

## (仮称)プラザノース整備事業

### 事業契約書(案)

さいたま市

平成17年1月4日

この契約書(案)は、選定事業者が整備する建物が市と選定事業者との区分所有にかかる場合を想定したものです。選定事業者が整備する建物が区分所有とならず市の単独所有となる場合は、区分所有を前提とした部分を変更もしくは削除します。また、選定事業者が整備する建物が市と選定事業者の区分所有となる場合には、入札説明書等及びこの契約書(案)に規定された責任分担を実質的に変更しないよう、建物の管理規約等を定めることとします。



## (仮称)プラザノース整備事業仮契約書

- 1 契約番号 [ ]
- 2 事業名称 (仮称)プラザノース整備事業
- 3 事業場所
- 4 契約期間 (自) 議会の議決を得たる日 (至)平成 年 月 日

5 契約金額

千	百	十	億	千	百	十	万	千	百	十	円
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 \_\_\_\_\_ 円

- 6 契約保証金 添付約款に定めるとおり
- 7 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の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号)第9条の規定に基づき、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また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、発注者は一切の責任を負わない。また、本契約成立までの間は、発注者の都合によりこの仮契約を解除できるものとし、発注者は一切の責任を負わない。

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。

本契約の証として、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。

平成 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 (甲) さいたま市

氏 名 さいたま市長

---

事 業 者 (乙) 住 所

氏 名

## 目次

第1章 総則	8
(総則)	8
(目的)	8
(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	8
(用語の定義)	8
(「本事業」の概要)	11
(「本件施設」の仮称)	11
(事業日程)	11
(事業の留意点)	12
(事業者の資金調達)	12
(履行の確保)	12
(行政手続)	12
(その他)	12
第2章 「本事業」の場所	13
(事業場所)	13
(事業場所の利用)	13
第3章 「本件建物」の設計	13
(「本件建物」の設計)	13
(第三者による実施)	13
(設計の変更)	14
(法令変更による「設計変更」等)	14
(設計の完了)	15
(市民への説明)	15
第4章 「本件建物」の建設	15
第1節 総則	15
(「本件建物」の建設)	16
(施工計画書等)	16
(第三者による実施)	16
(工事監理者)	16
(建設場所の管理)	17
(建設に伴う各種調査)	17
(建設に伴う近隣調整)	17
(備品の設置)	18
(図書納入)	18
第2節 甲による確認	18

(甲の説明要求等) .....	18
(中間検査) .....	18
第3節 工事の完了等 .....	19
(乙の完了検査) .....	19
(甲の完成検査) .....	19
(甲による完成確認の通知) .....	20
(「本件施設」の維持管理体制) .....	20
第4節 工期の変更等 .....	20
(工期の変更等) .....	20
第5節 損害の発生等 .....	20
(第三者に対する損害賠償) .....	20
(「不可抗力」による損害) .....	21
第5章 「本件施設」の引渡し .....	21
(所有権の移転) .....	21
(登記) .....	21
(引渡しの遅延) .....	21
(かし担保) .....	22
第6章 本施設の維持管理・運営 .....	23
第1節 総則 .....	23
(管理委託) .....	23
(指定管理者による管理等) .....	23
(施設使用規則) .....	23
(従事職員) .....	23
(近隣対策) .....	24
(「管理規約」等) .....	24
(第三者による実施) .....	24
(「維持管理・運営業務要求水準」の変更) .....	25
(第三者に及ぼした損害等) .....	26
(自己モニタリング) .....	26
(甲による説明要求及び立会い) .....	26
(業務報告書の提出) .....	27
第2節 「本件施設」の維持管理 .....	27
(維持管理の実施) .....	27
(業務仕様書) .....	27
(総括責任者) .....	27
(維持管理業務計画書の提出) .....	28
(備品の管理等) .....	28

(本施設の修繕・更新) .....	28
第3節 「運營業務」 .....	28
(「運營業務」の実施) .....	28
(業務仕様書) .....	29
(総括責任者) .....	29
(運營業務計画書の提出) .....	29
(使用料徴収事務) .....	29
第7章 「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」の支払手続) .....	30
(「サービス購入料」の改訂) .....	30
(「サービス購入料」の減額) .....	30
(「サービス購入料」の返還) .....	31
第8章 契約期間及び契約の終了 .....	31
(契約期間) .....	31
(期間満了時の「本件施設」の状態) .....	31
(その他の契約終了時の事務) .....	31
(甲の事由による解除権) .....	32
(乙の事由による解除権) .....	32
(「不可抗力」等の場合の解除権) .....	33
(甲の債務不履行による解除等) .....	33
(引渡前の解除の効力) .....	33
(引渡後の解除の効力) .....	34
(違約金等) .....	35
(保全義務) .....	35
(関係書類の引渡し等) .....	35
第9章 独立採算の事業 .....	36
(「独立採算事業」) .....	36
(自主事業) .....	36
(民間収益事業) .....	36
(「民間収益施設」の運営) .....	37
(「民間収益施設」に係る土地の貸付契約) .....	37
(「民間収益施設」の完成及び事業期間) .....	37
(自己責任) .....	38
(甲への報告義務) .....	38
(契約期間終了後の「民間収益施設」の取扱い) .....	38
第10章 その他 .....	39

(事業者の権利義務の譲渡) .....	39
(事業者の兼業禁止) .....	39
(経営状況の報告) .....	39
(遅延利息) .....	39
(守秘義務) .....	39
(著作権等) .....	40
(著作権等の譲渡禁止) .....	40
(著作権の侵害の防止) .....	40
(工業所有権) .....	40
第 11 章 保 険 .....	40
(保険加入義務) .....	41
第 12 章 協議会 .....	41
(協議会の設置) .....	41
第 13 章 雑 則 .....	41
(甲の支払) .....	41
(疑義に関する協議) .....	41
(金融機関等との協議) .....	41
(裁判管轄) .....	42
別紙 1 事業場所 (第 13 条関係) .....	43
別紙 2 事業概要 (第 5 条関係) .....	44
別紙 3 事業日程 (第 7 条関係) .....	45
別紙 4 土地有償貸付契約 (第 14 条関係) .....	46
別紙 5 「設計図書」及び「完成図書」 (第 4 条、第 19 条及び第 39 条関係) .....	54
別紙 6 増加費用等の協議 (第 18 条、第 38 条、第 41 条及び第 50 条関係) .....	60
別紙 7 保証書の様式 (第 42 条関係) .....	61
別紙 8 モニタリング及び対価の停止等 (第 69 条及び第 70 条関係) .....	63
別紙 9 サービス購入料の改定方法 (第 68 条関係) .....	64
別紙 10 サービス購入料の支払について (第 4 条、第 66 条及び第 67 条関係) .....	65

(仮称)プラザノース整備事業事業契約 契約約款

第1章 総則

(総則)

第1条 甲及び乙は、本契約(この約款に基づき、甲と乙が「本件事業」の実施に関して締結する契約をいう。以下同じ。)に基づき、日本国の法令を遵守し、信義に従って誠実に本契約を履行しなければならない。

(目的)

第2条 本契約は、甲及び乙が相互に協力し「本事業」を円滑に実施するために必要な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 乙は、「本事業」が甲の複合公益施設の整備事業としての公共性を有することを十分理解し、本契約の履行に当たっては、その趣旨を尊重する。

2 甲は、「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 本約款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、それぞれ当該各号に定められた意味を有するものとする。

(1) 「維持管理・運営期間」とは、第39条に基づく「本件施設」の引渡しのときから、本契約の終了までの期間をいう。

(2) 「維持管理業務」とは、「本件施設」の維持管理に関する、「要求水準書」に規定される次の業務をいう。

ア 建築物保守管理業務

イ 建築設備保守管理業務

ウ 舞台機構、舞台設備保守管理業務

エ 備品等保守管理業務

オ 外構施設保守管理業務

カ 清掃業務

キ 植栽維持管理業務

ク 警備業務

ケ 環境衛生管理業務

コ 修繕業務



- (3) 「維持管理・運營業務」とは、「維持管理業務」及び「運營業務」をいう。
- (4) 「維持管理・運營業務要求水準」とは、「維持管理業務要求水準」及び「運營業務要求水準」をいう。
- (5) 「維持管理業務要求水準」とは、「要求水準書」(「民間事業者提案」に規定された業務の水準が上回る部分については、「民間事業者提案」による。)に規定された「維持管理業務」の仕様及び水準であり、乙が「維持管理業務」を実施するに当たり満たすべき業務の仕様及び水準をいう。
- (6) 「運營業務」とは、「公の施設部分」の運営に関する業務で、「要求水準書」にその詳細が記載されているもの(「要求水準書」に規定される供用開始準備業務を含む。)をいう。
- (7) 「運營業務要求水準」とは、「要求水準書」(「民間事業者提案」に規定された業務の水準が上回る部分については、「民間事業者提案」による。)に規定された「運營業務」の仕様及び水準であり、乙が「運營業務」を実施するに当たり満たすべき業務の仕様及び水準をいう。
- (8) 「公の施設部分」とは、「本件施設」のうち「区役所部分」を除く施設をいう。
- (9) 「乙管理部分」とは、「公の施設部分」のうち「図書館」を除く施設をいう。
- (10) 「完成図書」とは、別紙 5 第 3 項に定める図書をいう。
- (11) 「管理規約」とは、甲と乙が「本件建物」の共用部分の使用、管理等について定めた規約その他の合意事項をいう。
- (12) 「基本設計図書」とは、別紙 5 第 1 項に定める図書をいう。
- (13) 「供用開始日」とは、平成 20 年 5 月 1 日をいう。
- (14) 「区役所部分」とは、「本件施設」のうちさいたま市北区役所として使用される部分をいう。
- (15) 「建設工事」とは、「本件建物」の新設工事をいう。
- (16) 「建設工事期間」とは、本契約の締結日から、第 39 条に基づく「本件施設」の引渡日までの期間をいう。
- (17) 「建設企業」とは、第 23 条に従い、乙から直接「建設工事」を請け負う者をいう。
- (18) 「甲使用部分」とは、「本件建物」のうち、甲の専有部分、及び共用部分のうち「管理規約」により乙の専用使用とされる部分を除いた部分をいう。なお、「本件施設」の甲への引渡前においては、引渡後に「甲使用部分」とされることが想定される部分をいう。
- (19) 「サービス購入料」とは、乙が本契約に基づき甲に役務の提供等を行った対価として甲が乙に対し第 66 条に基づき支払う金額をいう。
- (20) 「サービス購入料 A」とは、別紙 10 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。
- (21) 「サービス購入料 B」とは、別紙 10 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。

- (22) 「サービス購入料C」とは、別紙 10 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。
- (23) 「サービス購入料D」とは、別紙 10 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。
- (24) 「サービス購入料E」とは、別紙 10 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。
- (25) 「サービス購入料F」とは、別紙 10 に規定される、「サービス購入料」のうちサービス購入料Fをいう。
- (26) 「サービス購入料G」とは、別紙 10 に規定される、「サービス購入料」のうちサービス購入料Gをいう。
- (27) 「サービス購入料H」とは、別紙 10 に規定される、「サービス購入料」のうちサービス購入料Hをいう。
- (28) 「事業期間」とは、本契約の締結日から、第 71 条に定める契約期間の終了日又は本契約の解除による本契約の終了日のいずれか早い時点までの期間をいう。
- (29) 「事業年度」とは、本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。(但し、初年度は、本契約の締結日から平成 16 年 3 月 31 日までの期間をいう。)
- (30) 「実施設計図書」とは、別紙 5 第 2 項に定める図書をいう。
- (31) 「設計企業」とは、第 16 条に基づき乙から直接「本件施設」の設計の業務委託を受ける者をいう。
- (32) 「設計図書」とは「基本設計図書」及び「実施設計図書」又はそのいずれかをいう。
- (33) 「設計変更」とは、「設計図書」の変更並びに「入札説明書等」に示された設計条件の追加及び変更をいう。
- (34) 「独立採算事業」とは、第 84 条の事業者の自主事業、第 85 条の民間収益事業及び第 86 条の「民間収益施設」の運営事業をいう。
- (35) 「図書館」とは、「本件施設」のうち図書館として使用される部分をいう。
- (36) 「入札説明書等」とは、甲が「本事業」の入札手続において配布した一切の資料をいう。
- (37) 「引渡予定日」とは、平成 20 年 3 月 31 日又は本契約に基づいて変更された場合には変更された日をいう。
- (38) 「不可抗力」とは、本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(但し「要求水準書」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、甲及び乙のいずれの責めにも帰さないものをいう。
- (39) 「本件施設」とは、「本件建物」のうち、甲の専有部分又はこれに対する区分所有権及び共用部分又はこれに対する甲の共有持分をいう。

