

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び 池尻住宅（仮称）整備事業

事業契約書(案)

この契約書(案)は、民間事業者が附帯的事業を行い、本件宿舎が国と事業者の区分所有にかかる場合を網羅的に規定するものではありません。また、本件宿舎が国と事業者の区分所有にかかる場合には、入札説明書等及びこの契約書(案)に規定された責任分担を実質的に変更しないよう、本件宿舎の管理規約等を定めることとします。

事業契約書（案）

- 1 事業名 公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）整備事業
- 2 事業の場所 東京都 区 の土地とし、別紙 2 に示すとおりとする。
- 3 契約期間 自 平成 年 月 日
至 平成 24 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、発注者と選定事業者とは、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 年 月 日

発注者

住所 埼玉県さいたま市上落合 2 番地 11
支出負担行為担当官
氏名 関東財務局総務部次長

選定事業者

住所
氏名

目次〔 本契約締結時において目次は削除します。〕

第1章 総則	1
第1条（総則）	1
第2条（目的）	1
第3条（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）	1
第4条（用語の定義）	1
第5条（本事業の概要）	2
第6条（事業の場所）	2
第7条（本件宿舎の仮称）	3
第8条（事業日程）	3
第9条（事業の留意点）	3
第10条（事業者の資金調達）	3
第11条（その他）	3
第2章 本件宿舎の設計	4
第12条（本件宿舎の設計）	4
第13条（第三者による実施）	4
第14条（関連行政手続）	4
第15条（設計の変更）	4
第16条（法令変更による設計変更等）	5
第17条（設計の完了）	5
第3章 本件宿舎の建設	6
第1節（総則）	6
第18条（本件宿舎の建設）	6
第19条（基本施工計画書等）	6
第20条（第三者による実施）	6
第21条（工事監理者）	7
第22条（建設場所の管理）	7
第23条（建設に伴う各種調査）	7
第24条（建設に伴う近隣対策）	7
第2節（甲による確認）	8
第25条（国の説明要求等）	8
第26条（中間確認）	8
第3節（しゅん工等）	8
第27条（しゅん工検査）	8
第28条（甲による本件宿舎のしゅん工検査）	9

第 29 条（甲によるしゅん工確認通知）	9
第 30 条（本件宿舎の維持管理体制）	9
第 4 節（工期の変更等）	9
第 31 条（工期の変更等）	9
第 5 節（損害の発生等）	9
第 32 条（第三者に対する損害賠償）	9
第 33 条（不可抗力による損害）	10
第 34 条（履行保証）	10
第 6 節（所有権の移転）	10
第 35 条（所有権の移転）	10
第 36 条（登記）	11
第 4 章 本件宿舎の引渡し	11
第 37 条（引渡しの遅延）	11
第 38 条（かし担保）	11
第 5 章 本件宿舎の維持管理	12
第 39 条（維持管理期間）	12
第 40 条（維持管理業務の実施）	12
第 41 条（本件宿舎の維持管理及び保守点検）	12
第 42 条（従事職員名簿の提出等）	12
第 43 条（施設の提供等）	13
第 44 条（維持管理計画の提出）	13
第 45 条（期間満了前の検査）	13
第 46 条（第三者による実施）	13
第 47 条（維持管理業務要求水準）	14
第 48 条（維持管理業務要求水準の変更）	14
第 49 条（モニタリング及び維持管理業務に係る対価の減額等）	14
第 50 条（異状部分の修復）	15
第 51 条（第三者に及ぼした損害等）	15
第 52 条（業務報告）	15
第 6 章 本事業の対価の支払	15
第 53 条（本事業の対価の支払）	15
第 54 条（建設費相当分の支払時期）	16
第 55 条（維持管理費相当分の支払時期）	16
第 56 条（契約終了時の事務）	16
第 57 条（支払額の算定方法）	17
第 7 章 契約期間及び契約の終了	17

第 58 条 (契約期間)	17
第 59 条 (甲の事由による解除権)	17
第 60 条 (事業者の事由による解除権)	17
第 61 条 (不可抗力等の場合の解除権)	18
第 62 条 (解除の効力)	18
第 63 条 (違約金)	19
第 64 条 (清算金の支払時期)	19
第 65 条 (本件宿舎の引渡し前の解除)	19
第 66 条 (本件宿舎の引渡し後の解除)	19
第 67 条 (保全義務)	20
第 68 条 (関係書類の引渡し等)	20
第 8 章 その他	20
第 69 条 (事業者の権利義務の譲渡)	20
第 70 条 (事業者の兼業禁止)	20
第 71 条 (経営状況の報告)	20
第 72 条 (遅延利息)	21
第 73 条 (守秘義務)	21
第 74 条 (著作権等)	21
第 75 条 (著作権等の譲渡禁止)	21
第 76 条 (著作権の侵害の防止)	21
第 77 条 (工業所有権)	22
第 9 章 保 険	22
第 78 条 (保険加入義務)	22
第 10 章 協議会	22
第 79 条 (協議会の設置)	22
第 11 章 雑 則	22
第 80 条 (疑義に関する協議)	22
第 81 条 (裁判管轄)	22
別紙 1 維持管理業務要求水準書 (第 4 条関係)	23
別紙 2 事業場所 (第 6 条関係)	24
別紙 3 事業日程 (第 8 条関係)	25
別紙 4 設計図書 (第 17 条関係)	26
別紙 5 しゅん工図書 (第 35 条関係)	32
別紙 7 モニタリング及び対価の減額等 (第 49 条関係)	35
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)	39

公務員宿舎駒沢住宅(仮称)及び池尻住宅(仮称)整備事業(以下「本件事業」という。)に関して、発注者(以下「甲」という。)[グループ/ 特別目的会社](以下「乙」という。)との間で、以下のとおり事業契約を締結する。

第1章 総則

第1条 (総則)

甲及び乙は、この契約に基づき、日本国の法令を遵守し、信義に従って誠実にこの契約を履行しなければならない。

第2条 (目的)

この契約は、甲及び乙が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

第3条 (公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

- 1 乙は、本事業が国家公務員の居住用施設としての公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重する。
- 2 甲は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重する。

第4条 (用語の定義)

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

- (1)維持管理期間とは、本件宿舎の引渡しの翌日からこの契約の終了までの期間をいう。
- (2)維持管理業務要求水準とは、別紙1として添付された要求水準書において、乙が維持管理業務を実施するにあたり満たすべき業務の水準をいう。
- (3)維持管理者とは、[構成員又は協力会社] のうち維持管理業務を担当する者をいう。
- (4)維持管理費相当分とは、事業期間中の維持管理費及び保守点検費の合計であって、総額金 円であるものをいう。
- (5)基本設計図書とは、別紙4第1項として添付された図書をいう。
- (6)建設工事とは、公務員宿舎及び附帯施設の新設工事をいう。
- (7)建設者とは、構成員のうち建設工事を担当する者をいう。
- (8)建設費相当分とは、設計費及び建設工事費等の合計であって、総額金 円であるものをいう。

