

公務員宿舎赤羽住宅(仮称)事業契約書(案)の変更について

(下線部は変更箇所を示す)

| 変 更 前 | 変 更 後 |
|--|---|
| <p>第5条(本事業の概要)</p> <p>1 本事業は、本件宿舎の設計、建設、維持管理、保守点検及び以上に係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。</p> <p style="text-align: center;">(新 設)</p> <p style="text-align: center;">(新 設)</p> <p>3 入居者に対する宿舎貸与手続き等の宿舎運営事務については、甲が行うものとする。</p> <p>4 乙は、本件土地に、この契約に定める公務員宿舎及び附帯する工作物以外の施設は設置してはならない。ただし、附帯的事業を実施するための施設についてはこの限りではない。</p> <p>5 本件宿舎の仕様は、入札説明書等に従うものとする。</p> <p>6 乙は、本件宿舎について抵当権その他の担保権を設定してはならない。ただし、本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合の乙の区分所有権については、この限りでない。</p> | <p>第5条(本事業の概要)</p> <p>1 本事業は、本件宿舎(ただし、本件宿舎が<u>甲乙の区分所有にかかる場合の乙の区分所有にかかる部分は除く。</u>)の設計、建設、維持管理、保守点検及び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。</p> <p>3 <u>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、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ものとする。</u></p> <p>4 <u>入札説明書等の各資料間で記載内容に矛盾、齟齬が存する場合には、甲及び乙は、協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定するものとする。</u></p> <p>5 入居者に対する宿舎貸与手続き等の宿舎運営事務については、甲が行うものとする。</p> <p>6 乙は、本件土地に、この契約に定める公務員宿舎及び附帯する工作物以外の施設は設置してはならない。ただし、附帯的事業を実施するための施設についてはこの限りではない。</p> <p>7 本件宿舎の仕様は、入札説明書等に従うものとする。</p> <p>8 乙は、本件宿舎について抵当権その他の担保権を設定してはならない。ただし、本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合の乙の区分所有権については、この限りでない。</p> |

| | |
|--|--|
| <p>第 15 条（設計の変更）</p> <p>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、当該変更により乙に追加的な費用（設計費用及び直接工事費のほか、将来の維持管理及び保守点検にかかる増加費用を含むがこれらに限られない。）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 6 章に規定する本事業の対価の支払額を減額する。</p> <p>5 本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合には、第 2 項及び第 4 項で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分にかかる費用は乙の負担とし、甲乙両者の利用にかかる部分に関する費用については、原則として専有面積の割合により按分する。</p> | <p>第 15 条（設計の変更）</p> <p>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、当該変更により乙に追加的な費用（設計費用及び直接工事費のほか、将来の維持管理及び保守点検にかかる増加費用を含むがこれらに限られない。<u>以下、本条において同じ。</u>）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 6 章に規定する本事業の対価の支払額を減額する。</p> <p>5 本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合には、第 2 項で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分にかかる費用は乙の負担とし、甲乙両者の利用にかかる部分に関する費用については、原則として専有面積の割合により按分する。</p> |
| <p>第 16 条（法令変更による設計変更等）</p> <p>3 本件宿舎のしゅん工までに、甲が本事業の入札手続において提供した本件土地に関する調査資料において明示されていない本件土地の瑕疵、埋蔵文化財の発見等に起因して、設計変更をする必要が生じた場合には、乙は甲に対し設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができる。</p> | <p>第 16 条（法令変更による設計変更等）</p> <p>3 本件宿舎のしゅん工までに、甲が本事業の入札手続において提供した本件土地に関する調査資料において明示されていない本件土地のかし（<u>本件土地の地中に存する建物等の基礎及び杭等により本件宿舎の建設を行うことが困難となった場合を含む。</u>）に起因して、又は、別紙 10 に規定する甲が埋蔵文化財調査を実施した範囲内において埋蔵文化財が発見されたこと等に起因して、設計変更をする必要が生じた場合には、乙は甲に対し設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができる。</p> |

| | |
|---|---|
| <p>第 18 条（本件宿舎の建設） （新 設）</p> <p>（新 設）</p> | <p>第 18 条（本件宿舎の建設）</p> <p><u>5 乙は、本件宿舎の建設に際して、本件宿舎の建設に必要な範囲で、本件土地の地中に存する建物等の基礎及び杭等を、甲の費用負担において撤去しなければならない。ただし、別紙 10 に規定する甲が埋蔵文化財調査を実施した範囲外において発見された埋蔵文化財については、乙の費用負担によるものとする。</u></p> <p><u>6 本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合には、第 5 項で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分にかかる費用は乙の負担とし、甲乙両者の利用にかかる部分に関する費用については、原則として専有面積の割合により按分する。</u></p> |
| <p>第 24 条（建設に伴う近隣対策）</p> <p>6 近隣調整の結果乙に生じた費用(及びその結果しゅん工予定日が変更されたことによる費用増加も含む。)については、乙が負担するものとする。</p> | <p>第 24 条（建設に伴う近隣対策）</p> <p>6 近隣調整の結果乙に生じた費用(及びその結果しゅん工予定日が変更されたことによる費用増加も含む。)については、乙が負担するものとする。<u>ただし、甲が設定した条件に直接起因するものについては、甲が負担する。</u></p> |
| <p>第 33 条（不可抗力による損害）</p> <p>1 甲が本件宿舎の<u>しゅん工を確認する前</u>に、不可抗力により、本件宿舎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。</p> | <p>第 33 条（不可抗力による損害）</p> <p>1 甲が本件宿舎の<u>引渡しを行う前</u>に、不可抗力により、本件宿舎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。</p> |
| <p>第 34 条（履行保証）</p> <p>1 乙は、本件宿舎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。</p> | <p>第 34 条（履行保証）</p> <p>1 乙は、本件宿舎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<u>又は乙を被保険者とする履行保証保険契約を建設者に締結させなければならぬ。</u></p> |

