

公務員宿舎伊丹住宅(仮称)(期)整備事業 事業契約書(案)

平成 年 月

財 務 省 近 畿 財 務 局

この契約書(案)は、民間事業者が附帯的事業を行い、公務員宿舎が国と選定事業者の区分所有に係る場合を網羅的に規定するものではありません。また、公務員宿舎が国と選定事業者の区分所有に係る場合には、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、公務員宿舎の管理規約等を定めることとします。

事業契約書

- 1 事業名 公務員宿舍伊丹住宅（仮称）（ 期）整備事業
- 2 事業の場所 伊丹市昆陽東 1 丁目 2
- 3 契約期間 この事業契約締結の日より 平成 30 年 3 月 31 日
- 4 契約金額 金 円
(うち消費税及び地方消費税の額 金 円)
- 5 契約保証金 免除
- 6 支払条件 別途事業契約書中に記載のとおり。

上記の公務員宿舍伊丹住宅（仮称）（ 期）整備事業(以下「本事業」という。)について、発注者(以下「甲」という。)と選定事業者(以下「乙」という。)は、各々対等な立場における合意に基づいて、次の条項によって事業契約(以下「本契約」という。)を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

本契約の証として、本書 2 通を作成し、当事者記名押印の上、各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

発注者(甲)

住所 大阪市中央区大手前 4 丁目 1 番 7 6 号

支出負担行為担当官

氏名 財務省近畿財務局総務部次長 繁 義 光

選定事業者(乙)

住所

氏名

第1章	総則	1
	第1条(総則)	1
	第2条(目的)	1
	第3条(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	1
	第4条(用語の定義)	1
	第5条(本事業の概要)	3
	第6条(事業の場所)	4
	第7条(本件宿舎の仮称)	4
	第8条(事業日程)	4
	第9条(事業の留意点)	4
	第10条(事業者の資金調達)	4
	第11条(履行の保証)	4
	第12条(保険加入義務)	5
	第13条(その他)	5
第2章	本件宿舎の設計	5
	第14条(本件宿舎の設計)	5
	第15条(第三者による実施)	5
	第16条(関連行政手続)	6
	第17条(設計の変更)	6
	第18条(法令変更等による設計変更等)	7
	第19条(設計の完了)	7
第3章	本件宿舎の建設	8
	第1節 (総則)	8
	第20条(本件宿舎の建設)	8
	第21条(建設に伴う近隣調整)	8
	第22条(基本施工計画書等)	9
	第23条(建設工事の第三者による実施)	9
	第24条(工事監理の第三者による実施)	9
	第26条(工事監理社)	10
	第26条(建設場所の管理)	10
	第27条(建設に伴う各種調査)	10
	第2節 (甲による確認)	11
	第28条(甲の説明要求等)	11
	第29条(中間確認)	11

第3節	(しゅん工等)	11
第30条	(しゅん工検査)	11
第31条	(甲による本件宿舎のしゅん工確認)	12
第4節	(設計・建設工事期間の変更等)	12
第32条	(設計・建設工事期間の変更等)	12
第5節	(損害の発生等)	13
第33条	(第三者に対する損害賠償)	13
第34条	(不可抗力による損害)	13
第4章	本件宿舎の引渡し	13
第35条	(所有権の移転)	13
第36条	(登記)	14
第37条	(引渡しの遅延)	14
第38条	(かし担保)	15
第5章	本件宿舎の維持管理	15
第39条	(維持管理業務の実施)	15
第40条	(本件宿舎の維持管理及び保守点検)	15
第41条	(従事職員名簿の提出等)	16
第42条	(施設の提供等)	16
第43条	(維持管理計画の提出)	16
第44条	(第三者による実施)	17
第45条	(維持管理業務要求水準)	17
第46条	(維持管理業務要求水準の変更)	17
第47条	(モニタリング及び維持管理業務に係る対価の減額等)	18
第48条	(異状部分の修復)	18
第49条	(第三者に及ぼした損害等)	19
第50条	(業務報告)	19
第6章	本事業の対価の支払	19
第51条	(本事業の対価の支払)	19
第52条	(設計及び建設等に係る対価の支払時期)	20
第53条	(維持管理業務に係る対価の支払時期)	20
第54条	(支払額の算定方法)	20
第7章	契約期間及び契約の終了	21

第 55 条(契約期間)	21
第 56 条(期間終了前の検査)	21
第 57 条(契約終了時の事務)	21
第 58 条(甲の事由による解除権)	21
第 59 条(乙の事由による解除権)	22
第 60 条(不可抗力等の場合の解除権)	22
第 61 条(解除の効力)	23
第 61 条の 2 (談合等の不正行為に係る解除)	23
第 61 条の 3 (談合等の不正行為に係る違約金)	24
第 61 条の 4 (損害賠償)	24
第 62 条(違約金)	25
第 63 条(解除時の対価等の支払)	25
第 64 条(本件宿舎の引渡前の解除)	26
第 65 条(本件宿舎の引渡後の解除)	26
第 66 条(保全義務)	26
第 67 条(関係書類の引渡し等)	26
第 8 章 著作権等	27
第 68 条(著作権の帰属等)	27
第 69 条(著作権等の利用等)	27
第 70 条(著作権等の譲渡禁止)	27
第 71 条(著作権の侵害防止)	27
第 72 条(工業所有権)	28
第 9 章 その他	28
第 73 条(事業者の権利義務の譲渡)	28
第 74 条(事業者の兼業禁止)	28
第 75 条(経営状況の報告)	28
第 76 条(遅延利息)	29
第 77 条(守秘義務)	29
第 78 条(協議会の設置)	29
第 79 条(疑義に関する協議)	29
第 80 条(金融機関等との協議)	29
第 81 条(裁判管轄)	30
別紙 1 事業場所(第 6 条関係)	31
別紙 2 事業日程(第 8 条関係)	32

別紙 3	設計図書(第 19 条関係)	33
別紙 4	しゅん工図書(第 35 条関係)	39
別紙 5	保証書の様式(第 38 条関係)	40
別紙 6	モニタリング及び対価の減額等(第 47 条関係)	42
別紙 7	設計・建設等に係る対価の改定(第 51 条関係)	47
別紙 8	維持管理業務に係る対価の支払額の改定について(第 53 条関係)	49
別紙 9	対価の支払について(第 52・53 条関係)	51

第1章 総則

(総則)

第1条 甲及び乙は、本契約に基づき、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一切の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、本事業が国家公務員の居住用施設としての公共性を有することを十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重する。

2 甲は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重する。

(用語の定義)

第4条 本契約において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 「維持管理期間」とは、第35条に基づく本件宿舍の所有権移転の日から、本契約の終了までの期間をいう。
- (2) 「維持管理業務要求水準」とは、甲が別途定めた「公務員宿舍伊丹住宅(仮称)(期)整備事業に係る維持管理業務に関する要求水準書」及びこれに係る質問回答(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。)に規定された業務の水準であり、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。
- (3) 「維持管理業務」とは、甲が別途定めた「公務員宿舍伊丹住宅(仮称)(期)整備事業に係る維持管理業務に関する要求水準書」及びこれに係る質問回答に規定された、乙が実施すべき本件宿舍の維持管理業務をいう。なお、整備すべき公園は、維持管理業務の対象外とする。
- (4) 「維持管理者」とは、落札者の構成員のうち維持管理業務を担当する をいう。
- (5) 「維持管理業務に係る対価」とは、事業期間中の維持管理費及び保守点検費等の合計であって、総額金 円(うち消費税及び地方消費税の額 金 円)であるものをいう。
- (6) 「維持管理を担当する者」とは、維持管理者及びその他乙から維持管理業務を直接受託する者をいう。

- (7) 「基本設計図書」とは、別紙 3 第 1 項に定める図書をいう。
- (8) 「建設工事」とは、本件宿舍の新設工事をいう。
- (9) 「建設者」とは、落札者の構成員のうち建設工事を担当する をいう。
- (10) 「建設を担当する者」とは、建設者及びその他乙から建設工事を直接請け負う者をいう。
- (11) 「工事監理社」とは、落札者の構成員のうち工事監理を担当する をいう。
- (12) 「工事監理を担当する者」とは、工事監理社及びその他乙から本件施設の新設工事の工事監理業務を直接受託する者をいう。
- (13) 「設計及び建設等に係る対価」とは、維持管理業務に係る対価を除く本事業の対価の支払額の合計であり、設計費、建設工事費、工事監理費、支払利息相当額、乙の開業準備費等からなり、総額金 円(うち消費税及び地方消費税の額 金 円)であるものをいう。
- (14) 「事業期間」とは、本契約の締結日から、第 55 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。
- (15) 「事業年度」とは、事業期間中の各暦年の 4 月 1 日に始まり、翌暦年の 3 月 31 日に終了する 1 年間をいう。(ただし、初年度は、本契約の締結日から平成 21 年 3 月 31 日までの期間をいう。)
- (16) 「実施設計図書」とは、別紙 3 第 2 項に定める図書をいう。
- (17) 「しゅん工予定日」とは、別紙 3 に規定する建設工事工程表に記載されたしゅん工予定日をいう。
- (18) 「成果物」とは、設計図書、しゅん工図書及びその他乙が本契約又は甲の請求により甲に提出した一切の書類、図面、写真、映像等の総称をいう。
- (19) 「設計・建設工事期間」とは、本契約の締結日から、第 35 条に基づく本件宿舍の引渡しまでの期間をいう。
- (20) 「設計者」とは、落札者の構成員のうち設計を担当する をいう。
- (21) 「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。
- (22) 「設計変更」とは、甲の確認を受けた基本設計図書及び実施設計図書の変更(第 19 条 2 項及び 3 項による修正を除く。)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。
- (23) 「設計を担当する者」とは、設計者及びその他乙から本件宿舍の設計業務を直接受託する者をいう。
- (24) 「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。
- (25) 「引渡予定日」とは、平成 23 年 3 月 25 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。

- (26) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害、又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象(ただし、入札説明書等又は設計図書に基準の定めがあるものについては、当該基準を超えたものに限る。)のうち、通常の見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すことのできないものをいう。
- (27) 「附带的事業」とは、本事業以外の事業として、乙が行う事業をいう。
- (28) 「閉庁日」とは、行政機関の休日に関する法律(昭和 63 年法律第 91 号)に定める行政機関の休日をいう。
- (29) 「本件宿舎」とは、本契約に従い本件土地上に設置される公務員宿舎及びその附帯施設(外構部分を含む。)をいう。
- (30) 「本件土地」とは、第 6 条に規定する本事業の実施場所となる土地をいう。
- (31) 「民間事業者提案」とは、落札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、及び本事業に関する基本協定書締結までに提出したその他一切の資料をいう。
- (32) 「落札者」とは、本事業の落札者として決定された グループ(を代表企業とし、及び を構成員とするグループ)をいう。

