

中央区役所周辺の公共施設再編事業
事業契約書（案）

令和 6 年 12 月

（令和 7 年 2 月 7 日一部修正）

さいたま市

中央区役所周辺の公共施設再編事業契約書（案）

1 事業名称 中央区役所周辺の公共施設再編事業

2 事業場所
さいたま市中央区下落合 5 丁目 142 番 1 外 9 筆
さいたま市中央区下落合 6 丁目 159 番 1 外 1 筆
さいたま市中央区下落合 5 丁目 130 番 1
さいたま市中央区下落合 5 丁目 107 番 1 外 3 筆

3 契約期間 (自) 議会の議決を得たる日 (至) 令和 29 年 3 月 31 日

4 契約金額

千	百	十	億	千	百	十	万	千	百	十	円
¥											

うち取引にかかる消費税及び地方消費税の額 ●●円

5 契約保証金 添付約款に定めるとおり

6 その他 上記の事業について、発注者と事業者とは、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 12 条の規定に基づき議会の議決を得、事業者が整備すべき施設につき発注者が設置条例を制定又は現行の条例を改正し、その規定及び地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号) 第 244 条の 2 第 3 項の規定に基づき事業者を当該施設の一部の指定管理者として指定するまではこの契約を仮契約とし、議会の議決を得、事業者が指定管理者として指定された日から本契約としての効力を有する。なお、この仮契約に係る議案が議会で否決されたとき又は事業者が指定管理者として指定されなかったときは無効とし、既に市及び事業者が上記の事業準備に関して支出した費用等は各自の負担とする。また、本契約成立までの間は、発注者の都合により仮契約を解除できるものとし、この場合も既に市及び事業者が上記の事業準備に関して支出した費用等は各自の負担とする。

上記の事業について、発注者と事業者とは、対等な立場における合意に基づいて、さいたま市契約規則(平成 13 年さいたま市規則第 66 号) 及び添付の約款の定めるところによりこの契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

この契約の証として本書2通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和7年●月●日

住 所 さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号

発 注 者 さいたま市

氏 名 さいたま市長 ●

住 所 [●]

事 業 者 [SPC]

氏 名 代表取締役社長 ●

中央区役所周辺の公共施設再編事業 契約約款

目次

中央区役所周辺の公共施設再編事業契約 契約約款	1
第1章 総則	1
(総則)	1
(目的)	1
(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	1
(用語の定義)	1
(本事業の概要)	1
(事業日程)	2
(事業の留意点)	2
(事業者の資金調達)	2
(履行の確保)	2
(行政手続)	4
(条件変更等)	4
(発注者のモニタリング)	4
(発注者の請求による要求水準書の変更)	5
(事業者の請求による要求水準書の変更)	5
(その他)	5
第2章 本事業の場所	6
(事業場所)	6
(事業場所での履行)	6
第3章 設計業務	6
(設計業務の実施)	6
(解体設計)	7
(本件土地等の調査)	7
(工事に伴う近隣調整)	7
(本件施設の設計)	7
(第三者による実施(設計業務))	8
(設計の変更)	8
(法令変更等による設計変更等)	9
(設計の完了)	9
第4章 建設・解体	9
第1節 建設・解体業務	9
(建設・解体業務)	9

(建設・解体業務の実施)	9
(第三者による実施(建設・解体業務))	10
第2節 工事監理業務	10
(工事監理業務)	10
(第三者による実施(工事監理業務))	10
第3節 業務の実施	11
(建設場所の管理)	11
(什器備品の設置)	11
第4節 発注者による確認	11
(発注者の説明要求等)	11
第5節 工事の完了等	12
(解体工事の完了)	12
(事業者の完工検査)	12
(発注者の竣工検査)	12
(発注者による竣工確認の通知)	13
(本件施設の維持管理体制)	13
第6節 工期の変更等	13
(工期の変更等)	13
第7節 損害の発生等	13
(第三者に対する損害賠償)	13
(不可抗力による損害)	13
第5章 本件施設の引渡し	14
(所有権の移転)	14
(引渡しの遅延)	14
(契約不適合)	14
第6章 本件施設の維持管理・運営	15
第1節 総則	15
(管理委託及び指定期間)	15
(指定管理業務)	15
(利用規則)	15
(業務体制)	16
(従事職員)	16
(近隣への配慮等)	16
(第三者による実施(維持管理・運営業務))	16
(仕様書)	17
(業務計画書)	17
(第三者に及ぼした損害等)	18
(セルフモニタリング)	18
(業務報告書の提出)	18

(情報公開)	18
(個人情報の保護)	18
(役員名簿)	18
(緊急時の対応)	19
(災害時の施設利用)	19
(利用者からの意見聴取)	19
(発注者による業務実施状況の確認)	19
(ユーティリティーの負担)	19
第2節 維持管理業務	19
(維持管理の実施)	19
(本件施設の修繕・更新)	19
(本件施設の損壊)	20
第3節 開館準備業務	20
(開館準備業務の実施)	20
(開館準備期間)	20
第4節 運営業務	21
(運営業務の実施)	21
(利用料金)	21
(使用料徴収事務)	21
(任意事業の実施)	22
(利便施設運営業務)	22
(什器備品の取扱い)	22
(利便施設運営業務の変更)	22
第7章 サービス購入料の支払	22
(サービス購入料の支払)	22
(サービス購入料の支払手続)	23
(サービス購入料の改訂)	23
(サービス購入料の減額)	23
(サービス購入料の返還)	23
第8章 契約期間及び契約の終了	23
(契約期間)	23
(期間満了時の本件施設の状態)	24
(その他の契約終了時の事務)	24
(発注者の事由による指定管理者の指定取消し)	24
(事業者の事由による指定管理者の指定取消し)	24
(不可抗力等の場合の指定管理者の指定の取消し)	25
(発注者の債務不履行による指定管理者の指定の取消し)	26
(指定管理者の指定取消しの取扱)	26
(引渡前の解除の効力)	26

(引渡後の解除の効力)	26
(違約金等)	27
(保全義務)	27
(関係書類の引渡し等)	27
第 9 章 法令等の変更	28
(通知等)	28
(協議及び追加的な費用の負担等)	28
第 10 章 不可抗力	28
(通知の付与)	29
(協議及び追加的な費用の負担等)	29
(不可抗力への対応)	29
第 11 章 その他	29
(事業者の権利義務の譲渡等)	29
(事業者の兼業禁止及び減資の禁止)	30
(経営状況の報告)	30
(遅延利息)	30
(秘密保持)	30
(情報セキュリティの確保)	31
(著作権の帰属)	31
(著作権の利用等)	31
(著作権の譲渡禁止)	32
(第三者の知的財産権等の侵害の防止)	32
(工業所有権)	32
第 12 章 保険	32
(保険加入義務)	32
第 13 章 協議会	32
(協議会の設置)	33
第 14 章 雑則	33
(発注者の支払)	33
(疑義に関する協議)	33
(金融機関等との協議)	33
(不当介入を受けた場合の措置)	33
(裁判管轄)	33
別紙 1 用語の定義	34
別紙 2 事業概要	37

別紙 3	事業日程	38
別紙 4	保証書の様式	39
別紙 5	サービス購入料の支払方法及び改定方法	41
別紙 6	モニタリング要領	54
別紙 7	法令変更による損害及び追加的な費用の負担割合	69
別紙 8	不可抗力による損害及び追加的な費用の負担割合	70
別紙 9	事業者が付保すべき保険	71

中央区役所周辺の公共施設再編事業契約 契約約款

第1章 総則

(総則)

第1条 発注者及び事業者は、この契約（この約款に基づき、発注者と事業者が「本事業の実施に関して締結する契約をいう。以下「本件契約」という。）に基づき、日本国の法令等を遵守し、信義に従って誠実に本件契約を履行しなければならない。

(目的)

第2条 本件契約は、発注者と事業者が相互に協力し本事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第3条 事業者は、本事業が発注者の複合施設の整備事業としての公共性を有することを十分理解し、本件契約の履行に当たっては、その趣旨を尊重する。

2 発注者は、本事業にかかる業務が民間の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。

(用語の定義)

第4条 本件契約において用いられる引用符付きの語句は、本文中に特に明示されているものを除き、それぞれ別紙1に定められた意味を有するものとする。

(本事業の概要)

第5条 本事業は、解体対象施設の解体、本件施設の設計及び建設、本件施設の所有権移転、維持管理・運営並びにこれらにかかる資金調達並びにこれらに付随し、関連する一切の事業により構成される。事業者が実施すべき事業の概要は別紙2のとおりとする。

2 事業者は、本件契約、入札説明書等及び民間事業者提案に従って本件契約上の業務を遂行しなければならない。

3 本件契約、入札説明書等及び民間事業者提案の規定に矛盾、齟齬がある場合には、本件契約、入札説明書等、民間事業者提案の順に適用及び解釈が優先する。なお、本件契約の解釈については、発注者が本事業の入札手続において公表した、令和6年●月●日付の入札説明書等に関する第1回質問への回答及び令和7年●月●日付で公表した入札説明書等に関する官民対話への回答のうち、事業契約書（案）に関する質問への回答として示したところによる。また、民間事業者提案の水準が入札説明書等に記載の水準を上回る部分については、民間事業者提案の記載が優先する。

4 入札説明書等の各資料間で記載内容に矛盾、齟齬が存する場合には、発注者及び事業者は、協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定する。

5 民間事業者提案において、入札説明書等を満たしていない部分（以下「未充足部分」という。）のあることが判明した場合、事業者は、自己の費用で、本事業の遂行に悪影響が生じない措置を講じて、未充足部分につき入札説明書等を充足するために必要な設計変更その他の措置を講じ、民間事業者

提案を訂正しなければならない。なお、事業者は、事業予定者が本事業の落札者として選定されたことは、市により未充足部分の不存在が確認されたものではないことを了解するものとする。

- 6 事業者は、本事業を遂行するに際し、さいたま市中央区役所周辺の公共施設再編事業 PFI 等審査委員会が民間事業者提案に関して述べた意見、その他市からの要望事項を、尊重しなければならない。ただし、当該意見及び要望事項が、入札説明書等から逸脱している場合は、この限りではない。
- 7 事業者は、本件施設について、第〔43〕条に基づく発注者への所有権移転を除き、譲渡し、担保権を設定し、又はその他一切の処分をしてはならない。

（事業日程）

第6条 本事業は、別紙3として添付する事業日程表に従って実施される。

- 2 発注者は、供用開始日を定めたときは、速やかに事業者へ通知しなければならない。

（事業の留意点）

第7条 事業者は、善良なる管理者の注意義務をもって、本件契約を履行し、本業務を実施しなければならない。

- 2 事業者は、本件契約の履行に当たり、契約期間終了後の本件施設の維持管理及び修繕等に要する費用の節減に配慮しなければならない。
- 3 事業者は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）等の関係法令等（要求水準書の別紙5に掲げる法令等を含むが、これに限られない。）の規定に適合するよう本業務を実施しなければならない。
- 4 事業者は、発注者が別途発注する工事、備品の搬入等と本業務との調整をはかり、発注者に協力しなければならない。

（事業者の資金調達）

第8条 事業者による本件契約に基づく業務の実施に関連する一切の費用は、別途本件契約に定めるものを除き、すべて事業者が負担し、また事業者の業務の実施に必要な資金調達は事業者が自己の責任において行う。ただし、発注者の協力が必要な場合は、発注者は可能な限りその協力を行う。

（履行の確保）

第9条 事業者は、設計業務、建設・解体業務及び工事監理業務の履行を保証するため、本件契約の締結と同時に、契約の締結のときから本施設の引渡しまでを期間とする次の各号に掲げるいずれかの方法による保証を付さなければならない。ただし、本項第5号の場合においては、事業者が別途定める履行保証保険契約を締結した後又は建設企業、設計企業若しくは工事監理企業をして別途定める履行保証保険契約を締結せしめた後又は発注者を被保険者とした場合においては直ちに、その保証証券を発注者に提出しなければならない。また、事業者、建設企業、設計企業又は工事監理企業を被保険者とした場合は、事業者の負担により、その保険金請求権に、本件契約に定める違約金支払債権を被担保債権とする質権を発注者のために設定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) 設計業務、建設・解体業務及び工事監理業務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する

銀行、発注者が確実と認める金融機関等又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社をいう。以下同じ。）の保証

(4) 本施設の設計業務、建設・解体業務及び工事監理業務の履行を保証する工事履行保証証券による保証

(5) 本施設の設計業務、建設・解体業務及び工事監理業務に係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 前項に定める保証の金額は、別紙 5 に定めるサービス購入費 A 及び B（ただし、サービス購入費 B-2 を除く。本条において同じ。）の総額の 100 分の 10 以上としなければならない。

3 事業者が第 1 項第 3 号又は第 4 号のいずれかに掲げる保証金を付す場合は、当該保証は第 [87] 条第 1 項第 2 号の規定による契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。

4 サービス購入料 A の変更があった場合には、保証の金額が変更後のサービス購入費 A の総額の 100 分の 10 に達するまで、発注者は、保証の金額の増額を請求することができ、事業者は、保証の金額の減額を請求することができる。

5 第 1 項に定める契約保証金は、第 [43] 条に従い本施設の各施設が発注者に引き渡された後、事業者の請求により引渡し対象の施設に該当する金額を返還する。なお、契約保証金に利息は付さない。

6 事業者は、維持管理・運營業務の履行を保証するため、本施設の引渡し日までに、各施設の開館準備業務開始のときから本事業の終了日までを期間とする次の各号に掲げるいずれかの方法による保証を付さなければならない。ただし、本項第 5 号の場合においては、事業者が別途定める履行保証保険契約を締結した後又は開館準備企業、維持管理企業若しくは運営企業をして別途定める履行保証保険契約を締結せしめた後又は発注者を被保険者とした場合においては直ちに、その保証証券を発注者に提出しなければならない。また、事業者、開館準備企業、維持管理企業若しくは運営企業を被保険者とした場合は、事業者の負担により、その保険金請求権に、本件契約に定める違約金支払債権を被担保債権とする質権を発注者のために設定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) 開館準備業務、維持管理業務及び運營業務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行、発注者が確実と認める金融機関等又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社をいう。以下同じ。）の保証

(4) 本施設の開館準備業務、維持管理業務及び運營業務の履行を保証する工事履行保証証券による保証

(5) 本施設の開館準備業務、維持管理業務及び運營業務に係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

7 前項に定める保証の金額は、別紙 5 に定めるサービス購入費 C・D・E（ただし、サービス購入費 D-5 及び E-8 を除く。本条において同じ。）の総額を 15 で除した額の 100 分の 10 以上としなければならない。

8 事業者が第 6 項第 3 号又は第 4 号のいずれかに掲げる保証金を付す場合は、当該保証は第 [87] 条第 1 項第 2 号の規定による契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。

9 サービス購入料 C・D・E の変更があった場合には、保証の金額が変更後のサービス購入費 C・D・E の総額を 15 で除した額の 100 分の 10 に達するまで、発注者は、保証の金額の増額を請求す

ることができ、事業者は、保証の金額の減額を請求することができる。

- 10 第6項に定める契約保証金は、本事業の終了後速やかに返還する。なお、契約保証金に利息は付さない。

(行政手続)

第10条 事業者は、自己の責任及び費用負担により、建築基準法による確認申請など事業者が本件契約に基づく義務を履行するために必要な許認可を取得し、その他法令等に定める手続を行わなければならない。

- 2 事業者は、前項に定める手続については、発注者に事前説明及び事後報告を行わなければならない。
- 3 事業者は、発注者の求めに応じ、発注者の国庫補助金交付の申請手続及び会計検査等に必要な書類その他の資料の作成を補助するものとする。

(条件変更等)

第11条 事業者は、本業務を実施するに当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに発注者に通知しなければならない。

- (1) 要求水準書の誤謬、脱漏等があること。
- (2) 本件土地又は解体対象施設の条件（形状、地質、湧水等の条件をいうものとし、埋蔵文化財、土壌汚染及び地中障害物に係る条件を含む。次号において同じ。）について、入札説明書等に示された自然的又は人為的な条件と実際の現場が一致しないこと。
- (3) 入札説明書等で明示されていない本件土地又は解体対象施設の条件について、予期することができない特別の状態が生じたこと。
- 2 発注者は、第1項各号に掲げる事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、要求水準書の変更案の内容を事業者に通知して、要求水準書の変更の協議を請求しなければならない。
- 3 第1項各号に掲げる事実に対応するため事業者に追加の費用又は損害が発生したときは、入札説明書等の内容から合理的に予測できる範囲を超えるものについて合理的な範囲で発注者が当該追加の費用及び損害を負担する。また発注者は、必要と認めるときは、別紙3に規定する本事業の日程を、事業者と協議のうえ変更しなければならない。
- 4 解体対象施設にアスベスト、PCB等の環境汚染物が発見された場合、それらの汚染物が、入札説明書等の内容から合理的に予測することが困難であるときは、事業者が当該汚染物の除去に対応するために要した追加費用について発注者が負担するものとする。また発注者は、必要と認めるときは、別紙3に規定する本事業の日程を、事業者と協議のうえ変更しなければならない。

(発注者のモニタリング)

第12条 発注者は、事業者による本業務の履行状況を確認するため、別紙6に定めるモニタリング要領に従いモニタリングを行う。

- 2 事業者は、モニタリング要領に定める書類等を提出し、報告を行い、その他、発注者によるモニタリングに必要な便宜を提供し、モニタリングに協力しなければならない。
- 3 事業者は、発注者がモニタリング要領により行った改善催告、再改善勧告及び各業務を実施する企

業の変更の求めに従わなければならない。

(発注者の請求による要求水準書の変更)

第13条 発注者は、必要があると認めるときは、要求水準書の変更案の内容及び変更の理由を事業者に通知して、要求水準書の変更の協議を請求することができる。

2 事業者は、前項の通知を受けたときは、7日以内に、発注者に対して次に掲げる事項を通知し、発注者と協議を行わなければならない。

(1) 要求水準書の変更に対する意見

(2) 要求水準書の変更に伴う別紙3の事業日程の変更の有無

(3) 要求水準書の変更に伴う別紙5のサービス購入料の変更の有無

3 第1項の通知の日から30日を経過しても前項の協議が整わない場合において、発注者は、必要があると認めるときは、要求水準書、事業日程又はサービス購入料を変更し、事業者に通知することができる。この場合において、事業者が増加費用又は損害が発生したときは、発注者は必要な費用を負担しなければならない。ただし、事業者が増加費用又は損害の発生を防止する努力を怠った場合においては、この限りでない。

4 要求水準書の変更が行われた場合において、発注者は、必要があると認めるときは、理由を示して設計図書又は維持管理・運営業務にかかる体制若しくは仕様書及び業務計画書の変更を求める旨を事業者に通知することができる。

(事業者の請求による要求水準書の変更)

第14条 事業者は、必要があると認めるときは、次に掲げる事項を発注者に通知して、要求水準書の変更の協議を請求することができる。

(1) 要求水準書の変更の内容

(2) 要求水準書の変更の理由

(3) 事業者が求める要求水準書の変更に伴う別紙3の事業日程の変更の有無

(4) 事業者が求める要求水準書の変更に伴う別紙5のサービス購入料の変更の有無

(5) 事業者が求める要求水準書の変更に伴い設計図書又は維持管理・運営業務にかかるの体制若しくは仕様書並びに業務計画書の変更が必要となる場合にあつては、当該変更内容の概要

2 発注者は、前項の通知を受けたときは、7日以内に、事業者に対して要求水準書の変更に対する意見を通知し、事業者と協議を行わなければならない。

3 第1項の通知の日から30日を経過しても前項の協議が整わない場合には、発注者は、要求水準書、事業日程又はサービス購入料の変更について定め、事業者に通知する。

4 要求水準書の変更が行われた場合において、発注者は、必要があると認めるときは、理由を示して設計図書又は維持管理・運営業務にかかる体制若しくは仕様書及び業務計画書等の変更を求める旨を事業者に通知することができる。

(その他)

第15条 本件契約に定める請求、通知、報告、承諾、確認、勧告、催告又は解除は、書面により行わなければならない。

2 本件契約は、日本国の法令等に準拠する。

- 3 本件契約の履行に関して発注者事業者間で用いる言語は、日本語とする。
- 4 本件契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 5 本件契約の履行に関して発注者と事業者間で用いる計量単位は、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）に定めるところによる。
- 6 本件契約における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。

