

中央合同庁舎第 7 号館整備等事業

**建物等の建設及び維持管理並びに
運営に関する契約書（案）**

事業契約書（案）

- 1 事業名 中央合同庁舎第7号館整備等事業
- 2 事業の場所 東京都千代田区霞が関三丁目
(別紙○に表示する霞が関三丁目南地区(仮称)第一種市街地再開発事業地区内)
- 3 事業期間 平成15年○月○日～平成○年○月○日
〔但し、先行引渡日 平成19年9月28日
維持管理運営期間 先行引渡日から平成34年3月31日
民間収益施設の運営期間 先行引渡日から平成46年○月○日〕
- 4 契約代金額 ¥○○○○○○○
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 ¥○○○○○○○)
(但し、その内訳金額は別紙○に記載するところによる。)
- 5 契約保証金 第93条に定める履行保証保険の締結を条件として免除する。

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

又、本契約の締結及びその履行に際し、国は、本件事業が民間企業者たる事業者の創意工夫に基づき実施されることを、事業者にとっては、本件事業が中央官衙地区における中央官庁施設としての公共性を有することについて、それぞれ十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

本契約の証として本書○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〔国〕

事業者

目 次

第1章 総 則	1
第1条 (目的)	1
第2条 (用語の定義)	1
第3条 (総 則)	3
第4条 (事業の概要)	4
第5条 (事業全体の工程管理)	4
第6条 (事業の実施)	5
第7条 (権利義務の譲渡等)	5
第8条 (事業者の資金調達等)	5
第9条 (法令に定める許認可の取得等)	6
第10条 (図書の利用及び著作権)	6
第11条 (著作権の侵害の防止)	7
第12条 (特許権等の使用)	7
第13条 (責任の負担)	7
第2章 市街地再開発事業その他関連事業の調整等	7
第14条 (市街地再開発事業との調整等)	7
第15条 (都市計画の見直し等)	8
第3章 施設の計画・設計等	8
第1節 施設の計画	8
第16条 (基本計画の策定等)	8
第2節 調査等	8
第17条 (関係資料の貸与)	9
第18条 (埋蔵文化財調査等の実施)	9
第19条 (調査等の第三者への委託等)	9
第3節 施設の設計	10
第20条 (設計業務工程表の提出等)	10
第21条 (基本設計業務の実施)	10
第22条 (実施設計業務の実施)	10
第23条 (業務内容の変更等)	11
第24条 (増加費用の負担等)	11
第25条 (対価内訳表の提出)	11
第26条 (設計図書の変更等)	12

第4章 施設の建設・引渡し	12
第1節 総 則	12
第27条 (本件施設の引渡し等)	12
第28条 (施工方法等)	12
第29条 (実施工程表等)	12
第30条 (施工計画書)	12
第31条 (工事記録)	13
第32条 (工事等における第三者の使用等)	13
第33条 (工事監理者の設置)	13
第2節 工事の着手及び施工時の管理等	14
第34条 (工事の着手)	14
第35条 (施工時の管理)	14
第36条 (調査等の実施)	14
第37条 (建設工事期間中の保険)	14
第3節 国による確認	15
第38条 (国による説明要求及び建設現場立会い等)	15
第39条 (中間確認)	15
第4節 工期の変更	15
第40条 (工期の変更による費用負担)	16
第41条 (工事の中止)	16
第5節 第三者損害等	16
第42条 (建設工事期間中に事業者が第三者に及ぼした損害)	16
第43条 (本件施設の建設に伴う近隣対策等)	16
第6節 本件施設の完工及び引渡し	17
第44条 (事業者による完成検査)	17
第45条 (国による完工確認及び完工確認通知書の交付)	17
第46条 (本件施設の引渡し及び所有権の取得)	17
第47条 (部分使用)	18
第48条 (本件施設費等の支払)	18
第49条 (瑕疵担保)	18
第5章 本件施設の維持管理及び運営	19
第1節 総 則	19
第50条 (総 則)	19
第51条 (善管注意義務)	19
第52条 (維持管理運営期間中の第三者の使用)	19
第53条 (維持管理運営期間中の保険)	20

第 54 条（報告義務）	20
第 2 節 業務の実施等	20
第 55 条（長期維持管理計画書の提出等）	20
第 56 条（年間業務計画書の提出等）	20
第 57 条（業務実施条件の変更）	20
第 58 条（条件の変更に伴う費用の負担）	20
第 59 条（第三者に及ぼした損害）	21
第 60 条（本件施設の修繕等）	21
第 3 節 業績監視及びサービスの対価の支払	21
第 61 条（業績監視）	21
第 62 条（業務不履行に関する手続）	21
第 63 条（サービスの対価の支払）	21
第 4 節 福利厚生諸室の運営の特則	22
第 64 条（品位の保持）	22
第 65 条（独立採算）	22
第 66 条（共済組合との契約）	22
第 67 条（施設等の使用）	22
第 68 条（事業継続義務）	23
第 69 条（福利厚生業務の業績監視）	23
第 70 条（福利厚生業務の業務不履行に関する手続）	23
第 6 章 契約期間及び契約の終了	23
第 1 節 総則	23
第 71 条（契約の終了）	23
第 72 条（関係図書の利用等）	24
第 73 条（事業者の帰責事由による契約の終了）	24
第 2 節 施設引渡しまでの事由による契約の終了	24
第 74 条（事業者の債務不履行等による契約の終了）	24
第 75 条（不可抗力による契約の終了）	25
第 76 条（法令変更による契約の終了）	25
第 3 節 施設引渡し後の事由による契約の終了	26
第 77 条（事業者の債務不履行等による契約の終了）	26
第 78 条（国の帰責事由による契約の終了）	27
第 79 条（法令変更による契約の終了）	27
第 80 条（不可抗力による契約の終了）	28
第 7 章 民間収益施設	28

第 81 条	(総 則)	28
第 82 条	(使用目的)	28
第 83 条	(民間収益施設の完成及び事業期間)	29
第 84 条	(敷地利用権の設定契約)	29
第 85 条	(民間収益施設に係る確認)	30
第 86 条	(自己責任)	30
第 87 条	(国への報告義務)	30
第 88 条	(民間収益施設の業務不適正の場合の措置)	30
第 89 条	(国の買い取り権)	31
第 90 条	(契約期間終了後の民間収益施設の取扱い)	31
第 8 章	表明保証及び誓約	32
第 91 条	(事業者による事実の表明保証及び誓約)	32
第 92 条	(国による事実の表明保証及び誓約)	32
第 9 章	保証	32
第 93 条	(保 証)	32
第 10 章	法令変更等	33
第 94 条	(協議及び増加費用の負担等)	33
第 11 章	不可抗力	33
第 95 条	(不可抗力)	33
第 12 章	その他	33
第 96 条	(公租公課の負担)	33
第 97 条	(財務書類の提出)	34
第 13 章	雑則	34
第 98 条	(解 釈)	34
第 99 条	(事業者による協議申入れ)	34
附 則		
第 1 条	(出資者の誓約)	35
第 2 条	(融資団との協議)	35

第1章 総則

(目的)

第1条 本契約は、国及び事業者が相互に協力し、本件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。

(用語の定義)

第2条 本契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 「維持管理運営期間」とは、本件施設引渡日（先行引渡日をいう。）から平成34年3月31日までの期間をいう。
- (2) 「維持管理業務」とは、本件事業のうち、本件施設の維持管理に係る業務をいう。
- (3) 「一工程の施工」とは、施工の工程において、同一の材料を用い、同一の施工方法により作業が行われる場合のものをいう。
- (4) 「維持管理運営開始予定日」とは、維持管理運営期間の開始日をいう。
- (5) 「運営業務」とは、本件事業のうち、本件施設の運営に係る業務をいう。
- (6) 「維持管理・運営企業」とは、落札者、落札者グループの構成員又は協力会社のうち維持管理・運営業務（建築物保守点検業務、清掃業務等に係る業務をいう。）を担当する者をいう。
- (7) 「監理企業」とは、落札者、落札者グループの構成員又は協力会社のうち監理業務（本件施設等の工事監理に係る業務をいう。）を担当する者をいう。
- (8) 「基本計画図書」とは、第16条第2項に定める書面をいう。
- (9) 「基本設計図書」とは、第21条第2項に定める書面をいう。
- (10) 「共済組合」とは、文部科学省共済組合、会計検査院共済組合及び内閣共済組合金融庁支部をいう。
- (11) 「業務要求水準書」とは、本件入札説明書に添付された業務要求水準書（落札者が入札手続において提出した提案資料に基づいて本契約締結時までに業務要求水準書が変更された場合及び本契約に基づき業務要求水準書が変更された場合は、それらの変更を含む。）をいう。
- (12) 「建設企業」とは、落札者、落札者グループの構成員又は協力会社のうち建設業務（本件施設等の建設に係る業務をいう。）を担当する者をいう。
- (13) 「建設工事期間」とは、本件工事の開始日から、本件施設引渡日までの期間をいう。
- (14) 「サービスの対価」とは、別紙〔 〕（入札価格の算定及び対価の支払方法）に基づき、事業者の行う本件施設の維持管理業務及び運営業務（福利厚生諸室の運営業務を除く。）に対し、国が事業者に対し支払う対価をいう。
- (15) 「再開発事業」とは、本件施設の建設予定地を含む地区で施行が予定されている霞が関三丁目南地区（仮称）第一種市街地再開発事業をいう。
- (16) 「最終引渡し」とは、事業者が、本件施設のうち、主要部分を除いた部分を国に引き渡すことをいう。なお、最終引渡日は、国及び事業者で協議して定める。
- (17) 「事業関係図書」とは、入札説明書等及び落札者が入札手続において提出した提案資料を

いう。

- (18)「実施工程表」とは、本件工事の実施に関する工程表をいう。
- (19)「実施設計図書」とは、第 22 条第 2 項に定める書面をいう。
- (20)「設計企業」とは、落札者、落札者グループの構成員又は協力会社のうち設計業務（本件施設等の設計に係る業務をいう。）を担当する者をいう。
- (21)「施工体制台帳」とは、下請負人の商号又は名称、当該下請負人に係る建設工事の内容及び工期等の事項を記載した台帳であり、本件工事の現場に備え置かれているものをいう。
- (22)「先行引渡し」とは、事業者が、本件施設のうち、霞山ビル敷地整備に必要な部分を除いた主要部分を国に引き渡すことをいう。なお、先行引渡日は平成 19 年 9 月 28 日とする。
- (23)「着工予定日」とは、第 29 条第 1 項に規定する実施工程表において本件工事の着工予定日として定められた日をいう。
- (24)「入札説明書等」とは、国が本件事業の入札手続において配布した一切の資料、当該資料に係る質問回答書及び基本協定書をいう。
- (25)「品質計画」とは、実施設計図書で要求された品質を満たすために、事業者が、工事において使用する予定の材料、仕上げの程度、性能、精度等の目標、品質管理及び体制について具体化された計画をいう。
- (26)「不可抗力」とは、戦争、武力衝突、自然災害又は事故その他国及び事業者の責に帰すことのできない事由をいう。
- (27)「福利厚生諸室」とは、入居官署職員の福利厚生のために本件施設内に設けられる売店、食堂・喫茶、保育室の施設をいう。
- (28)「付帯事業」とは、本契約第 7 章の規定に基づき、事業者が自らの収益に資する施設（民間収益施設）を設計・建設し、維持管理・運営する事業をいう。
- (29)「本件工事」とは、本件施設の建設工事をいう。
- (30)「本件工事費」とは、本契約にて定める本件工事にかかる工事費、工事監理費及び設計費の合計額をいう。
- (31)「本件工程表」とは、別紙 [] として添付された本件事業の工程に関する書面をいう。
- (32)「本件事業」とは、事業者の行う本件施設に係る次の業務をいう。

