

市川市ケアハウス整備等 P F I 事業に係る特定事業契約約款

市 川 市
社会福祉法人 長寿の里

平成 1 5 年 3 月 1 8 日

目 次

前文	4
第1章 用語の定義	4
第1条 用語の定義	4
第2章 本事業の概要	6
第2条 総則	6
第3条 乙の要件	6
第4条 設計及び建設等	6
第5条 譲渡・所有権移転	7
第6条 賃貸借による運営・維持管理	7
第3章 本施設の設計	7
第7条 設計業務	7
第8条 設計仕様	7
第9条 事業場所等	7
第10条 設計業務進捗状況の報告	7
第11条 設計業務の完了届	7
第12条 設計変更	8
第13条 設計変更に伴う建設期間及び契約金の変更	8
第14条 設計変更の制限	8
第15条 著作権	8
第4章 本施設の建設	8
第16条 建設業務	8
第17条 請負契約	9
第18条 建設期間	9
第19条 近隣説明	9
第20条 関係法令等の遵守	9
第21条 近隣対策	9
第22条 施工計画書	9
第23条 工事記録の整備	9
第24条 着工前業務	9
第25条 建設期間中の業務	10
第26条 建設期間の変更	10
第27条 設計変更及び建設期間の変更に伴う費用負担等	10
第28条 甲による本事業の実施状況の監視・監査及び説明要求	11
第29条 工事の中止	11
第30条 第三者に及ぼした損害	11
第31条 不可抗力による損害	11
第32条 履行保証	12
第33条 本施設の竣工検査及び竣工確認等	12

	第 3 4 条	運営体制の整備及び確認	12
	第 3 5 条	瑕疵担保	13
第 5 章		本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転	13
	第 3 6 条	譲渡・所有権移転	13
	第 3 7 条	譲渡・所有権移転手続	14
	第 3 8 条	遅延損害金	14
	第 3 9 条	建物の登記	14
	第 4 0 条	建物登記に係る費用負担	14
第 6 章		本施設及び付属初度設備の賃貸借	14
	第 4 1 条	賃貸借契約の締結	14
	第 4 2 条	用途	15
	第 4 3 条	賃貸借の期間	15
	第 4 4 条	賃借料	15
	第 4 5 条	共益費	15
第 7 章		本施設の運営・維持管理	16
	第 4 6 条	本施設の運営・維持管理	16
	第 4 7 条	維持管理業務の委託	16
	第 4 8 条	維持管理業務の種別	16
	第 4 9 条	業務の範囲	16
	第 5 0 条	事業計画書	16
	第 5 1 条	年度運営計画	16
	第 5 2 条	業務遂行上の留意点	16
	第 5 3 条	清掃業務	17
	第 5 4 条	建物・建物設備の日常保守業務	17
	第 5 5 条	運営・維持管理業務細則	17
	第 5 6 条	異常発生時の対応	18
	第 5 7 条	事業評価報告による運営事業の監査	18
第 8 章		甲のサービス購入費の支払い	18
	第 5 8 条	サービス購入費の種類	18
	第 5 9 条	施設整備費	18
第 9 章		契約期間及び契約の終了	18
	第 6 0 条	契約期間	18
	第 6 1 条	契約終了時の措置	19
	第 6 2 条	乙の債務不履行による契約の早期終了	19
	第 6 3 条	甲の債務不履行による契約の早期終了	20
	第 6 4 条	法令変更又は不可抗力による契約の終了	21
第 1 0 章		表明保証及び誓約	21
	第 6 5 条	乙による事実の表明保証及び誓約	21
	第 6 6 条	甲による事実の表明保証及び誓約	22
第 1 1 章		法令変更	22

	第 6 7 条	法令変更による諸事実の通知義務	22
	第 6 8 条	法令変更による義務	22
	第 6 9 条	法令変更による追加費用の負担	22
	第 7 0 条	法令変更によるサービス購入費の変更	22
	第 7 1 条	契約の終了	23
第 1 2 章	不可抗力		23
	第 7 2 条	不可抗力による諸事実の通知義務	23
	第 7 3 条	不可抗力の影響の早期除去	23
	第 7 4 条	不可抗力による義務	23
	第 7 5 条	不可抗力による追加費用の負担	23
	第 7 6 条	契約の終了	23
第 1 3 章	その他		24
	第 7 7 条	補助金申請への乙の協力	24
	第 7 8 条	公租公課の負担	24
	第 7 9 条	契約上の地位及び権利義務の譲渡等	24
	第 8 0 条	秘密保持	24
	第 8 1 条	知的所有権	24
	第 8 2 条	緊急時の直接連絡	25
	第 8 3 条	基本コンセプトの実現	25
	第 8 4 条	関係者協議会の設置	25
	第 8 5 条	準拠法	25
	第 8 6 条	管轄裁判所	25
	第 8 7 条	解釈	25
	第 8 8 条	契約の変更	25
	第 8 9 条	雑則	26
	第 9 0 条	金融機関との協議	26
別紙 1	日程表		27
別紙 2	乙の事業範囲		28
別紙 3	設計に関する提出書類		29
別紙 4	着工時の提出書類		30
別紙 5	施行中の提出書類		31
別紙 6	乙が付保する保険		32
別紙 7	竣工時の提出書類		34
別紙 8	本施設及び付属初度設備の譲渡・所有権移転方式及び移転手続		35
別紙 9	本施設及び付属初度設備の賃借料並びに共益費		36
別紙 1 0	法令変更による損害金分担規定		39
別紙 1 1	不可抗力による損害金・復旧費用分担規定		40
別紙 1 2	市川市立第七中学校校舎建設等事業の基本コンセプト		41

前文

市川市（以下「甲」という。）は、「市川市ケアハウス整備等 P F I 事業」（以下「本事業」という。）の実施に当たり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号）に定める目的及び基本理念に従い、民間企業の施設整備・運営・維持管理能力を最大限に利用するために、本事業で整備する施設等の設計、建設及び運営・維持管理等からなる事業を民間事業者に対して一体の事業として発注することとした。

甲は、甲が配布した「市川市立第七中学校校舎建設等事業の提案募集にあたっての条件」、「募集要項」により事業者を公募し、社会福祉法人長寿の里（以下「乙」という。）を選定した。乙は、本事業を実施するために、甲と平成14年12月27日に基本協定を締結した。

甲と乙は、本事業に係る特定事業契約（以下「本契約」という。）をここに締結する。甲と乙は、本契約とともに「市川市立第七中学校校舎建設等事業の提案募集にあたっての条件」、「募集要項」、「要求水準書」（参考資料集及び様式集を含む。）、「条件規定書」及び乙の提案を受け付けるまでの全ての質問回答書（以下「募集要項等」という。）に規定された条件並びに乙の提案書に定める事項が適用されることをここに確認し、本事業の実施に関して、次のとおり合意する。

第1章 用語の定義

（用語の定義）

第1条 本契約書において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「運営・維持管理業務開始日」とは、乙が本施設及び付属初度設備を甲に譲渡・所有権移転した日の翌日をいう。ただし、第26条により建設期間が変更され、甲及び乙の間で譲渡・所有権移転の予定日が変更された場合は、当該変更後の日付をいう。
- (2) 「運営・維持管理業務期間」とは、運営・維持管理業務開始日の午前0時から始まり、運営・維持管理業務期間満了日の午後12時をもって終わる期間をいう。
- (3) 「運営・維持管理業務期間満了日」とは、運営・維持管理業務開始日の翌年度の平成17年4月1日より15年を経過した平成32年3月末日をいう。ただし、第26条による建設期間の変更に伴い運営・維持管理業務期間が変更になる場合は、甲乙協議の上、定める日をいう。
- (4) 「運営業務開始日」とは、乙が募集したケアハウスの入居者の入居とデイサービスセンターのサービスを実際に開始する日をいう。
- (5) 「運営業務期間」とは、運営業務開始日の午前0時から始まり、運営・維持管理業務期間満了日の午後12時をもって終わる期間をいう。
- (6) 「運営事業」とは、貸借物件を使用し、ケアハウスにおいては介護保険法に基づく「特定施設入所者生活介護」の指定を受け、デイサービスセンターにおいては介護保険法に基づく「通所介護」の指定を受けて行う介護サービスの運営事業をいう。
- (7) 「乙の提案書」とは、乙が応募時に提出した提案書並びに当該提案書に対する全て

- の質問回答書をいう。
- (8) 「基本計画書」とは、募集要項等と乙の提案書に基づき、甲と乙との協議により乙が設計する仕様についてとりまとめたものをいう。
 - (9) 「ケアハウス」とは、軽費老人ホームの設備及び運営について(昭和47年2月26日社老第17号)の別紙である軽費老人ホーム設置運営要綱(以下「要綱」という。)第4に定めるケアハウスであり、要綱第4の4の(4)のエに該当するものをいう。
 - (10) 「建設期間」とは、本施設の建設工事着手の日から譲渡・所有権移転予定日までをいう。ただし、第26条により建設期間が変更された場合は、当該変更後の期間をいう。
 - (11) 「建設企業体」とは、コンソーシアムに参加し、本施設等を建設する大成建設株式会社・スターズ株式会社・上條建設株式会社で構成される建設企業体をいう。
 - (12) 「コンソーシアム」とは、「市川市立第七中学校校舎建設等事業」を本事業と「市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業」の2つに区切った各々のPFI事業の応募者グループで構成される企業グループをいう。
 - (13) 「事業期間」とは、本契約の締結日より運営・維持管理業務期間満了日までをいう。
 - (14) 「事業年度」とは、平成17年4月1日より1年間を第1年度とし、以降1年毎に区切った期間をいう。平成17年3月31日より以前の1年間を第0年度、それ以前を1年ごとに区切った期間をマイナス事業年度として契約締結日まで遡るものとする。
 - (15) 「施設整備費」とは、本施設の建設及び附属初度設備の調達整備に係わり発生する費用として第59条に規定する金額をいう。
 - (16) 「修繕」とは、劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を初期の水準にまで回復させることをいう。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替等は除く。
 - (17) 「譲渡・所有権移転予定日」とは、別紙1に規定する、本施設及び附属初度設備を乙が甲に譲渡・所有権移転する予定日をいう。ただし、第26条に定める建設期間の変更により甲及び乙の間で譲渡・所有権移転の予定日に変更された場合は、当該変更後の日付をいう。
 - (18) 「設計企業」とは、コンソーシアムに参加し、本施設を設計する株式会社日本設計をいう。
 - (19) 「設計図書」とは、別紙3に記載される書類を総称していう。
 - (20) 「中学校事業者」とは、「市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業」を遂行するために設立された市川七中行徳ふれあい施設株式会社をいう。
 - (21) 「貸借物件」とは、甲が乙に賃貸借する土地、本施設及び附属初度設備をいう。
 - (22) 「賃貸借契約」とは、甲が乙に土地、本施設及び附属初度設備を賃貸借するにあたり締結する「市川市ケアハウス賃貸借契約書」をいう。
 - (23) 「デイサービスセンター」とは、老人福祉法(昭和38年法律第133号)に基づく老人デイサービスセンターをいう。
 - (24) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、地震、高潮、津波、地滑り、落盤、火災、

