

大阪府警察寢屋川待機宿舎建替整備等事業

事業契約書(案)

平成 16 年 8 月

大阪府

事業契約書（案）

- 1 事業名 大阪府警察寝屋川待機宿舍建替整備等事業
- 2 事業の場所 大阪府寝屋川市幸町 769 番 3 外（別紙 1 参照）
- 3 契約期間 自 平成 17 年 3 月 日
至 平成 50 年 3 月 31 日
- 4 契約金額 金 円に、この契約の規定に基づく金利変動、物価変動、税制の変更等の改定を行った額に、消費税及び地方消費税を加算した額

内 訳

施設整備費相当額	円
施設整備費	円
施設整備費に係る消費税及び地方消費税	円
割賦金利（非課税）	円
維持管理費相当額	円
維持管理費	円
維持管理費に係る消費税及び地方消費税	円
大規模修繕費	円
大規模修繕善費に係る消費税及び地方消費税	円

- 5 契約保証金 別途、事業契約書中に記載のとおり。
- 6 支払条件 別途、事業契約書中に記載のとおり。

上記の大阪府警察寝屋川待機宿舍建替整備等事業（以下「本事業」という。）について、発注者（以下「甲」という。）と PFI 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、以下の条項により大阪府警察寝屋川待機宿舍建替整備等事業事業契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

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

なお、この契約は仮契約であり、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年 7 月 30 日法律第 117 号）第 9 条による大阪府議会の議決を経たと

きに本契約となる。大阪府議会の議決が得られなかったときは、この契約は無効となり、甲及び乙が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担となる。

平成 年 月 日

発注者	大阪府契約担当者 大阪府警察本部長	印
	大阪府警察本部長	
	大阪府警察本部長	

PFI事業者	所在地 商号又は名称 代表者氏名	印
--------	------------------------	---

目次

第1章 総則	1
第1条（目的）	1
第2条（総則）	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（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（乙の資金調達）	4
第11条（その他）	4
第2章 本件宿舎の設計	5
第12条（本件宿舎の設計）	5
第13条（第三者による実施）	5
第14条（関連行政手続）	5
第15条（設計の変更）	6
第16条（法令変更による設計変更等）	6
第17条（設計の完了）	7
第3章 本件宿舎の建設	7
第1節 事前業務	7
第18条（施工計画書等）	7
第19条（仮設橋の設置・撤去、既存住居の空家修繕業務）	8
第2節 建設工事	8
第20条（本件宿舎の建設）	8
第21条（第三者による実施）	9
第22条（仮設及び施工方法等）	9
第23条（工事監理者）	10
第24条（建設場所の管理）	10
第25条（建設に伴う各種調査）	10
第26条（建設に伴う近隣調整）	10
第3節 甲による確認	11
第27条（甲の説明要求等）	11
第28条（中間確認）	12
第4節 完成等	12

第29条（乙の完成検査）	12
第30条（甲の完成確認）	12
第5節 工期の変更等	13
第31条（工期の変更等）	13
第6節 損害の発生等	13
第32条（第三者に対する損害賠償）	13
第33条（不可抗力による損害）	14
第34条（契約の保証）	14
第4章 本件宿舎の引渡し	15
第35条（本件各宿舎の引渡し及び所有権の移転）	15
第36条（登記）	15
第37条（引渡しの遅延）	15
第38条（かし担保）	16
第5章 本件宿舎の維持管理	17
第39条（維持管理期間）	17
第40条（維持管理業務の実施）	17
第41条（第三者による実施）	17
第42条（業務計画書の作成）	17
第43条（従事職員名簿の提出等）	18
第44条（施設の提供等）	18
第45条（維持管理業務要求水準の変更）	19
第46条（大規模修繕計画）	20
第47条（大規模修繕の実施）	20
第48条（第三者に及ぼした損害等）	21
第49条（不可抗力による損害）	21
第50条（業務実施報告書）	21
第51条（期間終了時の検査）	22
第6章 対価の支払	22
第52条（対価の支払）	22
第53条（施設整備費相当額の支払）	22
第54条（維持管理費の支払）	23
第55条（大規模修繕費の支払）	23
第7章 契約期間及び契約の終了	23
第56条（契約期間）	23
第57条（甲の事由による解除）	24
第58条（乙の事由による解除）	24
第59条（不可抗力等による解除）	25

第60条 (引渡前の解除の効果)	25
第61条 (引渡後の解除の効果)	26
第62条 (損害賠償等)	26
第63条 (関係書類の引渡し等)	27
第64条 (契約終了時の事務)	27
第8章 保 険	28
第65条 (保険加入義務)	28
第9章 その他	28
第66条 (対価からの控除)	28
第67条 (乙の権利義務の譲渡)	29
第68条 (モニタリング)	29
第69条 (経営状況等の報告)	29
第70条 (遅延利息)	29
第71条 (守秘義務)	30
第72条 (著作権の帰属)	30
第73条 (著作権の利用等)	30
第74条 (著作権等の譲渡禁止)	31
第75条 (著作権の侵害の防止)	31
第76条 (工業所有権)	31
第10章 協議会	31
第77条 (協議会の設置)	31
第11章 雑 則	31
第78条 (疑義に関する協議)	31
第79条 (金融機関等との協議)	32
第80条 (裁判管轄)	32
別紙1 事業場所(第6条関係)	33
別紙2 事業日程(第8条関係)	34
別紙3 設計図書(第17条関係)	35
別紙4 完成図書(第35条関係)	41
別紙5 法令変更による増加費用の分担規定(第37条関係)	42
別紙6 保証書の様式(第38条及び第47条関係)	43
別紙7 モニタリング及び対価の減額等(第68条関係)	45
別紙8 施設整備費相当額及び維持管理費相当額の支払額の改定について(第52条関係)	57
別紙9 対価の支払について(第53条、第54条及び第55条関係)	62
別紙10 事業者が付保すべき保険(第65条関係)	67

第1章 総則

第1条（目的）

大阪府警察寝屋川待機宿舍建替整備等事業事業契約（以下「本契約」という。）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。

第2条（総則）

甲及び乙は、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。

第3条（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）

- 1 乙は、本事業が大阪府警察の待機宿舍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、本事業が民間の事業者によって実施され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。

第4条（用語の定義）

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) 「維持管理業務要求水準」とは、甲が別途定めた本事業の業務要求水準書に規定された業務のうち、維持管理業務に関するものの内容及び水準（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。）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内容及び水準をいう。
- (2) 「維持管理企業」とは、維持管理業務を担当する をいう。
- (3) 「維持管理業務」とは、点検・保守点検業務、清掃業務、植栽管理業務、防火管理者業務、経常修繕業務及び大規模修繕業務をいう。
- (4) 「維持管理費相当額」とは、大規模修繕業務を除く維持管理業務に要する費用である維持管理費と、大規模修繕業務に要する費用等である大規模修繕費の合計であって、総額金 円であるものをいう。
- (5) 「解体撤去工事」とは、本件土地上に存在する建築物・建築設備及び屋外工作物その他外構（基礎等の地下埋没物を含む。）を、全て解体撤去することをいい、第一期建設工事の着工前に実施される解体撤去工事（以下「第一期解体撤去工事」という。）と、第一期建設工事後第二期建設工事の着工前に実施される解体撤去工事（以下「第二期解体撤去工事」という。）とからなる。また、第一期解体撤去工事又は

- 第二期解体撤去工事を選択的に総称して「各解体撤去工事」という。
- (6) 「既存住居の空家修繕業務」とは、第一期解体撤去工事の対象である本件土地上の既存建物の入居者の仮住居を確保するため、既存空家住戸 86 戸(3K)分の空家修繕を行うことをいう。
 - (7) 「基本設計図書」とは、別紙 3 に記載された基本設計終了時に提出する図書又はそれらの目的で甲の確認を受けたものをいう。
 - (8) 「建設企業」とは、建設業務を担当する をいう。
 - (9) 「工事監理企業」とは、工事監理業務を担当する をいう。
 - (10) 「施設整備業務」とは、設計業務(基本設計・実施設計)、工事監理業務、建設業務等の、維持管理業務を除く本事業の実施のために必要な一切の業務をいう。
 - (11) 「市道の付替え及び改修工事」とは、寝屋川市道本町幸線の付替え工事、寝屋川市道寝屋川左岸線の道路改修工事及び埋設管の付替え工事をいう。
 - (12) 「事業期間」とは、本契約の締結日から、第 56 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。
 - (13) 「事業年度」とは、本契約の契約期間中の各暦年の 4 月 1 日に始まり、翌年の 3 月 31 日に終了する 1 年間をいう。(ただし、初年度は、本契約の締結日から平成 17 年 3 月 31 日までの期間をいう。)
 - (14) 「実施設計図書」とは、別紙 3 に記載された実施設計終了時に提出する図書又はそれらの目的で甲の確認を受けたものをいう。
 - (15) 「施設整備費相当額」とは、維持管理費相当額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(仮設橋の設置・撤去、既存住居の空家修繕業務、既存建物等の撤去工事並びに市道の付替え及び改修工事に要する費用を含む)、工事監理費、乙の開業準備費等の内訳からなる施設整備費と、施設整備費の割賦支払に必要な割賦金利とからなり、総額金 円であるものをいう。
 - (16) 「設計・建設工事期間」とは、第一期工事分宿舍、第二期工事分宿舍それぞれについて、本契約の締結日から、第 35 条に基づく本件各宿舍の引渡日までの各期間をいう。
 - (17) 「成果物」とは、基本設計図書、実施設計図書その他本契約に関して業務要求水準書及び甲の要求に基づき作成されて甲に提出された一切の書類、図面、写真等の総称をいう。
 - (18) 「設計企業」とは、設計業務を担当する をいう。
 - (19) 「設計図書」とは基本設計図書及び実施設計図書をいう。
 - (20) 「設計変更」とは、甲に提出された基本設計図書及び実施設計図書の変更並びに入札説明書等に示された設計条件の追加及び変更をいう。
 - (21) 「第一期建設工事」とは、本契約に従い、本契約の締結日から、平成 20 年 3 月 31 日又は本契約に基づいて変更された場合は変更された日までの期間になされる

- 警察待機宿舎及びその附帯施設（外構部分を含む。）の建設工事をいい、「第二期建設工事」とは、本契約に従い、第一期工事分宿舎の引渡後平成 22 年 9 月 31 日又は本契約に基づいて変更された場合は変更された日までの期間になされる警察待機宿舎及びその附帯施設（外構部分を含む。）の建設工事をいう。
- (22) 「第一期工事分宿舎」とは、第一期建設工事により、設置される寝屋川待機宿舎及びその附帯施設（外構部分を含む。）をいい、「第二期工事分宿舎」とは、第二期建設工事により設置される警察待機宿舎及びその附帯施設（外構部分を含む。）をいう。また、第一期工事分宿舎及び第二期工事分宿舎を総称して「本件宿舎」といい、第一期工事分宿舎又は第二期工事分宿舎を選択的に称して「本件各宿舎」という。
- (23) 「大規模修繕」とは、乙の提案による大規模修繕計画に基づき、広範囲にわたって行う修繕又は設備機器等の一括更新等の全ての部位にわたって行う修繕をいう。
- (24) 「入札説明書等」とは、入札説明書、業務要求水準書、様式集等の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、第一期工事分宿舎については平成 20 年 4 月 1 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、第二期工事分宿舎については平成 22 年 10 月 1 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、本契約締結後に生じた、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害又は騒じょう、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち、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帰すことのできない事由をいう。
- (27) 「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。
- (28) 「民間事業者」とは、乙を設立した、及びをいう。
- (29) 「民間事業者提案」とは、民間事業者が本事業の入札手続において甲に提出した入札提出書類及び本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。

第 5 条（事業の概要）

- 1 本事業は、本件宿舎の設計、建設、維持管理及びこれらにかかる資金調達並びにこれらに付随し、関連する一切の事業により構成される。
- 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、齟齬がある場合には、本契約、入札説明書等、民間事業者提案の順にその解釈が優先する。
- 4 入札説明書等の各資料間で記載内容に矛盾、齟齬が存する場合は、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 入居者に対する宿舍貸与手続等の維持管理業務要求水準に含まれない宿舍運営事務は、甲が行う。
- 6 乙は、本件土地に本件宿舍以外の施設は設置してはならない。
- 7 本件宿舍の仕様は、入札説明書等に従う。
- 8 乙は、本件宿舍について、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。

第6条（事業の場所）

本事業を実施する場所は、大阪府寝屋川市幸町の土地とし、別紙1に示すとおりとする。

第7条（本件宿舍の仮称）

本件宿舍の仮称は、大阪府警察寝屋川待機宿舍とし、正式名称は後日甲が定める。

第8条（事業日程）

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。

第9条（事業の留意点）

- 1 乙は、本事業の実施に当たり、自己の施工する工事と甲が別途発注する他の工事が施工上密接に関連する場合において、必要があるときは、その施工につき必要な調整を、自己の責任及び費用で行わなければならない。
- 2 乙は、本事業の実施に当たり、契約期間終了後の本件宿舍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。
- 3 乙は、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）消防法（昭和23年7月24日法律第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。
- 4 乙は、善良なる管理者としての注意義務をもって、本契約を履行しなければならない。