本件施設の設計及び建設（施設整備）

- ・調査・設計業務（建築確認申請等設計に係る官庁申請手続きを含む。）
- ・文化財関係手続
- ・都市計画手続
- ・建設工事（電波障害対策を含む。）
- ・市街地再開発事業関連業務
- ・監理業務

本件施設の維持管理

- ・建築物点検保守業務（植栽管理業務を含む。）
- ・建築設備運転監視・点検保守業務（環境管理業務を含む。）

- ・清掃業務（廃棄物処理業務を含む。）
- ・修繕業務

本件施設の運営

- ・警備・受付業務の一部
- ・電話交換業務の一部
- ・公用車運行管理業務の一部
- ・福利厚生諸室（売店、食堂・喫茶、保育室）の運営業務

(33) 「本件事業等」とは、本件事業及び付帯事業をいう。

(34) 「本件施設」とは本契約に従い建設される中央合同庁舎第7号館（本件事業の対象敷地内の外構を含む。）をいう（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第65号。以下「区分所有法」という。）第2条第4項に定める共有部分となるべき部分のうち、国の共有持分に相当する部分を含む。）。

(35) 「本件施設等」とは、本件施設及び民間収益施設をいう。

(36) 「本件施設費」とは、本契約にて定める本件工事にかかる工事費、工事監理費、本件施設の設計費及び事業者の開業に伴う費用（各種調査費用を含む。）をいう。

(37) 「本件施設費等」とは、本件施設費及びこれにかかる割賦手数料をいう。

(38) 「本件入札説明書」とは、本件事業に関し平成14年11月25日に公表された入札説明書並びにその添付書類をいう。

(39) 「本件施設引渡日」とは、先行引渡日、最終引渡日及び第46条第2項に定める部分引渡しの日として指定された日をいう。

(40) 「民間収益施設」とは、付帯事業として事業者が設計・監理・建設・維持管理・運営する施設をいう。

(41) 「民間収益施設要求水準書」とは、業務要求水準書のうち、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営業務に関する部分をいう。

（総 則）

第3条 国及び事業者は、本契約（頭書を含む。以下同じ。）に基づき、事業関係図書に従い、日本国の法令を遵守し、本契約を履行しなければならない。

2 事業者は、本契約記載の事業に係る各業務を、本契約記載の事業期間内に完了するものとし、国は、その代金を第48条及び第63条に定めるところにより、それぞれ事業者に支払うものとする。

3 国又は事業者が、本契約に基づき行うべき支払を遅延した場合には、国又は事業者は、未払額につき遅延日数に応じ政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条に基づき、財務大臣が銀行の一般貸付利率を勘案して決定する率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。

4 国は、本契約に基づいて生じた事業者に対する債権及び債務を、法令の範囲内において対当額で相殺することができる。

- 5 本件事業等を履行するために必要な一切の手段については、本契約及び事業関係図書に特別の定めがある場合を除き、事業者がその責任において定めるものとする。
- 6 国又は事業者は、本契約の締結過程及び履行過程で知り得た国又は事業者の秘密に属する事項及び情報を、相手方（相手方の代理人を含む。）以外の第三者に漏らしてはならない。但し、国又は事業者が法令に基づき開示する場合等はこの限りでない。
- 7 本契約及びこれに基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、申出、承認、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 8 本契約の履行に関して国及び事業者の間で用いる言語は、日本語とする。
- 9 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 10 本契約の履行に関して国及び事業者の間で用いる計量単位は、事業関係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。
- 11 本契約及び事業関係図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。
- 12 本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 13 本契約に関する紛争又は訴訟については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

（事業の概要）

- 第4条** 事業者は、本件事業その他本件事業に係る資金調達及びこれらに付随又は関連する一切の事業を行う。
- 2 事業者は、本件施設等及び再開発事業の対象施設以外の施設を建設してはならない。但し、中央合同庁舎第7号館整備等事業の付帯事業（民間収益施設）に関する国有財産有償貸付契約書（以下「国有財産有償貸付契約書」という。）第12条第1項に定める場合は、この限りでない。
 - 3 事業者は、本件施設及び附帯する工作物について、抵当権、担保権の設定その他一切の権利の処分を行ってはならない。

（事業全体の工程管理）

- 第5条** 事業者は、本件事業を、事業概略工程表（様式適宜）に基づき作成される第20条及び第29条に定める各実施工程表並びに第55条及び第56条に定める各計画書に従って実施するものとする。
- 2 事業者は、前項に定める工程管理を、自らの責任において、適正に行わなければならない。
 - 3 本契約に関連する通知又は協議については、それぞれ下記の担当部署を総括の窓口として行うものとする。
 - 一 事業者： []
 - 二 国 本件施設等の設計・建設に関する事項 [国土交通省]
 本件施設等の維持管理・運営に関する事項 [文部科学省]

(事業の実施)

- 第6条** 国及び事業者は、事業者が本契約に定める業務の全部又は一部を本件事業に関して平成 []年 []月 []日付で国と落札者の代表企業及び各構成員との間で締結された基本協定書第4条に定める設計企業、建設企業、監理企業及び維持管理・運営企業等(以下本条において「設計企業等」という。)に委託し、又は請負わせるものとする。
- 2 事業者は、前項により、当該業務を設計企業等に委託し、又は請負わせようとするときは、当該契約締結予定日の14日前までに、国に対し、その者の商号、名称等必要な事項を書面により通知し、国の承認を得なければならない。又、当該設計企業等を変更しようとする場合であっても同様とする。
- 3 事業者は、前項に定めるところにより国の承認を受けた設計企業等の使用に関する一切の責任を負うものとし、設計企業等の責に帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責に帰すべき事由とみなす。
- 4 事業者は、前項に定める場合のほか、設計企業等をその当事者又は関係者とする紛争、訴訟等に起因して、本契約に定める業務が遅延した場合の増加費用の一切を負担しなければならない。
- 5 国は、第2項の承認後、事業者に対して、必要と認める場合には随時、設計企業等が実施する業務の状況等について報告を求めることができるものとする。

(権利義務の譲渡等)

- 第7条** 事業者は、あらかじめ国の承認を得た場合を除き、本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させ、若しくは担保提供その他一切の処分(他の法人との合併を含む。)を行ってはならない。
- 2 事業者は、あらかじめ国の承認を得た場合を除き、第三者に対し新株を割り当ててはならない。但し、事業者の株主又は出資者(匿名組合出資及び資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第2条第5項に定める優先出資をした者を含む。以下「出資者」という。)であって、国に附則第1条に定める出資者誓約書を提出している者については、この限りでない。
- 3 国は、前各項に定める承認に際し、事業者の経営若しくは本件事業の安定性を著しく阻害し、又は本件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等合理的な理由がある場合を除き、当該承認の留保又は遅延をしないものとする。

(事業者の資金調達等)

- 第8条** 本件事業等の実施に関する一切の費用は、本契約で別に定める場合を除き、全て事業者が負担するものとし、又、本件事業等に関する事業者の資金調達は全て事業者の責任において行うものとする。
- 2 事業者が実施する民間収益施設及びこれらに附帯する工作物の整備に係る費用は、全て事業者が負担するものとする。
- 3 国は、事業者が本件事業等を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることがで

きる可能性があり、事業者から国に対して支援の要請があった場合には、その支援を事業者が受けることができるよう、可能な限りその協力をを行うものとする。

(法令に定める許認可の取得等)

第9条 本契約に基づく義務を履行するために必要となる建築基準法(昭和25年法律第201号)

第6条第1項の規定に基づく建築確認申請等一切の許認可(維持管理業務及び運営業務に関して必要となる許認可を含む。以下同じ。)は、事業者がその責任及び費用負担において取得するものとする。又、事業者が本契約に基づく義務を履行するため必要となる一切の届出は、事業者がその責任において作成し、提出するものとする。但し、国が許認可の取得又は届出をする必要がある場合には、国が必要な措置を講ずるものとし、その措置を講ずるため事業者に対して協力を求めた場合は、事業者はこれに応ずるものとする。

- 2 事業者は、前項に定める本件事業に必要な許認可の取得・維持(前項但書に定める場合を除く。)に関する責任(許認可取得の遅延から発生する増加費用を含む。以下同じ。)を負担するものとし、その遅延が国の責に帰すべき事由による場合には、国がその責任を負担するものとする。なお、増加費用の範囲及び金額については、国及び事業者で協議するものとする。
- 3 事業者は、前各項の許認可の申請等(届出の作成及び提出並びに必要な資料の提出その他を含む。以下同じ。)に際して、国に対して書面による事前の説明及び事後の報告を行うものとし、建築確認申請に係るものにあつては、建築確認申請書の副本及び建築確認済証の写しを併せて添付するものとする。
- 4 国は、事業者が国に対して書面により要請した場合、事業者による許認可の取得について、法令の範囲内において必要に応じて協力するものとする。

(図書の利用及び著作権)

第10条 国は、基本計画図書、基本設計図書及び実施設計図書その他本契約に関して国の要求に基づき作成される一切の書類並びに本件施設(以下「基本計画図書等」という。)について、国の裁量により利用する権利及び権限を有するものとし、その利用の権利及び権限は、本契約の終了後も存続するものとする。

- 2 前項の基本計画図書等が著作権法(昭和45年法律第48号)第2条第1項第1号に定める著作物に該当する場合には、著作権法第2章及び第3章に規定する著作者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。
- 3 事業者は、国が当該基本計画図書等を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるようにしなければならず、自ら又は著作権者(国を除く。以下本条において同じ。)をして、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し又はさせてはならない。
 - 一 成果物又は本件施設の内容を公表すること。
 - 二 本件施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、国及び国の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - 三 本件施設を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

- 四 本件施設を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
- 4 事業者は、自ら又は著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし又はさせてはならない。但し、あらかじめ国の承諾を得た場合は、この限りでない。
- 一 第2項の著作物に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること。
 - 二 第1項に掲げるもの及び本件施設の内容を公表すること。
 - 三 本件施設に事業者の実名又は変名を表示すること。

(著作権の侵害の防止)

- 第11条** 事業者は、その作成する成果物及び関係書類が、第三者の有する著作権を侵害するものではないことを国に対して保証する。
- 2 事業者は、その作成する成果物及び関係書類が、第三者の有する著作権を侵害し、第三者に対してその損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者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。

(特許権等の使用)

- 第12条** 事業者は、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。

(責任の負担)