戦争・敵対行為（宣戦布告の有無を問わない。）、侵略、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象（設計図書で基準を定めたものにあつては、当該基準を超えるものに限る。）であつて、甲及び乙双方の責に帰すことのできないものをいい、本施設に直接物理的に影響がなくとも、落雷を原因とする送電線の破断による送電の停止などの間接的事由も含むものとする。

- (25) 「付属初度設備」とは、別紙2(1)整備事業イ付属初度設備に示すとおりとする。
- (26) 「法令変更」とは、別紙10に定める法令の変更をいう。
- (27) 「本施設」とは、本契約に基づき乙が設計し、市川市末広1丁目1番9に建設・整備して甲に引き渡す別紙2（1）整備事業ア本体施設に示す施設をいう。
- (28) 「本施設利用者等」とは、本施設を構成するケアハウスへの入居者、デイサービスセンターの利用者並びに来訪者をいう。

第2章 本事業の概要

（総則）

- 第2条 本事業は、甲と乙が協議して本契約に定める日程表（別紙1）に従い実施する。
- 2 乙は、本契約に基づき、本施設の設計、建設・整備を実施した上で、本契約に定める付属初度設備を調達整備して、甲に譲渡・所有権移転をする。
 - 3 乙は、本施設を甲へ譲渡・所有権移転した翌日から運営・維持管理業務期間満了まで、本施設の賃貸借形態による運営・維持管理業務を行う。
 - 4 乙は、運営業務を行うにあたり、老人福祉法並びに介護保険法ほか高齢者福祉施設運営上の関係法令等を遵守し、誠実に履行しなければならない。
 - 5 乙は、資金調達、本施設の設計、建設・整備等のために必要な一切の手段については乙の責において実施する。
 - 6 甲は、本施設及び付属初度設備を譲り受けて所有し、付属初度設備の更新を図りながら継続して、乙への賃貸借を実施する。
 - 7 乙は、貸借物件が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するとともに、善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。
 - 8 甲は、乙が提供する第2項及び第3項に規定する業務を一体のものとして認識し、乙が提供するサービスとして購入する。甲は、乙が提供するサービスの対価を第59条の規定に従い乙に支払う。
 - 9 本事業に係る詳細な条件等は、第3章から第7章に構成して規定する。

（乙の要件）

- 第3条 乙は、乙の責において本契約締結と同時に本事業推進のための設計及び建設に係る業務分担表（乙が請負又は委託を行おうとする企業（以下、「業務分担表」という。）について、その概要、担当者名、連絡先を表示したもの。）を甲に提出し、甲の承認を得る。乙は、業務分担表の変更をしようとする場合には事前に甲の承認を得るものとし、甲は合理的な理由なくしてこの承認を拒めないものとする。
- 2 乙は、前項の業務分担において、設計を設計企業に、建設・整備を建設企業体に請け負わせることとする。

(設計及び建設等)

第4条 乙は、本施設及び付属初度設備を本契約書の規定に従い乙の責と費用負担において設計する。

2 乙は、前項に規定する設計に基づき乙の責と費用負担において本施設及び付属初度設備を建設・整備するものとする。これらに付随する関連業務についても同様とする。

3 本事業に関連する資金調達は、乙が自己の責においてすべて行い、甲は乙に対し本事業に係る財政上、金融上の支援が適用されるよう必要な協力を行う。

(譲渡・所有権移転)

第5条 乙は、乙が本施設の所有権を原始的に取得する契約を建設企業と締結するものとし、譲渡・所有権移転予定日に本施設及び付属初度設備を甲に譲渡・所有権移転する。

(賃貸借による運営・維持管理)

第6条 乙は、運営・維持管理業務期間中、甲から本施設及び付属初度設備を賃借し、本契約に規定される条項に従い本施設の運営・維持管理を行う。

第3章 本施設の設計

(設計業務)

第7条 乙は、別紙2(1)整備事業に示す本施設並びに付属初度設備の建設・整備に必要な設計を行う。

(設計仕様)

第8条 乙は、本施設が運営・維持管理業務期間後においても引き続き長期にわたり使用されることを考慮し、中学校事業者と共同し、躯体及び基礎等の主要構造部分の品質・耐久性が十分確保されるよう、別添の基本計画書並びに乙の提案書に従い設計を行う。また、設計にあたっては、「環境基本法」(平成5年法律第91号)等関係法令に基づく環境への配慮及び環境負荷低減を十分に考慮し、建築材料・工法の選定や建設により発生する廃材削減と処理を工夫する。

(事業場所等)

第9条 本事業を実施する場所等は、次のとおりとする。

(1) 事業場所：市川市末広1丁目1番9

(2) 敷地面積：23,518 m²(新設中学校校舎、給食室、公会堂並びに保育所(以下「中学校校舎等」という。)を含む。)

(3) 地域地区等：用途地域 第一種住居地域

高さ制限 第2種高度地区

建ぺい率60%、容積率200%

日影規制4時間(5m)、2.5時間(10m)、H=4m

(設計業務進捗状況の報告)

第10条 乙は、設計企業に対して設計を実施させ、業務の進捗状況を月次及び甲の要請に応じ、甲に報告する。

(設計業務の完了届)

第11条 乙は、基本設計完了後及び実施設計完了後、直ちに各々別紙3記載の設計図書

を甲に提出し、甲の確認を得る。甲は、提出された設計図書と基本計画書並びに乙の提案書との間に不一致があると認めた場合、速やかに当該不一致の箇所及びその内容を乙に対して通知する。この場合、乙は自己の負担において速やかに当該不一致を是正し、甲の確認を得る。

- 2 乙は、別紙3記載の設計図書提出後、14日以内に甲からの書面による通知又は確認が行われなかった場合、甲による確認が行われたものとみなし、次の工程に進むことができる。

(設計変更)

第12条 甲は、自らの責に帰する事由において必要と認めた場合は、乙に対し書面により設計の変更を要求することができる。乙は、甲からの書面受領後14日以内に検討結果を甲に書面にて通知する。ただし、設計変更に伴い建設期間の変更を要する場合の変更期間につき甲乙の協議が整った場合に限る。また、設計変更に伴い増減される契約金額及び支払方法につき第27条第2項に基づく甲乙の協議が整った場合に限る。

- 2 甲は、乙の責に帰する事由において必要と認めた場合は、乙に対し書面により設計の変更を要求することができ、乙はこれに従うものとする。乙は、甲からの書面受領後14日以内に検討結果を甲に書面にて通知する。ただし、設計変更に伴い建設期間の変更を要する場合の変更期間については、第26条第2項に基づくものとする。また、設計変更に伴い増減される契約金額及び支払方法については、第27条第3項に基づくものとする。

- 3 甲は、甲乙いずれの責にも帰すことができない事由により設計変更が必要と認めた場合は、乙に対し書面により設計の変更を要求することができ、乙はこれに従うものとする。乙は甲からの書面受領後14日以内に検討結果を甲に書面にて通知する。また、甲乙いずれの責にも帰すことができない事由で乙が書面により設計変更の申し入れを行う場合は、甲はその必要性を検討の上、14日以内に検討結果を乙に書面にて通知する。ただし、設計変更に伴い建設期間の変更を要する場合の変更期間については、第26条第2項に基づくものとする。また、設計変更に伴い増減される契約金額及び支払方法については、第27条第2項に基づくものとする。

(設計変更に伴う建設期間及び契約金の変更)

第13条 前条の規定に基づき設計変更が行われた場合、甲は第26条第2項の規定に従い必要な建設期間の変更を行うとともに、第27条第2項及び第3項の規定に従い当該変更に伴う契約金額の増減を行う。

(設計変更の制限)

第14条 乙は、甲の承認を得た場合を除き、第11条の規定に従い甲の確認を受けた設計内容を変更できない。

- 2 乙が、乙の都合により甲の承認を得て行う設計変更で必要となる追加費用は、乙が負担する。

(著作権)

第15条 乙は、別紙3記載の設計図書(付属初度設備のカタログを除く。)について、著作権を甲に無償で譲渡する。

第4章 本施設の建設

(建設業務)

第16条 乙は、前章の規定により実施した設計に基づき、別紙2(1)整備事業にある本施設及び付属初度設備の建設・整備を行う。

(請負契約)

第17条 本施設及び付属初度設備の建設・整備にあたっては、乙は建設企業体と請負契約を結ぶこととし、その契約書の写しを甲へ提出する。

2 乙は、建設企業体に対して工事の全部若しくはその主たる部分又は他の部分から独立してその機能を発揮する工作物の工事を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることを認めてはならない。

(建設期間)

第18条 乙は、別紙1に基づき工事を実施する。ただし、甲の許認可等、乙の責に帰することのできない事由に起因する遅延については別途甲と協議を行う。

(近隣説明)

第19条 甲は、自己の責及び費用負担において本施設の建設・整備に係る近隣説明を実施するものとし、乙は必要と認められる場合これに協力する。

2 甲は、甲が実施する本施設の建設・整備に関する近隣説明に起因する本施設の譲渡・所有権移転日の遅延については甲乙でその対策を協議するとともに、当該遅延によって乙に追加的に生じた合理的費用を負担する。

(関係法令等の遵守)

第20条 乙は、建設企業体に対し、関係法令を遵守させるとともに、「建築工事安全施工技術指針」(平成7年5月24日付け建設省営監発第13号)、建設工事公衆災害防止対策要綱(建築工事編) (平成5年1月12日付け建設省経建発第1号)、並びに「建設副産物適正処理推進要綱」(平成5年1月12日付け建設省経建発第3号)等の関係要綱、各種基準等を遵守して工事を施工させるものとし、建設企業体がこれらに違反した場合は、その全ての責を負う。

(近隣対策)

