

衆議院赤坂議員宿舍整備等事業

事業契約書（案）

衆議院

事業契約書（案）

- 1 事業名 衆議院赤坂議員宿舎整備等事業
- 2 事業の場所 東京都港区赤坂2丁目17番10号
- 3 契約期間 自 平成15年[]月[]日
至 平成44年3月31日
- 4 契約金額 金[]円
(うち消費税及び地方消費税の額 金[]円)
- 5 契約保証金 免除
- 6 支払条件 別途事業契約書中に記載のとおり

上記事業について、発注者(以下「甲」という。)と選定事業者(以下「乙」という。)とは、各々対等な立場における合意に基づいて、次の条項によって事業契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

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

平成15年[]月[]日

発注者

住所 東京都千代田区永田町1丁目7番1号
支出負担行為担当官

氏名 衆議院庶務部会計課長 []

選定事業者

住所

氏名

目 次¹

第1章	総 則	1
	第1条 (目的及び解釈)	1
	第2条 (公共性及び乙による事業の趣旨の尊重)	1
	第3条 (事業日程)	1
	第4条 (「本事業」の概要)	1
	第5条 (規定の適用関係)	1
	第6条 (乙の資金調達)	2
第2章	「民間施設」との合築	2
	第7条 (合築)	2
	第8条 (隣接地の活用)	2
	第9条 (「附随的事業」)	2
第3章	「本件土地」の利用	3
	第10条 (事業場所)	3
	第11条 (土地利用関係)	3
第4章	入居者の「現宿舍」から「仮宿舍」への移転	3
	第12条 (「仮宿舍」の提供)	3
第5章	「本件施設」の整備	4
	第1節 総則	4
	第13条 (総則)	4
	第14条 (許認可及び届出等)	4
	第15条 (「本件土地」の引渡し)	4
	第16条 (建設に伴う各種調査)	4
	第17条 (「本件施設」の建設に伴う近隣対策)	5
	第18条 (施工計画書等)	5
	第2節 「現宿舍」の解体・撤去	5
	第19条 (「現宿舍」の解体・撤去)	5
	第20条 (着工時の現況調査)	6
	第3節 設計	6
	第21条 (「新宿舍」の設計)	6
	第22条 (設計の変更)	6

¹ 契約書(案)では、便宜のために目次を置いています。最終的には削除される予定です。

第23条（法令変更による設計変更等）	7
第24条（設計図書の提出）	7
第4節 建設	8
第25条（「本件施設」の建設）	8
第26条（第三者の使用）	8
第27条（工事監理者）	8
第28条（工事用電力等）	9
第5節 甲による確認	9
第29条（甲による説明要求及び建設現場立会い等）	9
第30条（中間確認）	9
第6節 完工等	10
第31条（完工検査）	10
第32条（甲による「本件施設」の完工検査）	10
第33条（甲による完工確認通知）	11
第34条（「新宿舍」の運営・維持管理体制の準備）	11
第7節 工期の変更	11
第35条（工期の変更等）	11
第8節 損害の発生等	12
第36条（第三者に対する損害賠償）	12
第37条（不可抗力による損害）	12
第38条（履行保証）	12
第9節 所有権の移転	13
第39条（所有権の移転）	13
第40条（登記）	13
第10節 「新宿舍」の引渡し	13
第41条（維持管理の開始）	13
第42条（「新宿舍」への移転）	13
第43条（「新宿舍」の引渡しの遅延）	13
第44条（瑕疵担保等）	14
第6章 「新宿舍」の維持管理	15
第45条（「維持管理業務」の実施）	15
第46条（「共用部分」の維持管理）	15
第47条（「本件施設」の管理）	15
第48条（従事職員名簿の提出等）	15
第49条（長期修繕計画の提出）	16
第50条（工事を伴う「維持管理業務」の実施）	16

第51条（第三者による実施）	16
第52条（第三者に及ぼした損害等）	17
第53条（業務報告）	17
第54条（期間満了前の検査）	17
第7章 「運営支援業務」	18
第55条（「運営支援業務」の実施）	18
第56条（従事職員名簿の提出等）	18
第57条（運営支援業務計画の提出）	18
第58条（第三者による実施）	18
第59条（第三者に及ぼした損害等）	18
第60条（業務報告）	19
第8章 「本事業」の対価の支払	19
第61条（「本事業」の対価の支払）	19
第9章 「契約期間」及び契約の終了	19
第62条（「契約期間」）	19
第63条（契約終了時の事務）	20
第64条（甲の解除権）	20
第65条（乙の解除権）	21
第66条（不可抗力等の場合の解除権等）	21
第67条（解除の効力）	22
第68条（違約金）	23
第69条（「新宿舍」の引渡し前の解除）	23
第70条（「新宿舍」の引渡し後の解除）	23
第71条（保全義務）	23
第72条（関係書類の引渡し等）	24
第10章 その他	24
第73条（乙の権利義務の譲渡）	24
第74条（「民間施設」への担保設定）	24
第75条（経営状況の報告等）	24
第76条（遅延利息）	25
第77条（甲に対する賠償）	25
第78条（守秘義務）	25
第79条（著作権等）	25
第80条（著作権等の譲渡禁止）	26

第81条（著作権の侵害の防止）	26
第82条（工業所有権）	26
第11章 保 険	26
第83条（保険加入義務）	26
第12章 雑 則	27
第84条（疑義に関する協議）	27
第85条（管轄裁判所）	27
別紙 1 定義集	28
別紙 2 日程表	30
別紙 3 「本事業」の概要	31
別紙 4 衆議院赤坂議員宿舍整備等事業に関する国有財産貸付契約書	32
別紙 5 衆議院赤坂議員宿舍整備等事業に関する国有財産有償貸付契約書	35
別紙 6 設計図書	42
別紙 7 しゅん工図書	46
別紙 8 保証書の様式	49
別紙 9 維持管理業務要求水準	51
別紙 10 業務報告書の記載事項	52
別紙 11 運営支援業務要求水準	53
別紙 12 「サービス対価」の支払方法	54
別紙 13 モニタリング及び対価の減額等	56
別紙 14 「サービス対価」の改定方法	61

第1章 総則

(目的及び解釈)

- 第1条 本契約は、甲及び乙が相互に協力し、衆議院赤坂議員宿舍整備等事業（以下「本事業」という。）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。
- 2 本契約において用いられる引用符つきの語句は、本文中において特に明示されているものを除き、本契約別紙1において定められた意味を有するものとする。
- 3 本契約における各条項の見出しは、参照の便宜のためであり、本契約の各条項の解釈に影響を与えないものとする。

(公共性及び乙による事業の趣旨の尊重)

- 第2条 乙は、「新宿舍」が国会議員の居住施設という公共性の高い施設であることを十分理解し、「本事業」の実施に当たっては、かかる趣旨を尊重するものとする。
- 2 甲は、「本事業」が民間事業者たる乙によって実施されることを十分理解し、かかる趣旨を尊重するものとする。

(事業日程)

- 第3条 「本事業」は、本契約別紙2として添付する日程表に従って実施する。

(「本事業」の概要)

- 第4条 「本事業」は、「現宿舍」の解体及び撤去、「仮宿舍」の提供及び維持管理、「本件施設」（ただし「民間施設」は除く。）の設計及び建設、「新宿舍」の甲に対する譲渡、「新宿舍」の維持管理及び運営支援、並びに以上にかかる資金調達とこれらに付随し、関連する一切の事業により構成されるものとする。
- 2 乙が遂行すべき「本事業」の概要は、本契約別紙3に示されるものとする。

(規定の適用関係)

- 第5条 乙は、「本事業」を、本契約、「入札説明書等」、平成14年8月19日、同年[]月[]日及び同年[]月[]日に公表した「本事業」の「入札説明書等」に関する質問・回答及び「入札参加者提案」に従って遂行するものとする。ただし、これらの内容に相違のある場合は、本契約、「入札説明書等」、上記「入札説明書等」に関する質問・回答及び「入札参加者提案」の順に優先して適用されるものとする。
- 2 「入札参加者提案」と「入札説明書等」の一部である「要求水準書」の内容に差異がある場合は、「入札参加者提案」に記載されたサービスの水準が「要求水準書」に記載されたサービスの水準を上回るときに限り、「入札参加者提案」が優先して適用されるものとする。

- 3 「入札参加者提案」と乙が作成し甲に提出した「新宿舍」の「実施設計図書」の内容では、「実施設計図書」が優先して適用されるものとする。

(乙の資金調達)

第6条 「本事業」の実施に関連する一切の費用は、本契約に別段の明示的な定めがある場合を除き、すべて乙が負担するものとし、又、「本事業」に関する資金調達は、すべて乙が自己の責任において行うものとする。

第2章 「民間施設」との合築

(合築)

第7条 乙は、国有財産の有効活用を図ることを目的として、「本事業」の用途又は目的を妨げない範囲で、「本件土地」において利用できる最大容積から「新宿舍」建設に必要な容積を除いた容積を利用して、「民間施設」を「新宿舍」に合築して整備し、その運營業務(以下「附帯的事業」という。)を行うものとする。

- 2 乙は、「契約期間」中、「民間施設」を所有し続けるものとし、第三者に譲渡しないものとする。

(隣接地の活用)

第8条 乙は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第86条第2項に基づく連担建築物設計制度及び同法第59条の2に基づく総合設計制度を利用して、「本件施設」を設計・建設し、「本事業」及び「附帯的事業」を行うことができる。ただし、上記各制度を利用して「本件施設」を設計・建築した場合、「契約期間」中に隣接地の土地売買等により権利関係が変動し、これを原因として甲に何らかの損害が生じた場合には、乙は、その損害を補償するものとする。

(「附帯的事業」)

第9条 乙は、「民間施設」を、主に事務所として使用するものとする。ただし、事務所としての使用に従たる程度において、住宅及び商業施設を付置することができるものとする。

- 2 乙は、甲の承諾を得た場合に限り、「附帯的事業」を第三者に委託することができる。
- 3 乙は、「本事業」と「附帯的事業」の遂行をその目的とするものとする。

第3章 「本件土地」の利用

(事業場所)

第10条 「本事業」の事業場所は、東京都港区赤坂2丁目17番10号とする。

(土地利用関係)

第11条 乙は、甲と別途締結する本契約別紙4の様式による衆議院赤坂議員宿舍整備等事業に関する国有財産貸付契約書に基づき、本契約第19条に基づく「現宿舍」の解体・撤去の業務の実施に必要な期間中は、「本件土地」を無償で使用することができる。

2 甲は、「本件施設」の建設工事の着工前に、乙と本契約別紙5の様式による衆議院赤坂議員宿舍整備等事業に関する国有財産有償貸付契約書(以下「本件土地賃貸借契約」という。)を締結し、着工日より、乙に対し「本件土地」を賃貸するものとする。

3 前項に基づく土地賃貸借に際して、乙が甲に支払うべき貸付料は、民間精通者の意見価格等に基づき、甲が設定するものとする。又、乙が甲に支払う権利金は、[]とする。

第4章 入居者の「現宿舍」から「仮宿舍」への移転

(「仮宿舍」の提供)

第12条 乙は、第19条に基づく「現宿舍」の解体・撤去作業に着手するときから、「本件施設」が完成し「新宿舍」への入居が可能となるまでの間、「要求水準書」及び「入札参加者提案」に従い、自己の費用と責任において「仮宿舍」を確保し、甲に提供するものとする。

2 乙は、「仮宿舍」を確保した後速やかに、その内容が「入札説明書等」に規定された要求水準を充たしていることの確認を受けなければならない。乙は、かかる確認を受けなければ、入居者の「現宿舍」から「仮宿舍」への移転業務に着手することはできない。

3 乙は、「現宿舍」の入居者が速やかに「仮宿舍」に移転することができるよう、必要な一切の引越し業務を、乙の費用負担で行うものとする。なお、具体的な移転の日取り、方法等は甲乙協議の上、甲が決定するものとする。

4 乙は、「新宿舍」が完成し入居者の全員が「新宿舍」に移転するまで、「要求水準書」に従い、「仮宿舍」の維持管理・運営の責任を負うものとする。

5 「仮宿舍」の住戸専用部の光熱水費は、「仮宿舍」の入居者が負担するものとする。

第5章 「本件施設」の整備

第1節 総則

(総則)

第13条 乙は、乙の責任において、本契約、「入札説明書等」及び「入札参加者提案」に従い、「施設整備業務」を行うものとする。

2 「施設整備業務」に要する費用並びにこれに関連する一切の費用は、すべて乙が負担し、それにかかる資金調達はすべて乙の責任において行うものとする。

(許認可及び届出等)