- 第13条** 国は、本契約の各条において国が確認、通知をすることとされている事項について、当該確認、通知を行なったことを理由とする、本件施設の計画、設計、建設及び維持管理・運営に係る責任については、これを負担しないものとする。

第2章 市街地再開発事業その他関連事業の調整等

(市街地再開発事業との調整等)

- 第14条** 本件事業等は、都市基盤整備公団が、都市再開発法(昭和44年法律第38号)第2条第1号に定める第一種市街地再開発事業として施行を予定する地区内で実施するものであり、事業者は、再開発事業に係る権利変換計画が策定、認可された場合にあっては、当該権利変換計画に従い本件事業等を行わなければならない。
- 2 前項の場合にあっては、事業者は、都市基盤整備公団の行う再開発事業の権利者及びその他の関係者との円滑な連絡、調整及び協議等に協力するものとする。
- 3 事業者は、第1項に定める事業の施行に密接に関連する事業が、第三者により施行される場合にあっては、国と必要に応じ協議をし、当該関連する事業の円滑な施行に協力しなければならない。
- 4 事業者は、特定建築者としての国から施行者へ提出すべき別途定める資料の作成を行うものとする。

5 国は、前各項に定める場合において、その円滑な施行等のため、必要な協力を行うものとする。

(都市計画の見直し等)

第 15 条 事業者は、第 5 条の事業概略工程表に定める時期に、再開発事業の地区に係る都市計画の見直しに係る必要な資料の作成を行うものとする。この場合において、必要に応じて国及び事業者は当該都市計画の見直しに係る必要な資料について協議するものとし、関連行政部局等に当該資料を提出する場合には、その写しを国に提出するものとする。

2 前項に定める都市計画の見直しに係る必要な都市計画決定の遅延により、本件事業の費用が増加した場合の負担については、当該遅延が国の責に帰すべき事由による場合は当該増加費用は国の負担とし、遅延が事業者の責に帰すべき事由による場合は当該増加費用は事業者の負担とする。

3 再開発事業の遅延（遅延が国又は事業者の責に帰すべき事由によるものを除く。）により、維持管理運営開始予定日までに本件施設の維持管理運営が開始されなかった場合で、本件施設の維持管理運営が開始されないことに起因して国及び事業者に生じた増加費用は、各自の負担とする。

第 3 章 施設の計画・設計等

第 1 節 施設の計画

(基本計画の策定等)

第 16 条 事業者は、本契約の締結後速やかに、第 5 条に定める事業概略工程表に従い、業務要求水準書に基づく本件施設の基本計画の策定を行わなければならない。

2 事業者は、前項の基本計画の策定を完了したと判断するとき（次項に定める場合で、当該是正を行った場合を含む。）は、当該基本計画図書を添えて、国に業務完了報告書を提出し、当該計画の内容が、本契約及び事業関係図書に適合することの確認を受けなければならない。

3 国は、前項の業務完了報告書又は本項に定める是正後の基本計画図書を受領したときは、基本計画図書の内容が、本契約及び事業関係図書に適合するか否かを確認し、その結果を、当該業務完了報告書又は基本計画図書の受領後 14 日以内に事業者に書面で通知しなければならない。国は、前項の基本計画図書の内容が、本契約及び事業関係図書に適合しないと認めるときは、事業者には是正を求めることができる。

4 事業者は、前項に定める本契約及び事業関係図書に適合する旨の確認の通知を受領した後でなければ、第 3 節に定める設計業務に着手してはならない。

第 2 節 調査等

(関係資料の貸与)

第 17 条 国は、次条及び次節に定めるところにより事業者が実施する業務について、事業関係図書に定めるところにより、測量、地盤調査及び埋蔵文化財調査の実施結果に関する調査報告書等の資料を貸与（以下「貸与品」という。）するものとする。

- 2 貸与品（地盤調査の実施結果にかかるものを除く。）にかかる一切の責任は、事業者が、次項及び次条第 6 項に定める国への通知、確認の請求を怠った場合を除き、国が負担するものとする。
- 3 事業者は、貸与品を善良な管理者の注意をもって管理するものとし、当該貸与品の内容等に誤謬、脱漏及び不明瞭等の事実を発見したときは、その旨を直ちに国に通知し、その確認を求めなければならない。
- 4 前項の場合において、国及び事業者はその対応について協議するものとする。

(埋蔵文化財調査等の実施)

第 18 条 事業者は、文部科学省、文化庁、国立教育政策研究所及び会計検査院が再開発事業地区内の現庁舎から退去し、敷地を明渡した後において、埋蔵文化財調査を実施すべき範囲のうち国が実施した部分を除いて、必要な調査を実施しなければならない。

- 2 事業者は、前項の調査を実施しようとするときは、埋蔵文化財調査計画書を作成し、国に提出してその確認を受けなければならない。又、当該調査を終了したときは、埋蔵文化財調査報告書を国に提出しなければならない。
- 3 事業者は、第 1 項の場合を除き、必要に応じて、次節に定める業務のための測量、地盤調査その他の関係する調査を実施することができるものとする。この場合において、事業者は、あらかじめ国にその旨を通知しなければならない。又、当該調査を完了したときは、当該報告書を国に提出しなければならない。なお、当該調査が旧文部省庁舎及び会計検査院庁舎本館に係る現況調査である場合には、当該調査完了時に報告書を作成、提出し、国の確認を受けなければならない。当該報告書の提出を受けた場合、国は 14 日以内に確認を行うものとする。
- 4 事業者は、本件事業が東京都環境影響評価条例に定める環境アセスメントの対象となった場合には、当該環境アセスメントに係る業務を実施し、国に環境アセスメント評価書の写しを提出しなければならない。
- 5 前各項に定める調査又は業務に係る一切の責任及び費用は、事業者がそれを負担するものとする。
- 6 事業者は、第 1 項又は第 3 項に定める調査又は業務を実施した結果、前条第 1 項に定める貸与品の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに国に通知し、その確認を求めなければならない。
- 7 前項の場合において、国及び事業者はその対応について協議するものとする。

(調査等の第三者への委託等)

第 19 条 第 6 条に定めるところにより国の承認を受けた建設企業又は設計企業が、事業者から委

託され、又は請け負った前条及び第 36 条に定める調査業務を他の第三者(以下本条において「受託者等」という。)に委託し、又は下請人を使用するときは、事業者は第 6 条に準じて国の承認を得なければならない。なお、当該受託者等を変更しようとするときも同様とする。

- 2 事業者は、受託者等の使用及び前項に定めるところにより国の承認を得た者の使用に関する一切の責任を負うものとし、これらの責に帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責に帰すべき事由とみなす。
- 3 国は、第 1 項に定める承認後、事業者に対して、調査業務の実施状況について、適宜、報告を求めることができるものとする。

第 3 節 施設の設計

(設計業務工程表の提出等)

- 第 20 条** 事業者は、第 16 条に定める基本計画の策定を完了した後において、基本設計業務にあつては同条第 4 項に定める通知又は実施設計業務にあつては次条第 4 項に定める通知の受領後 14 日以内に、各設計業務実施工程表を国に提出し、確認を受けなければならない。各設計業務工程表の提出を受けた場合、国は 7 日以内に確認を行うものとする。
- 2 事業者は、前項に定める国からの確認の通知を受領した後でなければ、本節に定める基本設計業務又は実施設計業務に着手してはならない。

(基本設計業務の実施)

- 第 21 条** 事業者は、前条第 2 項に基づく基本設計業務の着手後、定期又は随時に、当該業務の進捗状況について、国による確認を受けなければならない。
- 2 事業者は、前項の基本設計業務を完了したと判断するときは、別紙 [](設計図書一覧)記載の基本設計図書その他の関係資料(以下「基本設計図書等」という。)を添えて、国に業務完了報告書を提出し、その設計内容が、本契約及び事業関係図書に適合することの確認を受けなければならない。
 - 3 国は、前項の業務完了報告書又は本項に定める是正後の基本設計図書を受領したときは、基本設計図書の内容が、本契約及び事業関係図書に適合するか否かを確認し、その結果を、当該業務完了報告書又は基本設計図書の受領後 14 日以内に事業者に書面で通知しなければならない。国は、基本設計図書の内容が、本契約及び事業関係図書に適合しないと認めるときは、事業者には是正を求めることができる。
 - 4 事業者は、前項に定める本契約及び事業関係図書に適合する旨の確認の通知を受領した後でなければ、次条に定める実施設計業務に着手してはならない。

(実施設計業務の実施)

- 第 22 条** 事業者は、第 20 条第 2 項に基づく実施設計業務の着手後、定期又は随時に、当該業務の進捗状況について、国による確認を受けなければならない。

- 2 事業者は、前項の実施設計業務の全部又は一部について終了したと判断するときは、別紙 [] (設計図書一覧)記載の実施設計図書その他の関係資料(以下「実施設計図書等」という。)を添えて、国に業務完了報告書を提出し、その設計内容が、本契約及び事業関係図書に適合することの確認を受けなければならない。
- 3 国は、前項の業務完了報告書又は本項に定める是正後の実施設計図書を受領したときは、実施設計図書の内容が、本契約及び事業関係図書に適合するか否かを確認し、その結果を、当該業務完了報告書又は実施設計図書の受領後 14 日以内に事業者に書面で通知しなければならない。国は、実施設計図書の内容が、本契約及び事業関係図書に適合しないと認めるときは、事業者には是正を求めることができる。

(業務内容の変更等)

- 第 23 条** 事業者は、第 21 条に定める基本設計業務又は前条に定める実施設計業務を、本契約及び事業関係図書に定める内容に適合する範囲内において、自らの裁量及び責任により実施するものとする。
- 2 国は、前項に関わらず、必要があると認めるとき(第 17 条第 4 項及び第 18 条第 7 項に定める協議による場合を除く。)は、当該業務の変更内容を記載した書面を事業者に通知し、その変更を求めることができる。この場合において、事業者は、国から当該書面を受領した後 14 日以内に、国に対して、その業務の変更内容の検討結果を国に書面により通知しなければならない。
 - 3 事業者は、前項に定める変更の請求、第 17 条第 4 項又は第 18 条第 7 項に定める協議により、当該業務内容を変更することとしたときにおいて、当該業務及び当該業務を除く本件事業の費用の増加が予想される場合にあっては、これらの費用の増加が最小限となるよう当該業務を実施しなければならない。

(増加費用の負担等)

- 第 24 条** 国は、前条第 3 項によっても、なお事業者に増加費用が発生し、それが当該業務内容の変更起因する等合理的であると認める場合には、その費用を負担するものとする。
- 2 国は、前項の場合であって、それが当該業務を除く本件事業の費用の増加に係るものである場合には、第 21 条第 3 項又は第 22 条第 3 項に定める国の確認結果を通知した後において、その費用を負担するものとする。

(対価内訳書の提出)

- 第 25 条** 事業者は、第 21 条の基本設計を終了した後において、本契約における増加費用等の算定根拠とするため、本件施設費内訳表及びサービスの対価内訳表を作成し、国に提出しなければならない。
- 2 前項の本件施設費内訳表及びサービスの対価内訳表は、実施設計業務の全部を終了した時点において、その内容を明確化し、先行引渡日以前の国及び事業者が別途協議して定める時期において、その内容の確定を行うものとする。