- (40)「本件建物」とは、本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。)をいう。
- (41)「本件土地」とは、第13条に規定する「本事業」の実施場所となる土地をいう。
- (42)「本事業」とは、甲の(仮称)プラザノース整備事業をいう。
- (43)「民間収益施設」とは、「本件建物」のうち乙の専有部分、及び共用部分のうち「管理規約」により甲の専用使用とされる部分を除いた部分をいう。なお、「本件施設」の甲への引渡前においては、引渡後に「民間収益施設」とされることが想定される部分をいう。
- (44)「民間事業者」とは、「本事業」の入札手続において応募した、 を代表企業とし、 を構成員とする グループをいう。
- (45)「民間事業者提案」とは、「民間事業者」が「本事業」の入札手続において甲に提出した入札提出書類、及び本契約の締結までに提出したその他一切の資料をいう。
- (46)「要求水準書」とは、甲が本事業の入札において平成17年1月4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。

(「本事業」の概要)

- 第5条 「本事業」は、「本件建物」の設計、建設、「本件施設」の所有権移転、維持管理・運営、附帯事業としての「独立採算事業」及び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。乙が実施すべき事業の概要は別紙2のとおりとする。
- 2 乙は、本約款、「入札説明書等」及び「民間事業者提案」に従って本契約上の業務を遂行しなければならない。
- 3 本約款、「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、本契約、「入札説明書等」、「民間事業者提案」の順にその解釈が優先する。
- 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、甲及び乙は、協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定する。
- 5 乙は、「本件施設」について、第39条に基づく甲への譲渡を除き、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。

(「本件施設」の仮称)

- 第6条 「本件施設」の仮称は、プラザノースとし、正式名称は後日甲が定める。

(事業日程)

- 第7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。

(事業の留意点)

- 第8条 乙は、本契約の履行に当たり、契約期間終了後の「甲使用部分」の維持管理及び修繕等に要する費用の節減に配慮しなければならない。
- 2 乙は、建築基準法、消防法等の関係法令の規定に適合するよう本契約の業務を実施しなければならない。
  - 3 乙は、善良なる管理者としての注意をもって、本契約を履行しなければならない。

(事業者の資金調達)

- 第9条 乙による本契約に基づく業務の実施に関連する一切の費用は、すべて乙が負担し、また乙の業務の実施に必要な乙の資金調達は乙が自己の責任において行う。但し、甲の協力が必要な場合は、甲は可能な限りその協力を行う。
- 2 甲は、「民間収益施設」の施設整備、運営及び維持管理については、一切の費用を負担しない。

(履行の確保)

- 第10条 乙は、さいたま市契約規則（さいたま市条例平成 13 年 5 月 1 日第 66 号）に基づき、本契約締結と同時に、甲に契約保証金を納付しなければならない。但し、同規則第 30 条の規定に該当する場合は免除とする。

(行政手続)

- 第11条 乙は、自己の責任により、建築基準法による確認申請など乙が本契約に基づく義務を履行するために必要な許認可を取得し、その他法令等に定める手続を行わなければならない。
- 2 乙は、前項に定める手続については、甲に事前説明及び事後報告を行わなければならない。
  - 3 乙は、甲の求めに応じ、国庫補助金交付の申請手続及び起債許可の申請手続並びに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。

(その他)

- 第12条 本契約に定める請求、通知、報告、承諾、確認、勧告、催告及び解除は、書面により行わなければならない。
- 2 本契約は、日本国の法令に準拠する。
  - 3 本契約の履行に関して甲乙間で用いる言語は、日本語とする。
  - 4 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
  - 5 本契約の履行に関して甲乙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 5 月 20 日法律第 51 号)に定めるところによる。

- 6 本契約における期間の定めについては、民法(明治 29 年 4 月 27 日法律第 89 号)及び商法(明治 32 年 3 月 9 日法律第 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13条 「本事業」の事業場所である「本件土地」はさいたま市北区宮原町 1 丁目 1-21 の土地とし、別紙 1 に示すとおりとする。

(事業場所の利用)

- 第14条 甲は、「本件建物」の着工前に別紙 4 の様式により土地有償貸付契約を締結し、着工時より乙に対し事業場所を賃貸する。

## 第 3 章 「本件建物」の設計

(「本件建物」の設計)

- 第15条 乙は、本契約締結後速やかに、甲と協議の上、本契約、「入札説明書等」及び「民間事業者提案」に基づき「本件建物」の基本設計の作成業務を開始し、完成した基本設計を第 19 条第 1 項に従い甲に提出するものとする。乙は、基本設計につき甲の承諾を受けたときは、実施設計の作成業務を開始し、完成した実施設計につき同条同項に従い甲に提出して承諾を受ける。

- 2 乙は、設計の着手に際し、「要求水準書」に基づき設計業務計画書を作成し、甲の承諾を得なければならない。乙は、甲の承諾を受けた設計業務計画書に基づき設計を行わなければならない。

- 3 甲は、乙に対して「本件建物」の設計の進捗状況に関して適宜報告を求めることができる。

- 3 甲は、前 2 項の報告を理由として、「本件建物」の設計の全部又は一部について何ら責任を負担しない。

(第三者による実施)

- 第16条 乙は、「本件建物」の設計を (以下「 」という。) に実施させなければならない。乙は、事前に甲の承諾を得た場合を除き、 以外の者に、「本件建物」の設計の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 乙は、「本件建物」の設計の一部を 以外の者に実施させる場合には、かかる設計の一部を実施する者の商号、住所その他甲が別途定める事項を、甲に事前に通知しなければならない。

- 3 乙が「本件建物」の設計の全部又は一部を 及びその他の第三者に実施させる場合には、すべて乙の責任において行うものとし、「本件建物」の設計に関して乙が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負う。

(設計の変更)

第17条 甲は、必要があると認める場合には、乙に対して、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、「本件建物」の「設計変更」を求めることができる。この場合、乙は、当該変更の要否及び乙の「本事業」の実施に与える影響を検討し、甲に対して 15 日以内にその結果を通知しなければならない。甲はかかる乙の検討結果を踏まえて「設計変更」の要否を最終的に決定し、乙に通知する。乙はかかる甲の通知に従うものとする。但し、甲の「設計変更」は、「甲使用部分」に限る。

- 2 前項の規定に従い甲の請求により乙が「設計変更」を行う場合において、当該変更により乙に追加的な費用(設計費用及び直接工事費のほか、将来の「維持管理・運営業務」にかかる増加費用を含むがこれらに限られない。以下、本条において同じ。)が発生したときは、甲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 乙は、甲の事前の承諾を得た場合を除き、「本件建物」の「設計変更」を行うことはできないものとする。但し、「民間収益施設」のうち甲との共用使用にかからない部分における軽微な設計変更については、この限りでない。

- 4 乙が甲の事前の承諾を得て「本件建物」の「設計変更」を行う場合又は前項但書により「民間収益施設」の軽微な設計の変更を行う場合において、当該変更により乙に追加的な費用が発生したときは、乙が当該費用を負担する。

- 5 甲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、甲及び乙はその当否及び費用負担について協議するものとする。

(法令変更による「設計変更」等)

第18条 建築基準法、消防法等の法令制度の新設又は改正等により、「本件建物」の「設計変更」が必要となった場合には、乙は甲に対し、設計又は「建設工事」の変更の承諾を求めことができ、甲は、必要かつ相当と判断したときは、これを承諾する。

- 2 「本件建物」の完成までに、「本件土地」のかし(「本件土地」の地中に存する建物等の基礎及び杭等により、本契約、「入札説明書等」又は「民間事業者提案」に従い「本件建物」の建設を行うことが困難となった場合を含む。)、埋蔵文化財の発見等に起因して、「本件建物」の「設計変更」をする必要が生じた場合には、乙は甲に対し、「設計変更」の承諾を求めることができる。この場合、甲は、当該「設計変更」によっても要求水準を

満たすことが確認され、かつ当該「設計変更」が必要かつやむを得ないものと判断したときは、これを承諾する。

- 3 第 1 項に基づく変更起因する「本件施設」の施設整備及び「維持管理・運営業務」に関する乙の増加費用については、甲は別紙 6 に基づく協議により「甲使用部分」についての増加費用を負担する。また、乙の費用の減少が生じたときは、別紙 6 に基づく甲と乙の協議により、「サービス購入料」を減額する。
- 4 第 1 項又は第 2 項に基づく変更起因して「本件施設」の完成の遅延が見込まれる場合、甲及び乙は協議の上、「引渡予定日」を変更することができる。

(設計の完了)

第19条 乙は、基本設計及び実施設計の完了後遅滞なく、「設計図書」をそれぞれ甲に提出し、その説明を行ったうえで、甲の確認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。この場合において、「設計図書」の提出は別紙 3 の日程表に従うものとする。

- 2 甲は、提出された「設計図書」が本契約、「入札説明書等」、「民間事業者提案」若しくは甲と乙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「設計図書」では本契約、「入札説明書等」、「民間事業者提案」及び甲と乙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、乙と協議の上、乙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、乙は「設計図書」を修正した後、甲の確認を受けなければならない。
- 3 乙は、甲からの指摘により、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「設計図書」の修正を行い、修正点について甲に報告し、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 乙が本条に従い提出した「設計図書」のうち、工事費内訳書は、本契約に特に定める場合を除き、甲及び乙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 41 条第 5 項の規定を適用する。

(市民への説明)

第20条 乙は、甲が市民に向けて説明会を行うときは、これに立会い、資料等を用いた説明に協力するものとする。

## 第 4 章 「本件建物」の建設

### 第 1 節 総則

(「本件建物」の建設)

第21条 乙は、「入札説明書等」、甲の承諾を受けた「設計図書」、「民間事業者提案」及び次条第1項により甲の承認を受けた施工計画書に従い、「本件建物」の「建設工事」を実施するものとする。

2 乙は、「建設工事」の開始に当たって、甲に事前に通知するものとする。

3 仮設、施工方法その他「本件建物」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」等において特に提案されているもののほかは、乙が自己の責任において定めるものとする。

4 乙は、「本件建物」の「建設工事」に必要な用地を確保し、その他工事に用いる電気、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。

(施工計画書等)

第22条 乙は、「本件建物」の「建設工事」の着工前に「要求水準書」に従い施工計画書を作成し、甲に対して提出してその承諾を受けなければならない。

2 乙は、建設期間中、工事現場に常に工事記録を整備しなければならない。

3 乙は、別途甲との協議により定める期限までに月間工程表を作成し、甲に対して提出するものとする。

(第三者による実施)

第23条 乙は、「本件建物」の「建設工事」を(以下「          」)という。)に実施させなければならない。乙は、事前に甲の承諾を得た場合を除き、          以外の者に、「本件建物」の「建設工事」の全部又は大部分を実施させてはならない。

2 乙は、「本件建物」の「建設工事」の一部を           以外の者に実施させる場合には、かかる「建設工事」の一部を実施させる者の商号、住所その他甲が別途定める事項を、甲に事前に通知するものとする。

3 乙が「本件建物」の「建設工事」の全部又は一部を           及びその他の第三者に実施させる場合には、すべて乙の責任において行うものとし、「本件建物」の「建設工事」に関して乙が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(工事監理者)

第24条 乙は、「建設工事」に着工する前に、自らの費用負担により建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号)第5条の4第2項に定める工事監理者を置き、設置後速やかに甲に対して当該設置の事実を通知するものとする。

2 乙は、前項の工事監理者に、乙を通じ工事監理の状況を甲に毎月1回以上報告させるものとし、甲が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、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。



- 3 乙は、第1項の工事監理者に、甲に対して「本件建物」の完成確認報告を行わせる。
- 4 乙は、第1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。

(建設場所の管理)

