

海上自衛隊呉地方総監部
新青山南宿舎（仮称）整備事業及び
新青山中央宿舎（仮称）整備事業

事業契約書（案）

令和7年8月

中国四国防衛局

事業契約書（案）

- 1 事業名 海上自衛隊呉地方総監部新青山南宿舎（仮称）整備事業
及び新青山中央宿舎（仮称）整備事業
- 2 事業の場所 広島県呉市青山町9番及び10番54号の土地とし、別紙1に示すとおり。
- 3 契約期間 自 令和●年●月●日
至 令和17年3月31日
- 4 契約金額 金 ● 円
（うち消費税及び地方消費税の額 金 ●円）
- 5 契約保証金 免除
- 6 支払条件 別途事業契約書中に記載のとおり。

上記の海上自衛隊呉地方総監部新青山南宿舎（仮称）整備事業及び新青山中央宿舎（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）について、発注者（以下「甲」という。）と受注者（以下「乙」という。）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（甲）

住所 ●
支出負担行為担当官 中国四国防衛局長
氏名 ● ●

受注者（乙）

住所

氏名

第1章	総則	1
第1条	(総則)	1
第2条	(目的)	1
第3条	(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	1
第4条	(用語の定義)	1
第5条	(本事業の概要)	2
第6条	(事業の場所)	3
第7条	(本件宿舎の仮称)	3
第8条	(事業日程)	3
第9条	(事業の留意点)	3
第10条	(事業者の資金調達)	3
第11条	(監督員)	3
第12条	(総括代理人)	4
第13条	(代理人に関する措置請求)	4
第14条	(その他)	4
第2章	本件宿舎の設計	5
第15条	(本件宿舎の設計)	5
第16条	(第三者による実施)	5
第17条	(関連行政手続)	5
第18条	(設計の変更)	5
第19条	(法令変更による設計変更等)	6
第20条	(設計の完了)	6
第3章	本件宿舎の建設	7
第21条	(本件宿舎の建設)	7
第22条	(業務計画書等)	7
第23条	(第三者による実施)	8
第24条	(工事監理者)	8
第25条	(建設場所の管理)	8
第26条	(設計及び建設に伴う各種調査)	8
第27条	(建設に伴う近隣調整)	8
第28条	(国の説明要求等)	9
第29条	(中間確認)	9
第30条	(完成検査)	10
第31条	(甲による本件各宿舎の完成確認)	10
第32条	(甲による完成確認通知)	10
第33条	(工期の変更等)	10
第34条	(第三者に対する損害賠償)	11
第35条	(不可抗力による損害)	11
第36条	(履行保証)	11
第37条	(本件各宿舎の引渡し及び所有権の移転)	11

第 38 条	(登記)	12
第 4 章	本件宿舎の引渡し	12
第 39 条	(引渡しの遅延)	12
第 40 条	(契約不適合責任)	12
第 5 章	本件宿舎の維持管理	14
第 41 条	(維持管理期間)	14
第 42 条	(維持管理業務の実施)	14
第 43 条	(本件宿舎の維持管理)	14
第 44 条	(従事務職員名簿の提出等)	14
第 45 条	(施設の提供等)	14
第 46 条	(維持管理計画の提出)	15
第 47 条	(期間終了前の検査)	15
第 48 条	(第三者による実施)	15
第 49 条	(維持管理業務要求水準)	15
第 50 条	(維持管理業務要求水準の変更)	16
第 51 条	(モニタリング及び維持管理業務に係る対価の減税等)	16
第 52 条	(異状部分の修復)	16
第 53 条	(第三者に及ぼした損害等)	17
第 54 条	(不可抗力による損害)	17
第 55 条	(業務報告)	17
第 56 条	(報告等)	17
第 6 章	本事業の対価の支払	17
第 57 条	(本事業の対価の支払)	18
第 58 条	(設計・建設費相当分の支払時期)	18
第 59 条	(維持管理費相当分の支払時期)	18
第 60 条	(契約終了時の事務)	18
第 61 条	(民間事業者提案による附帯事業)	19
第 7 章	契約期間及び契約の終了	20
第 62 条	(契約期間)	20
第 63 条	(甲による任意解除)	20
第 64 条	(乙側の事由による解除)	20
第 65 条	(甲側の事由による解除)	21
第 66 条	(不可抗力等の場合の解除)	21
第 67 条	(解除の効力)	21
第 68 条	(違約金)	22
第 69 条	(解除時の対価等の支払)	23
第 70 条	(本件各宿舎の引渡前の解除)	23
第 71 条	(本件各宿舎の引渡後の解除)	23
第 72 条	(保全義務)	24
第 73 条	(関係書類の引渡し等)	24
第 8 章	その他	24
第 74 条	(事業者の権利義務の譲渡)	24

第 75 条	(事業者の兼業禁止)	24
第 76 条	(経営状況の報告)	24
第 77 条	(遅延利息)	25
第 78 条	(守秘義務)	25
第 79 条	(著作権等)	25
第 80 条	(著作権等の譲渡禁止)	25
第 81 条	(著作権の侵害の防止)	25
第 82 条	(工業所有権)	26
第 9 章	保険	26
第 83 条	(保険加入義務)	26
第 10 章	協議会	26
第 84 条	(協議会の設置)	26
第 11 章	雑則	26
第 85 条	(要求水準書の変更)	26
第 86 条	(疑義に関する協議)	27
第 87 条	(金融機関等との協議)	27
第 88 条	(裁判管轄)	27
第 89 条	(その他特約条項)	27
別紙 1	事業場所 (第 6 条関係)	エラー! ブックマークが定義されていません。
別紙 2	事業日程 (第 8 条関係)	エラー! ブックマークが定義されていません。
別紙 3	設計図書 (第 20 条関係)	エラー! ブックマークが定義されていません。
別紙 4	完成図書 (第 37 条関係)	エラー! ブックマークが定義されていません。
別紙 5	保証書の様式 (第 40 条関係)	エラー! ブックマークが定義されていません。
別紙 6	モニタリング及び対価の減額等 (第 51 条関係)	エラー! ブックマークが定義されていません。
別紙 7	設計・建設費相当分及び維持管理費相当分の支払額の改定について (第 57 条関係)	エラー! ブックマークが定義されていません。
別紙 8	サービス対価の支払について (第 58 条及び第 59 条関係)	エラー! ブックマークが定義されていません。
別紙 9	暴力団排除に関する特約条項 (第 89 条関係)	エラー! ブックマークが定義されていません。
別紙 10	談合等の不正行為に関する特約条項 (第 89 条関係)	エラー! ブックマークが定義されていません。

第1章 総則

(総則)

第1条 甲及び乙は、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、甲及び乙が相互に協力し本事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第3条 乙は、本事業が国家公務員の居住用施設としての公共性を有することを十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重する。

2 甲は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重する。

(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) 「維持管理業務要求水準」とは、甲が別途定めた本事業の維持管理業務に関する要求水準書（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、乙が維持管理業務を実施するに当たり満たすべき業務の水準をいう。
- (2) 「維持管理者」とは、維持管理業務を担当する●をいう。
- (3) 「維持管理費相当分」とは、事業期間中の維持管理費の合計であって、総額金●円であるものをいう。
- (4) 「解体撤去工事」とは、本件土地上に存在する既存建物（基礎等の地下埋没物を含む。）を解体の上、撤去処分することをいう。
- (5) 「基本設計図書」とは、別紙3に記載された基本設計完了時に提出する図書又はそれらの目的で甲の確認を受けたものをいう。
- (6) 「建設工事」とは、解体撤去工事及び本件各宿舎の新設工事をいう。
- (7) 「建設者」とは、建設工事を担当する●をいう。
- (8) 「設計・建設費相当分」とは、維持管理費相当分を除く本事業の対価の支払額の合計であり、解体撤去工事費、設計費、建設工事費、工事監理費、支払利息相当額、乙の開業準備費等からなり、総額金●円であるものをいう。
- (9) 「事業期間」とは、本契約の締結日から、第62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。
- (10) 「事業年度」とは、本契約の契約期間中の各暦年の4月1日に始まり、翌年の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8年3月31日までの期間をいう。）
- (11) 「実施設計図書」とは、別紙3に記載された実施設計完了時に提出する図書又はそれらの目的で甲の確認を受けたものをいう。

- (12) 「新青山南宿舎（仮称）」とは、本契約に従い、本契約の締結日から令和 11 年 3 月 31 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までの期間になされる工事により、設置される公務員宿舎及びその附帯施設（外構部分を含む。）をいい、「新青山中央宿舎（仮称）」とは、本契約に従い、令和 11 年 4 月 1 日から令和 14 年 3 月 31 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までの期間になされる工事により設置される公務員宿舎及びその附帯施設（外構部分を含む。）をいう。また、新青山南宿舎（仮称）及び新青山中央宿舎（仮称）を総称して「本件宿舎」といい、新青山南宿舎（仮称）又は新青山中央宿舎（仮称）を選択的に称して「本件各宿舎」という。
- (13) 「設計・建設工事期間」とは、新青山南宿舎（仮称）工事については本契約の締結日から、新青山中央宿舎（仮称）工事については令和 11 年 4 月 1 日から、それぞれ第 37 条に基づく本件各宿舎の引渡日までの期間をいう。
- (14) 「設計者」とは、設計を担当する●をいう。
- (15) 「設計図書」とは、基本設計図書及び実施設計図書をいう。
- (16) 「設計変更」とは、甲に提出された基本設計図書及び実施設計図書の変更並びに入札説明書等に示された設計条件の追加及び変更をいう。
- (17) 「入札説明書等」とは、甲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。
- (18) 「引渡予定日」とは、新青山南宿舎（仮称）については令和 11 年 2 月 28 日、新青山中央宿舎（仮称）については令和 14 年 3 月 31 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。
- (19) 「不可抗力」とは、本契約締結後に生じた、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のうち、通常の見込み可能な範囲外のものであって、甲及び乙のいずれの責めに帰すことのできない事由をいう。なお、本件各宿舎に直接物理的な影響がなくとも、落雷等を原因とする送電線の破断による送電の停止などの間接的事由も含むものとする。疑義を避けるため、「不可抗力」とは、本契約の締結後に発生する事象に限られ、本契約の締結時に存在する本件土地の瑕疵その他埋設物等の存在は不可抗力には含まれないことを確認する。また、法令の変更も不可抗力には含まれない。
- (20) 「附帯事業」とは、国有地の有効活用の観点から、本事業の用途又は目的を妨げない範囲において、本件土地における利用可能容積を活用し、本事業以外の事業として、本件宿舎の一部の貸付け又は本件宿舎及び本件土地の一部の行政財産の使用許可により乙が行う事業をいう。
- (21) 「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。
- (22) 「民間事業者」とは、乙を設立した●、●及び●をいう。
- (23) 「民間事業者提案」とは、民間事業者が本事業の入札手続において甲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その他一切の資料をいう。

(本事業の概要)

第5条 本事業は、既存建物の解体撤去、本件宿舎の設計、建設、維持管理及び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 乙は、本事業を、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、齟齬がある場合には、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、齟齬が存する場合には、甲及び乙は、協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定する。
- 5 入居者に対する宿舍貸与手続等の維持管理業務要求水準に含まれない宿舍運営事務については、甲が行う。
- 6 乙は、本件土地に、本件宿舍以外の施設は設置してはならない。ただし、附帯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 本件宿舍の仕様は、入札説明書等に従うものとする。
- 8 乙は、本件宿舍について、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。

(事業の場所)

第6条 本事業を実施する場所は、広島県呉市青山町9番及び10番54号の土地とし、別紙1に示すとおりとする。

(本件宿舍の仮称)

第7条 本件各宿舍の仮称は、呉地方総監部新青山南宿舍及び新青山中央宿舍とし、正式名称は後日甲が定める。

(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 乙は、本事業の実施に当たり、契約期間終了後の本件宿舍の維持管理及び修繕等に要する費用の節減に配慮しなければならない。

- 2 乙は、建築基準法、消防法等の関係法令の規定に適合するよう本事業を実施しなければならない。
- 3 乙は、善良なる管理者としての注意をもって、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、すべて乙が負担し、また本事業に関する乙の資金調達は乙が自己の責任において行う。ただし、甲の協力が必要な場合は、甲は可能な限りその協力を行う。

- 2 乙が実施する附帯事業の費用は、すべて乙が負担する。

(監督員)

第11条 発注者は、その裁量により監督員を置くことができる。発注者が監督員を置いたときは、本契約締結の日から10日(行政機関の休日に関する法律(昭和63年法律第91号)第1条に規定する行政機関の休日(以下「休日」という。)を含まない。)以内に、その氏名を受注者に通知するものとする。また、監督員を変更したときも変更した日から10日(休日を含まない。)以内にその氏名を受注者に通知するものとする。

- 2 監督員は、本契約の他の条項に定めるもの及び本契約に基づく発注者の権限とされる事項のうち、発注者が必要と認めて監督員に委任する次の各号に掲げる権限を有する。
 - (1) 本事業の適正かつ確実な実施についての受注者又は受注者の代理人に対する請求、通知、確認、承諾又は協議本契約の義務履行に係る本事業の実施状況の監視
 - (2) 受注者の財務状況並びに本事業に係る業務の受注者からの下請け又は再委託を受けた者との契約内容の監視
 - (3) 受注者が作成及び提出した資料の確認
- 3 発注者は、2名以上の監督員を置いた場合に、(i) 前項の権限を分担させたときにあつては

それぞれの監督員の有する権限の内容を、(ii) 前項に定めるもののほかに監督員に本契約に基づく発注者の権限の一部を委任したときにあつては当該委任した権限の内容を、受注者に通知するものとする。

4 第2項の規程に基づく監督員の請求、通知、確認又は承認は、原則として、書面により行わなければならない。

5 発注者が監督員を置いたときは、本契約に定める請求、通知、報告、申出、確認、承諾、及び解除は、監督員を経由して行うものとする。この場合においては、監督員に到達した日をもって発注者に到達したものとみなす。

(総括代理人)

第12条 受注者は、その裁量により総括代理人（自然人に限る。）を置くことができる。受注者が総括代理人を置いたときは、その氏名その他必要な事項を発注者に通知しなければならない。また、総括代理人を変更したときも同様とする。

