

## 市営新町住宅他建替え事業 事業仮契約書（案）

大館市（以下「発注者」という。）と【●●●●】（以下「受注者」という。）は、各々対等な立場における合意に基づいて、本契約書の条件のほか、大館市財務規則（平成14年4月1日規則第26号）及び別添市営新町住宅他建替え事業事業契約約款（以下「約款」という。）の定めるところにより、公正な事業契約を締結するものとする。

（総則）

第1条 発注者、受注者双方は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（契約の要項）

第2条 この契約の要項は、次のとおりとする。

- （1）事業名 市営新町住宅他建替え事業
- （2）事業場所 秋田県大館市字新町40番（新町住宅）  
秋田県大館市字中町34番（中町住宅）  
秋田県大館市字向町3番1,3番2（向町住宅）
- （3）事業期間 契約締結日から平成43年3月31日まで  
（第一期引渡し予定日 平成●年●月●日）  
（第二期引渡し予定日 平成●年●月●日）
- （4）契約代金額 金【●●●●●●●●】円  
（うち、取引に係る消費税及び地方消費税相当額●●●●円）  
ただし、上記金額に、約款に定める方法による金利変更及び物価変動による増減額並びに当該額に係る消費税及び地方消費税相当額による増減額を加算した額とし、その内訳金額は約款に定めるところによる。
- （5）支払い方法 約款第57条の定めるところによる。
- （6）契約保証金 約款第34条及び第56条の定めるところによる。

（仮契約の効力）

第3条 この契約は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第9条の規定により、大館市議会の議決に付し、可決されたときに本契約になるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、発注者、受注者記名押印のうえ、  
発注者、受注者各々1部を保有する。

平成25年●月●日

(発注者) 秋田県大館市字中城20番地  
大館市長 小畑 元

(受注者)

市宮新町住宅他建替え事業  
事業契約約款

(案)

## 目 次

第1章	用語の定義.....	1
第2章	総則.....	1
第3章	本事業の概要.....	1
第4章	本住宅等の設計.....	3
第5章	本住宅等の建設・工事監理.....	5
第1節	総則.....	5
第2節	工期の変更等.....	7
第3節	本住宅等の完成等.....	8
第4節	損害の発生等.....	9
第5節	設計及び建設工事等業務の契約保証.....	9
第6章	本住宅等の引渡し等.....	10
第7章	本住宅等の維持管理業務.....	11
第1節	総則.....	11
第2節	維持管理業務のモニタリング.....	13
第3節	業務の変更等.....	14
第4節	損害の発生等.....	15
第5節	維持管理業務の契約保証.....	16
第8章	サービスの対価の支払い.....	16
第9章	事業者の経営状況の報告等.....	17
第10章	契約期間及び契約の終了.....	18
第11章	法令変更.....	22
第12章	公租公課.....	23
第13章	不可抗力.....	24
第14章	関係者協議会.....	25
第15章	その他.....	25
別紙1	用語の定義（第1条関係）.....	28
別紙2	モニタリング及びペナルティの考え方（第51条、第59条、第65条関係）.....	29
別紙3	建設及び維持管理業務期間中の保険（第33条、第55条関係）.....	31
別紙4	サービスの対価の支払い方法（第39条、第57条関係）.....	32
別紙5	サービスの対価の改定方法（第58条関係）.....	37

## 第1章 用語の定義

(用語の定義)

第1条 市営新町住宅他建替え事業事業契約約款（以下「約款」という。）における用語の定義は、本文中において特に明示されるものを除き、別紙1に記載する「用語の定義」において定めるところによる。

## 第2章 総則

(総則)

第2条 発注者である大館市（以下「発注者」という。）及び【●●●●】（以下「受注者」という。）は、約款（事業契約書を含む。以下同じ。）に基づき、入札説明書等、要求水準書等、事業者提案及び設計図書等に従い、日本国の法令を遵守し、本契約（約款、入札説明書等、要求水準書等、事業者提案及び設計図書等を内容とする事業の契約をいう。以下同じ。）に従い、発注者、受注者相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

(公共性及び事業の趣旨の尊重)

第3条 受注者は、本事業が公益的施設の整備事業として、公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたり、その趣旨を尊重するものとする。

2 発注者及び受注者は、本事業の目的を十分理解し、本事業の実施にあたり、その趣旨を尊重するものとする。

(契約関係書類の適用関係)

第4条 入札説明書等、要求水準書等、事業契約書等及び事業者提案の記載内容に矛盾又は相違がある場合は、事業契約書等、要求水準書等、入札説明書等、事業者提案（以下「契約関係書類」という。）の順に優先して適用されるものとする。

2 契約関係書類の間に疑義が生じた場合は、発注者及び受注者の間において協議のうえ、その記載内容に関する事項を決定するものとする。

3 事業者提案及び要求水準書等の内容に差異がある場合は、事業者提案に記載された提案内容が要求水準書等に記載された要求水準を上回るときに限り、事業者提案が優先して適用されるものとする。

## 第3章 本事業の概要

(本事業の概要・事業範囲)

第5条 本事業は、要求水準書等に示すとおり、本住宅等を対象とする設計業務、建設・工事監理業務、維持管理業務及びこれらに付随し関連する一切の事業により構成する。

2 本住宅等は、発注者が受注者から本契約に定めるところにより引渡しを受けるものとする。

3 本事業は、契約関係書類に従い、受注者が適正かつ確実に実施するものとし、発注者は受注者による本事業の適正かつ確実な実施を確保するための措置を執るものとする。

4 発注者は、受注者に対し、受注者が事業期間にわたり実施する業務に関して、本契約の定めに従い、受注者から提供されるサービスの対価を支払うものとする。

(本事業の事業方式)

第6条 本住宅等は、受注者により設計、建設された後、引渡しと同時にその所有権が発注者に帰属し、以後、発注者が所有する。本住宅等は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条第4項に規定する行政財産として位置付けられる。受注者は、本契約に定めるところに従い、維持管理期間にわたり、本住宅等の維持管理業務を遂行するものとする。

2 本住宅等に備え付けの設備等は、発注者及び受注者の間で別途合意されない限り、発注者が所有するものとする。

3 受注者は、工事着手予定日をもって、本住宅等の引渡し日（部分引渡しがある場合、最終引渡し日）までの期間、建設・工事監理業務の遂行に必要な範囲で、発注者が所有する事業用地を無償で使用することができる。また、建設期間中の事業用地の管理は、受注者の善良な管理者の注意義務をもって行うものとする。

4 受注者は、維持管理期間中、維持管理業務の遂行に必要な範囲で、発注者が所有する事業用地及び本住宅等を無償で使用することができる。

(事業者の資金調達)

第7条 受注者は、本契約に別段の定めがある場合を除き、本事業の実施に必要な一切の費用を負担し、本事業を実施するにあたり必要な資金調達をすべて自己の責任において行わなければならない。

(事業期間)

第8条 本事業の事業期間等は、次の各号のとおりとする。

(1) 事業期間 事業契約締結日から平成43年3月31日まで

(2) 設計・建設期間 事業契約締結日から平成28年2月29日まで

(ただし、第一期については平成27年2月28日までに引渡しをすることを原則とする。)

(3) 供用開始日 第一期：平成●年●月●日

第二期：平成●年●月●日

(4) 維持管理期間 施設引渡し日から平成43年3月31日まで

(法令等の遵守)

第9条 受注者は、本事業を実施するにあたり、関連する法令、条例等を遵守しなければならない。

## 第4章 本住宅等の設計

(本住宅等の設計)

第10条 受注者は、契約関係書類に基づき自己の費用及び責任で本住宅等を設計しなければならない。

(設計の第三者への委託)

第11条 受注者は、事前の発注者の書面による承諾を得たうえで、本住宅等の設計の全部又は一部を第三者に委託することができる。

2 受注者は、前項に規定する受託者の使用について、すべての責任を負わなければならない。また、本住宅等の設計に係る受託者の責めに帰すべき事由は、受注者の責めに帰すべき事由とみなす。

(設計に伴う各種調査)

第12条 受注者は、必要に応じて、契約関係書類に記載された事業場所における測量、地盤調査その他の関係する調査を実施しなければならない。

2 受注者は、前項に定める調査を実施する場合には、調査に着手する前に調査計画書を作成し、発注者に提出しなければならない。

3 受注者は、事前の発注者への書面による通知により、調査業務の全部又は一部を第三者に委託することができるものとする。この場合において、受注者は、受託者の使用についてすべての責任を負うものとする。

4 受注者は、調査業務及び調査結果に係る一切の責任及び費用を負担しなければならない。

(設計に係る許認可及び届出)

第13条 受注者は、本住宅等の設計に関する本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得及び届出を自己の責任及び費用において行わなければならない。

2 発注者は、受注者からの要請があった場合、受注者の許認可の取得及び届出のために必要な協力を行うものとする。

(設計に対する本市によるモニタリング)

第14条 受注者は、本住宅等の設計の進捗状況に関して、定期的に発注者に対して報告を行うものとする。

2 発注者は、本住宅等の適正かつ確実な整備を確保するため、随時、設計図書等を閲覧する等の確認を行うことができるとともに業務実施状況の報告を求めることができる。

(設計の変更)

- 第15条 発注者は、必要があると認める場合、受注者に対して設計変更を要求することができるものとする。受注者は、当該設計変更請求を受領した場合は、速やかにその内容を検討し、発注者に対し検討結果を通知しなければならない。受注者は、発注者からの設計変更請求の内容に疑義がある場合には、発注者に対して協議を申し入れることができるものとする。
- 2 受注者は、発注者が提示した要求水準書等の内容の変更を伴う設計変更は行うことができないものとする。ただし、特に合理的な理由があり、かつ、事前の発注者の書面による承諾がある場合は、この限りでない。
- 3 前2項の場合の設計変更の費用及び変更による追加的費用は、当該設計変更が、発注者が提供した情報若しくは資料の誤り又は発注者の提示条件若しくは指示の不備若しくは変更による場合等、発注者の責めに帰すべき事由に基づく場合には、発注者が負担し、受注者の責めに帰すべき事由に基づく場合には、受注者が負担する。ただし、当該設計変更が不可抗力や法令変更に基づく場合は、発注者が負担する。
- 4 設計変更により本住宅等の設計及び建設・工事監理業務に係る費用が減少する場合には、発注者及び受注者は、協議により合理的な範囲内で当該費用の減少分をサービスの対価から減額するものとする。
- 5 発注者が第1項に基づき設計変更を要求したこと又は第2項の書面による承諾をしたことのいずれかを理由としても、受注者の責任は、免除又は軽減されるものではなく、かつ、発注者が、設計及び建設・工事監理業務について、責任を負担するものではない。

(設計図書等についての責任)