第25条 乙は、甲から「本件土地」の引渡しを受け、甲に「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「本件土地」の管理を行わなければならない。

(建設に伴う各種調査)

第26条 乙は必要に応じて「本件土地」の調査を実施し、その結果を調査終了後速やかに甲に報告しなければならない。

- 2 乙が「本件土地」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。

(建設に伴う近隣調整)

第27条 本契約の契約締結日から「建設工事」の着工の日までの間に、乙は、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「本件建物」が設置されること及びその他第5条第1項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、了解を得よう努めなければならない。甲は、必要と認める場合には、乙が行う説明に協力しなければならない。但し、「本事業」の実施自体については、必要に応じ甲が住民説明を行うものとする。

- 2 乙は、前項の説明に先立って、乙が実施しようとする説明の方法、時期及び内容について、甲に対して説明を行わなければならない。
- 3 乙は、自己の責任及び費用において、近隣調整を行わなければならない。また、乙は、近隣調整の不調を理由として本契約上の義務の履行を免れることはできない。
- 4 乙は、甲の承諾を得ない限り、近隣調整の不調を理由として事業計画の変更をすることはできない。この場合、甲は、乙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。なお、この場合、事業計画の変更により生じる費用は乙の負担とし、かつ甲に損害が生じるときは、乙がこれを支払わなければならない。
- 5 近隣調整の結果、「本件建物」の完成の遅延が見込まれる場合には、甲及び乙は協議の上、速やかに、完成予定日及び「引渡予定日」を変更することができる。
- 6 近隣調整の結果乙に生じた費用(その結果完成予定日及び「引渡予定日」が変更されたことによる費用増加も含む。)については、全て乙が負担するものとする。

(備品の設置)

第28条 乙は、「要求水準書」、甲の承諾を受けた「設計図書」及び「民間事業者提案」に従い、「本件施設」の備品を調達し、「本件施設」の引渡しまでに設置しなければならない。

(図書の納入)

第29条 乙は、甲が示した図書館資料選定の基本方針に基づき、「図書館」の資料を調達するものとする。資料の調達の手順、方法等は「要求水準書」に規定されたところによる。

2 乙は、前項に従い調達した「図書館」の資料を、装備を施した上で、甲に納品し、甲の検収を経たものについて、「本件施設」の引渡しまでに、「図書館」内の所定の位置に配置したうえで資料の配置を示すサイン（案内表示）を設置しなければならない。

3 甲に納品された「図書館」の資料は甲の所有とする。

第2節 甲による確認

(甲の説明要求等)

第30条 甲は、「本件建物」が甲の承諾を受けた「設計図書」(甲と乙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、「本件建物」の建設状況及び品質管理について、乙に事前に通知した上で、乙又は「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、建設現場において建設状況を乙の立会いの上確認することができるものとする。

2 乙は、前項の規定する説明及び確認の実施について、甲に対して協力を行うとともに、「建設企業」をして、甲に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。

3 前2項に規定する説明又は確認の実施の結果、「建設工事」の状況が本契約、「要求水準書」、甲の承諾を受けた「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契約、甲の承諾を受けた「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甲が判断した場合、甲は、乙に対してその是正を求めることができ、乙は、これに従わなければならない。

4 甲は乙から施工体制台帳(建設業法(昭和24年法律第100号)第24条の7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。

(中間検査)

第31条 乙は、「本件建物」の「建設工事」が甲の承諾を受けた「設計図書」等に従い実施されていることを確認するために、工期中、必要な事項に関する中間検査を実施しなけ

ればならない。乙は、中間検査の結果を検査終了後速やかに甲に報告しなければならない。

- 2 中間検査の結果、「建設工事」の状況が本契約、「入札説明書等」、甲の承諾を受けた「設計図書」若しくは「民間事業者提案」に従っていない、又は「要求水準書」の要求水準を満たさないと甲が判断した場合、甲は乙に対してその是正を求めることができる。
- 3 乙は、中間検査の結果、「建設工事」の状況が本契約、「入札説明書等」、甲の承諾を受けた「設計図書」若しくは「民間事業者提案」に従っていない、又は「要求水準書」の要求水準を満たさないと自ら判断した場合、又は前項に従い是正の求めを受けた時には、自己の費用と責任において必要な補修、改造工事などを実施しなければならない。

### 第3節 工事の完了等

#### (乙の完了検査)

第32条 乙は、「本件建物」が完成した後速やかに、自己の責任において、「本件建物」の完了検査を行うものとする。

- 2 甲は、前項に規定する完了検査への立会いを求めることができる。但し、甲は、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 乙は、完了検査に対する甲の立会いの実施の有無を問わず、甲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。
- 4 乙は、工事完成時には施工記録を用意して、現場で甲の確認を受けなければならない。

#### (甲の完成検査)

第33条 甲は、前条第3項の報告を受けてから14日以内に、「本件建物」の完成検査を行う。承諾に際して、乙は、現場説明、資料提供等により、甲に協力しなければならない。

- 2 甲は、前項に定める完成検査により「本件建物」が「入札説明書等」、甲の承諾を受けた「設計図書」及び「民間事業者提案」どおりに建設されかつ備品が設置されており、「要求水準書」の要求水準を満たすものと認めるときは、乙に対して完成確認を通知する。
- 3 甲は、「本件建物」が「入札説明書等」、甲の承諾を受けた「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、期間を定めて乙に対しその修補を求めることができる。
- 4 乙は、前項の規定により甲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、あらためて甲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、甲及び乙は速やかに手続を行わなければならない。

- 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 41 条第 5 項の規定を適用する。

(甲による完成確認の通知)

第34条 甲は、「本件建物」の完成検査を実施した後又は前条第 4 項に定める再完成検査を実施した後、「引渡予定日」までに、乙に対して完成確認の通知を行うものとする。

- 2 甲は、前項に規定する完成確認の通知を行ったことを理由として、「本件建物」の「建設工事」及び「維持管理・運営業務」若しくは「独立採算事業」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、乙は、その提供する「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、甲が前項に規定する完成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35条 乙は、第 39 条による甲への「本件施設」の所有権移転の日までに、第 46 条第 2 項に規定する甲の承諾を得るものとする。

#### 第 4 節 工期の変更等

(工期の変更等)

第36条 甲の責めに帰すべき事由又は「不可抗力」により「本件建物」の完成の遅延が見込まれる場合には、甲及び乙は協議の上、「引渡予定日」を変更することができる。

#### 第 5 節 損害の発生等

(第三者に対する損害賠償)

第37条 「建設工事」について第三者に損害を与えた場合には、乙がその損害を賠償しなければならない。但し、その損害(第 101 条第 1 項の規定により付された保険等によりてん補された部分を除く。)のうち甲の責めに帰すべき理由により生じたものについては、甲が負担する。

- 2 甲は、第 1 項本文に規定する損害を甲が第三者に対して賠償した場合、乙に対して、賠償した金額を求償することができる。乙は、甲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。

(「不可抗力」による損害)

第38条 乙が「本件施設」の引渡しを行う前に、「不可抗力」により、「本件建物」及び現場に搬入済みの資材等に損害が生じた場合、乙は、当該事実の発生後直ちにその状況を甲に通知しなければならない。

2 前項の規定による通知を受けた場合、甲は直ちに調査を行い、損害の状況を確認し、その結果を乙に通知するものとする。

3 第1項に規定する損害(乙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、「甲使用部分」について別紙6の規定に基づく協議により甲が負担すべきとされた額が「サービス購入料」A及びB(但し消費税を含み、支払利息相当額を除く金円とする。以下、本項及び次条において同じ。)の1%を超える部分について合理的な範囲で甲が負担するものとする。但し、「不可抗力」の発生により、第101条第1項の保険の保険金が支払われる場合で、当該保険金のうち「甲使用部分」の損害に充当されるべき金額が「サービス購入料」A及びBの1%を超える場合には、当該超過金額は甲が負担すべき金額から控除する。

## 第5章 「本件施設」の引渡し

(所有権の移転)

第39条 乙は、甲から「本件建物」の完了確認の通知を受領し、甲と乙との間で第48条第1項に基づく「管理規約」が締結され、第46条第2項に規定する甲の承諾を得て、「引渡予定日」に(但し、甲の「本件施設」の完了確認の通知が当初の「引渡予定日」より遅延した場合は完了確認後速やかに)「本件施設」の所有権及び第28条により設置した備品(但し「要求水準書」に従いリースにより調達されるものを除く。)を甲に移転し、「完成図書」とともに「本件施設」及び前記の備品を甲に引き渡す。乙は、「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、完全な所有権を甲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」から甲の使用を認めるものとする。

(登記)

第40条 乙は自己の費用と責任で「本件建物」の表示登記を行う。

2 乙は、甲が「本件施設」の所有権の登記を行う場合には、これに協力する。

(引渡しの遅延)

第41条 乙は、「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甲に通知しなければならない。第33条第4項による修補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甲に通知しなければならない。

- 2 乙は、前項に規定する対応計画において、「本件施設」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「維持管理期間」の開始までの予定を明らかにしなければならない。
- 3 甲の責めに帰すべき事由又は「不可抗力」に起因して「本件施設」の引渡しが遅延する場合は、甲は、当該遅延への対応に要する合理的な増加費用を負担しなければならない。
- 4 前項で「不可抗力」により引渡の遅延が発生した場合の甲が負担すべき範囲は、「甲使用部分」について別紙 6 に示すところに従い協議により甲が負担すると定められた額の合計額が「サービス購入料」A 及び B (但し消費税を含み支払利息に相当する金額は除く金 円とする。次項において同じ。)の総額の 1%を超える場合の当該超過額とする。
- 5 乙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、乙は、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「維持管理業務」の開始日までの日数に応じ、「サービス購入料」A 及び B の総額に年 3.6%の割合で計算した額を違約金として甲に支払わなければならない。この場合において、甲は、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 12 月 12 日法律第 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。

#### (かし担保)

- 第42条 甲は、「本件施設」にかしがあるときは、乙に対して相当の期間を定めてそのかしの修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。但し、かしが重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は修補を請求することができない。
- 2 前項の規定によるかしの修補又は損害賠償の請求は、第 39 条の規定による「本件施設」の引渡しを受けた日から 2 年以内に、これを行わなければならない。但し、そのかしが「建設企業」の故意又は重大な過失により生じた場合、又は構造耐力上主要な部分若しくは雨水の浸入を防止する部分について生じた場合(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。)には、当該請求を行うことのできる期間は、10 年とする。
  - 3 甲は、「本件施設」の引渡しの際にかしがあることを知ったときは、第 1 項の規定にかかわらず、その旨を直ちに乙に通知しなければ、当該かしの修補又は損害賠償の請求をすることはできない。但し、乙がそのかしがあることを知っていたときは、この限りではない。
  - 4 甲は、「本件施設」が第 1 項のかしにより滅失又はき損したときは、第 2 項に定める期間内で、かつ、その滅失又はき損の日から 1 年以内に第 1 項の権利を行使しなければならない。
  - 5 乙は、本条の乙の債務を保証する保証書を「建設企業」から徴求し甲に差し入れなければならない。保証書の様式は、別紙 7 に定める様式による。

## 第6章 本施設の維持管理・運営

### 第1節 総則

#### (管理委託)

第43条 甲は、法令（甲の条例並びに「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定を含む。以下本章において同じ。）並びに本契約に基づき、乙に「乙管理部分」の管理を委託し、乙はこれを受ける。

2 乙は、法令及びこの約款の定めに従い、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 「本件施設」の運営に必要な電力、ガス、水道等の費用は甲が負担するものとする。但し、「本件施設」のうち乙との共用にかかる部分の電力、ガス、水道等の費用は、「管理規約」に基づき甲と乙が負担する。

#### (指定管理者による管理等)

第44条 甲は、設置条例の定めるところにより、「乙管理部分」の管理に関する業務のうち次に掲げるものを乙に行わせる。

- (1) 「乙管理部分」の利用の許可に関する業務
- (2) 「乙管理部分」の維持管理に関する業務
- (3) その他「乙管理部分」の管理上市長のみの特権に属する事務を除く全ての業務