2 総括代理人は、受注者による本契約の履行に関し、その運営及び取締りを行うものとし、本契約に基づく受注者の一切の権限のうち、次に掲げる権限を除いた権限について、受注者を代理することができるものとする。

(1) 契約金額の変更に関する意思表示

(2) 契約金額の請求及び受領

(3) 第13条第1項の請求の受理

(4) 第13条第2項の決定及び通知

(5) 契約の解除に係る権限

(6) 発注者に対する増加費用又は損害賠償の請求及び受領その他発注者に対する金銭債権に掛かる請求及び受領

3 受注者は前項の規定にかかわらず、自己の有する権限のうち総括代理人に代理権を与えず自ら行使しようとするものがあるときは、あらかじめ、当該権限の内容を発注者に通知しなければならない。

4 本契約上、総括代理人の責めに帰すべき事由は、受注者の責めに帰すべき事由に該当するものとし、受注者は総括代理人の行為について、発注者に対し責任を負う。

(代理人に関する措置請求)

第13条 発注者又は監督員は、総括代理人が、本事業の適正かつ確実な実施を確保するために不相当と認められるときは、受注者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置をとるべきことを請求することができる。

2 受注者は、前項の規定による請求があつたときは、当該請求に係る事項について誠実に対応するものとし、その結果を請求を受けた日から10日以内（休日を含まない。）に発注者に報告しなければならない。

3 受注者は、監督員がその職務の執行につき不相当と認められるときは、発注者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置をとるべきことを請求することができる。

4 発注者は、前項の規定による請求があつたときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果を請求を受けた日から10日以内（休日を含まない。）に受注者に通知しなければならない。

(その他)

第14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甲乙間で用いる言語は、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甲乙間で用いる計量単位は、入札説明書等又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5月20日法律第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4月27日法律第89号）及び商法（明治32年3月9日法律第48号）の定めるところによる。

第2章 本件宿舎の設計

（本件宿舎の設計）

第15条 乙は、自らの責任及び費用において、本件各宿舎について、本契約締結後速やかに、甲と協議の上、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に基づき基本設計の作成業務を開始し、完成した基本設計につき甲に提出し、甲の承諾を得るものとする。乙は、基本設計につき甲の承諾を受けたときは実施設計の作成業務を開始し、完成した実施設計につき甲の承諾を受ける。

- 2 甲は、乙に対して本件宿舎の設計の進捗状況に関して適宜報告を求めることができる。
- 3 甲は、前2項の報告及び承諾を理由として、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16条 乙は、本件宿舎の設計を設計者に実施させることができる。ただし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、本件宿舎の設計の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 乙は、本件宿舎の設計の一部を設計者以外の者に実施させる場合には、かかる設計の一部を実施する者の商号、住所その他甲が別途定める事項を、甲に事前に通知しなければならない。
- 3 乙が本件宿舎の設計の全部又は一部を第三者に実施させる場合には、すべて乙の責任において行うものとし、本件宿舎の設計に関して乙が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負う。

（関連行政手続）

第17条 乙は、自己の責任により、建築基準法による確認申請等本事業の実施のため必要な法令に定める手続を行わなければならない。

（設計の変更）

第18条 甲は、必要があると認める場合には、乙に対して、工期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、本件宿舎の設計変更を求めることができる。この場合、乙は、当該変更の要否及び乙の本事業の実施に与える影響を検討し、甲に対して15日以内（ただし、土日及び祝祭日は除く。）にその結果を通知しなければならない。甲はかかる乙の検討結果を踏まえて設計変更の要否を最終的に決定し、乙に通知する。乙はかかる甲の通知に従うものとする。

- 2 前項の規定に従い甲の請求により乙が設計変更を行う場合において、当該変更により乙に追加的な費用（直接工事費のほか、将来の維持管理に係る増加費用を含むが、設計図書の修正に要する費用は除外されるものとする。また、これらに限られない。以下、本条において同じ。）が発生したときは、甲が当該費用を負担するものとする。この場合、甲は、設計・建設に係る

追加費用については、設計・建設費相当分に組み入れた上で支払時点までの利息を付した一括又は分割により乙に対して支払い（ただし、分割による支払いの場合、新たな資金調達に伴い必要となる金融費用は、甲が負担するものとする。）、維持管理に係る追加費用については、維持管理費相当分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 乙は、甲の事前の承諾を得た場合を除き、本件宿舎の設計変更を行うことはできないものとする。
- 4 乙が甲の事前の承諾を得て本件宿舎の設計変更を行う場合において、当該変更により乙に追加的な費用が発生したときは、乙が当該費用を負担し、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。

（法令変更による設計変更等）

第19条 甲が工期の変更を伴う設計変更又は民間事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行った場合には、甲及び乙はその当否及び費用負担について協議するものとする。

- 2 建築基準法、消防法等の法令制度の新設又は改正等により、本件宿舎の設計変更が必要となった場合は、乙は甲に対し、設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができ、甲は、必要かつ相当と判断したときは、これを承諾するものとする。
- 3 本件宿舎の完成までに、甲が本事業の入札手続において提供した本件土地に関する調査資料において明示されていない本件土地の瑕疵（本件土地の地中に存する建物等の基礎及び杭等により本件宿舎の建設を行うことが困難となった場合を含む。）、埋蔵文化財の発見等に起因して、本件宿舎の設計変更をする必要が生じた場合には、乙は甲に対し、設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができ、甲は必要かつ相当と判断したときは、これを承諾する。
- 4 第2項又は第3項に基づく変更起因する設計、建設工事、維持管理及び新たな資金調達に伴い必要となる乙の費用の増減については甲に帰属する。この場合において、増加費用が生じたときは、甲は、設計・建設に係る増加費用については、設計・建設費に組み入れた上で支払時点までの利息を付した一括又は分割により乙に対して支払い、維持管理に係る増加費用については、維持管理費相当分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。
- 5 第2項又は第3項に基づく変更起因して本件各宿舎の完成の遅延が見込まれる場合、甲及び乙は協議の上、完成予定日及び引渡予定日を変更することができる。

（設計の完了）

第20条 乙は、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甲に提出し、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 甲は、提示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甲と乙の設計打ち合わせにおいて合意された事項に従っていない、又は提示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甲と乙の設計打ち合わ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、乙と協議の上、乙の負担において修正することを求めることができる。
- 3 乙は甲からの指摘により、又は自ら設計に不備・不具合等を発見したときは、自らの負担において速やかに設計図書の修正を行い、修正点について甲に報告し、その確認を受けるものとする。設計の変更について不備・不具合等を発見した場合も同様とする。
- 4 乙が本条に従い提出した設計図書のうち、工事費内訳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、甲及び乙を拘束するものではない。

- 5 第2項及び第3項に規定する修正の結果、本件各宿舍の引渡しが遅延した場合には、第39条第5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21条 乙は、他の工事に先んじて、入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、基本施工計画書及び建設工事工程表に従い、新青山南宿舍（仮称）の新設工事を行うものとし、終了後速やかに、甲の確認を受けなければならない。新青山南宿舍（仮称）の新設工事の開始に当たっては、甲に事前に通知するものとする。

2 甲は、新青山南宿舍（仮称）の新設工事が、入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、基本施工計画書及び建設工事工程表に従っていない、又は入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、基本施工計画書及び建設工事工程表に規定する仕様を満たさないと判断する場合には、乙に対し、該当部分及びその理由を示して、是正を請求することができる。乙は、かかる修補の請求に従わねばならず、修補後速やかに甲の確認を受ける。

3 乙は、前2項の確認後速やかに、新青山中央宿舍（仮称）の新設工事を着手し、新青山中央宿舍（仮称）の新設工事に着手する前に、入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、基本施工計画書及び建設工事工程表に従い、新青山中央宿舍（仮称）の新設工事を行うものとし、終了後速やかに、甲の確認を受けなければならない。新青山中央宿舍（仮称）の新設工事の開始に当たっては、甲に事前に通知するものとする。

4 甲は、新青山中央宿舍（仮称）の新設工事が、入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、基本施工計画書及び建設工事工程表に従っていない、又は入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、基本施工計画書及び建設工事工程表に規定する仕様を満たさないと判断する場合には、乙に対し、該当部分及びその理由を示して、是正を請求することができる。乙は、かかる修補の請求に従わねばならず、修補後速やかに甲の確認を受ける。

5 乙は、前2項の確認後速やかに、入札説明書等、設計図書、民間事業者提案、基本施工計画書及び建設工事工程表に従い、解体撤去工事を実施する。乙は、解体撤去工事の開始に当たっては、甲に事前に通知する。

6 乙は、解体撤去工事及び新設工事を完成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、設計図書、民間事業者提案等において特に提案されているもののほかは、自己の責任及び費用で、定めるものとする。

7 乙は、建設工事に必要な工事用電気、水道、ガス等については、自己の費用及び責任において調達しなければならない。

8 解体撤去工事に際して既設建物及び工作物の解体撤去に伴い発生する有価財の取り扱いは、要求水準書及び甲の指示に従う。

(業務計画書等)

第22条 乙は、新青山南宿舍（仮称）工事についてはその着工前に、新青山中央宿舍（仮称）工事については解体撤去工事の着工前に、それぞれの建設工事に関する業務計画書（工事全体

工程表を含む。)を作成のうえ、甲に対して提出し、甲の承諾を得るものとする。

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

(第三者による実施)

第23条 乙は、建設工事を建設者に実施させることができる。ただし、事前に甲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 乙は、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、住所その他甲が別途定める事項を、甲に事前に通知するものとする。
- 3 乙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、すべて乙の責任において行うものとし、建設工事に関して乙が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(工事監理者)

第24条 乙は、本件各宿舍の建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(昭和25年5月24日法律第201号)第5条の6第4項に定める工事監理者を設置し、設置後速やかに甲に対して当該設置の事実を通知するものとする。なお、工事監理業務と建設業務を同一の企業が実施することはできない。

- 2 乙は、工事監理者に、乙を通じ工事監理の状況を甲に毎月報告させるものとし、甲が要請したときは、工事施行の事前説明及び事後報告並びに工事現場での施行状況の説明を、随時行わせるものとする。
- 3 乙は、工事監理者に、甲に対して本件宿舍の完成確認報告を行わせるものとする。
- 4 乙は、工事監理者が工事監理を行い、かつ、本条の規定を遵守する上で必要となる協力を行うものとする。

(建設場所の管理)

第25条 乙は、設計・建設工事期間において、本事業の遂行のために必要な範囲内で、自らの責任及び費用において、本件土地に立ち入り、測定その他の調査を行い、掘削その他の必要な行為を行うほか、本件土地を利用することができるものとし、甲は乙の建設工事の実施にあたり、本件土地を現状で乙に引き渡す。引渡時期については、甲と乙が別途協議して定める。

- 2 乙は、本件土地について甲から引き渡しを受けた後、善良なる管理者の注意義務をもって本件土地の管理を行う。
- 3 乙は、第37条の定めるところに従ってなされる引渡し前の本件各宿舍につき、担保権の設定その他の処分行為を行わないものとする。

(設計及び建設に伴う各種調査)

第26条 乙は、設計及び建設業務に伴い、要求水準書及び民間事業者提案に基づき、実施設計時に机上での電波障害調査、本件土地に関して現地調査その他必要な調査を自らの責任においてこれを行うものとし、調査終了時に、「調査業務報告書」を作成し、甲に提出する。提出時期については、実施する調査内容に応じて甲と協議する。

(建設に伴う近隣調整)

第27条 本契約の契約締結日から解体撤去工事の着工の日までの間に、乙は、近隣住民に対し事業計画(第5条ないし第7条に定める事項及び内容の計画をいう。以下この条において同じ。)及び工事实施計画(施設の配置、施工時期、施工方法等の計画をいい、解体撤去工事に係る計画を含む。)の説明を行い、了解を得るよう努めなければならない。甲は、必要と認め

る場合には、乙が行う説明に協力しなければならない。

- 2 乙は、前項の説明に先立って、乙が実施しようとする説明の方法、時期及び内容について、甲に対して説明を行わなければならない。
- 3 乙は、自己の責任及び費用において、近隣調整を行うものとする。
- 4 乙は、甲の承諾を得ない限り、近隣調整の不調を理由として事業計画の変更をすることはできない。この場合、甲は、乙が事業計画を変更せず、更なる調整によっても近隣住民の了解が得られないことを明らかにした場合に限り、事業契約の変更を承諾するものとする。
- 5 近隣調整の結果、本件各宿舍の完成の遅延が見込まれる場合には、甲及び乙は協議の上、速やかに、完成予定日及び引渡予定日を変更することができる。
- 6 近隣調整の結果乙に生じた費用（その結果完成予定日及び引渡予定日に変更されたことによる費用増加も含む。）については、乙が負担するものとする。ただし、本事業の実施に関する地域住民の反対運動・訴訟等に直接起因するものについては、甲が負担するものとする。
- 7 乙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であると甲が認めた場合又は民間事業者提案の範囲を超える本件各宿舍の設計変更が必要であると甲が認めた場合には、甲は、乙と協議の上、本契約を解除することができる。かかる解除の効力については、第 69 条第 3 項の規定を適用する。

第 2 節 甲による確認

(国の説明要求等)

第28条 甲は、本件宿舍が設計図書（甲と乙との打ち合わせの結果を含む。以下同じ。）に従い建設されていることを確認するために、本件各宿舍の建設状況及び品質管理について、乙に事前に通知した上で、乙又は建設者に対して説明を求めることができるものとし、また、建設現場において本件各宿舍の建設状況を乙の立会いの上確認することができるものとする。

- 2 乙は、前項の規定する説明及び確認の実施について、甲に対して協力を行うとともに、建設者をして、甲に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。
- 3 前 2 項に規定する説明又は確認の実施の結果、建設工事の状況が本契約、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、設計図書及び民間事業者提案に規定する仕様を満たさないと甲が判断した場合、甲は、乙に対してその是正を求めることができ、乙は、これに従わなければならない。
- 4 甲は乙から施工体制台帳及び施工体系図（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及び施工体系図をいう。）並びに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。
- 5 甲は、前各項のほか、設計・建設工事期間中、自己の責任及び費用で、乙が実施する設計及び建設業務についてモニタリングを行う。かかるモニタリング並びに乙の設計及び建設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。

(中間確認)