(本事業の概要)

- 第5条 本事業は、本件宿舎(ただし、本件宿舎が甲乙の区分所有に係る場合の乙の区分所有に係る部分は除く。)の設計、建設、工事監理、維持管理及びこれらに係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。
- 2 乙は、本事業を、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に従って遂行しなければならない。
- 3 本契約、入札説明書等及び民間事業者提案の規定に矛盾、そごがある場合には、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、そごが存する場合には、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 入居者に対する宿舎貸与手続等の維持管理業務要求水準に含まれない宿舎運営事務については、甲が行う。
- 6 乙は、本件土地に、本件宿舎以外の施設を設置してはならない。ただし、附带的事業を実施するための施設についてはこの限りではない。
- 7 本件宿舎の仕様は、入札説明書等に従うものとする。
- 8 乙は、本件宿舎について、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。ただし、本件宿舎が甲乙の区分所有に係る場合の乙の区分所有権に対して甲の事前の承諾を得てする担保権の設定については、この限りでない。

(事業の場所)

第6条 本事業を実施する場所は、伊丹市昆陽東1丁目2の土地とし、別紙1に示すとおりとする。

(本件宿舎の仮称)

第7条 本件宿舎の仮称は、公務員宿舎伊丹住宅(期)とし、正式名称は後日甲が定める。

(事業日程)

第8条 本事業は、別紙2として添付する日程表に従って実施される。

(事業の留意点)

第9条 乙は、本事業の実施に当たり、契約期間終了後の本件宿舎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(昭和25年法律第201号)、消防法(昭和23年法律第186号)等の関係法令の規定に適合するよう本事業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10条 本事業の実施に関連する一切の費用は、すべて乙が負担し、また本事業に関する乙の資金調達は乙が自己の責任において行う。ただし、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 乙が実施する附帯的事業の費用は、すべて乙が負担する。

(履行の保証)

第11条 乙は、本件宿舎の設計及び建設工事について、乙は、甲を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、又は乙を被保険者とする履行保証保険契約を設計を担当する者、建設を担当する者、工事監理を担当する者の全部若しくは一部の者に締結させなければならない。

2 第1項の履行保証保険の金額は、設計及び建設等に係る対価(支払利息相当額を除き、消費税相当額を含む金 円。)の10%以上とし、有効期間は設計・建設工事期間全体とする。

3 乙は、甲を被保険者とする履行保証保険契約が締結される場合には、速やかに甲に保険証券を提出し、内容の確認を受けなければならない。

4 乙は、乙を被保険者とする履行保証保険契約が締結される場合には、保険金請求権に、第63条第1項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を甲のために設定し、保険証券を甲に提出しなければならない。かかる質権の設定の費用は乙が負担する。

(保険加入義務)

第12条 乙は、建設工事に関しては、建設を担当する者に対し、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、本事業の安定のため、本件宿舎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。ただし、乙から本件宿舎の維持管理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 乙又は第三者が、前二項の規定により保険契約を締結したときは、保険証券を直ちに甲に提示しなければならない。

(その他)

第13条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、確認、催告及び解除は、書面により行わなければならない。

2 本契約の履行に関して甲乙間で用いる言語は、日本語とする。

3 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。

4 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年法律第51号)に定めるところによる。

5 本契約における期間の定めについては、民法(明治29年法律第89号)及び商法(明治32年法律第48号)の定めるところによる。

6 本契約は、日本国の法令に準拠する。

第2章 本件宿舎の設計

(本件宿舎の設計)

第14条 乙は、本契約締結後速やかに、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に基づき設計図書の作成業務を開始しなければならない。

2 甲は、乙に対して本件宿舎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、前項の報告を理由として、本事業の実施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15条 乙は、本件宿舎の設計を設計者に実施させることができる。ただし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、本件宿舎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、本件宿舎の設計の一部を設計者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

なければならない。

- 3 乙が本件宿舎の設計の全部又は一部を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、本件宿舎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。

(関連行政手続)

第16条 乙は、自己の責任により、建築基準法による確認申請等本事業の実施のため必要な法令に定める手続を行わなければならない。

- 2 乙は、前項に定める手続の実施については、甲に事前説明及び事後報告を行わなければならない。

(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、設計・建設工事期間の変更を伴わずかつ民間事業者提案の範囲を逸脱しない限度で、設計変更を求めることができる。この場合、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。ただし、本件宿舎が甲乙の区分所有に係る場合、甲の設計変更は、専ら甲が使用する部分及び甲乙両者の利用に係る部分に限る。

- 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、将来の維持管理及び保守点検等並びに資金調達に係る増加費用を含む。以下、本条において同じ。)が発生したときは、甲が当該費用を負担するものとする。この場合、甲は、設計・建設に係る増加費用については、設計及び建設等に係る対価に組み入れた上で一括又は支払時点までの利息を付した分割により乙に対して支払い、維持管理に係る増加費用については、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。費用の減少が生じたときには第6章に定める本事業の対価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、設計変更を行うことはできないものとする。

- 4 乙が甲の事前の承諾を得て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が発生したときは、乙が当該費用を負担し、費用の減少が生じたときは、原則として第6章に定める本事業の対価の支払額を減額する。

- 5 本件宿舎が甲乙の区分所有に係る場合には、第2項で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分に係る費用は乙の負担とし、甲乙両者の利用に係る部分に関する費用については、原則として専有面積の割合により按分する。

- 6 甲が設計・建設工事期間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。

(法令変更等による設計変更等)

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、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ることができ、甲は、必要かつ相当と判断したときは、これを承諾する。

- 2 本件宿舍のしゅん工までに、甲が本事業の入札手続において提供した本件土地に関する資料において明示されていない本件土地のかし(本件土地の地中に存する建物等の基礎及び杭等で本件宿舍の建設に支障をきたすものを含む。)、埋蔵文化財の発見等に起因して、設計変更をする必要が生じた場合には、乙は甲に対し、設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができ、甲は、必要かつ相当と判断したときは、これを承諾する。

- 3 第1項又は第2項に基づく変更起因する設計、建設工事、工事監理、維持管理及び資金調達に係る乙の費用の増減については甲に帰属する。この場合において、増加費用が生じたときは、甲は、設計・建設に係る増加費用については、設計及び建設等に係る対価に組み入れた上で一括又は支払時点までの利息を付した分割により乙に対して支払い、維持管理に係る増加費用については、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。費用の減少が生じたときは、第6章に定める対価の支払額を減少する。

- 4 第1項又は第2項に基づく変更起因して本件宿舍のしゅん工の遅延が見込まれる場合、甲及び乙は協議の上、しゅん工予定日及び引渡予定日を変更することができる。

- 5 本件宿舍が甲乙の区分所有に係る場合には、第3項で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分に係る費用は乙の負担とし、甲乙両者の利用に係る部分に関する費用については、原則として専有面積の割合により按分する。

(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、別紙3に規定する設計図書をそれぞれ甲に提出し、その説明を行わなければならない。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2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合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合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。甲は、かかる修正を求めない場合は、提出された設計図書の確認を乙に通知するものとする。

- 3 乙は、甲からの指摘(前項による甲の修正の求めを含む。)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・不具合等を発見し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、工事費明細書及び建設工事工程表は、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3項に規定する修正の結果、本件宿舍の引渡しが遅延した場合には、第37条第4項の規定を適用する。

第3章 本件宿舍の建設

第1節 (総則)

(本件宿舍の建設)

- 第20条 乙は、入札説明書等、甲の確認を受けた設計図書、民間事業者提案、基本施工計画書及び建設工事工程表に従い、建設工事を実施する。乙は、本件宿舍の新設工事の開始に当たっては、それぞれ甲に事前に通知しなければならない。
- 2 乙は建設工事を実施するために必要な仮設、施工方法その他一切の手段については、入札説明書等、甲の確認を受けた設計図書、民間事業者提案等において特に規定されているもの以外は、自己の責任及び費用で、定めるものとする。
 - 3 本件宿舍が甲乙の区分所有に係る場合には、本契約において、甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分に係る費用は乙の負担とし、甲乙両者の利用に係る部分に関する費用については、原則として専有面積の割合により按分する。

(建設に伴う近隣調整)

- 第21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、近隣住民に対し事業計画(第5条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。
- 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、近隣調整を行う。
 - 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。

- 5 近隣調整の結果、本件宿舎のしゅん工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、しゅん工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(その結果しゅん工予定日及び引渡予定日に変更されたことによる増加費用も含む。)については、乙が負担するものとする。ただし、甲が設定した条件に直接起因するものについては、甲が負担する。
- 7 乙が本条の規定に基づき合理的な近隣調整を実施したにもかかわらず、当該近隣住民の反対等により、本事業の実施が不可能若しくは著しく困難又は民間事業者提案の範囲を超える設計変更が必要となった場合には、甲は、乙と協議の上、本契約を解除することができる。かかる解除については、第63条第3項の規定を適用する。

(基本施工計画書等)

- 第22条 乙は、建設工事の着工前に基本施工計画書を作成し、甲に対して提出するものとする。基本施工計画書は工事全体工程表を含むものとする。
- 2 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。

(建設工事の第三者による実施)

- 第23条 乙は、建設工事を建設者に実施させることができる。ただし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、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、建設工事の一部を建設者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 乙が建設工事の全部又は一部を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、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。

(工事監理の第三者による実施)

- 第24条 乙は、本件宿舎の新設工事の工事監理を工事監理社に実施させることができる。ただし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、本件宿舎の新設工事の工事監理の全部又は大部分を実施させてはならない。
- 2 乙は、本件宿舎の新設工事の工事監理の一部を工事監理社以外の者に実施させる場合には、かかる工事監理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 乙が本件宿舎の新設工事の工事監理の全部又は一部を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、本件宿舎の新設工事の工事監理に関して

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。

(工事監理社)

第25条 乙は、本件宿舎の新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第5条の4第2項に定める工事監理者を設置し、設置後速やかに甲に対してその者の氏名、保有する資格等必要な事項を通知するものとする。なお、工事監理業務と建設業務を同一の企業が実施することはできない。

