間業務報告書を区に提出し、かつ、連絡会において区に対して、監査報告及び年間業務報告を行うものとする。なお、区は、必要に応じて、当該監査報告及び年間業務報告書を公開することができる。

( 秘密保持 )

第118条 区及び事業者は、互いに本件事業に関して知り得た相手方の秘密及び事業者が本件事業の実施を通じて知り得た利用者の個人情報を、自己の役員及び従業員又は自己の代理人及びコンサルタント以外の第三者に漏らし、また、本契約の履行以外の目的（ただし、適用法令に基づく場合を除く。）に使用してはならない。

( 事業者に対する制約 )

第119条 事業者は、事業期間中、区の事前の承認を得ない限り、出資者以外の第三者に対して株式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。

2 事業者が事業期間中、出資者又は出資者以外の第三者に対して新株を発行する場合、当該新株の引受人から、事業者の株式を譲渡する場合は事前に区の承諾を得ること、譲渡後の事業者の発行済株式の保有割合に関し構成員の保有割合が過半数を割るような譲渡は行わないこと、及び次項の趣旨に反する議決権の行使をしないこと等を内容とする誓約書を徴求し、これを区に提出するものとする。

3 事業者は、事業期間の終了後 540 日を経過する日まで解散することはできない。ただし、区が事前に承認した場合、この限りではない。

## 第 11 章 雑則

( 図面等の取り扱い )

第120条 事業者は、本契約の終了に伴い本件施設又はその出来型の所有権を区に譲渡する場合、その後の区による本件施設の完成、保守、運営等のために設計図書及び完成図書を区が自由に使用することについて法的に問題が生じないようそれらの図書に係る著作権の譲渡等必要な措置を講じるものとする。

2 区は、本件施設又はその出来型の所有権を譲り受ける前でも、事業者から提出された設計図書及び完成図書を、議会に資料として提出し、区が発行する広報、営繕年鑑等の区刊行物に掲載し、他の地方自治体等へ資料として提供する場合等、区が必要と認める場合には、必要な範囲で無償で自由に使用（複製、頒布、改変、翻案を含む。）することができるものとする。

(請求、通知等の様式その他)

第121条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承認、勧告、指導、催告、要請、確認及び契約終了告知又は解約は、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、区及び事業者は、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区及び事業者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(平成4年法律第51号)に定めるものとする。

3 本契約上の期間の定めは、民法(明治29年法律第89号)及び商法が規定するところによるものとする。

(住所等の変更の届出)

第122条 事業者は、その所在地、代表者に変更があったときは、速やかにそれを証する文書を添付して書面により区に届け出るものとする。

(銀行団との交渉)

第123条 区は、必要があると認める場合には、本件事業に関して事業者に融資する銀行団との間において、区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、協議に関する事項等につき交渉し、協定書を作成することができるものとする。

(準拠法)

第124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125条 本契約に関する紛争は、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、区、事業者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(解釈)

第126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、区及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

## 別紙 1

### 定義

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、次のとおりとする。

- 1 「維持管理仕様」とは、要求水準書、維持管理・運営業務仕様書及び関連する年度の年間維持管理業務計画書をいう。
- 2 「維持管理業務仕様書」とは、第 38 条第 1 項に基づいて作成された仕様書をいう。
- 3 「請負人」とは、本件施設の建設工事（現公会堂の解体・撤去工事を含む。）の全部又は一部を実施する構成企業及び協力企業をいう。
- 4 「運営開始予定日」とは、平成 17 年 7 月 1 日をいう。
- 5 「運営期間」とは、本件施設の運営開始予定日の翌日から 29 年 9 ヶ月が経過する日までの期間をいう。ただし、事業者に帰責性のない事由により本件施設の運営の開始が運営開始予定日に遅延した場合、本件施設の運営が現に開始された日から 29 年 9 ヶ月が経過する日までの期間をいう。
- 6 「運営業務仕様書」とは、第 60 条第 1 項に基づいて作成された仕様書をいう。
- 7 「運営仕様」とは、要求水準書、維持管理・運営業務仕様書及び関連する年度の年間運営業務計画書をいう。
- 8 「営業費用」とは、本件事業の運営に通常必要とされる費用をいう。
- 9 「開庁日」とは、杉並区の休日を定める条例（平成元年 3 月 15 日条例第 5 号）に定める休日を除く日をいう。
- 10 「完了確認」とは、第 25 条の規定に従い区が実施する本件施設の施工状況の確認に関する手続をいう。
- 11 「完成図書」とは、別紙 6 に規定される図書で、第 28 条第 1 項に従い事業者が区に提