第29条 本件宿舍が設計図書に従い建設されていることを確認するために、甲は、工期中、必要な事項に関する中間確認を実施することができるものとする。

- 2 中間確認の結果、建設状況が本契約、入札説明書等、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、設計図書及び民間事業者提案に規定する仕様を満た

さないと甲が判断した場合、甲は乙に対してその是正を求めることができ、乙はこれに従わなければならない。

- 3 甲は、前2項に規定する中間確認の実施を理由として、本件宿舎の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

第3節 完成等

(完成検査)

第30条 乙は、本件各宿舎が完成した後速やかに、自己の責任において、本件各宿舎の完成検査を行うものとする。

- 2 甲は、前項に規定する完成検査への立会いを求めることができる。ただし、甲は、かかる立会いの実施を理由として何らの責任を負担するものではない。
- 3 乙は、完成検査に対する甲の立会いの実施の有無を問わず、甲に対して完成検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。
- 4 乙は、工事完成時には施工記録を用意して、現場で甲の確認を受けなければならない。

(甲による本件各宿舎の完成確認)

第31条 甲は、前条第3項の報告を受けてから10日以内に、本件各宿舎の完成確認を行う。確認に際して、乙は、現場説明、資料提供等により、甲に協力しなければならない。

- 2 甲は、前項に定める完成確認により本件各宿舎が入札説明書等、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、本件各宿舎の新設工事完了の承諾を行わなければならない。
- 3 甲は、本件各宿舎が入札説明書等、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・不具合等の具体的内容を明らかにし、期間を定めて乙に対しその修補を求めることができる。
- 4 乙は、前項の規定により甲から修補を求められた場合には、速やかに修補を行い、その完了後、あらためて甲から本件各宿舎の完成確認及び新設工事完了の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、甲及び乙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、本件各宿舎の引渡しが遅延した場合は、第39条第5項の規定を適用する。

(甲による完成確認通知)

第32条 甲は、本件各宿舎の完成確認を実施した後又は前条第4項に定める再完成確認を実施した後、引渡予定日までに、乙に対して完成確認通知を行うものとする。

- 2 甲は、前項に規定する完成確認通知を行ったことを理由として、建設工事及び維持管理業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではなく、また、乙は、その提供する維持管理業務が維持管理業務要求水準に満たなかった場合において、甲が前項に規定する完成確認通知を行ったことをもってその責任を免れることはできない。

第4節 工期の変更等

(工期の変更等)

第33条 甲の責めに帰すべき事由又は不可抗力により本件各宿舎の完成の遅延が見込まれる場合には、甲及び乙は協議の上、完成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 建設工事において第三者に損害が生じた場合には、乙がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害(第83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。)のうち甲の責めに帰すべき理由により生じたもの及び乙が善良なる管理者の注意義務を尽くしたにもかかわらずやむを得ず生じたものについては、甲が負担する。

2 第18条第1項、第19条第2項及び同条第3項の規定による設計変更に起因して、第三者に損害が生じた場合、甲がその損害を賠償しなければならない。

3 甲は、第1項本文に規定する損害について第三者に対して賠償した場合、乙に対して、賠償した金額を求償することができる。乙は、甲からの請求を受けた場合には、速やかに支払わなければならない。

(不可抗力による損害)

第35条 不可抗力により、乙が本件各宿舍の引渡しを行う前に本件各宿舍に損害が生じた場合、乙は、当該事実の発生後直ちにその状況を甲に通知しなければならない。

2 前項の規定による通知を受けた場合、甲は直ちに調査を行い、損害の状況を確認し、その結果を乙に通知するものとする。

3 第1項に規定する乙が本件各宿舍の引渡しを行う前に本件各宿舍に損害が生じた場合の損害(乙が善良なる管理者の注意義務を怠ったことに基づくものを除く。)については、設計・建設工事期間全体の累計で設計・建設費相当分(ただし、支払利息相当額を除くものとし、消費税相当額を含んだ金●円とする。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、甲が負担するものとする。ただし、不可抗力の発生により第83条第1項の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・建設費相当分の1%を超える場合には、当該超過金額は甲が負担すべき金額から控除する。

(履行保証)

第36条 乙は、甲を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、又は乙を被保険者とする履行保証保険契約を設計者、建設者、工事監理者の全部又は一部の者に締結させなければならない。この場合、当該履行保証保険契約は第68条第5項各号に規定する者による契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。

2 前項の履行保証保険の金額は、設計・建設費相当分(ただし、支払利息相当額を除くものとし、消費税相当額を含んだ金●円とする。)の10%以上とし有効期間は本件宿舍についての設計・建設工事期間全体とする。ただし、新青山南宿舍(仮称)の引渡し後は、新青山中央宿舍(仮称)の設計・建設費相当分(ただし、支払利息相当額を除くものとし、消費税相当額を含んだ金●円とする。)の10%以上の額であればよいものとする。

3 乙は、第1項の契約締結後、速やかに第1項の履行保証保険の保険証券の写しを甲に提出して、内容の確認を受けなければならない。

4 乙は、乙を被保険者とする履行保証保険契約が締結される場合には、保険金請求権に、本契約(第68条第1項を含むが、これに限られない。)による違約金支払債務を被担保債務とする質権を甲のために設定する。かかる質権の設定の費用は乙が負担する。

第6節 引渡し及び所有権の移転

(本件各宿舍の引渡し及び所有権の移転)

第37条 乙は、甲から本件各宿舍の完成確認通知を受領し、第44条第2項に規定する甲の承諾

を得て、引渡予定日に（ただし、甲の本件各宿舎の完成確認通知が当初の完成予定日より遅延した場合は完成確認後速やかに）本件各宿舎の所有権を甲に移転し、別紙4に記載する完成図書とともに本件各宿舎を甲に引き渡すものとする。乙は、本件各宿舎について、担保権その他の制限物権等の負担のない、完全な所有権を甲に移転するものとする。なお、乙は、本件各宿舎の引渡日以降、当該本件各宿舎について、その維持管理業務の着手まで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。

（登記）

第38条 乙は、甲が本件各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。

第4章 本件宿舎の引渡し

（引渡しの遅延）

第39条 乙は、本件各宿舎の引渡しの遅延が見込まれる場合には、各引渡予定日の30日前までに、当該遅延の原因及びその対応計画を甲に通知しなければならない。ただし、第31条第4項による修補を行う必要から遅延が見込まれる場合は、この限りでない。

2 乙は、前項に規定する対応計画において、本件各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 甲の責めに帰すべき事由に起因して本件各宿舎の引渡しが遅延する場合は、甲は、当該遅延への対応に要する合理的な増加費用を負担しなければならない。かかる増加費用については、甲は、設計・建設に係る増加費用については、設計・建設費相当分に組み入れた上で支払時点までの利息を付した一括又は分割払いにより乙に支払い（ただし、分割による支払いの場合、新たな資金調達に伴い必要となる金融費用は、甲が負担するものとする。）、維持管理に係る増加費用については、維持管理相当分の支払額に算入する。

4 不可抗力に起因して本件各宿舎の引渡しが遅延する場合は、甲は、累計で本件各宿舎の設計・建設費（ただし、支払利息相当額を除くものとし、消費税相当額含んだ金●円とする。以下、本条において同じ。）の1%を超える部分については、合理的な範囲で、甲が負担するものとし、それ以外の部分については乙が負担するものとする。

5 乙の責めに帰すべき事由によって本件各宿舎の引渡しが遅延する場合、乙は、当該遅延への対応に要する費用を負担する他、引渡予定日から実際の維持管理期間開始日までの日数に応じ、引渡しの遅延に係る本件各宿舎の設計・建設費相当分の金額に年5%の割合で計算した額を違約金として甲に支払わなければならない。なお、本項は、この場合において当該違約金の金額を超過した損害を甲が被ったとき、甲が、乙に対し、当該超過額を賠償請求することを妨げない。

6 法令制度の変更により設計変更を伴わずに本件各宿舎の引渡しが遅延する場合、本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関する法令の変更（乙又は民間事業者の利益に課される税制度の新設・変更に関する税制の変更を除く。）の場合には甲が、それ以外の法令の変更の場合には乙が、当該遅延への対応に要する合理的な増加費用を負担するものとする。

（契約不適合責任）

第40条 甲は、本件各宿舎に性能、種類又は品質に関して本契約の内容（要求水準書又は民間事業者提案の内容を含む。）に適合しないもの（要求水準書に定める要求水準未達のみならず、民間事業者提案に基づく提案未実現を含む。以下「契約不適合」という。）があるときは、乙に対して相当の期間を定めてその契約不適合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、契約不適合が重要でなく、かつ、その履行の追完に過分の費用を要するときは、この限りでない。

- 2 前項の場合において、乙は、甲に不相当な負担を課するものでないときは、甲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、甲が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、甲は、その不適合の程度に応じて本事業の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、直ちに本事業の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) 乙が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - (3) 乙が履行の追完をしないで引渡予定日を経過したとき。ただし、乙が第39条の定めるところに従う場合は、この限りでない。
 - (4) 前3号に掲げる場合のほか、甲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 甲は、契約不適合のある本件各宿舎の引渡日から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本契約の解除（以下、本条において「請求等」という。）をすることができない。ただし、その契約不適合がメーカーによる保証又は民間事業者提案に基づく保証があるものについて生じた場合において、当該保証の期間内であるときは、この限りでなく、甲は、請求等を行うことができる。
- 5 前各項の規定にかかわらず、甲は、設備機器本体等の契約不適合については、甲による完成確認の際に、直ちにその履行の追完を請求しなければ、乙は、その責任を負わない。ただし、当該完成確認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、当該設備機器本体等のある本件各宿舎の引渡日から1年が経過する日まで請求等を行うことができる。また、乙がその契約不適合のあることを知っていたとき又はその契約不適合がメーカーによる保証又は民間事業者提案に基づく保証があるものについて生じたときは、この限りでない。
- 6 前2項の請求等は、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当該請求等の根拠を示して、乙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 甲が第4項又は第5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、その旨を乙に通知した場合において、甲が通知から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 甲は、第4項又は第5項の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（明治29年法律第89号）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 第4項から第8項までの規定は、契約不適合が乙の故意又は重大な過失により生じた場合には適用せず、契約不適合に関する乙の責任については、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 甲は、本件各宿舎その他建設工事の目的物の引渡しを受けた際に契約不適合があることを知ったときは、第5項の適用がある場合を除き、第4項の規定にかかわらず、その旨を直ちに乙に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことができない。ただし、乙が当該契約不適合があることを知っていたとき又はその契約不適合がメーカーによる保証又は民間事

業者提案に基づく保証があるものについてその保証期間内に生じたときは、この限りでない。

- 12 契約不適合が、「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 条に規定する構造耐力上主要な部分若しくは雨水の浸入を防止する部分について生じた場合（構造耐力上又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）には、請求等を行うことのできる期間は、これを引渡日から 10 年とする。この場合において、第 4 項から第 11 項までの規定は適用しない。
- 13 契約不適合が支給材料の性質又は甲の指図により生じたものであるときは、甲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、乙が当該支給材料又は当該指図が不相当であることを知りながらその旨を通知しなかったときは、この限りでない。
- 14 乙は、本条の乙の債務を保証する保証書を建設者から徴求し甲に差し入れる。保証書の様式は、別紙 5 に定める様式による。

第 5 章 本件宿舎の維持管理

（維持管理期間）

第 41 条 本件各宿舎の維持管理期間の開始期日は、第 37 条に基づく甲への本件各宿舎の所有権移転の日の翌日とし、終了日は、本契約の終了の日とする。

（維持管理業務の実施）

第 42 条 乙は、維持管理期間において、その終了時において、本件宿舎のすべてが要求水準書で示した性能及び機能が発揮でき、著しい損傷がない状態で甲へ引継げるよう、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する。

（本件宿舎の維持管理）

第 43 条 乙は、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 46 条に規定する維持管理計画に従って、本件各宿舎の維持管理業務を遂行するものとする。なお、甲は、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。

- 2 乙は、月毎の維持管理の状況を、甲が定める様式に従って、当該月の末日から起算して 7 日以内（ただし、土日及び祝祭日は除く）に甲に報告しなければならない。

（従事務職員名簿の提出等）

第 44 条 乙は、維持管理業務に従事する者（以下「従事務職員」という。）の名簿を甲に提出し、異動があった場合、その都度報告しなければならない。

- 2 乙は、業務の遂行に当たり、管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な書類を甲に提出し、第 37 条による甲への本件各宿舎の引渡し及び所有権移転の日までに、甲の承諾を得るものとする。
- 3 乙は、配置する従事務職員については、防火管理者補助者として維持管理要求水準書に定める業務を実施させるものとする。
- 4 甲は、乙の従事務職員がその業務を行うに当たり不相当と認められるときは、その事由を明記して、乙に対し交代を請求することができる。乙は、当該請求があったときは、当該請求に係る事項について誠実に対応するものとし、その結果を請求を受けた日から 10 日以内（ただし、土日及び祝祭日は除く）に甲に報告しなければならない。

（施設の提供等）

第 45 条 乙は、甲が乙に提供する●●を管理事務室として使用し、維持管理業務要求水準に従

い管理人を常駐させ、管理人事務を実施しなければならない。

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

（維持管理計画の提出）

第46条 乙は、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に基づいて、維持管理期間中維持管理業務要求水準を満たすために必要な維持管理業務の方法、内容及び予定時期を示す長期維持管理計画（維持管理期間中に予想される修理・交換ニーズをあらかじめ把握し、維持管理期間終了後の施設状況を想定した上で作成される維持管理期間全体の「長期修繕計画書」を含む。）を策定し、本件各宿舍の引渡しに先立って甲に提出しなければならない。

- 2 乙は、長期維持管理計画に基づき、毎事業年度開始前に当該年度に係る年間維持管理スケジュール（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、甲に提出しなければならない。ただし、乙は、年間維持管理スケジュールの策定にあたって、必要かつ合理的な範囲で、長期維持管理計画を変更することができる。この場合、乙は、長期維持管理計画の変更箇所を甲に示して、変更の理由及び変更内容について説明した上で、当該変更についての甲の確認を受けなければならない。
- 3 甲は維持管理計画に関して意見を述べることができ、乙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。