- (9)事業期間とは、この契約の締結のときから第 58 条に定める契約期間の終了又は第 59 条から第 61 条までに定める契約解除の日のいずれか早い時点までの期間をいう。
- (10)実施設計図書とは、別紙 4 第 2 項に定める図書をいう。
- (11)設計者とは、[構成員又は協力会社] のうち設計を担当する者をいう。
- (12)設計図書とは基本設計図書及び実施設計図書をいう。
- (13)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。
- (14)入札説明書等とは、甲が本件事業の入札手続において配布した一切の資料をいう。
- (15)引渡し予定日とは、平成 16 年 12 月 20 日をいう。
- (16)不可抗力とは、戦争、武力衝突、自然災害又は事故その他甲及び乙の責に帰すことのできない事由をいう。
- (17)附帯的事業とは、国有地の有効活用の観点から、本事業の用途又は目的を妨げない範囲において、本件土地における利用可能容積を活用し、本事業以外の事業として、本件宿舎と合築若しくは行政財産の使用許可により行う事業をいう。
- (18)本件宿舎とは、この契約に従い設置される公務員宿舎及びその附帯施設（外構部分を含む。）をいう。
- (19)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。
- (20)本事業とは、第 5 条第 1 項に定める事業をいう。

第5条（本事業の概要）

- 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。
- 2 乙は、本事業を、この契約、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 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。
- 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。
- 5 本件宿舎の仕様は、入札説明書等に従うものとする。
- 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。

第6条（事業の場所）

本事業を実施する場所は、東京都 区 の土地とし、別紙 2 に示すとおりとする。

第7条（本件宿舎の仮称）

本件宿舎の仮称は、公務員宿舎駒沢住宅の敷地に建設されるものについては、公務員宿舎駒沢住宅、公務員宿舎池尻住宅の敷地に建設されるものについては、公務員宿舎池尻住宅とし、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3として添付する日程表に従って実施されるものとする。

第9条（事業の留意点）

- 1 乙は、本事業の実施に当たり、契約期間終了後の維持管理及び修繕等に要する費用の節減に配慮しなければならない。
- 2 乙は、建築基準法、消防法等の関係法令の規定に適合するよう本事業を実施しなければならない。
- 3 乙は、善良なる管理者としての注意をもって、この契約を履行しなければならない。

第10条（事業者の資金調達）

- 1 本事業の実施に関連する一切の費用は、全て乙が負担するものとし、また本事業に関する乙の資金調達は乙が自己の責任において行うものとする。ただし、甲の協力が必要な場合は、甲は可能な限りその協力を行うものとする。
- 2 乙が実施する附随的事業の費用はすべて乙が負担する。

第11条（その他）

- 1 この契約書に定める請求、通知、報告、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 2 この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 この契約書に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 4 この契約の履行に関して甲乙間で用いる計量単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。
- 5 この契約書における期間の定めについては、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の定めるところによるものとする。
- 6 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 7 乙が共同企業体を結成している場合においては、甲は、この契約に基づくすべての行為を共同企業体の代表者に対して行うものとし、甲が当該代表者に対して行ったこの契約に基づくすべての行為は、当該企業体のすべての構成員に対しておこなったものとみなし、また、乙は、甲に対して行うこの契約に基づくすべての行為について当該代表者を通じて行わなければならない。

第2章 本件宿舎の設計

第12条（本件宿舎の設計）

- 1 乙は、この契約締結後速やかに、この契約、入札説明書等及び民間事業者提案に基づき、甲と協議の上、基本設計の作成業務を開始し、完成した基本設計につき甲に報告する。乙は、基本設計につき甲の確認を受けたときは、実施設計の作成業務を開始し、完成した実施設計につき甲の確認を受ける。
- 2 甲は、乙に対して本件宿舎の設計の進捗状況に関して適宜報告を求めることができる。
- 3 甲は、前2項の報告を理由として、本件宿舎の建設の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

第13条（第三者による実施）

- 1 乙は、本件宿舎の設計を設計者に実施させることができる。ただし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、本件宿舎の設計の全部又は大部分を実施させてはならない。
- 2 乙は、本件宿舎の設計の一部を設計者以外の者に実施させる場合、かかる設計の一部を実施する者の商号、住所その他必要な事項を甲に事前に通知するものとする。
- 3 乙が本件宿舎の設計の全部又は一部を第三者に実施させる場合、全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、全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14条（関連行政手続）

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

第15条（設計の変更）

- 1 甲は、必要があると認める場合、乙に対して、工期の変更を伴わずかつ民間事業者の提案の範囲を逸脱しない限度で、本件宿舎の設計変更を求めることができる。この場合、乙は、当該変更の要否及び乙の本件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。なお、本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合、甲の設計変更は、専ら甲が使用する部分及び甲乙両者の利用にかかる部分に限るものとする。
- 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、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。

- 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ものとする。
- 4 前項の規定に従い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、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原則として第6章に規定する本事業の対価の支払額を減額する。
- 5 本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合には、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。

第16条（法令変更による設計変更等）

- 1 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、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。
- 2 建築基準法、消防法等の法令制度の改正により、本件宿舎の設計変更が必要となった場合、甲は、当該変更に必要な費用を負担しなければならない。
- 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。
- 4 第2項又は第3項に基づく変更起因する設計、建設工事、維持管理及び資金調達に係る乙の費用の増減については甲に帰属する。
- 5 第2項又は第3項に基づく変更起因して本件宿舎のしゅん工の遅延が見込まれる場合、甲及び乙は協議の上、しゅん工予定日を変更することができる。
- 6 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。

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、甲にそれぞれ別紙4に規定する設計図書を提出しその説明を行わなければならない。設計の変更を行う場合も同様とする。なお、設計図書の提出は別紙3の日程表に従うものとする。
- 2 甲は、提示された設計図書がこの契約、入札説明書等、民間事業者提案又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、若しくは提示された設計図書ではこの契約、入札説明書等及び民間事業者提案において要求される仕様を満たさないと判断する場合には、乙の負担において修正することを求めることができる。

- 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、自らの負担において速やかに設計図書の修正を行い、修正点について甲に報告し、その確認を受けるものとする。設計の変更について不備・不具合等を発見した場合も同様とする。
- 4 乙が本条に従い提出した設計図書のうち、工事費概算書及び建設工事工程表は、この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。

第3章 本件宿舎の建設

第1節（総則）

第18条（本件宿舎の建設）

- 1 乙は、入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、基本施工計画書及び建設工事工程表に従い本件宿舎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、甲に予め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、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のほかは、乙が自己の責任において定めるものとする。
- 4 乙は、本件宿舎の建設工事に必要な工事用電気、水道、ガス等は自己の費用及び責任において調達しなければならない。

第19条（基本施工計画書等）

- 1 乙は、本件宿舎の建設工事の着工前に基本施工計画書（工事全体工程表を含む。）を作成し、甲に対して提出するものとする。
- 2 乙は、別途甲との協議により定める期限までに月間工程表を作成し、甲に対して提出するものとする。