（設計図書の変更等）

第 26 条 国は、必要があると認めるときは、事業者に対して、第 22 条第 3 項により受領した実施設計図書を、工期及び本件施設費等の変更を伴わず、かつ事業者の提案の範囲を逸脱しない範囲で、変更することを求めることができる。この場合において、第 23 条第 1 項及び第 2 項の規定中「業務」とあるのを「図書」と読み替えて準用する。

2 国は、前項の場合を除くほか、本契約の規定により本件施設費を増額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、特別の理由があるときは、本件施設費の増額又は負担額の全部又は一部に代えて、実施設計図書を変更することができる。この場合において、実施設計図書の変更内容は、国及び事業者で協議して定めるものとする。

第 4 章 施設の建設・引渡し

第 1 節 総 則

（本件施設の引渡し等）

第 27 条 事業者は、本件工事を完成の上、本件施設を本件施設引渡日において国に引き渡し、国にその所有権を取得させなければならない。

2 国は、事業者から本件施設の引渡しを受けた場合には、本契約及び事業関係図書に定めるところにより、本件施設の一部を、事業者に対して占有及び使用させなければならない。

（施工方法等）

第 28 条 事業者は、本件施設の施工方法その他施工のために必要な一切の手段を、その責任において定めるものとする。

（実施工程表等）

第 29 条 事業者は、本件施設の施工に先立ち、当該工事の実施工程表（以下「実施工程表」という。）を作成し、国に提出しなければならない。

2 事業者は、実施工程表を変更する必要がある場合には、実施工程表を遅滞なく変更し、実施工程表に定める当該変更部分の施工に先立ち、これを国に提出しなければならない。

3 国が、必要に応じて、実施工程表の補足として、週間又は月間工程表、工種別工程表等（以下「補足工程表等」という。）の作成及び提出を求めたときは、事業者は、遅滞なく当該補足工程表等を国に提出しなければならない。

（施工計画書）

第 30 条 事業者は、本件工事の施工に関する総合的な計画をまとめた総合施工計画書を作成し、着工予定日までに国に提出しなければならない。

- 2 事業者は、前項の総合施工計画書のほか、品質計画、一工程の施工の確認を行う段階及び施工の具体的な計画を定めた工種別の施工計画書（以下「施工計画書」という。）を当該工事の施工に先立ち作成し、これを国に提出しなければならない。但し、あらかじめ国の承認を受けた場合は、この限りでない。
- 3 事業者は、施工計画書の内容を変更する必要がある場合には、遅滞なく、国にその変更の概要等を報告しなければならない。

（工事記録）

- 第31条** 事業者は、本件工事の施工等について工事監理者（第33条に定める工事監理者をいう。）が建設企業と協議、打合せ等を行った場合には、その内容及び結果について記録を作成し、保存するとともに、本件工事の全般的な経過について、書面その他適切な方法により記録を作成し、保存しなければならない。
- 2 事業者は、本件工事の施工に際し工事材料等の試験を行った場合には、直ちにその内容及び結果について記録を作成し、保存しなければならない。
 - 3 事業者は、前各項に掲げるもののほか、次の各号のいずれかに該当する場合には、施工の記録、工事写真、見本等を作成し、保存しなければならない。
 - 一 工事の施工によって隠ぺいされるなど、後日の目視による確認が不可能又は容易でない部分の施工を行う場合
 - 二 一工程の施工を完了した場合
 - 三 施工が適切であることを証明する必要があるとして、工事監理者の指示を受けた場合
 - 四 実施設計図書等において、確認を行うこととされている部分等の施工を行った場合

（工事等における第三者の使用等）

- 第32条** 事業者は、第6条に定めるところにより国の承認を受けた建設企業が、建設業法（昭和24年法律第100号）の適用対象となる工事を一括して第三者に委託し、又は請負わせようする場合にあっては、建設業法第22条第3項に定める承諾を行ってはならない。
- 2 事業者は、工事現場に備え置かれている施工体制台帳の写しを国に提出しなければならない。
 - 3 国は、必要と認めた場合には本件工事の施工の技術上の管理をつかさどる者の設置の状況その他の工事現場の施工体制が施行体制台帳の記載に合致しているかどうかの点検を行うことができる。

（工事監理者の設置）

- 第33条** 事業者は、自己の費用負担で工事監理者を設置し、着工予定日までに国に対し、その者の氏名、保有する資格等必要な事項を書面により通知し、国の承認を得なければならない。

第2節 工事の着手及び施工時の管理等

(工事の着手)

第34条 事業者は、第21条第3項に定める国による本契約及び事業関係図書に適合する旨の通知を受領した後において、建築基準法第6条第1項の規定に基づく建築物の建築等に関する確認の申請に対する建築主事の確認が行われ、建築確認済証の交付を受けたときは、本件工事に着手することができる。

2 事業者は、前項により本件工事に着手しようとする場合は、あらかじめ国に工事着工届けを提出し、確認を受けなければならない。

(施工時の管理)

第35条 事業者は、工事現場(工事占有道路、通路等施工に関連する合理的な範囲を含む。)の安全管理及び警備等を、善良な管理者の注意をもって行うよう努めるものとする。

2 本件施設の最終引渡し前に、不可抗力により本件工事の施工に関し事業者が合理的な増加費用(第37条第1項の規定により付された保険によりてん補された部分を除く。)が発生した場合には、国は、当該増加費用のうち本件工事費の100分の1を超える額を負担する。

3 数次にわたる不可抗力によって前項の増加費用が累積した場合における第2次以降の不可抗力に起因する増加費用の負担については、前項中「当該増加費用」とあるのは「当該増加費用の累計」と、「本件工事費の100分の1を超える額」とあるのは「本件工事費の100分の1を超える額から既に負担した額を差し引いた額」として前項を適用する。

4 埋蔵文化財調査で遺構が発見されたこと、又は地中障害物(人骨、不発弾を含む。)が発見されたことにより、本件工事の施工に関し事業者が合理的な増加費用が発生した場合には、国は当該増加費用を負担する。

(調査等の実施)

第36条 事業者は、第18条に定めるもののほか、本件工事施工中、必要に応じて、測量及び地質調査その他の関係する調査を実施することができるものとする。この場合において、事業者は、あらかじめ国に調査業務工程表を国に提出し、確認を受けなければならない。

2 前項に定める調査に係る一切の責任及び費用は、事業者がそれを負担するものとする。

3 事業者は、第1項に定める調査を実施した結果、第17条第1項に定める貸与品及び第18条に定める調査の結果と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに国に通知し、その確認を求めなければならない。

4 前項の場合において、国及び事業者はその対応について協議するものとする。

(建設工事期間中の保険)

第37条 事業者は、建設工事期間中、その責任及び費用において、本件工事に関して、別紙[] (保険等の取扱いについて)記載の要件を満たす建設工事保険及び第三者賠償責任保険を付保

しなければならない。

- 2 事業者が、前項の規定により保険を付保したときは、その証券又はこれに代わるものを、直ちに国に提示しなければならない。

第3節 国による確認

(国による説明要求及び建設現場立会い等)

第38条 事業者は、第33条の工事監理者をして、国に対し、毎月1回、本件工事の進捗状況及び工事監理の状況について報告を行わなければならない。

- 2 国は、本件工事の施工中、事業者に対して質問をし、随時、本件工事の施工状況等について説明を求めることができる。
- 3 事業者は、国から前項の質問を受領した後14日以内に、国に対して回答を行わなければならない。
- 4 国は、建設期間中、前項に定める事業者からの回答に合理性がないと認めた場合その他施工状況に疑義がある場合において、必要があると判断したときは、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、施工状況の実地の確認を行うことができる。
- 5 国は、前各項に定める確認等を理由として、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。

(中間確認)

第39条 国は、建設期間中、本件施設が実施設計に従い建設されていることを確認するため、事業者及び工事監理者の立会いの上、別紙[](中間確認項目等一覧表)に記載する事項に関する中間確認を実施するものとする。この場合において、その確認の実施時までに、別紙[](中間確認項目等一覧表)に示す時期に中間確認を実施することとされているにもかかわらず、中間確認を受けることなく施工がされた項目がある場合又は第31条第1項若しくは第3項の規定に違反した場合であって、必要があると認められるときは、その理由を事業者に通知し、当該項目について、当該施工部分を最小限度破壊して、確認することができる。

- 2 国は、前項に規定する中間確認の実施を理由とする本件施設の建設の全部又は一部についての責任を一切負担しないものとする。
- 3 中間確認の結果、建設状況が実施設計の内容を逸脱していることが判明した場合、国は、事業者に対してその是正を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。
- 4 事業者は、第1項の確認又は復旧に直接要する費用及び前項の是正に要する費用を負担しなければならない。

第4節 工期の変更

(工期の変更による費用負担)

第 40 条 国の責に帰すべき事由により、本件施設引渡日までに事業者から国に対する本件施設の引渡し（当該引渡日において予定されていた部分の引渡しをいう。以下本条において同じ。）がなされない場合、国は、当該引渡日から実際に本件施設の引渡しが行なされた日までの期間（両日を含む。）において、事業者が負担した合理的な増加費用を、事業者に対して支払う。この場合、国は遅延損害金を負担しない。

2 事業者の責に帰すべき事由により、本件施設引渡日までに事業者から国に対する本件施設の引渡しが行なされない場合、事業者は、当該引渡日から実際に本件施設の引渡しが行なされた日までの期間（両日を含む。）において、本件施設費相当額のうち当該引渡日において引渡しが行なされていた部分に相応する額から既に本件施設に係る部分引渡しを受けた部分がある場合はそれに相応する額を控除した額につき年 8.25%の割合で計算した遅延損害金を支払うものとし、当該遅延損害金を超える損害があるときは、その損害額を支払わなければならない。

（工事の中止）

第 41 条 国は、必要と認めた場合には、事業者に対して本件工事の中止の理由及び内容を記載した書面を交付して、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

2 国は、前項により本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合において、必要と認めた場合には、建設期間若しくは本件施設費を変更し、又は本件工事の施工の一時中止が事業者の責に帰すべき事由に基づく場合を除き、事業者が本件工事の続行に備え工事現場を維持し若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他本件工事の施工の一時中止及びその続行に起因して合理的な増加費用が必要となり、若しくは事業者が損害を被ったときは、必要となった合理的な増加費用又は被った合理的な損害を負担する。

第 5 節 第三者損害等

（建設工事期間中に事業者が第三者に及ぼした損害）

第 42 条 事業者は、本件施設の最終引渡し前に、本件工事の施工により第三者に損害を及ぼしたとき（本件工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、臭気の発生等により第三者に損害を及ぼしたときを含む。）は、その損害を賠償しなければならない。但し、その損害のうち国の責に帰すべき事由により生じたもの（国の提示条件に起因するものを含む。）については、第 37 条第 1 項に基づき付された保険によりてん補された部分を除き、国が負担しなければならない。

（本件施設の建設に伴う近隣対策等）

第 43 条 事業者は、自己の責任及び費用において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害その他本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を調査し、合理的に要求される範囲内で近隣対策を実施するものとする。この場合において、事業者は、国に対して、当該近隣対策の実施前及び実施後の調査内容及び結果を報告しなければならない。