第2章 本事業の場所

（事業場所）

第16条 本事業の事業場所である本件土地は要求水準書（設計・建設）『第1の1.基本要件』並びに同要求水準書の別紙1及び別紙2に示すとおりとする。

（事業場所での履行）

第17条 発注者は、事業者が各解体対象施設の解体工事又は本件施設の新築工事の実施のために必要となるときまでに、本件土地のうち実施する解体工事又は本件施設の新築工事の対象となる土地を確保し、事業者に引き渡さなければならない。

- 2 事業者は、本件土地において本業務を実施しなければならない。ただし、業務の性質上、本件土地で実施することができないものについては、その限りでない。
- 3 事業者は、本件土地において本業務を実施する期間中、本件土地を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。また、発注者の事前の承諾なく第三者に本件土地を使用させ、又は収益させてはならない。

第3章 設計業務

（設計業務の実施）

第18条 事業者は、本件契約、要求水準書及び民間事業者提案に従い、設計業務を実施する。

- 2 事業者は、設計業務着手に先立ち、要求水準書に従い、業務計画書、設計業務着手届、技術者届のほか、発注者が指定する書類を発注者に提出しなければならない。
- 3 事業者は、前項により事業者が提出した書類の変更が必要なときは、変更内容を発注者に示し、変更後の書類を発注者に提出するものとする。
- 4 事業者は、第2項により発注者に提出した書類（前項により変更したときは変更後のもの）に従い、設計業務を実施する。
- 5 発注者は、事業者に対して、設計業務の進捗状況に関して適宜報告を求めることができるものとし、事業者は報告を求められたときは速やかに対応しなければならない。
- 6 発注者は、前項の報告を受けたことのみを理由として、事業者の本業務の実施に関して何らの責任を負うものではない。

(解体設計)

第19条 事業者は、本件契約、要求水準書及び民間事業者提案並びに前条2項及び第3項に従い発注者に提出した書類に従い、解体設計にかかる業務を実施する。

- 2 事業者は、解体設計図書を作成したときは、発注者に提出して、発注者の確認を受け、承諾を受けるものとする。

(本件土地等の調査)

第20条 事業者は、要求水準書（設計・建設）に規定される調査のほか、必要に応じて本件土地及び解体対象施設の調査を実施し、その結果を調査終了後速やかに発注者に報告しなければならない。

- 2 事業者が本件土地及び解体対象施設に関して現地調査を行う場合は、自らの責任においてこれを行うものとする。

(工事に伴う近隣調整)

第21条 本件契約の契約締結日から解体工事又は本件施設の新築工事の着工の日までの間に、事業者は、自己の責任及び費用で近隣住民に対し事業計画（本件土地上に本件施設が設置されること及びその他別紙2に定める事項及び内容をいう。以下この条において同じ。）及び工事実施計画（施設の配置、施工時期、施工方法等の計画をいう。）の説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。発注者は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力しなければならない。ただし、本事業の実施自体については、必要に応じ発注者が住民説明を行うものとする。

- 2 事業者は、前項の説明に先立って、事業者が実施しようとする説明の方法、時期及び内容について、発注者に対して説明を行わなければならない。
- 3 事業者は、自己の責任及び費用において、合理的に要求される範囲の近隣調整を行わなければならない。また、事業者は、近隣調整の不調を理由として本件契約上の義務の履行を免れることはできない。
- 4 事業者は、発注者の承諾を得ない限り、近隣調整の不調を理由として事業計画の変更をすることはできない。この場合、発注者は、事業者が事業計画を変更せず、更なる調整によっても近隣住民の了解が得られないことを明らかにした場合に限り、事業計画の変更を承諾することができる。
- 5 前項の事業計画の変更により生じる費用は事業者の負担とし、かつ発注者に損害が生じるときは、これを支払わなければならない。ただし、前項の事業計画の変更が本件施設の設置そのものに対する近隣等の反対によるときは、事業計画の変更により生じる費用及び事業者に生じた損害は発注者が負担するものとする。
- 6 近隣調整の結果、本件施設の完成の遅延が見込まれる場合には、発注者及び事業者は協議の上、完成予定日及び引渡予定日を変更することができる。
- 7 近隣調整の結果事業者に生じた費用（引渡予定日に変更されたことによる費用増加を含む。）については、全て事業者が負担するものとする。
- 8 発注者は、前項の定めに関わらず、本事業の実施自体に対する反対運動又は訴訟については、発注者の責任及び費用で住民説明及び対処するものとする。事業者は、合理的範囲内でこれに協力する。

(本件施設の設計)

第22条 事業者は、「本件契約、入札説明書等及び民間事業者提案に基づき本件施設の基本設計の作成業

務を開始し、完成した基本設計図書を第[26]条第1項に従い発注者に提出するものとする。事業者は、基本設計につき発注者の承諾を受けたときは、実施設計の作成業務を開始し、完成した実施設計図書につき同条同項に従い発注者に提出して確認を受け、承諾を受ける。

(第三者による実施（設計業務）)

第23条 事業者は、設計業務を設計企業に実施させなければならない。事業者は、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、設計企業以外の者に、設計業務の全部又は大部分を実施させてはならない。

2 事業者は、設計業務の一部を設計企業以外の者に実施させる場合には、かかる設計業務の一部を実施する者の商号、住所その他必要に応じ発注者が別途定める事項を発注者に事前に通知し、発注者の承諾を得なければならない。

3 事業者が設計業務の全部又は一部を設計企業及びその他の第三者に実施させる場合には、すべて事業者の責任において行うものとし、設計業務の実施に関して事業者が使用する一切の第三者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。

4 事業者が設計業務の全部又は一部を設計企業以外の第三者に実施させる場合、事業者は、自ら又は設計企業をして、当該第三者が実施する設計業務を監督する責任を負う。

5 前項の場合、事業者は、基本協定書第6条第1項第3号に掲げる事由に該当する者に設計業務を実施させてはならず、また、当該第三者又は当該第三者を構成事業者とする事業者団体（私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第2条第2項にいう事業者団体をいう。）が、本事業の入札について同法第3条又は第8条第1号の規定に違反しないことを確認しなければならない。

(設計の変更)

第24条 発注者は、必要があると認める場合には、事業者に対して、工期の変更を伴わずかつ民間事業者提案の範囲を逸脱しない限度で、設計変更を求めることができる。この場合、事業者は、当該設計変更の要否及び事業者の本事業の実施に与える影響を検討し、発注者に対して15日以内にその結果を通知しなければならない。発注者はかかる事業者の検討結果を踏まえて設計変更の要否を最終的に決定し、事業者に通知する。事業者はかかる発注者の通知内容に従うものとする。

2 前項の規定に従い発注者の請求により事業者が設計変更を行う場合において、当該設計変更により事業者に追加費用（設計費用及び直接工事費のほか、将来の維持管理・運營業務にかかる増加費用を含む。以下、本条において同じ。）が発生したときは、発注者が当該費用を負担するものとし、追加費用の内容に応じてサービス購入料に算入する。また、費用の減少が生じたときには、サービス購入料の支払額を減額する。

3 事業者は、設計変更を行うことはできないものとする。ただし、事業者は、発注者の事前の承諾を受けたときは、設計図書の変更を行うことができる。

4 事業者が発注者の事前の承諾を得て設計図書の変更を行う場合、当該設計変更により事業者に追加費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担する。

5 発注者が工期の変更を伴う設計変更又は民間事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行った場合には、発注者と事業者はその採否及び費用負担について協議するものとする。

(法令変更等による設計変更等)

第25条 建築基準法、消防法等の法令等の新設若しくは改正等又は不可抗力により、設計変更が必要となった場合には、事業者は発注者に対し、設計図書又は建設・解体業務の変更の承諾を求めることができ、発注者は、必要かつ相当と判断したときは、これを承諾する。

(設計の完了)

第26条 事業者は、基本設計及び実施設計の完了後遅滞なく、完了にかかる図書をそれぞれ発注者に提出し、その説明を行ったうえで、発注者の確認を受け、承諾を受けなければならない。提出後に設計の変更を行う場合も同様とする。基本設計及び実施設計の提出は別紙3の日程表に従うものとする。

- 2 発注者は、第1項に基づき提出された図書が本件契約、入札説明書等、民間事業者提案若しくは発注者及び事業者の設計打ち合わせにおいて合意された事項に従っていない、又は提出された図書では本件契約、入札説明書等、民間事業者提案若しくは発注者及び事業者の設計打ち合わせにおける合意において要求される仕様を満たさないと判断する場合には、事業者と協議の上、事業者の負担において修正することを求めることができる。この場合、事業者は図書を修正した後、発注者の承諾を受けなければならない。
- 3 事業者は、発注者からの指摘により、又は自ら設計に不備・不具合等を発見したときは、自らの負担において速やかに図書の修正を行い、修正点について発注者に報告し、その確認を受けるものとする。設計の変更について不備・不具合等が発見された場合も同様とする。
- 4 事業者が本条に従い提出した図書のうち、工事費内訳書は、本件契約に特に定める場合を除き、発注者及び事業者を拘束するものではない。
- 5 第2項及び第3項に規定する修正の結果、本件施設の引渡しが遅延した場合には、第[44]条第3項及び第4項の規定を適用する。

第4章 建設・解体

第1節 建設・解体業務

(建設・解体業務)

第27条 事業者は、本件契約、入札説明書等、設計図書及び民間事業者提案に従い、建設・解体業務を実施するものとする。

- 2 仮設、施工方法、解体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、要求水準書に定められているもの及び設計図書、民間事業者提案等において特に定められているもののほかは、事業者が自己の責任において定めるものとする。
- 3 事業者は、建設・解体業務の実施に必要な用地（本件土地を除く。）を確保し、その他工事用電気、水道、ガス等は自己の費用及び責任において調達しなければならない。

(建設・解体業務の実施)

第28条 事業者は、工事着手に先立ち、要求水準書（設計・建設）に従い工事着手届、技術者届のほか、発注者が指定する書類等を発注者に提出しなければならない。

- 2 事業者は、本件施設の建設工事の期間中、工事現場に常に工事記録を整備しなければならない。

- 3 事業者は、別途発注者との協議により定める期限までに発注者の指定する書類を作成し、発注者に対して提出するものとする。

(第三者による実施（建設・解体業務）)

第29条 事業者は、建設・解体業務を建設企業に実施させなければならない。事業者は、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、建設企業以外の者に、建設・解体業務の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 事業者は、建設・解体業務の一部を建設企業以外の者に実施させる場合には、かかる建設・解体業務の一部を実施させる者の商号、住所その他発注者が別途定める事項を、発注者に事前に通知し、発注者の承諾を得なければならない。
- 3 事業者が建設・解体業務の全部又は一部を建設企業及び第三者に実施させる場合には、すべて事業者の責任において行うものとし、建設・解体業務に関して事業者が使用する一切の第三者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。
- 4 事業者が建設・解体業務の全部又は一部を建設企業以外の第三者に実施させる場合、事業者は、自ら又は建設企業をして、当該第三者が実施する建設・解体業務を監督する責任を負う。
- 5 前項の場合、事業者は、基本協定書第6条第1項第3号に掲げる事由に該当する者に建設・解体業務を実施させてはならず、また、当該第三者又は当該第三者を構成事業者とする事業者団体（私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第2条第2項にいう事業者団体をいう。）が、本事業の入札について同法第3条又は第8条第1号の規定に違反しないことを確認しなければならない。

第2節 工事監理業務

(工事監理業務)

第30条 事業者は、本件契約、要求水準書、民間事業者提案及び設計図書に従い工事監理業務を実施する。

- 2 事業者は、解体工事の着工又は本件施設の新築工事の着工までに、自らの費用負担により建築基準法第5条の6第4項に定める工事監理者を置き、設置後速やかに発注者に対して当該設置の事実を通知するものとする。
- 3 事業者は、前項の工事監理者に、事業者を通じ工事監理の状況を発注者に毎月1回以上報告させるものとし、発注者が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、又は工事現場での施行状況の説明を、随時行わせるものとする。
- 4 事業者は、第2項の工事監理者に、発注者に対して本件施設の竣工確認報告を行わせる。
- 5 事業者は、第2項の工事監理者が工事監理を行い、かつ、本条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。

(第三者による実施（工事監理業務）)

第31条 事業者は、工事監理業務を工事監理企業に実施させなければならない。事業者は、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、工事監理企業以外の者に、工事監理業務の全部又は大部分を実施させてはならない。また、工事監理企業を建設企業が兼ねてはならない。

- 2 事業者は、工事監理業務の一部を工事監理企業以外の者に実施させる場合には、かかる業務の一部を実施する者の商号、住所その他発注者が別途定める事項を発注者に事前に通知し、発注者の承諾を

得なければならない。

- 3 事業者が工事監理業務の全部又は一部を工事監理企業及びその他の第三者に実施させる場合には、すべて事業者の責任において行うものとし、工事監理業務の実施に関して事業者が使用する一切の第三者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。
- 4 事業者が工事監理業務の全部又は一部を工事監理企業以外の第三者に実施させる場合、事業者は、自ら又は工事監理企業をして、当該第三者が実施する工事監理業務を監督する責任を負う。
- 5 前項の場合、事業者は、基本協定書第 6 条第 1 項第 3 号に掲げる事由に該当する者に工事監理業務を実施させてはならず、また、当該第三者又は当該第三者を構成事業者とする事業者団体（私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）第 2 条第 2 項にいう事業者団体をいう。）が、本事業の入札について同法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反しないことを確認しなければならない。

第 3 節 業務の実施

（建設場所の管理）

第32条 事業者は、発注者が解体対象施設の供用を終了し、事業者が建設・解体業務に着手可能となった日から、第〔43〕条に従い発注者に本件施設を引き渡すまでの間、善良なる管理者の注意義務をもって解体対象施設及び本件土地（解体中及び建設中の物件を含む。）の管理を行わなければならない。

（什器備品の設置）

第33条 事業者は、要求水準書、設計図書及び民間事業者提案に従い、什器備品（要求水準書（設計・建設）に規定される備品をいう。以下同じ）を調達し、第〔37〕条の竣工検査までに設置しなければならない。

第 4 節 発注者による確認

（発注者の説明要求等）

第34条 発注者は、解体業務が解体設計図書に従って実施されていること及び本件施設が設計図書（発注者と事業者との打ち合わせの結果を含む。以下同じ。）に従い建設されていることを確認するために、解体工事の実施状況並びに本件施設の建設状況及び品質管理について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は建設企業に対して説明を求めることができるものとし、また、工事現場において建設状況を事業者の立会いの上確認することができるものとする。

- 2 事業者は、前項の規定する説明及び確認の実施について、発注者に対して協力を行うとともに、建設企業をして、発注者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実施の結果、建設・解体業務の状況が本件契約、要求水準書、設計図書若しくは民間事業者提案に従っていない又は本件契約、設計図書、民間事業者提案及び要求水準書に規定する仕様を満たさないと発注者が判断した場合、発注者は、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。
- 4 発注者は、事業者から施工体制台帳（建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 24 条の 8 に規定する施工体制台帳をいう。）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。

第5節 工事の完了等

(解体工事の完了)

第35条 事業者は、解体対象施設の各施設の解体工事が完了した後速やかに、発注者の確認を受けるものとする。

- 2 発注者は、事業者の立会いの下で、本件契約、入札説明書等、民間事業者提案及び解体設計図書にしたがって解体工事が完了していることを、現地調査及び第[28]条第2項の工事記録等により確認する。

(事業者の完工検査)

第36条 事業者は、本件施設の各施設が完成した後速やかに、自己の責任において、当該完成した本件施設の各施設の完工検査（要求水準書（設計・建設）が規定する施工者の検査及び工事監理者の検査を含む。以下、本条において同じ。）を行うものとする。※本項は、提案内容に応じて必要な修正を行います。

- 2 発注者は、前項に規定する完工検査への立会いを求めることができる。ただし、発注者は、かかる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。
- 3 事業者は、完工検査に対する発注者の立会いの実施の有無を問わず、発注者に対して完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しなければならない。
- 4 事業者は、工事完成時には施工記録を用意して、現場で発注者の確認を受けなければならない。
- 5 本条の規定は、本件施設について、発注者が設計図書において工事の完成に先立って引渡しを受けべきことを指定した部分（以下、本項において「指定部分」という。）がある場合において、指定部分の工事が完了したときについて準用する。この場合において、法令に基づいて必要となる手続は、事業者が自己の責任及び費用において行い、発注者はこれに協力する。なお、建築基準法第7条の6第1項ただし書による仮使用の状態（以下、「仮使用の状態」という。）で発注者へ指定部分を引き渡す場合、建築基準法第7条第5項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しのうち仮使用の状態では発注者へ提出できないものについては、発注者と協議の上、仮使用の状態が終了した時点で発注者へ提出するものとする。また、指定部分を引き渡す時点で仮使用認定通知書を発注者へ提出するものとする。※本項は、提案内容に応じて必要な修正を行います。

(発注者の竣工検査)

第37条 発注者は、前条第3項の報告を受けてから14日以内に、本件施設の各施設の竣工検査を行う。検査に際して、事業者は、現場説明、資料提供等により、発注者に協力しなければならない。

- 2 発注者は、前項に定める竣工検査により本件施設が入札説明書等、設計図書及び民間事業者提案どおりに建設され、要求水準書の要求水準を満たすものと認めるときは、事業者に対して竣工確認を通知する。
- 3 発注者は、本件施設が入札説明書等、設計図書及び民間事業者提案どおりに建設されていないと認めるとき、又は要求水準書の要求水準を満たさないときは、不備、不具合等の具体的内容を明らかにし、期間を定めて事業者に対しその修補を求めることができる。
- 4 事業者は、前項の規定により発注者から修補等を求められた場合には、速やかに修補等を行い、その完了後、あらためて発注者の検査を受けなければならない。この場合には、第1項に掲げる期限の定めは適用せず、事業者は速やかに修補等を行い、再検査を受けなければならない。

- 5 前項に規定する修補の結果、本件施設の引渡しが遅延した場合は、第[44]条第3項及び第4項の規定を適用する。

(発注者による竣工確認の通知)

第38条 発注者は、本件施設の竣工検査を実施した後又は前条第4項に定める再検査を実施した後、引渡予定日までに、事業者に対して竣工確認の通知を行うものとする。

- 2 発注者は、前項に規定する竣工確認の通知を行ったことを理由として、設計・建設業務及び維持管理・運営業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではなく、また、事業者は、その実施する維持管理・運営業務が要求水準書の要求水準に満たなかった場合において、発注者が前項に規定する竣工確認の通知を行ったことをもってその責任を免れることはできない。

(本件施設の維持管理体制)

第39条 事業者は、第[43]条による発注者への本件施設の所有権移転の日までに、第[49]条第1項に掲げる者を配置し、維持管理業務を実施する体制を整備し、発注者に報告しなければならない。

第6節 工期の変更等

(工期の変更等)

第40条 発注者の責めに帰すべき事由又は不可抗力により本件施設の完成の遅延が見込まれる場合には、発注者及び事業者は協議の上、引渡予定日を変更することができる。

第7節 損害の発生等

(第三者に対する損害賠償)

第41条 建設・解体業務の実施に際して第三者に損害を与えた場合には、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害(第[112]条第1項の規定により付された保険によりてん補された部分を除く。)のうち発注者の責めに帰すべき理由により生じたものについては、発注者が負担する。

- 2 発注者は、第1項本文に規定する損害を発注者が第三者に対して賠償した場合、事業者に対して、賠償した金額を求償することができる。事業者は、発注者からの請求を受けた場合には、遅滞なく支払わなければならない。

(不可抗力による損害)

第42条 事業者が次条に基づく本件施設の引渡しを行う前に、不可抗力により、本件施設及び現場に搬入済みの資材等に損害が生じた場合、事業者は、当該事実の発生後直ちにその状況を発注者に通知しなければならない。

- 2 前項の規定による通知を受けた場合、発注者は直ちに調査を行い、損害の状況を確認し、その結果を事業者に通知するものとする。
- 3 第1項に規定する損害(事業者が善良なる管理者の注意義務を怠ったことに基づくものを除く。)については、別紙8に従う。