第21条 乙は、建設企業体に対し、自己の責及び費用負担において、騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設企業体が行う工事が中学校の教育環境及び近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の中で、中学校及び近隣への対応を実施させる。なお、乙は、中学校及び近隣への対応について、建設企業体からの報告に基づき甲に対して、事前及び事後にその内容及び結果を書面で報告する。また、甲は、乙からの報告に基づき特に処置を必要と判断する場合は乙に協力するものとする。この処置に伴い発生する増加費用の負担については甲乙協議して定める。

(施工計画書)

第22条 乙は、建設工事着手に先立ち、詳細工程表を含む施工計画書を別紙4に規定する書類とともに中学校事業者と共同して、合せて一つのものとして建設企業体に作成させ、甲に提出して承認を得る。

(工事記録の整備)

第23条 乙は、工事現場に工事記録を常に整備するよう建設企業体に指示する。

(着工前業務)

第24条 乙は、設計企業及び建設企業体に対し建設工事着手に先立ち、次の各号に定める業務を行わせる。

- (1) 建築確認申請等建築工事に伴う各種申請の手続を事業スケジュールに支障がないように実施する。
- (2) 着工の前に周辺影響調査を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保する。また、第21条に基づく近隣対策を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解、安全を図る。

2 甲は、乙が行う前項第1号で定める申請業務に対し必要な協力を行う。

(建設期間中の業務)

第25条 乙は、建設期間中に建設企業体に対し、次の各号に定める業務を行わせる。

- (1) 乙が設計企業に作成させた設計図書及び建設企業体に作成させた施工計画に従って工事を実施する。
- (2) 乙は、建設企業体に工事施工状況を適時報告させ、甲に報告する。甲から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行わせる。甲は、乙と建設企業体が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、何時でも乙及び建設企業体立ち会いの上で工事現場において施工状況の確認ができる。
- (3) 乙は、第21条に基づく中学校及び近隣への対応については万全を期すよう建設企業体に指示する。また、工事を円滑に推進できるように必要な工事状況の説明及び調整をこれらの者に対し十分行う。
- (4) 乙は、本契約に規定する付属初度設備の搬入・設置にあたっては、甲と設置場所等を事前に十分協議し、建設企業体に対し、所定の位置に搬入・設置させる。
- (5) 工事監理業務の内容は、次のとおりとする。
 - ア 乙は、工事監理業務を設計企業の責において実施させる。
 - イ 設計企業は、工事監理者を設置し、乙を通じ工事着手前に甲に通知する。
 - ウ 工事監理者は、工事監理の状況を乙を通じ甲に適時報告し、甲の要請により乙の指示があれば、随時報告を行う。
 - エ 甲への竣工検査報告は、乙が行う。

(6) その他

ア 乙は、建設期間中に別紙5に定める書類を中学校事業者と共同して、合わせて一つのものとして建設企業体に作成させ、該当事項に応じて遅滞なく甲に提出する。

イ 乙は、事業場所を善良な管理者としての注意義務をもって管理する。

2 乙は、建設企業体に対し資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）に基づき、本施設の建設・整備を行わせるものとする。

(建設期間の変更)

第26条 乙は、乙の責に帰すことのできない事由により、建設期間の延長を必要とし、その旨を甲に請求した場合は、延長期間を甲乙の協議で決定した上で、甲は建設期間の延長を認める。

2 第12条の規定に基づき設計変更をする場合の建設期間については、必要があれば甲乙が協議しこれを変更する。

(設計変更及び建設期間の変更に伴う費用負担等)

第27条 前条第1項の規定に基づき建設期間の延長が認められ、当該建設期間の延長に伴い追加費用の負担を乙が請求した場合は、追加費用の金額及び支払方法について甲乙が協議して定めた上で、甲は追加費用を負担する。

2 第12条第1項並びに第3項の規定に基づき設計変更をする場合は、当該設計変更に伴い必要となる建設期間の変更に係わる費用の増減も含め、契約金額の変更が行われるものとする。変更額及び変更に係る支払方法については、甲乙が協議して定めた上で甲は追加費用を負担する。

3 第12条第2項の規定に基づき設計変更をする場合の当該変更に伴う追加費用については、乙が負担するものとする。

(甲による本事業の実施状況の監視・監査及び説明要求)

第28条 甲は、乙が本契約に基づき建設業務等を履行していることを確認するため、定期的及び必要の都度随時に監視及び監査を実施でき、その都度乙に説明を求め、報告を受けることができる。

2 建設期間中に乙の建設・整備する本施設及び付属初度設備の水準が設計図書の仕様を満たさないことが判明した場合は、甲は乙に対して是正勧告を行い、是正策の速やかな提出及び実施を要求でき、乙はこれに従わなければならない。

3 乙は、建設期間中、乙が実施する本施設の検査又は試験について、甲に対し事前に書面にて通知する。甲は当該検査又は試験に立ち会うことができる。

4 甲は、第1項又は前項による甲の監視・監査又は立会の実施を理由として、本施設の建設・整備の全て又は一部につき、何ら責を負うものではない。

(工事の中止)

第29条 甲は、必要があると認める場合は、その理由を添えて乙に書面で通知し、本施設の工事の全て又は一部について90日を上限に中止させることができる。また、90日経過後も中止の継続が必要な場合は、甲乙が協議し乙の承諾を得た上で中止を継続することができる。

2 甲は、前項の規定により工事の施工を一時中止させた場合、必要があれば建設期間を変更する。

3 甲は、当該工事の中止が乙の責に帰する事由による場合を除き、乙が工事の再開に備え工事現場を維持し又は作業員、建設用機械・器具等を保持するために必要となる費用、工事の一時中止に伴い発生する増加費用、工事の再開のために必要となる準備費用及び工事の一時中止により乙が被る損害額について、乙と協議の上それらに必要な合理的金額を負担する。

(第三者に及ぼした損害)

第30条 工事の施工に伴い、第三者に損害を及ぼした場合、乙がその損害を賠償する。ただし、その損害のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。

2 乙は、自ら又は建設企業体に対して建設期間中第三者に及ぼした損害の賠償を賄うた

め、別紙6の1(3)に規定する保険に加入し、又は加入させる。

(不可抗力による損害)

第31条 乙は、建設期間中に不可抗力により、本施設、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料その他建設用機械・器具等に損害が生じた場合及び本施設が設計図書に従い建設・整備できなくなったために追加費用が生じる場合は、直ちにその状況を書面にて甲に報告する。

2 甲は、前項の報告を受けた場合は、直ちに調査を実施し、損害の状況及び見込まれる復旧費用・追加費用に関する甲の調査結果を乙に書面にて通知する。

3 第1項の損害(ただし、そのうち乙が善良なる管理者としての義務を怠ったことにより生じた拡大損害等の部分を除く。)及びその復旧に係わる費用は、別紙6に定める保険金の給付があった場合はその給付額を控除した上で100分の1を乙が負担し、残りは甲が負担する。ただし、復旧に際し乙の責に帰すべき事由により必要な費用がある場合には、この費用は乙が負担する。

(履行保証)

第32条 乙は別紙6に従い、建設企業体又はその構成員に対して建設請負金額に相当する金額の10%の履行保証保険の付保、又は同等の保証契約を締結させ、その写しを甲が指定する期限までに提出する。

2 履行保証保険等の有効期間は、本施設の建設期間全体(延長された場合は延長後の期間を含む。)とする。

3 第1項に規定する保証行為が履行された場合には、乙は甲と事業継続の前提で協議を行う間、別途建設を請け負う者の選定を行うものとする。

(本施設の竣工検査及び竣工確認等)

第33条 竣工検査及び竣工確認は、次項及び第3項の規定に基づき実施する。ただし、それらの規定のうち該当する業務内容がない部分については、これを適用しない。

2 乙は、次の手順で竣工検査を実施する。

(1) 乙は、乙の責及び費用負担において、竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等を実施する。

(2) 竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等の実施については、それらの実施日の7日前までに甲に書面で通知する。

(3) 甲は、乙が実施する竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等に立ち会うことができる。

(4) 乙は、甲に対して竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。

3 甲は、乙による前項の竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等の終了後、本施設及び付属初度設備について、次の方法により竣工確認を実施する。

(1) 甲は、建設企業体及び工事監理者の立会いの下で、竣工確認を実施する。

(2) 前号の竣工確認は、甲が確認した別紙3の設計図書との照合により実施する。

(3) 乙は、機器・器具・備品等の取扱いに関する甲への説明を前項の試運転とは別に実施する。

4 甲は、前項の規定に基づく竣工確認をしたときは、乙にその旨を書面にて通知し、乙

から別紙7記載の書類を受領したときは、乙に速やかに竣工確認書を交付する。なお、本施設の建設・整備についての竣工確認書が乙に交付されない限り、本施設の甲への譲渡・所有権移転並びに運営・維持管理業務は実施されない。

5 乙は、別紙7記載の書類（付属初度設備のカタログを除く。）について、甲に対して著作権及び著作者人格権が行使されないよう措置する。

6 甲は、第2項及び第3項の竣工検査、竣工確認の実施を理由として、本施設及び付属初度設備の建設・整備の全部又は一部について何ら責を負うものではない。

（運営体制の整備及び確認）

第34条 乙は、次の手順で運営体制を整える。

(1) 乙は、本施設並びに付属初度設備の譲渡・所有権移転前に、かつ甲乙が賃貸借契約を締結するまでに、第50条に規定する事業計画書を甲に提出する。

(2) 乙は、賃貸借契約の締結までに、自己の責及び費用負担において、本施設の運営に必要な体制を整える。

(3) 乙は、第1号の規定に定める事業計画書に従い、第42条に規定する用途で本施設を運営することが可能となった時点で、甲に対し書面にて通知を行う。

2 甲による運営体制の確認は、次のとおりとする。

(1) 甲は、本施設並びに付属初度設備の譲渡・所有権移転前に、かつ甲乙が賃貸借契約を締結するまでに、乙より事業計画書を受領する。

(2) 甲は、賃貸借契約を締結するまでに、前号で受領した事業計画書に規定する乙の運営体制の確認を行う。

(3) 甲は、次の項目を確認後、乙に速やかに運営体制確認書を交付する。

ア 甲は、乙作成の事業計画書に基づき、書面にて通知された運営体制を検討して、運営体制を確認する。

イ 甲は、乙が運営・維持管理業務期間中加入する別紙6の2に規定する保険の保険証券の写し又は加入を証明する書類を受領し、確認する。

(4) 前号に規定する運営体制確認書が乙に交付されない限り、本施設及び付属初度設備の譲渡・所有権移転は行われず、乙への本施設及び付属初度設備の賃貸借も開始されない。