第14条 「現宿舍」の解体・撤去及び「本件施設」の設計・建設に関する本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、乙が自己の費用と責任において取得するものとする。ただし、甲が申請する必要が生じた場合は、甲が必要な措置を講ずるものとする。

2 甲は、乙の要請がある場合は、前項に定める乙による許認可の取得、届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。

3 第1項ただし書きに従い甲が必要な措置を講ずる際に、甲が乙に対して協力を求めた場合、乙は、これに応ずるものとする。

(「本件土地」の引渡し)

第15条 甲は、「現宿舍」の解体・撤去作業への着手前に、甲が乙に提示する「本件土地」及び「現宿舍」の現況図書に記載された状態で乙に引き渡すものとする。

2 乙は、「本件土地」について甲から引渡しを受けた後、善良なる管理者の注意をもって「本件土地」の管理を行うものとする。

(建設に伴う各種調査)

第16条 乙は、自己の費用と責任において、「本件土地」についての埋蔵文化財の調査を行うものとし、又、必要と認めた場合、「新宿舍」の建設のための測量及び地質調査を行うものとする。

2 乙が前項に従い実施した測量及び地質調査の不備、誤謬等、あるいは乙が測量、地質調査を行わなかったことから発生する一切の責任は、乙がこれを負担するものとする。甲は、当該不備、誤謬等、又は測量等の不実施に起因して発生する一切の追加費用を負担しない。

3 乙が「本件土地」の引渡しを受ける前に「新宿舍」の建設に伴う各種調査を行う必要がある場合、乙は、甲に事前に連絡し、その承諾を得た上でこれを実施するものとする。

4 乙が第1項又は第3項の調査を行った結果、甲が「本事業」の入札手続において提供した「本件土地」に関する調査資料から合理的に予測できない瑕疵(土壌の汚染、遺跡等により建設

工事に支障をきたす状態を含む。)が「本件土地」にあることが判明した場合、又は甲が乙に対して提供した調査資料記載のデータ等から合理的に推定される地層断面と実際の地層断面が著しく異なっていた場合、乙は、甲と「本件施設」の設計変更について協議するものとする。かかる協議の結果、「本件施設」の設計変更をする必要が生じたときは、甲は、乙に発生した合理的な増加費用(「新宿舍」の設計費用及び建設工事費のほか、将来の維持・管理にかかる費用及び金融費用を含むが、合理的な範囲に限る。「共用部分」についてのこれらの費用については、「本件施設」に占める甲の専有部分の床面積の割合に応じた分のみ含む。又、「民間施設」に関する費用は一切含まない。)を負担するものとする。

(「本件施設」の建設に伴う近隣対策)

第17条 乙は、「現宿舍」の解体工事の着工までの間に、自己の費用と責任において、適用される法令及び条例に従い、「現宿舍」の解体・撤去及び「本件施設」の建設工事(以下「本件工事」という。)について近隣住民に対し説明を行うものとする。甲は、必要と認める場合には、乙が行う説明に協力するものとする。

2 乙は、自己の費用と責任において、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞その他「本件工事」が近隣住民の生活環境に与える影響を検討し、合理的に要求される範囲の近隣調整を実施するものとする。

3 前項に定める近隣調整の実施について、乙は、甲に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告するものとし、甲は、乙に対して、必要に応じて協力するものとする。

4 近隣調整の結果、乙に生じた費用は、すべて乙が負担するものとする。

(施工計画書等)

第18条 乙は、「現宿舍」の解体工事の着工前に、「本件工事」の施工計画書(工事全体工程表などを含む。以下本契約において同じ。)を作成し、甲に対して提出するものとする。又、その内容が変更されたときは、速やかにかかる変更について甲に通知するものとする。

2 乙は、別途甲との間の協議により定める期限までに、「本件工事」の月間工程表を作成し、甲に対して提出するものとする。

3 乙は、「入札説明書等」、工事全体工程表及び月間工程表記載の日程に従い、「本件工事」に着工し、遂行するものとする。

4 乙は、「本件工事」の期間中、工事現場に常に工事記録を整備するものとする。

第2節 「現宿舍」の解体・撤去

(「現宿舍」の解体・撤去)

第19条 乙は、自己の費用と責任において、「現宿舍」を解体の上撤去(付属施設を含む。以下同じ。)するものとする。乙は、「現宿舍」の入居者がすべて「仮宿舍」に移転し、入居者全

員の移転について甲の確認を受けるまでは、「現宿舍」の解体・撤去の作業に着手することはできない。

- 2 前項の場合において、乙は、自己の費用と責任において、引渡しを受けたときに「現宿舍」に存する外構の草木等について適宜撤去、処分（廃棄を含む。）するものとする。又、「現宿舍」に存する備品等の取扱いについては、甲の指示に従うものとする。
- 3 乙は、「現宿舍」の解体・撤去の作業を実施するにあたり、建築基準法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）その他適用される法令及び条例を遵守するものとする。

（着工時の現況調査）

第20条 乙は、前条の規定に従い「現宿舍」を解体・撤去し、「新宿舍」の建設工事に着手できるようになった時点で、かかる「本件土地」の状況を正確に表した「本件土地」の現況図書を含む完了報告書を甲に提出するものとする。

第3節 設計

（「新宿舍」の設計）

第21条 乙は、本契約締結後速やかに、日本国の法令を遵守の上、本契約、「入札説明書等」及び「入札参加者提案」に基づき、甲と協議の上、「新宿舍」の設計を、善良なる管理者の注意義務をもって実施するものとする。なお、本契約締結以前において、甲と[入札参加者グループ]との間で既に「本件施設」の設計に関して協議が開始されている場合、甲及び乙は、かかる協議の結果を引き継ぐものとする。

- 2 乙は、「本件施設」の設計を「設計企業」に委託し又は請け負わせることができる。
- 3 「設計企業」への設計の委託又は請負はすべて乙の責任において行うものとし、「設計企業」その他「本件施設」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、乙が責任を負うものとする。
- 4 乙は、「本件施設」の設計の進捗状況に関して、定期的に甲と打ち合わせを行うものとする。
- 5 乙は、建築基準法に基づく建築確認の書類作成を行い、建築申請を行うとともに、甲に事前説明及び事後報告を行うものとする。

（設計の変更）

第22条 甲は、必要があると認める場合は書面により、工期の変更を伴わず「入札参加者提案」の範囲を逸脱しない程度の「本件施設」の設計変更（設計条件の変更も含む。以下同じ。）を乙に対して求めることができる。この場合、乙は、当該変更の可否を検討し、甲に対して14日以内にその結果を通知するものとする。甲は、乙の検討結果を踏まえ、当該設計変更の可否

を決定して乙に通知するものとし、乙は、かかる甲の設計変更の通知に従うものとする。ただし、甲は、「民間施設」のみにかかる設計変更を乙に求めることはできない。

- 2 前項に従い甲の請求により乙が設計変更を行う場合、当該変更により乙に追加的な費用(設計費用及び建設工事費のほか、将来の維持、修繕及び更新にかかる費用、並びに金融費用を含むが、合理的な範囲に限られる。)が発生したときは、甲が当該費用を負担するものとし、費用の減少が生じたときには、第61条に定める「サービス対価」の支払額を減額するものとする。ただし、かかる減額の具体的金額及び「民間施設」又は「共用部分」に係る費用の甲乙の負担割合は協議により定めるものとする。
- 3 乙は、甲の事前の承諾を得た場合を除き、「本件施設」の設計変更を行うことはできないものとする。
- 4 前項に従い乙が甲の事前の承諾を得て「本件施設」の設計変更を行う場合、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するものとし、費用の減少が生じたときには、第61条に定める「サービス対価」の支払額を減額するものとする。ただし、「新宿舍」及び「共用部分」の維持管理に係る費用の増減については、甲乙の負担割合は協議により定めるものとする。
- 5 「民間施設」のみにかかる設計変更は、「入札説明書等」及び「入札参加者提案」の範囲内で、乙の費用により行うものとする。
- 6 「共用部分」のみにかかる設計変更は、甲及び乙の協議に従って行うものとする。
- 7 甲が工期の変更をとまなう「本件施設」の設計変更又は「入札参加者提案」の範囲を逸脱する設計変更の提案を行った場合、甲及び乙はその可否及び費用負担について協議するものとする。

(法令変更による設計変更等)

第23条 建築基準法、消防法(昭和23年法律第186号)等の法令制度の改正により、「本件施設」の設計変更が必要となった場合、「新宿舍」にかかる設計変更の費用は甲が負担し、「民間施設」にかかる設計変更の費用は乙が負担するものとする。又、「共用部分」にかかる設計変更の費用は、「本件施設」における甲乙各々の専有部分の床面積の割合により按分して負担するものとする。

- 2 前項に基づく設計変更に起因して「新宿舍」の完工の遅延が見込まれる場合、甲及び乙は協議の上、「引渡予定日」を変更することができる。

(設計図書の提出)

第24条 乙は、基本設計が完成した段階及び実施設計が完成した段階で、速やかに本契約別紙6に記載する「基本設計図書」及び「実施設計図書」を甲に対して提出するものとする。

- 2 「基本設計図書」又は「実施設計図書」(当該図書の提出時までに行われた甲乙の協議の内容を含む。以下本章において同じ。)と本契約、「入札説明書等」又は「入札参加者提案」の

間に不一致があることが判明した場合、甲は、速やかに当該不一致を生じている設計箇所及びその内容を乙に対して通知するものとする。

- 3 乙が前項に規定する通知を受領した場合、乙は、速やかに当該不一致を是正し、甲の確認を受けるものとする。なお、当該是正は、乙の費用と責任をもって行われるものとし、又、これによる工期の変更により「新宿舍」の引渡しの遅延が見込まれる場合には、第43条第1項、第2項及び第5項の規定が準用されるものとする。ただし、乙は、「基本設計図書」又は「実施設計図書」と本契約、「入札説明書等」又は「入札参加者提案」の間に不一致があるという甲の判断に対して意見を述べることができ、甲がかかる乙の意見を合理的と認めた場合には、乙は、甲の通知に従うことを要しないものとする。
- 4 甲は、甲が第21条第4項に規定する進捗状況に関して打ち合わせを行ったこと、本条第1項に規定する図書を受領したこと、乙に対して本条第2項に規定する通知を行ったこと又は前項の規定に従い確認を行ったことのいずれを理由としても、「本件施設」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担するものではない。

第4節 建設

(「本件施設」の建設)

第25条 乙は、本契約、「入札説明書等」、「入札参加者提案」及び施工計画書に従い「本件施設」の建設工事を実施するものとする。

- 2 乙は、建設工事の開始に当たって、予め甲に通知するものとする。
- 3 仮設、施工方法その他「本件施設」を完成するために必要な一切の手段については、乙が自己の責任において定めるものとする。

(第三者の使用)

第26条 乙は、「本件施設」の建設を「建設企業」に委託し又は請け負わせることができる。

- 2 「建設企業」への建設工事の委託又は請負はすべて乙の責任において行うものとし、「建設企業」その他「本件施設」の建設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。
- 3 乙は、「本件施設」の建設工事において「建設企業」により起用されている下請人等に関する情報を提供するために、甲に対して施工体制図を提出するものとし、その内容が変更されたときは、速やかにかかる変更について甲に通知するものとする。

(工事監理者)

第27条 乙は、「本件施設」の建設に着工する前に、工事監理者を設置し、設置後速やかに甲に対して設置の事実を通知するものとする。

- 2 乙は、工事監理者をして、工事監理を行わせ、工事監理の状況について毎月甲への報告をさ

せるものとする。又、「本件施設」の完成時には、工事監理者をして、甲に対する完成確認報告を行わせるものとする。

3 甲は、乙を通じて工事監理者に適宜報告を求めることができるものとする。

4 乙は、工事監理者が工事監理を行い、かつ、第2項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。

(工事用電力等)

第28条 乙は、「本件施設」の建設に必要な工事用電力、工事用水、ガス等のユーティリティを、自己の費用と責任において調達するものとする。

第5節 甲による確認

(甲による説明要求及び建設現場立会い等)

第29条 甲は、「本件施設」の建設状況その他について、乙に事前に通知した上で乙又は「建設企業」に対し説明を求めることができるものとし、又、建設現場において建設状況を自ら立会いの上確認することができるものとする。