- 第16条 受注者は、設計変更がなされたか否かを問わず、設計図書等の<sup>かし</sup>瑕疵等により生じた前条に規定する以外の増加費用及び損害賠償責任を負うものとする。ただし、発注者の責めに帰すべき事由による場合及び不可抗力又は法令変更による場合は、発注者の負担とする。
- 2 前条及び前項により発注者が負担すべき増加費用等の支払い時期及び支払い方法は、当該費用等の金額の確定後に予算措置等必要な手続きを経ることを前提として、発注者及び受注者の協議により決定するものとする。

(設計の完了)

- 第17条 受注者は、本住宅等の設計の完了後、速やかに設計図書等を発注者に提出しなければならない。また、発注者は、必要があると認める場合、受注者に説明を求めることができる。
- 2 発注者は、前項に基づき提出された設計図書等について、契約関係書類との間に不一致又は矛盾があると認めるときは、速やかに受注者に通知するものとする。
- 3 受注者は、前項の通知を受領した場合、自己の費用で速やかに当該不一致又は矛盾を是正するための措置を執り、発注者の確認を得なければならない。ただし、発注者の責めに帰すべき事由、法令変更及び不可抗力に起因する場合は、発注者の負担とす



る。また、受注者は、前項の通知の内容について疑義がある場合、発注者に対して協議を申し入れることができる。

- 4 発注者が第1項に基づき設計図書等を受領したこと、第2項の通知をしないこと又は前項の確認をしたことのいずれを理由としても、受注者の責任は、免除又は軽減されるものではなく、かつ、発注者が、設計及び建設・工事監理業務について、責任を負担するものではない。

## 第5章 本住宅等の建設・工事監理

### 第1節 総則

(本住宅等の建設・工事監理)

第18条 受注者は、契約関係書類及び設計図書等に従い、既存施設の解体・撤去、本住宅等の建設工事等の整備及びこれらの工事監理並びにその他一切の関連業務（以下「建設工事等」という。）を行わなければならない。

- 2 施工方法その他本住宅等の完成のために必要な一切の手段は、受注者が、自己の責任で決定するものとする。
- 3 受注者は、発注者から本住宅等の建設工事等に係る建設着手の許可通知を受けた後、遅滞なく本住宅等の建設工事等に着手しなければならない。

(建設の第三者への発注)

第19条 受注者は、発注者の事前の書面による承諾なく、本住宅等の建設工事等の全部又は一部を第三者に請け負わせてはならない。更に下請負人を使用する場合には、発注者に対し当該下請負人の名称その他の情報を事前に通知しなければならない。

- 2 受注者は、前項の規定により建設工事等を請け負った受注者以外の事業者（以下「請負人」という。）又は下請負人の使用について、すべての責任を負わなければならない。請負人又は下請負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とみなす。

(工事監理者)

第20条 受注者は、発注者の事前の書面による承諾なく、本住宅等の工事監理業務の全部又は一部を第三者に委託してはならない。また、適切な工事監理者を設置し、要求水準書に従って工事監理計画書を発注者に提出しなければならない。

- 2 受注者は、工事監理者に契約関係書類及び設計図書等に基づく適切な工事監理を行わせなければならない。
- 3 発注者は、工事監理者に対し、随時本住宅等の建設についての報告を要求することができる。発注者が当該報告を要求したときは、受注者は、工事監理者に、発注者に対する施工の事前説明及び事後報告並びに現場での施工状況の確認等を行わせるものとする。

- 4 受注者は、工事監理者が作成した月報及び工事監理報告書を翌月 5 営業日目までに、受注者に対して提出させなければならない。
- 5 受注者は、前項により提出された月報及び工事監理報告書をその 2 営業日後までに発注者に対して提出しなければならない。ただし、当該日が、大館市の休日を定める条例（平成 2 年 3 月 28 日条例第 11 号）に規定する休日の場合には、その翌日とする。

（建設に伴う各種調査）

- 第 2 1 条 受注者は、自己の費用負担により本住宅等の建設のために必要となる各種調査を実施したうえで建設工事等を実施しなければならない。
- 2 受注者は、本住宅等の建設工事等に伴う各種調査を行う場合、発注者に事前に連絡したうえで行わなければならない。
  - 3 受注者は、第 1 項に基づき受注者が実施した各種調査について、責任を負担しなければならない。

（施工計画書）

- 第 2 2 条 受注者は、施工計画書を本住宅等の建設工事等の着手前で、発注者及び受注者との協議により定める日までに発注者に提出しなければならない。受注者は、必要がある場合には、発注者と協議のうえ、施工計画書の内容を変更することができ、この場合においては、変更後の施工計画書を速やかに発注者に提出しなければならない。
- 2 受注者は、工事工程表を作成し、発注者及び受注者との協議により定める日までに発注者に提出しなければならない。受注者は、必要がある場合は、発注者と協議のうえ、工事工程表の内容を変更することができ、この場合においては、変更後の当該工事工程表を速やかに発注者に提出しなければならない。
  - 3 発注者は、前 2 項に基づき受注者が発注者に提出した書類が、契約関係書類との間に不一致又は矛盾があると認めた場合、速やかに受注者に通知するものとする。
  - 4 受注者は、前項の通知を受領した場合、速やかに当該不一致又は矛盾を是正するために、当該書類を訂正する等の措置を執り、発注者の承認を得なければならない。受注者は、前項の通知の内容について疑義がある場合、発注者に対して協議を申し入れることができる。
  - 5 発注者が第 1 項及び第 2 項に基づき施工計画書及び工事工程表を受領したこと、第 3 項の通知をしないこと又は前項の確認をしたことのいずれを理由としても、受注者の責任は、免除又は軽減されるものではなく、かつ、発注者が、設計及び建設工事等について、責任を負担するものではない。
  - 6 受注者は、工期中毎月末までに、翌月分に係る月間工事工程表を発注者に提出しなければならない。

（建設に係る許認可及び届出）

- 第 2 3 条 受注者は、本住宅等の建設工事等に関する本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得及び届出を自己の費用及び責任において行わなければならない。
- 2 発注者は、受注者からの要請があった場合、受注者の許認可の取得及び届出のために必要な協力を行うものとする。

- 3 受注者は、発注者が行わなければならない許認可の取得及び届出のために必要な協力を行うものとする。

(建設工事等に伴う近隣対応)

第24条 受注者は、自己の責任及び費用で、騒音、振動、悪臭、粉塵発生、交通渋滞その他建設工事等が近隣の生活環境に与える影響を勘案して、必要な近隣対応を実施し、発注者に事前にその内容及び事後にその結果を報告しなければならない。

- 2 発注者は、受注者からの要請がある場合、受注者による近隣対応に対し必要な協力を行うものとする。

(建設工事等に対する本市によるモニタリング)

第25条 発注者は、受注者が設計図書等に従い本住宅等の建設工事等を実施していることを確認するために、受注者及び請負人に対し説明を求めることができ、かつ、建設工事等の現場において、その進捗状況を立会いのうえ確認することができるものとする。

- 2 受注者は、前項に規定する説明及び確認の実施について、発注者に対して最大限の協力をし、請負人をして、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なければならない。
- 3 前2項に規定する説明等の結果、受注者による建設工事等が、設計図書等及び契約関係書類を満たしていないものと認められる場合、発注者は、受注者に対してその是正を求めることができるものとする。受注者は、その要求について疑義がある場合、発注者に対して協議を申し入れることができるものとする。
- 4 発注者は、前3項に規定する立会い又は確認等の実施を理由としては、本住宅等の建設工事等の全部又は一部について、何ら責任を負担するものではない。

## 第2節 工期の変更等

(工期の変更)

第26条 発注者が受注者に対して工期の変更を請求した場合、発注者及び受注者は、協議により当該変更の当否を決定するものとする。ただし、当該協議が不調に終わった場合、発注者が当該変更の当否を決定するものとし、受注者は、これに従わなければならない。

- 2 受注者が、不可抗力又は受注者の責めに帰すことのできない事由により、発注者に対して工期の変更を請求した場合、発注者は、原則として、工期の変更を承認し、発注者及び受注者は、協議により変更内容を決定するものとする。

(工期の変更による費用負担)

第27条 発注者は、発注者の責めに帰すべき事由、不可抗力又は受注者の責めに帰すことのできない事由により工期が変更され、本住宅等の引渡し日が引渡し予定日より遅延した場合、当該工期の変更又は引渡し日の遅延に伴い受注者が負担した合理的な

増加費用に相当する金額及び当該額に係る消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）相当額の合計額を受注者に支払うものとする。

- 2 受注者の責めに帰すべき事由により工期が変更され、本住宅等の引渡し日が引渡し予定日より遅延した場合、受注者は、当該工期の変更又は引渡し日の遅延に伴い発注者に発生した合理的な損害額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を発注者に支払うものとする。

（工事の一時中止）

第28条 発注者は、必要があると認める場合、受注者に対し本住宅等の建設工事等の全部又は一部を一時中止させることができるものとする。

- 2 発注者は、前項の場合において、必要があると認めるときは、工期を変更することができる。発注者は、受注者の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合を除き、建設工事等の一時中止に伴い受注者に生じた増加費用及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を合理的な範囲で負担するものとする。

### 第3節 本住宅等の完成等

（本住宅等の事業者による自主完成検査）

第29条 受注者は、要求水準書等に従って自主完成検査を実施しなければならない。

- 2 受注者は、前項の自主完成検査の日程及び内容をその実施の7日前までに発注者に対して通知しなければならない。また、発注者は、この自主完成検査に立ち会うことができるものとする。
- 3 受注者は、発注者の立会いの有無にかかわらず、発注者に対してこの自主完成検査の結果について、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 部分引渡しが生じる場合には、第1項の規定に基づき、引渡しの対象施設毎に自主完成検査を実施しなければならない。

（本市による本住宅等の完成検査）

第30条 発注者は、本住宅等の引渡しに先立ち、前条に規定する受注者による自主完成検査の結果報告を受けた日から14日以内に、次の方法により完成検査を実施するものとする。

- (1) 発注者は、要求水準書等に従い、受注者、請負人及び工事監理者の立会いのもとで実施するものとする。
  - (2) 設計図書等との照合により実施するものとする。
  - (3) 各種建築設備、機器、器具等の試運転等は、発注者の実施する完成検査の前に受注者が実施し、その報告書を発注者に提出するものとする。
  - (4) 受注者は、各種建築設備、機器、器具等の取扱いに関し、取扱説明書をもって、発注者に対し説明を行うものとする。
- 2 受注者が前項の完成検査に合格しない場合、発注者は、受注者に対し、是正等の適切な措置を求めることができるものとする。受注者は、その内容について疑義がある場合、発注者に対して協議を申し入れることができるものとする。

- 3 部分引渡しが生じる場合には、第1項の規定に基づき、引渡しの対象施設毎に完成検査を実施するものとする。

(本市による本住宅等の完成検査合格通知)