第 37 条（引渡しの遅延）

3 不可抗力に起因して本件宿舎の引渡し
が遅延する場合は、甲は、当該遅延への
対応に要する合理的な増加費用を負担し
なければならない。ただし、本件宿舎が
甲乙の区分所有にかかる場合には、本条
で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の
利用に属する部分にかかる費用について
は乙の負担とし、甲乙両者の利用に属す
る部分にかかる費用については、原則と
して専有面積の割合により按分する。

4 甲の責に帰すべき事由によって引渡し
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本件宿舎
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他、引渡
し予定日から実際の維持管理期間開始日
までの日数に応じ、建設費相当分の金額に
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。

（新 設）

第 37 条（引渡しの遅延）

3 甲の責めに帰すべき事由又は不可抗力
に起因して本件宿舎の引渡しが遅延する
場合は、甲は、当該遅延への対応に要す
る合理的な増加費用を負担しなければな
らない。ただし、本件宿舎が甲乙の区分
所有にかかる場合には、本条で甲が負担
すべき費用のうち、専ら乙の利用に属す
る部分にかかる費用については乙の負担
とし、甲乙両者の利用に属する部分にか
かる費用については、原則として専有面
積の割合により按分する。

（削 除）

4 乙の責めに帰すべき事由によって本件
宿舎の引渡しが遅延する場合、乙は、当
該遅延への対応に要する費用を負担する
他、引渡し予定日から実際の維持管理期
間開始日までの日数に応じ、建設費相当
分の金額に年 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。

5 別紙 10 に規定する甲が埋蔵文化財調査
を実施した範囲外において埋蔵文化財が
発見されたことに起因して本件宿舎の引
渡しが遅延する場合は、前項の規定によ
るものとする。

| | |
|--|---|
| <p>第 43 条（施設の提供等）</p> <p>1 甲は、乙が希望する場合、乙に対し、維持管理業務の円滑な実施に資するため、入札説明書等に従い、甲の所有するを管理事務室として提供するものとする。</p> | <p>第 43 条（施設の提供等）</p> <p>1 甲は、乙が希望する場合、乙に対し、維持管理業務の円滑な実施に資するため、入札説明書等に従い、甲の所有するを管理事務室として<u>無償</u>で提供するものとする。</p> |
| <p>第 54 条（建設費相当分の支払時期）</p> <p>1 建設費相当分は、第 35 条による本件宿舍の引渡しの翌日から維持管理期間中、総額金 円を別紙 9 に定めるところにより支払う。ただし、本件宿舍の引渡しが遅延した場合は各年度の支払額について見直しを行う。</p> | <p>第 54 条（建設費相当分の支払時期）</p> <p>1 建設費相当分は、第 35 条による本件宿舍の引渡しの翌日から維持管理期間中、総額金 円を別紙 9 に定めるところにより支払う。ただし、本件宿舍の引渡しが遅延した場合は各年度の支払額<u>及び支払時期</u>について見直しを行う。</p> |
| <p>第 60 条（事業者の事由による解除権）</p> <p>1 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、契約を解除することができる。</p> <p>(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。</p> <p>(2) その責に帰すべき事由により、<u>当初のしゅん工</u>予定日から 3 ヶ月が経過しても本件宿舍のしゅん工ができないとき、又はその見込みが明らかでないとき。</p> | <p>第 60 条（事業者の事由による解除権）</p> <p>1 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、契約を解除することができる。</p> <p>(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。</p> <p>(2) その責めに帰すべき事由により、<u>別紙 4 に規定する建設工事工程表に記載されたしゅん工</u>予定日から 3 ヶ月が経過しても本件宿舍のしゅん工ができないとき、又はその見込みが明らかでないとき。</p> |
| <p>第 62 条（解除の効力）</p> <p>2 第 59 条ないし第 61 条の規定によりこの契約が解除された場合において、当該解除が本件宿舍の引渡し後であるときは、この契約は将来に向かって終了するものとし、甲は本件宿舍の所有権を引き続き保有するものとする。<u>甲は当該解除時における建設費相当分の残額を解除前と同</u></p> | <p>第 62 条（解除の効力）</p> <p>2 第 59 条ないし第 61 条の規定によりこの契約が解除された場合において、当該解除が本件宿舍の引渡し後であるときは、この契約は将来に向かって終了するものとし、甲は本件宿舍の所有権を引き続き保有するものとする。</p> |

| | |
|--|---|
| <p><u>様の支払手続で支払うものとする。</u></p> | |
| <p>(新 設)</p> | <p><u>第 63 条 (違約金)</u> <u>3 乙は、第 60 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。</u></p> |
| <p>第 64 条 (清算金の支払時期) 甲は、第 65 条又は第 66 条による検査を行い検査に合格した部分の引渡し又は維持管理業務の引継ぎを受けた場合は、出来形部分の対価、<u>清算金並びに損害金の総額を、</u>予算の範囲内で、支払い時点までの利息を付した一括又は分割払いにより乙に対して支払う。</p> | <p>第 64 条 (解除時の建設費相当分等の支払) 甲は、第 65 条又は第 66 条による検査を行い検査に合格した部分の引渡し又は維持管理業務の引継ぎを受けた場合は、出来形部分の対価又は建設費相当分の残額並びに損害金の総額を、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対して支払う。</p> |
| <p>(新 設)</p> | <p><u>第 81 条 (金融機関等との協議)</u> <u>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。</u></p> |
| <p>第 81 条 (裁判管轄) 本契約に関する訴訟は、関東財務局所在地を管轄するさいたま地方裁判所に提起するものとする。</p> | <p>第 82 条 (裁判管轄) 本契約に関する訴訟は、関東財務局所在地を管轄するさいたま地方裁判所に提起するものとする。</p> |
| <p>別紙 6 保証書 第 1 条 (保証) 保証人は、事業契約第 38 条 <u>5 項</u>の事業者の債務を保証する。</p> | <p>別紙 6 保証書 第 1 条 (保証) 保証人は、事業契約第 38 条の事業者の債務を保証する。</p> |
| <p>別紙 7 モニタリング及び対価の減額等(第 49 条関係)</p> | <p>別紙 7 モニタリング及び対価の減額等(第 49 条関係) (注)別紙 7 については、別添のとおり差し替える。</p> |
| <p>別紙 8 維持管理費相当分の支払額の改定について(第 53 条関係)</p> | <p>別紙 8 維持管理費相当分の支払額の改定について(第 53 条関係) (注)別紙 8 については、別添のとおり差し替える。</p> |
| <p>別紙 9(対価の支払について)(第 54 条関係)</p> | <p>別紙 9(対価の支払について)(第 54 条及び</p> |