- 2 国は、国が入札説明書等において事業者に提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、本件施設の設計・建設に係る増加費用を生じた場合には、当該増加費用を負担するものとする。
- 3 前項以外の近隣住民等の要望活動・訴訟に起因する本件施設の設計・建設に係る増加費用については、事業者が負担するものとする。

第6節 本件施設の完工及び引渡し

(事業者による完成検査)

第44条 事業者は、事業者の費用負担において本件施設の完成検査を行わなければならない。

- 2 事業者は、国に対して、事業者が前項の完成検査を行う7日前までに、当該完成検査を行う旨を記載した書面を交付するものとする。
- 3 事業者は、第1項の完成検査において、本件工事が実施設計図書のとおり完成しているか否かについて検査し、完成届を国に提出する。

(国による完工確認及び完工確認通知書の交付)

第45条 国は、前条第3項の規定による提出を受けた日から14日以内に、事業者及び工事監理者の立会いの上検査を実施し、実施設計図書のとおり本件工事が完成していることを確認したときは、完工確認通知書を事業者に交付しなければならない。この場合において、その時点までに別紙[](中間確認項目等一覧表)に示す時期に中間確認を実施することとされているにもかかわらず、中間確認を受けることなく施工がされた項目がある場合又は第31条第1項若しくは第3項の規定に違反した場合であって、必要があると認められるときは、その理由を事業者に通知して、本件施設を最小限度破壊して検査することができる。

- 2 国は、前項に規定する検査の実施を理由とする本件施設の建設の全部又は一部についての責任を一切負担しないものとする。
- 3 検査の結果、建設状況が実施設計の内容を逸脱していることが判明した場合、国は、事業者に対してその是正を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。
- 4 事業者は、第1項の確認又は復旧に直接要する費用及び前項の是正に要する費用を負担しなければならない。

(本件施設の引渡し及び所有権の取得)

第46条 国は、前条第1項の完工確認通知書の交付をし、事業者が業務要求水準書に記載された内容の維持管理業務及び運営業務を実施できる体制にあることを確認した後、本件施設引渡日において、事業者から本件施設の引渡しを受け、又本件施設の所有権を取得する。国は、本件施設の引渡しを受けたときは、目的物引渡受領書を事業者に交付するものとする。

- 2 本件施設について、実施設計図書において本件工事の完成に先だって引渡しを受けるべきことが明記された部分(以下「指定部分」という。)がある場合において、当該指定部分の工事が

完了したときについては、第 45 条中「本件工事」とあるのは「指定部分に係る本件工事」と、第 44 条、第 45 条及び本条第 1 項中「本件施設」とあるのは「指定部分に係る本件施設」と読み替えて、これらの規定を準用する。

（部分使用）

第 47 条 国は、前条の規定による引渡し前においても、本件施設の全部又は一部を事業者の承諾を得て使用することができる。

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

3 国は、第 1 項の規定により本件施設の全部又は一部を使用したことによって事業者において損害又は費用（光熱水費等の維持管理費を含む。）が生じたときは、それらを負担するものとする。

（本件施設費等の支払）

第 48 条 国は、本件施設費等を、別紙[]（入札価格の算定及び対価の支払方法）に従い、平成 20 年 3 月 31 日まで分を第 1 回とし、その後毎年 9 月 30 日及び 3 月 31 日まで分を事業者の国に対する請求書が国により適法に受理された日から 30 日以内かつ毎年 4 月 30 日及び 10 月 31 日までに年 2 回ずつ 29 回払いで、事業者に対して支払わなければならない。なお、当日が行政機関の休日に関する法律（昭和 63 年法律第 91 号）に定める行政機関の休日（以下「閉庁日」という。）の場合はその前日までに支払うものとする。

2 前項に定める本件施設費等の各支払予定日までに、事業者による先行引渡しが行われていない場合、国は、先行引渡しを受けるまでは前項の支払をすることを要しない。

3 国の責に帰すべき事由により、本件工事に要する費用が増加した場合、国は、事業者に対して、その増加費用を負担する。国の指示、変更に起因して本件工事に要する費用が減少した場合、その減少費用を本件施設費から減額するものとする。

4 国は、前各項の定めにかかわらず、必要があると認めるときは、事業者と協議の上、本件施設費等の繰り上げ弁済をすることができる。

（瑕疵担保）

第 49 条 本件施設に瑕疵があるときは、国は、事業者に対して、相当の期間を定めて、当該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。但し、当該瑕疵が重要なものではなく、かつその修補に過分の費用を要するときは、国は修補を請求することができない。

2 前項による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、第 46 条に基づき本件施設の最終の引渡しを受けた日から 2 年以内に行わなければならない。但し、その瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合には、当該請求を行うことのできる期間は 10 年とする。

3 国は、本件施設の引渡しを受ける際に、当該引渡しに係る本件施設に瑕疵があることを知っ

たときは、第1項の規定にかかわらず、直ちに、事業者に書面によりその旨を通知しなければ、当該瑕疵の修補又は当該瑕疵に関する損害賠償の請求をすることはできない。但し、事業者が当該瑕疵を知っていたときは、この限りでない。

第5章 本件施設の維持管理及び運営

第1節 総則

(総則)

第50条 事業者は、本契約頭書記載の維持管理運営期間中、業務要求水準書に従って、次の各号の本件施設の維持管理業務及び運営業務（以下本章において「維持管理業務及び運営業務」という。）を行わなければならない。

一 維持管理業務

- ア 建築物点検保守業務（植栽管理業務を含む。）
- イ 建築設備運転監視・点検保守業務（環境管理業務を含む。）
- ウ 清掃業務（廃棄物処理業務を含む。）
- エ 修繕業務

二 運営業務

- ア 警備・受付業務の一部
- イ 電話交換業務の一部
- ウ 公用車運行管理業務の一部
- エ 福利厚生諸室（売店、食堂・喫茶、保育室）の運営業務

2 事業者は、前項に定める業務のうち、区分所有法第2条第4項に定める「共用部分」に属する部分の維持管理業務及び運営業務については、国が、同法第30条に定める規約に基づき事業者に委託した内容により、当該業務を実施しなければならない。

3 前各項に定める場合のほか、事業者は、国以外の者から前各項の場合と同様に維持管理業務及び運営業務の委託を受けた場合には、その旨を国に通知するものとする。

(善管注意義務)

第51条 事業者は、維持管理業務及び運営業務を実施する場合には、善良な管理者の注意をもって実施しなければならない。

(維持管理運営期間中の第三者の使用)

第52条 第6条に定めるところにより国の承認を受けた維持管理・運営企業が事業者から委託され、又は請け負った維持管理業務及び運営業務を他の第三者（以下本条において「受託者等」という。）に委託し、又は下請人を使用するときは、事業者は同条に準じて国の承認を得なければならない。なお、当該受託者等を変更しようとするときも同様とする。

- 2 事業者は、受託者等の使用及び前項に定めるところにより国の承認を得た者の使用に関する一切の責任を負うものとし、これらの責に帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責に帰すべき事由とみなす。
- 3 国は、第1項に定める承認後、事業者に対して、維持管理業務及び運営業務の実施状況について、適宜、報告を求めることができるものとする。

（維持管理運営期間中の保険）

第53条 事業者は、維持管理運営期間中、事業者の判断により自ら加入する保険のほか、自らの責任及び費用において、別紙[]（保険等の取扱いについて）記載の要件を満たす公用車任意自動車保険及び第三者責任賠償保険（保育室運営業務用）を必ず付保しなければならない。

（報告義務）

第54条 事業者は、維持管理運営期間中において行う機器点検、定期点検、修理、補修その他の維持管理運営のための作業の内容及び国が必要と認めて報告を求めた事項について、遅滞なく国に対して報告しなければならない。

第2節 業務の実施等

（長期業務計画書の提出等）

第55条 事業者は、本件施設の引渡しに先立って、事業関係図書に基づいて、本件施設の維持管理運営期間中、業務要求水準書に定める各水準を満たすために必要な維持管理業務及び運営業務の方法、内容等を定めた長期業務計画書を国に提出しなければならない。

（業務計画書の提出等）

第56条 事業者は、毎年度開始前又は前月末等に前条の長期業務計画書に基づく当該年度又は月次等の業務計画書を作成し国の承認を得なければならない。

- 2 事業者は、前項に定める業務計画書に従い、適正に当該業務を実施しなければならない。又、業務計画書の内容を変更しようとする場合にあっては、遅滞なく国と協議し、あらかじめ国の承認を得なければならない。

（業務実施条件の変更）

第57条 国は、業務要求水準書に定める条件を変更しようとするときは、あらかじめ事業者に対して通知し、事業者と協議しなければならない。

（条件の変更に伴う費用の負担）

第58条 国は、前条に定める業務要求水準書の変更により、事業者の維持管理業務及び運営業務（福利厚生諸室の運営業務を除く。）に要する費用が増加する場合には当該増加費用を負担し、

当該業務に要する費用が減少する場合には当該減少費用相当額をサービスの対価から減額するものとする。

（第三者に及ぼした損害）

第 59 条 事業者は、本件施設の引渡し以後、維持管理業務及び運営業務の実施により第三者に損害を及ぼしたとき（当該業務の実施に伴い通常避けることができない騒音、振動等の理由により第三者に損害を及ぼしたときを含む。）は、その損害を賠償しなければならない。但し、その損害のうち国の責に帰すべき事由により生じたもの（国の提示条件に起因するものを含む。）については、国が負担しなければならない。

（本件施設の修繕等）

第 60 条 事業者は、業務要求水準書に適合させるために本件施設の修繕が必要となった場合には、当該修繕費用を負担しなければならない。この場合において、国の責に帰すべき事由により、事業者がその修繕を実施することができなかつた場合には、その修繕を実施しなかつたことによる施設水準の低下を理由として、国はサービスの対価の減額を行ってはならない。

2 国は、国の事由により本件施設の改修又は模様替えが必要となった場合には、当該改修又は模様替えの費用を負担しなければならない。

第 3 節 業績監視及びサービスの対価の支払

（業績監視）

第 61 条 国は、事業者による業務要求水準書に適合した維持管理業務及び運営業務（福利厚生諸室の運営業務を除く。）の実施を確保するため、国及び事業者は、別紙 []（業績監視及び改善要求措置要領）に基づき、それぞれの費用と責任で維持管理業務及び運営業務の業績監視を行うものとする。

（業務不履行に関する手続）

第 62 条 前条の業績監視の結果により、事業者による維持管理業務及び運営業務（福利厚生諸室の運営業務を除く。）が業務要求水準書を満たさないと国が判断した場合には、別紙 []（業績監視及び改善要求措置要領）に基づき、維持管理業務及び運営業務の改善要求措置を行うものとする。

（サービスの対価の支払）

第 63 条 国は、事業者の遂行する維持管理業務及び運営業務（福利厚生諸室の運営業務を除く。）に関し、第 61 条に定める業績監視の結果をもとに、履行の確認を行い、別紙 []（業績監視及び改善要求措置要領）及び別紙 []（入札価格の算定及び対価の支払方法）に従い、サービスの対価を、事業者の国に対する請求書が国により適法に受理された日から 30 日以内に、平成