第31条 受注者は、前条の完成検査に合格したときは、完成図書を速やかに発注者に提出しなければならない。

- 2 受注者が前条の完成検査に合格したときには、発注者は受注者に対し完成検査合格通知書を交付しなければならない。
- 3 受注者は、発注者からの完成検査合格通知書の交付がなければ本住宅等の引渡しができないものとする。
- 4 部分引渡しが生じる場合には、引渡しの対象施設毎に前3項の規定に従うものとする。
- 5 発注者は、受注者から交付された完成図書を本住宅等の修繕等のために使用し、かつ、必要な改変を加えることができるものとする。

#### 第4節 損害の発生等

(建設工事中に第三者に及ぼした損害)

第32条 受注者が本住宅等の建設工事等に関し、第三者に損害を及ぼした場合、直ちに発注者へ報告し、当該損害のうち、受注者の責めに帰すべき事由によるものは、受注者が賠償し、自らの責任及び費用負担で対処しなければならない。

(建設期間中の保険)

第33条 受注者は、本住宅等の工期中、別紙3に記載する「建設及び維持管理期間中の保険」のうち、建設期間中の保険に加入しなければならない。ただし、受注者が請負人を使用する場合は、当該請負人においても同保険に加入させなければならない。

#### 第5節 設計及び建設工事等業務の契約保証

(設計及び建設工事等業務の契約保証金)

第34条 受注者は、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。また、第3号から第5号の場合にあっては、受注者が別途定める保証又は履行保証保険契約を締結した後若しくは請負人をして別途定める保証又は履行保証保険契約を締結した後、直ちにその保証証券を発注者に寄託しなければならない。

- (1) 契約保証金の納付
- (2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供。ただし、大館市財務規則(平成14年4月1日規則第26号)第144条の額面規定によるものとする。
- (3) 本住宅等の建設に係る債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は発注者が確実と認める金融機関若しくは保証事業会社の保証

- (4) 本住宅等の建設に係る債務の履行を保証する保証事業会社の保証
  - (5) 本契約による債務の不履行により生ずる損害を填補する履行保証保険契約の締結。ただし、発注者以外の者を被保険者とする場合は、保険金請求権上に、本事業に関連する発注者の受注者に対する違約金支払請求権を被担保権として、発注者を第一順位とする質権を設定することとする。なお、かかる質権設定の費用は、受注者が負担しなければならない。
- 2 前項の保証に係る契約保証金の額は、別紙4に記載する「サービスの対価の支払い方法」の「①設計及び建設工事等業務のサービスの対価」のうち、「ア施設費」における調査・設計費、建設工事費及び工事監理費に相当する金額並びに当該額に係る消費税等相当額の合計額の10分の1以上としなければならない。
- 3 第1項の規定により、受注者が同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号又は第5号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除するものとする。
- 4 契約金額の変更があった場合には、第1項に規定する保証の額が変更後の別紙4に記載する「サービスの対価の支払い方法」の「①設計及び建設工事等業務のサービスの対価」のうち、「ア施設費」における調査・設計費、建設工事費及び工事監理費に相当する金額並びに当該額に係る消費税等相当額の合計額の10分の1に達するまで、発注者は、当該保証の額の増額を請求することができるものとし、受注者は、保証の額の減額を請求することができるものとする。ただし、保証の額の変更に伴う経費は受注者が負担するものとする。
- 5 契約保証金は、本住宅等の設計及び建設工事等の履行後、本住宅等の引渡し日（部分引渡しがある場合、最終引渡し日）以降に還付するものとする。なお、利息等の付与は行わないものとする。

## 第6章 本住宅等の引渡し等

(本住宅等の引渡し)

- 第35条 受注者は、発注者からの完成検査合格通知書を受領した場合、速やかに本住宅等を発注者に引き渡さなければならない。
- 2 前項による引渡しにより、受注者が原始取得していた本住宅等の所有権を発注者が取得するものとし、引渡しは受注者による本住宅等の完成から6箇月以内に受注者未使用にて行われるものとする。
- 3 部分引渡しが生じる場合には、引渡しの対象施設毎に前2項の規定に従うものとする。

(本住宅等の引渡しの方法)

- 第36条 受注者は、発注者に対し、本住宅等に一切の制限物権が設定されていない状態で、所有権保存登記手続に必要な書類の交付その他一切の必要な手続を執らなければならない。
- 2 受注者は、発注者への本住宅等の引渡しに際して生じる一切の費用を負担しなければならない。

(本住宅等の引渡しの期日の変更)

第37条 発注者は、発注者の責めに帰すべき事由及び不可抗力又は受注者の責めに帰すことのできない事由により本住宅等の引渡しの期日が変更され、実際の引渡し日が引渡し予定日より遅延した場合、当該引渡しの遅延に伴い受注者が負担した合理的な増加費用に相当する金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を受注者に支払うものとする。

2 受注者の責めに帰すべき事由により引渡しの期日が変更され、実際の引渡し日が引渡し予定日より遅延した場合、受注者は、当該引渡し日の遅延に伴い発注者に発生した損害額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を発注者に支払うものとする。

(本住宅等の所有権保存登記)

第38条 本住宅等の所有権は、施設の引渡し日に発注者が取得するものとし、所有権保存登記手続きは、発注者が行うものとする。

(本住宅等の引渡しに伴うサービスの対価の支払い)

第39条 発注者は、本住宅等の引渡しを受け、その内容が契約関係書類に適合していることが発注者により確認されることを条件として、別紙4に規定するサービスの対価を支払うものとする。

(瑕疵担保責任)

第40条 発注者は、本住宅等に瑕疵があるときは、受注者に過失があるか否かにかかわらず、受注者に対して相当の期間を定めて当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代えて、若しくは修補と共に損害の賠償を請求することができる。

2 前項に規定する瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、本住宅等の引渡しの日から、木造の建物等の建設工事の場合には1年以内、コンクリート造等の建物等又は土木工作物等の建設工事及び設備工事等の場合には2年以内とする。ただし、受注者が当該瑕疵を知っていたとき、その瑕疵又は損害が、受注者の故意又は重大な過失によって生じた場合には、当該請求を行うことのできる期間は10年とする。

3 発注者は、本住宅等が瑕疵により滅失又はき損した場合、前項に定める期間内であって、かつ、当該滅失又はき損を発注者が知ったときから1年以内に、第1項の請求をしなければならない。

## 第7章 本住宅等の維持管理業務

### 第1節 総則

(本住宅等の維持管理業務)

第41条 受注者は、本住宅等の施設引渡し後から開始し事業期間終了日に終了する維持管理期間中、契約関係書類及び次項に規定する維持管理業務仕様書に従い、自己の費用及び責任で、本住宅等を所定の機能及び性能が正常に発揮される状態に維持し、居住者等が本住宅等を安全、快適かつ便利に利用できるサービスの質及び水準を保持することを目的として、本住宅等の維持管理業務を行わなければならない。

2 受注者は、契約関係書類に基づき、発注者と協議し、発注者の承諾を得たうえで、受注者による本住宅等の維持管理業務の仕様を定める維持管理業務仕様書を作成しなければならない。受注者は、発注者と協議し、発注者の承諾を得たうえで維持管理業務仕様書の内容を変更することができるものとする。

(維持管理業務の第三者への委託)

第42条 受注者は、発注者の事前の書面による承諾なく、本住宅等の維持管理業務の全部又は一部を第三者に委託してはならないものとする。

2 受注者は、前項の規定に基づく委託を行う場合、当該委託の内容が確認できる契約書の写しを発注者に速やかに提出しなければならない。

3 受注者は、第1項に係る受託者の使用について、すべての責任を負わなければならない。本住宅等の維持管理業務に係る受託者の責めに帰すべき事由は、受注者の責めに帰すべき事由とみなす。

(維持管理業務計画書)

第43条 受注者は、契約関係書類及び維持管理業務仕様書に従い、翌事業年度の受注者による本住宅等の維持管理業務について、業務実施体制、業務実施工程等の維持管理業務の実施のために必要な事項を記載した維持管理業務計画書を毎年当該事業年度が開始する30日前までに発注者に提出し、承諾を得なければならない。

(維持管理業務に係る許認可及び届出)

第44条 受注者は、本住宅等の維持管理業務に関する本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得及び届出を自己の責任及び費用において行わなければならない。

2 発注者は、受注者の要請があった場合、受注者の許認可の取得及び届出のために必要な協力を行うものとする。

3 受注者は、発注者の要請があった場合、本住宅等の維持管理業務に関する発注者の許認可の取得及び届出のために必要な協力を行うものとする。

(事業者による本住宅等の維持管理業務実施体制の整備)

第45条 受注者は、本住宅等の維持管理業務開始予定日までに本住宅等の維持管理業務の実施のために必要な一切の準備を完了し、かつ、発注者に対しその旨を報告しなければならない。

2 発注者は、受注者による維持管理業務の準備が完了したことを受けて、業務実施体制を確認し、受注者は、その確認に協力するものとする。当該確認の結果、受注者に



より維持管理業務仕様書及び維持管理業務計画書に従った業務実施体制が整備されていない場合、発注者は、受注者に対しその是正を求めることができるものとする。

(本住宅等の維持管理業務開始の遅延)

第46条 本住宅等の維持管理業務の開始が、業務開始予定日より遅延した場合、発注者及び受注者は、次の各号により遅延の事由区分に応じて責任を負うものとする。

- (1) 発注者の責めに帰すべき事由による場合、発注者は、受注者に対して遅延日数に応じて受注者が実際に負担した追加的経費の額から受注者が出費を免れた経費の額を控除して得られる金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を支払うものとする。
- (2) 受注者の責めに帰すべき事由による場合、受注者は、発注者に対して維持管理期間の初年度のサービスの対価の年額について、遅延日数に応じて、年5.0パーセントの割合による金額を日割り計算した遅延損害金を支払わなければならない。ただし、発注者が被った合理的な範囲の損害のうち、遅延損害金により回復されないものがあるときは、その部分について受注者に対して損害賠償の請求を行うことができるものとする。
- (3) 不可抗力又は法令変更による場合、発注者は、受注者に対して遅延日数に応じて、受注者が実際に負担した追加的経費の額から受注者が出費を免れた経費の額を控除して得られる金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を支払うものとする。

2 発注者が受注者に対し遅延期間につき支払うべき金額は、前項に規定する金額に限られ、別途サービスの対価の支払いは行わないものとする。ただし、設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価は除くものとする。

(維持管理業務に伴う近隣対応)

第47条 受注者は、本住宅等の維持管理業務に関して必要な近隣対応を自己の費用及び責任で実施しなければならない。

2 発注者は、受注者からの要請がある場合、前項に規定する受注者による近隣対応に対し必要な協力を行うものとする。

(本住宅等の修繕)

第48条 発注者は、本住宅等の維持管理期間中、受注者が提案した事業期間全体の大規模修繕を見据えた長期修繕計画を参考とし、発注者の判断及び費用により、必要に応じて、本住宅等の修繕又は大規模修繕を行うものとする。

(本住宅等の設備更新及び改良等)