2 乙は、工事監理社に、乙を通じ工事監理の状況を甲に毎月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、工事現場での施工状況の説明を、随時行わせるものとする。

3 乙は、工事監理社に、甲に対して本件宿舎の完成確認報告を行わせる。

4 乙は、工事監理社が工事監理を行い、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26条 甲は、乙の本事業実施のため、別途甲及び乙で締結する[国有財産無償貸付契約/国有財産有償貸付契約/国有財産有償貸付合意書]に従い本件土地を現状で乙に引き渡す。引渡時期については、甲と乙が別途協議して定める。

2 乙は、本件土地について甲から引渡しを受けた後、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う。

(建設に伴う各種調査)

第27条 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。

2 甲は、入札説明書等のうち図面及び調査資料の内容の正確性について保証するものとし(ただし、当該図面及び調査資料に留保の記載がある場合を除く。)、本件土地の現状と当該図面及び調査資料が相異するときには、かかる相違による本件宿舎の建設費の増減は、本事業の対価に反映させるものとする。

3 乙は、善良な管理者の注意を持って建設工事を実施するものとし、前項の図面、調査資料及びその他甲が乙に提供した資料等では不十分と認めるときは、その費用で必要な調査等を実施しなければならない。

4 第1項及び前項により乙が実施した調査の内容及び前項の必要な調査を実施しなかったことによる乙の本契約履行の費用の増加は全て乙が負担するものとし、これによる本事業の対価の見直しは行わない。

第2節 (甲による確認)

(甲の説明要求等)

- 第28条 甲は、建設工事が本契約、甲の確認を受けた設計図書(甲と乙との打合せの結果を含む。以下同じ。)及び民間事業者提案に従い実施されていることを確認するために、建設工事の状況及び品質管理について、乙に事前に通知した上で、乙又は建設を担当する者若しくは工事監理を担当する者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、前項に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、建設を担当する者をして、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 前二項に規定する説明又は確認の実施の結果、建設工事の状況及び品質管理が本契約、甲の確認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、甲の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案に規定する水準若しくは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。)及び施工体制に係る事項について報告を求めることができる。

(中間確認)

- 第29条 甲は、本件宿舎が甲の確認を受けた設計図書等に従い建設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確認を実施することができるものとする。
- 2 甲は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件宿舎の建設の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 3 中間確認の結果、建設状況が本契約、入札説明書等、甲の確認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、入札説明書等、甲の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案に規定する水準若しくは仕様を満たさないと甲が判断した場合は、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。

第3節 (しゅん工等)

(しゅん工検査)

- 第30条 乙は、本件宿舎がしゅん工した後速やかに、自己の責任において、本件宿舎のしゅん工検査を行うものとする。

- 2 甲は、前項に規定するしゅん工検査への立会いを求めることができる。ただし、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、しゅん工検査に対する甲の立会いの実施の有無を問わず、甲に対してしゅん工検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。

(甲による本件宿舎のしゅん工確認)

第31条 甲は、前条第3項の報告を受けてから14日以内に、本件宿舎のしゅん工確認を行う。確認に際して、乙は、現場説明・施工記録等の資料提供等により、甲に協力しなければならない。

2 甲は、前項に定めるしゅん工確認により本件宿舎が入札説明書等、甲の確認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ると認めるときは、建設工事完了の承諾を行わなければならない。

3 甲は、本件宿舎が本契約、入札説明書等、甲の確認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を求められた場合には、速やかに修補を行い、その完了後、あらためて甲の確認及び承諾を得なければならない。この場合には、本条第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、本件宿舎の引渡しが遅延した場合は、第37条第4項の規定を適用する。

6 甲は、第2項又は第4項の承諾を行ったことを理由として、建設工事及び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く、また、乙は、その提供する維持管理業務が維持管理業務要求水準に満たなかった場合において、甲が第2項又は第4項の承諾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。

第4節 (設計・建設工事期間の変更等)

(設計・建設工事期間の変更等)

第32条 甲の責めに帰すべき事由、又は甲が本事業の入札手続において提供した本件土地に関する資料において明示されていない本件土地のかし、埋蔵文化財の発見、法令制度の新設若しくは改正、不可抗力により本件宿舎のしゅん工の遅延が見込まれる場合は、甲及び乙は協議の上、しゅん工予定日及び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33条 本件宿舎の建設工事について第三者に損害(第12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。)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。ただし、その損害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 第17条第1項、第18条第1項及び同条第2項の規定による設計変更に起因して、第三者に損害を与えた場合、甲が、その損害を賠償しなければならない。
- 3 甲は、第1項本文に規定する損害を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34条 乙が本件宿舎の引渡しを行う前に、不可抗力により、本件宿舎(建設中の出来形を含む。)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、設計・建設工事期間中の累計で、設計及び建設等に係る対価(支払利息相当額を除き、消費税相当額を含む金 円。以下、本項において同じ。)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。ただし、乙が不可抗力の発生により、第12条第1項に規定する建設中の物件の保全に関する保険の保険金が支払われる場合で、当該保険金の金額が設計及び建設等に係る対価の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。
- 4 本件宿舎が甲乙の区分所有に係る場合には、前項で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分に係る費用は乙の負担とし、甲乙両者の利用に係る部分に関する費用については、原則として専有面積の割合により按分する。

第4章 本件宿舎の引渡し

(所有権の移転)

第35条 乙は、甲から本件宿舎の建設工事完了の承諾を受け、引渡予定日に(ただし、甲の本件宿舎のしゅん工確認が当初のしゅん工予定日より遅延した場合はしゅん工確認後速やかに)本件宿舎の所有権(本件宿舎が甲乙の区分所有に係る場合には、甲の専有部分に係る所有権及び共用部分の持分権をいう。)を甲に移転し、別紙4に記載するし

ゆん工図書とともに本件宿舎(本件宿舎が甲乙の区分所有に係る場合には、甲の専有部分及び共用部分の持分割合をいう。)を甲に引き渡す。乙は、本件宿舎について、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。

(登記)

第36条 乙は、甲が本件宿舎の所有権の保存登記を行う場合には、これに協力する。

(引渡しの遅延)

第37条 乙は、本件宿舎(本件宿舎が甲乙の区分所有に係る場合には、甲の専有部分及び共用部分の持分割合をいう。以下、本条において同様とする。)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。ただし、第31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は、この限りでない。

2 乙は、前項に規定する対応計画において、本件宿舎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、又は甲が本事業の入札手続において提供した本件土地に関する資料において明示されていない本件土地のかし、埋蔵文化財の発見、法令制度の新設若しくは改正、不可抗力に起因して本件宿舎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。かかる増加費用のうち、甲は、設計・建設に係る増加費用については、設計及び建設等に係る対価に組み入れた上で一括又は支払時点までの利息を付した分割により乙に対して支払い、維持管理に係る増加費用については、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。乙の費用が減少する場合は、協議により設計・建設等に係る対価又は維持管理に係る対価を減額する。ただし、本件宿舎が甲乙の区分所有に係る場合には、本条で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分に係る費用については乙の負担とし、甲乙両者の利用に属する部分に係る費用については、原則として専有面積の割合により按分する。

4 乙の責めに帰すべき事由によって本件宿舎の引渡しが遅延する場合は、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に甲が引渡しを受けた日までの日数に応じ、設計及び建設等に係る対価(支払利息相当額を除き、消費税相当額を含む金 円。)の金額に、引渡予定日における国の債権の管理等に関する法律施行令(昭和31年政令第337号)第29条第1項の財務大臣の定める率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以外の損害賠償請求を行うことができない。

(かし担保)

第38条 甲は、本件宿舎(本件宿舎が甲乙の区分所有に係る場合には、甲の専有部分及び共用部分をいう。以下、本条において同じ。)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。ただし、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35条の規定による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。ただし、そのかしが乙の故意又は重大な過失により生じた場合、又は住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第94条第1項に規定する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、本件宿舎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。ただし、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、本件宿舎が第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6ヶ月以内に第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を担当する者から徴求し、第35条による本件宿舎の引渡しのとしまでに甲に差し入れる。保証書の様式は、別紙5に定める様式による。

6 乙は、本契約が終了した場合でも、本条第2項に規定する10年の請求期間が経過するまで、解散してはならない。但し、本件宿舎に関し、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)第6条第1項の規定に基づく他の債権者に先立って弁済を受ける権利又は同法第3条第2項の住宅建設瑕疵担保責任保険契約の保険金請求権を甲に譲渡し、甲が承諾したときは、この限りでない。

7 本条の規定は、本契約の終了後も存続し、効力を有するものとする。

第5章 本件宿舎の維持管理

(維持管理業務の実施)

第39条 乙は、維持管理期間において、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に従い維持管理業務を実施しなければならない。

(本件宿舎の維持管理及び保守点検)

第40条 乙は、維持管理期間中、自己の責任において、維持管理業務要求水準及び第43

条に規定する維持管理計画に従って、本件宿舎(本件宿舎が甲乙の区分所有に係る場合には、甲の専有部分及び共用部分をいう。以下本条において同じ。)の維持管理業務を遂行するものとする。

なお、甲は、本契約に別段の定めがない限り、これに係る費用を一切負担しないものとする。

(従事職員名簿の提出等)

第41条 乙は、維持管理業務に従事するもの(以下「従事職員」という。)の名簿を甲に提出し、異動があった場合、その都度報告しなければならない。

- 2 乙は、配置する従事職員については、消防法第8条に基づく防火管理者の資格を取得させるものとする。
- 3 甲は、乙の従事職員がその業務を行うに当たり不相当と認められるときは、その事由を明記して、乙に対し交代を請求することができる。

(施設の提供等)

第42条 甲は、必要と認める場合、維持管理期間中、維持管理業務の円滑な実施に資するため、入札説明書等に従い甲の所有する本件宿舎の一部(別途甲の指定する場所)を、管理事務室として無償で乙に対し提供するものとする。

- 2 乙は、提供された管理事務室に、乙の負担で専用電話(ファクシミリ及び留守番及び転送機能付)を設置しなければならない。
- 3 乙は、提供された施設に係る備品費、消耗品費、電話等施設費、通信運搬費、光熱水料、共益費等を負担しなければならない。
- 4 乙は、提供された施設の維持保存のため通常必要とする修繕費その他の経費を負担し、甲にその費用を請求しないものとする。
- 5 乙は、維持管理期間が満了したときは、乙の負担で、提供された施設を原状に回復して返還しなければならない。ただし、乙は、甲の承諾を得た場合は、承諾の条件を遵守するほかは、提供された施設を原状に回復することを要しない。

