

公務員宿舎桐ヶ丘住宅(仮称) 整備事業

事業契約書(案)

令和●年●月

財 務 省 関 東 財 務 局

この契約書(案)は、民間事業者が附帯的事業を行い、公務員宿舎が国と選定事業者の区分所有に係る場合を網羅的に規定するものではありません。また、公務員宿舎が国と選定事業者の区分所有に係る場合には、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、公務員宿舎の管理規約等を定めることとします。

事業契約書

- 1 事業名 公務員宿舎桐ヶ丘住宅(仮称)整備事業
- 2 事業の場所 東京都北区桐ヶ丘 1-1320-30
- 3 契約期間 この事業契約締結の日より 令和●年●月●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。

上記の公務員宿舎桐ヶ丘住宅（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）について、発注者と選定事業者は、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（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

本契約の証として、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。

令和 年 月 日

発注者

住 所 埼玉県さいたま市中央区新都心 1 番地 1

氏 名 支出負担行為担当官
財務省関東財務局総務部次長 名

選定事業者

住 所

氏 名

第1章	総則	1
	(総則)	1
	(目的)	1
	(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	1
	(用語の定義)	1
	(本事業の概要)	3
	(事業の場所)	4
	(本件宿舎の仮称)	4
	(事業日程)	4
	(事業の留意点)	4
	(事業者の資金調達)	4
	(履行の保証)	4
	(保険加入義務)	5
	(その他)	5
第2章	本件宿舎の設計	5
	(本件宿舎の設計)	5
	(第三者による実施)	6
	(関連行政手続)	6
	(設計の変更)	6
	(法令変更等による設計変更等)	7
	(設計の完了)	8
第3章	本件宿舎の建設	8
第1節	(総則)	8
	(本件宿舎の建設)	8
	(建設に伴う近隣調整)	9
	(基本施工計画書等)	9
	(建設工事の第三者による実施)	10
	(解体撤去工事の実施)	10
	(工事監理の第三者による実施)	10
	(工事監理者)	10
	(建設場所の管理)	11
	(建設に伴う各種調査)	11
第2節	(発注者による確認)	11
	(発注者の説明要求等)	11

(中間確認)	12
第3節 (しゅん工等)	12
(しゅん工検査)	12
(発注者による本件宿舎のしゅん工確認)	12
第4節 (設計・建設工事期間の変更等)	13
(設計・建設工事期間の変更等)	13
第5節 (損害の発生等)	13
(第三者に対する損害賠償)	13
(不可抗力による損害)	13
第4章 本件宿舎の引渡し	14
(所有権の移転)	14
(登記)	14
(引渡しの遅延)	14
(契約不適合)	15
第5章 本件宿舎の維持管理	17
(維持管理業務の実施)	17
(本件宿舎の維持管理及び保守点検)	17
(従事職員名簿の提出等)	18
(施設の提供等)	18
(維持管理計画の提出)	18
(第三者による実施)	19
(維持管理業務要求水準)	19
(維持管理業務要求水準の変更)	19
(モニタリング及び維持管理業務に係る対価の減額等)	20
(異状部分の修復)	20
(第三者に及ぼした損害等)	21
(業務報告)	21
第6章 本事業の対価の支払	21
(本事業の対価の支払)	21
(設計及び建設等に係る対価の支払時期)	22
(維持管理業務に係る対価の支払時期)	22
(支払額の算定方法)	23

第7章	契約期間及び契約の終了	23
	(契約期間)	23
	(期間終了前の検査)	23
	(契約終了時の事務)	23
	(発注者の事由による解除権)	24
	(選定事業者の事由による解除権)	24
	(不可抗力等の場合の解除権)	25
	(解除の効力)	26
	(談合等の不正行為に係る解除)	26
	(談合等の不正行為に係る違約金)	27
	(損害賠償)	28
	(違約金)	29
	(解除時の対価等の支払)	29
	(本件宿舎の引渡前の解除)	30
	(本件宿舎の引渡後の解除)	30
	(保全義務)	30
	(関係書類の引渡し等)	30
第8章	著作権等	31
	(著作権の帰属等)	31
	(著作権等の利用等)	31
	(著作権等の譲渡禁止)	32
	(著作権の侵害防止)	32
	(工業所有権)	32
第9章	その他	32
	(事業者の権利義務の譲渡)	32
	(事業者の兼業禁止)	33
	(経営状況の報告)	33
	(遅延利息)	33
	(守秘義務)	33
	(協議会の設置)	33
	(不当介入に関する通報・報告)	34
	(疑義に関する協議)	34
	(金融機関等との協議)	34
	(裁判管轄)	34
別紙1	事業場所(第6条関係)	35

別紙 2	事業日程(第 8 条関係)	36
別紙 3	設計図書(第 19 条関係)	37
別紙 4	しゅん工図書(第 36 条関係)	41
別紙 5	保証書の様式(第 39 条関係)	42
別紙 6	モニタリング及び対価の減額等(第 48 条関係)	44
別紙 7	設計・建設等に係る対価の改定(第 52 条関係)	48
別紙 8	維持管理業務に係る対価の支払額の改定について(第 54 条関係)	50
別紙 9	対価の支払について(第 53・54 条関係)	52
別紙 10	附帯的事業に係る特記 (第 5 条関係)	53
別紙 11	守秘義務に係る特記 (第 78 条関係)	56

第1章 総則

(総則)

第1条 発注者及び選定事業者は、本契約に基づき、日本国の法令を遵守し、信義に従って誠実に本契約を履行しなければならない。

(目的)

第2条 本契約は、発注者及び選定事業者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。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第3条 選定事業者は、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、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重する。

2 発注者は、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。

(用語の定義)

第4条 本契約において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 「維持管理期間」とは、第36条に基づく本件宿舍の所有権移転の日から、本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、発注者が別途定めた「公務員宿舍桐ヶ丘住宅(仮称)の維持管理業務に関する要求水準書」及びこれに係る質問回答(民間事業者提案に規定された業務の水準が上回る部分については、民間事業者提案による。)に規定された業務の水準であり、選定事業者が維持管理業務を実施するに当たり満たすべき業務の仕様及び水準をいう。
- (3) 「維持管理業務」とは、発注者が別途定めた「公務員宿舍桐ヶ丘住宅(仮称)の維持管理業務に関する要求水準書」及びこれに係る質問回答に規定された、選定事業者が実施すべき本件宿舍の維持管理業務をいう。
- (4) 「維持管理者」とは、落札者の構成員のうち維持管理業務を担当する[]をいう。
- (5) 「維持管理業務に係る対価」とは、事業期間中の維持管理費及び保守点検費等の合計であって、総額金[]円(うち消費税及び地方消費税の額 金[]円)であるものをいう。
- (6) 「維持管理を担当する者」とは、維持管理者及びその他選定事業者から維持管理業務を直接受託する者をいう。

- (7) 「基本設計図書」とは、別紙 3 第 1 項に定める図書をいう。
- (8) 「建設工事」とは、本件宿舍の新設工事をいう。
- (9) 「建設者」とは、落札者の構成員のうち建設工事を担当する[]をいう。
- (10) 「建設を担当する者」とは、建設者及びその他選定事業者から建設工事を直接請け負う者をいう。
- (11) 「工事監理者」とは、落札者の構成員のうち工事監理を担当する[]をいう。
- (12) 「工事監理を担当する者」とは、工事監理者及びその他選定事業者から本件施設の新設工事の工事監理業務を直接受託する者をいう。
- (13) 「設計及び建設等に係る対価」とは、維持管理業務に係る対価を除く本事業の対価の支払額の合計であり、解体撤去処分費、設計費、建設工事費、工事監理費、支払利息相当額、選定事業者の開業準備費等からなり、総額金[]円(うち消費税及び地方消費税の額 金[]円)であるものをいう。
- (14) 「事業期間」とは、本契約の締結日から、第 56 条に定める契約期間の終了日又は本契約の解除による本契約の終了日のいずれか早い時点までの期間をいう。
- (15) 「事業年度」とは、事業期間中の各暦年の 4 月 1 日に始まり、翌暦年の 3 月 31 日に終了する 1 年間をいう。(ただし、初年度は、本契約の締結日から令和●年●月●日までの期間をいう。)
- (16) 「実施設計図書」とは、別紙 3 第 2 項に定める図書をいう。
- (17) 「しゅん工予定日」とは、別紙 3 第 1 項第 7 号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をいう。
- (18) 「成果物」とは、設計図書、しゅん工図書及びその他選定事業者が本契約又は発注者の請求により発注者に提出した一切の書類、図面、写真、映像等の総称をいう。
- (19) 「設計・建設工事期間」とは、本契約の締結日から、第 36 条に基づく本件宿舍の引渡しまでの期間をいう。
- (20) 「設計者」とは、落札者の構成員のうち設計を担当する[]をいう。
- (21) 「設計図書」とは基本設計図書及び実施設計図書又はそのいずれかをいう。
- (22) 「設計変更」とは、発注者の確認を受けた基本設計図書及び実施設計図書の変更(第 19 条 2 項及び 3 項による修正を除く。)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。
- (23) 「設計を担当する者」とは、設計者及びその他選定事業者から本件宿舍の設計業務を直接受託する者をいう。
- (24) 「入札説明書等」とは、発注者が本事業の入札手続において配布した一切の資料をいう。
- (25) 「引渡予定日」とは、令和●年●月●日又は本契約に基づいて変更された場合には変更された日をいう。

- (26) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害、又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象(ただし入札説明書等又は設計図書に基準の定めがあるものについては、当該基準を超えたものに限る。)のうち、通常の見込み可能な範囲外のものであって、発注者及び選定事業者のいずれの責めにも帰すことのできないものをいう。
- (27) 「附帯的事業」とは、本事業以外の事業として、選定事業者が行う事業をいう。
- (28) 「閉庁日」とは、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をいう。
- (29) 「本件宿舎」とは、本契約に従い本件土地に設置される公務員宿舎及びその附帯施設(外構部分及び選定事業者が整備する道路を含む。)をいう。
- (30) 「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。
- (31) 「民間事業者提案」とは、落札者が本事業の入札手続において発注者に提出した入札提出書類、及び本事業に関する基本協定書締結までに提出した一切の資料をいう。
- (32) 「落札者」とは、本事業の落札者として決定された●グループ（[]を代表企業とし、[]及び[]を構成員とするグループ）をいう。

(本事業の概要)

- 第5条 本事業は、本件宿舎(ただし、本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合の選定事業者の区分所有に係る部分は除く。)の設計、建設、工事監理、維持管理これらに係る資金調達並びにこれらに付随し、関連する一切の事業により構成される。
- 2 選定事業者は、本事業及び附帯的事業（選定事業者が附帯的事業を実施する場合に限る。）を、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に従って遂行しなければならない。
- 3 本契約、入札説明書等及び民間事業者提案の規定に矛盾、そごがある場合には、本契約、入札説明書等、民間事業者提案の順にその解釈が優先する。
- 4 入札説明書等の各資料間で記載内容に矛盾、そごが存する場合には、発注者及び選定事業者は、協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定する。
- 5 入居者に対する宿舎貸与手続等の維持管理業務要求水準に含まれない宿舎運営事務については、発注者が行う。
- 6 選定事業者は、本件土地に、本件宿舎以外の施設を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。
- 7 本件宿舎の仕様は、入札説明書等に従うものとする。
- 8 選定事業者は、本件宿舎について、譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分をしてはならない。ただし、本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合の選定事業者の区分所有権に対して発注者の事前の承諾を得てする担保権の設定については、この限りでない。

- 9 選定事業者が附帯的事業を実施する場合については、別紙 10 の附帯的事業の特記の条項を優先して適用する。

(事業の場所)

- 第6条 本事業を実施する場所は、東京都北区桐ケ丘 1-1320-30 の土地とし、別紙 1 に示すとおりとする。

(本件宿舎の仮称)

- 第7条 本件宿舎の仮称は、公務員宿舎桐ケ丘住宅とし、正式名称は後日発注者が定める。

(事業日程)

- 第8条 本事業は、別紙 2 として添付する日程表に従って実施される。

(事業の留意点)

- 第9条 選定事業者は、本事業の実施に当たり、契約期間終了後の本件宿舎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 選定事業者は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)、消防法(昭和 23 年法律第 186 号)等の関係法令の規定に適合するよう本事業を実施しなければならない。
- 3 選定事業者は、善良なる管理者としての注意をもって、本契約を履行しなければならない。

(事業者の資金調達)

- 第10条 本事業の実施に関連する一切の費用は、すべて選定事業者が負担し、また本事業に関する選定事業者の資金調達は選定事業者が自己の責任において行う。ただし、発注者の協力が必要な場合は、発注者は可能な限りその協力を行う。
- 2 選定事業者が附帯的事業を実施する場合には、実施する附帯的事業の費用は、すべて選定事業者が負担する。

(履行の保証)

- 第11条 選定事業者は、本件宿舎の設計及び建設工事等について、発注者を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、又は選定事業者を被保険者とする履行保証保険契約を設計を担当する者、建設を担当する者、工事監理を担当する者の全部又は一部の者に締結させなければならない。
- 2 第 1 項の履行保証保険の金額は、設計及び建設等に係る対価(支払利息相当額を除き、消費税相当額を含む金[]円)の 10%以上とし、有効期間は設計・建設工事期間全体とする。
- 3 選定事業者は、発注者を被保険者とする履行保証保険契約が締結される場合には、

速やかに発注者に保険証券を提出し、内容の確認を受けなければならない。

- 4 選定事業者は、選定事業者を被保険者とする履行保証保険契約が締結される場合には、保険金請求権に、第 63 条第 1 項第 1 号による違約金支払債務を被担保債務とする質権を発注者のために設定するとともに対抗要件を具備し、保険証券及び対抗要件の具備を証する書面を発注者に提出しなければならない。かかる質権の設定の費用（対抗要件具備のための費用を含む。）は選定事業者が負担する。

（保険加入義務）

第12条 選定事業者は、建設工事に関しては、建設を担当する者に対し、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。

- 2 選定事業者は、本事業の安定のため、本件宿舎の引渡後本契約終了時まで、第三者賠償責任保険に加入しなければならない。ただし、選定事業者から本件宿舎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。
- 3 選定事業者又は第三者が、前二項の規定により保険契約を締結したときは、保険証券を直ちに発注者に提示しなければならない。

（その他）

第13条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、確認、催告及び解除は、書面により行わなければならない。

- 2 本契約の履行に関して発注者選定事業者間で用いる言語は、日本語とする。
- 3 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 4 本契約の履行に関して発注者選定事業者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)に定めるところによる。
- 5 本契約における期間の定めについては、民法(明治 29 年法律第 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。
- 6 本契約は、日本国の法令に準拠する。

第 2 章 本件宿舎の設計

（本件宿舎の設計）

第14条 選定事業者は、本契約締結後速やかに、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に基づき設計図書の作成業務を開始しなければならない。

- 2 発注者は、選定事業者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 発注者は、前項の報告を理由として、本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担しない。

(第三者による実施)

第15条 選定事業者は、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、事前に発注者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 選定事業者は、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には、かかる設計の一部を実施する者の商号、住所その他発注者が別途定める事項を、発注者に事前に通知しなければならない。
- 3 選定事業者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には、すべて選定事業者の責任において行うものとし、本件宿舎の設計に関して選定事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて選定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、選定事業者が責任を負う。

(関連行政手続)

第16条 選定事業者は、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。

- 2 選定事業者は、前項に定める手続の実施については、発注者に事前説明及び事後報告を行わなければならない。

(設計の変更)

第17条 発注者は、必要があると認める場合には、選定事業者に対して、設計・建設工事期間の変更を伴わずかつ民間事業者提案の範囲を逸脱しない限度で、設計変更を求めることができる。この場合、選定事業者は、当該変更の要否及び選定事業者の本事業の実施に与える影響を検討し、発注者に対して15日以内にその結果を通知しなければならない。発注者はかかる選定事業者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、選定事業者に通知する。選定事業者はかかる発注者の通知に従うものとする。ただし、本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合、発注者の設計変更は、専ら発注者が使用する部分及び発注者、選定事業者両者の利用に係る部分に限る。

- 2 前項の規定に従い発注者の請求により選定事業者が設計変更を行う場合において、当該変更により選定事業者に追加的な費用(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等並びに資金調達に係る増加費用を含む。以下、本条において同じ。)が発生したときは、発注者が当該費用を負担するものとする。この場合、発注者は、設計・建設に係る増加費用については、設計及び建設等に係る対価に組み入れた上で一括又は支払時点までの利息を付した分割により選定事業者に対して支払い、維持管理に係る増加費用については、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。費用の減少が生じたときには第6章に定める本事業の対価の支払額を減額する。

- 3 選定事業者は、発注者の事前の承諾を得た場合を除き、設計変更を行うことはできないものとする。
- 4 選定事業者が発注者の事前の承諾を得て設計変更を行う場合において、当該変更により選定事業者に追加的な費用が発生したときは、選定事業者が当該費用を負担し、費用の減少が生じたときは、原則として第 6 章に定める本事業の対価の支払額を減額する。
- 5 本件宿舍が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、第 2 項で発注者が負担すべき費用のうち、専ら選定事業者の利用に属する部分に係る費用は選定事業者の負担とし、発注者及び選定事業者両者の利用に係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。
- 6 発注者が設計・建設工事期間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には、発注者及び選定事業者はその可否及び費用負担について協議するものとする。

(法令変更等による設計変更等)

- 第18条 建築基準法、消防法等の法令制度の新設又は改正等により、設計変更が必要となった場合には、選定事業者は発注者に対し、設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができ、発注者は、必要かつ相当と判断したときは、これを承諾する。
- 2 本件宿舍のしゅん工までに、発注者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資料において明示されていない本件土地の契約不適合(第 39 条において定義する。また、本件土地の地中に存する建物等の基礎及び杭等で本件宿舍の建設に支障をきたすものを含む。以下同じ。)、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、選定事業者は発注者に対し、設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができ、発注者は、必要かつ相当と判断したときは、これを承諾する。
 - 3 第 1 項又は第 2 項に基づく変更起因する設計、建設工事、工事監理、維持管理及び資金調達に係る選定事業者の費用の増減については発注者に帰属する。この場合において、増加費用が生じたときは、発注者は、設計・建設に係る増加費用については、設計及び建設等に係る対価に組み入れた上で一括又は支払時点までの利息を付した分割により選定事業者に対して支払い、維持管理に係る増加費用については、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。費用の減少が生じたときは、第 6 章に定める対価の支払額を減少する。
 - 4 第 1 項又は第 2 項に基づく変更起因して本件宿舍のしゅん工の遅延が見込まれる場合、発注者及び選定事業者は協議の上、しゅん工予定日及び引渡予定日を変更することができる。
 - 5 本件宿舍が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、第 3 項で発注者が負担すべき費用のうち、専ら選定事業者の利用に属する部分に係る費用は選定事業者の

負担とし、発注者及び選定事業者両者の利用に係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。

(設計の完了)

第19条 選定事業者は、基本設計及び実施設計の完了後遅滞なく、別紙 3 に規定する設計図書をそれぞれ発注者に提出し、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。この場合において、設計図書の提出は別紙 2 の日程表に従うものとする。

- 2 発注者は、提出された設計図書が本契約、入札説明書等、民間事業者提案若しくは発注者と選定事業者の設計打合せにおいて合意された事項に従っていない、又は提出された設計図書では本契約、入札説明書等、民間事業者提案及び発注者と選定事業者の設計打合せにおける合意において要求される仕様を満たさないと判断する場合には、選定事業者と協議の上、選定事業者の負担において修正することを求めることができる。発注者は、かかる修正を求めない場合は、提出された設計図書の確認を選定事業者に通知するものとする。
- 3 選定事業者は、発注者からの指摘(前項による発注者の修正の求めを含む。)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、修正点について発注者に報告し、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 選定事業者が本条に従い提出した設計図書のうち、工事費明細書及び建設工事工程表は、本契約に特に定める場合を除き、発注者及び選定事業者を拘束するものではない。
- 5 第 3 項に規定する修正の結果、本件宿舍の引渡しが遅延した場合には、第 38 条第 4 項の規定を適用する。

第 3 章 本件宿舍の建設

第 1 節 (総則)

(本件宿舍の建設)

- 第20条 選定事業者は、本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書(発注者と選定事業者との打合せの結果を含む。以下同じ。)、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、建設工事を実施する。選定事業者は、本件宿舍の新設工事の開始に当たっては、それぞれ発注者に事前に通知しなければならない。
- 2 選定事業者は建設工事を実施するために必要な仮設、施工方法その他一切の手段については、本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書、民間事業者提案

等において特に規定されているもの以外は、自己の責任及び費用で、定めるものとする。

- 3 本件宿舍が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、本契約において発注者が負担すべき費用のうち、専ら選定事業者の利用に属する部分に係る費用は選定事業者の負担とし、発注者及び選定事業者両者の利用に係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。

(建設に伴う近隣調整)

第21条 本契約の契約締結日から工事の着工の日までの間に、選定事業者は、近隣住民に対し事業計画(第 5 条に定める事項及び内容をいう。以下本条において同じ。)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。)の説明を行い、了解を得るよう努めなければならない。発注者は、必要と認める場合には、選定事業者が行う説明に協力しなければならない。

- 2 選定事業者は、前項の説明に先立って、選定事業者が実施しようとする説明の方法、時期及び内容について、発注者に対して説明を行わなければならない。
- 3 選定事業者は、自己の責任及び費用において、近隣調整を行う。
- 4 選定事業者は、発注者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、発注者は、選定事業者が事業計画を変更せず、更なる調整によっても近隣住民の了解が得られないことを明らかにした場合に限り、事業計画の変更を承諾する。
- 5 近隣調整の結果、本件宿舍のしゅん工の遅延が見込まれる場合には、発注者及び選定事業者は協議の上、速やかに、しゅん工予定日及び引渡予定日を変更することができる。
- 6 近隣調整の結果選定事業者に生じた費用(その結果しゅん工予定日及び引渡予定日に変更されたことによる増加費用も含む。)については、選定事業者が負担するものとする。ただし、発注者が設定した条件に直接起因するものについては、発注者が負担する。
- 7 選定事業者が本条の規定に基づき合理的な近隣調整を実施したにもかかわらず、当該近隣住民の反対等により、本事業の実施が不可能若しくは著しく困難又は民間事業者提案の範囲を超える設計変更が必要となった場合には、発注者は、選定事業者と協議の上、本契約を解除することができる。かかる解除については、第 64 条第 3 項の規定を適用する。

(基本施工計画書等)

第22条 選定事業者は、工事の着工前に基本施工計画書を作成し、発注者に対して提出するものとする。なお、基本施工計画書は工事全体工程表を含むものとし、本件宿舍の新設工事着工前に全体に係るものを提出することもできるものとする。

- 2 選定事業者は、別途発注者との協議により定める期限までに月間工程表を作成し、発注者に対して提出するものとする。

(建設工事の第三者による実施)

第23条 選定事業者は、建設工事を建設者に実施させることができる。ただし、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、建設工事の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 選定事業者は、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、住所その他発注者が別途定める事項を、発注者に事前に通知するものとする。
- 3 選定事業者が建設工事の全部又は一部を第三者に実施させる場合には、すべて選定事業者の責任において行うものとし、建設工事に関して選定事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて選定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、選定事業者が責任を負うものとする。

(解体撤去工事の実施)

第24条 (削除)

(工事監理の第三者による実施)

第25条 選定事業者は、本件宿舎の新設工事の工事監理を工事監理者に実施させることができる。ただし、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、本件宿舎の新設工事の工事監理の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 選定事業者は、本件宿舎の新設工事の工事監理の一部を工事監理者以外の者に実施させる場合には、かかる工事監理の一部を実施する者の商号、住所その他発注者が別途定める事項を、発注者に事前に通知しなければならない。
- 3 選定事業者が本件宿舎の新設工事の工事監理の全部又は一部を第三者に実施させる場合には、すべて選定事業者の責任において行うものとし、本件宿舎の新設工事の工事監理に関して選定事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて選定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、選定事業者が責任を負う。

(工事監理者)

