

<平成16年11月19日公表>

## P F I による京都府府営住宅常団地 整備等事業契約書（案）

収入  
印紙

- 1 事業の名称 P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業
- 2 事業の場所 舞鶴市字常地内
- 3 契約期間 平成 年 月 日から  
平成40年3月31日まで
- 4 契約金額 ￥

別紙8の定めるところにより算出したサービス対価の額

- 5 契約保証金 金 円  
ただし、現金 金 円  
代用証券 金 円

上記の事業について、京都府と事業者は、各々の対等な立場における合意に基づいて、次の条項によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

## 第1章 総則

(定義)

第1条 この契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 基本協定書 第2条第3項に規定する本件事業（以下この条において「本件事業」という。）に関して、京都府（以下「甲」という。）と落札者との間で平成 年 月 日に締結された基本協定書をいう。
- (2) 入札説明書等 本件事業に関して、平成16年11月16日に公表された入札説明書本編及びその附属資料（要求水準書を除く。）をいう。
- (3) 要求水準書 本件事業に関して、平成16年11月16日に公表された入札説明書の資料2として添付されている要求水準書をいう。
- 仮(4) 質問回答書 甲が平成16年8月27日に公表した「実施方針等に対する質問への回答」、同年10月20日に公表した「要求水準書（案）等に対する再質問への回答」及び同年 月 日に公表した「 への回答」をいう。
- (5) 提案書 落札者が入札手続において甲に提出した応募提案、甲からの質問に対する回答書その他落札者がこの契約の締結までに提出した一切の書類をいう。
- (6) 法令 法律、法律に基づく命令（告示を含む。）、地方公共団体の条例及び地方公共団体の執行機関の規則（規程を含む。）、行政庁の処分、通達、行政指導、行政指導の指針、裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断その他の一切の公的機関が定める規程、判断、措置等をいう。
- (7) サービス対価 施設購入費及び維持管理費からなる、この契約に基づく事業者（以下「乙」という。）の債務履行に対して、甲が一体として支払う対価をいう。
- (8) 設計図書 要求水準書に基づき、乙が作成した別紙3の1に掲げる事項を内容とする基本設計図書、別紙3の2に掲げる事項を内容とする実施設計図書その他の本件事業により建設する施設の設計に関する図書（当該図書に変更がある場合にあっては、変更後のもの）をいう。
- (9) しゅん工図書 乙が第45条第1項の規定により提出する別紙6に掲げるしゅん工図書をいう。
- (10) 関係者協議会 甲及び乙が第7条第1項の規定により設置する関係者協議会を

いう。

- (11) 不可抗力 暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、騒乱、暴動、第三者の行為その他の自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲外のもの（入札説明書又は要求水準書に水準が定められている場合にあつては、当該水準を超えるものに限る。）であつて、甲及び乙のいずれの責めにも帰さない事由をいう。ただし、法令の改正を除く。
- (12) 事業年度 毎年4月1日から始まる1年間（この契約締結後、最初の事業年度にあつては、第3条2項に規定する契約成立日に始まり、その後最初の3月31日に終わる期間）をいう。
- (13) 要求水準未達成 乙が行う第16条第1項に規定する調査業務、第21条第1項に規定する設計業務又は第34条第1項の規定する建設業務が次条第1項に規定する要求水準書等に定められた当該業務に係る要求水準を充足しないこと及び乙が行う第56条第1項に規定する維持管理業務が第58条第3項に規定する維持管理業務計画書等に定められた当該業務に係る要求水準を充足しないことをいう。
- (14) 落札者 株式会社、株式会社及び株式会社をいう。
- (15) 付帯事業 実施方針の第1の1の(6)に規定する付帯事業をいう。
- (16) 受託会社 基本協定書第5条第1項の規定により本件事業に係る各業務について委託を受け、又は請け負うこととされる者（落札者を除く。）をいう。
- (17) 実施方針 甲が平成16年7月28日に公表した「PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業実施方針」をいう。

#### （事業の概要）

第2条 甲及び乙は、この契約書、基本協定書、入札説明書等、要求水準書、質問回答書及び提案書（以下「要求水準書等」という。）に定めるところにより、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。

2 乙は、要求水準書等の定めるところにより、京都府府営住宅常団地のうち 期工事分及び 期工事分（以下「本件建設施設」という。）の設計及び建設を行い、並びにその所有権を甲に引き渡し、並びに京都府府営住宅常団地のうち 期工事分及び本件建設施設（以下「本件管理施設」という。）の維持管理を行い、甲は、サービス対価を支払うものとする。

- 3 要求水準等に基づく事業（以下「本件事業」という。）の概要は、別紙1の事業概要書に定めるとおりとする。

（事業の日程）

第3条 本件事業の日程は、別紙2の日程表に定めるとおりとする。

- 2 乙は、この契約が本契約として成立した日（以下「契約成立日」という。）後、速やかに、契約成立日から本件引渡日（京都府府営住宅常団地のうち 期工事分については平成18年11月30日、京都府府営住宅常団地のうち 期工事分については平成20年3月31日（第9条第7項、第11条第5項、第32条第4項、第40条第6項、第82条第3項又は第84条第3項の規定により同日が変更された場合にあっては、変更後の日）をいう。以下同じ。）までの間の調査業務、設計業務、解体業務及び建設業務の日程並びに許認可取得時期等を示したスケジュール表（以下「全体スケジュール表」という。）を甲に提出しなければならない。
- 3 この契約に特段の定めがある場合を除くほか、第1項の日程表及び全体スケジュール表に定める期日又は期間に当該期日又は期間に係る事項が完了しないことのみをもって、乙に関してこの契約の不履行があるとはみなさない。

（契約の保証）

第4条 乙は、契約成立日から本件建設施設の引渡しまでの間、第16条第1項、第21条第1項及び第34条第1項に規定する業務を保証するため、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第4号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちに保険証券を甲に寄託しなければならない。

(1) 契約保証金の納付

(2) この契約による債務の不履行により生じる損害金の支払を保証する銀行又は甲が確実と認める金融機関の保証

(3) この契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証

(4) この契約による債務の不履行により生じる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

- 2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第4項において「保証の額」という。）は、サービス対価のうち施設購入費の元金に相当する額の10分の1以上

としなければならない。

- 3 第1項の規定により、乙が同項第2号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第3号又は第4号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。
- 4 サービス対価のうち施設購入費の変更があった場合においては、補償の額が変更後の施設購入費の10分の1に達するまで、甲は、保証の額の増額を請求することができ、乙は、保証の額の減額を請求することができる。
- 5 乙と第37条第2項に規定する請負人との間の本件建設施設に係る請負契約に関し履行保険契約を締結し、当該保険契約に係る保険請求権にこの契約による甲の乙に対する損害賠償請求権を被担保債権とする質権を設定する場合においては、第1項の規定は適用しない。この場合においては、前3項の規定を準用する。

(権利及び義務の譲渡等)

第5条 乙は、この契約又は本件事業に関して甲との間で締結した契約に基づく権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは承継し、又は担保の目的に供してはならない。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。

- 2 甲は、合理的な理由なく、前項の承諾を留保し、又は遅延してはならない。
- 3 乙は、本件建設施設を第三者に譲渡し、貸与し、又は抵当権その他の担保の目的に供してはならない。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。
- 4 第1項及び前項に規定する場合のほか、乙は、次のいずれにも該当する場合でなければ、自らの資産を金融機関に対して担保の目的に供してはならない。
  - (1) 本件事業の安定的遂行及びサービス水準の維持が図られること。
  - (2) 甲の利益を侵害しないと認められること。
  - (3) 当該金融機関から担保関連契約を甲に事前に通知すること。
  - (4) 甲の事前の同意を得ること。
- 5 甲は、合理的な理由なく、前項第4号の同意を留保し、又は遅延してはならない。

(特許権等の使用)

第6条 乙は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利(以下「特許権等」という。)の対象となっている事業手法、工事材

料、施工方法、維持管理方法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、甲がその事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を指定した場合においては、要求水準書等（提案書を除く。）に特許権等の対象である旨の明示がなく、かつ、乙がそ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経費を負担しなければならない。

（関係者協議会）

第7条 甲及び乙は、本件事業に関する協議を行うことを目的とした、甲及び乙により構成する関係者協議会を設置する。

2 甲及び乙は、契約成立日後、速やかに、甲及び乙の協議により、前項の関係者協議会に関する設置要綱を作成するものとする。

（業績監視）

第8条 甲は、この契約書の本則によるほか、本件業務の実施について、別紙10に定めるところにより業績監視を行う。

2 甲は、業績監視の費用のうち、乙の義務とされているものを除き、これを負担する。

3 乙は、本件事業に関し、要求水準未達成が生じたと認める場合においては、その理由及び状況並びに対応方針を口頭で直ちに甲に報告するとともに、これらを記載した書面を遅滞なく甲に提出しなければならない。

4 甲は、業績監視を理由として、本件事業に係る乙の責任の全部又は一部について何ら責任を負うものではない。

（支給材料及び貸与品等）

第9条 甲が乙に支給する工事材料（以下「支給材料」という。）及び貸与し、又は支給する図面その他業務に関し必要な物品等（以下「貸与品等」という。）の品名、数量、品質、規格又は性能、引渡場所及び引渡時期は、要求水準書に定めるところによる。

2 甲は、支給材料の引渡しに当たっては、乙の立会いの上、甲の負担において、当該支給材料を検査しなければならない。この場合において、当該検査の結果、その品名、数量、品質又は規格若しくは性能が要求水準書の定めと異なり、又は使用に適当でないことを認めるときは、乙は、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

- 3 乙は、支給材料又は貸与品等の引渡しを受けたときは、引渡しの日から7日以内に甲に借用書又は受領書を提出しなければならない。
- 4 乙は、支給材料の引渡しを受けた後、当該支給材料に第2項の検査により発見することが困難であった隠れたかしがあり使用に適当でないことを認めるときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。
- 5 甲は、乙から第2項後段又は前項の規定による通知を受けた場合において、必要があると認められるときは、当該支給材料に代えて他の支給材料を引渡し、支給材料の品名、数量、品質若しくは規格若しくは性能を変更し、又は理由を示した書面により、支給材料の使用を乙に請求しなければならない。
- 6 甲は、前項に規定するほか、必要があると認めるときは、支給材料又は貸与品等の品名、数量、品質、規格若しくは性能、引渡場所又は引渡時期を変更することができる。
- 7 乙は、前2項の場合において、必要があると認めるときは、本件引渡日の変更を甲に求めることができる。
- 8 甲は、前項の場合において、乙に合理的な費用の増加又は損害が生じたときは、これを負担する。ただし、当該費用の増加又は損害が、乙の責めに帰すべき事由により生じた場合は、この限りでない。
- 9 乙は、支給材料及び貸与品等を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。
- 10 乙は、業務の完了等により不用となった支給材料又は貸与品等を甲に返還しなければならない。
- 11 乙は、故意又は過失により支給材料又は貸与品等が滅失若しくはき損し、又はその返還が不可能となったときは、甲の指定した期間内に甲の承諾する代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又は返還に代えて損害を賠償しなければならない。

(土地の使用)

- 第10条 乙は、本件事業に係る土地のうち、要求水準書の別紙5に本件建設施設の用地として示された部分(以下「本件建設用地」という。)を契約成立日から本件引渡日まで、本件事業を実施するために必要な範囲で、無償で使用することができるものとする。
- 2 乙は、本件建設用地の土地を本件事業の実施の目的以外に使用してはならない。
  - 3 乙は、本件建設用地に関する権利を第三者に譲渡し、又はこれを転貸してはならない。

- 4 乙は、本件建設用地の維持管理について、不可抗力によるものを除くほか、一切の責任を負わなければならない。
- 5 本件建設用地を除くほか、本件事業に係る資材置き場等が必要な場合においては、乙は、自らの費用及び責任においてこれを確保するものとする。

(条件変更等)

第11条 乙は、本件事業の実施に当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに甲に通知し、その確認を求めなければならない。

- (1) 要求水準書等(提案書を除く。)及び実施方針が一致しないこと(これらの優先順位が定められている場合を除く。)
  - (2) 入札説明書等又は要求水準書に誤びゅう又は脱漏があること。
  - (3) 入札説明書等又は要求水準書の表示が明確でないこと。
  - (4) 本件事業実施上の制約等入札説明書等又は要求水準書に示された自然的人為的な履行条件が実際と相違すること。
  - (5) 入札説明書等又は要求水準書に明示されていない履行条件について予期することができない特別の状態が生じたこと。
- 2 甲は、前項の規定による確認を求められたとき又は自ら前項各号に掲げる事実を発見したときは、乙の立会いの上、直ちに調査を行わなければならない。ただし、乙が立会いに応じない場合には、乙の立会いを得ずに当該調査を行うことができる。
  - 3 甲は、乙の意見を聴いて、調査の結果(これに対してとるべき措置を指示する必要があるときは、当該指示を含む。)を取りまとめ、調査の終了後14日以内に、その結果を乙に通知しなければならない。ただし、その期間内に通知できないやむを得ない理由があるときは、あらかじめ乙の意見を聴いた上で、当該期間を延長することができる。
  - 4 前項の調査の結果により第1項各号に掲げる事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、甲は、入札説明書等又は要求水準書の訂正又は変更を行わなければならない。
  - 5 乙は、前項の規定により入札説明書等又は要求水準書の訂正又は変更が行われた場合において、必要があると認めるときは、本件引渡日の変更を甲に求めることができる。
  - 6 甲は、第4項の規定により入札説明書等又は要求水準書訂正又は変更が行われた場合において、乙に合理的な費用の増加又は損害が生じたときは、これを負担する。ただし、



当該費用の増加又は損害が、乙の責めに帰すべき事由により生じた場合は、この限りでない。

( 要求水準書等の変更 )

第12条 甲は、前条第4項の規定によるほか、必要があると認める場合においては、入札説明書等又は要求水準書の変更内容を乙に通知して、入札説明書等又は要求水準書を変更することができる。

2 前項の規定により入札説明書等又は要求水準書を変更した場合において、乙に合理的な費用の増加又は損害が生じたときは、甲は、これを負担する。ただし、当該費用の増加又は損害が、乙の責めに帰すべき事由により生じた場合は、この限りでない。

( 事業の中止 )

第13条 甲は、必要があると認める場合においては、本件事業の中止内容を乙に通知して、本件事業の全部又は一部の実施を一時中止させることができる。

2 甲は、前項の規定により本件事業の全部又は一部の実施を一時中止した場合において、乙に合理的な費用の増加又は損害が生じたときは、これを負担する。ただし、当該一時中止が、乙の責めに帰すべき事由により生じた場合は、この限りでない。

( 許認可、届出等 )

第14条 乙は、本件事業を実施するために必要な許認可を自らの費用及び責任において取得するものとする。

2 乙は、本件事業を実施するために必要な届出を自らの費用及び責任において行うものとする。

3 前2項の場合において、乙からの要請があるときは、甲は、乙による許認可の取得又は届出に必要な資料の提供その他について協力するものとする。

4 乙は、第1項又は第2項の場合において、許認可の申請又は届出の遅延により増加費用が生じた場合ときは、これを負担する。ただし、当該遅延が甲の責めに帰すべき場合においては、甲が当該増加費用を負担する。

5 第1項及び第2項の規定にかかわらず、甲が取得すべき許認可及び甲が行うべき届出は、甲が、自らの費用及び責任において行うものとする。

- 6 前項の場合において、甲からの要請があるときは、乙は、甲による許認可の取得又は届出に必要な資料の提供その他について協力するものとする。
- 7 甲は、第5項の場合において、許認可の申請又は届出の遅延により増加費用が生じたときは、これを負担する。ただし、当該遅延が乙の責めに帰すべき場合においては、乙が当該増加費用を負担する。
- 8 乙は、本件事業を実施するために必要な道路管理者、電気事業者、電気通信事業者、ガス事業者、水道事業者、下水道管理者等との協議を自らの費用及び責任において行うものとする。
- 9 乙は、甲から要請がある場合においては、甲が行う本件事業に係る国庫補助金申請書類の作成について協力するものとする。

(近隣住民等による要望活動等)

- 第15条 甲は、要求水準書等において乙に提示した条件に関する近隣住民等による要望活動又は訴訟により、本件事業に係る増加費用が生じた場合においては、これを負担する。
- 2 乙は、前項の場合を除くほか、近隣住民等による要望活動又は訴訟による本件事業に係る増加費用を負担する。

## 第2章 敷地に係る調査

(調査業務の概要)

- 第16条 乙は、本件事業の敷地に係る次に掲げる調査を要求水準書等及び全体スケジュール表に定めるところにより実施するものとする。
- (1) 地形調査
  - (2) 地質調査
  - (3) 敷地周辺の供給処理施設調査
  - (4) 本件建設用地及びその周辺の電波障害調査並びにその対策のための調査
  - (5) 本件建設施設の維持管理に必要な用地測量等
- 2 乙は、自らの責任において前項の調査を実施するものとし、これに関する一切の責任を負担する。

( 調査業務の委託 )

第17条 乙は、基本協定書第5条第1項に規定する法人以外の第三者に前条第1項の調査の全部又は一部を委託してはならない。ただし、やむを得ない事情がある場合であり、かつ、基本協定書第5条第1項に規定する法人と同等以上の能力を有する者に委託する場合で、事前に甲の承諾を得たときは、この限りでない。

- 2 乙から前条第1項の調査の全部又は一部の委託を受けた者(以下「調査受託者」という。)の使用は、すべて乙の責任において行うものとし、調査受託者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、乙の責めに帰すべき事由とみなす。
- 3 乙は、調査受託者に関する何らかの紛争等により本件工事(第4章に定めるところにより実施する本件建設施設の建設工事をいう。以下同じ。)の開始が遅延した場合においては、甲又は乙に生じることとなる増加経費及び損害のすべてを負担する。

( 調査業務に関する業績監視 )

第18条 乙は、第16条第1項に規定する調査に着手しようとするときは、同項各号に掲げる調査ごとに、事前に甲に通知するものとする。

- 2 甲は、必要があると認める場合においては、随時、乙から第16条第1項に規定する調査について報告を求めることができる。

( 調査結果の報告 )

第19条 乙は、第16条第1項に規定する調査を完了したときは、直ちに甲に結果報告書を提出しなければならない。

- 2 甲は、前項の結果報告書を受領したときは、当該調査が要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。
- 3 甲は、前項の確認により、当該調査が要求水準未達成と認める場合においては、別紙10の定めるところにより、必要な措置を講じるものとする。

( 調査結果による増加費用等 )

第20条 第11条第6項の規定にかかわらず、乙は、要求水準書の添付書類から合理的に予想される範囲内の本件建設用地の地質障害及び地中障害物により生じる合理的な増加費用及び損害を負担する。

