

# 維持管理業務委託契約書（案）

- 1 業務名 大分市立東部地域小中学校体育館空調設備整備事業維持管理業務委託
- 2 履行場所 大分市大字羽田 515 番地の 1 外
- 3 履行期間 自 令和 年 月 日  
至 令和 年 月 日
- 4 業務委託料 ¥  
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 ¥ )  
ただし、上記金額に物価変動による増減額並びに当該額に係る消費税及び地方消費税相当額による増減額を加算した額とし、その内訳金額は大分市立東部地域小中学校体育館空調設備整備事業維持管理業務委託契約約款（以下「約款」という。）に定めるところによる。
- 5 支払方法 約款第 28 条 に定めるところによる。
- 6 契約保証金 免除

上記の業務について、大分市（以下「市」という。）と基本契約に基づき、維持管理業務を実施する〇〇〇〇（以下「受注者」という。）は、各々の対等な立場における合意に基づいて、大分市契約事務規則及び約款の定めるところにより委託契約を締結し、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、当事者記名押印の上各自 1 通を保有する。

年 月 日

(市)

印

(受注者)

印

# **大分市立東部地域小中学校体育館空調設備整備事業**

## **維持管理業務委託契約約款**

## 目 次

第1章 用語の定義.....	1
第2章 総則.....	1
第3章 本業務の概要.....	3
第4章 維持管理業務.....	3
第1節 総則.....	3
第2節 維持管理業務のモニタリング.....	8
第3節 業務の変更等.....	9
第4節 損害の発生等.....	10
第5章 維持管理業務に係る業務委託料の支払い.....	10
第6章 契約期間及び契約の終了.....	12
第7章 法令変更.....	16
第8章 不可抗力.....	17
第9章 その他.....	19
別紙1 用語の定義（第1条 関係）.....	21
別紙2 対象施設.....	22
別紙3 維持管理業務の内容.....	24
別紙4 維持管理業務計画書及び維持管理業務年間事業計画書.....	25
別紙5 月次報告書及び年度業務実績報告書.....	26
別紙6 モニタリングの方法及びモニタリング結果等に基づく対価の減額方法.....	27
別紙7 維持管理業務期間中の保険（第27条 関係）.....	32
別紙8 業務委託料の支払方法（第28条、第42条 関係）.....	33
別紙9 業務委託料（消費税等を除く）の改定方法（第29条 関係）.....	35

## 第1章 用語の定義

(用語の定義)

第1条 大分市立東部地域小中学校体育館空調設備整備事業維持管理業務委託契約約款における用語の定義は、本文中において特に明示されるものを除き、別紙1に記載する「用語の定義」において定めるところによる。

## 第2章 総則

(総則)

第2条 本契約は、市及び受注者が相互に協力し大分市立東部地域小中学校体育館空調設備整備事業（以下「本事業」という。）における対象施設に整備した空調設備一式（以下「空調設備」という。）を対象とする維持管理業務並びにこれに付随し関連する一切の業務（以下「本業務」という。）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。

- 2 市及び受注者は、この約款等に基づき、入札説明書、発注仕様書及び事業者提案等に従い、日本国の法令等を遵守し、本契約を履行しなければならない。
- 3 この約款に定める催告、請求、通知、報告、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 4 この約款の履行に関して市と受注者との間で用いる言語は、日本語とする。
- 5 この約款に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 6 この約款の履行に関して市と受注者との間で用いる時刻は、日本標準時とする。
- 7 この約款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ものとする。
- 8 この約款の履行に関して市と受注者との間で用いる計量単位は、特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。

(公共性及び事業の趣旨の尊重)

第3条 受注者は、本事業が維持管理業務を伴う事業として、公共性を有することを十分理解し、本事業の実施に当たり、その趣旨を尊重するものとする。

(契約関係書類の適用関係)

第4条 契約関係書類の記載内容に矛盾又は相違がある場合は、この約款等、発注仕様書等、入札説明書等、事業者提案の順に優先して適用されるものとする。

- 2 契約関係書類に疑義が生じた場合は、市及び受注者の間において協議の上、その記載内容に関する事項を決定するものとする。
- 3 事業者提案及び発注仕様書等の内容に差異がある場合は、事業者提案に記載された提案内容が発注仕様書等に記載された要求水準を上回るときに限り、事業者提案が優先して適用されるものとする。

### 第3章 本業務の概要

(本業務の概要)

第5条 本業務は、発注仕様書等に示すとおり、空調設備の維持管理業務及びそれに付随し関連する一切の業務により構成される。

2 本業務は、契約関係書類に従い、受注者が適正かつ確実に実施するものとし、市は受注者による本業務の適正かつ確実な実施を確保するための措置を執るものとする。

(本業務の事業方式)

第6条 受注者は、契約関係書類に従い、維持管理期間にわたり、空調設備の維持管理業務を遂行するものとする。

(業務期間)

第7条 本業務の業務期間は、次のとおりとする。(対象施設については別紙2参照のこと)

中学校	施設引渡し日～令和13年3月31日
小学校その他	施設引渡し日～令和14年3月31日

(法令等の遵守)

第8条 受注者は、本業務を実施するに当たり、関連する法令・条例及び本市が規定する要綱等を遵守しなければならない。

### 第4章 維持管理業務

#### 第1節 総則

(空調設備の維持管理に関する基本方針)

第9条 受注者は、本章に規定する空調設備の維持管理業務及びこれに付随し関連する業務を実施するにあたっては、その時期及び実施方法等について、事前に発注者と十分に協議し、学校教育活動等に支障がないよう留意しなければならない。

2 受注者は、本章に規定する空調設備の維持管理業務及びこれに付随し関連する業務を実施するにあたって本契約に規定する文書や記録、その他必要となる文書や記録を作成し、適切に管理しなければならない。また、これらの文書や記録は、業務との整合性や管理の適切性の確保等のために、適宜、発注者の承諾を得て修正を行わなければならない。

(空調設備の維持管理業務)

第10条 受注者は、空調設備について、別紙3に規定する維持管理業務を維持管理業務に係る業務水準に従って行わせなければならない。

- 2 受注者は、業務水準に基づき、前項に規定する期間について別紙3に規定する維持管理業務計画書を維持管理業務の開始1ヵ月前までに作成し、発注者の承諾を得なければならない。
- 3 発注者又は受注者が、合理的な理由に基づき業務水準を変更（性能に関する業務水準の向上を含む。）することを相手方に対し請求した場合において、発注者及び受注者が合意したときは、これを変更することができる。また、当該変更により、本契約に基づく受注者の業務にかかる費用が増減したときは、発注者受注者協議の上、維持管理に係る業務委託料の支払金額を増減する。
- 4 受注者が、やむを得ない事由により、業務水準を満たすことができない場合又は継続して業務水準を満たす維持管理業務を提供することが困難であると予見される場合、受注者は、発注者に対し、速やかに、その旨及びその詳細な理由を報告するとともに、改善策について発注者と協議しなければならない。
- 5 前項の発注者及び受注者の協議の結果、受注者が報告した内容が合理的であると発注者が認めた場合には、発注者は、業務水準の変更を認める。

(施設管理担当者)

第11条 市は、この契約の履行に関し市の指定する職員（以下「施設管理担当者」という。）を定めたときは、その氏名を受注者に通知するものとする。施設管理担当者を変更したときも同様とする。

- 2 施設管理担当者は、この約款の他の条項に定める職務の他、次に掲げる権限を有する。
  - (1) 契約の履行についての受注者又は受注者の業務責任者に対する指示、承諾又は協議
  - (2) この約款の記載内容に関する受注者の確認又は質問に対する回答
  - (3) 業務の進捗状況の確認及び履行状況の監督

(維持管理業務の実施及び第三者への委託)