（期間終了前の検査）

第47条 乙は、維持管理期間の終了の14日前までに本件宿舍の状態を検査し、その結果を甲の指定する検査官に報告する。甲は、維持管理期間終了時に建築、建築設備等が要求水準書を満たしているか確認するものとし、乙は、甲の検査により不適合と認められた場合は、維持管理期間終了までに速やかに、本件宿舍のすべてが要求水準書で示した性能及び機能が発揮でき、著しい損傷がない状態で甲へ引継げるよう必要な補修、更新その他必要な対処を行う。ただし、性能及び機能を満足する限りにおいて、経年における劣化は、この限りでない。

（第三者による実施）

第48条 乙は、本件宿舍の維持管理業務を維持管理者に実施させることができる。ただし、事前に甲の承諾を得た場合を除き、上記以外の者にその業務の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 乙は、本件宿舍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、住所その他甲が別途定める事項を、甲に事前に通知するものとする。
- 3 乙が本件宿舍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、すべて乙の責任において行うものとし、本件宿舍の維持管理に関して乙が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

（維持管理業務要求水準）

第49条 乙は、維持管理期間中、維持管理業務要求水準を満たすように維持管理業務を行わな

なければならない。

(維持管理業務要求水準の変更)

第50条 甲は、法令制度の新設または改正により、維持管理業務要求水準の変更が必要になった場合、次の各号に掲げるところにより、維持管理業務要求水準の変更を行う。

- (1) 甲は乙と協議の上、法令の要求する水準に見合うように維持管理業務要求水準を変更するものとする。乙は、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、維持管理費相当分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追加費用が生じた場合には、甲が当該追加費用を負担するものとし、維持管理費相当分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費相当分から控除するものとする。
- (4) 第1号の協議が協議開始の日より60日以内に整わない場合には、甲は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66条第1項の規定を適用する。

2 甲は、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、次の各号に掲げるところにより、維持管理業務要求水準の変更を行う。

- (1) 甲は、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、その変更を乙に求めることができる。
- (2) 乙は、前号の甲の要求について、その対応可能性及び費用見込額を甲に対し通知しなければならない。
- (3) 甲は、乙と協議の上、維持管理業務要求水準の変更を決定することができる。かかる変更により追加費用が生じた場合には、甲が当該費用を負担するものとし、維持管理業務要求水準の支払額に算入する。乙は、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、維持管理費相当分の支払額に算入する。
- (4) 前号の協議が協議開始の日より60日以内に整わない場合には、甲は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66条第1項の規定を適用する。

3 甲は、維持管理期間中に合理的な必要が生じた場合、次の各号に定めるところにより、維持管理業務要求水準の変更を行う。

- (1) 乙は、維持管理期間中に合理的な必要が生じた場合、維持管理業務要求水準の変更を甲に求めることができる。かかる場合、甲は乙との協議に応じなければならない。乙は、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費相当分の支払額に算入する。
- (2) 甲は、前号に定める協議が成立した場合、維持管理業務要求水準の変更を行う。この場合の支払額の変更については、甲乙両者の合意したところによる。

(モニタリング及び維持管理業務に係る対価の減税等)

第51条 甲は、維持管理期間中、自己の責任及び費用で、乙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乙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52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

46条第2項に規定する維持管理計画に含まれるときは、乙は、速やかにその内容及び修繕等の計画を甲に通知した上で、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46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、甲は、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本件宿舎の契約不適合又は維持管理業務要求水準若しくは民間事業者提案の未達その他乙の責めに帰すべき事由から生じたときは、第40条又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53条 乙は、本件宿舎の維持管理に起因して維持管理期間中に第三者に損害(ただし、第83条第1項に規定のある乙が加入した保険により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、その損害のうち甲の責めに帰すべき理由により生じたものについては、甲が負担する。

(不可抗力による損害)

第54条 不可抗力により、本契約、入札説明書、要求水準書及び質問回答書等で提示された条件に従って維持管理業務を行うために追加費用が必要となる場合、乙は、甲に対して、速やかにその旨を通知し、甲及び乙は、本契約及び甲が別途定めた本事業の維持管理業務に関する要求水準書の変更並びに追加費用の負担等について協議するものとする。

- 2 前項の協議が、不可抗力が生じた日から60日以内に整わない場合、甲は、当該不可抗力に対する対応を乙に通知し、乙はこれに従い本事業を継続するものとする。
- 3 前項に規定する場合、当該追加費用(乙が善良なる管理者の注意義務を怠ったことに基づくものを除く。)については、年間の増加費用が当該年度の維持管理費相当額(ただし、消費税相当額を含み、第57条による改定を考慮した金額とする。)の1%を超える部分については、合理的な範囲で、甲が負担するものとし、それ以外の部分については乙が負担するものとする。

(業務報告)

第55条 乙は、本件各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 乙は、甲の請求があるときには、業務日誌を甲の閲覧に供するものとする。
- 3 乙は、本契約の終了に至るまで、毎月、当該月の末日から起算して7日(ただし、土日及び祝祭日は除く)以内に、当該月の維持管理業務の実施状況及び維持管理業務要求水準に規定されるその他の事項を記載した業務報告書を業務日誌に基づいて作成し、甲に提出しなければならない。
- 4 甲は、乙から提出を受けた業務報告書を確認し、5日(ただし、土日及び祝祭日は除く)以内にその結果を乙に通知する。

(報告等)

第56条 第43条第2項、第44条第1項、第47条及び第83条第2項に規定する報告、第26条、第44条第1項及び第2項、第46条第1項及び第2項、第55条第3項並びに第62条に定める提出並びに第48条第2項及び第50条第2項第2号に定める通知は、甲が別途定めた本事業の要求水準書に記載された担当部局又は機関に対してなされるものとする。

第6章 本事業の対価の支払

(本事業の対価の支払)

第57条 甲から乙への本事業の対価の支払額は、設計・建設費相当分及び維持管理費相当分に分割して計算するものとする。

2 甲は、乙に対し、設計・建設費相当分の支払として金●円を、第58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7として添付する設計・建設費相当分の支払額の改定方法に従い、改定されることがある。

3 甲は、乙に対し、維持管理費相当分として金●円を第59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7として添付する維持管理費相当分の支払額の改定方法に従い、改定されることがある。

(設計・建設費相当分の支払時期)

第58条 甲は、維持管理期間中、設計・建設費相当分として、総額金●円を、別紙8に定めるところにより乙に支払う。ただし、本件各宿舍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 前項の定めにかかわらず、設計・建設費相当分の支払額は、設計・建設工事期間中において、第28条第5項の定めるところに従い、別紙6に規定された方法により、減額若しくは支払われないものとされる。

(維持管理費相当分の支払時期)

第59条 甲は第51条に規定するモニタリングを実施し、乙の維持管理業務が維持管理業務要求水準を満たしていることを確認した上で、別紙8に定めるところにより維持管理費相当分の支払を行うものとする。

2 乙は、甲に対して毎月、当該月の末日から起算して7日（ただし、土日及び祝祭日は除く）以内に、当該月の業務報告書を提出するものとし、甲はかかる業務報告書の提出を受けた後、業務確認を行う。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7に基づく維持管理費相当分についての金額の改定の必要性の有無及びその他甲が別途定める事項を記載するものとする。

3 甲は、4月から9月、10月から3月までの乙の維持管理業務のモニタリングの終了後（1回目の支払については11月から3月まで）、甲はモニタリングの結果に基づき、減額の必要がある場合には、減額後の甲の支払額（維持管理費相当分の支払額について別紙7に基づき対価の改定が行われる場合においては対価の改定後の額を減額した後の甲の支払額）を、乙に対し、9月、3月（第一回目の支払については3月）の業務報告書の提出を受けて業務の確認を行った後10日（土日及び祝祭日を除く）以内に通知する。

4 乙は、前項に従い甲の支払額の通知を受けたときには、甲に対し当該金額の請求書を速やかに送付するものとし、甲は、当該請求書の受領後30日以内に、請求に係る維持管理費相当分を乙に支払わなければならない。

5 前各項の定めにかかわらず、維持管理費相当分の支払額は、維持管理期間中において、第51条の定めるところに従い、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、減額若しくは支払われないものとされる。

(契約終了時の事務)

第60条 乙は、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舍（新青山南宿舍（仮称）及び新青山中央宿舍（仮称）のいずれかのみが解除により終了した場合には、当該解除に係る本件各宿舍をいう。）内の乙のための提供施設等に乙が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件（乙の業務を受託し又は請け負う者等が所有又は管理する物件

を含む。)があるときは、事業者は当該物件等を直ちに撤去し、甲の確認を受けなければならない。

- 2 乙は、本契約の全部又は一部が終了する場合には、甲又は甲の指示する者に、本契約の終了に係る本件宿舎の維持管理業務の必要な引継ぎを行わなければならない。
- 3 乙は、事由の如何を問わず、本契約の全部又は一部が終了した場合には、第 55 条の規定にかかわらず、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（土日及び祝祭日を除く）以内に、本契約の終了に係る本件宿舎の維持管理業務の最終支払対象期間の業務報告書を甲に提出し、甲の確認を受けるものとする。
- 4 乙の維持管理業務の実施期間（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、甲は、乙の実施期間に応じて日割りした金額を、維持管理費相当分として乙に支払うものとする。

（民間事業者提案による附帯事業）

第61条 乙は、事業期間において、次の各号の定めに従い、民間事業者提案に基づいて自己の費用及び責任において附帯事業を行うことができる。

- (1) 乙は、附帯事業を実施する場合には、独立採算とし、本事業の対価を附帯事業の実施の費用に充ててはならない。
 - (2) 乙は、附帯事業を実施するにあたり、その会計を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。
 - (3) 乙は、前号により作成した附帯事業のみに係る会計の資金収支実績等を附帯事業実施の年間報告書に記載して甲に提出し、確認を受けなければならない。甲は、かかる確認を行うに当たり、乙に附帯事業の経営状況について説明を求めることができる。
- 2 附帯事業を実施するために許認可等（行政財産の貸付け又は使用許可を含む。）が必要な場合には、乙自らの責任と費用において申請し、これを取得し又は届出を行い、これを維持するものとする。甲は、かかる乙による許認可等の取得に合理的な範囲で協力する。
 - 3 附帯事業の実施により生じた収益及び費用はすべて乙に帰属するものとし、甲は、附帯事業に関して乙が第三者に対して負った債務を何ら保証しない。ただし、乙は、附帯事業の実施にあたり本件宿舎又は本件土地の全部又は一部を利用する場合には、行政財産の貸付料又は使用料を甲に支払うものとする。
 - 4 甲は、乙の実施する附帯事業が、次の各号に該当すると認められるときは、これを乙に通知し、乙との間で附帯事業の継続について協議を行い、甲は、その判断により、業務の停止を命令した上で、乙による附帯事業の一部又は全部について、内容の変更又は終了をさせることができる。
 - (1) 維持管理業務に悪影響を及ぼし、本事業の遂行に支障をきたす恐れのある場合
 - (2) 各種の法令、本事業の目的又は本契約の規定及び趣旨に反する恐れのある場合
 - (3) 民間事業者提案（甲と協議を行い附帯事業の内容を変更した場合には、変更後の内容）と異なる内容の附帯事業を行っている場合
 - (4) 附帯事業の実施に際して、近隣に悪影響を及ぼす恐れのある場合
 - (5) 公序良俗に反する又は青少年の健全な育成を阻害する物販、サービス提供を行っている場合
 - (6) 前 5 号のほか、甲が附帯事業において重視する視点（本件宿舎の居住者の利便性向上）との関連性が合理的に説明できないと判断される場合
 - 5 附帯事業の一部又は全部について、前項に基づき内容の変更又は終了が行われた場合、附帯

事業実施に伴い、乙の新たな投資により形成された資産のうち、附帯事業に供しなくなったものについては、乙の責任において撤去又は処分を行うものとする。

第7章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第62条 本契約の契約期間は、契約締結日から令和17年3月31日までとする。なお、甲は、契約期間終了後に後任の管理者が業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう、本件宿舎の引渡しに必要な事項について、契約期間終了の概ね1年前から乙と協議を開始する。乙は、契約期間終了3ヶ月前までに、要求水準書記載の各書類を甲に提出する。

(甲による任意解除)

第63条 甲は、本事業の必要がなくなった場合、本件宿舎の転用が必要となった場合又はその他甲が必要と認める場合には、30日以上前に乙に通知することにより、本契約を解除することができる。ただし、本件各宿舎の引渡し後は、引渡し済みの本件各宿舎の設計及び建設の業務に関する部分を解除することはできない。

(乙側の事由による解除)

第64条 本件各宿舎のいずれかについて乙が次の各号の一に該当するときは、甲は、甲の責めに帰すべき事由による場合を除き、特段の催告をすることなく、本契約の全部を解除することができる。ただし、新青山南宿舎（仮称）の引渡し後、新青山中央宿舎（仮称）の引渡し前の間に、新青山南宿舎（仮称）工事分につき解除事由が生じた場合は、甲はその選択により新青山南宿舎（仮称）の維持管理業務に関する部分のみを解除することもできるものとし、新青山中央宿舎（仮称）工事分につき解除事由が生じた場合は、甲はその選択により新青山中央宿舎（仮称）に関する部分のみを解除することもできるものとし、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) 別紙3に規定する建設工事工程表に記載された完成予定日から3ヶ月が経過しても、本件宿舎の完成ができないとき、又はその見込みが明らかでないとき。
- (3) 乙が、第55条に規定する業務日誌又は業務報告書において著しい虚偽の記載をしたとき。
- (4) 第40条に基づき甲が相当期間を定めて請求した履行の追完が当該相当期間内に完了しないとき。ただし、乙が履行の追完を完了しないことに正当な理由がある場合、又は、当該相当期間を経過した時において完了していない履行の追完が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である場合には、この限りでない。
- (5) 乙が本契約上の義務に違反し、かつ、甲が相当期間を定めて催告したにもかかわらず、当該相当期間内にその違反が治癒されないとき。ただし、当該相当期間を経過した時において治癒されていない義務の違反が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である場合には、この限りでない。
- (6) 引き渡された建設工事の目的物に契約不適合がある場合において、その不適合が当該目的物を除却した上で再び建設しなければ、本契約の目的を達成することができないものであるとき。
- (7) 乙がその本契約上の債務の履行を拒否し、若しくは、その本契約上の債務について履行不能となった場合において、本事業の目的の実現が不可能又は著しく困難となったとき。