(5) 甲は、第2号及び第3号に定める運営体制の確認並びに運営体制確認書の交付を理由として、運営体制の整備について何ら責を負うものではない。

（瑕疵担保）

第35条 甲は、乙より譲渡・所有権の移転を受けた本施設及び付属初度設備に瑕疵があるときは、乙に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、瑕疵が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は修補を要求することができない。

2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、次条に規定する本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転から建物については2年以内、付帯の設備・機器並びに付属初度設備については1年以内に行わなければならない。

3 甲は、本施設及び付属初度設備が第1項に規定する瑕疵により滅失又は毀損したときは、前項に規定する期間内で、かつ、その滅失又は毀損の発生から6ヶ月以内に第1項

に規定する権利を行使しなければならない。

- 4 乙は、本項に基づく瑕疵担保の修補及び損害の賠償を甲に対し確実に実行できるように建設企業体から保証を取り付ける等、瑕疵担保責任を履行できる態勢を整備しなければならない。

第5章 本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転

(譲渡・所有権移転)

第36条 乙は、第33条第4項に規定する本施設の建設に係る甲の竣工確認書及び第34条第2項に規定する運営体制確認書を得た上で、譲渡・所有権移転予定日に本施設及び付属初度設備を甲に譲渡・所有権移転する。

(譲渡・所有権移転手続)

第37条 乙は、別紙8に規定する「本施設及び付属初度設備の譲渡・所有権移転方法及び移転手続」に従い、本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転手続を行う。

(遅延損害金)

第38条 乙は、乙の責に帰すべき事由により譲渡・所有権移転予定日に譲渡・所有権移転ができない場合は、施設整備費に対し、遅延日数に年8.25%の割合で計算した遅延損害金を甲に支払う。

(建物の登記)

第39条 乙は、甲から委任を受け、譲渡・所有権移転後速やかに甲名義での建物の表示登記及び保存登記又は変更登記を行う。

(建物登記に係る費用負担)

第40条 甲は、土地家屋調査士費用、司法書士費用等、前条に規定する登記に係る合理的な費用を負担する。

第6章 本施設及び付属初度設備の賃貸借

(賃貸借契約の締結)

第41条 甲と乙は、本契約とは別に本施設及び付属初度設備に関する賃貸借契約を本施設及び付属初度設備の譲渡・所有権移転前に締結する。当該賃貸借契約の中では、本章の項目に加えて次の事項について規定する。

- (1) 貸借物件
- (2) 許認可及び届出等
- (3) 契約保証金
- (4) 賃借料及び共益費の支払い
- (5) 転貸及び賃借権譲渡の禁止
- (6) 貸借物件の管理
- (7) 第三者に対する損害賠償
- (8) 光熱水費等の負担
- (9) 貸借物件の維持管理及び修繕

- (10) 法令変更等への準用
- (11) 貸借物件の原状変更
- (12) 公租公課
- (13) 損害保険
- (14) 住所等の変更届
- (15) 立入点検
- (16) 運営事業の監査
- (17) 乙の契約違反等による契約の解除
- (18) 乙による契約の解除
- (19) 不可抗力
- (20) 原状回復義務

(用途)

第42条 乙は、貸借物件をケアハウス並びにデイサービスセンター事業の用途に使用し、その他の用途には使用しないものとする。ただし、本施設の効用を高めるもの又は公共性を有するものとして甲が認めた場合はこの限りでない。

2 前項の規定に基づき、乙が貸借物件を使用して行う運営事業は、本事業の募集要項等並びに乙の提案書の内容を満たすとともに、ケアハウスの入居者に日常生活上必要な便宜を供与し、デイサービスセンター利用者ともども健康で明るい生活を送れるようにすることにより、高齢者福祉の増進に資することを十分理解し、その趣旨を運営に適切に反映しなければならない。

(賃貸借の期間)

第43条 賃貸借の期間は、運営・維持管理業務開始日から運営・維持管理業務期間満了日までとする。ただし、本施設が中学校校舎等と合築される複合化施設であることを考慮し、運営・維持管理業務開始日から準備期間を設け、その準備期間が経過し、ケアハウス入居者の入居とデイサービスセンターのサービスを実際に開始する日を運営業務開始日とする。この運営業務開始日は別紙1に具体的な日付を規定するが、乙の申出に対し、甲が承諾した場合は甲乙協議の上、変更することができるものとする。

2 前項で定める賃貸借期間が満了する6ヶ月前までに、甲又は乙から特段の申し立てがなく、甲と中学校事業者との特定事業契約中の維持管理業務についても自動更新される場合には、以後賃貸借契約は1年毎に自動更新されるものとする。

(賃借料)

第44条 貸借物件の賃借料は、別紙9に定めるとおりとする。また、前条第2項で規定した1回目から5回目までの自動更新時の賃借料も別紙9に定めるとおりとする。

2 乙は、前条第1項に規定する運営業務開始日から賃貸借契約に基づき乙が賃借物件を賃貸借する期間中、甲に賃借料を支払うものとする。

3 前項の期間並びに第1項で規定した賃借料の自動更新期間が満了した後も、当該契約を更新する場合には、甲乙で協議の上、新たな賃借料の額を定めることができる。

4 賃借料は、前項で定めた期間中は原則として変更しない。ただし、近隣地の賃借料又は借家料の変動、その他経済情勢の変動等やむを得ない事情が認められる場合に限り、甲乙で協議の上、新たな賃借料の額を定めることができる。

(共益費)

第45条 甲は、本施設及び合築する他の施設（以下「複合化施設全体」という。）に係る建物・建物設備等の維持管理費のうち、本施設に係る維持管理費を共益費として毎月、賃借料とともに乙に請求し、乙はこれを支払う。

2 賃借物件の共益費は、別紙9に定めるとおりとする。

3 乙は、運営・維持管理業務開始日から賃貸借契約に基づき乙が賃借物件を賃貸借する期間中、甲に共益費を支払うものとする。

4 共益費は、甲が中学校事業者に支払う本施設の建物・建物設備等の維持管理費の改定等に伴い変更される。甲は、中学校事業者に支払う本施設の建物・建物設備等の維持管理費の変更後の金額が確定後、速やかに共益費の変更額を算出し、書面にて乙に通知する。

第7章 本施設の運営・維持管理

(本施設の運営・維持管理)

第46条 乙は、別紙2(2)運営・維持管理事業に基づき本施設を第42条の規定により運営するとともに、本施設及び付属初度設備が機能を十分発揮し、合理的な耐用年数の期間中良好な状態に維持できるように、乙の責及び費用負担において日常保守・清掃等の維持管理業務を行う。

(維持管理業務の委託)

第47条 乙は、乙が行う維持管理業務については、その全部又は一部を第三者に委託又は請け負わせることができる。ただし、乙は、事前に甲に届け出て書面による承諾を得るものとする。甲は、合理的な理由がある場合を除き承諾する。

2 前項の規定により受託又は請け負った第三者が行った行為は、乙が行ったものとみなす。

(維持管理業務の種別)

第48条 維持管理業務の種別は、次のとおりとする。

(1) 清掃業務

(2) 建物・建物設備の日常保守業務

(業務の範囲)

第49条 乙が行う運営・維持管理業務の範囲は、別紙2(2)運営・維持管理事業の業務とする。

(事業計画書)

第50条 乙は、運営・維持管理業務に係る仕様等について、業務範囲、運営体制、実施方法等を明確にした事業計画書を作成し、賃貸借契約の締結日までに甲に対し提出する。

2 事業計画書は、合理的な理由に基づき甲又は乙が請求し双方が合意したときに限り、その内容を変更することができる。

(年度運営計画)

第51条 乙は、事業計画書に基づき年度運営計画を作成し、運営・維持管理業務開始日までに、及びそれ以後は毎事業年度の開始前に、甲へ提出し、年度運営計画に従って運

営・維持管理業務を実施する。

- 2 乙は、年度運営計画を変更する場合には、甲に報告しなければならない。
- 3 甲は、事業年度開始日まで及びその途中で年度運営計画の変更等について乙と協議することができる。乙は、甲が変更等を求めた場合には当該変更等の是非について自ら判断をし、その理由とともに甲に報告する。

(業務遂行上の留意点)

第52条 乙は、本契約に規定される業務の範囲内で、次の事項に留意することとする。

- (1) 乙は、本施設利用者等への配慮と福祉施設としての環境を損なわないよう、作業時間、作業時期、作業方法等について、甲と十分に協議・調整すること。
- (2) 乙は、環境への負荷低減及び配慮の観点より省資源・省エネルギーに努め、廃棄物の抑制にも努めること。
- (3) 乙は、ライフサイクルコストの削減に努めること。
- (4) 乙は、本施設利用者等が常に快適に過ごせる環境を保つこと。
- (5) 乙は、運営・維持管理業務に乙の創意工夫を活かし、質の高い効率的な管理を行うこと。

(清掃業務)

第53条 乙が実施する清掃業務の範囲・内容等は、事業計画書において規定する。

- 2 乙は、本施設の利用に支障を与えないように、効率的に清掃業務を実施する。
- 3 清掃業務における遵守事項は、次のとおりとする。
 - (1) 乙は、第51条の規定により作成する年度運営計画において清掃業務の計画を作成するにあたっては、甲と十分に協議し、清掃業務の実施が本施設の利用に支障を与えないよう十分配慮する。
 - (2) 乙は、作業にあたり本施設及び付属初度設備を損傷しないよう細心の注意を払う。万一器物等を損壊した場合には、乙は甲に速やかに連絡し、その指示に従い乙の負担で原状回復する。
 - (3) 乙は、廃棄物を甲の基準に従って分別し、所定の場所に保管する。

(建物・建物設備の日常保守業務)

第54条 乙が行う建物・建物設備の日常保守業務の範囲・内容等は、事業計画書並びに賃貸借契約において規定する。

- 2 乙は、施設の利用に支障を与えないように、効率的に建物・建物設備の日常保守業務を実施する。
- 3 建物・建物設備の日常保守業務における遵守事項は、次のとおりとする。
 - (1) 乙は、作業にあたり建物・建物設備、構築物及び付属初度設備等を損傷しないよう細心の注意を払う。万一器物等を損壊した場合には、乙は甲に速やかに連絡し、その指示に従い乙の負担で原状回復する。
 - (2) 建物・設備の日常保守業務に伴う費用は、乙の負担とする。