第20条（第三者による実施）

- 1 乙は、本件宿舎の建設工事を建設者に実施させることができる。ただし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、本件宿舎の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、本件宿舎の建設工事の一部を建設者以外の者に実施させる場合には、かかる建設工事の一部を実施させる者の商号、住所その他必要な事項を、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、全て乙の責任において行うものとし、本件宿舎の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、全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21条（工事監理者）

- 1 乙は、本件宿舎の建設工事に着工する前に、自らの費用負担により工事監理者を設置し、設置後速やかに甲に対して当該設置の事実を通知するものとする。なお、工事監理業務と建設業務を同一の企業が実施することはできない。
- 2 乙は、工事監理者をして、乙を通じ工事監理の状況を甲に毎月報告させるものとし、甲が要請したときは、随時報告を行わせるものとする。
- 3 乙は、工事監理者をして、甲に対して本件宿舎の完成確認報告を行わせる。
- 4 乙は、工事監理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22条（建設場所の管理）

- 1 甲は建設工事の着工までに、乙の本件宿舎の建設工事の実施のため、別途甲乙で締結する[国有財産の貸付に関する契約 / 国有財産有償貸付契約]に従い本件土地を現状で乙に引き渡す。
- 2 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23条（建設に伴う各種調査）

乙が本件土地に関して現地調査を行う場合は、自らの責任においてこれを行うものとする。

第24条（建設に伴う近隣対策）

- 1 この契約の契約締結日から建設工事の着工までの間に、乙は、近隣住民に対し事業計画（第5条ないし第7条に定める事項及び内容をいう。以下同じ。）及び工事実施計画（施設の配置、施工時期、施工方法等の計画をいう。以下同じ。）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、必要と認める場合には、乙が行う説明に協力しなければならない。
- 2 乙は、前項の説明に先立って、乙が実施しようとする説明の方法、時期及び内容について、甲に対して説明を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。
- 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、事業契約の変更を承諾する。
- 5 近隣調整の結果、本件宿舎のしゅん工の遅延が見込まれる場合には、甲及び乙は協議の上、速やかに、しゅん工予定日を変更することができる。
- 6 近隣調整の結果乙に生じた費用（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。

第2節（甲による確認）

第25条（国の説明要求等）

- 1 甲は、本件宿舎が設計図書（甲と乙との打ち合わせの結果を含む。以下同じ。）に従い建設されていることを確認するために、本件宿舎の建設状況及び品質管理について、乙に事前に通知した上で、乙または建設者に対して説明を求めることができるものとし、また、建設現場において建設状況を乙の立会いの上確認することができるものとする。
- 2 乙は、前項の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、建設者をして、甲に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。
- 3 前2項に規定する説明又は確認の実施の結果、建設工事の状況がこの契約、設計図書又は民間事業者提案に従っていない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、これに従わなければならない。
- 4 甲は乙から施工体制台帳（建設業法（昭和24年法律第100号）第24条の7に規定する施工体制台帳をいう。）及び施工体制にかかる事項について報告を求めることができる。

第26条（中間確認）

- 1 本件宿舎が設計図書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、本件宿舎の建設の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 3 中間確認の結果、建設状況がこの契約、入札説明書等、設計図書及び民間事業者提案に従っていない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、乙はこれに従わなければならない。

第3節（しゅん工等）

第27条（しゅん工検査）

- 1 乙は、本件宿舎がしゅん工した後速やかに、自己の責任において、本件宿舎のしゅん工検査を行うものとする。
- 2 甲は、前項に規定するしゅん工検査への立会いを求めることができる。ただし、甲は、かかる立会いの実施を理由として何らの責任を負担するものではない。
- 3 乙は、しゅん工検査に対する甲の立会いの実施の有無を問わず、甲に対してしゅん工検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。
- 4 乙は、工事完成時には施工記録を用意して、現場で甲の確認を受けなければならない。

第28条（甲による本件宿舎のしゅん工確認）

- 1 甲は、前条第3項の報告を受けてから14日以内に、本件宿舎のしゅん工確認を行う。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、前項に定めるしゅん工確認により本件宿舎が入札説明書等、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、建設工事完了の承認を行わなければならない。
- 3 甲は、本件宿舎が入札説明書等、設計図書及び事業者提案どおりに建設されていないと認めるときは、不備・不具合等の具体的内容を明らかにし、期間を定めて乙に対しその修補を求めることができる。
- 4 乙は、前項の規定により甲から修補を求められた場合には、速やかに修補を行い、その完了後、あらためて甲の確認及び承認を得なければならない。この場合には、本条第1項に掲げる期限の定めは適用せず、甲及び乙は速やかに手続きを行わなければならない。

第29条（甲によるしゅん工確認通知）

- 1 甲は、本件宿舎のしゅん工確認を実施した後又は前条第4項に定める再しゅん工確認を実施した後、引渡し予定日までに、乙に対してしゅん工確認通知を行うものとする。
- 2 甲は、前項に規定するしゅん工確認通知を行ったことを理由として、本件宿舎の建設工事及び維持管理の全部又は一部について何らの責任を負担するものではなく、また、乙は、その提供する維持管理業務が維持管理業務要求水準に満たなかった場合において、甲が前項に規定するしゅん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。

第30条（本件宿舎の維持管理体制）

乙は、第35条による甲への本件宿舎の所有権移転の日までに、第42条第2項に規定する甲の承諾を得るものとする。

第4節（工期の変更等）

第31条（工期の変更等）

甲の責に帰すべき事由又は不可抗力により本件宿舎のしゅん工の遅延が見込まれる場合には、甲及び乙は協議の上、引渡し予定日を変更することができる。

第5節（損害の発生等）

第32条（第三者に対する損害賠償）

- 1 本件宿舎の建設工事について第三者に損害を与えた場合には、乙がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害（第78条2項の規定により付された保

險等によりてん補された部分を除く。)のうち甲の責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 2 項及び同条第 4 項の規定による設計変更に起因して、第三者に損害を与えた場合、甲が、その損害を賠償しなければならない。
- 3 甲は、第 1 項本文に規定する損害を第三者に対して賠償した場合、乙に対して、賠償した金額を求償することができる。乙は、甲からの請求を受けた場合には、速やかに支払わなければならない。

第33条 (不可抗力による損害)

- 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。
- 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、建設費相当分の 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、乙が不可抗力の発生により、第 78 条 2 項の保険の保険金を受領する場合で、当該保険金の金額が建設費相当分の 1%を超える場合には、当該超過金額は甲が負担すべき金額から控除する。
- 4 本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合には、第 3 項で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分に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。

第34条 (履行保証)

- 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。
- 2 第 1 項の履行保証保険の付保率は 10%とする。
- 3 乙は、この契約締結後速やかに第 1 項の履行保証保険の保険証券の写しを甲に提出して、内容の確認を受けなければならない。
- 4 乙は、乙を被保険者とする履行保証保険契約が締結される場合、保険金請求権に、第 63 条 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。