第5章 本件施設の引渡し

(所有権の移転)

第43条 事業者は、発注者から本件施設の各施設に係る竣工確認の通知を受領し、各施設に係る維持管理業務実施の体制が整ったことについて発注者への報告を完了したうえ、引渡予定日に（ただし、発注者の本件施設の竣工確認の通知が当初の引渡予定日より遅延した場合は竣工確認後速やかに）本件施設の所有権及び第[33]条により設置した什器備品（ただし要求水準書に従いリースにより調達されるものを除く。）の所有権を発注者に移転し、完成図書とともに本件施設及び什器備品を発注者に引き渡す。事業者は、本件施設について、担保権その他の制限物権等の負担のない、完全な所有権を発注者に移転するものとする。

- 2 要求水準書に従いリースにより調達した備品については、引渡予定日から発注者の使用を認めるものとする。

(引渡しの遅延)

第44条 事業者は、本件施設の引渡しの遅延が見込まれる場合には、引渡予定日の30日前までに、当該遅延の原因及びその対応計画を発注者に通知しなければならない。第[37]条第3項による修補等を行う必要から遅延が見込まれる場合、引渡予定日まで30日ない場合は、遅延の原因及びその対応策を速やかに発注者に通知しなければならない。

- 2 事業者は、前項に規定する対応計画において、本件施設の可及的速やかな引渡しに向けての対策及び想定される引渡予定日及び供用開始の日までの予定を明らかにしなければならない。
- 3 事業者の責めに帰すべき事由によって本件施設の引渡しが遅延する場合、事業者は、当該遅延への対応に要する費用を負担する他、引渡予定日から実際の引渡日までの日数に応じ、サービス購入料A及びBのうち引渡しが遅延している本件施設に相当する金額に年2.5%の割合で計算した額を違約金として発注者に支払わなければならない。この場合において、発注者は、当該遅延について違約金を超える損害賠償請求を妨げられない。ただし、この年率は、遅延利息支払時における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項に規定する率の改定に従い改定するものとする。
- 4 前項以外の事由に起因して本件施設の引渡しが遅延する場合は、発注者は、当該遅延への対応に要する合理的な増加費用及び損害を負担しなければならない。

(契約不適合)

第45条 発注者は、引き渡された本件施設が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下、「契約不適合」という。）であるときは、事業者に対し、本件施設の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、履行の追完に過分の費用を要するときは、発注者は、履行の追完を請求することができない。

- 2 前項の場合において、事業者は、発注者に不相当な負担を課するものでないときは、発注者が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。
- 3 第1項の場合において、発注者が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、発注者は、その不適合の程度に応じてサービス購入料A及びBの減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちにサービ

ス購入料A及びBの減額を請求することができる。

- (1) 履行の追完が不能であるとき。
- (2) 事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 成果物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
- (4) 前3号に掲げる場合のほか、発注者がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

- 4 事業者は、本条の事業者の債務を保証する保証書を建設企業から徴求し発注者に差し入れなければならない。保証書の様式は、別紙4に定める様式による。

第6章 本件施設の維持管理・運営

第1節 総則

(管理委託及び指定期間)

第46条 発注者は、法令等(発注者の条例並びに本件施設の設置条例及び設置条例に基づく規則その他の規程を含む。以下本章において同じ。)及び本件契約に基づき、事業者に公の施設部分の管理を委託し、事業者はこれを受託する。

- 2 事業者は、法令等及び本件契約の定めに従い、指定管理者としての業務を誠実かつ適正に執行しなければならない。
- 3 指定管理の期間は、供用開始日から令和29年3月31日までとする。

(指定管理業務)

第47条 発注者は、公の施設部分の設置にかかる条例の定めるところにより、次に掲げる業務を指定管理業務として事業者に行わせる。

- (1) 図書館機能運営業務
- (2) 産業文化センター機能運営業務
- (3) 児童センター機能運営業務
- (4) 老人福祉センター機能運営業務
- (5) プール機能運営業務
- (6) コモンスペース運営業務

(利用規則)

第48条 事業者は、要求水準書(維持管理・運営)に従い、公の施設部分の利用規則を定め、発注者の承認を受けた上で、これを公の施設に適用するものとする。事業者は、公の施設部分において、利用規則を常時配布、閲覧できるよう準備しなければならない。

- 2 事業者は、前項により発注者の承認を受けた利用規則を変更する場合、事前に発注者の承認を受けなければならない。

(業務体制)

第49条 事業者は、要求水準書（維持管理・運営）に従い統括責任者、業務総括責任者、その他の業務責任者並びに図書館館長、同副館長、産業文化センター機能館長、児童センター機能館長、老人福祉センター機能館長及びプール機能施設長を選任し、業務計画書に記載して発注者に報告のうえ、本件施設に配置しなければならない。

- 2 前項に従い発注者に報告した者を変更するときには、速やかに発注者に報告しなければならない。
- 3 事業者は、第1項の人員の配置のほか、引渡予定日までに本件契約、要求水準書（維持管理・運営）及び民間事業者提案に従った維持管理業務を実施できる体制を、供用開始日までに本件契約、要求水準書（維持管理・運営）及び民間事業者提案に従った運営業務（引渡予定日までに実施すべきものを除く。）を実施できる体制を、それぞれ整備しなければならない。

(従事職員)

第50条 事業者は、維持管理・運営業務の開始までに、運営業務及び維持管理業務に従事する者（前条により発注者に報告した者を含み、以下本条で「従事職員」という。）の名簿を発注者に対して提出しなければならない。また、事業者は、従事職員に追加、異動等があった場合、その都度、速やかに発注者に報告しなければならない。

- 2 発注者は、従事職員がその業務を行うにあたり不相当と認められるときは、その事由を明記して、事業者に交代を請求することができるものとし、事業者はかかる請求に対して誠実に対応しなければならない。

(近隣への配慮等)

第51条 事業者は、自己の責任及び費用において、維持管理・運営業務を実施するに際して近隣に配慮し、合理的に要求される範囲において本件施設の近隣への対策を実施する。なお、かかる近隣への対策の実施について、事業者は発注者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、発注者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 事業者は、本事業の実施に伴う苦情、クレーム等に誠実に対応するものとする。ただし、本事業の実施自体に起因して周辺その他から苦情等が発生した場合は、事業者が窓口対応を実施し、発注者に取り次ぐものとする。

(第三者による実施（維持管理・運営業務）)

第52条 事業者は、維持管理・運営業務のうち維持管理業務を維持管理企業に、運営業務を運営企業にそれぞれ実施させなければならない。事業者は、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、上記以外の者にその業務の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 事業者は、維持管理・運営業務の一部を前項の者以外の第三者に実施させる場合には、かかる業務を実施させる第三者の商号、住所その他発注者が別途定める事項を、発注者に事前に通知し、事前に承諾を受けなければならない。
- 3 事業者が本件施設の維持管理・運営業務の全部又は一部を第1項記載の者及びその他の第三者に実施させる場合、すべて事業者の責任において行うものとし、維持管理・運営業務に関して事業者が使用する一切の第三者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。

- 4 事業者が維持管理・運營業務の全部又は一部を維持管理企業又は運営企業以外の第三者に実施させる場合、事業者は、自ら、維持管理企業又は運営企業をして、当該第三者が実施する維持管理・運營業務を監督する責任を負う。
- 5 前項の場合、事業者は、基本協定書第6条第1項第3号に掲げる事由に該当する者に維持管理・運營業務を実施させてはならず、また、当該第三者又は当該第三者を構成事業者とする事業者団体（私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第2条第2項にいう事業者団体をいう。）が、本事業の入札について同法第3条又は第8条第1号の規定に違反しないことを確認しなければならない。

（仕様書）

- 第53条 事業者は、要求水準書（維持管理・運営）に従い、維持管理業務及び運營業務のそれぞれに関する仕様書を作成し、発注者に提出するものとする。
- 2 事業者は、第[56]条のセルフモニタリングの結果をふまえ、仕様書を常に見直すものとし、要求水準書（維持管理・運営）に従い、改訂を行うものとする。ただし、急を要する改訂については、いつでも発注者に申し出ることができる。
 - 3 事業者は、仕様書（前項により改訂されたときは改訂後のもの）に従って維持管理・運營業務を実施する。

（業務計画書）

- 第54条 事業者は、要求水準書（維持管理・運営）に従い、各事業年度の業務計画書を作成し、発注者の承諾を得るものとする。
- 2 発注者は、必要があると認める場合には、事業者に対して、民間事業者提案の範囲を逸脱しない限度で、業務計画書の変更を求めることができる。この場合、事業者は、当該変更の要否及び事業者の本事業の実施に与える影響を検討し、発注者に対して15日以内にその結果を通知しなければならない。発注者はかかる事業者の検討結果を踏まえて業務計画書の変更の要否を最終的に決定し、事業者に通知する。事業者はかかる発注者の通知内容に従うものとする。
 - 3 前項の規定に従い発注者の請求により事業者が業務計画書の変更を行う場合において、当該変更により事業者に追加費用が発生したときは、発注者が当該費用を負担するものとし、追加費用の内容に応じてサービス購入料に算入する。また、費用の減少が生じたときには、サービス購入料の支払額を減額する。
 - 4 事業者は、業務計画書の変更を行うことはできないものとする。ただし、事業者は、発注者の事前の承諾を受けたときは、業務計画書の変更を行うことができる。また、事業者は、発注者の承諾を受けた業務計画書を変更しようとするときは、あらかじめ発注者の承諾を受けなければならない。
 - 5 事業者が発注者の事前の承諾を得て業務計画書の変更を行う場合、当該変更により事業者に追加費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担する。
 - 6 事業者は、第1項又は前項により発注者の承諾を受けた業務計画書に従い、維持管理・運營業務を実施する。
 - 7 発注者が工期の変更を伴う業務計画書の変更又は民間事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行った場合には、発注者と事業者はその採否及び費用負担について協議するものとする。

(第三者に及ぼした損害等)

第55条 事業者が本件施設を管理し、又は維持管理・運営業務の実施により第三者に損害を及ぼした場合、事業者は当該損害の一切を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、発注者が負担する。

- 2 維持管理・運営業務の実施に伴い通常避けることができない騒音、臭気、振動その他の理由により、事業者が第三者に対して損害を及ぼした場合も前項と同様とする。
- 3 発注者は、第1項本文に規定する損害を発注者が第三者に対して賠償した場合、事業者に対して、賠償した金額を求償することができる。事業者は、発注者からの請求を受けた場合には、速やかに支払わなければならない。

(セルフモニタリング)

第56条 事業者は常に本件施設の維持管理・運営状況を把握し、何らかの理由で本件契約、要求水準書、仕様書、業務計画書若しくは民間事業者提案に従った維持管理・運営業務の実施ができないとき、又は本件契約、要求水準書、仕様書、業務計画書若しくは民間事業者提案に規定された水準若しくは仕様が達成出来ない場合、又はそれらの事態が生じるおそれを認める場合、その理由及び対処方法等を直ちに発注者に報告しなければならない。

(業務報告書の提出)

第57条 事業者は運営業務及び維持管理業務に関し、それぞれ、業務実施報告書として日報、月報、四半期報告書を作成し、月報については業務を行った月の翌月の10日までに、四半期報告書については当該四半期の最終月の翌月10日までに、発注者に提出しなければならない。日報については、事業者が保管し、発注者の要請に応じて提出するものとする。

- 2 発注者は、前項に従い事業者から月報及び四半期報告書の提出を受けた場合、提出を受けた日から14日以内に、事業者に対して業務確認の結果を通知しなければならない。
- 3 事業者は、要求水準書（維持管理・運営）に従い、事業年度毎の業務報告書を作成し、発注者に提出して、発注者の承諾を受けなければならない。

(情報公開)

第58条 事業者は、本件施設の管理に関して保有する情報の公開に関し、発注者の施策に準じた措置を講じなければならない。

- 2 発注者に対し本件施設の管理に関して情報公開請求があり、発注者がその情報を保有していなかった場合、事業者は当該情報を発注者に提出しなければならない。

(個人情報の保護)

第59条 事業者は、本件施設を管理するに当たって個人情報を取り扱うときは、当該個人情報保護のために、発注者の施策に準じた措置を講じなければならない。

(役員名簿)

第60条 事業者は、本件契約の締結と同時に、役員名簿を作成して、発注者に提出するものとする。

- 2 事業者は、役員に異動が生じた場合には、速やかに発注者に異動後の役員名簿を提出するものとする。

る。その際、発注者が別途定める様式による「指定管理者役員変更に伴う確約書」を併せて提出するものとする。

3 本条の役員とは、事業者の商業登記簿に記載される役員をいう。

（緊急時の対応）

第61条 指定期間中、管理業務の実施に関連して事故や災害等の緊急事態が発生した場合、事業者は速やかに必要な措置を講じるとともに、発注者を含む関係者に対して緊急事態発生 of 旨を通報しなければならない。

2 事故等が発生した場合、事業者は発注者と協力して事故等の原因調査にあたるものとする。

（災害時の施設利用）

第62条 本件施設は、災害時等において、その特性に応じ、発注者の災害対策及び被災者のための利用に供することができ、事業者はその利用に協力するものとする。

（利用者からの意見聴取）

第63条 事業者は、公の施設部分の管理運営に当たって、利用者の意見・要望等を把握し、指定管理業務に反映させるため、利用者からの意見聴取を行うものとする。

2 事業者は、前項の規定により実施した意見聴取の内容について、発注者に報告するものとする。

（発注者による業務実施状況の確認）

第64条 発注者は、事業者による業務実施状況を確認することを目的として、地方自治法第244条の2第10項の規定により、指定管理業務及びその経理の状況に関し、定期又は必要に応じて臨時に報告を求め、実地調査をすることができる。

（ユーティリティーの負担）

第65条 事業者の維持管理・運営業務の実施に必要な電気、ガス、上下水道の料金は特に本件契約又は要求水準書に別途定めるものを除き、発注者が負担する。

第2節 維持管理業務

（維持管理の実施）

第66条 発注者は、本件契約に基づき、事業者に対し維持管理業務の実施を委託し、事業者はこれを受託する。

2 事業者は、第[43]条に従い本件施設を発注者に引渡したときから、本件施設を自己の責任及び費用において、本件契約、要求水準書、第[53]条の仕様書、第[54]条の業務計画書及び民間事業者提案に従って、維持管理業務を遂行するものとする。

（本件施設の修繕・更新）

第67条 事業者は、要求水準書（維持管理・運営）に従い長期修繕計画書及び単年度修繕計画書を作成し、発注者に提出するものとする。なお、長期修繕計画書については、施設の引渡しに先立ち発注者に提出し、発注者の承諾を受けなければならない。

- 2 事業者は、前項の長期修繕計画書及び単年度修繕計画書に基づき、本件施設の修繕・更新を自己の責任及び費用において実施する。ただし、発注者の責めに帰すべき事由により本件施設の修繕・更新を行った場合、発注者はこれに要した費用を負担する。
- 3 事業者が単年度修繕計画書にない修繕・更新又は本件施設に重大な影響を及ぼす修繕・更新を行う場合、事前に発注者に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、発注者の事前の承諾を得るものとする。
- 4 事業者は、本件施設の修繕・更新を行った場合、必要に応じて当該修繕・更新を完成図書に反映し、かつ、使用した設計図、施工図等の書面を発注者に対して提出しなければならない。

（本件施設の損壊）

第68条 本件施設が事業者の責めに帰すべき事由により損壊したときは、事業者の負担で修繕（補修）を行い、発注者に損害が生じたときは、これを賠償しなければならない。

- 2 本件施設が発注者の責めに帰すべき事由により損壊したときは、発注者の負担により、修繕（補修）その他適当と認める措置を講ずるものとし、事業者に損害が生じたときは、第[112]条第2項及び第3項に従い事業者等が加入する保険でてん補される部分を除き、これを賠償しなければならない。ただし、修繕（補修）の内容が要求水準書（維持管理・運営）に規定される経常的修繕（補修）又は保守の範囲にとどまる場合、又は第[112]条第2項及び第3項に従い事業者等が加入する保険の保険金で補修に要する費用がてん補される（免責金額以内のため、保険金額が支払われない場合を含む。次項で同じ。）場合は、事業者が修繕（補修）を実施する。
- 3 発注者及び事業者のいずれの責めに帰さない事由により本件施設が損壊した場合は、発注者がその負担により修繕（補修）その他適当と認める措置をとる。ただし、修繕（補修）等の内容が要求水準書（維持管理・運営）に規定される経常的修繕（補修）又は保守の範囲にとどまる場合、第[112]条第2項及び第3項に従い事業者等が加入する保険金で修繕（補修）の費用がてん補されるとき、損壊が独立採算事業にかかる内装又は什器備品に生じたときは、事業者が修繕（補修）を実施する。なお、不可抗力による施設の損壊は第10章の規定によるものとし、本条は適用しない。
- 4 前項に定める場合において、本件施設の損壊により発注者及び事業者のそれぞれに生じた損害（修繕（補修）の費用を除く。）は、発注者と事業者の各自が負担する。

第3節 開館準備業務

（開館準備業務の実施）

第69条 発注者は、本件契約に基づき、事業者に対し開館準備業務の実施を委託し、事業者はこれを受託する。

- 2 事業者は、前項の業務委託に基づき、本件施設を発注者に引渡したときから、自己の責任及び費用において、本件契約、要求水準書、第[53]条の仕様書、第[54]条の業務計画書及び民間事業者提案に従って、開館準備業務を遂行するものとする。

（開館準備期間）

第70条 第[43]条による本件施設の各施設の引渡しの日（第36条第5項に基づく指定部分の引渡しがあった場合には、当該指定部分の引渡しがされた日）から供用開始日の前日までの各期間を開館準備期間とし、事業者は、開館準備期間に、本施設稼働に係る準備業務、図書館稼働に係る準備業務、

事前広報・利用受付業務、発注者が行う開館式典等への協力、その他供用開始日の運營業務の実施に必要な準備をしなければならない。なお、本件施設の各施設の引渡しの前から実施する必要がある業務については、その限りではない。※本項は提案内容に応じて必要な修正を行います

第4節 運營業務

(運營業務の実施)

第71条 発注者は、本件契約に基づき、事業者に対し運營業務の実施を委託し、事業者はこれを受託する。

なお、事業者は、公の施設部分の指定管理業務を指定管理者として実施する。

- 2 事業者は、供用開始日から公の施設部分の利用者の利用を開始する。
- 3 事業者は、第1項の業務委託に基づき、供用開始日から、自己の責任及び費用において、本件契約、要求水準書、第[53]条の仕様書、第[54]条の業務計画書及び民間事業者提案に従って、運營業務を遂行するものとする。

(利用料金)

第72条 利用者が産業文化センター、老人福祉センターいこい荘及び下落合プールの利用のために納付する利用料金（以下、本条において「利用料金」という。）は、事業者の収入とする。

- 2 事業者は、さいたま市産業文化センター条例（平成13年さいたま市条例第227号）及び同施行規則（平成13年さいたま市規則第180号）、さいたま市老人福祉センター条例（平成13年さいたま市条例第146号）及び同施行規則（平成13年さいたま市規則第85号）並びにさいたま市地域プール条例（平成13年さいたま市条例第246号）及び同施行規則（平成13年さいたま市規則第203号）に定める額の範囲内において、あらかじめ発注者の承認を受けて、利用料金の額を定めるものとする。
- 3 事業者は、利用料金の額を変更しようとするときは、あらかじめ発注者の承認を得なければならない。
- 4 第2項の各施設の条例及び施行規則に定める額が変更され、利用料金の額を変更する場合において、当該変更により事業者に追加費用が発生したときは、発注者が当該費用を負担するものとし、追加費用の内容に応じてサービス購入料に算入する。
- 5 利用料金の減免については、さいたま市障害者の利用に係る公の施設利用料等減免条例（平成13年さいたま市条例第173号）及び第2項の各施設の条例による減免を行うものとし、発注者が使用する場合は利用料金を免除するものとする。

(使用料徴収事務)