第10条（乙の資金調達）

本事業の実施に関連する一切の費用は、本契約中に別途規定がある場合を除きすべて乙が負担し、本事業に関する乙の資金調達は乙が自己の責任及び費用で行う。

第11条（その他）

- 1 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5月20日法律第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4月27日法律第89号）及び商法（明治32年3月9日法律第48号）の定めるところによる。
- 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

第12条（本件宿舎の設計）

- 1 乙は、本件各宿舎について、本契約締結後速やかに、甲と協議の上、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に基づき基本設計図書の作成業務を開始し、完成した基本設計図書につき甲に報告する。基本設計図書の作成業務の開始に際しては、乙は、甲に対して、設計方針説明書及び実施工程表を提出する。
- 2 乙は、前項に基づき報告した基本設計図書につき甲の確認を受けたときは、実施設計図書の作成業務を開始し、完成した実施設計図書につき甲の確認を受ける。
- 3 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。
- 4 甲は、前3項の報告及び確認を理由として、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13条（第三者による実施）

- 1 乙は、本件宿舎の設計を設計企業に実施させるものとし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、設計企業以外の者に、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企業以外の者に実施させる場合は、かかる設計の一部を実施する者の商号、住所その他甲が別途定める事項を、甲に事前に通知しなければならない。
- 3 乙が本件宿舎の設計の全部又は一部を第三者に実施させる場合は、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。

第14条（関連行政手続）

- 1 乙は、自己の責任及び費用で、建築基準法による確認申請等の本事業の実施のため必要な法令に定める手続を実施しなければならない。
- 2 乙は、前項に定める手続の実施について、甲に対し事前説明及び事後報告を行うと

もに、関係機関に提出した書類の写しを甲に提出しなければならない。ただし、甲乙間の協議において甲により承諾された手続については、事前説明を要しない。

第15条（設計の変更）

- 1 甲は、必要があると認める場合は、乙に対して、工期の変更を伴わずかつ民間事業者提案の範囲を逸脱しない限度で、本件宿舎の設計変更を請求することができる。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。
- 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、将来の維持管理にかかる増加費用を含むがこれらに限られない。以下、本条において同じ。）が発生したときは、甲が当該費用を負担する。この場合、甲は、設計・建設に係る追加費用については、施設整備費に組み入れた上で、予算の範囲内で支払時点までの利息を付した一括又は分割により乙に対して支払い（ただし、分割による支払いの場合、新たな資金調達に伴い必要となる金融費用は、甲が負担する。）維持管理に係る追加費用については、維持管理費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、本件宿舎の設計変更を行うことはできない。
- 4 乙が甲の事前の承諾を得て本件宿舎の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 甲が工期の変更を伴う設計変更又は民間事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行った場合は、甲及び乙はその可否及び費用負担について協議する。

第16条（法令変更による設計変更等）

- 1 建築基準法、消防法等の法令制度の新設又は改正等により、本件宿舎の設計変更が必要となった場合は、乙は甲に対し、設計又は建設工事の変更の承諾を請求することができ、甲は、必要かつ相当と判断したときは、これを承諾する。
- 2 本件宿舎の完成までに、入札説明書等において明示されていない又は入札説明書等からは合理的に推測できない本件土地のかし、埋蔵文化財の発見等に起因して本件宿舎の設計変更が必要となった場合は、乙は甲に対し、設計又は建設工事の変更の承諾を請求することができ、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 項又は前項に基づく変更起因する設計、建設工事、維持管理及び新たな資金調達に伴い必要とな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、施設整備費相当額に組み入れた上で、予算の範囲内で支払時点までの利息を付した一括又は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、維持管理費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各宿舍の完成の遅延が見込まれる場合、甲及び乙は協議の上、完成予定日及び引渡予定日を変更することができる。

第 17 条（設計の完了）

- 1 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確認を受けなければならない。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 の事業日程に従うものとする。
- 2 甲は、提示された設計図書が本契約、入札説明書等、民間事業者提案若しくは甲と乙の設計打ち合わせにおいて合意された事項に従っていない、又は提示された設計図書では本契約、入札説明書等、民間事業者提案及び甲と乙の設計打ち合わせにおける合意において要求される仕様を満たさないと判断する場合は、乙と協議の上、乙の負担において修正することを請求することができる。
- 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ときは、自己の責任及び費用で、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、その確認を受けなければならない。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、工事費内訳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 2 項及び第 3 項に規定する修正の結果、本件各宿舍の引渡しが遅延した場合には、第 37 条第 5 項の規定を適用する。

第 3 章 本件宿舍の建設

第 1 節 事前業務

第 18 条（施工計画書等）

- 1 乙は、仮設橋の設置及び既存住居の空家修繕業務の実施までに、仮設橋の設置、既存住居の空家修繕業務並びに市道の付替え及び改修工事に係る施工計画書（実施工程表を含む。）を作成し、甲に対して提出する。

- 2 乙は、第一期建設工事については第一期解体撤去工事の着工前に、第二期建設工事については第二期解体撤去工事の着工前に、各建設工事（各解体撤去工事を含む。）に関する施工計画書（実施工程表を含む。）を作成し、甲に対して提出する。
- 3 乙は、第 18 条第 1 項に規定する仮設橋の設置・撤去及び既存住居の空家修繕業務の実施までに、施工体制台帳（建設業法（昭和 24 年 5 月 24 日法律第 100 号）第 24 条の 7 に規定する施工体制台帳をいう。）の写しを、甲に対して提出する。
- 4 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。

第 19 条（仮設橋の設置・撤去、既存住居の空家修繕業務）

- 1 乙は、第 17 条第 1 項又は第 3 項の確認（実施設計図書については、仮設橋の設置・撤去及び既存住居の空家修繕業務に関するもののみで足りる。）を受けた後、第一期解体撤去工事に着工する前に、入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、施工計画書及び実施工程表に従い、仮設橋の設置及び既存住居の空家修繕業務を行うものとし、終了後速やかに甲の確認を受けなければならない。乙は、仮設橋の設置及び既存住居の空家修繕業務を行うに際しては、甲に事前に通知するとともに、仮設橋の設置については事前に、河川法（昭和 39 年 9 月 10 日法律第 167 号）第 26 条に規定する許可等の法令に規定する許認可を、自己の責任及び費用で取得しなければならない。
- 2 甲は、仮設橋の設置・撤去及び既存住居の空家修繕業務が、入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、施工計画書若しくは実施工程表に従ってない、又は入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、施工計画書及び実施工程表に規定する仕様を満たさないと判断する場合は、乙に対し、該当部分及びその理由を示して修補を請求することができる。乙はかかる修補の請求に従うものとし、修補後速やかに甲の確認を受けなければならない。
- 3 乙は、第 1 項に基づき設置した仮設橋について、甲及び甲が指定する者の自由な使用を許諾しなければならない。
- 4 乙は、第 1 項に基づき設置した仮設橋については、別途甲が通知する時期に撤去し、甲の確認を受けなければならない。乙は、かかる甲の確認を受けなければ、第 35 条に基づき第二期工事分宿舍を甲に引渡すことはできない。

第 2 節 建設工事

第 20 条（本件宿舍の建設）

- 1 乙は、第 17 条第 1 項又は第 3 項の確認（実施設計図書については、各解体撤去工事に関するもののみで足りる。）及び前条第 1 項又は第 2 項に規定する甲の確認を受

けた後、入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、施工計画書及び実施工程表に従い、各解体撤去工事を行うものとし、終了後速やかに、甲の確認を受けなければならない。ただし、乙は、施工計画書に記載された第二期解体撤去工事の着工予定日の半年前に甲から中断の通知を受けた場合は、別途甲から着工の通知を受けるまで、第二期解体撤去工事の開始を中断しなければならない。

- 2 甲は、各解体撤去工事が、入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、施工計画書若しくは実施工程表に従ってない、又は入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、施工計画書及び実施工程表に規定する仕様を満たさないと判断する場合は、乙に対し、該当部分及びその理由を示して修補を請求することができる。乙は、かかる修補の請求に従うものとし、修補後速やかに甲の確認を受けなければならない。
- 3 乙は、第 17 条第 1 項又は第 3 項に規定する基本設計及び実施設計についての甲の確認並びに第 1 項又は前項に規定する各解体撤去工事についての甲の確認後速やかに、入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、施工計画書及び実施工程表に従い、本件各宿舎の建設工事（市道の付替え及び改修工事を含む。）を実施する。乙は、かかる建設工事の開始に当たっては、甲に事前に通知するとともに、市道の付替え及び改修工事に先立ち、道路法（昭和 27 年 6 月 10 日法律第 180 号）に規定する道路管理者の承認、河川法（昭和 39 年 7 月 10 日法律第 167 号）に規定する河川管理者の許可などの必要な許認可等を得なければならない。
- 4 乙は、市道の付替え及び改修工事に際しては、かかる工事に伴う寝屋川市水道局の事務費を負担するものとし、入札説明書等に従い、自己の責任及び費用で寝屋川市水道局にこれを支払わなければならない。

第 21 条（第三者による実施）

- 1 乙は、本件宿舎の建設工事（仮設橋の設置・撤去、既存住居の空家修繕業務、解体撤去工事並びに市道の付替え及び改修工事を含む。以下、本条及び次条において同様とする。）を建設企業に実施させるものとし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、建設企業以外の者に、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企業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。

第 22 条（仮設及び施工方法等）

乙は、本件宿舎の建設工事を完成するために必要な仮設、施工方法その他一切の手段に

については、設計図書、民間事業者提案等において特に提案されているもの以外は、自己の責任及び費用で定めるものとし、かかる工事に必要な工事用電気、水道、ガス等については、自己の費用及び責任で調達しなければならない。

第23条（工事監理者）

- 1 乙は、本件各宿舍の建設工事に着工する前に、自らの費用負担により建築基準法第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、甲に対して工事監理者の氏名、保有する資格等必要な事項を報告しなければならない。ただし、建設企業を、かかる工事監理者として設置してはならない。
- 2 乙は、工事監理者に、乙を通じ、工事監理の状況を記載した工事監理状況報告書を甲に毎月提出させるものとし、甲が要請したときは、工事施行の事前説明及び事後報告並びに工事現場での施行状況の説明を、随時行わせるものとする。
- 3 乙は、工事監理者に、甲に対して本件各宿舍の完成確認報告を行わせるものとする。
- 4 乙は、工事監理者が工事監理を行い、かつ、本条の規定を遵守する上で必要となる協力を行うものとする。

第24条（建設場所の管理）

- 1 甲は、乙の本事業実施のため、別途甲及び乙で締結する府有財産使用貸借契約書に基づき、本件土地を現状で乙に引き渡すものとする。引渡時期については、甲及び乙が別途協議して定めるものとする。
- 2 乙は、本件各宿舍の建設のために本件土地以外の土地の使用が必要となった場合は、自己の責任及び費用でかかる土地を確保しなければならない。
- 3 乙は、本件土地について甲から引き渡しを受けた後、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。

第25条（建設に伴う各種調査）

乙が本件土地及び本事業の実施のために必要となるその他の部分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。

第26条（建設に伴う近隣調整）

- 1 第18条第1項に規定する仮設橋の設置及び既存住居の空家修繕業務の実施の日までの間に、乙は、近隣住民に対して、事業計画（民間事業者提案に定める事項及び内容の計画をいう。以下、本条において同様とする。）及び工事実施計画（本件宿舍の配置、施工時期、施工方法等の計画をいい、仮設橋の設置・撤去、既存住居空家修繕業務、市道の付替え及び改修工事及び解体撤去工事に係る計画を含む。）の説明を行い、了解を得るよう努めなければならない。甲は、必要と認める場合は、乙が行

う説明に協力するものとする。

- 2 乙は、前項の説明に先立ち、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、甲に対して事前説明を行わなければならない、説明終了後速やかに、その結果を報告しなければならない。
- 3 乙は、自己の責任及び費用において、近隣調整を行うものとし、本件各施設の引渡時には、甲に対し近隣調整事後調査報告書を提出しなければならない。
- 4 乙は、甲の承諾を得ない限り、近隣調整の不調を理由として事業計画の変更をすることはできない。この場合、甲は、乙が事業計画を変更せず、更なる調整によっても近隣住民の了解が得られないことを明らかにした場合に限り、事業計画の変更を承諾する。
- 5 近隣調整の結果、本件各宿舍の完成の遅延が見込まれる場合は、甲及び乙は協議の上、速やかに、完成予定日及び引渡予定日を変更することができる。
- 6 民間事業者提案中の提案事項に起因して近隣調整が必要となった場合、その結果乙に生じた費用（その結果完成予定日及び引渡予定日に変更されたことによる費用増加も含む。）については、乙が負担する。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であると甲が認めた場合又は民間事業者提案の範囲を超える本件各宿舍の設計変更が必要であると甲が認めた場合は、甲は、乙と協議の上、本契約を解除することができる。かかる解除の効力については、不可抗力に基づく解除とみなして第 62 条第 4 項の規定を適用する。