第49条 発注者は、本住宅等の維持管理期間中、受注者からの提案に基づき、発注者の判断及び費用により、必要に応じて、本住宅等の全部又は一部の設備更新及び改良を行うものとする。

## 第2節 維持管理業務のモニタリング

(維持管理業務に係る業務報告書)

第50条 受注者は、要求水準書等に従って、本住宅等の維持管理期間中、毎月5営業日目までに当該月の前月の業務に係る業務報告書（次項に規定する事故等が発生し、又は苦情、要望等があった場合の顛末書を含む。以下「通常業務報告書」という。）を発注者に提出しなければならない。ただし、当該日が、大館市の休日を定める条例に規定する休日の場合には、その翌日とする。

2 受注者は、維持管理期間中、維持管理業務に関して緊急の対応が必要な事故、事件等のトラブルが発生した場合、又は居住者等からの苦情、要望等があった場合には、速やかに当該事故等の内容、それに対する対応策及び当該事故等に関する状況を記載した随時業務報告書（以下「随時業務報告書」という。）を発注者に提出しなければならない。

(維持管理業務に対する本市によるモニタリング)

第51条 発注者は、自己の費用で本住宅等の維持管理業務の状況を確認し、受注者による本住宅等の維持管理業務が契約関係書類及び維持管理業務仕様書（以下「要求サービス水準」という。）に適合しているかを確認するために、次のとおりモニタリングを実施する。ただし、受注者に発生する費用は、受注者が負担するものとする。

(1) 定期モニタリング 発注者が、月に1回、受注者から提出される通常業務報告書を検討するほか、現地巡回、業務監視、受注者への説明要求等により業務遂行状況を確認するとともに、通常業務報告書記載事項の事実の確認を行うものとする。

(2) 随時モニタリング 随時業務報告書の検討のほか、前号と同様の内容のモニタリングを必要に応じて随時行うものとする。

2 発注者は、第1項に規定するモニタリングの実施の際に、受注者に事前に通知することにより、本住宅等の維持管理業務の状況について、説明及び立会いを要求することができるものとする。受注者は、発注者からのその要求に対し協力するものとする。

3 発注者は、前項に規定するモニタリングの結果に基づき、受注者による業務の実施状況の良否を判断し、この判断結果を通常業務報告書又は随時業務報告書を受領した日から起算して7日以内に受注者に通知するものとする。

4 第1項に規定するモニタリングの結果、受注者による業務の実施状況について、要求サービス水準に適合していないと認められる場合、又は本住宅等の全部若しくは一部が本来有すべき機能にて利用できない状況にあると認められる場合には、発注者は、受注者に対し別紙2に記載する「モニタリング及びペナルティの考え方」に基づき、ペナルティを課すことができるものとする。

### 第3節 業務の変更等

(維持管理業務の変更)

第52条 発注者が受注者に対して維持管理業務の内容の変更を請求した場合、発注者及び受注者は、協議により当該変更の可否を決定するものとする。当該協議が不調に

終わった場合、発注者が、当該変更の可否を決定するものとし、受注者は、これに従わなければならない。

- 2 受注者が、不可抗力又は受注者の責めに帰すことのできない事由により、発注者に対して維持管理業務の内容の変更を請求した場合には、発注者及び受注者は、協議により当該変更の可否を決定するものとする。当該協議が不調に終わった場合、発注者が、当該変更の可否を決定するものとし、受注者は、これに従わなければならない。
- 3 前2項に規定する維持管理業務内容の変更により維持管理業務に係る費用が増減する場合、発注者及び受注者は、協議により合理的な範囲内で当該費用の増減分及び当該額に係る消費税等相当額の合計額をサービスの対価から変更することができるものとする。なお、当該協議が不調に終わった場合、発注者は、発注者の責めに帰すべき事由による業務内容の変更起因して維持管理業務に係る費用が増加するときは、当該増加費用及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を負担するものとし、当該維持管理業務に係る費用が減少するときは、サービスの対価の減額は行わないものとする。
- 4 前項に規定する発注者の責めによる事業内容の変更等及び当該変更に伴う費用の増減については、第75条に規定する関係者協議会で協議し決定するものとする。

(維持管理業務の一時中止)

第53条 発注者は、必要があると認める場合、受注者に対し維持管理業務の全部又は一部を一時中止させることができる。

- 2 発注者は前項において、必要があると認める場合には、維持管理業務の内容を変更することができるものとする。発注者は、受注者の責めに帰すべき事由による場合を除き、維持管理業務の一時中止に伴う増加費用及び受注者に生じた損害額並びに当該額に係る消費税等相当額の合計額を負担するものとする。

#### 第4節 損害の発生等

(維持管理業務により第三者等に及ぼした損害)

第54条 受注者は、本住宅等の維持管理業務に関し、受注者の責めに帰すべき事由により、発注者又は第三者に損害を与えた場合には、発注者又は第三者が被った損害を賠償するものとする。

(維持管理業務に係る保険)

第55条 受注者は、前条に定める損害賠償に係る受注者の負担に備えるため、本住宅等の維持管理業務期間中、別紙3に記載する「建設及び維持管理期間中の保険」のうち、第三者賠償責任保険又はこれに相当する保険に加入する等、自己の費用で適切な損害賠償保険に加入しなければならない。また、維持管理業務を第三者に委託する場合は、その受託者の事業者においても当該保険に加入させなければならない。

- 2 受注者は、前項に規定する保険に係る契約書及び保険証書の写しを当該保険の契約締結後、速やかに発注者に提出しなければならない。
- 3 受注者は、第1項に係る保険金請求権について、本事業のために融資を行う銀行又はその他の金融機関（以下「金融機関等」という。）のために、事前の発注者の書面

による承諾を得たうえで質権等の担保権を設定する場合を除き、担保権を設定してはならない。

## 第5節 維持管理業務の契約保証

(維持管理業務の契約保証)

第56条 受注者は、本住宅等の維持管理業務の契約保証として、供用開始日までに、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。また、第3号から第5号の場合にあっては、受注者が別途定める保証又は履行保証保険契約を締結した後若しくは維持管理の受託者をして別途定める保証又は履行保証保険契約を締結した後、直ちにその保証証券を発注者に寄託しなければならない。

- (1) 契約保証金の納付
- (2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供。ただし、大館市財務規則(平成14年規則第26号)第144条の額面規定によるものとする。
- (3) 本住宅等の維持管理業務に係る債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は発注者が確実と認める金融機関の保証
- (4) 本住宅等の維持管理業務に係る債務の履行を保証する証券に基づく保証
- (5) 本住宅等の維持管理業務に係る債務の不履行により生ずる損害を<sup>てんほ</sup>填補する履行保証保険契約の締結

- 2 前項の保証に係る契約保証金の額は、維持管理業務に係る年間のサービスの対価の10分の1以上としなければならない。
- 3 第1項の規定により、受注者が同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保障は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号又は第5号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除するものとする。
- 4 契約金額の変更があった場合には、第1項に規定する保証の額が変更後の維持管理業務に係る年間のサービスの対価の10分の1に達するまで、発注者は、当該保証の額の増額を請求することができるものとし、受注者は、保証の額の減額を請求することができるものとする。ただし、保証の額の変更に伴う経費は受注者が負担するものとする。
- 5 契約保証金は、本住宅等の事業期間終了後に還付するものとする。なお、利息等の付与は行わないものとする。

## 第8章 サービスの対価の支払い

(サービスの対価の支払い)

第57条 発注者は、受注者が本契約に従い提供するサービスを発注者が購入する対価として、別紙4に記載する「サービスの対価の支払い方法」に従い、受注者に対してサービスの対価を支払うものとする。

- 2 発注者によるサービスの対価支払いの対象となるサービス及びその内訳は、別紙4に記載する「サービスの対価の支払い方法」に定めるとおりとする。

3 サービスの対価の算定方法及び支払方法は、別紙4に記載する「サービスの対価の支払い方法」に定めるとおりとする。

(サービスの対価の変更)

第58条 各事業年度の業務に対するサービスの対価の改定方法は、別紙5に記載する「サービスの対価の改定方法」のとおりとする。

(サービスの対価の減額)

第59条 発注者は、受注者が提供するサービスが、第51条に規定する本住宅等の維持管理業務に対するモニタリングの結果、要求サービス水準に適合しない業務（以下「不適合業務」という。）として認められ、発注者から受注者に対して改善勧告がなされたにもかかわらず、改善のために相当な期間経過後も改善がなされなかった場合には、別紙2に記載する「モニタリング及びペナルティの考え方」に基づき、維持管理業務に係る該当する業務のサービスの対価を減額することができるものとする。

(サービスの対価の返還)

第60条 発注者は、受注者から提出された通常業務報告書若しくは発注者への支払請求書等に虚偽の記載又はモニタリングに際して受注者の行う説明の重要な点において真実との不一致があることが判明した場合には、その不実報告等により本来支払う必要のない該当する業務のサービスの対価のうち、本施設の全部または一部の利用ができない場合又は要求サービス水準未達の場合、その相当額についてサービスの対価の支払いを行わないものとする。受注者は、その不実報告等がなければ受領できなかったはずの既に受領した過払いのサービスの対価の相当額及び受注者が減額し得たサービス対価の相当額に、不実報告等が行われた日からの日数に応じて、年5.0パーセントの割合による金額を日割り計算した遅延損害金を付して発注者に返還しなければならない。

## 第9章 事業者の経営状況の報告等

(事業者の経営状況に係る報告)

第61条 受注者は、維持管理期間中、毎事業年度の財務書類を作成し、毎会計年度の最終日から起算して3箇月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受け、監査済財務書類の写しを発注者に提出し、発注者に監査報告を行わなければならない。

(事業者の経営状況に対する本市によるモニタリング)

第62条 発注者は、前条に基づき提出された財務書類による財務状況の確認により、必要があると認められる場合は、受注者に対し財務状況の改善を勧告できるものとする。

る。その勧告がなされた場合、受注者は速やかに財務状況改善計画書を発注者に提出し、その確認を受け、当該改善計画を適切に実行しなければならない。

## 第10章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第63条 本契約の有効期間は、本契約締結日から平成43年3月31日までとする。ただし、事業期間終了日経過時において未履行である発注者又は受注者の本契約上の義務及びそれに起因して事業期間終了日の経過後に発生した義務は、その履行が完了するまで法的拘束力を有するものとする。

(期間満了時の取扱い)

第64条 受注者は、本契約終了にあたり、発注者が継続的に維持管理業務を行うことができるように、本住宅等の維持管理業務に係る必要事項を発注者に説明し、受注者が使用した維持管理業務に関する操作要領、申し送り事項その他の関係資料を発注者に提供する等、本住宅等の維持管理業務の引き継ぎに必要な協力を行わなければならない。

(本市による本契約の終了)

第65条 本住宅等の発注者への引渡しの前に、次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合、発注者は、受注者に対し書面で通知することにより、本契約の全部を解除して終了させ、又は解除せずに受注者の契約上の地位を発注者が選定した第三者に移転させることができるものとする。