第26条 選定事業者は、本件宿舎の新設工事に着工する前に、自らの費用負担により建築基準法第5条の6第4項に定める工事監理者を設置し、設置後速やかに発注者に対してその者の氏名、保有する資格等必要な事項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 選定事業者は、工事監理者に、選定事業者を通じ工事監理の状況を発注者に毎月報告させるものとし、発注者が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を、随時行わせるものとする。
- 3 選定事業者は、工事監理者に、発注者に対して本件宿舎の完成確認報告を行わせる。
- 4 選定事業者は、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。

(建設場所の管理)

第27条 発注者は、選定事業者の本事業実施のため、別途発注者及び選定事業者で締結する国有財産無償貸付契約に従い本件土地を現状で選定事業者に引き渡す。引渡時期については、発注者と選定事業者が別途協議して定める。

- 2 選定事業者は、本件土地について発注者から引渡しを受けた後、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。

(建設に伴う各種調査)

第28条 選定事業者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2節 (発注者による確認)

(発注者の説明要求等)

第29条 発注者は、建設工事が本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案に従い実施されていることを確認するために、建設工事の状況及び品質管理について、選定事業者に事前に通知した上で、選定事業者又は建設を担当する者若しくは工事監理を担当する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選定事業者の立会いの上確認することができるものとする。

- 2 選定事業者は、前項に規定する説明及び確認の実施について、発注者に対して協力を行うとともに、建設を担当する者をして、発注者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 前二項に規定する説明又は確認の実施の結果、建設工事の状況及び品質管理が本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書若しくは民間事業者提案に従っていない、又は本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案に規定する水準又は仕様を満たさないと発注者が判断した場合、発注者は、選定事業者に対してその是正を求めることができ、選定事業者は、これに従わなければならない。

- 4 発注者は選定事業者から施工体制台帳(建設業法(昭和24年法律第100号)第24条の8に規定する施工体制台帳をいう。)及び施工体制に係る事項について報告を求めることができる。

(中間確認)

第30条 発注者は、本件宿舎が本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案に従い建設されていることを確認するために、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 発注者は、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、建設状況が本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書若しくは民間事業者提案に従っていない、又は本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案に規定する水準又は仕様を満たさないと発注者が判断した場合は、発注者は選定事業者に対してその是正を求めることができ、選定事業者は、これに従わなければならない。

第3節 (しゅん工等)

(しゅん工検査)

第31条 選定事業者は、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 発注者は、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、発注者は、かかる立会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 選定事業者は、しゅん工検査に対する発注者の立会の実施の有無を問わず、発注者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。

(発注者による本件宿舎のしゅん工確認)

第32条 発注者は、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、選定事業者は、現場説明・施工記録等の資料提供等により、発注者に協力しなければならない。

- 2 発注者は、前項に定めるしゅん工確認により本件宿舎が本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案どおりに建設されていると認めるときは、建設工事完了の承諾を行わなければならない。
- 3 発注者は、本件宿舎が本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案どおりに建設されていないと認めるときは、不備・不具合等の具体的な内容を明らかにし、期間を定めて選定事業者に対しその修補を求めることができる。

- 4 選定事業者は、前項の規定により発注者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、あらためて発注者の確認及び承諾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、発注者及び選定事業者は速やかに手続を行わなければならない。
- 5 前項に規定する修補の結果、本件宿舎の引渡しが遅延した場合は、第38条第4項の規定を適用する。
- 6 発注者は、第2項又は第4項の承諾を行ったことを理由として、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、選定事業者は、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、発注者が第2項又は第4項の承諾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4節（設計・建設工事期間の変更等）

（設計・建設工事期間の変更等）

第33条 発注者の責めに帰すべき事由、又は発注者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資料において明示されていない本件土地の契約不適合、埋蔵文化財の発見、法令制度の新設若しくは改正、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は、発注者及び選定事業者は協議の上、しゅん工予定日及び引渡予定日を変更することができる。

第5節（損害の発生等）

（第三者に対する損害賠償）

第34条 本件宿舎の建設工事について第三者に損害(第12条第1項の規定により付された保険等によりてん補された部分を除く。)を与えた場合には、選定事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、発注者が負担する。

- 2 第17条第1項、第18条第1項又は同条第2項の規定による設計変更に起因して、第三者に損害を与えた場合、発注者が、その損害を賠償しなければならない。
- 3 発注者は、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、選定事業者に対して、賠償した金額を求償することができる。選定事業者は、発注者からの請求を受けた場合には、速やかに支払わなければならない。

（不可抗力による損害）

第35条 選定事業者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(建設中の出来形を含む。)に損害が生じた場合、選定事業者は、当該事実の発生後直ちにその状

況を発注者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、発注者は直ちに調査を行い、損害の状況を確認し、その結果を選定事業者に通ずるものとする。
- 3 第1項に規定する損害が生じた場合に、選定事業者は本件建設を行う義務を免れない。
- 4 第1項に規定する損害(選定事業者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。)及び前項に規定する本件建設に伴う増加費用については、設計・建設工事期間中の累計で、設計及び建設等に係る対価(支払利息相当額を除き、消費税相当額を含む金[]円。以下、本項において同じ。)の1%を超える部分について合理的な範囲で発注者が負担するものとする。ただし、選定事業者が不可抗力の発生により、第12条第1項に規定する建設中の物件の保全に関する保険の保険金が支払われる場合で、当該保険金の金額が設計及び建設等に係る対価の1%を超える場合には、当該超過金額は発注者が負担すべき金額から控除する。
- 5 本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、前項で発注者が負担すべき費用のうち、専ら選定事業者の利用に属する部分に係る費用は選定事業者の負担とし、発注者及び選定事業者両者の利用に係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4章 本件宿舎の引渡し

(所有権の移転)

第36条 選定事業者は、発注者から本件宿舎の建設工事完了の承諾を受け、引渡予定日に(ただし、発注者の本件宿舎のしゅん工確認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(本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、発注者の専有部分に係る所有権及び共用部分の持分権をいう。)を発注者に移転し、別紙4に記載するしゅん工図書とともに本件宿舎(本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、発注者の専有部分及び発注者の持分割合に相当する共用部分の持分割合をいう。)を発注者に引き渡す。選定事業者は、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、完全な所有権を発注者に移転するものとする。

(登記)

第37条 選定事業者は、発注者が本件宿舎の所有権の保存登記を行う場合には、これに協力する。

(引渡しの遅延)

第38条 選定事業者は、本件宿舎(本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合

には、発注者の専有部分及び発注者の持分割合に相当する共用部分の持分割合をいう。以下、本条において同様とする。)の引渡しの遅延が見込まれる場合には、引渡予定日の30日前までに、当該遅延の原因及びその対応計画を発注者に通知しなければならない。ただし、第32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 選定事業者は、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 発注者の責めに帰すべき事由、又は発注者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資料において明示されていない本件土地の契約不適合、埋蔵文化財の発見、法令制度の新設若しくは改正、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、発注者は、当該遅延への対応に要する合理的な増加費用を負担しなければならない。かかる増加費用のうち、発注者は、設計・建設に係る増加費用については、設計及び建設等に係る対価に組み入れた上で一括又は支払時点までの利息を付した分割により選定事業者に対して支払い、維持管理に係る増加費用については、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。選定事業者の費用が減少する場合は、協議により設計・建設等に係る対価又は維持管理に係る対価を減額する。ただし、本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、本条で発注者が負担すべき費用のうち、専ら選定事業者の利用に属する部分に係る費用については選定事業者の負担とし、発注者及び選定事業者両者の利用に属する部分に係る費用については、原則として専有面積の割合により按分する。
- 4 選定事業者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、選定事業者は、当該遅延への対応に要する費用を負担する他、引渡予定日から実際に引渡しを受けた日までの日数に応じ、延滞起算日時点の国の債権の管理等に関する法律施行令第29条第1項に規定する財務大臣が定める率の割合で計算した額を違約金として発注者に支払わなければならない。この場合において、発注者は、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。

(契約不適合責任)

第39条 発注者は、引き渡された本件宿舎が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、選定事業者に対し、本件宿舎の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、発注者は履行の追完を請求することができない。

- 2 前項の場合において、選定事業者は、発注者に不相当な負担を課するものでないときは、発注者が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

- 3 第 1 項の場合において、発注者が相当の期間を定めて履行の追完の催告をしたにもかかわらず、その期間内に履行の追完がないときは、発注者は、その不適合の程度に応じて設計及び建設等に係る対価の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに設計及び建設等に係る対価の減額を請求することができる。
- (1) 履行の追完が不能であるとき。
 - (2) 選定事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - (3) 工事目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、選定事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
 - (4) 前三号に掲げる場合のほか、発注者がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。
- 4 発注者は、引き渡された本件宿舎に関し、本契約に基づく引渡しを受けた日から 2 年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。
- 5 前項の規定にかかわらず、設備機器本体等の契約不適合については、引渡しの時、発注者が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、選定事業者は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から 1 年が経過する日まで請求等を行うことができる。
- 6 前二項の発注者による請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等の当該請求等の根拠を示して、選定事業者の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。
- 7 発注者が第 4 項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第 10 項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を選定事業者に通知した場合において、発注者が通知から 1 年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。
- 8 発注者は、請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。
- 9 前各項の規定は、契約不適合が選定事業者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、この場合における契約不適合に関する選定事業者の責任については、民法の定めるところによる。
- 10 民法第 637 条第 1 項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。

- 11 発注者は、本件宿舎の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第 1 項の規定にかかわらず、その旨を直ちに選定事業者へ通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、選定事業者において当該契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。
- 12 本契約が、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 94 条第 1 項に規定する住宅新築請負契約であることに鑑み、工事目的物のうち住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成 12 年政令第 64 号）第 5 条に定める部分の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について請求等を行うことのできる期間は、10 年とする。この場合において、前各項の規定は適用しない。
- 13 選定事業者は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第 94 条第 1 項の規定による担保の責任の履行を確保するため、建設を担当する者をして、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）の規定による住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の措置をとらせるものとする。
- 14 選定事業者は、前項の措置に基づき選定事業者が取得する供託金還付請求権又は保険金請求権につき、本条による選定事業者の債務を被担保債務とする質権を発注者のために設定するとともに、その対抗要件を具備し、保険証券及び対抗要件の具備を証する書面を発注者に提出するものとする。当該質権の設定の費用（対抗要件具備のための費用を含む。）は選定事業者が負担する。
- 15 選定事業者は、建設を担当する者をして、発注者に対し本条による契約不適合の修補及び損害賠償をなすことについて保証させるものとし、当該保証に係る保証書（別紙 5 の様式に定める様式によるものに限る。）を取り入れ、発注者に差し入れるものとする。
- 16 引き渡された本件宿舎の契約不適合が支給材料の性質又は発注者の指図により生じたものであるときは、発注者は、当該契約不適合を理由として請求等を行うことができない。ただし、選定事業者において、その材料又は指図が不相当であることを知りながらこれを発注者に通知しなかったときは、この限りでない。

第 5 章 本件宿舎の維持管理

（維持管理業務の実施）

第40条 選定事業者は、維持管理期間において、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に従い維持管理業務を実施しなければならない。

（本件宿舎の維持管理及び保守点検）

第41条 選定事業者は、維持管理期間中、自己の責任において、維持管理業務要求水準及び第 44 条に規定する維持管理計画に従って、本件宿舎（本件宿舎が発注者及び選定事業

者の区分所有に係る場合には、発注者の専有部分及び共用部分をいう。以下本章において同じ。)の維持管理業務を遂行するものとする。なお、発注者は、本契約に別段の定めがない限り、これに係る費用を一切負担しないものとする。

(従事職員名簿の提出等)

第42条 選定事業者は、維持管理業務に従事するもの(以下「従事職員」という。)の名簿を発注者に提出し、異動があった場合、その都度報告しなければならない。

- 2 選定事業者は、消防法第8条に基づいて、当該配置する従事職員の中から、防火管理者を定め、防火管理上必要な業務を行わせるものとする。
- 3 発注者は、選定事業者の従事職員がその維持管理業務を行うに当たり不適当と認められるときは、その事由を明記して、選定事業者に対し当該従事職員の交代を請求することができる。

(施設の提供等)

第43条 発注者は、必要と認める場合、維持管理期間中、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発注者の所有する本件宿舎の一部(別途発注者の指定する場所)を、管理事務室として無償で選定事業者に対し提供するものとする。

- 2 選定事業者は、提供された管理事務室に、選定事業者の負担で専用電話(パソコン及びその通信環境のために必要な機器)を設置しなければならない。
- 3 選定事業者は、提供された施設に係る備品費、冷暖房設備費、消耗品費、電話等施設費、通信運搬費、光熱水費、修繕費等を負担しなければならない。
- 4 選定事業者は、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、発注者にその費用を請求しないものとする。
- 5 選定事業者は、維持管理期間が満了したときは、選定事業者の負担で、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。ただし、選定事業者は、発注者の承諾を得た場合は、承諾の条件を遵守するほかは、提供された施設を原状に回復することを要しない。

(維持管理計画の提出)

第44条 選定事業者は、本契約、入札説明書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(管理体制、業務分担、緊急連絡体制を含む。)、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発注者に提出しなければならない。

- 2 選定事業者は、長期維持管理計画に基づき、長期維持管理計画提出後の毎事業年度開始前に(ただし、令和●年度分については引渡予定日までに)当該事業年度に係る年間維持管理計画(以下、長期維持管理計画とあわせて「維持管理計画」という。)を策定し、発注者に提出しなければならない。

- 3 発注者は、維持管理計画に関して意見を述べることができ、選定事業者はかかる意見を尊重し必要に応じて維持管理計画の見直しを行わなければならない。

(第三者による実施)

第45条 選定事業者は、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、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、維持管理者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 選定事業者は、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、住所その他発注者が別途定める事項を、発注者に事前に通知するものとする。
- 3 選定事業者が本件宿舎の維持管理業務の全部又は一部を第三者に実施させる場合、すべて選定事業者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選定事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて選定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、選定事業者が責任を負うものとする。

(維持管理業務要求水準)

第46条 選定事業者は、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。

(維持管理業務要求水準の変更)

- 第47条 (1) 法令制度の新設又は改正等により、維持管理業務要求水準の変更が必要となった場合には、発注者は選定事業者と協議の上、法令の要求する水準に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。選定事業者は、かかる協議期間中も、維持管理業務を実施しなければならず、かかる業務の実施により増加費用が生じたときは、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。
- (2) 前号に規定する維持管理業務要求水準の変更により増加費用が生じた場合には、発注者が当該増加費用を負担するものとし、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。
- (3) 第1号に定める変更により費用の減額が生じた場合には、当該減額部分は維持管理業務に係る対価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、発注者は本契約を解除することができる。この場合、法令制度の新設又は改正等により本事業の継続の可能性が失われたと認められる場合とみなし、第61条第1項の規定を適用する。
- 2 (1) 発注者は、維持管理期間中に、不可抗力その他合理的な理由により維持管理業務要求水準の変更の必要が生じた場合には、その変更を選定事業者を求める

ことができる。

- (2) 選定事業者は、前号における発注者の要求がなされた場合、その対応可能性及び費用見込額を発注者に対し通知しなければならない。
 - (3) 発注者は、選定事業者と協議の上、維持管理業務要求水準の変更を決定することができる。かかる変更により増加費用が生じた場合には、発注者が当該費用を負担するものとし、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。なお、選定事業者は、かかる協議期間中も、維持管理業務を実施しなければならず、かかる業務の実施により増加費用が生じたときも同様とする。
 - (4) 前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業務に係る対価から控除するものとする。
 - (5) 第3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、発注者は本契約を解除することができる。この場合、不可抗力により本事業の継続の可能性がないと認められる場合とみなし、第61条第1項の規定を適用する。
- 3 (1) 選定事業者は、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発注者に求めることができる。かかる場合、発注者は選定事業者との協議に応じなければならない。選定事業者は、かかる協議期間中も、維持管理業務を実施しなければならず、かかる業務の実施により増加費用が生じたときは、発注者が当該増加費用を負担するものとし、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。
- (2) 発注者は、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、発注者及び選定事業者両者の合意したところによる。
- 4 本件宿舍が発注者及び選定事業者両者の区分所有に係る場合には、第1項ないし第3項で発注者が負担すべき費用のうち、専ら選定事業者の利用に属する部分に係る費用は選定事業者の負担とし、発注者及び選定事業者両者の利用に係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。

(モニタリング及び維持管理業務に係る対価の減額等)

第48条 発注者は、維持管理期間中、自己の責任及び費用で、選定事業者が実施する維持管理業務についてモニタリングを行う。かかるモニタリング及び選定事業者の維持管理業務の不履行に対する対価の減額等の手続については、別紙6として添付するモニタリング及び対価の減額等による。

(異状部分の修復)

第49条 維持管理期間中、本件宿舍の修繕等の必要が生じた場合において、かかる修繕等が第44条第2項に規定する維持管理計画に含まれるときは、選定事業者は、速やかにその内容及び修繕等の計画を発注者に通知した上で、自己の責任及び費用で、当該修繕

等を実施しなければならない。

- 2 前項の場合において、かかる修繕等が第 44 条第 2 項に規定する維持管理計画に含まれないときは、かかる修繕等については、発注者は、自己の責任及び費用で対処するものとする。ただし、かかる修繕等の必要が選定事業者の責めに帰すべき事由から生じたときは、前項の定めに従うものとする。

(第三者に及ぼした損害等)

第50条 選定事業者は、維持管理業務の不備等に起因して維持管理期間中に第三者に損害(ただし、第 12 条第 2 項に規定のある選定事業者が加入した保険によりてん補されるものを除く。)を与えた場合、その損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、発注者が負担する。

(業務報告)

第51条 選定事業者は、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、本契約終了のときまで保管しなければならない。

- 2 選定事業者は、発注者の請求があるときには、前項の業務日誌を発注者の閲覧に供するものとする。
- 3 選定事業者は、本契約の終了に至るまで、毎月、当該月の翌月の 7 日(当日が、閉庁日の場合は、その直後の閉庁日でない日とする。)までに、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発注者に提出して、履行確認を受けなければならない。選定事業者は、業務報告書を第 1 項に定める業務日誌に基づき作成するものとする。

第 6 章 本事業の対価の支払

(本事業の対価の支払)

第52条 発注者から選定事業者への本事業の対価の支払額は、設計及び建設等に係る対価及び維持管理業務に係る対価に分割して計算するものとする。

- 2 発注者は、選定事業者に対し、設計及び建設等に係る対価の支払として金[]円(うち消費税及び地方消費税の額 金[]円)を、次条に規定するとおりに支払うものとする。ただし、その金額は、別紙 7 に規定する設計・建設等に係る対価の改定方法に従い、改定されることがある。
- 3 発注者は、選定事業者に対し、維持管理業務に係る対価として金[]円(うち消費税及び地方消費税の額 金[]円)を第 54 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 に規定する維持管理業務に係る対価の支払額の改定方法に従い、改定されることがある。

(設計及び建設等に係る対価の支払時期)

第53条 発注者は、維持管理期間中、設計及び建設等に係る対価として、総額金[]円(うち消費税及び地方消費税の額 金[]円)を、別紙 9 に定めるところにより選定事業者を支払う。ただし、本件宿舎の引渡しが遅延した場合には、各年度の支払額及び支払時期について見直しを行う。

- 2 前項に規定する設計及び建設等に係る対価の第 1 回目の支払は、第 36 条による本件宿舎の引渡完了後、請求書を選定事業者が作成して発注者に送付し、発注者は、当該請求書受領後 30 日以内に選定事業者を支払う。
- 3 第 1 項に規定する設計及び建設等に係る対価の第 2 回目から第 8 回目の支払は、令和●年度から令和●年度まで各年度の 4 月 1 日から 30 日以内に、請求書を選定事業者が作成して発注者に送付し、発注者は、当該請求書受領後 30 日以内に選定事業者を支払う。

(維持管理業務に係る対価の支払時期)

第54条 発注者は第 48 条に規定するモニタリングを実施し、選定事業者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、維持管理業務に係る対価の支払を行うものとする。

- 2 選定事業者は、発注者に対して当該月の翌月の 7 日(当日が、閉庁日の場合は、その直後の閉庁日でない日とする。)までに、第 51 条第 3 項に規定する当該月の業務報告書を提出するものとし、発注者はかかる業務報告書の提出を受けた後、履行確認を行う。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 に基づく維持管理業務に係る対価についての金額の改定の必要性の有無及びその他発注者が別途定める事項を記載するものとする。
- 3 発注者は、4 月 1 日から 9 月末日、10 月 1 日から 3 月末日(1 回目については引渡予定日から 3 月末日)までの選定事業者の維持管理業務の履行確認及びモニタリングの終了後、発注者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発注者の支払額(維持管理業務に係る対価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発注者の支払額)、減額の必要がない場合はその旨を選定事業者に対し、9 月、3 月の業務報告書受領後閉庁日を除く 10 日以内に通知する。
- 4 選定事業者は、前項に従い発注者の支払額の通知を受けたときには、発注者に対し当該金額の請求書を速やかに送付するものとし、発注者は、当該請求書の受領後 30 日以内に、請求にかかる維持管理業務に係る対価を選定事業者を支払わなければならない。

(支払額の算定方法)

第55条 維持管理業務に係る対価の支払額は、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6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

(契約期間)

第56条 本契約の契約期間は、契約締結日から令和●年●月●日までとする。

(期間終了前の検査)

第57条 選定事業者は、前条に規定する契約期間の終了予定日の14日前までに、本件宿舎の現況を検査し、その結果を発注者に報告する。この場合において、本件宿舎に選定事業者の責めに帰すべき事由による損傷等が認められたときは、発注者は、選定事業者に対しその修補を求めることができる。

- 2 選定事業者は、前項の規定により発注者から修補を求められたときは、必要な修補を実施した後速やかに、発注者に対し、修補が完了した旨を通知しなければならない。発注者は、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。

(契約終了時の事務)

第58条 選定事業者は、本契約が終了した場合(維持管理業務に関する部分のみが解除され終了した場合を含む。以下、本条において同じ。)において、事業場所又は本件宿舎(本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、発注者の専有部分をいう。)内の選定事業者のための提供施設等に選定事業者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(落札者の構成員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、選定事業者は当該物件等を直ちに撤去し、発注者の確認を受けなければならない。

- 2 選定事業者は、本契約が終了する場合には、発注者又は発注者の指示する者に、必要な引継ぎを行わなければならない。
- 3 発注者は、内閣府『PFI事業における事後評価等マニュアル』に沿った事後評価を行うことを予定しており、選定事業者は、発注者からの要望に応じて、資料の提出など必要な協力を行うこととする。また、発注者が実施した事後評価については、原則、関東財務局のホームページにおいて、公表することとする。
- 4 選定事業者は、事由の如何を問わず、本契約が終了した場合には、第54条第2項の規定にかかわらず、本契約が終了し、かつ本条第2項の業務をすべて終了した上で、業務終了から10日以内に、最終支払対象期間の業務報告書を発注者に提出し、発注者の確認を受けるものとする。

- 5 選定事業者の維持管理業務の実施期間(対価の支払のない期間に限る。)が半年に満たない場合には、発注者は、選定事業者の実施期間に応じて日割りした金額を、維持管理業務に係る対価として選定事業者を支払うものとする。

(発注者の事由による解除権)

第59条 発注者は、本事業の必要がなくなった場合又は本件宿舎の転用が必要となった場合には、30 日以上前に選定事業者へ通知することにより、本契約を解除することができる。ただし、本件宿舎の引渡後は、維持管理業務に関する部分のみを解除することができる。

- 2 発注者は、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27条第1項に基づき選定事業者と締結した国有財産無償貸付契約を解除するときは、本契約を解除することができる。ただし、本件宿舎の引渡後は、維持管理業務に関する部分のみを解除することができる。
- 3 発注者が本契約上の重要な義務に違反し、選定事業者による催告後60日以内に当該違反が是正されない場合、又は発注者の責めに帰すべき事由により本契約に基づく選定事業者の重要な義務の履行が不能となった場合は、選定事業者は、本契約を解除することができる。ただし、本件宿舎の引渡後は、維持管理業務に関する部分のみを解除することができる。