第 3 節 甲による確認

第 27 条（甲の説明要求等）

- 1 甲は、本件宿舍の建設工事（市道の付替え及び改修工事並びに解体撤去工事を含む。以下、本条において同様とする。）が、本契約、入札説明書等、設計図書（甲と乙との打ち合わせの結果を含む。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、実施状況及び品質管理について、乙に事前に通知した上で、乙又は建設企業に対して説明を求めることができるものとし、また、実施現場において各々の実施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、建設企業をして、甲に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。
- 3 前 2 項に規定する説明又は確認の実施の結果、本件宿舍の建設工事の状況が本契約、

入札説明書等、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、設計図書及び民間事業者提案に規定する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。

- 4 甲は乙から施工体制台帳（建設業法第 24 条の 7 に規定する施工体制台帳をいう。）及び施工体制にかかる事項について報告を求めることができる。

第 28 条（中間確認）

- 1 本件各宿舍の建設工事（市道の付替え及び改修工事を含む。以下、本条において同様とする。）が、本契約、入札説明書等、設計図書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、甲は、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。この場合乙は、工事監理者に、乙を通じて、工事監理状況報告書を甲に提出させるものとする。
- 2 中間確認の結果、本件各宿舍の建設工事の実施状況が本契約、入札説明書等、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、設計図書及び民間事業者提案に規定する仕様を満たさないと甲が判断した場合、甲は乙に対してその是正を求めることができ、乙はこれに従わなければならない。
- 3 甲は、前 2 項に規定する中間確認の実施を理由として、本件宿舍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。

第 4 節 完成等

第 29 条（乙の完成検査）

- 1 乙は、本件各宿舍が完成した後速やかに、自己の責任において、本件各宿舍（市道の付替え及び改修工事を含む。以下、本条において同様とする。）の完成検査を行うものとする。
- 2 甲は、前項に規定する完成検査に立ち会うことができる。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、完成検査に対する甲の立会いの実施の有無を問わず、甲に対して完成検査の結果を検査済証、建設評価書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。

第 30 条（甲の完成確認）

- 1 甲は、前条第 3 項の報告を受けてから 14 日以内に、本件各宿舍（市道の付替え及び改修工事を含む。以下、本条において同様とする。）の完成確認を行う。確認に際して、乙は、現場説明、資料提供等により、甲に協力しなければならない。

- 2 甲は、前項に定める完成確認により本件各宿舍が入札説明書等、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、引渡予定日までに、乙に対して完成確認通知書の交付を行わなければならない。
- 3 甲は、本件各宿舍が入札説明書等、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請求することができる。
- 4 乙は、前項の規定により甲から修補の請求を受けた場合は、速やかに修補を行い、その完了後、甲の完成確認を受けなければならない。甲はかかる完成確認により、本件各宿舍が入札説明書等、設計図書及び事業者提案どおりに建設されていると認めるときは、乙に対して完成確認通知書の交付を行わなければならない。この場合は、第 1 項に掲げる期限の定めは適用せず、甲及び乙は速やかに手続を行わなければならない。
- 5 前項に規定する修補の結果、本件各宿舍の引渡しが遅延した場合は、第 37 条第 5 項の規定を適用する。
- 6 甲は、第 2 項又は前項に規定する完成確認通知書の交付を行ったことを理由として、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、甲が前項に規定する完成確認通知書の交付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 5 節 工期の変更等

第 3 1 条（工期の変更等）

甲の責めに帰すべき事由又は不可抗力により本件各宿舍の完成の遅延が見込まれる場合は、甲及び乙は協議の上、完成予定日及び引渡予定日を変更することができる。

第 6 節 損害の発生等

第 3 2 条（第三者に対する損害賠償）

- 1 本件宿舍の建設工事（仮設橋の設置・撤去、既存住居の空家修繕業務、市道の付替え及び改修工事並びに解体撤去工事を含む。以下、本条において同様とする。）に起因して第三者に損害が生じた場合には、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 15 条第 1 項、第 16 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、第三者に損害が生じた場合、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について第三者に対して賠償した場合は、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。

第 3 3 条（不可抗力による損害）

- 1 不可抗力により、乙が本件各宿舍の引渡しを行う前に、工事目的物、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは建設機械器具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・建設工事期間全体の累計で、本件各宿舍の施設整備費相当額（ただし、支払利息相当額を除くものとし、消費税相当額を含んだ金 円とする。以下、本項において同じ。）の 100 分の 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、不可抗力の発生により第 65 条第 1 項の保険の保険金が支払われる場合で、当該保険金の金額が施設整備費相当額の 100 分の 1 を超える場合は、当該超過金額は甲が負担すべき金額から控除する。

第 3 4 条（契約の保証）

- 1 乙は、建設工事（仮設橋の設置・撤去、既存住居の空家修繕業務、解体撤去工事、及び市道の付替え及び改修工事を含む。以下、本条において同様とする。）の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、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 5 号の場合においては、履行保証保険の締結後、直ちにその保険証券を甲に提出しなければならない。
 - （ 1 ） 契約保証金を納付すること。
 - （ 2 ） 契約保証金に代わる担保となる甲が認めた有価証券等を提供すること。
 - （ 3 ） 本契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は甲が
 確実に認める金融機関等の保証を付すこと。
 - （ 4 ） 本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を付すこと。
 - （ 5 ） 甲を被保険者とする、本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約を締結すること。
 - （ 6 ） 乙を被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理者の全部又は一部の者に締結させること。ただし、保険金請求権に、第 62 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、保険証券及び質権設定証書を甲に提出する。かかる質権の設定の費用は乙が負担する。

- 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、施設整備費相当額（ただし、支払利息相当額を除くものとし、消費税相当額を含んだ金 円とする。以下、本条において同様とする。）の 100 分の 10 以上とし、有効期間は本件宿舎についての設計・建設工事期間全体とする。ただし、第一期工事分宿舎の引渡後は、第二期工事分宿舎に係る施設整備費相当額（ただし、支払利息相当額を除くものとし、消費税相当額を含んだ金 円とする。）の 100 分の 10 以上の額であればよいものとする。
- 3 第 1 項の規定により、乙が同項第 2 号又は第 3 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 4 号、第 5 号又は第 6 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 施設整備費相当額の変更があった場合には、保証の額が変更後の施設整備費相当額の 100 分の 10 に達するまでは、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。

第 4 章 本件宿舎の引渡し

第 3 5 条（本件各宿舎の引渡し及び所有権の移転）

乙は、甲から本件各宿舎の完成確認通知書を受領し、第 42 条第 1 項及び第 43 条第 2 項に規定する甲の確認等の本契約に規定する本件各宿舎の引渡前に必要な一切の手続を完了した後、引渡予定日に（ただし、甲の本件各宿舎の完成確認通知書の交付が当初の完成予定日より遅延した場合は、かかる完成確認通知書の交付後後速やかに）本件各宿舎の所有権を甲に移転し、別紙 4 に記載する完成図書とともに本件各宿舎を甲に引き渡すものとする。乙は、本件各宿舎について、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。

第 3 6 条（登記）

乙は、甲が本件各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。

第 3 7 条（引渡しの遅延）

- 1 乙は、本件各宿舎の引渡しの遅延が見込まれる場合は、各引渡予定日の 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 30 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、本件各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引渡日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、入札説明書等において明示されていない又は入札説明書等からは合理的に推測できない本件土地のかし、埋蔵文化財の発見等に起因して本

件各宿舍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。かかる増加費用については、甲は、設計・建設に係る増加費用については、施設整備費相当額に組み入れた上で、予算の範囲内で支払時点までの利息を付した一括又は分割払いにより乙に支払い（ただし、分割による支払いの場合、新たな資金調達に伴い必要となる金融費用は、甲が負担する。）維持管理に係る増加費用については、維持管理相当額の支払額に算入する。

- 4 不可抗力に起因して本件各宿舍の引渡しが遅延する場合は、甲は、設計・建設工事期間全体の累計で本件各宿舍の施設整備費相当額（ただし、支払利息相当額を除き、消費税相当額含んだ金 円とする。以下、本条において同じ。）の 100 分の 1 を超える部分については、合理的な範囲で甲が負担し、それ以外の部分については乙が負担する。
- 5 乙の責めに帰すべき事由によって本件各宿舍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引渡しを受けた日までの日数に応じ、引渡しの遅延にかかる本件各宿舍の施設整備費相当額の金額に年 100 分の 5 の割合で計算した額を違約金として甲に支払わなければならない。この場合において、甲は、当該遅延について違約金以外の損害賠償請求を行うことができない。
- 6 法令制度の変更により設計変更を伴わずに本件各宿舍の引渡しが遅延した場合は、甲及び乙は、別紙 5 に規定する負担割合に従い、当該遅延への対応に要する合理的な増加費用を負担する。

第 38 条（かし担保）

- 1 甲は、本件各宿舍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。
- 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 条の規定による本件各宿舍の引渡しを受けた日から 5 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 6 月 23 日法律第 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（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）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、本件各宿舍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、本件各宿舎が第 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、前 4 項の乙の債務を保証する保証書を建設企業から徴求し甲に差し入れる。保証書の様式は、別紙 6 に定める様式による。

第 5 章 本件宿舎の維持管理

第 39 条（維持管理期間）

本件各宿舎の維持管理期間の開始期日は、第 35 条に基づく甲への本件各宿舎の所有権移転の日とし、終了日は、本契約の終了の日とする。

第 40 条（維持管理業務の実施）

- 1 乙は、維持管理期間中、本契約、入札説明書等、民間事業者提案、並びに第 42 条に規定する長期業務計画書、年間業務計画書及び業務実施計画書に従い維持管理業務を実施する。甲は、本契約に別段の定めがない限り、これにかかる費用を一切負担しない。
- 2 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実施しなければならない。

第 41 条（第三者による実施）

- 1 乙は、本件宿舎の維持管理業務を維持管理企業に実施させるものとし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、維持管理企業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企業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。

第 42 条（業務計画書の作成）

- 1 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、維持管理期間全体の維持管理業務について、維持管理期間全体の長期業務計画書を作成し、本件各宿舎の引渡前に甲に提出し確認を受けなければならない。乙は、長期業務計画書に変更

第45条（維持管理業務要求水準の変更）

- 1 (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、維持管理費額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追加費用が生じた場合には、甲が当該追加費用を負担するものとし、維持管理費相当額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費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し、第59条第1項の規定により解除されたものとみなす。
- 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。かかる変更により追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、維持管理費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、維持管理費の支払額に算入する。
 - (4) 前号の協議が協議開始の日より60日以内に整わない場合には、甲は本契約を解除することができる。この場合、法令制度の新設又は改正等により本事業の継続の可能性が失われたと認められる場合とし、第59条第1項の規定により解除されたものとみなす。
- 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、維持管理費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。

第46条（大規模修繕計画）

- 1 甲及び乙は、毎事業年度の前年度の8月に事前調査報告書の提出を乙から受けた後、業務要求水準書及び乙が本事業の入札手続時に甲に提出した大規模修繕計画（次項による甲の確認を受けた場合は、確認を受けた大規模修繕計画）に基づき、協議の上、大規模修繕の実施又は不実施を決定する。かかる協議が整わない場合は、甲がその実施又は不実施を決定する。
- 2 前項の協議の結果（甲が不実施を決定した場合を含む。）大規模修繕計画に記載された年度には大規模修繕を実施しないと決定された場合は、乙は、かかる決定を前提として大規模修繕計画の見直しを行い、速やかに甲の確認を受けなければならない。

第47条（大規模修繕の実施）

- 1 前条第2項に規定する協議の結果（甲が実施を決定した場合を含む。）大規模修繕の実施が決定された場合は、乙は、第41条の規定に基づき、維持管理企業又は事前に甲の承諾を得た第三者に、入札説明書等、民間事業者提案、大規模修繕計画（第46条第2項の協議の結果を含む。以下、本条において同様とする。）に従い大規模修繕を実施させ、大規模修繕業務実施報告書を甲に提出するとともに、甲の完成確認を受けなければならない。
- 2 甲は、前項の規定に基づき乙が実施させた大規模修繕が、入札説明書等、民間事業者提案若しくは大規模修繕計画に従ってない、又は入札説明書等、民間事業者提案及び大規模修繕計画に規定する仕様を満たさないと判断する場合は、乙に対し修補を請求することができる。かかる請求を受けた場合、乙は、速やかに維持管理企業及びその他第三者に修補を実施させ、新たにその結果を記載した大規模修繕業務実施報告書を甲に提出するとともに、甲の完成確認を受けなければならない。
- 3 乙は、大規模修繕実施後、必要に応じて速やかに本件宿舍の当該大規模修繕の内容に応じて完成図書を改訂し、改訂部分について甲の確認を得たうえで、甲に提出しなければならない。
- 4 前条第1項に規定する大規模修繕計画に記載のない大規模修繕が必要となった場合は、乙は、甲との協議に基づきこれを実施するものとし、かかる協議がまとまらない場合は、甲が実施又は不実施を決定する。この場合の実施の手続は、本条第1項及び第2項を準用し、当該大規模修繕が不可抗力又は甲の責に帰すべき事由により必要となった場合は、甲が当該大規模修繕の費用を負担し、それ以外の場合は乙が負担する。
- 5 本条の規定に基づき乙が実施させた大規模修繕にかしがあるときは、甲は、乙に対しそ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、甲は、第1項又は第2項（前項により準用する場合を含む。）