#### (施設使用規則)

第45条 乙は、「要求水準書」に従い、「乙管理部分」の使用規則（以下「施設使用規則」という。）を定め、甲の承認を受けた上で、これを「本件施設」に適用するものとする。乙は「本件施設」において、施設使用規則を常時配布、閲覧できるよう準備しなければならない。

2 前項により甲の承認を受けた施設使用規則を変更する場合、事前に甲の承認を受けなければならない。

#### (従事職員)

第46条 乙は、「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（以下本条で「従事職員」という。）の名簿を甲に対して提出しなければならない。また、乙は、従事職員に異動があった場合、その都度、速やかに甲に報告しなければならない。

2 乙は、業務の遂行に当たり、管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な

書類を、甲に提出し承諾を得るものとする。

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

#### (近隣対策)

第47条 乙は、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合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、係る近隣対策の実施について、乙は甲に対して事前及び事後にその内容及び結果を報告するものとし、甲は乙に対して合理的な範囲内で必要な協力を行う。但し、「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、甲が対応するものとする。

#### (「管理規約」等)

第48条 乙は、「本件建物」に関する「管理規約」の草案を作成し、当該草案について「本件建物」の完成までに、甲の承諾を得なければならない。なお、「管理規約」の草案は、本契約、「入札説明書等」、維持管理計画及び「民間事業者提案」の内容に従ったものでなければならない。

- 2 乙は、前項に従い甲等の承諾を受けた「管理規約」の草案に基づいて、「本件施設」の甲への引渡し後直ちに甲と「管理規約」を締結するものとする。
- 3 乙は、「維持管理業務」を実施するために必要な範囲で「管理規約」に基づき、「本件建物」の共用部分(但し「管理規約」により乙の管理にかかるものとされる部分を除く。)の「維持管理業務」の委託を受けるものとする。
- 4 前項に基づき乙との間で締結された業務委託契約に基づく乙の委託料のうち、甲の負担とされる金額は、「サービス購入料」C及びDの一部として本契約に従い甲から乙に直接支払うものとし、「サービス購入料」C及びDの金額の変更に従い当然に変更されるものとしなければならない。また、乙が負担する部分については、甲は一切の責任を負わない。

#### (第三者による実施)

第49条 乙は、「維持管理・運営業務」のうち を に、 を に [提案に基づいて記載します。] 実施させなければならない。乙は、事前に甲の承諾を得た場合を除き、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 乙は、「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「維持管理・運営業務」の一部を実施させる第三者の商号、住所その他甲が別途定める事項を、甲に事前に通知するものとする。
- 3 乙が「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、すべて乙の責任において行うものとし、「維持管理・運



営業務」に関して乙が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(「維持管理・運営業務要求水準」の変更)

第50条 法令制度の新設又は改正等により「維持管理・運営業務要求水準」の変更が必要又は可能となった場合は、次の各号に従う。

- (1) 法令制度の新設又は改正等により、「維持管理・運営業務要求水準」の変更が必要又は可能となった場合には、甲は乙と協議の上、法令の要求する水準に見合うように「維持管理・運営業務要求水準」を変更するものとする。乙は、かかる協議期間中も、「維持管理・運営業務」を実施しなければならず、かかる業務の実施により増加費用が生じたときは、「甲使用部分」の増加費用について、別紙 6 の示すところに従って協議した結果に基づき甲が負担する。
- (2) 前号に規定する「維持管理・運営業務要求水準」の変更により追加費用が生じた場合には、「甲使用部分」の増加費用について、別紙 6 の示すところに従って協議した結果に基づき甲が負担する。
- (3) 第 1 号に定める変更により費用の減少が生じた場合には、「甲使用部分」の費用の減少について、別紙 6 の示すところに従った協議の結果に基づき「サービス購入料」を減額する。
- (4) 第 1 号の協議が協議開始の日より 60 日以内に整わない場合には、甲は本契約を解除することができる。この場合、法令制度の新設又は改正等により「本事業」の継続の可能性が失われたと認められる場合とみなし、第 75 条の規定を適用する。

2 「維持管理・運営期間」中に「不可抗力」等により「維持管理・運営業務要求水準」の変更が必要又は相当な場合は次の各号に従う。

- (1) 甲は、「維持管理・運営期間」中に、「不可抗力」、技術革新、社会状況の大幅な変化など甲及び乙が契約締結時に想定し得なかった状況の変化、その他合理的な理由により「維持管理・運営業務要求水準」の変更の必要が生じた場合又は「維持管理業務水準」の変更が相当と認められる場合には、その変更を乙に求めることができる。
- (2) 乙は、前号の甲の要求について、その対応可能性及び費用見込額を甲に対し通知しなければならない。
- (3) 甲と乙は協議の上、「維持管理・運営業務要求水準」を変更することができる。かかる変更により追加費用が生じた場合には、「甲使用部分」の増加費用について別紙 6 の示すところに従った協議の結果に基づき甲が負担する。乙は、かかる協議期間中も、「維持管理・運営」業務を実施しなければならず、かかる業務の実施により増加費用が生じたときは、「甲使用部分」の増加費用について別紙 6 の示すところに従って協議した結果に基づき甲が負担する。また、かかる変更により乙

に費用の減少が生じるときには、「甲使用部分」にかかる費用の減少について、別紙 6 の示すところに従って協議した結果に従い、「サービス購入料」を減額する。

(4) 前号の協議が協議開始の日より 60 日以内に整わない場合には、甲は本契約を解除することができる。この場合、法令制度の新設又は改正等により「本事業」の継続の可能性がない認められる場合とみなし、第 76 条の規定を適用する。

3 乙は、「維持管理・運営期間」中に合理的な必要が生じた場合、「維持管理・運営業務要求水準」の変更を甲に求めることができる。かかる場合、甲は乙との協議に応じなければならない。乙は、かかる協議期間中も、「維持管理・運営業務」を実施しなければならない。甲は、かかる協議が調った場合、「維持管理・運営業務要求水準」の変更を行うものとし、この場合の「サービス購入料」の支払額の変更については、甲乙両者の合意したところによるものとする。

(第三者に及ぼした損害等)

第51条 乙が「本件施設」を管理し、または「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、乙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。但し、当該損害のうち甲の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。

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、乙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。

(自己モニタリング)

第52条 乙は常に「本件施設」の維持管理・運営状況を把握し、何らかの理由で本契約、「要求水準書」、業務仕様書、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「要求水準書」、業務仕様書、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を直ちに甲に報告しなければならない。

(甲による説明要求及び立会い)

第53条 甲は、「維持管理・運営期間」中、「本件施設」の維持管理・運営状況について、別紙 8 に規定されるモニタリングを実施する。

2 乙は、前項に規定するモニタリングの実施につき、甲に対して最大限の協力を行わなければならない。

3 第 1 項に規定するモニタリングの結果、「本件施設」の維持管理・運営状況が、本約款、「維持管理・運営業務要求水準」、「民間事業者提案」又は業務計画書の内容を満たしていないことが判明した場合、甲は別紙 8 に規定された措置をとるものとする。

4 甲は、本条に規定するモニタリングの実施を理由として、「本件施設」の「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い。

(業務報告書の提出)

第54条 乙は「運営業務」及び「維持管理業務」に関し、それぞれ、日報、月報、四半期総括書を作成し、月報については業務を行った月の翌月の10日までに、四半期総括書については当該四半期の最終月の翌月10日までに、甲に提出しなければならない。日報については、乙が保管し、甲の要請に応じて提出するものとする。

2 甲は、前項に従い乙から月報及び四半期総括書の提出を受けた場合、提出を受けた日から14日以内に、乙に対して業務確認の結果を通知しなければならない。

## 第2節 「本件施設」の維持管理

(維持管理の実施)

第55条 乙は、「乙管理部分」について指定管理者として、「維持管理業務」を実施する。また、「本件施設」のうち「乙管理部分」以外の部分については、甲が乙に対し「維持管理業務」の実施を委託し、乙はこれを受託した。

2 乙は、指定管理者として及び前項の業務委託に基づき、「本件施設」を甲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、本約款、「要求水準書」、維持管理業務計画書及び「民間事業者提案」に従って、「本件施設」の「維持管理業務」を遂行するものとする。

(業務仕様書)

第56条 乙は、本約款、「要求水準書」及び「民間事業者提案」に従い、「維持管理業務」の遂行に必要な事項を記載した維持管理業務仕様書を作成して甲に提出し、「維持管理業務」開始の3ヶ月前までに甲の承諾を受けなければならない。

2 乙は、甲の事前の承諾を得た場合を除き、甲の承諾をうけた維持管理業務仕様書を変更することはできない

(総括責任者)

第57条 乙は、「維持管理業務」の全体を総合的に把握し調整を行う維持管理業務総括責任者、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、業務の開始前に甲に届け出なければならない。甲に届け出た維持管理業務総括責任者及び業務責任者を変更しようとする場合も同様とする。

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

(維持管理業務計画書の提出)

第58条 乙は、各「事業年度」の維持管理業務計画書を作成して甲に提出し、当該「事業年度」開始の2ヶ月前までに甲の承諾を受けるものとする。

2 乙は、「本件施設」の供用開始に先立ち、「民間事業者提案」に基づく「本件施設」の供用開始から「事業期間」終了までの修繕業務計画書を作成して甲に提出し、甲の承諾を受けなければならない。

3 甲は、第1項及び前項の承諾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。

4 乙は、甲の事前の承諾を得た場合を除き、甲の承諾をうけた維持管理業務計画書又は修繕業務計画書を変更することはできない。

(備品の管理等)

第59条 乙は、「さいたま市物品会計規則」(平成15年3月31日規則99号)に規定される備品台帳を作成し、同規則に基づき、備品の管理を行うものとする。事業者がリースにより調達する備品についても、これに準じて備品の管理を行うものとする。

2 乙は、「要求水準書」に従いリースで調達した備品については、初期導入時と同等の費用により高スペック化に対応しなければならない。

(本施設の修繕・更新)

第60条 乙は、第58条の修繕業務計画書及び維持管理業務計画書に基づき、「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。但し、甲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、甲はこれに要した費用を負担する。

2 乙が維持管理業務計画書にない修繕・更新又は本施設に重大な影響を及ぼす修繕・更新を行う場合、事前に甲に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、甲の事前の承諾を得るものとする。

3 乙は、本施設の修繕・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、施工図等の書面を甲に対して提出しなければならない。

### 第3節 「運営業務」

(「運営業務」の実施)

第61条 乙は、「乙管理部分」についての指定管理者として、「運営業務」を実施する。また、「本件施設」のうち「乙管理部分」以外の部分については、甲が乙に対し「運営業務」の実施を委託し、乙はこれを受託した。

2 乙は、指定管理者として及び前項の業務委託に基づき、「本件施設」を甲に引渡したときから、自己の責任及び費用において、本約款、「要求水準書」、運営業務計画書及

び「民間事業者提案」に従って、「運営業務」を遂行するものとする。

(業務仕様書)

第62条 乙は、本約款、「要求水準書」及び「民間事業者提案」に従い、「運営業務」の遂行に必要な事項を記載した運営業務仕様書を作成して甲に提出し、「運営業務」開始の3ヶ月前までに甲の承諾を受けなければならない。

2 乙は、甲の事前の承諾を得た場合を除き、甲の承諾を受けた運営業務仕様書を変更することはできない

(総括責任者)

第63条 乙は、「運営業務」の全体を総合的に把握し調整を行う運営業務総括責任者、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、「運営業務」の開始前に甲に届け出なければならない。甲に届け出た運営業務総括責任者及び業務責任者を変更しようとする場合も同様とする。

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

(運営業務計画書の提出)

第64条 乙は、各「事業年度」の運営業務計画書を作成して甲に提出し、当該「事業年度」開始の2ヶ月前までに甲の承諾を受けるものとする。

2 甲は、前項の承諾を行ったことを理由として、「運営業務」の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 乙は、甲の事前の承諾を得た場合を除き、甲の承諾を受けた運営業務計画書を変更することはできないものとする。

(使用料徴収事務)

第65条 甲は「乙管理部分」の利用者からの使用料の徴収を乙に委託し、乙はこれを受託した。

2 乙は、前項に基づき徴収した使用料を公金として管理し、地方自治法施行令第158条の歳入の徴収又は収納の委託に係る規定その他関連する法令及び甲の財務規則等に定めるところに従って、使用料を徴収し、保管し、甲に納めなければならない。