20年4月30日までを第1回とし、その後毎年10月31日及び4月30日（当日が閉庁日の場合はその前日）までに年2回ずつ29回払いで、事業者に対して支払わなければならない。

- 2 事業者の責に帰すべき事由により、維持管理運営開始予定日までに本件施設の維持管理運営が開始されなかった場合、国は、維持管理運営開始予定日から実際に本件施設の維持管理運営が開始された日までの期間（両日を含む。）に相当するサービス提供の対価相当額を支払い額から差し引くものとする。
- 3 国の責に帰すべき事由により、維持管理運営開始予定日までに事業者から国に対する本件施設の維持管理運営が開始されなかった場合、本件施設の維持管理運営が開始されないことに起因して事業者が生じた合理的な増加費用は、国が負担するものとする。

第4節 福利厚生諸室の運営の特則

（品位の保持）

第64条 事業者は、福利厚生諸室の運営業務（以下本節において「福利厚生業務」という。）を行うにあたっては、国の所有施設を利用した業務であることに充分留意し、これにふさわしい内容、品位及び秩序を保持することに努めなければならない。

（独立採算）

第65条 事業者は、福利厚生業務について、その対価を当該施設の利用者から徴収し、独立採算により実施しなければならない。

- 2 前項の場合において、その対価としての利用料金等については、国及び事業者が協議して定めるものとする。

（共済組合との契約）

第66条 国は、本件施設の引渡しの後に、国家公務員共済組合法（昭和33年法律第128号。以下「共済組合法」という。）第98条に定める福祉事業として、事業者をして福利厚生事業を運営させるため、共済組合をして、事業者に対して福利厚生業務を委託するものとする。

- 2 前項の場合において、共済組合と事業者は、別途別紙[]（共済組合からの業務委託契約書の書式）記載の書式による業務委託契約を締結するものとする。

（施設等の使用）

第67条 国は、共済組合法第12条第2項及び物品の無償貸付及び譲与等に関する法律（昭和22年法律第229号）第2条第4号に基づき、その管理に係る土地、施設又は別に定める設備、備品若しくは消耗品（以下本条において「施設等」という。）を無償で共済組合の利用に供するものとし、共済組合をして、前条第2項に定める業務委託契約に基づき、施設等を事業者に無償で使用させるものとする。

- 2 事業者は、前項に掲げる施設等以外の設備及び備品について、自らの責任と費用で用意しな

なければならない。

3 事業者は、施設等を善良なる管理者の注意をもって使用するものとする。

(事業継続義務)

第 68 条 事業者は、第 60 条に定める場合を除き、本契約の有効期間中、福利厚生業務を中止又は放棄してはならない。

2 事業者は、職員数の大幅な減少等の国の責に帰すべき事由により、福利厚生諸室の利用者数が大幅に減少し、事業継続に支障をきたすと判断する場合には、必要に応じて国に対して、当該業務の要求水準の見直し等について協議することができる。

(福利厚生業務の業績監視)

第 69 条 事業者による業務要求水準書に適合した福利厚生業務の実施を確保するため、国及び事業者は、別紙 [](業績監視及び改善要求措置要領)に基づき、それぞれの費用と責任で、福利厚生業務の業績監視を行うものとする。

(福利厚生業務の業務不履行に関する手続)

第 70 条 前条の業績監視の結果により、事業者による福利厚生業務が業務要求水準書を満たさないと国が判断した場合には、別紙 [](業績監視及び改善要求措置要領)に基づき、福利厚生業務の改善要求措置を行うものとする。

第 6 章 契約期間及び契約の終了

第 1 節 総則

(契約の終了)

第 71 条 本契約は、本契約に別段の規定がない限り平成 34 年 3 月 31 日をもって終了する。なお、国は契約終了日の 1 年前に、本件施設が業務要求水準書に定める水準を満たしていることの確認のための協議を開始するものとする。

2 事業者は、理由のいかんを問わず本契約の全部又は一部が終了した場合において、本件施設内に事業者、建設企業、設計企業、監理企業又は維持管理・運営企業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があるときは、当該物件(本契約の一部終了の場合は当該終了部分に関する物件に限る。)を直ちに除去し、原状回復を行い、国の確認を受けなければならない。

3 本契約終了時の手続に関する諸費用及び事業者の清算に必要な費用等は、すべて事業者が負担する。

(関係図書の利用等)

第 72 条 事業者は、理由のいかんを問わず本契約を終了したときは、事業者が作成した設計図書その他国が合理的に要求した本件事業に関し事業者が作成した一切の書類を、国に対して引渡すものとする。

2 国は、前項により事業者から引渡しを受けた設計図書その他の書類を、本契約の存続の有無にかかわらず利用する権利及び権限を有するものとする。

(事業者の帰實事由による契約の終了)

第 73 条 次の各号に掲げる場合は、国及び事業者は、先行引渡し以前は第 74 条第 2 項に、先行引渡し以後は第 77 条第 2 項に定めるところに従うものとする。

- 一 事業者が本件事業を放棄し、30 日間以上にわたりその状態が継続したとき
- 二 事業者にかかる破産申立、会社更生手続開始、民事再生手続開始、会社整理手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又は事業者若しくはその他の第三者によりその申立てがなされたとき
- 三 事業者又は事業者にかかる入札者が本件事業又はその応募に関し重大な法令の違反をしたとき

第 2 節 施設引渡しまでの事由による契約の終了

(事業者の債務不履行等による契約の終了)

第 74 条 本契約締結から先行引渡しまでの間において、次に掲げる場合は、国及び事業者は次項に定めるところに従うものとする。

- 一 事業者が、着工予定日を過ぎても本件工事に着手せず、国が相当の期間を定めて事業者に対して催告したにもかかわらず、事業者から国に対して国が満足すべき合理的説明がなされないとき
 - 二 事業者の責に帰すべき事由により、設計・建設期間内に本件施設が完成しないとき又は設計・建設期間経過後相当の期間内に工事を完成する見込みが明らかに存在しないと国が認めたとき
 - 三 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、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国が認めたとき
- 2 事業者に関し前条又は前項各号のいずれかの事由が生じることとなった場合、国は、事業者と協議の上、以下のいずれかの措置をとることができるものとする。

一 国において本件事業を継続させると決定した場合

国は、事業者をして、本件事業等に係る事業者の本契約上の地位を、国が選定した第三者へ譲渡させ、又は事業者の株主をして、事業者の全株式を国が承認する第三者へ譲渡させる。この場合において、事業者は、国が被った損害を賠償しなければならない。

二 国において本件事業を継続することができないと決定した場合

国は、事業者に対して本契約を終了する旨を通知して、本契約を終了させる。この場合、国は、建設中の本件施設の出来高部分を検査し、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得、保持した上で、当該出来高部分に相応する代金及びこれにかかる再計算利息(国の選択した支払方法に対応する本契約終了時点における国の調達金利と、割賦手数料算定の基礎となった本件工事着工時点で改訂された金利のいずれか低い利率に基づき本契約終了時点

から支払日までに生じた利息をいう。)の100分の100に相当する金額を支払う。この場合において、事業者は、本件施設費の100分の10に相当する違約金を国に対して支払わなければならない。国の被った損害額がその違約金の額を超過する場合には、かかる超過額についても賠償しなければならない。なお、国は、上記支払金銭については、国の選択に基づき以下のいずれかの方法により、事業者の指定する口座に支払うものとする。

ア 国が定めた期日(但し、平成34年4月30日を超えないものとする。)までに、一括して支払う。

イ 最長、当初定められた本件施設費等の支払のスケジュールに従い、分割して支払う。

3 前項の場合において、第93条の規定により履行保証保険契約が締結され、国が当該履行保証保険契約の保険金を受領した場合は、これをもって違約金の支払に充当する。

(不可抗力による契約の終了)

第75条 本契約締結から先行引渡しまでの間に、不可抗力により本項各号の事項のうちのいずれかに該当することとなった場合には、国は、事業者と協議の上、次項各号の手続きのいずれかをとることができるものとする。

- 一 本件事業の継続が不能となった場合
- 二 本件事業の継続に過分の費用を要する場合

2 前項の場合、国は、本項各号のいずれかの手続きをとることができるものとする。

- 一 国において本件事業を継続させると決定した場合

国は、事業者をして、本件事業等に係る事業者の本契約上の地位を国が選定した第三者へ譲渡させ、又は事業者の株主をして、事業者の全株式を国が承認する第三者へ譲渡させる。

- 二 国において本件事業を継続することができないと決定した場合

国は、事業者に対して本契約を終了する旨を通知して、本契約を終了させる。この場合、国は、建設中の本件施設の出来高部分を検査し、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得、保持した上で、当該出来高部分に相応する代金及びこれにかかる経過利息、(割賦手数料算定の基礎となった本件工事着工時点で改訂された金利に基づき支払日までに生じた利息をいう。)の100分の100に相当する金額を事業者に対して支払う。但し、事業者が前項の不可抗力に起因して保険金を受領し、又は受領する場合には、国は当該保険金額を控除した金額を事業者に対して支払うことができる。国は、上記支払金銭については、国の選択に基づき以下のいずれかの方法により、事業者の指定する口座に支払う。

ア 国が定めた期日(但し、平成34年4月30日を超えないものとする。)までに、一括して支払う。

イ 最長、当初定められた本件施設費等の支払いのスケジュールに従い、分割して支払う。

(法令変更による契約の終了)

第76条 本契約締結から先行引渡しまでの間に、法令の変更により本項各号の事項のうちのいずれかに該当することとなった場合には、国は、事業者と協議の上、次項各号の手続きのいずれかをとることができるものとする。

- 一 本件事業の継続が不能となった場合
- 二 本件事業の継続に過分の費用を要する場合

- 2 前項の場合、国は、本項各号のいずれかの手続きをとることができるものとする。
 - 一 国において本件事業を継続させると決定した場合
国は、事業者をして本件事業等に係る事業者の本契約上の地位を国が選定した第三者へ譲渡させ、又は事業者の株主をして、事業者の全株式を国が承認する第三者へ譲渡させることができる。
 - 二 国において本件事業を継続することができないと決定した場合
国は、事業者に対して本契約を終了する旨を通知して、本契約を終了させる。この場合、国は、建設中の本件施設の出来高部分を検査し、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得、保持した上で、当該出来高部分に相応する代金及びこれにかかる経過利息の 100 分の 100 に相当する金額を事業者に対して支払う。国は、上記支払金銭については、国の選択に基づき以下のいずれかの方法により、事業者の指定する口座に支払う。
 - ア 国が定めた期日（但し、平成 34 年 4 月 30 日を越えないものとする。）までに、一括して支払う。
 - イ 最長、当初定められた本件施設費等の支払いのスケジュールに従い、分割して支払う。