に規定する甲の確認後 5 年以内（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（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）は、10 年以内）に、そのかしの修補又は損害の賠償を請求しなければならない。

- 6 乙は、前項に規定する修補の債務については、本契約終了後も履行の責任を負い、前項に規定する期間終了時の甲による実施確認や、甲への関係書類提出に協力しなければならない。
- 7 乙は、前 2 項に規定する債務を保証する保証書を、建設企業から徴求し甲に差し入れる。保証書の様式は、別紙 6 に定める様式とする。

第 48 条（第三者に及ぼした損害等）

乙は、維持管理業務の実施に関連して又は本件宿舍のかし等に起因して維持管理期間中に第三者に損害（ただし、第 65 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。

第 49 条（不可抗力による損害）

- 1 不可抗力により、本契約、入札説明書等、民間事業者提案、維持管理業務要求水準書及び質問回答書等で提示された条件に従って維持管理業務を行うために追加費用が必要となる場合、乙は、甲に対して、速やかにその旨を通知し、甲及び乙は、追加費用の負担等について協議する。
- 2 前項の協議が、不可抗力が生じた日から 60 日以内に整わない場合、甲は、当該不可抗力に対する対応を乙に通知し、乙はこれに従い本件事業を継続するものとする。
- 3 前項に規定する場合、当該追加費用（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、年間の増加費用が当該年度の維持管理費（ただし、消費税相当額を含み、第 54 条による改定を考慮した金額とする。）の 100 分の 1 の額と、第 46 条第 2 項に規定する大規模修繕計画に記載があり未だ実施していない大規模修繕に係る費用を、残存する事業期間（年換算する。）で除した額の 100 分の 1 の額との合計額を超える部分については、合理的な範囲で、甲が負担するものとし、それ以外の部分については乙が負担する。

第 50 条（業務実施報告書）

- 1 乙は、維持管理期間中、月毎に、当該月の維持管理業務の実施状況及びその他甲が別途定める事項を記載した業務実施報告書を作成し、当該業務の完了した翌月の 5 日（土・日曜日及び祝祭日を除く。）までに、甲に提出し確認を受けなければならない

- い。
- 2 甲は、乙から提出を受けた業務実施報告書を確認し、10日(土・日曜日及び祝祭日を除く。)以内にその結果を乙に通知する。
 - 3 業務実施報告書は甲の確認を受けてから5年間、これを保存しなければならない。

第51条 (期間終了時の検査)

- 1 乙は、維持管理期間終了時に、事業期間終了時の検査を行う。かかる検査については、別紙7第6項に規定する事業期間終了時のモニタリングをもって、事業期間終了時の検査とする。
- 2 前項の場合において、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、維持管理期間の最終の事業年度中に、乙に対してその修補を請求することができ、乙はかかる修補の請求を受けた場合、当該事業年度中に、修補を実施し甲の確認を受けなければならない。

第6章 対価の支払

第52条 (対価の支払)

- 1 甲から乙への本事業の対価の支払額は、施設整備費相当額、維持管理費及び大規模修繕費に分割して計算する。
- 2 前項に規定する施設整備費相当額、維持管理費及び大規模修繕費については、各々について、本件各宿舎毎に分割して計算する。また、別紙8に従い改定される。

第53条 (施設整備費相当額の支払)

- 1 甲は、維持管理期間中、別紙9に従い、本件各宿舎の施設整備費相当額を乙に支払う。
- 2 甲及び乙は、第35条に基づく本件各宿舎の引渡しが遅延した場合は、別紙9に規定する各年度の支払額及び支払時期について見直しを行う。
- 3 本件各宿舎の施設整備費相当額の第1回目の支払分については、第35条による本件各宿舎の引渡完了後、乙が甲に本件各宿舎毎の請求書送付し、甲は、当該請求書受領後30日以内に支払うものとする。
- 4 第一期工事分宿舎に係る施設整備費相当額の第2回目から第30回目の支払分及び第二期工事分宿舎に係る施設整備費相当額の第2回目から第28回目の支払分については、別紙9に規定する支払対象期間の属する各年度の4月1日から30日以内に、乙が甲に本件各宿舎毎の請求書を送付し、甲は、当該請求書受領後30日以内に支払うものとする。

第54条（維持管理費の支払）

- 1 甲は、第68条に規定するモニタリングを実施し、乙の維持管理業務（大規模修繕業務を除く。以下、本条において同様とする。）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場合は、別紙9に従い、本件各宿舍の維持管理費を乙に支払う。
- 2 甲は、第68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ないことを確認した場合は、前項に基づき乙に支払う維持管理費を、別紙7に従い、支払わない。
- 3 本件各宿舍の維持管理費の支払については、甲は、各事業年度の甲のモニタリングの終了後、乙に支払う維持管理費の金額（甲のモニタリングの結果、維持管理費を支払わない場合は、支払わない旨）を、第50条第1項に基づく3月の業務実施報告書の受領後10日（土・日曜日及び祝祭日を除く。）以内に、乙に通知する。
- 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費を乙に支払わなければならない。

第55条（大規模修繕費の支払）

- 1 甲は、別紙9に従い、大規模修繕費を乙に支払う。
- 2 乙は、第47条第1項又は第2項に規定する完成確認を行ったときは、その結果（大規模修繕費としての乙への支払額を含む。）を乙に通知しなければならない。
- 3 乙は、前項の通知の受領後、通知を受けた支払額に係る請求書を速やかに甲に送付し、甲は、当該請求書の受領後30日以内に、請求にかかる大規模修繕費を乙に支払わなければならない。
- 4 第46条第2項の協議の結果（甲が不実施を決定した場合を含む。）大規模修繕計画に記載された大規模修繕を実施しないと決定した場合、甲は、かかる大規模修繕に係る大規模修繕費を乙に支払わないものとし、別紙9に規定する当該年度の支払額について見直しを行う。
- 5 第46条第2項の協議の結果（甲が実施を決定した場合を含む。）大規模修繕計画に記載された計画年度以前の年度に大規模修繕が実施された場合、甲は、別紙7に従い、乙に支払う大規模修繕費を減額するものとし、別紙9に規定する当該年度の支払額及び支払時期について見直しを行う。

第7章 契約期間及び契約の終了

第56条（契約期間）

本契約の契約期間は、契約締結日から平成50年3月31日までとする。

第57条（甲の事由による解除）

- 1 甲は、本事業の必要がなくなった場合、本件宿舎の転用が必要となった場合又はその他甲が必要と認める場合には、30日以上前に乙に通知することにより、本契約を解除することができる。ただし、本件各宿舎の引渡後は、引渡済みの本件各宿舎の設計及び建設の業務に関する部分を解除することはできないものとし、以下、甲又は乙のいずれかによる解除、甲及び乙の両者による解除を問わず、本章において同様とする。
- 2 甲は、第24条第1項に基づき乙と締結した府有財産使用貸借契約書を解除するときは、本契約を解除することができる。
- 3 乙は、甲が本契約上の重要な義務に違反し、乙による通知の後、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、本契約の全部を解除することができる。

第58条（乙の事由による解除）

- 1 本件各宿舎のいずれかについて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、本契約の全部を解除することができる。ただし、第一期工事分宿舎の引渡し後、第二期工事宿舎の引渡し前の間に、第一期工事分宿舎につき解除事由が生じた場合は、甲はその選択により第一期工事分宿舎の維持管理業務に関する部分のみを解除することもできるものとし、第二期工事分宿舎につき解除事由が生じた場合は、甲はその選択により第二期工事分宿舎の施設整備業務に関する部分のみを解除することもできるものとし、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、別紙3に規定する建設工事工程表に記載された完成予定日から3ヶ月が経過しても本件宿舎の完成ができないとき又は完成ができないことが明らかであるとき。
 - (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 第68条第1項に規定するモニタリングの結果、乙の業務不履行が明らかになった場合は、甲は、別紙7に基づき、本契約の全部又は一部を解除することができる。
- 3 乙の破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算の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 第1項及び第2項に規定されるもの以外で、乙が本契約上の義務を履行せず、かつ、

甲が相当の期間を定めて催告してもなお乙が履行しないときは、甲は本契約を解除することができる。

第59条（不可抗力等による解除）

- 1 不可抗力により本件各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又は法令制度の新設若しく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は、甲又は乙は、協議の上、本契約を解除することができる。
- 2 入札説明書等において明示されていない又は入札説明書等からは合理的に推測できない本件土地のかし、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は、甲又は乙は、協議の上、本契約を解除することができる

第60条（引渡前の解除の効果）

- 1 前3条の規定により本契約の全部が解除された場合において、当該解除が解除にかかる本件宿舎の第35条による引渡前であるときは、乙は当該宿舎の出来形部分を甲に譲渡し、甲はこれを買受ける。ただし、第58条の規定により本契約が解除された場合において、当該解除が解除にかかる本件宿舎の第35条による引渡前であるときは、甲は、その選択に従い、乙から当該宿舎の出来形部分を買受けた上でその引渡しを受け又は当該宿舎の出来形部分を買受けないことができる。甲が当該宿舎の出来形部分を買受けない場合は、乙は、本件土地を解体撤去工事の終了時の原状に復して返還しなければならない。
- 2 前項の規定に従い甲が本件各宿舎の出来形部分の引渡しを受ける場合、甲は、解除にかかる本件各宿舎の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。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、かかる検査又は復旧に直接要する費用は乙の負担とする。
- 3 甲は、前項に基づき検査に合格した部分の引渡しを受けた場合は、その対価として出来高相当分の金額を、乙に対して、予算の範囲内で支払時点までの利息を付した一括又は分割払いにより支払う。ただし、甲が、第1項ただし書きに従い、その選択により本件宿舎の出来形部分を買受ける場合には、甲は、支払開始までの利息は支払わず、その対価については乙と協議して定める。
- 4 第1項の規定にかかわらず、解除にかかる本件各宿舎の建設進捗程度から見て本件土地の解体撤去工事終了時の原状に回復すること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、法令変更又は第59条2項に規定される本件土地のかし若しくは埋蔵文化財の発見等に基づく

場合、甲がその費用を負担し、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。

- 5 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、乙の帰責事由に基づくときは、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。

第61条（引渡後の解除の効果）

- 1 第57条ないし第59条の規定により本契約が解除された場合において、当該解除が解除にかかる本件各宿舎の引渡後であるときは、甲は当該宿舎の所有権を引き続き保有する。
- 2 前項の場合、甲は、維持管理業務に関する部分が解除された日から10日以内に、解除にかかる本件各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、解除にかかる本件各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、乙は、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。
- 3 乙は、前項の手續終了後速やかに、解除にかかる本件各宿舎の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し、引継ぎ完了後、甲は、解除にかかる本件各宿舎について、施設整備費相当額の残額を、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。
- 4 第57条ないし第59条の規定により本契約が解除された場合において、1年に満たない維持管理費相当額の支払対象期間が生じたときは、かかる維持管理費相当額については、実際に維持管理業務が実施された期間に応じて日割りで支払われる。
- 5 第58条1項ただし書により第一期工事分宿舎の維持管理業務に関する部分のみ又は第二期工事分宿舎の施設整備業務に関する部分のみが解除された場合には、維持管理費相当額の支払金額は、契約が解除されていない維持管理業務に係る対価に限るものとする。
- 6 別紙7に基づき、維持管理業務の一部が解除された場合、以後、その解除された部分についての対価は支払われないものとする。

第62条（損害賠償等）

- 1 第58条各項の規定により契約が解除された場合（維持管理業務の部分のみが解除された場合も含む。）においては、乙は、次の各号に従い、各号に定める額を違約金として甲の指定する期限までに支払わなければならない。
(1) 本件各宿舎の引渡前に解除された場合

解除にかかる本件各宿舍の施設整備費相当額（ただし、支払利息相当額を除き、消費税相当額を含んだ金 円。）の 10 分の 1 に相当する額。ただし、第一期工事分宿舍の引渡し後は、第二期工事分宿舍の施設整備費相当額（ただし、支払利息相当額を除き、消費税相当額を含んだ金 円。）の 10 分の 1 に相当する額とする。

(2) 本件各宿舍の引渡し後に解除された場合

解除にかかる本件各宿舍の年間の維持管理費（消費税相当額を含んだ金 円。）の総額の 10 分の 1 に相当する額及び大規模修繕計画に記載のある未だ実施していない大規模修繕に要する費用（消費税相当額を含む。）の総額の 10 分の 1 に相当する額

- 2 前項第 1 号の場合において、第 34 条の規定により甲が受領する保証金、保険金その他の有価証券等は、これをもって違約金に充当する。
- 3 乙は、第 58 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。
- 4 本契約の全部又は一部が解除された場合において、かかる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、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、予算の範囲内で支払時点までの利息を付した一括又は分割払いにより、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追加費用額とみなす。