第12条 受注者は、事前の市への書面による承諾を得た上で、空調設備の維持管理業務の一部を、第三者（以下「受託者」という。）に委託することができる。

- 2 受注者は、本条第1項の規定に基づく承諾を求める場合、当該委託の内容が確認できる契約書（案）の写しを市に速やかに提出しなければならない。
- 3 受注者は、本条第1項の規定に基づく受託者の使用について、全ての責任を負わなければならない。
- 4 本条第1項の規定に基づく委託に係る受託者の責めに帰すべき事由は、受注者の責めに帰すべき事由とみなす。

- 5 本条第1項の規定に基づく委託に係る受託者が、受注者から委託された本条第1項の維持管理業務の一部を第三者に委託するときは、受注者は、市に対し当該第三者の名称その他の情報を事前に通知しなければならない。また、この場合、本条第3項及び第4項の規定において、本条第1項の規定に基づく委託に係る受託者とあるものは、当該第三者と読み替えるものとする。

(維持管理業務年間事業計画書)

第13条 受注者は、別紙3に規定する様式の維持管理業務年間事業計画書を作成し、当該事業年度開始日の1ヵ月前までに、発注者の確認を得なければならない。ただし、初年度は空調設備の提供開始の1ヵ月前までに行う。

- 2 市は、学校教育活動等に影響があると判断する場合には、受注者に対し、維持管理業務年間事業計画書の変更を求めることができるものとし、受注者はこれに従う。
- 3 市は、第1項の確認及び前項の規定による変更の請求を理由として、空調設備の維持管理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。ただし、発注者の請求により、受注者が業務水準を超えて維持管理業務計画書の変更を行った場合で、かつ受注者に追加費用が生じた場合には、発注者は当該追加費用を合理的な範囲内において負担するものとし、負担方法については受注者と協議する。この場合において、受注者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて発注者に請求する。

(報告書等の作成)

第14条 受注者は、毎月終了後15日以内(15日目の日が発注者の休日に当たる場合は直前の発注者の開庁日まで)に、本章に定める維持管理業務の状況を正確に反映した別紙4に規定する様式の月次報告書を作成し、発注者に提出し、発注者の確認を得なければならない。

- 2 受注者は、毎事業年度終了後15日以内(15日目の日が発注者の休日に当たる場合は直前の発注者の開庁日まで)に、本章に定める維持管理業務の状況を正確に反映した別紙4に規定する様式の年度業務実績報告書を作成し、発注者に提出し、発注者の確認を得なければならない。
- 3 発注者は、本条に規定する受注者が提出する書類に記録された情報について、大分市情報公開条例(2004年3月29日条例第3号)その他の法令の規定に定めるところにより開示することができる。

(維持管理業務に係る許認可及び届出)

第15条 受注者は、空調設備の維持管理業務に関するこの約款上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得及び届出を自己の責任及び費用において行わなければならない。

- 2 市は、受注者の要請があった場合、前項の受注者の許認可の取得及び届出のために必要な協力を行うものとする。
- 3 受注者は、市の要請があった場合、空調設備の維持管理業務に関する市の許認可の取得及び届出のために必要な協力を行うものとする。

(受注者による維持管理業務実施体制の整備)

第16条 受注者は、空調設備の維持管理業務それぞれの開始予定日までに空調設備の維持管理業務の実施のために必要な一切の準備を完了し、かつ、市に対しその旨を報告しなければならない。

- 2 市は、前項の規定による報告を受けたときは、受注者の業務実施体制を確認し、受注者は、その確認に協力するものとする。市は、当該確認の結果、受注者により維持管理業務年間事業計画書に従った業務実施体制が整備されていない場合、受注者に対しその是正を求めることができるものとする。

(維持管理業務開始の遅延)

第17条 市及び受注者は、空調設備の維持管理業務の開始が、それぞれの業務開始予定日より遅延した場合、次の各号に掲げる区分に応じ当該各号に定めるところにより責任を負うものとする。

- (1) 市の責めに帰すべき事由による場合は、遅延日数に応じて、受注者が実際に負担した追加的経費の額から受注者が出費を免れた経費の額を控除して得られる金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を市が受注者に対して支払うこと。
- (2) 受注者の責めに帰すべき事由による場合は、維持管理業務の初年度の業務委託料の年額について、遅延日数に応じて、契約日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項の規定に基づき財務大臣が決定した率(以下「財務大臣の決定する率」という。)による金額を日割り計算した遅延損害金を受注者が市に対して支払うこと。ただし、市が被った合理的な範囲の損害のうち、遅延損害金により回復されない部分があるときは、市は、受注者に対して、当該部分について損害賠償の請求を行うことができるものとする。
- (3) 法令変更による場合 遅延日数に応じて、受注者が実際に負担した追加的経費の額から受注者が出費を免れた経費の額を控除して得られる金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を市が受注者に対して支払うこと。
- (4) 不可抗力による場合 遅延日数に応じて、受注者が実際に負担した追加的経費の額から受注者が出費を免れた経費の額を控除して得られる金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額の負担については、市と受注者で協議するものとする。合意が成立しない場合には、費用負担は次の各号のとおりとする。
  - ア 当該費用のうち、第三者による損害賠償、保険又は政府による支援等により<sup>てんぽ</sup>填補されなかった費用のうち、100分の1相当額の費用は、受注者が負担するものとし、残額を市の負担とすること。

イ 前号の規定にかかわらず、受注者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより当該費用が発生した場合及び受注者が付保義務のある保険の購入又は維持を怠ったことにより当該費用が保険により填補<sup>てんぽ</sup>されない場合は、当該費用全額を受注者が負担しなければならない。

2 市が受注者に対し維持管理業務開始に係る遅延期間につき支払うべき金額は、前項に規定する金額に限られ、別途業務委託料の支払いは行わないものとする。

(維持管理業務に伴う近隣対応及び対策)

第18条 受注者は、空調設備の維持管理業務に関して必要な近隣対応及び対策を自己の費用及び責任で実施しなければならない。

2 市は、受注者からの要請がある場合、前項に規定する受注者による近隣対応及び対策に対し必要な協力を行うものとする。

(空調設備の修繕及び代替品の調達)

第19条 受注者は、発注者から空調設備の故障等の連絡を受けたときは、直ちに（遅くとも連絡を受けた日の翌営業日までに）故障箇所等の調査を実施し、原因を特定する。

2 受注者は、前項の調査結果を、速やかに発注者に報告したうえで、直ちに修繕等の対応策を講ずる。

3 第1項の調査の結果、故障等の発生した空調設備を継続して使用することが困難である場合には、受注者は発注者の承諾を得て、直ちに代替品を調達のうえ、施工する。

4 第2項の修繕等並びに前項の代替品の調達及び施工に要する合理的な範囲内の費用の負担については、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、第1号及び第3号の場合においては、受注者は、代替品の調達及び施工に要した費用の内訳及びそれを証する書類を添えて発注者に請求する。

(1) 第1項の故障等が生じた原因が発注者の責めに帰すべき事由に基づく場合には、発注者の負担とする。

(2) 第1項の故障等が生じた原因が受注者の責めに帰すべき事由に基づく場合には、受注者の負担とする。

(3) 第1項の故障等が生じた原因が不可抗力事由に基づくものである場合には、発注者及び受注者は、第8章に規定する負担割合に従い負担する。

(4) 前各号に掲げる事由の全部又は一部が複合して空調設備の故障等が生じ、修繕等が必要となった場合の代替品の調達及び施工に要する費用の負担は、第7章及び第8章の定めに従う。

(空調設備の取扱方法、操作方法等の指導)

第20条 受注者は、空調設備等の供用開始後において、発注者から空調設備の取扱方法、操作方法等について質問を受けた場合には、迅速かつ適切に説明及び指導を行う。

(空調設備の効率的な使用のための指導)