- 2 甲は、本件建設用地の土壌汚染により生じる合理的な増加費用及び損害を負担する。  
ただし、第16条第1項に規定する調査又は前条第1項に規定する結果報告書に誤り又は脱漏がある場合においては、乙は、当該誤り又は脱漏により生じる一切の責任を負担し、かつ、これによる一切の増加費用及び損害（再調査費の負担を含む。）を負担するものとする。
- 3 乙は、前項の増加費用及び損害の発生及び拡大を阻止し、又は低減するよう努めるものとする。
- 4 甲は、本件建設用地の埋蔵文化財により乙に生じる合理的な増加費用又は損害を負担する。

### 第3章 本件建設施設の設計

#### （設計業務の概要）

第21条 乙は、本件建設施設に係る基本設計及び実施設計を要求水準書等及び全体スケジュール表に定めるところにより実施するものとする。

- 2 乙は、自らの責任において前項の設計を実施するものとし、これに関する一切の責任（設計上の不備及びかし並びに乙による設計の変更から発生する増加費用を含む。）を負担する。

#### （設計業務の委託）

第22条 乙は、基本協定書第5条第1項に規定する法人以外の第三者に前条第1項の業務の全部又は一部を委託してはならない。ただし、やむを得ない事情がある場合であり、かつ、基本協定書第5条第1項に規定する法人と同等以上の能力を有する者に委託する場合で、事前に甲の承諾を得たときは、この限りでない。

- 2 乙から前条第1項の業務の全部又は一部の委託を受けた者（以下「設計受託者」という。）の使用は、すべて乙の責任及び費用負担において行うものとし、設計受託者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、乙の責めに帰すべき事由とみなす。
- 3 乙は、設計受託者に関する何らかの紛争等により本件工事の開始が遅延した場合には、甲又は乙に生じることとなる増加費用及び損害のすべてを負担する。

(設計図書等の著作権)

第23条 甲は、設計図書、しゅん工図書その他この契約に関して甲の要求に基づき作成される一切の書類及び本件建設施設(以下「設計図書等」という。)について、甲の裁量により利用する権利を有するものとする。

2 前項の権利は、この契約の終了後も存続するものとする。

3 設計図書等が著作権法(昭和45年法律第48号)第2条第1項第1号に規定する著作物に該当する場合には、同法第2章及び第3章に規定する著作権者の権利の帰属は、同法の定めるところによる。

4 乙は、甲が設計図書等を次に掲げるとおり利用することができるようにしなければならない。

(1) 設計図書等の内容を公表すること。

(2) 本件建設施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、甲及び甲の委託する第三者が複製、頒布、展示、改変、翻訳その他の修正をすること。

(3) 本件建設施設を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

(4) 本件建設施設を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。

5 乙は、設計図書等について、著作権法第19条第1項又は第20条第1項の規定による権利を行使し、又は著作権者(甲を除く。)に行使させてはならない。

6 乙は、次に掲げる行為を行い、又は著作権者(甲を除く。)に行わせてはならない。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) 第3項の著作物に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること(乙以外に関して生じる包括承継の場合を除く。)

(2) 設計図書等の内容を公表すること。

(3) 本件建設施設に乙又は著作権者(甲を除く。)の実名又は変名を表示すること。

(著作権等の侵害の防止)

第24条 乙は、設計図書等が、第三者の有する著作権等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、設計図書等が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対してその損害の賠

償を行い、又は必要な措置を講じなければならない場合においては、その賠償額を負担し、又は必要な措置を講じるものとし、甲に一切の費用負担を生じさせないものとする。

(進捗よく状況に関する確認等)

第25条 乙は、第21条第1項に規定する設計業務の進捗よく状況について、甲の定期的な確認を受けるものとする。

2 乙は、第21条第1項に規定する設計業務の進捗よく状況について、定期的に甲と打ち合わせを行うものとする。

(設計業務に関する業績監視)

第26条 甲は、本件建設施設が要求水準書等に従って設計されていることを確認するために、本件建設施設の設計状況その他について、乙に対し、事前に通知した上でその説明を求め、又は書類の提出を求めることができる。

2 乙は、前項の説明又は書類の提出について、必要な協力を行うほか、設計者に甲に対して必要な説明及び報告を行わせるものとする。

3 甲は、前2項の規定により説明等を受けた場合において、指摘すべき事項があるときは、乙に意見を述べることができる。

(設計図書の提出)

第27条 乙は、契約成立日後、速やかに、本件建設施設の基本設計を実施し、その完了後、遅滞なく、甲に別紙3の1に掲げる事項を内容とする基本設計図書を提出し、その説明を行わなければならない。

2 乙は、次条第2項の規定により基本設計の修正を要しないとされた後、速やかに、本件建設施設の実施設計を実施し、その完了後、遅滞なく、甲に別紙3の2に掲げる事項を内容とする実施設計図書を京都府府営住宅常団地のうち第 期工事分及び第 期工事分ごとに提出し、その説明を行わなければならない。

3 乙は、設計図書の変更を行った場合においては、遅滞なく、甲に関係図書を提出し、その説明を行わなければならない。

(設計図書の確認等)

第28条 甲は、前条の規定により提出された設計図書の内容を確認し、当該設計図書が要求水準書等若しくは甲と乙との関係者協議会における協議において合意された事項に従っていない、又は当該設計図書が要求水準書等が要求する仕様を満たさないと認める場合においては、乙に対して、乙の負担により当該設計図書を修正することを求めることができる。

2 甲は、前項の確認により、当該設計図書の変更を必要としないと認める場合においては、その旨を乙に通知するものとする。

3 乙は、甲からの指摘により又は自ら設計に不備、不具合等を発見した場合には、乙の負担により速やかに設計図書の修正を行い、当該修正について、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においても、同様とする。

4 前3項の規定によるほか、甲は、乙が行う第21条第1項に規定する業務が要求水準未達成と認める場合においては、別紙10の定めるところにより、必要な措置を講じるものとする。

5 前条の規定により提出された設計図書のうち、工事概算書及び建設工事工程表は、この契約に特段の定めがある場合を除くほか、甲及び乙を拘束しないものとする。

6 乙は、第21条第1項に規定する基本設計を完了した後に、この契約における増加費用等の算定の根拠とするため、施設購入費内訳表及び維持管理費内訳表を作成し、甲に提出しなければならない。

7 乙は、第21条第1項に規定する実施設計を完了した後に、前項の施設購入費内訳表及び維持管理費内訳表に必要な修正を行い、これを甲に提出しなければならない。

8 乙は、第6項の施設購入費内訳表及び維持管理費内訳表を、関係者協議会において協議して定める京都府府営住宅常団地のうち 期工事分の本件引渡日以前の時期に確定するものとする。

(提出前の設計図書の使用)

第29条 甲は、第27条第1項又は第2項の規定による提出前においても、設計図書の全部又は一部を乙の承諾を得て使用することができる。

2 前項の場合において、甲は、その使用部分を善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。

3 甲は、第1項の規定により設計図書の全部又は一部を使用したことによって乙に損害が生じた場合においては、これを負担する。

(設計図書の変更)

第30条 甲は、本件工事が完了するまでの間、必要と認める場合においては、本件引渡日の変更を伴わず、かつ、乙の提案の範囲を逸脱しない限りにおいて、設計図書の変更内容を乙に通知して、設計図書の変更を求めることができる。

2 前項の場合において、乙は、前項の通知を受けてから15日以内に、当該設計図書の変更により生じる費用、工期又は工程の変更の有無等の検討結果を記載した書面を甲に提出しなければならない。

3 甲は、第1項の規定により設計図書を変更した場合において、当該設計図書の変更により乙に合理的な増加費用が生じたときは、これを負担する。この場合において、当該増加費用の支払条件等については、関係者協議会において協議するものとする。

4 甲は、前項の規定により増加費用を負担する場合において、特別の理由があるときは、当該増加費用の全部又は一部の負担に代えて設計図書の変更を乙に求めることができる。

5 前項の場合において、設計図書の変更内容は、関係者協議会において協議して定める。ただし、当該協議が調わない場合においては、甲が合理的な変更内容を定め、乙に通知する。

6 第1項又は第4項の規定によるほか、乙は、設計図書の変更をしようとする場合においては、甲の承諾を得なければならない。

7 乙は、前項の規定により設計図書を変更した場合において、当該設計図書の変更により乙に増加費用が生じたときは、これを負担する。

8 甲は、第1項、第4項又は第6項の規定により設計図書を変更した場合において、当該設計書の変更によりこの契約による設計又は建設に係る費用が減少したときは、当該減少額をサービス対価のうち施設購入費から減じることができる。

9 甲は、第1項、第4項又は第6項の規定により設計図書を変更した場合において、当該設計書の変更によりこの契約による維持管理業務に係る費用が減少したときは、関係者協議会において協議の上、当該減少額をサービス対価のうち維持管理費から減じることができる。



( 法令改正による設計変更等 )

第31条 法令の改正により本件建設施設の設計を変更をしなければならなくなった場合における措置は、第82条に定めるところによる。

2 前項の場合における当該法令の改正により乙に生じた合理的な増加費用負担及び損害の負担については、第83条に定めるところによる。

( 土地のかし等による設計変更等 )

第32条 乙は、要求水準書の添付資料から合理的に予想不可能な本件建設用地のかし、埋蔵文化財の発見等により、本件建設施設の設計を変更しなければならない場合においては、甲にこの契約による設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができる。

2 甲は、前項の規定により設計又は建設工事を変更した場合において、当該変更により乙の設計、建設工事、維持管理業務又は資金調達に係る費用が増加したときは、これを負担する。

3 甲は、第1項の規定により設計又は建設工事を変更した場合において、当該変更により乙の設計、建設工事、維持管理業務又は資金調達に係る費用が減少したときは、これをサービス対価のうち減額の対象となる業務の対価として支払われる費用から減じることができる。

4 甲及び乙は、第1項の規定により設計又は建設工事を変更した場合において、当該変更により本件建設施設の引渡しの遅延が見込まれるときは、関係者協議会において協議の上、本件引渡日を変更することができるものとする。

( 設計費用の減少 )

第33条 甲は、第11条第4項又は第12条第1項の規定により入札説明書等又は要求水準書の訂正又は変更を行った場合において、当該訂正又は変更により、設計に係る費用が減少したときは、当該減少額をサービス対価のうち施設購入費から減じることができる。

#### 第4章 本件建設施設の建設

( 建設業務の概要 )

第34条 乙は、本件建設施設の建設に係る次に掲げる業務を要求水準書等及び全体スケジュール表に定めるところにより実施するものとする。

- (1) 本件建設用地に存する既存建物等の解体及び除却
- (2) 本件建設施設の建設
- (3) 本件建設施設の関連施設及び周辺施設の整備
- (4) 前3号の業務に伴う近隣対応
- (5) 工事の監理
- (6) 本件建設施設の所有権の甲への移転

2 乙は、自らの責任において前項の業務を実施するものとし、これに関する一切の責任を負担する。

(建設工事保険等)

第35条 乙は、本件工事の開始の日から本件建設施設の甲への引渡しの日までの間、別紙4の1に掲げる保険契約を締結し、又は第37条第2項に規定する請負人に締結させなければならない。

- 2 乙は、前項の保険契約を締結したときは、当該保険契約の証券又はこれに代わるものを直ちに甲に提示しなければならない。
- 3 乙は、第1項の保険契約の保険料を負担する。

(施工計画書等)

第36条 乙は、別紙5の1に掲げる書類を本件建設施設の建設開始時に甲に提出しなければならない。

- 2 乙は、全体スケジュール表の日程に従って詳細な工事工程を示した月間工程表及び週間工程表並びに施工計画書を別紙5の2に定めるところにより作成し、甲に提出した上で、これらに従って工事を施工するものとする。
- 3 乙は、前項の月間工程表若しくは週間工程表又は施工計画書に変更が生じた場合においては、速やかに、甲に通知し、その承諾を得るものとする。
- 4 乙は、本件工事の現場に常に工事記録を整備し、甲の求めがあった場合においては、速やかに、これを提示しなければならない。
- 5 甲は、必要と認める場合においては、随時、乙に施工体制台帳(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  
について報告を求めることができるものとする。

(建設業務の第三者の請負)

第37条 乙は、基本協定書第5条第1項に規定する法人以外の第三者に本件工事の全部又  
は一部を請け負わせてはならない。ただし、やむを得ない事情がある場合であり、かつ、  
基本協定書第5条第1項に規定する法人と同等以上の能力を有する者に請け負わせる場  
合で、事前に甲の承諾を得たときは、この限りでない。

2 乙から本件工事の全部又は一部を請け負った者(以下「請負人」という。)が、更に  
本件工事の一部をその他の第三者に請け負わせようとするときは、乙は、あらかじめ甲  
に通知するものとする。

3 請負人及び前項の規定により請負人から本件工事の一部を請け負った者(以下「下  
請人」という。)の使用は、すべて乙の責任及び費用負担において行うものとし、請負  
人及び下請人(以下「請負人等」という。)の責めに帰すべき事由は、その内容及び結  
果のいかんを問わず、乙の責めに帰すべき事由とみなす。

4 乙は、請負人等に関する何らかの紛争等により本件工事が遅延した場合においては、  
甲又は乙に生じた増加費用及び損害のすべてを負担する。

(工事監理者の設置等)

第38条 乙は、工事監理者を設置し、本件工事の開始の日までに、甲にその名称を通知し  
なければならない。

2 前項の工事監理者は、請負人等以外の者でなければならない。

3 乙は、工事監理者に、甲に対して、毎月1回、本件工事についての報告を行わせるも  
のとする。

4 甲は、必要と認める場合においては、随時、工事監理者に、甲に対して本件工事につ  
いての事前説明若しくは事後説明を行うよう求め、又は乙に、工事監理者から甲に対し  
て本件工事についての事前説明若しくは事後説明を行わせるよう求めることができるも  
のとする。

5 工事監理者は、監理月報及び監理報告書を毎月作成し、当該月の翌月の5日までに乙  
に提出するものとし、乙は、これらを同月の7日までに甲に提出するものとする。

- 6 工事監理者の設置は、すべて乙の責任と費用において行うものとし、乙は、その原因及び結果のいかんを問わず、工事監理者の設置及びその活動により生じた増加費用及び損害を負担する。

( 本件工事の現場の安全管理等 )

第39条 乙は、自らの責任及び費用において本件工事の現場の安全管理及び警備を適切に行うものとする。

- 2 乙は、本件工事の施工について、建設機械器具等必要な設備の盗難、損傷等により追加費用が生じた場合においては、これを負担する。

( 本件建設施設の建設に伴う近隣対策 )

第40条 乙は、本件工事の着工前に、自らの責任及び費用において、周辺住民に対して事業計画( 第2条及び第3条において定める本件事業の概要及び日程をいう。以下同じ。 ) 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。以下同じ。 ) について説明を行い、その了解を得るよう努めなければならない。

- 2 甲は、必要と認める場合においては、前項の説明に協力するものとする。
- 3 乙は、第1項の規定によるほか、自らの責任及び費用において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気その他の本件工事が近隣住民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近隣対策を実施するものとする。
- 4 乙は、第1項の説明又は前項の近隣対策( 以下この条において「建設に伴う近隣対策」という。 ) を実施する場合においては、甲に、事前にその内容を報告し、事後にその結果を報告しなければならない。
- 5 乙は、建設に伴う近隣対策の不調を理由として事業計画を変更しようとする場合においては、甲の承諾を得なければならない。この場合において、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ものとする。
- 6 甲及び乙は、建設に伴う近隣対策の結果により本件建設施設の引渡しの遅延が見込まれる場合においては、関係者協議会において協議の上、本件引渡日を変更することができるものとする。
- 7 乙は、建設に伴う近隣対策の結果により乙に生じた費用( 前項の規定により本件引渡

日が変更されたことによる増加費用を含む。)を負担する。ただし、甲が要求水準書等に定めた条件に直接起因する費用については、甲が負担する。

(建設業務に関する業績監視)

第41条 乙は、工事報告書を毎月作成し、当該月の翌月7日までに甲に提出するものとする。

2 甲は、本件工事の進捗状況について、随時、乙に報告を求めることができるものとする。

3 甲は、本件工事について、本件工事の着工前及び施工中において、随時、乙に質問をし、説明を求めることができるものとする。

4 甲は、前項の規定による説明が合理的でないとする場合においては、当該説明の対象となった事項について関係者協議会において協議することができるものとする。

5 甲は、本件工事の施工中において、随時、乙に事前に通知することなく、本件工事に立ち会うことができるものとする。

6 甲は、本件工事の施工中において、本件建設施設が設計図書に従って建設されていることを確認するために、乙に事前に通知して、本件建設施設の建設についての中間確認を乙又は請負人等に求めることができるものとする。

7 甲は、第1項の規定による報告書の提出を受け、第2項の規定による報告を受け、第3項の規定による説明を受け、第5項の規定による立会いを行い、又は前項の規定による中間確認を行った場合において、本件工事の状況が要求水準未達成と認めるときは、乙にその是正を求めることができるものとする。

8 乙は、工事監理者が定める本件工事の施工中に行う本件建設施設の検査又は試験を実施しようとする場合においては、事前に甲に通知するものとする。

9 甲は、前項の検査又は試験に立ち会うことができるものとする。

10 甲は、前各項の規定による業績監視を理由として、本件建設施設の設計及び建設の全部又は一部について何らの責任を負うものではない。

(一般的損害)

第42条 本件建設施設の引渡し前に、本件建設施設又は工事材料に生じた損害その他本件工事の施工に関して生じた損害については、この契約に別段の定めがある場合を除くほ

か、乙がその費用を負担する。ただし、当該損害（第35条第1項の規定により乙又は請負人が加入した保険によりてん補された部分を除く。）のうち甲の責めに帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。

（本件工事の施工中に第三者に生じた損害）

第43条 乙は、自らの責めに帰すべき事由により本件工事の施工について第三者に損害が生じた場合においては、その損害を賠償しなければならない。

2 乙は、前項に規定する場合のほか、本件工事の施工に伴い通常避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、臭気の発生等により第三者に損害が生じた場合においては、これを負担する。ただし、当該損害が、甲の責めに帰すべき事由により生じた場合においては、甲がこれを負担する。

3 前項の場合を除き、本件工事の施工について不可抗力により第三者に損害が生じた場合においては、第86条に定めるところによる。

（完成検査）

第44条 乙は、自らの費用負担において本件建設施設の完成検査を行う。

2 前項の完成検査は、京都府府営住宅常団地のうち第 期分及び第 期分のそれぞれについて行うものとする。

3 乙は、第1項の完成検査を行う7日前までに、同項の完成検査を行う旨を甲に通知するものとする。

4 甲は、第1項の完成検査への立会いを乙に求めることができるものとする。ただし、甲は、当該立会いを理由として何らの責任を負担するものではない。

5 乙は、第1項の完成検査については、本件建設施設が要求水準書等に定める性能及び仕様を充足しているか否かについて、関係者協議会における協議で定める方法により検査するものとする。