出した図書をいう（本契約に基づき変更、改訂等されたものを含む。）。

- 12 「業務確認」とは、第 81 条の規定に従い、区が事業者から提出を受けた書類に基づき事業者による本件事業の遂行状況を確認する手続をいう。
- 13 「業務報告書」とは、日報、月報及び四半期総括書をいう。
- 14 「協力企業」とは、落札者の構成企業でない者で、本契約で事業者が実施すべき業務の一部を受託又は請け負う者をいう。
- 15 「工期」とは、事業者提案に記載された工期をいう。
- 16 「構成企業」とは、落札者を構成する各企業をいう。
- 17 「サービス購入料」とは、区が本件事業について運営期間を限度として債務を負担する行為により本契約の規定に従い事業者を支払う金銭をいう。
- 18 「事業期間」とは、本契約の締結日の翌日から本契約の終了する日までの期間をいう。
- 19 「事業者提案」とは、落札者が本件事業の入札手続において区に提出した提案書その他一切の資料及び〔ヒアリングでの説明内容〕をいう。
- 20 「事業年度」とは、運営期間中の各暦年の 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。ただし、初年度は、平成〔 〕年〔 〕月〔 〕日に始まり、平成〔 〕年 3 月 31 日に終了する期間をいう。
- 21 「出資者」とは、事業者に対して出資を行い、その株式を保有する者をいう。
- 22 「譲渡前検査」とは、区が事業者から本件施設を譲り受けるに先立ち第 58 条の規定に従い実施する本件施設に関する確認手続をいう。
- 23 「消費税」とは、消費税（消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）に定める税をいう。）及び地方消費税（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 2 章第 3 節に定める税をいう。）をいう。
- 24 「設計建設期間」とは、本契約の締結日の翌日から第 25 条に従い、本件施設の完了が

区により確認され、事業者が、第 28 条により完了確認通知を受領する日までの期間をいう。

- 25 「設計者」とは、本件施設の設計業務の全部又は一部を実施する構成企業及び協力企業をいう。
- 26 「設計図書」とは、別紙 3 に記載する図書で、第 10 条により区の確認を受けたもの又は確認を受けたとみなされたものをいう（本契約に基づき変更・改訂等されたものを含む。）。
- 27 「年間維持管理業務計画書」とは、維持管理・運営業務仕様書に従い事業者が区に対して提出する本件施設の維持管理に関する計画書をいう。
- 28 「年間運営業務計画書」とは、維持管理・運営業務仕様書に従い事業者が区に対して提出する本件施設の運営に関する計画書をいう。
- 29 「備品台帳」とは、第 49 条第 2 項に基づいて事業者が作成し、管理する台帳をいう。
- 30 「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であって、通常の予想を超え、区及び事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。
- 31 「本件施設の完了」とは、本件施設の建設工事が設計図書に従って行われ、必要な備品が備え付けられ、本件施設を運営するにあたって支障を生じない状態をいう。
- 32 「本件施設の建設費」とは、入札説明書第 5、1(2)ア(オ) において施設整備費元利金の元金として算出される金額（本契約に基づいて変更された場合は変更後の金額）をいう。
- 33 「本件土地」とは、入札説明書の別添資料において示された土地をいう。
- 34 「モニタリング」とは、区が、本件事業が別紙 13 に従って維持管理、運営されていることを監視、確認する行為をいう。
- 35 「落札者」とは、本件事業の実施にかかる一般競争入札の方法による発注を落札した構成企業から構成される共同企業体をいう。