(選定事業者の事由による解除権)

第60条 選定事業者が次の各号の一に該当するときは、発注者は、特段の催告をすることなく、本契約を解除することができる。ただし、本件宿舎の引渡後は、維持管理業務に関する部分のみを解除することができるものとし、以下、本条において同様とする。

- (1) 正当な理由なく、設計又は建設工事に着手すべき時期を過ぎても、設計又は建設工事に着手しないとき。
- (2) その責めに帰すべき事由により、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。
- (3) その責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不可能又は困難となったとき。
- (4) 前各号に規定する場合のほか、本契約に違反しその違反により本契約の目的を達することができないと発注者が判断したとき。
- 2 前項第1号から第4号に規定されるもの以外で、選定事業者が本契約上の義務を履行せず、かつ、発注者が相当の期間を定めて催告してもなお選定事業者が履行しないときは、発注者は本契約を解除することができる。
- 3 選定事業者の破産、会社更生、民事再生又は特別清算の手続の開始その他これらに類似する手続の開始が申立てられたときは、発注者は、本契約を解除することができる。

- 4 発注者は、選定事業者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 6 に規定されるところに従って本契約を解除することができる。
- 5 発注者は、選定事業者（構成員のいずれかの者を含む。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。
- (1) 役員等（受注者が個人である場合はその者その他経営に実質的に関与している者を、法人である場合にはその役員、その支店又は営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者その他経営に実質的に関与している者、団体である場合は代表者、理事その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき。
 - (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用する等したと認められるとき。
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与する等の方法で、直接的又は積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与しているとき。
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
 - (6) 選定事業者が、委託契約その他の契約にあたり、その相手方が(1)から(5)までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - (7) 選定事業者が、(1)から(5)までのいずれかに該当する者を再委託契約その他の契約の相手方としていた場合（(6)に該当する場合を除く。）に、発注者が選定事業者に対して当該契約の解除を求め、選定事業者がこれに従わなかったとき。
 - (8) 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して五年を経過しない者であるとき。

（不可抗力等の場合の解除権）

第61条 不可抗力により、本件宿舍の損傷又は長期間にわたる事業停止等が生じ、その修復が困難なため、本事業の継続の可能性がないと認められる場合及び法令制度の新設又は改正等により本事業の継続の可能性が失われたと認められる場合には、発注者又は選定事業者は、協議の上、本契約を解除することができる。ただし、本件宿舍の引渡

後は、維持管理業務に関する部分のみを解除することができるものとし、以下、本条において同様とする。

- 2 本件土地の契約不適合、埋蔵文化財の発見等に起因して、本事業の継続の可能性がないと認められる場合には、発注者又は選定事業者は、協議の上、本契約を解除することができる。
- 3 前二項の規定にかかわらず、選定事業者が附帯的事業を実施する場合において、附帯的事業についてのみ事業継続の可能性がないと認められる場合には、発注者及び選定事業者は、本契約を解除することができない。

(解除の効力)

第62条 第 59 条ないし第 61 条の規定により本契約が解除された場合において、当該解除が第 36 条による本件宿舎の引渡前であるときは、選定事業者は本件宿舎の出来形部分を発注者に譲渡し、発注者は、その引渡しを受けるものとする。

- 2 第 59 条ないし第 61 条の規定により本契約が解除された場合において、当該解除が本件宿舎の引渡後であるときは、発注者は本件宿舎の所有権を引き続き保有するものとする。
- 3 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、発注者は、選定事業者に対し、本件土地を原状回復するよう請求できる。かかる場合において、本契約の解除の原因が発注者の責めに帰すべき事由、不可抗力又は法令変更に基づく場合、発注者がその費用を負担するものとし、選定事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合、選定事業者がその費用を負担するものとする。
- 4 前項の場合において、選定事業者が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復の処分を行わないときは、発注者は、選定事業者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選定事業者に求償することができる。この場合においては、選定事業者は、発注者の処分について異議を申し出ることができない。
- 5 選定事業者の責めに帰すべき事由により発注者が本契約を解除した場合、選定事業者は、発注者に対して当該解除がなされたことにより選定事業者が被った損害について損害賠償その他その名目のいかなを問わず発注者に金銭を要求することができないものとする。

(談合等の不正行為に係る解除)

第 62 条の 2 発注者は、本件契約に関し、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、本件契約の全部又は一部を直ちに解除することができる。

- (1) 公正取引委員会が、選定事業者若しくは選定事業者の株主又は選定事業者若しくは選定事業者の株主の代理人に対して私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 7 条若しくは第

8 条の 2（同法第 8 条第 1 号又は第 2 号に該当する行為の場合に限る。）の規定による排除措置命令を行ったとき、同法第 7 条の 2 第 1 項（同法第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）、第 7 条の 9 第 1 項、第 2 項若しくは第 20 条の 2 から第 20 条の 6 の規定による課徴金の納付命令を行ったとき、又は同法第 7 条の 4 第 7 項若しくは第 7 条の 7 第 3 項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。

(2) 選定事業者若しくは選定事業者の株主又は選定事業者若しくは選定事業者の株主の代理人（選定事業者若しくは選定事業者の株主又は選定事業者若しくは選定事業者の株主の代理人が法人にあっては、その役員又は使用人）が刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 若しくは第 198 条又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号の規定による刑の容疑により公訴を提起されたとき。

2 選定事業者は、本契約に関して、選定事業者若しくは選定事業者の株主又は選定事業者若しくは選定事業者の株主の代理人が前項各号に該当した場合には、速やかに当該処分等に係る関係書類を発注者に提出しなければならない。

（談合等の不正行為に係る違約金）

第 62 条の 3 選定事業者は、本件契約に関し、次の各号のいずれかに該当するときは、発注者が本件契約の全部又は一部を解除するか否かにかかわらず、請負代金額の 100 分の 10 に相当する額を違約金として、発注者が指定する期日までに支払わなければならない。

(1) 公正取引委員会が、選定事業者若しくは選定事業者の株主又は選定事業者若しくは選定事業者の株主の代理人に対して独占禁止法第 7 条若しくは第 8 条の 2（同法第 8 条第 1 号又は第 2 号に該当する行為の場合に限る。）の規定による排除措置命令を行い、当該排除措置命令に係る行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）に定める期間内に抗告訴訟の提起がなかった（同訴訟が取り下げられた場合を含む。）又は当該訴訟の提起があった場合において同訴訟についての訴えを却下し、若しくは棄却の判決が確定したとき。

(2) 公正取引委員会が、選定事業者若しくは選定事業者の株主又は選定事業者若しくは選定事業者の株主の代理人に対して独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（同法第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）、第 7 条の 9 第 1 項、第 2 項又は第 20 条の 2 から第 20 条の 6 の規定による課徴金の納付命令を行い、当該納付命令に係る行政事件訴訟法に定める期間内に抗告訴訟の提起がなかった（同訴訟が取り下げられた場合を含む。）又は当該訴訟の提起があった場合において同訴訟についての訴えを却下し、若しくは棄却の判決が確定したとき（独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により当該納付命令が取り消された場合であっても影響を及ぼさない。）。

(3) 公正取引委員会が、選定事業者若しくは選定事業者の株主又は選定事業者若しくは選定事業者の株主の代理人に対して独占禁止法第 7 条の 4 第 7 項若しくは第 7

条の 7 第 3 項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。

(4) 選定事業者若しくは選定事業者の株主又は選定事業者若しくは選定事業者の株主の代理人（選定事業者若しくは選定事業者の株主又は選定事業者若しくは選定事業者の株主の代理人が法人にあっては、その役員又は使用人）が刑法第 96 条の 6 若しくは第 198 条又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号の規定による刑が確定したとき

2 選定事業者は、前項第 4 号に規定する場合に該当し、かつ次の各号のいずれかに該当するときは、前項の請負代金額の 100 分の 10 に相当する額のほか、更に請負代金額の 100 分の 5 に相当する額を違約金として、発注者が指定する期日までに支払わなければならない。

(1) 公正取引委員会が、選定事業者若しくは選定事業者の株主又は選定事業者若しくは選定事業者の株主の代理人に対して独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（同法第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）、第 7 条の 9 第 1 項又は第 2 項の規定による納付命令（独占禁止法第 7 条の 3 第 1 項、第 2 項又は第 3 項の規定の適用がある場合に限る。）を行い、当該納付命令に係る行政事件訴訟法に定める期間内に抗告訴訟の提起がなかった（同訴訟が取り下げられた場合を含む。）又は当該訴訟の提起があった場合において同訴訟についての訴えを却下し、若しくは棄却の判決が確定したとき（独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により当該納付命令が取り消された場合であっても影響を及ぼさない。）。

(2) 当該刑の確定判決において、選定事業者若しくは選定事業者の株主が違反行為の首謀者であることが認定されたとき。

(3) 選定事業者及び選定事業者の株主が発注者に対し、独占禁止法等に抵触する行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。

3 選定事業者は、本件契約の履行を理由として、前 2 項の違約金を免れることはできない。

4 第 1 項及び第 2 項の違約金は賠償額の予定ではなく、また、選定事業者が発注者に対して第 62 条の 4 に支払う損害賠償金とは別個独立のものであり、選定事業者は、第 1 項各号又は第 2 項各号に定める事由に選定事業者が該当することにより発注者が被った損害については別途第 62 条の 4 に基づく損害賠償責任を負うものとする。

（損害賠償）

第 62 条の 4 選定事業者は、債務不履行その他請求原因のいかんにかかわらず、発注者又は第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償する責任を負う。ただし、その損害が発注者の責めに帰すべき事由に基づく場合は、この限りでない。

2 前項の損害には、発注者が選定事業者に対して本件契約の履行を求める際に必要となる一切の費用、発注者が第三者から損害賠償請求、不服申立て、訴訟提起その他各種請求（以下「第三者からの請求」という。）がなされた場合において、発注者が当

該第三者に支払いを要する金額及び発注者が第三者からの請求を防御するために要した一切の費用（弁護士費用及び民事訴訟法第 61 条の訴訟費用を含む。）を含む。

（違約金）

第63条 第 60 条各項の規定により本契約が解除された場合（維持管理業務に関する部分のみが解除された場合も含む。）においては、選定事業者は、次の各号に従い、各号に定める額を違約金として発注者の指定する期限までに支払わなければならない。

（1） 本件宿舎の引渡前に解除された場合

設計及び建設等に係る対価（支払利息相当額を除き、消費税相当額を含む金
[]円。）の総額の 10 分の 1 に相当する額

（2） 本件宿舎の引渡後に解除された場合

維持管理業務に係る対価の総額（維持管理期間の支払総額とし、消費税相当額を
含む金[]円。）の 10 分の 1 に相当する額

2 前項第（1）号の場合において、発注者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、発注者が受領した当該履行保証保険に係る保険金は、これをもって違約金に充当する。

3 第 1 項の違約金は賠償額の予定ではなく、また、選定事業者が発注者に対して第 62 条の 4 に基づき支払う損害賠償金とは別個独立のものであり、選定事業者は、発注者が選定事業者の本件契約上の義務違反により被った損害については別途同条に基づく損害賠償責任を負うものとする。

（解除時の対価等の支払）

第64条 発注者は、第 65 条による検査を行い、検査に合格した部分の引渡しを受けた場合には、その対価として選定事業者に対し、出来高相当分の金額（本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合は、専ら発注者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。）を、一括又は支払時点までの利息を付した分割により支払う。

2 発注者は、第 66 条による検査を行い、維持管理業務の引継ぎを受けた場合には、設計及び建設等に係る対価の残額を、別紙 9 に規定する解除前の支払スケジュールに従って、選定事業者を支払う。

3 前二項の場合において、本契約の解除が発注者の責めに帰すべき事由、不可抗力、又は法令制度の新設若しくは改正等に基づくときは、選定事業者は、前二項に定める外、当該解除により生じた損害の賠償を発注者に請求をすることができ、発注者は、かかる請求金額を一括又は支払時点までの利息を付した分割により、選定事業者を支払わなければならない。ただし、当該解除が不可抗力又は法令制度の新設若しくは改正等に基づく場合の損害額は、当該解除により選定事業者が発生した増加費用額と同額とみなす。

- 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本契約が解除された場合において第 12 条第 1 項に規定する建設中の物件の保全に関する保険の保険金が支払われたときは、発注者は、第 1 項に定める額からかかる保険金を控除した額を、出来形部分の対価として選定事業者に支払うものとする。ただし、第 35 条第 4 項ただし書きの規定により、かかる保険金の控除が既に行われている場合は、この限りでない。

(本件宿舎の引渡前の解除)

第65条 本件宿舎の引渡前に本契約が解除された場合は、発注者は、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、発注者は、必要があると認められるときは、その理由を選定事業者に通知して、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、選定事業者の負担とする。

(本件宿舎の引渡後の解除)

第66条 本件宿舎の引渡後に本契約が解除された場合は、選定事業者は、第 2 項及び第 3 項の手續終了後速やかに、維持管理業務を発注者又は発注者の指定する者に引き継ぐものとする。

- 2 発注者は、本契約又は維持管理業務に関する部分のみ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、本件宿舎に選定事業者の責めに帰すべき事由による損傷等が認められたときは、発注者は、選定事業者に対しその修補を求めることができる。

- 3 選定事業者は、前項の規定により発注者から修補を求められた場合は、必要な修補を実施した後速やかに、発注者に対し、修補が完了した旨を通知しなければならない。発注者は、当該通知の受領後 10 日以内に、修補の完了の検査を行わなければならない。

(保全義務)

第67条 選定事業者は、本契約の解除(維持管理業務の部分のみが解除された場合を含む。)の通知の日から第 65 条第 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。

(関係書類の引渡し等)

第68条 選定事業者は、発注者に対し、第 65 条第 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完了と同時に、設計図書、しゅん工図書(ただし、本契約が本件宿舎の引渡前に解除された場合、図面等については選定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さなければならない。

- 2 発注者は、前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、改変及び翻案を含む。以下この項において同じ。)することができるものとし、選定事業者は、発注者によるかかる図書等の自由な使用が第三者の著作権及び著作者人格権を侵害しないよう、必要な措置をとるものとする。

第8章 著作権等

(著作権の帰属等)

第69条 発注者が、本事業の入札手続において及び本契約に基づき、選定事業者に対して提供した情報、書類、図面等(発注者が著作権を有しないものを除く。)の著作権等は、発注者に帰属する。

(著作権等の利用等)

第70条 発注者は、成果物及び本件宿舎について、発注者の裁量により利用する権利及び権限を有するものとし、その利用の権利及び権限は、本契約の終了後も存続するものとする。

- 2 成果物及び本件宿舎のうち著作権法(昭和45年法律第48号)第2条第1項第1号に定める著作物に該当するものに係る同法第2章及び第3章に規定する著作者の権利(次条において「著作者の権利」という。)の帰属は、同法の定めるところによる。

- 3 選定事業者は、発注者が成果物及び本件宿舎を次の各号に掲げるところにより利用することができるようにしなければならず、自ら又は著作者(発注者を除く。)をして、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し、又はさせてはならない。

- (1) 著作者名を表示することなく成果物の全部若しくは一部又は本件宿舎の内容を自ら公表し、若しくは広報に使用し、又は発注者が認めた公的機関をして公表させ、若しくは広報に使用させること。

- (2) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

- (3) 本件宿舎の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で発注者又は発注者が委託する第三者をして成果品について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

- (4) 本件宿舎を写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。

- (5) 本件宿舎を増築、改築、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。

- 4 選定事業者は、自ら又は著作者若しくは著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

- (1) 成果物及び本件宿舎の内容を公表すること。

- (2) 本件宿舎に選定事業者の実名又は変名を表示すること。
- (3) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

(著作権等の譲渡禁止)

第71条 選定事業者は、自ら又は著作権者をして、成果物及び本件宿舎に係る著作権の権利を第三者に譲渡し、若しくは継承し、又は譲渡させ、若しくは継承させてはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

(著作権の侵害防止)

第72条 選定事業者は、成果物及び本件宿舎が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを発注者に対して保証する。

- 2 選定事業者は、成果物又は本件宿舎が第三者の有する著作権を侵害した場合において、当該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、選定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。

(工業所有権)

第73条 選定事業者は、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。ただし、発注者が当該技術等の使用を指定した場合であって選定事業者が当該工業所有権の存在を知らなかったときは、発注者は、選定事業者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 その他

(事業者の権利義務の譲渡)

第74条 選定事業者は、事前に発注者の承諾を得なければ、本契約上の地位及び本契約に係る権利義務の全部又は一部を第三者に譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分をしてはならない。

- 2 選定事業者は、事前に発注者の承諾を得なければ、定款の変更、重要な資産の譲渡、解散、合併、株式交換・移転及び減資、会社分割、事業譲渡・譲受、株式交換、株式移転又は組織変更その他会社の基礎の変更をしてはならない。株式、新株予約権及び新株予約権付社債の発行についても、同様とする。
- 3 発注者は、前二項に定める行為が、選定事業者の経営若しくは本事業の安定性を著しく阻害し、又は発注者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。

(事業者の兼業禁止)

第75条 選定事業者は、本契約による事業(附随的事业を含む。)以外の業務を行ってはならない。ただし、事前に発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

(経営状況の報告)

第76条 選定事業者は、本契約の終了にいたるまで、各事業年度の最終日以前に、翌年度の予算の概要を発注者に書面で提出しなければならない。

- 2 選定事業者は、本契約の終了にいたるまで、会社法(平成 17 年法律第 86 号)第 326 条第 2 項に従い監査役及び会計監査人を設置するものとし、また、各事業年度ごとに当該事業年度の計算書類等(会社法第 435 条第 2 項にいう計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書をいう。)を作成し、会社法第 436 条第 2 項に従い監査を受けたうえで、当該事業年度の最終日から 3 ヶ月以内に、発注者に提出しなければならない。

(遅延利息)

第77条 発注者又は選定事業者が本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合には、未払額につき遅延日数に応じ、延滞起算日時点の政府契約の支払遅延防止法等に関する法律(昭和 24 年法律第 256 号)第 8 条第 1 項に規定する利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。

(守秘義務)

第78条 選定事業者は、本契約の遂行過程で知り得た発注者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。なお、個人情報に関する取扱いは、本契約によるほか別紙 11 に定めるとおりとする。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ものとし、また、本事業に関する資金調達に必要として開示する場合、及び司法手続又は法令に基づき開示する場合はこの限りではない。

- 2 発注者は、本契約の遂行過程で知り得た選定事業者及び選定事業者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。ただし、司法手続又は法令(第 57 条第 3 項に基づく事後評価の公表を含む。)に基づき開示する場合はこの限りではない。

(ア) 選定事業者は、発注者が定める期限までに、発注者が定める守秘義務に関する誓約書を作成して提出し、かつ維持管理を担当する者に同内容の誓約書を作成させて、これを発注者に提出しなければならない。

(協議会の設置)

第79条 発注者及び選定事業者は、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、公務員宿舍桐ヶ丘住宅(仮称)整備事業協議会(以下「協議会」とい

う。)を設置することができる。

- 2 発注者及び選定事業者は、相手方から協議会の設置を求められた場合、合理的な理由がなくこれを拒んではならない。

(不当介入に関する通報・報告)

第80条 選定事業者は、自ら又は下請負人等が、暴力団、暴力団員、社会運動・政治運動標ぼうゴロ等の反社会的勢力から不当要求又は業務妨害等の不当介入（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、これを拒否し、又は下請負人等をして、これを拒否させるとともに、速やかに不当介入の事実を発注者に報告するとともに、警察への通報及び捜査上必要な協力を行うものとする。

(疑義に関する協議)

第81条 発注者及び選定事業者は、本契約の実施に当たって疑義が生じた場合には、誠意を持って協議しなければならない。

(金融機関等との協議)

第82条 発注者は、本事業の継続性を確保するため、選定事業者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。

(裁判管轄)

第83条 本契約に関する訴訟は、財務省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。

(情報通信の技術を利用する方法)

第84条 この契約書において書面により行わなければならないこととされている催告、請求、通知、報告、申出、承諾、確認、解除及び指示は、建設業法その他の法令に違反しない限りにおいて、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができる。ただし、当該方法は書面の交付に準ずるものでなければならない。

(人権尊重努力義務)

第85条 受注者は、「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」（令和4年9月13日ビジネスと人権に関する行動計画の実施に係る関係府省庁施策推進・連絡会議決定）を踏まえて人権尊重に取り組むよう努めるものとする。

別紙 1 事業場所(第 6 条関係)

(入札説明書及び民間事業者提案により作成する)

別紙 2 事業日程(第 8 条関係)

(入札説明書及び民間事業者提案により作成する)

別紙 3 設計図書(第 19 条関係)

(1) 基本設計完了時に提出する図書

①配置設計

- イ. 設計条件整理表
- ロ. 計画概要書※
- ハ. 配置計画図※
- ニ. 道路計画図※
- ホ. 造園計画図※
- ヘ. 日影図※
- ト. 防災・防犯計画図※
- チ. テレビ受信障害予測調査書

②建物設計

- イ. 設計条件整理表
- ロ. 計画概要書※
- ハ. 建物配置平面図※
- ニ. 立・断面図※
- ホ. 仕様概要・仕上表※
- ヘ. 各種図面（各階平面図※、住戸平面詳細図※、共用部平面詳細図、面積表※、
附属建物平面図）
- ト. イメージパース（鳥瞰図）※

③構造設計

- イ. 設計条件整理表
- ロ. 計画概要書※
- ハ. 各階平面図・断面図
- ニ. 基礎伏図（工法検討書共）

④電気設備設計

- イ. 設計条件整理表
- ロ. 計画概要書※
- ハ. 屋外電気設備図※
- ニ. 住戸平面計画図※
- ホ. 住棟平面計画図
- ヘ. 系統図

⑤機械設備設計

- イ. 設計条件整理表
- ロ. 計画概要書※
- ハ. 屋外機械設備図※
- ニ. 住戸平面計画図※
- ホ. 住棟平面計画図
- ヘ. 系統図

⑥官庁等打合せ議事録

⑦建設工事工程表※

⑧施工計画図※

⑨建築環境総合性能評価システム(CASBEE)による計算結果

「※」の図面は、「基本設計概略書」として近隣住民説明の段階で作成する。

(2) 実施設計完了時に提出する図書

①表紙・図面リスト

②特記図面

- イ. 工事概要
- ロ. 案内図
- ハ. 敷地求積図
- ニ. 現況平面図
- ホ. 配置図
- ヘ. 日影図
- ト. 既存建物・工作物撤去図
- チ. 仮設計画図

③建物設計

- イ. 特記仕様書
- ロ. 仕上表
- ハ. 面積表（建築基準法・国有財産法）
- ニ. 各階平面図
- ホ. 立面図
- ヘ. 断面図
- ト. 矩計図
- チ. 床伏図・天井伏図

- リ．展開図
- ヌ．建具表
- ル．階段詳細図
- ヲ．平面詳細図
- ワ．各部詳細図
- カ．外構図
- ヨ．植栽図
- タ．エレベーター設備図

④構造設計

- イ．特記仕様書
- ロ．杭基礎、地盤改良図等
- ハ．地質調査図
- ニ．構造基準図・配筋標準図
- ホ．各階伏図
- ヘ．軸組図
- ト．部材断面表
- チ．各部詳細図・断面図
- リ．構造計算書

⑤電気設備設計

- イ．特記仕様書
- ロ．結線図・盤図
- ハ．器具表、姿図
- ニ．系統図
- ホ．屋外配管図・各階平面図
- ヘ．機器詳細図
- ト．雷保護設備図
- チ．火災報知設備図
- リ．各部詳細図
- ヌ．住戸詳細図
- ル．太陽光発電設備図
- ヲ．設備計算書

⑥機械設備設計

- イ．特記仕様書
- ロ．機器表・器具表、詳細図・姿図

- ハ．系統図
- ニ．屋外配管図
- ホ．各階平面図
- ヘ．各部詳細図
- ト．住戸詳細図
- チ．縦断図・断面図
- リ．設備計算書

⑦建築環境総合性能評価システム(CASBEE)による計算結果等

⑧工事費明細書

⑨官庁等打合せ議事録

⑩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（C A Dデータを含む。） 、部数等については、別途発注者の指示するところによる。