第 63 条（関係書類の引渡し等）

- 1 乙は、甲に対し、第 60 条第 1 項による引渡し若しくは第 61 条第 3 項による維持管理業務の引継ぎ完了と同時に、設計図書、完成図書（ただし、本契約が本件宿舍の引渡前に解除された場合、図面等については事業者がすでに作成を完了しているものに限る。）等解除にかかる本件各宿舍の建設及び修補にかかる書類その他本件宿舍の建設、維持管理に必要な書類一切を引渡さなければならない。
- 2 甲は、第 1 項に従い引渡しを受けた図書等について、解除にかかる本件各宿舍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 64 条（契約終了時の事務）

- 1 本契約が解除された場合において、仮設橋の設置、既存住居の空家修繕業務、解体

- 撤去工事並びに市道の付替え及び改修工事が完了していないときは、乙は、当該完了していない業務を、甲又は甲の指定する者に引き継がなければならない。
- 2 前項の業務の実施により乙に生じた費用は、第 60 条第 3 項に規定する出来高相当分の金額に含めて、甲は乙に支払う。ただし、第 58 条の規定に基づき本契約が解除された場合は、この限りではない。
 - 3 乙は、本契約解除（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 60 条第 1 項による引渡し又は第 61 条第 3 項による維持管理業務の引継完了のときまで、解除にかかる本件各宿舍又はその出来形部分について、自らの負担で必要な維持保全に努めなければならない。
 - 4 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舍（第一期工事分宿舍及び第二期工事分宿舍のいずれかのみが解除により終了した場合には、当該解除にかかる本件各宿舍をいう。）内に、乙が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件（乙の業務を受託し又は請け負う者等が所有又は管理する物件を含む。）があるときは、乙は、当該物件等を直ちに撤去し、甲の確認を受けなければならない。
 - 5 乙は、事由の如何を問わず、本契約の全部又は一部が終了した場合は、第 [50] 条の規定にかかわらず、前項の業務をすべて終了した上で、業務終了から 10 日（土日及び祝祭日を除く。）以内に、本契約の終了にかかる本件宿舍の維持管理業務の最終支払対象期間の業務実施報告書を甲に提出し、甲の確認を受ける。

第 8 章 保 険

第 6 5 条（保険加入義務）

- 1 乙は、設計・建設期間中、別紙 10 に規定する保険契約を締結し又は建設企業に締結させなければならない。
- 2 乙は、維持管理期間中、別紙 10 に規定する保険契約を締結し又は維持管理企業に締結させなければならない。
- 3 乙、建設企業又は維持管理企業が、前 2 項の規定により保険契約を締結したときは、乙は、その証券を直ちに甲に提示し又は提示させなければならない。

第 9 章 その他

第 6 6 条（対価からの控除）

甲は、事由の如何を問わず、乙に対して債権を有する場合は、第 6 章に規定する本事業の対価の支払額又は第 60 条第 3 項に規定する出来高相当分の金額から、かかる債権相当額を控除して、乙に支払うことができる。

第67条（乙の権利義務の譲渡）

- 1 乙は、事前に甲の承諾を得なければ、本契約上の地位及び本契約にかかる権利義務の全部又は一部を第三者に譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分をしてはならない。
- 2 乙は、事前に甲の承諾を得なければ、合併、株式交換・移転、会社分割、営業譲渡その他会社の基礎の変更をしてはならない。株式、新株予約権及び新株予約権付社債の発行についても、同様とする。
- 3 甲は、前2項に定める行為が、乙の経営若しくは本事業の安定性を著しく阻害し、又は甲の事業に関与することが適当でない者が参加することとなると認められる場合には、承諾を与えないことができる。

第68条（モニタリング）

- 1 甲は、設計・建設工事の実施段階、維持管理業務（大規模修繕を除く。）の実施段階、大規模修繕の実施段階、かし担保期間終了段階及び事業期間終了段階において、別紙7に基づきモニタリングを実施する。
- 2 前項に規定するモニタリングの結果、乙の業務不履行が明らかになった場合は、甲は、別紙7に基づき、乙に対し改善要求措置、乙に支払う本事業の対価の支払額の減額等の措置をとることができる。乙の業務不履行の状態に起因して甲に損害が発生した場合は、甲は、乙に対し損害賠償請求することができる。

第69条（経営状況等の報告）

- 1 乙は、本契約の終了にいたるまで、各事業年度の最終日以前に、翌年度の予算の概要を甲に提出しなければならない。
- 2 乙は、本契約の終了にいたるまで、各事業年度毎に、当該年度の財務書類（商法第281条第1項に定める計算書類）を作成し、自己の費用で公認会計士又は監査法人による監査を受けた上で、当該事業年度の最終日から3ヶ月以内に、監査報告書とともに甲に提出しなければならない。
- 3 乙は、本契約の終了にいたるまでに、定款を変更した場合は、甲に直ちに報告するとともに、登記簿の写しを甲に提出しなければならない。
- 4 乙は、前項に規定するほか、自己の登記事項に変更が生じた場合は、甲に直ちに報告するとともに、登記簿の写しを甲に提出しなければならない。

第70条（遅延利息）

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、年100分の5の割合でそれぞれ計算した額の遅延利息を、相手方に支払わなければ

ばならない。

第71条（守秘義務）

- 1 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入居者に関する情報を他に漏らしてはならない。ただし、入居者の住所又は転出入先に関する情報について、他の入居者、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。
- 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若しく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。

第72条（著作権の帰属）

甲が、本事業の入札手続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。

第73条（著作権の利用等）

- 1 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5月6日法律第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、自ら又は著作権者（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物について複製、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、複写させ、又は譲渡すること。

第74条（著作権等の譲渡禁止）

乙は、自ら又は著作者をして、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。

第75条（著作権の侵害の防止）

- 1 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はないことを、甲に対して保証する。
- 2 乙は、成果物又は本件宿舎が第三者の有する著作権等を侵害したときは、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。

第76条（工業所有権）

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、乙が当該技術に係る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（損害賠償に要するものを含む。）を負担しなければならない。

第10章 協議会

第77条（協議会の設置）

- 1 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、大阪府警察寝屋川待機宿舎建替整備等事業協議会（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、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。

第11章 雑則

第78条（疑義に関する協議）

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。

第79条（金融機関等との協議）

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。

第80条（裁判管轄）

本契約に関する訴訟は、大阪地方裁判所に提起するものとする。

*この事業契約書（案）中の仮設橋の撤去に関する規定は、PFI 事業者の提案に仮設橋の設置が含まれる場合の規定であり、PFI 事業者の提案に仮設橋の設置が含まれない場合は、仮設橋の設置に関する規定は削除します。

別紙 1 事業場所（第 6 条関係）

（入札説明書等及び民間事業者提案により作成する。）

別紙 2 事業日程（第 8 条関係）

（入札説明書等及び民間事業者提案により作成する。）

（設計・建設期間については、第一期建設工事と第二期建設工事を別に記載する。）

別紙3 設計図書（第17条関係）

1 基本設計終了時に提出する図書は以下の通りである。

(1)基本設計説明書

- ・設計条件整理表
- ・計画の基本方針
- ・設計概要・仕上げ表
- ・建築計画
- ・構造計画
- ・設備計画
- ・外構計画
- ・防災計画
- ・工事概要書

(2)基本設計図

1)建築設計

- ・案内図
- ・面積表、面積算定図
- ・配置計画図
- ・平面計画図
- ・立断面計画図
- ・住戸詳細図（住戸求積図含む）
- ・時刻日影・等時間日影図
- ・外観・内観透視図

2)構造設計

- ・伏図
- ・軸組図
- ・仮定断面リスト

3)電気設備設計

- ・電気設備検討図
- ・住戸平面計画図

4)機械設備設計

- ・機械設備検討図
- ・住戸平面計画図

5)外構設計

- ・外構計画平面図

- ・外構計画断面図
- ・屋外設備計画図
- ・排水計画図
- ・植栽計画図
- ・公園計画図

6)市道の付替え及び改修工事

- ・ 道路計画平面図・標準断面図
- ・ 排水系統図、排水計画平面図及び排水縦断面図

(3)その他工事検討

- ・ テレビ電波受信障害調査検討
- ・ 既存住戸の空家修繕工事の検討
- ・ 既存建物等の撤去工事の検討
- ・ 市道の付替え及び改修工事の検討

(4)工事費概算書

(5)鳥瞰パース、内観パース

(6)建設工事工程表

(7)打ち合わせ記録

(8)各種技術資料

(9)その他必要書類

2 実施設計終了時に提出する図書は以下の通りである。

(1)実施設計図

1)特記図面

- ・ 工事概要
- ・ 案内図
- ・ 敷地求積図
- ・ 現況測量図
- ・ 敷地断面図
- ・ 地質調査図
- ・ 仮設計画図
- ・ 整地図
- ・ その他必要図書

2)建築設計図

- ・ 表紙
- ・ 図面リスト

< 意匠設計図 >

- ・ 配置図・案内図
- ・ 特記仕様書
- ・ 面積表・面積算定図
- ・ 仕上表
- ・ 各階平面図
- ・ 立面図・断面図
- ・ 矩計図
- ・ 階段詳細図
- ・ 平面詳細図
- ・ 展開図
- ・ 天井伏図
- ・ 建具表
- ・ 建具廻り詳細図
- ・ 各部詳細図（昇降機、家具、備品、等含む）
- ・ サイン計画図
- ・ 時刻日影図
- ・ 等時間日影図

< 構造設計図 >

- ・ 特記仕様書
- ・ 杭伏図
 - ・ 基礎・地中梁リスト
- ・ 基礎伏図
- ・ 軸組図
- ・ 芯案内図
- ・ 基礎断面表
- ・ 柱断面表
- ・ 梁断面表
- ・ 小梁断面表
- ・ ラーメン配筋図
- ・ 床版配筋図
- ・ 階段配筋詳細図
- ・ 各部配筋図
- ・ 雑配筋詳細図
- ・ 構造計算書
- その他

- ・その他必要図書

3)電気設備設計図

- ・表紙
- ・図面リスト
- ・特記仕様書、凡例
- ・案内図
- ・配置図
- ・器具表
- ・各階平面図（受変電設備、非常電源設備、幹線設備、動力設備、照明設備、避雷設備、通信設備、屋外電気設備、等）
- ・系統図（受変電設備、非常電源設備、幹線設備、動力設備、照明設備、避雷設備、通信設備、屋外電気設備、等）
- ・住戸平面詳細図
- ・展開図
- ・各部詳細図
- ・機器姿図・詳細図（受変電設備、非常電源設備、幹線設備、動力設備、照明設備、避雷設備、通信設備、屋外電気設備、等）
- ・計算書
- その他
- ・その他必要図書

4)機械設備設計図

- ・表紙
- ・図面リスト
- ・特記仕様書、凡例
- ・案内図
- ・配置図
- ・凡例器具表
- ・系統図（空調設備、自動制御設備、衛生設備、ガス設備、特殊設備、屋外機械設備、等）
- ・各階平面図（空調設備、自動制御設備、衛生設備、ガス設備、特殊設備、屋外機械設備、等）
- ・平面詳細図
- ・展開図
- ・各部詳細図
- ・設計計算書
- その他

- ・その他必要図書

5)外構設計図

- ・表紙
- ・特記仕様書
- ・設計計算書（検討書）

- ・図面リスト

- ・案内・位置図

<配置設計図>

- ・外構計画平面図

- ・外構計画断面図

<外構整備設計図>

- ・屋外附带施設、工作物平面図

- ・植栽平面図

- ・部分平面図

- ・詳細図

<整地設計図>

- ・整地平面図

- ・土量計算図

- ・運土計画図

- ・整地標準図

- ・伐採・伐根図

<排水設計図>

- ・排水区割平面図

- ・排水系統図

- ・排水平面図

- ・排水縦断面

- ・排水構造図

- ・排水構造物詳細図

- ・水理計算書

その他

- ・その他必要図書

6)市道の付替え及び改修工事設計図

- ・道路平面図、道路縦断面・横断面図

- ・標準断面図（舗装断面検討書含む）、道路詳細図

- ・排水平面・縦断面、排水構造物詳細図

- ・その他寝屋川市開発指導要綱及び関連協議に基づく設計図

7)その他工事図

- ・既存住戸の空家修繕工事図
- ・既存建築物等の撤去工事図

(2) その他、別途提出を必要とする図書は以下の通りである。

- ・数量積算書
- ・工事費内訳書
- ・建設工事工程表
- ・建築基準法、その他関係法令に基づく申請業務に必要な設計図書
- ・打ち合わせ記録
- ・各種技術資料
- ・テレビ電波受信障害調査検討
- ・テレビ電波受信障害対策（対策の必要がある場合）

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。

別紙 4 完成図書（第 35 条関係）

完成図書

1. 完成通知書
2. しゅん工引渡書（完成引渡書）
3. 工事完成後の責任者届
4. 鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
5. 備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
6. 官公署・事業会社の許可書類一覧表
7. 検査試験成績書
8. 取り扱い説明書
9. 保守点検指導書
10. 緊急連絡先一覧表
11. 工事関係者一覧表
12. 主要仕上、機器一覧表
13. 保証書
14. 覚書（念書）及び付属書
15. 消防法第 17 条の規定による検査済証
16. 完成図書引渡書及び図書目録
17. 完成図書（しゅん工図書）
18. 完成写真引渡し書
19. 完成写真
20. 建築主の要求による登記に関する書類
21. 確認通知書
22. 建築基準法第 18 条第 7 項による検査済証
23. 設計住宅性能評価書
24. 建設住宅性能評価書
25. 建築基準法第 12 条第 3 項の規定による届出書の副本
26. 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。