第 6 節 (所有権の移転)

第35条 (所有権の移転)

乙は、甲から本件宿舎のしゅん工確認通知を受領し、第 42 条 2 項に規定する甲の承諾を得て、平成 16 年 12 月 日に(ただし、甲の本件宿舎のしゅん工確認通知が当初のしゅん工予定日より遅延した場合はしゅん工確認後速やかに)本件宿舎の所有権(本件宿舎が甲乙の区分所有権に係る場合には、甲の専有部分にかかる区分所有権及び共

用部分の持分権をいう。)を甲に移転し、別紙5に記載するしゅん工図書とともに本件宿舎(本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合には、甲の専有部分及び共用部分の持分割合をいう。)を甲に引き渡す。乙は、本件宿舎について、担保権その他の制限物権等の負担のない、完全な所有権を甲に移転するものとする。

第36条 (登記)

乙は、甲が本件宿舎の所有権の保存登記を行う場合、これに協力する。

第4章 本件宿舎の引渡し

第37条 (引渡しの遅延)

- 1 乙は、本件宿舎(本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合には、甲の専有部分及び共用部分の持分割合をいう。以下本条において同じ。)の引渡しの遅延が見込まれる場合には、引渡し予定日の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28条第4項による修補を行う必要から遅延が見込まれる場合は、この限りでない。
- 2 乙は、前項に規定する対応計画において、本件宿舎の可及的速やかな引渡しに向けての対策及び想定される維持管理期間の開始までの予定を明らかにしなければならない。
- 3 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。

第38条 (かし担保)

- 1 甲は、本件宿舎(本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合には、甲の専有部分及び共用部分をいう。以下本条において同じ。)にかしがあるときは、乙に対して相当の期間を定めてそのかしの修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、かしが重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は修補を請求することができない。
- 2 前項の規定によるかしの修補又は損害賠償の請求は、第35条の規定による引渡し

- を受けた日から2年以内に、これを行わなければならない。ただし、そのかしが乙の故意又は重大な過失により生じた場合、又は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第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、10年とする。
- 3 甲は、本件宿舎の引渡しの際にかしがあることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに乙に通知しなければ、当該かしの修補又は損害賠償の請求をすることはできない。ただし、乙がそのかしがあることを知っていたときは、この限りではない。
 - 4 甲は、本件宿舎が第1項のかしにより滅失又はき損したときは、第2項に定める期間内で、かつ、その滅失又はき損の日から6ヶ月以内に第1項の権利を行使しなければならない。
 - 5 乙は、本条の乙の債務を保証する保証書を建設者から徴求し甲に差し入れる。保証書の様式は、別紙6として添付する様式による。

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宿舎の所有権移転の日の翌日とする。

第40条（維持管理業務の実施）

乙は、維持管理期間において、この契約に従い維持管理業務を実施する。

第41条（本件宿舎の維持管理及び保守点検）

- 1 乙は、維持管理期間中、自己の責任において、第44条に規定する維持管理計画に従って、本件宿舎（本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合には、甲の専有部分及び共用部分をいう。以下本条において同じ。）の維持管理及び保守点検（以下、「維持管理等」と総称する。）業務を遂行するものとする。なお、甲は、この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ものとする。
- 2 乙は、月毎の維持管理等の状況を甲が定める様式に従って翌月7日までに甲に報告しなければならない。

第42条（従事職員名簿の提出等）

- 1 乙は、維持管理業務に従事するもの（以下「従事職員」という。）の名簿を甲に提出し、異動があった場合、その都度報告しなければならない。
- 2 乙は、業務の遂行にあたり第30条に定める時期までに、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、配置する従事職員については、消防法第8条に基づく防火管理者の資格を

取得させるものとする。

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

第43条（施設の提供等）

- 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。
- 2 乙は、提供された管理事務室に乙の負担で専用電話(ファクシミリ及び留守番機能付)を設置しなければならない。
- 3 乙は、提供された施設に係る電話、暖房、電気、ガス、水道、共益費等の使用料金を負担しなければならない。
- 4 乙は、提供された施設の維持保存のため通常必要とする修繕費その他の経費を負担し、甲にその費用を請求しないものとする。
- 5 乙は、維持管理期間が満了した時は、乙の負担で、提供された施設を原状に回復して返還しなければならない。

第44条（維持管理計画の提出）

- 1 乙は、この契約、入札説明等及び民間事業者提案に基づいて本件宿舎が維持管理期間中維持管理業務要求水準を満たすために必要な維持管理業務の方法、内容及び予定時期を示す長期維持管理計画を策定し、本件宿舎の引渡しに先立って甲に提出しなければならない。
- 2 乙は、長期維持管理計画に基づき、毎事業年度開始前に当該年度の維持管理計画を策定し、甲に提出しなければならない。
- 3 甲は、前2項の維持管理計画に関して意見を述べることができる。

第45条（期間終了前の検査）

乙は、契約期間の終了の14日前までに本件宿舎の状態を検査し、その結果を甲に報告する。

第46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者に実施させることができる。ただし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、上記以外の者にその業務の全部又は大部分を実施させてはならない。
- 2 乙は、本件宿舎の維持管理業務の一部を維持管理者以外の者に実施させる場合には、かかる維持管理業務の一部を実施させる者の商号、住所その他必要な事項を、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、全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、全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47条（維持管理業務要求水準）

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

第48条（維持管理業務要求水準の変更）

- 1 (1)法令の改正により、維持管理業務要求水準の変更が必要となった場合、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。
(2)前号に規定する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相当分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、甲はこの契約を解除することができる。この場合、法令変更による解除とみなし、第62条を適用する。
- 2 (1)甲は、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、甲が当該費用で負担するものとする。
(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、甲はこの契約を解除することができる。この場合、法令変更による解除とみなし、第62条を適用する。
- 3 (1)乙は、維持管理期間中に合理的な必要が生じた場合、維持管理業務要求水準の変更を甲に求めることができる。かかる場合、甲は乙との協議に応じなければならない。
(2)甲は、前号に定める協議が成立した場合、維持管理業務要求水準の変更を行う。この場合の支払額の変更については甲乙両者の合意したところによる。
- 4 本件宿舎が甲乙両者の区分所有にかかる場合には、第1項ないし第3項で甲が負担すべき費用のうち、専ら乙の利用に属する部分に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、原則として専有部分の面積の割合により按分する。

第49条（モニタリング及び維持管理業務に係る対価の減額等）

乙が実施する維持管理業務に関するモニタリング及び維持管理業務の不履行に対する対価の減額等の手続きについては、別紙7として添付するモニタリング及

び対価の減額等による。

第50条（異状部分の修復）

- 1 乙は、自らの点検により異状を認めた場合で、乙が自らの負担で修復すべきものと認めたものについては、速やかにその内容及び修復計画を甲に通知した上で当該異状部分を修復しなければならない。
- 2 乙は、異状の修復が完了した時は甲に通知し、甲は、かかる修復部分について報告書又は現地調査により確認するものとする。