6 乙は、第4項の規定による甲の立会いの有無を問わず、その結果を検査済証にその他の検査結果に関する書面の写しを添えて完成届とともに甲に提出しなければならない。

（しゅん工図書の提出）

第45条 乙は、前条第6項に規定する完成届提出後、速やかに、別紙6に掲げるしゅん工

図書を甲に提出しなければならない。

- 2 乙は、次条第3項の規定により必要な措置を講じるよう求められた場合において、前項のしゅん工図書の変更が必要となるときは、速やかに、当該しゅん工図書を変更して、甲に提出しなければならない。

(完工確認)

第46条 甲は、第44条第6項の規定により完成届の提出があった場合においては、本件建設施設が要求水準書等に定める性能及び仕様を充足しているか否かについて確認するため、完工確認を行うものとする。

- 2 前項の完工確認の方法は、次のとおりとする。

(1) 甲は、乙又は請負人等及び工事監理者の立会いの下で、完工確認を実施する。

(2) 完工確認は、監理報告書、しゅん工図書、設計図書及び確認書(関係者協議会で確認した事項を記載した書面をいう。)との照合により実施する。

(3) 機器、備品等の試運転等は、乙の責任及び費用において、完工確認前に乙が実施し、その報告書を甲に提出するものとし、甲は、当該試運転等に立ち会うことができるものとする。

(4) 乙は、前号の試運転等とは別に、機器、備品等の取扱いに関する甲への説明を実施する。

- 3 甲は、第1項の完工確認の結果、本件建設施設が要求水準書等に定める性能及び仕様を充足していないと認める場合においては、別紙10の定めるところにより必要な措置を講じるものとする。

- 4 乙は、前項の規定により本件建設施設の改善を求められた場合においては、当該改善に要する費用を負担する。

(完工確認通知書の交付)

第47条 甲は、次の各号のいずれにも該当する場合において、乙に完工確認通知書を交付するものとする。

(1) 前条第1項の完工確認の結果、本件建設施設が要求水準書等に定める性能及び仕様を充足していると認められること。

(2) 乙が、第45条第1項の規定によりしゅん工図書を提出していること(同条第2項に

規定する場合にあっては、当該しゅん工図書を変更して、提出していること。)

(3) 第60条第2項の確認の結果、乙の本件建設施設に係る維持管理業務体制が要求水準書等に定める事項を充足していると認められること。

(4) 乙が、第57条第2項の規定により保険契約の証書又はこれに変わるものを甲に提示していること。

2 乙は、前項の完工確認通知書の交付を受けなければ、本件建設施設の維持管理を開始できないものとする。

3 甲は、第1項の完工確認通知書の交付を理由として、本件建設施設の設計及び建設の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(本件建設施設の引渡し及び所有権の承継)

第48条 乙は、前条第1項の規定により完工確認通知書の交付を受けた場合においては、これと同時に、別紙7に定める様式による目的物引渡書を甲に交付し、本件引渡日において本件建設施設を甲に引き渡し、本件建設施設の所有権を甲に取得させる。

(施設購入費の支払)

第49条 甲は、前条の規定により本件建設施設の引渡しを受け、本件建設施設の所有権を取得した場合においては、別紙8の定めるところにより、乙にサービス対価のうち施設購入費を支払うものとする。

2 甲は、別紙8に定める施設購入費の各支払予定日までに、本件建設施設が甲に引き渡されていない場合においては、本件建設施設の引渡しを受けるまでの間、前項の支払をすることを要しないものとする。

3 甲及び乙は、金利を勘案して、別紙8の定めるところにより、サービス対価のうち施設購入費(割賦金利に限る。)の見直しを行うものとする。

4 甲及び乙は、契約成立日以降の物価の変動により本件事業に係る費用の変動があった場合においても、サービス対価のうち施設購入費の見直しを行わないものとする。

(部分使用)

第50条 甲は、第48条の規定による引渡し前においても、本件建設施設の全部又は一部を乙の承諾を得て使用することができる。



2 前項の場合において、甲は、その使用部分を善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。

3 甲は、第1項の規定により本件建設施設の全部又は一部を使用したことによって、甲の責めに事由により乙に損害が生じた場合においては、これを負担する。

(甲の責めに帰すべき事由による費用の増加等)

第51条 甲は、第6条ただし書、第9条第8項、第11条第6項、第12条第2項、第13条第2項、第14条第4項ただし書若しくは第7項、第15条第1項、第20条第2項若しくは第4項、第30条第3項、第32条第2項及び第40条第7項ただし書に規定する場合のほか、甲の責めに帰すべき事由により、本件工事の費用が増加した場合においては、これを負担する。

2 甲は、第30条第8項に規定する場合のほか、甲の指示により本件工事の費用が減少したときは、当該減少額をサービス対価のうち施設購入費から減じることができる。

(建設中の光熱水費)

第52条 乙は、本件建設施設の引渡しまでの間の光熱水費について、その実費を負担する。

(本件建設施設のかし担保)

第53条 甲は、本件建設施設又は本件建設施設にこの契約に基づき乙が設置した機器、備品等にかしがある場合においては、乙に、相当の期間を定めて、当該かしの修補(備品については、交換を含む。以下同じ。)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。

2 前項の規定によるかしの修補又は損害賠償の請求は、本件建設施設の引渡しの日から2年以内に行わなければならない。ただし、そのかしが乙の故意若しく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87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(構造耐力上又は雨水の浸入に影響のないものである場合を除く。)には、当該請求を行うことができる期間は、10年間とする。

3 甲は、本件建設施設の引渡しを受ける際に本件建設施設にかしがあることを知っていた場合においては、第1項の規定にかかわらず、直ちに乙にその旨を通知しなければ、

当該かしの修補又は当該かしに関する損害賠償を請求することができない。ただし、乙が当該かしを知っていた場合は、この限りでない。

4 甲は、本件建設施設が第1項のかしにより滅失又はき損した場合には、第2項に定める期間内で、かつ、当該滅失又はき損を甲が知った日から1年以内に第1項の権利を行使しなければならない。

5 乙は、請負人等を使用する場合には、請負人に前各項の規定によるかしの修補及び損害の賠償を保証させなければならない。この場合において、乙は、別紙9に定める様式に準じた保証書を請負人に作成させ、これを甲に提出するものとする。

#### (工期の変更)

第54条 甲及び乙は、甲が乙に本件工事の工期の変更を求めた場合においては、関係者協議会における協議により、当該変更の当否及び当該変更による増加費用又は損害の費用負担を定めるものとする。

2 甲及び乙は、不可抗力又は乙の責めに帰すことのできない事由により本件工事の工期を遵守することができないことを理由として乙が甲に本件工事の工期の変更を求めた場合においては、関係者協議会における協議により、当該変更の当否及び当該変更による増加費用又は損害の費用負担を定めるものとする。ただし、当該協議が調わない場合においては、甲が合理的な工期を定めるものとする。

#### (本件建設施設の引渡しの遅延による費用負担)

第55条 甲は、甲の責めに帰すべき事由により本件建設施設の引渡しが遅延した場合には、当該遅延に伴い乙が負担した合理的な費用及び損害に相当する金額を乙に支払うものとする。この場合において、甲は、第107条の規定にかかわらず、遅延利息を負担しない。

2 乙は、乙の責めに帰すべき事由により本件建設施設の引渡しが遅延した場合には、本件引渡日から実際に本件建設施設が乙から甲に引き渡された日までの期間(両端日を含む。)について、施設購入費相当額(割賦金利を除く。)につき、年3.6パーセントの利率で日割り計算した遅延損害金を甲に支払うものとし、当該遅延損害金を超える損害があるときは、その損害を甲に支払わなければならない。

3 本件建設用地の埋蔵文化財により本件建設施設の引渡しが遅延した場合には、

第1項の例によるものとする。

- 4 不可抗力により工期延長等が生じ、本件建設施設の引渡しが遅延した場合における当該遅延により乙が生じた合理的な増加費用負担及び損害の負担については、第85条に定めるところによる。
- 5 法令の改正により工期延長等が生じ、本件建設施設の引渡しが遅延した場合における当該遅延により乙が生じた合理的な増加費用負担及び損害の負担については、第83条に定めるところによる。

## 第5章 本件管理施設の維持管理

(維持管理業務の概要)

第56条 乙は、本件管理施設の維持管理に係る次に掲げる業務(以下「維持管理業務」という。)を要求水準書等に定めるところにより実施するものとする。

- (1) 建築物及び建築設備保守管理
- (2) 附属施設等保守管理
- (3) 修繕等に係る入居者対応
- (4) 駐車場管理

2 維持管理業務の期間(以下「維持管理期間」という。)は、次の各号に掲げる区分に応じ当該各号に定める日(以下「維持管理開始日」という。)から平成40年3月31日までとする。

- (1) 京都府府営住宅常団地のうち第 期工事分 平成17年8月1日
- (2) 京都府府営住宅常団地のうち第 期工事分及び第 期工事分 本件引渡日の翌日

3 乙は、維持管理期間中、本件管理施設を第58条第3項に規定する維持管理業務計画書等に定められた事項を充足する状態に保持する義務を負うものとする。

4 乙は、自らの責任において維持管理業務を実施するものとし、これに関する一切の責任を負担する。

(施設・昇降機賠償責任保険等)

第57条 乙は、維持管理期間において、別紙4の2に掲げる保険契約を締結し、又は第59条第2項に規定する維持管理受託者に締結させなければならない。

- 2 乙は、前項の保険契約を締結したときは、当該保険契約の証書又はこれに代わるものを直ちに甲に提示しなければならない。
- 3 乙は、第1項の保険契約の保険料を負担する。

(維持管理業務計画書等の提出等)

第58条 乙は、それぞれの維持管理開始日の30日前(京都府府営住宅常団地のうち第一期工事分に係るものにあつては、契約成立日から15日後)までに、関係者協議会における協議の上、維持管理業務計画書を作成し、これを甲に提出してその確認を受けるものとする。

- 2 乙は、事業年度が開始する30日前(この契約締結後、最初の事業年度にあつては、契約成立日から15日後)までに、前項の維持管理業務計画書に従つて、第56条第1項各号に掲げる区分ごと、かつ、毎事業年度ごとに、維持管理業務年間計画書を作成し、これを甲に提出してその確認を受けるものとする。
- 3 甲は、第1項の維持管理業務計画書及び前項の維持管理業務年間計画書(以下「維持管理業務計画書等」という。)の記載事項を定めて、乙に通知するものとする。
- 4 乙は、要求水準書等に定める事項を充足するため、要求水準書等及び維持管理業務計画書等に従つて、維持管理業務を実施するものとする。

(維持管理業務の委託等)

第59条 乙は、基本協定書第5条第1項に規定する法人以外の第三者に維持管理業務の全部又は一部を委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、やむを得ない事情がある場合であり、かつ、基本協定書第5条第1項に規定する法人と同等以上の能力を有する者に委託し、又は請け負わせる場合で、事前に甲の承諾を得たときは、この限りでない。

- 2 乙から維持管理業務の全部又は一部の委託を受け、又はこれを請け負った者(以下「維持管理受託者」という。)が、更に維持管理業務の一部をその他の第三者に委託し、又は請け負わせようとするときは、乙は、あらかじめ甲に通知するものとする。
- 3 甲は、必要と認めた場合においては、随時、乙に維持管理業務の遂行体制について報告を求めることができるものとする。
- 4 維持管理受託者及び第2項の規定により維持管理受託者から維持管理業務の一部の委託を受け、又はこれを請け負った者(以下「維持管理再受託者」という。)の使用は、

すべて乙の責任及び費用負担において行うものとし、維持管理受託者及び維持管理再受託者（以下「維持管理受託者等」という。）の責めに帰すべき事由は、その内容及び結果のいかんを問わず、乙の責めに帰すべき事由とみなす。

- 5 乙は、維持管理受託者等に関する何らかの紛争等により維持管理業務に支障が生じた場合においては、甲又は乙に生じた増加費用及び損害のすべてを負担する。

（本件管理施設の維持管理体制の整備）

第60条 乙は、本件管理施設のそれぞれの維持管理開始日までに、本件管理施設の維持管理業務に必要な人員を確保し、かつ、維持管理業務に必要な訓練、研修等を行うものとする。

- 2 甲は、本件管理施設のそれぞれの維持管理開始日までに、乙に係る本件管理施設の維持管理体制が要求水準書等に定める事項を充足しているか否かを確認するものとする。

- 3 甲は、前項の確認の結果、乙の本件管理施設の維持管理体制が要求水準書等に定める事項を充足していないと認める場合においては、別紙10の定めるところにより必要な措置を講じるものとする。

（従事職員名簿の提出等）

第61条 乙は、維持管理業務を開始する前に、維持管理業務に従事する者（以下「従事職員」という。）の名簿を甲に提出し、従事職員に異動があった場合においては、速やかに、甲に通知するものとする。

- 2 乙は、維持管理業務を開始する前に、管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な事項を記載した書類を甲に提出し、その承諾を得るものとする。

- 3 甲は、従事職員がその業務を行うことが不相当と認める場合においては、その事由を示して、乙に当該従事職員の交替を求めることができる。

（本件管理施設の維持管理に伴う近隣対策）

第62条 乙は、自らの責任及び費用負担において、維持管理業務を実施するに当たって合理的に要求される範囲の近隣対策を実施するものとする。

- 2 甲は、必要と認める場合においては、前項の近隣対策に協力するものとする。

( 維持管理業務に係る増加費用 )

第63条 乙は、この契約に特段の定めがある場合を除くほか、維持管理業務に係る費用が増加した場合においては、これを負担する。

2 甲は、京都府府営住宅常団地のうち第 期工事分の設計の不備、不具合等又は施工の不具合等により維持管理業務に係る経費が増加した場合においては、これを負担する。

( 甲の責めに帰すべき事由による事業内容の変更等 )

第64条 甲は、甲の責めに帰すべき事由による事業内容の変更若しくは本件管理施設の用途の変更又は本件管理施設の入居者(以下「入居者」という。)に関する事由(入居者による本件管理施設の通常の使用によるものを除く。)により維持管理業務に係る費用が増加した場合においては、これを負担する。

2 前項の場合において、維持管理業務に係る費用が減少したときにおいても、サービス対価は減少させないものとする。

( 本件管理施設の修繕 )

第65条 乙は、自らの責任及び費用負担において、維持管理業務計画等に記載のない模様替え又は本件管理施設に重大な影響を及ぼす修繕を行う場合においては、事前に甲にその内容その他必要な事項を通知し、その承諾を得なければならない。

2 甲は、甲の責めに帰すべき事由又は入居者に関する事由(入居者による本件管理施設の通常の使用によるものを除く。)により本件管理施設の修繕又は模様替えを行った場合においては、これに要したすべての費用を負担する。

3 甲は、維持管理期間中に、要求水準書に記載のない本件管理施設の修繕を行う必要が生じた場合においては、自らの責任及び費用負担において、当該修繕を行うものとする。

( 維持管理業務に関する業績監視 )

第66条 甲は、維持管理期間中、随時、本件管理施設の維持管理業務について、乙に説明を求め、本件管理施設において自ら立会いの上その維持管理状況を確認することができるものとする。

2 乙は、前項の説明又は確認について、必要な協力を行うものとする。

3 甲は、第 1 項の説明又は確認の結果、本件管理施設の管理状況が要求水準未達成と認

める場合においては、別紙10に定めるところにより、必要な措置を講じるものとする。

- 4 甲は、必要と認める場合においては、入居者等へのヒアリングを行うものとする。
- 5 甲は、第1項の規定により説明を受け、又は確認をしたことを理由として、本件施設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うものではない。

(維持管理費の支払)

第67条 甲は、維持管理業務に関する第8条の規定による業績監視の結果、当該業務が維持管理業務計画等に定められた事項を充足していると認める場合においては、別紙8の定めるところにより、乙にサービス対価のうち維持管理費を支払うものとする。

- 2 甲は、前項の業績監視の結果を乙に通知するものとし、当該通知を受けた後に、乙は、甲に維持管理費の請求を行うものとする。
- 3 甲及び乙は、毎事業年度、物価変動を勘案して、別紙8の定めるところにより、サービス対価のうち維持管理費の見直しを行うものとする。
- 4 甲及び乙は、契約成立日以降の金利の変動により本件事業に係る費用の変動があった場合においても、サービス対価のうち維持管理費の見直しを行わないものとする。
- 5 甲は、技術の進歩により維持管理業務に係る経費が減少した場合においては、関係者協議会において協議の上、当該減少額をサービス対価のうち維持管理費から減じることができる。

(維持管理費の減額)

第68条 甲は、維持管理業務に関する第8条の規定による業績監視の結果、当該業務が要求水準未達成と認める場合においては、別紙10の定めるところによりサービス対価のうち維持管理費を減額するものとする。

(維持管理費の返還)

第69条 乙は、別紙10に定める業務報告書に虚偽の記載があることが判明した場合には、当該虚偽の記載がなければ、前条の規定により甲が減額することができたサービス対価に相当する金額を甲に返還しなければならない。

(維持管理業務に関して第三者に生じた損害)

第70条 乙は、自らの責めに帰すべき事由により維持管理業務を実施する過程において、又はそれを実施した結果、第三者に損害が生じた場合においては、その損害を賠償しなければならない。

- 2 甲は、甲による本件管理施設の運営に関する事項等自らの責めに帰すべき事由により維持管理期間中に、第三者に損害が生じた場合においては、これを負担する。
- 3 乙は、第1項に規定する場合のほか、維持管理業務の実施に伴い通常避けることができない騒音、振動、臭気の発生等により第三者に損害が生じた場合においては、これを負担する。
- 4 甲は、第1項及び第3項並びに第86条第1項の場合を除き、要求水準書に従って維持管理業務を実施したことにより維持管理業務の過程で第三者に損害が生じた場合においては、その損害を賠償しなければならない。
- 5 前項の規定にかかわらず、乙は、乙の求めにより甲が要求水準書を変更した場合において、当該変更部分に従って維持管理業務を実施したことにより維持管理業務の過程で第三者に損害が生じたときは、これを負担する。
- 6 第3項の場合を除き、維持管理業務について不可抗力により第三者に損害が生じた場合においては、第86条に定めるところによる。

#### (施設の損傷)

第71条 甲は、自らの責任及び負担において、本件管理施設の自然劣化による損傷、入居者による損傷及び乙の責めに帰すべき事由によらない事故若しくは火災による損傷又は甲の責めに帰すべき事由による損傷を修復する。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、本件管理施設の劣化に対して乙が維持管理業務計画等に従った維持管理を実施しなかったことにより本件管理施設に損傷が生じた場合においては、その修復に要する費用を負担する。

### 第6章 契約の終了

#### (乙の債務不履行等による契約解除)

第72条 甲は、次に掲げるいずれかに該当する場合においては、乙に通知して、この契約を解除することができる。ただし、第4号に掲げる場合において、要求水準未達成が生



じたことを理由として解除しようとするときは、別紙10に定める手続によらなければならないものとする。

- (1) 乙が本件事業を放棄し、30日以上にわたりその状態が継続したとき。
- (2) 乙に係る破産申立て、会社更生手続開始、民事再生手続開始、会社整理手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、乙の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者（乙の取締役を含む。）がその申立てを行ったとき。
- (3) 乙が、別紙10に定める業務報告書に著しい虚偽記載を行ったとき。
- (4) 前3号に掲げる場合のほか、乙がこの契約に違反し、その違反によりこの契約の目的を達することができないと甲が認めたとき。