2 乙は、前項に規定する甲による確認の実施につき甲に協力するものとし、又「建設企業」をして、甲に対する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結果、建設状況が本契約、「入札説明書等」、「実施設計図書」又は「入札参加者提案」を逸脱していることが判明した場合、甲は、乙に対してその是正を求めるものとし、乙は、これに従うものとする。ただし、乙は、建設状況が本契約、「入札説明書等」、「実施設計図書」又は「入札参加者提案」を逸脱しているという甲の判断に対して意見を述べることができ、甲がかかる乙の意見を合理的と認めた場合には、乙は、甲の要請に従うことを要しないものとする。

4 乙は、工期中に乙が行う「本件施設」の検査又は試験のうち住宅性能に及ぼす影響の大きな項目に関するもの(ただし、その具体的細目は甲乙の協議により決定するものとする。)について、事前に甲に対して通知するものとする。なお、甲は、当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。

5 乙は、「本件施設」の建設の進捗状況に関して、適宜甲に対して報告を行うものとする。

6 甲は、本条に規定する説明若しくは確認の実施又は報告の受領を理由として、「本件施設」の建設の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(中間確認)

第30条 「本件施設」が本契約、「入札説明書等」、「実施設計図書」及び「入札参加者提案」に従い建設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。

- 2 甲は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、「本件施設」の建設の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 3 中間確認の結果、「本件施設」の建設状況が本契約、「入札説明書等」、「実施設計図書」又は「入札参加者提案」の内容を逸脱していることが判明した場合、甲は、乙に対してその是正を求めることができ、乙はこれに従うものとする。ただし、乙は、建設状況が本契約、「入札説明書等」、「実施設計図書」又は「入札参加者提案」の内容を逸脱しているという甲の判断に対して意見を述べることができ、甲がかかる乙の意見を合理的と認めた場合には、乙は、甲の是正の求めに従うことを要しないものとする。

第6節 完工等

(完工検査)

- 第31条 乙は、自己の費用と責任において、「本件施設」の完工検査を行うものとし、かかる完工検査の日程を事前に甲に対して通知するものとする。
- 2 甲は、乙が前項の規定に従い行う完工検査に立会うことができる。ただし、甲は、完工検査への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、完工検査に対する甲の立会いの有無を問わず、甲に対して、完工検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告するものとする。

(甲による「本件施設」の完工検査)

- 第32条 甲は、乙から前条第3項に定める報告を受けた場合、14日以内に、「本件施設」が本契約、「入札説明書等」、「実施設計図書」及び「入札参加者提案」に従っており「要求水準書」の内容を充たしているかを確認するための検査を実施するものとする。
- 2 甲は、前項に定める検査により「本件施設」が本契約、「入札説明書等」、「実施設計図書」及び「入札参加者提案」に従っており「要求水準書」の内容を充たしていると認められるときは、建設工事の完工の確認を行わなければならない。
 - 3 検査の結果、「本件施設」の状況が本契約、「入札説明書等」、「実施設計図書」及び「入札参加者提案」に従っておらず「要求水準書」の内容を充たしていないことが判明した場合、甲は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、期間を定めて乙に対しそのその是正を求めることができる。ただし、かかる事項が「民間施設」のみにかかる場合、甲乙は協議によりその取り扱いを定めるものとする。
 - 4 乙は、前項の規定により是正を求められた場合は、速やかに是正を行い、その完了後あらためて甲の検査及び承認を得なければならない。この場合には、第1項に掲げる期間の定めは適用せず、甲及び乙は速やかに手続きを行うものとする。

(甲による完工確認通知)

第33条 甲が「本件施設」の完工検査を実施し完工を確認した場合、甲は、速やかに乙に対して完工確認書を交付するものとする。

2 甲は、前項に規定する完工確認通知を行ったことを理由として、「本件施設」の建設、維持管理及び運営の全部又は一部について何らの責任を負担するものではなく、又、乙は、その提供する「維持管理業務」又は「運営支援業務」等が本契約、「入札説明書等」及び「入札参加者提案」が規定する水準を充たさなかった場合において、甲が前項に規定する完工確認通知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。

(「新宿舍」の維持管理・運営支援体制の準備)

第34条 乙は、「新宿舍」の「引渡予定日」までに、「新宿舍」の「維持管理業務」及び「運営支援業務」に必要な人材を確保するものとする。

2 乙は、「要求水準書」及び本契約別紙9の「維持管理業務要求水準」及び本契約別紙11「運営支援業務要求水準」に従って「新宿舍」の維持管理及び運営支援業務が可能となった時点において、甲に対してその旨を通知するものとする。

第7節 工期の変更等

(工期の変更等)

第35条 甲の責に帰すべき事由又は不可抗力により「本件施設」の完工の遅延が見込まれる場合には、甲及び乙は協議の上、「引渡予定日」を変更することができる。

2 「本件土地」の瑕疵又は不可抗力に起因して「本件施設」の建設工事の工期が変更される場合は、甲は、当該変更への対応に要する合理的な増加費用を負担するものとする。ただし、「共用部分」に関する費用については、「本件施設」における甲乙各々の専有部分の床面積の割合により按分するものとし、「民間施設」に関する費用については、乙が負担するものとする。

3 甲の責に帰すべき事由(入居者の故意又は過失を含む。)によって「本件施設」の建設工事の工期が変更される場合は、甲は、当該変更への対応に要する合理的な増加費用を負担するものとする。

4 乙の責に帰すべき事由によって「本件施設」の建設工事の工期が変更される場合は、乙は、当該変更への対応に要する費用を負担するものとする。

第8節 損害の発生等

(第三者に対する損害賠償)

第36条 「本件施設」の建設工事又は第22条第4項に起因する設計変更により第三者に損害を与えた場合、当該損害のうち甲の責めに帰すべき事由により生じたもの(第83条第2項の規定により付された保険等によりてん補された部分を除く。)を除き、乙が、法令に従ってその損害を賠償しなければならない。又、建設工事に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下等の理由により第三者に損害を及ぼした場合にも、乙が、法令に従ってその損害を賠償しなければならない。

- 2 甲は、前項に規定する損害を第三者に対して賠償した場合、乙に対して、賠償した金額を求償することができる。乙は、甲からの請求を受けた場合には、速やかに支払わなければならない。

(不可抗力による損害)

第37条 甲が「新宿舍」の引渡しを受ける前に、不可抗力により、「新宿舍」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。)のうち、「新宿舍」にかかるもの及び「共用部分」にかかるもののうち「本件施設」に占める「新宿舍」の床面積の割合に相当する金額については、本契約別紙12に規定する「施設購入費」の総額の1%を超える部分について合理的範囲で甲が負担するものとし、その余は乙が負担するものとする。ただし、乙が不可抗力の発生により、「新宿舍」の保全に関する保険の保険金を受領する場合で、当該保険金の金額が「施設購入費」の1%を超える場合には、当該超過金額は甲が負担すべき金額から控除するものとする。
- 4 本契約が不可抗力により解除された場合には、前項の規定は適用されず、第67条が適用されるものとする。

(履行保証)

第38条 乙又は「建設企業」は、「本件施設」の建設工事について、甲又は乙を被保険者とする履行保証保険契約を締結しなければならない。

- 2 前項の履行保証保険の付保率は乙が「建設企業」に発注した「本件施設」の建設工事費相当額の10パーセント以上とし、保険の有効期間は「本件施設」の建設工事期間とする。
- 3 乙は、「本件施設」の建設工事の着工までに第1項の履行保証保険契約を締結するものとする。乙自身がかかる保険契約を締結しない場合は、乙は、「建設企業」をして、「本件施設」の建設工事の着工までにかかる保険契約を締結させるものとする。

- 4 乙は、乙を被保険者とする履行保証保険契約が締結される場合、建設工事の着工までに、保険証券の写しを甲に提出し、内容の確認を受けるものとする。又、乙は、保険金請求権に、第 68 条第 1 項第 1 号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するものとする。かかる質権の設定の費用は乙が負担する。
- 5 乙は、甲を被保険者とする履行保証保険契約が締結される場合、建設工事の着工までに、保険証券を甲に提出するものとする。

第9節 所有権の移転

(所有権の移転)

第39条 乙は、甲から「本件施設」の完工確認通知を受領し、第 34 条第 2 項による通知を行った後、「引渡予定日」に(ただし甲の「本件施設」の完工確認通知が「引渡予定日」より遅延した場合は完工確認通知後速やかに)、「新宿舍」にかかる区分所有権及び「共用部分」の甲に帰属すべき持分権を甲に移転し、本契約別紙 7 に記載する「しゅん工図書」とともに「新宿舍」を甲に引き渡すものとする。

(登記)

第40条 乙は、自己の費用と責任をもって「本件施設」の表示の登記をなし、又、甲のために乙の費用で「新宿舍」にかかる甲の区分所有権及び「共用部分」の甲の持分権の保存登記を行うものとする。

第10節 「新宿舍」の引渡し

(維持管理の開始)

第41条 乙は、「新宿舍」の引渡しの直後から、「維持管理業務」及び「運営支援業務」を開始するものとする。

(「新宿舍」への移転)

第42条 乙は、「新宿舍」の甲への引渡し後、「仮宿舍」の入居者が速やかに「新宿舍」に移転することができるよう、必要な一切の引越し業務を、乙の費用負担で行うものとする。なお、具体的な移転の日取り、方法等は甲乙協議の上、甲が決定するものとする。

(「新宿舍」の引渡しの遅延)

第43条 乙は、「新宿舍」の引渡しの遅延が見込まれる場合には、「引渡予定日」の 30 日前までに、当該遅延の原因及びその対応計画を甲に通知しなければならない。ただし、第 32 条第

3 項による是正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、可及的速やかな引渡しに向けての対策及び想定される「維持管理業務」及び「運営支援業務」の開始までの予定を明らかにしなければならない。
- 3 不可抗力に起因して「新宿舍」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。ただし、「共用部分」に関する費用については、「本件施設」における甲乙各々の専有部分の床面積の割合により按分するものとする。
- 4 甲の責に帰すべき事由によって「新宿舍」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。
- 5 乙の責に帰すべき事由によって「新宿舍」の引渡しが遅延する場合、乙は、当該遅延への対応に要する費用を負担するほか、「引渡予定日」から実際の引渡し日までの日数に応じ、本契約別紙 12 に規定する「施設購入費」の総額に年 8.25% 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。

(瑕疵担保等)

- 第44条 乙は、「本件施設」(ただし、「民間施設」を除く。)が、引渡し時において、本契約、「入札説明書等」、「実施設計図書」及び「入札参加者提案」において示された性能を有していることを甲に対して保証するものとする。
- 2 甲は、「本件施設」(ただし「民間施設」を除く。)に瑕疵があるとき(前項に定める性能を有していないときを含む。)は、乙に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、瑕疵が重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は修補を請求することができない。
 - 3 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、第 39 条の規定による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、その瑕疵が乙の故意又は重大な過失により生じた場合、又は住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)第 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。)には、当該請求を行うことのできる期間は、かかる引渡しより 10 年とする。
 - 4 甲は、「新宿舍」引渡しの際に瑕疵があることを知ったときは、第 2 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、当該瑕疵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、乙がその瑕疵があることを知っていたときは、この限りではない。
 - 5 甲は、「本件施設」(ただし「民間施設」を除く。)が第 2 項の瑕疵により滅失又は毀したときは、本条第 3 項に定める期間内で、かつ、その滅失又は毀損を知ったときから 6 ヶ月以内に第 2 項の権利を行使しなければならない。

- 6 乙は、本条に基づく乙の債務を甲に対し保証する旨を規定した保証書を「建設企業」から徴求し甲に差し入れるものとする。保証書の様式は、本契約別紙 8 として添付する様式によるものとする。

第6章 「新宿舍」の維持管理

（「維持管理業務」の実施）

第45条 乙は、「維持管理期間」、自己の費用と責任において、本契約に従い、本契約別紙 9 に定める「維持管理業務要求水準」を充たすように「維持管理業務」を実施するものとする。

（「共用部分」の維持管理）

第46条 甲及び乙は、「共用部分」の使用及び維持管理を行うために、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）に従い、管理組合を結成するものとする。

2 乙は、管理組合が行うべき一切の事務を自己の費用で行うものとする。又、乙は、甲からの委託に基づき、甲が区分所有者として行うべき管理組合に対する事務の一切を甲のために行うものとする。なお、かかる事務の委託の対価は、「維持管理・運営支援費」に含まれるものとする。