第51条（第三者に及ぼした損害等）

本件宿舎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78条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、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52条（業務報告）

- 1 乙は、本件宿舎の維持管理業務の実施状況及び維持管理業務要求水準に規定されるその他の事項を記載した業務日誌を作成し、この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、業務日誌を甲の閲覧に供するものとする。
- 3 乙は、この契約の終了に至るまで、毎月、当該月の末日から7日以内に、当該月の維持管理業務の実施状況及び維持管理業務要求水準に規定されるその他の事項を記載した業務報告書を甲に提出して、履行確認を受けなければならない。乙は、業務報告書を業務日誌に基づき作成するものとする。
- 4 甲は、乙から提出を受けた業務報告書を確認し、5日以内にその結果を乙に通知する。第53条第3項に従い乙に支払われる対価が減額される場合にはあわせてその旨も通知しなければならない。

第6章 本事業の対価の支払

第53条（本事業の対価の支払）

- 1 甲から乙への支払額は、建設費相当分及び維持管理費相当分に分割して計算するものとする。
- 2 甲は、乙に対し、建設費相当分の支払いとして金 円を、第54条に規定するとおりに支払うものとする。
- 3 甲は、乙に対し、維持管理費相当分として金 円を第55条に規定するとおりに支払うものとする。ただし、その支払額は、別紙8として添付する維持管理費相当分の支払額の改定方法に従い、改定されることがある。
- 4 甲又は乙は、賃金水準又は物価水準の変動により、本事業の対価が不適當となっ

たと認めたときは、相手方に対して本事業の対価の変更を請求することができる。

第54条（建設費相当分の支払時期）

- 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。
- 2 前項の建物割賦代金相当額の第 1 回目の支払いは、金 円を、第 35 条による本件宿舍の引き渡し完了後、乙が作成した請求書を甲が受領後 30 日以内に支払う。
- 3 建物割賦代金相当額の第 2 回目から第 8 回目の支払いは、平成 17 年度から平成 23 年度まで各年度の 4 月 1 日から 30 日以内に金 円の請求書を乙が作成して甲に送付し、甲は当該年度分の請求書受領後 30 日以内に乙に支払う。

第55条（維持管理費相当分の支払時期）

- 1 甲は第 49 条に規定するモニタリングを実施し、乙の維持管理業務が維持管理業務要求水準を満たしていることを確認した上で、維持管理費相当分の支払を行うものとする。
- 2 乙は、甲に対して毎月業務終了後 7 日以内に当該月の業務報告書を提出するものとし、甲はかかる業務報告書の提出を受けた後、モニタリングを行う。業務報告書には、報告対象月の維持管理業務の実施状況、別紙 8 に基づく維持管理費相当分についての金額の改定の必要性の有無及びその他甲が定める事項を記載するものとする。
- 3 甲は、4 月から 9 月、10 月から 3 月までの乙の維持管理業務の履行確認及びモニタリングの終了後（1 回目の支払いについては 12 月から 3 月まで）、甲は当該履行確認及びモニタリングの結果に基づき、減額ポイント及びモニタリングの結果減額の必要がある場合には減額後の甲の支払額（維持管理費相当分の支払額について別紙 8 に基づき対価の改定が行われる場合においては対価の改定後の額を減額した後の甲の支払額）を、乙に対して業務報告書提出後 5 日以内に通知する。
- 4 乙は、前項に従い甲の支払い額の通知を受けたときには、甲に対し当該金額の請求書を甲に提出することができる。甲は、請求書の受領後 30 日以内に請求にかかる維持管理費相当分を乙に支払わなければならない。

第56条（契約終了時の事務）

- 1 乙は、この契約が終了した場合において、事業場所又は本件宿舍（本件宿舍が甲乙の区分所有にかかる場合には、甲の専有部分をいう。）内の乙のための提供施設等に乙が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件（協力企業等の所有又は管理するこれらの物件を含む。）があるときは事業者は当該物件等を直ちに撤去し、甲の確認を受けなければならない。
- 2 乙は、この契約が終了する場合、甲又は甲の指示する者に、必要な引継ぎを行わなければならない。

- 3 乙は、事由の如何を問わず、この契約が終了した場合には、第 52 条の規定にかかわらず、この契約が終了し、かつ第 2 項の業務を全て終了した上で、業務終了から 10 日以内に最終支払対象期間の業務報告書を甲に提出し、甲の確認を受けるものとする。
- 4 乙の維持管理業務の実施期間が半年に満たない場合は、日割りした金額を支払うものとする。

第57条（支払額の算定方法）

維持管理費相当分の支払額は、維持管理期間中において、維持管理業務要求水準が確保されなかった状況に応じ、別紙 7 に規定された方法により減額される。

第 7 章 契約期間及び契約の終了

第58条（契約期間）

この契約の契約期間は、契約日から平成 24 年 3 月 31 日までとする。

第59条（甲の事由による解除権）

- 1 甲は、本事業の必要がなくなった場合又は本件宿舍の転用が必要となった場合には、30 日以上前に乙に通知することにより、この契約を解除することができる。
- 2 甲は、国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 24 条第 1 項の規定により、本契約第 22 条に基づき甲が乙と事業場所の使用に関して締結した契約を解除するときは、この契約を解除することができる。

第60条（事業者の事由による解除権）

- 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。
 - (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) その責に帰すべき事由により、当初のしゅん工予定日から 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。
 - (3) その責に帰すべき事由により、この契約の履行が困難となったとき。
 - (4) 前各号に規定する場合のほか、この契約に違反しその違反によりこの契約の目的を達することができないと認められるとき。
- 2 第 1 項及び第 4 項に規定されるもの以外で、乙がこの契約上の義務を履行せず、甲が相当の期間を定めてもなお乙が履行しないときは、甲はこの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、契約を解除することができる。

- 4 甲は、乙が実施する維持管理業務の水準が維持管理業務要求水準を満たさない場合には、別紙7に規定されるところに従ってこの契約を解除することができる。

第61条（不可抗力等の場合の解除権）

- 1 不可抗力により、本件宿舎の損傷又は長期間にわたる事業停止等が生じ、その修復が困難なため本事業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、将来に向かってこの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場合には、この限りでない。
- 2 本件土地のかし、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、将来に向かってこの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。