(8) 乙が第 65 条の規定によらないで本契約の解除を申し出たとき。

(9) 乙が暴力団（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。）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。）が経営に実質的に関与していると認められる者に本事業の対価に係る債権を譲渡したとき。

(10) 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甲が判断したとき。

2 第 1 項及び第 4 項に規定されるもの以外で、乙が本契約上の義務を履行せず、かつ、甲が相当の期間を定めて催告してもなお乙が履行しないときその他乙が本契約上の義務に違反し、その違反により本事業の目的を達することができないことが明らかであるときは、甲は本契約を解除することができる。ただし、当該相当期間を経過した時において治癒されていない義務の違反が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である場合には、この限りでない。

3 乙の破産手続開始、更生手続開始、再生手続開始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、甲は、本契約を解除することができる。

4 甲は、乙が実施する維持管理業務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 に規定される所に従って本契約の全部又は一部を解除することができる。

（甲側の事由による解除）

第 65 条 甲が本契約上の重要な義務に違反し、乙による通知の後、60 日以内に当該違反が是正されない場合、本契約に基づく乙の重要な義務の履行が不能となった場合、乙は本契約の全部を解除することができる。ただし、乙の責めに帰すべき事由による場合には、この限りでない。

（不可抗力等の場合の解除）

第 66 条 不可抗力により、本件各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又は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、甲又は乙は、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 本件土地の瑕疵（本件土地の地中に存する建物等の基礎及び杭等により本件宿舍の建設を行うことが困難となった場合を含む。）、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、甲又は乙は、協議の上、本契約を解除することができる。

3 前 2 項の規定にかかわらず、附帯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、甲及び乙は、本契約を解除することができない。

（解除の効力）

第 67 条 第 63 条、第 65 条及び第 66 条の規定により本契約の全部が解除された場合において、当該解除が解除に係る本件宿舍の第 37 条による引渡前であるときは、乙は当該宿舍の出来形部分を甲に譲渡し、甲は、その引渡しを受けるものとする。第 64 条の規定により本契約が解除された場合においては、当該解除が解除に係る本件宿舍の第 37 条による引渡前であるときは、甲は、その選択に従い、乙から当該宿舍の出来形部分を買受けた上でその引渡しを受け、又は買受けをしないことができるものとする。

2 第 63 条ないし第 66 条の規定により本契約の全部又は一部が解除された場合において、当該解除が解除に係る本件各宿舍の引渡後であるときは、甲は当該宿舍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、解除に係る本件各宿舍の建設進捗程度から見て本件土地の原状

回復が社会通念上合理的であると認められる場合、甲は、乙に対し、本件土地を原状回復するよう請求できる。かかる場合において、本契約の解除の原因が甲の責めに帰すべき事由、不可抗力、本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関する法令の変更（乙又は民間事業者の利益に課される税制度の新設・変更に関する税制の変更を除く。）又は第66条第2項に規定される本件土地の瑕疵若しくは埋蔵文化財の発見等に基づく場合、甲がその費用を負担するものとし、乙の責めに帰すべき事由に基づく場合、乙がその費用を負担するものとする。

- 4 前項の場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復の処分を行わないときは、甲は、乙に代わって原状回復の処分を行うことができ、乙の帰責事由に基づくときは、これに要した費用を乙に求償することができる。この場合においては、乙は、甲の処分について異議を申し出ることができない。

(違約金)

第68条 第64条各項の規定により契約が解除された場合（維持管理業務の部分のみが解除された場合も含む。）並びに乙がその債務の履行を拒否し若しくは乙の責めに帰すべき事由によって乙の債務について履行不能となった場合のいずれかに該当したときは、乙は、その該当した時点に応じて、次の各号に従い、各号に定める額の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期限までに支払わなければならない。

- (1) 本件各宿舍の引渡前に該当した場合

解除に係る本件宿舍の設計・建設費相当分（ただし、支払利息相当額を除くものとし、消費税相当額を含んだ金●円とする。）。ただし、新青山南宿舍（仮称）の引渡し後は、新青山中央宿舍（仮称）の設計・建設費相当分（ただし、支払利息相当額を除くものとし、消費税相当額を含んだ金●円とする。）とする。

- (2) 本件各宿舍の引渡後に該当した場合

解除に係る本件各宿舍の維持管理費相当分（消費税相当額を含む。）の総額

- 2 前項第1号の場合において、甲を被保険者とする履行保証保険契約が締結されているときは、甲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 甲は、乙に対し、次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害（甲において生じた人件費その他諸経費のみならず、契約不適合の是正のため又は解除された本契約に代わる本事業若しくは本事業の後継事業の遂行のために甲が第三者との間で新たな契約を締結するために要した費用（当該契約の入札その他公募手続追行費用を含むが、これらに限られない。以下、本条において同じ。）の賠償を請求することができる。ただし、第1項及び第3項の違約金の支払いがあったときは、甲が被った損害額が第1項及び第3項の違約金の合計支払額を超過した金額を上限とする。

- (1) 建設工事の目的物に契約不適合があるとき。

- (2) 第64条の規定により本契約が解除されたとき。

- (3) 前各号に掲げる場合のほか、乙が本契約上の債務につき債務の本旨に従った履行をしないうとき又は債務の履行が不能であるとき。

- 4 第63条又は第65条の規定に基づき、契約が解除され（維持管理業務の部分のみが解除された場合も含む。）、解除に起因して乙において損害が生じた場合、甲は、乙の被った損害を賠償しなければならない。ただし、乙又は民間事業者の責めに帰すべき事由に起因して同項に定める解除がなされた場合を除くものとする。

- 5 次の各号に掲げる者が本契約を解除した場合は、乙がその債務の履行を拒否し若しくは乙の責めに帰すべき事由によって乙の債務について履行不能となった場合とみなし、第1項ないし

第3項を適用する。

- (1) 乙について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人
- (2) 乙について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人
- (3) 乙について再生手続開始の決定があった場合においては、再生債務者又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された管財人
(解除時の対価等の支払)

第69条 甲は、解除に係る本件各宿舍の出来高部分について、第70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、その対価として乙に対し、出来高相当分の金額を、支払時点までの利息を付した一括又は分割払いにより支払う。ただし、甲が第67条第1項第2文に従い、その選択により本件宿舍の出来形部分を買受ける場合には、その対価の支払いは甲と乙が協議して定めるものとする。

- 2 甲は、第71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、解除に係る本件各宿舍について、設計・建設費相当分の残額を、別紙8に規定する解除前の支払スケジュールに従って、乙に支払う。
- 3 前2項の場合において、本契約の全部又は一部の解除が甲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、乙は、前2項に定める外、当該解除により生じた損害の賠償を甲に請求をすることができ、甲は、かかる請求金額を支払時点までの利息を付した一括又は分割払いにより、乙に支払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、当該解除により乙に発生した追加費用額とみなす。
- 4 第64条1項ただし書により新青山南宿舍（仮称）の維持管理業務に関する部分のみ又は新青山中央宿舍（仮称）に関する部分のみの解除がなされた場合には、維持管理費相当分の支払金額は、残存する本件各宿舍の維持管理費相当部分に減縮されるものとする。
- 5 第63条の規定により契約を解除した場合、乙はこれによって生じた損失につき、甲に対し、国有財産法24条第2項の規定に準じて補償を求めることができる。

(本件各宿舍の引渡前の解除)

第70条 本契約の解除に係る本件各宿舍の解除時点において引渡前の場合においては、第67条第3項に掲げる場合を除き、甲は、解除に係る本件各宿舍の出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の引渡しを受けるものとする。この場合において、甲は、必要があると認められるときは、その理由を乙に通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。

- 2 前項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、乙の負担とする。ただし、乙の責に帰すべからざる事由による解除の場合は、この限りではない。

(本件各宿舍の引渡後の解除)

第71条 本件宿舍又は本件各宿舍の引渡後に維持管理業務に関する部分のみが解除された場合には、乙は、第2項及び第3項の手続終了後速やかに、解除に係る本件各宿舍の維持管理業務を甲又は甲の指定する者に引き継ぐものとする。

- 2 甲は、維持管理業務に関する部分のみが解除された日から14日以内に解除に係る本件各宿舍の現況を検査しなければならない。この場合において、乙は、甲の検査により不適合と認められた場合は、直ちに、本件宿舍のすべてが要求水準書で示した性能及び機能が発揮でき、著しい損傷がない状態で甲へ引継げるよう必要な補修、更新その他必要な対処を行う。ただし、

性能及び機能を満足する限りにおいて、経年における劣化は、この限りでない。なお、甲は、乙に対し、相当な期間を定めて必要な補修、更新その他必要な対処を求めてもその本旨に適った履行がなされないと合理的に認めるときは、これを第三者に行わせ、その費用の全額を乙に請求することができる。

- 3 乙は、必要な修補を実施した後速やかに、甲に対し、修補が完了した旨を通知しなければならない。甲は、前項の通知を受領後 14 日以内に修補の完了の検査を行わなければならない。
- 4 別紙 6 に基づき、維持管理業務の一部が解除された場合、以後、その解除された部分についての対価は支払われないものとする。

(保全義務)

第72条 乙は、本契約解除（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 70 条第 1 項による引渡し若しくは第 71 条第 1 項による維持管理業務の引継ぎ完了のときまで、解除に係る本件各宿舍又はその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73条 乙は、甲に対し、第 70 条第 1 項による引渡し若しくは第 71 条第 1 項による維持管理業務の引継ぎ完了と同時に設計図書、完成図書（ただし、本契約が本件宿舍の引渡前に解除された場合、図面等については事業者がすでに作成を完了しているものに限る。）等解除に係る本件各宿舍の建設及び修補に係る書類その他本件宿舍の建設、維持管理に必要な書類一切を引渡さなければならない。

- 2 甲は、第 1 項に従い引渡しを受けた図書等について、解除に係る本件各宿舍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、乙は、甲によるかかる図書等の自由な使用が第三者の著作権及び著作者人格権を侵害しないよう、必要な措置をとるものとする。

第 8 章 その他

(事業者の権利義務の譲渡)

第74条 乙は、事前に甲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 乙は、事前に甲の承諾を得なければ、合併、株式交換・移転、会社分割、営業譲渡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 甲は、前 2 項に定める行為が、乙の経営若しくは本事業の安定性を著しく阻害し、又は甲の事業に関与することが適当でない者が参加することとなると認められる場合には、承諾を与えないことができる。

(事業者の兼業禁止)

第75条 乙は、本契約による事業（附帯事業を含む。）以外の業務を行ってはならない。ただし、事前に甲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 乙は、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甲に提出しなければならない。

- 2 乙は、本契約の終了にいたるまで、各事業年度ごとに、当該年度の計算書類等を作成し、自

己の費用で公認会計士又は監査法人による監査を受けた上で、当該事業年度の最終日から3ヶ月以内に、監査報告書とともに甲に提出しなければならない。

(遅延利息)

第77条 甲又は乙が本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合には、未払額につき遅延日数に応じ、甲は当該未払発生時における政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を定める告示（昭和24年大蔵省告示第991号）に定める率、乙は当該未払発生時における国の債権の管理等に関する法律施行令第29条第1項本文に規定する財務大臣が定める率を定める告示（昭和32年大蔵省告示第8号）に定める率でそれぞれ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 乙は、自己の役員若しくは従業員若しくは自己の代理人又は乙に対して資金提供を行う金融機関若しくはコンサルタントを除き、本契約の遂行過程で知り得た甲の秘密に属する事項及び入居者に関する情報（個人情報（個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第2条第1項に定義された意味とする。以下同じ）を含むが、これに限られない。）を他に漏らしてはならない。ただし、維持管理業務の実施に付随し、又は関連して知り得た個人情報の取扱いに関し、個人情報の保護に関する法律その他の法令に従うものとする。

2 甲は、公務員その他法令上の守秘義務を負う者又は自己の代理人若しくはコンサルタントを除き、本契約の遂行過程で知り得た乙及び乙の業務を受託し若しくは請け負う者の秘密に属する事項を他に漏らしてはならない。ただし、甲は、設計図書、完成図書、維持管理計画、業務日誌、業務報告書その他本契約に基づき乙が甲に提出した書類、記録その他の資料については、甲は、本件各宿舎の整備、維持管理、運営その他本事業の遂行に必要な場合（本契約の終了後に乙以外の第三者に本事業を引き継がせる場合を含む。）には、その限度で、これを第三者に開示することができる。

(著作権等)

第79条 本件宿舎の維持管理、運営、広報等のために必要な範囲で、乙は、甲に対し、次の各号に掲げる利用行為を承諾する。

- (1) 本件宿舎を写真、模画、絵画その他の媒体により表現すること。
- (2) 本件宿舎を増築し、改築し、修繕し、模様替により改変し、又は取り壊すこと。

2 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、事前に甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

- (1) 本件宿舎の内容を公表すること。
- (2) 本件宿舎に乙の実名又は変名を表示すること。

(著作権等の譲渡禁止)

第80条 乙は、本件宿舎に係る著作権法（昭和45年5月6日法律第48号）第2章及び第3章に規定する乙の権利を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、事前に甲の承諾又は同意を得た場合は、この限りでない。

(著作権の侵害の防止)

第81条 乙は、本件宿舎が、第三者の有する著作権を侵害するものではないことを、甲に対して保証する。

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

な措置を講ずるものとする。

(工業所有権)

第82条 乙は、特許権等の工業所有権の対象となっている技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、甲が当該技術等の使用を指定した場合であって乙が当該工業所有権の存在を知らなかったときは、甲は、乙がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

第9章 保険

(保険加入義務)

第83条 乙は、建設工事に関しては、建設者に対し、民間事業者提案に基づき、次の各保険（解体撤去工事に関しては、ア及びウを除くことができる。）に加入するよう義務づけなければならない。

ア 建設工事保険

イ 第三者賠償責任保険

ウ 火災保険

エ その他の民間事業者提案に基づく保険

2 乙は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づいて、本件宿舎に関して、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金を供託するものとする。この場合、保険加入を選択する場合、利用する保険法人について甲に報告しなければならない。

3 乙は、本事業の安定のため、本件各宿舎の引渡後本契約終了時まで、民間事業者提案に基づき、次の保険に加入しなければならない。ただし、乙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。