別紙 4 しゅん工図書(第 36 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(必要があるとされた場合のみ提出)
9. 消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による消防用設備等検査済証
10. 完成図

現存建物等の基礎等を留置する場合には、その存在を明らかにした図面を含む完成図を作成するものとする。完成図は、データ出力原図 1 部・青焼 2 部を製本したものを提出する。また、完成図及び完成時の実施設計図は、すべて CAD で作成しそのデータを CD-R 等に格納した上で提出する。CAD 作成は、原則としてデータ交換フォーマット SXF 形式とし、1 図面 1 ファイルとなるよう作成する。補足資料として CAD ソフトがソフト内部で管理している独自のデータ形式(オリジナル形式)も併せて納品するものとする。

11. 工事完成写真
12. 発注者の要求による登記に関する書類
13. 建築基準法第 6 条の規定による確認申請書及び確認済証
14. 建築基準法第 7 条第 5 項の規定による検査済証
15. 建築基準法第 12 条の規定による届出等の関係書類
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、別途発注者の指示するところによる。

保 証 書 (案)

支払負担行為担当官 財務省関東財務局総務部次長 様

〔建設者〕(以下「保証人」という。)は、公務員宿舍桐ヶ丘住宅(仮称)整備事業(以下「本事業」という。)に関連して、●(以下、選定事業者という)が国との間で締結した令和●年●月●日付け事業契約(以下「事業契約」という。)に基づいて、選定事業者が国に対して負担するこの保証書第 1 条の債務(以下「主債務」という。)を、選定事業者と連帯して保証する(以下「本保証」という。)。なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において特に定義された場合を除き、事業契約において定められる用語と同様の意味を有するものとする。

第 1 条 (保証)

保証人は、事業契約書第 39 条に規定する選定事業者の債務を保証する。

第 2 条 (通知義務)

国は、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 (供託等の措置)

保証人は、第 1 条による保証に加え、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 94 条第 1 項に規定する選定事業者の責任の履行を確保するため、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成 19 年法律第 66 号)の規定に基づく

住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の措置をとるものとし、これらの措置に基づき選定事業者が取得する供託金還付請求権又は保険金請求権につき選定事業者が国のために質権を設定するときは、対抗要件の具備その他必要な手続に協力するものとする。

第5条(求償権の行使)

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

第6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、主債務が終了又は消滅した場合、終了するものとする。

第7条(管轄裁判所)

本保証に関する訴訟は、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8条(準拠法)

本保証は、日本国の法令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を2部作成し、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。

令和●年●月●日

保証人：●

代表者

別紙 6 モニタリング及び対価の減額等(第 48 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の手続は、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

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

① 定期モニタリング

発注者は、月 1 回、定期モニタリングを行う。

- ・選定事業者は、毎月業務終了後翌月の 7 日(当日が、閉庁日の場合は、その直後の閉庁日でない日とする。)までに、業務報告書を発注者に提出する。
- ・発注者は、業務報告書の確認等の定期モニタリングを行う。

② 随時モニタリング

発注者は、必要と認めるとき、随時モニタリングを実施する。

2 維持管理業務が維持管理業務要求水準を満たしていない場合の措置

- ① モニタリングの結果、維持管理業務が維持管理業務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維持管理業務に係る対価の減額を行う。
- ② 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、発注者は、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、維持管理業務に係る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。
- ③ 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、発注者は 6 ヶ月以内に本契約を解除することができる。なお、維持管理業務に係る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

維持管理業務が維持管理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、対象業務に対応する維持管理業務に係る対価の減額を行う。

維持管理業務が維持管理業務要求水準を満たしていない場合とは、以下に示す①又は②の状態と同等の事態をいう。

- ① 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
- ② 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、①又は②の状態となる基準は以下のとおりとする。

＜①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、故意に発注者への連絡を行わない等) 発注者からの指導・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 災害時の未稼動(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
給水設備清掃等業務	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
太陽光発電設備保守点検業務	定期点検の未実施 故障等(停止など発電設備としての機能を果たさない)状態の放置
屋上緑化設備保守点検業務	定期点検の未実施 故障等(生育不良、枯渇、システムの停止など屋上緑化設備とし

	ての機能を果たさない)状態の放置
自家用電気工作物等保守点検業務	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
建築基準法第 12 条点検業務	建築基準法及び官公庁施設の建設等に関する法律に基づく点検の未実施 点検等の不備による人身事故(居住者等)の発生 等

＜②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
給水設備清掃等業務	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
太陽光発電設備保守点検業務	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
屋上緑化設備保守点検業務	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
建築基準法第 12 条点検業務	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

(2) 減額ポイント

減額ポイントは以下のとおりとする。

発注者は、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認する。

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)-①又は②」の状態と認められたとしても、以下の①又は②に該当する場合には減額ポイントを加算しない。

- ① やむを得ない事由により「3-(1)-①又は②」の状態が生じた場合で、かつ事前に発注者に連絡があった場合。
- ② 明らかに選定事業者の責めに帰さない事由によって「3-(1)-①又は②」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、選定事業者に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、当月の支払額を選定事業者へ通知する（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)

別紙 7 設計・建設等に係る対価の改定(第 52 条関係)

1 建設費の改定

- (1) 発注者又は選定事業者は、設計・建設工事期間内で本契約締結の日から 12 か月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により本件宿舍の建設費が不適当となったと認めたときは、相手方に対して設計及び建設等に係る対価の変更を請求することができる。
- (2) 発注者又は選定事業者は、前号の規定による請求があったときは、変動前工事代金額(本件宿舍の建設費から当該請求時の出来形部分に相应する本件宿舍の建設費を控除した額をいう。以下同じ。)と変動後工事代金額(変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前工事金額に相应する額をいう。以下同じ。)との差額のうち変動前工事代金額の 1000 分の 15 を超える額及びこれに伴う資金調達に係る費用の増減につき、設計及び建設等に係る対価の変更に応じなければならない。
- (3) 変動前工事代金額及び変動後工事代金額は、請求のあった日を基準とし、工事費明細書及び物価指数等に基づき発注者及び選定事業者は協議して決める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合にあっては発注者が定め、選定事業者に通知する。なお、変動前工事代金額の物価水準は、入札公告日を基準とする。
- (4) 第(1)号の規定による請求は、本別紙 7 の規定により設計及び建設等の対価の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、第(1)号中「本契約締結の日」及び第(3)号中「入札公告日」とあるのは「直前の本号に基づく設計及び建設等の対価変更の基準とした日」とするものとする。
- (5) 特別な要因により設計・建設工事期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、本件宿舍の建設費が不適当となったときは、発注者又は選定事業者は、前各号の規定によるほか、設計及び建設等に係る対価の変更を請求することができる。
- (6) 予期することのできない特別の事情により、設計・建設工事期間内に日本国内において急激なインフレーションまたはデフレーションを生じ、本件宿舍の建設費が著しく不適当となったときは、発注者又は選定事業者は、前各号の規定にかかわらず、設計及び建設等に係る対価の変更を請求することができる。
- (7) 第(5)号及び前号の場合において、設計及び建設等に係る対価の変更額については、変更に伴う資金調達に係る費用の増減も考慮し、発注者及び選定事業者は協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合にあっては、発注者が定め、選定事業者に通知する。
- (8) 第(3)号及び前号の協議の開始日については、発注者が選定事業者の意見を聴いて定め、選定事業者に通知しなければならない。ただし、発注者が第(1)号、第(5)号、又は第(6)号の請求を行った日又は受けた日から 7 日以内に協議開始の日を通知しない場合には、選定事業者は協議開始の日を定め、発注者に通知することができる。

2 支払利息相当額の改定について

(1) 基本的な考え方

設計及び建設等に係る対価(元本は金[]円。)のうち、支払利息相当額について、令和9年7月1日(当日が閉庁日の場合は、その直前の閉庁日でない日とする。)に事業期間中の基準金利の見直しを行う。

本契約締結時における基準金利は、令和7年7月1日に公表される基準金利に基づいた調達金利を用いて算定されたものである。

(2) 金利変動に伴う改定の方法

イ 基準金利

改定する基準金利は、令和9年7月1日(当日が閉庁日の場合は、その直前の閉庁日でない日とする。)午前10時30分に公表される、LSEG(登録商標)より提供されている東京スワップレファレンスレート(TONA 参照)として JPTSRT0A=RFTB に掲示されている TONA ベース 8 年もの(円/円)金利スワップレートとする。ただし、当該基準金利がマイナスの場合、本事業において「基準金利 0%」と読み替えるものとする。

ロ 金利の改定方法

設計及び建設等に係る対価(元本は金[]円。)のうち、支払利息相当額について、本契約締結時の基準金利部分を令和9年7月1日(当日が閉庁日の場合は、その直前の閉庁日でない日とする。)現在の基準金利に置き換え、落札者の提案によるスプレッド([]%)を合計した金利を用いて支払利息相当額を再計算する。

別紙 8 維持管理業務に係る対価の支払額の改定について(第 54 条関係)

物価変動リスクを踏まえた対価の改定の手順としては、

- ① 第 1 回目の支払に際しては、入札公告日の属する月と第 1 回目の支払の対象となる維持管理期間の前年度の 4 月との価格指数比、
- ② 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前年度の 4 月と入札公告日の属する月との価格指数比、
- ③ 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前年度の 4 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、維持管理業務に係る対価の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)。

ただし、価格指数が市場価格や対象業務に照らして適当でない場合は、発注者及び選定事業者の協議により価格指数の算定方法を見直す。

◆ 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。

なお、上記において適用した価格指数について、その公表後、日本銀行調査統計局により訂正された場合、維持管理費相当分についての金額の改定に適用された価格指数の見直しは行わないものとし、発注者から選定事業者に対して支払済の維持管理費相当分についても変更しないものとする。

また、上記において適用した価格指数について、日本銀行調査統計局が行う基準改定により基準時及びウェイト算定年次の更新があった場合、その公表後の維持管理費相当分の改定に際しては、更新後の新価格指数を適用する。

<改定率及び支払対価の計算方法>

$$① p_1 = p_0 \times (CSPI_1 / CSPI_0)$$

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

$$② p_n = p_0 \times (CSPI_n / CSPI_0)$$

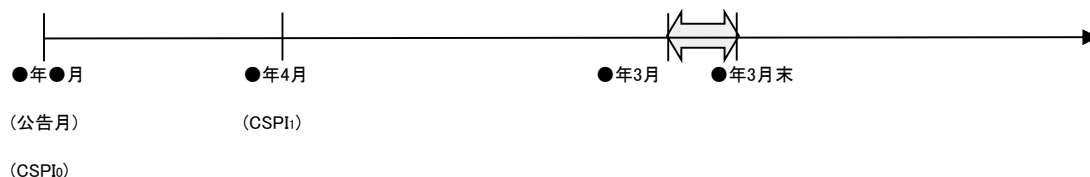
ただし、 $| (CSPI_n / CSPI_0) - 1 | > 3.0\%$

$$③ p_n = p_r \times (CSPI_n / CSPI_r)$$

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

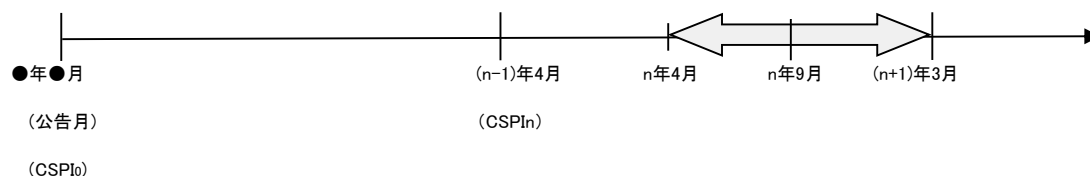
$$① P_1 = P_0 \times (CSPI_1 / CSPI_0)$$

支払の対象となる維持管理期間



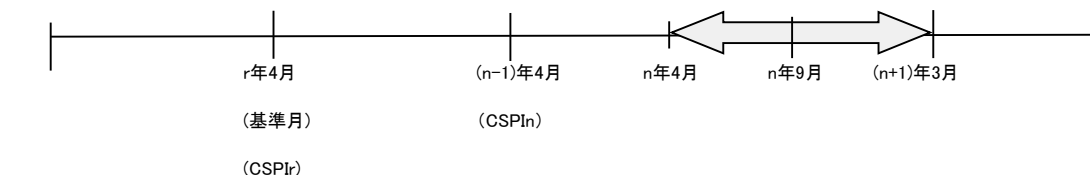
$$② P_n = P_0 \times (CSPI_n / CSPI_0)$$

支払の対象となる維持管理期間



$$③ P_n = P_r \times (CSPI_n / CSPI_r)$$

支払の対象となる維持管理期間



p_0 : 本契約書に記載されている公務員宿舎の維持管理業務に係る対価

p_1 : 初年度分（第1回目）として実際に支払われる物価変動反映後の維持管理業務に係る対価

p_n : n 年度分として実際に支払われる物価変動反映後の維持管理業務に係る対価

p_r : 前対価改定となった維持管理業務に係る対価

$CSPI_0$: 入札公告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」

$CSPI_1$: 初年度分（第1回目）の支払の対象となる維持管理期間の前年度の4月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」（翌々月に公表される確報値）

$CSPI_n$: n 年度目の支払の対象となる維持管理期間の前年度の4月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」（翌々月に公表される確報値）

$CSPI_r$: 前対価改定の基礎となった4月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」（翌々月に公表される確報値）

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

(物価指数季報 : 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 53・64 条関係)

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	公務員宿舎の設計及び建設等に係る対価				月	公務員宿舎の維持管理業務に係る対価									
						維持管理業務（一般管理業務）	昇降機保守点検	消防用設備等保守点検	給水設備清掃等	太陽光発電設備保守点検業務	屋上緑化設備保守点検業務	自家用電気工作物保守点検	建築基準法第12条点検業務	消費税相当額	合計額
	割賦元金相当額	割賦金利相当額	消費税相当額	合 計 額											
令和●年度分					3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
合 計					合計										

別紙 10 附帯的事業に係る特記（第 5 条関係）

（附帯的事業の実施）

第 1 条 選定事業者は、自己の費用及び責任において、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に基づいて、附帯的事業を実施しなければならない。

2 附帯的事業は、独立採算で実施するものとし、発注者が本契約に基づき支払う本事業の対価を附帯的事業の実施の費用に充ててはならない。

（附帯的事業のための許認可等）

第 2 条 附帯的事業の実施のために必要な許認可の取得、登録及び届出等の行政手続の履践は、全て選定事業者の責任において行うものとし、許認可の取得の遅延又は取得不可、その他登録及び届出等の行政手続の遅延等により生ずる損害、増加費用等は、全て選定事業者が負担する。

2 附帯的事業の実施に必要な人員（附帯的事業の実施に必要な有資格者を含む。）は、全て選定事業者の責任により確保、選任するものとする。

（附帯的事業の会計）

第 3 条 選定事業者は、附帯的事業の会計は本事業の会計と分離し、会計書類を作成しなければならない。

2 選定事業者は、前項により作成した附帯的事業のみに係る会計書類を第 76 条の財務書類とともに発注者に提出し、附帯的事業の収支状況について発注者に説明しなければならない。

（附帯的事業計画書）

第 4 条 選定事業者は、附帯的事業の開始の 1 か月前までに、第 56 条に定める契約期間の終了日までの全体事業計画を発注者に提出しなければならない。

2 選定事業者は、附帯的事業の開始後、翌事業年度にかかる附帯的事業の年間事業計画を翌事業年度が開始する 1 か月前までに発注者に提出しなければならない。附帯的事業開始の初事業年度に係る年間事業計画については、第 1 項の全体事業計画とともに発注者に提出しなければならない。

3 選定事業者は、第 1 項の全体事業計画又は第 2 項の年間事業計画を変更するときは、あらかじめ発注者に変更内容を通知し、かつ、変更後速やかに変更された全体事業計画又は年間事業計画を発注者に提出しなければならない。

（選定事業者の報告）

第 5 条 選定事業者は、附帯的事業開始後、事業年度の終了後 1 か月以内に、当該事業年度における附帯的事業の実施内容を発注者に報告しなければならない。

(近隣対策等)

第6条 選定事業者は、附帯的事業の実施に際し、本件宿舎の入居者及び本件宿舎の近隣に悪影響を及ぼしてはならない。

2 選定事業者は、附帯的事業の実施に関し近隣対策が必要なときは、自己の責任及び費用において実施しなければならない。

(第三者への損害)

第7条 選定事業者は、附帯的事業の実施により第三者に損害を生じさせたときは、選定事業者が全てこれを賠償しなければならない。

(発注者のモニタリング及び是正)

第8条 発注者は、本別紙10第5条の報告書の内容を確認し、選定事業者から説明を受け、又はその他任意の方法により、選定事業者の附帯的事業の実施状況を確認することができる。

2 発注者は、前項による確認の結果、選定事業者の附帯的事業の実施状況が本契約、入札説明書等、本別紙10第4条の全体事業計画又は年間事業計画若しくは民間事業者提案の内容に反している場合、又は附帯的事業の実施が本件宿舎の入居者又は住民に悪影響を及ぼしていると認めるときは、発注者は選定事業者に対して是正を求めることができ、選定事業者はこれに従わなければならない。

3 発注者は、選定事業者が前項の是正の求めに応じないときは、第60条第1項第4号により本契約の解除をすることに代え、貸付料年額の3倍の違約金を徴収して、本契約のうち附帯的事業に係る部分のみを解除することができる。

(不可抗力及び法令変更)

第9条 選定事業者は、附帯的事業は選定事業者が自らの責任及び費用で実施する独立採算事業であり、不可抗力又は法令変更若しくはその他の選定事業者の責めに帰すべからざる事由により附帯的事業の実施に要する費用が増加した場合でも第52条の本事業の対価は変更されないことを了解している。

2 不可抗力又は法令変更により、選定事業者が附帯的事業を継続するために過分の費用を要する場合は、選定事業者は発注者と協議のうえ、附帯的事業を終了することができる。この場合、附帯的事業の終了に伴い要する費用は全て選定事業者が負担しなければならない。

(附帯的事業の任意終了)

第10条 選定事業者は、発注者の承諾を得たときは、貸付料年額の3倍の違約金を発注者に支払ったうえで、附帯的事業を実施せず又は開始した附帯的事業を終了することが

できる。

- 2 発注者は、選定事業者が附帯的事業を実施せず又は開始した附帯的事業を終了することがやむを得ないと認めるときのみ、前項の承諾をすることができる。

(附帯的事業の内容の変更)

第 11 条 選定事業者は、やむを得ないと認められる事由があるときは、民間事業者提案に示された附帯的事業の目的を維持したうえで、民間事業者提案に示された附帯的事業の内容を自らの費用で変更することができる。

- 2 前項により選定事業者が附帯的事業の内容を変更するときは、あらかじめ発注者の承諾を得なければならない。

個人情報に関する取扱い

（総則）

第1条 選定事業者は、本契約の履行に際しては、この個人情報に関する取扱い（以下「本件取扱い」という。）を遵守しなければならない。

- 2 本件取扱いに特に定めがない限り、用語は本契約に従う。
- 3 本件取扱いは、本契約と一体のものとして扱われる。

（定義）

第2条 本件取扱いにおける「個人情報」とは、選定事業者が本契約の履行に関して知り得た発注者の情報（口頭によるか書面によるかを問わず、発注者が選定事業者に対して提供した情報及び選定事業者が発注者の施設内又はそれに準ずる場所で見聞又は認識した情報の一切をいう。）のうち、生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等（個人別に付された番号、記号その他の符号、画像又は音声を含む。）により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）をいう。

（利用目的による制限）

第3条 選定事業者は、本契約の履行に必要な範囲を超えて、個人情報を利用してはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合はこの限りでない。

- 2 選定事業者は、あらかじめ発注者の承諾を得た場合に限り、個人情報を複製又は加工をすることができるものとする。この場合において、選定事業者は、複製又は加工をした情報についても、本件取扱いにおける個人情報として取り扱わなければならない。

（第三者提供等の制限）

第4条 選定事業者は、個人情報を第三者に開示又は提供してはならないものとする。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合はこの限りでない。

- 2 選定事業者は、前項ただし書の承諾を求める場合において、発注者から請求があったときは、当該第三者との契約書その他発注者の指定する書類を発注者に開示しなければならない。
- 3 選定事業者は、第1項ただし書に基づき個人情報を第三者に開示又は提供する場合、当該第三者に対し、本件取扱いにおける選定事業者の義務と同等の義務を課さなければ

ならない。この場合において、選定事業者は、発注者に対して、当該第三者の個人情報の取扱い及びその結果(個人情報の漏えい等により当該個人に損害を与えた場合を含むが、これに限られない。)について責任を負う。

- 4 本条の規定は、本契約の終了後においても適用される。

(個人情報の管理)

第5条 選定事業者は、個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人情報の安全管理のために、必要かつ適切な措置を講じなければならない。

- 2 選定事業者は、あらかじめ発注者の承諾を得た上で、次の各号に掲げる事項を定め、実施しなければならない。
- (1) 個人情報の取扱責任者
 - (2) 個人情報に接する従事者
 - (3) 個人情報の授受及び移送方法
 - (4) 個人情報の保管場所並びに保管及び管理の方法
 - (5) 個人情報の具体的な取扱手順及び利用方法
 - (6) 個人情報の取扱いに使用する電子機器、記録媒体その他の装置に実施する技術的安全管理措置の内容
 - (7) 従事者に対する個人情報の保護についての教育及び研修の計画
- 3 選定事業者は、発注者が前項各号に掲げる事項以外の安全管理措置を指定した場合、これを実施しなければならない。
- 4 選定事業者は、第2項各号に掲げる事項を変更する場合は、発注者の承諾を得なければならない。
- 5 選定事業者は、本契約を履行するうえで個人情報に接する必要がある従事者以外の者が個人情報に接することのないように個人情報を管理するものとし、また、選定事業者の責任において個人情報に接する従事者に本件取扱いにおける選定事業者の義務を遵守させなければならない。

(個人情報の取扱いの状況の報告及び確認)

第6条 選定事業者は、本契約の締結日の翌日から起算して6か月が経過するごとに、また発注者から請求があったときはその都度、個人情報の取扱いの状況を発注者に報告しなければならない。

- 2 発注者は、選定事業者の事務所、本契約の履行場所、個人情報の保管場所その他の施設に立ち入り、個人情報の取扱いの状況を確認できるものとする。
- 3 発注者は、前2項に基づく報告又は確認の結果、個人情報の取扱いに不備が認められた場合、選定事業者に対して必要な指示を行うことができ、選定事業者はかかる指示に従わなければならない。

(個人情報に関する請求又は問合せ)

第7条 選定事業者は、個人情報に関する開示、訂正、利用停止その他の請求又は問合せを受けた場合、直ちに発注者に報告の上、発注者の指示に従わなければならない。

(事故発生時の対応等)

第8条 選定事業者は、個人情報の漏えい、滅失若しくはき損の発生又はそのおそれがあること（以下「個人情報の漏えい等」という。）を知った場合、直ちに発注者に報告した上、関係者への連絡、証拠保全、被害拡大の防止その他の対応をとらなければならない。この場合において、発注者の指示があるときは、それに従わなければならない。

- 2 前項に基づく対応に必要な費用（発注者又は選定事業者が第三者から損害賠償請求をされた場合の金銭支出を含むが、これに限られない。）は、選定事業者の負担とする。
- 3 前2項の規定は、選定事業者の債務不履行に係る責任を免除するものではない。
- 4 発注者は、個人情報の漏えい等に関する情報を公表することができる。

(個人情報の返還等)

第9条 選定事業者は、本契約が終了した場合又は発注者から請求がある場合は、発注者の指示に従い、選定事業者の責任と費用負担とにおいて、個人情報を発注者に返還、破棄又は消去しなければならない。