3 乙は、公金たる使用料と、その他の収入を明確に区分しなければならない。

## 第7章 「サービス購入料」の支払

### (「サービス購入料」の支払)

第66条 甲は、本契約の規定に従い、乙に対して、本契約の履行の対価として、別紙 10 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ないしHに分割して計算するものとする。
- 3 本契約が第 71 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、E、F及びGの支払対象期間が 3 か月に満たない場合、甲が乙に対して支払うべき当該期間の「サービス購入料」C、E、F又はGは、日割りで計算して支払うものとする。
- 4 本契約が第 71 条第 1 項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」D及びHの支払対象期間が 1 年に満たない場合、甲は、乙が実際に業務を実施した出来高に対応する金額を支払う。

### (「サービス購入料」の支払手続)

第67条 「サービス購入料A」については、別紙 10 に定めるところに従い、乙は、甲に「本件施設」を引き渡した後、甲に支払を請求することができるものとし、甲は請求書の受領後 40 日以内に支払う。「サービス購入料B」については、別紙 10 に定めるところに従い、平成 20 年 9 月末日を初回とし、各事業年度の 6 月、9 月、12 月及び 3 月の各末日に請求書を甲に送付するものとし、甲は請求書受領後 30 日以内に支払うものとする。

- 2 「サービス購入料」CないしHについては、別紙 10 に定めるところに従い、乙が実際に実施した業務につき甲のモニタリングの後、甲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甲に提出するものとする。甲は、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68条 第 66 条第 1 項にかかわらず、業務に対する「サービス購入料」の支払額は、別紙 9 に従って改定される。

### (「サービス購入料」の減額)

第69条 別紙 8 のモニタリングにより、「維持管理・運営業務」について、「要求水準書」、業務仕様書、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甲に判明した場合、甲は別紙 8 に従い、乙に対して当

該事項の是正等を勧告することができるものとし、また、乙に対して支払う「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、甲の乙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70条 業務報告書に虚偽の記載があることが判明した場合、乙は甲に対して、当該虚偽記載がなければ甲が減額し得た「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甲に返還するまでの期間に応じ年 3.6%の割合により算出した違約金を付して、甲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。

- 2 前項の場合において、甲は、別紙 8 に従い、「サービス購入料」の減額を行う。

## 第 8 章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第71条 本契約の契約期間は、契約締結日から平成 35 年 3 月 31 日までとする。

(期間満了時の「本件施設」の状態)

第72条 乙は、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」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」業務を甲に引き継がなければならない。

- 2 乙は、前条の契約期間満了時にあたり、「本件施設」が「要求水準書」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、あらかじめ甲と協議のうえ日程を定め、「要求水準書」に従い甲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73条 乙は、本契約が終了した場合において、「本件施設」内の乙のための提供施設等に乙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(乙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。)があるときは乙は当該物件等を直ちに撤去し、甲の確認を受けなければならない。

- 2 乙は、本契約が終了する場合には、甲又は甲の指示する者に、必要な引継ぎを行わなければならない。

- 3 乙は、事由の如何を問わず、本契約が終了した場合には、第 66 条の規定にかかわらず、前条及び本条第 2 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甲に提出し、甲の確認を受けるものとする。

(甲の事由による解除権)

第74条 甲は、「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甲が必要と認める場合には、30 日以上前に乙に通知することにより、本契約を解除することができる。但し、「本件施設」の引渡後は、「維持管理・運営業務」に関する部分のみを解除することができる。

(乙の事由による解除権)

第75条 乙が次の各号の一に該当するときは、甲は、特段の催告をすることなく、本契約を解除することができる。但し、「本件施設」の引渡後は、「維持管理・運営業務」及び「独立採算事業」に関する部分のみを解除することができるものとし、以下、本条において同様とする。

- (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、「引渡予定日」から 3 ヶ月が経過しても、「本件施設」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、本契約の履行が不可能又は困難となったとき。
  - (4) 甲と乙との間の「本件土地」に関する土地貸借契約が、甲の責めに帰すべき事由によらずしてその効力を失ったとき。
  - (5) 前各号に規定する場合のほか、本契約に違反しその違反により本契約の目的を達することができないと甲が判断したとき。
- 2 第 1 項及び第 4 項に規定されるもの以外で、乙が本契約上の義務を履行せず、かつ、甲が相当の期間を定めて催告してもなお乙が履行しないときは、甲は本契約を解除することができる。
- 3 乙の破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算の手續の開始その他これらに類似する手續の開始が申立てられたときは、甲は、本契約を解除することができる。
- 4 甲は、乙が実施する「維持管理・運営業務」の水準が「維持管理・運営業務要求水準」を満たさない場合には、別紙 8 に規定されるるところに従って本契約を解除することができる。



(「不可抗力」等の場合の解除権)

第76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制度の新設又は改正等により「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、甲又は乙は、協議の上、本契約を解除することができる。但し、「本件施設」の引渡後は、「維持管理・運營業務」に関する部分のみを解除することができるものとする。

(甲の債務不履行による解除等)

第77条 甲が本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若しくは甲がその他の本契約上の重要な義務に違反した場合で、乙による通知の後 60 日以内に支払わず又は当該違反を是正しない場合、乙は本契約を解除することができる。但し、「本件施設」の引渡後は、「維持管理・運營業務」に関する部分のみを解除することができる。

2 第 74 条又は前項により本契約が解除された場合、甲は、解除により乙に生じた損害を賠償しなければならない。但し、第 74 条に従い本契約が解除された場合で、乙又は「民間事業者」の責めに帰すべき事由に起因して同条に定める解除がなされた場合には、甲は乙の損害を賠償することを要しない。

(引渡前の解除の効力)

第78条 第 74 条、第 76 条又は第 77 条の規定により本契約が解除された場合で、「本件施設」が第 39 条の引渡し前の場合、甲は、自己の責任及び費用により「本件施設」の出来高部分（設計の出来高部分を含む。以下同じ。）を検査の上、当該検査に合格した部分（以下「合格部分」という。）を乙より買い受け、その引渡しを受けるものとする。この場合において、甲は、必要と認めるときは、その理由をあらかじめ乙に通知の上、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 第 75 条各項の規定により本契約が解除された場合で、甲が「本件施設」の出来高部分を利用する場合には、乙の責任及び費用において当該出来高部分を検査するものとし、甲は合格部分を乙より買い受け、その引渡しを受けることができる。

3 第 75 条各項の規定に基づき本契約が解除された場合において、甲が前項の規定により合格部分の引渡しを受けたときは、甲は、合格部分の対価を一括又は本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。

4 第 74 条又は第 77 条の規定に基づき本契約が解除された場合において、甲が第 1 項の規定により合格部分の引渡しを受けたときは、甲は、合格部分の対価及び第 80 条第 4 項に規定する賠償額の総額を、予算に従い、乙に対して支払う。

5 第 76 条の規定により本契約が解除された場合において、甲が第 1 項の規定により合格部分の引渡しを受けたとき、甲は、合格部分の対価を、予算に従い、乙に対して支

払う。また、甲は、第 86 条第 5 項に従い、乙が本契約に基づく業務を終了させるために要する費用を乙に対して支払うものとする。

6 第 74 条ないし第 77 条の規定により、本契約が解除された場合で、本件施設が第 39 条の引渡し前の場合、「本件施設」の施設整備以外の業務の清算については次のとおりとする。

(1) 「図書館」の資料の購入費については、甲の検査に合格して甲に納品したのについて、その購入費を予算に従いで支払う。

(2) 図書館情報システムの整備業務については、甲の検査に合格した部分に相当する額を予算に従い支払う。

(引渡後の解除の効力)

第79条 「本件施設」の引渡し後に第 74 条、第 75 条各項、第 76 条、又は第 77 条の規定により本契約が解除された場合、本契約は将来に向かって終了するものとし、甲は、「本件施設」の所有権を引き続き保有するものとする。

2 乙は、「独立採算事業」については、解除により業務を終了し、直ちに乙の所有する備品等を撤去し、使用開始の状態に復旧（但し、通常の劣化、損傷等を除く。以下、本条で同じ。）した上で、次項の甲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 72 条及び第 73 条を準用する。

3 甲は、第 1 項に掲げる規定により本契約が解除された日から 15 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」に乙の責めに帰すべき事由による損傷等を認め、若しくは前項による使用開始の状態への復旧が不十分と認めるときは、甲は、乙に対してその修繕、補修等を求めることができる。この場合において、乙は、必要な修繕、補修等を実施した後、速やかにその旨を甲に通知し、甲は、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 乙は、前項の手續終了後速やかに本件施設にかかる「維持管理・運営業務」を甲又は甲の指定する者に引き継ぐものとする。「独立採算事業」については、引継ぎを要しない。

5 第 75 条の規定により本契約が解除され、前項の規定に従い甲又は甲の指定する者が「維持管理・運営業務」の引継ぎを受けた場合、甲は、「サービス購入料 A」のうち未払の部分及び「サービス購入料 B」の部分の元本の残額を、利息を付して解除前のスケジュールに従って支払う。

6 第 74 条、第 76 条又は第 77 条の規定により本契約が解除され、第 3 項の規定に従い甲又は甲の指定する者が「維持管理・運営業務」の引継ぎを受けた場合、甲は、「サービス購入料 A」の未払いの一括支払部分及び「サービス購入料 B」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乙に支払うとともに、第 74 条又は第 77 条による解除の場合は、第 80 条第 4 項に規定する損害額の総額を乙に対し支払うものとする。

- 7 「本件施設」の引渡後に第 74 条から第 77 条までの規定により本契約が解除された場合の、「サービス購入料」A 及び B 以外の「サービス購入料」の支払は、第 66 条第 3 項及び第 4 項のとおりとする。

(違約金等)

第80条 第 75 条各項の規定により契約が解除された場合(「維持管理・運營業務」の部分のみが解除された場合も含む。)においては、乙は、次の各号に従い、各号に定める額を違約金として甲の指定する期限までに支払わなければならない。

- (1) 「本件施設」の引渡し前に解除された場合  
「サービス購入料」A 及び B (但し消費税を含み、支払利息相当額を除く金 円とする。)の総額の 10%に相当する額
- (2) 「本件施設」の引渡後に解除された場合  
解除の日が属する事業年度の「サービス購入料」C ないし H の総額(但し消費税を含む。)の 10%に相当する額

2 乙は、第 75 条各項に基づく解除に起因して甲が被った損害額が第 1 項の違約金の額を上回るときは、その差額を甲の請求に基づき支払わなければならない。

3 第 1 項の場合において、甲は、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 74 条又は第 77 条の規定により本契約が解除された場合、乙は、甲に対して、当該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 76 条の規定により本契約が解除された場合、甲は、乙に対して、乙が本契約に基づく業務(但し「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81条 乙は、契約解除(「維持管理・運營業務」の部分のみが解除された場合を含む。)の通知の日から第 78 条第 1 項又は第 2 項の引渡し若しくは第 79 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、「甲使用部分」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82条 乙は、甲に対し、第 78 条第 1 項又は第 2 項の引渡し若しくは第 79 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「本件建物」の建設及び修補にかかる書類その他「本件建物」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。但し、乙が既に甲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 甲は、第 1 項に従い引渡しを受けた図書等について、「甲使用部分」の維持管理及び運営のために無償で自由に使用(複製、頒布、改変及び翻案を含む。以下この項において同じ。)することができるものとし、乙は、甲によるかかる図書等の自由な使用が第三者の著作権及び著作者人格権を侵害しないよう、必要な措置をとるものとする。

## 第 9 章 独立採算の事業

### (「独立採算事業」)

第83条 乙は、本約款、「要求水準書」及び「民間事業者提案」に基づき、「独立採算事業」を実施しなければならない。「独立採算事業」からの収入は乙の収入とする。

- 2 乙は、「独立採算事業」の会計を、乙が本契約に基づいて行う「独立採算事業」以外の業務の会計とは別個の独立した会計としなければならない。
- 3 乙は、「独立採算事業」の実施に必要な許認可を自らの責任で取得し、その他届出等の行政手続を自らの責任で行なわなければならない。