(維持管理計画の提出)

第43条 乙は、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に基づいて、本件宿舎が維持管理期間中維持管理業務要求水準を満たすために必要な維持管理業務の方法(管理体制、業務分担、緊急連絡体制を含む。)、内容及び予定時期を示す長期維持管理計画を策定し、本件宿舎の引渡しに先立って甲に提出しなければならない。

- 2 乙は、長期維持管理計画に基づき、長期維持管理計画提出後の毎事業年度開始前に(ただし、平成22年度分については平成23年度分とあわせて前項の長期維持管理計画と同時に)当該事業年度に係る年間維持管理計画(以下、長期維持管理計画とあわせて「維持管理計画」という。)を策定し、甲に提出しなければならない。

- 3 甲は、維持管理計画に関して意見を述べることができ、乙はかかる意見を尊重し必要に応じて維持管理計画の見直しを行わなければならない。

(第三者による実施)

第44条 乙は、本件宿舎の維持管理業務を維持管理者に実施させることができる。ただし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、維持管理者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、本件宿舎の維持管理業務の一部を維持管理者以外の者に実施させる場合には、かかる維持管理業務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 乙が本件宿舎の維持管理業務の全部又は一部を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、本件宿舎の維持管理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。

(維持管理業務要求水準)

第45条 乙は、維持管理期間中、維持管理業務要求水準を満たすように維持管理業務を行わなければならない。

(維持管理業務要求水準の変更)

- 第46条 (1) 法令制度の新設又は改正等により、維持管理業務要求水準の変更が必要となった場合には、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、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。
- (2) 前号に規定する維持管理業務要求水準の変更により増加費用が生じた場合には、甲が当該増加費用を負担するものとし、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。
 - (3) 第1号に定める変更により費用の減額が生じた場合には、当該減額部分は維持管理業務に係る対価から控除するものとする。
 - (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60条第1項の規定を適用する。
- 2 (1) 甲は、維持管理期間中に、不可抗力その他合理的な理由により維持管理業務要求水準の変更の必要が生じた場合には、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) 甲は、乙と協議の上、維持管理業務要求水準の変更を決定することができる。かかる変更により増加費用が生じた場合には、甲が当該費用を負担するものとし、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。乙は、かかる協議期間中も、維持管理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、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。
 - (4) 前号に定める変更により費用の減額が生じた場合には、当該減額部分は維持管理業務に係る対価から控除するものとする。
 - (5) 第3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60条第1項の規定を適用する。
- 3
- (1) 乙は、維持管理期間中に合理的な必要が生じた場合、維持管理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、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。
 - (2) 甲は、前号に定める協議が成立した場合、維持管理業務要求水準の変更を行う。この場合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。
- 4
- 本件宿舎が甲乙両者の区分所有に係る場合には、第1項ないし第3項で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分に係る費用は乙の負担とし、甲乙両者の利用に係る部分に関する費用については、原則として専有部分の面積の割合により按分する。

(モニタリング及び維持管理業務に係る対価の減額等)

第47条 甲は、維持管理期間中、自己の責任及び費用で、乙が実施する維持管理業務についてモニタリングを行う。かかるモニタリング及び乙の維持管理業務の不履行に対する対価の減額等の手続については、別紙6として添付するモニタリング及び対価の減額等による。

(異状部分の修復)

第48条 維持管理期間中、本件宿舎の修繕等の必要が生じた場合において、かかる修繕等が第43条第2項に規定する維持管理計画に含まれるときは、乙は、速やかにその内容及び修繕等の計画を甲に通知した上で、自己の責任及び費用で、当該修繕等を実施しなければならない。

- 2 前項の場合において、かかる修繕等が第 43 条第 2 項に規定する維持管理計画に含まれないときは、かかる修繕等については、甲は、自己の責任及び費用で対処するものとする。ただし、かかる修繕等の必要が乙の責めに帰すべき事由から生じたときは、前項の定めに従うものとする。

(第三者に及ぼした損害等)

第49条 乙は、維持管理業務の不備等に起因して維持管理期間中に第三者に損害(ただし、第 12 条第 2 項に規定のある乙が加入した保険によりてん補されるものを除く。)を与えた場合、その損害を賠償しなければならない。ただし、その損害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。

(業務報告)

第50条 乙は、本件宿舎の維持管理業務の実施状況及び維持管理業務要求水準に規定されるその他の事項を記載した業務日誌を作成し、本契約終了のときまで保管しなければならない。

- 2 乙は、甲の請求があるときには、業務日誌を甲の閲覧に供するものとする。
- 3 乙は、本契約の終了に至るまで、毎月、当該月の翌月の 7 日(当日が、閉庁日の場合は、その直後の閉庁日でない日とする。)までに、当該月の維持管理業務の実施状況及び維持管理業務要求水準に規定されるその他の事項を記載した業務報告書を甲に提出して、履行確認を受けなければならない。乙は、業務報告書を業務日誌に基づき作成するものとする。

第 6 章 本事業の対価の支払

(本事業の対価の支払)

第51条 甲から乙への本事業の対価の支払額は、設計及び建設等に係る対価及び維持管理業務に係る対価に分割して計算するものとする。

- 2 甲は、乙に対し、設計及び建設等に係る対価の支払として金 円(うち消費税及び地方消費税の額 金 円)を、次条に規定するとおりに支払うものとする。ただし、その金額は、別紙 7 に規定する設計・建設等に係る対価の改定方法に従い、改定されることがある。
- 3 甲は、乙に対し、維持管理業務に係る対価として金 円(うち消費税及び地方消費税の額 金 円)を第 53 条に規定するとおりに支払うものとする。ただし、その支払額は、別紙 8 に規定する維持管理業務に係る対価の支払額の改定方法に従い、改定されることがある。

(設計及び建設等に係る対価の支払時期)

第52条 甲は、維持管理期間中、設計及び建設等に係る対価として、総額金 円(うち消費税及び地方消費税の額 金 円)を、別紙9に定めるところにより乙に支払う。ただし、本件宿舍の引渡しが遅延した場合には、各年度の支払額及び支払時期について見直しを行う。

2 前項に規定する設計及び建設等に係る対価の第1回目の支払は、第35条による本件宿舍の引渡完了後、請求書を乙が作成して甲に送付し、甲は、当該請求書受領後30日以内に乙に支払う。

3 第1項に規定する設計及び建設等に係る対価の第2回目から第8回目の支払は、平成23年度から平成29年度まで各年度の4月1日から30日以内に、請求書を乙が作成して甲に送付し、甲は、当該請求書受領後30日以内に乙に支払う。

(維持管理業務に係る対価の支払時期)

第53条 甲は第47条に規定するモニタリングを実施し、乙の維持管理業務が維持管理業務要求水準を満たしていることを確認した上で、別紙9に定めるところの維持管理業務に係る対価の支払を行うものとする。

2 乙は、甲に対して当該月の翌月の7日(当日が、閉庁日の場合は、その直後の閉庁日でない日とする。)までに、第50条第3項に規定する当該月の業務報告書を提出するものとし、甲はかかる業務報告書の提出を受けた後、履行確認を行う。業務報告書には、報告対象月の維持管理業務の実施状況、別紙8に基づく維持管理業務に係る対価についての金額の改定の必要性の有無及びその他甲が別途定める事項を記載するものとする。

3 甲は、4月から9月、10月から3月まで(1回目の支払については、3月)の乙の維持管理業務の履行確認及びモニタリングの終了後、甲は当該履行確認及びモニタリングの結果に基づき、減額ポイント及びモニタリングの結果減額の必要がある場合には減額後の甲の支払額(維持管理業務に係る対価の支払額について別紙8に基づき対価の改定が行われる場合においては対価の改定後の額を減額した後の甲の支払額)を、乙に対し、9月、3月の履行確認終了後閉庁日を除く5日以内に通知する。

4 乙は、前項に従い甲の支払額の通知を受けたときには、甲に対し当該金額の請求書を速やかに送付するものとし、甲は、当該請求書の受領後30日以内に、請求にかかる維持管理業務に係る対価を乙に支払わなければならない。

(支払額の算定方法)

第54条 維持管理業務に係る対価の支払額は、維持管理期間中において、維持管理業務要求水準が確保されなかった状況に応じ、別紙6に規定された方法により減額される。

第7章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第55条 本契約の契約期間は、契約締結日から平成30年3月31日までとする。

(期間終了前の検査)

第56条 乙は、前条に規定する契約期間の終了予定日の14日前までに、本件宿舎の現況を検査し、その結果を甲に報告する。この場合において、本件宿舎に乙の責めに帰すべき事由による損傷等が認められたときは、甲は、乙に対しその修補を求めることができる。

2 乙は、前項の規定により甲から修補を求められたときは、必要な修補を実施した後速やかに、甲に対し、修補が完了した旨を通知しなければならない。甲は、前項の通知を受領後10日以内に修補の完了の検査を行わなければならない。

(契約終了時の事務)

第57条 乙は、本契約が終了した場合(維持管理業務に関する部分のみが解除され終了した場合を含む。以下、本条において同じ。)において、事業場所又は本件宿舎(本件宿舎が甲乙の区分所有に係る場合には、甲の専有部分をいう。)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(落札者の構成員等の所有又は管理するこれらの物件を含む。)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53条第2項の規定にかかわらず、本契約が終了し、かつ本条第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。

4 乙の維持管理業務の実施期間(対価の支払のない期間に限る。)が半年に満たない場合には、甲は、乙の実施期間に応じて日割りした金額を、維持管理業務に係る対価として乙に支払うものとする。

(甲の事由による解除権)

第58条 甲は、本事業の必要がなくなった場合又は本件宿舎の転用が必要となった場合には、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。ただし、本件宿舎の引渡後は、維持管理業務に関する部分のみを解除することができる。

2 甲は、国有財産法(昭和23年法律第73号)第24条第1項の規定により、本契約第26条第1項に基づき乙と事業場所の使用に関して締結した契約を解除するときは、本契