第 3 節 施設引渡し後の事由による契約の終了

（事業者の債務不履行等による契約の終了）

- 第 77 条** 先行引渡し以降において、次に掲げる場合は、国は事業者に対して書面により相当の期間を定めて事業者において当該違反行為を治癒すべき旨を通知した上で、当該相当期間中にその違反行為が治癒されない場合には、国及び事業者は次項に定めるところに従うものとする。
- 一 事業者の責に帰すべき事由により、事業者が本件施設について、業務要求水準書に適合した維持管理業務及び運営業務を行わないとき。なお、サービスの対価の減額及び本件施設費等の支払留保並びに契約の終了に関する手続きは、第 63 条及び第 70 条に定めるところに従う。
 - 二 事業者の責に帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったとき。
 - 三 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約の重大な条項に違反したとき。
- 2 事業者に関し第 73 条又は前項各号のいずれかの事由が生じることとなった場合、国は、事業者と協議の上、以下のいずれかの措置をとることができるものとする。
- 一 国において本件事業を継続させると決定した場合
国は、事業者をして本件事業等に係る事業者の本契約上の地位を国が選定した第三者へ譲渡させ、又は事業者の株主をして、事業者の全株式を国が承認する第三者へ譲渡させることができる。この場合において、事業者は、国が被った損害を賠償しなければならない。
 - 二 国において本件事業を継続することができないと決定した場合
国は、事業者に対して本契約を終了する旨を通知して、本契約を終了させる。この場合、国は本件施設の所有権を保持した上で、その終了時点における本件施設費（以下、引渡し済みの本件施設に相応する金額をいう。以下本節及び第 88 条において同じ。）の残額、これにかかる本契約終了時点までに生じた経過利息及び本件施設費の残額にかかる再計算利息の 100 分の 100 に相当する金額並びに履行済みのサービスの対価の未払額を支払う。この場合において、事業者は、サービスの対価の残額の 100 分の 10 に相当する違約金を国に対して支払わなければならない。国の被った損害額がその違約金の額を超過する場合には、かかる超過

額についても賠償しなければならない。なお、国は、上記支払金銭については、国の選択に基づき以下のいずれかの方法により、事業者の指定する口座に支払うものとする。

ア 国が定めた期日（但し、平成 34 年 4 月 30 日を越えないものとする。）までに、一括して支払う。

イ 最長、当初定められた本件施設費等の支払のスケジュールに従い、分割して支払う。

（国の帰責事由による契約の終了）

第 78 条 国が、正当な理由なく第 48 条第 1 項又は第 63 条第 1 項に規定する支払期限到来後 60 日を経てもその支払いを行わない場合、事業者は国に書面により本契約を終了する旨の通知を行い、本件契約を終了させることができる。

2 前項に基づき本契約が終了した場合、本件施設費等又はサービスの対価の支払いについては、国は本件施設の所有権を保持・取得した上で、その契約終了時点における本件施設費の残額及びこれにかかる経過利息並びに履行済みのサービスの対価の未払額について、その 100 分の 100 に相当する金額を支払う。なお、国は、上記支払金銭については、国の選択に基づき以下のいずれかの方法により、事業者の指定する口座に支払うものとする。この場合、事業者の国に対する損害賠償請求を妨げない。

一 国と事業者が協議して定める期日までに、一括して支払う。

二 最長、当初定められた本件施設費等の支払いのスケジュールに従い分割して支払う。

（法令変更による契約の終了）

第 79 条 先行引渡し以降において、法令の変更により本項各号の事項のうちのいずれかに該当することとなった場合には、国は、事業者と協議の上、次項各号の手続きのいずれかをとることができるものとする。

一 本件事業の継続が不能となった場合

二 本件事業の継続に過分の費用を要する場合

2 前項の場合、国は、本項各号のいずれかの手続きをとることができるものとする。

一 国において本件事業を継続させると決定した場合

国は、事業者をして本件事業等に係る事業者の本契約上の地位を国が選定した第三者へ譲渡させ、又は事業者の株主をして、事業者の全株式を国が承認する第三者へ譲渡させることができる。

二 国において本件事業を継続させることができないと決定した場合

国は、事業者に対して本契約を終了する旨を通知して、本契約を終了させることができる。

この場合、国は、本件施設の所有権をすべて保持した上で、本契約終了時点における本件施設費の残額及びこれにかかる経過利息並びに履行済みのサービスの対価の未払額について、その 100 分の 100 を支払う。なお、国は、上記支払金銭については、国の選択に基づき以下のいずれかの方法により、事業者の指定する口座に支払うものとする。

ア 国が定めた期日（但し、平成 34 年 4 月 30 日を越えないものとする。）までに、一括して支払う。

イ 最長、当初定められた本件施設費等の支払いのスケジュールに従い、分割して支払う。

（不可抗力による契約の終了）

第 80 条 先行引渡し以降において、不可抗力により本項各号の事項のうちのいずれかに該当することとなった場合には、国は、事業者と協議の上、次項各号の手続きのいずれかをとることができるものとする。

- 一 本件事業の継続が不能となった場合
- 二 本件事業の継続に過分の費用を要する場合

2 前項の場合、国は、本項各号のいずれかの手続きをとることができるものとする。

- 一 国において本件事業を継続させると決定した場合

国は、事業者をして本件事業等に係る事業者の本契約上の地位を国が選定した第三者へ譲渡させ、又は事業者の株主をして、事業者の全株式を国が承認する第三者へ譲渡させることができる。

- 二 国において本件事業を継続させることができないと決定した場合

国は、事業者に対して本契約を終了する旨を通知して、本契約を終了させる。この場合、国は、本件施設の所有権をすべて保持した上で、本契約終了時点における本件施設費の残額及びこれにかかる経過利息並びに履行済みのサービスの対価の未払額について、その 100 分の 100 を支払う。なお、国は、上記支払金銭については、国の選択に基づき以下のいずれかの方法により、事業者の指定する口座に支払うものとする。

ア 国が定めた期日（但し、平成 34 年 4 月 30 日を越えないものとする。）までに、一括して支払う。

イ 最長、当初定められた本件施設費等の支払いのスケジュールに従い、分割して支払う。

第 7 章 民間収益施設

（総 則）

第 81 条 事業者は、再開発事業地区内において、国の同意を条件として、自らの提案により国有地に係る利用可能な床（再開発事業地区内の許容される面積の床から、本件施設、民間権利者施設及び PFI 事業者保留床の部分を除いた床）を活用し、本件事業の付帯事業として自らの収益に資する施設を設計・建設の上その所有権を取得し、かつ維持管理・運営するものとし、このために必要な行政手続きも自ら行うものとする。

2 事業者は、民間収益施設要求水準書に従い、民間収益施設を設計・建設及び維持管理・運営しなければならない。

3 事業者は、第 1 項の業務遂行のために、第三者と契約を締結する必要がある場合には、事業者（若しくは事業者の協力企業・受託者・下請人等の関係者）の名義及び計算でこれを締結するものとする。

4 事業者は、本契約の有効期間中、第 1 項の業務を中止又は放棄してはならない。

（使用目的）

第 82 条 官民棟及び中央広場に位置する民間収益施設に設置することができない施設の用途は次のとおりである。

- ア 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途
 - イ 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、深夜営業を主とする用途、公序良俗に反する用途、その他街区の品位や価値を損なう用途
 - ウ 住宅
 - エ 天井を極端に低く又は高くする必要のある用途、床に傾斜又は凹凸をつける必要のある用途等の一般事務室に転用するにあたって構造躯体の改変を必要とする用途（官民棟に位置する民間収益施設のみ）
- 2 官民棟に位置する民間収益施設の用途は、前項に掲げる用途以外の用途に供するもののうち、次に掲げる施設とする。
- ア 産学官の連携に寄与し得る施設など官民の連携による国等の業務遂行に寄与し得る施設
 - イ 会議所・ホール・展示施設等の行政サービスを補完し得る施設
 - ウ 行政目的を妨げない者の用に供する一般事務を行う施設
- 3 中央広場に位置する民間収益施設の用途は、第1項に掲げる用途以外の用途に供するもののうち、次に掲げる施設とする。
- 食堂・店舗等の職員の福利厚生とともに中央広場のにぎわい創出に寄与し得る施設

（民間収益施設の完成及び事業期間）

- 第83条** 民間収益施設に係る本契約は、本契約に別段の規定がない限り平成46年〔 〕月〔 〕日をもって終了する。
- 2 事業者は、先行引渡日までに、民間収益施設を完成させなければならない。
- 3 民間収益施設に係る本契約終了時の手続に関する諸費用及び事業者の清算に必要な費用等は、すべて事業者が負担する。

（敷地利用権の設定契約）

- 第84条** 国と事業者は、事業者が民間収益施設の建設を開始するまでに、国有財産有償貸付契約（別紙〔 〕）を締結するものとする。
- 2 事業者は、民間収益施設を第三者に貸し付けようとするときは、事前に当該第三者の概要及びその他国が合理的に要求した内容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 前項の場合、事業者が第三者と締結する建物賃貸借契約は、借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）第38条に定める定期建物賃貸借としなければならない。かつ、国有財産有償貸付契約第4条第1項に定める貸付期間を越える契約期間の建物賃貸借契約を締結してはならない。
- 4 事業者は、国有財産有償貸付契約が終了したときは、速やかに民間収益施設に関する第三者との建物賃貸借契約を終了させ、全ての入居者を退去させなければならない。この場合において、退去に要する費用（合理的な範囲の入居者への補償も含む。）は全て事業者

の負担とする。

(民間収益施設に係る確認)

第 85 条 国は、民間収益施設の整備に伴い必要となる確認を、第 16 条、第 21 条、第 22 条、第 38 条、第 39 条及び第 45 条に定める本件施設の確認と併せて実施するものとする。

(自己責任)

第 86 条 事業者は、本契約において民間収益施設における設計・建設及び維持管理・運営に関する一切の責任を負うものとする。又、事業者（若しくは事業者の協力企業・受託者・下請人等の関係者）が民間収益施設を設計・建設及び維持管理・運営する過程で第三者に損害を及ぼしたときは、事業者はその損害の一切を賠償しなければならず、その損害賠償に関連して、国に対して、補償等の名目のいかなを問わずいかなる金銭支払請求権も有しないものとする。

2 不可抗力により民間収益施設に関する設計・建設及び維持管理・運營業務に関連した事項について事故・トラブル等が発生した場合、事業者が、その当該事故・トラブルにより発生した損害・費用等を負担する。

(国への報告義務)

第 87 条 事業者は、以下の事項について、当該事業年度の半期ごとに国に報告するものとする。

- ア 当該施設の利用に関する事項
- イ 当該施設に係る財務に関する事項

(民間収益施設の業務不適正の場合の措置)

第 88 条 国は、前条の報告により、事業者による民間収益施設の運営が第 81 条第 2 項、第 82 条、第 84 条第 2 項及び第 3 項に違反すると認めるとき（以下本条において「業務不適正」という。）の手續は以下のとおりとする。