第21条 受注者は、各事業実施場所における空調設備の稼動状況等を記録し、分析を行った結果、省エネルギーの推進等、空調設備の効率的な使用のために改善の余地がある事業実施場所がある場合には、発注者に対して、空調設備の効率的な使用のための指導を行う。

(空調設備の取扱等の変更時における指導)

第22条 受注者は、第19条第3項に基づいて施工される空調設備の操作方法、取扱方法の変更等により、空調設備の使用について、指導する必要がある場合には、直ちに発注者に対し、適切な説明及び指導を行う。

## 第2節 維持管理業務のモニタリング

(維持管理業務に対する市によるモニタリング)

第23条 発注者は、受注者に対して事前に通知したうえで、自らの費用負担において、本章に規定する維持管理業務について、維持管理業務に係る業務水準を確保するために、別紙6に基づき、モニタリングを行う。

- 2 発注者は、第15条第2項に規定する年度業務実績報告書の受領日から10日以内に受注者の業務内容のモニタリングを行い、受注者に対してその結果を通知する。
- 3 受注者は、発注者が前項のモニタリング実施にあたって必要な協力を求めた場合には、これに協力しなければならない。当該協力を要した費用は、受注者が負担する。
- 4 受注者は、自己の費用負担において、事業実施場所において空調設備が、第21条に基づき受注者が行った指導等に従って、使用されているか否かを確認することができる。ただし、受注者は、学校教育活動等の妨げにならないよう、十分に配慮しなければならない。
- 5 本条に基づくモニタリングの結果、受注者の維持管理業務の状況が、維持管理業務に係る業務水準を客観的に満たしていない事項が存在することが判明した場合、発注者は受注者に対し、是正期間を定めて是正（交換を含む。以下本条において同じ。）を指示するとともに、別紙6に規定する方法に従い、第5章に基づき支払われる業務委託料の全部又は一部について、減額を行うことができる。また、事業期間中に、空調設備の性能が、受注者の責めに帰すべき事由により、維持管理業務に係る業務水準を下回ったことに起因して発注者が負担したエネルギー費用については、発注者は合理的な範囲内で受注者に当該費用の負担を求めることができるものとし、受注者はこれを負担しなければならない。
- 6 受注者は、発注者から前項に基づく是正指示を受けた場合には、直ちに是正し、是正後速やかに発注者に対し、当該指示に対する対応状況を報告するとともに、第14条第2項に規定する年度業務実績報告書においても報告しなければならない。

- 7 受注者が、第5項ただし書の規定に基づき、空調設備を維持管理業務に係る業務水準を満たす状態にするに要する相当額の支払義務を負うにもかかわらず、受注者がこれを履行しない場合、発注者は、受注者に支払う業務委託料を、空調設備を維持管理業務に係る業務水準を満たす状態にするに要する相当額に達するまで控除できる。
- 8 受注者は、本条に規定する説明及び確認の実施を理由として、本章に規定する空調設備の維持管理業務の全部又は一部について責任を免れるものではない。また、発注者は、本条に規定する説明及び確認の実施を理由として、本章に規定する空調設備の維持管理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。
- 9 受注者は、別紙6に記載の方法に基づき、セルフモニタリングを実施し、その結果を、文書により、発注者に報告する。

### 第3節 業務の変更等

#### (維持管理業務の変更)

第24条 市及び受注者は、市が受注者に対して維持管理業務の内容の変更を請求した場合、協議により当該変更の当否を決定するものとする。この場合において、当該協議が不調に終わったときは、市が、当該変更の当否を決定するものとし、受注者は、これに従わなければならない。

2 市及び受注者は、受注者が不可抗力又は受注者の責めに帰すことのできない事由により、市に対して維持管理業務の内容の変更を請求した場合、協議により当該変更の当否を決定するものとする。この場合において、当該協議が不調に終わったときは、市が、当該変更の当否を決定するものとし、受注者は、これに従わなければならない。

3 前2項に規定する維持管理業務内容の変更により維持管理業務に係る費用が増減する場合、市及び受注者は、協議により合理的な範囲内で当該費用の増減分及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を業務委託料から変更することができるものとする。

4 前項に規定する市の責めに帰すべき事由による業務内容の変更等及び当該変更に伴う費用の増減については、市と受注者で協議し、決定するものとする。

#### (維持管理業務の一時中止)

第25条 市は、必要があると認める場合、受注者に対し維持管理業務の全部又は一部を一時中止させることができる。

2 前項の場合において、市は、市が必要と認めるときは、維持管理業務の内容を変更することができる。市は、受注者の責めに帰すべき事由による場合を除き、維持管理業務の一時中止に伴う増加費用及び受注者に生じた損害額並びに当該額に係る消費税等相当額の合計額を負担するものとする。

## 第4節 損害の発生等

(維持管理及び運營業務により第三者等に及ぼした損害)

第26条 受注者は、空調設備の維持管理及び運營業務に関し、受注者の責めに帰すべき事由により、市又は第三者に損害を与えた場合、市又は第三者が被った損害を賠償するものとする。

(維持管理業務に係る保険)

第27条 受注者は、前条に定める損害賠償に係る受注者の負担に備えるため、空調設備の維持管理業務期間中、別紙6に記載する維持管理業務期間中の第三者賠償責任保険又はこれに相当する保険に加入する等、自己の費用で適切な損害賠償保険に加入しなければならない。

- 2 空調設備の維持管理業務を受託者に委託する場合は、受注者が適切な損害賠償保険に加入、又は受託者を当該保険に加入させなければならない。
- 3 受注者は、前2項に規定する保険に係る契約書及び保険証書の写しを当該保険の契約締結後、速やかに市に提出しなければならない。
- 4 受注者は、本条第1項に係る保険金請求権について、本業務のために融資を行う銀行その他の金融機関（以下「金融機関等」という。）のために、事前に市の書面による承諾を得た上で質権等の担保権を設定する場合を除き、担保権を設定してはならない。

## 第5章 維持管理業務に係る業務委託料の支払い

(業務委託料の支払い)

第28条 市は、受注者がこの約款に従い提供するサービスの対価として、別紙8に記載する「業務委託料の支払方法」に従い、受注者に対して業務委託料を支払うものとする。

- 2 業務委託料の構成、支払スケジュール及び支払方法等は、別紙8に記載する「業務委託料の支払方法」に定めるとおりとする。

(業務委託料の変更)

第29条 業務委託料の改定方法は、別紙9に記載する「業務委託料（消費税等を除く）の改定方法」のとおりとする。

(業務委託料の減額)

第30条 市は、受注者が提供するサービスが、第23条 第1項に規定する空調設備の維持管理業務に対するモニタリングの結果、要求サービス水準に適合しない業務（以

下「不適合業務」という。)として認められ、市から受注者に対して改善勧告がなされたにもかかわらず、改善のために相当な期間経過後も改善がなされなかった場合には、別紙 6 に記載する「別紙 6 モニタリングの方法及びモニタリング結果等に基づく対価の減額方法」に基づき、維持管理業務に係る該当する業務の業務委託料を減額することができるものとする。

(業務委託料の返還)

第 3 1 条 市は、受注者から提出された別紙 5 に定める「別紙 5 月次報告書及び年度業務実績報告書」(以下「報告書」という)又は市への支払請求書等に虚偽の記載があること、若しくはモニタリングに際して受注者の行う説明の重要な点において真実との不一致があること(以下「不実等」という。)が判明した場合には、当該不実等がなければ市が本来支払う必要のない維持管理業務の業務委託料の相当額について、業務委託料の支払いを行わないものとする。