約を解除することができる。ただし、本件宿舎の引渡後は、維持管理業務に関する部分のみを解除することができる。

- 3 甲が本契約上の重要な義務に違反し、乙による催告後 60 日以内に当該違反が是正されない場合、又は甲の責めに帰すべき事由により本契約に基づく乙の重要な義務の履行が不能となった場合は、乙は、本契約を解除することができる。ただし、本件宿舎の引渡後は、維持管理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59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。ただし、本件宿舎の引渡後は、維持管理業務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、しゅん工予定日から 3 ヶ月が経過しても、本件宿舎のしゅん工ができないとき、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) 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 前項第 1 号から第 4 号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、民事再生又は特別清算の手続の開始その他これらに類似する手続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業務の水準が維持管理業務要求水準を満たさない場合には、別紙 6 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60条 不可抗力により、本件宿舎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及び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。ただし、本件宿舎の引渡後は、維持管理業務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。

- 2 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件宿舎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、本事業の継続の可能性がない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。

- 3 前二項の規定にかかわらず、附随的事業についてのみ事業継続の可能性がないと認められる場合には、甲及び乙は、本契約を解除することができない。

(解除の効力)

第61条 第58条ないし第60条の規定により本契約が解除された場合において、当該解除が第35条による本件宿舎の引渡前であるときは、乙は本件宿舎の出来形部分を甲に譲渡し、甲は、その引渡しを受けるものとする。

- 2 第58条ないし第60条の規定により本契約が解除された場合において、当該解除が本件宿舎の引渡後であるときは、甲は本件宿舎の所有権を引き続き保有するものとする。

- 3 第1項の規定にかかわらず、本件宿舎の建設進捗程度から見て本件土地の原状回復が社会通念上合理的であると認められる場合、甲は、乙に対し、本件土地を原状回復するよう請求できる。かかる場合において、本契約の解除の原因が甲の責めに帰すべき事由、不可抗力等又は法令変更に基づく場合、甲がその費用を負担するものとし、乙の責めに帰すべき事由に基づく場合、乙がその費用を負担するものとする。

- 4 前項の場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復の処分を行わないときは、甲は、乙に代わって原状回復の処分を行うことができ、これに要した費用を乙に求償することができる。この場合においては、乙は、甲の処分について異議を申し出ることができない。

(談合等の不正行為に係る解除)

第61条の2 甲は、本契約に関し、乙が次の各号の一に該当するときは、契約の全部又は一部を解除することができる。

(1) 公正取引委員会が、乙又は乙の代理人に対して私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律54号。以下「独占禁止法」という。）第7条又は第8条の2（同法第8条第1項第1号若しくは第2号に該当する行為の場合に限る。）の規定による排除措置命令を行ったとき、同法第7条の2第1項（同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を行ったとき、又は同法第7条の2第13項若しくは第16項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。

(2) 乙又は乙の代理人（落札者の構成員又はその代理人が法人にあっては、その役員又は使用人）が刑法（明治40年法律第45号）第96条の3若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号の規定による刑の容疑により公訴を提起されたとき。

- 2 乙は、本契約に関して、乙又は乙の代理人が前項各号に該当した場合には、速やかに、当該処分等に係る関係書類を甲に提出しなければならない。

(談合等の不正行為に係る違約金)

第 61 条の 3 乙は、本契約に関し、次の各号の一に該当するときは、甲が契約の全部又は一部を解除するか否かにかかわらず、契約金額の 100 分の 10 に相当する額を違約金として甲が指定する期日までに支払わなければならない。

(1) 公正取引委員会が、乙又は乙の代理人に対して独占禁止法第 7 条又は第 8 条の 2 (同法第 8 条第 1 項第 1 号若しくは第 2 号に該当する行為の場合に限る。)の規定による排除措置命令を行い、当該排除措置命令又は同法第 66 条第 4 項の規定による当該排除措置命令の全部を取り消す審決が確定したとき。

(2) 公正取引委員会が、乙又は乙の代理人に対して独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項 (同法第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。)の規定による課徴金の納付命令を行い、当該納付命令又は同法第 66 条第 4 項の規定による当該納付命令の全部を取り消す審決が確定したとき。

(3) 公正取引委員会が、乙又は乙の代理人に対して独占禁止法第 7 条の 2 第 13 項若しくは第 16 項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。

(4) 乙又は乙の代理人 (乙又は乙の代理人が法人にあっては、その役員又は使用人) が刑法第 96 条の 3 若しくは第 198 条又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号の規定による刑が確定したとき。

2 乙は、前項第 4 号に規定する場合に該当し、かつ次の各号の一に該当するときは、前項の契約金額の 100 分の 10 に相当する額のほか、契約金額の 100 分の 5 に相当する額を違約金として甲が指定する期日までに支払わなければならない。

(1) 公正取引委員会が、乙又は乙の代理人に対して独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項及び第 6 項の規定による納付命令を行い、当該納付命令又は同法第 66 条第 4 項の規定による当該納付命令の全部を取り消す審決が確定したとき。

(2) 当該刑の確定において、乙が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。

(3) 乙が甲に対し、独占禁止法等に抵触する行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。

3 乙は契約の履行を理由として、前 2 項の違約金を免れることができない。

4 第 1 項及び第 2 項の規定は、第 61 条の 4 に定める損害の額が違約金を超過する場合において、甲がその超過分の損害につき請求することを妨げない。

(損害賠償)

第 61 条の 4 乙は、債務不履行その他請求原因のいかんにかかわらず、甲に損害を与えた場合は、甲に対し、一切の損害を賠償するものとする。

2 前項の損害には、甲が乙に対し履行を求める一切の費用、国民等から、不服申立て等が提起された場合において甲が国民等に支払いを要する金額及び甲が不服申立て等

を防御するために要した一切の費用並びにこれらのために要する訴訟等裁判手続に関する費用を含むものとする。

(違約金)

第62条 第 59 条各項の規定により本契約が解除された場合(維持管理業務に関する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) 本件宿舍の引渡前に解除された場合

設計及び建設等に係る対価(支払利息相当額を除き、消費税相当額を含む金
円。)の総額の 10 分の 1 に相当する額

(2) 本件宿舍の引渡後に解除された場合

維持管理業務に係る対価の総額(維持管理期間の支払総額とし、消費税相当額を
含む金 円。)の 10 分の 1 に相当する額

2 前項第 1 号の場合において、甲を被保険者とする履行保証保険契約が締結されてい
るときは、甲が受領した当該履行保証保険に係る保険金は、これをもって違約金に充
当する。

3 乙は、第 59 条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。

(解除時の対価等の支払)

第63条 甲は、第 64 条による検査を行い、検査に合格した部分の引渡しを受けた場合に
は、その対価として乙に対し、出来高相当分の金額(本件宿舍が甲乙の区分所有に係る
場合は、専ら甲の使用に係る部分の出来高に相当する金額と、共用部分の出来高相当
額については占有面積による割合の金額をいう。以下、本条において同じ。)を、一括
又は支払時点までの利息を付した分割により支払う。

2 甲は、第 65 条による検査を行い、維持管理業務の引継ぎを受けた場合には、設計及
び建設等に係る対価の残額を、別紙 9 に規定する解除前の支払スケジュールに従って、
乙に支払う。

3 前二項の場合において、本契約の解除が甲の責めに帰すべき事由、不可抗力、又は法
令制度の新設若しくは改正等に基づくときは、乙は、前二項に定める外、当該解除によ
り生じた損害の賠償を甲に請求をすることができ、甲は、かかる請求金額を一括又は支
払時点までの利息を付した分割により、乙に支払わなければならない。ただし、当該解
除が不可抗力又は法令制度の新設若しくは改正等に基づく場合の損害額は、当該解除に
より乙に発生した増加費用額と同額とみなす。

4 保険事故発生に起因して第 58 条ないし第 60 条に規定するいずれかの事由により本契
約が解除された場合において第 12 条第 1 項に規定する建設中の物件の保全に関する保
険の保険金が支払われたときは、甲は、第 1 項に定める額からかかる保険金を控除した

額を、出来形部分の対価として乙に支払うものとする。ただし、第 34 条第 3 項ただし書きの規定により、かかる保険金の控除が既に行われている場合は、この限りでない。

(本件宿舎の引渡前の解除)

第64条 本件宿舎の引渡前に本契約が解除された場合は、甲は、出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の引渡しを受けるものとする。この場合において、甲は、必要があると認められるときは、その理由を乙に通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。

2 前項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、乙の負担とする。

(本件宿舎の引渡後の解除)

第65条 本件宿舎の引渡後に本契約が解除された場合は、乙は、第 2 項及び第 3 項の手続終了後速やかに、維持管理業務を甲又は甲の指定する者に引き継ぐものとする。

2 甲は、維持管理業務に関する部分のみが解除された日から 10 日以内に本件宿舎の現況を検査しなければならない。この場合において、本件宿舎に乙の責めに帰すべき事由による損傷等が認められたときは、甲は、乙に対しその修補を求めることができる。

3 乙は、前項の規定により甲から修補を求められた場合は、必要な修補を実施した後速やかに、甲に対し、修補が完了した旨を通知しなければならない。甲は、当該通知の受領後 10 日以内に、修補の完了の検査を行わなければならない。

(保全義務)

第66条 乙は、本契約の解除(維持管理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 64 条第 1 項による引渡し若しくは第 65 条第 1 項による維持管理業務の引継完了のときまで、本件宿舎又は出来形部分について、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67条 乙は、甲に対し、第 64 条第 1 項による引渡し若しくは第 65 条第 1 項による維持管理業務の引継完了と同時に、設計図書、しゅん工図書(ただし、本契約が本件宿舎の引渡前に解除された場合、図面等については乙がすでに作成を完了しているものに限る。)等本件宿舎の建設及び修補に係る書類その他本件宿舎の建設、維持管理及び保守点検に必要な書類一切を引渡さなければならない。

2 甲は、前項に従い引渡しを受けた図書等について、本件宿舎の維持管理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8章 著作権等

(著作権の帰属等)

第68条 甲が、本事業の入札手続において及び本契約に基づき、乙に対して提供した情報、書類、図面等(甲が著作権を有しないものを除く。)の著作権等は、甲に帰属する。

(著作権等の利用等)

第69条 甲は、成果物及び本件宿舎について、甲の裁量により利用する権利及び権限を有するものとし、その利用の権利及び権限は、本契約の終了後も存続するものとする。

2 成果物及び本件宿舎のうち著作権法(昭和45年法律第48号)第2条第1項第1号に定める著作物に該当するものに係る同法第2章及び第3章に規定する著作者の権利(次条において「著作者の権利」という。)の帰属は、同法の定めるところによる。