| | |
|-------|---|
| | <u>第 55 条関係</u>) (注) 内容は変更前と同じ。 |
| (新 設) | 別紙 10 (赤羽住宅埋蔵文化財調査範囲図) <u>(第 16 条、第 18 条及び第 37 条関係)</u> (注) 内容については、別紙参照。 |

別紙 7 モニタリング及び対価の減額等（第 49 条関係）

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

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

1 維持管理業務に関するモニタリングの方法

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

定期モニタリング

国は、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、業務報告書を国に提出する。
- ・ 国は、業務報告書の確認等の定期モニタリングを行う。

随時モニタリング

国は、必要と認めるとき、随時モニタリングを実施する。

2 維持管理業務が要求水準を満たしていない場合の措置

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

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

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

3 減額の方法

(1) 減額の対象となる事態

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

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

居住者が日常生活を送る上で明らかに重大な支障がある場合

居住者が日常生活を営むことはできるが、明らかに利便性を欠く場合

各対象業務について、又は の状態となる基準は以下のとおりとする。

< 居住者が日常生活を送る上で明らかに重大な支障がある場合の例 >

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

< 居住者が日常生活を営むことはできるが、明らかに利便性を欠く場合の例 >

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

（２）減額ポイント

減額ポイントは以下のとおりとする。

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

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

(3) 減額ポイントを加算しない場合

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

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

明らかに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

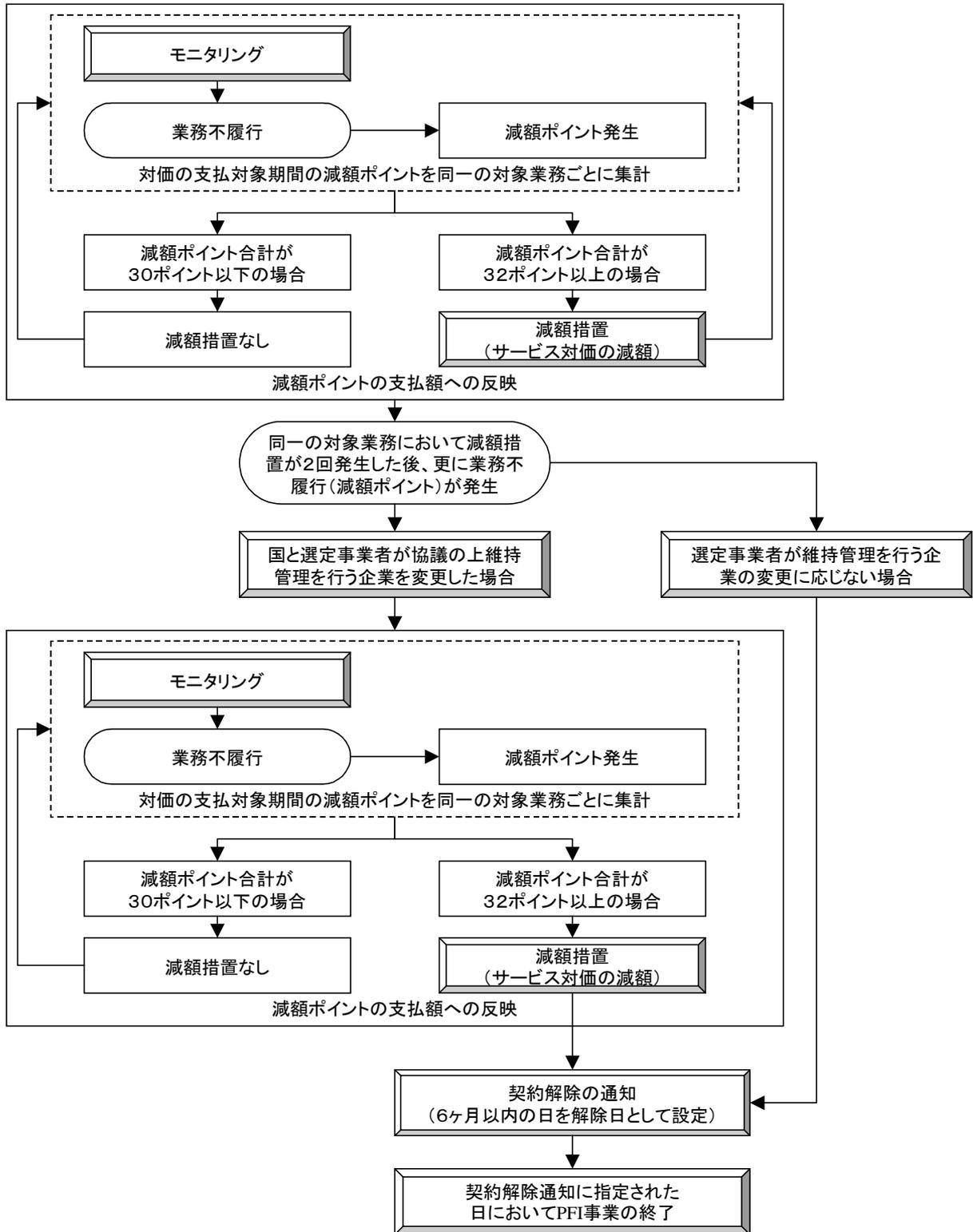
(4) 減額ポイントの支払額への反映

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

< 減額割合 >

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

< 維持管理業務にかかるサービス対価の減額及び契約終了の手の流れ >



別紙 8 維持管理費相当分の支払額の改定について（第 53 条関係）

改定の手順としては、

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

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

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

を算出する。

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

（下記、〈改定率及び支払対価の計算方法〉参照）。

価格指数比の取扱い

価格指数比に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

< 改定率及び支払対価の計算方法 >

$$p_1 = p_0 \times (CSPI_1 / CSPI_0)$$

ただし、 $| (CSPI_1 / CSPI_0) - 1 | > 3.0\%$

$$p_n = p_0 \times (CSPI_n / CSPI_0)$$

ただし、 $| (CSPI_n / CSPI_0) - 1 | > 3.0\%$

$$p_n = p_r \times (CSPI_n / CSPI_r)$$

ただし、 $| (CSPI_n / CSPI_r) - 1 | > 3.0\%$

p_0 : 契約書に記載されている維持管理業務の対価

p_1 : 第1回目に実際に支払われる物価変動反映後の維持管理業務の対価

p_n : 第n回目に実際に支払われる物価変動反映後の維持管理業務の対価

p_r : 前回対価改定となった維持管理業務の対価

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

$CSPI_1$: 第1回目の支払の対象となる維持管理期間の終了の日の属する月の前月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

$CSPI_n$: n回目の支払の対象となる維持管理期間の終了の日の属する月の前月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

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