- (1) 受注者が業務開始予定日を経過したにもかかわらず、設計又は建設工事等に着手せず、相当の期間を定めて発注者が催告しても、着手しないことについて、受注者から発注者が納得できる程度の合理的な説明がなされないとき。
- (2) 受注者の責めに帰すべき事由により、本住宅等の引渡し予定日に本契約に従って本住宅等の引渡しがなされないとき。ただし、発注者及び受注者の合意により引渡し予定日が変更された場合は、この限りでない。
- (3) 前2号に定めるほか、受注者が本契約に違反し、発注者が相当な期間を定めて催告しても、その違反の状態が解消されず、かつ、当該違反により本事業の目的が達成できないと認められるとき。

2 本住宅等の発注者への引渡しの後に、次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合、発注者は、受注者に対し書面で通知することにより、本契約の全部を解除して終了させ、又は解除せずに受注者の契約上の地位を発注者が選定した第三者に移転させることができるものとする。

- (1) 受注者の責めに帰すべき事由により、本住宅等の供用開始予定日までに入居できないとき又はその見込みがないことが明らかになったとき。

- (2) 第 51 条に規定するモニタリングの実施の結果、別紙 2 に記載する「モニタリング及びペナルティの考え方」に従い、受注者の維持管理業務について、不適合業務が認められ、発注者が改善勧告をしたにもかかわらず、相当な期間が経過してもその状態が改善されず、かつ、当該不適合な状態により本事業の目的の達成が不可能であると認められたとき。
  - (3) 受注者の責めに帰すべき事由により、連続して 30 日以上又は 1 年間のうち 100 日以上、受注者による維持管理業務が、第 51 条に規定するモニタリングの実施の結果、要求サービス水準を満たしていないと認められる状況が存在したとき。
- 3 本住宅等の発注者への引渡しの前後を問わず、次の各号に掲げる事由のいずれかが該当する場合、発注者は、書面により受注者に通知することにより、本契約の全部を解除して終了させることができるものとする。
- (1) 本住宅等が利用できない等、受注者による本事業の放棄と認められる状況が、7 日以上継続したとき。
  - (2) 受注者が、破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算及び今後制定される倒産に関する法律に基づく手続きその他これらに類する法的倒産手続について、受注者の取締役会等でその申立てを決議したとき又は受注者の取締役等を含む第三者によってその申立てがなされたとき。
  - (3) 受注者が、支払い不能又は支払い停止となったとき。
  - (4) 受注者が、故意又は過失により、通常業務報告書及び随時業務報告書、財務書類、請求書等に著しい虚偽記載を行ったとき。
  - (5) 受注者の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が困難になったとき。
  - (6) 前各号に定める他、受注者が本契約に違反し、受注者の責めに帰すべき事由により、本契約の目的を達成することができないと認められるとき。
- 4 本契約が、前 3 項の規定により終了した場合、発注者及び受注者は、本契約終了の時期の区分に応じて、次の各号に掲げる処理に従うものとする。
- (1) 当該解除が、本住宅等の引渡し前になされた場合
    - ア 受注者は、発注者に対し、別紙 4 に記載する「サービスの対価の支払い方法」の「①設計及び建設工事等業務のサービスの対価」のうち、「ア施設費」における調査・設計費、建設工事費及び工事監理費に相当する金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額の 100 分の 15 の違約金を直ちに支払うものとする。なお、違約金の支払いにより発注者の受注者に対する損害賠償請求を妨げるものではない。
    - イ 発注者は、出来形部分について、相当する金額により買い取ることができる権利又は受注者に自己の費用で本住宅等を撤去させる権利のいずれかを行使するものとする。ただし、買取代金は当該価格の決定後、一括にて支払うことを原則とするが、発注者の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払い条件については、発注者及び受注者の協議により決定するものとする。
    - ウ 受注者は、本住宅等に設置された受注者が所有する機器等について、発注者が買い取るものを除き、自己の費用で速やかに撤去しなければならない。
  - (2) 当該解除が、本住宅等の引渡し後になされた場合

- ア 受注者は、発注者に対し、年間の維持管理業務のサービスの対価の100分の15に相当する金額の違約金を支払うものとする。なお、違約金の支払いにより発注者の受注者に対する損害賠償請求を妨げるものではない。
- イ 発注者は、設計及び建設工事等業務のサービスの対価に相当する金額のうち、本契約の解除までに発生する割賦利息相当額を含む受注者に未払いの金額相当額を支払い、本住宅等をそのまま所有する。ただし、発注者の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払い条件については、発注者及び受注者の協議により決定するものとする。また、発注者は、本契約の解除までに受注者が実施した本住宅等の維持管理業務のサービスの対価のうち未払いの金額相当額を第57条に定められた方法により支払うものとする。
- ウ 受注者は、本住宅等に設置された受注者が所有する機器等について、発注者が買い取るものを除き、自己の費用で速やかに撤去しなければならない。発注者による買い取りの対象となる機器等について、修繕が必要であると認められる場合、受注者は、当該修繕に必要な手配を行い、当該修繕費用及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を別途負担するものとする。

(事業者による本契約の終了)

第66条 発注者がサービスの対価の支払義務その他の本契約上の重要な義務に違反し、かつ、受注者による催告後180日以内に当該違反を是正しない場合、受注者は、発注者に対し書面で通知することにより、本契約の全部を解除して、契約を終了することができるものとする。

2 前項の場合、発注者及び受注者は、本契約終了の時期の区分に応じて、次の各号に掲げる処理に従うものとする。

(1) 当該解除が、本住宅等の引渡し前になされた場合

- ア 発注者は、出来形部分がある場合において、本住宅等の出来形部分を検査のうえ、相当する金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額で買い取るものとする。買取代金は、当該価格の決定後一括にて支払うことを原則とするが、発注者の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払い条件については、発注者及び受注者の協議により決定するものとする。
- イ 発注者は、アに規定する買取代金のほか、請負人との契約解除により受注者に生じる手数料、違約金、受注者が得られていたはずの契約解除以降3年分の逸失利益、当該買取代金によっては填補<sup>てんぽ</sup>されない費用その他の損失のうち発注者の不履行と相当な因果関係の範囲にある保険により填補<sup>てんぽ</sup>されるべき金額を控除した合理的な金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を受注者と協議のうえ、受注者に支払うものとする。当該支払いは、当該金額の決定後一括にて支払うことを原則とするが、発注者の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払い条件については、発注者及び受注者の協議により決定するものとする。
- ウ 受注者は、本住宅等に設置された受注者が所有する機器等について、発注者が買い取るものを除き、速やかに撤去しなければならない。



(2) 当該解除が、本住宅等の引渡し後になされた場合

ア 発注者は、本住宅等の所有権を引き続き保有することを前提として、受注者に対し、本住宅等の設計及び建設工事等業務のサービスの対価のうち、本契約の解除までに発生する割賦利息相当額を含む受注者に未払いの金額相当額を支払うものとする。

当該支払いは、当該金額の決定後一括にて支払うことを原則とするが、発注者の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払い条件については、発注者及び受注者の協議により決定するものとする。

イ 発注者は、アに規定する債務のほか、受注者の維持管理業務の受託者との契約解除により受注者に生じる手数料、違約金、受注者が得られていたはずの3年分の逸失利益その他の損失のうち発注者の不履行と相当な因果関係の範囲にある保険により<sup>てんほ</sup>填補されるべき金額を控除した合理的な金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を受注者と協議のうえ、受注者に支払うものとする。当該支払いは、当該金額の決定後一括にて支払うことを原則とするが、発注者の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払い条件については、発注者及び受注者の協議により決定するものとする。

ウ 受注者は、本住宅等に設置された受注者が所有する機器等について、発注者が買い取るものを除き、速やかに撤去しなければならない。

(本市の公益上の事由による契約終了)

第67条 発注者は、本事業の実施の必要が無くなった場合又は本住宅等の転用が必要となった場合には、受注者に対し180日以上前に書面で通知することにより、本契約の全部を解除して終了させることができるものとする。

2 本契約が、前項の規定により終了した場合、発注者及び受注者は、前条第2項に掲げた決定に従って適切に処理するものとする。

(法令変更又は不可抗力等による場合の契約の終了)

第68条 法令変更又は不可抗力により、本事業の実施の継続が著しく困難若しくは不可能なとき、又は本事業の実施に過大な費用を要すると認められる場合で、発注者及び受注者との間の協議が整わないときは、発注者は、本契約の全部を解除して終了させることができるものとする。

2 前項に基づき、本契約の全部が終了する場合には、発注者及び受注者は、本契約終了の時期の区分に応じて、次の各号に掲げる処理に従うものとする。

(1) 当該解除が、本住宅等の引渡し前になされた場合

ア 発注者は、本住宅等の出来形部分を検査のうえ、保険により<sup>てんほ</sup>填補されるべき金額を控除した相当する金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額により、本住宅等の出来形部分を買取るものとする。買取代金は、当該価格の決定後一括にて支払うことを原則とするが、発注者の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払い条件については、発注者及び受注者の協議により決定するものとする。

イ 発注者は、アに規定する買取代金のほか、受注者の受託者又は請負人との契約解除により受注者に生じる手数料、違約金、当該買取代金によっては填補されず、かつ、受注者に係る逸失利益を含まない費用及び当該額に係る消費税等相当額の合計額のうち、当該法令変更、不可抗力等との相当な因果関係の範囲にある保険により填補されるべき金額を控除した合理的な金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額について、受注者と協議のうえ、受注者に支払うものとする。当該支払いは、当該金額の決定後一括にて支払うことを原則とするが、発注者の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払い条件については、発注者及び受注者との協議により決定するものとする。

ウ 受注者は、本住宅等に設置された受注者が所有する機器等について、発注者が買い取るものを除き、自己の費用で速やかに撤去しなければならない。

(2) 当該解除が、本住宅等の引渡し後になされた場合

ア 発注者は、本住宅等を引き続き保有又は所有権を留保することとして、受注者に対し本住宅等の設計及び建設工事等業務のサービスの対価のうち、受注者に本契約の解除までに発生する割賦利息相当額を含む未払いの金額相当額を支払うものとする。当該支払いは、当該金額の決定後一括にて支払うことを原則とするが、発注者の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払い条件については、発注者及び受注者との協議により決定するものとする。

イ 発注者は、アに規定する債務のほか、受注者の維持管理業務の受託者との契約解除により受注者に生じる手数料、違約金、当該買取代金により填補されない受注者に係る逸失利益を含まない費用及び当該額に係る消費税等相当額の合計額のうち、当該法令変更、不可抗力等と相当な因果関係の範囲にある保険により填補されるべき金額を控除した合理的な金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額について、受注者と協議のうえ、受注者に支払うものとする。当該支払いは、当該金額の決定後一括にて支払うことを原則とするが、発注者の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払い条件については、発注者及び受注者の協議により決定するものとする。