ア 第三者賠償責任保険

イ その他の民間事業者提案に基づく保険

4 乙又は第三者が、前3項の規定により保険契約を締結し又は保証金を供託したときは、その証券を直ちに甲に提示しなければならない。

第10章 協議会

(協議会の設置)

第84条 甲及び乙は、必要と認めるときは、本事業の実施に関する協議を行うことを目的として、新青山南宿舎（仮称）整備事業及び新青山中央宿舎（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 甲及び乙は、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。

第11章 雑則

(要求水準書の変更)

第85条 甲は、第18条又は第19条に規定する設計の変更並びに第50条に規定する維持管理業務要求水準の変更のほか、次の各号に規定する事由が生じたときは、次項に定めるところによ

り要求水準書の内容を変更することができる。

- (1) 法令の変更により業務が著しく変更されるとき。
- (2) 災害・事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき又は業務内容が著しく変更されるとき。
- (3) その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

2 要求水準書の変更は、次の各号に定めるところにより行う。

- (1) 甲は、前項各号のいずれかに該当するときは、速やかに、その旨と要求水準書の変更内容を乙に通知し、乙の意見を聴取するものとする。
- (2) 乙は、前号に規定する通知を受けた日から 20 日以内に意見書を提出するものとする。
- (3) 甲は、前号に規定する意見書が期限内に提出されないときは、乙の意見がないものとして取り扱うことができる。
- (4) 甲は、乙の意見に拘束されないものとするが、乙の意見を聴取した結果を尊重し、必要に応じて乙の意見を反映して変更内容の修正を行ったうえで確定的な変更内容を乙に通知することにより、要求水準書の変更を確定する。ただし、甲は、乙の意見に基づく修正の義務を負担するものではない。
- (5) 要求水準書の変更に伴い、本契約の変更が必要となるときは、甲及び乙は、協議のうえ、契約変更を行うものとする。

(疑義に関する協議)

第86条 甲及び乙は、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87条 甲は、本事業の継続性を確保するため、乙に対し資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結することができる。

(裁判管轄)

第88条 本契約に関する訴訟は、広島地方裁判所に提起するものとする。

(その他特約条項)

第89条 本契約の特約として、乙は、本事業の遂行にあたり、「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。

2. 前項のほか、本契約の特約として、別紙9(暴力団排除に関する特約条項)及び別紙10(談合等の不正行為に関する特約条項)の規定が適用される。

別紙1 事業場所（第6条関係）

（入札説明書及び事業者提案により作成する。）

別紙2 事業日程（第8条関係）

（入札説明書及び事業者提案により作成する。）

（設計及び建設期間については、新青山南宿舎（仮称）分と新青山中央宿舎（仮称）分を別に記載する。）

別紙3 設計図書
(第20条関係)

1. 基本設計業務完了時

(1) 基本設計説明書

基本設計説明書には、以下の内容が網羅されていること。

- ア 設計条件整理表
- イ 計画の基本方針
- ウ 設計概要及び仕上げ表
- エ 建築計画概要
- オ 構造計画概要
- カ 土木計画概要
- キ 設備計画概要
- ク 防災計画概要
- ケ 工事計画概要

(2) 基本設計図

- ア 建築設計
 - (ア) 配置図
 - (イ) 平面図
 - (ウ) 立・断面図
 - (エ) 住戸詳細図・求積図（管理人室及び集会所含む）
 - (オ) 時刻・等時間日影図
 - (カ) 外観透視図（2視点以上）
- イ 構造設計
 - (ア) 伏図
 - (イ) 軸組図
 - (ウ) 仮定断面リスト
- ウ 土木設計
 - (ア) 外構平面図
 - (イ) 外構断面図
 - (ウ) 雨水排水計画図
 - (エ) 植栽計画図
- エ 電気設備設計
 - (ア) 住戸平面計画図
 - (イ) 屋外電気設備検討図
 - (ウ) 屋外弱電設備検討図

- オ 機械設備設計
 - (ア) 住戸平面計画図
 - (イ) 屋外機械設備検討図
- カ テレビ電話受信障害調査検討資料
- キ 工事費概算書
- ク 設計・建設工事工程表
- ケ 打合せ記録・諸官庁協議記録
- コ 要求水準書等チェックリスト
- サ 地質調査報告書
- シ 測量調査報告書

2. 実施設計完了時

(1) 実施設計図

- ア 特記図面
 - (ア) 工事概要
 - (イ) 案内図
 - (ウ) 敷地求積図
 - (エ) 現況測量図
 - (オ) 既存建物・工作物等解体撤去図
 - (カ) 仮設計画図
- イ 建築設計図
 - (ア) 表紙
 - (イ) 図面リスト
 - (ウ) 特記仕様書
 - (エ) 仕上表
 - (オ) 面積表・面積算定図
 - (カ) 配置図
 - (キ) 各階平面図
 - (ク) 立面図
 - (ケ) 断面図
 - (コ) 平面詳細図
 - (ク) 矩計図
 - (シ) 床伏図
 - (ス) 天井伏図
 - (セ) 展開図
 - (ソ) 建具位置図・建具表
 - (タ) 階段詳細図

- (チ) 建具廻り詳細図
- (ツ) 各部詳細図
- (テ) サイン計画図
- (ト) 時刻・等時間日影図

ウ 構造設計図

- (ア) 特記仕様書
- (イ) 各標準図
- (ウ) 土質柱状図
- (エ) 地質断面図
- (オ) 杭伏図・地盤改良図等（必要な場合）
- (カ) 基礎伏図
- (キ) 各階伏図
- (ク) 軸組図
- (ケ) 杭・基礎リスト（杭は必要な場合）
- (コ) 地中梁リスト
- (ク) 柱芯線図・柱リスト
- (シ) 梁・小梁リスト
- (ス) スラブ・壁・RC階段リスト
- (セ) 各部詳細図
- (ソ) 構造計算書

エ 土木設計

- (ア) 表紙
- (イ) 図面リスト
- (ウ) 外構平面図
- (エ) 外構断面図
- (オ) 雨水排水計画図
- (カ) 植栽配置図
- (キ) 構造物等詳細図

オ 電気設備設計

- (ア) 表紙
- (イ) 図面リスト
- (ウ) 特記仕様書
- (エ) 各標準図（必要な場合）
- (オ) 構内配電線路図（引込み、動力、外灯、コンセントなど）
- (カ) 構内通信線路図（引込み）
- (キ) 各階平面図（電灯設備、幹線設備、動力設備、、弱電設備など）
- (ク) 住戸平面詳細図
- (ケ) 系統図（電灯設備、幹線設備、動力設備、、弱電設備など）
- (コ) 各部詳細図（電灯設備、幹線設備、動力設備、、弱電設備など）
- (ク) 照明器具姿図

- (シ) 通信設備姿図
- (ス) 各種機器詳細図
- (セ) 受変電設備図
- (ソ) 設計計算書

カ 機械設備設計

- (ア) 表紙
- (イ) 図面リスト
- (ロ) 特記仕様書
- (エ) 各種機器表
- (オ) 配管系統図
- (カ) 各階平面図
- (キ) 配管詳細図
- (ク) 各部詳細図
- (ケ) 屋外ガス配管図
- (コ) 設計計算書

- (2) 備品リスト、カタログ
- (3) テレビ電話受信障害調査検討
- (4) テレビ電話受信障害対策（対策の必要がある場合）
- (5) 数量積算書
- (6) 工事費内訳書
- (7) 建設工事工程表
- (8) 建築基準法、その他関係法令に基づく申請業務に必要な設計図書
- (9) 打合せ記録・諸官庁協議記録
- (10) 要求水準書等チェックリスト

*基本設計図書及び実施設計図書ともに、提出時の体裁・部数等については、別途国が指示するところによる。（図面・工程表はA3横、その他計算書、打合せ記録等はA4縦を基本とする。）

*実施設計図に関しては、実施設計業務の進捗に伴い、記載されている図面の他に国又は事業者が必要と判断した図面の追加、不要と判断した図面の削除など、国と協議した上で取りまとめること。

別紙4 完成図書
(第37条関係)

1. 完成通知書
2. 完成引渡書
3. 鍵及び工具等引渡書
4. 備品リスト・カタログ
5. 官公署又は事業会社の許可書類一覧表
6. 完成検査調書（選定事業者によるもの）
7. 各種検査試験成績書
8. 各種取扱説明書
9. 長期修繕計画
10. 保守点検指導書
11. 保証書
12. 完成図
13. 工事完成写真（内外全面カット写真をアルバム形式及び電子媒体）
14. 要求水準書等チェックリスト
15. 国の要求による登記に関する書類
16. 確認通知書（確認済証）
17. 建築基準法第18条第22項又は26項の規定による検査済証
18. 消防法第17条の規定による検査済証
19. 建築士法第20条第3項の規定による工事監理報告書

※提出時の体裁、部数等については、別途国の指示するところによる。

別紙 5 保証書の様式（第 40 条関係）

保 証 書 （案）

支出負担行為担当官 中国四国防衛局長 ● ● 様

〔建設者〕（以下「保証人」という。）は、新青山南宿舎（仮称）整備事業及び新青山中央宿舎（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）に関連して、事業者が国との間で締結した令和●年●月●日付事業契約（以下「事業契約」という。）に基づいて、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のと同様の意味を有するものとする。

（保証）

第1条 保証人は、事業契約書第 40 条に規定する事業者の債務（契約不適合に起因する事業契約第 68 条に基づく違約金、損害賠償等の支払債務を含む。）を保証する。

（通知義務）

第2条 国は、工期の変更、延長、工事の中止その他事業契約又は主債務の内容に変更が生じたことを知った場合には、遅滞なく当該事由を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、国による通知の内容に従って、当然に変更されるものとする。

（保証債務の履行の請求）

第3条 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。

（求債権の行使）

第4条 保証人は、事業契約に基づく事業者の債務がすべて履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使することができない。

（終了及び解約）

第5条 保証人は、本保証を解約することができない。

2 本保証は、事業契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合、終了するものとする。

（管轄裁判所）

第6条 本保証に関する訴訟は、広島地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

（準拠法）

第7条 本保証は、日本法に準拠するものとし、これによって解釈されるものとする。

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

令和●年●月●日

保証人：●
代表者

1. 基本的な考え方

甲は、乙が契約において定められたサービスを提供することを条件として、乙に対価を支払う。甲が乙にサービス購入料を支払うにあたっては、甲が示している業務要求水準の達成レベルについて、次に規定する方法でモニタリングを行う。

- 甲は、乙から提出された業務報告書により、確認を行う。
- 甲は、以下の実施時期に、乙から提出された業務報告書の記載内容、契約の履行状況について確認を行うものとし、必要に応じて立入検査を行う。その他、随時必要に応じて、甲は立入検査を行うことができる。
 - ア 調査及び設計時
 - イ 施工（解体含む）時
 - ウ 工事完成・施設引渡し時
 - エ 維持管理段階
 - オ 事業終了時
 - カ 財務状況に関する報告
- 甲は、必要に応じて甲の費用負担において居住者に対してアンケート、ヒアリングを行う。その結果、業務報告書の記載内容に疑義が生じた場合、乙と協議するものとする。

2. 調査及び設計時

甲は、乙によって行われた設計が、事業契約書に定める業務要求水準、入札時の提案内容に適合するものであるか否かについて確認を行う。

3. 施工（解体含む）時

乙は、建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に甲から施工及び工事監理の状況の確認を受ける。また、乙は、甲が要請したときは、施工の事前説明及び事後報告を行うとともに、工事現場での施工状況の確認を受ける。

4. 工事完成・施設引渡し時

乙は、施工記録を用意し、現場で甲の確認を受ける。この際、甲は、施設の状態が事業契約書に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。

確認の結果、本施設の工事の内容が事業契約書に定めた条件に適合しない場合には、甲は改造又は修補を求めることができる。

5. 維持管理段階

甲は、維持管理段階において、随時及び定期的に各業務の実施状況を確認する。

甲は、乙が維持管理業務要求水準に抵触していると判断した場合には、乙に対して速やかにかかる

業務の補正を指示することができる。また、乙は、維持管理業務要求水準に抵触していることを認識した場合には、甲の注意、改善勧告等を待つことなく、自ら業務要求水準抵触の原因を検討し、改善のための計画を立案し、その後の業務要求水準抵触を回避し、サービスの質の維持向上を図らなければならない。

(1) 業務報告書

(ア) 維持管理業務

(イ) 内容

乙は、次の業務報告書を作成し、甲に提出しなければならない。

- ・ 建物保守管理業務報告書（主に建物保守管理業務に関する報告書）
- ・ 昇降機保守点検業務報告書（昇降機保守点検業務に関する報告書）
- ・ 消防用設備等保守点検業務報告書（消防用設備等保守点検業務に関する報告書）
- ・ 給水設備保守点検業務報告書（給水設備保守点検業務に関する報告書）
- ・ 自家用電気工作物保守点検業務報告書（自家用電気工作物保守点検業務に関する報告書）
（自家用電気工作物を設置しない場合は不要）
- ・ その他の維持管理業務報告書（主に維持管理業務に関する報告書）

(ロ) 提出期限

業務報告書の提出は毎月1回とし、提出期限は報告書作成対象月の当該月の末日から起算して7日以内（土日及び祝祭日は除く。）とする。維持管理業務報告書は毎月提出とするが、その他の報告書については、報告対象月に保守点検業務を実施した場合とする。