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

(物価指数月報: 日本銀行調査統計局による)

別紙 10 赤羽住宅埋蔵文化財調査範囲図（第 16 条、第 18 条及び第 37 条関係）

公務員宿舎駒沢住宅(仮称)及び池尻住宅(仮称)

整備事業契約書(案)の変更について

(下線部は変更箇所を示す)

| 変 更 前 | 変 更 後 |
|--|---|
| <p>第5条(本事業の概要)</p> <p>1 本事業は、本件宿舎の設計、建設、維持管理、保守点検及び以上に係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。</p> <p>(新 設)</p> <p>(新 設)</p> <p>3 入居者に対する宿舎貸与手続き等の宿舎運営事務については、甲が行うものとする。</p> <p>4 乙は、本件土地に、この契約に定める公務員宿舎及び附帯する工作物以外の施設は設置してはならない。ただし、附帯的事業を実施するための施設についてはこの限りではない。</p> <p>5 本件宿舎の仕様は、入札説明書等に従うものとする。</p> <p>6 乙は、本件宿舎について抵当権その他の担保権を設定してはならない。ただし、本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合</p> | <p>第5条(本事業の概要)</p> <p>1 本事業は、本件宿舎(ただし、本件宿舎が<u>甲乙の区分所有にかかる場合の乙の区分所有にかかる部分は除く。</u>)の設計、建設、維持管理、保守点検及び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。</p> <p>3 <u>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、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ものとする。</u></p> <p>4 <u>入札説明書等の各資料間で記載内容に矛盾、齟齬が存する場合には、甲及び乙は、協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定するものとする。</u></p> <p>5 入居者に対する宿舎貸与手続き等の宿舎運営事務については、甲が行うものとする。</p> <p>6 乙は、本件土地に、この契約に定める公務員宿舎及び附帯する工作物以外の施設は設置してはならない。ただし、附帯的事業を実施するための施設についてはこの限りではない。</p> <p>7 本件宿舎の仕様は、入札説明書等に従うものとする。</p> <p>8 乙は、本件宿舎について抵当権その他の担保権を設定してはならない。ただし、本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合</p> |

| | |
|--|--|
| <p>の乙の区分所有権については、この限りでない。</p> | <p>の乙の区分所有権については、この限りでない。</p> |
| <p>第 15 条（設計の変更）</p> <p>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、当該変更により乙に追加的な費用（設計費用及び直接工事費のほか、将来の維持管理及び保守点検にかかる増加費用を含むがこれらに限られない。）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 6 章に規定する本事業の対価の支払額を減額する。</p> <p>5 本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合には、第 2 項及び第 4 項で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分にかかる費用は乙の負担とし、甲乙両者の利用にかかる部分に関する費用については、原則として専有面積の割合により按分する。</p> | <p>第 15 条（設計の変更）</p> <p>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、当該変更により乙に追加的な費用（設計費用及び直接工事費のほか、将来の維持管理及び保守点検にかかる増加費用を含むがこれらに限られない。<u>以下、本条において同じ。</u>）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 6 章に規定する本事業の対価の支払額を減額する。</p> <p>5 本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合には、第 2 項で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分にかかる費用は乙の負担とし、甲乙両者の利用にかかる部分に関する費用については、原則として専有面積の割合により按分する。</p> |
| <p>第 16 条（法令変更による設計変更等）</p> <p>3 本件宿舎のしゅん工までに、甲が本事業の入札手続において提供した本件土地に関する調査資料において明示されていない本件土地の瑕疵、埋蔵文化財の発見等に起因して、設計変更をする必要が生じた場合には、乙は甲に対し設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができる。</p> | <p>第 16 条（法令変更による設計変更等）</p> <p>3 本件宿舎のしゅん工までに、甲が本事業の入札手続において提供した本件土地に関する調査資料において明示されていない本件土地のかし（<u>本件土地の地中に存する建物等の基礎及び杭等により本件宿舎の建設を行うことが困難となった場合を含む。</u>）、埋蔵文化財の発見等に起因して、設計変更をする必要が生じた場合には、乙は甲に対し設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができる。</p> |