### (自主事業)

第84条 乙は、「民間事業者提案」に基づき、「乙管理部分」の諸室を利用して、自ら企画・主催する事業者の自主事業を実施しなければならない。また、乙は「民間事業者提案」に記載のないものであっても、自ら企画・主催する事業者の自主事業を行うことができる。

- 2 乙は、前項の自主事業を行うために「乙管理部分」の一部を使用する場合、施設使用料を負担しなければならない。
- 3 乙が第 1 項により実施する自主事業については、あらかじめ甲にその時期及び内容を通知しなければならない。
- 4 乙は、第 1 項により実施する自主事業を行うにあたっては、本約款及び「要求水準書」の規定を遵守しなければならない。

### (民間収益事業)

第85条 乙は、「本件施設」の一部を利用して「本件施設」の利用者の利便性の向上に寄与する民間収益事業を実施しなければならない。

- 2 前項の民間収益事業のために利用できる場所は、「本件施設」のうち「乙管理部分」の諸室、「図書館部分」及び「区役所部分」を除いた部分とする。
- 3 前項により民間収益事業の実施のために「本件施設」の一部を利用する場合、さいたま市が定める建物の使用料を負担しなければならない。また、当該利用に伴う光熱水費も乙の負担とする。
- 4 乙は、民間収益事業を行うにあたって、本約款及び「要求水準書」の規定を遵守しな

なければならない。

- 5 乙は、甲の事前の承諾を得て、民間収益事業を終了することができるものとする。甲は、乙の民間収益事業の終了がやむを得ないと認める場合には、これを承諾するものとする。但し、本項による民間収益事業の終了に伴う損害、費用等は全て乙が負担しなければならない。

#### (「民間収益施設」の運営)

第86条 乙は、本約款、「要求水準書」及び「民間事業者提案」に従い、「本事業」の附帯事業として自らの収益に資する施設を「本件施設」との合築により整備したうえ、その所有権を取得し、かつこれを運営するものとする。

- 2 乙は、「民間収益施設」の運営のために、第三者と契約を締結する必要がある場合には、乙（若しくは乙の協力企業・受託者・下請人等の関係者）の名義でこれを締結するものとする。
- 3 乙は甲の事前の承諾を得て、「民間収益施設」の運営を終了することができるものとする。甲は、乙による「民間収益施設」の運営の終了がやむを得ないと認めるときは、これを承諾するものとする。但し、本項による「民間収益施設」の運営の終了に伴う損害、費用等は全て乙が負担しなければならない。

#### (「民間収益施設」に係る土地の貸付契約)

第87条 乙は、「民間収益施設」の整備及び所有のため、第 14 条により甲と土地有償貸付契約を締結する。

- 2 乙は、「民間収益施設」を第三者に貸し付けようとするときには、事前に当該第三者の概要及びその他甲が合理的に要求した内容を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 3 前項の場合、乙が第三者と締結する建物賃貸借契約は、借地借家法（平成 3 年 10 月 4 日法律第 90 号）第 38 条に定める定期建物賃貸借としなければならない。かつ、土地有償貸付契約第 4 条第 1 項に定める貸付期間を超える契約期間の建物賃貸借契約を締結してはならない。
- 4 乙は、土地有償貸付契約が終了したときは、速やかに「民間収益施設」に関する第三者との建物賃貸借契約を終了させ、全ての入居者を退去させなければならない。この場合において、退去に要する費用（合理的な範囲の入居者への補償も含む。）は全て乙の負担とする。

#### (「民間収益施設」の完成及び事業期間)

第88条 「民間収益施設」の運営は、本契約に別段の規定がない限り「事業期間」の終了日をもって終了する。

- 2 乙は、「民間収益施設」の供用開始は、「本件施設」の供用開始と同時としなければな

らない。

- 3 「民間収益施設」に係る本契約終了時の手続に関する諸費用及び事業者の清算に必要な費用はすべて乙が負担する。

(自己責任)

第89条 乙は、本契約において「民間収益施設」における設計・建設及び運営に関する一切の責任を負うものとする。また、乙（若しくは乙の協力企業・受託者・下請等の関係者）が「民間収益施設」を設計・建設及び運営する過程で第三者に損害を及ぼしたときは、乙はその損害の一切を賠償しなければならず、その損害賠償に関連して、甲に対して、補償等の名目のいかなを問わずいかなる金銭支払請求権も有しないものとする。

- 2 「民間収益施設」による水光熱費は乙が負担しなければならない。但し、「民間収益施設」のうち甲乙の共用部分については、「管理規約」に基づき甲及び乙が負担する。
- 3 「不可抗力」により「民間収益施設」に関する設計・建設及び運営に関連した事項について事故・トラブルが発生した場合、乙がその当該事故・トラブルにより発生し損害・費用等を負担する。

(甲への報告義務)

第90条 乙は、次の事項について、当該「事業年度」の半期ごとに甲に報告するものとする。

- (1) 「民間収益施設」の利用に関する事項
- (2) 「民間収益施設」に係る財務に関する事項

(契約期間終了後の「民間収益施設」の取扱い)

第91条 「本件施設」の乙から甲に対する引渡し以降において、第 74 条ないし第 77 条に定める契約期間の満了前の解除の場合の土地有償貸付契約の継続を含む「民間収益施設」の存置については、甲及び乙で協議のうえ、決定するものとする。

- 2 前項に定める場合のほか、土地有償貸付契約第 4 条に定める貸付期間が満了することが予定される場合にあっては、甲及び乙は当該期間満了日の 2 年以上前に、土地有償貸付契約の更新を含む「民間収益施設」の存置について協議を開始するものとする。
- 3 「事業期間」終了後の「民間収益施設」の取扱いについては、乙が継続使用を希望し、甲が必要があると認めるときは、乙は継続して使用することができる。乙が継続使用を希望しない場合は、乙の負担で「民間収益施設」のうち甲との共用使用にかかる部分を除いた部分を解体・撤去するものとする。解体・撤去する場合は、解体・撤去跡について「本件施設」の運営に影響の無いように整備しなければならない。なお、乙は、解体・撤去に代えて、甲の承諾を得たうえで、「民間収益施設」を甲に無償で譲渡することができる。

## 第 10 章 その他

### (事業者の権利義務の譲渡)

第92条 乙は、事前に甲の承諾を得なければ、本契約上の地位及び本契約にかかる権利義務の全部又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 乙は、事前に甲の承諾を得なければ、合併、株式交換・移転、会社分割、営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 甲は、前 2 項に定める行為が、乙の経営若しくは「本事業」の安定性を著しく阻害し、又は甲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、承諾を与えないことができる。

### (事業者の兼業禁止)

第93条 乙は、本契約による事業以外の業務を行ってはならない。但し、事前に甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

### (経営状況の報告)

第94条 乙は、本契約の終了にいたるまで、各「事業年度」の最終日以前に、翌年度の予算の概要を甲に提出しなければならない。

2 乙は、本契約の終了にいたるまで、各「事業年度」ごとに、当該年度の財務書類(商法第 281 条第 1 項に定める計算書類)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 ヶ月以内に、甲に提出しなければならない。

### (遅延利息)

第95条 甲又は乙が本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合には、甲又は乙は、未払額につき遅延日数に応じ、年 3.6%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。

### (守秘義務)

第96条 乙は、甲の承諾がある場合を除き、本契約の遂行過程で知り得た甲の秘密に属する事項及び「本件施設」の利用者に関する個人情報を本契約の目的以外の目的で使用してはならず、第三者に提供してはならない。

- 2 乙は、「本件施設」の利用者の個人情報を取り扱うにあたっては、さいたま市個人情報保護条例を遵守しなければならない。

(著作権等)

第97条 「甲使用部分」の維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で、乙は、甲に対し、次の各号に掲げる「甲使用部分」の利用を承諾する。

- (1) 「甲使用部分」を写真、模画、絵画その他の媒体により表現すること。
- (2) 「甲使用部分」を増築し、改築し、修繕し、模様替により改変し、又は取り壊すこと。

2 乙は、甲に対し、「甲使用部分」の内容を自由に公表することを承諾する。

3 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。但し、事前に甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

- (1) 「甲使用部分」の内容を公表すること。
- (2) 「甲使用部分」に乙の実名又は変名を表示すること。

(著作権等の譲渡禁止)

第98条 乙は、「本件建物」にかかる著作権法(昭和45年5月6日法律第48号)第2章及び第3章に規定する乙の権利を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。但し、事前に甲の承諾又は同意を得た場合は、この限りでない。

(著作権の侵害の防止)

第99条 乙は、「本件建物」が、第三者の有する著作権を侵害するものではないことを、甲に対して保証する。

2 乙は、その作成する成果物が第三者の有する著作権等を侵害し、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、乙がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

(工業所有権)

第100条 乙は、特許権等の工業所有権の対象となっている技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。但し、甲が当該技術等の使用を指定した場合であって乙が当該工業所有権の存在を知らなかったときは、甲は、乙がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

## 第11章 保険



(保険加入義務)

第101条 乙は、「建設工事」に関しては、「建設企業」に対し、建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 乙は、「本件施設」の引渡後本契約終了時まで、第三者賠償責任保険に加入しなければならない。但し、乙から「甲使用部分」の「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 乙は、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 乙又は第三者が、前3項の規定により保険契約を締結したときは、乙はその証券を直ちに甲に提示しなければならない。

## 第12章 協議会

(協議会の設置)

第102条 甲及び乙は、必要と認めるときは、「本事業」の実施に関する協議を行うことを目的として、[ ]協議会(以下「協議会」という。)を設置することができる。

## 第13章 雑則

(甲の支払)

第103条 甲は、本契約に基づいて乙に金銭を支払う場合において、乙が甲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乙に対する支払を行うことができる。

(疑義に関する協議)

第104条 甲及び乙は、本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)

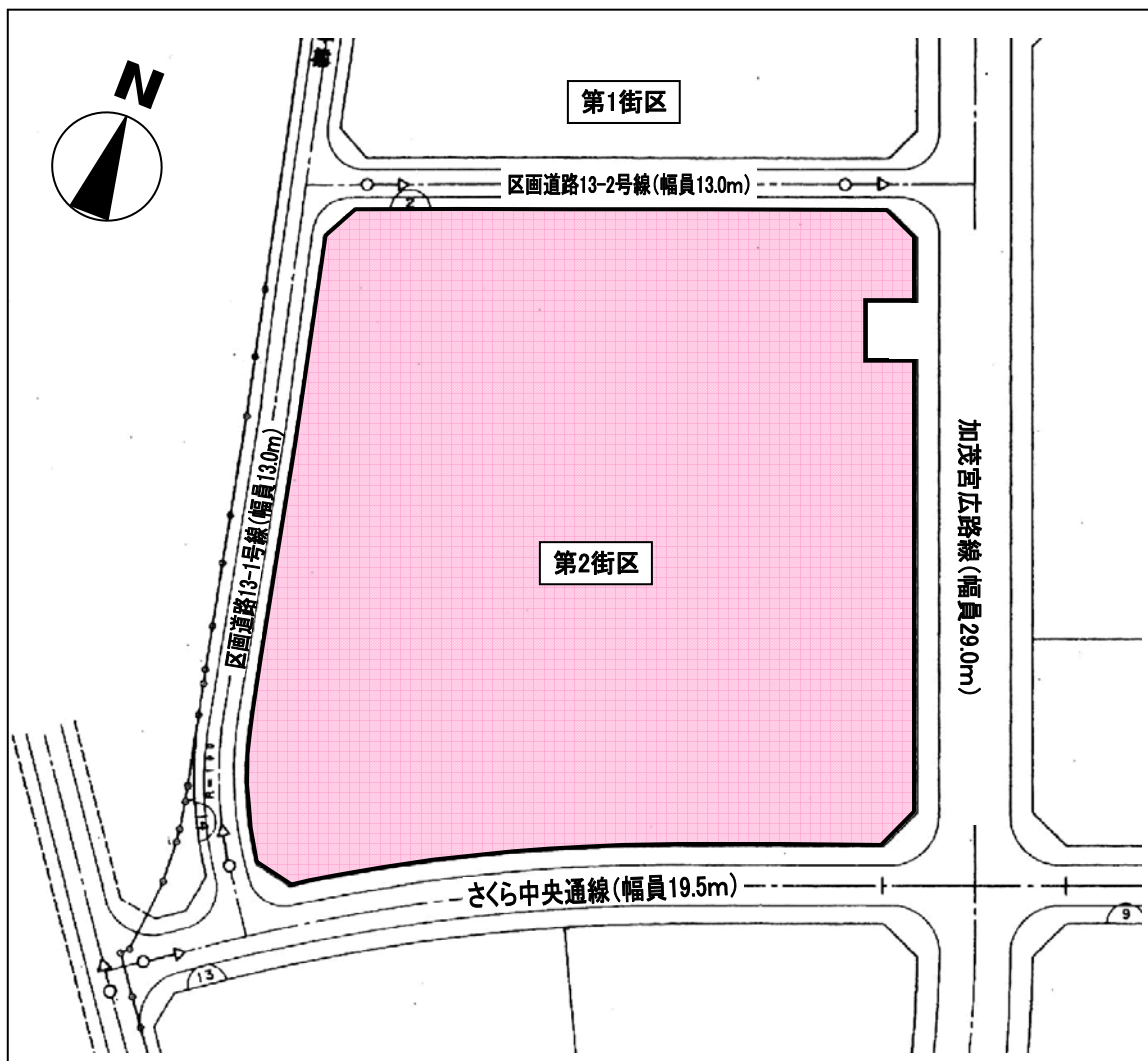
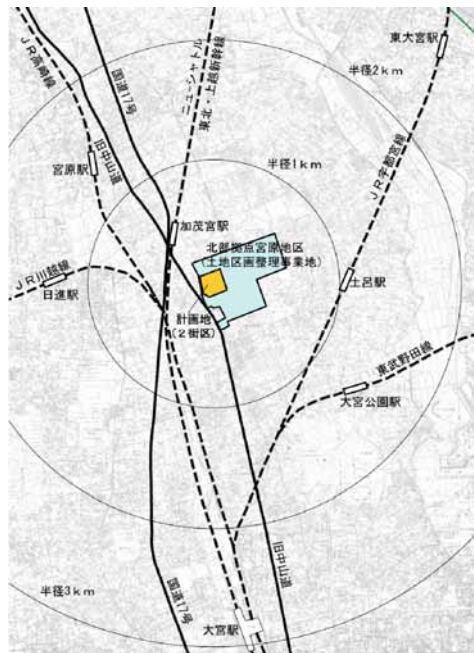
第105条 甲は、「本事業」の継続性を確保するため、乙に対し資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結することができる。