- 2 選定事業者は、発注者から請求があった場合、発注者又は発注者の指定する職員を個人情報の破棄又は消去に立ち会わせなければならない。
- 3 選定事業者は、個人情報を破棄又は消去した場合、破棄又は消去を行った日時、担当者名及び破棄又は消去の具体的内容につき、発注者に報告しなければならない。

公務員宿舎桐ヶ丘住宅(仮称) 整備事業

事業契約書(案) (SPC 非設立版)

令和●年●月

財 務 省 関 東 財 務 局

この契約書(案)は、民間事業者が附帯的事業を行い、公務員宿舎が国と選定事業者の区分所有に係る場合を網羅的に規定するものではありません。また、公務員宿舎が国と選定事業者の区分所有に係る場合には、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、公務員宿舎の管理規約等を定めることとします。

事業契約書

- 1 事業名 公務員宿舎桐ヶ丘住宅(仮称)整備事業
- 2 事業の場所 東京都北区桐ヶ丘 1-1320-30
- 3 契約期間 この事業契約締結の日より 令和●年●月●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。

上記の公務員宿舎桐ヶ丘住宅（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）について、発注者と選定事業者は、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（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

本契約の証として、本書 2 通を作成し、発注者及び選定事業者の構成員がそれぞれ記名押印の上、発注者及び選定事業者の代表企業が各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

発 注 者

住 所 埼玉県さいたま市中央区新都心 1 番地 1

氏 名 支出負担行為担当官
財務省関東財務局総務部次長 名

選 定 事 業 者
(代表企業)

住 所

商 号

代表者

住 所

商 号

代表者

住 所

商 号

代表者

第1章 総則	1
(総則)	1
(目的)	1
(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	1
(用語の定義)	1
(本事業の概要)	3
(事業の場所)	4
(本件宿舎の仮称)	4
(事業日程)	4
(事業の留意点)	4
(事業者の資金調達)	4
(履行の保証)	4
(保険加入義務)	5
(その他)	5
第2章 本件宿舎の設計	5
(本件宿舎の設計)	5
(第三者による実施)	6
(関連行政手続)	6
(設計の変更)	6
(法令変更等による設計変更等)	7
(設計の完了)	8
第3章 本件宿舎の建設	8
第1節 (総則)	8
(本件宿舎の建設)	8
(建設に伴う近隣調整)	9
(基本施工計画書等)	9
(建設工事の第三者による実施)	10
(解体撤去工事の実施)	10
(工事監理の第三者による実施)	10
(工事監理者)	10
(建設場所の管理)	11
(建設に伴う各種調査)	11
第2節 (発注者による確認)	11
(発注者の説明要求等)	11

(中間確認)	12
第3節 (しゅん工等)	12
(しゅん工検査)	12
(発注者による本件宿舎のしゅん工確認)	12
第4節 (設計・建設工事期間の変更等)	13
(設計・建設工事期間の変更等)	13
第5節 (損害の発生等)	13
(第三者に対する損害賠償)	13
(不可抗力による損害)	13
第4章 本件宿舎の引渡し	14
(所有権の移転)	14
(登記)	14
(引渡しの遅延)	14
(契約不適合)	15
第5章 本件宿舎の維持管理	17
(維持管理業務の実施)	17
(本件宿舎の維持管理及び保守点検)	17
(従事職員名簿の提出等)	18
(施設の提供等)	18
(維持管理計画の提出)	18
(第三者による実施)	19
(維持管理業務要求水準)	19
(維持管理業務要求水準の変更)	19
(モニタリング及び維持管理業務に係る対価の減額等)	20
(異状部分の修復)	20
(第三者に及ぼした損害等)	21
(業務報告)	21
第6章 本事業の対価の支払	21
(本事業の対価の支払)	21
(設計及び建設等に係る対価の支払時期)	22
(維持管理業務に係る対価の支払時期)	22
(支払額の算定方法)	23

第7章	契約期間及び契約の終了	23
	(契約期間)	23
	(期間終了前の検査)	23
	(契約終了時の事務)	23
	(発注者の事由による解除権)	24
	(選定事業者の事由による解除権)	24
	(不可抗力等の場合の解除権)	25
	(解除の効力)	26
	(談合等の不正行為に係る解除)	26
	(談合等の不正行為に係る違約金)	27
	(損害賠償)	28
	(違約金)	29
	(解除時の対価等の支払)	29
	(本件宿舎の引渡前の解除)	30
	(本件宿舎の引渡後の解除)	30
	(保全義務)	30
	(関係書類の引渡し等)	30
第8章	著作権等	31
	(著作権の帰属等)	31
	(著作権等の利用等)	31
	(著作権等の譲渡禁止)	32
	(著作権の侵害防止)	32
	(工業所有権)	32
第9章	その他	32
	(事業者の権利義務の譲渡)	32
	(事業者の兼業禁止)	32
	(経営状況の報告)	33
	(遅延利息)	33
	(守秘義務)	33
	(協議会の設置)	33
	(不当介入に関する通報・報告)	34
	(疑義に関する協議)	34
	(金融機関等との協議)	34
	(裁判管轄)	34
別紙1	事業場所(第6条関係)	35

別紙 2	事業日程(第 8 条関係)	36
別紙 3	設計図書(第 19 条関係)	37
別紙 4	しゅん工図書(第 36 条関係)	41
別紙 5	保証書の様式(第 39 条関係)	42
別紙 6	モニタリング及び対価の減額等(第 48 条関係)	44
別紙 7	設計・建設等に係る対価の改定(第 52 条関係)	48
別紙 8	維持管理業務に係る対価の支払額の改定について(第 54 条関係)	50
別紙 9	対価の支払について(第 53・54 条関係)	52
別紙 10	附帯的事業に係る特記 (第 5 条関係)	53
別紙 11	守秘義務に係る特記 (第 78 条関係)	56

第1章 総則

(総則)

第1条 発注者及び選定事業者は、本契約に基づき、日本国の法令を遵守し、信義に従って誠実に本契約を履行しなければならない。

(目的)

第2条 本契約は、発注者及び選定事業者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。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第3条 選定事業者は、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、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重する。

2 発注者は、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。

(用語の定義)

第4条 本契約において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 「維持管理期間」とは、第36条に基づく本件宿舍の所有権移転の日から、本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、発注者が別途定めた「公務員宿舍桐ヶ丘住宅(仮称)の維持管理業務に関する要求水準書」及びこれに係る質問回答(民間事業者提案に規定された業務の水準が上回る部分については、民間事業者提案による。)に規定された業務の水準であり、選定事業者が維持管理業務を実施するに当たり満たすべき業務の仕様及び水準をいう。
- (3) 「維持管理業務」とは、発注者が別途定めた「公務員宿舍桐ヶ丘住宅(仮称)の維持管理業務に関する要求水準書」及びこれに係る質問回答に規定された、選定事業者が実施すべき本件宿舍の維持管理業務をいう。
- (4) 「維持管理者」とは、落札者の構成員のうち維持管理業務を担当する[]をいう。
- (5) 「維持管理業務に係る対価」とは、事業期間中の維持管理費及び保守点検費等の合計であって、総額金[]円(うち消費税及び地方消費税の額 金[]円)であるものをいう。
- (6) 「維持管理を担当する者」とは、維持管理者及びその他選定事業者から維持管理業務を直接受託する者をいう。

- (7) 「基本設計図書」とは、別紙 3 第 1 項に定める図書をいう。
- (8) 「建設工事」とは、本件宿舍の新設工事をいう。
- (9) 「建設者」とは、落札者の構成員のうち建設工事を担当する[]をいう。
- (10) 「建設を担当する者」とは、建設者及びその他選定事業者から建設工事を直接請け負う者をいう。
- (11) 「工事監理者」とは、落札者の構成員のうち工事監理を担当する[]をいう。
- (12) 「工事監理を担当する者」とは、工事監理者及びその他選定事業者から本件施設の新設工事の工事監理業務を直接受託する者をいう。
- (13) 「設計及び建設等に係る対価」とは、維持管理業務に係る対価を除く本事業の対価の支払額の合計であり、解体撤去処分費、設計費、建設工事費、工事監理費、支払利息相当額、選定事業者の開業準備費等からなり、総額金[]円(うち消費税及び地方消費税の額 金[]円)であるものをいう。
- (14) 「事業期間」とは、本契約の締結日から、第 56 条に定める契約期間の終了日又は本契約の解除による本契約の終了日のいずれか早い時点までの期間をいう。
- (15) 「事業年度」とは、事業期間中の各暦年の 4 月 1 日に始まり、翌暦年の 3 月 31 日に終了する 1 年間をいう。(ただし、初年度は、本契約の締結日から令和●年●月●日までの期間をいう。)
- (16) 「実施設計図書」とは、別紙 3 第 2 項に定める図書をいう。
- (17) 「しゅん工予定日」とは、別紙 3 第 1 項第 7 号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をいう。
- (18) 「成果物」とは、設計図書、しゅん工図書及びその他選定事業者が本契約又は発注者の請求により発注者に提出した一切の書類、図面、写真、映像等の総称をいう。
- (19) 「設計・建設工事期間」とは、本契約の締結日から、第 36 条に基づく本件宿舍の引渡しまでの期間をいう。
- (20) 「設計者」とは、落札者の構成員のうち設計を担当する[]をいう。
- (21) 「設計図書」とは基本設計図書及び実施設計図書又はそのいずれかをいう。
- (22) 「設計変更」とは、発注者の確認を受けた基本設計図書及び実施設計図書の変更(第 19 条 2 項及び 3 項による修正を除く。)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。
- (23) 「設計を担当する者」とは、設計者及びその他選定事業者から本件宿舍の設計業務を直接受託する者をいう。
- (24) 「入札説明書等」とは、発注者が本事業の入札手続において配布した一切の資料をいう。
- (25) 「引渡予定日」とは、令和●年●月●日又は本契約に基づいて変更された場合には変更された日をいう。

- (26) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害、又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象(ただし入札説明書等又は設計図書に基準の定めがあるものについては、当該基準を超えたものに限る。)のうち、通常の見込み可能な範囲外のものであって、発注者及び選定事業者のいずれの責めにも帰すことのできないものをいう。
- (27) 「附随的事業」とは、本事業以外の事業として、選定事業者が行う事業をいう。
- (28) 「閉庁日」とは、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をいう。
- (29) 「本件宿舎」とは、本契約に従い本件土地に設置される公務員宿舎及びその附帯施設(外構部分及び選定事業者が整備する道路を含む。)をいう。
- (30) 「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。
- (31) 「民間事業者提案」とは、落札者が本事業の入札手続において発注者に提出した入札提出書類、及び本事業に関する基本協定書締結までに提出した一切の資料をいう。
- (32) 「落札者」とは、本事業の落札者として決定された●グループ（[]を代表企業とし、[]及び[]を構成員とするグループ）をいう。

(本事業の概要)

- 第5条 本事業は、本件宿舎(ただし、本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合の選定事業者の区分所有に係る部分は除く。)の設計、建設、工事監理、維持管理これらに係る資金調達並びにこれらに付随し、関連する一切の事業により構成される。
- 2 選定事業者は、設計業務を設計者に、工事監理業務を工事監理者に、維持管理業務を維持管理者にそれぞれ委託し、建設業務を建設者に請け負わせることを通じて、本事業及び附随的事業(選定事業者が附随的事業を実施する場合に限る。)を、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に従って遂行しなければならない。
- 3 本契約、入札説明書等及び民間事業者提案の規定に矛盾、そごがある場合には、本契約、入札説明書等、民間事業者提案の順にその解釈が優先する。
- 4 入札説明書等の各資料間で記載内容に矛盾、そごが存する場合には、発注者及び選定事業者は、協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定する。
- 5 入居者に対する宿舎貸与手続等の維持管理業務要求水準に含まれない宿舎運営事務については、発注者が行う。
- 6 選定事業者は、本件土地に、本件宿舎以外の施設を設置してはならない。ただし、附随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。
- 7 本件宿舎の仕様は、入札説明書等に従うものとする。
- 8 選定事業者は、本件宿舎について、譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分をしてはならない。ただし、本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合の選定事業者の区分所有権に対して発注者の事前の承諾を得てする担保権の設定について

は、この限りでない。

- 9 選定事業者が附帯的事業を実施する場合については、別紙 10 の附帯的事業の特記の条項を優先して適用する。

(事業の場所)

第6条 本事業を実施する場所は、東京都北区桐ヶ丘 1-1320-30 の土地とし、別紙 1 に示すとおりとする。

(本件宿舎の仮称)

第7条 本件宿舎の仮称は、公務員宿舎桐ヶ丘住宅とし、正式名称は後日発注者が定める。

(事業日程)

第8条 本事業は、別紙 2 として添付する日程表に従って実施される。

(事業の留意点)

- 第9条 選定事業者は、本事業の実施に当たり、契約期間終了後の本件宿舎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 選定事業者は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)、消防法(昭和 23 年法律第 186 号)等の関係法令の規定に適合するよう本事業を実施しなければならない。
- 3 選定事業者は、善良なる管理者としての注意をもって、本契約を履行しなければならない。

(事業者の資金調達)

- 第10条 本事業の実施に関連する一切の費用は、すべて選定事業者が負担し、また本事業に関する選定事業者の資金調達は選定事業者が自己の責任において行う。ただし、発注者の協力が必要な場合は、発注者は可能な限りその協力を行う。
- 2 選定事業者が附帯的事業を実施する場合には、実施する附帯的事業の費用は、すべて選定事業者が負担する。

(履行の保証)

- 第11条 選定事業者は、本件宿舎の設計及び建設工事等について、発注者を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、又は選定事業者のうち然るべき者を被保険者とする履行保証保険契約を設計を担当する者、建設を担当する者、工事監理を担当する者の全部又は一部の者に締結させなければならない。
- 2 第 1 項の履行保証保険の金額は、設計及び建設等に係る対価(支払利息相当額を除き、消費税相当額を含む金[]円)の 10%以上とし、有効期間は設計・建設工事期間全体とする。

- 3 選定事業者は、発注者を被保険者とする履行保証保険契約が締結される場合には、速やかに発注者に保険証券を提出し、内容の確認を受けなければならない。
- 4 選定事業者は、選定事業者のうち然るべき者を被保険者とする履行保証保険契約が締結される場合には、保険金請求権に、第 63 条第 1 項第 1 号による違約金支払債務を被担保債務とする質権を発注者のために設定するとともに対抗要件を具備し、保険証券及び対抗要件の具備を証する書面を発注者に提出しなければならない。かかる質権の設定の費用（対抗要件具備のための費用を含む。）は選定事業者が負担する。

（保険加入義務）

- 第12条 選定事業者は、建設工事に関しては、建設を担当する者に対し、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。
- 2 選定事業者のうち然るべき者は、本事業の安定のため、本件宿舎の引渡後本契約終了時まで、第三者賠償責任保険に加入しなければならない。ただし、選定事業者から本件宿舎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。
 - 3 前二項の規定により保険契約が締結されたときは、選定事業者は、保険証券を直ちに発注者に提示しなければならない。

（その他）

- 第13条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、確認、催告及び解除は、書面により行わなければならない。
- 2 本契約の履行に関して発注者選定事業者間で用いる言語は、日本語とする。
 - 3 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
 - 4 本契約の履行に関して発注者選定事業者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)に定めるところによる。
 - 5 本契約における期間の定めについては、民法(明治 29 年法律第 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。
 - 6 本契約は、日本国の法令に準拠する。

第 2 章 本件宿舎の設計

（本件宿舎の設計）

- 第14条 選定事業者は、本契約締結後速やかに、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に基づき設計図書の作成業務を開始しなければならない。
- 2 発注者は、選定事業者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 発注者は、前項の報告を理由として、本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担しない。

(第三者による実施)

第15条 選定事業者は、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、事前に発注者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 選定事業者は、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には、かかる設計の一部を実施する者の商号、住所その他発注者が別途定める事項を、発注者に事前に通知しなければならない。
- 3 選定事業者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には、すべて選定事業者の責任において行うものとし、本件宿舎の設計に関して選定事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて選定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、選定事業者が責任を負う。

(関連行政手続)

第16条 選定事業者は、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。

- 2 選定事業者は、前項に定める手続の実施については、発注者に事前説明及び事後報告を行わなければならない。

(設計の変更)

第17条 発注者は、必要があると認める場合には、選定事業者に対して、設計・建設工事期間の変更を伴わずかつ民間事業者提案の範囲を逸脱しない限度で、設計変更を求めることができる。この場合、選定事業者は、当該変更の要否及び選定事業者の本事業の実施に与える影響を検討し、発注者に対して15日以内にその結果を通知しなければならない。発注者はかかる選定事業者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、選定事業者に通知する。選定事業者はかかる発注者の通知に従うものとする。ただし、本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合、発注者の設計変更は、専ら発注者が使用する部分及び発注者、選定事業者両者の利用に係る部分に限る。

- 2 前項の規定に従い発注者の請求により選定事業者が設計変更を行う場合において、当該変更により選定事業者に追加的な費用(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等並びに資金調達に係る増加費用を含む。以下、本条において同じ。)が発生したときは、発注者が当該費用を負担するものとする。この場合、発注者は、設計・建設に係る増加費用については、設計及び建設等に係る対価に組み入れた上で一括又は支払時点までの利息を付した分割により選定事業者に対して支払い、維

持管理に係る増加費用については、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。費用の減少が生じたときには第 6 章に定める本事業の対価の支払額を減額する。

- 3 選定事業者は、発注者の事前の承諾を得た場合を除き、設計変更を行うことはできないものとする。
- 4 選定事業者が発注者の事前の承諾を得て設計変更を行う場合において、当該変更により選定事業者に追加的な費用が発生したときは、選定事業者が当該費用を負担し、費用の減少が生じたときは、原則として第 6 章に定める本事業の対価の支払額を減額する。
- 5 本件宿舍が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、第 2 項で発注者が負担すべき費用のうち、専ら選定事業者の利用に属する部分に係る費用は選定事業者の負担とし、発注者及び選定事業者両者の利用に係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。
- 6 発注者が設計・建設工事期間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には、発注者及び選定事業者はその可否及び費用負担について協議するものとする。

(法令変更等による設計変更等)

第18条 建築基準法、消防法等の法令制度の新設又は改正等により、設計変更が必要となった場合には、選定事業者は発注者に対し、設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができ、発注者は、必要かつ相当と判断したときは、これを承諾する。

- 2 本件宿舍のしゅん工までに、発注者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資料において明示されていない本件土地の契約不適合(第 39 条において定義する。また、本件土地の地中に存する建物等の基礎及び杭等で本件宿舍の建設に支障をきたすものを含む。以下同じ。)、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、選定事業者は発注者に対し、設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができ、発注者は、必要かつ相当と判断したときは、これを承諾する。
- 3 第 1 項又は第 2 項に基づく変更起因する設計、建設工事、工事監理、維持管理及び資金調達に係る選定事業者の費用の増減については発注者に帰属する。この場合において、増加費用が生じたときは、発注者は、設計・建設に係る増加費用については、設計及び建設等に係る対価に組み入れた上で一括又は支払時点までの利息を付した分割により選定事業者に対して支払い、維持管理に係る増加費用については、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。費用の減少が生じたときは、第 6 章に定める対価の支払額を減少する。
- 4 第 1 項又は第 2 項に基づく変更起因して本件宿舍のしゅん工の遅延が見込まれる場合、発注者及び選定事業者は協議の上、しゅん工予定日及び引渡予定日を変更することができる。

- 5 本件宿舍が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、第 3 項で発注者が負担すべき費用のうち、専ら選定事業者の利用に属する部分に係る費用は選定事業者の負担とし、発注者及び選定事業者両者の利用に係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。

(設計の完了)

第19条 選定事業者は、基本設計及び実施設計の完了後遅滞なく、別紙 3 に規定する設計図書をそれぞれ発注者に提出し、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。この場合において、設計図書の提出は別紙 2 の日程表に従うものとする。

- 2 発注者は、提出された設計図書が本契約、入札説明書等、民間事業者提案若しくは発注者と選定事業者の設計打合せにおいて合意された事項に従っていない、又は提出された設計図書では本契約、入札説明書等、民間事業者提案及び発注者と選定事業者の設計打合せにおける合意において要求される仕様を満たさないと判断する場合には、選定事業者と協議の上、選定事業者の負担において修正することを求めることができる。発注者は、かかる修正を求めない場合は、提出された設計図書の確認を選定事業者に通知するものとする。
- 3 選定事業者は、発注者からの指摘(前項による発注者の修正の求めを含む。)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、修正点について発注者に報告し、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 選定事業者が本条に従い提出した設計図書のうち、工事費明細書及び建設工事工程表は、本契約に特に定める場合を除き、発注者及び選定事業者を拘束するものではない。
- 5 第 3 項に規定する修正の結果、本件宿舍の引渡しが遅延した場合には、第 38 条第 4 項の規定を適用する。

第 3 章 本件宿舍の建設

第 1 節 (総則)

(本件宿舍の建設)

第20条 選定事業者は、本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書(発注者と選定事業者との打合せの結果を含む。以下同じ。)、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、建設工事を実施する。選定事業者は、本件宿舍の新設工事の開始に当たっては、それぞれ発注者に事前に通知しなければならない。

- 2 選定事業者は建設工事を実施するために必要な仮設、施工方法その他一切の手段については、本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書、民間事業者提案等において特に規定されているもの以外は、自己の責任及び費用で、定めるものとする。
- 3 本件宿舍が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、本契約において発注者が負担すべき費用のうち、専ら選定事業者の利用に属する部分に係る費用は選定事業者の負担とし、発注者及び選定事業者両者の利用に係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。

(建設に伴う近隣調整)

- 第21条 本契約の契約締結日から工事の着工の日までの間に、選定事業者は、近隣住民に対し事業計画(第 5 条に定める事項及び内容をいう。以下本条において同じ。)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。)の説明を行い、了解を得るよう努めなければならない。発注者は、必要と認める場合には、選定事業者が行う説明に協力しなければならない。
- 2 選定事業者は、前項の説明に先立って、選定事業者が実施しようとする説明の方法、時期及び内容について、発注者に対して説明を行わなければならない。
 - 3 選定事業者は、自己の責任及び費用において、近隣調整を行う。
 - 4 選定事業者は、発注者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、発注者は、選定事業者が事業計画を変更せず、更なる調整によっても近隣住民の了解が得られないことを明らかにした場合に限り、事業計画の変更を承諾する。
 - 5 近隣調整の結果、本件宿舍のしゅん工の遅延が見込まれる場合には、発注者及び選定事業者は協議の上、速やかに、しゅん工予定日及び引渡予定日を変更することができる。
 - 6 近隣調整の結果選定事業者に生じた費用(その結果しゅん工予定日及び引渡予定日に変更されたことによる増加費用も含む。)については、選定事業者が負担するものとする。ただし、発注者が設定した条件に直接起因するものについては、発注者が負担する。
 - 7 選定事業者が本条の規定に基づき合理的な近隣調整を実施したにもかかわらず、当該近隣住民の反対等により、本事業の実施が不可能若しくは著しく困難又は民間事業者提案の範囲を超える設計変更が必要となった場合には、発注者は、選定事業者と協議の上、本契約を解除することができる。かかる解除については、第 64 条第 3 項の規定を適用する。

(基本施工計画書等)

- 第22条 選定事業者は、工事の着工前に基本施工計画書を作成し、発注者に対して提出す

るものとする。なお、基本施工計画書は工事全体工程表を含むものとし、本件宿舎の新設工事着工前に全体に係るものを提出することもできるものとする。

- 2 選定事業者は、別途発注者との協議により定める期限までに月間工程表を作成し、発注者に対して提出するものとする。

(建設工事の第三者による実施)

第23条 選定事業者は、建設工事を建設者に実施させることができる。ただし、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、建設工事の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 選定事業者は、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、住所その他発注者が別途定める事項を、発注者に事前に通知するものとする。
- 3 選定事業者が建設工事の全部又は一部を第三者に実施させる場合には、すべて選定事業者の責任において行うものとし、建設工事に関して選定事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて選定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、選定事業者が責任を負うものとする。

(解体撤去工事の実施)

第24条 (削除)

(工事監理の第三者による実施)