第73条 発注者は（仮称）中央区民広場及びエントランスホールの使用等にかかる利用者からの使用料の徴収を事業者に委託し、事業者はこれを受託する。

- 2 事業者は、前項に基づき徴収した使用料を公金として管理し、地方自治法施行令第173条の2の公金の徴収又は収納の委託にかかる規定その他関連する法令等及び発注者の財務規則等に定めるところに従って、使用料を徴収し、保管し、発注者に納めなければならない。
- 3 事業者は、公金たる使用料と、その他の収入を明確に区分しなければならない。

(任意事業の実施)

第74条 事業者は、発注者が承諾したときは、本事業の実施を妨げない範囲において任意の事業（以下、本条において「任意事業」という。）を実施することができる。

- 2 任意事業の実施は事業者での独立採算の事業とし、要求水準書（維持管理・運営）及び民間事業者提案に従って実施しなければならない。
- 3 事業者は任意事業の実施に際し、あらかじめ発注者の承認を受けて、参加者等からの参加費等を徴収できるものとする。
- 4 任意事業の実施に必要な電気、水道、ガス、電話等の料金は、第〔65〕条の規定にかかわらず事業者が負担する。

(利便施設運営業務)

第75条 事業者は、運営業務のうち、利便施設運営業務を独立採算の事業として実施しなければならない。

- 2 利便施設運営業務に必要な場所は、発注者が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）に基づく行政財産の貸付を行うものとし、事業者は発注者所定の貸付料を支払うものとする。
- 3 利便施設運営業務に必要な電気、水道、ガス、電話等の料金は、第〔65〕条の規定にかかわらず事業者が負担する。

(什器備品の取扱い)

第76条 利便施設運営業務の実施に必要な厨房設備、調理器具、展示棚及びその他の什器備品は事業者の負担によって設置及び維持管理を行い、業務終了時には原則として全て撤去し、貸付を受けた場所を原状に復して発注者に返還するものとする。

(利便施設運営業務の変更)

第77条 事業者は、要求水準書（維持管理・運営）及び民間事業者提案に従って利便施設運営業務を実施しなければならない。ただし、あらかじめ発注者の承認を受けて、要求水準書に規定する範囲内での業務内容の変更ができるものとする。

- 2 事業期間中の利便施設の運営終了については、運営を終了する原因が事業者の責めに帰すべき事由によるものではなく、事業者が運営継続に向けて最大限努力したにもかかわらず、運営の終了がやむを得ないものと発注者が認めたときに限り、事業者の費用負担において、運営を終了することができるものとする。

第7章 サービス購入料の支払

(サービス購入料の支払)

第78条 発注者は、本件契約の規定に従い、事業者に対して、本業務の履行の対価として、別紙5に定める金額及びスケジュールに従い、サービス購入料を支払うものとする。

- 2 サービス購入料は、サービス購入料Aからサービス購入料Eに分割して計算するものとする。

- 3 本件契約が第[83]条に定める契約期間前に終了した場合であって、未払いのサービス購入料C、サービス購入料D又はサービス購入料Eの支払対象期間が3か月に満たない場合、発注者が事業者に対して支払うべき当該期間のサービス購入料C、サービス購入料D又はサービス購入料Eは、日割りで計算して支払うものとする。

(サービス購入料の支払手続)

第79条 サービス購入料Aについては、別紙5に定めるところに従い、事業者は、各事業年度において検査に合格した出来高に応じた金額を発注者に支払を請求することができるものとし、発注者は請求書の受領後30日以内に支払う。サービス購入料Bについては、別紙5に定めるところに従い、令和●年●月を初回とし、令和29年4月を最終回として、各事業年度の各四半期終了後に支払うものとする。

- 2 サービス購入料C、サービス購入料D及びサービス購入料Eについては、別紙6に定めるところに従い、事業者が実際に実施した業務につき発注者のモニタリングの後、発注者から通知を受けたモニタリングの結果に基づき請求書を作成して発注者に提出するものとする。発注者は、請求書の受領後30日以内に支払うものとする。

(サービス購入料の改訂)

第80条 第[78]条第1項にかかわらず、サービス購入料の支払額は、別紙5に従って改定される。

(サービス購入料の減額)

第81条 第[12]条のモニタリングにより、維持管理・運營業務について、要求水準書、仕様書、業務計画書又は民間事業者提案に示される仕様又は水準を満たしていない事項が存在することが発注者に判明した場合、発注者は別紙6に定めるところに従い、事業者に対して当該事項の改善等を勧告することができるものとし、また、事業者に対して支払うサービス購入料の額を減額することができるものとする。

- 2 前項によるサービス購入料の減額等は、発注者の事業者に対する損害賠償の請求を妨げるものと解してはならず、サービス購入料の減額分を損害賠償の予定と解してはならない。

(サービス購入料の返還)

第82条 業務報告書に虚偽の記載があることが判明した場合、事業者は発注者に対して、当該虚偽記載がなければ発注者が減額し得たサービス購入料の相当額を、当該金額を受領したときから発注者に返還するまでの期間に応じ年2.5%の割合により算出した違約金を付して、発注者に返還しなければならない。ただし、この年率は、遅延利息支払時における政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項に規定する率の改定に従い改定するものとする。

第8章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第83条 本件契約の契約期間は、契約締結日から令和29年3月31日までとする。

(期間満了時の本件施設の状態)

第84条 事業者は、前条の契約期間の満了時において、本件施設が要求水準書及び民間事業者提案に規定された状態を満足するようにしたうえ、維持管理・運営業務を発注者に引き継がなければならない。

- 2 事業者は、前条の契約期間満了時にあたり、本件施設が要求水準書及び民間事業者提案に規定された契約期間終了時の状態を満足していることについて、あらかじめ発注者と協議のうえ日程を定め、要求水準書及び別紙6に従い発注者の確認を受けなければならない。

(その他の契約終了時の事務)

第85条 事業者は、本件契約が終了した場合において、本件施設内の事業者のための提供施設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（事業者の業務を受託し又は請け負う者等が所有又は管理する物件を含む。）があるときは、当該物件等を直ちに撤去し、発注者の確認を受けなければならない。

- 2 事業者は、本件契約が終了する場合には、発注者又は発注者の指示する者に、必要な引継ぎを行わなければならない。
- 3 事業者は、本件契約が終了する1年前までに、事業期間終了後30年間を対象とした長期修繕計画を作成し、発注者の承諾を得ること。
- 4 事業者は、事由の如何を問わず、本件契約が終了した場合には、第[83]条の規定にかかわらず、前条、本条第2項及び第3項の業務をすべて終了した上で、業務終了から10日以内に、最終支払対象期間の業務報告書を発注者に提出し、発注者の確認を受けるものとする。

(発注者の事由による指定管理者の指定取消し)

第86条 発注者は、本事業の必要がなくなった場合、本件施設の転用が必要となった場合又はその他発注者が必要と認める場合には、90日以上前に事業者に通知することにより、指定管理者の指定を取り消すことができる。

(事業者の事由による指定管理者の指定取消し)

第87条 事業者が次の各号の一に該当するときは、発注者は、指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて指定管理業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- (1) 正当な理由なく、設計又は建設工事に着手すべき時期を過ぎても、設計又は建設工事に着手しないとき。
- (2) その責めに帰すべき事由により、当初の引渡予定日から3箇月が経過しても、本件施設の全部又は一部の引渡しができないとき、又はその見込みが明らかでないとき。
- (3) その責めに帰すべき事由により、本件契約の履行が不可能又は著しく困難となったとき。
- (4) 前各号に規定する場合のほか、本件契約に違反しその違反によりこの契約の目的を達することができないと発注者が判断したとき。
- (5) 別紙6で本件契約を解除することができるとされるとき。
- (6) 前各号に規定されるもの以外で、事業者が本件契約上の義務を履行せず、発注者が相当の期間を定めて催促しても、なお履行しないとき。
- (7) 事業者の破産、会社更生、民事再生、又は特別清算の手の開始その他それらに類似する手の

開始が申し立てられたとき。

- (8) 事業者が本件契約の締結に関して不正行為があったとき。
- (9) 事業者が発注者の業務報告の聴取等に従わないとき。
- (10) 事業者が本件施設の設置にかかる条例に違反したとき。
- (11) 事業者が経営状況の悪化等により本業務を行うことが困難な場合。
- (12) 事業者が本件契約の解除を申し出て、発注者がやむを得ないと認めたとき。
- (13) 事業者が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等(受託者が個人である場合にはその者を、受託者が法人である場合にはその役員(第[60]条第3項の役員をいう。次号で同じ。)又はその支店若しくは常時業務委託契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。)が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき。

イ 暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

カ 再委託契約その他の契約にあたり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 事業者が、アからオまでのいずれかに該当する者を再委託契約その他の契約の相手方としていた場合(カに該当する場合を除く。)に、発注者が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

- (14) 事業者の役員に次の者が就任しているとき。

ア さいたま市議会議員又はその配偶者

イ さいたま市の市長、副市長や中央区役所周辺の公共施設再編事業 PFI 等審査委員会における最優秀提案の選定の審査に関与する職員又はそれらの配偶者

ウ さいたま市の地方自治法第180条の5第1項及び第3項に規定する委員会の委員、地方公営企業の管理者又はそれらの配偶者

(不可抗力等の場合の指定管理者の指定の取消し)

第88条 不可抗力により、本件施設の損傷又は長期間にわたる事業停止等が生じ、その修復が困難なため、本事業の継続の可能性がないと認められる場合又は法令等の新設若しくは改正等により本事業の継続の可能性が失われたと認められる場合には、発注者は、事業者と協議のうえ、指定管理者の指定を取消することができる。第[97]条第1項又は第[99]条第1項の協議が所定の期間内に調わなかったときも同様とする。

(発注者の債務不履行による指定管理者の指定の取消し)

第89条 発注者が本件契約に基づいて支払うべき本事業の対価及びその他の金銭の支払を遅延した場合又は発注者がその他の本件契約上の重要な義務に違反した場合で、事業者による通知の後 60 日以内に支払わず又は当該違反を是正しない場合、事業者は、指定管理者の指定の取消しを申し出ることができる。

- 2 第[86]条又は前項によりこの指定が取り消された場合、発注者は、指定管理者の指定の取消しによる本件契約の解除により事業者に生じた損害を賠償しなければならない。

(指定管理者の指定取消しの取扱)

第90条 前4条により指定管理者の指定が取り消されたときは、本件契約は解除されたものとみなす。

- 2 発注者は、前項の場合において、本件契約の解除に代わり、次の各号に定めるいずれかの措置をとることができる。この場合において、事業者は発注者に生じた損害を賠償しなければならない。
 - (1) 発注者は、事業者に対する出資者をして、事業者の全株式を当該時点において発注者が承諾する第三者（事業者に融資する者が選定し、発注者が承諾した第三者を含む。）に譲渡させる。
 - (2) 発注者は、事業者に対する出資者をして、事業者の本件契約上の地位を当該時点において発注者が選定した第三者（事業者に融資する者が選定し、発注者が承諾した第三者を含む。）に譲渡させる。

(引渡前の解除の効力)

第91条 前条の規定により本件契約が解除された場合で、本件施設の全部又は一部が第[43]条の引渡し前の場合、発注者は、自己の責任及び費用により設計・建設業務の出来高部分を検査の上、当該検査に合格した部分（以下「合格部分」という。）を事業者より買い受け、その引渡しを受けるものとする。この場合において、発注者は、必要と認めるときは、その理由をあらかじめ事業者に通知の上、出来高部分を最小限度破壊して検査することができる。

- 2 発注者が前項の規定により合格部分の引渡しを受けたときは、発注者は、合格部分の対価を一括又は本件契約の解除前の支払スケジュールに従って支払うものとする。
- 3 本件契約が解除された場合で、本件施設の全部又は一部が第[43]条の引渡し前の場合、設計・建設業務以外の業務の精算については次のとおりとする。
 - (1) 什器備品の調達費については、発注者の検査に合格して発注者に納品したものについて、その調達にかかる費用を予算に従い支払う。

(引渡後の解除の効力)

第92条 本件施設の全部の引渡し後に本件契約が解除されたものとみなされた場合、本件契約は将来に向かって終了するものとし、発注者は、本件施設の所有権を引き続き保有するものとする。

- 2 事業者は、独立採算事業については、本件契約の解除により業務を終了し、直ちに事業者の所有する備品等を撤去し、使用開始時の原状に復旧（ただし、通常の劣化、損傷等を除く。以下、本条において同じ。）した上で、次項の発注者の検査を受けるものとする。その他、業務終了時の取り扱いについては第[84]条及び第[85]条を準用する。
- 3 発注者は、第1項に掲げる場合、本件契約が解除されたものとみなされた日から30日以内に本件施設の現況を検査するものとし、当該検査により、本件施設に事業者の責めに帰すべき事由による損

傷等を認め、又は前項による使用開始の原状への復旧が不十分と認めるときは、発注者は、事業者に対してその修繕、補修等を求めることができる。この場合において、事業者は、必要な修繕、補修等を実施した後、速やかにその旨を発注者に通知し、発注者は、当該通知の受領後 10 日以内に当該修繕、補修等の完了の検査を行わなければならない。

- 4 事業者は、前項の手続終了後速やかに維持管理・運營業務を発注者又は発注者の指定する者に引き継ぐものとする。ただし、利便施設運營業務については、引継ぎを要しない。
- 5 本件契約が解除され、前項の規定に従い発注者又は発注者の指定する者が維持管理・運營業務の引継ぎを受けた場合、発注者は、サービス購入料 A のうち未払の一括支払部分並びにサービス購入料 B の部分の元本の残額及び利息を解除前のスケジュールに従って事業者を支払う。
- 6 本件施設の全部又は一部の引渡後に本件契約が解除された場合の、サービス購入料 C、サービス購入料 D 又はサービス購入料 E の支払は、第 [78] 条第 3 項のとおりとする。

(違約金等)

第93条 第 [87] 条各号の規定により指定管理者の指定が取り消され、本件契約が解除されたものとみなされた場合においては、事業者は、次の各号の区分に応じ、次の各号に定める額を違約金として発注者の指定する期限までに支払わなければならない。

- (1) 第 [43] 条による本件施設全部の引渡し前に解除された場合
サービス購入費 A 及び B (ただし、サービス購入費 B-2 を除く。本条において同じ。)の総額 (ただし消費税相当額を含む。) の 100 分の 10 に相当する額
- (2) 第 [43] 条による本件施設全部の引渡後に解除された場合
サービス購入費 C・D・E (ただし、サービス購入費 D-5 及び E-8 を除く。本条において同じ。)の総額 (ただし消費税相当額を含む。) の 15 分の 1 の 10% に相当する額

- 2 事業者は、第 [87] 条各号に基づく指定管理者の指定の取消しに起因して発注者が被った損害額が前項の違約金の額を上回るときは、その差額を発注者の請求に基づき支払わなければならない。
- 3 第 1 項第 1 号の場合において、発注者は、履行保証保険契約の保険金を受領したときは、これをもって違約金に充当することができるものとする。
- 4 第 [86] 条又は第 [89] 条の規定により指定管理者の指定が取り消された場合、事業者は、発注者に対して、当該取消による解除により被った損害の賠償を請求することができるものとする。
- 5 第 [87] 条の規定により指定管理者の指定が取り消された場合、発注者は、事業者に対して、事業者が本件契約に基づく業務 (ただし独立採算事業を除く。) の履行を終了するために必要な費用を負担する。

(保全義務)

第94条 事業者は、契約解除とみなされた日から第 [91] 条第 1 項の引渡し又は第 [92] 条第 4 項による維持管理・運營業務の引継ぎ完了のときまで、本件施設について自らの負担で必要最小限の維持保全に努めなければならない。

(関係書類の引渡し等)

第95条 事業者は、発注者に対し、第 [91] 条第 1 項の引渡し又は第 [92] 条第 4 項による維持管理・運營業務の引継ぎ完了と同時に、設計図書、完成図書等本件施設の建設及び修補にかかる書類その他

本件施設の建設、維持管理及び運営に必要な書類一切を引渡さなければならない。ただし、事業者が既に発注者に対して引き渡している書類についてはこの限りではない。

- 2 発注者は、第1項に従い引渡しを受けた図書等について、本件施設の維持管理及び運営のために無償で使用（複製、頒布、改変及び翻案を含む。以下この項において同じ。）することができるものとし、事業者は、発注者によるかかる図書等の無償による使用が第三者の著作権及び著作者人格権を侵害しないよう、必要な措置をとるものとする。

第9章 法令等の変更

（通知等）

第96条 事業者は、本件契約の締結後に法令等の変更が行われたことにより、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその内容の詳細を記載した書面をもって発注者に通知するものとする。

- (1) 本件契約、要求水準書、民間事業者提案又は設計図書に従い建設・解体業務を実施することができなくなったとき。
 - (2) 本件契約、要求水準書、第[53]条の仕様書、第[54]条の業務計画書又は民間事業者提案で提示された条件に従って維持管理・運営業務を実施することができなくなったとき。
 - (3) 本件契約の履行のために追加的な費用が必要であると判断したとき。
 - (4) 本業務の一部が不要となり又はその他の理由により事業者の本件契約の履行のための費用の減少が可能と判断したとき。
- 2 発注者及び事業者は、前項の通知がなされた時以降において、本件契約に基づく自己の義務が法令等に違反することとなったときは、履行期日における当該自己の義務が法令等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。この場合において、発注者又は事業者は、相手方に発生する損害を最小限にするよう努めなければならない。

（協議及び追加的な費用の負担等）

第97条 発注者及び事業者は、発注者が事業者から前条第1項の通知を受領したときは、本件契約に別段の定めがある場合を除き、法令等の変更に対応するため、速やかに本件契約、設計図書、要求水準書及び仕様書又は業務計画書等の必要な変更並びに追加的な費用の負担等について協議しなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、当該法令等の公布（行政指導の場合は公表）の日から120日以内に発注者及び事業者が合意に至らないときは（ただし、緊急を要するものについては120日の協議期間の経過を待たず直ちに）、発注者は当該法令等の変更に対する合理的な範囲の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契約の履行を継続するものとする。この場合において、事業者が生じる追加的な費用の負担は、別紙7に定める負担割合によるものとし、事業者の本件契約の履行のための費用が減少するときは、当該減少分をサービス購入料から控除するものとする。

第10章 不可抗力

(通知の付与)

第98条 事業者は、本件契約の締結後に不可抗力に該当する事由の発生により、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその内容の詳細を記載した書面により発注者に通知しなければならない。

- (1) 本件契約、要求水準書、民間事業者提案又は設計図書に従い建設・解体業務を実施することができなくなったとき。
 - (2) 本件契約、要求水準書、第[53]条の仕様書、第[54]条の業務計画書又は民間事業者提案で提示された条件に従って維持管理・運営業務を実施することができなくなったとき。
 - (3) 本件契約の履行のために追加的な費用が必要であると判断したとき。
- 2 発注者及び事業者は、本件契約に基づく自己の義務が不可抗力により履行不能となったときは、履行期日における当該義務の履行を免れるものとする。この場合において、発注者又は事業者は、相手方に発生する損害を最小限にするよう努めなければならない。

(協議及び追加的な費用の負担等)

第99条 発注者及び事業者は、発注者が事業者から前条第1項の通知を受領したときは、本件契約に別段の定めがある場合を除き、不可抗力に対応するため、速やかに本件契約、要求水準書、設計図書、仕様書及び業務計画書の変更並びに追加的な費用の負担等について協議しなければならない。

- 2 前項の協議が当該不可抗力の生じた日から60日以内に発注者と事業者が合意に至らないときは(ただし、緊急を要するものについては60日の協議期間の経過を待たず直ちに)、発注者は当該不可抗力に対する合理的な範囲の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契約の履行を継続するものとする。この場合において、事業者に生じる追加的な費用の負担は、別紙8に定める負担割合によるものとし、事業者の本件契約の履行のための費用が減少するときは、当該減少分をサービス購入料から控除するものとする。
- 3 前項の60日の協議期間は、発注者と事業者の合意により、これを伸長することができる。

(不可抗力への対応)

第100条 事業者は、不可抗力により本件契約の一部若しくは全部が履行不能となったとき、又は本件施設に重大な損害が発生したときは、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく、要求水準書、仕様書及び業務計画書に従い適切な範囲内で対応を行うものとする。

第11章 その他

(事業者の権利義務の譲渡等)