（京都府府営住宅常団地のうち第 期工事分の本件建設施設の引渡し前の解除）

第73条 甲は、契約成立日から京都府府営住宅常団地のうち第 期工事分の本件建設施設の引渡しを受けるまでの間、乙の責めに帰すべき事由により次に掲げるいずれかに該当する場合においては、乙に通知して、この契約を解除することができる。ただし、第2号に掲げる場合であることを理由として解除しようとする場合において、当該状況が避けることができないやむを得ない事情により生じたものと甲が認めるときは、甲は、乙に本件引渡日から30日以内に本件建設施設を完成させるべき旨を通知するものとし、当該期限までに本件建設施設が完成せず、又は完成する見込みが明らかに存在しないと甲が認める場合に限り解除することができるものとする。

- (1) 乙が、全体スケジュール表に記載された工事開始日を過ぎても本件工事に着手せず、甲が相当の期間を定めて乙に催告したにもかかわらず、乙から甲に満足すべき合理的な説明がされないとき。
  - (2) 本件引渡日までに本件建設施設が完成しないとき又は本件引渡日経過後、相当の期間内に本件建設施設が完成する見込みが明らかに存在しないと甲が認めるとき。
  - (3) 乙が本件管理施設について、連続して30日以上又は1年間に通算して60日以上にわたり、維持管理業務計画書等に従った維持管理業務を行わない場合において、甲が乙に相当の期間を定めて当該状況を是正するように通知したにもかかわらず、当該状況が解消されないとき。
- 2 甲は、前条の規定により解除を行った場合においても、乙から引き渡しを受けた本件建設施設の所有権を保持するものとする。

- 3 乙は、京都府府営住宅常団地のうち第 期工事分の本件建設施設の引渡し前に前条の規定によりこの契約が解除された場合又は第 1 項の規定によりこの契約が解除された場合においては、特段の合意がない限り、甲にサービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の10分の1に相当する金額を違約金として支払うものとする。
- 4 甲は、前項に規定する場合において、甲が被った損害が同項の違約金を超過するときは、当該超過額について乙に損害賠償を請求することができる。
- 5 甲は、第 3 項に規定する場合において、乙がすでに維持管理業務を開始しているときは、当該解除の日までに履行した維持管理業務に係る日割り計算により算出した維持管理費の未払い額を乙に支払うものとする。
- 6 甲は、前 3 項の規定にかかわらず、京都府府営住宅常団地のうち第 期分の工事分の引渡し後、京都府府営住宅常団地のうち第 期工事分の引渡しまでの間に、前条の規定によりこの契約が解除された場合又は第 1 項の規定によりこの契約が解除された場合においては、サービス対価の残額を次に掲げる支払方法のいずれかで支払うことを選択できるものとする。
  - (1) サービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額（京都府府営住宅常団地のうち第 期工事分に限る。）にこれに係る支払利息を加算して得られる金額の10分の9に相当する額及び当該解除の日までに履行した維持管理業務に係る日割り計算により算出した維持管理費の未払い額を別紙 8 に定める解除前のスケジュールに従って支払う方法
  - (2) サービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額（京都府府営住宅常団地のうち第 期工事分に限る。）の10分の9に相当する額及び当該解除の日までに履行した維持管理業務に係る日割り計算により算出した維持管理費の未払い額を一括して支払う方法
  - (3) 乙との別段の合意に基づき支払う方法
- 7 甲は、前項に規定する場合において、甲が被った損害がサービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額（京都府府営住宅常団地のうち第 期工事分に限る。）の10分の1に相当する額を超過するときは、当該超過額について乙に損害賠償を請求することができる。
- 8 甲は、第 3 項に規定する場合において、本件建設施設の出来高部分が存在するときは、これを検査の上、その全部又は一部の所有権を取得することができるものとし、当該出

来高部分の買受代金と前項の違約金を相殺することができるものとする。この場合において、甲は、当該相殺後の買受代金の残額を次に掲げる支払方法のいずれかで支払うことを選択できるものとする。

- (1) 当該残額に支払利息を加算して得られる金額を別紙 8 に定める解除前のスケジュールに従って支払う方法
  - (2) 当該残額を一括して支払う方法
  - (3) 乙との別段の合意に基づき支払う方法
- 9 甲は、第 3 項に規定する場合において、本件工事の進ちょく状況から本件建設用地の原状回復（更地とすることをいう。以下同じ。）が社会通念上合理的であると認めるときは、乙に本件建設用地の原状回復を求めることができるものとする。
- 10 甲は、前項の規定により原状回復を求めた場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復を行わないときは、乙に代わって原状回復を行うことができるものとし、これに要した費用を乙に求償することができるものとする。
- 11 乙は、前項の規定による原状回復に異議を申し出ることができない。

（京都府府営住宅常団地のうち第 期工事分の本件建設施設の引渡し以後の解除）

第74条 甲は、京都府府営住宅常団地のうち第 期工事分の本件建設施設の引渡しを受けた日以降において、乙の責めに帰すべき事由により次に掲げるいずれかに該当する場合においては、乙に相当の期間を定めて当該状況を是正するよう通知するものとする。

- (1) 乙が本件管理施設について、連続して30日以上又は1年間に通算して60日以上にわたり、維持管理業務計画書等に従った維持管理業務を行わないとき。
- (2) 乙の責めに帰すべき事由により、この契約の履行が困難となったとき。

- 2 甲は、前項の相当の期間内に当該状況が是正されない場合においては、乙に通知して、この契約を解除することができる。
- 3 甲は、前項の規定により解除を行った場合においても、本件建設施設の所有権を保持するものとする。
- 4 甲は、京都府府営住宅常団地のうち第 期工事分の本件建設施設の引渡しの日以降に第72条の規定によりこの契約が解除された場合又は第 2 項の規定によりこの契約が解除された場合においては、サービス対価の残額を次に掲げる支払方法のいずれかで支払うことを選択できるものとする。

- (1) サービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額にこれに係る支払利息を加算して得られる金額の10分の9に相当する額及び当該解除の日までに履行した維持管理業務に係る日割り計算により算出した維持管理費の未払い額を別紙8に定める解除前のスケジュールに従って支払う方法
  - (2) サービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額の10分の9に相当する額及び当該解除の日までに履行した維持管理業務に係る日割り計算により算出した維持管理費の未払い額を一括して支払う方法
  - (3) 乙との別段の合意に基づき支払う方法
- 5 甲は、前項に規定する場合において、甲が被った損害がサービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額の10分の1に相当する額を超過するときは、当該超過額について乙に損害賠償を請求することができる。
- 6 乙は、第4項に規定する場合において、乙の責めに帰すべき事由により本件管理施設が損傷しているときは、甲に必要な修繕費を支払うものとする。ただし、甲は、当該損傷が全壊又は修繕を施しても利用が困難と客観的に認められ、かつ、甲の被る損害がサービス対価の残額を上回る場合においては、サービス対価の残額の支払期限が到来したものとみなして、当該サービス対価の残額と損害額を相殺することにより、サービス対価の残額の支払を免れることができるものとする。
- 7 前項ただし書の規定による相殺は、当該相殺後もなお不足がある場合における甲の損害賠償の請求を妨げるものではない。

（談合等による解除）

第75条 甲は、この契約に関し次のいずれかに該当する場合においては、乙に通知して、この契約を解除することができる。

- (1) 落札者に対し、私的独占禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第48条第4項、第53条の3、第54条又は第54条の2の規定による審決（第54条第3項の規定による行為又は独占状態に該当する事実がなかったと認められる場合の審決を除く。）がなされ、当該審決が確定したとき（独占禁止法第77条の規定により、この審決の取消しの訴えが提起されたときを除く。）
- (2) 落札者に対し、独占禁止法第48条の2第1項の規定により課徴金の納付の命令がなされ、その命令が同条第6項の規定により確定した審決とみなされたとき。

- (3) 落札者が、独占禁止法第77条第1項の規定により審決の取消しの訴えを提起した場合において、当該訴えを却下し、又は棄却する判決が確定したとき。
- (4) 落札者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又は第198条による刑が確定したとき。
- 2 乙は、前項各号のいずれかに該当するときは、本件建設施設の引渡しの前後を問わず、かつ、甲がこの契約を解除するか否かを問わず、甲にサービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の10分の1に相当する金額を違約金として支払うものとする。
- 3 第73条第2項及び第4項から第11項までの規定は、京都府府営住宅常団地のうち第1期工事分の本件建設施設の引渡し前に第1項の規定によりこの契約が解除された場合に準用する。この場合において、第73条第6項第1号中「サービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額（京都府府営住宅常団地のうち第1期工事分に限る。）にこれに係る支払利息を加算して得られる金額の10分の9に相当する額」とあるのは「サービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額（京都府府営住宅常団地のうち第1期工事分に限る。）にこれに係る支払利息を加算して得られる金額」と、同項第2号中「サービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額（京都府府営住宅常団地のうち第1期工事分に限る。）の10分の9に相当する額」とあるのは「サービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額（京都府府営住宅常団地のうち第1期工事分に限る。）」と、同条第7項中「甲が被った損害がサービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額（京都府府営住宅常団地のうち第1期工事分に限る。）の10分の1に相当する額を超過するとき」とあるのは、「甲が被った災害が第75条第2項の違約金を超過するときは」と読み替えるものとする。
- 4 前条第3項から第7項までの規定は、京都府府営住宅常団地のうち第1期工事分の本件建設施設の引渡し後に第1項の規定によりこの契約が解除された場合に準用する。この場合において、前条第4項第1号中「サービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額にこれに係る支払利息を加算して得られる金額の10分の9に相当する額」とあるのは、「サービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額にこれに係る支払利息を加算して得られる金額」と、同項第2号中「サービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額の10分の9に相当する額」とあるのは、「サービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額」と、同条第5項中「甲が被った損害がサービス対価のうち施設購入費相当額（割賦金利を除く。）

の残額の10分の1に相当する額を超過するときは」とあるのは、「甲が被った損害が第75条第2項の違約金を超過するときは」と読み替えるものとする。

(甲の債務不履行による契約解除)

第76条 乙は、甲がこの契約上の重要な義務に違反した場合(第107条に規定にする場合を除く。)においては、甲にこれを是正するよう催告するものとする。

2 乙は、前項の催告後60日を経ても当該違反が是正されない場合においては、甲に通知して、この契約を解除することができる。

3 甲は、前項の規定によりこの契約が解除された場合においては、乙に当該解除により乙が被った損害を賠償する。

4 前項に規定する場合において、本件建設施設が完成しているときは、その所有権は甲に帰属するものとし、本件建設施設が未完成で、出来高部分が存在するときは、甲はこれを検査の上、その全部の所有権を取得し、当該出来高部分の買受代金を乙に支払うものとする。

5 前項の場合において、甲は、サービス対価の残額(本件施設が未完成の場合にあっては、出来高部分の買受代金。以下この項において同じ。)を次に掲げる支払方法のいずれかで支払うことを選択できるものとする。

(1) サービス対価のうち施設購入費相当額(割賦金利を除く。)の残額にこれに係る支払利息を加算して得られる金額及び当該解除の日までに履行した維持管理業務に係る日割り計算により算出した維持管理費の未払い額を別紙8に定める解除前のスケジュールに従って支払う方法

(2) サービス対価のうち施設購入費相当額(割賦金利を除く。)の残額にこれに係る支払利息を加算して得られる金額及び当該解除の日までに履行した維持管理業務に係る日割り計算により算出した維持管理費の未払い額を一括して支払う方法

(3) 乙との別段の合意に基づき支払う方法

6 甲は、第3項に規定する場合において、本件工事の進ちょく状況から本件建設用地の原状回復が社会通念上合理的であると認めるときは、乙に本件建設用地の原状回復を求めることができるものとする。この場合において、甲は、当該原状回復に要する費用を負担するものとする。

7 第107条の規定により甲が支払う遅延利息は、損害賠償額を予定したものではなく、

乙が、第3項の規定により当該遅延利息以上の損害賠償を甲に請求することを妨げるものではない。

(甲による任意解除)

第77条 甲は、第72条、第73条第1項、第74条第2項、第75条第1項、次条第1項及び第79条第1項の規定によるほか、この契約が終了するまでの間、必要と認める場合においては、乙に180日以上前に通知して、この契約を解除することができる。

2 前条第2項から第7項までの規定は、前項の規定によりこの契約が解除された場合に準用する。

(法令改正による契約解除)

第78条 甲は、第82条第3項の規定による関係者協議会における協議が調わない場合において、当該法令の改正により甲が本件事業の継続が困難と判断したとき又はこの契約の履行のため多大な費用を要すると判断したときは、乙に通知して、この契約を解除することができる。

2 前項の規定により契約が解除された場合において、本件建設施設が完成しているときは、その所有権は甲に帰属するものとし、本件建設施設が未完成で、出来高部分が存在するときは、甲はこれを検査の上、その全部の所有権を取得し、当該出来高部分の買受代金を乙に支払うものとする。

3 前項の場合において、甲は、サービス対価のうち施設購入費の残額(本件施設が未完成の場合にあっては、出来高部分の買受代金。以下この項において同じ。)を次に掲げる支払方法のいずれかで支払うことを選択できるものとする。

(1) サービス対価のうち施設購入費相当額(割賦金利を除く。)の残額にこれに係る支払利息を加算して得られる金額を別紙8に定める解除前のスケジュールに従って支払う方法

(2) 乙との別段の合意に基づき支払う方法

4 甲は、第1項の規定により契約が解除された場合において、乙が既に維持管理業務を開始し、又は維持管理業務のための初期投資を行っているときは、次に掲げる費用等を乙に支払うものとし、その支払方法は、関係者協議会において協議して定めるものとする。

(1) 乙が行った初期投資のうち維持管理業務のための合理的な範囲に係る初期投資の費用

(2) 維持管理業務を終了させるために必要な費用

(3) 当該解除の日までに履行した維持管理業務に係る日割り計算により算出した維持管理費の未払い額

5 乙は、前項の規定により初期投資の費用を甲が乙に支払った場合においては、当該支払と同時に、当該初期投資により乙が取得した物品を甲に引渡し、その所有権を甲に取得させるものとする。

6 甲は、第1項の規定により契約が解除された場合において、本件工事の進ちょく状況から本件建設用地の原状回復が社会通念上合理的であると認めるときは、乙に本件建設用地の原状回復を求めることができるものとする。この場合において、甲は、当該原状回復に要する費用を負担するものとする。

(不可抗力による契約解除)

第79条 甲は、当該不可抗力が生じた日から60日以内に第84条第3項の規定による関係者協議会における協議が調わない場合においては、乙に通知して、この契約を解除することができる。

2 前条第2項から第6項までの規定は、前項の規定によりこの契約が解除された場合に準用する。

(事業終了時等の措置)

第80条 乙は、本件事業の終了に際して、甲が本件管理施設を要求水準書に記載した用途に引き続き使用できるよう、甲に本件管理施設の維持管理に関して必要な事項を説明し、乙が用いた維持管理業務に関する要領、申し送り事項その他の資料を提供するほか、本件管理施設の引継ぎに必要な協力を行うものとする。

2 乙は、本件事業の終了時に本件管理施設が第56条第3項に規定する状態を保持していない場合においては、その責任及び負担において、当該状態を回復するよう修繕又は補修するものとする。

3 甲は、この契約が終了した場合において、本件管理施設を甲に引き渡す際に、本件管理施設内に乙が所有し、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（維持管理受託者等の所有し、又は管理するこれらの物件を含む。）があるときは、乙に相当の期間を定めて当該物件の撤去又は処分を求めることができる。

- 4 甲は、前項の規定により撤去等を求めた場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の撤去等を行わないときは、乙に代わって当該物件を処分し、又は修復、片づけその他の適当な措置を行うことができるものとし、これに要した費用を乙に求償することができるものとする。
- 5 乙は、前項の規定による処分等に異議を申し出ることができない。

（終了手続の負担）

第81条 乙は、本件事業の終了に際して、これに必要な手続に伴い生じる諸費用を負担する。

## 第7章 法令改正

（法令改正の場合の措置）

第82条 乙は、この契約の締結日後に法令が改正されたことにより、本件建設施設の設計を変更をしなければならなくなった場合、本件建設施設が設計図書に従い建設し、若しくは工事することができなくなった場合又は本件管理施設が維持管理業務計画書等で提示された条件に従って維持管理できなくなった場合においては、その内容を詳細に記載した書面により、直ちに、甲に通知しなければならない。

- 2 甲及び乙は、前項に規定する場合において、当該法令改正によりこの契約に基づく自らの義務が法令に違反することとなったものがあるときは、前項の通知後、当該法令に違反する限りにおいて、履行期日における当該義務の履行を免れるものとする。ただし、甲及び乙は、当該法令改正により相手方に発生する損害を最小限にするよう努めなければならない。
- 3 甲及び乙は、第1項の通知後速やかに、本件建設施設の設計及び建設、本件引渡日並びにこの契約等の変更について関係者協議会において協議するものとする。
- 4 当該法令改正の施行の日から120日以内に前項の関係者協議会における協議が調わない場合においては、甲が当該法令変更に対する対応方法を定めて乙に通知し、乙はこれに従って本件事業を継続するものとする。

( 法令改正の場合の増加費用等の負担 )

第83条 この契約の締結日後に法令が改正されたことにより、本件事業について乙に合理的な増加費用又は損害が生じた場合においては、この契約において特に定める場合を除き、甲は、当該増加費用又は損害のうち次に掲げるものを負担し、乙は、それ以外のものを負担する。

(1) 本件事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令改正によるもの

(2) 消費税 ( 消費税法 ( 昭和63年法律第108号 ) に定める税をいう。以下同じ。 ) ) 又は地方消費税 ( 地方税法 ( 昭和25年法律第226号 ) 第2章第3節に定める税をいう。以下同じ。 ) ) に関する法令改正によるもの

(3) 前号に掲げるもののほか、法人に課される税金のうちその利益に課される以外の税金に関する法令改正によるもの

2 甲及び乙は、必要と認める場合においては、関係者協議会において前項の増加費用又は損害の負担方法等について協議して定めることができるものとする。

3 甲は、前条の規定により設計又は建設工事を変更した場合において、当該変更により乙の設計、建設工事、維持管理業務又は資金調達に係る費用が減少したときは、これをサービス対価のうち減額の対象となる業務の対価として支払われる費用から減じることができる。

## 第8章 不可抗力

( 不可抗力が生じた場合の措置 )

第84条 乙は、不可抗力により、本件建設施設が設計図書に従い建設し、若しくは工事することができなくなった場合又は本件管理施設が維持管理業務計画書等で提示された条件に従って維持管理できなくなった場合においては、その内容を詳細に記載した書面により、直ちに、甲に通知しなければならない。