ウ 受注者は、本住宅等に設置された受注者が所有する機器等について、発注者が買い取るものを除き、自己の費用で速やかに撤去しなければならない。

## 第11章 法令変更

(法令変更に係る通知の付与)

第69条 受注者は、次の各号のいずれかに該当し、又は、該当するおそれがあると認められる場合は、その内容の詳細を記載した書面により発注者に対し通知しなければならない。

- (1) 法令変更により、契約関係書類又は設計図書等に従って本契約の建設工事等を実施できなくなった場合
  - (2) 契約関係書類、維持管理業務仕様書に従って本住宅等の維持管理業務ができなくなった場合
  - (3) 前2項の実施のために過分の費用を要すると認められる場合
- 2 発注者及び受注者は、前項に規定する通知がなされた時点以降、本契約に基づく自己の義務が適用法令に違反することとなった場合、履行期日における義務が当該適用法令に違反する限りにおいて、その履行義務を免れるものとする。この場合、発注者又は受注者は、相手方に生じる損害を最小限にするよう努力をしなければならない。

(法令変更に係る協議及び追加費用の負担)

- 第70条 発注者は、受注者から前条第1項の規定による通知を受領したときは、直ちに、調査を行い、当該通知の内容が事実と合致しているか否かについて確認したうえで、当該法令変更に対応するために、速やかに本契約、設計図書等の変更及び必要な追加費用の負担について、受注者と協議するものとする。
- 2 前項の協議にかかわらず、新設又は改廃された法令の施行の日から30日以内に本契約の変更及び必要な追加費用等の負担についての合意が成立しない場合には、発注者は、その対応方法を決定し、受注者に通知し、受注者は当該対応方法に従うものとする。
- 3 前項により発注者が決定した対応方法について、追加費用等の負担は、次の各号のとおりとする。
- (1) 当該法令変更が本事業に直接関連する租税に係る法令以外の法令変更、消費税等に関する法令変更の場合は、発注者が負担する。
  - (2) 当該法令変更により、受注者の費用負担又は受注者に対する課税が軽減されたことにより、受注者の税引き後当期利益が増加したものと認められる場合、受注者は、その増加額相当額を発注者に支払うものとする。この場合、発注者は、当該増加額相当額を発注者が支払うべきサービスの対価と相殺することができる。

## 第12章 公租公課

(公租公課の負担)

- 第71条 本契約に関連して生じる公租公課は、本契約に別段の定めがある場合を除き、すべて受注者の負担とし、発注者は、本契約の定めに従いサービスの対価を支払うほか、本契約に関連して生じる公租公課を別途負担しないものとする。

## 第13章 不可抗力

(不可抗力に係る通知の付与)

第72条 受注者は、次の各号のいずれかに該当し、又は、該当するおそれがあると認められる場合は、その内容の詳細を記載した書面により発注者に対し通知しなければならない。

- (1) 不可抗力により、契約関係書類又は設計図書等に従って本契約の建設工事等を実施できなくなった場合
- (2) 契約関係書類又は維持管理業務仕様書に従って本住宅等の維持管理業務ができなくなった場合
- (3) 前2項の実施のために過分の費用を要すると認められる場合

2 発注者及び受注者は、不可抗力により履行できなくなった義務を免れるものとする。この場合には、発注者又は受注者は、相手方に生じる損害を最小限にするよう努力しなければならない。

(不可抗力に係る協議及び追加費用の負担)

第73条 発注者は、受注者から前条第1項の規定による通知を受領したときは、直ちに調査を行い、当該通知の内容が事実と合致しているか否かについて確認したうえで、当該状況に対応するために、速やかに本契約及び設計図書等の変更並びに修繕及び必要な追加費用等の負担（以下「対応策等」という。）について、受注者と協議するものとする。

2 前項の協議にかかわらず、当該状況が発生した日から14日以内に対応策等についての合意が成立しない場合には、発注者は、対応策等を決定して受注者に通知し、受注者は、当該対応策等に従うものとする。

3 前項により発注者が決定した対応策等について、追加費用の負担は次の各号のとおりとする。

(1) 施設引渡し前においては、当該追加費用のうち、第三者による損害賠償、保険又は政府による支援等により<sup>てんぽ</sup>填補されなかった費用のうち、別紙4に記載する「サービスの対価の支払い方法」の「①設計及び建設工事等業務のサービスの対価」のうち、「ア施設費」における調査・設計費、建設工事費及び工事監理費に相当する金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額の100分の1相当額に至るまでの費用は、受注者が負担するものとし、残額を発注者の負担とする。

(2) 施設引渡し後においては、当該追加費用のうち、第三者による損害賠償、保険又は政府による支援等により<sup>てんぽ</sup>填補されなかった費用のうち、別紙4に記載する「サービスの対価の支払い方法」の「②維持管理業務のサービスの対価」のうち、各事業年度の「エ維持管理費」に相当する金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額の100分の1相当額に至るまでの費用は、受注者が負担するものとし、残額を発注者の負担とする。なお、同一事業年度内に数回にわたる負担が必要となった場合には、受注者は、維持管理費相当額の100分の1を上

限として負担するものとする。前2号にかかわらず、受注者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより当該追加費用が発生した場合及び受注者が付保義務のある保険の購入又は維持を怠ったことにより当該追加費用が保険により<sup>てんほ</sup>填補されない場合は、受注者が負担しなければならない。

(不可抗力への対応)

第74条 発注者及び受注者は協力して、前条第1項による対応策等が決定されるまでの間、不可抗力による本事業への影響を早期に除去し、損害を最小限に抑えるよう、適切な対応を行わなければならない。

## 第14章 関係者協議会

(関係者協議会の設置)

第75条 発注者及び受注者は、本事業に関する協議を行うために、関係者協議会を設置する。

- 2 発注者及び受注者は、本契約の締結後、速やかに、関係者協議会の組織及び運営に必要な事項を定めるものとする。
- 3 発注者は、必要に応じて関係者協議会を招集するものとする。
- 4 受注者は、必要があると判断したときは、発注者に対し関係者協議会の招集を請求することができる。

(関係者協議会の構成員)

第76条 関係者協議会は、発注者及び受注者の代表者各3名程度により構成されるものとする。ただし、発注者及び受注者は、関係者協議会における協議により、構成員数を変更することができるものとする。

- 2 発注者及び受注者は、必要に応じて職員、役員、従業員及びその他の者を関係者協議会に出席させることができるものとする。
- 3 発注者及び受注者が必要と判断した場合には、関係者協議会の構成員は、各自が第三者を関係者協議会に招致し、関係者協議会の意思決定に際して、その第三者の意見を聴取することができるものとする。

## 第15章 その他

(契約上の地位の譲渡等)

第77条 受注者は、発注者の事前の書面による承諾がある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の処分をしてはならない。ただし、法令等に反しない範囲で、受注者が金融機関等に対して担保権を設定する場合は、発注者は、不合理に書面による承諾を留保、拒絶又は遅延してはならない。

(株主の制限)

第78条 受注者は、発注者の事前の書面による承諾を得ずに株式の譲渡を承認し、又は、第三者に譲渡してはならない。さらに、受注者は発注者の事前の書面による承諾を得ずに本契約締結日現在の出資者以外の者に対して新株、新株予約権、新株予約権付社債その他受注者の株主構成割合に変更をもたらす可能性のある証券の割り当てを行ってはならず、かつ、受注者の新株引受権を出資者以外の者に対して与えてはならない。

(担保権の設定)

第79条 受注者は、発注者の事前の書面による承諾がある場合を除き、受注者の所有する建築設備、機器等を譲渡し、又はこれに担保権を設定してはならない。ただし、法令等に反しない範囲で、受注者が本事業に関し融資を受けている金融機関等に対して担保権を設定する場合には、発注者は、不合理に書面による承諾を留保、拒絶又は遅延してはならない。

(秘密保持)

第80条 発注者及び受注者は、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密及び受注者が本事業の実施を通じて知り得た情報を第三者に漏らし、かつ、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、発注者及び受注者が認めた場合又は発注者若しくは受注者が法令等に基づき開示する場合は、この限りでない。

(著作権の利用等)

第81条 成果物（設計図書その他の受注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面、写真、映像等をいう。本条において同じ。）又は本施設が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物（次項において「著作物」という。）又は同項第15号ロに規定する建築の著作物（次項において「建築の著作物」という。）に該当する場合においては、著作権法第2章及び第3章に規定する著作権者の権利は、著作権法の定めるところに従うものとする。

- 2 発注者は、成果物又は本施設が著作物又は建築の著作物に該当する場合においては、発注者の裁量により利用する権利を有するものとする。
- 3 受注者は、発注者に対し、本施設の維持管理・運営、広報等に必要な範囲において、成果物を発注者が自ら複製し、若しくは翻案、変形、改変その他の修正を行うこと又は発注者の委託した第三者に複製させ、若しくは翻案、変形、改変その他の修正を行わせることを許諾する。
- 4 受注者は、発注者に対し、本施設を写真、模型、絵画その他の媒体により表現するために、本施設の利用を許諾する。
- 5 受注者は、発注者に対し、成果物又は本施設の内容を自由に公表することを許諾する。

- 6 受注者は、次の行為をしてはならない。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。
- (1) 成果物又は本施設の内容を公表すること。
  - (2) 本施設に受注者の実名又は変名を表示すること。
- 7 受注者は、第3項又は第4項の場合において、著作権法第19条第1項及び第20条第1項の権利を行使せず、又は行使させないものとする。
- 8 受注者は、成果物又は本施設に係る著作権法第2章及び第3章に規定する受注者の権利を譲渡し、又は承継させてはならない。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。
- 9 受注者は、本契約の履行に当たり、第三者の有する知的財産権（知的財産基本法（平成14年法律第122号）第2条第2項に規定する知的財産権をいう。次項において同じ。）を侵害するものでないことを、発注者に対して保証する。
- 10 成果物又は本施設が第三者の有する知的財産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、受注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。ただし、当該知的財産権の侵害が、発注者が特に指定した工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことによる場合においては、この限りでない。
- 11 本条の規定は、本契約の終了後もなお効力を有するものとする。

（準拠法）

第82条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

（管轄裁判所）

第83条 本契約に起因する紛争に関する訴訟については、秋田地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（疑義の決定）

第84条 本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に関して疑義が生じた場合には、発注者及び受注者が誠実に協議のうえ、これを決定するものとする。

