

別府総合庁舎建替事業
維持管理業務委託契約書
(案)

令和4年10月

(令和4年11月22日修正版)

別府総合庁舎建替事業
維持管理業務委託契約書

収入
印紙

- 1 業務名 別府総合庁舎建替事業
- 2 事業場所 ●
- 3 履行期間 大分県議会の議決があった日から
令和●年●月●日まで
- 4 維持管理業務費額 円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 円)

上記の業務について、委託者と受託者は、各々の対等な立場における合意に基づいて、次の条項によって維持管理業務委託契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

なお、この契約書は、発注者と●との間で別府総合庁舎建替事業 工事請負契約が締結され、かかる契約についての大分県議会の議決が得られたことを停止条件としてその効力が生ずるものとし、上記大分県議会の議決が得られないときは、この契約は終了するものとする。

この契約の証として本書2通を作成し、委託者と受託者が記名押印の上、委託者及び受託者を代表して●●が各自1通を保有し、●●以外の受託者はその写しを保有する。

令和●年●月●日

委託者 大分県大手町3丁目1番1号
大分県知事 広瀬 勝貞 ⑩

受託者 住所
名称
代表者 ⑩

目次

| | | |
|------|----------------------------|----|
| 第1条 | (総則) | 5 |
| 第2条 | (公共施設の維持管理業務) | 5 |
| 第3条 | (維持管理業務計画書) | 6 |
| 第4条 | (権利義務の譲渡等) | 6 |
| 第5条 | (維持管理体制の整備) | 6 |
| 第6条 | (一括委任の禁止) | 6 |
| 第7条 | (費用負担) | 7 |
| 第8条 | (地元関係者との交渉等) | 7 |
| 第9条 | (維持管理業務に係る業務報告書) | 7 |
| 第10条 | (措置請求) | 7 |
| 第11条 | (条件変更等) | 8 |
| 第12条 | (要求水準書等の変更) | 8 |
| 第13条 | (保全計画書) | 8 |
| 第14条 | (臨機の措置) | 9 |
| 第15条 | (第三者に及ぼした損害) | 9 |
| 第16条 | (不可抗力) | 9 |
| 第17条 | (法令変更) | 10 |
| 第18条 | (維持管理業務費の支払い及び維持管理業務費の変更) | 11 |
| 第19条 | (維持管理業務費の減額) | 11 |
| 第20条 | (維持管理業務費の返還) | 11 |
| 第21条 | (委託者の任意解除権) | 11 |
| 第22条 | (委託者の催告によらない解除権) | 11 |
| 第23条 | (委託者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限) | 13 |
| 第24条 | (受託者の催告による解除権) | 13 |
| 第25条 | (受託者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限) | 13 |
| 第26条 | (解除に伴う措置) | 13 |
| 第27条 | (委託者の損害賠償請求等) | 13 |
| 第28条 | (受託者の損害賠償請求等) | 14 |
| 第29条 | (保険等) | 14 |
| 第30条 | (賠償金等の徴収) | 14 |
| 第31条 | (契約の変更) | 14 |
| 第32条 | (有効期間及び契約終了時の取扱い) | 14 |
| 第33条 | (補則) | 15 |
| 別紙1 | | 16 |
| 別紙2 | | 21 |
| 別紙3 | | 23 |
| 別紙4 | | 25 |
| 別紙5 | | 26 |

別紙 6 27

第1条 (総則)