第62条（解除の効力）

- 1 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、当該解除が第35条による本件宿舎の引渡し前であるときは、乙は本件宿舎の出来形部分を甲に譲渡し、甲はその対価として乙に対し、出来高相当分の金額（本件宿舎が甲乙の区分所有にかかる場合は、専ら甲の使用に係る部分の出来高に相当する金額と、共用部分の出来高相当額については占有面積による割合の金額をいう。以下、本条において同じ。）及びその他の合理的費用を支払うものとする。
- 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。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。
- 3 この契約の解除が甲の責に帰すべき事由又は不可抗力若しくは法令変更に基づく場合、乙は、甲に対し、前2項に定める他、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、当該解除が不可抗力又は法令変更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同額とみなす。
- 4 第1項の規定にかかわらず、本件宿舎の建設進捗程度から見て本件土地の原状回復が社会通念上合理的であると認められる場合、甲は、乙に対し、本件土地を原状回復するよう請求できる。かかる場合において、この契約の解除の原因が甲の責に帰すべき事由、不可抗力又は法令変更に基づく場合、甲がその費用を負担するものとし、乙の責に帰すべき事由に基づく場合、乙がその費用を負担するものとする。
- 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59条第2項の規定により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 項の規定によりその補償を求めることができる。

第63条（違約金）

- 1 第 60 条各項の規定により契約が解除された場合においては、乙は、次の各号にしたがい、各号に定める額を違約金として甲の指定する期限までに支払わなければならない。
 - (1) 本件宿舎の引渡し前に解除された場合
建設費相当分の総額の 10 分の 1 に相当する額
 - (2) 本件宿舎の引渡し後に解除された場合
維持管理費相当分の総額の 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。

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、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一括又は分割払いにより乙に対して支払う。

第65条（本件宿舎の引渡し前の解除）

- 1 本件宿舎の引渡し前にこの契約が解除された場合においては、第 62 条 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。

第66条（本件宿舎の引渡し後の解除）

- 1 本件宿舎の引渡し後にこの契約が解除された場合には、乙は第 2 項ないし第 4 項の手續終了後速やかに本件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する。
- 2 甲は、この契約が解除された日から 10 日以内に本件宿舎の現況を検査しなければならない。この場合において、本件宿舎に乙の責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。

第67条（保全義務）

乙は、契約解除の通知の日から第65条1項による引渡し若しくは第66条第1項による維持管理業務の引継ぎ完了のときまで、本件宿舎又は出来形部分について、自らの負担で必要最小限の維持保全に努めなければならない。

第68条（関係書類の引渡し等）

- 1 乙は、甲に対し、第65条1項による引渡し若しくは第66条第1項による維持管理業務の引継ぎ完了と同時に、設計図書、しゅん工図書（ただし、この契約が本件宿舎の引渡し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。）等本件宿舎の建設及び修補に係る書類その他本件宿舎の建設、維持管理及び保守点検に必要な書類一切を引渡ししなければならない。
- 2 甲は、第1項に従い引渡しを受けた図書等について、本件宿舎の維持管理のために無償で自由に使用（複製、頒布、改変、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人格権を侵害しないよう、必要な措置をとるものとする。

第8章 その他

第69条（事業者の権利義務の譲渡）

- 1 乙は、あらかじめ甲の承諾を得なければ、この契約に係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。
- 2 乙が、本事業の遂行のみを目的として設立された特別目的会社である場合には、あらかじめ甲の承諾を得なければ、乙は、他の法人と合併してはならない。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70条（事業者の兼業禁止）

乙が、本事業の遂行のみを目的として設立された特別目的会社の場合には、乙は、この契約による事業（附帯的事业を含む。）以外の業務を行ってはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

第71条（経営状況の報告）

- 1 乙は、この契約の終了にいたるまで、各会計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、この契約の終了にいたるまで、各会計年度の最終日から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 乙が、本事業の遂行のみを目的として設立された特別目的会社でない場合には、乙

が行う経営状況の報告の方法について、甲と乙が別途協議して定めるものとする。

第72条（遅延利息）

甲又は乙がこの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。

第73条（守秘義務）

- 1 乙は、この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、この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74条（著作権等）

- 1 本件宿舎（本件宿舎が甲乙の区分所有にかかるときは、甲の専有部分及び共用部分をいう。以下本条において同じ。）の維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で、乙は、甲に対し、次の各号に掲げる本件宿舎の利用を許諾する。
 - 一 本件宿舎を写真、模画、絵画その他の媒体により表現すること。
 - 二 本件宿舎を増築し、改築し、修繕し、模様替により改変し、又は取り壊すこと。
- 2 乙は、甲に対し、本件宿舎の内容を自由に公表することを許諾する。
- 3 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ、甲の許諾を得た場合は、この限りでない。
 - 一 本件宿舎の内容を公表すること。
 - 二 本件宿舎に乙の実名又は変名を表示すること。

第75条（著作権等の譲渡禁止）

乙は、本件宿舎に係る著作権法第 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、あらかじめ甲の承諾又は同意を得た場合は、この限りでない。

第76条（著作権の侵害の防止）

- 1 乙は、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、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。

第77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工業所有権の存在を知らなかったときは、甲は、乙がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

第9章 保 険

第78条（保険加入義務）

- 1 乙は、本事業の安定のため、第三者賠償責任保険に加入しなければならない。ただし、乙から本件宿舍の維持管理業務を一括して委託された第三者が同様の保険に加入した場合は、この限りでない。
- 2 建設工事に関しては、乙は、建設者に対し、建設中の物件の保全に関する保険及び工事に起因する第三者賠償責任保険に加入するよう義務づけなければならない。
- 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。
- 4 保険事故発生に起因して第59条ないし第61条に規定するいずれかの事由によりこの契約が解除された場合には、甲は、第62条第1項に定める額から乙の受け取った保険金額を控除した額を、出来形部分の対価として乙に支払うものとする。

第10章 協議会

第79条（協議会の設置）

甲及び乙は、必要と認めるときは、本事業の実施に関する協議を行うことを目的として、公務員宿舍整備等事業協議会（以下「協議会」という。）を設置することができる。

第11章 雑 則

第80条（疑義に関する協議）

甲及び乙は、この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。

別紙 1 維持管理業務要求水準書（第 4 条関係）

（入札説明書等及び事業者提案に基づき作成する。）

別紙 2 事業場所（第 6 条関係）

（入札説明書及び事業者提案により作成する。）

別紙 3 事業日程（第 8 条関係）

（入札説明書及び事業者提案により作成する。）

別紙 4 設計図書（第 17 条関係）

1 基本設計終了時に提出する図書

1) 建物設計

- 1 . 設計条件整理表
- 2 . 官庁等打合せ記録書
- 3 . 平面計画図
- 4 . 立断面計画図
- 5 . 仕様概要、仕様表
- 6 . 設計概要・説明書
- 7 . 図面
- 8 . 透視図
- 9 . 工事概要書

2) 電気設備設計

- 1 . 設計条件整理表
- 2 . 官庁等打合せ記録書
- 3 . 設備計画表
- 4 . 住戸平面計画図
- 5 . 設計説明書

3) 機械設備設計

- 1 . 設計条件整理表
- 2 . 官庁等打合せ記録書
- 3 . 設備計画表
- 4 . 住戸平面計画図
- 5 . 平面計画図
立面・断面計画図
- 6 . 設計説明書

4) 配置設計

- 1 . 防災計画図
- 2 . 屋外電気設備検討図
- 3 . 屋外給排水設備検討図
- 4 . 道路・排水検討図
- 5 . 造園検討図
- 6 . 配置基本設計図
- 7 . 基本設計説明図書
- 8 . 日影図