3 甲及び乙は、「本件施設」の区分所有者として、管理組合をして、「共用部分」の管理業務を、本契約、「入札説明書等」及び「入札参加者提案」に定める条件に従って乙に委託させるものとする。なお、甲が「本件施設」の区分所有者として管理組合に支払うべき共益費、修繕積立費、管理費及びその他一切の費用は、「維持管理・運営支援費」に含まれるものとする。

（「本件施設」の管理）

第47条 甲及び乙は、「本件施設」の使用及び管理につき、本契約、「入札説明書等」及び「入札参加者提案」に定められる条件に従って、「本件施設」の管理規約、「共用部分」にかかる維持管理委託契約その他必要な付属契約を作成、締結し、これらを遵守しなければならない。

2 甲は、「本件施設」の区分所有者として、乙との十分な協議の後、「本件施設」（ただし、「民間施設」を除く。）を増築し、改築し、修繕し、模様替えにより改変し、又は取り壊すことができる。ただし、かかる増築等により乙が行うべき「維持管理業務」の内容が影響を受ける場合には、甲と乙は、「維持管理・運営支援費」の見直しを協議するものとする。

（従事職員名簿の提出等）

第48条 乙は、「維持管理業務」に従事する者（以下「維持管理業務従事職員」という。）の名

簿を甲に提出し、異動があった場合、その都度甲に報告しなければならない。

- 2 乙は、「維持管理業務」の遂行にあたり、管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な書類を、予め甲に提出し、甲の承諾を得るものとする。
- 3 乙は、消防法第8条に基づく防火管理者その他業務の遂行に必要な有資格者を「維持管理業務従事職員」として配置するものとする。
- 4 甲は、乙の「維持管理業務従事職員」がその業務を行うに当たり不相当と認められるときは、その事由を明記して、乙に対し交代を請求することができる。

(長期修繕計画の提出)

第49条 乙は、本契約、「入札説明書等」及び「入札参加者提案」に基づいて、本契約別紙9に定める「維持管理業務要求水準」を充たすよう「新宿舍」についての「維持管理業務」を遂行するために必要な「新宿舍」の点検、保守及び修繕等の方法、内容及び予定時期を示す長期修繕計画を策定し、「新宿舍」の引渡しに先立って長期修繕計画書として甲に提出し、甲の確認を受けなければならない。

- 2 乙は、前項に規定する長期修繕計画に基づき、当該年度の修繕計画を当該年度の開始までに策定し、年間修繕計画書として甲に提出して確認を受けなければならない。
- 3 甲は、前2項の修繕計画に関して意見を述べることができる。

(工事を伴う「維持管理業務」の実施)

第50条 乙は、工事を伴う「維持管理業務」を実施する場合には、その実施時期について甲と協議して定めるものとする。

- 2 作業工程表や設計図書等の提出など、工事を伴う「維持管理業務」の実施手順については、甲が定めて乙に通知するところに従うものとする。
- 3 工事を伴う「維持管理業務」の実施が完了した場合、甲にその旨を報告して甲の確認を受けるとともに、遅滞なくしゅん工図に工事の結果を適宜反映させ、甲の確認を受けるものとする。

(第三者による実施)

第51条 乙は、「新宿舍」の「維持管理業務」を「維持管理者」に委託し又は請け負わせることができる。なお、乙は、事前に甲の承諾を得た場合を除き、上記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 「維持管理者」その他の第三者への「新宿舍」の「維持管理業務」の委託又は請負はすべて乙の責任において行うものとし、「維持管理者」その他「新宿舍」の「維持管理業務」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。

(第三者に及ぼした損害等)

第52条 「新宿舍」及び「共用部分」の瑕疵等に起因して「維持管理期間」中に第三者に損害(ただし、第83条第1項に規定のある乙が加入した保険により補填されるものを除く。)を与えた場合には、次の各号のいずれの事由によるかに応じて、それぞれの号に掲げる者が対応し、必要な費用を負担しなければならない。

- | | |
|-------------------------------|---|
| (1) 甲の責に帰すべき事由(入居者の故意・過失を含む。) | 甲 |
| (2) 乙の責に帰すべき事由 | 乙 |
| (3) 不可抗力 | 甲 |

2 第44条に規定された「本件施設」の瑕疵は、同条の瑕疵担保にかかる修補請求等の請求期間が経過するか否かとを問わず、乙の責に帰すべき事由とみなす。

(業務報告)

第53条 乙は、「新宿舍」の「維持管理業務」の実施状況を記載した業務日誌を作成し、本契約終了のときまで保管しなければならない。

- 乙は、甲の請求あるときには、前項に規定する業務日誌を甲の閲覧に供するものとする。
- 乙は、本契約の終了に至るまで、毎月、当該月の末日から7日以内(ただし、甲が期間延長を承諾した場合にはこの限りではない。)に、当該月の「維持管理業務」の実施状況を業務日誌に基づき記載した月次の業務報告書を甲に提出して、履行確認を受けなければならない。かかる業務報告書の記載事項は、本契約別紙10のとおりとする。
- 甲は、乙から提出を受けた月次報告書を確認し、5日以内にその結果を乙に通知するものとする。本契約別紙13に従い乙に支払われる対価が減額される場合には、甲は、あわせてその旨も通知しなければならない。
- 甲が月次報告書を受領しながら5日以内に乙に対して前項に規定する確認の通知を行わなかった場合、乙は、甲が当該月次報告書を確認したものとみなすことができる。
- 乙は、甲が求めたときは、甲が「新宿舍」を国有財産として管理するために必要な情報を提供するものとする。

(期間満了前の検査)

第54条 乙は、「契約期間」の終了の14日前までに「新宿舍」の状態を検査し、その結果を甲に報告するものとする。かかる検査の内容については、乙との協議の上、甲が指定するものとする。

第7章 「運営支援業務」

（「運営支援業務」の実施）

第55条 乙は、「維持管理期間」中、自己の費用と責任において、本契約に従い、本契約別紙11に定める「運営支援業務要求水準」を充たすように「運営支援業務」を実施するものとする。

（従事職員名簿の提出等）

第56条 乙は、「運営支援業務」に従事する者（以下「運営支援業務従事職員」という。）の名簿を甲に提出し、異動があった場合、その都度甲に報告しなければならない。

2 乙は、「運営支援業務」の遂行にあたり、管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な書類を、予め甲に提出し、甲の承諾を得るものとする。

3 甲は、乙の「運営支援業務従事職員」がその業務を行うに当たり不相当と認められるときは、その事由を明記して、乙に対し交代を請求することができる。

（運営支援業務計画の提出）

第57条 乙は、本契約、「入札説明書等」及び「入札参加者提案」に基づいて、「運営支援業務要求水準」を充たすよう「運営支援業務」を実施するために必要な「運営支援業務」の実施方法、内容及び予定時期を示す運営支援業務計画を策定し、毎事業年度開始前に当該年度の年間運営支援業務計画書として甲に提出して確認を受けなければならない。

2 甲は、前項の運営支援計画に関して意見を述べることができる。

（第三者による実施）

第58条 乙は、「運営支援業務」を「運営支援業務実施者」に実施させることができる。なお、乙は、事前に甲の承諾を得た場合を除き、上記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 「運営支援業務実施者」その他の第三者への「運営支援業務」の委託又は請負はすべて乙の責任において行うものとし、「運営支援業務実施者」その他「運営支援業務」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。

（第三者に及ぼした損害等）

第59条 「運営支援業務」の実施に関して第三者に損害（ただし、第83条第1項に規定のある乙が加入した保険により補填されるものを除く。）を与えた場合には、次の各号のいずれの事由によるかに応じて、それぞれの号に掲げる者が対応し必要な費用を負担しなければならない。

(1) 甲の責に帰すべき事由（入居者の故意・過失を含む。） 甲

(2) 乙の責に帰すべき事由

乙

(3) 不可抗力

甲

(業務報告)

第60条 乙は、「運営支援業務」の実施状況及び「運営支援業務要求水準」に規定されるその他の事項を記載した業務日誌を作成し、本契約終了のときまで保管しなければならない。

2 乙は、甲の請求あるときには、前項に規定する業務日誌を甲の閲覧に供するものとする。

3 乙は、本契約の終了に至るまで、毎月、当該月の末日から7日以内(ただし、甲が期間延長を承諾した場合にはこの限りではない。)に、当該月の「運営支援業務」の実施状況及び「運営支援業務要求水準」に規定されるその他の事項を、業務日誌に基づき記載した月次の業務報告書を甲に提出して、履行確認を受けなければならない。

4 甲は、乙から提出を受けた月次報告書を確認し、5日以内にその結果を乙に通知する。本契約別紙13に従い乙に支払われる対価が減額される場合には、甲は、あわせてその旨も通知しなければならない。

5 甲が月次報告書を受領しながら5日以内に乙に対して前項に規定する確認の通知を行わなかった場合、乙は、甲が当該月次報告書を確認したものとみなすことができる。

第8章 「本事業」の対価の支払

(「本事業」の対価の支払)

第61条 甲は、「仮宿舍」の提供及び維持管理、「施設整備業務」、「維持管理業務」及び「運営支援業務」の実施の対価として、乙が本契約、「入札説明書等」及び「入札参加者提案」に従い上記業務を適切に実施していることを条件に、一定の金額(以下「サービス対価」という。)を本契約別紙12に記載のとおり乙に支払うものとする。なお、かかる「サービス対価」は、「施設購入費」、「維持管理・運営支援費」及び「仮宿舍提供費」に分割して計算するものとする。

第9章 「契約期間」及び契約の終了

(「契約期間」)

第62条 本契約は、締結日からその効力を生じ、平成44年3月31日に終了するものとする。

(契約終了時の事務)

第63条 乙は、理由の如何を問わず本契約が終了した場合において、「新宿舍」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（〔入札参加者グループ〕等の所有又は管理するこれらの物件を含む。）があるときは、当該物件等を直ちに撤去し、甲の確認を受けなければならない。

- 2 前項の場合、乙は、甲又は甲の指示する者に、必要な引継ぎを行わなければならない。
- 3 乙は、前項に従い「新宿舍」の管理を引き継ぐに当たっては、通常の業務運営に支障のない状態を基準として、設備機器並びに什器・備品等の改修又は更新の必要性を検討し、「新宿舍」自体とあわせて要求水準を充たした状態で引き継ぐこととする。
- 4 乙は、第1項の場合、第2項の業務をすべて終了した上で、業務終了から10日以内に最終支払対象期間の月次報告書を甲に提出し、甲の確認を受けるものとする。
- 5 乙の「維持管理業務」又は「運営支援業務」の実施期間が6ヶ月に満たない場合は、日割りした金額を支払うものとする。

(甲の解除権)

第64条 乙が次の各号の一に該当するときは、甲は、特段の催告をすることなく、本契約を解除することができる。

- (1) 正当な理由なく、「現宿舍」の解体・撤去をすべき時期を過ぎても解体・撤去に着手しないとき、又は「本件施設」の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) その責に帰すべき事由により、「引渡予定日」から3ヶ月が経過しても「新宿舍」を甲に引き渡すことができないとき、又は引渡しの見込みが明らかでないとき。
 - (3) 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認められるとき。
- 2 前項第1号ないし第3号に規定されるとき以外で、乙が本契約上の義務を履行せず、甲が相当の期間を定めて催告してもなお乙が履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。
 - 3 乙の破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算の手続きの開始又はこれに類似する手続きの開始が申立てられたときは、甲は、本契約を解除することができる。
 - 4 甲は、乙が実施する「維持管理業務」又は「運営支援業務」の水準が「維持管理業務要求水準」又は「運営支援業務要求水準」を満たさない場合には、本契約別紙13に規定されるところに従って本契約を解除することができる。
 - 5 甲は、乙が「民間施設」を第9条及び「本件土地賃貸借契約」に規定される使用目的以外の使用に供した場合で、相当期間の催告をしても乙がかかる使用目的以外の使用を止めない場合には、本契約を解除することができる。
 - 6 甲は、「本事業」の必要がなくなった場合又は「新宿舍」の転用が必要となった場合には、

180 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。

- 7 甲は、国有財産法(昭和23年法律第73号)第24条第1項に従って、「本件土地賃貸借契約」を解除するときは、本契約を解除することができる。

(乙の解除権)