- 1 委託者及び受託者は、この契約書（頭書を含む。以下同じ。）に基づき、要求水準書等に
従い、日本国の法令を遵守し、この契約（この契約書及び要求水準書等を内容とする維持
管理業務委託契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。
- 2 この契約書における用語の定義は、特にこの契約書で定義されている用語を除き、委託者、
受託者、●●及び●●が締結した令和●年●月●日付別府総合庁舎建替事業基本契約書別
紙1の定義集のとおりとする。
- 3 この契約書及び要求水準書等の各書類との間に齟齬がある場合、この契約書、基本契約、
基本協定、入札説明書、要求水準書、入札説明書等に対する質問及び回答書並びに提案書
類（以下、これらを総称して「契約関係書類」という。）の順にその解釈が優先する。た
だし、提案書類の内容が要求水準書で示された水準を超えている場合には、当該部分につ
いては、提案書類が要求水準書に優先する。
- 4 受託者は、この契約記載の維持管理業務等を、建設工事完了予定日の翌日（以下「維持管
理開始予定日」という。なお、委託者及び受託者の合意によりかかる日の変更された場合
は、かかる変更後の日を意味するものとする。）から令和●年●月●日までの期間（以下
「維持管理期間」という。）内にそれぞれ実施するものとし、委託者は、当該各業務の履
行に係る代金を支払うものとする。
- 5 維持管理業務を実施するために必要な一切の手段（以下「維持管理方法等」という。）に
ついては、この契約書及び要求水準書等に特別の定めがある場合を除き、受託者がその責
任において定めるものとする。
- 6 この契約書に定める指示、催告、請求、通知、報告、申出、承諾、質問、回答、申入れ及
び解除（以下「指示等」という。）は、書面により行わなければならない。ただし、緊急
やむを得ない事情がある場合には、委託者及び受託者は、当該指示等を口頭で行うこと
ができる。この場合において、委託者及び受託者は、既に行った指示等を書面に記載し、7
日以内にこれを相手方に交付するものとする。
- 7 委託者は、その意図する維持管理業務を実施させるため、業務に関する指示を受託者に対
して行うことができる。この場合において、受託者は、当該指示に従い業務を行わなけ
ばならない。
- 8 受託者は、委託者に対し、業務を遂行する上で必要と認められる説明を行うよう努めな
ければならない。
- 9 この契約の履行に関して委託者と受託者との間で用いる言語は、日本語とする。
- 10 この契約書に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。
- 11 この契約の履行に関して委託者と受託者との間で用いる計量単位は、この契約に特別の定
めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。
- 12 この契約における期間の定めについては、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32
年法律第48号）の定めるところによるものとする。
- 13 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 14 この契約に係る訴訟については、大分地方裁判所をもって合意による第一審の専属的管轄
裁判所とする。

第2条 (公共施設の維持管理業務)

- 1 受託者は、維持管理期間中、契約関係書類、次項に規定する維持管理業務仕様書、及び次

条に定める維持管理業務計画書に従い、自己の費用及び責任で、公共施設をその初期の機能及び性能等が常に発揮できる最適な状態に保ち、利用者が公共施設を安全かつ快適に利用できるように品質・水準等を保持することを目的として、公共施設の維持管理業務を行わなければならない。

- 2 受託者は、契約関係書類に基づき、委託者と協議し、委託者の承諾を得た上で、受託者による公共施設の維持管理業務の仕様を定める維持管理業務仕様書を、建設工事完了予定日の3ヶ月前の日までに委託者に提出し、承諾を得なければならない。受託者は、委託者と協議し、委託者の承諾を得た上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。
- 3 受託者は、維持管理期間中、公共施設及びその設備、機器等の全てが契約関係書類に定める水準で維持管理され、維持管理期間中、契約関係書類に定める水準の性能及び能力が発揮されることを保証するものとする。維持管理期間中、公共施設又はその設備、機器等が契約関係書類に定める水準で維持管理されておらず、また、維持管理期間中、契約関係書類に定める水準の性能若しくは能力が発揮されていないことが判明した場合には、この契約に別段の定めがある場合を除き、契約関係書類に基づき、受託者の費用と責任において速やかに補修、改造又は交換されるものとする。

第3条 (維持管理業務計画書)