2 受注者は、前項の不実等により受領した過払いの業務委託料の相当額又は不実等がなければ受注者が減額し得た業務委託料の相当額に、当該不実等が行われた日からの日数に応じて、財務大臣の決定する率による金額を日割り計算した遅延損害金を付して市に返還しなければならない。

## 第6章 契約期間及び契約の終了

### (契約期間)

第32条 本契約の有効期間は、中学校は施設引渡し日から令和13年3月31日まで、小学校及びその他は施設引渡し日から令和14年3月31日までとする。ただし、この約款の定めるところに従って本契約が解除されたときは、本契約は、その時点において終了する。なお、事業期間終了日経過時において未履行である市又は受注者の本契約上の義務及びそれに起因して事業期間終了日の経過後に発生した義務は、その履行が完了するまで法的拘束力を有するものとする。

### (期間満了時の取扱い)

第33条 受注者は、本契約終了に当たり、市が継続的に維持管理業務を行うことができるように、空調設備の維持管理業務に係る必要事項を市に説明し、受注者が使用した維持管理業務に関する操作要領、申し送り事項その他の関係資料を市に提供する等、空調設備の維持管理業務の引き継ぎに必要な協力を行わなければならない。

### (市による本契約の終了)

第34条 市は、本施設の市への引渡しの後に、次の各号に掲げる事項のいずれかに該当する場合、受注者に対し書面で通知することにより、別紙6に記載する「別紙6 モニタリングの方法及びモニタリング結果等に基づく対価の減額方法」に基づきモニタリングを実施し、本契約の全部を解除して終了させることができるものとする。

(1) 空調設備受注者が提供するサービスが、第23条第1項に規定する空調設備の維持管理業務に対するモニタリングの結果、第30条に規定する不適合業務として認められ、別紙6に記載する「別紙6 モニタリングの方法及びモニタリング結果等に基づく対価の減額方法」に基づき、市から受注者に対して改善勧告がなされたにもかかわらず、改善のために相当な期間経過後も改善がなされず、かつ、当該不適合な状態により本業務の目的の達成が不可能であると認められたとき。

(2) 受注者が提供するサービスが、第23条第1項に規定する空調設備の維持管理業務に対するモニタリングの結果、受注者の責めに帰すべき事由により、連続して30日以上又は1年間のうち100日以上、要求サービス水準を満たしていないと認められる状況が存在したとき。

2 市は、本施設の市への引渡しの前後を問わず、次の各号に掲げる事項のいずれかに該当する場合、書面により受注者に通知することにより、本契約の全部を解除して終了させることができるものとする。

(1) 空調設備が利用できない等、受注者による本業務の放棄と認められる状況が、7日以上継続したとき。

- (2) 受注者が、破産、会社更生、民事再生、特別清算及び今後制定される倒産に関する法律に基づく手続その他これらに類する法的倒産手続について、受注者の取締役会等でその申立てを決議したとき又は受注者の取締役等を含む第三者によってその申立てがなされたとき。
  - (3) 受注者が支払不能又は支払停止となったとき。
  - (4) 受注者が故意又は過失により、報告書、財務書類、請求書等に著しい虚偽記載を行ったとき。
  - (5) 受注者の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が困難になったとき。
  - (6) 前各号に定めるほか、受注者が本契約に違反し、受注者の責めに帰すべき事由により、本業務の目的の達成が不可能であると認められたとき。
  - (7) 受注者又は落札者のいずれかの者が次のいずれかに該当するとき。
    - ア 役員等（その役員又はその支店若しくは常時建設工事の請負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）（その後の改正を含め、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 役員等が、暴力団員であることを知りながらこれを使用し、又は雇用しているとき。
    - ウ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）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。
    - エ 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。
    - オ 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的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。
    - カ 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。
    - キ 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方がアからカ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。
    - ク 受注者が、アからカまでのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（キに該当する場合を除く。）に、市が代表企業を介して受注者に対して当該契約の解除を求め、受注者がこれに従わなかったとき。
- 3 本契約が、前2項の規定により終了した場合は、市は、既済部分について検査を行い、当該検査合格部分に該当する代金を支払わなければならない。

(受注者による本契約の終了)

第35条 発注者が本契約に違反し、その違反によって受注者による本契約の履行が不可能になったときは、受注者は、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- 2 受注者は、前項の規定により本契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を甲に請求することができる。

(不可抗力等による契約の終了)

第36条 発注者及び受注者は、不可抗力事由により相手方の本契約上の義務の履行が遅延し、又は不可能となった場合、当該履行遅滞及び履行不能を相互に本契約に基づく相手方の債務不履行とはみなさない。

- 2 発注者は、不可抗力事由により本契約の履行ができなくなったと認める場合には、受注者と協議のうえ、本契約を変更し、又は本契約の一部又は全部を解除することができる。
- 3 前項の定めにより本契約が解除された場合、解除時に既に発注者に対し全ての空調設備が引渡し済みであるときは、発注者及び受注者は、解除時において発注者及び受注者の双方が履行済みの部分については解除することができず、発注者は、空調設備等の全部又は一部が不可抗力事由により滅失し、又はき損した場合であっても、受注者に対し、第29条の規定に基づく維持管理の業務委託料のうち履行済みの維持管理の業務委託料を解除前の支払スケジュールどおりに支払う。
- 4 全ての空調設備が発注者に引き渡された後に第2項の規定に基づき、本契約が全部解除された場合、発注者は、未履行部分の維持管理の業務委託料の受注者に対する支払を免れる。
- 5 全ての空調設備が発注者に引き渡された後に第2項の規定に基づき、本契約が一部解除された場合、発注者は、一部解除の対象となった空調設備等に関する未履行部分の維持管理の業務委託料の受注者に対する支払を免れる。
- 6 全ての空調設備が発注者に引き渡される前に、第2項の規定に基づき本契約が解除された場合には、受注者は、速やかに事業実施場所をすべて工事着工前の原状に復したうえ、発注者に返還する。
- 7 全ての空調設備が発注者に引き渡される前に、第2項の規定に基づき本契約が解除された場合に、発注者が受注者に対して、事業実施場所の解除時における現状での引渡しを求めたときは、前項の規定にかかわらず、受注者は、事業実施場所を解除時における現状のまま、発注者に返還する。

(法令変更による契約の終了)

第37条 本契約の締結日以後に法令改正等がされた場合又は受注者の責めに帰すべき事由によらないで許認可等の効力が失われた場合、かつ、本事業の継続が不可能となったときは、発注者は、受注者と協議のうえ、本契約を解除することができる。本条に基づき本契約が解除されたときは、前条第3項から第7項までの規定を準用する。

(解除に伴う措置)

第38条 受注者は、契約が解除された場合において、支給材料があるときは、市に返還しなければならない。この場合において、当該支給材料が受注者の故意若しくは過失により滅失若しくはき損したときは、代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又は返還に代えてその損害を賠償しなければならない。

2 受注者は、契約が解除された場合において、貸与品があるときは、当該貸与品を市に返還しなければならない。この場合において、当該貸与品が受注者の故意若しくは過失により滅失若しくはき損したときは、代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又は返還に代えてその損害を賠償しなければならない。

## 第7章 法令変更

(法令変更に係る通知の付与)

第39条 受注者は、法令変更により、契約関係書類又は別紙3に規定する維持管理業務を維持管理業務に係る業務水準に従って空調設備の維持管理業務を実施できなくなった場合、若しくはその実施に当たり過分の費用を要すると認められる場合は、速やかにその内容の詳細を記載した書面により市に対し通知しなければならない。

2 市及び受注者は、前項に規定する通知がなされた時点以降、本契約に基づく自己の義務が適用法令に違反することとなった場合は、履行期日における義務が当該適用法令に違反する限りにおいて、その履行義務を免れるものとする。この場合において、市又は受注者は、相手方に生じる損害を最小限に抑えるよう努力しなければならない。