(運営・維持管理業務細則)

第55条 乙は、運営・維持管理業務にあたる業務・作業従事者に関して次の事項を遵守する。

- (1) 乙は、運営・維持管理業務にあたっては、適切で丁寧な業務・作業を実施できるよ

う業務遂行に最適と思われる業務・作業従事者を選定すること。

(2) 乙は、資格が必要な業務には、有資格者を選定し、事前に甲にその氏名及び資格を通知すること。

(3) 乙は、業務・作業従事者が本施設利用者等に対して不快感を与えないような服装・態度で接するよう十分指導監督すること。

2 報告・協議等は、次の手順による。

(1) 乙は、ケアハウスとデイサービスセンターの運営責任者（以下「運営責任者」という。）を定め、甲は本施設の運営業務並びに維持管理業務に係る運営管理統括責任者（以下「運営管理統括責任者」という。）を定め、双方に届を出す。乙は、事業計画書に定める報告時期・内容に基づき、甲に業務の実施状況を報告しなければならない。

(2) 乙は、本施設の運営・維持管理業務に関し協議が必要と判断する事項については、事前に甲、中学校事業者並びに保育所運営者に協議を申し出なければならない。

(3) 乙は、各業務の記録を保管し、甲の求めに応じて速やかに提出できるようにしておかなければならない。

3 乙は、運営責任者に必要に応じて関係官庁等への報告・届出を実施させ、緊急時の関連機関への連絡等を行わせなければならない。

4 乙は、運営責任者に業務に必要な諸法規を守り事故防止に万全を期し、万一事故により器物の損傷、作業従事者又は本施設利用者等への被害が生じた場合は、適切で迅速な対応を取らせなければならない。

（異常発生時の対応）

第56条 乙は、建物設備及び付属初度設備の異常等の理由で本施設の運営・作業従事者又は甲の担当者から要請を受けた場合には、運営・維持管理業務外であっても中学校事業者等に速やかに現場に急行するよう要請し、異常個所の修理復旧等を行わせる。この場合の増加費用は、甲乙が協議して定め、甲が負担する。ただし、建物・建物設備の日常保守点検の不良等、乙の責に帰すべき事由がある場合には、乙が負担する。

（事業評価報告による運営事業の監査）

第57条 乙は、第42条第2項の規定並びに事業計画書に定める業務水準を満たしていることについて甲の確認を受けるため、事業年度毎に事業評価報告を作成し、甲に提出する。事業評価報告については、賃貸借契約の「運営事業の監査」の条項において具体的な評価項目、提出時期、運営事業の監査や業務内容の改善勧告方法等について規定する。

第8章 甲のサービス購入費の支払い

（サービス購入費の種類）

第58条 サービス購入費の種類は、「施設整備費」とする。

（施設整備費）

第59条 甲は、次に定める金額及び時期により施設整備費を乙に支払う。

(1) 本施設及び付属初度設備の買取合計金額は、次のとおりとする。

	合 計	ケアハウス	デイサービスセンター
買 取 金 額	9 5 8, 4 9 8, 0 0 0 円	8 1 9, 7 7 3, 0 0 0 円	1 3 8, 7 2 5, 0 0 0 円
消費税及び 地方消費税	4 7, 9 2 4, 9 0 0 円	4 0, 9 8 8, 6 5 0 円	6, 9 3 6, 2 5 0 円
合 計	1, 0 0 6, 4 2 2, 9 0 0 円	8 6 0, 7 6 1, 6 5 0 円	1 4 5, 6 6 1, 2 5 0 円

(2) 甲は、施設整備費を本施設及び付属初度設備の乙からの譲渡・所有権移転後、平成17年5月末までに一括で乙に支払う。

第9章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第60条 本契約は、本契約締結日から効力を生じ、運営・維持管理業務満了日をもって終了する。

2 前項で定める契約期間が満了する6ヶ月前までに、甲又は乙から申出がなく、甲と中学校事業者との特定事業契約の中の維持管理業務についても自動更新される場合には、以後本契約は1年毎に自動更新される。

3 本契約の終了もしくは自動更新される場合は、賃貸借契約も終了もしくは自動更新されるものとする。

(契約終了時の措置)

第61条 乙は、本契約の終了にあたって、甲が本施設を継続して使用できるように、甲に対し、運営・維持管理に必要な事項を説明するとともに、運営・維持管理のために必要な操作マニュアル、申し送り事項、その他必要な資料を乙の費用負担により提供する。また、乙は引継ぎに必要な協力を行う。

2 乙は、前項の資料について著作権を甲に無償で譲渡するとともに、甲に対して著作権人格権が行使されないよう措置する。

3 乙は、運営・維持管理業務期間満了に際しては、本施設について甲が運営・維持管理業務期間満了日以前と変わらず通常の状態継続使用できるようにしておくこととする。

4 甲は、本契約の終了前に本施設の状態を検査し、前項の水準を満たすことを確認する。

5 乙は、前項の甲の検査の結果、第3項の水準を満たさないと客観的に認められた部分については、速やかに補修し、再度前項に規定する甲の検査を受ける。

(乙の債務不履行による契約の早期終了)

第62条 甲は、本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転前において、次の各号に掲げる事由が発生した場合には、乙に対し、書面による通知をした上で、本契約の全部を解除することができる。

(1) 乙が設計又は建設工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は建設工事に着手せず、相当の期間を定めて催告しても当該遅延について、甲が満足すべき合理的な説明が乙からないとき。

(2) 乙の責に帰すべき事由により、譲渡・所有権移転予定日から30日が経過しても本施設及び付属初度設備の譲渡・所有権移転ができないとき、又はその見込みがないこ

- とが明らかに認められるとき。
- (3) 乙が本契約に違反し、その違反により本契約の目的を達成することが困難であると認められるとき。
- 2 甲は、本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転後に次の各号に掲げる事由が発生した場合には、乙に対して書面による通知をした上で、本契約を解除できる。なお、甲は、本項に定める場合を除き、本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転後の契約期間中は、本契約及び賃貸借契約を解除することができない。
- (1) 乙が貸借物件を第42条第1項の用途に従って使用しないとき、又は必要な許認可の取消しその他の事由により第42条第1項の用途に従って使用できなくなったとき。
- (2) 乙の責に帰すべき事由により第43条第1項に規定する運營業務開始日の後3ヶ月以上にわたり運營業務が開始できないとき。
- (3) 第44条及び第45条に規定する賃借料及び共益費の支払を2ヶ月以上怠ったとき。
- (4) 賃貸借契約で規定する甲による運營業務の監査に基づく改善勧告に乙が従うことができない場合で、その改善策についての甲乙の協議が整わず、かつ調停の見込みが立たないことが明らかなきとき。
- (5) 前各号のほか、乙が本契約または賃貸借契約の重大な条項に違反し、かつ甲が相当の期間を定めて催告しても、当該違反の状態が解消されないとき。
- (6) 賃貸借契約が終了したとき。
- (7) 乙が解散その他これらに類する法的整理手続について、乙の評議員会及び理事会でその申し立てを決議したとき、又は所轄官庁の解散命令があったとき。
- 3 本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転の前後を問わず、次の事由が発生した場合には、甲は乙に対して書面による通知の上で、本契約の全部を解除することができる。
- (1) 乙が事業を放棄したとき。
- (2) 乙が解散その他これらに類する法的整理手続について、乙の評議員会及び理事会でその申し立てを決議したとき、又は所轄官庁の解散命令があったことにより、本契約に基づく事業の継続が困難となったとき。
- (3) 乙の財政状態が著しく悪化し、本契約に基づく事業の継続が困難と合理的に判断されるとき。
- (4) 乙が甲に提出する書類に著しい虚偽記載を行ったとき及び監査済決算書類において適正意見がなされなかったとき。
- 4 甲は、乙の損害賠償等について、次の各号の措置を講じる。
- (1) 第1項又は前項の規定により本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転前に乙の責に帰すべき事由で本契約を解除した場合には、次の措置を講じる。
- ア 乙は、甲に対し、施設整備費の10%に相当する額を違約金として支払う。ただし、甲は、これにより回復されない損害がある場合には、その部分について乙に対し損害賠償を請求することができる。
- イ 本施設の建設・整備が進行しており、当該出来形部分を甲が契約解除の後に利用する場合には、甲は当該出来形部分を買収することができる。
- ウ イの買収金額については、甲乙が協議の上、決定し、甲は当該買収金額を施設整

備費で調整して、第59条の規定により支払う。

エ 乙がアの違約金又は損害賠償（以下本項において「違約金等」という。）を支払わない場合、甲は違約金等相当額の買取金額の支払いを差し止め又は違約金等と相殺することにより買取金額の支払いの全部又は一部にあてることができる。

(2) 第2項又は前項の規定により本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転後に乙の責に帰すべき事由で本契約を解除した場合には、次の措置を講じる。

ア 乙は、甲に対して賃借料の12ヶ月分を支払わなければならない。

イ ただし、当該解除後12ヶ月以内に乙又は乙以外の第三者が甲から貸借物件を新たに賃借する期間が生じた場合には、当該新たな賃貸借から甲が得た賃借料相当額については、乙が甲に対して支払うべき額から控除する。

ウ 甲は、施設整備費については、第59条の規定により支払うこととする。

(甲の債務不履行による契約の早期終了)

第63条 甲は、甲自らが本契約に基づく支払いを遅延した場合、支払われるべき金額につき、支払期日の翌日から支払った日までの遅延日数に応じ、年8.25%の割合で計算した額を、乙に対し遅延損害金として支払う。

2 乙は、甲が本契約の重要な義務に違反し、かつ乙の書面による通知の後、60日以内に当該違反を是正しない場合、甲に対し書面による通知の後、本契約を解除することができる。

3 前項の規定による乙の本契約解除が本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転前であって、かつ本施設の出来形部分があるときは、甲の買取金額及びその支払方法について、甲乙が協議の上、定めるところに従い、甲は当該部分を買取る。

4 第2項の規定による乙の本契約解除が本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転後であるときは、甲は施設整備費を支払うものとし、その支払方法について、甲乙が協議の上、決定する。

5 甲は第3項又は前項の規定による支払いでは填補できない当該契約の早期終了により乙が蒙った損害を賠償する。当該賠償する損害金の算定方法は、次の各号のとおりとする。