(ハ) 提出先

報告書の提出先は、要求水準書に記載された担当部署とする。甲の組織変更があった場合には、組織変更後の当該業務を引き継ぐ部署とする。

(ニ) 甲の確認通知期限

甲が乙から業務報告書を受領した場合、甲はモニタリングの終了後10日以内（土日祝日は含まない。）に乙に対して業務確認の結果を通知するものとする。

甲が期限までに業務確認の結果を乙に対して通知しない場合には、甲が業務確認を行ったものと見なす。

(ホ) 附帯事業

乙が、附帯事業を実施する場合には、同事業に関する業務報告書を作成し、甲に提出するものとする。提出期限、提出先は維持管理業務と同じとする。

(2) 維持管理業務が要求水準に抵触している場合の措置

(ア) 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

(イ) 内容

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とは、次のような場合である。

対象業務	明らかに重大な支障があるとみなす事態
建物保守管理業務	定期点検の未実施 本施設が長時間使用できない状態の放置

	安全措置の不備による人身事故（居住者等）の発生 故意または重大な過失による虚偽報告 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 故意または重大な過失による虚偽報告 等
消防用設備等保守点検業務	定期点検の未実施 災害時の未稼働（火災等発生時において消防用設備等としての機能を果たさない事態の発生） 安全措置の不備による人身事故（居住者等）の発生 故意または重大な過失による虚偽報告 等
給水設備保守点検業務	定期点検の未実施 不衛生状態の放置 安全措置の不備による人身事故（居住者等）の発生 故意または重大な過失による虚偽報告 等
自家用電気工作物保守点検業務	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 安全装置の不備による人身事故（居住者等）の発生 故意または重大な過失による虚偽報告 等
その他の維持管理業務	備品（かぎ等）、帳簿類等の紛失 窓口・連絡業務の故意による放棄（長期に連絡が取れない、故意に代表維持管理機関への連絡を行わない等） 代表維持管理機関からの指導・指示に従わない 消防計画の未整備 故意または重大な過失による虚偽報告 等

(4) 措置

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が生じた場合には、甲は乙に対して是正勧告を行うことができる。

甲の是正勧告にもかかわらず、乙による対象業務・状態の改善や、再発防止体制等の確立等が見られないと甲が判断する場合には、乙と協議の上、甲は当該業務を実施する者を変更させることができる。ただし、変更にもなっても増加費用が生じても、甲は負担しない。

当該業務を実施する者の変更にもかかわらず、乙による対象業務・状態の改善や、再発防止体制等の確立が見られないと甲が判断する場合、または乙が当該業務を実施する者の変更に応じない場合には、乙と協議の上、甲は当該業務に関する部分の契約又は本契約の全部を解除することができる。

その場合、当該年度に支払うことを予定している当該業務の対価について、履行状況に関して乙と協議の上、甲は減額若しくは支払わないものとする事ができる。

(イ) 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

(7) 内容

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とは、次のような場合である。

対象業務	明らかに利便性を欠くとみなす事態
建物保守管理業務	保全上必要な修理等の未実施 業務報告書の不備（単純な記載ミスは除く） 関係者への連絡不備（居住者への未通知等）等
昇降機保守点検業務	保全上必要な修理等の未実施 業務報告書の不備（単純な記載ミスは除く） 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	業務報告書の不備（単純な記載ミスは除く） 関係者への連絡不備（居住者への未通知等）等
給水設備保守点検業務	業務報告書の不備（単純な記載ミスは除く） 関係者への連絡不備（居住者への未通知等）等
自家用電気工作物保守点検業務	業務報告書の不備（単純な記載ミスは除く） 関係者への連絡不備（居住者への未通知等）等
その他の維持管理業務	備品（かぎ等）、帳簿類等の管理不行届き 連絡業務の遅滞 宿舍内巡視等の未実施 居住者等の対応の不備 諸届の処理の遅滞 集会場の管理業務の怠慢 帳簿整理等にかかる業務の怠慢 防火管理者としての業務の怠慢 業務報告書の不備（単純な記載ミスは除く）等

(4) 措置

居住者が日常生活を送ることはできるが、明らかに利便性を欠く場合が生じた場合には、甲は乙に対して注意を行うことができる。

甲の注意にもかかわらず、乙による対象業務・状態の改善等が見られないと甲が判断する場合には、甲は再度選定事業者に対して注意を行うことができる。

甲の再度注意にもかかわらず、乙による対象業務・状態の改善や、再発防止対制等の確立等が見られないと甲が判断する場合には、乙と協議の上、甲は当該業務を実施する者を変更させることができる。ただし、変更にもなっても増加費用が生じても、甲は負担しない。

当該業務を実施する者の変更にもかかわらず、乙による対象業務・状態の改善や、再発防止体制等の確立が見られないと甲が判断する場合、または乙が当該業務を実施する者の変更に応じない場合には、乙と協議の上、甲は当該業務に関する部分の契約を解除することができる。

その場合、当該年度に支払うことを予定している当該業務の対価について、履行状況に関して乙と協議の上、甲は減額若しくは支払わないものとする事ができる。

(ウ) 免責等

「居住者が日常生活を送る上で明らかに重大な支障がある場合」、「居住者が日常生活を営むこと

はできるが、明らかに利便性を欠く場合」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、乙は措置を講じない。

- ①やむを得ない事由により、それらの状態が生じた場合で、かつ事前に甲に連絡があった場合。
- ②明らかに乙の責めに帰さない事由によってそれらの状態が生じた場合。

6. 事業終了時

乙は、事業終了時に、甲から本施設の性能の確認を受ける。本施設の性能及び事業終了時の要求水準については、要求水準書に定める。

- (ア) 甲は、契約期間の終了時において、要求水準等が満たされているかを判断するため、終了前検査を行う。
- (イ) 乙は、概ね1年前より、引渡し時の状態について甲と協議を行うこと。また、乙は、事業期間終了3か月前までに「5. (1) (ア)」に示す業務報告書及び業務日誌を甲に提出すること。
- (ウ) 事業期間終了に伴い、建築物、建築設備、備品等の状態について検査を行い、甲の確認を得ること。また、検査において不備が認められた場合は、事業期間終了までに必要な措置等を実施すること。

(1) 事業終了時の本施設の性能が要求水準に抵触している場合の措置

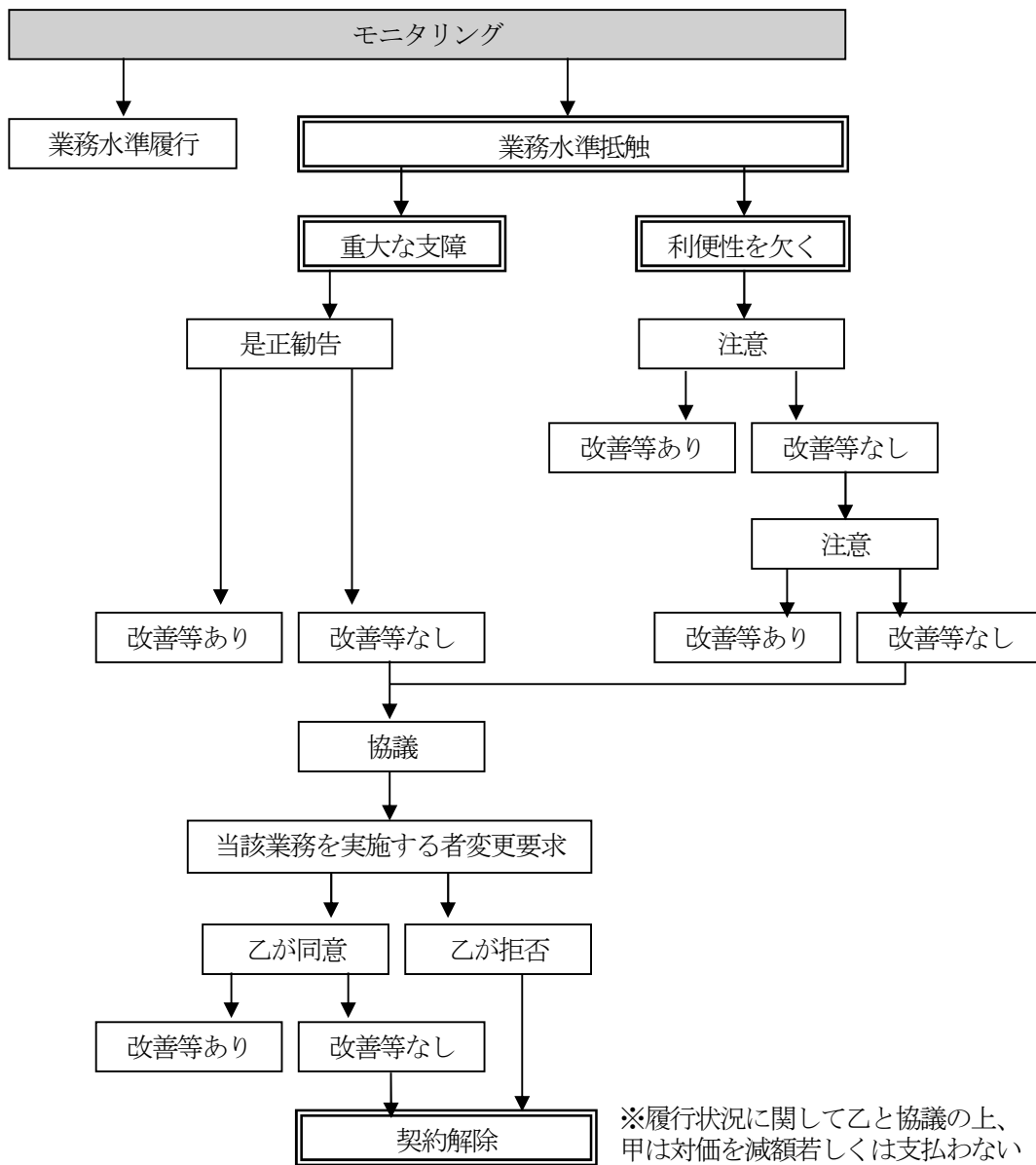
甲は、モニタリングの結果、施設及び施設内の設備の状態が要求水準等を満たしていないことを確認した場合には、乙に直ちに適切な措置を行うよう求めることができる。これを受けた乙は、速やかに措置を行い、甲の確認を受ける。

乙に係る措置を行わなかった場合又は乙の行った措置では要求水準等を満たさなかった場合、甲は、サービス対価の支払を留保することができる。

7. 財務状況に関する報告

乙は、毎事業年度、公認会計士又は監査法人による監査を経た財務の状況について、甲に報告しなければならない。

<維持管理業務にかかるサービス対価の減額及び契約終了の手の流れ>



別紙7 設計及び建設費相当分、維持管理費相当分、既存宿舍の解体費相当分の支払額の改定について（第57条関係）

1. 設計及び建設費相当分の支払額の改定

(1) 甲または乙は、この契約の日から12ヶ月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契約書内訳の設計及び建設費相当分が不適当となったと認めるときは、相手方に対して設計及び建設費相当分の変更を請求することができる。

(2) 甲又は乙は、前項の規定による請求があったときは、変動前残設計及び建設費相当分（設計及び建設費相当分対価から当該請求時の出来形部分に相応する設計及び建設費相当分を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残設計及び建設費相当分（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残設計及び建設費相当分に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち、変動前残設計及び建設費相当分の1000分の15を超える額につき、設計及び建設費相当分の変更に応じなければならない。

(3) 変動前残設計及び建設費相当分及び変動後残設計及び建設費相当分は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき甲及び乙が協議して定める。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つては、甲が定め、乙に通知する。

(4) 第1項の規定による請求は、本改定方法の規定により設計及び建設費相当分の変更を行った後、再度行うことができる。この場合においては、第1項中「契約の日」とあるのを、「直前の本改定方法に基づく設計及び建設費相当分変更の基準とした日」とする。

(5) 特別な要因により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、設計及び建設費相当分が不適当となったときは、甲または乙は、前各項によるほか、設計及び建設費相当分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、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、設計及び建設費相当分が著しく不適当となったときには、甲または乙は前各項の規定にかかわらず、設計及び建設費相当分の変更を要求することができる。

(7) 前2項の場合において、設計及び建設費相当分の変更額については、甲及び乙で協議して定める。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つては、甲が定め、乙に通知する。

(8) 第3項及び前項の協議開始の日については、甲が乙の意見を聴いて定め、乙に通知しなければならない。ただし、甲が第1項、第5項または第6項の請求を行った日または受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、乙は、協議開始の日を定め、甲に通知することができる。

2. 維持管理費相当分の支払額の改定

事業期間中の物価変動に対応して維持管理費相当分を改定する。

物価変動の判定については特定の指標を用いることとし、年1回（毎年3月）に見直しを行うこととする。見直し時の指標と前回改定時の指標とを比較し、3.0%以上の変動がある場合、翌年度以降の維持管理費相当分の支払い額を改定することとする。

(1) 令和11年度の維持管理費相当分

令和8年3月の以下に示す指標と令和10年8月の以下の指標とを比較し、3.0%以上の変動がある場合、令和11年度分（宿舍供用開始～令和12年3月まで）の維持管理費相当につき、以下のとおり改定する。

使用する指標	価格改定の算式
「企業向けサービス価格指数（CSPI）」 —建物サービス (日本銀行調査統計局 物価指数統計月報)	$P_1 = P_0 \times (CSPI_{16} / CSPI_{15})$ ただし、 $ (CSPI_{16} - CSPI_{15}) / CSPI_{15} \geq 3.0\%$ P_1 ：改定後の維持管理費相当分 P_0 ：提案における維持管理費相当分 $CSPI_{15}$ ：令和8年3月の指標 $CSPI_{16}$ ：令和10年8月の指標

(2) 令和N年度の維持管理費相当分

令和(N-1)年8月の以下に示す指標と前回改定時の指標（令和X年8月の指標）とを比較し、3.0%以上の変動がある場合、令和N年度分の維持管理費相当につき、以下のとおり改定する。

なお、令和11年度の維持管理費相当分が改定されなかった場合には、その後維持管理費相当分が改定されるまで、令和8年3月の指標を前回改定時の指標と読み替えることとする。

使用する指標	価格改定の算式
「企業向けサービス価格指数（CSPI）」 —建物サービス (日本銀行調査統計局 物価指数統計月報)	$P_n = P_{n-1} \times (CSPI_{n-1} / CSPI_x)$ ただし、 $ (CSPI_{n-1} - CSPI_x) / CSPI_x \geq 3.0\%$ P_n ：改定後の維持管理費相当分 P_{n-1} ：改定前の維持管理費相当分 $CSPI_x$ ：前回改定時の指標（令和X年8月） $CSPI_{n-1}$ ：令和(N-1)年8月の指標

3. 既存宿舍の解体費相当分の支払額の改定

(1) 甲または乙は、この契約の日から既存宿舍の解体工事の着手日まで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契約書内訳の既存宿舍の解体費相当分が不適当となったと認めたときは、相手方に対して既存宿舍の解体費相当分の変更を請求することができる。

なお、海上自衛隊呉地方総監部青山宿舍及び海上自衛隊呉地方総監部青山中央宿舍の解体に係る費用相当分については、設計及び建設費相当分に含むものとし、「1. 設計及び建設費相当分の支払額の改定」に基づき支払い額を改定する。