(裁判管轄)

第106条 本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 事業場所 (第13条関係) 計画地位置図

さいたま都市計画事業北部拠点宮原土地区画整備事業仮換地第2街区



**別紙 2 事業概要 (第 5 条関係)**

(「入札説明書等」及び「民間事業者提案」により作成する。)

**別紙 3 事業日程（第 7 条関係）**

（「入札説明書等」及び「民間事業者提案」により作成する。）

別紙 4 土地有償貸付契約 (第 14 条関係)

(仮称) プラザノース整備に関する  
土地有償貸付契約書 (案)

貸付人さいたま市 (以下「甲」という。 ) と借受人 (以下「乙」という。 ) とは、次の条項により市有財産たる土地について賃貸借を内容とする借地契約 (以下「本契約」という。 ) を締結する。

(貸付物件)

第 1 条 甲は、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。以下「PFI 法」という。 ) 第 11 条の 2 第 4 項の規定に基づき、次項に掲げる貸付物件 (以下「貸付物件」という。 ) を乙に貸し付ける。

2 貸付物件は次のとおり。

所 在	区 分	数量 (m <sup>2</sup> )	備 考
	土地	m <sup>2</sup>	( m <sup>2</sup> のうち持分 / )

(使用目的)

第 2 条 乙は、平成 年 月 日甲との間で締結した (仮称) プラザノース整備事業 事業契約 (以下「PFI 事業契約」という。 ) に基づき、貸付物件を貸付申請書に記載した使用目的並びに添付した利用計画及び事業計画のとおり用途に自ら供さなければならない。

2 乙は、貸付物件を風俗営業、風俗関連営業その他これらに類する業の用、暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序または善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用に使用してはならない。

( 権利金 / 保証金 )

第 3 条 乙は、本契約締結と同時に、借地権利金として金 円を甲に支払わなければならない。

( 貸付期間 )

第 4 条 貸付物件の貸付期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日とする。

( 区分所有権の成立及び借地権の準共有 )

第 5 条 乙は、貸付物件上に PFI 事業契約に基づき市の複合施設と乙の民間収益施設の合築建物 ( 以下「本件建物」という。 ) を建築し、本件建物を甲と区分所有するものとする。

2 前項の場合、甲及び乙は、本件建物にかかる甲、乙各自の専有部分の割合に応じて、貸付物件の借地権 ( 以下「本借地権」という。 ) を準共有するものとする。

( 貸付料 )

第 6 条 貸付物件の貸付料は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期 間	貸付料年額	備考
第 1 年次	自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	円	
第 2 年次	自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	円	
第 3 年次	自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	円	

2 前項に規定する期間が満了した後の期間にかかる貸付料については、甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。なお、その適用期間は 3 年間とする。

3 前項に規定する期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、前項の規定を準用する。

4 甲は、第 3 条に規定する権利金の金額及び本条第 1 項に規定する貸付料について、本件建物の完成時に完成図書に基づいて見直すものとし、当該金額が修正される場合には、修正された金額を本件建物が完成したときから適用する。

(貸付料の納付)

第7条 前条第1項に定める貸付料は、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書により納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第1年次	第1回	円	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 年 月 日	
	計	円		
第2年次	第1回	円	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 年 月 日	
	計	円		
第3年次	第1回	円	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 年 月 日	
	計	円		

2 前項の規定は、前条第2項(同条第3項の規定により準用する場合を含む。)の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

3 前条第4項の規定により、権利金の金額及び貸付料が修正される場合には、第1項に規定する貸付料の納付方法は修正されるものとする。但し、修正後の貸付料の納付方法は、第1項に規定する納付方法に準じたものでなくてはならない。

(延滞金)

第8条 乙は、第7条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について年3.6%の割合により算定した延滞金を甲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。

( 充当の順序 )

第 9 条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

( 物件の引渡し )

第 10 条 甲は、第 4 条に定める貸付期間の初日に貸付物件を乙に引渡したものとする。

( 貸付物件の一部消失 )

第 11 条 甲は、貸付物件が乙の責めに帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、滅失又はき損した部分にかかる貸付料として甲が認める金額を減免する。

( 使用上の制限 )

第 12 条 乙は、貸付物件及び貸付物件上に所在する自己所有の建物その他の工作物等について、増改築等により現状を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に増改築等しようとする理由及び当該増改築等の計画を書面によって申請し、甲の承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

( 貸付物件上の建物の管理 )

第 13 条 本件建物の維持管理は、建物の区分所有に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）及び甲と乙が協議の上作成する管理規約に従い、実施するものとする。

( 権利譲渡等の禁止 )

第 14 条 乙は、本借地権又はその共有持分を第三者に譲渡しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。但し、乙は、PFI 事業契約の譲渡とともに PFI 事業契約の契約上の地位の譲受人に対して

譲渡する場合でなければ、本借地権又はその共有持分を第三者に譲渡することはできない。

- 2 乙は、本借地権又はその共有持分に抵当権、質権その他の担保物権を設定しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 3 乙は、貸付物件上に区分所有する建物を第三者に貸し付けようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 4 前3項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(物件保全義務等)

第15条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

- 2 乙は、前項の注意義務を果たさなかったため貸付物件が損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責任を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責任を果たした場合には、乙に求償することができる。

(実地調査等)

第16条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。但し、本件建物の乙の専有部分への立ち入りは乙の承認を得るものとする。

- (1) 第7条に定める貸付料の納付がないとき
- (2) 第12条及び14条に定める承認申請があったとき
- (3) 本契約に定める義務に違反したとき

(違約金)

第17条 乙は、第6条第1項に定める期間中に、第12条第1項、第14条又は前条に定める義務に違反した場合には、金 円(貸付料年額)を違約金として、甲に支払わなければならない。

2 乙は、第 6 条第 1 項に規定する期間を経過した後において本契約に違反した場合の違約金は、第 6 条第 2 項又は第 3 項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲が通知する。

3 前 2 項に定める違約金は、第 22 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

#### ( 契約の解除 )

第 18 条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、貸付物件を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、PFI 法第 11 条の二第 8 項が準用する地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 3 項の規定に基づき、本契約を解除することができる。

3 乙は、第 4 条に定める貸付期間にかかわらず、乙が PFI 事業契約の契約約款第 86 条第 3 項により甲の事前の承諾を得て乙の民間収益施設の運営を終了する場合、本契約を解除することができる。

#### ( PFI 事業契約との関係 )

第 19 条 PFI 事業契約が解除その他の理由で期間満了前に終了した場合、本契約は PFI 事業契約の終了と同時に終了するものとする。

2 貸付物件にかしが発見された場合の甲のかし担保責任については、PFI 事業契約に定めるところに従う。

#### ( 貸付物件の返還 )

第 20 条 第 4 条に規定する貸付期間が満了し、本契約の更新がされなかったとき又は第 18 条並びに前条の規定により契約が終了したときは、乙は、PFI 事業契約が定める原状回復等の措置を講じた上で、貸付物件を甲の指定する期日までに返還しなければならない。

#### ( 貸付料の精算 )

第21条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間にかかる貸付料を返還する。  
但し、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

(損害賠償等)

第22条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 乙は、地方自治法第238条の5第3項の規定に基づき、本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第4項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(有益費等の放棄)

第23条 乙は、第4条に規定する貸付期間が満了し、契約が更新されない場合又は第18条並びに第19条の規定により契約が終了した場合において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等については、その支出に関し甲の承認を受ける際甲乙協議して定めた場合及びPFI事業契約の規定に基づく場合を除き、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(契約の費用)

第24条 本契約の締結に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第25条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が甲の市有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第26条 本契約に関する訴えの管轄は、さいたま市役所を管轄区域とするさいたま地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため本契約書 2 通を作成し、両者記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

貸 付 人	さいたま市浦和区常盤 6 丁目 4 番 4 号 さいたま市 さいたま市長
-------	--

借 受 人	住所 (所在地) 氏名 (名称)
-------	---------------------

## 別紙 5 「設計図書」及び「完成図書」（第 4 条、第 19 条及び第 39 条関係）

1 基本設計終了時に提出する図書（工法については、「民間事業者提案」に基づいて記載します。）

### 1. 表紙、目次

### 2. 建築（意匠）

#### (1) 建築（意匠）基本設計説明書

#### (2) 計画概要

- ・配置計画
- ・平面計画
- ・外装仕上計画
- ・断面計画
- ・環境省エネ計画
- ・内装仕上計画
- ・衛生器具数計画
- ・防災計画
- ・管理運営計画（各階）
- ・計画高齢者・身障者に対する配慮
- ・サイン計画
- ・施工計画

#### (3) 面積表及び求積表

#### (4) 案内図

#### (5) 建築（意匠）基本設計図

- ・各室諸元表
- ・平面図（各階）（舞台装置、備品レイアウト含む）
- ・立面図（各面）
- ・断面図（主要部）
- ・矩計図（主要部詳細）
- ・等時間日影図