2 甲及び乙は、前項に規定する場合において、当該不可抗力によりこの契約に基づく自らの義務に履行不能となったものがあるときは、前項の通知後、履行期日における当該義務の履行を免れるものとする。ただし、甲及び乙は、当該不可抗力の影響を早期に除去するため、適切な対応手順ののっとり、早急に対応措置をとるものとし、不可抗力に

より相手方に発生する損害を最小限にするよう努めなければならない。

- 3 甲及び乙は、第1項の通知後速やかに、本件建設施設の設計及び建設、本件引渡日並びにこの契約等の変更について関係者協議会において協議するものとする。
- 4 当該不可抗力の発生の日から60日以内に前項の関係者協議会における協議が調わない場合においては、甲が当該不可抗力に対する対応方法を定めて乙に通知し、乙はこれに従って本件事業を継続するものとする。

(不可抗力が生じた場合の増加費用等の負担)

第85条 不可抗力により、本件事業について乙に合理的な増加費用又は損害が生じた場合においては、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、当該増加費用又は損害を負担する。

(1) 契約成立日から本件建設施設の第56条第2項第1号に掲げる日の前日までの間に生じた不可抗力によるもの 当該増加費用及び損害(第35条第1項又は第57条第1項の規定により乙、請負人又は維持管理受託者が加入した保険によりてん補された部分を除く。)が、この号及び次号の期間中の累計でサービス対価のうち施設購入費相当額(割賦金利を除く。)の100分の1に至るまでは乙が負担し、これを超える額は甲が負担する。

(2) 第56条第2項第1号に掲げる日から京都府府営住宅常団地のうち第一期工事分の引渡しの日までの間に生じた不可抗力によるもの 次の区分に応じ当該区分に定めるところにより、当該増加費用又は損害を負担する。

ア 維持管理業務に関して生じた増加費用又は損害 当該増加費用及び損害(第35条第1項又は第57条第1項の規定により乙、請負人又は維持管理受託者が加入した保険によりてん補された部分を除く。)が、当該事業年度の累計で当該事業年度のサービス対価のうち維持管理費相当額(第67条第3項の規定により物価変動を勘案して見直された場合にあつては、見直し後の維持管理費相当額)の100分の1に至るまでは乙が負担し、これを超える額は甲が負担する。

イ 第34条第1項に規定する業務に関して生じた増加費用又は損害 当該増加費用及び損害(第35条第1項又は第57条第1項の規定により乙、請負人又は維持管理受託者が加入した保険によりてん補された部分を除く。)が、前号及びこの号の期間中の累計でサービス対価のうち施設購入費相当額(割賦金利を除く。)の100分の1

に至るまでは乙が負担し、これを超える額は甲が負担する。

(3) 京都府府営住宅常団地のうち第一期工事分の引渡しの日から平成40年3月31日までの間に生じた不可抗力によるもの当該増加費用及び損害（第35条第1項又は第57条第1項の規定により乙、請負人又は維持管理受託者が加入した保険によりてん補された部分を除く。）が、当該事業年度の累計で当該事業年度のサービス対価のうち維持管理費相当額（第67条第3項の規定により物価変動を勘案して見直された場合にあっては、見直し後の維持管理費相当額）の100分の1に至るまでは乙が負担し、これを超える額は甲が負担する。

2 甲及び乙は、必要と認める場合においては、関係者協議会において前項の増加費用又は損害の負担方法等について協議して定めることができるものとする。

（不可抗力による第三者に生じた損害）

第86条 第43条第2項及び第70条第3項の場合を除き、本件事業について不可抗力により第三者に損害が生じた場合においては、当該損害（第35条第1項又は第57条第1項の規定により乙、請負人又は維持管理受託者が加入した保険によりてん補された部分を除く。）の総額の100分の1に相当する部分を乙が負担し、それ以外の部分を甲が負担する。

2 甲及び乙は、必要と認める場合においては、関係者協議会において前項の増加費用又は損害の負担方法等について協議して定めることができるものとする。

## 第9章 付帯事業

（付帯事業の実施等）

第87条 乙は、付帯事業を実施しようとする場合においては、その計画を甲に提出して、甲の同意を得なければならない。付帯事業の変更を行おうとする場合も同様とする。

2 乙は、平成40年3月31日までの間は、付帯事業を廃止してはならない。ただし、社会経済情勢等から、付帯事業を変更してもなおその継続が著しく困難であると認められる場合において、甲の同意を得たときは、この限りでない。

（付帯事業に係る報告）

第88条 乙は、次のいずれかに該当する場合においては、その内容を甲に事前に通知しなければならない。

(1) 付帯事業の用に供する施設を改修しようとするとき。

(2) 前号に掲げる場合のほか、付帯事業に関し、入居者、本件管理施設又は本件事業の敷地に影響のある行為をしようとするとき。

2 甲は、必要と認める場合においては、乙に付帯事業の経営状況につき報告を求めることができる。

(付帯事業に係る改善要請)

第89条 甲は、乙の実施する付帯事業に関し、本件事業の趣旨に違背すると認める場合においては、乙にその改善を求めることができる。この場合において、その対処の方法等については、関係者協議会において協議して定めるものとする。

(付帯事業に係る費用等の負担)

第90条 乙は、付帯事業に係る費用及び付帯事業の実施により本件事業に増加費用又は損害が生じた場合には当該増加費用又は損害のすべてを負担するものとする。

(付帯事業の用に供する土地の貸付け)

第91条 甲は、付帯事業の用に供するため、本件事業の敷地の一部を乙に貸し付けるものとする。

2 甲及び乙は、前項の貸付けのため、別途、賃貸借契約を締結するものとする。

(付帯事業用施設の譲渡等)

第92条 乙は、付帯事業の用に供する施設(以下「付帯事業用施設」という。)を第三者に譲渡し、又は抵当権その他の担保の目的に供してはならない。ただし、あらかじめ、甲の同意を得た場合には、抵当権その他の担保の目的に供することができるものとする。

2 乙は、付帯事業用施設を第三者に貸与してはならない。ただし、付帯事業の実施を目的として貸与する場合において、あらかじめ、甲の同意を得たときは、この限りでない。

3 乙は、付帯事業を終了する場合においては、付帯事業用施設を撤去し、かつ、土地を整地し、植栽を施さなければならない。

## 第10章 駐車場整備・管理業務に関する特則

( 駐車場整備・管理業務に係る費用等の負担 )

第93条 乙は、駐車場整備業務及び駐車場管理業務（以下「駐車場整備・管理業務」という。）に係る費用及び駐車場整備・管理業務の実施により損害が生じた場合には当該損害のすべてを負担するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、甲は、駐車場整備・管理業務に関し、第1章から前章までの規定により甲が負担するとされている費用（サービス対価、第65条第3項に規定する費用及び第71条第1項に規定する費用のうち本件管理施設の自然劣化による損傷によるものを除く。）を負担する。

( 駐車場使用料 )

第94条 乙は駐車場整備・管理業務に係る駐車場の使用料を自らの収入とすることができる。

2 乙は、駐車場整備・管理業務に係る駐車場の使用料を定めようとする場合においては、あらかじめ、甲の承認を受けなければならない。駐車場整備・管理業務に係る駐車場の使用料を変更しようとする場合も同様とする。

( 駐車場整備・管理業務の用に供する土地の貸付け )

第95条 甲は、駐車場整備・管理業務の用に供するため、本件事業の敷地の一部を乙に貸し付けるものとする。

2 甲及び乙は、前項の貸付けのため、別途、賃貸借契約を締結するものとする。

( 事業終了時の駐車場整備・管理業務用施設の取扱い )

第96条 乙は、維持管理期間が終了した場合においては、駐車場整備・管理業務の用に供する施設を無償で甲に譲渡するものとする。

( 付帯事業との一体的実施 )

第97条 乙は、付帯事業として駐車場の賃貸を行おうとする場合においては、当該付帯事

業に係る施設整備業務及び施設管理業務（以下「付帯駐車場整備・管理事業」という。）を駐車場整備・管理業務と一体的に実施することができるものとする。

- 2 前項の場合において、駐車場整備・管理業務の業績監視は、付帯駐車場整備・管理事業と併せて第8条及び第2章から第5章までに定めるところにより行うものとする。
- 3 第1項の場合において、乙は、付帯駐車場整備・管理事業に係る駐車場の使用料を定めようとする場合においては、甲にその内容を事前に通知しなければならない。付帯駐車場整備・管理事業に係る駐車場の使用料を変更しようとする場合も同様とする。
- 4 第1項の場合において、第91条第1項の規定による貸付けは、第95条第1項の規定による貸付けと併せて行うものとする。
- 5 第1項の場合において、維持管理期間が終了したときは、乙は、付帯駐車場整備・管理事業の用に供する施設を撤去し、かつ、土地を整地し、植栽を施さなければならない。ただし、甲の承諾を得た場合においては、乙は、当該施設を甲に無償で譲渡できるものとする。
- 6 第1項の場合において、駐車場整備・管理業務及び付帯駐車場整備・管理事業に共通する増加費用又は損害が生じたとき（当該増加費用又は損害のうち駐車場整備・管理業務に係る部分が第93条第2項の規定により甲の負担となる場合に限る。）は、駐車場整備・管理業務により整備した区画数と付帯駐車場整備・管理事業により整備した区画数で当該増加費用等を按分して甲及び乙の負担を定めるものとする。

## 第11章 雑則

### （公租公課の負担）

第98条 乙は、この契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる公租公課をすべて負担し、甲は、サービス対価及び消費税相当額（消費税及び地方消費税相当額をいう。）を支払うほか、この契約に関連するすべての公租公課についてこの契約に別段の定めがある場合を除き負担しない。

### （日本政策投資銀行の融資）

第99条 甲及び乙は、乙が日本政策投資銀行の民間資金活用型社会資本整備に対する融資を受けられないことを理由としたこの契約の条件変更その他の修正は行わないものとする。

る。

(関係者協議会による協議)

第100条 甲及び乙は、この契約に定める両当事者が協議することとされている事項が生じた場合においては、速やかに、関係者協議会の開催に応じなければならない。

(銀行団との協議)

第101条 甲は、本件事業に関して乙に融資する銀行団との間において、甲がこの契約に基づき乙に損害賠償を請求し、又はこの契約を解除する場合における銀行団への事前通知及び協議に関する事項について協議し、別途、協定を締結することがある。

(第三者割当て)

第102条 乙は、乙の株主又は出資者(匿名組合出資をした者及び優先出資をした者を含む。以下同じ。)以外の第三者に対し新株を割り当てる場合においては、事前に甲の承諾を得るものとし、当該新株の割当てを受ける者に、速やかに別紙11の定める様式及び内容による誓約書を甲に提出させるものとする。

2 乙は、本件事業が終了するまで、落札者が乙の発行済み株式総数の過半数を保持するよう新株の発行を行うものとする。

3 乙は、この契約が終了するまでの間、乙の株主又は出資者が、乙の株式を第三者に譲渡し、貸与し、又は担保の目的に供しないよう努めなければならない。ただし、あらかじめ、甲の承諾を得た場合には、この限りでない。

(落札者等の事業への影響)

第103条 落札者又は受託会社の事情により本件事業に支障をきたした場合には、当該事情は、この契約の適用において、乙の責めに帰すべき事由とみなす。

(公認会計士等の監査等)

第104条 乙は、契約成立日からこの契約の終了までの間、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律(昭和49年法律第22号)第2条第2項に規定する会計監査人の監査に準じ、公認会計士又は監査法人の監査を受けるものとする。



- 2 乙は、毎事業年度の最終日から3箇月以内に、前項の規定による監査を受けた財務書類（商法（明治32年法律第48号）第281条第1項に規定する貸借対照表、損益計算書、営業報告書、利益の処分又は損失の処理に関する議案及びその附属明細書をいう。）及び年間業務報告書を甲に提出し、関係者協議会において甲に監査報告及び年間業務報告を行うものとする。
- 3 甲は、前項の規定により提出された財務書類及び年間業務報告書を公開できるものとする。

（秘密保持）

第105条 甲は、前条第3項の規定による場合を除き、本件事業に関して知り得た乙の営業上及び技術上の秘密に属する一切の事項及び情報を乙又は乙の代理人若しくはコンサルタント以外の第三者に漏らし、又はこの契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、甲が法令に基づき開示する場合には、この限りでない。

- 2 乙は、この契約に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 3 前項の規定にかかわらず、乙は、本件事業を実施する目的のために必要な限度において、前項の秘密を乙の株主、出資者、調査受託者、設計受託者、請負人等及び維持管理受託者等（以下「受託者等」という。）に開示することができる。この場合において、乙は、自らの責任において、受託者等に前項の規定を遵守させるものとする。

（請求等の方法等）

第106条 第8条第3項の規定により口頭で報告することとされている場合を除き、この契約及びこれに基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、説明、承諾、勧告、催告及び解除は、書面により行わなければならない。

- 2 甲及び乙は、前項の請求等のあて先を相手方に通知するものとする。
- 3 この契約の履行に関して甲と乙の間で用いる計量単位は、要求水準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）に定めるものとする。
- 4 契約期間の定めについては、民法（明治29年法律第89号）及び商法の定めるところによるものとする。
- 5 この契約の履行に関して用いる時刻は、日本標準時とする。
- 6 この契約の履行に関して甲と乙の間で用いる言語は、日本語とする。

7 この契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

(遅延利息)

第107条 乙は、甲がこの契約に基づいて乙に履行すべき金銭の支払を遅延した場合においては、未受領金額につき、遅延日数に応じ、年3.6パーセントの割合で計算した額の遅延利息の支払を甲に請求することができる。

(賠償金等の徴収)

第108条 甲は、乙がこの契約に基づく賠償金、損害金又は違約金を甲の指定する期間内に支払わないときは、その支払わない額に甲の指定する期間を経過した日からサービス対価の支払いの日まで年3.6パーセントの割合で計算した利息を付した額と、甲の支払うべきサービス対価とを相殺し、なお不足があるときは追徴する。

2 前項の追徴をする場合には、甲は、乙から遅延日数につき年10.75パーセントの割合で計算した延滞金を徴収する。

(契約の解釈等)

第109条 甲及び乙は、この契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合又はこの契約の解釈について疑義が生じた場合においては、その都度、関係者協議会において誠意を持って協議し、これらを定めるものとする。

2 要求水準書等(質問回答書を除く。)及び実施方針が一致しない場合においては、この契約書、基本協定書、入札説明書等、要求水準書、提案書、実施方針の順にその解釈が優先するものとする。

3 要求水準書等に定めがない場合においては、質問回答書のこの契約書の案に関する部分に基づき解釈するものとし、当該解釈は、提案書に優先するものとする。

4 甲及び乙は、入札説明書等の各資料の間で記載内容が一致しない場合においては、関係者協議会において協議の上、当該記載内容に関する事項を定めるものとする。

(準拠法)

第110条 この契約は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈する。

( 管轄裁判所 )

第111条 この契約に関する紛争については、京都地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

( 契約の成立 )

第112条 この契約は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第9条の規定により京都府議会の議決を得るまでは仮契約とし、当該議決を得たときに本契約として成立する。

この契約の締結を証するため、この契約書を2通作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 京都府  
知 事

乙 事業者  
住 所  
名 称  
代表者の氏名

別紙1 事業概要書 (第2条)

<b>1 施設整備</b>		
	計画地	舞鶴市字常
	全体敷地面積	約13,030㎡ (第 期工事分の敷地及び第 期エリアの敷地内道路(里道部分を除く)を含み、道路(市道)敷地及び舞鶴市に返還する敷地を除く。)
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	高度地区	なし
	防火地域等	なし。ただし、建築基準法第22条第1項に規定する区域である。
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	用途	公営住宅
	戸数(第 期,第 期)	105戸(2DK:55戸,3DK:50戸)
	附帯施設等	集会所、自転車置場、物置、受水槽施設、電気室、プロパンガスボンベ庫、ゴミ置場、防火水槽、駐車場、児童遊園、広場等
<b>2 維持管理</b>		
	業務内容	建築物及び建築設備保守管理業務
		附帯施設等保守管理業務
		修繕等に係る入居者対応業務
		駐車場管理業務

別紙2 日程表 (第3条)

業 務		工 期
施設整備及び維持管理期間(全体)		契約成立日～平成40年 3月31日
期	維持管理期間	契約成立日から30日後の日 ～平成40年3月31日
期	基本設計期間	契約成立日～平成17年 8月31日
	実施設計期間	平成17年 9月 1日～平成18年 1月31日
	工事期間(解体工事含む。)	平成17年 8月 1日～平成18年11月30日
	引渡し	平成18年11月30日
	維持管理期間	平成18年12月 1日～平成40年 3月31日
期	基本設計期間	契約成立日～平成17年 8月31日
	実施設計期間	平成17年 9月 1日～平成18年 2月28日
	工事期間(解体工事含む。)	平成19年 2月 1日～平成20年 3月31日
	引渡し	平成20年 3月31日
	維持管理期間	平成20年 4月 1日～平成40年 3月31日







## 2 実施設計図書

成果物	縮尺	摘要	提出サイズ, 提出部数				
			原図 原本	第2 原図	写し	青図	製本
<b>(1) 特記図面</b>							
工事概要書				A2,1		A2,1	A2,2
附近見取り図				A2,1		A2,1	A2,2
現況測量図				A2,1		A2,1	A2,2
電波障害調査図				A2,1		A2,1	A2,2
地質調査図				A2,1		A2,1	A2,2
仮設計画図				A2,1		A2,1	A2,2
<b>(2) 建築設計</b>							
特記仕様書				A2,1		A2,1	A2,2
仕様概要表				A2,1		A2,1	A2,2
仕上表		外部、内部		A2,1		A2,1	A2,2
敷地求積図	1 / 200			A2,1		A2,1	A2,2
面積表 1	1 / 200	建築基準法に基づくもの		A2,1		A2,1	A2,2
面積表 2	1 / 200	公営住宅法に基づくもの		A2,1		A2,1	A2,2
敷地案内図	1 / 2,500			A2,1		A2,1	A2,2
配置図	1 / 200			A2,1		A2,1	A2,2
平面図	1 / 200	各階		A2,1		A2,1	A2,2
立面図	1 / 200	各面		A2,1		A2,1	A2,2
断面図	1 / 200			A2,1		A2,1	A2,2
矩計図	1 / 50, 1 / 20			A2,1		A2,1	A2,2
平面詳細図	1 / 50	型別 ( 2DK, 3DK )		A2,1		A2,1	A2,2
断面詳細図	1 / 50, 1 / 20			A2,1		A2,1	A2,2
部分詳細図	1 / 20 ~ 1 / 2			A2,1		A2,1	A2,2
階段詳細図	1 / 50, 1 / 20			A2,1		A2,1	A2,2
展開図	1 / 50	型別 ( 2DK, 3DK )		A2,1		A2,1	A2,2
天井伏図	1 / 200			A2,1		A2,1	A2,2
床伏図	1 / 200			A2,1		A2,1	A2,2
建具表	1 / 50			A2,1		A2,1	A2,2
日影図	1 / 200			A2,1		A2,1	A2,2
透視図 ( 彩色 )		外観 : 棟毎2枚 内観 : 型別毎に室毎各1枚	A3,1		A3,1		
各種技術資料		A3サイズを基本とする		A3,1		A3,1	A3,2