| | |
|--|--|
| <p>第 18 条（本件宿舎の建設） （新 設）</p> <p>（新 設）</p> | <p>第 18 条（本件宿舎の建設）</p> <p><u>5 乙は、本件宿舎の建設に際して、本件宿舎の建設に必要な範囲で、本件土地の地中に存する建物等の基礎及び杭等を、甲の費用負担において撤去しなければならない。</u></p> <p><u>6 本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合には、第 5 項で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分にかかる費用は乙の負担とし、甲乙両者の利用にかかる部分に関する費用については、原則として専有面積の割合により按分する。</u></p> |
| <p>第 24 条（建設に伴う近隣対策）</p> <p>6 近隣調整の結果乙に生じた費用（及びその結果しゅん工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、乙が負担するものとする。</p> | <p>第 24 条（建設に伴う近隣対策）</p> <p>6 近隣調整の結果乙に生じた費用（及びその結果しゅん工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、乙が負担するものとする。<u>ただし、甲が設定した条件に直接起因するものについては、甲が負担する。</u></p> |
| <p>第 33 条（不可抗力による損害）</p> <p>1 甲が本件宿舎のしゅん工を確認する前に、不可抗力により、本件宿舎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。</p> | <p>第 33 条（不可抗力による損害）</p> <p>1 甲が本件宿舎の引渡しを行う前に、不可抗力により、本件宿舎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。</p> |
| <p>第 34 条（履行保証）</p> <p>1 乙は、本件宿舎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。</p> | <p>第 34 条（履行保証）</p> <p>1 乙は、本件宿舎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<u>又は乙を被保険者とする履行保証保険契約を建設者に締結させなければならない。</u></p> |
| <p>第 37 条（引渡しの遅延）</p> <p>3 不可抗力に起因して本件宿舎の引渡しが遅延する場合は、甲は、当該遅延への対応に要する合理的な増加費用を負担し</p> | <p>第 37 条（引渡しの遅延）</p> <p>3 <u>甲の責めに帰すべき事由又は不可抗力に起因して本件宿舎の引渡しが遅延する場合は、甲は、当該遅延への対応に要す</u></p> |

| | |
|---|--|
| <p>なければならない。ただし、本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合には、本条で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分にかかる費用については乙の負担とし、甲乙両者の利用に属する部分にかかる費用については、原則として専有面積の割合により按分する。</p> <p>4 甲の責に帰すべき事由によって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。</p> <p>5 乙の責に帰すべき事由によって本件宿舎の引渡しが遅延する場合、乙は、当該遅延への対応に要する費用を負担する他、引渡し予定日から実際の維持管理期間開始日までの日数に応じ、建設費相当分の金額に年 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。</p> | <p>る合理的な増加費用を負担しなければならない。ただし、本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合には、本条で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分にかかる費用については乙の負担とし、甲乙両者の利用に属する部分にかかる費用については、原則として専有面積の割合により按分する。</p> <p>(削 除)</p> <p>4 乙の責めに帰すべき事由によって本件宿舎の引渡しが遅延する場合、乙は、当該遅延への対応に要する費用を負担する他、引渡し予定日から実際の維持管理期間開始日までの日数に応じ、建設費相当分の金額に年 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。</p> |
| <p>第 43 条（施設の提供等）</p> <p>1 甲は、乙が希望する場合、乙に対し、維持管理業務の円滑な実施に資するため、入札説明書等に従い、甲の所有するを管理事務室として提供するものとする。</p> | <p>第 43 条（施設の提供等）</p> <p>1 甲は、乙が希望する場合、乙に対し、維持管理業務の円滑な実施に資するため、入札説明書等に従い、甲の所有するを管理事務室として無償で提供するものとする。</p> |
| <p>第 54 条（建設費相当分の支払時期）</p> <p>1 建設費相当分は、第 35 条による本件宿舎の引渡しの翌日から維持管理期間中、総額金 円を別紙 9 に定めるところにより支払う。ただし、本件宿舎の引渡しが遅延した場合は各年度の支払額について</p> | <p>第 54 条（建設費相当分の支払時期）</p> <p>1 建設費相当分は、第 35 条による本件宿舎の引渡しの翌日から維持管理期間中、総額金 円を別紙 9 に定めるところにより支払う。ただし、本件宿舎の引渡しが遅延した場合は各年度の支払額及び支払</p> |

| | |
|--|---|
| 見直しを行う。 | <u>時期</u> について見直しを行う。 |
| <p>第 60 条（事業者の事由による解除権）</p> <p>1 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、契約を解除することができる。</p> <p>(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。</p> <p>(2) その責に帰すべき事由により、<u>当初のしゅん工予定日から 3 ヶ月が経過しても本件宿舎のしゅん工ができないとき、又はその見込みが明らかでないとき。</u></p> | <p>第 60 条（事業者の事由による解除権）</p> <p>1 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、契約を解除することができる。</p> <p>(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。</p> <p>(2) その責めに帰すべき事由により、<u>別紙 4 に規定する建設工事工程表に記載されたしゅん工予定日から 3 ヶ月が経過しても本件宿舎のしゅん工ができないとき、又はその見込みが明らかでないとき。</u></p> |
| <p>第 62 条（解除の効力）</p> <p>2 第 59 条ないし第 61 条の規定によりこの契約が解除された場合において、当該解除が本件宿舎の引渡し後であるときは、この契約は将来に向かって終了するものとし、甲は本件宿舎の所有権を引き続き保有するものとする。<u>甲は当該解除時における建設費相当分の残額を解除前と同様の支払手続で支払うものとする。</u></p> | <p>第 62 条（解除の効力）</p> <p>2 第 59 条ないし第 61 条の規定によりこの契約が解除された場合において、当該解除が本件宿舎の引渡し後であるときは、この契約は将来に向かって終了するものとし、甲は本件宿舎の所有権を引き続き保有するものとする。</p> |
| (新 設) | <p><u>第 63 条（違約金）</u></p> <p>3 乙は、第 60 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。</p> |
| <p>第 64 条（<u>清算金の支払時期</u>）</p> <p>甲は、第 65 条又は第 66 条による検査を行い検査に合格した部分の引渡し又は維持管理業務の引継ぎを受けた場合は、出来形部分の対価、<u>清算金並びに損害金の総額を、予算の範囲内で、支払い時点までの利息を付した</u></p> | <p>第 64 条（<u>解除時の建設費相当分等の支払</u>）</p> <p>甲は、第 65 条又は第 66 条による検査を行い検査に合格した部分の引渡し又は維持管理業務の引継ぎを受けた場合は、出来形部分の対価<u>又は建設費相当分の残額並びに損害金の総額を、予算の範囲内で、支払時</u></p> |