第101条 事業者は、事前に発注者の承諾を得なければ、本件契約上の地位及び本件契約にかかる権利義務の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、担保権を設定し、又はその他の処分をしてはならない。

- 2 事業者は、事前に発注者の承諾を得なければ、合併、株式交換・移転、事業譲渡その他会社の基礎の変更をしてはならない。株式、新株予約権及び新株予約権付社債の発行並びに資本増加についても、同様とする。
- 3 発注者は、前2項に定める行為が、事業者の経営若しくは本事業の安定性を著しく阻害し、又は発注者の事業に関与することが適当でない者が参加することとなると認める場合には、承諾を与えない。

いことができる。

(事業者の兼業禁止及び減資の禁止)

第102条 事業者は、本業務以外の業務を行ってはならない。ただし、事前に発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

2 事業者は、発注者の承諾なく、減資をしてはならない。

(経営状況の報告)

第103条 事業者は、本件契約の終了にいたるまで、事業年度ごとに、当該年度の計算書類(会社法第435条第2項に定義された意味を有する。)を作成し、公認会計士又は監査法人の監査を受けたうえで、当該事業年度の最終日から3箇月以内に、発注者に提出しなければならない。

(遅延利息)

第104条 発注者又は事業者が本件契約に基づき行うべき支払が遅延した場合には、発注者又は事業者は、未払額につき遅延日数に応じ、年2.5%の割合でそれぞれ計算した額の遅延利息を、相手方に支払わなければならない。ただし、この年率は、遅延利息支払時における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項に規定する率の改定に従い改定するものとする。

(秘密保持)

第105条 発注者及び事業者は、本事業に関して相手方から書面により守秘を明示されて受領したすべての情報のうち、次の各号に掲げるもの以外のもの(以下「秘密情報」という。)について守秘義務を負い、当該情報を漏らしてはならない。

- (1) 開示の時に公知である情報
- (2) 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
- (3) 開示者が本件契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを承諾した情報
- (4) 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課されることなく取得した情報
- (5) 開示者から開示を受けた後被開示者の責めによらないで公知となった情報
- (6) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
- (7) 発注者が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報
- (8) 発注者が市議会の請求に基づき開示する情報
- (9) 第[58]条の規定により公開すべき情報

2 発注者及び事業者は、本業務の遂行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。

3 事業者から委託を受けた者及びその者からさらに委託を受けた者による前2項の違反は、事業者による違反とみなす。

4 発注者及び事業者は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼などを行う場合など、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。ただし、法令上の守秘義務を負う者については、本条と同等の守秘義務を負うものとみなす。

5 前項本文の場合において、事業者は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使

用することのないよう適切な配慮をしなければならない。

- 6 事業者は、本件契約締結後直ちに、事業者から本業務の全部又は一部の委託を受けた者をして、秘密情報を漏らさない旨の誓約書（前項の内容の確認を含む。）を発注者に提出させなければならない。
- 7 事業者は、前項の受託者がさらに業務の一部を他の第三者に委託する場合には、当該受託者をして、当該第三者に守秘義務を負わせ、当該第三者をして秘密情報を漏らさない旨の誓約書（第5項の内容の確認を含む。）を発注者に提出させなければならない。
- 8 事業者は、本業務に関して作成した各種計画書、報告書、資料その他一切の書類について、その保管場所を発注者に通知しなければならない。事業者は、保管場所について、発注者から変更その他の要求があった場合には、これに従わなければならない。

（情報セキュリティの確保）

第106条 事業者は、本業務を行うにあたり、情報資産（個人情報を含む。）の取扱いについて、発注者が別途定めて事業者へ通知する『情報セキュリティ特記事項』を遵守しなければならない。

（著作権の帰属）

第107条 発注者が、本事業の入札手続において及び本件契約に基づき、事業者に対して提供した情報、書類、図面等（発注者が著作権を有しないものを除く。）の著作権は、発注者に帰属する。

（著作権の利用等）

第108条 発注者は、成果物及び本件施設について、発注者の裁量により利用する権利及び権限を有するものとし、その利用の権利及び権限は、本件契約の終了後も存続するものとする。

- 2 成果物及び本件施設のうち著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に定める著作物（以下「著作物」という。）に該当するものに係る同法第2章及び第3章に規定する著作権者の権利（以下「著作権者の権利」という。）の帰属は、同法の定めるところによる。
- 3 事業者は、発注者が成果物及び本件施設を、次の各号に掲げるところにより利用することができるようにしなければならない。自ら又は著作権者（発注者を除く。）をして、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し、又はさせてはならない。
 - (1) 著作権名を表示することなく成果物の全部若しくは一部又は本件施設の内容を自ら公表し、若しくは広報に使用し、又は発注者が認めた公的機関をして公表させ、若しくは広報に使用させること。
 - (2) 成果物を他人に閲覧させ、複製させ、又は譲渡すること。
 - (3) 本件施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で発注者又は発注者が委託する第三者をして成果物について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - (4) 本件施設を写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。
 - (5) 本件施設を増築、改築、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
- 4 事業者は、自ら又は著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - (1) 成果物及び本件施設の内容を公表すること。
 - (2) 本件施設に事業者の実名又は変名を表示すること。
 - (3) 成果物を他人に閲覧させ、複製させ、又は譲渡すること。

- 5 発注者が著作権を行使する場合において、事業者は、著作権法第 19 条第 1 項又は第 20 条第 1 項に規定する権利を行使してはならない。
- 6 本条の規定は、本件契約の終了後もなお効力を有するものとする。

(著作権の譲渡禁止)

第109条 事業者は、本件施設にかかる著作権法第 2 章及び第 3 章に規定する事業者の権利を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、事前に発注者の承諾又は同意を得た場合は、この限りでない。

(第三者の知的財産権等の侵害の防止)

第110条 事業者は、本件施設及び成果物が、第三者の有する特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作権及びその他の知的財産権（以下本条において「知的財産権等」という。）を侵害するものではないことを、発注者に対して保証する。

- 2 事業者は、本件施設及び成果物が第三者の有する知的財産権等を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

(工業所有権)

第111条 事業者は、特許権等の工業所有権の対象となっている技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、発注者が当該技術等の使用を指定した場合であって事業者が当該工業所有権の存在を知らなかったときは、発注者は、事業者がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

第 12 章 保険

(保険加入義務)

第112条 事業者は、建設・解体業務に関しては、建設企業に対し、別紙 9 に定める、新設中の物件の保全に関する保険及び工事に起因する第三者賠償責任保険に加入するよう義務づけなければならない。

- 2 事業者は、本件施設の引渡後本件契約終了時まで、別紙 9 に定める、第三者賠償責任保険に加入しなければならない。ただし、事業者から維持管理・運營業務を一括して委託された第三者が同様の保険に加入した場合は、この限りでない。
- 3 事業者は、前項に定める保険のほか、民間事業者提案に従い保険に加入し、又は第三者をして加入させなければならない。
- 4 事業者又は第三者が、前 3 項の規定により保険契約を締結したときは、事業者はその証券を直ちに発注者に提示しなければならない。

第 13 章 協議会

(協議会の設置)

第113条 発注者及び事業者は、必要と認めるときは、本事業の実施に関する協議を行うことを目的として、協議会を設置することができる。

第14章 雑則

(発注者の支払)

第114条 発注者は、本件契約に基づいて事業者に金銭を支払う場合において、事業者が発注者に対して期限の到来している債務を負担しているときは、当該債務の金額を控除したうえで事業者に対する支払を行うことができる。

(疑義に関する協議)

第115条 発注者と事業者は、本件契約に定めのない事項が生じ、又は本件契約の実施に当たって疑義が生じた場合には、誠意を持って協議しなければならない。

(金融機関等との協議)

第116条 発注者は、本事業の継続性を確保するため、事業者に対し資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結することができる。

(不当介入を受けた場合の措置)

第117条 事業者は、本件契約の履行にあたり、暴力団又は暴力団員（以下「暴力団等」という。）からの不当要求及び契約の適正な履行を妨げる妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、その旨を直ちに発注者に報告するとともに、所轄の警察に通報しなければならない。

2 発注者及び事業者は、本件契約の履行において、暴力団等による不当介入を受けたことにより、業務の履行に遅れが発生するおそれがあると認められるときは、双方協議して、履行期間を延長し、又は業務の内容を変更することができる。

(裁判管轄)

第118条 本件契約に関する訴訟は、さいたま市を管轄するさいたま地方裁判所に提起するものとする。

別紙 1 用語の定義

本件契約において用いられる引用符付きの語句は、本文中に特に明示されているものを除き、それぞれ以下に定める意味を有するものとする。

1	維持管理・運営期間	第 [43] 条に基づく本件施設の引渡し日から、本件契約の終了までの期間をいう。
2	維持管理・運営業務	開館準備業務、維持管理業務及び運営業務をいう。
3	維持管理企業	基本協定書において維持管理業務を担当すると規定される者をいう。
4	維持管理業務	要求水準書（維持管理・運営）に規定される維持管理業務をいう。
5	運営企業	基本協定書において運営業務を担当すると規定されている者をいう。
6	運営業務	要求水準書（維持管理・運営）に記載されている運営業務をいう。
7	公の施設部分	本件施設のうち与野図書館、産業文化センター、向原児童センター、老人福祉センターいこい荘、下落合プール、（仮称）中央区民広場、エントランスホールをいう。 なお、「（仮称）中央区民広場」が条例で定める名称に変更された場合は、変更後の名称に読み替えるものとする。
8	開館準備企業	基本協定書において開館準備業務を担当すると規定される者をいう。
9	開館準備業務	要求水準書（維持管理・運営）に記載されている開館準備業務をいう。
10	解体工事	解体対象施設の解体・撤去工事をいう。
11	解体設計	解体対象施設の解体・撤去工事にかかる設計をいう。
12	解体設計図書	要求水準書（設計・建設）の別紙 15 に示される解体設計図書一式をいう。
13	解体対象施設	現状の中央区役所（本館及び別館）、与野図書館、老人福祉センターいこい荘、下落合プール、西谷公園、与野体育館、旧与野公民館をいう。
14	完成図書	要求水準書（設計・建設）の別紙 15 に示される建設・解体工事の成果物一式をいう。
15	基本設計図書	要求水準書（設計・建設）の別紙 15 に示される基本設計図書一式をいう。
16	基本協定書	発注者と民間事業者が令和 7 年●月●日付けで締結した本事業に関する基本協定書をいう。
17	業務計画書	要求水準書（維持管理・運営）で規定される業務計画書をいう。
18	供用開始日	本件施設の各施設の供用を開始する日として、別紙 2 に示される期間（本件契約に基づいて当該期間が変更された場合には変更された後の期間）の中で発注者が別途定める日をいう。 ※本項は、提案内容に応じて必要な修正を行います。
19	建設・解体業務	解体工事及び本件施設の新設工事をいう。
20	建設工事期間	本件契約の締結日から、第 [43] 条に基づく本件施設の引渡し日までの期間をいう。
21	建設企業	基本協定書において建設・解体業務を担当すると規定されている者をいう。

22	工事監理企業	基本協定書において建設・解体工事監理業務を担当すると規定されている者をいう。
23	工事監理業務	要求水準書（設計・建設）に定める建設・解体工事監理業務をいう。
24	サービス購入料	事業者が本件契約に基づく業務の履行を行った対価として発注者が事業者に対し第〔78〕条に基づき支払う金額をいう。
25	サービス購入料A	別紙5に規定されるサービス購入料のうちサービス購入料Aをいう。
26	サービス購入料B	別紙5に規定されるサービス購入料のうちサービス購入料Bをいう。
27	サービス購入料C	別紙5に規定されるサービス購入料のうちサービス購入料Cをいう。
28	サービス購入料D	別紙5に規定されるサービス購入料のうちサービス購入料Dをいう。
29	サービス購入料E	別紙5に規定されるサービス購入料のうちサービス購入料Eをいう。
30	事業期間	本件契約の締結日から、第〔83〕条に定める契約期間の終了日又は本件契約の解除による本件契約の終了日のいずれか早い時点までの期間をいう。
31	事業年度	本件契約の契約期間中の各暦年の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、本件契約の締結日から令和8年3月31日までの期間をいう。）
32	仕様書	要求水準書（維持管理・運営）で規定される仕様書をいう。
33	実施設計図書	要求水準書（設計・建設）の別紙15に示される実施設計図書一式をいう。
34	指定管理業務	第〔47〕条第1項の（1）から（6）に規定される業務をいう。
35	成果物	設計図書その他本業務に関して要求水準書又は発注者の要求に基づき作成され発注者に提出された一切の書類、図面、写真、映像等をいう。
36	設計企業	基本協定書において設計業務を担当すると規定される者をいう。
37	設計業務	要求水準書（設計・建設）に定める設計業務をいう。
38	設計・建設業務	設計業務及び建設・解体業務をいう。
39	設計図書	発注者の承諾を受けた、解体設計図書（事業者が本件契約の規定により変更したものを含む。）、基本設計図書（事業者が本件契約の規定により変更したものを含む。）及び実施設計図書（事業者が本件契約の規定により変更したものを含む。）又はそのいずれかをいう。
40	設計変更	設計図書の変更及び入札説明書等 に示された設計条件の追加若しくは変更をいう。
41	独立採算事業	要求水準書（維持管理・運営）で規定される任意事業並びに利便施設運営業務をいう。
42	入札説明書等	発注者が本事業の入札手続において配布した一切の資料（基本協定書案及び事業契約書案を除く。）をいう。
43	引渡予定日	別紙2に示される本件施設の各施設が事業者から発注者に引き渡される予定の日又は本件契約に基づいて引き渡される予定の日が変更された場合には変更された日をいう。 ※本項は、提案内容に応じて必要な修正を行います。
44	不可抗力	本件契約締結後に生じた暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災、疫病（感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法

		律（平成 10 年法律第 114 号）に基づく指定感染症として定められたものに限る。）その他の自然災害又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象（ただし要求水準書（要求水準書に適用基準等として規定される仕様書等を含む。）又は設計図書において基準が定められている場合は、当該基準を超えるものに限る。）のうち、通常の見込み可能な範囲外のものであって、発注者及び事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。
45	法令等	行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 2 条第 1 号の法令及び第 6 号の行政指導をいう。
46	本件施設	本件契約に従い設置される建物及びその附帯施設（外構部分を含む。）、並びに事業者が要求水準書に基づき調達し又は更新する什器備品をいう。
47	本業務	本件契約及び要求水準書に従い事業者が実施すべき業務をいう。
48	本事業	発注者の中央区役所周辺の公共施設再編事業をいう。
49	本件土地	第 [16] 条に規定する本事業の実施場所となる土地をいう。
50	民間事業者	本事業の入札手続において落札者に選定された、[●]を代表企業とし、[●]、[●]を構成企業とし、[●]、[●]を協力企業、[●]、[●]をその他企業とする[●]グループをいう。
51	民間事業者提案	民間事業者が本事業の入札手続において発注者に提出した入札提出書類及び本件契約の締結までに提出したその他一切の資料をいう。
52	モニタリング要領	別紙 6 に定めるモニタリング要領をいう。
53	要求水準書	発注者が本事業の入札において令和 6 年●月●日付で公表した要求水準書及び入札説明書等に関する質問回答のうち要求水準書に関するものをいう。なお、要求水準書は、要求水準書（総則）、要求水準書（設計・建設）及び要求水準書（維持管理・運営）から成る。
54	利便施設運営業務	要求水準書（維持管理・運営）に規定される利便施設運営業務をいう。

別紙 2 事業概要

(第 [5] 条関係)

(落札者決定後、落札者の提案に基づいて記載します。)

別紙 3 事業日程
(第 [6] 条関係)

事業日程

※本項は、提案内容に応じて作成します。

内容	対象施設	日程
施設の設計・建設期間		令和●年●月 ～令和●年●月
基本設計の終了		
施設整備第 1 期		令和●年●月
施設整備第 2 期		令和●年●月
施設整備第 3 期		令和●年●月
実施設計の終了		
施設整備第 1 期		令和●年●月
施設整備第 2 期		令和●年●月
施設整備第 3 期		令和●年●月
解体工事の着工		
施設整備第 1 期		令和●年●月
施設整備第 2 期		令和●年●月
施設整備第 3 期		令和●年●月
本件施設の着工		
施設整備第 1 期		令和●年●月
施設整備第 2 期		令和●年●月
施設整備第 3 期		令和●年●月
施設の引渡予定日		令和●年●月
施設整備第 1 期		令和●年●月
施設整備第 2 期		令和●年●月
施設整備第 3 期		令和●年●月
施設供用開始		令和●年●月
施設整備第 1 期		令和●年●月
施設整備第 2 期		令和●年●月
施設整備第 3 期		令和●年●月
施設の維持管理・運営期間		令和●年●月 ～令和 29 年 3 月末日
事業終了		令和 29 年 3 月末日

別紙 4 保証書の様式
(第 [45] 条関係)

保証書

さいたま市

さいたま市長 [●] 様

〔「建設企業」(以下「保証人という。）」は、中央区役所周辺の公共施設再編事業(以下「本事業」という。))に関連して、[SPC](以下「事業者」という。)がさいたま市(以下「市」という。)との間で締結した令和●年●月●日付け事業契約(以下「事業契約」という。))に基づいて、事業者が市に対して負担するこの保証書第1条の債務(以下「主債務」という。)を事業者と連帯して保証するため、この保証書を市に差し入れます。(以下「本保証」という。)).なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において特に定義された場合を除き、事業契約において定められるのと同様の意味を有するものとします。

(保証)

第1条 保証人は、事業契約書第[45]条第1項に規定する事業者の債務を事業者と連帯して保証します。

(通知義務)

第2条 市が、工期の変更、延長、工事の中止その他事業契約又は主債務の内容に変更が生じたことを保証人に対して通知した場合、本保証の内容は、市による通知の内容に従って、当然に変更されるものとします。

(保証債務の履行の請求)

第3条 保証人は、市より送付された市が定めた様式による保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に当該請求にかかる保証債務の履行を開始します。なお、市及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定するものとします。

2 保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に当該請求にかかる保証債務の履行を完了します。

(求償権の行使)

第4条 保証人は、市の承諾がある場合を除き、事業契約に基づく事業者の債務がすべて履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使しません。ただし、求償権を行使しても事業者の事業契約の履行に影響がないと市が認めた場合は、この限りではありません。

(終了及び解約)

第5条 保証人は、本保証を解約しません。

2 本保証は、主債務が終了又は消滅した場合、終了するものとします。

(管轄裁判所)

第6条 本保証に関する訴訟は、さいたま地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

(準拠法)

第7条 本保証は、日本法に準拠するものとし、これによって解釈されるものとします。

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

令和●年●月●日

保証人：●

代表者

別紙 5 サービス購入料の支払方法及び改定方法

(第 [79] 条及び第 [80] 条関係)

1 総論

事業者は、本市が支払うサービス購入料及び利用料金収入によって、本事業に要する事業費等を回収するものとする。

(1) サービス購入料の支払い

サービス購入料として回収するものは、本事業のうち設計業務、建設・解体工事監理業務及び建設・解体業務に係る費用（利便施設に係る内装工事及び利便施設運営業務の実施に必要となる什器備品の調達等に係る費用を除く。以下「設計・建設業務費」という。）、本施設の維持管理業務の実施に係る費用（以下「維持管理業務費」という。）、開館準備業務の実施に係る費用（以下「開館準備業務費」という。）及び運営業務の実施に係る費用（利便施設運営業務に係る費用を除く。以下「運営業務費」という。）。

なお、任意事業に要する費用は一切含まない。

(2) 施設利用料金の取扱い

事業者は、本施設のうち産業文化センター、老人福祉センターいこい荘、下落合プールについて利用料金収入を収受できる（利用料金の設定については要求水準書を参照すること）。

実際の施設利用料金収入等が提案時想定を大きく上回った結果、事業者が当初期待した以上の事業収益を享受できる場合は、当初期待した以上の利益の一部相当を事業者の提案による方法にて本市あるいは市民に還元するものとする。なお、還元方法は、市民無料参加の地域交流イベントの開催等、提案による多様なアイデアを期待する。