成果物	縮尺	摘要	提出サイズ, 提出部数				
			原図 原本	第2 原図	写し	青図	製本
<b>(3) 構造設計</b>							
構造特記仕様書				A2,1		A2,1	A2,2
杭伏図	1/200			A2,1		A2,1	A2,2
基礎伏図	1/200			A2,1		A2,1	A2,2
各階伏図	1/200			A2,1		A2,1	A2,2
架構図	1/200			A2,1		A2,1	A2,2
基礎リスト	1/50			A2,1		A2,1	A2,2
地中梁リスト	1/50			A2,1		A2,1	A2,2
梁リスト	1/50			A2,1		A2,1	A2,2
小梁リスト	1/50			A2,1		A2,1	A2,2
床板リスト	1/50			A2,1		A2,1	A2,2
柱リスト	1/50			A2,1		A2,1	A2,2
壁リスト	1/50			A2,1		A2,1	A2,2
階段配筋図	1/30			A2,1		A2,1	A2,2
標準詳細図	1/30			A2,1		A2,1	A2,2
部分詳細図	1/30			A2,1		A2,1	A2,2
構造計算書							A4,2
<b>(4) 電気設備設計</b>							
特記仕様書				A2,1		A2,1	A2,2
敷地案内図	1/2,500			A2,1		A2,1	A2,2
配置図	1/200			A2,1		A2,1	A2,2
電灯設備図	1/200~1/50			A2,1		A2,1	A2,2
動力設備図	1/200~1/50			A2,1		A2,1	A2,2
受変電設備図	1/200~1/50			A2,1		A2,1	A2,2
インター設備図	1/200~1/50			A2,1		A2,1	A2,2
ルビ共同受信設備図	1/200~1/50			A2,1		A2,1	A2,2
火災報知設備図	1/200~1/50			A2,1		A2,1	A2,2
構内配線経路図	1/200			A2,1		A2,1	A2,2
各種計算書							A4,2
各種技術資料		A3サイズを基本とする		A3,1		A3,1	A3,2
<b>(5) 機械設備設計</b>							
特記仕様書				A2,1		A2,1	A2,2
敷地案内図	1/2,500			A2,1		A2,1	A2,2
配置図	1/200			A2,1		A2,1	A2,2
機器表				A2,1		A2,1	A2,2
換気設備図	1/200~1/50			A2,1		A2,1	A2,2
衛生器具設備図	1/200~1/50			A2,1		A2,1	A2,2
給水設備図	1/200~1/50			A2,1		A2,1	A2,2
排水設備図	1/200~1/50			A2,1		A2,1	A2,2
給湯設備図	1/200~1/50			A2,1		A2,1	A2,2
ガス設備図	1/200~1/50			A2,1		A2,1	A2,2
昇降機設備図	1/200~1/50			A2,1		A2,1	A2,2
屋外設備図	1/200			A2,1		A2,1	A2,2
各種計算書							A4,2
各種技術資料		A3サイズを基本とする		A3,1		A3,1	A3,2

成果物	縮尺	摘要	提出サイズ, 提出部数				
			原図 原本	第2 原図	写し	青図	製本
<b>(6) 屋外設計</b>							
屋外特記仕様書				A2,1		A2,1 A2,2	
屋外配置図	1/200			A2,1		A2,1 A2,2	
平面図	1/200	排水(側溝等)、舗装、 通路、駐車場、植栽等		A2,1		A2,1 A2,2	
断面図	1/50~1/10			A2,1		A2,1 A2,2	
平面詳細図	1/50~1/10			A2,1		A2,1 A2,2	
部分詳細図	1/50~1/10			A2,1		A2,1 A2,2	
構造図	1/50~1/10			A2,1		A2,1 A2,2	
計算書						A4,2	
<b>(7) 外周道路設計</b>							
外周道路平面図	1/500~1/250			A2,1		A2,1 A2,2	
外周道路(排水) 縦断図	V=1/100 H=1/500~250			A2,1		A2,1 A2,2	
外周道路横断面図	1/100			A2,1		A2,1 A2,2	
構造物詳細図	1/50~1/10			A2,1		A2,1 A2,2	
排水流域図	1/500~1/1,000			A2,1		A2,1 A2,2	
流量計算書						A4,2	
数量計算書						A4,2	
<b>(8) 工事費内訳書</b>		棟毎に作成			A4,2		
<b>(9) 建設工事工程表</b>					A3,2		
<b>(10) 公営住宅等整備基準 適合チェックリスト</b>					A4,1		
<b>(11) 品確法に関する書類一式</b>		設計住宅性能評価書含む	A3,1				
<b>(12) 諸官庁法令手続書類一式</b>		許認可証等含む	A4,1		A4,2		
<b>(13) 打合わせ記録簿</b>					A4,2		
<b>(14) 国庫補助申請書類一式</b>		補助申請用内訳書、 添付図面一式		A4,1	A4,2		

- 注 1 上記(基本・実施設計共)の成果物はすべて、下記のとおり電子データの納品も併せて行うこととする。  
(電子データでの納品が困難と判断される場合は、適宜協議すること。)  
(以下、別紙注釈の「上記は、すべて電子データの納品対象とする。」についても本注釈を適用するものとする。)  
フォルダ構成は以下の「REPORT」、「DRAWING」、「PHOTO」(使用時)とし、各フォルダに直接ファイルを格納するものとする。  
CD-Rのラベルには、事業名称、事業場所、事業者名、作成年月日、何枚目/総枚数等を直接印字すること。

納品対象範囲	ファイル形式	フォルダ名称	媒体(部数)
A 文書ファイルすべて	DOC	REPORT	CD-R(3部)
B 表計算ファイルすべて	XLS		
C その他書類(A、Bにあてはまらないもの)	各アプリケーションソフト 及びPDF		
D 図面(基本・実施設計・しゅん工図)	SXF(OCF検定認証ソフト)	DRAWING	
E デジタル写真(工事写真・しゅん工写真)	JPEG	PHOTO	

- 注 2 期工事分、二期工事分は別綴じで提出すること。

## 別紙4 (第35条、第57条)

### 保険等の取扱いについて

#### 1 本契約第35条第1項(工事開始日から本件建設施設の甲に対する引き渡しまでの間の保険)

- (1) 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険(又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。)

建設工事保険：建物の建築(増築、改築、改装、又は修繕を含む。)を主体とする工事を対象とする(一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象)。

組立保険：建物の付帯設備(電気設備、給排水衛生設備、空気調和設備、その他)又は機械、機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立、据付工事を主体とする工事を対象とする(一部に建築工事、土木工事を含む場合も対象)。

土木工事保険：土木工事を主体とする工事を対象とする(一部に建築工事、設備工事を含む場合も対象)。

##### <付保の条件>

ア 本契約の対象となっているすべての工事を対象とする。

イ 保険期間は工事開始日から本件建設施設の甲に対する引渡しまでの間とする。

ウ 保険契約者は乙又は請負人等とする。

エ 被保険者は乙、請負人及びそのすべての下請人(リース仮設材を使用する場合はリース業者を含む。)並びに甲を含む。

オ 保険金額は工事完成価格(消費税及び地方消費税を含む。)とする。

カ 補償する損害は火災事故を含む一般的な損害保険とする。

キ 乙は、当該保険を工事開始日までに付保するものとする。

(注)この「付保の条件」は最小限度の条件であり、乙の判断に基づき更に担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。

- (2) 請負業者賠償責任保険及び生産物賠償責任保険(又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。)

請負賠償責任保険：工事遂行に伴って派生した第三者(府営住宅入居者、通行者、近隣居住者等を含む。)に対する対人・対物賠償損害を担保する。

(注)上記「建設工事保険」又は「組立保険」の特約として「損害賠償責任担保特約」を付帯する。

生産物賠償責任保険：完成引渡し後工事目的物の瑕疵に起因して派生した第三者(府営住宅入居者、通行者、近隣居住者等を含む。)に対する対人・対物賠償損害を担保する。

##### <付保の条件>

ア 本契約の対象となっているすべての工事を対象とする。

イ 請負業者賠償責任保険の保険期間は工事開始日から本件建設施設の甲に対する引き渡しまでの間とする

ウ 生産物賠償責任保険により保証されるべき期間は本件建設施設の引渡しの日から10年間とする

エ 保険契約者は乙又は請負人等とする。

オ 被保険者は乙、請負人及びそのすべての下請人(リース仮設材を使用する場

合はリース業者を含む。)とする。

(注)この「付保の条件」は最小限度の条件であり、乙の判断に基づき更に担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。

## 2 本契約第57条第1項(本件管理施設の維持管理期間の保険)

- (1) 施設・昇降機賠償責任保険及びビルメンテナンス業者賠償責任保険(又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ)

施設・昇降機賠償責任保険：施設・昇降機の所有、使用、管理の欠陥に起因して発生した第三者(府営住宅入居者、通行者、近隣居住者等を含む。)に対する対人・対物賠償損害を担保する。

ビルメンテナンス業者賠償責任保険：本件建設施設の維持管理・保守点検、メンテナンスの欠陥に起因して派生した第三者賠償損害(主として施設等管理財物自体)に対するメンテナンス業者の負うべき対人・対物賠償損害を担保する。

(注)請負賠償責任保険(管理者特約又は受託者賠償責任保険付帯)により上記損害を担保することは可能である。

<付保の条件>

ア 本契約の対象となっているすべての施設を対象とする。

イ 保険期間は本件管理施設の維持管理開始日から本契約終了時までの全期間とする。

(注)賠償責任保険は毎1~3年程度の期間ごとに更新を行う場合でも良い。

ウ 保険契約者は乙又は維持管理受託者とする。

エ 施設・昇降機賠償責任保険被保険者は甲、乙、維持管理受託者及びそのすべての維持管理再受託者等とする

オ ビルメンテナンス業者賠償責任保険の被保険者は乙、維持管理受託者及びそのすべての維持管理再受託者等とする

(注)上記の「付保の条件」は最小限度の条件であり、乙の判断に基づき更に担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。

- (2) その他、乙において必要と判断する保険

<参考>

維持管理期間中の火災保険については、甲において加入する。

別紙 5 本件建設施設の提出書類 (第36条)

1 建設開始時の提出書類 (解体除却工事を含む)

提出書類		提出サイズ, 提出部数				
		原図 原本	第2 原図	写し	青図	製本
1	全体工程表			A3,2		
2	工事計画書			A4,2		
3	着工届			A4,2		
4	現場代理人等通知書			A4,2		
5	監理技術者資格者証			A4,2		
6	建退共掛金収納書			A4,2		
7	労災保険成立証明書			A4,2		
8	火災保険等証書			A4,2		
9	下請負人名簿			A4,2		
10	工事監理者届			A4,2		
11	建設業務実施体制表			A4,2		
12	その他必要な図書			A4,2		

2 建設工事期間中の提出書類 (解体除却工事を含む)

提出書類		提出サイズ, 提出部数				
		原図 原本	第2 原図	写し	青図	製本
1	月間工程表			A3,2		
2	週間工程表			A4,2		
3	施工計画書 (当該工種の工事着手前に提出すること。)			A4,2		

注 上記は、すべて電子データの納品対象とする。

別紙6 しゅん工図書（第45条）

建設工事しゅん工時の提出書類		提出サイズ，提出部数				
		原図 原本	第2 原図	写し	青図	製本
1	引渡物件調書 (1)完成建物一覧表 (2)完成工作物・設備施設等一覧表 (3)付属物品・予備物品一覧表 (4)鍵番号明細表 (5)使用機材（資材）発注先名簿 (6)使用仕上げ材一覧表 (7)下請負人名簿 (8)緊急連絡先一覧表	A4,2				
2	しゅん工図（内容は 1 参照）		A2,1			A2,2
3	工事写真 （『工事写真の撮り方-建築編-最新版』による。）	サービス版程度,1 （工事写真帳に工種別に整理）				
4	しゅん工写真 （撮影箇所は 2 参照）	キャビネ版（カラー）,2 （アルバムに整理）				
5	諸官庁協議議事録			A4,2		
6	建設廃棄物処理実績報告書 （マニフェストA,B2,D,E表共、提出）			A4,1		
7	化学物質の室内濃度を測定した報告書			A4,2		
8	許認可届出書類一式 （各検査済証等含む。（建築基準法等））			A4,2		
9	各種材料等検査試験成績書			A4,2		
10	各種保証書			A4,2		
11	品確法に関する書類一式（建設住宅性能評価書含む。）	A3,1				
12	確定測量成果品一式（図面サイズは任意とする。）		A4,1			A4,2
13	維持保全に関する引継書			A4,2		
14	各種取扱説明書	A4,2				

1 『別紙3 2 実施設計図書』の成果物のうち(1)～(7)に記載する全てのものとする。ただし、各計算書（構造計算書他）及び各種技術資料については変更分のみとする。

2 しゅん工写真撮影箇所等：専門業者による撮影とし、撮影箇所・数は以下のとおりとする。

（外観）棟毎に4カット、附帯施設等各1カット

（内観）居室・非居室を問わず、型別毎に室内各2カット

注 1 しゅん工図書は特に定めのあるもの(2,3,4)を除き、フラットファイル綴じで提出すること。

注 2 上記しゅん工図書は、すべて電子データの納品対象とする。

別紙7 (第48条関係)

## 目的物引渡書

平成 年 月 日

京都府知事 様

事業者 住 所  
名 称  
代表者の氏名 印

次の施設を、PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業契約書第48条の規定により、下記引渡年月日付けで引き渡します。

記

事業の名称	
事業の場所	
施設の名称	
引渡年月日	

様

上記引渡年月日付けで、上記の施設の引渡しを受けました。

京都府知事

印



## 別紙 8 (第 49 条、第 67 条関係)

### サービス対価について

#### 1 サービス対価の構成

甲が乙に支払うサービス対価は以下のとおり構成される。

- ア 施設購入費：本件建設施設の建設等に係る施設整備業務の対価に相当する費用(うち取引に係る消費税及び地方消費税は施設購入費から割賦金利を差し引いた金額に105分の5を乗じた額)
- イ 維持管理費：本件管理施設の維持管理業務の対価に相当する費用(うち取引に係る消費税及び地方消費税は維持管理費に105分の5を乗じた額)

#### サービス対価の構成一覧表

区分	項目	該当する業務等
ア 施設購入費	施設整備費相当	・調査業務 ・設計業務(国庫補助金申請書類等の作成支援並びに建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務を含む。) ・建設業務
	割賦金利	・施設整備費相当の割賦支払にて生じる金利
イ 維持管理費		・維持管理業務(駐車場管理業務を除く。)

#### 2 各費用の算定方法

##### ア 施設購入費

##### (ア)施設整備費相当

上記の「サービス対価の構成一覧表」において施設整備費相当として定める業務の対価に相当する費用とする。

##### a 一時払金

期エリア及び 期エリアの本件建設施設のそれぞれの引渡し完了後、それぞれの施設整備費相当の2分の1の金額を支払う。

##### b 分割払金

期エリアの本件建設施設引渡し完了後、施設整備費相当から一時払金を差し引いた金額(元金)及び割賦支払に必要な割賦金利を、平成40年3月末まで半年ごとに元利均等で支払う。

##### (イ)割賦金利

施設整備費相当の分割払に必要な割賦金利を支払う。基準金利及びスプレッドは以下のとおりとする。

##### a 基準金利

契約成立日の2営業日前の午前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頁に表示される6ヶ月LIBORベース10年物(円-円)金利スワップレートとする。なお、提案書提出時に使用する基準金利は、平成16年12月1日を契約成立日と仮定して設定するものとする。

##### b スプレッド

乙が入札時に提出した提案書に記載した率とする。

#### イ 維持管理費

上記の「サービス対価の構成一覧表」において維持管理業務の対価に相当する費用とする。

- ・ 期エリアの維持管理業務開始後、平成17年9月末までの業務を第1回とし、平成40年3月末まで、半年ごとに計46回にわたり、5月と11月に支払う。
- ・ 各回の支払額は 期、 期、 期エリアそれぞれの維持管理業務開始後、それぞれの維持管理費を各回、平準化して支払う。 期エリアの維持管理業務開始後は総額して均等額となる。
- ・ 11月支払の対象期間は当該年度の4月から9月まで、5月支払の対象期間は前事業年度の10月から3月までとする。
- ・ ただし、各期エリアにおける初回の支払額については、各期エリアの維持管理業務開始の日から当該日の属する対象期間の最終日までの日数に応じて日割り計算を行う。

### 3 サービス対価の支払方法

サービス対価は、原則として以下のとおり支払うものとする。

#### (1)支払手続

##### ア 施設購入費

##### (ア)一時払金

- ・ 乙は、本件建設施設引渡し完了後、速やかに甲に対して請求書を提出する。
- ・ 甲は、請求書を受理した日から30日以内に支払う。

##### (イ)分割払金

- ・ 乙は、毎年4月及び10月の各1日以降、速やかに甲に対して請求書を提出する。
- ・ 甲は、請求書を受理した日から30日以内に支払う。

#### イ 維持管理費

- ・ 甲は、定期的に業績監視を実施し、要求水準書等に適合した履行がなされていることを確認した上で支払う。
- ・ 乙は、甲に対して、翌月5日まで（上半期報告書については10月10日、業務年報については4月10日まで）に業務報告書（別紙10に定める。以下同じ。）を提出する。
- ・ 甲は、業務報告書の提出を受けた後、遅滞なく業績監視を行う。
- ・ 甲は、業務報告書提出日から10日以内に、乙に対し、業績監視の結果を通知する。また、甲は、各対象期間の最後（3月、9月）の業務報告書を受領した後10日以内に、当該月の業績監視の結果を通知すると同時に、6ヶ月分の罰則点の合計を計算し、乙に支払額を通知する。
- ・ 乙は、判明した支払額を集計し、速やかに甲に対して請求書を提出する。
- ・ 甲は、請求書を受理した日から30日以内に支払う。

#### (2)減額措置及び支払留保

##### ア 減額措置

維持管理費については、業績監視の結果に応じ、別紙10に定めるところにより、サービス対価の支払額を減額する。

##### イ 支払留保

業績監視の結果、維持管理費の減額値が支払額の上限に達した場合は、施設購入費の支払を留保することがある。この場合において、当該留保に係る期間中の遅延利息は支払われない。なお、支払を留保された施設購入費は、甲が要求水準未達成の回復を確認した時点で支払われる。ただし、要求水準未達成のまま本契約が解除された場合は、本契約第74条第4項に従って支払われる。