- 5) 整地設計
 - 1. 整地平面図
 - 2. 切盛土量検討書
 - 3. 運土計画検討書
 - 4. 防災計画図
 - 5. 主要構造物標準断面図
 - 6. 基本設計説明書
- 6) 工事費概算書
- 7) 建設工事工程表

2 実施設計終了時に提出する図書

- 1) 特記図面
 - 1. 工事発注用図面リスト
 - 2. 工事概要
 - 3. 案内図
 - 4. 敷地求積図
 - 5. 現況測量図
 - 6. 敷地断面図
 - 7. 配置詳細図
 - 8. 既存建物・工作物撤去図
 - 9. 杭基礎、地盤改良図等
 - 10. 地質調査図
 - 11. 仮設計画図
 - 12. 整地図
 - 13. 屋外電気設備新設図
 - 14. 屋外給水設備新設図
 - 15. 屋外排水設備新設図
 - 16. 道路舗装新設その他工事図
 - 17. 樹木植栽新設図
 - 18. 屋内ガス設備新設工事
 - 19. 屋外ガス設備新設工事
- 2) 建物設計
 - 1. 表紙・図面目録
 - 2. 特記仕様書
 - 3. 仕上表
 - 4. 面積表
 - 5. 各階平面図
 - 6. 立面図・断面図

- 7 . 平面詳細図
- 8 . 矩計図
- 9 . 床伏図、天井伏図
- 10 . 展開図
- 11 . 建具表
- 12 . 階段詳細図
- 13 . 建具廻り詳細図
- 14 . 各部詳細図
- 15 . 木材リスト
- 16 . パネル伏図
- 17 . パネル平面詳細図
- 18 . パネル枠廻り・壁詳細図
- 19 . パネルリスト

3) 構造設計

- 1 . 構造仕様書
- 2 . 基礎・地中梁リスト
- 3 . 基礎伏図
- 4 . 軸組図
- 5 . 芯案内図
- 6 . 基礎断面表
- 7 . 柱断面表
- 8 . 梁断面表
- 9 . 小梁断面表
- 10 . ラーメン配筋図
- 11 . 床版配筋図
- 12 . 階段配筋詳細図
- 13 . 各部配筋図
- 14 . 雑配筋詳細図
- 15 . 構造計算書

4) 電気設備設計

- 1 . 特記仕様書、凡例
- 2 . 器具表
- 3 . 各階平面図
- 4 . 住戸平面詳細図
- 5 . 展開図
- 6 . 系統図
- 7 . 各部詳細図
- 8 . 照明器具姿図
- 9 . 機器詳細図

- 10. 立面図・断面図
- 11. 変電設備機器
- 12. 計算書
- 5) 機械設備設計
 - 1. 特記仕様書、凡例
 - 2. 凡例器具表
 - 3. 配管系統図
 - 4. 各階平面図
 - 5. 平面詳細図
 - 6. 各部詳細図
 - 7. 設計計算書
- 6) 配置設計
 - 1. 配置詳細図
 - 2. 断面図
 - 3. 日影図
- 7) 整地設計
 - 1. 案内図・位置図
 - 2. 整地平面図
 - 3. 土量計算図
 - 4. 運土計画図
 - 5. 整地標準図
 - 6. 防災計画図
 - 7. 伐採抜根図
 - 8. 踏込み沈下図
- 8) 屋外照明設計
 - 1. 表紙・図面目録
 - 2. 案内図
 - 3. 特記仕様書・凡例
 - 4. 屋外配線平面図
 - 5. 機器姿図・詳細図
 - 6. 各部詳細図
 - 7. 計算書
- 9) 屋外給水管設計
 - 1. 表紙・図面目録
 - 2. 案内図
 - 3. 特記仕様書・凡例
 - 4. ポンプ室受水槽廻り配管図
 - 5. 屋外給水管図
 - 6. 配管分岐部等詳細図

- 7．各部詳細図
- 8．設計計算書
- 9．その他
- 10) 排水設計
 - 1．表紙・図面目録
 - 2．案内図・位置図
 - 3．排水区割平面図
 - 4．排水系統図
 - 5．排水平面図
 - 6．排水縦断図
 - 7．排水構造図
 - 8．その他詳細図
 - 9．水理計算書
- 11) 道路設計
 - (取付車道)
 - 1．表紙・図面目録
 - 2．案内図・位置図
 - 3．道路平面図
 - 4．道路縦断図
 - 5．道路横断図
 - 6．道路詳細図
 - 7．標準断面図
 - 8．舗装断面検討書
- 12) 造園設計
 - 1．表紙・図面目録
 - 2．案内図
 - 3．特記仕様書
 - 4．施設平面図
 - 5．植栽平面図
 - 6．部分平面図
 - 7．詳細図
- 13) ガス設備設計
 - 1．表紙・図面目録
 - 2．案内図
 - 3．特記仕様書、凡例
 - 4．凡例器具表
 - 5．屋外配管図・配置図
 - 6．配管系統図
 - 7．各階平面図

- 8 . 平面詳細図
- アイソメ図
- 9 . 各部詳細図
- 10 . 設計計算書
- 14) 工事費概算書
- 15) 建設工事工程表

基本設計図書、実施設計図書とも、提出時の体裁、部数等については、別途国の指示するところによる。

別紙 5 しゅん工図書（第 35 条関係）

- 1 . 完成通知書
- 2 . しゅん工引渡書（完成用）
- 3 . 鍵及び工具等引渡書
- 4 . 官公署・事業会社の許可書類一覧表
- 5 . 検査試験成績書
- 6 . 保守点検指導書
- 7 . 保証書
- 8 . 念書
- 9 . 消防法第 17 条の規定による検査済証
- 10 . 完成図（しゅん工図）
- 11 . 工事完成写真
- 12 . 建築主の要求による登記に関する書類
- 13 . 確認通知書
- 14 . 建築基準法第 18 条第 7 項の規定による検査済証
- 15 . 建築基準法第 12 条第 3 項の規定による届出書の副本
- 16 . 建築士法第 20 条第 2 項の規定による工事監理報告書

提出時の体裁、部数等については、別途国の指示するところによる。

別紙 6 保証書（第 38 条関係）

保証書の様式

支払負担行為担当官 関東財務局総務部次長 様

保証書(案)

〔建設者〕(以下「保証人」という。)は、公務員宿舍駒沢住宅(仮称)及び池尻住宅(仮称)整備事業(以下「本件事業」という。)に関連して、事業者が国との間で締結した平成 年 月 日付け事業契約に基づいて事業者が国に対して負担する第 1 条の債務(以下「主債務」という。)を事業者と連帯して保証する。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。

第 1 条（保証）

保証人は、事業契約第 38 条第 5 項の事業者の債務を保証する。

第 2 条（通知義務）

国は、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、国による通知の内容に従って、当然に変更されるものとする。