第25条 選定事業者は、本件宿舎の新設工事の工事監理を工事監理者に実施させることができる。ただし、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、本件宿舎の新設工事の工事監理の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 選定事業者は、本件宿舎の新設工事の工事監理の一部を工事監理者以外の者に実施させる場合には、かかる工事監理の一部を実施する者の商号、住所その他発注者が別途定める事項を、発注者に事前に通知しなければならない。
- 3 選定事業者が本件宿舎の新設工事の工事監理の全部又は一部を第三者に実施させる場合には、すべて選定事業者の責任において行うものとし、本件宿舎の新設工事の工事監理に関して選定事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて選定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、選定事業者が責任を負う。

(工事監理者)

第26条 選定事業者は、本件宿舎の新設工事に着工する前に、自らの費用負担により建築基準法第5条の6第4項に定める工事監理者を設置し、設置後速やかに発注者に対してその者の氏名、保有する資格等必要な事項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 選定事業者は、工事監理者に、選定事業者を通じ工事監理の状況を発注者に毎月報告させるものとし、発注者が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を、随時行わせるものとする。
- 3 選定事業者は、工事監理者に、発注者に対して本件宿舎の完成確認報告を行わせる。
- 4 選定事業者は、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。

(建設場所の管理)

第27条 発注者は、選定事業者の本事業実施のため、別途発注者及び選定事業者で締結する国有財産無償貸付契約に従い本件土地を現状で選定事業者に引き渡す。引渡時期については、発注者と選定事業者が別途協議して定める。

- 2 選定事業者は、本件土地について発注者から引渡しを受けた後、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。

(建設に伴う各種調査)

第28条 選定事業者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2節 (発注者による確認)

(発注者の説明要求等)

第29条 発注者は、建設工事が本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案に従い実施されていることを確認するために、建設工事の状況及び品質管理について、選定事業者に事前に通知した上で、選定事業者又は建設を担当する者若しくは工事監理を担当する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選定事業者の立会いの上確認することができるものとする。

- 2 選定事業者は、前項に規定する説明及び確認の実施について、発注者に対して協力を行うとともに、建設を担当する者をして、発注者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 前二項に規定する説明又は確認の実施の結果、建設工事の状況及び品質管理が本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書若しくは民間事業者提案に従っていない、又は本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案に規定する水準又は仕様を満たさないと発注者が判断した場合、発注者は、選定事業者に対してその是正を求めることができ、選定事業者は、これに従わなければならない。

- 4 発注者は選定事業者から施工体制台帳(建設業法(昭和24年法律第100号)第24条の8に規定する施工体制台帳をいう。)及び施工体制に係る事項について報告を求めることができる。

(中間確認)

第30条 発注者は、本件宿舎が本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案に従い建設されていることを確認するために、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 発注者は、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、建設状況が本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書若しくは民間事業者提案に従っていない、又は本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案に規定する水準又は仕様を満たさないと発注者が判断した場合は、発注者は選定事業者に対してその是正を求めることができ、選定事業者は、これに従わなければならない。

第3節 (しゅん工等)

(しゅん工検査)

第31条 選定事業者は、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 発注者は、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、発注者は、かかる立会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 選定事業者は、しゅん工検査に対する発注者の立会の実施の有無を問わず、発注者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。

(発注者による本件宿舎のしゅん工確認)

第32条 発注者は、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、選定事業者は、現場説明・施工記録等の資料提供等により、発注者に協力しなければならない。

- 2 発注者は、前項に定めるしゅん工確認により本件宿舎が本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案どおりに建設されていると認めるときは、建設工事完了の承諾を行わなければならない。
- 3 発注者は、本件宿舎が本契約、入札説明書等、発注者の確認を受けた設計図書及び民間事業者提案どおりに建設されていないと認めるときは、不備・不具合等の具体的な内容を明らかにし、期間を定めて選定事業者に対しその修補を求めることができる。

- 4 選定事業者は、前項の規定により発注者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、あらためて発注者の確認及び承諾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、発注者及び選定事業者は速やかに手続を行わなければならない。
- 5 前項に規定する修補の結果、本件宿舎の引渡しが遅延した場合は、第38条第4項の規定を適用する。
- 6 発注者は、第2項又は第4項の承諾を行ったことを理由として、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、選定事業者は、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、発注者が第2項又は第4項の承諾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4節（設計・建設工事期間の変更等）

（設計・建設工事期間の変更等）

第33条 発注者の責めに帰すべき事由、又は発注者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資料において明示されていない本件土地の契約不適合、埋蔵文化財の発見、法令制度の新設若しくは改正、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は、発注者及び選定事業者は協議の上、しゅん工予定日及び引渡予定日を変更することができる。

第5節（損害の発生等）

（第三者に対する損害賠償）

第34条 本件宿舎の建設工事について第三者に損害(第12条第1項の規定により付された保険等によりてん補された部分を除く。)を与えた場合には、選定事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、発注者が負担する。

- 2 第17条第1項、第18条第1項又は同条第2項の規定による設計変更に起因して、第三者に損害を与えた場合、発注者が、その損害を賠償しなければならない。
- 3 発注者は、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、選定事業者に対して、賠償した金額を求償することができる。選定事業者は、発注者からの請求を受けた場合には、速やかに支払わなければならない。

（不可抗力による損害）

第35条 選定事業者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(建設中の出来形を含む。)に損害が生じた場合、選定事業者は、当該事実の発生後直ちにその状

況を発注者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、発注者は直ちに調査を行い、損害の状況を確認し、その結果を選定事業者に通ずるものとする。
- 3 第1項に規定する損害が生じた場合に、選定事業者は本件建設を行う義務を免れない。
- 4 第1項に規定する損害(選定事業者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。)及び前項に規定する本件建設に伴う増加費用については、設計・建設工事期間中の累計で、設計及び建設等に係る対価(支払利息相当額を除き、消費税相当額を含む金[]円。以下、本項において同じ。)の1%を超える部分について合理的な範囲で発注者が負担するものとする。ただし、選定事業者が不可抗力の発生により、第12条第1項に規定する建設中の物件の保全に関する保険の保険金が支払われる場合で、当該保険金の金額が設計及び建設等に係る対価の1%を超える場合には、当該超過金額は発注者が負担すべき金額から控除する。
- 5 本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、前項で発注者が負担すべき費用のうち、専ら選定事業者の利用に属する部分に係る費用は選定事業者の負担とし、発注者及び選定事業者両者の利用に係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4章 本件宿舎の引渡し

(所有権の移転)

第36条 選定事業者は、発注者から本件宿舎の建設工事完了の承諾を受け、引渡予定日に(ただし、発注者の本件宿舎のしゅん工確認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(本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、発注者の専有部分に係る所有権及び共用部分の持分権をいう。)を発注者に移転し、別紙4に記載するしゅん工図書とともに本件宿舎(本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、発注者の専有部分及び発注者の持分割合に相当する共用部分の持分割合をいう。)を発注者に引き渡す。選定事業者は、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、完全な所有権を発注者に移転するものとする。

(登記)

第37条 選定事業者は、発注者が本件宿舎の所有権の保存登記を行う場合には、これに協力する。

(引渡しの遅延)

第38条 選定事業者は、本件宿舎(本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合

には、発注者の専有部分及び発注者の持分割合に相当する共用部分の持分割合をいう。以下、本条において同様とする。)の引渡しの遅延が見込まれる場合には、引渡予定日の30日前までに、当該遅延の原因及びその対応計画を発注者に通知しなければならない。ただし、第32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 選定事業者は、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 発注者の責めに帰すべき事由、又は発注者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資料において明示されていない本件土地の契約不適合、埋蔵文化財の発見、法令制度の新設若しくは改正、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、発注者は、当該遅延への対応に要する合理的な増加費用を負担しなければならない。かかる増加費用のうち、発注者は、設計・建設に係る増加費用については、設計及び建設等に係る対価に組み入れた上で一括又は支払時点までの利息を付した分割により選定事業者に対して支払い、維持管理に係る増加費用については、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。選定事業者の費用が減少する場合は、協議により設計・建設等に係る対価又は維持管理に係る対価を減額する。ただし、本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、本条で発注者が負担すべき費用のうち、専ら選定事業者の利用に属する部分に係る費用については選定事業者の負担とし、発注者及び選定事業者両者の利用に属する部分に係る費用については、原則として専有面積の割合により按分する。
- 4 選定事業者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、選定事業者は、当該遅延への対応に要する費用を負担する他、引渡予定日から実際に引渡しを受けた日までの日数に応じ、延滞起算日時点の国の債権の管理等に関する法律施行令第29条第1項に規定する財務大臣が定める率の割合で計算した額を違約金として発注者に支払わなければならない。この場合において、発注者は、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。

(契約不適合責任)

第39条 発注者は、引き渡された本件宿舎が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、選定事業者に対し、本件宿舎の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、発注者は履行の追完を請求することができない。

- 2 前項の場合において、選定事業者は、発注者に不相当な負担を課するものでないときは、発注者が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

- 3 第 1 項の場合において、発注者が相当の期間を定めて履行の追完の催告をしたにもかかわらず、その期間内に履行の追完がないときは、発注者は、その不適合の程度に応じて設計及び建設等に係る対価の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに設計及び建設等に係る対価の減額を請求することができる。
- (1) 履行の追完が不能であるとき。
 - (2) 選定事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - (3) 工事目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、選定事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
 - (4) 前三号に掲げる場合のほか、発注者がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。
- 4 発注者は、引き渡された本件宿舎に関し、本契約に基づく引渡しを受けた日から 2 年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。
- 5 前項の規定にかかわらず、設備機器本体等の契約不適合については、引渡しの時、発注者が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、選定事業者は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から 1 年が経過する日まで請求等を行うことができる。
- 6 前二項の発注者による請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等の当該請求等の根拠を示して、選定事業者の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。
- 7 発注者が第 4 項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第 10 項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を選定事業者に通知した場合において、発注者が通知から 1 年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。
- 8 発注者は、請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。
- 9 前各項の規定は、契約不適合が選定事業者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、この場合における契約不適合に関する選定事業者の責任については、民法の定めるところによる。
- 10 民法第 637 条第 1 項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。

- 11 発注者は、本件宿舎の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第 1 項の規定にかかわらず、その旨を直ちに選定事業者へ通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、選定事業者において当該契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。
- 12 本契約が、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 94 条第 1 項に規定する住宅新築請負契約であることに鑑み、工事目的物のうち住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成 12 年政令第 64 号）第 5 条に定める部分の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について請求等を行うことのできる期間は、10 年とする。この場合において、前各項の規定は適用しない。
- 13 選定事業者は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第 94 条第 1 項の規定による担保の責任の履行を確保するため、建設を担当する者をして、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）の規定による住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の措置をとらせるものとする。
- 14 選定事業者は、前項の措置に基づき選定事業者が取得する供託金還付請求権又は保険金請求権につき、本条による選定事業者の債務を被担保債務とする質権を発注者のために設定するとともに、その対抗要件を具備し、保険証券及び対抗要件の具備を証する書面を発注者に提出するものとする。当該質権の設定の費用（対抗要件具備のための費用を含む。）は選定事業者が負担する。
- 15 選定事業者は、建設を担当する者をして、発注者に対し本条による契約不適合の修補及び損害賠償をなすことについて保証させるものとし、当該保証に係る保証書（別紙 5 の様式に定める様式によるものに限る。）を取り入れ、発注者に差し入れるものとする。
- 16 引き渡された本件宿舎の契約不適合が支給材料の性質又は発注者の指図により生じたものであるときは、発注者は、当該契約不適合を理由として請求等を行うことができない。ただし、選定事業者において、その材料又は指図が不適当であることを知りながらこれを発注者に通知しなかったときは、この限りでない。

第 5 章 本件宿舎の維持管理

（維持管理業務の実施）

第40条 選定事業者は、維持管理期間において、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に従い維持管理業務を実施しなければならない。

（本件宿舎の維持管理及び保守点検）

第41条 選定事業者は、維持管理期間中、自己の責任において、維持管理業務要求水準及び第 44 条に規定する維持管理計画に従って、本件宿舎（本件宿舎が発注者及び選定事業

者の区分所有に係る場合には、発注者の専有部分及び共用部分をいう。以下本章において同じ。)の維持管理業務を遂行するものとする。なお、発注者は、本契約に別段の定めがない限り、これに係る費用を一切負担しないものとする。

(従事職員名簿の提出等)

第42条 選定事業者は、維持管理業務に従事するもの(以下「従事職員」という。)の名簿を発注者に提出し、異動があった場合、その都度報告しなければならない。

- 2 選定事業者は、消防法第8条に基づいて、当該配置する従事職員の中から、防火管理者を定め、防火管理上必要な業務を行わせるものとする。
- 3 発注者は、選定事業者の従事職員がその維持管理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、選定事業者に対し当該従事職員の交代を請求することができる。

(施設の提供等)

第43条 発注者は、必要と認める場合、維持管理期間中、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発注者の所有する本件宿舎の一部(別途発注者の指定する場所)を、管理事務室として無償で選定事業者に対し提供するものとする。

- 2 選定事業者は、提供された管理事務室に、選定事業者の負担で専用電話(パソコン及びその通信環境のために必要な機器)を設置しなければならない。
- 3 選定事業者は、提供された施設に係る備品費、冷暖房設備費、消耗品費、電話等施設費、通信運搬費、光熱水費、修繕費等を負担しなければならない。
- 4 選定事業者は、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、発注者にその費用を請求しないものとする。
- 5 選定事業者は、維持管理期間が満了したときは、選定事業者の負担で、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。ただし、選定事業者は、発注者の承諾を得た場合は、承諾の条件を遵守するほかは、提供された施設を原状に回復することを要しない。

(維持管理計画の提出)

第44条 選定事業者は、本契約、入札説明書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(管理体制、業務分担、緊急連絡体制を含む。)、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発注者に提出しなければならない。

- 2 選定事業者は、長期維持管理計画に基づき、長期維持管理計画提出後の毎事業年度開始前に(ただし、令和●年度分については引渡予定日までに)当該事業年度に係る年間維持管理計画(以下、長期維持管理計画とあわせて「維持管理計画」という。)を策定し、発注者に提出しなければならない。

- 3 発注者は、維持管理計画に関して意見を述べることができ、選定事業者はかかる意見を尊重し必要に応じて維持管理計画の見直しを行わなければならない。

(第三者による実施)

第45条 選定事業者は、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、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、維持管理者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 選定事業者は、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、住所その他発注者が別途定める事項を、発注者に事前に通知するものとする。
- 3 選定事業者が本件宿舎の維持管理業務の全部又は一部を第三者に実施させる場合、すべて選定事業者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選定事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて選定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、選定事業者が責任を負うものとする。

(維持管理業務要求水準)

第46条 選定事業者は、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。

(維持管理業務要求水準の変更)

- 第47条 (1) 法令制度の新設又は改正等により、維持管理業務要求水準の変更が必要となった場合には、発注者は選定事業者と協議の上、法令の要求する水準に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。選定事業者は、かかる協議期間中も、維持管理業務を実施しなければならず、かかる業務の実施により増加費用が生じたときは、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。
- (2) 前号に規定する維持管理業務要求水準の変更により増加費用が生じた場合には、発注者が当該増加費用を負担するものとし、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。
- (3) 第1号に定める変更により費用の減額が生じた場合には、当該減額部分は維持管理業務に係る対価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、発注者は本契約を解除することができる。この場合、法令制度の新設又は改正等により本事業の継続の可能性が失われたと認められる場合とみなし、第61条第1項の規定を適用する。
- 2 (1) 発注者は、維持管理期間中に、不可抗力その他合理的な理由により維持管理業務要求水準の変更の必要が生じた場合には、その変更を選定事業者を求める

ことができる。

- (2) 選定事業者は、前号における発注者の要求がなされた場合、その対応可能性及び費用見込額を発注者に対し通知しなければならない。
 - (3) 発注者は、選定事業者と協議の上、維持管理業務要求水準の変更を決定することができる。かかる変更により増加費用が生じた場合には、発注者が当該費用を負担するものとし、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。なお、選定事業者は、かかる協議期間中も、維持管理業務を実施しなければならず、かかる業務の実施により増加費用が生じたときも同様とする。
 - (4) 前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業務に係る対価から控除するものとする。
 - (5) 第3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、発注者は本契約を解除することができる。この場合、不可抗力により本事業の継続の可能性がないと認められる場合とみなし、第61条第1項の規定を適用する。
- 3 (1) 選定事業者は、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発注者に求めることができる。かかる場合、発注者は選定事業者との協議に応じなければならない。選定事業者は、かかる協議期間中も、維持管理業務を実施しなければならず、かかる業務の実施により増加費用が生じたときは、発注者が当該増加費用を負担するものとし、維持管理業務に係る対価の支払額に算入する。
- (2) 発注者は、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、発注者及び選定事業者両者の合意したところによる。
- 4 本件宿舍が発注者及び選定事業者両者の区分所有に係る場合には、第1項ないし第3項で発注者が負担すべき費用のうち、専ら選定事業者の利用に属する部分に係る費用は選定事業者の負担とし、発注者及び選定事業者両者の利用に係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。

(モニタリング及び維持管理業務に係る対価の減額等)

第48条 発注者は、維持管理期間中、自己の責任及び費用で、選定事業者が実施する維持管理業務についてモニタリングを行う。かかるモニタリング及び選定事業者の維持管理業務の不履行に対する対価の減額等の手続については、別紙6として添付するモニタリング及び対価の減額等による。

(異状部分の修復)

第49条 維持管理期間中、本件宿舍の修繕等の必要が生じた場合において、かかる修繕等が第44条第2項に規定する維持管理計画に含まれるときは、選定事業者は、速やかにその内容及び修繕等の計画を発注者に通知した上で、自己の責任及び費用で、当該修繕

等を実施しなければならない。

- 2 前項の場合において、かかる修繕等が第 44 条第 2 項に規定する維持管理計画に含まれないときは、かかる修繕等については、発注者は、自己の責任及び費用で対処するものとする。ただし、かかる修繕等の必要が選定事業者の責めに帰すべき事由から生じたときは、前項の定めに従うものとする。

(第三者に及ぼした損害等)

第50条 選定事業者は、維持管理業務の不備等に起因して維持管理期間中に第三者に損害(ただし、第 12 条第 2 項に規定のある選定事業者が加入した保険によりてん補されるものを除く。)を与えた場合、その損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、発注者が負担する。

(業務報告)

第51条 選定事業者は、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、本契約終了のときまで保管しなければならない。

- 2 選定事業者は、発注者の請求があるときには、前項の業務日誌を発注者の閲覧に供するものとする。
- 3 選定事業者は、本契約の終了に至るまで、毎月、当該月の翌月の 7 日(当日が、閉庁日の場合は、その直後の閉庁日でない日とする。)までに、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発注者に提出して、履行確認を受けなければならない。選定事業者は、業務報告書を第 1 項に定める業務日誌に基づき作成するものとする。

第 6 章 本事業の対価の支払

(本事業の対価の支払)

第52条 発注者から選定事業者への本事業の対価の支払額は、設計及び建設等に係る対価及び維持管理業務に係る対価に分割して計算するものとする。

- 2 発注者は、選定事業者に対し、設計及び建設等に係る対価の支払として金[]円(うち消費税及び地方消費税の額 金[]円)を、次条に規定するとおりに支払うものとする。ただし、その金額は、別紙 7 に規定する設計・建設等に係る対価の改定方法に従い、改定されることがある。
- 3 発注者は、選定事業者に対し、維持管理業務に係る対価として金[]円(うち消費税及び地方消費税の額 金[]円)を第 54 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 に規定する維持管理業務に係る対価の支払額の改定方法に従い、改定されることがある。

(設計及び建設等に係る対価の支払時期)

第53条 発注者は、維持管理期間中、設計及び建設等に係る対価として、総額金[]円(うち消費税及び地方消費税の額 金[]円)を、別紙 9 に定めるところにより選定事業者を支払う。ただし、本件宿舎の引渡しが遅延した場合には、各年度の支払額及び支払時期について見直しを行う。

- 2 前項に規定する設計及び建設等に係る対価の第 1 回目の支払は、第 36 条による本件宿舎の引渡完了後、請求書を選定事業者が作成して発注者に送付し、発注者は、当該請求書受領後 30 日以内に選定事業者を支払う。
- 3 第 1 項に規定する設計及び建設等に係る対価の第 2 回目から第 8 回目の支払は、令和●年度から令和●年度まで各年度の 4 月 1 日から 30 日以内に、請求書を選定事業者が作成して発注者に送付し、発注者は、当該請求書受領後 30 日以内に選定事業者を支払う。

(維持管理業務に係る対価の支払時期)

第54条 発注者は第 48 条に規定するモニタリングを実施し、選定事業者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、維持管理業務に係る対価の支払を行うものとする。

- 2 選定事業者は、発注者に対して当該月の翌月の 7 日(当日が、閉庁日の場合は、その直後の閉庁日でない日とする。)までに、第 51 条第 3 項に規定する当該月の業務報告書を提出するものとし、発注者はかかる業務報告書の提出を受けた後、履行確認を行う。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 に基づく維持管理業務に係る対価についての金額の改定の必要性の有無及びその他発注者が別途定める事項を記載するものとする。
- 3 発注者は、4 月 1 日から 9 月末日、10 月 1 日から 3 月末日(1 回目については引渡予定日から 3 月末日)までの選定事業者の維持管理業務の履行確認及びモニタリングの終了後、発注者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発注者の支払額(維持管理業務に係る対価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発注者の支払額)、減額の必要がない場合はその旨を選定事業者に対し、9 月、3 月の業務報告書受領後閉庁日を除く 10 日以内に通知する。
- 4 選定事業者は、前項に従い発注者の支払額の通知を受けたときには、発注者に対し当該金額の請求書を速やかに送付するものとし、発注者は、当該請求書の受領後 30 日以内に、請求にかかる維持管理業務に係る対価を選定事業者を支払わなければならない。

(支払額の算定方法)

第55条 維持管理業務に係る対価の支払額は、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6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

(契約期間)

第56条 本契約の契約期間は、契約締結日から令和●年●月●日までとする。

(期間終了前の検査)

第57条 選定事業者は、前条に規定する契約期間の終了予定日の14日前までに、本件宿舎の現況を検査し、その結果を発注者に報告する。この場合において、本件宿舎に選定事業者の責めに帰すべき事由による損傷等が認められたときは、発注者は、選定事業者に対しその修補を求めることができる。

- 2 選定事業者は、前項の規定により発注者から修補を求められたときは、必要な修補を実施した後速やかに、発注者に対し、修補が完了した旨を通知しなければならない。発注者は、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。

(契約終了時の事務)

第58条 選定事業者は、本契約が終了した場合(維持管理業務に関する部分のみが解除され終了した場合を含む。以下、本条において同じ。)において、事業場所又は本件宿舎(本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、発注者の専有部分をいう。)内の選定事業者のための提供施設等に選定事業者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(落札者の構成員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、選定事業者は当該物件等を直ちに撤去し、発注者の確認を受けなければならない。

- 2 選定事業者は、本契約が終了する場合には、発注者又は発注者の指示する者に、必要な引継ぎを行わなければならない。
- 3 発注者は、内閣府『PFI事業における事後評価等マニュアル』に沿った事後評価を行うことを予定しており、選定事業者は、発注者からの要望に応じて、資料の提出など必要な協力を行うこととする。また、発注者が実施した事後評価については、原則、関東財務局のホームページにおいて、公表することとする。
- 4 選定事業者は、事由の如何を問わず、本契約が終了した場合には、第54条第2項の規定にかかわらず、本契約が終了し、かつ本条第2項の業務をすべて終了した上で、業務終了から10日以内に、最終支払対象期間の業務報告書を発注者に提出し、発注者の確認を受けるものとする。

- 5 選定事業者の維持管理業務の実施期間(対価の支払のない期間に限る。)が半年に満たない場合には、発注者は、選定事業者の実施期間に応じて日割りした金額を、維持管理業務に係る対価として選定事業者を支払うものとする。

(発注者の事由による解除権)