別紙5 法令変更による増加費用の分担規定（第37条関係）

<u>法令変更</u>	<u>甲負担割合</u>	<u>乙負担割合</u>
a) 本件宿舎の設計・仕様、所有や運営に係る法制度の新設・変更の場合	100%	0%
b) 本件宿舎の設計、建設、維持管理等の事業を行う上で必要な資格やS P Cの設立や存続、利益に関する法制度の新設、変更の場合	0%	100%
c) 法人の運営や利益に係る税制度の新設又は変更の場合	0%	100%
d) 法人の運営や利益に係るもの以外の税制度の新設又は変更など	100%	0%

保証書（案）

大阪府警察本部長 殿

〔建設企業〕（以下「保証人」という。）は、大阪府警察寝屋川待機宿舍整備事業（以下「本事業」という。）に関連して、PFI 事業者が大阪府警察本部長（以下「大阪府」という。）との間で締結した平成 年 月 日付け大阪府警察寝屋川待機宿舍整備事業事業契約（以下「事業契約」という。）に基づいて、PFI 事業者が大阪府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、PFI 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るものと同様の意味を有する。

第 1 条（保証）

保証人は、事業契約書第 38 条第 1 項ないし第 4 項 / 第 47 条第 5 項及び第 6 項に規定する PFI 事業者の債務を保証する。

第 2 条（通知義務）

大阪府は、工期の変更、延長、工事の中止、その他事業契約又は主債務の内容に変更が生じたことを知った場合は、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、大阪府による通知の内容に従って、当然に変更される。

第 3 条（保証債務の履行の請求）

- 1 大阪府は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、大阪府が別途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、前項に規定する保証債務履行請求書を受領した場合は、受領した日から 30 日以内に、当該請求にかかる保証債務の履行を開始しなければならない。大阪府及び保証人は、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。
- 3 前項に規定にかかわらず、保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に、当該請求にかかる保証債務の履行を完了しなければならない。

第 4 条（求償権の行使）

保証人は、事業契約に基づく PFI 事業者の債務がすべて履行されるまでは、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、事業契約に基づく PFI 事業者の債務が終了又は消滅した場合は、終了する。

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、日本法に準拠し、これによって解釈される。

以上の証として本保証書が2部作成され、保証人はこれに署名し、1部を大阪府に差し入れ1部を自ら保有する。

平成 年 月 日

保証人：所在地

商号又は名称

代表者氏名

別紙7 モニタリング及び対価の減額等（第68条関係）

1 モニタリングと改善要求措置の基本的な考え方

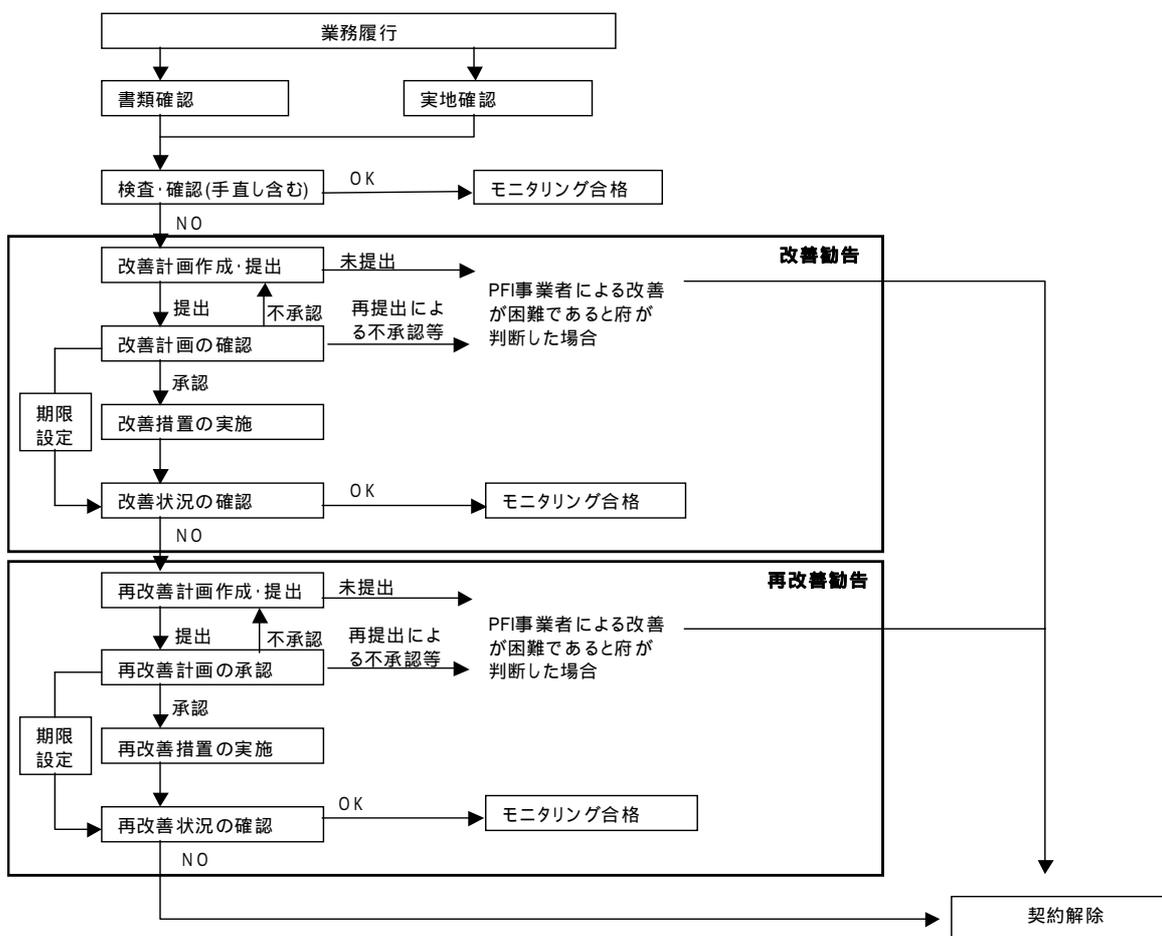
(1) 基本的な考え方

乙は、自らモニタリングを行い、施設整備業務及び維持管理業務の水準の確保に努めなければならない。

甲は、乙が行うモニタリングを前提に、施設整備業務、維持管理業務の各段階において、各業務が適正に行われていることを確認するため、必要最低限、合理的な範囲でモニタリングを行う。

モニタリングにより、業務不履行の状態であると甲が判断した場合は、改善勧告、再改善勧告、事業契約の解除等の措置を行う。

図 モニタリング及び改善要求の流れ



(2) モニタリング及び改善要求措置の方法

モニタリングの内容及び方法

甲は、施設整備業務については設計及び関係機関協議の段階から、維持管理業務については本件各宿舎の引渡前の段階からモニタリングを行う。

甲が実施するモニタリングの内容及び方法、乙が提出すべき書類については、別紙7の添付資料「モニタリングの内容及び方法」を基本とし、その詳細な項目・方法、各報告書の様式等は、甲と乙との協議の上定めることとする。

モニタリングの項目は、原則として業務要求水準書に定める内容を網羅するものとし、業務要求水準書に特に定めのない内容についても、各業務に支障をきたすおそれがある場合は、甲と乙が協議しモニタリング項目として定めることとする。

なお、提出書類の提出先は、甲が別途指定する場合を除いて、警察本部 総務部 施設課とする。

改善要求措置

改善勧告に基づいて、乙が提出すべき改善計画には、該当する業種区分ごとに、業務不履行の内容、業務不履行の場所、業務不履行の原因、改善の方法、改善の期限、改善の責任者等の記載を求めることとする。

改善計画において定めた期限までに改善・復旧を確認できない場合には、再改善勧告の手続きに移行する。

最改善勧告の手続きは、改善勧告に準じて行う。

契約解除

甲は、以下の場合、乙の債務不履行として、催告を要することなく本契約を解除することができる。

- ・乙が改善勧告、再改善勧告等に従わない場合。
- ・改善計画や再改善計画の内容が不十分で乙による業務不履行の状態の改善が困難であると甲が判断した場合。
- ・再改善措置が行われても業務不履行の状態が改善されない場合。

2 施設整備業務のモニタリング

(1) モニタリングの時期

甲は、関係機関等協議及び申請手続き段階、設計段階、建設工事段階において、各業務の履行についてモニタリングを行う。

(2) モニタリングの方法

書類確認

乙は、別紙7の添付資料「モニタリングの内容及び方法」に記載された提出書類を甲に提出する。

甲は、提出書類の内容を確認し、乙に書類確認の結果を通知する。なお、甲は、必要に応じて、随時に関係書類の提出を求めることとし、乙は、甲の求めに応じて、関係書類を提出することとする。

実地確認

甲は、建設段階において、実地による中間確認、完成確認及び随時確認によるモニタリングを行う。乙は、甲の求めに応じて、実地確認に協力することとする。

(3) 改善要求措置

改善勧告

甲は、モニタリングにより、業務不履行の状態であると判断した場合、随時、乙に対して、業務不履行の状態を直ちに改善するよう改善勧告を行う。

改善計画の提出、確認

乙は、甲から改善勧告を受けた場合、直ちに改善計画を作成し、甲に提出する。

ただし、発生した事象により、業務不履行の状態の改善に緊急を要し、応急処置等の実施が合理的であると判断される場合、乙は自らの責任において応急処置等の適切な処置を取り、これを甲に報告することとする。

甲は、乙の提出した改善計画の内容を確認し、乙に対して改善計画の承認結果を通知する。なお、改善計画の内容に不備がある場合、もしくは妥当ではないと甲が判断した場合は、乙に改善計画の変更、再提出を求めることができる。

改善措置の実施及び改善状況の確認

乙は、甲が承認した改善計画に基づき、直ちに改善措置を実施し、甲に改善状況を報告する。

甲は、乙からの改善状況の報告に基づき、業務不履行の状態の改善を確認する。

再改善勧告

甲は、モニタリングにより、改善計画において定めた期限までに、業務不履行の状態が改善されないと判断した場合、乙に対して、直ちに改善するよう再改善勧告を行う。

再改善計画の提出、確認

乙は、甲から再改善勧告を受けた場合、直ちに再改善計画を作成し、甲に提出する。

甲は、乙の提出した再改善計画の内容を確認し、乙に対して再改善計画の確認結果を通知する。なお、再改善計画の内容に不備がある場合、もしくは妥当ではないと甲が判断した場合は、乙に再改善計画の変更、再提出を求めることができる。

再改善措置の実施及び再改善状況の確認

乙は、甲が承認した再改善計画に基づき、直ちに再改善措置を実施し、甲に再改善状況を報告する。

甲は、乙からの再改善状況の報告に基づき、業務不履行の状態の再改善を確認する。

(4) 契約解除

1 (2) に規定するとおり。

3 維持管理業務（大規模修繕業務以外）のモニタリング

(1) モニタリングの時期

甲は、本件各宿舍の引渡前、維持管理業務の毎事業年度の開始前及び維持管理段階において、点検・保守業務、清掃業務、植栽管理業務、防火管理者業務、経常修繕業務（以下、各業務を本節では「当該業務」という。）ごとに、当該業務の履行について定期又は随時にモニタリングを行う。

(2) モニタリングの方法

書類確認

乙は、本件各宿舍の引渡前に長期業務計画書を、維持管理業務の開始にあたっては年間業務計画書及び業務実施計画書を作成し、甲に提出する。

甲は、提出書類の内容を確認し、乙に書類確認の結果を通知する。

乙は、当該業務を実施した月の翌月の5日（当日が行政機関の休日に関する法律（昭和63年12月13日法律第91号）に規定する行政機関の休日（以下「閉庁日」という。）の場合は、その直後の閉庁日でない日とする）までに業務実施報告書を作成し、甲に提出する。甲は、提出書類の内容を確認し、乙に書類確認の結果を通知する。

なお、甲は、必要に応じて、随時に関係書類の提出を求めるとし、乙は、甲の求めに応じて、関係書類を提出することとする。

実地確認

甲は、維持管理段階に、随時、実地確認による当該業務のモニタリングを行う。乙は、甲の求めに応じて、実地確認に協力することとする。

以上のモニタリングは、以下の通り、定期モニタリングと随時モニタリングに分けられる。

モニタリングの種類	乙 (当該業務を担当する者)	甲
定期モニタリング (書類確認)	<ul style="list-style-type: none"> ・年間業務計画書及び業務実施計画書を甲に提出する。 ・業務実施報告書を甲に提出する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・提出書類に基づき、書類確認を行う。 ・書類確認の結果を乙に通知する。
随時モニタリング (苦情時、その他必要時の書類確認、随時確認)	<ul style="list-style-type: none"> ・甲の随時モニタリングに協力する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者等からの苦情があった場合、その他甲が必要と認める場合に、甲は、業務遂行状況について事業者から必要な報告を求め、必要に応じて実地確認によるモニタリングを行う。