第 3 条（保証債務の履行の請求）

1. 国は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、国が定めた様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。
2. 保証人は、保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。国及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定するものとする。
3. 保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

第 4 条（求償権の行使）

保証人は、事業契約に基づく事業者の債務が全て履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使することができない。

第5条（終了及び解約）

1. 保証人は、本保証を解約することができない。
2. 本保証は、事業契約に基づく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、事業者の保証人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。

第6条（管轄裁判所）

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

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

平成 年 月 日

保証人：

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き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、業務に対応するサービス対価の減額を行う。

減額措置を累計で2回経た後、さらに対象業務の不履行が発生した場合には、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できる。なお、対価の支払い対象期間の途中で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業務の改善が認められず、対価の支払い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、対価の支払い対象期間のうち、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、維持管理業務に係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 >

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 >

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 宿舍及び団地内巡視等の未実施 居住者等の対応の不備 諸届の処理の遅滞 集会場の管理業務の怠慢 帳簿整理等に係る業務の怠慢 防火管理者としての業務の怠慢 等
昇降機保守点検業務	保全上必要な修理等の未実施 業務報告の不備 関係者への連絡不備（居住者への未通知等） 等
消防用設備等保守点検業務	業務報告の不備 関係者への連絡不備（居住者への未通知等） 等
給水設備保守点検業務	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、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

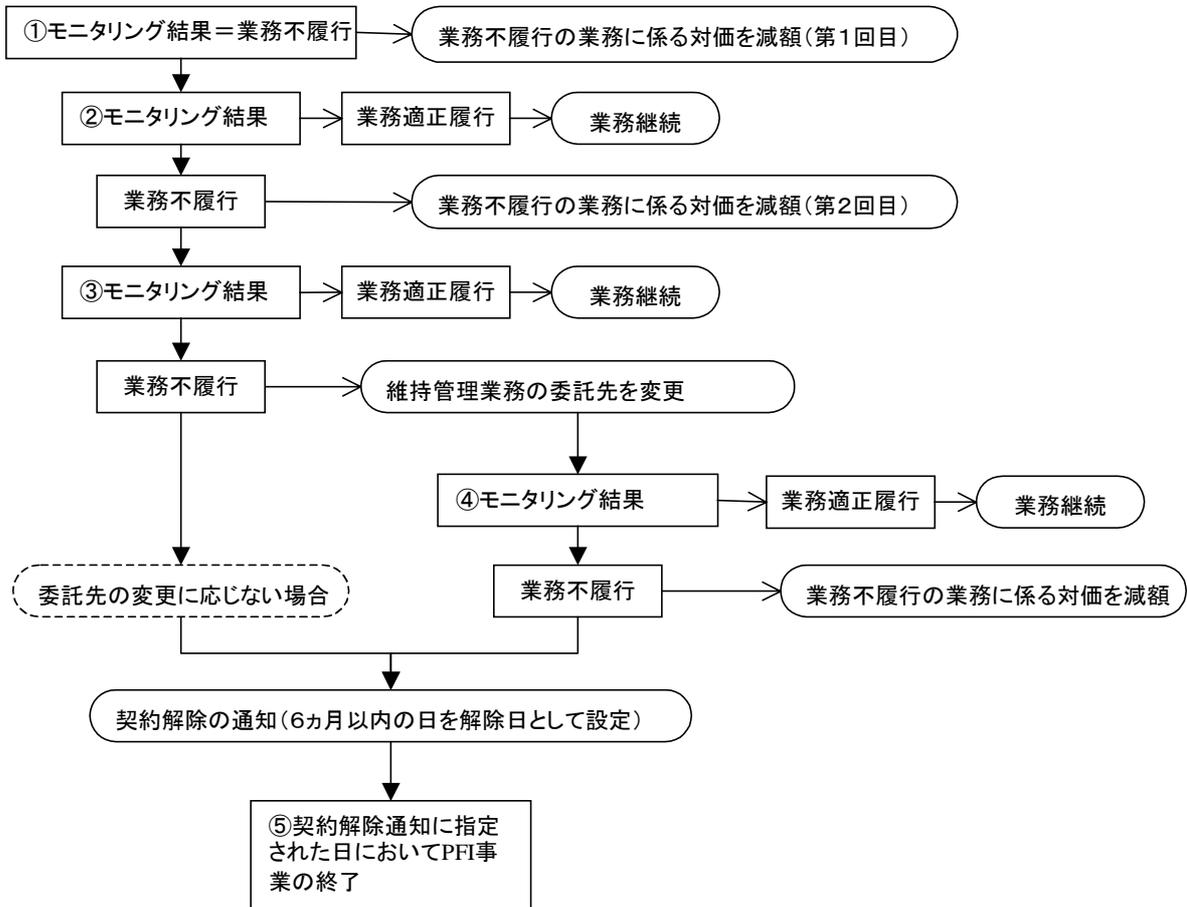
(4) 減額ポイントの支払額への反映

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

< 減額割合 >

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

< 維持管理業務に係るサービス対価の減額及び契約終了の手続きの流れ >



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維持管理業務開始日の属する月の前月との価格指数比、第 2 回目以降の支払に際しては、支払日の属する月の前々月と前回の対価の改定の基礎となった月（対価の改定が行われていない場合は契約日の属する月）との価格指数比）を算出する（下記、＜改定率及び支払対価の計算方法＞参照）。
- ・ 改定率が±3.0%以内であった場合には、物価変動に基づく改定を行わないものとする。一方、改定率が±3.0%を超える場合には、維持管理費相当分支払額に改定率を乗じて支払額を確定する。

改定率の取扱い

改定率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＞

$$pt_x = pt \times (CSPI_1 / CSPI_2)$$

ただし、 $(CSPI_1 / CSPI_2) > \pm 3.0\%$

pt_x ：実際に支払われる、物価変動反映後のt年 月～ 月分の維持管理業務の対価

pt ：契約書に記載されているt年 月～ 月分の維持管理業務の対価

$CSPI_1$ ：第 1 回目の支払においては、維持管理業務開始日の属する月の前月、第 2 回目以降の支払においては支払月の属する月の前々月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

$CSPI_2$ ：契約日の属する月又は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9 対価の支払について(第54条関係)

対価の支払について

各年の対価の支払金額は以下のとおりとする。

< 支払金額内訳 >

(単位: 円)

年度	建設費相当分	月	維持管理費相当分				
			維持管理業務(一般管理業務)	昇降機保守点検業務	消防用設備等保守点検業務	給水設備保守点検業務	(自家用電気工作物保守点検業務)
平成16年度分		12月～3月分					
平成17年度分		4月～9月分					
		10月～3月分					
平成18年度分		4月～9月分					
		10月～3月分					
平成19年度分		4月～9月分					
		10月～3月分					
平成20年度分		4月～9月分					
		10月～3月分					
平成21年度分		4月～9月分					
		10月～3月分					
平成22年度分		4月～9月分					
		10月～3月分					
平成23年度分		4月～9月分					
		10月～3月分					