| | |
|---|---|
| 一括又は分割払いにより乙に対して支払う。 | 点までの利息を付した一括又は分割払いにより乙に対して支払う。 |
| (新 設) | 第 81 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 81 条 (裁判管轄) 本契約に関する訴訟は、関東財務局所在地を管轄するさいたま地方裁判所に提起するものとする。 | 第 82 条 (裁判管轄) 本契約に関する訴訟は、関東財務局所在地を管轄するさいたま地方裁判所に提起するものとする。 |
| 別紙 6 保証書 第 1 条 (保証) 保証人は、事業契約第 38 条 5 項の事業者の債務を保証する。 | 別紙 6 保証書 第 1 条 (保証) 保証人は、事業契約第 38 条の事業者の債務を保証する。 |
| 別紙 7 モニタリング及び対価の減額等(第 49 条関係) | 別紙 7 モニタリング及び対価の減額等(第 49 条関係) (注) 別紙 7 については、別添のとおり差し替える。 |
| 別紙 8 維持管理費相当分の支払額の改定について(第 53 条関係) | 別紙 8 維持管理費相当分の支払額の改定について(第 53 条関係) (注) 別紙 8 については、別添のとおり差し替える。 |
| 別紙 9(対価の支払について)(第 54 条関係) | 別紙 9(対価の支払について)(第 54 条及び第 55 条関係) (注) 内容は変更前と同じ。 |

別紙7 モニタリング及び対価の減額等（第49条関係）

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

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

1 維持管理業務に関するモニタリングの方法

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

定期モニタリング

国は、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、業務報告書を国に提出する。
- ・ 国は、業務報告書の確認等の定期モニタリングを行う。