第65条 甲が本契約に従って支払うべき「サービス対価」を支払期限到来後60日を過ぎても支払わない場合には、乙は、本契約を解除することができる。

- 2 甲の責に帰すべき事由により「本事業」の遂行が困難となった場合には、乙は、甲に対し、相当の是正期間を指定して催告するものとする。当該催告期間中に事業の遂行が困難な状態が解消されない場合には、乙は、甲に対し通知することにより、本契約を解除することができる。

(不可抗力等の場合の解除権等)

第66条 不可抗力により、「新宿舍」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」継続の可能性がないと認められる場合並びに法令変更により「本事業」継続の可能性が失われたと認められる場合には、甲又は乙は、協議の上、将来に向かって本契約を解除することができる。なお、「附帯的事業」についてのみ継続の可能性がないと認められる場合には、本項は適用されない。

- 2 「本件土地」の瑕疵、埋蔵文化財の発見等に起因して、「本事業」継続の可能性がないと認められる場合には、甲又は乙は、協議の上、将来に向かって本契約を解除することができる。ただし、「附帯的事業」についてのみ継続の可能性がないと認められるは、この限りでない。
- 3 不可抗力又は法令変更により、「維持管理業務」・「運営支援業務」の一部について乙が「維持管理業務要求水準」又は「運営支援業務要求水準」の要求を充たして業務を実施することができなくなった場合、それらの要求水準を充たして業務を実施するために追加の作業、人員又は器具等のための費用が必要な場合又は要求水準の変更が必要な場合、甲及び乙は、要求水準の変更及び「維持管理・運営支援費」の変更について協議を行うものとする。かかる協議が協議開始のときより60日以内に整わなかった場合には、甲又は乙は、当該法令変更により影響を受ける部分の業務に関して本契約の一部を解除することができる。この場合、一部解除による清算、補償等はないものとする。
- 4 不可抗力又は法令変更により「維持管理業務」又は「運営支援業務」の一部を実施できなかった場合、甲は、乙が当該業務を実施できなかったことにより免れた費用を控除した上で「維持管理・運営支援費」を支払うものとする。
- 5 甲又は乙が、法令変更又は技術革新等により、「維持管理・運営支援費」の減額を目的とした要求水準の変更又は業務遂行方法の変更が可能であると認めたときは、甲又は乙は、相手方に対し「維持管理・運営支援費」の減額を目的とした協議を行うことを求めることができる。

- 6 法令の変更があった場合でも、法令変更に基づく設計変更による場合、本条第3項による場合及び前項の規定による場合以外に「維持管理・運営支援費」の変更は行わない。

(解除の効力)

- 第67条 第64条ないし第66条の規定により本契約が解除された場合において、当該解除が第39条による「新宿舍」の引渡し前であるときは、乙は、「本件施設」の出来形部分を甲に譲渡し、甲は、その対価として乙に対し、「本件施設」の出来形相当分の金額及びその他の合理的費用を支払うものとする。この場合、甲は、かかる対価を、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うものとする。
- 2 第64条ないし第66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「新宿舍」の引渡し後であるときは、本契約は将来に向かって終了するものとし、甲は、「新宿舍」の所有権を引き続き保有するものとする。又、甲は、当該解除時における「施設購入費」の未払い残額を、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うものとする。
- 3 本契約の解除が甲の責に帰すべき事由、「本件土地」の瑕疵、埋蔵文化財の発見、不可抗力又は法令変更に基づく場合、乙は、甲に対し、第1項又は第2項に定めるほか、当該解除により生じた損害の賠償請求をすることができる。ただし、当該解除が甲の責に帰すべき事由による場合以外の場合の損害額は、当該解除により乙に発生した合理的な追加費用額と同額とみなす。
- 4 第1項の規定にかかわらず、「新宿舍」の建設進捗程度から見て「本件土地」の原状回復(第20条に規定する完了報告書に記載された状態に回復することをいう。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に帰すべき事由であるときは、甲がその費用を負担するものとし、乙の責に帰すべき事由であるときは、乙がその費用を負担するものとする。又、不可抗力又は法令変更による場合は、「本件施設」における甲乙各々の専有部分の床面積の割合により按分して甲乙各自で負担するものとする。
- 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、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。
- 6 第64条第6項及び第7項の規定により甲が本契約を解除した場合、乙は、これに因って生じた損失につき、甲に対し、国有財産法第24条第2項に準じて、又はこれに従いその補償を認めることができる。
- 7 第64条第6項及び第65条第2項の規定により甲が本契約を解除した場合、甲は、「民間施設」を乙から購入することを前提とした協議を乙と行うものとする。

(違約金)

第68条 第 64 条第 1 項ないし第 5 項の規定により本契約が解除された場合においては、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) 「新宿舍」の引渡し前に解除された場合

「施設購入費」の総額の 10 分の 1 に相当する額

(2) 「新宿舍」の引渡し後に解除された場合

当該解除の日が属する事業年度の「維持管理・運営支援費」の合計額の 10 分の 1 に相当する額

2 前項第 1 号の場合において、第 38 条の規定により甲を被保険者とする履行保証保険契約が締結されているときは、甲は、当該履行保証保険契約の保険金を受領した場合、これをもって違約金に充当する。

3 第 1 項の場合において、甲が被った損害の額が違約金の額を超過する場合は、甲は、かかる超過額について乙に賠償を求めることができる。

(「新宿舍」の引渡し前の解除)

第69条 「新宿舍」の引渡し前に本契約が解除された場合においては、第 67 条第 4 項に掲げる場合を除き、甲は、出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の引渡しを受けるものとする。この場合において、甲は、必要があると認められるときは、その理由を乙に通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。

2 前項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、乙の負担とする。

(「新宿舍」の引渡し後の解除)

第70条 「新宿舍」の引渡し後に本契約が解除された場合には、乙は第 2 項ないし第 4 項の手続終了後速やかに「新宿舍」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する。

2 甲は、契約解除の通知から 10 日以内に「新宿舍」の現況を検査しなければならない。この場合において、「新宿舍」に乙の責に帰すべき事由による損傷等が認められたときは、甲は、乙に対しその修補を求めることができる。

3 乙は、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。

4 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。

(保全義務)

第71条 乙は、契約解除の通知の日から第 69 条第 1 項による引渡しもしくは第 70 条第 1 項による「維持管理業務」の引継ぎ完了のときまで、「新宿舍」又は出来形部分について、自らの負担で必要最小限の維持保全に努めなければならない。

(関係書類の引渡し等)

第72条 乙は、甲に対し、第69条に定める引渡し又は第70条に定める引継ぎの完了と同時に、設計図書、「しゅん工図書」(ただし、本契約が「新宿舍」の引渡し前に解除された場合、図面等については乙がすでに作成を完了しているものに限る。)等「本件施設」の建設及び修補にかかる書類その他「本件施設」の建設、維持管理及び保守点検に必要な書類一切を引き渡さなければならない。

2 甲は、前項に従い引渡しを受けた図書等について、「新宿舍」の運営支援及び維持管理のために無償で自由に使用(複製、頒布、改変、翻案を含む。以下同じ。)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10章 その他

(乙の権利義務の譲渡)

第73条 乙は、予め甲の承諾を得なければ、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、又は担保に供してはならない。ただし、甲は、合理的な理由なくしてかかる承諾を留保又は拒絶しないものとする。

2 乙は、予め甲の承諾を得なければ、他の法人と合併してはならず、又、株式、新株予約権及び新株予約権付社債を発行することができない。

(「民間施設」への担保設定)

第74条 乙は、甲の事前の承諾がある場合を除き、「民間施設」の全部又は一部について、第三者のために担保権を設定してはならない。

(経営状況の報告等)

第75条 乙は、本契約の終了に至るまで、各事業年度の最終日以前に、翌事業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、本契約の終了に至るまで、各事業年度の最終日から3ヶ月以内に、公認会計士の監査済みの乙の財務書類を甲に提出しなければならない。

3 乙は、「本事業」にかかる収入及び費用等と、「附随的業務」にかかる収入及び費用等を明確に区分して経理を行うものとする。

4 乙は、第2項の財務書類のほか、「本事業」と「附随的業務」それぞれの会計報告を作成して、第2項の財務書類の提出とともに甲に提出しなければならない。

5 乙は、「民間施設」の当初の賃借人（転借人がある場合にはこれを含む。以下同じ。）については「民間施設」の営業開始の〔 〕日前までに甲に通知しなければならない。又、「民間施設」の賃借人に変動があったときは、速やかに甲に報告しなければならない。

（遅延利息）

第76条 甲又は乙が本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合には、甲又は乙は、未払額につき遅延日数に応じ年8.25%の割合で計算した額の遅延利息を相手方に支払わなければならない。

（甲に対する賠償）

第77条 甲又は乙が、本契約上の義務に違反し、それにより相手方に損害を与えたときは、本契約に別段の定めがない限り、甲又は乙は、相手方に対してかかる損害を賠償するものとする。

（守秘義務）

第78条 甲及び乙は、互いに本事業の遂行過程で知り得た相手方の秘密に属する事項（相手方の業務を受託し又は請負うものの秘密に属する事項を含む。）を自己の役員及び従業員又は自己の代理人及びコンサルタント以外の第三者に漏らし、又、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、開示する事項が以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。なお、本条において秘密に属する事項とは、文書、口頭及び物品を問わず一方当事者により他方当事者に対して開示された、本事業に関するあらゆるデータ及び情報のうち、本契約締結時に既に公知又は既知のものを除いたものをいう。

- (1) 本契約締結後に甲及び乙の責めに帰すべからざる事由により公知となったもの
 - (2) 甲又は乙が第三者から秘密保持義務を負うことなく合法的に取得したもの
 - (3) 法律、政令、規則、条例上の要請又は官公署の命令等により開示を要請されたもの
 - (4) 甲又は乙が相手方より入手した情報を使わずに単独で取得したもの
- 2 乙は、乙が「委託業務」遂行のために契約を締結する業務受託者等につき、本契約に基づき乙が負担するのと同様の秘密保持義務を負わせるものとする。
- 3 乙は、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。

（著作権等）

第79条 「本件施設」の維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で、乙は、甲に対し、建築著作物としての「本件施設」につき次の各号に掲げる利用又は変形を許諾する。

- (1) 「本件施設」を写真、模画、絵画その他の媒体により表現すること。
- (2) 「本件施設」（ただし、「民間施設」を除く。）を増築し、改築し、修繕し、模様替

えにより改変し、又は取り壊すこと。

(3)「本件施設」(ただし、「民間施設」を除く。)の内容を自由に公表すること。

2 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、予め甲の許諾を得た場合は、この限りでない。

(1)「本件施設」(ただし、「民間施設」を除く。)の内容を公表すること。ただし、既に公表されている事項についてはこの限りではない。

(2)「本件施設」(ただし、「民間施設」を除く。)に乙の実名又は変名を表示すること。

(著作権等の譲渡禁止)

第80条 乙は、「本件施設」にかかる著作権法(昭和45年法律第48号)第2章及び第3章に規定する乙の権利を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、予め甲の承諾又は同意を得た場合は、この限りでない。

(著作権の侵害の防止)

第81条 乙は、「本件施設」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、その作成する成果物が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、乙がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

(工業所有権)

第82条 乙は、本契約に基づく義務の履行の過程で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。

第11章 保険

(保険加入義務)

第83条 乙は、第三者賠償責任保険に加入しなければならない。ただし、乙から「維持管理業務」及び「運営支援業務」を一括して委託された第三者が同様の保険に加入した場合は、この限りでない。

2 建設工事に関しては、乙は、「建設企業」に対し、建設中の物件の保全に関する保険及び工事に起因する第三者賠償責任保険に加入するよう義務付けなければならない。

3 乙又は第三者が、第1項の規定により保険契約を締結したときは、その証券を直ちに甲に提示しなければならない。

第12章 雑 則

（疑義に関する協議）

第84条 甲及び乙は、本契約に定めのない事項及び本契約の実施に当たって解釈に疑義が生じた事項については、誠意を持って協議しなければならない。

（管轄裁判所）

第85条 甲又は乙は、本契約から生じるすべての紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所として、訴えを提起できるものとする。