- 36 「要求水準書」とは、区が作成した、本件事業の推進に関し区が事業者に要求する業務水準を示すもので、本件事業の入札手続において応募希望者に配布したものをいう。

別紙 2  
日程表

[ 提案による。 ]

**別紙 3**  
**設計に伴う提出図書**

- 1 建築（総合）  
仕様書、概要書、仕上表、面積表及び求積表、敷地案内図、配置図、平面図、断面図、立面図、矩計図、展開図、天井伏図、平面詳細図、部分詳細図、建具表、日影図等
- 2 建築（構造）  
構造設計図、伏図、軸組図、各構造体リスト、各部断面図、標準詳細図、各部詳細図、構造計算書、仕様書等
- 3 電気設備  
仕様書、敷地案内図、配置図、受変電設備図、非常電源設備図、幹線系統図、動力設備系統図、動力設備平面図、弱電設備系統図、弱電設備平面図、火報等設備系統図、火報等設備平面図、電灯・コンセント設備図、照明器具姿図、弱電機器図、避雷設備図、エレベーター・エスカレーター等の設備図、屋外設備図、各種計算書等
- 4 給排水衛生設備  
敷地案内図、配置図、給排水衛生設備配管系統図、給排水衛生設備配管平面図、消火設備系統図、消化設備平面図、汚水処理設備図、特殊設備設計図、部分詳細図、屋外設備図、各種計算書、機器表等
- 5 空調換気設備  
敷地案内図、配置図、空調設備系統図、空調設備平面図、換気設備系統図、換気設備平面図、特殊設備施設図、部分詳細図、屋外設備図、各種計算書、機器表等
- 6 舞台機構、舞台設備  
敷地案内図、配置図、舞台設備系統図、舞台設備平面図、舞台設備系統図、舞台設備平面図、特殊設備施設図、部分詳細図、各種計算書等
- 7 確認申請図書（控）  
建築確認申請にかかわる手続一式
- 8 特別の法令上の手続等の図書（控）  
許認可申請にかかわる手続、防災評定にかかわる手続、構造評定にかかわる手続、材料・工法・性能の認定にかかわる手続等（該当するもの）
- 9 特殊分野の設計の図書  
敷地造成設計、外溝・造園設計、ランドスケープ設計、サインの設計、その他特別の建築・設備設計等（該当するもの）
- 10 特別の資料  
施設の維持管理に関連する資料、透視図、模型、特別に詳細な設計説明資料、その他特別の建築・設備設計に必要な資料等（該当するもの）
- 11 関係者への説明の資料

近隣住民・市民団体・各種利益団体など第三者への説明資料、その他特別の計画説明資料等（該当するもの）

12 その他の図書

特殊構造の採用に伴う専門機関の認定及び評定等（該当するもの）

13 事の数量等が把握できる資料

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、舞台設備等

14 事業者が整備する備品のリスト

別紙 4  
備品リスト

[ 提案による。 ]