#### (6) 外部・内部仕上表

#### (7) 外構基本設計説明書

#### (8) 外構基本設計図（市民広場・駐車場・駐輪場・舗装・植栽等）

### 3. 建築（構造）

#### (1) 建築（構造）基本設計説明書

- ・架構計画
- ・基礎計画
- ・設計荷重（積載荷重、地震荷重、風荷重、雪荷重）

#### (2) 建築（構造）基本設計図

- ・基準階伏図
- ・仮定断面

### 4. 電気設備

#### (1) 電気設備基本設計説明書（昇降機設備基本設計説明書を含む。）

#### (2) 電気設備基本設計図

### 5. 機械設備

#### (1) 空気調和設備基本設計説明書

#### (2) 空気調和設備基本設計図

#### (3) 給排水衛生設備基本設計説明書

#### (4) 給排水衛生設備基本設計図

### 6. 舞台設備（音響設備・照明設備）

#### (1) 舞台設備基本設計説明書

#### (2) 舞台設備システム系統図

#### (3) 舞台設備システム仕様

### 7. A V 設備（図書館、多目的ホール、各会議室、ユーモア機能など）

- (1) A V設備基本設計説明書
- (2) A V設備システム系統図
- (3) A V設備システム仕様

8. 展示設備

- (1) 展示設備基本設計説明書
- (2) 展示設備基本設計図

9. 備品

- (1) 主要備品リスト
- (2) 主要備品仕様

10. その他

- (1) 工事費内訳書
- (2) 建設工事工程表（システム、備品、サイン含む）
- (3) その他必要図書

11. 資料

- (1) 2～9 に関する設計条件整理資料
- (2) 2～9に関する各種技術資料
- (3) 2～9に関する官公庁等打合せ記録

提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

提出図書はCADデータも提出すること。(AutoCAD、JWCAD(dxf)等によるもの。それ以外についてはdxf変換を行うこと。)

2 実施設計終了時に提出する図書（ 工法については、「民間事業者提案」に基づいて記載します。 ）

1. 表紙、目次

2. 建築（意匠）

- (1) 特記仕様書（意匠、構造）
- (2) 面積表及び求積表
- (3) 設計概要
- (4) 敷地案内図
- (5) 配置図
- (6) 建築（意匠）実施設計図
  - ・平面図（各階）
  - ・立面図（各面）
  - ・断面図（各面）
  - ・矩計図（主要部詳細）
  - ・展開図
  - ・屋根伏図
  - ・天井伏図（各階）
  - ・平面詳細図（各階）
  - ・断面詳細図
  - ・各部詳細図
  - ・建具図
    - 配置図（各階）
    - 建具表
    - 建具詳細図
  - ・舞台機構
  - ・ホール椅子詳細図
  - ・便所詳細図
  - ・ユニットトイレ詳細図
  - ・E L V参考図
  - ・サイン計画図
  - ・外構図
- (7) 仕上表（各棟・各機能）

(8) 完成予想図

外観図パース A2版 (鳥瞰・アイレベル)

内観図パース A2版 (アイレベル)

(パブリックスペース、芸術創造・ユーモア、ホール、図書館、区役所)

模型 精密スタディ模型製作

(材用：紙、スケール1/200)

施設全体

(9) 日影図の作成

3. 建築(構造)

(1) 建築(構造)実施設計図

提案した工法によるため参考

- ・鉄筋コンクリート配筋基準図
- ・溶接基準図
- ・鉄骨基準図
- ・鋼管構造溶接基準図
- ・ボーリング柱状図
- ・杭柱状図
- ・基礎伏図
- ・各階伏図
- ・軸組図(代表通り)
- ・基礎リスト
- ・基礎小梁リスト・基礎柱リスト
- ・柱芯関係図
- ・柱キープラン
- ・柱リスト
- ・柱・大梁リスト
- ・柱・梁断面リスト
- ・架構配筋図
- ・小針・床版・壁リスト
- ・各部配筋詳細図
- ・鉄骨詳細図
- ・梁・壁・床版開口図
- ・鉄骨部材リスト
- ・鉄骨継手リスト
- ・各部納まり詳細図
- ・各部雑詳細図

(2) 構造計算書

4. 電気設備

(1) 特記仕様書

(2) 敷地案内図

(3) 配置図

(4) 電気設備実施設計図

- ・受変電設備図(単線結線図、配電盤リスト、外形図、配電盤立面図等)
- ・非常電源設備図(特記仕様書、単線結線図、配管系統図、平面配置図、地下タンク図、機器間配線図、直流電源装置設備)
- ・幹線設備系統図
- ・幹線設備平面図(各階)
- ・動力制御盤単線結線図
- ・動力設備系統図
- ・動力設備平面図(各階)
- ・電灯分電盤結線図
- ・照明器具姿図
- ・電灯設備平面図(各階)
- ・弱電設備系統図(非常放送・I T V・音声誘導装置、電気時計、インターホン等)
- ・弱電設備平面図(各階)(非常放送・I T V・音声誘導装置、電気時計、インターホン等)
- ・弱電設備姿図(非常放送・I T V・音声誘導装置、電気時計、インターホン等)



- ・火報等設備系統図
- ・火報等設備平面図（各階）
- ・コンセント設備平面図（各階）
- ・機械警備設備平面図
- ・昇降機設備 EV仕様書
- ・昇降機設備 配置図
- ・昇降機設備 各機詳細図
- ・昇降機設備 監視盤姿図・系統図
- ・電話・LAN設備平面図（各階）
- ・情報通信・防災電気設備配線図
- ・避雷針図
- ・部分詳細図
- ・屋外設備図
- (5) 電気設備設計計算書
- (6) 昇降機設備実施設計図
  - ・昇降機等設備図
- 5. 機械設備
  - (1) 特記仕様書
  - (2) 敷地案内図
  - (3) 配置図
  - (4) 空気調和設備実施設計図
    - ・機器表
    - ・空調設備ダクト系統図
    - ・空調設備ダクト平面図（各階）
    - ・空調設備ダクト詳細図
    - ・空調設備配管系統図
    - ・空調設備配管平面図（各階）
    - ・空調設備配管詳細図
    - ・排煙ダクト系統図
    - ・排煙ダクト平面図（各階）
    - ・換気設備系統図
    - ・換気設備配置図（各階）
    - ・機械室詳細図
    - ・自動制御装置（計装図、機器表、バルブ口径表、盤寸法等、システム構成図、姿図、機器機能表、中央管理点入出力一覧表、凡例、明細、）
    - ・自動制御装置平面図（各階）
    - ・部分詳細図
    - ・屋外設備図
    - ・床暖房等設備平面図
  - (5) 空気調和設備設計計算書
  - (6) 給排水衛生設備実施設計図
    - ・衛生機器・器具表
    - ・給排水衛生設備配管系統図
    - ・給排水衛生設備配管平面図（各階）
    - ・ポンプ室詳細図
    - ・消火設備凡例機器表
    - ・消火設備系統図
    - ・消火設備平面図（各階）
    - ・トイレ 仕様表・器具表・意匠図
    - ・トイレ 詳細図
    - ・トイレ 平面図取合図（各階）
    - ・部分詳細図
    - ・屋外設備図
    - ・柵リスト
  - (7) 給排水衛生設備設計計算書

6. 舞台設備
  - (1) 舞台音響設備 仕様書・機器構成表
  - (2) 舞台音響設備 システム系統図
  - (3) 舞台音響設備 平面図(各階)
  - (4) 舞台音響設備 各スピーカー・マイク装置取付図
  - (5) 舞台音響設備 音響調整室・機器配置図
  - (6) 舞台照明設備 機器外観図
  - (7) 舞台照明設備 仕様書
  - (8) 舞台照明設備 各機器表・各器具図
  - (9) 舞台照明設備 取付詳細図
  - (10) 舞台照明設備 断面図
  - (11) 舞台照明設備 調光機設備表
  - (12) 舞台機構設備 配管配線図
7. A V設備(図書館、多目的ホール、各会議室、ユーモア機能など)
  - (1) A V設備仕様書
  - (2) A V設備システム系統図
  - (3) A V設備実施設計図(姿図・平面図等)
8. 展示設備
  - (1) 展示設備仕様書
  - (2) 展示設備実施設計図
9. 備品
  - (1) 備品リスト
  - (2) 備品仕様
10. その他
  - (1) 工事費内訳書・積算数量調書
  - (2) 建設工事工程表
  - (3) 確認申請関係必要図書
  - (4) 日影図
  - (5) 透視図
  - (6) 省エネルギー関係計算書
  - (7) その他必要図書
11. 資料
  - (1) 2～9に関する設計条件整理資料
  - (2) 2～9に関する各種技術資料
  - (3) 2～9に関する官公庁等打合せ記録
 

提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

提出図書はCADデータも提出すること。(AutoCAD、JWCAD(dxf)等によるもの。それ以外についてはdxf変換を行うこと。)

### 3 「本件施設」の引渡時に提出する完成図書

完成図書については、下記の図書の写しを提出するものとする。

1. 完成通知書
2. 工事完成引渡書(完成用)
3. 鍵及び工具引渡書
4. 官公署・事業会社の許可書類一覧表
5. 検査試験成績書
6. 保守点検指導書
7. 保証書
8. 消防法第17条の3の2の規定による検査済証
9. 完成図(工事完成図一式)
10. 工事完成写真
11. 建築主の要求による登記に関する書類
12. 建築基準法第6条第1項の規定による確認済証

13. 建築基準法第7条第3項の規定による中間検査合格証
14. 建築基準法第7条第1項の規定による検査済証
15. 建築士法第20条第2項の規定による工事監理報告書
16. その他必要となる検査済証、届出書、報告書等
17. その他必要図書

提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については乙との協議による。

「基本設計図書」、「実施設計図書」、「完成図書」とも、提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

## 別紙 6 増加費用等の協議 (第 18 条、第 38 条、第 41 条及び第 50 条関係)

- 1 第 18 条 3 項、第 38 条第 3 項、第 41 条 4 項、第 50 条第 1 項第(1)号ないし第(3)号及び同条第 2 項第(3)号に基づく増加費用の負担に関する甲と乙の協議においては、原則として、次に示されたところに従い協議を行うものとする。
  - (1) 甲の専有部分及び共用部分のうち、「管理規約」で甲の専用使用とされる部分についての増加費用は甲が負担することとし、「サービス購入料」を増額する。
  - (2) 共用部分のうち、「管理規約」により甲又は乙の専用使用とされる部分以外の部分に関する増加費用については、甲乙の専有面積の割合により負担するものとし、このうち甲の負担する部分について、「サービス購入料」を増額する。
  - (3) 乙の専有部分及び「管理規約」で乙の専用使用とされる部分の増加費用については、甲は一切負担しない。
  - (4) 甲が負担する増加費用の内容に応じ、「サービス購入料」A ないし H を増額する。
  
- 2 第 18 条 4 項、第 50 条第 1 項(3)号及び同条第 2 項第(3)号により乙の費用が減少した場合の対価の支払額の減額に関する甲と乙の協議においては、原則として、次に示されたところに従い協議を行うものとする。
  - (1) 甲の専有部分及び「管理規約」で甲の専用使用とされる部分についての費用が減少したときは、減少分は甲に帰属し、「サービス購入料」を減額する。
  - (2) 共用部分のうち「管理規約」により甲又は乙の専用使用とされる部分以外の部分に関しての費用が減少したときには、甲乙の専有面積の割合により帰属するものとし、このうち甲に属する部分について、「サービス購入料」を減額する。
  - (3) 乙の専有部分及び「管理規約」で乙の専用使用とされる部分についての費用の減少が生じたときは、当該費用の減少は甲に帰属せず、「サービス購入料」の減額は行わない。
  - (4) 乙の増加減少の内容に応じ、「サービス購入料」A ないし H を減額する。

## 別紙 7 保証書の様式 (第 42 条関係)

### 保証書(案)

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、(仮称)プラザノース整備事業(以下「本事業」という。 )に関連して、[ S P C ](以下「事業者」という)がさいたま市 (以下「市」という。 )との間で締結した平成 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。

#### 第 1 条(保証)

保証人は、事業契約書第 42 条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。

#### 第 2 条(通知義務)

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。

#### 第 3 条(保証債務の履行の請求)

- 1 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。

#### 第4条(求償権の行使)

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。

#### 第5条(終了及び解約)

- 1 保証人は、本保証を解約しません。
- 2 本保証は、事業契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合、終了するものとする。

#### 第6条(管轄裁判所)

本保証に関する訴訟は、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。

#### 第7条(準拠法)

本保証は、日本法に準拠するものとし、これによって解釈されるものとする。

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

平成 年 月 日

保証人：

代表者

**別紙 8 モニタリング及び対価の停止等 (第 69 条及び第 70 条関係)**

(入札説明書別紙 3 に基づいて規定します。)

**別紙 9 サービス購入料の改定方法（第 68 条関係）**

（入札説明書別紙 2 に基づいて規定します。）



別紙 10 サービス購入料の支払について（第 4 条、第 66 条及び第 67 条関係）

（入札説明書別紙 2 に基づいて規定します。）