(3) その他

本市が事業者を支払うサービス購入料は、事業者が上記(1)に記載した各業務を実施する際に要する費用から、事業者が得る利用料金収入を除いた額とし、事業者が本市に提案した額とする。

なお、サービス購入料については、金利変動及び物価変動に応じた改定等、予め定めた改定方法以外では見直しはせず、事業者の提案価格にて事業期間にわたり支払う予定である。

2 サービス購入料の構成

本市が支払うサービス購入料は以下のとおり構成される。

本事業では、施設配置や開業時期等は事業者の提案によるため、場合によっては本施設の部分的な引き渡しや、それに伴う本施設の段階的な開業等も想定される。この場合、下表のうちサービス購入料 A、B-1、B-3 及び C は引渡しの回数に応じて細分化することを想定している。

例えば、本施設の引渡しを 2 回に分けて行われ、それに伴い、1 回目の引渡しの際に本施設のうち一部の機能が、2 回目の際に残りの機能が開業することとなる場合、サービス購入料 A、B-1、B-3 及び C は引渡しの数に応じてそれぞれ区分される。各区分において、引渡しが行われた施設と対応する形で、設計・建設業務費や、開館準備業務費等の支払いを行う。（サービス購入料 B-2 については、最初の引渡しまでに要した費用として支払いを行う。）

詳細は本市との協議により決定する。

大項目	小項目	該当する費用の詳細
サービス購入料 A (設計・建設業務費のうち一括支払い分)	－	・ 事前事後調査及びその関連業務に要する費用 ・ 基本設計・実施設計業務（解体に係るものを含む）及びその関連業務に要する費用 ・ 各種申請・届出・その他手続等に要する費用 ・ 建設・解体工事監理業務に要する費用 ・ 建設・解体工事に係る費用 ・ 什器備品調達・設置に係る費用 ・ 融資関連手数料 ・ 建中金利 ・ その他施設整備に関する初期投資と認められる費用 ・ 上記に伴う消費税等 ※上記のうち、本市の起債対象及び国庫交付金の対象となる費用
サービス購入料 B (設計・建設業務費のうち割賦支払い分)	B-1 (割賦元本)	同上（各費用からサービス購入料 A を除いたもの）。
	B-2 (その他の割賦元本)	・ SPC の開業に伴う費用 ・ 引渡しまでの SPC の運営費
	B-3 (割賦金利)	・ B-1 及び B-2 に対応する割賦支払に必要な割賦手数料
サービス購入料 C (開館準備業務費)	－	・ 本施設の稼働に係る準備業務に要する費用 ・ 図書館稼働に係る準備業務に要する費用 ・ 事前広報・利用受付業務に要する費用 ・ 本市が行う開館式典等への協力費用 ・ 本施設引渡し日の翌日から運営業務開始日までの SPC の運営費 ・ その他、開館準備に必要な費用

大項目	小項目	該当する費用の詳細
サービス購入料D (維持管理業務費)	D-1 (業務費①)	・建築物保守管理業務に要する費用 ・建築設備保守管理業務に要する費用 ・外構施設維持管理業務に要する費用 ※要求水準書上で特定の機器等をリースすることが明記されている場合、または事業者がリースにより機器等の調達を提案し本市が認める場合、当該リース費用については建築設備保守管理業務に要する費用として、D-1 に含む ※業務に係る保険料や維持管理業務の実施に必要な消耗品の調達に要する費用を含む（以下、D-2、D-3 及び D-4 においても同じ）
	D-2 (業務費②)	・植栽管理業務に要する費用 ・清掃業務に要する費用 ・環境衛生管理業務に要する費用
	D-3 (業務費③)	・警備業務に要する費用 ・駐車場・駐輪場管理業務に要する費用
	D-4 (業務費④)	・修繕・更新業務に要する費用
	D-5 (その他費用)	・その他、維持管理業務に関して必要となる費用
サービス購入料E (運営業務費)	E-1 (指定管理者として実施するものの①)	・図書館機能運営業務に要する費用 ※業務に係る保険料や運営業務の実施に必要な消耗品の調達に要する費用を含む（以下、E-2 から E-7 においても同じ）
	E-2 (指定管理者として実施するものの②)	・産業文化センター機能運営業務に要する費用
	E-3 (指定管理者として実施するものの③)	・児童センター機能運営業務に要する費用
	E-4 (指定管理者として実施するものの④)	・老人福祉センター機能運営業務に要する費用
	E-5 (指定管理者として実施するものの⑤)	・プール機能運営業務に要する費用

大項目	小項目	該当する費用の詳細
	E-6 (指定管理者として実施するものの⑥)	・ コモンスペース運営業務に要する費用
	E-7 (指定管理者としての業務に含まれないもの)	・ 総合案内業務に要する費用 ・ 本施設全体の運営に係る業務に要する費用
	E-8 (その他費用)	・ 運営業務期間中の SPC の運営経費 ・ その他運営業務に関して必要となる費用

3 サービス購入料の支払方法

各サービス購入料は下記の規定により算出し、割賦金利以外の部分に対して消費税及び地方消費税を加算して支払う。

なお、サービス購入料 A、B-1 及び B-2 に対する消費税率は本施設の引渡し時に適用される税率に、その他のサービス購入料に対する消費税率は実際の支払い時に適用される税率によるものとし、契約締結以降に税率変更が生じた場合は本市が負担するものとする。

(1) サービス購入料 A（設計・建設業務費のうち一括支払分）

サービス購入料 A は、本市による地方債の活用および社会資本整備総合交付金の交付に伴い、本市が設計・建設業務費の一部を本施設の引き渡し時に一括して支払うものである。

事業者は、設計・建設業務の完了確認を受けた後、各年度の 3 月末を目途に、当該業務に係る請求書を本市に提出すること。請求書の受領後、30 日以内に到来する任意の日に、本市は支払いを行う。

ア 地方債の活用

- ・サービス購入料 A のうち地方債の活用によるものは、設計・建設業務費のうち以下に該当するものとする。
- ・本市による地方債の発行及び当該分の支払いは年度毎に行うものとし、一括して支払う。ただし、本市は令和 7 年度には地方債の発行を予定しておらず、令和 7 年度に発生した費用については、令和 8 年度に発生した費用と合わせて、支払う予定であることに留意すること。

【対象事業費等（サービス購入料 A のうち地方債活用によるもの）】

1. 施設整備に係るもの			
	対象施設	対象事業費	割合
	・本施設のうち中央区役所、(仮称) 中央区民広場、利便施設及び太陽光発電設備、公用車駐車場、一般車駐車場（区役所）	・実施設計業務に要する費用 ・建設工事業務に要する費用 （外構に係る工事費も含む）	75%
	・本施設のうち下落合公民館、産業文化センター、向原児童センター、与野図書館、老人福祉センターいこい荘、下落合プール、エントランス、一般車駐車場（区役所を除く）、中央区役所に設置される太陽光発電以外の脱炭素化に関する設備及び共用部分のうち公共用施設に該当する箇所	・同上	90%
2. 施設の解体に係るもの			
	・解体対象施設すべて	・解体工事業務に要する費用	90%

イ 社会資本整備総合交付金等

- ・本事業は社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）の交付対象事業であり、交付が決定した場合には、交付金の交付年度に、当該交付金額に本市支払い分を一部上乘せし

た額を PFI 事業者に一括で支払う。

- ・交付が決定し、本市が一括で支払うことが可能な金額が増額した場合、その金額を踏まえサービス購入料 A を増額し、同額をサービス購入料 B-1 から減額する。また、サービス購入料 B-1 の減額に伴い割賦金利の減額が発生するため、この分について B-3 の減額を行う。
- ・事業者は提案にあたり、交付金等が交付されない前提で提案を行うこと。

【参考：想定される交付金等の概要】

対象施設	対象事業費	割合
・本施設のうち産業文化センター、公民館、一般車駐車場（区役所を除く）、及び太陽光発電設備	・実施設計業務に要する費用（解体設計に係るものを含む） ・建設工事業務に要する費用（外構に係る工事費も含む） ・建設工事監理業務に要する費用	40%

ウ 消費税及び地方消費税

- ・サービス購入料 A、B-1 及び B-2 に係る消費税及び地方消費税については、サービス購入料 A の支払い時に一括して支払う。
- ・事業者の提案により交付金対象施設の引渡しが複数回行われる場合、引渡しが行われた部分に応じて、都度、一括支払いを行う。

(2) サービス購入料 B（設計・建設業務費の割賦支払分）

- ・設計・建設業務費総額からサービス購入料 A の一括支払分を除いた残額は、事業者より提案のあった金利を用い、維持管理期間にわたって、令和 29 年 4 月（予定）を最終回として、毎年度四半期ごと（4 月、7 月、10 月、1 月）に元利均等払いにて支払う。初回は、各施設の引渡し日の 1 か月後の日が属する月以降で、4 月、7 月、10 月、1 月のうち最初に訪れる月とする。
- ・事業者は各四半期の最終月末を目途に、当該業務に係る請求書を本市に提出すること。請求書の受領後、30 日以内に到来する任意の日に、本市は支払いを行う。
- ・支払い回数は事業者が提案する各施設の引渡し日に応じて変動する。
- ・割賦金利は次に示す基準金利と提案スプレッドの合計とする。なお、割賦金利は施設引渡し時から起算して計算するものとする。
- ・提案時における基準金利の適用日は令和 6 年 7 月 26 日とし、同日の午前 10 時 30 分現在における REFINITIV 東京スワップレート (T. S. R) として表示される TONA ベース 10 年物 (円／円) 金利スワップレート (0.983%) を用いること。
- ・事業者の提案により本施設の引渡しが複数回行われる場合、引渡しが行われる回数に応じて複数の割賦支払いが生じる。

【基準金利等】

採用期間	基準金利	基準日
各施設引渡し日～ 令和 29 年 4 月 (各施設の引渡し日 から 10 年後に改定あ り)	本施設の引渡し日の 2 営業日前(銀行営業日でない場合、 その前の銀行営業日) の午前 10 時 30 分現在における REFINITIV 東京スワッ プレート (T. S. R) として表示される TONA ベース 10 年物 (円／円) 金利スワップレート (JPTSRT0A=RFTB) とする。	各施設引渡し日 の 2 営業日前(金 融機関の営業日 でない場合はそ の前営業日)

(3) サービス購入料 C (開館準備業務費)

- ・開館準備業務費支払い分として、提案に基づき契約書で規定する金額を、開館準備業務が終了する都度、本市がモニタリングを行った後、一括して支払う。
- ・事業者は開館準備業務の終了の都度、請求書を発行すること。請求書の受領後、受領後 30 日以内に到来する任意の日に、本市は支払いを行う。
- ・事業者の提案により本施設の引渡しが複数回行われ、開館準備業務が複数回発生する場合、事業者が実際に開館準備を行った施設に応じて、都度、一括支払いを行う。

(4) サービス購入料 D-1, D-2, D-3 及び D-5 (維持管理業務費のうち業務費④を除くもの)

- ・事業者は毎年度 4 月～6 月、7 月～9 月、10 月～12 月、1 月～3 月の各四半期の業務終了時に四半期報を提出する。本市はモニタリングを行い、当該四半期の支払金額を通知する。事業者は当該支払い金額を記載した請求書を発行し、その受領後 30 日以内に到来する任意の日に、本市が支払いを行う。
- ・各回の支払額は原則として同額とする(モニタリングの結果として生じる減額を除く。また、事業者の提案により段階的に施設の引渡しが行われ、維持管理業務の対象施設が段階的に拡大する場合を除く。)が、初回に関しては、維持管理業務開始時から各四半期末までが 3 か月に満たない場合、業務実施期間に応じた調整を行う。
- ・事業期間最終四半期(令和 29 年 1～3 月)の業務履行に対する対価の支払いは事業終了後となる。

(5) サービス購入料 D-4 (維持管理業務費のうち業務費④)

- ・事業者は毎年度の業務終了時に業務報告書を提出する。本市はモニタリングを行い、当該年度の支払金額を通知する。事業者は当該支払い金額を記載した請求書を発行し、その受領後 30 日以内に到来する任意の日に、本市が支払いを行う。
- ・各回の支払額は原則として同額とする(モニタリングの結果として生じる減額を除く。また、事業者の提案により段階的に施設の引渡しが行われ、維持管理業務の対象施設が段階的に拡大する場合を除く。)が、初回に関しては、維持管理業務開始時から各年度末までが 1 か年に満たない場合、業務実施期間に応じた調整を行う。
- ・事業期間最終年度(令和 28 年度)の業務履行に対する対価の支払いは事業終了後となる。

(6) サービス購入料 E (運営業務費)

- ・事業者は毎年度 4 月～6 月、7 月～9 月、10 月～12 月、1 月～3 月の各四半期の業務終了時に四半期報を提出する。本市はモニタリングを行い、当該四半期の支払金額を通知する。事業者は当該支払い金額を記載した請求書を発行し、その受領後 30 日以内に到来する任意の日に、本市が支払いを行う。
- ・各回の支払額は原則として同額とする（モニタリングの結果として生じる減額を除く。また、事業者の提案により段階的に施設の引渡しが行われ、運営業務の対象施設が段階的に拡大する場合を除く。）が、初回に関しては、運営業務開始時から各四半期末までが 3 か月に満たない場合、業務実施期間に応じた調整を行う。
- ・事業期間最終四半期（令和 29 年 1～3 月）の業務履行に対する対価の支払いは事業終了後となる。

4 サービス購入料の改定

(1) 物価変動に基づく改定

ア 着工前の改定

a. 改定の対象となるサービス購入料

本事業が提案書提出から工事完成まで長期間を要すること及び近年建築資材が高騰していること等から物価変動を勘案し、サービス購入料 A 及びサービス購入料 B を構成する設計・建設業務費のうち建設工事費の提案額について見直しを請求することができるものとする。

なお、建設工事費は、設計費及び工事監理費を除いた建設工事に係る直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要となる経費とし（建築工事、電気設備工事、空気調和換気設備工事、給排水衛生設備工事、昇降機設備工事等各種工事を含む。）、解体工事費は含むものとする。

b. 改定に用いる物価指数

改定に用いる物価指数は、以下のとおりとする。改定に使用する指数は、確報値を基本とするが、直前月で確報値が公表されていない月においては、速報値を用いる。なお、本市及び事業者は、改定に用いる物価指数が消滅したり、内容の見直しにより本事業の実態に対して不適当となったと認めたときは、採用する指標について協議することができる。

【改定に用いる物価指標】

「建設物価 建築費指数」（一般財団法人建設物価調査会）

- ・ 標準指数
- ・ 事務所
- ・ （構造種別は事業者の提案したものと整合するものを採用）
- ・ 工事原価

c. 改定方法

本市及び事業者は、実施設計完了後に、以下の条件をいずれも満たす場合に、相手方に対し、設計・建設業務費のうち建設工事費の改定を双方において請求することができる。

- ①本市の発注する工事の「公共工事設計労務単価」の改定が発生した場合
- ②入札公告日の物価指数を基準として、請求月の物価指数とを比較し、1.5%以上の変動（ただし、消費税の税率の変更による影響を除く。）があった場合

【改定率及び計算方法】

$$P_1 = P_0 \times (CI_1 / CI_0) \quad (CI_1 > CI_0)$$

$$P_1 = P_0 \times (CI_1 / CI_0) \quad (CI_1 < CI_0)$$

$$\text{ただし } |(CI_1 / CI_0) - 1| \geq 1.5\%$$

P_0 : 契約締結時の設計・建設業務費のうち建設工事費

P_1 : 改定後の設計・建設業務費のうち建設工事費

CI_0 : 入札公告日の指標

CI_1 : 着工日の属する月において公表されている直近の指標

イ 建設期間中の改定（施設供用開始前の改定）

a. 改定の対象となるサービス購入料

本事業が提案書提出から工事完成まで長期間を要すること及び近年建築資材が高騰していること等から物価変動を勘案し、サービス購入料 A 及びサービス購入料 B を構成する設計・建設業務費のうち建設工事費の提案額について見直しを請求することができるものとする。

なお、建設工事費は、設計費及び工事監理費を除いた建設工事に係る直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要となる経費とし（建築工事、電気設備工事、空気調和換気設備工事、給排水衛生設備工事、昇降機設備工事等各種工事を含む。）、解体工事費は含むものとする。

b. 改定に用いる物価指数

改定に用いる物価指数は、以下のとおりとする。改定に使用する指数は、確報値を基本とするが、直前月で確報値が公表されていない月においては、速報値を用いる。なお、本市及び事業者は、改定に用いる物価指数が消滅したり、内容の見直しにより本事業の実態に対して不適當となったと認めたときは、採用する指標について協議することができる。

【改定に用いる物価指標】

「建設物価 建築費指数」（一般財団法人建設物価調査会）

・ 標準指数

・ 事務所

・ （構造種別は事業者の提案したものと整合するものを採用）

・ 工事原価

c. 改定方法

本市及び事業者は、「さいたま市建設工事請負契約基準約款」に基づき、以下のとおり設計・建設業務費のうち建設工事費の改定を双方において請求することができるものとし、詳細は本市の運用マニュアルに準じるものとする。

全体 スライド	・本市及び事業者は、着工日から 12 か月を経過した後の建設期間内に、物価変動により着工日の属する月の指標（着工前に改定を行わなかった場合は、入札公告日の指標）を基準として、請求月の物価指数とを比較し、1.5%以上の変動（ただし、消費税の税率の変更による影響を除く。）があった場合は、相手方に対して設計・建設業務費のうち建設工事費（残工事費相当額）の改定を双方において請求することができる。なお、各々の改定は工事完成 2 か月前までの期間に請求することができる。 ・本市及び事業者は、相手方から請求があった場合は、両者間で協議の上、変動前残工事費相当額と変動後残工事費相当額との差額のうち、変動前残工事費相当額の 1,000 分の 15 を超える額につき、建設工事費の改定に応じ
------------	---

	る。 ・変動前の残工事費相当額及び変動後残工事費相当額は、請求のあった日を基準とし、本市及び事業者が協議して定める。 ・全体スライドの請求はこの規定により改定を行った後、再度行うことができる。
インフレスライド	・本市及び事業者は、予期することができない特別の事情により、建設期間中に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、建設工事費が著しく不適當となったと認めたとき、全体スライドの規定に関わらず、相手方に対して設計・建設業務費のうち建設工事費（残工事費相当額）の改定を双方において請求することができる。 ・インフレスライドによる建設工事費の改定額は、本市と事業者とが協議して定める。ただし、協議が整わない場合は、本市が定め、事業者に通知するものとする。

ウ 施設引渡し後（開館準備期間、維持管理・運営期間）の改定

a. 改定の対象となるサービス購入料

サービス購入料 C、サービス購入料 D-1 から D-4、サービス購入料 E-1 から E-7 を対象に改定する。

b. 改定に用いる指標

サービス購入料構成費用毎に、以下に示す適切な指標に基づき改定を行う。なお、本市及び事業者は、改定に用いる物価指数が消滅したり、内容の見直しにより本事業の実態に対して不適當となったと認めたときは、採用する指標について協議することができる。

【改定に用いる物価指標】

区分	詳細区分	使用する指標
サービス購入料 C	－	「埼玉県最低賃金」（埼玉労働局・労働基準監督署）
サービス購入料 D	D-1	「建築保全業務労務単価」（国土交通省） ・東京 ・保全技師・保全技術員等日割基礎単価 ・全技術者区分の単価の平均を基本とする※
	D-2	「建築保全業務労務単価」（国土交通省） ・東京 ・清掃員日割基礎単価 ・全技術者区分の単価の平均を基本とする※
	D-3	「建築保全業務労務単価」（国土交通省） ・東京 ・警備員日割基礎単価 ・全技術者区分の単価の平均を基本とする※

区分	詳細 区分	使用する指標
	D-4	「建設物価 建築費指数」（一般財団法人建設物価調査会） ・標準指数 ・事務所 ・（構造種別は事業者の提案したものと整合するものを採用） ・工事原価
サービス購入料E	E-1	「埼玉県最低賃金」（埼玉労働局・労働基準監督署）
	E-2	
	E-3	
	E-4	
	E-5	
	E-6	
	E-7	