3 乙は、甲が成果物及び本件宿舎を次の各号に掲げるところにより利用することができるようにしなければならず、自ら又は著作者(甲を除く。)をして、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し、又はさせてはならない。

(1) 著作者名を表示することなく成果物の全部若しくは一部又は本件宿舎の内容を自ら公表し、若しくは広報に使用し、又は甲が認めた公的機関をして公表させ、若しくは広報に使用させること。

(2) 成果物を他人に閲覧させ、複製させ、又は譲渡すること。

(3) 本件宿舎の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で甲又は甲が委託する第三者をして成果品について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

(4) 本件宿舎を写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。

(5) 本件宿舎を増築、改築、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。

4 乙は、自ら又は著作者若しくは著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(1) 成果物及び本件宿舎の内容を公表すること。

(2) 本件宿舎に乙の実名又は変名を表示すること。

(3) 成果物を他人に閲覧させ、複製させ、又は譲渡すること。

(著作権等の譲渡禁止)

第70条 乙は、自ら又は著作権者をして、成果物及び本件宿舎に係る著作者の権利を第三者に譲渡し、若しくは継承し、又は譲渡させ、若しくは継承させてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(著作権の侵害防止)

第71条 乙は、成果物及び本件宿舎が、第三者の有する著作権を侵害するものでないこと

を甲に対して保証する。

- 2 乙は、成果物又は本件宿舍が第三者の有する著作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、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72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。ただし、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9章 その他

(事業者の権利義務の譲渡)

第73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係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についても、同様とする。

- 3 甲は、前二項に定める行為が、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られる場合には、承諾を与えないことができる。

(事業者の兼業禁止)

第74条 乙は、本契約による事業(附帯的事业を含む。)以外の業務を行ってはならない。ただし、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75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書面で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、会社法(平成17年法律第86号)第326条第2項に従い監査役及び会計監査人の設置の定めをおくものとし、また、各事業年度ごとに当該事業年度の計算書類等(会社法第435条第2項にいう計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書をいう。)を作成し、会社法第436条第2項に従い監査を受けたいえで、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76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、未払額につき遅延日数に応じ、甲は当該未払債務の履行期限における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項に従い財務大臣が決定する利率により、乙は当該未払債務の履行期限における国の債権の管理等に関する法律施行令第29条第1項の財務大臣の定める率により、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。

(守秘義務)

第77条 乙は、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居住者に関する情報を他に漏らしてはならない。ただし、居住者の住所又は転出入先に関する情報については、甲と協議の上、他の居住者、訪問客及び配達人に対し、その案内に必要な範囲で示すことができるものとし、また、本事業に関する資金調達に必要として開示する場合、及び司法手続又は法令に基づき開示する場合はこの限りではない。

2 甲は、本契約の遂行過程で知り得た乙及び乙の業務を受託し又は請け負う者の秘密に属する事項を他に漏らしてはならない。ただし、司法手続又は法令に基づき開示する場合はこの限りではない。

3 乙は、甲が定める期限までに、甲が定める守秘義務に関する誓約書を作成して提出し、かつ維持管理を担当する者に同内容の誓約書を作成させて、これを甲に提出しなければならない。

(協議会の設置)

第78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、公務員宿舍伊丹住宅(期)整備事業協議会(以下「協議会」という。)を設置することができる。

2 甲及び乙は、相手方から協議会の設置を求められた場合、合理的な理由がなくこれを拒んではならない。

(疑義に関する協議)

第79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80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81条 本契約に関する訴訟は、財務省近畿財務局所在地を管轄する大阪地方裁判所に提起するものとする。

別紙 1 事業場所(第 6 条関係)

(入札説明書及び民間事業者提案により作成する。)

別紙 2 事業日程(第 8 条関係)

(入札説明書及び民間事業者提案により作成する。)

別紙 3 設計図書(第 19 条関係)

1 基本設計終了時に提出する図書

(1) 建物設計

- ア．設計条件整理表
- イ．官庁等打合せ記録書
- ウ．平面計画図
- エ．立断面計画図
- オ．仕様概要、仕様表
- カ．設計概要・説明書
- キ．図面
- ク．鳥瞰図
- ケ．工事概要書

(2) 電気設備設計

- ア．設計条件整理表
- イ．官庁等打合せ記録書
- ウ．設備計画表
- エ．住戸平面計画図
- オ．設計説明書

(3) 機械設備設計

- ア．設計条件整理表
- イ．官庁等打合せ記録書
- ウ．設備計画表
- エ．住戸平面計画図
- オ．平面・立面・断面計画図
- カ．設計説明書

(4) 配置設計

- ア．防災計画図
- イ．屋外電気設備検討図
- ウ．屋外給排水設備検討図
- エ．道路・排水検討図
- オ．造園検討図

- カ．配置基本設計図
- キ．基本設計説明図書
- ク．日影図

(5) 整地設計

- ア．整地平面図
- イ．切盛土量検討書
- ウ．運土計画検討書
- エ．防災計画図
- オ．主要構造物標準断面図
- カ．基本設計説明書

(6) 建設工事工程表

2 実施設計終了時に提出する図書

(1) 特記図面

- ア．工事発注用図面リスト
- イ．工事概要
- ウ．案内図
- エ．敷地求積図
- オ．現況測量図
- カ．敷地断面図
- キ．配置詳細図
- ク．既存建物・工作物撤去図
- ケ．杭基礎、地盤改良図等
- コ．地質調査図
- サ．仮設計画図
- シ．整地図
- ス．屋外電気設備新設図
- セ．屋外給水設備新設図
- ソ．屋外排水設備新設図
- タ．道路舗装新設その他工事図
- チ．樹木植栽新設図
- ツ．屋内ガス設備新設工事
- テ．屋外ガス設備新設工事

(2) 建物設計

- ア．表紙・図面目録
- イ．特記仕様書
- ウ．仕上表
- エ．面積表
- オ．各階平面図
- カ．立面図・断面図
- キ．平面詳細図
- ク．矩計図
- ケ．床伏図、天井伏図
- コ．展開図
- サ．建具表
- シ．階段詳細図
- ス．建具廻り詳細図
- セ．各部詳細図
- ソ．木材リスト
- タ．パネル伏図
- チ．パネル平面詳細図
- ツ．パネル枠廻り・壁詳細図
- テ．パネルリスト

必要な場合には添付すること

(3) 構造設計

- ア．構造仕様書
- イ．基礎・地中梁リスト
- ウ．基礎伏図
- エ．軸組図
- オ．芯案内図
- カ．基礎断面表
- キ．柱断面表
- ク．梁断面表
- ケ．小梁断面表
- コ．ラーメン配筋図
- サ．床版配筋図
- シ．階段配筋詳細図
- ス．各部配筋図
- セ．雑配筋詳細図
- ソ．構造計算書

(4) 電気設備設計

- ア．特記仕様書、凡例
- イ．器具表
- ウ．各階平面図
- エ．住戸平面詳細図
- オ．展開図
- カ．系統図
- キ．各部詳細図
- ク．照明器具姿図
- ケ．機器詳細図
- コ．立面図・断面図
- サ．変電設備機器
- シ．計算書

(5) 機械設備設計

- ア．特記仕様書、凡例
- イ．凡例器具表
- ウ．配管系統図
- エ．各階平面図
- オ．平面詳細図
- カ．各部詳細図
- キ．設計計算書

(6) 配置設計

- ア．配置詳細図
- イ．断面図
- ウ．日影図

(7) 整地設計

- ア．案内図・位置図
- イ．整地平面図
- ウ．土量計算図
- エ．運土計画図
- オ．整地標準図
- カ．防災計画図
- キ．伐採抜根図
- ク．踏込み沈下図

(8) 屋外照明設計

- ア．表紙・図面目録
- イ．案内図
- ウ．特記仕様書・凡例
- エ．屋外配線平面図
- オ．機器姿図・詳細図
- カ．各部詳細図
- キ．計算書

(9) 屋外給水管設計

- ア．表紙・図面目録
- イ．案内図
- ウ．特記仕様書・凡例
- エ．ポンプ室受水槽廻り配管図
- オ．屋外給水管図
- カ．配管分岐部等詳細図
- キ．各部詳細図
- ク．設計計算書
- ケ．その他

(10) 排水設計

- ア．表紙・図面目録
- イ．案内図・位置図
- ウ．排水区割平面図
- エ．排水系統図
- オ．排水平面図
- カ．排水縦断図
- キ．排水構造図
- ク．その他詳細図
- ケ．水理計算書

(11) 道路設計

(取付車道)

- ア．表紙・図面目録
- イ．案内図・位置図
- ウ．道路平面図
- エ．道路縦断図

- 才．道路横断図
- 力．道路詳細図
- キ．標準断面図
- ク．舗装断面検討書

(12) 造園設計

- ア．表紙・図面目録
- イ．案内図
- ウ．特記仕様書
- エ．施設平面図
- オ．植栽平面図
- カ．部分平面図
- キ．詳細図

(13) ガス設備設計

- ア．表紙・図面目録
- イ．案内図
- ウ．特記仕様書、凡例
- エ．凡例器具表
- オ．屋外配管図・配置図
- カ．配管系統図
- キ．各階平面図
- ク．平面詳細図
- ケ．各部詳細図
- コ．設計計算書

(14) 工事費明細書

(15) 建設工事工程表

基本設計図書、実施設計図書とも、提出時の体裁（CADデータを含む。）、部数等については、別途甲の指示するところによる。

別紙 4 しゅん工図書(第 35 条関係)

1. 完成通知書
2. しゅん工引渡書(完成用)
3. 鍵及び工具等引渡書
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. 念書(必要があるとされた場合のみ提出)
9. 消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による消防用設備等検査済証
10. 完成図(余剰地部分の現存建物等の基礎等を留置する場合は、その存在を明らかにした図面を含む。)(しゅん工図は、DRA-CAD で作成し、出力原図 1 部・青焼 2 部を製本し、CD 又は MO ディスクに記録したデータと併せて提出する。)
11. 工事完成写真
12. 甲の要求による登記に関する書類
13. 建築基準法第 6 条の規定による確認申請書及び確認済証
14. 建築基準法第 7 条第 5 項の規定による検査済証
15. 建築基準法第 12 条の規定による届出等の関係書類
16. 建築士法第 20 条第 2 項の規定による工事監理報告書

提出時の体裁、部数等については、別途甲の指示するところによる。

保証書 (案)