(3) 改善要求措置

2の施設整備業務のモニタリングに準じて行う。

(4) 契約解除

1(2) に規定するとおり。ただし、当該業務について当該年度内に業務不履行が改善されない場合は、債務不履行とみなし、甲は乙に対し、当該業務の当該年度の維持管理費を支払わない。

4 大規模修繕業務のモニタリング

(1) モニタリングの時期

甲は、本件各宿舍の引渡前、毎事業年度の前年度、大規模修繕の設計及び大規模修繕工事段階において、大規模修繕の履行についてモニタリングを行う。

(2) モニタリングの方法

乙は、本件各宿舍の引渡前に大規模修繕計画書を、毎事業年度の前年度の8月に事前調査報告書を作成し、大規模修繕計画を見直す場合は、見直した大規模修繕計画書を併せて甲に提出する。

甲は、提出書類の内容を確認し、必要に応じて実地確認の上、乙に書類確認の結果を通知する。

大規模修繕の設計及び大規模修繕工事段階については、2の施設整備業務のモニタリングに準じて行う。

なお、大規模修繕が見直しにより、乙の提案した計画年度より早期に実施された場合は、当該修繕項目の「大規模修繕費」を以下のとおり減額する。

$$\text{減額修繕費} = \text{減額対象修繕費} \times 1/2 \times \{ (\text{計画年数} - \text{実施年数}) / \text{計画年数} \}$$

減額対象修繕費：当該計画年度における大規模修繕費のうち、

計画年度より早期に実施された修繕項目に該当する修繕費

計画年数：大規模修繕計画による修繕対象項目の修繕周期

実施年数：大規模修繕計画の見直しによる修繕対象項目の実際の修繕周期

減額修繕費の計算例

例：維持管理業務の開始後20年目に計画されていた100百万円の大規模修繕業務が維持管理業務の開始後15年目に実施された場合

$$\begin{aligned} \text{式：} & 100 \text{ 百万円} \times 1/2 \times (20 - 15) / 20 \\ & = 100 \times 1/2 \times 5 / 20 \\ & = 12.5 \text{ 百万円} \end{aligned}$$

(3) 改善要求措置

2の施設整備業務のモニタリングに準じて行う。

(4) 契約解除

1(2)に規定するとおり。

なお、この場合、甲は乙に対し、当該年度の業務不履行となった修繕項目に係る大規模修繕費を支払わない。

5 かし担保期間終了時のモニタリング

(1) モニタリングの時期

甲は、本件各宿舍の建設業務に起因するかしの有無(大規模修繕業務に起因するかしの有無も含む。)について、かし担保期間終了時に本件各宿舍の性能のモニタリングを行う。

(2) モニタリングの方法

甲は、かし担保期間が終了する年度において、乙に事前に通知を行い、乙の立会いのもと実地によりモニタリングを行う。

乙は、かし調査報告書を提出するとともに、甲の求めに応じて、実地確認に協力することとする。

なお、甲は、必要に応じて、随時に関係書類の提出を求めることとし、乙は、甲の求めに応じて、関係書類を提出することとする。

(3) 改善要求措置

2の施設整備業務のモニタリングに準じて行う。

(4) 契約解除

1(2) に規定するとおり。

6 事業期間終了時のモニタリング

(1) モニタリングの時期

甲は、事業終了年度において、本件宿舍の性能についてモニタリングを行う。

(2) モニタリングの方法

乙は、以下に示す建築及び建築設備等(住戸専用部及び寮室を除く)について、建築保全業務共通仕様書の「第2編 定期点検及び保守」に記載されている点検項目及び点検内容に基づいて行い、点検の結果、発見された不具合や予測される不具合を回避するための必要な保守を行うものとする。

- ・ 建築(外部、内部、構造部)
- ・ 電気設備、機械設備、防災設備等
- ・ 工作物及び外構

乙は、自ら行うモニタリングの結果(業務完了(引継)報告書)を甲に提出するとともに、甲の求めに応じて、現地確認に立会うこととする。

甲は、乙が提出する業務完了(引継)報告書を基に、本件宿舍の性能についてモニタリングを行い、必要に応じて現地により確認する。

なお、モニタリングの具体的な方法については、事業終了年度の当初に、協議して定めることとする。

(3) 改善要求措置

2の施設整備業務のモニタリングに準じて行う。

(4) 契約解除

1(2) に規定するとおり。

添付資料 モニタリングの内容及び方法

モニタリング監視を行う項目	目的	方法	時期・周期	提出書類
設計・建設段階				
関係機関等協議及び申請手続き	関係機関協議内容の確認	書類提出	関係機関協議時	関係機関協議録の写し
	設計評価申請		設計住宅性能評価申請時	設計住宅性能評価申請及び設計評価書の写し
	建築確認申請等		建築確認申請等の申請時	建築確認申請の副本及び確認済書の写し
	建設評価申請		建設住宅性能評価申請時	建設住宅性能評価申請書の写し
	埋蔵文化財の状況確認		埋蔵文化財発見時	埋蔵文化財状況(調査)報告書
施設整備関係				
1) 設計段階				
基本設計	設計方針確認	書類提出	設計着手時	設計方針説明書、実施工程表
	設計状況確認		設計中随時	要求水準が確認できる設計図書
	要求水準・提案内容の確認		設計完了時	業務実施報告書、基本設計図書その他の関係資料
実施設計	設計方針確認	書類提出	設計着手時	実施工程表
	設計状況確認		設計中随時	要求水準が確認できる設計図書
	要求水準・提案内容の確認		設計完了時	業務実施報告書、要求水準書との対比表、実施設計図書その他の関係資料
積算	施設整備費の確認	書類提出	実施設計終了時	対価内訳表
	維持管理費の確認			
2) 建設工事段階(期別)				
施工計画	施工計画の確認	書類提出	工事着工前	実施工程表、施工計画書
	近隣対策等の確認	書類提出	工事着工前	近隣対策計画書、電障対策等事前調査計画及び報告書
施工体制	施工体制の確認	書類提出	工事着工前	施工体制台帳の写し
工事監理体制	工事監理者報告	書類提出	工事開始日前	担当者の氏名等を記載した書面
監理状況報告	施工状況の確認	書類提出	月1回・設計変更前	工事監理状況報告書
中間確認	施工品質の確認(甲共通仕様書監理区分表のBの業務)	書類・実地確認	工事中随時	

モニタリング監視を行う項目		目的	方法	時期・周期	提出書類
	完成確認	完成状況の確認	書類・実地確認	事業者による完成検査終了後	完成引渡書類 (検査済証及び建設評価書の写し含む) 完成図書 保全の手引き(取扱説明書等) 近隣対策の結果報告書
維持管理段階					
1) 維持管理業務(大規模修繕業務以外)					
	維持管理業務計画	要求水準及び提案の確認	書類提出	本件宿舍の引渡前	長期業務計画書(提案書の見直し)
		実施計画の確認	書類提出	毎事業年度の開始前	年間業務計画書・業務実施計画書
	点検・保守業務 防火管理者業務 清掃業務 植栽管理業務 経常修繕業務	業務実施計画書に基づく業務の確認	書類・実地確認	毎月又は随時	業務実施報告書
2) 大規模修繕業務					
	大規模修繕計画	大規模修繕計画の確認	書類提出	本件各宿舍の引渡前	大規模修繕計画書(長期業務計画書に含まれる)
		大規模修繕の必要性の確認	書類・実地確認	毎事業年度の前年度の8月	事前調査報告書 大規模修繕計画書(見直した場合)
		実施計画の確認	書類提出	毎事業年度の開始前	年間業務計画書・業務実施計画書
	設計・積算	施設整備関係の設計段階(実施設計・積算)に準ずる			
	大規模修繕工事	施設整備関係の建設工事段階に準ずる			
	関係法令に基づく手続		書類提出	手続時点	(手続の必要な場合のみ)
	財産登載内容変更		書類提出		(公有財産の登録変更のある場合のみ)
PFI 業務の終了時					
	要求水準への適合	要求水準の確認	書類・実地確認	事業期間終了年度	業務完了(引継)報告書

別紙 8 施設整備費相当額及び維持管理費相当額の支払額の改定について（第 52 関係）

1 割賦金利の改定

「割賦金利」は、「施設整備費」を府が割賦で支払うことにより必要となる金利である。

「割賦金利」の利率は、府が指定した基準金利と応募者が提案したスプレッドの合計であり、本契約締結時における基準金利は、入札時に用いられた基準金利である平成 16 年 9 月 1 日に公表された基準金利をもとにした調達金利を使って算定されたものである。

「施設整備費相当額」の「割賦金利」について、第一期工事分宿舍の引渡完了後から、第二期工事分宿舍の初回を除き 5 年ごとに基準金利の見直しを行う。

基準金利は、第二期工事分宿舍の第 1 回の元利均等支払部分と元金支払据置部分についてのみ 3 年物とし、第一期工事分宿舍の各回の元利均等支払部分と元金支払据置部分、及び第二期工事分宿舍の第 2 回以降の元利均等支払部分と元金支払据置部分に関する金利は、5 年物とする。

基準金利は、本件各宿舍に係る「施設整備費」の支払開始にあわせて、以下のスケジュールにより見直しを行う。この場合、基準金利を、基準日の午前 10 時現在の東京スワップレファレンスレート（TSR）として、Telerate17143 ページに掲載されている 6 ヶ月 LIBOR ベース 5 年物（円/円）金利スワップレートに改定する。ただし、第 2 期工事の引渡後 3 年間の基準金利のみは、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、Telerate17143 ページに掲載されている 6 ヶ月 LIBOR ベース 3 年物（円/円）金利スワップレートに改定する。

なお、第 52 条第 2 項第 2 文の規定に基づき「施設整備費」の改定が行われているときは、かかる基準金利の改定は、改定された「施設整備費」に対して行う。

割賦金利の改定に用いる基準金利の基準日

	第一期工事分宿舍	第二期工事分宿舍
初回	平成 19 年 8 月 1 日の第 2 営業日前	平成 21 年 8 月 1 日の第 2 営業日前
第二回目	平成 24 年 8 月 1 日の第 2 営業日前	平成 24 年 8 月 1 日の第 2 営業日前
第三回目	平成 29 年 8 月 1 日の第 2 営業日前	平成 29 年 8 月 1 日の第 2 営業日前
第四回目	平成 34 年 8 月 1 日の第 2 営業日前	平成 34 年 8 月 1 日の第 2 営業日前
第五回目	平成 39 年 8 月 1 日の第 2 営業日前	平成 39 年 8 月 1 日の第 2 営業日前
第六回目	平成 44 年 8 月 1 日の第 2 営業日前	平成 44 年 8 月 1 日の第 2 営業日前

基準金利の期間は 5 年物とする。ただし、第 2 期工事分の初回の基準金利の期間は 3 年物とする。

2 施設整備費の建設期間中の物価変動等に基づく改定

(1) 対象となる施設整備費

「施設整備費」のうち、第二期建設工事として着工する既存建築物等の撤去工事の着工日以降に行う工事の合計額（以下「工事費合計額」という。）について、物価変動等に基づく改定を行う。

(2) 物価変動等の指標

改定する際の指標は、国土交通省建設統計月報の建設工事費デフレーターに基づく工事種別「住宅建築（非木造）」とする。

(3) 改定の方法

契約日の該当する月の物価変動等の指標（平成17年3月指標）と、第二期建設工事の撤去工事の着工日が属する月の物価変動等の指標（以下に示す平成N年X月の指標）とを比較し、1000分の30を超える変動があった場合、1000分の15を超える部分について「工事費合計額」への物価変動等に基づく改定を行うこととする。

改定は、各費用項目毎ではなく「工事費合計額」に対して行うこととし、この請求及び協議は、第二期建設工事の撤去工事着工日以降1ヶ月以内に行うこととする。

なお、「工事費合計額」が物価変動等に基づき改定された場合、「施設整備費」も改定されるため、割賦金利の金額も変更される。

「施設整備費相当額」の物価変動等に基づく改定額の計算方法

物価変動等の指標	「工事費合計額」の改定額の算式
国土交通省建設統計月報の建設工事費デフレーター 工事種別 「住宅建築（非木造）」	デフレーター _n > デフレーター ₀ の場合 $P_n = P_0 \times ((\text{デフレーター}_n / \text{デフレーター}_0) - 1.5\%)$ ただし、 $ \text{デフレーター}_n / \text{デフレーター}_0 - 1 > 3.0\%$ デフレーター _n < デフレーター ₀ の場合 $P_n = P_0 \times ((\text{デフレーター}_n / \text{デフレーター}_0) + 1.5\%)$ ただし、 $ \text{デフレーター}_n / \text{デフレーター}_0 - 1 > 3.0\%$ P _n ：改定後の「第2期分の工事費合計額」（消費税及び地方消費税相当額を含む。） P ₀ ：契約時の「第2期分の工事費合計額」（消費税及び地方消費税相当額を含む。） デフレーター ₀ ：契約時の指標（平成17年3月） デフレーター _n ：平成N年X月の指標