**別紙 5**  
**事業者が付保すべき保険**

事業者は、次の保険を付保するものとする。保険契約は、1年ごとの更新でも認めることとする。

1 普通火災保険

(1) 対象

- ・ 民間事業者が所有する本件施設

(2) 付保する期間

- ・ 運営開始日から本件施設の区に対する譲渡日まで

(3) 保険金額（補償額）

- ・ 再調達価格相当額

2 第三者賠償責任保険

(1) 対象

- ・ 本件施設内における本件建設期間中に伴う法律上の賠償責任

(2) 付保する期間

- ・ 建設期間中

(3) てん補限度額（補償額）

- ・ 対人：1名当たり1億円、1事故当たり10億円以上
- ・ 対物：1事故当たり1億円以上

(4) 免責金額

- ・ 1,000円以下とすること

(5) その他

- ・ 区を追加被保険者とする保険契約とすること
- ・ 保険料算出にあたって基礎とした数値を明記すること

**別紙 6**  
**完成に伴う提出図書**

工事完了に伴う各種検査済証（写） 一式

工事記録写真 一式

竣工図（建築） 一式（製本、原図（写）、CADデータ（JWW）、及びマイクロフィルム）

竣工図（電気設備） 一式（製本、原図（写）、CADデータ（JWW）、及びマイクロフィルム）

竣工図（機械設備） 一式（製本、原図（写）、CADデータ（JWW）、及びマイクロフィルム）

竣工図（舞台機構、舞台設備） 一式（製本、原図（写）、CADデータ（JWW）、及びマイクロフィルム）

竣工写真 1部

大ホールスケールモデル実験結果報告書 一式

## 別紙 7

### 不可抗力による損害金分担規定

- 1 設計建設期間中に不可抗力が生じた場合、本件施設の建設費相当額の1000分の10に至るまでの追加費用額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区が負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金額相当額のうち事業者が本第1項により負担すべき金額を超える金額を、区が負担すべき金額から控除する。
- 2 運営期間中及び運営期間の終了後本件施設の譲渡前に不可抗力が生じた場合、不可抗力1件あたり本件施設の建設費相当額の1000分の1に至るまでの追加費用額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区が負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金額相当額のうち事業者が本第2項により負担すべき金額を超える金額を、区が負担すべき金額から控除する。



**別紙 8**  
**本件施設譲渡前検査事項**

区が、第 59 条に基づいて行う譲渡前検査事項は次のとおりである。区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、譲渡前検査は区の費用により行われるものとする。

1. 物的状況の調査

- ・ 建物構造（耐震調査）、建物設備の調査
- ・ 舞台機構、舞台設備の調査
- ・ 備品の調査
- ・ 建物の調査状況（外装、内装、屋上、外構等）
- ・ 維持管理、修繕・リニューアル実績と将来の維持管理、修繕・リニューアルの必要性
- ・ 増改築等調査
- ・ 建築基準法等の適合状況についての調査
- ・ 消防ほか諸官庁の指導・指摘に対する遵守状況
- ・ 有害物質、危険物等についての調査

2. 法的調査

- ・ 権利関係の調査（担保権、建物賃借権、その他用益権、占有者の有無等）
- ・ 賃貸借契約の内容、賃借人の属性、賃借内容の実態等調査
- ・ その他対象不動産と権利関係にあるものとの契約内容、実態調査

3. 経済的状況に関する調査

< 施設の収支に関する調査 >

- ・ 収入（使用料・賃料・一時金・共益費等）に関する調査
- ・ 支出（管理費、光熱水費、冷房費、清掃費、修繕費、公租公課、損害保険料、資本的支出  
その他費用）に関する調査
- ・ 既存賃借人の賃料支払い状況等についての調査
- ・ 維持管理、運営方法についての調査

## 別紙 9

## 使用料金を定めるべき施設及び設備並びに参考使用料金

## ホール、練習室等使用料金

## 【大ホール】

[ 単位：円 ]

種別		区分		午前	午後	夜間	全日
				9:00-12:00	13:00-16:30	17:30-21:30	9:00-21:30
ホール	平日			57,000	100,000	125,000	270,000
	土日・祝日			65,000	120,000	150,000	323,000
楽屋	楽屋 1			800	1,500	2,000	4,300
	楽屋 2			800	1,600	2,100	4,500
	楽屋 3			500	1,000	1,400	2,900
	楽屋 4			500	1,000	1,400	2,900
	楽屋 5			900	1,800	2,300	5,000
	楽屋 6			800	1,600	2,100	4,500
	楽屋 7			800	1,600	2,100	4,500
	楽屋 8			800	1,600	2,100	4,500

## 【小ホール】

[ 単位：円 ]