支払負担行為担当官 財務省近畿財務局総務部次長 様

〔建設者〕(以下「保証人」という。)は、公務員宿舍伊丹住宅(期)整備事業(以下「本事業」という。)に関連して、 (以下、選定事業者という)が国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、選定事業者が国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、選定事業者と連帯して保証する(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用語と同様の意味を有するものとする。

第 1 条 (保証)

保証人は、事業契約書第 38 条に規定する選定事業者の債務を保証する。

第 2 条 (通知義務)

国は、主債務の内容に変更が生じたことを知った場合には、遅滞なく当該事由を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、国による通知の内容に従って、当然に変更されるものとする。

第 3 条 (保証債務の履行の請求)

- 1 国は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、国が定めた様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。
- 2 保証人は、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係る保証債務の履行を開始しなければならない。国及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定するものとする。
- 3 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、当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

第 4 条 (求償権の行使)

保証人は、事業契約に基づく選定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することができない。

第5条（終了及び解約）

- 1 保証人は、本保証を解約することができない。
- 2 本保証は、主債務が終了又は消滅した場合、終了するものとする。

第6条（管轄裁判所）

本保証に関する訴訟は、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第7条（準拠法）

本保証は、日本国の法令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を2部作成し、保証人はこれに署名し、1部を国に差し入れ1部を自ら保有する。

平成 年 月 日

保証人：

代表者

別紙 6 モニタリング及び対価の減額等(第 47 条関係)

維持管理業務に関するモニタリング及び維持管理業務の不履行に対する対価の減額等の手続は、以下のとおりとする。

なお、維持管理業務の不履行に対しては、対価の減額等の措置のほか、業務に関する指導等を随時行う。

1 維持管理業務に関するモニタリングの方法

甲は、自己の費用負担において、維持管理期間中、維持管理業務に関する以下のモニタリングを行う。

定期モニタリング

甲は、月 1 回、定期モニタリングを行う。

- ・ 乙は、毎月業務終了後翌月の 7 日(当日が、閉庁日の場合は、その直後の閉庁日でない日とする。)までに、業務報告書を甲に提出する。
- ・ 甲は、業務報告書の確認等の定期モニタリングを行う。

随時モニタリング

甲は、必要と認めるとき、随時モニタリングを実施する。

2 維持管理業務が維持管理業務要求水準を満たしていない場合の措置

モニタリングの結果、維持管理業務が維持管理業務要求水準を満たしていないと判断した場合、対象業務に対応する維持管理業務に係る対価の減額を行う。

維持管理の業務期間を通じ、同一の対象業務において 2 回の減額措置を経た後、更に業務不履行(減額ポイントの発生)があった場合、甲は、乙と協議の上、維持管理業務を行う企業を変更させることがある。なお、維持管理業務に係る対価の支払対象期間の途中に維持管理業務を行う企業を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額が行われる基準に達した場合には、この期間も減額措置を行う。

維持管理業務を行う企業の変更後も対象業務の改善が認められず、対価の支払の減額措置が行われる場合、又は維持管理業務を行う企業の変更に応じない場合は、甲は 6 ヶ月以内に本契約を解除することができる。なお、維持管理業務に係る対価の支払対象期間のうち、維持管理業務を行う企業が変更した後の期間のみで減額が行われる基準に達した場合も、当然に解除することができる。

3 減額の方法

(1) 減額の対象となる事態

維持管理業務が維持管理業務要求水準を満たしていないと確認された場合には、減額ポイントを加算する。その減額ポイントの加算の後、6ヶ月分の減額ポイントが一定値に達した場合には、対象業務に対応する維持管理業務に係る対価の減額を行う。

維持管理業務が維持管理業務要求水準を満たしていない場合とは、以下に示す又はの状態と同等の事態をいう。

居住者が日常生活を送る上で明らかに重大な支障がある場合

居住者が日常生活を営むことはできるが、明らかに利便性を欠く場合

各対象業務について、又はの状態となる基準は以下のとおりとする。

< 居住者が日常生活を送る上で明らかに重大な支障がある場合の例 >

対象業務	明らかに重大な支障があるとみなす事態
一般管理業務	備品(かぎ等)、帳簿類等の紛失 集会場使用料出納業務の不備(金額不一致等) 窓口・連絡業務の故意による放棄(長期に連絡が取れない、故意に甲への連絡を行わない等) 甲からの指導・指示に従わない 消防計画の未整備 等
昇降機保守点検業務	定期点検の未実施 故障等(停止など昇降機としての機能を果たさない)状態の放置 安全措置の不備による人身事故(居住者等)の発生 等
消防用設備等保守点検業務	定期点検の未実施 災害時の未稼働(火災等発生時において消防用設備等としての機能を果たさない事態の発生) 安全措置の不備による人身事故(居住者等)の発生 等
給水設備清掃等業務	定期点検の未実施 不衛生状態の放置 安全措置の不備による人身事故(居住者等)の発生 等
自家用電気工作物保守点検業務等(必要な場合)	定期点検の未実施 故障等(停止など電気工作物としての機能を果たさない)状態の放置 安全措置の不備による人身事故(居住者等)の発生 等

< 居住者が日常生活を営むことはできるが、明らかに利便性を欠く場合の例 >

対象業務	明らかに利便性を欠く事態
一般管理業務	備品(かぎ等)、帳簿類等の管理不行届き 連絡業務の遅滞 宿舎及び団地内巡視等の未実施 居住者等の対応の不備 諸届の処理の遅滞 集会場の管理業務の怠慢 帳簿整理等に係る業務の怠慢 防火管理者としての業務の怠慢 等
昇降機保守点検業務	保全上必要な修理等の未実施 業務報告の不備 関係者への連絡不備(居住者への未通知等) 等
消防用設備等保守点検業務	業務報告の不備 関係者への連絡不備(居住者への未通知等) 等
給水設備清掃等業務	業務報告の不備 関係者への連絡不備(居住者への未通知等) 等
自家用電気工作物保守点検業務 等(必要な場合)	業務報告の不備 関係者への連絡不備(居住者への未通知等) 等

(2) 減額ポイント

減額ポイントは以下のとおりとする。

甲は、定期モニタリング及び随時モニタリングを経て、対象業務に対応する当月の減額ポイントを確定する。

事 態	減額ポイント
居住者が日常生活を送る上で明らかに 重大な支障がある場合	各項目につき 20 ポイント
居住者が日常生活を営むことはできる が、明らかに利便性を欠く場合	各項目につき 2 ポイント

(3) 減額ポイントを加算しない場合

減額の対象となる「3 - (1) - 又は 」の状態と認められたとしても、以下の 又
は に該当する場合には減額ポイントを加算しない。

やむを得ない事由により「3 - (1) - 又は 」の状態が生じた場合で、かつ事前に
甲に連絡があった場合。

明らかに乙の責めに帰さない事由によって「3 - (1) - 又は 」の状態が生じた場合

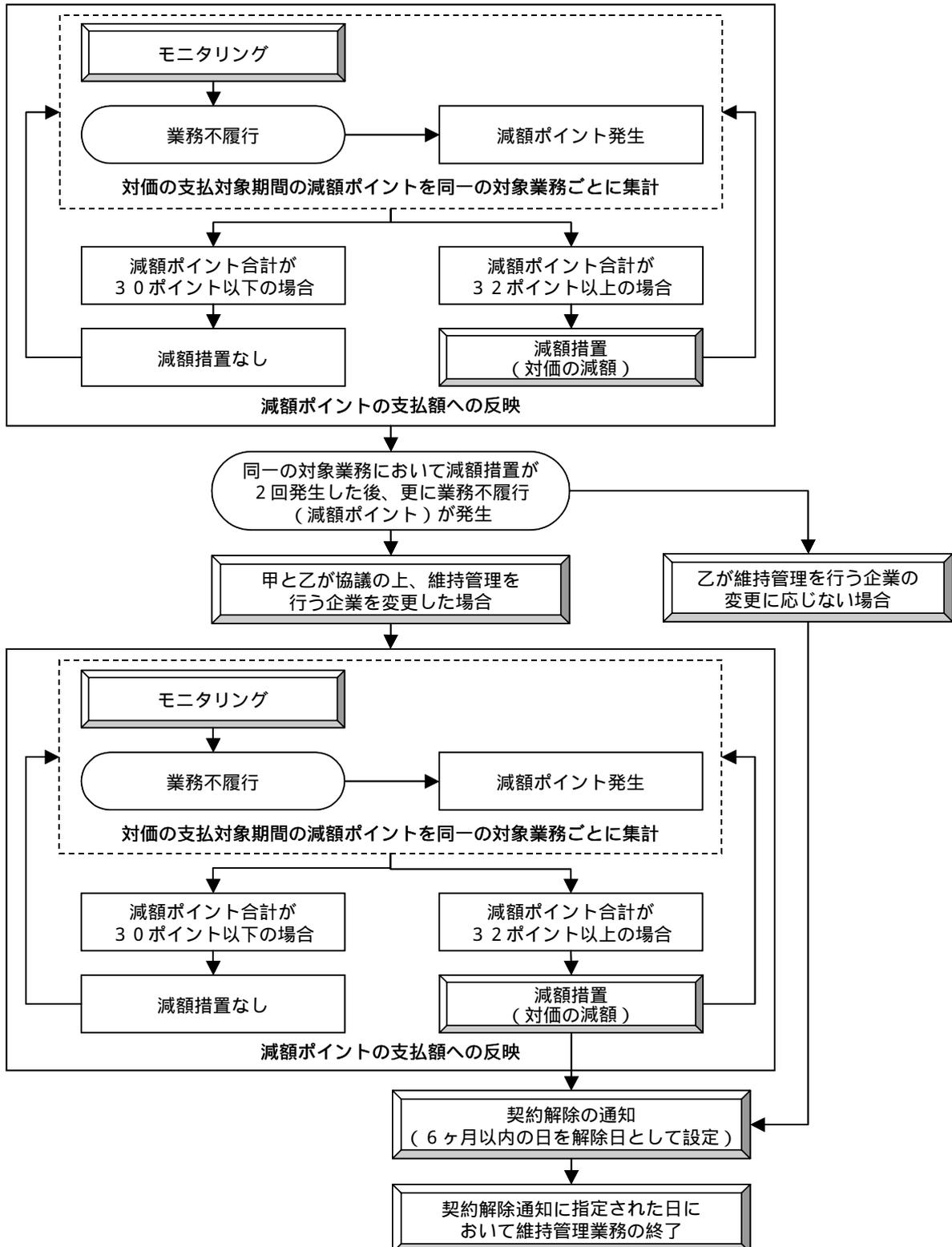
(4) 減額ポイントの支払額への反映

モニタリングが終了し、減額ポイントがある場合には、乙に減額ポイントを通知する。対価の支払に際しては、6ヶ月分の減額ポイントの合計を計算し、下表に従って維持管理業務に係る対象業務の対価の減額割合を定め、減額の必要がある場合には、当月の支払額を乙に通知する。(減額ポイントは対象業務ごとに計算し、減額も対象業務ごとに行う。)