- 1 受託者は、契約関係書類及び維持管理業務仕様書に従い、翌事業年度の受託者による維持管理業務について、業務実施体制（維持管理業務に従事する者の名簿を含む。以下同じ。）、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、当該事業年度の前年度の2月末日（最初の業務実施年度に係る維持管理業務計画書については建設工事完了予定日の3ヶ月前の日）までに委託者に提出し、委託者の承諾を得なければならない。
- 2 受託者は、業務実施体制に変更があった場合、その都度委託者に届出なければならない。
- 3 委託者は、業務実施体制が不相当と認められるときは、その事由を明記して、受託者に対してその変更を求めることができ、受託者はこれに従うものとする。

第4条 (権利義務の譲渡等)

受託者は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、委託者の承諾を得た場合は、この限りでない。

第5条 (維持管理体制の整備)

委託者は、維持管理開始予定日の1週間前までに受託者の業務実施体制を確認し、受託者は、その確認に協力するものとする。委託者は、当該確認の結果、受託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、受託者に対しその是正を求めることができるものとする。

第6条 (一括委任の禁止)

- 1 受託者は、維持管理業務の全部又はその主たる部分を一括して第三者に委任してはならない。
- 2 受託者は、前項の主たる部分のほか、委託者が要求水準書等において指定した部分を第三

者に委任してはならない。

- 3 受託者は、維持管理業務の一部を第三者に委任しようとするときは、あらかじめ、委託者の承諾を得なければならない。ただし、委託者が要求水準書等において指定した軽微な部分を委任しようとするときは、この限りでない。

第7条 (費用負担)

- 1 維持管理業務に伴う資機材及び消耗品等は、契約関係書類に別段の定めがない限り、受託者の費用負担において、受託者がこれを調達して消費するものとする。
- 2 維持管理業務の遂行に当たって必要となる光熱水費は、契約関係書類に別段の定めがない限り、委託者の負担とする。

第8条 (地元関係者との交渉等)

- 1 本事業の実施そのものに係る地元関係者との調整・交渉等は、委託者が行うものとする。この場合において、委託者の指示があるときは、受託者はこれに協力しなければならない。
- 2 前項の場合を除き、受託者は、本事業の実施にあたり必要となる地元関係者との調整・交渉等を、自らの責任において行うものとする。
- 3 前2項の場合において、当該調整・交渉等に関して委託者及び受託者に生じた費用は、各自の負担とする。

第9条 (維持管理業務に係る業務報告書)

- 1 受託者は、契約関係書類に従って、維持管理期間中、毎月、各月の終了後速やかに、当該月の前月の業務に係る業務報告書(要求水準書に定められた内容であることを要する。なお、第2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(てんまつ)書を含む。以下「業務報告書(月報)」という。)を委託者に提出しなければならない。
- 2 受託者は、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、又は利用者等からの苦情、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業務報告書(以下「随時業務報告書」という。)を委託者に提出しなければならない。
- 3 受託者は、前2項の他、維持管理期間中、毎事業年度の維持管理業務に係る業務報告書(年報)を作成し、当該事業年度の終了後速やかに委託者に提出しなければならない。
- 4 受託者は、前3項の他、維持管理期間中、維持管理業務に係る日報を作成するものとし、委託者の要請がある場合には、かかる日報を委託者に提出しなければならない。
- 5 委託者は、維持管理期間中、別紙1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、モニタリングを行う。委託者は、受託者に対して維持管理業務に関する説明を求めることができ、かつ、必要な場合にはその状況を確認することができるものとする。

第10条 (措置請求)

- 1 委託者は、受託者がその職務の執行につき著しく不相当と認められるときは、受託者に対して、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 受託者は前項の規定による請求があったときは、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日以内に委託者に通知しなければならない。

第11条 (条件変更等)