随時モニタリング

国は、必要と認めるとき、随時モニタリングを実施する。

2 維持管理業務が要求水準を満たしていない場合の措置

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

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

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

3 減額の方法

(1) 減額の対象となる事態

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

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

居住者が日常生活を送る上で明らかに重大な支障がある場合

居住者が日常生活を営むことはできるが、明らかに利便性を欠く場合

各対象業務について、又は の状態となる基準は以下のとおりとする。

< 居住者が日常生活を送る上で明らかに重大な支障がある場合の例 >

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

< 居住者が日常生活を営むことはできるが、明らかに利便性を欠く場合の例 >

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

（２）減額ポイント

減額ポイントは以下のとおりとする。

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

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

(3) 減額ポイントを加算しない場合

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

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

明らかに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

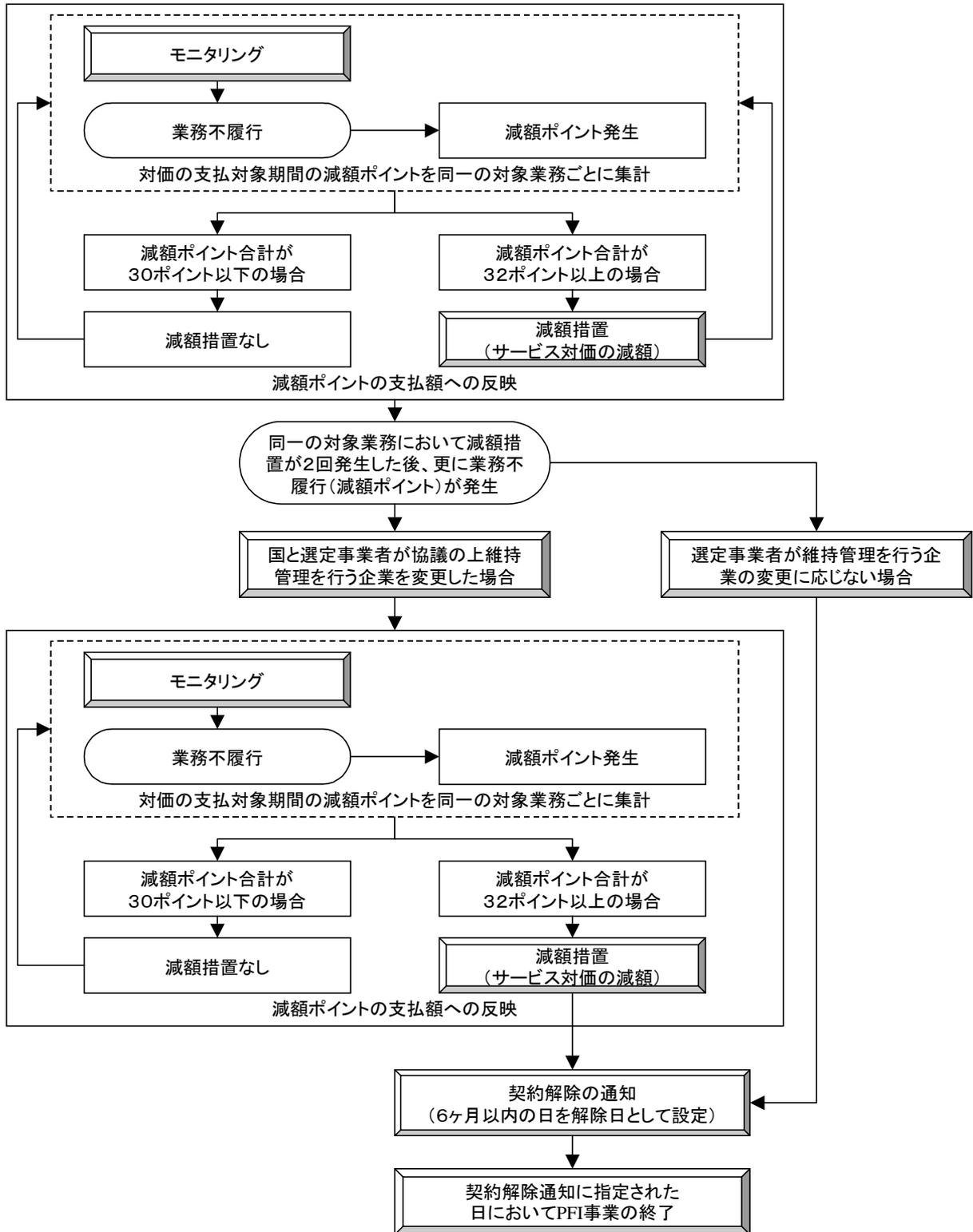
(4) 減額ポイントの支払額への反映

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

< 減額割合 >

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

< 維持管理業務にかかるサービス対価の減額及び契約終了の手の流れ >



別紙8 維持管理費相当分の支払額の改定について（第53条関係）

改定の手順としては、

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

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

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

を算出する。

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

（下記、〈改定率及び支払対価の計算方法〉参照）。

価格指数比の取扱い

価格指数比に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

< 改定率及び支払対価の計算方法 >

$$p_1 = p_0 \times (CSPI_1 / CSPI_0)$$

ただし、 $| (CSPI_1 / CSPI_0) - 1 | > 3.0\%$

$$p_n = p_0 \times (CSPI_n / CSPI_0)$$

ただし、 $| (CSPI_n / CSPI_0) - 1 | > 3.0\%$

$$p_n = p_r \times (CSPI_n / CSPI_r)$$

ただし、 $| (CSPI_n / CSPI_r) - 1 | > 3.0\%$

p_0 : 契約書に記載されている維持管理業務の対価

p_1 : 第1回目に実際に支払われる物価変動反映後の維持管理業務の対価

p_n : 第n回目に実際に支払われる物価変動反映後の維持管理業務の対価

p_r : 前回対価改定となった維持管理業務の対価

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

$CSPI_1$: 第1回目の支払の対象となる維持管理期間の終了の日の属する月の前月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

$CSPI_n$: n回目の支払の対象となる維持管理期間の終了の日の属する月の前月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

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

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

(物価指数月報: 日本銀行調査統計局による)

**公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業 / 公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び
池尻住宅（仮称）整備事業に関する基本協定書(案)の変更について**

（下線部は変更箇所を示す。）

| 変 更 前 | 変 更 後 |
|--|---|
| <p>第 4 条（株式の譲渡）</p> <p>乙は、その保有する事業予定者の株式を譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分を行う場合には、事前に甲の承諾を得なければならない。</p> | <p>第 4 条（株式の譲渡）</p> <p>乙は、その保有する事業予定者の株式を譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分を行う場合には、事前に<u>書面による</u>甲の承諾を得なければならない。</p> |
| <p>第 5 条（業務の委託、請負）</p> <p>3 <u>乙は、第 1 項により事業予定者から委託を受け、もしくは請け負った業務を誠実に</u>行わなければならない。</p> | <p>第 5 条（業務の委託、請負）</p> <p>3 <u>第 1 項により事業予定者から設計又は維持管理にかかる業務の委託を受け、又は建設にかかかかる業務を請け負った者は、委託を受け又は請け負った業務を誠実に</u>行わなければならない。</p> |

公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業 / 公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）整備事業に関する国有財産有償貸付契約書（案）の変更について