(法令変更に係る協議及び追加費用の負担)

第40条 市は、受注者から前条第1項の規定による通知を受領したときは、直ちに、調査を行い、当該通知の内容が事実と合致しているか否かについて確認した上で、当該法令変更に対応するために、速やかに契約関係書類、別紙3に規定する維持管理業務を維持管理業務に係る業務水準の変更並びに必要な追加費用の負担等について、受注者と協議するものとする。

2 前項の協議にかかわらず、新設又は改廃された法令の施行の日から30日以内に本契約等の変更及び必要な追加費用の負担等についての合意が成立しない場合には、市は、その対応方法を決定し、受注者に通知するものとし、受注者はこれに従わなければならない。

3 前項により市が決定した対応方法による追加費用については、当該法令変更が本業務に直接関連する法令変更（ただし、租税に係る法令は除く）、消費税等に関する法令変更の場合は、市が負担するものとする。ただし、消費税の法令変更に係る追加費用については、市がに対して支払う業務委託料に係る消費税に限るものとする。

## 第8章 不可抗力

(不可抗力に係る通知の付与)

第41条 受注者は、不可抗力により、契約関係書類又は別紙3に規定する維持管理業務を維持管理業務に係る業務水準に従って空調設備の維持管理業務を実施できなくなった場合、若しくはその実施に当たり過分の費用を要すると認められる場合は、速やかにその内容の詳細を記載した書面により市に対し通知しなければならない。

2 市及び受注者は、不可抗力により履行できなくなった義務を免れるものとする。この場合において、市又は受注者は、相手方に生じる損害を最小限に抑えるよう努力しなければならない。

(不可抗力に係る協議及び追加費用の負担)

第42条 市は、受注者から前条第1項の規定による通知を受領したときは、直ちに調査を行い、当該通知の内容が事実と合致しているか否かについて確認した上で、当該状況に対応するために、速やかに契約関係書類、別紙3に規定する維持管理業務を維持管理業務に係る業務水準の変更並びに修繕及び必要な追加費用等の負担(以下「対応策等」という。)について、受注者と協議するものとする。

2 前項の協議にかかわらず、協議を開始した日から14日以内に対応策等についての合意が成立しない場合には、市は、対応策等を決定して受注者に通知するものとし、受注者は、これに従わなければならない。

3 前項により市が決定した対応策等の費用負担は次の各号のとおりとする。

(1) 一事業年度内に受注者に発生した合理的な範囲内の追加費用又は損害の累積額のうち、当該年度の維持管理のサービス対価の100分の1に至るまでは受注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。また、一事業年度内に不可抗力事由に該当する複数の事由が発生した場合でも、それぞれ受注者に追加費用又は損害が生じた場合には、それらの追加費用又は損害の額をすべて合計したうえで、当該年度の維持管理のサービス対価の100分の1に至るまでは受注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、別紙7(受注者に付保が義務付けられている保険)に記載する保険に基づき発注者又は受注者が保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は、まず、発注者が負担すべき追加費用又は損害の額から控除し、その控除後も残余があるときは、当該残余額につき、受注者が負担すべき追加費用又は損害の額から控除する。

(2) 前号の規定にかかわらず、受注者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより当該費用が発生した場合及び受注者が付保義務のある保険の購入又は維持を怠ったことにより当該費用が保険により<sup>てんほ</sup>填補されない場合は、当該費用全額を受注者が負担しなければならない。

(不可抗力への対応)

第43条 市及び受注者は協力して、前条第1項による対応策等が決定されるまでの間、不可抗力による本業務への影響を早期に除去し、損害を最小限に抑えるよう、適切な対応を行わなければならない。

## 第9章 その他

(契約上の地位の譲渡等)

第44条 受注者は、事前に市の書面による承諾がある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の処分をしてはならない。ただし、法令等に反しない範囲で、受注者が金融機関等に対して担保権を設定する場合は、市は、不合理に書面による承諾を留保し、拒絶し、又は遅延してはならない。

(担保権の設定)

第45条 受注者は、事前の市の書面による承諾がある場合を除き、受注者の所有する建築物、建築設備、機器等を譲渡し、又はこれに担保権を設定してはならない。ただし、法令等に反しない範囲で、受注者が金融機関等に対して担保権を設定する場合は、市は、不合理に書面による承諾を留保し、拒絶し、又は遅延してはならない。

(秘密保持)

第46条 市及び受注者は、互いに本業務に関して知り得た相手方の秘密及び受注者が本業務の実施を通じて知り得た情報を第三者に漏らしてはならず、かつ、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、市及び受注者が認めた場合、法令等又は監督官庁からの要請に基づき開示する場合は、この限りでない。

(著作権の利用等)

第47条 受注者は、市に対し、空調設備の維持管理に必要な範囲において、成果物（受注者が本契約又は市の請求により市に提出した一切の書面、写真、映像等をいう。本条において同じ。）を市が自ら複製し、若しくは翻案、変形、改変その他の修正を行うこと又は市の委託した第三者に複製させ、若しくは翻案、変形、改変その他の修正を行わせることを許諾する。

2 受注者は、次の各号にあげる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ、市の承諾を得た場合は、この限りでない。

(1) 本公共施設の内容を公表すること。

(2) 本公共施設に受注者の実名又は変名を表示すること。

3 受注者は、本条第1項の場合において、著作権法第19条第1項及び第20条第1項の権利を行使せず、かつ、役員等に行使させないものとする。

4 受注者は、成果物に係る著作権法第2章及び第3章に規定する受注者の権利を譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、市の承諾を得た場合は、この限りでない。

- 5 受注者は、本契約の履行に当たり、第三者の有する知的財産権（知的財産基本法（平成14年法律第122号）第2条第2項に規定する知的財産権をいう。次項において同じ。）を侵害するものでないことを、市に対して保証する。
- 6 成果物又は本施設が第三者の有する知的財産権を侵害した場合において、当該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、受注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。
- 7 本条の規定は、本契約の終了後もなお効力を有するものとする。

（準拠法）

第48条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

（管轄裁判所）

第49条 本契約に起因する紛争に関する訴訟については、大分地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（紛争の解決）

第50条 この契約書の各条項において市と受注者とが協議して定めるものにつき協議が整わなかった場合において、市が定めたものに受注者が不服があるときその他契約に関して市と受注者との間に紛争を生じたときは、市及び受注者は、協議の上調停人を選任し、当該調停人のあっせん又は調停によりその解決を図る。この場合において、紛争の処理に要する費用については、市と受注者とが協議して特別の定めをしたものを除き、調停人の選任に係るものは市と受注者とで折半し、その他のものは市と受注者とがそれぞれ負担する。

- 2 前項の規定にかかわらず、市又は受注者は、必要があると認めるときは、同項に規定する手続前又は手続中であっても同項の市と受注者との間の紛争について民事訴訟法（平成8年法律第109号）に基づく訴えの提起又は民事調停法（昭和26年法律第222号）に基づく調停の申立てを行うことができる。
- 3 市又は受注者は、申出により、この契約の各条項の規定により行う市と受注者との間の協議に第1項の調停人を立ち合わせ、当該協議が円滑に整うよう必要な助言又は意見を求めることができる。この場合における必要な費用の負担については、同項後段の規定を読み替えて準用する。

（疑義の決定）

第51条 本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に関して疑義が生じた場合には、市及び受注者が誠実に協議の上、これを決定するものとする。