第59条 発注者は、本事業の必要がなくなった場合又は本件宿舎の転用が必要となった場合には、30 日以上前に選定事業者へ通知することにより、本契約を解除することができる。ただし、本件宿舎の引渡後は、維持管理業務に関する部分のみを解除することができる。

- 2 発注者は、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 27 条第 1 項に基づき選定事業者と締結した国有財産無償貸付契約を解除するときは、本契約を解除することができる。ただし、本件宿舎の引渡後は、維持管理業務に関する部分のみを解除することができる。
- 3 発注者が本契約上の重要な義務に違反し、選定事業者による催告後 60 日以内に当該違反が是正されない場合、又は発注者の責めに帰すべき事由により本契約に基づく選定事業者の重要な義務の履行が不能となった場合は、選定事業者は、本契約を解除することができる。ただし、本件宿舎の引渡後は、維持管理業務に関する部分のみを解除することができる。

(選定事業者の事由による解除権)

第60条 選定事業者が次の各号の一に該当するときは、発注者は、特段の催告をすることなく、本契約を解除することができる。ただし、本件宿舎の引渡後は、維持管理業務に関する部分のみを解除することができるものとし、以下、本条において同様とする。

- (1) 正当な理由なく、設計又は建設工事に着手すべき時期を過ぎても、設計又は建設工事に着手しないとき。
- (2) その責めに帰すべき事由により、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。
- (3) その責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不可能又は困難となったとき。
- (4) 前各号に規定する場合のほか、本契約に違反しその違反により本契約の目的を達することができないと発注者が判断したとき。
- 2 前項第 1 号から第 4 号に規定されるもの以外で、選定事業者が本契約上の義務を履行せず、かつ、発注者が相当の期間を定めて催告してもなお選定事業者が履行しないときは、発注者は本契約を解除することができる。
- 3 選定事業者の破産、会社更生、民事再生又は特別清算の手続の開始その他これらに類似する手続の開始が申立てられたときは、発注者は、本契約を解除することができる。

- 4 発注者は、選定事業者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 6 に規定されるところに従って本契約を解除することができる。
- 5 発注者は、選定事業者（構成員のいずれかの者を含む。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。
- (1) 役員等（受注者が個人である場合はその者その他経営に実質的に関与している者を、法人である場合にはその役員、その支店又は営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者その他経営に実質的に関与している者、団体である場合は代表者、理事その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき。
 - (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用する等したと認められるとき。
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与する等の方法で、直接的又は積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与しているとき。
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
 - (6) 選定事業者が、委託契約その他の契約にあたり、その相手方が(1)から(5)までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - (7) 選定事業者が、(1)から(5)までのいずれかに該当する者を再委託契約その他の契約の相手方としていた場合（(6)に該当する場合を除く。）に、発注者が選定事業者に対して当該契約の解除を求め、選定事業者がこれに従わなかったとき。
 - (8) 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して五年を経過しない者であるとき。

（不可抗力等の場合の解除権）

第61条 不可抗力により、本件宿舍の損傷又は長期間にわたる事業停止等が生じ、その修復が困難なため、本事業の継続の可能性がないと認められる場合及び法令制度の新設又は改正等により本事業の継続の可能性が失われたと認められる場合には、発注者又は選定事業者は、協議の上、本契約を解除することができる。ただし、本件宿舍の引渡

後は、維持管理業務に関する部分のみを解除することができるものとし、以下、本条において同様とする。

- 2 本件土地の契約不適合、埋蔵文化財の発見等に起因して、本事業の継続の可能性がないと認められる場合には、発注者又は選定事業者は、協議の上、本契約を解除することができる。
- 3 前二項の規定にかかわらず、選定事業者が附帯的事業を実施する場合において、附帯的事業についてのみ事業継続の可能性がないと認められる場合には、発注者及び選定事業者は、本契約を解除することができない。

(解除の効力)

第62条 第 59 条ないし第 61 条の規定により本契約が解除された場合において、当該解除が第 36 条による本件宿舎の引渡前であるときは、選定事業者は本件宿舎の出来形部分を発注者に譲渡し、発注者は、その引渡しを受けるものとする。

- 2 第 59 条ないし第 61 条の規定により本契約が解除された場合において、当該解除が本件宿舎の引渡後であるときは、発注者は本件宿舎の所有権を引き続き保有するものとする。
- 3 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、発注者は、選定事業者に対し、本件土地を原状回復するよう請求できる。かかる場合において、本契約の解除の原因が発注者の責めに帰すべき事由、不可抗力又は法令変更に基づく場合、発注者がその費用を負担するものとし、選定事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合、選定事業者がその費用を負担するものとする。
- 4 前項の場合において、選定事業者が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復の処分を行わないときは、発注者は、選定事業者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選定事業者に求償することができる。この場合においては、選定事業者は、発注者の処分について異議を申し出ることができない。
- 5 選定事業者の責めに帰すべき事由により発注者が本契約を解除した場合、選定事業者は、発注者に対して当該解除がなされたことにより選定事業者が被った損害について損害賠償その他その名目のいかなを問わず発注者に金銭を要求することができないものとする。

(談合等の不正行為に係る解除)

第 62 条の 2 発注者は、本件契約に関し、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、本件契約の全部又は一部を直ちに解除することができる。

- (1) 公正取引委員会が、選定事業者又は選定事業者の代理人に対して私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 7 条若しくは第 8 条の 2（同法第 8 条第 1 号又は第 2 号に該当する行為

の場合に限る。)の規定による排除措置命令を行ったとき、同法第7条の2第1項(同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。)、第7条の9第1項、第2項若しくは第20条の2から第20条の6の規定による課徴金の納付命令を行ったとき、又は同法第7条の4第7項若しくは第7条の7第3項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。

(2) 選定事業者又は選定事業者の代理人(選定事業者又は選定事業者の代理人が法人にあつては、その役員又は使用人)が刑法(明治40年法律第45号)第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号の規定による刑の容疑により公訴を提起されたとき。

2 選定事業者は、本契約に関して、選定事業者又は選定事業者の代理人が前項各号に該当した場合には、速やかに当該処分等に係る関係書類を発注者に提出しなければならない。

(談合等の不正行為に係る違約金)

第62条の3 選定事業者は、本件契約に関し、次の各号のいずれかに該当するときは、発注者が本件契約の全部又は一部を解除するか否かにかかわらず、請負代金額の100分の10に相当する額を違約金として、発注者が指定する期日までに支払わなければならない。

(1) 公正取引委員会が、選定事業者又は選定事業者の代理人に対して独占禁止法第7条若しくは第8条の2(同法第8条第1号又は第2号に該当する行為の場合に限る。)の規定による排除措置命令を行い、当該排除措置命令に係る行政事件訴訟法(昭和37年法律第139号)に定める期間内に抗告訴訟の提起がなかった(同訴訟が取り下げられた場合を含む。)又は当該訴訟の提起があった場合において同訴訟についての訴えを却下し、若しくは棄却の判決が確定したとき。

(2) 公正取引委員会が、選定事業者又は選定事業者の代理人に対して独占禁止法第7条の2第1項(同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。)、第7条の9第1項、第2項又は第20条の2から第20条の6の規定による課徴金の納付命令を行い、当該納付命令に係る行政事件訴訟法に定める期間内に抗告訴訟の提起がなかった(同訴訟が取り下げられた場合を含む。)又は当該訴訟の提起があった場合において同訴訟についての訴えを却下し、若しくは棄却の判決が確定したとき(独占禁止法第63条第2項の規定により当該納付命令が取り消された場合であっても影響を及ぼさない。)

(3) 公正取引委員会が、選定事業者又は選定事業者の代理人に対して独占禁止法第7条の4第7項若しくは第7条の7第3項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。

(4) 選定事業者又は選定事業者の代理人(選定事業者又は選定事業者の代理人が法人にあつては、その役員又は使用人)が刑法第96条の6若しくは第198条又は独

占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号の規定による刑が確定したとき

- 2 選定事業者は、前項第 4 号に規定する場合に該当し、かつ次の各号のいずれかに該当するときは、前項の請負代金額の 100 分の 10 に相当する額のほか、更に請負代金額の 100 分の 5 に相当する額を違約金として、発注者が指定する期日までに支払わなければならない。
 - (1) 公正取引委員会が、選定事業者又は選定事業者の代理人に対して独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（同法第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）、第 7 条の 9 第 1 項又は第 2 項の規定による納付命令（独占禁止法第 7 条の 3 第 1 項、第 2 項又は第 3 項の規定の適用がある場合に限る。）を行い、当該納付命令に係る行政事件訴訟法に定める期間内に抗告訴訟の提起がなかった（同訴訟が取り下げられた場合を含む。）又は当該訴訟の提起があった場合において同訴訟についての訴えを却下し、若しくは棄却の判決が確定したとき（独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により当該納付命令が取り消された場合であっても影響を及ぼさない。）。
 - (2) 当該刑の確定判決において、選定事業者が違反行為の首謀者であることが認定されたとき。
 - (3) 選定事業者が発注者に対し、独占禁止法等に抵触する行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。
- 3 選定事業者は、本件契約の履行を理由として、前 2 項の違約金を免れることはできない。
- 4 第 1 項及び第 2 項の違約金は賠償額の予定ではなく、また、選定事業者が発注者に対して第 62 条の 4 に支払う損害賠償金とは別個独立のものであり、選定事業者は、第 1 項各号又は第 2 項各号に定める事由に選定事業者が該当することにより発注者が被った損害については別途第 62 条の 4 に基づく損害賠償責任を負うものとする。

（損害賠償）

- 第 62 条の 4 選定事業者は、債務不履行その他請求原因のいかんにかかわらず、発注者又は第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償する責任を負う。ただし、その損害が発注者の責めに帰すべき事由に基づく場合は、この限りでない。
- 2 前項の損害には、発注者が選定事業者に対して本件契約の履行を求める際に必要となる一切の費用、発注者が第三者から損害賠償請求、不服申立て、訴訟提起その他各種請求（以下「第三者からの請求」という。）がなされた場合において、発注者が当該第三者に支払いを要する金額及び発注者が第三者からの請求を防御するために要した一切の費用（弁護士費用及び民事訴訟法第 61 条の訴訟費用を含む。）を含む。

(違約金)

第63条 第 60 条各項の規定により本契約が解除された場合(維持管理業務に関する部分のみが解除された場合も含む。)においては、選定事業者は、次の各号に従い、各号に定める額を違約金として発注者の指定する期限までに支払わなければならない。

(1) 本件宿舎の引渡前に解除された場合

設計及び建設等に係る対価(支払利息相当額を除き、消費税相当額を含む金[]円。)の総額の 10 分の 1 に相当する額

(2) 本件宿舎の引渡後に解除された場合

維持管理業務に係る対価の総額(維持管理期間の支払総額とし、消費税相当額を含む金[]円。)の 10 分の 1 に相当する額

2 前項第(1)号の場合において、発注者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、発注者が受領した当該履行保証保険に係る保険金は、これをもって違約金に充当する。

3 第 1 項の違約金は賠償額の予定ではなく、また、選定事業者が発注者に対して第 62 条の 4 に基づき支払う損害賠償金とは別個独立のものであり、選定事業者は、発注者が選定事業者の本件契約上の義務違反により被った損害については別途同条に基づく損害賠償責任を負うものとする。

(解除時の対価等の支払)

第64条 発注者は、第 65 条による検査を行い、検査に合格した部分の引渡しを受けた場合には、その対価として選定事業者に対し、出来高相当分の金額(本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合は、専ら発注者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。)を、一括又は支払時点までの利息を付した分割により支払う。

2 発注者は、第 66 条による検査を行い、維持管理業務の引継ぎを受けた場合には、設計及び建設等に係る対価の残額を、別紙 9 に規定する解除前の支払スケジュールに従って、選定事業者を支払う。

3 前二項の場合において、本契約の解除が発注者の責めに帰すべき事由、不可抗力、又は法令制度の新設若しくは改正等に基づくときは、選定事業者は、前二項に定める外、当該解除により生じた損害の賠償を発注者に請求をすることができ、発注者は、かかる請求金額を一括又は支払時点までの利息を付した分割により、選定事業者を支払わなければならない。ただし、当該解除が不可抗力又は法令制度の新設若しくは改正等に基づく場合の損害額は、当該解除により選定事業者が発生した増加費用額と同額とみなす。

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本契約が解除された場合において第 12 条第 1 項に規定する建設中の物件の保全に関する保険の保険金が支払われたときは、発注者は、第 1 項に定める額からかかる保険金を

控除した額を、出来形部分の対価として選定事業者に支払うものとする。ただし、第35条第4項ただし書きの規定により、かかる保険金の控除が既に行われている場合は、この限りでない。

(本件宿舎の引渡前の解除)

第65条 本件宿舎の引渡前に本契約が解除された場合は、発注者は、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、発注者は、必要があると認められるときは、その理由を選定事業者へ通知して、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、選定事業者の負担とする。

(本件宿舎の引渡後の解除)

第66条 本件宿舎の引渡後に本契約が解除された場合は、選定事業者は、第2項及び第3項の手續終了後速やかに、維持管理業務を発注者又は発注者の指定する者に引き継ぐものとする。

- 2 発注者は、本契約又は維持管理業務に関する部分のみ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、本件宿舎に選定事業者の責めに帰すべき事由による損傷等が認められたときは、発注者は、選定事業者に対しその修補を求めることができる。
- 3 選定事業者は、前項の規定により発注者から修補を求められた場合は、必要な修補を実施した後速やかに、発注者に対し、修補が完了した旨を通知しなければならない。発注者は、当該通知の受領後10日以内に、修補の完了の検査を行わなければならない。

(保全義務)

第67条 選定事業者は、本契約の解除(維持管理業務の部分のみが解除された場合を含む。)の通知の日から第65条第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。

(関係書類の引渡し等)

第68条 選定事業者は、発注者に対し、第65条第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完了と同時に、設計図書、しゅん工図書(ただし、本契約が本件宿舎の引渡前に解除された場合、図面等については選定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 発注者は、前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、改変及び翻案を含む。以下この項において同じ。)

することができるものとし、選定事業者は、発注者によるかかる図書等の自由な使用が第三者の著作権及び著作者人格権を侵害しないよう、必要な措置をとるものとする。

第8章 著作権等

(著作権の帰属等)

第69条 発注者が、本事業の入札手続において及び本契約に基づき、選定事業者に対して提供した情報、書類、図面等(発注者が著作権を有しないものを除く。)の著作権等は、発注者に帰属する。

(著作権等の利用等)

第70条 発注者は、成果物及び本件宿舎について、発注者の裁量により利用する権利及び権限を有するものとし、その利用の権利及び権限は、本契約の終了後も存続するものとする。

- 2 成果物及び本件宿舎のうち著作権法(昭和45年法律第48号)第2条第1項第1号に定める著作物に該当するものに係る同法第2章及び第3章に規定する著作者の権利(次条において「著作者の権利」という。)の帰属は、同法の定めるところによる。
- 3 選定事業者は、発注者が成果物及び本件宿舎を次の各号に掲げるところにより利用することができるようにしなければならず、自ら又は著作者(発注者を除く。)をして、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し、又はさせてはならない。
 - (1) 著作者名を表示することなく成果物の全部若しくは一部又は本件宿舎の内容を自ら公表し、若しくは広報に使用し、又は発注者が認めた公的機関をして公表させ、若しくは広報に使用させること。
 - (2) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。
 - (3) 本件宿舎の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で発注者又は発注者が委託する第三者をして成果品について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - (4) 本件宿舎を写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。
 - (5) 本件宿舎を増築、改築、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
- 4 選定事業者は、自ら又は著作者若しくは著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - (1) 成果物及び本件宿舎の内容を公表すること。
 - (2) 本件宿舎に選定事業者の実名又は変名を表示すること。
 - (3) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

(著作権等の譲渡禁止)

第71条 選定事業者は、自ら又は著作権者をして、成果物及び本件宿舎に係る著作権者の権利を第三者に譲渡し、若しくは継承し、又は譲渡させ、若しくは継承させてはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

(著作権の侵害防止)

第72条 選定事業者は、成果物及び本件宿舎が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを発注者に対して保証する。

- 2 選定事業者は、成果物又は本件宿舎が第三者の有する著作権を侵害した場合において、当該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、選定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。

(工業所有権)

第73条 選定事業者は、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。ただし、発注者が当該技術等の使用を指定した場合であって選定事業者が当該工業所有権の存在を知らなかったときは、発注者は、選定事業者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 その他

(事業者の権利義務の譲渡)

第74条 選定事業者は、事前に発注者の承諾を得なければ、本契約上の地位及び本契約に係る権利義務の全部又は一部を第三者に譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分をしてはならない。

- 2 選定事業者は、事前に発注者に対して通知をしなければ、定款の変更、重要な資産の譲渡、解散、合併、株式交換・移転及び減資、会社分割、事業譲渡・譲受、株式交換、株式移転又は組織変更その他会社の基礎の変更をしてはならない。株式、新株予約権及び新株予約権付社債の発行についても、同様とする。
- 3 発注者は、第1項に定める行為が、選定事業者の経営若しくは本事業の安定性を著しく阻害し、又は発注者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。

(事業者の兼業禁止)

第75条 (削除)

(経営状況の報告)

第76条 選定事業者は、本契約の終了にいたるまで、各事業年度の最終日以前に、翌年度の予算の概要を発注者に書面で提出しなければならない。

- 2 選定事業者は、本契約の終了にいたるまで、各構成員について、各事業年度ごとに当該事業年度の計算書類等(会社法(平成17年法律第86号)第435条第2項にいう計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書をいう。)を作成し、会社法第436条第1項又は第2項に従い監査を受けたうえで、当該事業年度の最終日から3ヶ月以内に、代表企業を通じて発注者に提出しなければならない。

(遅延利息)

第77条 発注者又は選定事業者が本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合には、未払額につき遅延日数に応じ、延滞起算日時点の政府契約の支払遅延防止法等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項に規定する利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。

(守秘義務)

第78条 選定事業者は、本契約の遂行過程で知り得た発注者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。なお、個人情報に関する取扱いは、本契約によるほか別紙11に定めるとおりとする。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ものとし、また、本事業に関する資金調達に必要として開示する場合、及び司法手続又は法令に基づき開示する場合はこの限りではない。

- 2 発注者は、本契約の遂行過程で知り得た選定事業者及び選定事業者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。ただし、司法手続又は法令(第57条第3項に基づく事後評価の公表を含む。)に基づき開示する場合はこの限りではない。

(ア) 選定事業者は、発注者が定める期限までに、発注者が定める守秘義務に関する誓約書を作成して提出し、かつ維持管理を担当する者に同内容の誓約書を作成させて、これを発注者に提出しなければならない。

(協議会の設置)

第79条 発注者及び選定事業者は、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、公務員宿舍桐ヶ丘住宅(仮称)整備事業協議会(以下「協議会」という。)を設置することができる。

- 2 発注者及び選定事業者は、相手方から協議会の設置を求められた場合、合理的な理由がなくこれを拒んではならない。

(不当介入に関する通報・報告)

第80条 選定事業者は、自ら又は下請負人等が、暴力団、暴力団員、社会運動・政治運動標ぼうゴロ等の反社会的勢力から不当要求又は業務妨害等の不当介入（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、これを拒否し、又は下請負人等をして、これを拒否させるとともに、速やかに不当介入の事実を発注者に報告するとともに、警察への通報及び捜査上必要な協力を行うものとする。

(疑義に関する協議)

第81条 発注者及び選定事業者は、本契約の実施に当たって疑義が生じた場合には、誠意を持って協議しなければならない。

(金融機関等との協議)

第82条 発注者は、本事業の継続性を確保するため、選定事業者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。

(裁判管轄)

第83条 本契約に関する訴訟は、財務省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。

(情報通信の技術を利用する方法)

第84条 この契約書において書面により行わなければならないこととされている催告、請求、通知、報告、申出、承諾、確認、解除及び指示は、建設業法その他の法令に違反しない限りにおいて、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができる。ただし、当該方法は書面の交付に準ずるものでなければならない。

(人権尊重努力義務)

第85条 受注者は、「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」（令和4年9月13日ビジネスと人権に関する行動計画の実施に係る関係府省庁施策推進・連絡会議決定）を踏まえて人権尊重に取り組むよう努めるものとする。

別紙 1 事業場所(第 6 条関係)

(入札説明書及び民間事業者提案により作成する)

別紙 2 事業日程(第 8 条関係)

(入札説明書及び民間事業者提案により作成する)

別紙 3 設計図書(第 19 条関係)

(1) 基本設計完了時に提出する図書

①配置設計

- イ. 設計条件整理表
- ロ. 計画概要書※
- ハ. 配置計画図※
- ニ. 道路計画図※
- ホ. 造園計画図※
- ヘ. 日影図※
- ト. 防災・防犯計画図※
- チ. テレビ受信障害予測調査書

②建物設計

- イ. 設計条件整理表
- ロ. 計画概要書※
- ハ. 建物配置平面図※
- ニ. 立・断面図※
- ホ. 仕様概要・仕上表※
- ヘ. 各種図面（各階平面図※、住戸平面詳細図※、共用部平面詳細図、面積表※、
附属建物平面図）
- ト. イメージパース（鳥瞰図）※

③構造設計

- イ. 設計条件整理表
- ロ. 計画概要書※
- ハ. 各階平面図・断面図
- ニ. 基礎伏図（工法検討書共）

④電気設備設計

- イ. 設計条件整理表
- ロ. 計画概要書※
- ハ. 屋外電気設備図※
- ニ. 住戸平面計画図※
- ホ. 住棟平面計画図
- ヘ. 系統図

⑤機械設備設計

- イ. 設計条件整理表
- ロ. 計画概要書※
- ハ. 屋外機械設備図※
- ニ. 住戸平面計画図※
- ホ. 住棟平面計画図
- ヘ. 系統図

⑥官庁等打合せ議事録

⑦建設工事工程表※

⑧施工計画図※

⑨建築環境総合性能評価システム(CASBEE)による計算結果

「※」の図面は、「基本設計概略書」として近隣住民説明の段階で作成する。

(2) 実施設計完了時に提出する図書

①表紙・図面リスト

②特記図面

- イ. 工事概要
- ロ. 案内図
- ハ. 敷地求積図
- ニ. 現況平面図
- ホ. 配置図
- ヘ. 日影図
- ト. 既存建物・工作物撤去図
- チ. 仮設計画図

③建物設計

- イ. 特記仕様書
- ロ. 仕上表
- ハ. 面積表（建築基準法・国有財産法）
- ニ. 各階平面図
- ホ. 立面図
- ヘ. 断面図
- ト. 矩計図
- チ. 床伏図・天井伏図

- リ．展開図
- ヌ．建具表
- ル．階段詳細図
- ヲ．平面詳細図
- ワ．各部詳細図
- カ．外構図
- ヨ．植栽図
- タ．エレベーター設備図

④構造設計

- イ．特記仕様書
- ロ．杭基礎、地盤改良図等
- ハ．地質調査図
- ニ．構造基準図・配筋標準図
- ホ．各階伏図
- ヘ．軸組図
- ト．部材断面表
- チ．各部詳細図・断面図
- リ．構造計算書

⑤電気設備設計

- イ．特記仕様書
- ロ．結線図・盤図
- ハ．器具表、姿図
- ニ．系統図
- ホ．屋外配管図・各階平面図
- ヘ．機器詳細図
- ト．雷保護設備図
- チ．火災報知設備図
- リ．各部詳細図
- ヌ．住戸詳細図
- ル．太陽光発電設備図
- ヲ．設備計算書

⑥機械設備設計

- イ．特記仕様書
- ロ．機器表・器具表、詳細図・姿図

- ハ. 系統図
- ニ. 屋外配管図
- ホ. 各階平面図
- ヘ. 各部詳細図
- ト. 住戸詳細図
- チ. 縦断図・断面図
- リ. 設備計算書

⑦建築環境総合性能評価システム(CASBEE)による計算結果等

⑧工事費明細書

⑨官庁等打合せ議事録

⑩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（C A Dデータを含む。） 、部数等については、別途発注者の指示するところによる。

別紙 4 しゅん工図書(第 36 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(必要があるとされた場合のみ提出)
9. 消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による消防用設備等検査済証
10. 完成図