※単価区分の変更や事業者の実施体制等に基づき対象区分等を見直しを行うことがある

c. 改定方法

- ・毎年 10 月時点で確認できる直近 1 年間の指標の平均を基にし、以下に示すとおり、前回改定の基礎となった指標とを比較し、3%以上変動した場合に、各サービス購入料を改定する。
- ・改定は、各サービス購入料を構成する業務費用毎に前回改定後の支払額を基準に改定率を乗じ、翌年度 4 月 1 日以降の業務履行に対するサービス購入料に反映させる。
- ・改定に使用する指標は、確報値を基本とするが、直前月で確報値が公表されていない月においては、速報値を用いるものとし、各指標はいずれも年度平均により算出したものを比較することとする。
- ・事業者は、毎年度 10 月末までに指標値の根拠資料を添付して翌年度のサービス購入料の合計金額を本市に報告し、確認を受けること。改定を行わない場合も同様とする。
- ・改定後のサービス購入料の円未満の部分は切り捨てるものとする。
- ・事業契約の締結以降、サービス購入料を改定していない費用については、入札公告日の物価指標を前回改定時の指標とみなす。

【改定率及び計算方法】

$$AP_t = AP_0 \times (PI_{t-1} / PI_0)$$

t : 改定年度

0 : 前回改定年度

AP_t : 改定後の A 業務のサービス購入料

AP₀ : 前回改定後の A 業務のサービス購入料

PI_{t-1} : 改定時前年度の各改定に用いる指数

PI₀ : 前回改定時の基礎となった各改定に用いる指数

(2) 金利変動に基づく改定

ア 基準金利確定日における改定

サービス購入料 B-3 の割賦金利について、応募時に使用する基準日(令和 6 年 7 月 26 日)の基準金利と基準金利確定日(対象施設引渡し日の 2 営業日前)の基準金利に差が生じた場合、この金利差に基づき以下の改定を行う。

【改定方法】

基準金利確定日の基準金利に、応募時に事業者から提案された利鞘（スプレッド）を加えて、改定後の割賦金利を算出する。

イ 基準金利確定日以降の金利変動に基づく改定

サービス購入料 B-3 の割賦金利について、金利変動に基づき、本施設の引渡し日から 10 年後に改定を行う。

基準金利見直し時における基準金利は、本施設引渡し日から 10 年後の日が属する年度の年初(4 月 1 日)の 2 営業日前の午前 10 時 30 分時点における RIFINITIV 東京スワップレート(T.S.R)として表示される TONA ベース 10 年物(円/円)金利スワップレートとし、改定手続きは、「ア 基準金利確定日における改定」と同様とする。

別紙6 モニタリング要領 (第[12]条関係)

1 総則

(1) 基本的考え方

事業期間を通じて適正かつ確実に事業が遂行されるよう、事業者が実施する各業務の実施状況及び経営管理の状況について、事業者自らが確認及び管理（以下、「セルフモニタリング」という。）するとともに、発注者がこれをモニタリングし、要求水準書及び事業者が提案した業務内容・業務水準（以下、「要求水準等」という。）を達成していること及び達成しないおそれがないことを確認する。

発注者が実施するモニタリングは、基本的には事業者が実施するセルフモニタリングの結果を活用して実施する。ただし、発注者が直接実地調査や現場スタッフに対するヒアリング、独自の利用者アンケート等の補足的なモニタリングを実施する場合もある。

発注者は、モニタリングを実施した結果、事業者の責めに帰す事由により、要求水準等が達成されていない、又は達成されないおそれがあると判断した場合には、発注者は事業者に対して是正勧告、サービス購入料の減額や支払留保、契約解除等の措置を行うものとする。なお、これらの措置を行うことは、事業契約書に基づく発注者の契約解除権の行使を妨げるものではないので留意すること。

(2) モニタリングの対象

モニタリングの対象は、原則として入札説明書等で定めるすべての内容を網羅するものとする。ただし、要求水準等に定めのない事項であっても、適正かつ確実な業務の履行に影響のある場合は、発注者と事業者が協議して、モニタリングの対象として定めることができる。

モニタリングの対象は、次のとおりである。

- ・ 建設工事期間における設計業務、工事監理業務、建設・解体業務
- ・ 維持管理運営期間における開館準備業務、維持管理業務、運営業務
- ・ 事業期間中の経営管理等
- ・ 事業終了時の措置

ただし、運営業務における利便施設運営業務及び任意事業については、3(3)イ～オに記載の減額措置の対象から除外するが、その他是正措置の対象とする。

(3) モニタリングの費用負担

モニタリングの実施に際して、発注者に発生した費用は、発注者の負担とする。ただし、発注者が実地調査等を行う場合に、事業者が発生する費用は、事業者の負担とする。

事業者が実施するセルフモニタリング及び報告書の作成等に係る費用は、事業者の負担とする。

2 建設工事期間におけるモニタリング

(1) 基本的考え方

セルフモニタリングすることを前提に、要求水準等に基づき、確認項目、時期及び確認方法等を示したモニタリングの実施計画（以下、「要求水準等確認計画書」という。）を策定し、発注者

の確認を受ける。

事業者は、設計業務、工事監理業務、建設・解体業務の履行に伴って作成する各提出書類及び施工状況を基に、各業務の履行について要求水準等確認計画書に従い確認を行い、その結果を発注者に「要求水準等確認報告書」として提出し、報告を行う。

なお、要求水準等確認計画書・同報告書の作成は、事業契約書に定めるとおり各業務につき関係法令に基づく責任を負う者が実施するものとするが、事業者はこれを提出し、包括的な責任を負う。

	提出書類	提出時期
i	要求水準等確認計画書	設計業務の着手時期
ii	要求水準等確認報告書	基本設計完了時 実施設計完了時・解体設計完了時 解体工事完了時・竣工時

発注者は、事業者の報告に基づき、速やかに確認を行い、事業者の提出する各提出書類、成果物等を基に、要求水準等の内容を満たしているかを確認する。

また、発注者は、必要と認めた場合に施工状況の重点的な確認（以下、「中間確認」という。）を行う場合がある。

(2) モニタリングの方法

ア 設計段階のモニタリング

a. 事業者によるセルフモニタリング

事業者は、設計企業が実施する内容について要求水準等確認計画書に基づきセルフモニタリングを行い、その結果を要求水準等確認報告書として取りまとめ、発注者に提出し、確認を受ける。

セルフモニタリング項目の策定にあたっては、以下の点に留意すること。

- ・要求水準等として規定された各項目について、具体的な性能基準・仕様等を体系的に整理すること。
- ・具体的な性能基準・仕様等が要求水準等を満足すると考える根拠等について必要に応じて記載すること。
- ・要求水準等で示す、設計と条件に関連する法令（法律、政令、規則又は条例その他これに類するものをいい、国又は地方公共団体の権限ある官庁の通達、ガイドライン又は公的な解釈等を含む。）及び基準（例えば、建築物総合環境性能評価システム等）等から本事業に関わる各項目を体系的に整理すること。

b. 発注者によるモニタリング

発注者は、事業者が実施する各種業務に関し、提出された要求水準等確認報告書及び各種図面等を基に、事業者が実施するセルフモニタリングのプロセスと結果の妥当性及び事業者が作成し、又は作成させた各種設計図書等が要求水準等を満たした内容となっているかについて確認する。

発注者は、以下の観点でのモニタリングを実施する。

- ・設計業務のプロセスが適切であるかの確認
- ・各種設計図書の作成段階において要求水準等が的確に設計仕様に反映されているかの確認
- ・基本設計及び実施設計の最終段階及び各種設計図書の提出時において、仕様化された内容が要求水準等に対する発注者の解釈に適合したものとなっていることの確認
- ・その他、事業者が発注者へ提出する書類等の内容が適切であるかの確認

イ 建設・解体段階のモニタリング

a. 事業者によるセルフモニタリング

事業者は、建設企業が実施する建設・解体業務及び工事監理企業が実施する工事監理業務について、要求水準等確認計画書を作成し、発注者の確認を受ける。なお、セルフモニタリング項目の策定にあたっては、事業者が品質及び性能基準等の内容の確保について検証可能な項目の他に、特に以下の点を十分に確認できる内容となっていることに留意すること。

- ・完工後の瑕疵発見が困難かつ構造上重要な事項（躯体状況等）
- ・瑕疵があった場合の影響が大きい事項（重要な機械設備の出荷検査等）
- ・施設の安全性に直接関わる事項（天井の振れ止め等）
- ・地域の環境保全に大きく影響を与える事項（アスベストを含む旧施設の解体等）

事業者は、建設企業等が実施する内容について要求水準等確認計画書に基づきセルフモニタリングを行う。さらに、事業者は、建設企業による建設・解体業務、工事監理企業による工事監理業務に関し、業務が的確に実施されているかについて、履行状況を確認する。

事業者は、施工の各段階及び工事監理の状況について、定期的に発注者に対して報告を行うとともに、発注者が要請したときは、事前説明及び事後報告並びに各種状況等の説明を書面及び写真等で行う。

b. 発注者によるモニタリング

発注者は、事業者の実施する建設・解体業務及び工事監理業務に関し、提出された要求水準等確認報告書により実施されたセルフモニタリング結果の妥当性及び事業者が作成する各種計画書・報告書等の確認等により、業務が適切に履行されているかについて確認する。

具体的には、発注者は、以下の観点でのモニタリングを実施する。

- ・事業者が実施する建設・解体業務及び工事監理業務が適切になされているかプロセス等の確認
- ・実施設計図書に示された内容が的確に施工されているかの確認
- ・その他、発注者に提出する書類等の内容が適切であるかの確認及び重要事項に関する中間確認を実施する。

なお、発注者は、事業者からセルフモニタリングの結果について報告及び説明を受け、また、自らも現場の確認を行うことがあるが、これらをもって事業者がその負うべき業務に関する責任を免れることはない。

c. 中間確認(施工状況の重点的な確認)

発注者は、施工期間中に施工の各段階で必要と認めた場合には、事業者の業務内容が、設計図書又は要求水準等確認計画書に従っているかの確認を行う。

発注者は、特に以下の点を中心に確認を行う。

- ・ 完工後の瑕疵発見が困難かつ構造上重要な事項（躯体状況等）
- ・ 瑕疵があった場合の影響が大きい事項（重要な機械設備の出荷検査等）
- ・ 施設の安全性に直接関わる事項（天井の振れ止め等）
- ・ 地域の環境保全に大きく影響を与える事項（アスベストを含む旧施設の解体等）

なお、発注者は、必要に応じて、施工済部分を最小限度破壊し、品質・性能の確認を行うことができる。その確認又は復旧に係る費用は、事業者の負担とする。

ウ 完工検査

事業者は、各工事が完工した後、速やかに施工記録及び当該工事対象施設における検査記録等を含む完成図書を建設企業に提出させる。また、工事監理企業をしてこれを確認させ、その結果について発注者へ書面で報告を行う。

事業者は、自己の費用と責任において、建設企業による自主検査、工事監理企業による完工検査を実施させるとともに、法令に基づく行政検査等を受け、自ら検査を行った上で発注者に対して、工事ごとに、完工検査の結果に検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えたもの（以下、「建設業務完了報告書」という。）を提出する。なお、発注者は必要に応じて各検査への立会いを求めることができる。

エ 竣工検査

発注者は、事業者が提出した建設業務完了報告書、完成図書等を受領し、速やかに検収を行う。

なお、事業者は発注者の竣工検査に際して、現場説明、施工記録等の資料提供等により、発注者に協力する。

オ その他建物引渡し後の必要な対応

事業者は、各工事の完工後、別途、発注者が整備・移設する備品・情報システム等の全てが設置及び調整された状態で、要求水準等を満たしているかのセルフモニタリングを実施し、その結果を発注者に報告する。

(3) 要求水準等未達があった場合の措置

モニタリングの結果、要求水準等を達成していない事業（以下、「要求水準等未達」という。）が確認された場合、発注者は、事業者に対して、要求水準等未達の是正を求めるとともに、改善計画書の提出を求める。

3 維持管理・運営期間におけるモニタリング

(1) 基本的考え方

発注者は、事業者が履行する開館準備業務、維持管理業務及び運営業務の内容が要求水準等を

達成していることを確認する。

(2) モニタリングの方法

ア 事業者によるセルフモニタリング

- ・事業者は、適正かつ確実に事業を遂行するため、また、そのために適切に自らのサービスを管理するため、要求水準等に基づき、自らのサービス水準の確認の方法、確認項目及び時期等を示した「セルフモニタリング実施計画書」を作成し、発注者に提出し、確認を受ける。
- ・事業者は、業務を実施するとともに、セルフモニタリング実施計画書に基づき、自らのサービスが要求水準等を達成していることを確認する。
- ・事業者は、事業契約書及び下記の要求水準等に定められる書類を所定の時期までに発注者に提出し、報告する。

	提出書類	提出時期
i	仕様書	維持管理業務・運営業務の開始予定日の3箇月前まで
ii	業務計画書	当該事業年度が開始される2箇月前まで
iii	単年度修繕計画書	当該事業年度が開始される2箇月前まで
iv	業務実施報告書（日報）	発注者の要請に応じて提出
v	業務実施報告書（月報）	業務を行った翌月の10日まで
vi	業務実施報告書（四半期報告書）	当該四半期の最終月の翌月10日まで
vii	業務報告書	当該事業年度の終了後、3箇月以内
viii	修繕に関する報告書	当該事業年度の終了後、3箇月以内

イ 発注者によるモニタリング

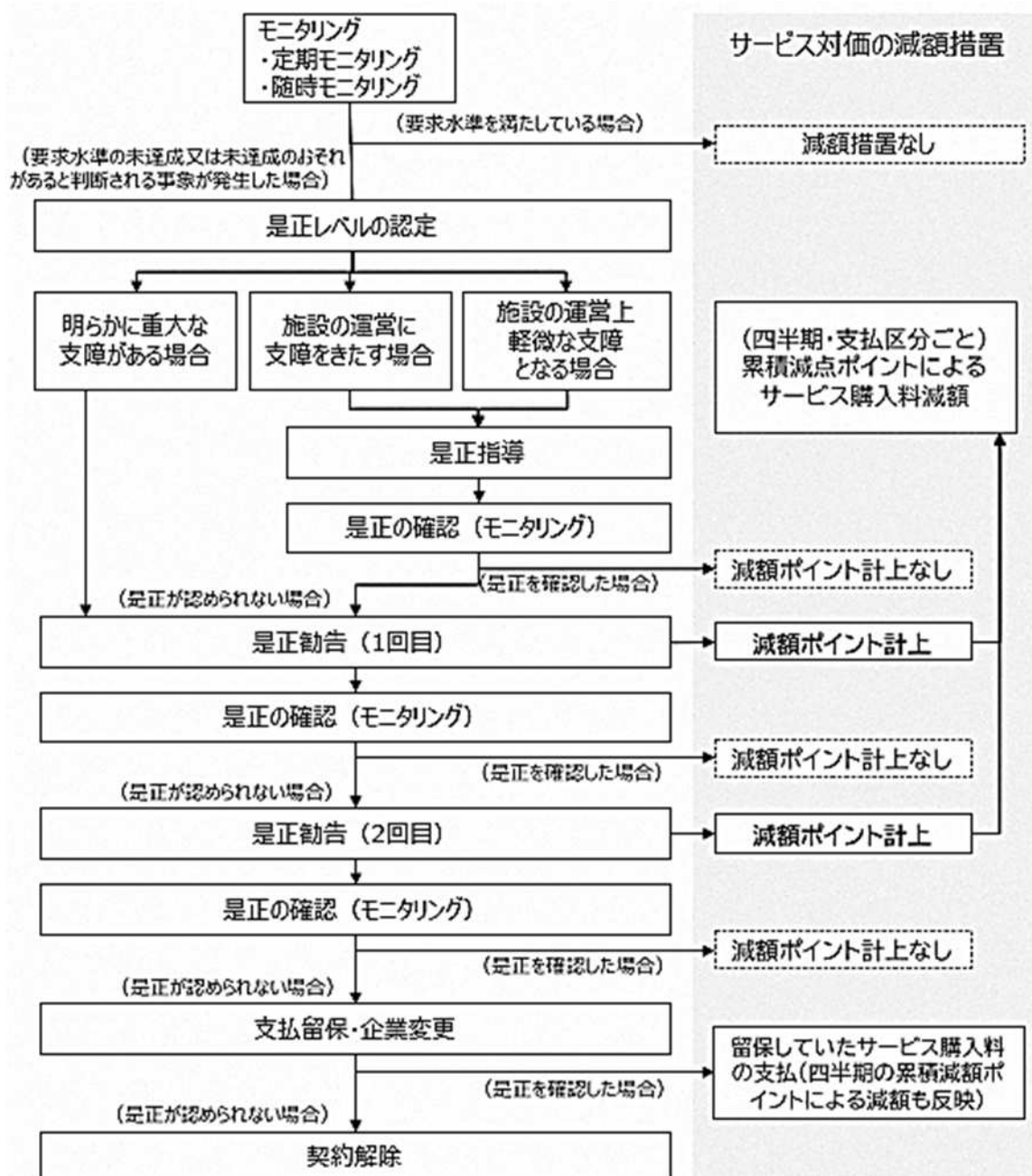
- ・発注者は、事業者の報告に基づき、事業者のサービスが要求水準等を達成していることを確認する。
- ・発注者によるモニタリングについては、書類による確認を基本とし、必要に応じて実地における確認を行う。

(3) 要求水準等未達があった場合の措置

ア 業務の是正についての措置

a. 基本的な考え方

発注者はモニタリングの結果、開館準備業務、維持管理業務又は運営業務に係る要求水準未達又は未達のおそれがあると判断した場合、次のフローに示す手続きにより、事業者に対して、是正指導、是正勧告、サービス購入費の減額・減額ポイントの付与、サービス購入料の支払留保、維持管理企業又は運営企業の変更、契約解除等の措置を講ずる。



b. 減額算定及び減額ポイントの付与のための区分

事象の発生による減額ポイントの付与は、下記の支払区分毎に行う。ただし、業務を跨いで同一の事象が繰り返し発生するなど、事業者としての管理責任が伴う場合には、市は、支払区分を超えて減額ポイントの付与を行うことができる。

減額及び減額ポイント付与は、業務不履行を確認した日の属する支払期のサービス購入料のうち、当該業務不履行の属する支払区分の支払予定額に対して行う。

なお、サービス購入料Cは引渡し完了した施設ごとの支払予定額に対して減額及び減額ポイントの付与を行うものとする。

支払区分	構成される費用の内容
サービス購入料 C	・ 本施設稼働に係る準備業務に要する費用 ・ 図書館稼働に係る準備業務に要する費用 ・ 事前広報・利用受付業務に要する費用 ・ 発注者が行う開館式典等への協力費用 ※本施設引渡し日の翌日から運営業務開始日までの SPC の運営費及びその他、開館準備に必要な費用を除く
サービス購入料 D-1	・ 建築物保守管理業務に要する費用 ・ 建築設備保守管理業務に要する費用 ・ 外構施設維持管理業務に要する費用
サービス購入料 D-2	・ 植栽管理業務に要する費用 ・ 清掃業務に要する費用 ・ 環境衛生管理業務に要する費用
サービス購入料 D-3	・ 警備業務に要する費用 ・ 駐車場・駐輪場管理業務に要する費用
サービス購入料 D-4	・ 修繕・更新業務に要する費用
サービス購入料 E-1	・ 図書館機能運営業務に要する費用
サービス購入料 E-2	・ 産業文化センター機能運営業務に要する費用
サービス購入料 E-3	・ 児童センター機能運営業務に要する費用
サービス購入料 E-4	・ 老人福祉センター機能運営業務に要する費用
サービス購入料 E-5	・ プール機能運営業務に要する費用
サービス購入料 E-6	・ コモンスペース運営業務に要する費用
サービス購入料 E-7	・ 総合案内業務に要する費用 ・ 本施設全体の運営に係る業務に要する費用

※サービス購入料 D-5 及び E-8 は減額の対象としない。

c. 是正レベルの認定

発注者は、要求水準未達又は未達のおそれがあると判断される事象が発生した場合、是正レベルの認定を行い、事業者へに通知する。是正レベルの基準は、次のとおりである。

是正レベル		内容
レベル 1	重大な事象	人命に関する事象、個人情報漏洩に関する事象
レベル 2	重大な事業 以外の事象	施設の運営に支障をきたす場合（法令点検の未実施、施設や設備の一部が長期間停止、虚偽の記載・報告、重大な法令違反、事故等による負傷者等の発生）
レベル 3		施設の運営上軽微な支障となる場合（利用者・職員等への対応不備、業務報告書の不備、関係者への連絡不備、作業、点検等の未実施、業務の怠慢、施設や設備の一部が短期間停止）