(1) 本契約を履行するために乙が金融機関から借入れた資金の元本

(2) 本契約の解除に起因して乙が負担するすべての費用（次に例示するものを含む。）

ア 本契約が解除された日の翌日から乙が前号の額を受領した日までの間に生じる借入金経過利息及び遅延損害金に相当する額

イ 期限前弁済により生じる手数料

ウ 本契約の解除に起因して乙が他の契約を解除又は解約した場合において、当該解除又は解約により生じる手数料及び違約金

(法令変更又は不可抗力による契約の終了)

第64条 甲又は乙の責に帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本契約の締結日以降における法令変更又は不可抗力により事業の継続が不可能となった場合、又は本契約の履行のために多大の費用を要する場合は、それぞれ第11章又は第12章の規定に基づき本契約は終了する。

2 前項の規定により本契約が解除された場合で、乙の責に帰すべき事由により本施設及

び付属初度設備が損傷又は紛失しているときは、乙は甲に対し、必要な修復費用の支払い及び損害賠償を行う。

第10章 表明保証及び誓約

(乙による事実の表明保証及び誓約)

第65条 乙は、甲に対して、本契約締結日現在において、次の各号に掲げる事実を表明し、保証する。

- (1) 乙による本契約の締結及び履行は、乙の目的の範囲内の行為であり、乙が本契約を締結し、履行することにつき法律上及び乙の内部規則上要求されている一切の手続を履践したこと。
- (2) 本契約の締結及び本契約に基づく義務の履行が乙に適用のある法令に違反せず、又は乙に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。
- (3) 本契約は、その締結により、適法、有効かつ拘束力ある乙の債務を構成し、本契約の規定に従い強制執行可能な乙の債務が生じること。

2 乙は、本契約に基づく債権債務が消滅するに至るまで、次の各号に掲げる事項を甲に対して誓約する。

- (1) 本契約を遵守すること。
- (2) 乙が甲に対して有する債権を第三者に譲渡し、又はこれに対して質権を設定その他担保提供する場合には、事前に甲の書面による承諾を得ること。ただし、甲は合理的な理由なく、かかる承諾を留保又は遅延しないものとする。
- (3) 乙は、事業期間の終了に至るまで、毎事業年度の最終日より3ヶ月以内に、評議員会及び理事会承認に基づいた決算書類とともに本施設についての経営状況を説明できる資料を作成し、甲に提出するとともに、甲に対して監査報告を行うこと。なお、甲は、本施設についての説明資料を公開することができる。

(甲による事実の表明保証及び誓約)

第66条 甲は、乙に対し、本契約締結日現在において、次の各号に掲げる事実を表明し、保証する。

- (1) 本契約の締結について、市川市議会の議決を得ていること及び本契約の履行に必要な予算が市川市議会において議決されていること。
- (2) 本契約は、その締結及び前号の市川市議会における議決により適法、有効かつ拘束力のある甲の債務を構成し、本契約の規定に従い各事業年度内の予算の範囲内で強制執行可能な甲の債務が生じること。

2 甲は、本契約に基づく債権債務が消滅するに至るまで、本施設の運営に必要な甲の取得すべき許認可を維持することを乙に対して誓約すること。

3 甲は、契約期間中、本契約の本旨に従った債務を履行するために適切な措置を執ること。

第 1 1 章 法令変更

(法令変更による諸事実の通知義務)

第 6 7 条 乙は、本契約の締結日以降の法令変更により、本施設及び付属初度設備が設計図書に従い建設・整備できなくなった場合（そのようなおそれが生じた場合を含む。）、又は本施設及び付属初度設備が本契約及び事業計画書で定めた条件に従って運営・維持管理できなくなった場合（そのようなおそれが生じた場合を含む。）は、それら諸事実の詳細内容を書面にて直ちに甲に通知する。

(法令変更による義務)

第 6 8 条 甲及び乙は、前条の通知時点以降、本契約に基づく各々の義務が適用法令に違反する場合、履行時における法令違反に該当する契約上の義務は免れる。ただし、甲又は乙は、法令変更により相手方に生ずる損害を最小限にするよう努力する。

(法令変更による追加費用の負担)

第 6 9 条 甲は、乙より第 6 7 条に規定する通知を受領した場合で、本契約に特段の定めがある場合を除き、当該法令変更に対応するために、速やかに本契約、本施設及び付属初度設備の設計、建設、運営・維持管理等の変更並びに追加費用の負担につき乙と協議する。

2 前項に規定する協議にかかわらず、法令変更の公布日から 1 2 0 日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担に関する合意が成立しない場合は、甲が法令変更に対する対応方法を乙に書面にて通知し、乙はそれに従い本事業を継続する。この場合における追加費用の負担は、別紙 1 0 に規定する負担割合による。

(法令変更によるサービス購入費の変更)

第 7 0 条 甲及び乙は、本契約の締結日以降に法令が変更されたことにより、本施設及び付属初度設備の建設・整備に要する費用を変更する必要がある場合は、速やかに本契約、本施設及び付属初度設備の設計、建設・整備に関わる買取金額の変更について協議する。この場合におけるサービス購入費の変更については、別紙 1 0 を準用し同様の区分及び割合とする。

(契約の終了)

第 7 1 条 甲は、本契約の締結日以降の法令変更により本事業の継続が困難と判断した場合又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合は、乙と協議の上、本契約を終了することができる。

2 前項の規定に基づく本契約の終了が本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転前であるときは、甲は出来形部分を検査の上、買い取るものとし、甲は当該出来形部分に係る本契約に規定された施設整備費を買取金額に変更し、第 5 9 条に規定により支払う。

3 第 1 項の規定に基づく本契約の終了が本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転後であるときは、甲は本契約に規定する施設整備費を第 5 9 条の規定により支払う。

第12章 不可抗力

(不可抗力による諸事実の通知義務)

第72条 乙は、建設期間中を除き、本契約の締結日以降の不可抗力により、本施設及び附属初度設備が設計図書に従い建設・整備できなくなった場合、本施設及び附属初度設備が本契約に従い運営・維持管理できなくなった場合、又は本施設及び附属初度設備が滅失又は毀損した場合は、それら諸事実の詳細内容を書面にて直ちに甲に通知する。

(不可抗力の影響の早期除去)

第73条 甲及び乙は、不可抗力により本契約の全部若しくは一部が履行不能となった場合、又は不可抗力により本施設への重大な損害が発生した場合は、協力して当該不可抗力の影響を早期に除去すべく対応する。

(不可抗力による義務)

第74条 甲及び乙は、第72条の通知時点以降、本契約に基づく各々の義務が不可抗力により履行不能となった場合、当該義務の履行を免れる。ただし、甲又は乙は、不可抗力により相手方に生ずる損害を最小限にするよう努力する。

(不可抗力による追加費用の負担)

第75条 甲及び乙は、甲が乙から第72条に規定する通知を受領した場合は、本契約に特に定めがある場合を除き、当該不可抗力に対応するために速やかに対応策及び追加費用の負担につき協議する。

2 甲は、前項に基づく協議にもかかわらず、不可抗力の発生日から60日以内に対応策及び追加費用の負担に関する合意が成立しない場合、甲が不可抗力に対する対応方法を乙に書面

にて通知し、乙はこれに従い本事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は別紙11に規定する負担割合に基づく。

(契約の終了)

第76条 甲は、前条に規定する協議にかかわらず、不可抗力発生日より60日以内に対応策及び追加費用の負担に関する合意が成立しない場合で、かつ本契約の履行に多大の費用を要すると判断される場合は、前条第2項の規定にかかわらず、乙へ書面にて通知することにより、本契約を解除することができる。乙は、甲が前条第2項に基づく通知を行わない場合、甲に書面にて通知することにより、本契約を解除することができる。

2 前項に基づく契約解除が本施設及び附属初度設備の甲への譲渡・所有権移転前であるときは、甲は出来形部分を検査の上、これを買取るものとし、甲は当該出来形部分に係る本契約に規定された施設整備費を買取金額に変更し、第59条の規定により支払う。

3 第1項の規定に基づく契約解除が本施設及び附属初度設備の甲への譲渡・所有権移転後であるときは、甲は施設整備費を第59条の規定により支払う。

第13章 その他

(補助金申請への乙の協力)

第77条 乙は、本施設を整備するにあたり、甲が行う国及び県の補助金の申請手続に必

要となる事項について甲と取り決めを行い、乙は甲の求めに応じて作成した書類を甲に提出する。

(公租公課の負担)

第78条 本事業に関連して生ずる公租公課は、本契約に特に定めがあるものを除き、全て乙が負担する。

(契約上の地位及び権利義務の譲渡等)

第79条 甲の事前の承諾がある場合及び乙が本事業の実施に必要な資金調達を金融機関から行う際の譲渡担保その他の担保提供を除き、乙は本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡、担保提供又はその他の処分を行うことはできない。また、乙は、建設中又は整備中の物件及び資材並びに本施設について担保を提供することはできない。

2 乙は、前項の規定に反し、甲に損害を与えた場合には損害賠償等について、甲と協議しなければならない。

(秘密保持)

第80条 甲及び乙は、本事業において知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た個人情報の内容を自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント又は乙に対して融資を行う金融機関以外の第三者に漏らしてはならない。また、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。

2 乙は、前項の規定に係ることで甲に損害を与えた場合には、損害賠償等について、甲と協議しなければならない。ただし、本事業において知り得る前に既に知っていたもの及び公知であったもの、本事業において知り得た後に自らの責によらず公知となったもの及び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せられることなしに取得したものについては、秘密保持義務の対象から除くものとし、法令等により開示が要求され、開示する場合もまた同様とする。

3 乙は、委託、請負、再委託又は下請により業務を実施する者に対し、第1項及び前項の乙の秘密保持義務と同等の義務を負わせる。

(知的所有権)

第81条 乙は、特許権等の知的所有権の対象となっている技術等を使用するときは、それに関する一切の責を負う。

2 乙は、甲が本施設及び付属初度設備の所有、乙の運営・維持管理業務期間後の運営・維持管理をする場合に、甲に知的所有権に係る問題が生じないよう必要な措置を講じる。

(緊急時の直接連絡)

第82条 甲は、事業期間中、災害、事故等の緊急事態が生じた場合は、必要に応じ、事業計画書に記載されている担当会社に直接連絡し、業務上の対応を求めることができる。

2 前項の規定による場合には、甲が担当会社へ行った連絡は乙への連絡とみなし、その効果は乙に生じたものとみなす。

(基本コンセプトの実現)