- 一 維持管理・運営期間中において業務不適正が起きた場合、国は事業者に改善措置をとることを通告し、改善方法及び改善期日を記した計画書又は説明書（以下「民間収益施設改善計画書」という。）を提出することを求めることができる。
- 二 民間収益施設改善計画書の内容については、国の承認を得ることを要する（但し、国の承認による改善結果について、国は一切責任を負わない。）。
- 三 国は、民間収益施設改善計画書に従った改善措置が認められないと判断した場合には、事業者に対し、民間収益施設改善計画書を修正させ、再度提出することを求めることができる。
- 四 国が事業者に対し前号の請求を行っても事業者がこれに従わない場合、又は再提出された民間収益施設改善計画書に従った改善措置が認められない場合、国は本件事業等を継続するか否かを検討し、国が本件事業等自体を継続させないと判断した場合には、国が事業者に通知することにより本契約は終了するものとする。
- 五 国が前号に基づいて本契約を終了させる場合、国は本件施設の所有権を保持した上で、そ

の終了時点における本件施設費の残額、これにかかる本契約終了時点までに生じた経過利息及び本件施設費の残額にかかる再計算利息の100分の100に相当する金額並びに履行済みのサービスの対価の未払額を支払う。民間収益施設に関する所有権の取扱いについては国及び事業者で協議する。この場合において、事業者は、サービスの対価の残額の100分の10に相当する違約金を国に対して支払わなければならない。国の被った損害額がその違約金の額を超過する場合には、かかる超過額についても賠償しなければならない。本件事業終了後は、国は、かかる違約金による定めはないものとして損害賠償請求を行うことができる。なお、国は、上記支払金銭については、国の選択に基づき以下のいずれかの方法により、事業者の指定する口座に支払うものとする。

- ア 国が定めた期日（但し、平成34年4月30日を超えないものとする。）までに、一括して支払う。
- イ 最長、当初定められた本件施設費等の支払のスケジュールに従い、分割して支払う。

（国の買い取り権）

第89条 国は、事業者との間で、民間収益施設に関して売買の一方の予約をすることとし、次の各号に掲げる場合には、民間収益施設を、時価にて所有者から買い取ることができる。

- 一 国有財産有償貸付契約第4条第1項に定める貸付期間が満了したとき
 - 二 事業者が国有財産有償貸付契約に違反したことにより同契約が解除されたとき、又は本契約が契約期間中に中途終了したとき
- 2 前項の売買の一方の予約は、事業者の費用負担において、民間収益施設についての所有権保存の登記と同時に仮登記し、他のいかなる担保権設定の登記より優先する順位保全効をもつものとし、事業者はその仮登記手続について国に協力しなければならない。
- 3 第1項の民間収益施設の買い取りに伴い、国有財産有償貸付契約に基づく貸付物件に係る借地権は、事業者から国に無償で移転されるものとする。

（契約期間終了後の民間収益施設の取扱い）

第90条 本件施設の事業者から国に対する引渡し以降において、第77条乃至第80条に定める場合の国有財産有償貸付契約の継続を含む民間収益施設の存置については、国及び事業者で協議のうえ、決定するものとする。

- 2 前項に定める場合のほか、国有財産有償貸付契約第4条に定める貸付期間が満了することが予定される場合にあっては、国及び事業者は当該期間満了日の2年以上前に、国有財産有償貸付契約の更新を含む民間収益施設の存置について協議を開始するものとする。なお、その協議が前条第1項第一号にかかる協議であって、その協議の結果、民間収益施設を前条第1項に定めるところにより譲渡することとなった場合には、事業者は、民間収益施設の専有部の内装及び設備機器類を速やかに撤去し、備品又は消耗品（屑類を含む。）等の放置がない状態で明渡すものとする。又、共用部分は契約終了時の状態のまま明渡すものとする。

第8章 表明保証及び誓約

(事業者による事実の表明保証及び誓約)

第91条 事業者は、国に対して、本契約締結日現在において次の各号の事実を表明し、保証する。

- 一 事業者が、適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、本契約を締結し、及び本契約の規定に基づく義務を履行する権限及び権利を有していること
 - 二 事業者による本契約の締結及び履行は、事業者の目的の範囲内の行為であり、事業者が本契約を締結し、履行することにつき法律上及び事業者の社内規則上要求されている一切の手続きを履践したこと
 - 三 本契約の締結及び本契約に基づく義務の履行が事業者に適用のある法令に違反せず、事業者が当事者であり、若しくは事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は事業者に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと
 - 四 本契約は、その締結により適法、有効かつ拘束力ある事業者の債務を構成し、本契約の規定に従い強制執行可能な事業者の債務が生じること
 - 五 事業者の資本金は [] 万円であること
- 2 事業者は、本契約に基づく一切の債権債務が消滅するに至るまで、国の事前の承認なしに、本契約上の地位及び本件事業等について国との間で締結した契約に基づく契約上の地位について、これを譲渡、担保提供その他の処分をしないことを国に対して誓約する。但し、国は合理的な理由なく、その承認を留保又は遅延しない。
- 3 事業者は、特別目的会社であることに鑑み、本契約及び入札説明書等により事業者が行うべきものとされている事業の他は、本件事業等及び市街地再開発事業（保留床の取得も含む）と直接関係のない事業を一切行わない（自ら行う場合と第三者への委託等により間接的に行う場合とを問わない）ことを、国に対して誓約する。
- 4 事業者は、取締役会による株式譲渡の承認を事業者の株主から請求されたときは、当該譲渡につき国の承諾が得られていることを自ら国に確認するものとし、かかる確認を行った後でなければ当該譲渡を承諾しないことを、国に対して誓約する。

(国による事実の表明保証及び誓約)

第92条 国は、事業者に対して、本契約締結日現在において次の事実を表明し、保証する。

- 一 本契約の締結について、本契約の履行に必要な国庫債務負担行為が国会において議決されていること
 - 二 本契約は、その締結及び前号の国会による議決により適法、有効かつ拘束力ある国の債務を構成し、本契約の規定に従い強制執行可能な国の債務が生じること
- 2 国は、本契約に基づく債権債務が消滅するに至るまで、本件施設等の運営に必要となる国の取得すべき許認可を維持することを事業者に対して誓約する。

第9章 保証

(保証)

第93条 事業者は、本件工事費に相当する金額の100分の10以上に相当する額を保険金額とし、

国を被保険者とする履行保証保険を付保し、本契約締結後速やかにその履行保証保険に係る保険証券を国に提出しなければならない。

- 2 事業者を被保険者とする履行保証保険が建設企業によって締結される場合は、その保険金請求権に、第74条第2項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を国のために設定するものとする。その質権の設定費用は事業者の負担とする。これをもって国は前項の履行保証保険に替えることを認めることができる。

第10章 法令変更等

(協議及び増加費用の負担等)

- 第94条** 本契約の締結日後において、法令が変更又は新設されたことにより、本件工事及び維持管理並びに運營業務に関して合理的な増加費用が発生した場合(第2項の場合を除く。)には、国及び事業者は、別紙[](法令変更に係る負担)に規定する負担割合に応じて費用を負担する。
- 2 本契約の締結日後において、既存の税(消費税及び地方消費税を除く。)について税率が変更されたことにより、又は新たに税が設置されたことにより、本契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる租税の追加的な負担が発生した場合には、国及び事業者は、別紙[](法令変更に係る負担)に規定する負担割合に応じて費用を負担する。
 - 3 国又は事業者が、前各項の場合又は技術革新等により、本件施設費及びサービスの対価の減額を目的とした要求水準の変更又は業務遂行方法が可能であると認めるときは、国又は事業者は相手方に対して当該対価の減額について協議を行うことを求めることができる。

第11章 不可抗力

(不可抗力)

- 第95条** 国及び事業者は、不可抗力により本契約に基づく義務の履行ができなくなったときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知を發した日以降、本契約に基づく履行期日における履行義務を免れるものとする。但し、各当事者は、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。
- 2 本契約に別段の定めがある場合を除き、本契約の締結日以後、不可抗力により本件事業に関して合理的な増加費用(事業者により付された保険によりてん補された部分を除く。)が発生した場合において、重大なものについては、国及び事業者はその負担方法について協議するものとする。

第12章 その他

(公租公課の負担)

- 第96条** 本契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる租税は、すべて事業者の負担

とする。国は、事業者に対して本件施設費及びサービスの対価及びこれに対する消費税相当額（消費税（消費税法（昭和63年法律第108号）に定める税をいう。）及び地方消費税（地方税法（昭和25年法律第226号）第2章第3節に定める税をいう。）相当額をいう。以下同じ。）を支払うほか、本契約に関連するすべての租税について本契約に別段の定めある場合を除き負担しないものとする。

（財務書類の提出）

第97条 事業者は、契約期間の終了に至るまで、事業年度の最終日より3ヶ月以内に、商法上の大会社に準じた公認会計士の監査済財務書類及び年間業務報告書を国に提出しなければならない。なお、国は当該監査報告及び年間業務報告書を公開することができるものとする。

2 事業者は、半期に係る財務書類を作成し、作成後速やかに国に提出するものとする。又、国が要求したときは、事業者は遅滞なく、その財務状況を国に対して報告しなければならない。

第13章 雑則

（解釈）

第98条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、国及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

（事業者による協議申入れ）

第99条 事業者は、本件事業等を継続することが困難な事情が生じたときは、本契約の全部又は一部の終了その他の事項に関し、国に対して協議を申し入れることができ、国は、その申し入れに合理的な理由があると認めるときは、協議に応じるものとする。

附 則

(出資者の誓約)

- 第1条** 事業者の株主又は出資者(以下「出資者」という。)による、事業者の株式又は出資の全部又は一部の第三者に対する譲渡は、本件施設の最終引渡日より前はこれを認めない。出資者は、本件施設の最終引渡日以降は、事前に書面により国の同意を得た場合に限り、事業者の株式又は出資の全部又は一部を第三者に対して譲渡することができる。
- 2 出資者は、事前に書面により国の同意を得た場合に限り、事業者の株式又は出資の全部又は一部に対して担保を設定することができる。
- 3 第1項の取扱いは、出資者間において事業者の株式又は出資の全部又は一部を譲渡しようとする場合についても同様とする。
- 4 出資者は、本契約の締結にあたり、別紙[](出資者誓約書の様式)に定める様式による出資者誓約書を国に対して提出する。

(融資団との協議)

- 第2条** 国は、国において必要と認めた場合には、本件事業に関し、事業者に融資を行う融資団との間で協議を行う。国がこの協議を行う場合、大要以下の事項を定める。
- (1) 国が本契約に関し事業者に損害賠償を請求し、又は本契約を終了させる際の融資団への事前通知及び融資団との協議に関する事項
- (2) 事業者の株式又は出資の全部又は一部を、出資者から第三者に対して譲渡させるに際しての融資団との間で行う事前協議に関する事項
- (3) 融資団が事業者への融資について期限の利益を喪失させ、又は担保権を実行するに際しての国との間で行う事前協議及び国に対する通知に関する事項
- (4) 国による本契約の解除に伴う措置に関する事項

別紙〔 〕 法令変更に係る負担（第94条関係）

第94条に規定する法令変更に基づいて追加費用が発生する場合の費用負担の割合を指定する。

法令変更	国負担割合
本件事業の内容いかんにかかわらず、全ての事業者に影響する法令の変更	0%
本件事業又は国の所有する庁舎、合同庁舎の建設・維持管理・運営に特別に又は典型的に影響を及ぼす法令の変更	100%

但し、消費税に関する変更及び本件施設の所有に関する新税創設により事業者において増加する負担については、これを国の負担とする。