- 1 受託者は、業務の実施に当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに委託者に通知し、その確認を請求しなければならない。
 - (1) 図面、仕様書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書が一致しないこと（これらの優先順位が定められている場合を除く。）。
 - (2) 要求水準書等に誤謬又は脱漏があること。
 - (3) 要求水準書等の表示が明確でないこと。
 - (4) 履行上の制約等要求水準書等に示された自然的又は人為的な履行条件又は施工条件と実際の履行条件が一致しないこと。
 - (5) 要求水準書等で明示されていない履行条件について予期することのできない特別な状態が生じたこと。
- 2 委託者は、前項の規定による確認を請求されたとき又は自ら前項各号に掲げる事実を発見したときは、受託者の立会いの上、直ちに調査を行わなければならない。ただし、受託者が立会いに応じない場合には、受託者の立会いを得ずに行うことができる。
- 3 委託者は、受託者の意見を聴いて、調査の結果（これに対してとるべき措置を指示する必要があるときは、当該指示を含む。）をとりまとめ、調査の終了後14日以内に、その結果を受託者に通知しなければならない。ただし、その期間内に通知できないやむを得ない理由があるときは、あらかじめ受託者の意見を聴いた上、当該期間を延長することができる。
- 4 前項の調査の結果において第1項の事実が確認された場合において、要求水準書等の訂正又は変更の必要があると認められるときは、委託者と受託者が協議をしたうえで、委託者がかかる訂正又は変更を行うものとする。
- 5 前項の規定により要求水準書等の訂正又は変更が行われた場合において、委託者は、必要があると認められるときは維持管理業務費額を変更し、又は受託者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

第12条 (要求水準書等の変更)

委託者は、必要があると認めるときは、要求水準書等の変更内容を受託者に通知して、要求水準書等を変更することができる。この場合において、委託者は、必要があると認められるときは、維持管理業務費額を変更し、又は受託者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

第13条 (保全計画書)

- 1 受託者は、契約関係書類に基づき、委託者と協議し、委託者の承諾を得た上で、受託者による公共施設の保全計画書（長期修繕計画及び修繕計画を含む。）を、建設工事完了予定日の3ヶ月前の日までに委託者に提出し、承諾を得なければならない。受託者は、委託者と協議し、委託者の承諾を得た上で本件計画書の内容を変更することができるものとする。
- 2 受託者は、維持管理期間中、契約関係書類、長期修繕計画及び修繕計画に従い、公共施設の修繕等を行うものとする。
- 3 受託者は、長期修繕計画及び修繕計画に記載のない修繕等を行う必要が生じた場合、委託者に対してその内容その他委託者が必要と認める事項を通知し、自己の費用及び責任において適切な方法で修繕等を行うものとする。

- 4 前項の定めにかかわらず、修繕等が委託者の責めに帰すべき事由により必要となった場合については、当該修繕等にかかる合理的な費用は委託者が負担する。法令変更又は不可抗力による場合は、別紙4又は別紙5に従うものとする。
- 5 委託者は、維持管理期間中に公共施設の大規模修繕が必要となった場合、自己の費用及び責任において大規模修繕等を行うことができ、必要な場合には、受託者の維持管理業務の一部を中止させることができる。この場合、委託者は受託者との間で維持管理業務費の減額について協議をすることができ、協議開始から60日以内に協議が調わない場合には、委託者は中止された維持管理業務の内容を勘案して維持管理業務費から合理的な金額を減額できるものとし、受託者はこれに従うものとする。

第14条 (臨機の措置)

- 1 受託者は、災害防止等のため必要があると認めるときは、臨機の措置をとらなければならない。この場合において、必要があると認めるときは、受託者は、あらかじめ委託者の意見を聴かなければならない。ただし、緊急やむを得ない事情があるときは、この限りでない。
- 2 前項の場合においては、受託者は、そのとった措置の内容を委託者に直ちに通知しなければならない。
- 3 委託者は、災害防止その他維持管理業務の実施上特に必要があると認めるときは、受託者に対して臨機の措置をとることを請求することができる。
- 4 受託者が第1項又は前項の規定により臨機の措置をとった場合において、当該措置に要した費用のうち、受託者が維持管理業務費額の範囲において負担することが適当でないと認められる部分については、委託者が負担する。

第15条 (第三者に及ぼした損害)