第83条 乙は、甲が設置する「市川七中行徳ふれあい施設連絡会議」に構成員として参加し、別紙12に規定する「市川市立第七中学校校舎建設等事業の基本コンセプト」の実現に努めるものとする。

(関係者協議会の設置)

第84条 甲及び乙は、本事業を円滑に遂行するため、甲乙各々の業務担当者における協議が不調に陥った場合等にその当該協議を整えること等、本事業に関する甲と乙の間の紛争を予防し、解決することを目的とする関係者協議会を事業期間開始後速やかに設置する。

2 関係者協議会は、本事業に関する連絡調整や疑義・異議の解決並びに本契約に関する解釈や本契約に定めのない事項の決定、その他本事業に関する必要な一切の協議を行う。

3 関係者協議会は、甲乙いずれかの申し出により開催するものとし、開催の申し出を受けた場合は、合理的理由がない場合は、開催を拒否することはできない。

4 関係者協議会の構成員は、甲の関係所属長、乙の役職員並びにその代理人、甲又は乙が必要に応じて定める本事業の関係者とする。

5 甲又は乙は、関係者協議会の会議において、必要に応じ構成員以外の者に対して出席及び意見等を求めることができる。

6 甲は、関係者協議会の開催を金融機関に連絡するものとし、金融機関は必要に応じて出席し、意見等を述べるることができる。

(準拠法)

第85条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈されるものとする。

(管轄裁判所)

第86条 本契約に関する紛争は、千葉地方裁判所を合意による第一審の専属管轄裁判所とする。

(解釈)

第87条 本契約に定めのない事項又は本契約の規定に疑義が生じた場合、必要の都度、甲及び乙は誠実に協議して定める。

2 本契約、募集要項等及び乙の提案書に齟齬がある場合、本契約並びに基本計画書、基本協定書、乙の提案書、募集要項等の順に規定が優先する。

(契約の変更)

第88条 本契約の内容の一部変更は、当該変更内容につき事前に甲と乙が協議の上、別途、変更契約を締結することによってのみこれを行うことができる。

(雑則)

第89条 本契約に定める請求、要求、通知、報告、申出、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知ないし解約は、相手方に対し、特に定めがある場合を除き、書面により行わなければならない。

2 本契約の履行において甲及び乙が用いる計量単位は、本契約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）に定める単位による。

3 本契約上の期間の定めは、本契約に特別の定めがある場合を除き、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の規定による。

4 乙は、甲から提供された本事業に関する資料等を善良な管理者の注意をもって管理、保管するものとし、乙は、当該資料等を本事業以外の用途に使用することはできない
(金融機関との協議)

第90条 甲は、本事業のために、乙に対して融資する金融機関と協議する際の協議事項、

手続等につき規定するため直接協定を締結することができる。当該直接協定においては概ね次に掲げる事項を定める。

- (1) 甲が乙に違約金等を請求し、また本契約を終了させる際の金融機関への通知及び協議に関する事項
- (2) 乙が本契約に関する権利又は義務を金融機関又はその指定する第三者へ譲渡し、又は担保提供する場合の甲の承諾に関する事項
- (3) 金融機関が乙から担保提供を受けた権利を実行する際の甲との協議に関する事項

本頁以下余白

別紙1 日程表

- | | | |
|---|-----------------|-----------------|
| 1 | 本契約の締結 | : 市川市議会の議決のあった日 |
| 2 | 建設工事着手 | : 平成15年 7月 1日 |
| 3 | 本体工事着工 | : 平成15年 9月 1日 |
| 4 | 本施設の譲渡・所有権移転予定日 | : 平成16年 8月31日 |
| 5 | 運営・維持管理業務開始日 | : 平成16年 9月 1日 |
| 6 | 運営業務開始日 | : 平成16年10月 1日 |
| 7 | 運営・維持管理業務期間満了日 | : 平成32年 3月31日 |

別紙2 乙の事業範囲

(1) 整備事業

整備対象施設	備 考	
ア 本体施設	ケアハウス、デイサービスセンター及び付随する外構施設	
イ 付属初度設備	(ア) ケアハウス	①居室設備関係 ・ベッド（介護用） ・居室クローゼット ・暖房洗浄便座 ②共用設備関係 ・介護用リフト（浴室用） ・ガス瞬間湯沸器 ・洗濯設備（洗濯パン）
	(イ) デイサービスセンター	・暖房洗浄便座 ・ガス瞬間湯沸器 ・介護用リフト（浴室用）

(2) 運営・維持管理事業

運営・維持管理業務内容	備 考
ア ケアハウス並びにデイサービスセンター運営業務 (賃貸借)	
イ 清掃業務 対象施設：上表(1)整備事業「ア 本体施設」	
ウ 建物・建物設備の日常保守業務 対象施設：本施設及び付属初度設備	具体的な業務区分は賃貸借契約にて規定

別紙3 設計に関する提出書類

1 基本設計図書：2部

- (1) 建築計画
- (2) 構造計画
- (3) 電気設備計画
- (4) 給排水衛生設備計画
- (5) 空調設備計画

2 実施設計図書：2部

- (1) 設計図
- (2) 工事費内訳書
- (3) 数量調書
- (4) 構造計算書
- (5) 附属初度設備リスト
- (6) 附属初度設備のカタログ

別紙4 着工時の提出書類

- 1 工事実施体制：2部
- 2 工事着工届（工程表を添付）：2部
- 3 現場代理人及び主任技術者等届（経歴書を添付）：2部
- 4 承諾願（仮設計画書）：2部
- 5 承諾願（工事記録写真撮影計画書）：2部
- 6 承諾願（施工計画書）：2部
- 7 承諾願（主要資機材一覧表）：2部
- 8 報告書（下請業者一覧表）：2部

ただし、これらについては、中学校事業者と共同で各書類を作成し提出すること。

また、承諾願については、建設企業体が工事監理者に提出してその承諾を受けたものを工事監理者が乙に提出し、乙が承諾した写しを甲に提出・報告する。

別紙5 施工中の提出書類

- 1 日曜・祝日等の工事施工届 : 2 部
- 2 承諾願 (機器承諾願) : 2 部
- 3 承諾願 (残土処分計画書) : 2 部
- 4 承諾願 (産業廃棄物処分計画書) : 2 部
- 5 承諾願 (主要工事施工計画書) : 2 部
- 6 承諾願 (生コン配合計画書) : 2 部
- 7 報告書 (各種試験結果報告書) : 2 部
- 8 報告書 (各種出荷証明) : 2 部
- 9 報告書 (マニフェストD票) : 2 部 (内、一部は原本)

ただし、これらについては、中学校事業者と共同で各書類を作成し提出すること。

また、承諾願については、建設企業体が工事監理者に提出してその承諾を受けたものを工事監理者が乙に提出し、乙が承諾した写しを甲に提出・報告する。

別紙6 乙が付保する保険

1 建設期間内

(1) 履行保証保険

建設請負金額の10%に相当する金額の工事履行保証保険とする。具体的には次のとおりとする。

保険契約者	建設企業体又はその構成員
被保険者	乙
保険期間	(建設期間にあわせる)
保険金額	建設請負金額×10%

(2) 建設工事保険

乙又は建設工事を請け負った者は、本施設の建設期間中、建設工事保険に加入する。具体的には次のとおりとする。

保険契約者	乙又は建設企業体又はその構成員
被保険者	建設企業体及びすべての下請負人
保険期間	(基礎工事終了後～工事終了時まで(残工事分は延長))
保険金額	(建設請負金額から基礎工事相当額を控除)

(3) 第三者賠償責任保険

乙又は建設工事を請け負った者は、本事業の事業期間において、次の条件を補てんし得る第三者賠償責任保険に加入するものとする。具体的には次のとおりとする。

保険契約者	乙又は建設企業体又はその構成員
被保険者	建設企業体及びすべての下請負人
保険期間	(建設期間にあわせる)
てん補 限度額	対人 1名：1億円、1事故：3億円
	対物 1事故：5億円
免責事項	0円

2 賃貸借契約期間内(運営・維持管理業務に対するもの)

(1) 火災保険

乙は、事業の運営に必要な、乙の所有する設備等を対象とした火災保険に加入する。付保額は再調達価格に相当する額とする。

保険契約者	乙
保険種類	店舗総合保険
保険金額	持込什器・備品の再調達価格
保険会社	日新火災海上保険株式会社
保険期間	(賃貸借期間にあわせる)

(2) 第三者賠償責任保険

乙は、本事業の事業期間において、第三者賠償責任保険に加入するものとする。
保険内容について、具体的には次のとおりとする。

保険契約者	乙
保険種類	施設損害補償
保険金額	対人賠償（1名・1事故） 1億円・7億円
	対物賠償（1事故） 1,000万円
	受託・管理財物補償（期間中）（現金）200万円（10万円）
	人格権侵害（期間中） 1,000万円
	初期対応費用（期間中） 500万円
見舞費用（期間中） 10万円	
保険会社	連絡先：社会福祉法人 全国社会福祉協議会

※対人賠償・受託・管理財物補償・人格権侵害は1事故につき5,000円、対物賠償は、1,000円の自己負担あり。

※施設の提供した飲食物等による事故は、1事故についての補償額が年間の支払限度額となる。

※受託・管理財物補償について現金はD型10万円を期間中の限度額とする。

※「人格権侵害」とは、利用者のプライバシーを職員がもらすことにより、名誉毀損したと訴えられたような場合の補償をいう。

※「初期対応費用」とは、事故現場保存費用や担当者の派遣費用など事故発生時の迅速な初期対応にかかる費用をいう。

※「見舞い費用」とは、身体事故の場合で、社会通念上妥当な金額にてお見舞い品やお見舞金にかかる費用をいう。

3 その他

乙は、その他必要なものとして、デイサービスセンターの送迎車輛及びケアハウスの車輛の自動車保険に加入する。

別紙 7 竣工時の提出書類

- 1 工事完了届 : 2 部
- 2 工事記録写真 : 1 部
- 3 竣工図（建築） : 一式（製本図1 部、原図1 部及びMO）
- 4 竣工図（電気設備） : 一式（製本図1 部、原図1 部及びMO）
- 5 竣工図（機械設備） : 一式（製本図1 部、原図1 部及びMO）
- 6 竣工図（衛生設備） : 一式（製本図1 部、原図1 部及びMO）
- 7 竣工図（付属初度設備配置表） : 一式（製本図1 部、原図1 部及びMO）
- 8 付属初度設備リスト : 2 部
- 9 付属初度設備のカタログ : 2 部
- 10 竣工調書 : 2 部
- 11 竣工写真 : 1 部