## 別紙1 用語の定義（第1条関係）

約款において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「入札説明書等」とは、平成24年10月5日に公表した市営新町住宅他建替え事業入札説明書及びその添付資料をいう。
- (2) 「要求水準書等」とは、平成24年10月5日に公表した市営新町住宅他建替え事業要求水準書及びその添付資料をいう。
- (3) 「事業者提案」とは、受注者が、発注者に提出した提案書及び交渉時に提出された提案図書による提案をいう。
- (4) 「設計図書等」とは、受注者が作成する本住宅等の設計に係る一切の書類をいう。
- (5) 「本事業」とは、発注者が民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、特定事業として選定した市営新町住宅他建替え事業をいう。
- (6) 「事業契約書等」とは、市営新町住宅他建替え事業事業契約書及び事業契約約款並びにその事業契約の締結以降に、本事業に関し、発注者及び受注者との間で合意されるものすべてをいう。
- (7) 「本住宅等」とは、受注者が契約書に記載された事業場所に整備する市営新町・中町・向町の3住宅及び集会施設をいう。
- (8) 「既存施設」とは、既存の市営新町・中町・向町の3住宅及びこれらの附帯施設の総称をいう。
- (9) 「工事着手予定日」とは、受注者が本住宅等の建設工事等に着手する予定日をいう。
- (10) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、騒乱、暴動その他自然的又は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、受注者が、善良な管理者の注意義務を尽くしても回避できない第三者による損害を含む発注者及び受注者のいずれの責めにも帰すことのできないものをいう。
- (11) 「サービスの対価」とは、契約に基づく受注者の債務履行に対し、別紙4に記載する「サービスの対価の支払い方法」に従って発注者が支払う対価をいう。
- (12) 「施工計画書」とは、受注者が作成予定の本住宅等の建設工事等に係る施工手順及び施工方法を記載した書類をいう。
- (13) 「完成図書」とは、受注者が作成する本住宅等の完成に係る一切の書類をいう。
- (14) 「居住者等」とは、本住宅等の居住者及び利用者をいう。
- (15) 「事業年度」とは、毎年4月1日から始まる1年間をいう。
- (16) 「維持管理業務計画書」とは、契約関係書類に従い、受注者が事業年度毎にあらかじめ作成する本住宅等の維持管理業務の計画に係る書類をいう。
- (17) 「業務開始予定日」とは、設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務それぞれについて、受注者の提案に基づいて発注者が決定した日をいう。
- (18) 「供用開始予定日」とは、第一期：平成27年4月1日、第二期：平成28年4月1日とする。
- (19) 「契約解除等における支払い条件」とは、第65条から第68条に規定する発注者の支払いのうち、契約書に定める支払いスケジュールを変更することにより必要となる利息相当額を含む具体的な支払い時期、支払い方法をいう。



## 別紙2 モニタリング及びペナルティの考え方（第51条、第59条、第65条関係）

### 1 モニタリングの基本的考え方

発注者は、発注者が支払うサービスの対価に対して受注者が実施する業務が適切に遂行されているか確認することを目的として、モニタリングを行う。

#### (1) モニタリングの項目

発注者は、以下の各段階において、受注者の実施する業務のモニタリングを行う。

##### ① 本住宅等の設計及び建設段階におけるモニタリング：第14条・第25条関係

事業者提案及び本契約に基づき、本住宅等の設計及び建設・工事監理業務が適切に行われているかをモニタリングする。

##### ② 本住宅等の維持管理段階におけるモニタリング：第50条・第51条関係

本住宅等の維持管理業務が、適切に行われているか、サービスの提供方法や利用者の満足度等を調査するとともに、本住宅等の利用が可能である状態をモニタリングする。維持管理段階におけるモニタリングは、以下の2つの視点について実施する。

- a) 本住宅等の利用可能状態の把握。
- b) 要求サービス水準を満たしていることの確認。

#### (2) モニタリングの方法

発注者は、設計・建設段階における発注者自らの立ち会い又は確認、受注者から提出された定期的な報告、又は維持管理段階における通常業務報告書及び随時業務報告書により、施設利用可能状況の把握及び要求サービス水準を満たしていることの確認を行う。さらに、通常業務報告書及び随時業務報告書記載事項の事実の確認を行う。

### 2 ペナルティの基本的考え方

発注者は、維持管理段階において、受注者が実施する業務に支障があると判断した場合には、一定の経過措置を経た後、受注者へ支払うサービスの対価のうち、該当する業務に相当する金額を減額する。

#### (1) ペナルティ対象事象

- ① 受注者の責めに帰すべき事由により、施設の全部又は一部が利用できない場合。
- ② 受注者の責めに帰すべき事由により、要求サービス水準が達成されない場合。

#### (2) ペナルティに至るまでの経過措置とペナルティによるサービスの対価の減額

モニタリングにより、ペナルティ対象の事象が判明した際に、発注者は、受注者に対して改善勧告を行う。

受注者は、発注者と協議のうえ、事実確認に基づき改善計画書を提出し、改善措置を講ずるものとする。

ペナルティ対象の事業、状況毎に、発注者と受注者との協議のうえ、決定した改善完了予定日（図1に記す）を経過したにもかかわらず改善されない場合には、維持管理業務のサービスの対価の減額に至るものとする。

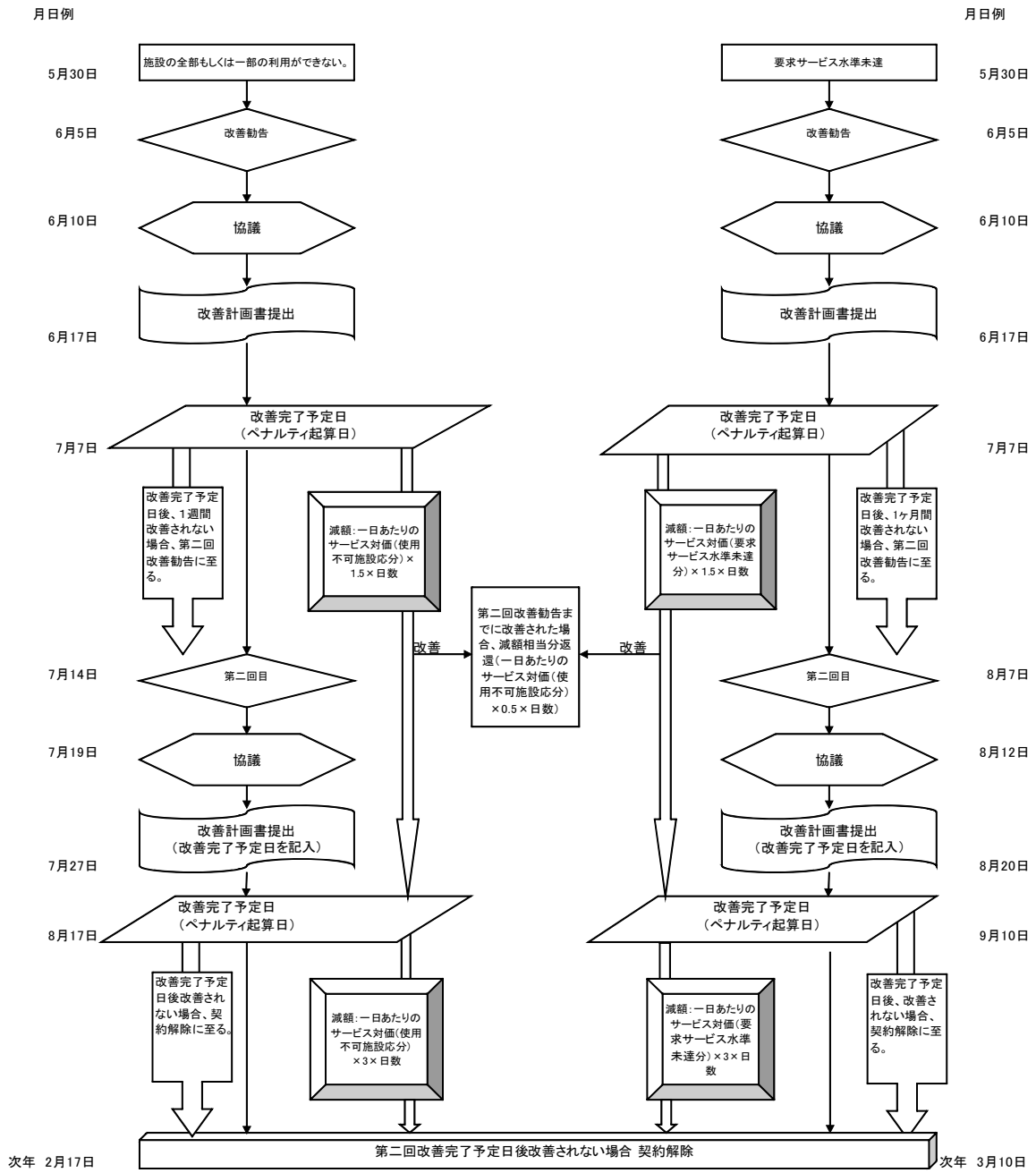


図1 モニタリング及びペナルティの考え方

### 別紙3 建設及び維持管理業務期間中の保険（第33条、第55条関係）

受注者は、本住宅等の建設及び維持管理期間中、表1に記載する保険に加入する、又は建設工事の請負人、維持管理業務の受託者に加入させなければならない。

表1 建設及び維持管理期間中の保険

期間	保険種目	主な担保リスク	保険契約者	被保険者
建設期間	工事契約履行保証保険※	工事受託者の契約不履行に基づく契約解除違約金	受注者又は請負人	発注者又は受注者
	請負業者賠償責任保険	工事遂行に起因して発生した第三者賠償責任損害及び訴訟費用等 交叉責任担保、管理財物担保	請負人	発注者、受注者、請負人、下請負人
	建設工事保険 (火災等)	工事目的物の損害を担保 (戦争・テロ・放射能リスクは除く)	請負人	発注者、受注者、請負人、下請負人
維持管理期間	住宅瑕疵担保責任保険	住宅瑕疵担保履行法に基づく受注者の瑕疵に対する10年間の瑕疵担保責任	受注者	発注者又は受注者
	維持管理業務契約履行保証保険**	維持管理業務受託者の契約不履行に基づく契約解除違約金	受注者又は維持管理業務の受託者	発注者又は受注者
	維持管理業務業者賠償責任保険	維持管理業務の遂行に起因して発生した第三者賠償責任損害及び訴訟費用等 管理財物に対する賠償も担保	維持管理業務の受託者	受注者、維持管理業務の受託者

(保険名称は一般的な名称であり、保険会社によって異なる名称となることもある。)

上記以外の保険については、受注者の提案により、発注者と協議のうえ、決定するものとする。

※ 第34条第1項第1号～第4号により対応した場合は不要

※※ 第56条第1項第1号～第4号により対応した場合は不要

## 別紙 4 サービスの対価の支払い方法（第 39 条、第 57 条関係）

### 1 サービスの対価の構成

事業期間中、発注者が受注者に支払うサービスの対価は、①設計及び建設工事等業務のサービスの対価、②維持管理業務のサービスの対価から構成される。それぞれの対価項目は、以下のとおりである。