定義集

1. 「本事業」とは、衆議院赤坂議員宿舎整備等事業をいう。
2. 「本件施設」とは、本契約に基づき、乙が設計・建設する、「本件土地」上の建物をいう。
3. 「新宿舎」とは、甲の区分所有権の目的たる「本件施設」の部分を用いる。
4. 「現宿舎」とは、現存する衆議院赤坂議員宿舎をいう。
5. 「仮宿舎」とは、「現宿舎」の解体から「新宿舎」の完成に至るまで、「現宿舎」の入居者が居住するために乙が確保する住居施設をいう。
6. 「民間施設」とは、乙の区分所有権の目的たる「本件施設」の部分を用いる。
7. 「共用部分」とは、「新宿舎」及び「民間施設」以外の「本件施設」の部分を用いる。
8. 「本件工事」とは、「現宿舎」の解体・撤去及び「新宿舎」の建設工事をいう。
9. 「本件土地」とは、「現宿舎」の敷地（東京都港区赤坂 2 丁目 17 番 10 号、約 9,583.26 ㎡）をいう。
10. 「入札説明書等」とは、甲が入札参加希望者に対して配付した入札説明書及びその付属資料をいう。
11. 「入札参加者提案」とは、「入札説明書等」に従い、[入札参加者グループ]が甲に対して提示した「本事業」の実施方法を示した提案をいう。
12. 「要求水準書」とは、甲が作成した、「本事業」の推進に関し甲が乙に要求する業務水準を示すものをいい、本契約に規定する手続きに従い変更された後のものも含む。
13. 「維持管理業務要求水準」とは、別紙 9 による「入札参加者提案」をもとに、「入札参加者提案」で「入札説明書等」の要求水準を越えているものを取り入れたものをいう。
14. 「運営支援業務要求水準」とは、別紙 11 による「入札参加者提案」をもとに、「入札参加者提案」で「入札説明書等」の要求水準を越えているものを取り入れたものをいう。
15. 「基本設計図書」とは、別紙 6 の 1 に記載された設計図書をいう。
16. 「実施設計図書」とは、別紙 6 の 2 に記載された設計図書をいう。
17. 「しゅん工図書」とは、別紙 7 に記載された図書をいう。
18. 「附随的事業」とは、第 7 条に規定する「民間施設」を「新宿舎」に合築して整備し、その運営業務を行うことをいう。
19. 「契約期間」とは、本契約の締結日から平成 44 年 3 月 31 日（又は本契約が期間満了前に終了する場合は当該終了の日）までの期間をいう。
20. 「引渡予定日」とは、平成 [] 年 [] 月 [] 日をいう。
21. 「維持管理期間」とは、平成 [] 年 [] 月 [] 日から平成 [] 年 [] 月 [] 日までの期間をいう。
22. 「施設整備業務」とは、以下の業務をいう。

- (1) 「現宿舎」の解体・撤去業務（付属施設を含む。）
 - (2) 埋蔵文化財の調査業務
 - (3) 「新宿舎」の設計及びその関連業務
 - (4) 「新宿舎」の建設及びその関連業務
 - (5) 「新宿舎」建設の工事監理
 - (6) 周辺家屋影響調査・対策
 - (7) 電波障害調査・対策
 - (8) 「本件施設」の建設に伴う各種申請等の業務
23. 「維持管理業務」とは、以下の業務をいう。
- (1) 建築物保守管理業務
 - (2) 建設設備保守管理業務
 - (3) 外構施設保守管理業務
 - (4) 清掃衛生管理業務
 - (5) 植栽維持管理業務
24. 「運営支援業務」とは、以下の業務をいう。
- (1) 来訪者の受付業務
 - (2) 警備業務
 - (3) 送迎用自動車の整理業務
 - (4) 食堂運営業務
 - (5) 医療サービス提供業務
 - (6) 運動施設提供業務
 - (7) 居住者の施設利用にかかるヘルプサービス業務
 - (8) 上記に必要な設備・備品等の提供業務
25. 「設計企業」とは、[]をいう。
26. 「建設企業」とは、[]をいう。
27. 「維持管理者」とは、[]をいう。
28. 「運営支援業務実施者」とは、[]をいう。
29. 「サービス対価」とは、第 61 条及び別紙 12 に規定する「仮宿舎」の提供及び維持管理、「施設整備業務」、「維持管理業務」及び「運営支援業務」の実施の対価をいう。
30. 「施設購入費」、「維持管理・運営支援費」及び「仮宿舎提供費」とは、「入札説明書等」の一部である「サービスの対価の算定方法」に規定する内容をいう。
31. 不可抗力とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災、有毒ガスの発生、その他自然災害若しくは騒乱、暴動、戦争その他人為的な現象であって、甲及び乙のいずれの責めにも帰さないものをいう。

日程表

[事業者の提案により作成します]

「本事業」の概要

[事業者の提案により作成します]

衆議院赤坂議員宿舍整備等事業に関する国有財産貸付契約書

貸付人衆議院（以下「甲」という。）と借受人〔事業者の名称が入ります〕（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産貸付契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（貸付）

- 第1条 甲は、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12条第1項の規定に基づき、次項に掲げる貸付物件を乙に無償で貸し付ける。
- 2 貸付物件は次のとおりとする。

所 在	区 分	数量 (m ²)	備 考
	土地		

（使用目的）

- 第2条 乙は、貸付物件を、平成15年〔 〕月〔 〕日甲との間で締結した衆議院赤坂議員宿舍整備等事業にかかる事業契約（以下「事業契約」という。）に基づく貸付物件上に存在する衆議院赤坂議員宿舍等の解体・撤去作業に必要な範囲でのみ、使用するものとする。

（貸付期間）

- 第3条 貸付期間は、平成〔 〕年〔 〕月〔 〕日から平成〔 〕年〔 〕月〔 〕日とする。

（物件の引渡し）

- 第4条 甲は、第3条に定める貸付期間の初日に貸付物件を乙に引き渡すものとする。

（権利譲渡等の禁止）

- 第5条 乙は、本件使用权を第三者に譲渡してはならない。

(物件保全義務等)

第6条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

なお、かかる維持保全にかかる費用はすべて乙が負担するものとする。

2 乙は、貸付物件に関わる土地の工作物の瑕疵によって第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、甲は当該賠償により被った費用を乙に求償することができる。

(実地調査等)

第7条 甲は、第5条及び前条に規定する義務に違反したとき、及びその他甲が必要と認めるときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は、甲からの質問に対して答弁をせず若しくは偽りの答弁をし、甲による調査を拒み若しくは妨げ、又は甲への報告を拒み若しくは怠ってはならない。

(違約金)

第8条 乙は、第3条に定める貸付期間中に、第7条に定める義務に違反した場合には、金[]円を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、第11条第1項に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第9条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、貸付物件を国又は公共団体において公共用、公用又は国の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、国有財産法(昭和23年法律第73号)第24条第1項の規定に基づき、本契約を解除することができる。

(事業契約との関係)

第10条 事業契約が、解除その他の理由で期間満了前に終了した場合、本契約は、事業契約の終了と同時に終了するものとする。

(損害賠償等)

第11条 乙は、本契約に定める義務に違反し甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 乙は、国有財産法第24条第1項の規定に基づき、本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第2項の規定に基づき甲にその補償を請求することができる。

(契約の費用)

第12条 本契約の締結に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第13条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 本契約に定めのない事項の生じたとき又は本契約の各条項の解釈に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上対応する。

(裁判管轄)

第14条 甲及び乙は、本契約から生じるすべての紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所として、訴えを提起できるものとする。

上記の契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 [] 年 [] 月 [] 日

貸 付 人

衆議院

契約担当官 []

借 受 人

住所 (所在地)

氏名 (名称)

衆議院赤坂議員宿舍整備等事業に関する国有財産有償貸付契約書

貸付人衆議院（以下「甲」という。）と借受人〔事業者の名称が入ります〕（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産について賃貸借を内容とする借地契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 甲は、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 11 条の 2 第 2 項の規定に基づき、次項に掲げる貸付物件を乙に貸し付ける。

2 貸付物件は次のとおりとする。

所 在	区 分	数量（㎡）	備 考
	土地	[]㎡（[]㎡の うち持分[]/[]	

（使用目的）

第2条 乙は、貸付物件を平成 15 年 [] 月 [] 日甲との間で締結した衆議院赤坂議員宿舍整備等事業にかかる事業契約（以下「事業契約」という。）に基づき、貸付申請書に記載した使用目的及び添付した利用計画並びに事業計画どおりの用途のとおり自ら供さなければならない。なお、乙は、「民間施設」を第三者に貸し付ける場合、「民間施設」が事務所、住宅又は商業施設のいずれかとして使用されることを確認した上で、これを貸し付けなければならない。

2 乙は、「民間施設」を事務所又は商業施設としての使用に供する目的で第三者に貸し付けるときは、事前に当該第三者の名称等を甲に通知するものとする。通知の方法及び内容については、甲と乙の協議により定めるものとする。

3 乙は、貸付物件を風俗営業、風俗関連営業その他これらに類する業の用、暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用に使用してはならない。

（権利金）

第3条 乙は、本契約と同時に、借地権利金として金 [] 円を甲に支払わなければならない。

(貸付期間)

第4条 貸付期間は、平成[]年[]月[]日から平成44年3月末日とする。

(区分所有権の成立及び借地権の準共有)

第5条 乙は、貸付物件上に事業契約に基づき衆議院赤坂議員宿舎(以下「新宿舎」という。)を含む建物(以下「本件施設」という。)を建築し、「本件施設」を甲と区分所有するものとする。

2 前項の場合、甲及び乙は、「本件施設」にかかる甲、乙各自の専有部分の割合に応じて、貸付物件の借地権(以下「本借地権」という。)を準共有するものとする。

(貸付料)

第6条 貸付物件の貸付料は、平成[]年[]月[]日から平成[]年[]月[]日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期 間	貸付料年額	備考
第1年次	自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	円	
第2年次	自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	円	
第3年次	自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	円	

2 前項に規定する期間が満了した後の期間にかかる貸付料については甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。なお、その適用期間は3年間とする。

3 前項に規定する期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、前項の規定を準用する。

4 甲及び乙は、第3条に規定する権利金の金額及び本条第1項に規定する貸付料については、「本件施設」の完成時にしゅん工図書に基づいて見直すものとし、当該金額が修正される場合には、修正された金額を「本件施設」が完成したときから適用する。

(貸付料の納付)

第7条 前条第1項に定める貸付料は、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書により納付(前払)しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第1年次	第1回	円	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 年 月 日	
	計	円		
第2年次	第1回	円	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 年 月 日	
	計	円		
第3年次	第1回	円	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 年 月 日	
	計	円		

- 2 前項の規定は、前条第2項（同条第3項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。
- 3 前条第4項の規定により、権利金の金額及び貸付料が修正される場合には、本条第1項に規定する貸付料の納付方法は修正されるものとする。ただし、修正後の貸付料の納付方法は、本条第1項に規定する納付方法に準じたものでなくてはならない。

（延滞金）

第8条 乙は、前条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について年 8.25%の割合により算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

（充当の順序）

第9条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

(物件の引渡し)

第10条 甲は、第4条に定める貸付期間の初日に貸付物件を乙に引渡したものとする。

(貸付物件の一部消失)

第11条 甲は、貸付物件が乙の責に帰すことのできない事由により滅失又は毀損した場合には、滅失又は毀損した部分にかかる貸付料として甲が認める金額を減免する。

(使用上の制限)

第12条 乙は、貸付物件及び貸付物件上に所在する「本件施設」その他の工作物等について、増改築等により現状を変更(軽微な変更を除く。)しようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を書面によって申請し、甲の承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(貸付物件上の建物の管理)

第13条 「本件施設」の維持管理は、建物の区分所有に関する法律(昭和37年法律第69号)、事業契約及び甲と乙が協議の上作成する管理規約に従い、実施するものとする。

(権利譲渡等の禁止)

第14条 乙は、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、乙は、事業契約の譲渡とともに事業契約の契約上の地位の譲受人に対して譲渡する場合でなければ、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡することはできない。

2 乙は、貸付物件の賃借権に抵当権、質権その他の担保物権を設定しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 乙は、貸付物件上に区分所有する建物を第三者に貸し付けようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。又、当該建物がさらに転貸される場合には、転借人についても同様とする。

4 前3項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(物件保全義務等)

第15条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、前項の注意を果たさなかったため貸付物件が損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、甲は、当該賠償により被った費用を乙に求償することができる。

(実地調査等)

第16条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。ただし、「本件施設」の乙の専有部分への立ち入りについては、甲は乙の承認を得てなすものとする。

- (1) 第7条に定める貸付料の納付がないとき
- (2) 第14条及び前条に定める義務に違反したとき
- (3) 本契約に定める義務に違反したとき

(違約金)

第17条 乙は、第6条第1項に定める期間中に、第2条、第12条第1項、第14条又は前条に定める義務に違反した場合には、金[]円(貸付料年額)を違約金として、甲に支払わなければならない。