(2) 甲又は乙は、前項の規定による請求があったときは、変動前残解体費相当分（既存宿舍の解体費相当分対価から当該請求時の出来形部分に相応する既存宿舍の解体費相当分を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残解体費相当分（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残解体費相当分に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち、変動前残解体費相当分の1000分の15を超

える額につき、既存宿舍の解体費相当分の変更に応じなければならない。

- (3) 変動前残解体費相当分及び変動後残解体費相当分は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき甲及び乙が協議して定める。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は、甲が定め、乙に通知する。
- (4) 第1項の規定による請求は、本改定方法の規定により既存宿舍の解体費相当分の変更を行った後、再度行うことができる。この場合においては、第1項中「契約の日」とあるのを、「直前の本改定方法に基づく既存宿舍の解体費相当分変更の基準とした日」とする。
- (5) 特別な要因により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、既存宿舍の解体費相当分が不相当となったときは、甲または乙は、前各項によるほか、既存宿舍の解体費相当分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、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、既存宿舍の解体費相当分が著しく不相当となったときには、甲または乙は前各項の規定にかかわらず、既存宿舍の解体費相当分の変更を要求することができる。
- (7) 前2項の場合において、既存宿舍の解体費相当分の変更額については、甲及び乙で協議して定める。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は、甲が定め、乙に通知する。
- (8) 第3項及び前項の協議開始の日については、甲が乙の意見を聴いて定め、乙に通知しなければならない。ただし、甲が第1項、第5項または第6項の請求を行った日または受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、乙は、協議開始の日を定め、甲に通知することができる。

別紙8 対価の支払について（第56条及び第59条関係）

1. 対価の金額及び支払いスケジュールについて

対価の金額及び支払いスケジュールについては、以下の各表に記載のとおりとする。

(1) 設計及び建設費相当分の金額及び支払いスケジュール（新青山南宿舎（仮称））

支払時期 (請求予定年月)	設計及び建設費相当分			消費税及び 地方消費税相当額
	割賦元本	割賦金利	計	
令和11年3月	円	円	円	円
令和11年4月	円	円	円	円
令和12年4月	円	円	円	円
令和13年4月	円	円	円	円
令和14年4月	円	円	円	円
令和15年4月	円	円	円	円
令和16年4月	円	円	円	円

(2) 設計及び建設費相当分の金額及び支払いスケジュール（新青山中央宿舎（仮称））

支払時期 (請求予定年月)	設計及び建設費相当分			消費税及び 地方消費税相当額
	割賦元本	割賦金利	計	
令和14年4月	円	円	円	円
令和15年4月	円	円	円	円
令和16年4月	円	円	円	円

注：それぞれ、初回の支払には、日割りで計算した金利を含める。

それぞれ、初回の割賦元本と割賦金利の合計額が、他の回の割賦元本と割賦元本と割賦金利の合計額と同一となることとする。

(3) 維持管理費相当分の金額及び支払いスケジュール (新青山南宿舎 (仮称))

支払時期 (請求予定年月)	支払対象期間	維持管理業務					消費税及び 地方消費税
		建物保守管 理業務	設備保守管 理業務	その他維持 管理業務	その他経費	計	
令和11年10月	供用開始～ 令和11年9月	円	円	円	円	円	円
令和12年4月	令和11年10月～ 令和12年3月	円	円	円	円	円	円
令和12年10月	令和12年4月～ 令和12年9月	円	円	円	円	円	円
令和13年4月	令和12年10月～ 令和13年3月	円	円	円	円	円	円
令和13年10月	令和13年4月～ 令和13年9月	円	円	円	円	円	円
令和14年4月	令和13年10月～ 令和14年3月	円	円	円	円	円	円
令和14年10月	令和14年4月～ 令和14年9月	円	円	円	円	円	円
令和15年4月	令和14年10月～ 令和15年3月	円	円	円	円	円	円
令和15年10月	令和15年4月～ 令和15年9月	円	円	円	円	円	円
令和16年4月	令和15年10月～ 令和16年3月	円	円	円	円	円	円
令和16年10月	令和16年4月～ 令和16年9月	円	円	円	円	円	円
令和17年4月	令和16年10月～ 令和17年3月	円	円	円	円	円	円

(4) 維持管理費相当分の金額及び支払いスケジュール (新青山中央宿舎 (仮称))

支払時期 (請求予定年月)	支払対象期間	維持管理業務					消費税及び 地方消費税
		建物保守管 理業務	設備保守管 理業務	その他維持 管理業務	その他経費	計	
令和14年10月	供用開始～ 令和14年9月	円	円	円	円	円	円
令和15年4月	令和14年10月～ 令和15年3月	円	円	円	円	円	円
令和15年10月	令和15年4月～ 令和15年9月	円	円	円	円	円	円
令和16年4月	令和15年10月～ 令和16年3月	円	円	円	円	円	円
令和16年10月	令和16年4月～ 令和16年9月	円	円	円	円	円	円
令和17年4月	令和16年10月～ 令和17年3月	円	円	円	円	円	円

(5) 既存宿舎の解体費相当分の金額及び支払いスケジュール

支払時期 (請求予定年月)	解体費相当分	消費税及び 地方消費税相当額
令和●年●月	円	円
令和●年●月	円	円
令和●年●月	円	円

2. 対価の支払方法

(1) 設計及び建設費相当分の支払方法

甲は、新青山南宿舎（仮称）の設計及び建設費相当分について、当該施設の引渡し日から事業期間中に、年1回の割賦方式により全6回に分けて均等に支払う。

甲は、新青山中央宿舎（仮称）の設計及び建設費相当分について、当該施設の供用開始から事業期間中に、年1回の割賦方式により全3回に分けて均等に支払う。

甲は、乙からの請求手続きを経て、新青山南宿舎（仮称）については令和11年3月を第1回とし、新青山中央宿舎（仮称）については令和14年4月を第1回とし、翌年度以降、令和17年4月まで乙から毎年4月に請求書の提出を受けて支払うこととする。

なお、乙は、令和14年4月以降、新青山南宿舎（仮称）及び新青山中央宿舎（仮称）の設計及び建設費相当分をまとめた請求書を甲に提出し、甲は新青山南宿舎（仮称）及び新青山中央宿舎（仮称）の設計及び建設費相当分をまとめて乙に支払うこととする。

設計及び建設費相当分の支払いは以下の手順により行う。

- ・ 本施設の完成後（新青山南宿舎（仮称）工事にあつては新青山南宿舎（仮称）の完成後、新青山中央宿舎（仮称）工事にあつては新青山中央宿舎（仮称）の完成後。以下、この項において同じ。）、乙は完工検査の報告を行う。
- ・ 甲は、上記の報告を受けてから14日以内にしゅん工確認を行う。
- ・ 建設工事完了の承諾後、乙は甲に対して本施設を引き渡す。
- ・ 乙は、新青山南宿舎（仮称）においては令和11年3月を第1回とし、新青山中央宿舎（仮称）においては令和14年4月を第1回とし、毎年4月1日から30日以内に甲に対して設計及び建設費相当分の対価の請求書を提出する。
- ・ 甲は、乙からの請求書を受理してから30日以内に乙に対して設計及び建設費相当分の対価を支払う。

(2) 維持管理費相当分の支払方法

甲は、維持管理費相当分について、乙の維持管理業務の実施状況を定期的にモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認したうえで、令和11年10月を第1回、令和12年4月を第2回、令和12年10月を第3回として、翌年度以降、令和17年4月までの間に年2回に分けて、乙から請求書の提出を受けて支払うこととする。

維持管理費相当分の支払いは以下の手順により行う。

- 乙は甲に対して、毎月業務終了後、翌月 1 日から 7 日以内に業務報告書を提出する。
- 甲は業務報告書の提出を受けた後、モニタリングを行い、乙にその結果を通知する。
- 乙は、モニタリングの結果を確認のうえ、令和 11 年 10 月から毎年 4、10 月に甲に対して請求書を送付する。
- 甲は、乙からの請求書を受けた日から 30 日以内に乙に対して維持管理費相当分の対価を支払う。

(3) 既存宿舎の解体費相当分の支払方法

甲は、既存宿舎の解体費相当分について、令和 14 年 4 月以降、事業期間中に毎年度の出来高に応じて、乙に支払う。

甲は、既存宿舎の解体業務に関する甲による検査の合格後、翌年 4 月に乙から既存宿舎の解体費相当の請求書の提出を受けて支払うこととする。

既存宿舎の解体費相当分の支払いは以下の手順により行う。

- 乙は甲に対して、既存宿舎の解体業務を実施する各年度の出来高確認を甲に依頼する。
- 甲は、上記の依頼を受けてから 14 日以内に、乙の立ち会いの上、設計図書に定めるところにより、出来高確認のための検査を行い、乙に確認結果を通知する。
- 乙は、検査合格後、各年度の出来高に合わせて各年度 4 月に甲に対して請求書を送付する。
- 甲は、乙からの請求書を受けた日から 30 日以内に乙に対して既存宿舎の解体費相当分の対価を支払う。

別紙9 暴力団排除に関する特約条項（第89条関係）

本契約における発注者である甲（以下「甲」という。）及び受注者である乙（以下「乙」という。）は、暴力団排除に関し、次の特約条項を定める。

（属性に基づく契約解除）

第1条 甲は、警視庁又は道府県警察本部の暴力団排除対策を主管とする課の長（以下「暴力団対策主管課長」という。）への照会、又は暴力団対策主管課長からの通知により、乙が次の各号の一に該当すると認められたときは、本契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。）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などしているとき
- (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など直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しく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

2 乙は、甲から求めがあった場合、乙の役員名簿（有価証券報告書に記載のもの（生年月日を含む。）。ただし、有価証券報告書を作成していない場合は、役職名、氏名及び生年月日の一覧表とする。）及び登記簿謄本の写しを提出するとともに、これらの提出書類から確認できる範囲での個人情報等を警察に提供することについて同意するものとする。

（行為に基づく契約解除）

第2条 甲は、乙が自ら又は第三者を利用して次の各号の一に該当する行為をした場合は、本契約を解除することができる。

- (1) 暴力的な要求行為
- (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
- (3) 取引に関して脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- (4) 偽計又は威力を用いて支担当等の業務を妨害する行為
- (5) その他前各号に準ずる行為

（暴力団排除に関する表明及び確約）

第3条 乙は、前2条各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。

2 乙は、前2条各号の一に該当する者（以下「排除対象者」という。）を下請負者等（下請負者（再下請負以降の全ての下請負者を含む。）、受任者（再委任以降の全ての受任者を含む。）及び下請負者又は受任者が当該契約に関して個別に契約する場合の当該契約の相手方をいう。以下同じ。）としないことを確約する。

(下請負者等に関する契約解除)

第4条 乙は、契約後に下請負者等が排除対象者であることが判明したときは、直ちに当該下請負者等との契約を解除し、又は下請負者等に対し契約を解除させるようにしなければならない。

2 甲は、乙が下請負者等が排除対象者であることを知りながら契約し、若しくは下請負者等の契約を承認したとき、又は正当な理由がないのに前項の規定に反して当該下請負者等との契約を解除せず、若しくは下請負者等に対し契約を解除させるための措置を講じないときは、本契約を解除することができる。

(損害賠償等)

第5条 甲は、第1条、第2条及び前条第2項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

2 乙は、甲が第1条、第2条及び前条第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

3 甲は、第1条、第2条及び前条第2項の規定によりこの契約の全部又は一部を解除した場合は、代金（一部解除の場合は、解除部分に相当する代金）の10パーセントの金額を乙から違約金として徴収するものとする。

4 前項の規定は、甲に生じた実際の損害の額が違約金の額を超過する場合において、甲がその超過分の損害につき賠償を請求することを妨げない。

(不当介入に関する通報・報告)

第6条 乙は、自ら又は下請負者等が、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、又は下請負者等をして、これを拒否させるとともに、速やかに不当介入の事実を甲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。

以上

別紙 10 談合等の不正行為に関する特約条項（第 89 条関係）

本契約における発注者である甲（以下「甲」という。）及び受注者である乙（以下「乙」という。）は、談合等の不正行為に関し、次の特約条項を定める。

（談合等の不正行為に係る解除）

第 1 条 甲は、この契約に関して、次の各号の一に該当するときは、契約の全部又は一部を解除することができる。

一 公正取引委員会が、乙又は乙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 条又は第 8 条の 2（同法第 8 条第 1 号若しくは第 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。）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。

二 乙又は乙の代理人（乙又は乙の代理人が法人の場合にあっては、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 項の規定による刑の容疑により公訴を提起されたとき。

2 乙は、この契約に関して、乙又は乙の代理人が独占禁止法第 7 条の 4 第 7 項又は第 7 条の 7 第 3 項の規定による通知を受けた場合には、速やかに、当該通知文書の写しを甲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 2 条 乙は、この契約に関して、次の各号の一に該当するときは、甲が契約の全部又は一部を解除するか否かにかかわらず、契約金額の 10 分の 1 に相当する額を違約金として甲が指定する期日までに支払わなければならない。

一 公正取引委員会が、乙又は乙の代理人に対して独占禁止法第 7 条又は第 8 条の 2（同法第 8 条第 1 号若しくは第 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、当該排除措置命令が確定したとき。

二 公正取引委員会が、乙又は乙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。）の規定による課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。

三 公正取引委員会が、乙又は乙の代理人に対して独占禁止法第 7 条の 4 第 7 項又は第 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。

四 乙又は乙の代理人（乙又は乙の代理人が法人の場合にあっては、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 項の規定による刑が確定したとき。

2 乙は、前項第 4 号に規定する場合に該当し、かつ次の各号の一に該当するときは、前項の契約金額の 10 分の 1 に相当する額のほか、契約金額の 100 分の 5 に相当する額を違約金として甲が指定する期日までに支払わなければならない。

一 公正取引委員会が、乙又は乙の代理人に対して独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項及び第 7 項の規定による納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。

- 二 当該刑の確定において、乙が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。
- 三 乙が甲に対し、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 乙は、契約の履行を理由として、前2項の違約金を免れることができない。
- 4 第1項及び第2項の規定は、甲に生じた実際の損害の額が違約金の額を超過する場合において、甲がその超過分の損害につき賠償を請求することを妨げない。

以上