## 4 サービス対価の改定

### (1) 施設購入費

基準金利の変動を勘案し、以下の方法により見直しを行う。

#### ア 改定時期

- ・平成30年4月1日から事業期間終了時までの期間について基準金利の変動を反映した改定を行う。
- ・平成30年10月1日以降に支払われる施設購入費に反映させる。

#### イ 改定後の基準金利

平成30年4月1日の2営業日前の午前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頁に表示される6ヶ月LIBORベース10年物(円-円)金利スワップレートとする。

### (2) 維持管理費

毎事業年度、物価変動を勘案し、以下の方法により見直しを行う。

#### ア 改定の方法

イの条件に該当する場合に維持管理費の改定を行い、翌事業年度の11月以降の維持管理費の支払に反映させる。改定する場合は、ウの算定式に従って各年度の維持管理費を確定する。なお、改定率に小数点以下第4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。

#### イ 改定の条件

毎年の8月次の「物価指数月報」(日本銀行調査統計局)における「企業向けサービス価格指数 建物サービス」が前回の改定時と比べて3ポイント以上変動した場合に維持管理費の改定を行う。ただし、初回の改定は、平成17年8月次の指数に対して毎年の指数が3ポイント以上変動した場合に改定を行う。

#### ウ 計算方法

##### (ア) 初回改定時の計算方法

$$P_t = P_{t-1} \times \text{CSPI}_{t-1} / \text{CSPI}_{17}$$

$P_t$ : t年度のサービス対価のうち維持管理費

$\text{CSPI}_t$ : t年度8月次の「物価指数月報」(日本銀行調査統計局)における「企業向けサービス価格指数 建物サービス」

$\text{CSPI}_{17}$ : 平成17年8月次の「物価指数月報」(日本銀行調査統計局)における「企業向けサービス価格指数 建物サービス」

##### (イ) 2回目以降の改定時の計算方法

$$P_t = P_{t-1} \times \text{CSPI}_{t-1} / \text{CSPI}_n$$

$P_t$ : t年度のサービス対価のうち維持管理費

$\text{CSPI}_t$ : t年度8月次の「物価指数月報」(日本銀行調査統計局)における「企業向けサービス価格指数 建物サービス」

$\text{CSPI}_n$ : 前回改定時8月次の「物価指数月報」(日本銀行調査統計局)における「企業向けサービス価格指数 建物サービス」

## 5 サービス対価の金額及び金額の内訳

### ア 施設購入費

#### (ア) 施設整備費相当

元金 金 円  
 (うち取引に係る消費税及び地方消費税 金 円)

#### (イ) 割賦金利

基準金利 % + 提案スプレッド %により算定した金額

支払時期	支払総額
期エリア施設引渡し時	金 円( 期エリア施設整備費相当の50%)
期エリア施設引渡し時	金 円( 期エリア施設整備費相当の50%)
平成20年度 ~ 平成39年度	元金 金 円 割賦金利 基準金利 % + 提案スプレッド %により算定した金額

### イ 維持管理費に係る費用

金 円  
 (うち取引に係る消費税及び地方消費税 金 円)

対象期間	支払総額
平成17年 8月 1日 ~ 平成40年 3月31日	金 円( 期エリア維持管理費)( 1 )
平成18年12月 1日 ~ 平成40年 3月31日	金 円( 期エリア維持管理費)( 2 )
平成20年 4月 1日 ~ 平成40年 3月31日	金 円( 期エリア維持管理費)( 3 )

- 1 期間中の支払回数は46回とし、初回の支払額は日割り計算を行う。  
第2回～第46回の支払額は残額の45分の1とする。
- 2 期間中の支払回数は43回とし、初回の支払額は日割り計算を行う。  
第2回～第43回の支払額は残額の42分の1とする。
- 3 期間中の支払回数は40回とし、初回の支払額は日割り計算を行う。  
第2回～第40回の支払額は39分の1とする。

(注) 平成19年度以降の支払額は前年度の支払額に、上記「4 サービス対価の改定」の(2)の改定率を乗じて得られる額とする。

## かし担保責任に関する保証書

### （保証）

第 1 条 （以下「保証人」という。）は京都府（以下「府」という。）と （以下「事業者」という。）が平成 年 月 日付で締結した P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業契約書（以下「原契約」という。）第 5 3 条に基づいて事業者が府に対して負うかし担保責任（以下「主債務」という。）について、これを連帯して保証する。なお、本保証契約において使用する用語については原契約における定義に従うものとする。

### （通知）

第 2 条 工期の変更、延長、工事の中止その他の原契約の内容（主債務の内容を含む。）に変更が生じた場合には、府は遅滞なく保証人に変更内容を通知するものとする。主債務の内容に変更が生じたときは、これに従って保証債務の内容も当然に変更されるものとする。

### （保証債務履行の請求）

第 3 条 府は、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、保証債務履行請求書を提出するものとする。保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である場合、上記請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求に係る債務の履行を完了し、それ以外の場合は、上記請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求に係る債務の履行を開始し又は終了するものとする。

### （代位等）

第 4 条 保証人は、府の承認を得た場合を除き、事業契約に基づく事業者の債務がすべて履行されるまで代位によって取得した権利を行使しない。

### （保証契約の解約・終了）

第 5 条 保証人は本保証契約を解約することができない。原契約等に従い第三者に原契約が承継されたときは、府が本保証契約を終了させることができるものとする。

### （管轄）

第 6 条 本保証契約に関する紛争については、京都地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする

(準拠法)

第7条 本保証契約は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈する。

平成 年 月 日

京都府知事

様

保証人： 住 所  
名 称  
代表者の氏名

印

## 別紙10（第8条関係）

### 業績監視及びサービス対価の減額等

#### 1 業績監視及びサービス対価の減額等の基本的な考え方

##### (1) 基本的な考え方

乙が本件事業において甲に提供するサービスを高い水準に保つことを目的として、乙の提供するサービスを監視し、甲の求めるサービスの要求水準を満たさない場合は、甲が乙に支払うサービス対価を減額する等の措置を行う。

##### (2) 業績監視及び減額等の対象

###### ア 業績監視の対象となるサービス

業績監視の対象となるサービスは、サービス対価を構成するすべてのサービスとする。

###### イ 減額等の対象となるサービス対価

減額の対象となるサービス対価は、維持管理業務（駐車場管理業務を除く。）の対価とし、原則として減額措置が生じる期（以下「当期」という。）の維持管理費とする。

算定上の減額の合計額が当期の維持管理費を超える場合は、施設購入費の支払を留保することがある。この場合において、当該留保に係る期間中の遅延利息は支払われない。なお、支払を留保された施設購入費は、甲が要求水準未達成の回復を確認した時点で支払われる。ただし、要求水準未達成のまま本契約が解除された場合は、本契約第74条第4項に従って支払われるものとする。

#### 2 業績監視の構成及び時期

##### (1) 業績監視の構成

業績監視は大きく以下のものから構成される。

###### ア 維持管理業務計画書等及び維持管理体制の確認

本件管理施設のそれぞれの維持管理業務開始時、各事業年度の業務開始時及び事業計画の変更時等に要求水準書等の内容の達成が可能かにつき、維持管理業務計画書等を確認する。また、本件管理施設のそれぞれの維持管理業務開始時に維持管理体制が要求水準書等に定める事項を充足しているかを確認する。

###### イ 施設整備業務に係る業績監視（完工確認を除く。）

各種調査、設計及び建設時において、施設整備業務が要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。

###### ウ 完工確認

完工時に施設整備業務が要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。

## エ 維持管理業務の業績監視

提供される維持管理業務が要求水準書等及び維持管理業務計画書等の内容を達成しているかを確認する。

## オ 本件事業終了時の業績監視

本件事業終了時の本件管理施設の性能が要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。

## 3 業績監視の方法

### (1) 維持管理業務計画書等及び維持管理体制の確認

甲は、乙が提出する維持管理業務計画書等の内容により、維持管理業務の実施体制・計画が要求水準書等の内容を達成することが可能かにつき確認する。

### ア 業績監視の対象と監視方法

下表に維持管理業務開始時等における業績監視の対象と監視方法を示す。

業績監視の対象	監視方法
維持管理業務計画書の確認（維持管理業務開始時）	それぞれの本件管理施設の維持管理業務開始時に乙が甲に提出する維持管理業務計画書により、甲は要求水準書等の内容を達成することが可能かにつき確認する。
維持管理体制の確認（維持管理業務開始時）	本件管理施設の維持管理業務開始日までに甲は本件管理施設に係る乙の維持管理体制が、要求水準書等に定める事項を充足しているか否かを確認する。
維持管理業務年間計画書の確認（事業年度開始時）	契約期間中の各事業年度の初めに乙が提出する維持管理業務年間計画書に基づき、甲は、要求水準書等の内容を達成することが可能かにつき確認する。
維持管理業務計画書等の変更の確認	本件管理施設の利用環境の変更等により、契約時に定めた要求水準書等の内容を変更することとなった場合においては、その変更に応じて新たに乙から提出される維持管理業務計画書等の確認を行う。
維持管理業務計画書等の再提出・再確認	維持管理業務計画書等の確認によって明らかに要求水準書等の内容の達成が不可能であると判断できる場合、乙に維持管理業務計画書等の再検討を要請し、維持管理業務計画書等の再作成・提出を求め、これを確認する。

### イ 要求水準未達成の場合の措置

業績監視の結果、要求水準未達成の場合、以下の措置を行う。

(7) 維持管理業務計画書等にある各種業務の実施計画に基づいて業務を実施した際に要求水準書等の内容の達成が不可能と判断された場合、甲は乙に通知する。乙は、通知を受けた場合、迅速に維持管理業務計画書等を訂正し、再提出する。

(1) 維持管理体制が要求水準書等の内容を充足していない場合、乙に通知する。乙は、通知を受けた場合、迅速に維持管理体制を訂正し、再提出する。



- (ウ) 以上の手続によっても改善が見込まれない場合は、甲は、乙に改善勧告を行う。
- (エ) 改善勧告によっても改善が見込まれない場合は、再度改善勧告を行う。
- (オ) 再度の改善勧告によっても改善がなされない場合は、本契約を解除する。
- (カ) 維持管理業務計画書等の要求水準未達成を起因とする事業の遅れ等による損失は、乙が負う。
- (キ) 以上の記載にかかわらず、要求水準未達成とされる状態が乙の責めに帰さない事由により発生した場合は、甲乙協議して対応する。

(2) 施設整備業務に係る業績監視

甲は、本件建設施設の引渡し以前の施設整備業務に関して、本件建設施設が要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。

ア 業績監視の対象と監視方法

下表に本件建設施設の施設整備業務に係る業績監視の対象と監視方法を示す。

対象	方法
調査業務	乙が作成する調査業務の結果報告書を確認し、要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。
施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）	乙が作成する基本設計・実施設計を基に施設整備業務を行った場合に、要求水準書等の内容を達成することが可能かを確認する。
工事開始までに必要な関連手続	乙が作成する各種申請等に係る報告書の内容を確認し、要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。
施設整備に係る建設工事及びその関連業務	乙が作成する報告書を確認し、要求水準書等の内容を達成することが可能かを確認する。
工事監理業務	乙が実施する工事監理業務が、要求水準書等の内容を達成しているか随時、現場の立入り検査等を行い確認する。
施設引渡しまでに必要な各種申請等の業務	乙が作成する各種申請等に係る報告書の内容を確認し、要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。

イ 要求水準未達成の場合の措置

業績監視の結果、要求水準書等の内容が達成されていないと判断された場合、甲は乙に通知する。乙は、通知を受けた場合、迅速に改善を行う。以上の手続によっても改善が見込まれない場合は、甲は、乙に改善勧告を行う。改善勧告によっても改善が見込まれない場合は、再度改善勧告を行い、これによっても改善がなされない場合は、本契約を解除する。

改善等の必要性が生じた場合において、本件建設施設の引渡し後開始されるサービス対価の支払が遅れた場合、乙がその損失を負う。

以上の記載にかかわらず、要求水準未達成とされる状態が乙の責めに帰さない事由により発生した場合は、甲乙協議して対応する。

(3) 完工確認

甲は、本件建設施設の引渡し時に、本件建設施設が要求水準書等の内容を満たしているかを確認する。

ア 業績監視の対象と監視方法

本契約第46条第2項に定めるところによる。

イ 要求水準未達成の場合の措置

業績監視の結果、要求水準書等の内容が達成されていないと判断された場合、甲は乙に通知する。乙は、通知を受けた場合、迅速に改善を行う。以上の手続によっても改善が見込まれない場合は、甲は、乙に改善勧告を行う。改善勧告によっても改善が見込まれない場合は、再度改善勧告を行い、これによっても改善がなされない場合は、本契約を解除する。

改善等の必要性が生じた場合において、本件建設施設の引渡し後開始されるサービス対価の支払が遅れた場合、その損失は乙が負う。

以上の記載にかかわらず、要求水準未達成とされる状態が乙の責めに帰さない事由により発生した場合は、甲乙協議して対応する。

(4) 維持管理業務の業績監視

甲は、乙が提供する維持管理業務が維持管理業務計画書等の内容を満たしているかを確認する。なお、業績監視は乙が自己点検を行い、甲が乙の自己点検結果を業績監視することを基本とする。

ア 業績監視の対象と監視方法

下表に維持管理業務における業績監視の対象と監視方法を示す。

	業績監視の対象	監視方法	主な監視項目
維持管理業務	建築物及び建築設備保守管理（緊急修繕等、空家修繕、計画修繕、保守・点検）	維持管理業務計画書等の内容を達成しているかについて、日常業績監視、定期業績監視及び随時業績監視を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務実施体制</li> <li>・各点検の実施状況</li> <li>・修繕業務の実施状況</li> <li>・損傷等の修繕状況</li> </ul>
	附帯施設等保守管理	維持管理業務計画書等の内容を達成しているかについて、日常業績監視、定期業績監視及び随時業績監視を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務実施体制</li> <li>・各点検の実施状況</li> <li>・修繕業務等の実施状況</li> <li>・損傷等の修繕状況</li> </ul>
	修繕等に係る入居者対応	維持管理業務計画書等の内容を達成しているかについて、日常業績監視、定期業績監視及び随時業績監視を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務実施体制</li> <li>・従事職員の配置状況</li> <li>・入居者等への対応状況</li> </ul>

日常、定期、随時の各業績監視方法の詳細を下表に示す。

種類	乙が行う自己点検	甲が行う業績監視
日常業績監視	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 毎日、自らの責任により従事職員の業務遂行状況について適切に業績を自己点検する。</li> <li>・ 業績監視結果に基づき、業務日誌を毎日作成する。</li> <li>・ 「重大な事象」が発生した場合または入居者等からの苦情や要求水準未達成の状態が発生した場合には、甲に直ちに報告する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 乙からの報告及び入居者等からの直接の苦情がある場合、業務月報の提出を待たずに業務日誌の確認を行う。また、必要に応じて施設巡回、業務監視、乙に対する説明要求及び立会い等を行い、独自に業績を監視する。</li> <li>・ 入居者等からの直接の苦情があった場合には、これを乙に通知する。</li> <li>・ 業績監視項目及び方法は本契約成立後に関係者協議会を通じて甲と乙で協議して定める。</li> </ul>
定期業績監視（維持管理業務の開始日が属する月から）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 毎日の業務日誌及びその他甲への報告を毎月とりまとめ、業務月報として翌月 5 日までに甲に提出する。また、毎年 10 月 10 日までに 4 月から 9 月までの維持管理業務に関する上半期報告書を、毎年 4 月 10 日までに業務年報を、それぞれ甲に提出する。</li> <li>・ 各種法定点検の記録等を行い、甲に提出する。</li> <li>・ 業務報告書とは別に、毎事業年度の最終日から 3 ヶ月以内に財務書類を作成し、甲に提出する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務月報（必要があればその他の業務報告書）に基づき、毎月、定期業績監視を行う。また、必要に応じて施設巡回、業務監視、乙に対する説明要求及び立会い等を行う。</li> <li>・ 毎月の定期業績監視の結果は、業務報告書提出日から 10 日以内に甲に通知する。</li> <li>・ 乙から提出された財務書類により、乙の財務状況について点検する。</li> </ul>
随時業績監視	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 甲の随時業績監視に適切に対応する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者等からの直接の苦情があった場合や、その他甲が必要と認めるとき（計画修繕の完工時等）は、随時に業務遂行状況について、乙から必要な報告を求め、必要に応じて実地にて業績監視する。</li> </ul>

業務日誌、業務月報、上半期報告書及び業務年報を総称して、「業務報告書」という。

業務報告書の様式は、甲と乙が関係者協議会で協議して定める。また、甲及び乙にとってなるべく労力、時間、費用のかからない方式を採用することを基本とする。

#### イ 要求水準未達成の場合の措置

甲は乙に対して通知及び改善勧告を行い、維持管理費として支払われるサービス対価の減額等の措置を行う。詳細は、4 維持管理業務の要求水準未達成の場合の措置を参照のこと。

#### (5) 本件事業終了時の業績監視

甲は、契約期間の終了時において、その後、甲自らが維持管理業務を実施していくに当り、要求水準書等に示す機能を達成しているかどうかの確認を行う。

**ア 業績監視の対象と監視方法**

本件事業終了時の1年前に、甲は乙に事前に通知を行い、本件事業終了時の業績監視を実施する。甲は本件管理施設の機能が要求水準書等の内容を達成しているかどうかの確認を行う。原則として、要求水準書等に記載されているすべての事項について確認を行うこととする。

**イ 要求水準未達成の場合の措置**

甲は業績監視後、要求水準書等の内容を達成していないと判断した場合、乙に通知する。乙は、通知を受けた場合、必要な改善措置を実施し、定められた期限までに、甲による改善の確認を受ける。改善の確認が得られない場合、甲は改善勧告を行い、乙はこれに対応する。

本件事業終了時まで改善が確認されない場合、甲は、甲自らが改善を行うこととした場合に想定される適切な費用の範囲で、支払未了の施設購入費の支払を留保する。この場合において、当該留保に係る期間中の遅延利息は支払われない。

なお、甲自らが改善を行うこととした場合に想定される適切な費用が支払未了の施設購入費を超える場合は、当期の支払未了のサービス対価から減額を行い、不足分は、別途、乙に請求を行う。

**4 維持管理業務の要求水準未達成の場合の措置**

**(1) 要求水準未達成の定義**

**ア 重大な事象**

乙の責めに帰する事由による要求水準未達成が原因で一定時間以上にわたって本件管理施設が利用できない等、本件管理施設の主要な利用者である入居者の生活に重大な影響を及ぼす事態が発生した場合には、甲は、これを「重大な事象」と判断し、改善要求措置を行う。

なお、個々の「重大な事象」については、その発生の時点で判断するが、その具体例は下表のとおりである。また、下表にない例についても、同様のレベルとして認識される場合は「重大な事象」と判断する。

また、維持管理業務の要求水準未達成による場合以外で、施設整備業務の要求水準未達成（期工事部分を除く。）を起因として維持管理業務に重大な事象が生じた場合においても「重大な事象」と判断する。