## 別紙1 用語の定義（第1条 関係）

本約款において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「本業務」とは、大分市立小中学校体育館空調設備整備事業のうち、業務対象施設を対象とする維持管理業務並びにこれらに付随し関連する一切の業務を実施する事業をいう。
- (2) 「事業年度」とは、毎年4月1日から始まる1年間をいう。
- (3) 「本施設」とは、大分市立小中学校体育館空調設備整備事業において空調設備整備を行い、受注者が維持管理業務を行う施設をいう。
- (4)
- (5) 「入札説明書等」とは、令和6年6月12日に市が公表した大分市立小中学校体育館空調設備整備事業入札説明書及び入札公告後に受け付けた質問に対する市の回答をいう。
- (6) 「発注仕様書」とは、令和6年6月12日に市が公表した大分市立小中学校体育館空調設備整備事業発注仕様書、添付資料及び入札公告後に上記資料に関して受け付けた質問に対する市の回答をいう。
- (7) 「約款等」とは、維持管理業務委託契約書及び維持管理業務委託契約約款並びにその維持管理業務委託契約の締結以降に、本業務に関し、市及び受注者の合意を記載した一切の書類をいう。
- (8) 「事業者提案」とは、落札者が、市に提出した提案書及び交渉時に提出された提案図書による提案をいう。
- (9) 「契約関係書類」とは、約款等、発注仕様書等、入札説明書等、事業者提案等をいう。
- (10) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、雷、地滑り、落盤、地震その他自然災害、又は戦争、テロリズム、放射能汚染、火災、騒擾、騒乱、暴動その他人為的な現象のうち、通常の見可能な範囲外のもの（発注仕様書及び設計図書で水準が定められている場合にはその水準を超えるものに限る。）などであって、市又は受注者のいずれの責めにも帰すことのできないものをいう。ただし、法令の変更は、「不可抗力」に含まれない。
- (11) 「契約解除等における支払条件」とは、第34条 から第37条に規定する市の支払いのうち、維持管理業務委託契約書等に定める支払いスケジュールを変更することにより必要となる手数料相当額を含む具体的な支払時期、支払方法をいう。
- (12) 「落札者」とは、基本契約書に明記された代表企業、及び構成企業者をいう。

## 別紙2 対象施設

### 【小学校】

番号	学校名	所在地	電話	指定 避難所
1	滝尾小学校	大分市大字羽田 515 番地の 1	568-0099	○
2	下郡小学校	大分市下郡北 3 丁目 17 番 23 号	567-3711	○
3	森岡小学校	大分市大字曲 1041 番地の 2	568-1041	○
4	東大分小学校	大分市萩原 1 丁目 10 番 30 号	558-3659	○
5	日岡小学校	大分市日岡 2 丁目 2 番 1 号	558-3363	○
6	桃園小学校	大分市山津町 2 丁目 7 番 1 号	558-7638	○
7	津留小学校	大分市東津留 1 丁目 4 番 1 号	558-3117	○
8	舞鶴小学校	大分市西浜 2 番 1 号	551-5235	○
9	明野西小学校	大分市明野南 2 丁目 6 番 1 号	558-0924	○
10	明野東小学校	大分市明野東 3 丁目 2 番 1 号	558-4345	○
11	明野北小学校	大分市明野北 4 丁目 10 番 1 号	551-2930	○
12	三佐小学校	大分市三佐 5 丁目 6 番 8 号	527-2063	○
13	鶴崎小学校	大分市南鶴崎 3 丁目 3 番 1 号	521-2441	○
14	明治小学校	大分市大字猪野 74 番地	520-2481	○
15	明治北小学校	大分市大字小池原 428 番地の 1	522-1222	○
16	高田小学校	大分市大字下徳丸 38 番地の 2	527-2387	×
17	川添小学校	大分市大字宮河内 4566 番地	529-2319	○
18	松岡小学校	大分市大字松岡 5047 番地	520-1009	○
19	戸次小学校	大分市大字中戸次 4280 番地	597-0026	×
20	上戸次小学校	大分市大字端登 1792 番地	596-1101	○
21	吉野小学校	大分市大字辻 654 番地	595-0616	○
22	大在小学校	大分市横田 1 丁目 15 番 58 号	592-0004	○
23	大在西小学校	大分市角子原 1 丁目 4 番 41 号	521-1005	○
24	丹生小学校	大分市大字佐野 2660 番地の 2	593-0500	○
25	小佐井小学校	大分市小佐井 3 丁目 1 番 18 号	592-1063	○
26	坂ノ市小学校	大分市坂ノ市中央 5 丁目 8 番 1 号	592-1047	○
27	こうざき小学校	大分市大字本神崎 945 番地の 2	576-0004	○
28	佐賀関小学校	大分市大字佐賀関 1104 番地	575-0662	○

## 【中学校】

番号	学校名	所在地	電話	指定 避難所
1	滝尾中学校	大分市大字羽田 349 番地	569-3506	×
2	城東中学校	大分市牧上町 14 番 19 号	558-2743	○
3	原川中学校	大分市寺崎町 1 丁目 10 番 1 号	552-3770	○
4	明野中学校	大分市明野南 3 丁目 7 番 1 号	558-6337	○
5	鶴崎中学校	大分市大字皆春 1200 番地の 1	521-1040	○
6	大東中学校	大分市大字横尾 2843 番地の 4	520-2702	○
7	東陽中学校	大分市大字下徳丸 197 番地の 1	527-6100	×
8	戸次中学校	大分市大字中戸次 4508 番地 1	597-0040	×
9	吉野中学校	大分市大字辻 812 番	595-0617	○
10	大在中学校	大分市大字政所 2602 番地の 12	567-1011	○
11	坂ノ市中学校	大分市坂ノ市南 2 丁目 9 番 72 号	592-1112	○
12	神崎中学校	大分市大字本神崎 480 番地	576-0005	×
13	佐賀関中学校	大分市大字佐賀関 2 の 115 番地の 2	575-0401	○

## 【その他】

番号	学校名	所在地	電話	指定 避難所
1	旧一尺屋小学校	大分市大字一尺屋 2368-1	537-5647	○

### 別紙3 維持管理業務の内容

受注者は、維持管理業務の実施に当たり、適用を受ける関係法令等、維持管理における業務に係る業務水準を遵守し、本契約に基づいて業務の円滑な遂行を図る。

維持管理業務の内容は、本契約の締結後、発注仕様書をもとに、事業者提案書類で提案された内容を含めて、維持管理業務計画書を作成し、市に提出する。

#### 別紙4 維持管理業務計画書及び維持管理業務年間事業計画書

維持管理業務計画書及び維持管理業務年間事業計画書について、本契約の締結後、受注者の提案に基づき、発注者と受注者で協議したうえで、発注者が決定する。

## 別紙5 月次報告書及び年度業務実績報告書

本契約の締結後、受注者の提案に基づき、発注者と受注者で協議したうえで、発注者が決定する。

ただし、以下の項目については必須とする。

- ・ シーズンイン点検に関する記録
- ・ 故障、苦情への対応等に関する記録
- ・ 修繕等の対策の状況に関する記録
- ・ 空調設備の稼動状況、エネルギー使用量等に関する記録
- ・ 適正化に関する指導の状況に関する記録
- ・ その他、維持管理業務に関する記録

## 別紙6 モニタリングの方法及びモニタリング結果等に基づく対価の減額方法

維持管理業務に関するモニタリング及びその不履行に対する改善要求措置等手続は、原則として次のとおりとし、本契約の締結後、発注者と受注者で手続きの詳細について協議したうえで、発注者が決定する。

### 1 モニタリングの基準

発注者が行うモニタリングの基準は、以下のとおりとする。

#### ・ 維持管理業務に係る業務水準

受注者は、発注仕様書及び事業者提案書類に基づいて、維持管理業務に係る水準（業務内容、実施体制、実施方法、実施手順、実施頻度、その他必要な事項）を定め、発注者の承諾を得て、維持管理業務計画書に記載する。