種別		区分		午前	午後	夜間	全日
				9:00-12:00	13:00-16:30	17:30-21:30	9:00-21:30
ホール	平日			10,000	19,000	24,000	50,000
	土日・祝日			13,000	23,000	28,000	58,000
楽屋	楽屋 1			500	1,000	1,400	2,900
	楽屋 2			800	1,600	2,100	4,500
	楽屋 3			800	1,600	2,100	4,500

## 【練習室】

[ 単位：円 ]

施設	1時間あたり料金		全日料金	
	平日	日・祝日	平日	日・祝日
練習室	3,500	4,000	42,000	48,000
練習室	1,100	1,400	13,200	16,800
練習室	1,000	1,300	12,000	15,600
練習室	1,200	1,500	14,400	18,000
練習室	500	600	6,000	7,200
練習室	500	600	6,000	7,200

[ その他貸出備品等については提案による。 ]

別紙 10

ホール等利用申込期間（参考）

	区 民	一 般	行 政
大ホール	使用日の属する月の12ヶ月前の月の初日から	使用日の属する月の11ヶ月前の月の初日から	少なくとも区民の使用申込受付開始の1カ月前から使用申込を受け付ける
小ホール	使用日の属する月の12ヶ月前の月の初日から	使用日の属する月の11ヶ月前の月の初日から	
練習室	使用日の属する月の12ヶ月前の月の初日から	使用日の属する月の6ヶ月前の月の初日から	
練習室	使用日の属する月の3ヶ月前の月の初日から 但し、小ホールのリハーサル室として使用する場合は、小ホール申込受付日と同様	使用日の属する月の2ヶ月前の月の初日から 但し、小ホールのリハーサル室として使用する場合は、小ホール申込受付日と同様	
練習室 ~	使用日の属する月の3ヶ月前から	使用日の属する月の2ヶ月前から	

**別紙 11**  
**業務報告書の記載事項**

1 維持管理業務

1) 日報への主な記載事項

- ・ 出入口開扉・閉扉時間
- ・ 施設内巡回・巡視・点検状況
- ・ 巡視・点検事項別の異常等の有無
- ・ ガス器具等点検結果
- ・ 修理・交換等実施状況
- ・ 清掃業務実施状況
- ・ 植栽業務実施状況
- ・ 警備業務実施状況

\* ) 建築物設備及び舞台設備の運転日誌、定期点検整備、修繕、事故・故障等の記録は別途記録する。

2) 月報への主な記載事項

日報並びに定期点検整備、修繕及び事故・故障等の記録をもとに、業務項目ごとに報告事項を記載する。

3) 四半期総括表への主な記載事項

3カ月分の月報を集計したものを記載する。

2 運営業務

1) 日報への主な記載事項

- ・ ホール、練習室、ロビー及びカフェ等の状況
- ・ ホール、練習室及びロビー等の利用状況
- ・ カフェの利用状況

\* ) 事故があった場合は、別途事故報告書にて報告する。

2) 月報への主な記載事項

月報並びに事故報告書等の記録をもとに、業務項目ごとに報告事項を記載する。

3) 四半期総括表への主な記載事項

3カ月分の月報を集計したものを記載する。

注：具体的な構成、様式は、選定された事業者との協議により決定する。

別紙 12

サービス購入料の構成・変更方法等

入札説明書第5-1(2)及び事業者提案に従って記載します。

別紙 13

モニタリング及びサービス購入料の減額等

入札説明書 P29～36 を参照のこと。

## 別紙 14

### 法令変更による損害金分担規定

<u>法令変更</u>	<u>区負担割合</u>	<u>事業者負担割合</u>
a) 本件事業に直接関係する法令の変更の場合	100%	0%
b) サービス購入料にかかる消費税率の変更の場合	100%	0%
c) 上記記載の法令以外の法令の変更の場合	0%	100%
d) 本件施設の固定資産税、都市計画税 及び事業所税	100%	0%

なお、「本件事業に直接関係する法令」とは、特に本件施設及び本件施設と類似のサービスを提供する施設の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（消費税率の変更は除く。）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。ただし消費税率の変更に伴う区の負担はサービス購入料に限定される。