表 2 サービスの対価の構成

	項目	内訳	内訳に含まれる費用
①設計及び建設工事等業務のサービスの対価	(1) 施設整備費	ア 施設費 (a)一時支払金 (b)割賦原価	調査・設計費、建設工事費（既存施設の解体工事、造成工事に係る費用を含む。）、工事監理費、確認申請等の手続きに要する諸費用、住宅瑕疵担保責任保険料、受注者の開業に伴う諸費用、建中利息、融資組成手数料、その他施設整備に関する初期投資と認められる費用
		イ 割賦手数料	基準金利+受注者の提案スプレッドに基づく割賦利息相当額
		ウ 消費税等	「ア 施設費」に賦課される消費税及び地方消費税
②維持管理業務のサービスの対価	(2) 維持管理業務費	エ 維持管理費	建築物保守管理費、建築設備等保守管理費、長期修繕計画作成費等
		オ 消費税等	「エ 維持管理費」に割賦される消費税及び地方消費税
	(3) その他の費用	カ その他費用	受注者の運営費、保険料、監査費用、法人税、法人住民税等法人の利益に対して賦課される税金 受注者の税引後利益（株主への配当等の原資等）
		キ 消費税等	「カ その他費用」に賦課される消費税及び地方消費税

#### ① 設計及び建設工事等業務のサービスの対価

設計及び建設工事等業務のサービスの対価は、施設建設に必要な一切の費用からなる施設費と、施設費の一部を発注者が割賦で支払うことによって必要な割賦手数料からなるものとする。

割賦手数料の算出にあたっては、元利均等払いを前提とし、割賦手数料は基準金利と受注者の提案による利鞘（スプレッド）に基づく割賦利息相当額の合計とする。基準金利は、第一期分を平成●年●月●日（第一期引渡し予定日）の 2 営業日前、残り分を平成●年●月●日（最終引渡し予定日）の 2 営業日前の東京時間午前 10 時現在の東京スワップ・レファレンス・レート（T.S.R）として Terelate17143 ページ（又はその後継もしくは代替ページ）に掲載されている 6 箇月 LIBOR ベース 10 年物（円/円）金利スワップレートとする。提案提出時に使用する基準金利を 2.3 パーセントとする。

#### ② 維持管理業務のサービスの対価

維持管理業務のサービスの対価は、維持管理業務に要する費用とその他の費用からなる。受注者は提案書の作成にあたり、これらの業務等に関する費用を積算すること。

なお、維持管理業務のサービスの対価については、別紙 5 に記載する「サービスの対価の改定方法」に示した改定及び別紙 2 に記載する「モニタリング及びペナルティ

の考え方」に定める規定による減額が行われない限り、原則として、毎支払時に同額が支払われるものとする。

2 支払い金額及び支払いスケジュールについて

サービスの対価の支払い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。

表3 設計及び建設工事等業務のサービスの対価の金額及び支払いスケジュール (円)

支払時期	㊦割賦元本	㊧消費税及び 地方消費税 相当額	㊨割賦利息 (非課税)	㊩税抜計 (=㊦+㊨)	㊪税込計 (=㊦+㊧+㊨)
平成27年3月	682,551,000	34,127,550		682,551,000	716,678,550
平成27年5月	●	●	●	●	●
平成27年11月	●	●	●	●	●
平成28年3月	574,417,000	28,720,850		574,417,000	603,137,850
平成28年5月	●	●	●	●	●
平成28年11月					
平成29年5月					
平成29年11月					
平成30年5月					
平成30年11月					
平成31年5月					
平成31年11月					
平成32年5月					
平成32年11月					
平成33年5月					
平成33年11月					
平成34年5月					
平成34年11月					
平成35年5月					
平成35年11月					
平成36年5月					
平成36年11月					
平成37年5月					
平成37年11月					
平成38年5月					
平成38年11月					
平成39年5月					
平成39年11月					
平成40年5月					
平成40年11月					
平成41年5月					
平成41年11月					
平成42年5月					
平成42年11月					
事業期間合計	㊦●	㊧●	㊨●	㊩●	㊪●

表4 維持管理業務のサービスの対価の金額及び支払いスケジュール (円)

支払時期	㊦維持管理 費のサービ スの対価	㊧消費税及 び地方消費 税相当額	㊨その他費 用のサービ スの対価	㊩消費税及 び地方消費 税相当額	㊪税抜計 (=㊦+㊨)	㊫税込合計 (=㊪+㊧+㊩)
平成 27 年 11 月	●	●	●	●	●	●
平成 28 年 5 月	●	●	●	●	●	●
平成 28 年 11 月	●	●	●	●	●	●
平成 29 年 5 月						
平成 29 年 11 月						
平成 30 年 5 月						
平成 30 年 11 月						
平成 31 年 5 月						
平成 31 年 11 月						
平成 32 年 5 月						
平成 32 年 11 月						
平成 33 年 5 月						
平成 33 年 11 月						
平成 34 年 5 月						
平成 34 年 11 月						
平成 35 年 5 月						
平成 35 年 11 月						
平成 36 年 5 月						
平成 36 年 11 月						
平成 37 年 5 月						
平成 37 年 11 月						
平成 38 年 5 月						
平成 38 年 11 月						
平成 39 年 5 月						
平成 39 年 11 月						
平成 40 年 5 月						
平成 40 年 11 月						
平成 41 年 5 月						
平成 41 年 11 月						
平成 42 年 5 月						
平成 42 年 11 月						
平成 43 年 5 月						
平成 43 年 11 月						
事業期間合計	㊦●	㊧●	㊨●	㊩●	㊪●	㊫●

### 3 支払方法

#### ① 設計及び建設工事等業務のサービスの対価の支払方法について

発注者は、本住宅等の引渡しを受けた後、設計及び建設工事等業務のサービスの対価について、受注者からの請求手続きを経て、平成 27 年 3 月に第 1 回目、平成 28 年 3 月に第 2 回目の一時支払金の支払いを行い、平成 27 年 5 月から平成 42 年 11 月まで年 2 回の割賦方式（5 月、11 月）により均等にて支払うこととする。なお、実際に支払う段階で、この一時支払金の金額変更があった場合、受注者に発生するコスト（融資額の変更に伴い金融機関に支払う手数料等）は発注者の負担とする。

#### ② 維持管理業務のサービスの対価の支払方法について

発注者は、受注者からの請求手続きを経て、維持管理業務のサービスの対価について、第 1 回（平成 27 年 3 月～9 月分）を平成 27 年 11 月末日までに、第 2 回（平成 27 年 10 月～28 年 3 月分）を平成 28 年 5 月末日までに、第 3 回（平成 28 年 4 月～9 月

分)を平成28年11月末日までに、第4回(平成28年10月～29年3月分)を平成29年5月末日までに、以降、平成43年5月末日まで年2回支払うこととする。



## 別紙5 サービスの対価の改定方法（第58条関係）

- 1 本住宅等の設計及び建設工事等業務のサービスの対価の改定に関する基本的考え方
  - ・本住宅等の設計及び建設工事等業務のサービスの対価（初期投資費用）に係る割賦手数料については、金利変動に基づき10年後に改定を行う。
  - ・割賦手数料の適用金利は基準金利に受注者の提案するスプレッド（●.●パーセント）を加算した率とする。
  - ・基準金利は、第一期引渡し分を平成●年●月●日（第一期分引渡し予定日）の2営業日前、残り分を平成●年●月●日（最終引渡し予定日）の2営業日前の東京時間午前10時現在の東京スワップ・レファレンス・レート（T.S.R）として Terelate17143 ページ（又はその後継もしくは代替ページ）に提示されている6箇月LIBORベース10年物（円/円）金利スワップレートとする。
  - ・金利変動に基づく割賦手数料の10年後の改定については、基準金利を10年後に見直すこととし、基準金利の改定は、平成●年●月●日（第一期分）、平成●年●月●日（第二期分）のそれぞれの2営業日前の東京時間午前10時現在の東京スワップ・レファレンス・レート（T.S.R）として Terelate17143 ページ（又はその後継もしくは代替ページ）に掲示されている6箇月LIBORベース10年物（円/円）金利スワップレートとする。
  - ・各回の支払金額は、事業期間を通じた元利均等返済として、未支払割賦元本に対しその時点での適用金利を用いた改定を行うこととして別途定めるものとする。
  - ・建設工事等業務のサービスの対価（公租公課を除く）については、本事業契約等に基づいて決定される金額を基に物価変動率を勘案して改定するものとし、改定方法については、平成24年2月（提案書提出時）の「建設物価建築費指数－集合住宅RC：財団法人建設物価調査会」を用い、平成●年●月（第一期建設工事着工時）（第一期分施設整備費）、平成●年●月（第二期建設工事着工時）（第二期分施設整備費）の同指数と比較して1.5パーセント以上の差が生じた場合、生じた差分に応じてサービスの対価の改定を行う。
  
- 2 維持管理業務のサービスの対価の改定に関する基本的考え方
  - ・維持管理業務のサービスの対価（公租公課を除く）については、事業契約書等に基づいて決定される金額を基に物価変動率を勘案して改定するものとする。
  - ・改定方法については、毎年8月の「企業向けサービス価格指数」-建物サービス（物価指数年報・日本銀行調査統計局）を用い、前年（初回の改定時に対しては平成26年）の1～12月の指数の平均値と比較して3.0パーセント以上の差が生じた場合、あるいは、初回もしくは前改定年度から累積で3.0パーセント以上の差が生じた場合、表5に定める指標に基づき次年度分のサービスの対価の改定を行う。
  - ・ただし、企業向けサービス価格指数の消費税増税に伴う増加分については対象外するとともに、企業向けサービス価格指数が著しく変動した場合は、厚生労働省の毎月勤労者統計調査の結果等も考慮し、市場価格の実態にあうよう、発注者及び受注者の協議によるものとする。
  - ・技術革新等により維持管理業務に係る費用が著しく縮減する場合には、発注者及び受注者の協議により改定するものとする。

表5 改定に用いる指標

業務の区分	該当する業務の内訳	使用する指標
維持管理業務	建築物保守管理業務 建築設備等保守管理業務 長期修繕計画作成業務	「企業向けサービス価格指数」-建物サービス (物価指数統計月報・日銀調査統計局)

- ・各年度の維持管理業務のサービスの対価は、次式によって表されるものとする。

$$P(t) = P_s(t) \times \text{CSPI}(t-1) / \text{CSPIs}$$

<凡例>

- P(t) : t 年度 (t 年 4 月～翌年 3 月) のサービスの対価  
P<sub>s</sub>(t) : 事業契約書等に示す t 年度のサービスの対価  
CSPI(t-1) : (t-1) 年の 8 月の企業向けサービス価格指数 (Corporate Service Price Index)  
CSPIs : 前改定年度の前年 (初回の改定時に対しては平成 26 年) 1～12 月の企業向けサービス価格指数 (Corporate Service Price Index) の平均値

※ 改定率 (CSPI(t-1)/CSPIs) に小数点以下第 3 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとし、CSPIs の詳細については前項のとおりとする。