### 2 モニタリングに係る受注者の義務

#### (1) 受注者の証明義務

受注者は、維持管理業務の実施内容が維持管理業務に係る業務水準を満たしていること、その他本契約に定める受注者の義務の履行が適切に行われていることを、発注者に対して説明し、証明する義務を負う。また、発注者は受注者に対して、本契約に定める受注者の義務の履行が適切に行われていることの証明を求めることができる。

#### (2) マネジメントシステムを構築する義務

受注者は、本契約や事業指針に基づいて、維持管理業務の実施内容が維持管理業務に係る業務水準を満たし、その他本契約に定める業務を適切に遂行するための仕組みを構築し、事業期間にわたって維持、改善する。これらの仕組みは、受注者が文書化（原則として、維持管理業務計画書及びその付属書類に定める。）する。また、業務の実施結果は適切に記録し、事業期間終了まで保管する。

さらに、発注者によるモニタリング、セルフモニタリング、故障への対応及び苦情・要望等への対応等の結果、維持管理業務計画書で定める業務内容の見直しが必要となった場合には、発注者と協議の上、業務内容・方法等の見直し等の改善を行い、発注者の承諾を得る。

#### (3) セルフモニタリングを行う義務

受注者は、自らの費用負担において、維持管理業務に係る業務水準を充たすことを確認するためにセルフモニタリングを行い、その結果を、定期的に書面にて発注者に報告しなければならない。また、セルフモニタリングには、本別紙を含む本契約に定める発注者のモニタリングの内容を包含していなければならない。

なお、発注者は、受注者が行ったセルフモニタリングの結果を、発注者が行うモニタリングに活用することができる。

#### (4) 発注者が行うモニタリングへの協力義務

発注者は、維持管理業務について、受注者に事前に通知したうえで、受注者に対して説明を求め、又はその維持管理状況を立会いのうえ、確認することができる。受注者は、当該説明及び確認の実施につき発注者に対して最大限の協力を行う。なお、当該説明又は確認の結果、受注者による維持管理状況が、受注者の業務水準を達成していないことが判明した場合、発注者は受注者に対してその是正を指導するものとし、受注者は随時、対応状況を発注者に対して報告しなければならない。

発注者は、説明要求及び説明の実施、立会いの実施を理由として、維持管理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。

(5) その他必要な措置を行う義務

受注者は、上記に定める義務だけでなく、必要に応じて本契約の履行を円滑に行うために必要となる措置を行う。

### 3 記録

(1) 維持管理業務に関する記録

受注者は、維持管理業務を実施した場合には、その都度記録を残さなければならない。以下に維持管理業務に関する記録を例示するが、これに限られるものではない。

(維持管理業務に関する記録の例)

- ・ シーズンイン点検に関する記録
- ・ 故障、苦情への対応等に関する記録
- ・ 修繕等の対策の状況に関する記録
- ・ 空調設備の稼動状況、エネルギー使用量等に関する記録
- ・ 適正化に関する指導の状況に関する記録
- ・ その他、維持管理業務に関する記録

(2) その他の業務に関する記録

受注者は、(1)で示す以外でも、本契約に関する業務若しくは本契約に付随して業務を行った場合には、その都度記録する。

### 4 維持管理業務に係るモニタリングの方法及び是正措置等

(1) 維持管理業務に係るモニタリングの方法

発注者は、維持管理業務に係るモニタリングとして、必要に応じて以下の方法によるモニタリングを行う。

- ①書類検査による維持管理モニタリング
- ②実地検査による維持管理モニタリング
- ③随時に行う維持管理モニタリング

(2) 書類検査による維持管理モニタリングの方法

発注者が行う書類検査による維持管理モニタリングは、原則として、以下の方法によって行う。

①維持管理業務計画書及び年間事業計画書の提出と確認

受注者は発注者に対し、毎事業年度開始 1 箇月前までに維持管理業務計画書及び年間事業計画書を提出し、発注者の承認を得る。発注者は、維持管理業務計画書及び年間事業計画書が維持管理業務計画書で定める維持管理業務に係る業務水準を満たしていることを確認する。

②月次報告書の提出と確認

受注者は毎月の維持管理業務を実施した後、月次報告書を提出する。発注者は、維持管理業務計画書をもとに、月次報告書に記載の内容が維持管理業務に係る業務水準を満たしていることを確認する。

③年度業務実績報告書の提出と確認

受注者は毎事業年末に年度業務実績報告書を提出する。発注者は、維持管理業務計画書をもとに、年度業務実績報告書に記載の内容が維持管理業務に係る業務水準を満たしていることを確認する。

(3) 実地検査による維持管理モニタリングの方法

発注者は、書類検査の結果、必要と認める場合には、維持管理業務を実施した場所において、月次報告書、年度業務実績報告書に記載された内容が維持管理業務に係る業務水準を満たしていることを確認することができる。この際、発注者は受注者に対して維持管理業務の実施状況について、実地検査による説明を求められることができるものとし、受注者は説明する義務を負う。

(4) 随時に行う維持管理モニタリングの方法

発注者は、苦情等により必要と認めるときは、随時、受注者に対して書類検査によるモニタリング又は実地検査によるモニタリングを行うことができる。この際、発注者は受注者に対して維持管理業務の実施状況について、書類の提出若しくは実地検査による説明を求められることができるものとし、受注者は説明する義務を負う。

(5) 維持管理業務が維持管理業務に係る業務水準を満たしていない場合の措置

発注者によるモニタリングの結果、維持管理業務が維持管理業務に係る業務水準を満たしていない場合の措置は、以下のとおりとする。

①維持管理のサービス対価の減額

モニタリングの結果、維持管理業務の状況が維持管理業務に係る業務水準を満たしていない場合でかつ是正勧告が行われたにもかかわらず、発注者の定める期限内に受注者が改善を行わない場合には、発注者は、維持管理のサービス対価のうち、対象業務に対応する部分の減額を行う。

②契約の解除

維持管理のサービス対価の減額後も、対象業務の改善が認められない場合には、発注者は第 72 条第 2 項第 3 号の規定に基づいて契約の全部又は一部解除（一部解除の単位は室単位とする。）を行うことができる。

(6) 維持管理のサービス対価の減額方法

①減額の対象となる事態

発注者によるモニタリングの結果、維持管理業務の状況が維持管理業務に係る業務水準を満たしていない場合には、発注者は減額ポイントを付与することができる。減額ポイントは、年度ごとに集計し、その合計が一定値に達した場合には、当該年度に支払う維持管理のサービス対価に一定の割合を掛けて算出する金額を当該年度に支払うサービス対価から減額する。

維持管理業務の状況が維持管理業務に係る業務水準を満たしていない場合とは、以下に示すア) 又はイ) の事態をいう。

ア) 空調設備の利用に当たり、明らかに重大な支障がある場合  
(明らかに重大な支障がある場合の例)

- ・ 受注者の維持管理の不履行等に起因する人身事故が発生する。
- ・ 受注者が故意に業務を放棄する。
- ・ 受注者が発注者に対し、業務に係る虚偽の報告を行う。
- ・ 受注者が発注者と故意に連絡を行わない、又は長期にわたる連絡不通。
- ・ 受注者が本契約に基づき行う発注者からの指導・指示に従わない。
- ・ 受注者が、空調設備が使用不能又は業務水準と比べ著しく機能が低下する状況又は受注者の維持管理の不履行等に起因する人身事故の発生について、予見できたにもかかわらず発注者への報告を行わない、又は故意に遅滞する。

- ・ 受注者が業務実施状況の確認のうえでの重要書類（帳簿、クレーム対応記録等）を紛失・改ざんする。

イ) 空調設備の利用に当たり、明らかに支障がある場合  
(明らかに支障がある場合の例)