2 乙は、第6条第1項に規定する期間を経過した後において本契約に違反した場合の違約金は、第6条第2項又は第3項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲が通知する。

3 前2項に定める違約金は、第22条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、貸付物件を国又は公共団体において公共用、公用又は国の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、国有財産法(昭和23年法律第73号)第24条第1項の規定に基づき、本契約を解除することができる。

3 乙は、第4条に定める貸付期間にかかわらず何時にても本契約を解除することができる。

(事業契約との関係)

第19条 事業契約が、解除その他の理由で期間満了前に終了した場合、本契約は、事業契約の終了と同時に終了するものとする。

(貸付物件の返還)

第20条 第4条に規定する貸付期間が満了し、本契約の更新がされなかったとき又は第18条及び前条の規定により契約が解除されたときは、乙は、甲乙協議の上定める必要な措置を講じた上で、貸付物件を甲の指定する期日までに返還しなければならない。

(貸付料の精算)

第21条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

(損害賠償等)

第22条 乙は、本契約に定める義務に違反し甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 乙は、国有財産法第24条第1項の規定に基づき、本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第2項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(有益費等の放棄)

第23条 乙は、第4条に規定する貸付期間が満了し、本契約が更新されない場合又は第18条並びに第19条の規定により契約が終了した場合において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等については、その支出に関し甲の承認を受ける際甲乙協議して定められた場合及び事業契約の規定に基づく場合を除き、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(契約の費用)

第24条 本契約の締結に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第25条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

- 2 乙は、貸付物件が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。
- 3 本契約に定めのない事項の生じたとき又は本契約の各条項の解釈に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上対応する。

(裁判管轄)

第26条 甲及び乙は、本契約から生じるすべての紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所として、訴えを提起できるものとする。

上記の契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 [] 年 [] 月 [] 日

貸付人 衆議院
契約担当官 []

借受人 住所(所在地)
氏名(名称)

設計図書

1. 「基本設計図書」

(1) 建築（意匠）

- 仕様概要表
- 仕上表
- 面積表及び求積図
- 敷地案内図
- 配置図
- 平面図（各階）
- 平面図（各住戸平面図）
- 断面図
- 立面図（各面）
- 矩計図（主要部詳細）
- 計画説明書
- 日影図
- 透視図
- 各種技術資料（適宜）
- 官公庁等打合せ記録

(2) 建築（構造）

- 基本構造計画案
- 構造計画概要書
- 仕様概要書
- 各種技術資料（適宜）
- 官公庁等打合せ記録

(3) 電気設備

- 電気設備計画概要書
- 仕様概要書
- その他技術資料（適宜）
- 官公庁等打合せ記録

(4) 機械設備

- 空気調和設備計画概要書
- 給排水衛生設備計画概要書
- 昇降機設備計画概要書

- 仕様概要書
- その他技術資料（適宜）
- 官公庁等打合せ記録

2. 「実施設計図書」

(1) 建築（意匠）

- 仕様書
- 仕様概要表
- 仕上表
- 面積表及び求積図
- 敷地案内図
- 配置図
- 平面図（各階）
- 平面図（各住戸平面詳細図）
- 断面図
- 立面図（各面）
- 矩計図
- 展開図
- 天井伏図
- 平面詳細図
- 断面詳細図
- 部分詳細図
- 建具表
- 外構図
- 建物用途区分図
- 確認申請図書一式（関連する申請書類等含む。）
- 防災計画図書
- 省エネルギー関係計算書
- 日影図
- 透視図
- 各種技術資料
- 官公庁等打合せ議事録

(2) 建築（構造）

- 構造計画図一式
 - (7) 伏図
 - (1) 軸組図

(ウ) 各部断面図

(I) 標準詳細図

(オ) 各部詳細図

- 構造計算書
- 仕様書
- 構造評定等必要図書一式
- 各種技術資料
- 官公庁等打合せ議事録

設備工事共通事項

- 特記仕様書
- 凡例
- 機器表
- 各階平面図・系統図
- 各部詳細図（住戸内平面詳細図含む。）
- 各種計算書
- 各種技術資料
- 確認申請図面
- 防災計画書
- 省エネルギー関係計算書

(3) 電気設備

< 該当科目を作図：区分を明記すること >

- 配置図
- 電灯設備図
- 動力設備図
- 受変電設備図
- 静止形電源設備図
- 自家発電設備図
- 構内配電線路図
- 構内通信線路図
- 避雷設備図
- 時計・拡声設備図
- 情報表示設備図
- インターホン設備図
- テレビ共同受信設備図
- 構内交換設備図
- 警報設備図

- 避難・誘導設備図
- 中央監視制御設備図
- 監視カメラ設備図
- 駐車場管制設備図
- 入退室管理設備図
- テレビ電波障害防除設備図
- その他電気設備図

(4) 機械設備

< 該当科目を作図：区分を明記すること >

- 空気調和設備図
- 換気設備図
- 排煙設備図
- 自動制御設備図
- 衛生器具設備図
- 給水設備図
- 給湯設備図
- 排水設備図
- ガス設備図
- 消火設備図
- 厨房設備図
- ごみ処理設備図
- 昇降機設備図
- 搬送機械設備図
- 屋外設備図
- その他機械設備図

しゅん工図書

(1) 建築（意匠）

- 仕様書
- 仕様概要表
- 仕上表
- 面積表及び求積図
- 敷地案内図
- 配置図
- 平面図（各階）
- 平面図（各住戸平面詳細図）
- 断面図
- 立面図（各面）
- 矩計図
- 展開図
- 天井伏図
- 平面詳細図
- 断面詳細図
- 部分詳細図
- 建具表
- 外構図
- 建物用途区分図
- 防災計画図書
- 省エネルギー関係計算書
- 各種技術資料（適宜）
- 官公庁等打合せ議事録

(2) 建築（構造）

- 構造計画図一式
 - (ア) 伏図
 - (イ) 軸組図
 - (ウ) 各部断面図
 - (エ) 標準詳細図
 - (オ) 各部詳細図
- 構造計算書

- 仕様書
- 各種技術資料（適宜）
- 官公庁等打合せ議事録

設備工事共通事項

- 特記仕様書
- 凡例
- 機器表
- 各階平面図・系統図
- 各部詳細図（住戸内平面詳細図含む。）
- 各種計算書
- 各種技術資料
- 防災計画書
- 省エネルギー関係計算書

(3) 電気設備

< 該当科目を作図：区分を明記すること >

- 配置図
- 電灯設備図
- 動力設備図
- 受変電設備図
- 静止形電源設備図
- 自家発電設備図
- 構内配電線路図
- 構内通信線路図
- 避雷設備図
- 時計・拡声設備図
- 情報表示設備図
- インターホン設備図
- テレビ共同受信設備図
- 構内交換設備図
- 警報設備図
- 避難・誘導設備図
- 中央監視制御設備図
- 監視カメラ設備図
- 駐車場管制設備図
- 入退室管理設備図
- テレビ電波障害防除設備図

- その他電気設備図

(4) 機械設備

< 該当科目を作図：区分を明記すること >

- 空気調和設備図
- 換気設備図
- 排煙設備図
- 自動制御設備図
- 衛生器具設備図
- 給水設備図
- 給湯設備図
- 排水設備図
- ガス設備図
- 消火設備図
- 厨房設備図
- ごみ処理設備図
- 昇降機設備図
- 搬送機械設備図
- 屋外設備図
- その他機械設備図

なお、図面作成方法等については、業務要求水準書（P3）2.4.参考図書 ～ を参照のこと。

保証書の様式

支払負担行為担当官 [衆議院庶務部会計課長 様]

保証書

[建設企業] (以下「保証人」という。)は、衆議院赤坂議員宿舎整備等事業(以下「本事業」という。)に関連して選定事業者が衆議院との間で平成 15 年 [] 月 [] 日付で締結した事業契約(以下「事業契約」という。)に基づいて選定事業者が衆議院に対して負担する第 1 条の債務(以下「主債務」という。)を、選定事業者と連帯して保証するものとする。なお、本保証において用いられる用語は、本保証において特に定義された場合を除き、「事業契約」において定められるのと同様の意味を有するものとする。

(保証)

第 1 条 保証人は、選定事業者が負う、事業契約第 44 条に基づく瑕疵担保責任及び第 67 条第 4 項に基づく原状回復義務を、選定事業者と連帯して保証するものとする。

(通知義務)

第 2 条 衆議院は、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には、遅滞なく当該事由を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、衆議院による通知の内容に従って、当然に変更されるものとする。

(保証債務の履行の請求)

第 3 条 衆議院は、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、衆議院が定めた様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。

2 保証人は、保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求にかかる保証債務の履行を開始しなければならない。衆議院及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定するものとする。

3 保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求にかかる保証債務の履行を完了しなければならない。

(求償権の行使)

第 4 条 保証人は、事業契約に基づく選定事業者の債務がすべて履行されるまで、保証人が本保

証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使することができない。

(終了及び解約)

第 5 条 保証人は、本保証を解約することができない。

2 本保証は、事業契約に基づく選定事業者の債務が終了又は消滅した場合、終了するものとする。ただし、保証人の衆議院に対する何らかの義務が履行されていないときは、この限りではない。

(管轄裁判所)

第 6 条 本保証に関する訴訟、和解及び調停に関しては、東京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 本保証は、日本法に準拠するものとし、これによって解釈されるものとする。

平成 15 年 ____ 月 ____ 日

保証人：

維持管理業務要求水準

[「入札参加者提案」をもとに、「入札参加者提案」で「入札説明書等」の要求水準を越えているものを取り入れたものを作成します。]

業務報告書の記載事項

[甲が乙と別途協議の上定めます。]

運営支援業務要求水準

[「入札参加者提案」をもとに、「入札参加者提案」で「入札説明書等」の要求水準を越えているものを取り入れたものを作成します。]

「サービス対価」の支払方法

[以下は、事業者の提案にしたがって作成します]

1. 「サービス対価」の総額

「サービス対価」の総額は、金 [] 円とする。そのうち、「仮宿舍提供費」は金 [] 円、「施設購入費」は金 [] 円、「維持管理・運営支援費」は金 [] 円とする。ただし、この金額は、本契約の定めに従い変更されることがあり、又、本契約別紙 14 に従い改定されることがある。

2. 「サービス対価」の支払方法

(1) 「仮宿舍提供費」

「仮宿舍提供費」は、以下のとおり支払われるものとする。なお、選定事業者（以下「乙」という。）は、以下の各月の 1 日以降速やかに衆議院（以下「甲」という。）に対して請求書を送付するものとし、甲は、請求書を受領した日から 30 日以内に乙に対する支払いをなすものとする。

第一回 平成 [] 年 [] 月 [] 円	第五回 平成 [] 年 [] 月 [] 円
第二回 平成 [] 年 [] 月 [] 円	第六回 平成 [] 年 [] 月 [] 円
第三回 平成 [] 年 [] 月 [] 円	第七回 平成 [] 年 [] 月 [] 円
第四回 平成 [] 年 [] 月 [] 円	第八回 平成 [] 年 [] 月 [] 円

(2) 「施設購入費」

「施設購入費」は、平成 [] 年 [] 月を第 1 回の支払期とし、以降年 2 回（4 月及び 10 月）合計 [] 回の割賦方式により、支払われるものとする。なお、各支払期における支払額は、[] 円とする。ただし、この金額は、本契約の定めに従い変更されることが

あり、又、本契約別紙 14 に従い改定されることがある。乙は、各支払期の 1 日以降速やかに甲に対して請求書を送付するものとし、甲は、請求書を受領した日から 30 日以内に乙に対する支払いをなすものとする。

(3) 「維持管理・運営支援費」

支払方法

「維持管理・運営支援費」は、平成[]年[]月を第 1 回の支払期とし、以降年 2 回(4 月及び 10 月)合計[]回に平準化した金額により、支払われるものとする。なお、各支払期における支払額は、[]円とする。ただし、この金額は、本契約の定めに従い変更されることがあり、又、本契約別紙 14 に従い改定されることがある。

支払手続

甲は、本契約別紙 13 に規定するモニタリングを実施し、各支払期の前月にかかる月次業務報告書の受領後 5 日以内に、モニタリングの結果を乙に通知するものとする。なお、甲がモニタリングに基づき各期における「維持管理・運営支援費」の支払額を減額する場合は、減額後の支払額を併せて乙に通知するものとする。