< 減額割合 >

6ヶ月の減額ポイント合計	対象業務の対価の減額割合
100以上	100%減額
58～98	1ポイントにつき0.6%減額 (34.8%～58.8%の減額)
32～56	1ポイントにつき0.3%減額 (9.6～16.8%減額)
0～30	0% (減額無し)

< 維持管理業務に係る対価の減額及び契約終了の手の流れ >



別紙 7 設計・建設等に係る対価の改定(第 51 条関係)

1 建設費の改定

- (1) 甲又は乙は、設計・建設工事期間内で本契約締結の日から 12 か月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により本件宿舍の建設費が不相当となったと認めるときは、相手方に対して設計及び建設等に係る対価の変更を請求することができる。
- (2) 甲又は乙は、前号の規定による請求があったときは、変動前工事代金額(本件宿舍の建設費から当該請求時の出来形部分に相應する本件宿舍の建設費を控除した額をいう。以下同じ。)と変動後工事代金額(変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前工事金額に相應する額をいう。以下同じ。)との差額のうち変動前工事代金額の 1000 分の 15 を超える額及びこれに伴う資金調達に係る費用の増減につき、設計及び建設等に係る対価の変更に応じなければならない。
- (3) 変動前工事代金額及び変動後工事代金額は、請求のあった日を基準とし、工事費明細書及び物価指数等に基づき甲乙協議して決める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合にあつては甲が定め、乙に通知する。
- (4) 第 1 号の規定による請求は、本別紙 7 の規定により設計及び建設等の対価の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、第 1 号中「本契約締結の日」とあるのは「直前の本号に基づく設計及び建設等の対価変更の基準とした日」とするものとする。
- (5) 特別な要因により設計・建設工事期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、本件宿舍の建設費が不相当となったときは、甲又は乙は、前各号の規定によるほか、設計及び建設等に係る対価の変更を請求することができる。
- (6) 予期することのできない特別の事情により、設計・建設工事期間内に日本国内において急激なインフレーションまたはデフレーションを生じ、本件宿舍の建設費が著しく不相当となったときは、甲又は乙は、前各号の規定にかかわらず、設計及び建設等に係る対価の変更を請求することができる。
- (7) 第 5 号及び前号の場合において、設計及び建設等に係る対価の変更額については、変更に伴う資金調達に係る費用の増減も考慮し、甲乙協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合にあつては、甲が定め、乙に通知する。
- (8) 第 3 号及び前号の協議の開始日については、甲が乙の意見を聴いて定め、乙に通知しなければならない。ただし、甲が第 1 号、第 5 号、又は第 6 号の請求を行った日又は受けた日から 7 日以内に協議開始の日を通知しない場合には、乙は協議開始の日を定め、甲に通知することができる。

2 支払利息相当額の改定について

(1) 基本的な考え方

設計及び建設等に係る対価(元本は金 円。)のうち、支払利息相当額について、平成 21 年 6 月 30 日(なお、当日閉庁日の場合はその直前の閉庁日でない日とする。)に事業期間中の基準金利の見直しを行う。

本契約締結時における基準金利は、平成 20 年 11 月 28 日(なお、当日閉庁日の場合はその直前の閉庁日でない日とする。)に公表された基準金利に基づいた調達金利を用いて算定されたものである。

(2) 金利変動に伴う改定の方法

ア 基準金利

改定する基準金利は、平成 21 年 6 月 30 日(なお、当日閉庁日の場合はその直前の閉庁日でない日とする。)午前 10 時現在の東京スワップレファレンスレート(TSR)としてテレレート 17143 ページに表示されている 6 ヶ月 LIBOR ベース 8 年物(円/円)金利スワップレートとする。

イ 金利の改定方法

設計及び建設等に係る対価(元本は金 円。)のうち、支払利息相当額について、本契約締結時の基準金利部分を平成 21 年 6 月 30 日(なお、当日閉庁日の場合はその直前の閉庁日でない日とする。)現在の基準金利に置き換え、落札者の提案によるスプレッド(%)を合計した金利を用いて支払利息相当額を再計算し、元金均等で支払う。

別紙 8 維持管理業務に係る対価の支払額の改定について(第 53 条関係)

物価変動リスクを踏まえた対価の改定の手順としては、

第 1 回目の支払に際しては、契約日の属する月と第 1 回目の支払の対象となる維持管理期間の前年度の 4 月との価格指数比、

過去に対価の改定が行われていない場合の第 2 回目以降の支払に際しては、当該支払の対象となる維持管理期間の前年度の 4 月と契約日の属する月との価格指数比、

過去に対価の改定が行われている場合の第 2 回目以降の支払に際しては、当該支払の対象となる維持管理期間の前年度の 4 月と前回の対価の改定の基礎となった月との価格指数比、

を算出する。

改定率(価格指数比から 1 を控除した率とする)の絶対値が 3.0%以下であった場合には、物価変動に基づく改定を行わないものとする。一方、改定率の絶対値が 3.0%を超える場合には、維持管理業務に係る対価の支払額に価格指数比を乗じて支払額を確定する。

(下記、<改定率及び支払対価の計算方法>参照)。

価格指数比の取扱い

価格指数比に小数点以下第四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。

< 改定率及び支払対価の計算方法 >

$$p_1 = p_0 \times (\text{CSPI}_1 / \text{CSPI}_0)$$

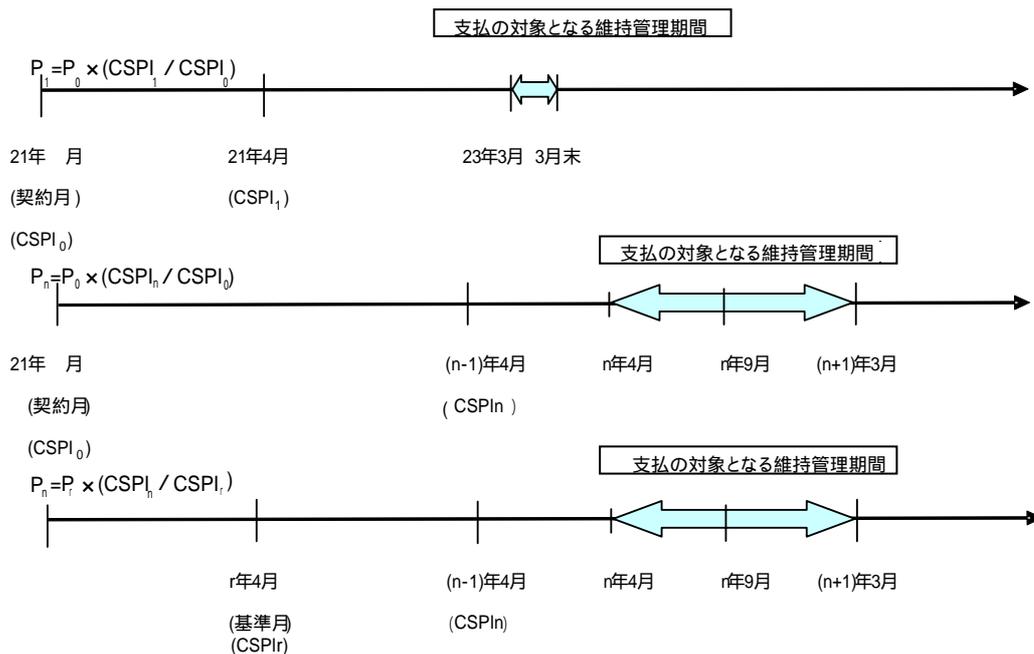
ただし、 $|(\text{CSPI}_1 / \text{CSPI}_0) - 1 | > 3.0\%$

$$p_n = p_0 \times (\text{CSPI}_n / \text{CSPI}_0)$$

ただし、 $|(\text{CSPI}_n / \text{CSPI}_0) - 1 | > 3.0\%$

$$p_n = p_r \times (\text{CSPI}_n / \text{CSPI}_r)$$

ただし、 $|(\text{CSPI}_n / \text{CSPI}_r) - 1 | > 3.0\%$



p_0 : 本契約書に記載されている公務員宿舎の維持管理業務に係る対価

p_1 : 初年度分 (第 1 回目) として実際に支払われる物価変動反映後の維持管理業務に係る対価

p_n : n 年度分として実際に支払われる物価変動反映後の維持管理業務に係る対価

p_r : 前回対価改定となった維持管理業務に係る対価

CSPI_0 : 契約日の属する月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

CSPI_1 : 初年度分 (第 1 回目) の支払の対象となる維持管理期間の前年度の4月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

CSPI_n : n 年度目の支払の対象となる維持管理期間の前年度の4月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

CSPI_r : 前回対価改定の基礎となった月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

CSPI (企業向けサービス価格指数) : Corporate Service Price Index

(物価指数季報 : 日本銀行調査統計局による)

別紙 9 対価の支払について(第 52・53 条関係)

各年の対価の支払金額は以下のとおりとする。

< 支払金額内訳 >

(単位： 円)

年度	公務員宿舎の設計及び 建設等に係る対価			月	公務員宿舎の維持管理業務に係る対価				
					一般管理業務	昇降機保守点検 業務	消防用設備等保 守点検業務	給水設備清掃等 業務	自家用電気工作 物保守点検業務 等(必要な場合)
	割賦元金 相当額	割賦金利 相当額	消費税 相当額						
平成22年度分				3月分					
平成23年度分				4月～9月分					
				10月～3月分					
平成24年度分				4月～9月分					
				10月～3月分					
平成25年度分				4月～9月分					
				10月～3月分					
平成26年度分				4月～9月分					
				10月～3月分					
平成27年度分				4月～9月分					
				10月～3月分					
平成28年度分				4月～9月分					
				10月～3月分					
平成29年度分				4月～9月分					
				10月～3月分					
合 計				合 計					