- ・ 受注者による業務の怠慢が認められる。
- ・ 受注者が連絡業務を遅滞する。
- ・ 受注者が諸届、報告書の処理を遅滞する。
- ・ 受注者のクレーム処理に不備がある。
- ・ 受注者の業務実施状況の確認のうえでの重要書類（帳簿、クレーム対応記録等）の管理不行届きが認められる。

### ②減額ポイント

減額ポイントは以下のとおりとする。発注者は、年度ごとに当該年度に行ったモニタリングの結果をふまえて、対象業務に対応する当該年度の減額ポイントを確認する。

ただし、受注者の責めに帰すことのできない事由や、事前に受注者の申し出に基づいて、発注者が減額対象としないことを承諾していた事由によって、維持管理業務に係る業務水準を満たしていない状況が生じた場合には、減額ポイントを加算しない。

減額の対象となる事態	減額ポイント
利用に当たり、明らかに重大な支障がある場合	各項目について5ポイント
利用に当たり、明らかに支障がある場合	各項目について1ポイント

また、継続的に発生する場合は、発注者が示す是正期間の経過後、再度減額ポイントを加算する。期間については、減額ポイントを加算する事項の発生した際に、その状況に応じて発注者が定め、受注者に通知する。

### ③減額ポイントの支払額への反映

モニタリングが終了し、減額ポイントがある場合には、受注者に減額ポイントを通知する。対価の支払に際しては、1年度分の減額ポイントの合計を計算し、当該年度に支払う維持管理のサービス対価に、下表にしたがって定める減額割合を掛けて算出する金額を求め、減額の必要がある場合には、当該年度の維持管理サービス対価から控除し、支払額を受注者に通知する。

1年度分の減額ポイント合計	対象業務の対価の減額割合 (1年度分の減額ポイント合計をXとする。)
101～	100%減額
51～100	(1.5X-59.0) %減額 [18%～91%の減額]
16～50	(0.5X-8.0) %減額 [0%～17%の減額]
0～15	0% [減額なし]

(7) 受注者による請求

受注者は、発注者が行うモニタリングの際に、減額ポイントの全部又は一部を加算すべきでないという合理的な根拠（減額の対象となる事態の発生原因が、受注者の責めに帰すべき事由のみではない等）を示すことで、加算すべき減額ポイントの見直しを発注者に請求することができる。発注者は、受注者の示した合理的な根拠を考慮した結果、受注者の示した根拠に理由があり、減額ポイントの全部又は一部を加算することが不合理であると判断する場合には、減額ポイントの全部又は一部を加算しないことができる。

## 別紙7 維持管理業務期間中の保険（第27条 関係）

受注者又は受注者と契約して本事業に関する業務を実施する者に付保が義務付けられている保険契約は、下記のものとする。受注者又は受注者と契約して本事業に関する業務を実施する者は事業期間中、次の要件を満たす保険に加入しなければならない。なお、保険契約内容の詳細は、事業者提案書類に記載された受注者の提案内容に基づいて記入する。ただし、受注者の提案において、下記の条件を超える提案が行われた場合には、その提案内容を保険契約の内容とする。

### (1) 第三者損害賠償責任保険（請負業者賠償責任保険）

- ・ 保険契約者 : 受注者又は受注者から空調設備等の維持管理業務の委託を受けた者
- ・ 被保険者 : 受注者及び受注者から空調設備等の維持管理業務の委託を受けた者
- ・ 保険の対象 : 業務中に第三者の身体・生命を害し、又は財物に損傷を与えた結果、法律上の賠償責任による損害を担保
- ・ 保険期間 : 維持管理開始日を始期とし、維持管理終了日を終期とする（1年更新可）
- ・ てん補限度額 : 身体賠償－1名あたり1億円、1事故あたり2億円以上  
財物賠償－1事故あたり30百万円以上
- ・ 免責金額 : 1事故あたり100,000円以下
- ・ その他 : 発注者を追加被保険者とする事

## 別紙8 業務委託料の支払方法（第28条、第42条 関係）

- 1 支払金額及び支払いスケジュールについて  
業務委託料の支払い金額及び支払スケジュールについては、表1に記載のとおりとする。
- 2 支払方法  
市は、受注者からの請求手続を経て、第1回（第1期施設引渡し日～令和7年8月分）を令和7年9月に、第2回（令和7年9月～令和8年3月分）を令和8年4月に、以降、年1回支払うこととする。

表1 維持管理業務の業務委託料の金額及び  
支払スケジュール (円)

支払時期	㊦維持管理費	㊧消費税及び 地方消費税相当額	㊨税込合計 (=㊦+㊧)
令和7年10月			
令和8年4月			
令和9年4月			
令和10年4月			
令和11年4月			
令和12年4月			
令和13年4月			
令和14年4月			
事業期間合計			

※上記対価の改定は、第29条 及び別紙9に基づき行われるものとする。

## 別紙9 業務委託料（消費税等を除く）の改定方法（第29条 関係）

- 1 維持管理業務の業務委託料（消費税等を除く）の改定に関する基本的考え方
  - ・ 維持管理業務の業務委託料（消費税等を除く）については、維持管理業務委託契約書等に基づいて決定される金額を基に物価変動率を勘案して改定するものとする。
  - ・ 改定方法については、毎年6月の「企業向けサービス価格指数：日本銀行調査統計局」を用い、前回改定年度の前年（初回の改定時に対しては令和6年）の1月から12月までの指数の平均値と比較して3.0パーセント以上の差が生じた場合又は初回若しくは前回改定年度から累積で3.0パーセント以上の差が生じた場合に、表7に定める指標に基づき、次年度分の業務委託料（消費税等を除く）の改定を行う。ただし、企業向けサービス価格指数の消費税増税に伴う増加分については対象外とするとともに、企業向けサービス価格指数が著しく変動した場合は、厚生労働省の毎月勤労者統計調査の結果等も考慮し、市場価格の実態に合うよう、市及び受注者の協議によるものとする。
  - ・ 各年度の維持管理業務の業務委託料（消費税等を除く）は、次式によって表されるものとする。

$$P(t) = Ps(t) \times CSPI(t-1) / CSPIs$$

<凡例>

P(t) : t年度（t年4月から（t+1）年3月）の業務委託料（消費税等を除く）

Ps(t) : 維持管理業務委託契約書等に示すt年度の業務委託料（消費税等を除く）

CSPI(t-1) : (t-1)年の6月の企業向けサービス価格指数（Corporate Service Price Index）

CSPIs : 前回改定年度の前年（初回の改定時に対しては令和5年）1月から12月までの企業向けサービス価格指数（Corporate Service Price Index）の平均値

※ 改定率（CSPI(t-1)/CSPIs）に小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

※ 計算の結果、円単位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。

※ t年度の業務委託料（消費税等を除く）が改定される場合、（t+1）年度以降のサービス対価も、上記の改定率を乗じた額に改定されるものとする。

- ・ 改定に係る協議は毎年度1回（9月上旬頃）とし、次年度以降の業務委託料（消費税等を除く）に反映させるものとする。なお、初回の改定に係る協議は令和8年6月上旬に行い、改定を行うこととなった場合は、令和9年度以降の維持管理及び運營業務の業務委託料（消費税等を除く）に反映させるものとする。
- ・ 技術革新等により維持管理業務に係る費用が著しく縮減する場合には、市及び受注者の協議により改定するものとする。

改定に用いる指標

使用する指標	価格改定の算式
「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－建物サービス－（物価指数統計月報・日本銀行調査統計局）	改定後の当該年度の維持管理のサービス対価＝前回改定年度の維持管理のサービス対価×（前年1月～12月の指標の年平均値/前回の維持管理のサービス対価改定の基礎となった年の1月～12月の指標の年平均値） ただし  （前年1月～12月の指標の年平均値/前回の維持管理のサービス対価改定の基礎となった年の1月～12月の指標の年平均値）－1  ≥ 3.0%