	業績監視の対象	重大な事象
共通		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理業務の故意による放棄</li> <li>・ 故意に甲との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通等）</li> <li>・ 甲からの指導・指示に従わない</li> <li>・ 業務報告書の虚偽の記載 等</li> </ul>

	業績監視の対象	重大な事象
業務区分	建築物及び建築設備保守管理（緊急修繕等、空家修繕、計画修繕、保守・点検）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期点検の未実施</li> <li>・ 甲が指定した日までに空家修繕を完了しない</li> <li>・ 維持管理業務計画書等に定められた計画修繕を実施しない</li> <li>・ 居住不能となる住戸の発生</li> <li>・ 故障等の放置による人身事故の発生</li> <li>・ 給水・電気・ガス等の供給停止</li> <li>・ エレベーターの運行停止 等</li> </ul>
	附帯施設等保守管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期点検の未実施</li> <li>・ 故障等の放置による人身事故の発生 等</li> </ul>
	修繕等に係る入居者対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時の緊急対応を故意に行わなかったことによる事故、施設の破損等の発生 等</li> </ul>

#### イ 重大な事象以外の事象

甲は、「重大な事象」のほか、乙の責めに帰する事由による要求水準書等の内容を満たさない乙の維持管理業務の履行に関し、入居者の生活に支障が生じるおそれがあり、また、施設の利便性を欠く要求水準未達成について、これを「重大な事象以外の事象」と判断し、その改善要求措置を行う。

なお、個々の「重大な事象以外の事象」の判断基準については、原則として要求水準書等によるものとする。その具体例を下表に示すが、下表にない例についても、同様のレベルとして認識される場合は「重大な事象以外の事象」と判断する。

	業績監視の対象	重大な事象以外の事象
共通		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理体制の不備</li> <li>・ 維持管理業務の怠慢</li> <li>・ 業務報告書の不備</li> <li>・ 関係者への連絡不備 等</li> </ul>
業務区分	建築物及び建築設備保守管理（緊急修繕等、空家修繕、計画修繕、保守・点検）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期点検の不備</li> <li>・ 同一箇所・内容における再度の故障発生</li> <li>・ 修繕工事実施時の入居者等とのトラブル発生</li> <li>・ 緊急修繕等の実施に当り、要求水準書等に定められた時間に現地に到着しない</li> <li>・ 甲が指定した日に退去検査に立会わない</li> <li>・ 故障等の放置 等</li> </ul>
	附帯施設等保守管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期点検の不備</li> <li>・ 故障等の放置 等</li> </ul>

	業績監視の対象	重大な事象以外の事象
	修繕等に係る入居者対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 従事職員の維持管理業務計画書等の理解不足</li> <li>・ 入居者対応の不備 等</li> </ul>

(2) 要求水準未達成の発生の確認

ア 要求水準未達成の発生の確認

甲の業績監視に基づき、要求水準未達成の発生を確認した場合、甲は、これを乙に通知するとともに、この別紙 10 に定める要求水準未達成の改善要求措置を開始する。なお、入居者等本件管理施設の利用者からの直接の苦情に基づき、甲が要求水準未達成を確認した場合には、甲は、これを乙に通知するとともに、この別紙 10 に定める要求水準未達成の改善要求措置を開始する。

要求水準未達成がその確認の日以前の日に発生していたときは、これについても要求水準未達成の改善要求措置の対象とするが、(3)ア(ア)で定める「猶予時間」は通知時からの経過時間とする。

イ 要求水準未達成とならない場合の措置

要求水準未達成とされる状態が確認できたときでも、当該状態が乙の責めに帰さない事由により発生した場合には、要求水準未達成とならず、要求水準未達成の改善要求措置の対象にはならない。乙はこの場合であっても、甲乙協議の上、甲の要請に基づきその業務について直ちにその改善・復旧を行う。この場合の改善・復旧に係る費用は甲が負担する。

(3) 要求水準未達成の場合の措置

甲は、要求水準未達成の状態を確認した場合、通知、改善勧告及び維持管理費の減額等の改善要求措置を行う。

ア 通知及び維持管理費の減額等

要求水準未達成の状態を確認した場合、以下のとおり通知及び維持管理費の減額等を行う。

(ア) 要求水準未達成の場合の通知及び減額算定の開始

甲は、要求水準未達成の状態を確認した場合には、乙に直ちにその改善・復旧を行うよう通知する。また、通知を行った時点から一定の時間内（以下「猶予時間」という。）に業務の改善が見られない場合においては、罰則点を以下に定める方法で算定し、(4)に定める維持管理費の減額方法に基づき、当期（6ヶ月）内の罰則点の累積点数に応じて、当期の維持管理費を減額する。

改善・復旧までの時間は、要求水準未達成の重要度に応じて設定し、猶予時間内に改善（応急処置を含む。）が確認された場合、「重大な事象以外の事象」については罰則点を免除する。猶予時間を超えても改善・復旧が確認されない場合、「重大な事象」に対しては罰則点（10点）、「重大な事象以外の事象」に対しては罰則点（1点）を算定する。その後、猶予時間の2倍を超えた時点においても改善・復旧の確認が出来ない場合、それぞれの罰則点を更に加算する。猶予時間に関しては、以下の考え方を基本とする。

区分	猶予時間
重大な事象	1～5時間
重大な事象以外の事象	5～24時間

各業務に対する猶予時間に関しては、乙が選定された後に関係者協議会での協議に基づいて、詳細を定めることとする。

なお、罰則点は(1)の表中の業務区分（以下「業務区分」という。）毎に算定し、要求水準未達成が確認された日のうち同一業務区分内で要求水準未達成が複数確認された場合であっても、単数の要求水準未達成が確認された場合と同等の罰則点とする。また、当該要求水準未達成が1年以内の再発の場合で、猶予時間を超えても改善・復旧が確認されない場合、上記に加えて以下のとおりの罰則点を加算する。その後、猶予時間の2倍を超えた時点においても改善・復旧の確認ができない場合、それぞれの罰則点を更に加算する。

再発回数×10点（重大な事象）

再発回数×1点（重大な事象以外の事象）

(イ) 改善・復旧の承認

乙は、甲からの改善・復旧の通知に基づき、直ちに要求水準未達成の状態を改善・復旧し、甲に報告する。甲は、報告について、要求水準未達成の状態が改善・復旧されたと確認した場合には、直ちにこれを承認する。

(ロ) 改善・復旧状況の確認及び減額措置決定

甲は、乙からの改善・復旧の報告に基づき、要求水準未達成の状態の改善・復旧状況を確認し、当該事象に係る減額措置を決定する。甲は、猶予時間の3倍にあたる時間までに改善・復旧を確認できない場合には、イに定める改善勧告等の手続を行う。

イ 改善勧告及び維持管理費の減額等

甲は、ア 通知及び維持管理費の減額等の手続によっても要求水準未達成の状態の改善・復旧が確認されない場合には、改善勧告を行うとともに、維持管理費の減額等を行う。

(ア) 改善勧告及び減額算定

甲は、ア 通知及び維持管理費の減額等の手続によっても要求水準未達成の状態の改善・復旧が確認されない場合には、乙に直ちにその改善・復旧を行うよう改善勧告を行う。

(イ) 改善計画書の作成、承認（承認に当たっての変更等の協議）

乙は、甲からの改善勧告に基づき、直ちに要求水準未達成の状態を改善・復旧することを内容とする改善計画書を作成し、甲に提出する。甲は、乙の提出した改善計画書について、要求水準未達成の状態の改善・復旧ができる内容であると確認した場合には、直ちにこれを承認する。なお、承認に当たって、改善計画書の変更を求めることができる。

乙から改善計画書が直ちに提出されない場合、また、提出された改善計画書の内容がその変更を求めても要求水準未達成の状態が直ちに改善・復旧することが明らかに不可能であると認められる場合には、甲は乙と関係者協議会で協議する。

なお、要求水準未達成となった業務の履行を乙が実施しているときは維持管理業務受託者等に、また、これを維持管理業務受託者等が実施しているときには他の維持管理業務受託者等に変更し、当該改善計画書の再提出を求めることができる。

改善計画書の記載内容は以下のとおりとする。

- a 要求水準未達成の内容
- b 要求水準未達成の場所
- c 要求水準未達成の原因
- d 該当する業務区分
- e 改善・復旧の方法
- f 改善・復旧の期限
- g 改善・復旧の責任者
- h 甲が改善計画書の再提出が必要と判断した理由に対する対処方策

(ウ) 改善・復旧の実施、改善状況の確認及び減額措置の決定

乙は、改善計画書に基づき、直ちに当該事象の改善・復旧を実施し、甲に報告する。甲は、乙からの改善・復旧の報告に基づき、要求水準未達成の状態の改善・復旧状況を確認し、当該事象に係る減額措置を決定する。甲は、その改善・復旧の確認ができない場合には、再度(ア)及び(イ)の改善勧告等の手続を行うことができるが、以下のいずれかの場合においては、ウの契約解除の手続に移行することができる。

- a 当該要求水準未達成が、当期内において3回目以上の再発である場合
- b (ア)及び(イ)の手続を繰り返しても改善・復旧が明らかに困難と認められる場合

ウ 契約解除

甲は、イ(ウ)に規定する場合には、本契約の解除を行うことができる。

なお、甲は本契約が解除がされた場合においては、サービス対価の残額を以下の支払方法のいずれかで支払うことを選択できるものとする。

(ア) サービス対価のうち施設購入費（割賦金利を除く。）の残額にこれに係る支払利息を加算して得られる金額の10分の9に相当する額及び当該解除の日までに履行した維持管理業務に係る日割り計算により算出した維持管理費の未払額を契約解除前のスケジュールに従って支払う方法

(イ) 乙との別段の合意に基づき支払う方法

また、甲が被った損害の額が、サービス対価のうち施設購入費（割賦金利を除く。）の残額の10分の1に相当する額を超過する場合は、当該超過額について乙に損害賠償を請求することができる。

(4) 維持管理費の減額方法

ア 罰則点及び減額の決定

- (ア) 当期内の罰則点を、各業務区分ごとに当期内（6ヶ月間）で累積する。
- (イ) 当期内の各業務区分の累積点数に応じて、各業務区分の減額割合を決定する。
- (ウ) 要求水準未達成の再発に基づく罰則点が翌期に発生した場合には、翌期の累積点数に上記再発に基づく罰則点を含めて、翌期の維持管理費の減額を行う。



累積点数	減額割合（各業務区分の維持管理費の額に対して）
30点未満	0%
30点以上59点以下	1点あたり0.3%(9～17.7%)減額
60点以上99点以下	1点あたり0.6%(36～59.4%)減額
100点以上	1点あたり1%減額

イ 当期の維持管理費の支払額の決定

各業務区分ですべての減額割合を決定し、合算して当期の維持管理費の支払額を決定する。

(5) 支払額の算定方法

ア 支払額算定の考え方

(ア) 発生事象単位での減額

発生した事象単位での減額は、(1)～(4)で規定した減額をすべて合算し、発生した事象の該当する業務区分（以下「当該業務区分」という。）相当額から減額を行う。

(イ) 業務区分単位での減額が当期の業務区分相当額を超えた場合

当該業務区分における当期の減額の累積が、当期の当該業務区分相当額を超えた場合は、100点を超えた金額について他の業務区分から減額を行う。

(ロ) 業務区分毎の減額の合計額が当期の維持管理費の総額を超えた場合

業務区分毎の減額の合計額が当期の維持管理費の総額を超えた場合、当期の維持管理費は支払われないことになる。さらに、施設購入費の支払を留保する場合がある。当該留保に係る期間中の遅延利息は支払われない。なお、支払を留保された施設購入費は、甲が要求水準未達成の回復を確認した時点で支払われる。ただし、要求水準未達成のまま本契約が解除された場合は、本契約第7 4条第4項に従って支払われるものとする。

(ハ) 減額以外の損害賠償等

甲は、減額の手続とは別に、要求水準未達成に伴う損害賠償を乙に請求することができる。

イ 罰則点の有効期限

罰則点は、当期限りにおいて有効とし、翌期等には持ち越さないものとするが、再発の履歴については、従事職員の変更等に関係なく契約期間全体にわたって有効であることとする。

5 駐車場管理業務に係る業績監視

1(2)アにかかわらず、駐車場管理業務についても、同様に業績監視を行う。駐車場管理業務に係る業績監視の方法としては、定期業績監視、随時業績監視を採用する。

なお、業績監視の結果、当該業務が要求水準書等の内容を達成していないことを確認した場合は、乙は改善計画書を作成し、甲の同意を得て改善策を実施することにより問題の改善・復旧に努めなければならない。ただし、減額措置の対象にはならないものとする。

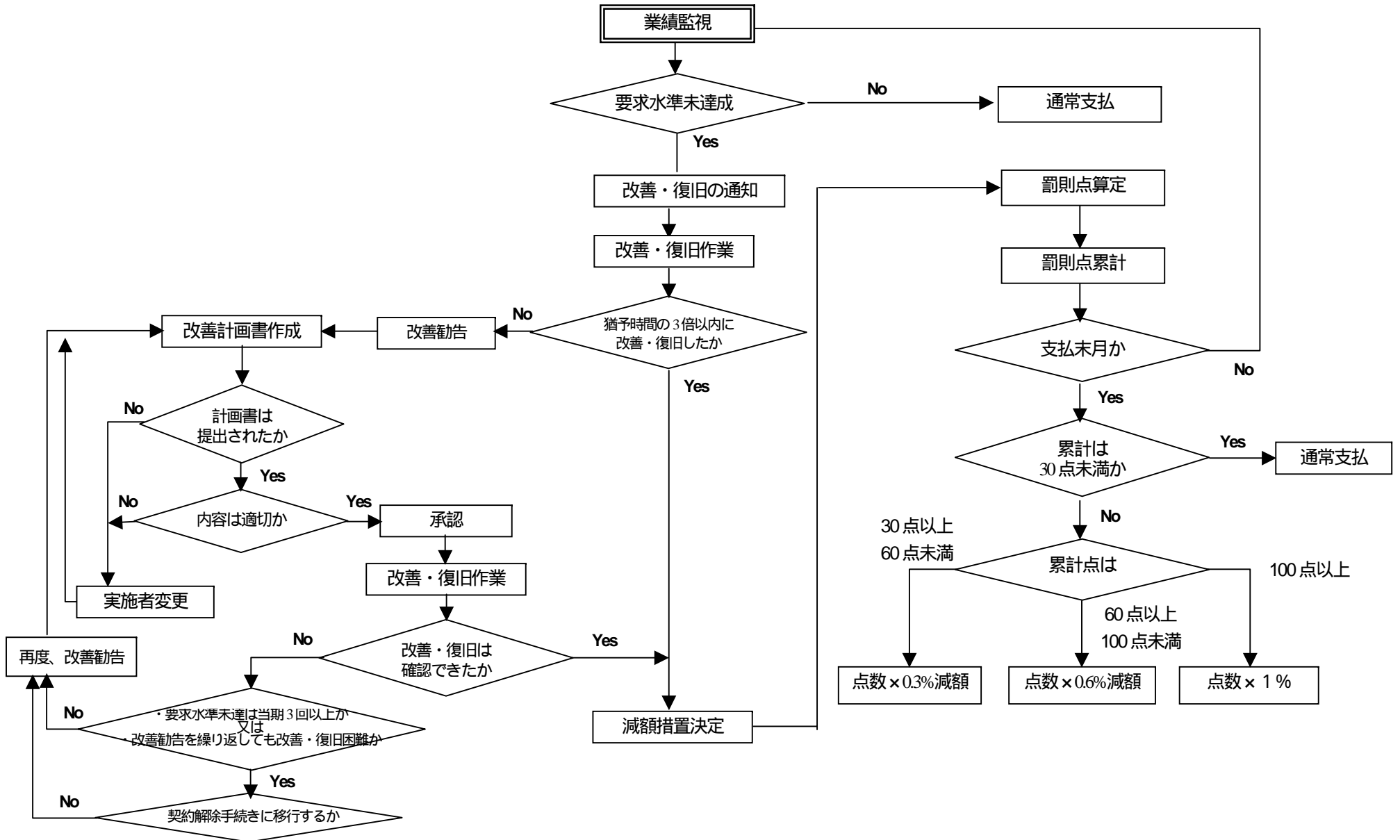
また、乙が合理的な理由なしに、改善計画書を作成しない。あるいは、改善計画書に従った改善を行わない場合には、甲は本契約を解除する。

## 参 考

要求水準未達成時の措置一覧表を以下に示す。

	業務の区分	サービス対価の区分	要求水準未達成時の措置	
			減額措置	その他の手続
施設整備業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査業務</li> <li>・設計業務（国庫補助金申請書類等の作成支援並びに建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務を含む。）</li> <li>・建設業務</li> </ul>	施設購入費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設購入費(元金及び割賦金利)の減額は行わない。ただし、支払の留保はある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善勧告</li> <li>・契約解除</li> </ul>
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務（駐車場管理業務を除く。）</li> </ul>	維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理費の支払額を減額する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善勧告</li> <li>・維持管理業務受託者等の変更の指示</li> <li>・契約解除</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場管理業務</li> </ul>	独立採算	<ul style="list-style-type: none"> <li>・なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善勧告</li> <li>・維持管理業務受託者等の変更の指示</li> <li>・契約解除</li> </ul>

《維持管理業務に係るサービス対価の減額及び契約解除の手続の流れ》



平成 1 6 年 月 日

京都府知事 様

## 出 資 者 誓 約 書

京都府（以下「府」という。）及び 株式会社（以下「事業者」という。）間において、平成 1 6 年 月 日付けで締結された P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業契約書（以下「本契約」という。）に関して、出資者である 株式会社、及び（以下「当社ら」という。）は、本日付をもって、貴府に対して下記の事項を連帯して誓約し、かつ、表明及び保証いたします。なお、特に明示の無い限り、本出資者誓約書において用いられる用語の定義は、本契約に定めるとおりとします。

### 記

- 1 事業者が、平成 年 月 日に商法上の株式会社として適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
- 2 事業者の本日現在における発行済株式会社総数は 株であり、うち、 株を が、 株を が、及び 株を が、それぞれ保有していること。
- 3 当社らは、貴府の承諾無く、当社らが保有する事業者の株式の全部又は一部の第三者への譲渡は一切行わないこと。
- 4 事業者が本件事業を遂行するために行う資金調達を実現することを目的として、当社らが保有する事業者の株式の全部又は一部を金融機関に対して譲渡し、又は同株式上に担保権を設定する場合、事前にその旨を貴府に対して書面により通知し、貴府の承諾を得た上で行うこと。また、担保権設定契約書及び融資契約書の写しをその締結後速やかに貴府に対して提出すること。
- 5 第 3 項及び第 4 項に規定する場合を除き、当社らは、本契約の終了までの間、事業者の株式を保有するものとし、貴府の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと。また、当社らの一部の者に対して当社らが保有する事業者の株式の全部又は一部を譲渡する場合においても、貴府の事前の書面による承諾を得て行うこと。

住 所  
名 称  
代表者の氏名

印