乙は、かかる甲からの確認の通知を受領した後速やかに甲に対して請求書を送付するものとし、甲は、請求書を受領した日から 30 日以内に乙に対する支払いをなすものとする。

モニタリング及び対価の減額等

「維持管理業務」・「運営支援業務」に関するモニタリング及び「維持管理業務」・「運営支援業務」の不履行に対する「サービス対価」の減額等手続きは以下のとおりとする。

なお、「維持管理業務」・「運営支援業務」の不履行に対しては、「サービス対価」の減額等の措置のほか、業務改善の勧告等を随時行う。

1. モニタリングの方法

衆議院は、自己の費用負担において、事業期間中、「維持管理業務」・「運営支援業務」に関する以下のモニタリングを行う。

(1) 定期モニタリング

衆議院は、月1回、定期モニタリングを行う。

- ・選定事業者は、毎月業務終了後、7日以内に、業務報告書を衆議院に提出する。
- ・衆議院は、業務報告書の確認等の定期モニタリングを行う。

(2) 随時モニタリング

衆議院は、必要に応じて、随時モニタリングを実施する。

2. 要求水準を充たしていない場合の措置

(1) モニタリングの結果、「維持管理業務」・「運営支援業務」が要求水準を充たしていないと判断した場合、「サービス対価」の減額を行う。

(2) 減額措置を累計で2回経た後、減額の原因となった業務について、さらに不履行が発生した場合には、衆議院は、選定事業者と協議の上、当該業務を行う企業を変更させることができる。なお、「サービス対価」の支払い対象期間の途中で企業を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額実施基準に達した場合には、この期間も減額措置を行う。

(3) 上記(2)に規定する企業の変更後も当該業務の改善が認められず、「サービス対価」の支払いの減額措置が行われる場合、又は上記(2)に規定する企業の変更に応じない場合は、衆議院は6ヶ月以内に契約を解除することができる。

3. 減額の方法

(1) 減額の対象となる状態

維持管理・運営支援業務が事業契約書に定める業務要求水準を充たしていない場合とは、以下に示す又はの状態と同等の事態をいう。

居住者が日常生活を送る上で明らかに重大な支障がある、又はその恐れがある場合

居住者が日常生活を営むことはできるが、明らかに利便性を欠く場合

各業務について、又はの状態となる基準は以下のとおりとする。

< 居住者が日常生活を送る上で明らかに重大な支障がある、又はその恐れがある場合の例 >

業務	個別業務	明らかに重大な支障がある又はその恐れがあるとみなす事態	判断基準
維持管理業務	住戸専用部の維持管理業務	定期点検の未実施	発生
		不衛生状態の放置	未復旧
		非常時の未稼働（非常時に非常通報が機能しない状態）	発生
		災害時の未稼働（火災等発生時において消防用設備等としての機能を果たさない事態の発生）	未復旧
		安全措置の不備による人身事故（居住者等）の発生等	発生
清掃・衛生管理		日常清掃・定期清掃の未実施	発生
		定期点検の未実施	発生
		不衛生状態の放置	未復旧
		安全措置の不備による人身事故（居住者等）の発生等	発生
器具・備品管理		定期点検の未実施	発生
		故障等（器具・備品の本来の機能を果たさない状態）の放置	未復旧
		安全措置の不備による人身事故（居住者等）の発生等	発生
建物点検・保全		定期点検の未実施	発生
		消防計画の未整備等定期点検の未実施	発生
		安全措置の不備による人身事故（居住者等）の発生等	発生
設備の点検保全		法定点検の未実施	発生
		定期点検の未実施	発生
		故障等（設備の本来の機能を果たさない状態）の放置	未復旧
		災害時の未稼働（火災等発生時において消防用設備等としての機能を果たさない事態の発生）	発生
		安全措置の不備による人身事故（居住者等）の発生等	発生

業務	個別業務	明らかに重大な支障がある又はその恐れがあるとみなす事態	判断基準
	外構施設の点検・保全	定期点検の未実施 害虫等の発生等の放置 安全措置の不備による人身事故（居住者等）の発生等	発生 未復旧 発生
	長期修繕・更新	長期修繕・更新の未実施 修繕・更新工事の遅延・長期化（予定より2週間以上） 長期修繕・更新による不備の発生等	発生 発生 発生
運営支援業務	運営支援	備品（かぎ等）、帳簿類等の紛失 受付業務の故意による放棄（長期に連絡が取れない、故意に衆議院への連絡を行わない等） 衆議院からの指導・指示に従わない 警備業務の不備による犯罪の発生 医療サービス提供等の各業務が実施されない 光熱水料集計業務の不備（金額不一致等） 宅配便の預かり荷物の紛失や損傷（特に生もの等） 食堂・クリーニング等各種サービス利用料金集計・徴収業務の不備（金額不一致等） 安全措置の不備による人身事故（居住者等）の発生等	発生 発生 発生 発生 発生 発生 発生 発生 発生

判断基準

「発生」：その事象が発生した時点で、減額ポイントとする。

「未復旧」：その事象が24時間以上、元に復旧しない場合に減額ポイントとする。

< 居住者が日常生活を営むことはできるが、明らかに利便性を欠く場合の例 >

業務	個別業務	明らかに利便性を欠くとみなす事態	判断基準
維持管理業務	住戸専用部の維持管理業務	定期点検の実施項目の漏れ 関係者への連絡不備（居住者への未通知等）等	発生 発生
	清掃・衛生管理	定期点検の実施項目の漏れ 関係者への連絡不備（居住者への未通知等）等	発生 発生
	器具・備品管理	定期点検の実施項目の漏れ 関係者への連絡不備（居住者への未通知等）等	発生 発生

業務	個別業務	明らかに利便性を欠くとみなす事態	判断基準
	建物点検・保全	定期点検の実施項目の漏れ 関係者への連絡不備（居住者への未通知等）等	発生 発生
	設備の点検保全	定期点検の実施項目の漏れ 関係者への連絡不備（居住者への未通知等）等	発生 発生
	外構施設の点検・保全	定期点検の実施項目の漏れ 関係者への連絡不備（居住者への未通知等）等	発生 発生
	長期修繕・更新	修繕・更新工事の遅延・長期化（予定より2週間未満） 関係者への連絡不備（居住者への未通知等）等	発生 発生
運営支援業務	運営支援	備品（かぎ等）、帳簿類等の管理不行届き 送迎車管理業務の怠慢 会議室・集会室・応接室の管理の怠慢 医療サービス提供等の各業務が所定の時間通りに実施されない（業務時間の短縮など）等	発生 発生 発生 発生

(2) 減額ポイント

減額ポイントは以下のとおりとする。

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

事態	減額ポイント
居住者が日常生活を送る上で明らかに重大な支障がある、又はその恐れがある場合	各項目につき10ポイント
居住者が日常生活を営むことはできるが、明らかに利便性を欠く場合	各項目につき1ポイント

(3) 減額ポイントを加算しない場合

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

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

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

(4) 減額ポイントの支払額への反映

モニタリングが終了し、「維持管理業務」・「運営支援業務」が業務要求水準を充たしていないと確認された場合には、選定事業者にも個別業務毎の減額ポイントを通知する。「サービス対価」の支払いに際しては、6ヶ月分の減額ポイントの累計を計算し、下表に従って「維持管理業務」・「運営支援業務」にかかる「サービス対価」の減額割合を定め、減額の必要がある場合には、当月の支払額を選定事業者にも通知する。（減額ポイントは全業務を累計し、減額も維持管理・運営支援費の全額を対象に行う。）

< 減額割合 >

6ヶ月の減額ポイント合計	対価の減額割合
100以上	100%減額
60～99	1ポイントにつき0.6%減額 (36.0%～59.4%の減額)
30～59	1ポイントにつき0.3%減額 (9.0%～17.7%減額)
0～29	0% (減額無し)

「サービス対価」の改定方法

「新宿舍」の「施設購入費」にかかる支払いについては供用開始後 10 年ごとに金利変動に伴い、支払額を改定する。又、「新宿舍」の「維持管理・運営支援費」にかかる支払いについては一定の物価変動に伴い契約期間中の支払額を改定する。

なお、建設期間中の「サービス対価」の改定は行わない。

1. 金利変動に基づく改定

(1) 対象となる支払

「施設購入費」

(2) 改定方法

金利の固定期間：施設運用開始から 10 年間、11 年目からの 10 年間、21 年目から契約終了までの 3 期間に分け、各期間の開始時に基準金利の変動を反映した改定を行う。

調達金利の内訳：次に示す基準金利と選定事業者が提案するスプレッド[]の合計とする。なお、選定事業者が提案するスプレッドは事業期間中変更しない。

基準金利：6 カ月 LIBOR ベース 10 年物円 - 円金利スワップレート（午前 10 時に共同通信社より発表される Tokyo Swap Reference Rate (TSR) の中値）とする。但し、最後の期間については残存期間に合わせた期間の 6 カ月 LIBOR ベース円 - 円金利スワップレートとする。

なお、基準日は次の通り。

- 運営1年目から10年間のサービスの対価
新宿舍の衆議院への引渡予定日の前年度 8 月 1 日
- 運営11年目から10年間のサービスの対価
運営 11 年目の前年度の 8 月 1 日
- 運営21年目から契約終了までのサービスの対価
運営 21 年目の前年度の 8 月 1 日

(3) 改定時期等

「新宿舍」引渡後 1 ヶ月以内

「新宿舍」引渡日の属する年度から起算して 11 年度目の 4 月中

「新宿舍」引渡日の属する年度から起算して 21 年度目の 4 月中

初年度の「サービス対価」及びその内訳を基準として 10 年ごとに金利の改定を行い、「新宿舍」の衆議院への引渡完了後から 11 年目と 21 年目の 10 月 1 日以降に支払われる「サービス対価」にそれぞれ反映させる。支払方法は元利均等支払いとする。

2. 物価変動に基づく改定

(1) 対象となる支払

「維持管理・運営支援費」

(2) 改定方法

下記の条件に該当する場合に「維持管理業務」・「運営支援業務」にかかる「サービス対価」の改定を行い、翌年度の10月1日以降の支払に反映させる。改定する場合には、「維持管理業務」・「運営支援業務」にかかる初年度に支払われるサービスの対価（及びその内訳）を基準額とし、毎年度、以下の算定式に従って各年度の「サービス対価」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。

a. 改定の条件

毎年8月1日に、下表に示す指標について公表されている最新の指標を確認し、前回改定時と比べて1ポイント以上の変動が認められる場合にサービスの対価の改定を行う。

b. 改定の基準として使用する指標

業務	業務科目	使用する指標
維持管理業務	・建築物、建築設備、備品等の保守管理業務	「企業向けサービス価格指数」- 設備管理 (物価指数月報・日銀調査統計局)
	・清掃業務	「企業向けサービス価格指数」- 清掃 (物価指数月報・日銀調査統計局)
	・修繕（保全）業務 (大規模修繕業務を含む)	「建物物価指数月報」- 建築費指数/標準指数/集合住宅/SRC10,000 m ² 工事原価/東京(建設物価調査会)
運営支援業務	・警備業務	「企業向けサービス価格指数」- 警備 (物価指数月報・日銀調査統計局)
	・その他の運営支援業務	「企業向けサービス価格指数」- その他の専門サービス (物価指数月報・日銀調査統計局)
その他	保険料 * 火災保険等を付す場合	「企業向けサービス価格指数」- 保険サービス (物価指数月報・日銀調査統計局)
	光熱水費	「消費者物価指数」- 光熱・水道

業務	業務科目	使用する指標
		(総務省統計局統計センター)

c. 計算方法

修繕・補修業務以外の場合： $AP_t = AP_{t-1} \times (CSPI_{t-1} / CSPI_{t-2})$	AP_{t-1} : (t -1)年度の A 業務のサービスの対価 $CSPI_{t-n}$: (t -n)年度の価格指数
修繕・補修業務の場合： $AP_t = AP_{t-1} \times (BCCI_{t-1} / BCCI_{t-2})$	$BCCI_{t-n}$: (t -n)年度の建築費指数
(計算例) H18 年度の支払いが 100 万円、H18 年度の指数が 108、H17 年度の指数が 90 の場合： H19 年度改定率 (H18 年度の物価反映) = 平成 18 年度指数 [108] ÷ 平成 17 年度指数 [90] = 1.2 H19 年度のサービスの対価 = H18 年度のサービスの対価 [100 万円] × 1.2 = 120 万円	

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

BCCI : Building Construction Cost Index (建築費指数)