別紙 8 本施設及び附属初度設備の譲渡・所有権移転方法及び移転手続

本施設の乙から甲への譲渡・所有権移転は、下記 1～9 の手続が終了した日に実施されたものとし、当該日を譲渡・所有権移転日とする。

- 1 甲による本施設の竣工確認
- 2 甲による乙への竣工確認書の交付
- 3 甲による運営・維持管理体制の確認
- 4 甲による乙への維持管理体制確認書の交付
- 5 乙による甲への本施設に係る鍵等の甲への引き渡し並びに本施設の引渡書の提出
- 6 甲による乙への本施設の受取書の交付
- 7 甲から乙への登記手続の委任
(含む乙の委託する土地家屋調査士及び司法書士への甲からの委任状の交付)
- 8 乙による登記手続の実施
- 9 乙による甲への所有権移転登記申請書受理書の提出

別紙 9 本施設及び附属初度設備の賃借料並びに共益費

1 ケアハウス施設及び附属初度設備の賃借料

(1) ケアハウス施設及び附属初度設備の月額賃借料

ケアハウス施設及び附属初度設備の賃借料は、月額 2,130,200 円とする。なお、敷地は無償貸与とする。ただし、甲が受ける国及び県の補助金の交付額等が確定した時点で(2)の設定式で再度賃借料を算出し、上記金額と比較しいずれか低い方を賃借料として再設定し、賃貸借契約に規定する。

なお、運營業務開始日以降に、国及び県の補助金の交付額等の賃借料の算出根拠が確定する場合は、運營業務開始日から算出根拠の確定まで間の賃借料は、月額 2,130,200 円とする。

(2) ケアハウスの賃借料の設定式

- ① ケアハウスの賃借料として回収する金額は、第 59 条で規定する甲が買い取るケアハウスの買取金額から国及び県の補助金を差し引いたものに、ケアハウス整備のための甲の起債利息分の総額を加えた額とする。
- ② 起債については、実際の起債額と起債利率に基づき、提案時の起債利息分として算出された総額と実際の起債利息分の総額のうちいずれか低い額とする。
- ③ 月額賃借料は、元本を 20 年間(240 ヶ月)で均等償還するとした 1 ヶ月分の金額とする。

<賃借料設定式>

●賃借料算出根拠となる項目と金額

ケアハウスの買取金額(A) = 第 59 条で規定する施設整備費のうち、ケアハウス買取金額(消費税及び地方消費税を除く)

補助金総額(B) = 実際の補助金交付額

起債利息分の総額(C) = 実際の起債額と起債利率から②の条件で算出した額
回収期間(T ヶ月 = 240 ヶ月 = 20 年)

●月額賃借料(D) = (A - B + C) ÷ T (100 円未満切り捨て)

ただし、上限は 2,130,200 円/月とする。

2 デイサービスセンターの賃借料

(1) デイサービスセンターの月額賃借料

デイサービスセンターの賃借料は、月額 578,000 円とする。なお、敷地は

無償貸与とする。ただし、甲が国及び県の補助金の交付等を受けることができた場合、(2) の設定式で再度賃借料を算出し、上記金額と比較しいずれか低い方を賃借料として再設定し、賃貸借契約に規定する。

なお、運營業務開始日以降に、国及び県の補助金の交付額等の賃借料の算出根拠が確定する場合は、運營業務開始日から算出根拠の確定まで間の賃借料は、月額578,000円とする。

(2) 国及び県の補助金が交付された場合の賃借料

- ① デイサービスセンターの賃借料として回収する金額は、第59条で規定する甲が買い取るデイサービスセンターの買取合計金額（買取金額＋消費税＋地方消費税）より国及び県の補助金を差し引いたものに、デイサービスセンター整備のための甲の起債利息分の総額を加えた額とする。
- ② 起債は、上記1(2) ケアハウスの賃借料の設定式で定める起債の条件に準ずる。
- ③ 月額賃借料は、元本を20年間（240ヶ月）で均等償還するとした1ヶ月分の金額とする。

<賃借料設定式>

●賃借料算出根拠となる項目と金額

デイサービスセンターの買取合計金額(E) = 第59条で規定する施設整備費のうち、デイサービスセンターの買取金額に消費税及び地方消費税を加えた額

補助金総額(F) = 実際の補助金交付額

起債利息分の総額(G) = 実際の起債額と起債利率等から②の条件で算出した額
回収期間(Tヶ月 = 240ヶ月 = 20年)

●月額賃借料(H) = (E - F + G) ÷ T (100円未満切り捨て)

3 賃借料の細則

(1) 賃借料は暦月により計算し、1ヶ月に満たない賃料が発生する場合には、当該月の実日数に応じた日割り計算（100円未満切捨）とする。

(2) 第1項並びに第2項の規定にかかわらず、賃貸借契約に基づき、甲と乙とが協議の上、新たな賃借料を定めた場合には、同項に規定する賃借料の額は新たな賃借料の額とする。

4 共益費

(1) 共益費算出の考え方は、次に示すとおりとする。

- ① ケアハウス、デイサービスセンターに係る維持管理費（清掃業務を除く。）のうち、法定点検に係る維持管理費は甲の負担とし、その他の項目を乙が共益費として負担するものとする。
- ② 甲が負担する維持管理項目は、下記のとおりとする。
 - ・建物設備保守管理業務のうち、空調設備のオイルタンク定期点検、電気設備の受変電設備定期点検、特殊建築物定期調査及び建築設備定期検査報告書作成
 - ・環境衛生管理業務のうち、貯水槽清掃及び水質検査・簡易専用水道検査
- ③ 乙が共益費としてその費用を負担する維持管理業務は、下表のとおりとする。

維持管理業務名	業務区分	管理項目
1. 建物保守管理業務	①建物保守管理	
2. 建物設備保守管理業務	①保守運転管理	
	②空調設備定期点検整備	・エアハンドリングユニット ・空冷ヒートポンプパッケージ ・全熱交換器 ・フィルター清掃
	③衛生設備定期点検整備	・加圧給水ポンプ ・貯湯式電気湯沸器・温水器
	④電気設備定期点検整備	・非常発電機 ・中央監視設備 ・弱電設備
	⑤運搬機械定期点検整備	・エレベーター ・ダムウェーター
	⑥建築設備定期点検整備	・自動ドア
	⑦特殊設備等定期点検整備	・厨房設備 ・濾過装置
3. 環境衛生管理業務		・排水槽清掃 ・グリストラップ清掃 ・フード清掃 ・害虫駆除 ・塵芥処理
4. 保安警備業務	①機械警備	

(2) 乙が負担する月額共益費は、次に示すケアハウス共益費及びデイサービスセンター共益費に、消費税及び地方消費税に相当する額を加算した額とする。

- ① ケアハウス共益費 : 667,000円
- ② デイサービスセンター共益費 : 159,000円

別紙 10 法令変更による損害金分担規定

法令変更内容	甲負担割合	乙負担割合
本事業に直接関係する法令の変更の場合	100%	0%
上記以外の法令の変更の場合	0%	100%

1 「本事業に直接関係する法令」とは、特に本事業及び本事業類似のサービスを提供する事業に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令で乙の施設整備費に影響があるものを意味するものとし、これに該当しない法人税その他の税制変更及び営利法人に一般的に適用される法令の変更は含まれない。

ただし、法人税その他の税制変更又は一般的に適用される法令の変更により、乙の事業性が極端に悪化すると合理的に判断される場合は、甲及び乙にて対応を協議する。

2 本事業類似のサービスを提供する事業に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令は次のものに限られるものとし、これらの法令変更は甲の負担とする。

ア 社会福祉法

イ 高齢者・身体障害者が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律

ウ 千葉県福祉の街づくり条例

エ 市川市ワンルーム形式共同住宅・中高層建築物の建築に関する指導要綱

なお、老人福祉法、介護保険法については、法令変更の可能性を予め織り込んだ施設整備を要求水準として規定しているため、これらの法令変更については乙負担とする。ただし、これらの法令変更により、乙の事業性が極端に悪化すると合理的に判断される場合は、甲及び乙にて対応を協議する。

3 本契約締結日以降、甲及び乙が予測不可能であると認める新たな公租公課の負担が乙に発生した場合には、その負担について、乙は甲と協議できる。

また、消費税又は地方消費税の税率が変更された場合には、第59条の規定に定めるケアハウス及びデイサービスセンターの買取金額を基に契約金額の再設定を行う。

別紙 1 1 不可抗力による損害金・復旧費用分担規定

事業期間中（ただし、建設期間中は除く。）に不可抗力が発生した場合、不可抗力により発生した損害額及びその復旧費用等の追加費用は、甲が負担する。

ただし、乙又は乙が業務を委託若しくは請け負わせた者（再委託、下請等を含む）が不可抗力により発生した損害額及び復旧費用等に対し、保険金を受領した場合は、当該保険金相当額を追加費用から控除する。

＜市川市立第七中学校校舎建設等事業の基本コンセプト＞

➤ 事業目的

- 第七中学校のA棟建替を機に、人口密集地における公共用地の有効活用という観点も織り込み、市民の要望と市の政策目標に合致した新たな施設の実現を目指す。

具体的な施設整備、運営に当たっては民間の技術、経営ノウハウ、資金を活用し、公民のパートナーシップのもと、公共サービスの充実を図っていく。

➤ 基本コンセプト

- 少子高齢化・核家族化の流れの中で、多世代が活動し交流できる拠点を整備し、忘れかけられている「ふれあい・交流」を施設の組み合わせと運営の創意工夫によって創造する。

① 校舎建替と合わせ、余裕容積を有効活用して、公会堂（ホール）、高齢者福祉施設及び保育所などの施設を整備する。また、施設配置の工夫により、ふれあい・交流空間を設ける。

② 地域の多世代に亘るふれあい・交流事業を推進する。中学生と高齢者、幼児がともに活動する場の特性を活かし、運営面の創意工夫を通じて地域住民も参加する多様な交流の機会づくりに努める。

③ このため、中学校における交流プログラムの作成に加え、民間事業者や地域住民からも積極的な交流アイデアを募集する。

- ・一人ひとりの存在を感じ、認識する場
- ・多世代が互いに見る、話す、会食する、参加する、感動する場