業務	是正レベル	主な事象内容
全般（共通）	レベル 1	・業務の疎漏による人身事故（死亡、重体）の発生 ・安全措置の不備による人身事故（死亡、重体）の発生 ・個人情報の漏えい、改ざん、滅失、き損
	レベル 2	・業務の疎漏による施設使用不能、重大な事故の発生 ・故意による業務の放棄（それに近い状態を含む。） ・故意に発注者との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通等） ・発注者の合理的な指導や指示に従わない ・施設の全部又は事業の全部が利用できない ・重要な什器備品（鍵等）、帳簿類等の紛失、破棄 ・各種計画書、事業報告書等における重大な内容の虚偽報告、故意又は重大な過失による虚偽報告 ・要求水準等未達の状態の長期間にわたる放置 ・施設、設備の一部が長期間停止 ・発注者の承諾を得ない各種計画書、事業報告書の提出の大幅な遅延 ・業務に対する著しい消極姿勢等により利用者に重大な影響を及ぼす事態が発生 ・業務の疎漏による事故等による負傷者（死亡、重体以外）の発生
	レベル 3	・業務の怠慢 ・施設、設備の一部が短期間停止 ・不衛生状態の放置 ・関係者への連絡の不備（利用者への不通知等） ・利用者・職員等への対応不備 ・業務報告の不備、遅延 ・備品、帳簿類等の管理不行き届き ・周辺環境に悪影響を及ぼしている状態の放置 ・業務で使用するデジタルツール（ディスプレイ、デジタルサイネージ、データ基盤、各種 AI 等）が陳腐化し、直近の技術革新に応じて施設で使用するデジタルツールを更新すべき状態の放置
開館準備業務	レベル 1	—（全般に同じ）
	レベル 2	・供用開始前の利用申込受付の未実施 ・供用開始前の広報活動・情報発信の未実施 ・本施設開館の大幅な遅延 ・利用予約が不可能な状態の長期間の放置
	レベル 3	—（全般に同じ）

維持管理業務	レベル 1	—（全般に同じ）
	レベル 2	・法定点検や定期点検の未実施 ・防犯性の喪失（防犯機能停止、警備の不備による事件の発生） ・停電、断線、窓の破損、漏水、熱源機器の停止、電話の断線・不通、ガス漏れ、断水、水漏れ等の放置 ・物理的アクセス機能の停止（エレベーターの全面停止状態の放置等） ・緊急時等の対応の迅速性の欠如（救急患者、負傷者等の放置、来庁者の混雑・混乱の誘導不備等） ・防災設備の異常（火災発生時において火災報知器が機能を果たさない事態の発生、スプリンクラーの誤作動等） ・故障等の放置
	レベル 3	・作業、点検等の未実施 ・業務怠慢・過失による、電力供給、照明設備の停止（停電、断線等） ・業務怠慢・過失による、気密性・水密性の損失（窓の破損、漏水等） ・業務怠慢・過失による、空調設備・換気設備の停止（熱源機器の停止等） ・業務怠慢・過失による、通信設備の停止（電話の断線・不通等） ・業務怠慢・過失による、ガス及び給湯給排水設備の停止（ガス漏れ、断水、水漏れ）
運営業務	レベル 1	—（全般に同じ）
	レベル 2	・利用料金の横領、窃取、詐取 ・利用予約が不可能な状態の長期間の放置 ・利用料金の収受が不可能な状態の長期間にわたる放置 ・ミスの頻発（収納、データ入力、郵便発送等）
	レベル 3	・利用者等からの苦情の放置

d. 是正指導

是正レベル 2 又は 3（重大な事象以外の事象）に該当する場合、発注者は、事業者に対して業務の是正指導を行う。事業者は、発注者から是正指導を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について発注者と協議を行い、是正対策と是正期限等を発注者に提示し、発注者の承諾を得る。

是正レベル 1（重大な事象）に該当する場合、発注者は、直ちに是正勧告（1 回目）の措置を行う。

e. 是正の確認（是正指導後）

発注者は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正が行われたどうかを確認する。随時のモニタリングに際し、事業者は、是正完了又は是正期限の到来後、速やかに是正報告書（是正されていない場合は状況報告書）を発注者に提出すること。

是正レベル2又は3（重大な事業以外の事象）において是正が認められない場合、是正勧告（1回目）の措置を行う。

f. 是正勧告（1回目）

是正レベル1に該当する場合又は是正レベル2若しくは3に該当し是正指導の手続きを経てもなお是正が認められないと発注者が判断した場合、発注者は、速やかに係る業務の是正を行うように1回目の是正勧告を事業者に対して書面により行う。事業者は、発注者から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について発注者と協議を行うとともに、是正対策と是正期限等を記載した「是正計画書」を発注者に提出し、発注者の承諾を得るものとする。

g. 是正の確認（1回目の是正勧告後）

発注者は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正が行われたどうかを確認する。随時のモニタリングに際し、事業者は、是正完了又は是正期限の到来後、速やかに是正報告書（是正されていない場合は状況報告書）を発注者に提出すること。

h. 是正勧告（2回目）

上記gにおけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと発注者が判断した場合、発注者は、2回目の是正勧告を事業者に対して書面により行う。事業者は、発注者から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について発注者と協議を行うとともに、是正対策と是正期限等を記載した「是正計画書」を発注者に提出し、発注者の承諾を得るものとする。

i. 是正の確認（2回目の是正勧告後）

発注者は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正が行われたどうかを確認する。随時のモニタリングに際し、事業者は、是正完了又は是正期限の到来後、速やかに是正報告書（是正されていない場合は状況報告書）を発注者に提出すること。

j. サービス購入費の支払留保

上記iの手続きを経てもなお、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと発注者が判断した場合、発注者は、サービス購入費C、D、及びEの支払いを是正が確認されるまで留保することができる。

k. 各業務を実施する者の変更

上記 i の手続きを経てもなお、是正計画に沿った期間・内容による是正が認められないと発注者が判断した場合、発注者は、維持管理企業又は運営企業の変更を事業者に要求することができる。

l. 契約解除（事業の中断）

発注者は、開館準備業務・維持管理業務・運営業務の結果が下記のいずれかに該当する場合、事業全体の中断を決定し、契約を解除することができる。

- ・上記 k 及び j の措置を取った後、なお是正効果が認められないと発注者が判断した場合
- ・事業者が新たに維持管理業務に当たる者又は運営業務に当たる者の選定を求められていたにもかかわらず、30 日以内に維持管理企業又は運営企業を選定し、その詳細を発注者に提出しない場合

m. DX 対応

以上にかかわらず、事業者は、維持管理業務・運営業務の開始時に導入したデジタルツール（ディスプレイ、デジタルサイネージ、データ基盤、各種 AI 等）が陳腐化し、直近の技術革新に応じて業務で使用するデジタルツールを更新すべき状態にあると認識した場合、その旨を発注者に報告しなければならない。この場合、発注者及び事業者は、要求水準書及び本件契約の目的を達成させるために必要な手法・設備等の更新について協議し、要求水準書の変更又は業務計画書の変更を、本件契約の定めに従って行うものとする。

イ 減額ポイントの付与方法

発注者は、モニタリングの実施の結果、要求水準等が達成されていないと判断した場合、各支払区分に対応する減額ポイントを下表の基準により算定し、事業者に通知する。減額ポイントの付与は是正勧告を講じた時点に発生するものとする。なお、1 つの事象が複数の支払区分に関係する場合には、該当する支払区分すべてについての減額ポイントを付与する。

ただし、要求水準等を達成していないとされる場合であっても、やむを得ない事由による場合でかつ事前に発注者に連絡があった場合、明らかに事業者の責めに帰さない事由による場合には減額ポイントは付与しない。

また、是正勧告（1 回目）による是正確認後、当該事象の発生を発注者が確認した時点の属する四半期の末日から 1 箇年を経過しない間に同一の事象の発生を確認した場合は、レベル 2 又は 3 であっても、是正指導ではなく、「是正勧告（1 回目）（反復）」として扱う。

段階・内容	レベル 1	レベル 2	レベル 3
是正勧告（1 回目）	50 点	5 点	2 点
是正勧告（1 回目）（反復）	100 点	10 点	4 点
是正確認後、前回の事象の発生を発注者が確認した時点の属する四半期の末日から 1 箇年を経過しない間に同一の事象の発生を確認した時点			
是正勧告（2 回目）	100 点	10 点	4 点

ウ サービス購入料の減額

サービス購入費の支払いに際しては、四半期分の減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって減額割合を定め、上記アに示した支払区分ごとに減額を行う。

四半期の減額ポイントの合計	支払区分ごとの減額の額
100 点以上	100%減額
5～99 点以上	1 点につき 1%減額（5-99%の減額）
0～4 点以上	0%（減額なし）

エ 減額ポイントの繰り越し

是正レベル 3 の事象による四半期の累積減額ポイントが 4 点以下で減額が行われなかった場合、当該減額ポイントは翌四半期以降に繰り越す。ただし、減額ポイントが計上されなかった四半期が翌四半期から 2 期連続した場合は、減額ポイントは 0 となり、累積減額ポイントは消滅する。

なお、期間途中において事業者が業務を担当する企業を変更しても、当該期間の減額ポイントは消滅しない。

また、開館準備業務における減額ポイントは維持管理業務、運營業務に繰り越さない。

オ 減額措置の算定方法（具体例）

減額ポイント付与、減額の算定方法の具体例を以下に示す。

具 体 例	反復事象が発生した場合		
1	【パターン】 ・ 4 月に要求水準の未達（レベル 2）が発生し、是正指導後に十分な是正がされていないとして是正勧告に至った。 ・ さらに 11 月に同一の事象が再度発生した（当該事象の発生を発注者が確認した時点の属する四半期の末日から 1 箇年を経過しない間に同一の事象の発生を確認）。		
	第 1 四半期	4 月 未達発生・是正指導 5 月 是正されず・是正勧告 6 月 是正確認	減額ポイント：5 点 減額：5 %減額
	第 2 四半期	7 月 — 8 月 — 9 月 —	減額ポイント：0 点 減額：なし
	第 3 四半期	10 月 — 11 月 同一事象の発生・是正勧告（反復） 12 月 是正確認	減額ポイント：10 点 減額：10 %減額
具 体 例	是正勧告と是正期限が四半期を跨いで分かれた場合		
2	【パターン】 ・ 6 月に要求水準の未達（レベル 2）が発生し、是正指導後に十分な是正がさ		

	れていないとして是正勧告に至った。 ・当該是正勧告により、事業者の改善計画に基づく是正期限（是正確認）が8月に完了した。		
	第1四半期	4月 未達発生・是正指導 5月 （是正措置実施中） 6月 是正されず・是正勧告	減額ポイント：5点 減額：5%減額
	第2四半期	7月 （是正措置実施中） 8月 是正確認 9月 —	減額ポイント：0点 減額：なし
具体例 3	減額ポイント繰越し時に事業者が担当する企業を変更した場合		
	【パターン】 ・4月に要求水準の未達（事象A）が発生（レベル3）し、是正指導後に十分な是正がされていないとして、6月に是正勧告（1回目）に至った。是正勧告後も十分な是正がされていないとして8月に是正勧告（2回目）に至ったが、さらに是正が十分でないため、発注者は、12月に企業変更措置を講じた。 ・一方で、6月には同一業務において、要求水準の未達（事象B）が発生（レベル3）し、是正指導後に十分な是正がされていないとして、8月に是正勧告（1回目）に至った。是正勧告後も十分な是正がされていないとして10月に是正勧告（2回目）に至った。当該是正勧告により、事業者の改善計画に基づく是正期限（是正確認）が11月に完了した。		
		事象A	事象B
	第1四半期	4月 未達発生・是正指導 5月 （是正措置実施中） 6月 是正されず・ 是正勧告（1回目）	— — 未達発生・是正指導
	第2四半期	7月 （是正措置実施中） 8月 是正されず・ 是正勧告（2回目） 9月 （是正措置実施中）	是正されず・ 是正勧告（1回目） （是正措置実施中） （是正措置実施中）
	第3四半期	10月 （是正措置実施中） 11月 （是正措置実施中） 12月 是正されず・ 企業変更	是正されず・ 是正勧告（2回目） 是正確認 企業変更
	第4四半期	1月 — 2月 — 3月 —	— — —

				減額：なし (4点以下) →4点は繰越し
--	--	--	--	----------------------------

(4) 損害賠償

発注者は、上記(3)による減額とは別に、業務不履行に伴う損害賠償を事業者に請求することができる。

4 経営管理等におけるモニタリング

(1) 基本的考え方

発注者は、事業者が事業期間を通じて責任のある事業遂行を図ることができる事業実施体制を構築していること、事業者が自らの経営等について適切に管理し、健全な財務状況を維持していることを確認する。

(2) モニタリングの方法

事業者は、下記の提出書類をそれぞれの提出時期までに発注者に提出して確認を受ける。なお、発注者は事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがあるなど、必要に応じて追加の財務状況等に係る書類の提出、報告を求めることができる。事業者は、必要な協力を行うこと。

	提出書類	提出時期
i	事業者に係る定款の写し	事業契約の締結後速やかに 定款の変更後7日以内
ii	商業登記簿又は履歴事項全部証明書及び代表者の印鑑証明書	事業契約の締結後速やかに 定款の変更後7日以内
iii	株主名簿の写し	事業契約の締結後速やかに 定款の変更後7日以内
iv	実施体制図	事業契約の締結後速やかに 定款の変更後7日以内
v	事業者が締結する契約又は覚書の一覧（保険契約の一覧を含む）	事業契約の締結後速やかに 一覧に変更が生じてから7日以内
vi	事業者が締結する契約又は覚書等の写し（保険契約を含む）	契約又は覚書等の締結予定日又は変更予定日の14日前まで 締結又は変更後14日以内
vii	株主総会の資料及び議事録又は議事要旨	株主総会の会日から14日以内
viii	取締役会の資料及び議事録又は議事要旨	取締役会の会日から14日以内
ix	各事業年度における会社法第435条第2項に定められる計算書類及びその附属明細書類並びにこれらの根拠資料及びこれらの計算書類と事業者の事業収支計画の対応関係の説明資料	定時株主総会の会日から14日以内
x	各事業年度の上半期に係る上記ixに準じた	各事業年度の11月30日まで

	提出書類	提出時期
	資料	

5 事業終了時におけるモニタリング

(1) モニタリングの方法

- ア 事業者は、事業終了時の1年前までに、施設の劣化等の状況報告及び施設の保全のために必要となる資料の整備状況の報告を行う。
- イ 発注者は、上記アの報告内容について確認を行う。
- ウ 発注者及び事業者は、上記イによる確認の内容に基づき、必要に応じて協議する。
- エ 事業者は、要求水準等を満たすよう、事業終了時まで、協議の結果を反映した修繕計画書に基づき修繕を行うほか、必要となる資料を整備し、発注者に確認を受ける。

(2) 確認方法

ア 書類による確認

事業者は、下記の提出書類をそれぞれの提出時期までに発注者に提出して確認を受ける。

	提出書類	提出時期
i	現況図	事業終了時の1年前、事業終了時
ii	施設の保全に係る資料	事業終了時の1年前、事業終了時
iii	補修・修繕等、保守及び運営の実施状況に係る資料	事業終了時の1年前、事業終了時
iv	施設劣化点検報告書	事業終了時の1年前、事業終了時
v	事業終了時までの修繕計画書	事業終了時の1年前
vi	事業終了後の長期修繕計画書（30年間）	事業終了時の1年前
vii	その他発注者が必要と認める書類	随時

イ 実地における確認

発注者は施設の現況が、上記アの資料のとおりであるかどうか実地における確認を行う。事業者は、発注者の実地における確認に必要な協力を行う。発注者は、本施設の状態が要求水準等を満たしていないと確認した場合、事業者は、速やかに当該措置に対応し、完了後、発注者の確認を受ける。

別紙 7 法令変更による損害及び追加的な費用の負担割合
(第 [97] 条関係)

法令変更にかかる追加的な費用の負担は、変更が生じた法令の内容により、次のとおりとする。

- ・ 法制度・税制度・許認可の新設・変更に関するもの（「本事業に類型的又は特別に影響を及ぼすもの」） 発注者
- ・ 消費税の変更に関するもの 発注者
- ・ 法制度・税制度・許認可の新設に関するもの（上記以外のもの） 事業者

ただし、「独立採算事業に関する業務にかかる追加的な費用及び損害は事業者が負担する。

別紙 8 不可抗力による損害及び追加的な費用の負担割合
(第 [42] 条及び第 [99] 条関係)

1 建設工事期間

建設工事期間中に不可抗力に該当する事由が生じ、引渡前の本件施設、解体中の解体対象施設、仮施設、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関し損害（ただし実損に限る。）が生じ又は契約履行のための追加的な費用が発生したときは、当該損害及び追加的な費用の額（合理的な範囲に限り、第 [112] 条第 1 項に従い加入される保険の保険金でてん補されるものを控除する。）が累計で各施設にかかるサービス購入費 A 及び B の総額の 100 分の 1 に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額について発注者が負担する。

2 維持管理・運営期間

維持管理・運営期間において不可抗力に該当する事由が生じ、維持管理・運營業務の実施のための追加的な費用及び損害が生じたときは、当該追加的な費用及び損害の額（合理的な範囲に限り、また第 [112] 条第 2 項及び第 3 項に従い加入される保険の保険金でてん補されるものを控除する。）が該当する事業年度の維持管理・運營業務に対して支払われる予定のサービス購入料 D 及びサービス購入料 E（対象機能）の総額の 100 分の 1 に至るまで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発注者が負担する。

ただし、独立採算事業に関する業務にかかる追加的な費用及び損害は事業者が負担する。

別紙 9 事業者が付保すべき保険

(第 [112] 条関係)

第 [112] 条に関して、事業者の責任と費用負担により付す保険及びその条件は以下の通りとする。ただし、以下の条件は、充足すべき最小限度の条件であり、事業者の判断に基づき、さらに担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。

※以下は落札者の提案を踏まえ追加・修正します

1 施設整備段階

(1) 建設工事保険

事業者は建設に当たる者をして以下の要件を満たす建設工事保険（第三者賠償責任特約付）への加入を手配しその保険料を負担しなければならない。

ア 建設工事保険

保険契約者	事業者又は建設企業
被保険者	発注者、事業者及び建設企業（下請負人を含む）
保険の対象	本施設の建設・解体工事
保険期間	工事着手予定日を始期とし、発注者への本施設の引渡予定日を終期とする
保険金額	建設・解体工事費（備品設置費を含む）
補償する損害	工事現場での不測かつ突発的な事故により、工事目的物や工事用仮設物等に生じた物的損害

イ 第三者損害責任保険（請負業者賠償責任保険）

保険契約者	事業者又は設計企業、建設企業
被保険者	発注者、事業者、工事監理企業及び建設企業（下請負人を含む）
保険期間	工事着手予定日を始期とし、本施設の引渡予定日を終期とする
補填限度額	身体賠償－1名当たり1億円、1事故当たり10億円 財物賠償－1事故当たり10億円
補償する損害	工事に起因する第三者の身体障害及び財物損害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害

2 開館準備・維持管理・運営段階

(1) 第三者賠償責任保険

事業者は以下の要件を満たす第三者賠償責任保険への加入を手配しその保険料を負担しなければならない。

ア 施設賠償責任保険

保険契約者	事業者、開館準備企業、維持管理企業、運営企業
被保険者	発注者、事業者、開館準備企業、維持管理企業及び運営企業（下請負人を含む）
保険の対象	施設そのものの構造上の欠陥や管理の不備による、第三者賠償責任による損害を担保
保険期間	維持管理期間の開始日を始期とし、維持管理期間の終了日を終期とする
補償額	身体賠償－1名当たり1億円、1事故当たり5億円 財物賠償－1事故当たり5億円以上