現存建物等の基礎等を留置する場合には、その存在を明らかにした図面を含む完成図を作成するものとする。完成図は、データ出力原図 1 部・青焼 2 部を製本したものを提出する。また、完成図及び完成時の実施設計図は、すべて CAD で作成しそのデータを CD-R 等に格納した上で提出する。CAD 作成は、原則としてデータ交換フォーマット SXF 形式とし、1 図面 1 ファイルとなるよう作成する。補足資料として CAD ソフトがソフト内部で管理している独自のデータ形式(オリジナル形式)も併せて納品するものとする。

11. 工事完成写真
12. 発注者の要求による登記に関する書類
13. 建築基準法第 6 条の規定による確認申請書及び確認済証
14. 建築基準法第 7 条第 5 項の規定による検査済証
15. 建築基準法第 12 条の規定による届出等の関係書類
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、別途発注者の指示するところによる。

保 証 書 (案)

支払負担行為担当官 財務省関東財務局総務部次長 様

〔建設者〕(以下「保証人」という。)は、公務員宿舍桐ヶ丘住宅(仮称)整備事業(以下「本事業」という。)に関連して、●(以下、選定事業者という)が国との間で締結した令和●年●月●日付け事業契約(以下「事業契約」という。)に基づいて、選定事業者が国に対して負担するこの保証書第 1 条の債務(以下「主債務」という。)を、選定事業者と連帯して保証する(以下「本保証」という。)。なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において特に定義された場合を除き、事業契約において定められる用語と同様の意味を有するものとする。

第 1 条 (保証)

保証人は、事業契約書第 39 条に規定する選定事業者の債務を保証する。

第 2 条 (通知義務)

国は、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 (供託等の措置)

保証人は、第 1 条による保証に加え、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 94 条第 1 項に規定する選定事業者の責任の履行を確保するため、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成 19 年法律第 66 号)の規定に基づく

住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の措置をとるものとし、これらの措置に基づき選定事業者が取得する供託金還付請求権又は保険金請求権につき選定事業者が国のために質権を設定するときは、対抗要件の具備その他必要な手続に協力するものとする。

第5条(求償権の行使)

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

第6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、主債務が終了又は消滅した場合、終了するものとする。

第7条(管轄裁判所)

本保証に関する訴訟は、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8条(準拠法)

本保証は、日本国の法令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を2部作成し、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。

令和●年●月●日

保証人：●

代表者

別紙 6 モニタリング及び対価の減額等(第 48 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の手続は、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

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

① 定期モニタリング

発注者は、月 1 回、定期モニタリングを行う。

- ・ 選定事業者は、毎月業務終了後翌月の 7 日(当日が、閉庁日の場合は、その直後の閉庁日でない日とする。)までに、業務報告書を発注者に提出する。
- ・ 発注者は、業務報告書の確認等の定期モニタリングを行う。

② 随時モニタリング

発注者は、必要と認めるとき、随時モニタリングを実施する。

2 維持管理業務が維持管理業務要求水準を満たしていない場合の措置

- ① モニタリングの結果、維持管理業務が維持管理業務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維持管理業務に係る対価の減額を行う。
- ② 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、発注者は、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、維持管理業務に係る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。
- ③ 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、発注者は 6 ヶ月以内に本契約を解除することができる。なお、維持管理業務に係る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

維持管理業務が維持管理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、対象業務に対応する維持管理業務に係る対価の減額を行う。

維持管理業務が維持管理業務要求水準を満たしていない場合とは、以下に示す①又は②の状態と同等の事態をいう。

- ① 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
- ② 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、①又は②の状態となる基準は以下のとおりとする。

＜①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、故意に発注者への連絡を行わない等) 発注者からの指導・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 災害時の未稼動(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
給水設備清掃等業務	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
太陽光発電設備保守点検業務	定期点検の未実施 故障等(停止など発電設備としての機能を果たさない)状態の放置
屋上緑化設備保守点検業務	定期点検の未実施 故障等(生育不良、枯渇、システムの停止など屋上緑化設備とし

	ての機能を果たさない)状態の放置
自家用電気工作物等保守点検業務	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
建築基準法第 12 条点検業務	建築基準法及び官公庁施設の建設等に関する法律に基づく点検の未実施 点検等の不備による人身事故(居住者等)の発生 等

＜②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
給水設備清掃等業務	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
太陽光発電設備保守点検業務	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
屋上緑化設備保守点検業務	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
建築基準法第 12 条点検業務	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

(2) 減額ポイント

減額ポイントは以下のとおりとする。

発注者は、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認する。

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)-①又は②」の状態と認められたとしても、以下の①又は②に該当する場合には減額ポイントを加算しない。

- ① やむを得ない事由により「3-(1)-①又は②」の状態が生じた場合で、かつ事前に発注者に連絡があった場合。
- ② 明らかに選定事業者の責めに帰さない事由によって「3-(1)-①又は②」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、選定事業者に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、当月の支払額を選定事業者へ通知する(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)

別紙 7 設計・建設等に係る対価の改定(第 52 条関係)

1 建設費の改定

- (1) 発注者又は選定事業者は、設計・建設工事期間内で本契約締結の日から 12 か月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により本件宿舍の建設費が不相当となったと認めたときは、相手方に対して設計及び建設等に係る対価の変更を請求することができる。
- (2) 発注者又は選定事業者は、前号の規定による請求があったときは、変動前工事代金額(本件宿舍の建設費から当該請求時の出来形部分に相应する本件宿舍の建設費を控除した額をいう。以下同じ。)と変動後工事代金額(変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前工事金額に相应する額をいう。以下同じ。)との差額のうち変動前工事代金額の 1000 分の 15 を超える額及びこれに伴う資金調達に係る費用の増減につき、設計及び建設等に係る対価の変更に応じなければならない。
- (3) 変動前工事代金額及び変動後工事代金額は、請求のあった日を基準とし、工事費明細書及び物価指数等に基づき発注者及び選定事業者は協議して決める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合にあっては発注者が定め、選定事業者に通知する。なお、変動前工事代金額の物価水準は、入札公告日を基準とする。
- (4) 第(1)号の規定による請求は、本別紙 7 の規定により設計及び建設等の対価の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、第(1)号中「本契約締結の日」及び第(3)号中「入札公告日」とあるのは「直前の本号に基づく設計及び建設等の対価変更の基準とした日」とするものとする。
- (5) 特別な要因により設計・建設工事期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、本件宿舍の建設費が不相当となったときは、発注者又は選定事業者は、前各号の規定によるほか、設計及び建設等に係る対価の変更を請求することができる。
- (6) 予期することのできない特別の事情により、設計・建設工事期間内に日本国内において急激なインフレーションまたはデフレーションを生じ、本件宿舍の建設費が著しく不相当となったときは、発注者又は選定事業者は、前各号の規定にかかわらず、設計及び建設等に係る対価の変更を請求することができる。
- (7) 第(5)号及び前号の場合において、設計及び建設等に係る対価の変更額については、変更に伴う資金調達に係る費用の増減も考慮し、発注者及び選定事業者は協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合にあっては、発注者が定め、選定事業者に通知する。
- (8) 第(3)号及び前号の協議の開始日については、発注者が選定事業者の意見を聴いて定め、選定事業者に通知しなければならない。ただし、発注者が第(1)号、第(5)号、又は第(6)号の請求を行った日又は受けた日から 7 日以内に協議開始の日を通知しない場合には、選定事業者は協議開始の日を定め、発注者に通知することができる。

2 支払利息相当額の改定について

(1) 基本的な考え方

設計及び建設等に係る対価(元本は金[]円。)のうち、支払利息相当額について、令和9年7月1日(当日が閉庁日の場合は、その直前の閉庁日でない日とする。)に事業期間中の基準金利の見直しを行う。

本契約締結時における基準金利は、令和7年7月1日に公表される基準金利に基づいた調達金利を用いて算定されたものである。

(2) 金利変動に伴う改定の方法

イ 基準金利

改定する基準金利は、令和9年7月1日(当日が閉庁日の場合は、その直前の閉庁日でない日とする。)午前10時30分に公表される、LSEG(登録商標)より提供されている東京スワップレファレンスレート(TONA 参照)として JPTSRT0A=RFTB に掲示されている TONA ベース 8 年もの(円/円)金利スワップレートとする。ただし、当該基準金利がマイナスの場合、本事業において「基準金利 0%」と読み替えるものとする。

ロ 金利の改定方法

設計及び建設等に係る対価(元本は金[]円。)のうち、支払利息相当額について、本契約締結時の基準金利部分を令和9年7月1日(当日が閉庁日の場合は、その直前の閉庁日でない日とする。)現在の基準金利に置き換え、落札者の提案によるスプレッド([]%)を合計した金利を用いて支払利息相当額を再計算する。

別紙 8 維持管理業務に係る対価の支払額の改定について(第 54 条関係)

物価変動リスクを踏まえた対価の改定の手順としては、

- ① 第 1 回目の支払に際しては、入札公告日の属する月と第 1 回目の支払の対象となる維持管理期間の前年度の 4 月との価格指数比、
- ② 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前年度の 4 月と入札公告日の属する月との価格指数比、
- ③ 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前年度の 4 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、維持管理業務に係る対価の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)。

ただし、価格指数が市場価格や対象業務に照らして適当でない場合は、発注者及び選定事業者の協議により価格指数の算定方法を見直す。

◆ 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。

なお、上記において適用した価格指数について、その公表後、日本銀行調査統計局により訂正された場合、維持管理費相当分についての金額の改定に適用された価格指数の見直しは行わないものとし、発注者から選定事業者に対して支払済の維持管理費相当分についても変更しないものとする。

また、上記において適用した価格指数について、日本銀行調査統計局が行う基準改定により基準時及びウェイト算定年次の更新があった場合、その公表後の維持管理費相当分の改定に際しては、更新後の新価格指数を適用する。

<改定率及び支払対価の計算方法>

$$① p_1 = p_0 \times (CSPI_1 / CSPI_0)$$

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

$$② p_n = p_0 \times (CSPI_n / CSPI_0)$$

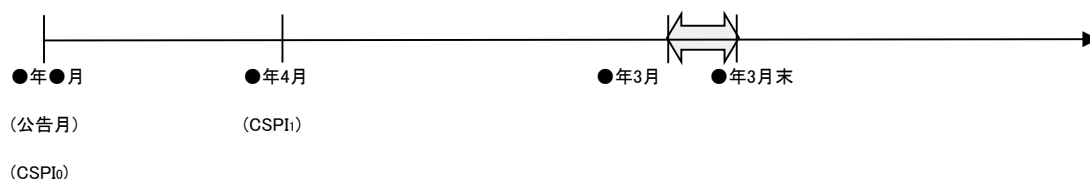
ただし、 $| (CSPI_n / CSPI_0) - 1 | > 3.0\%$

$$③ p_n = p_r \times (CSPI_n / CSPI_r)$$

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

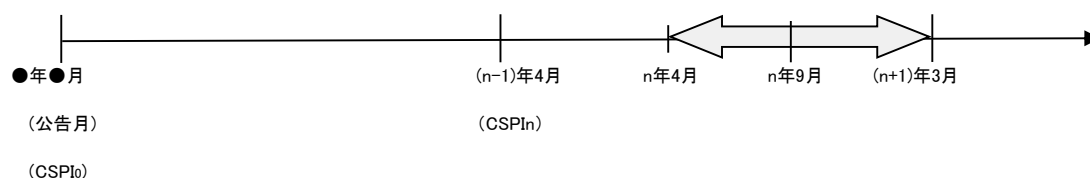
$$① P_1 = P_0 \times (CSPI_1 / CSPI_0)$$

支払の対象となる維持管理期間



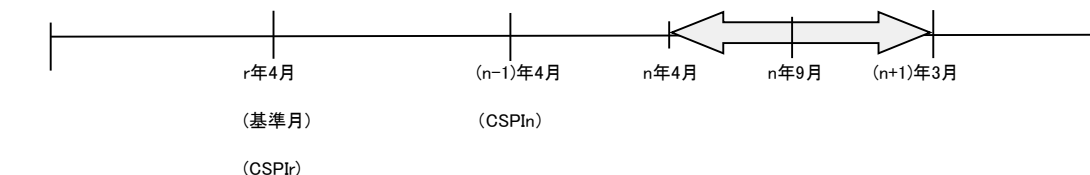
$$② P_n = P_0 \times (CSPI_n / CSPI_0)$$

支払の対象となる維持管理期間



$$③ P_n = P_r \times (CSPI_n / CSPI_r)$$

支払の対象となる維持管理期間



p_0 : 本契約書に記載されている公務員宿舎の維持管理業務に係る対価

p_1 : 初年度分（第1回目）として実際に支払われる物価変動反映後の維持管理業務に係る対価

p_n : n 年度分として実際に支払われる物価変動反映後の維持管理業務に係る対価

p_r : 前対価改定となった維持管理業務に係る対価

$CSPI_0$: 入札公告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」

$CSPI_1$: 初年度分（第1回目）の支払の対象となる維持管理期間の前年度の4月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」（翌々月に公表される確報値）

$CSPI_n$: n 年度目の支払の対象となる維持管理期間の前年度の4月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」（翌々月に公表される確報値）

$CSPI_r$: 前対価改定の基礎となった4月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」（翌々月に公表される確報値）

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

(物価指数季報 : 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 53・64 条関係)

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	公務員宿舎の設計及び建設に係る対価				月	公務員宿舎の維持管理業務に係る対価									
						維持管理業務（一般管理業務）	昇降機保守点検	消防用設備等保守点検	給水設備清掃等	太陽光発電設備保守点検業務	屋上緑化設備保守点検業務	自家用電気工作物保守点検	建築基準法第12条点検業務	消費税相当額	合計額
	割賦元金相当額	割賦金利相当額	消費税相当額	合 計 額											
令和●年度分					3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
令和●年度分					4月～9月分										
					10月～3月分										
合 計					合計										

別紙 10 附帯的事業に係る特記（第 5 条関係）

（附帯的事業の実施）

第 1 条 選定事業者は、自己の費用及び責任において、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に基づいて、附帯的事業を実施しなければならない。

- 2 附帯的事業は、独立採算で実施するものとし、発注者が本契約に基づき支払う本事業の対価を附帯的事業の実施の費用に充ててはならない。

（附帯的事業のための許認可等）

第 2 条 附帯的事業の実施のために必要な許認可の取得、登録及び届出等の行政手続の履践は、全て選定事業者の責任において行うものとし、許認可の取得の遅延又は取得不可、その他登録及び届出等の行政手続の遅延等により生ずる損害、増加費用等は、全て選定事業者が負担する。

- 2 附帯的事業の実施に必要な人員（附帯的事業の実施に必要な有資格者を含む。）は、全て選定事業者の責任により確保、選任するものとする。

（附帯的事業の会計）

第 3 条 選定事業者は、附帯的事業の会計は本事業の会計と分離し、会計書類を作成しなければならない。

- 2 選定事業者は、前項により作成した附帯的事業のみに係る会計書類を第 76 条の財務書類とともに発注者に提出し、附帯的事業の収支状況について発注者に説明しなければならない。

（附帯的事業計画書）

第 4 条 選定事業者は、附帯的事業の開始の 1 か月前までに、第 56 条に定める契約期間の終了日までの全体事業計画を発注者に提出しなければならない。

- 2 選定事業者は、附帯的事業の開始後、翌事業年度にかかる附帯的事業の年間事業計画を翌事業年度が開始する 1 か月前までに発注者に提出しなければならない。附帯的事業開始の初事業年度に係る年間事業計画については、第 1 項の全体事業計画とともに発注者に提出しなければならない。
- 3 選定事業者は、第 1 項の全体事業計画又は第 2 項の年間事業計画を変更するときは、あらかじめ発注者に変更内容を通知し、かつ、変更後速やかに変更された全体事業計画又は年間事業計画を発注者に提出しなければならない。

（選定事業者の報告）

第 5 条 選定事業者は、附帯的事業開始後、事業年度の終了後 1 か月以内に、当該事業年度における附帯的事業の実施内容を発注者に報告しなければならない。

(近隣対策等)

第6条 選定事業者は、附帯的事業の実施に際し、本件宿舎の入居者及び本件宿舎の近隣に悪影響を及ぼしてはならない。

2 選定事業者は、附帯的事業の実施に関し近隣対策が必要なときは、自己の責任及び費用において実施しなければならない。

(第三者への損害)

第7条 選定事業者は、附帯的事業の実施により第三者に損害を生じさせたときは、選定事業者が全てこれを賠償しなければならない。

(発注者のモニタリング及び是正)

第8条 発注者は、本別紙10第5条の報告書の内容を確認し、選定事業者から説明を受け、又はその他任意の方法により、選定事業者の附帯的事業の実施状況を確認することができる。

2 発注者は、前項による確認の結果、選定事業者の附帯的事業の実施状況が本契約、入札説明書等、本別紙10第4条の全体事業計画又は年間事業計画若しくは民間事業者提案の内容に反している場合、又は附帯的事業の実施が本件宿舎の入居者又は住民に悪影響を及ぼしていると認めるときは、発注者は選定事業者に対して是正を求めることができ、選定事業者はこれに従わなければならない。

3 発注者は、選定事業者が前項の是正の求めに応じないときは、第60条第1項第4号により本契約の解除をすることに代え、貸付料年額の3倍の違約金を徴収して、本契約のうち附帯的事業に係る部分のみを解除することができる。

(不可抗力及び法令変更)

第9条 選定事業者は、附帯的事業は選定事業者が自らの責任及び費用で実施する独立採算事業であり、不可抗力又は法令変更若しくはその他の選定事業者の責めに帰すべからざる事由により附帯的事業の実施に要する費用が増加した場合でも第52条の本事業の対価は変更されないことを了解している。

2 不可抗力又は法令変更により、選定事業者が附帯的事業を継続するために過分の費用を要する場合は、選定事業者は発注者と協議のうえ、附帯的事業を終了することができる。この場合、附帯的事業の終了に伴い要する費用は全て選定事業者が負担しなければならない。

(附帯的事業の任意終了)

第10条 選定事業者は、発注者の承諾を得たときは、貸付料年額の3倍の違約金を発注者に支払ったうえで、附帯的事業を実施せず又は開始した附帯的事業を終了することが

できる。

- 2 発注者は、選定事業者が附帯的事業を実施せず又は開始した附帯的事業を終了することがやむを得ないと認めるときのみ、前項の承諾をすることができる。

(附帯的事業の内容の変更)

第 11 条 選定事業者は、やむを得ないと認められる事由があるときは、民間事業者提案に示された附帯的事業の目的を維持したうえで、民間事業者提案に示された附帯的事業の内容を自らの費用で変更することができる。

- 2 前項により選定事業者が附帯的事業の内容を変更するときは、あらかじめ発注者の承諾を得なければならない。

個人情報に関する取扱い

（総則）

第1条 選定事業者は、本契約の履行に際しては、この個人情報に関する取扱い（以下「本件取扱い」という。）を遵守しなければならない。

- 2 本件取扱いに特に定めがない限り、用語は本契約に従う。
- 3 本件取扱いは、本契約と一体のものとして扱われる。

（定義）

第2条 本件取扱いにおける「個人情報」とは、選定事業者が本契約の履行に関して知り得た発注者の情報（口頭によるか書面によるかを問わず、発注者が選定事業者に対して提供した情報及び選定事業者が発注者の施設内又はそれに準ずる場所で見聞又は認識した情報の一切をいう。）のうち、生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等（個人別に付された番号、記号その他の符号、画像又は音声を含む。）により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）をいう。

（利用目的による制限）

第3条 選定事業者は、本契約の履行に必要な範囲を超えて、個人情報を利用してはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合はこの限りでない。

- 2 選定事業者は、あらかじめ発注者の承諾を得た場合に限り、個人情報を複製又は加工をすることができるものとする。この場合において、選定事業者は、複製又は加工をした情報についても、本件取扱いにおける個人情報として取り扱わなければならない。

（第三者提供等の制限）

第4条 選定事業者は、個人情報を第三者に開示又は提供してはならないものとする。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合はこの限りでない。

- 2 選定事業者は、前項ただし書の承諾を求める場合において、発注者から請求があったときは、当該第三者との契約書その他発注者の指定する書類を発注者に開示しなければならない。
- 3 選定事業者は、第1項ただし書に基づき個人情報を第三者に開示又は提供する場合、当該第三者に対し、本件取扱いにおける選定事業者の義務と同等の義務を課さなければ

ならない。この場合において、選定事業者は、発注者に対して、当該第三者の個人情報の取扱い及びその結果(個人情報の漏えい等により当該個人に損害を与えた場合を含むが、これに限られない。)について責任を負う。

- 4 本条の規定は、本契約の終了後においても適用される。

(個人情報の管理)

第5条 選定事業者は、個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人情報の安全管理のために、必要かつ適切な措置を講じなければならない。

- 2 選定事業者は、あらかじめ発注者の承諾を得た上で、次の各号に掲げる事項を定め、実施しなければならない。
- (1) 個人情報の取扱責任者
 - (2) 個人情報に接する従事者
 - (3) 個人情報の授受及び移送方法
 - (4) 個人情報の保管場所並びに保管及び管理の方法
 - (5) 個人情報の具体的な取扱手順及び利用方法
 - (6) 個人情報の取扱いに使用する電子機器、記録媒体その他の装置に実施する技術的安全管理措置の内容
 - (7) 従事者に対する個人情報の保護についての教育及び研修の計画
- 3 選定事業者は、発注者が前項各号に掲げる事項以外の安全管理措置を指定した場合、これを実施しなければならない。
- 4 選定事業者は、第2項各号に掲げる事項を変更する場合は、発注者の承諾を得なければならない。
- 5 選定事業者は、本契約を履行するうえで個人情報に接する必要がある従事者以外の者が個人情報に接することのないように個人情報を管理するものとし、また、選定事業者の責任において個人情報に接する従事者に本件取扱いにおける選定事業者の義務を遵守させなければならない。

(個人情報の取扱いの状況の報告及び確認)

第6条 選定事業者は、本契約の締結日の翌日から起算して6か月が経過するごとに、また発注者から請求があったときはその都度、個人情報の取扱いの状況を発注者に報告しなければならない。

- 2 発注者は、選定事業者の事務所、本契約の履行場所、個人情報の保管場所その他の施設に立ち入り、個人情報の取扱いの状況を確認できるものとする。
- 3 発注者は、前2項に基づく報告又は確認の結果、個人情報の取扱いに不備が認められた場合、選定事業者に対して必要な指示を行うことができ、選定事業者はかかる指示に従わなければならない。

(個人情報に関する請求又は問合せ)

第7条 選定事業者は、個人情報に関する開示、訂正、利用停止その他の請求又は問合せを受けた場合、直ちに発注者に報告の上、発注者の指示に従わなければならない。

(事故発生時の対応等)

第8条 選定事業者は、個人情報の漏えい、滅失若しくはき損の発生又はそのおそれがあること（以下「個人情報の漏えい等」という。）を知った場合、直ちに発注者に報告した上、関係者への連絡、証拠保全、被害拡大の防止その他の対応をとらなければならない。この場合において、発注者の指示があるときは、それに従わなければならない。

- 2 前項に基づく対応に必要な費用（発注者又は選定事業者が第三者から損害賠償請求をされた場合の金銭支出を含むが、これに限られない。）は、選定事業者の負担とする。
- 3 前2項の規定は、選定事業者の債務不履行に係る責任を免除するものではない。
- 4 発注者は、個人情報の漏えい等に関する情報を公表することができる。

(個人情報の返還等)

第9条 選定事業者は、本契約が終了した場合又は発注者から請求がある場合は、発注者の指示に従い、選定事業者の責任と費用負担とにおいて、個人情報を発注者に返還、破棄又は消去しなければならない。

- 2 選定事業者は、発注者から請求があった場合、発注者又は発注者の指定する職員を個人情報の破棄又は消去に立ち会わせなければならない。
- 3 選定事業者は、個人情報を破棄又は消去した場合、破棄又は消去を行った日時、担当者名及び破棄又は消去の具体的内容につき、発注者に報告しなければならない。