3 「維持管理費」の物価変動等に基づく改定

(1) 維持管理費の改定

「維持管理費」は、毎年1回8月に見直しを行い、次年度の対価に反映する。

「維持管理費」の改定は、事業期間中の物価変動等に基づいて、第一期工事分宿舍と第二期工事分宿舍のそれぞれの「維持管理費」の総額に対して行う。

(2) 物価変動等の指標

改定する際の指標は、日銀調査統計局物価統計課により月次で作成される「企業向けサービス価格指数」CSPI (Corporate Service Price Index) とする。

(3) 改定額の計算方法

当該「維持管理費」を支払う前年度の6月の指標と、前回改定時の指標（改定されていない場合は契約日の該当する月（平成17年3月）の指標）とを比較し、1000分の30を超える変動があった場合、以下のとおり改定する。

なお、初年度の「維持管理費」の物価変動等に基づく改定の場合は、契約日の該当する月の指標と、維持管理業務が開始される月の前年度の6月の指標とを比較することとする。

「維持管理費」の物価変動等に基づく改定額の計算方法

物価変動等の指標	「維持管理費」の改定額の算式
「企業向けサービス価格指数 (CSPI)」 建物サービス (日本銀行調査統計局 物価指数統計月報)	$P_n = P_{n-1} \times (CSPI_{n-1} / CSPI_x)$ ただし、 $ (CSPI_{n-1} / CSPI_x) - 1 > 3.0\%$ P_n : 改定後の「維持管理費」(消費税及び地方消費税相当額を含む。) P_{n-1} : 改定前又は契約時の「維持管理費」(消費税及び地方消費税相当額を含む。) $CSPI_x$: 前回改定時の指標 (改定されていない場合は契約日の該当する月の指標) $CSPI_{n-1}$: (維持管理業務が開始される月の)前年度の6月の指標

4 「大規模修繕費」の物価変動等に基づく改定

(1) 「大規模修繕費」の改定

「大規模修繕費」は、大規模修繕を実施する前年度の 8 月に見直しを行い、次年度の対価に反映する。

「大規模修繕費」の改定は、事業期間中の物価変動に基づいて、大規模修繕を実施する年度の「大規模修繕費」の合計額に対して行う。

(2) 物価変動等の指標

改定する際の指標は、国土交通省建設統計月報の建設工事費デフレーター：工事種別「住宅建築（非木造）」とする。

(3) 改定額の計算方法

大規模修繕の実施日の前年度の 5 月の指標（平成 N-1 年 5 月の指標）と、契約日の属する月の指標（平成 17 年 3 月の指標）とを比較し、上記の物価変動等の指標に 1000 分の 30 を超える変動があった場合、1000 分の 15 を超える部分について「大規模修繕費」を以下のとおり改定する。

「大規模修繕費」の物価変動等に基づく改定額の計算方法

使用する指標	価格改定の算式
国土交通省建設統計月報の 建設工事費デフレーター 工事種別 「住宅建築（非木造）」	<p>デフレーター_{n-1} > デフレーター₀ の場合 $P_n = P_0 \times ((\text{デフレーター}_{n-1} / \text{デフレーター}_0) - 1.5\%)$ ただし、$\text{デフレーター}_{n-1} / \text{デフレーター}_0 - 1 > 3.0\%$ デフレーター_{n-1} < デフレーター₀ の場合 $P_n = P_0 \times ((\text{デフレーター}_{n-1} / \text{デフレーター}_0) + 1.5\%)$ ただし、$\text{デフレーター}_{n-1} / \text{デフレーター}_0 - 1 > 3.0\%$</p> <p>$P_n$：改定後の大規模修繕費（消費税及び地方消費税相当額を含む。） P_0：契約時の大規模修繕費（消費税及び地方消費税相当額を含む。） デフレーター₀：契約時の指標（平成 17 年 3 月） デフレーター_{n-1}：平成 N - 1 年 5 月(大規模修繕業務を実施する年度の前年度の 5 月)の指標</p>

5 消費税等の税率の変更に基づく改定

(1) 「施設整備費相当額」

「施設整備費相当額」のうち、「施設整備費」については、毎年度の甲から乙に対する割賦元金の支払いにおける消費税等の税率の変更が適用される場合、その年度の割賦元金の支払いに関する甲から乙に対する消費税等は、新たに適用された消費税等に基づいて算出することとする。

(2) 「維持管理費相当額」

「維持管理相当額」については、物価変動等に基づく改定を行うが、その改定の基となる指標は消費税等を含んだ物価に基づいて算出されていることから、消費税等の変動もこれに反映されるものと考えられる。

従って、「維持管理相当額」については、消費税等の変動のみに基づく改定は行わない。

別紙 9 対価の支払について(第 53 条、第 54 条及び第 55 条関係)

1 「施設整備費相当額」の支払額及び支払スケジュール

(1) 「施設整備費相当額」(第一期工事分宿舎)

支払予定時期	支払対象期間	施設整備費			消費税及び地方 消費税相当額
		割賦元金	割賦金利	計	
平成 20 年 5 月	平成 20 年 4 月 ~ 平成 21 年 3 月	円	円	円	円
平成 21 年 5 月	平成 21 年 4 月 ~ 平成 22 年 3 月	円	円	円	円
平成 22 年 5 月	平成 22 年 4 月 ~ 平成 23 年 3 月	円	円	円	円
平成 23 年 5 月	平成 23 年 4 月 ~ 平成 24 年 3 月	円	円	円	円
平成 24 年 5 月	平成 24 年 4 月 ~ 平成 25 年 3 月	円	円	円	円
・	・	円	円	円	円
・	・	円	円	円	円
・	・	円	円	円	円
平成 45 年 5 月	平成 45 年 4 月 ~ 平成 46 年 3 月	円	円	円	円
平成 46 年 5 月	平成 46 年 4 月 ~ 平成 47 年 3 月	円	円	円	円
平成 47 年 5 月	平成 47 年 4 月 ~ 平成 48 年 3 月	円	円	円	円
平成 48 年 5 月	平成 48 年 4 月 ~ 平成 49 年 3 月	円	円	円	円
平成 49 年 5 月	平成 49 年 4 月 ~ 平成 50 年 3 月	円	円	円	円

(2) 「施設整備費相当額」(第二期工事分宿舍)

支払予定時期	支払対象期間	施設整備費			消費税及び地方 消費税相当額
		割賦元金	割賦金利	計	
平成 22 年 11 月	平成 22 年 10 月 ~ 平成 23 年 3 月	円	円	円	円
平成 23 年 5 月	平成 23 年 4 月 ~ 平成 24 年 3 月	円	円	円	円
平成 24 年 5 月	平成 24 年 4 月 ~ 平成 25 年 3 月	円	円	円	円
平成 25 年 5 月	平成 25 年 4 月 ~ 平成 26 年 3 月	円	円	円	円
平成 26 年 5 月	平成 26 年 4 月 ~ 平成 27 年 3 月	円	円	円	円
・	・	円	円	円	円
・	・	円	円	円	円
・	・	円	円	円	円
平成 45 年 5 月	平成 45 年 4 月 ~ 平成 46 年 3 月	円	円	円	円
平成 46 年 5 月	平成 46 年 4 月 ~ 平成 47 年 3 月	円	円	円	円
平成 47 年 5 月	平成 47 年 4 月 ~ 平成 48 年 3 月	円	円	円	円
平成 48 年 5 月	平成 48 年 4 月 ~ 平成 49 年 3 月	円	円	円	円
平成 49 年 5 月	平成 49 年 4 月 ~ 平成 50 年 3 月	円	円	円	円

2 「維持管理費相当額」の支払額及び支払スケジュール

(1) 「維持管理費」(第一期工事分宿舎)

支払予定時期	支払対象期間	点検・保守業務	清掃業務	植栽管理業務	防火管理者業務	経常修繕業務	合計	消費税及び地方消費税
平成 21 年 5 月	平成 20 年 4 月 ~ 平成 21 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 22 年 5 月	平成 21 年 4 月 ~ 平成 22 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 23 年 5 月	平成 22 年 4 月 ~ 平成 23 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 24 年 5 月	平成 23 年 4 月 ~ 平成 24 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 25 年 5 月	平成 24 年 4 月 ~ 平成 25 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
・	・	円	円	円	円	円	円	円
・	・	円	円	円	円	円	円	円
・	・	円	円	円	円	円	円	円
平成 46 年 5 月	平成 45 年 4 月 ~ 平成 46 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 47 年 5 月	平成 46 年 4 月 ~ 平成 47 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 48 年 5 月	平成 47 年 4 月 ~ 平成 48 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 49 年 5 月	平成 48 年 4 月 ~ 平成 49 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 50 年 5 月	平成 49 年 4 月 ~ 平成 50 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円

(2) 「維持管理費」(第二期工事分宿舎)

支払予定時期	支払対象期間	点検・保守業務	清掃業務	植栽管理業務	防火管理者業務	経常修繕業務	合計	消費税及び地方消費税
平成 23 年 5 月	平成 22 年 10 月 ~ 平成 23 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 24 年 5 月	平成 23 年 4 月 ~ 平成 24 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 25 年 5 月	平成 24 年 4 月 ~ 平成 25 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 26 年 5 月	平成 25 年 4 月 ~ 平成 26 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 27 年 5 月	平成 26 年 4 月 ~ 平成 27 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
.	.	円	円	円	円	円	円	円
.	.	円	円	円	円	円	円	円
.	.	円	円	円	円	円	円	円
平成 46 年 5 月	平成 45 年 4 月 ~ 平成 46 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 47 年 5 月	平成 46 年 4 月 ~ 平成 47 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 48 年 5 月	平成 47 年 4 月 ~ 平成 48 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 49 年 5 月	平成 48 年 4 月 ~ 平成 49 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円
平成 50 年 5 月	平成 49 年 4 月 ~ 平成 50 年 3 月	円	円	円	円	円	円	円

(3) 「大規模修繕費」(第一期工事分宿舎)

支払予定期間	大規模修繕費	消費税及び地方消費税
平成 20 年 4 月～平成 21 年 3 月	円	円
平成 21 年 4 月～平成 22 年 3 月	円	円
平成 22 年 4 月～平成 23 年 3 月	円	円
平成 23 年 4 月～平成 24 年 3 月	円	円
平成 24 年 4 月～平成 25 年 3 月	円	円
・	円	円
・	円	円
・	円	円
平成 45 年 4 月～平成 46 年 3 月	円	円
平成 46 年 4 月～平成 47 年 3 月	円	円
平成 47 年 4 月～平成 48 年 3 月	円	円
平成 48 年 4 月～平成 49 年 3 月	円	円
平成 49 年 4 月～平成 50 年 3 月	円	円

(4) 「大規模修繕費」(第二期工事分宿舎)

支払予定期間	大規模修繕費	消費税及び地方消費税
平成 22 年 10 月～平成 23 年 3 月	円	円
平成 23 年 4 月～平成 24 年 3 月	円	円
平成 24 年 4 月～平成 25 年 3 月	円	円
平成 25 年 4 月～平成 26 年 3 月	円	円
平成 26 年 4 月～平成 27 年 3 月	円	円
・	円	円
・	円	円
・	円	円
平成 45 年 4 月～平成 46 年 3 月	円	円
平成 46 年 4 月～平成 47 年 3 月	円	円
平成 47 年 4 月～平成 48 年 3 月	円	円
平成 48 年 4 月～平成 49 年 3 月	円	円
平成 49 年 4 月～平成 50 年 3 月	円	円

別紙 1 0 事業者が付保すべき保険（第 65 条関係）

1 設計・建設期間中の保険

乙が、付保すべき保険は、一般的に「建設工事保険」、「組立保険」及び「土木工事保険」の名称で販売されている保険が有する機能と同等の機能を有する保険（共済等を含む。以下、同じ。）であること。

保険内容	<ul style="list-style-type: none"> ・建設工事保険は、建物の建築を主体とする工事を対象とし、火災保険も含めるものとする（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。） ・組立保険は、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を含む。）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（一部に建築工事及び土木工事を含む場合も対象とする。） ・土木工事保険は、土木工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び設備工事を含む場合も対象とする。）
保険契約者	乙又は建設企業
被保険者	乙、建設企業、甲のいずれかもしくは複数
保険の対象	本事業の契約対象となっているすべての工事
保険の期間	工事着工日を始期とし、本件各宿舍の引渡日を終期とする。
保険金額	施設整備費相当額（消費税を含む。）とする。
補償する損害	水災危険、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による損害

2 維持管理期間中の保険

乙が、付保すべき保険は、一般的に「第三者賠償責任保険」の名称で販売されている保険が有する機能と同等の機能を有する保険（共済等を含む。以下、同じ。）であること。

保険内容	<ul style="list-style-type: none"> ・第三者賠償責任保険は、維持管理業務に起因して発生した第三者に対する対人及び対物賠償損害を担保する。
保険契約者	乙又は維持管理企業
被保険者	乙、維持管理企業、甲のいずれかもしくは複数
保険の対象	本事業の契約対象となっているすべての施設
保険の期間	<ul style="list-style-type: none"> ・本件各宿舍の所有権移転の日を始期とし、本契約の終了の日を終期とする。 ・毎 1～3 年程度の期間ごとに更新を行うものでも良いものとする。
保険金額	任意とする。