（下線部は変更箇所を示す。）

| 変 更 前 | 変 更 後 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-------|-------|----|--|----|--|--|--|----|----|-------|----|--|----|-----|--|
| <p>第 1 条（貸付物件）</p> <p>2 貸付物件は次のとおり。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">所在</th> <th style="width: 25%;">区分</th> <th style="width: 25%;">数量（㎡）</th> <th style="width: 25%;">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 所在 | 区分 | 数量（㎡） | 備考 | | 土地 | | | <p>第 1 条（貸付物件）</p> <p>2 貸付物件は次のとおり。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">所在</th> <th style="width: 25%;">区分</th> <th style="width: 25%;">数量（㎡）</th> <th style="width: 25%;">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">（注）</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）以下の語句を挿入する。 <u> ㎡（ ㎡のうち持分 / ）</u></p> | 所在 | 区分 | 数量（㎡） | 備考 | | 土地 | （注） | |
| 所在 | 区分 | 数量（㎡） | 備考 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 土地 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 所在 | 区分 | 数量（㎡） | 備考 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 土地 | （注） | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>第 2 条（使用目的）</p> <p>1 乙は、貸付物件を平成 年 月 日甲との間で締結した公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業 / 公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）整備事業事業契約（以下「PFI 事業契約」という。）に基づき、<u>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。</u></p> | <p>第 2 条（使用目的）</p> <p>1 乙は、平成 年 月 日甲との間で締結した公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業 / 公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）整備事業事業契約（以下「PFI 事業契約」という。）に基づき、<u>貸付物件を貸付申請書に記載した使用目的並びに添付した利用計画及び事業計画のとおり用途に自ら供さなければならない。</u></p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>第 6 条（貸付料）</p> <p>4 乙は、<u>第 5 条に従い、本件宿舍の区分所有権が成立した後は、貸付物件の貸付料のうち、その区分所有にかかる占有面積の甲及び乙の総占有面積に対する割合（ / ）を剩じた金額（1 円未満は切り捨て）を貸付料として支払うものとする。</u></p> <p>5 甲及び乙は、第 3 条に規定する権利金の金額及び本条第 4 項に規定する割合については、本件宿舍の完成時にしゅん工図書に基づいて見直すものとし、当該金額又は割合が修正される場合には、修正さ</p> | <p>第 6 条（貸付料）</p> <p style="text-align: center;">（削 除）</p> <p>4 甲は、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、本件宿舍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</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|--|
| <p>れた金額又は割合を本件宿舍が完成したときから適用する。</p> | <p>件宿舍が完成したときから適用する。</p> |
| <p>第7条（貸付料の納付）</p> <p>3 前条第5項の規定により、前条第4項に規定する割合が修正される場合には、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。但し、修正後の貸付料の納付方法は、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。</p> | <p>第7条（貸付料の納付）</p> <p>3 前条第4項の規定により、<u>権利金の金額及び貸付料</u>が修正される場合には、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、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。</p> |
| <p>第14条（権利譲渡の禁止）</p> <p>1 乙は、<u>貸付物件の賃借権</u>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。但し、乙は、PFI事業契約の譲渡とともにPFI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、<u>貸付物件の賃借権</u>を第三者に譲渡することはできない。</p> <p>2 乙は甲の承諾を得た場合でなければ、<u>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することができない。</u></p> <p>3 乙は甲の承認を得ることなく<u>貸付物件上に区分所有する建物を第三者に貸し付け</u>てはならない。</p> | <p>第14条（権利譲渡の禁止）</p> <p>1 乙は、<u>本借地権</u>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、PFI事業契約の譲渡とともにPFI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、<u>本借地権</u>を第三者に譲渡することはできない。</p> <p>2 乙は、<u>本借地権に抵当権、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。</u></p> <p>3 乙は、<u>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。</u></p> |
| <p>第15条（物件保全義務）</p> <p>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<u>賠償の責</u>を果たした場合には、乙に求償することができる。</p> | <p>第15条（物件保全義務）</p> <p>2 乙は、前項の<u>注意義務</u>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、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代わって<u>賠償の責任</u>を果たした場合には、乙に求償することができる。</p> |

| | |
|--|--|
| <p>第 17 条（違約金）</p> <p>3 前 2 項に定める違約金は、第 21 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。</p> | <p>第17条（違約金）</p> <p>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。</p> |
| <p>（新 設）</p> | <p>第19条（PFI事業契約との関係）</p> <p>1 <u>PFI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PFI事業契約の終了と同時に終了するものとする。</u></p> <p>2 <u>貸付物件にかしが発見された場合の甲のかし担保責任については、PFI事業契約に定めるところに従う。</u></p> |
| <p>第 19 条（貸付物件の返還）</p> <p>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前条の規定により契約が解除されたときは、乙は、<u>甲乙協議の上定める原状回復等の措置を講じた上で、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。</u></p> | <p>第20条（貸付物件の返還）</p> <p>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条並びに前条の規定により契約が終了したときは、乙は、<u>甲乙協議の上定める原状回復等の措置を講じた上で、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。</u></p> |
| <p>第 20 条（貸付料の精算）</p> | <p>第21条（貸付料の精算）</p> <p>（注）条文番号のみ変更。</p> |
| <p>第 21 条（損害賠償等）</p> | <p>第22条（損害賠償等）</p> <p>（注）条文番号のみ変更。</p> |
| <p>第 22 条（有益費等の放棄）</p> <p>乙は、第 4 条に規定する貸付期間が満了し、<u>契約が更新されない場合又は第 18 条の規定により契約を解除された場合</u>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<u>甲乙協議して定めた場合及び PFI 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。</u></p> | <p>第 23 条（有益費等の放棄）</p> <p>乙は、第4条に規定する貸付期間が満了し、<u>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</u>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<u>甲乙協議して定めた場合及びPFI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。</u></p> |
| <p>第 23 条（契約の費用）</p> | <p>第 24 条（契約の費用）</p> <p>（注）条文番号のみ変更。</p> |

| | |
|------------------------|--|
| 第 24 条（信義誠実等の義務・疑義の決定） | 第 25 条（信義誠実等の義務・疑義の決定） （注）条文番号のみ変更。 |
| 第 25 条（裁判管轄） | 第 26 条（裁判管轄） （注）条文番号のみ変更。 |

**公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業 / 公務員宿舎駒沢住宅（仮称）
及び池尻住宅（仮称）整備事業に関する
国有財産の貸付けに関する契約書（案）の変更について**

（下線部は変更箇所を示す。）

| 変 更 前 | 変 更 後 |
|---|---|
| <p>第 4 条（貸付期間）</p> <p>貸付期間は、平成 年 月 日から PFI 事業契約に基づく本件宿舎の甲への譲渡までの期間とする。</p> | <p>第 4 条（貸付期間）</p> <p>貸付期間は、平成 年 月 日から PFI 事業契約に基づく<u>公務員宿舎赤羽住宅（仮称） / 公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）</u>（以下「本件宿舎」という。）の甲への譲渡までの期間とする。</p> |
| <p>第 6 条（権利譲渡等の禁止）</p> <p>1 <u>乙は、甲の承諾を得ないで、本件使用権を第三者に譲渡してはならない。</u></p> <p>2 <u>乙は、甲の承認を得ないで、貸付物件上の自己所有の建物その他工作物を使用目的を超えて第三者に使用させてはならない。</u></p> | <p>第 6 条（権利譲渡等の禁止）</p> <p>1 <u>乙は、本件使用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。</u></p> <p>2 <u>乙は、貸付物件上の自己所有の建物その他工作物を使用目的を超えて第三者に使用させようとするときは、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。</u></p> |