- 1 維持管理業務の実施等について第三者に損害を及ぼしたときは、受託者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害(第30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。以下この条において同じ。)のうち委託者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、受託者が委託者の責めに帰すべき事由があることを知りながらこれを通知しなかった場合を除き、委託者が負担する。
- 2 前項の場合その他の維持管理業務の実施等について第三者との間に紛争を生じた場合においては、委託者及び受託者は協力してその処理解決に当たるものとする。

第16条 (不可抗力)

- 1 受託者は、不可抗力により、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委託者に対し通知しなければならない。
 - (1) 契約関係書類に従って本事業を実施できなくなった場合
 - (2) 契約関係書類に従って本事業を実施するために過分の費用を要すると認められる場合
- 2 委託者及び受託者は、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。この場合において、委託者又は受託者は、相手方に生じる損害を最小限に抑えるよう努力しなければならない。
- 3 委託者は、受託者から第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上で、当該状況に対応するた

めに、速やかに本契約及び要求水準書等の変更並びに必要な追加費用等の負担（以下、本条において「対応策等」という。）について、受託者と協議するものとする。

- 4 前項の協議にかかわらず、協議を開始した日から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、委託者は、対応策等を決定して受託者に通知するものとし、受託者は、これに従わなければならない。
- 5 前項により委託者が決定した対応策等の費用負担については、別紙5に定めるところにより委託者又は受託者が負担するものとする。
- 6 委託者及び受託者は協力して、第3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。
- 7 不可抗力により本事業の実施の継続が著しく困難も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委託者及び受託者との間の協議が整わないときは、委託者は、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。この場合、委託者は、本契約の解除までに受託者が実施した維持管理業務に係る維持管理費用のうち未払の金額相当額を第18条に定められた方法により支払うものとするが、委託者及び受託者はそれ以外のいかなる金員の支払義務を負わないものとする。

第17条（法令変更）

- 1 受託者は、法令変更により、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委託者に対し通知しなければならない。
 - (1) 契約関係書類に従って本事業を実施できなくなった場合
 - (2) 契約関係書類に従って本事業を実施するために過分の費用を要すると認められる場合
- 2 委託者及び受託者は、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は、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。この場合において、委託者又は受託者は、相手方に生じる損害を最小限に抑えるよう努力しなければならない。
- 3 委託者は、受託者から第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上で、当該法令変更に対応するために、速やかに本契約及び要求水準書等の変更並びに必要な追加費用等の負担（以下、本条において「対応策等」という。）について、受託者と協議するものとする。
- 4 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日以内に本契約等の変更及び必要な追加費用の負担についての合意が成立しない場合には、委託者は、その対応方法を決定し、受託者に通知するものとし、受託者はこれに従わなければならない。
- 5 前項により委託者が決定した対応方法による追加費用については、別紙4に定めるところにより委託者又は受託者が負担することとする。
- 6 法令変更により本事業の実施の継続が著しく困難も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委託者及び受託者との間の協議が整わないときは、委託者は、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。この場合、委託者は、本契約の解除までに受託者が実施した維持管理業務に係る維持管理費用のうち未払の金額相当額を第18条に定められた方法により支払うものとするが、委託者及び受託者はそれ以

外のいかなる金員の支払義務を負わないものとする。

第18条 (維持管理業務費の支払い及び維持管理業務費の変更)

- 1 委託者は、受託者がこの契約に従い維持管理業務を履行する対価として、別紙2に記載する「維持管理業務費の支払方法」に従い、受託者に対して費用を支払うものとする。
- 2 維持管理業務費の構成、支払金額、支払スケジュール及び支払方法は、別紙2に記載する「維持管理業務費の支払方法」に定めるとおりとする。
- 3 維持管理業務費の改定方法は、別紙3に記載する「維持管理業務費の改定」のとおりとする。

第19条 (維持管理業務費の減額)

委託者は、維持管理業務に対するモニタリングの結果、受託者が行う維持管理業務にペナルティ対象事象が認められ、委託者から受託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1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、維持管理業務費を減額することができるものとする。

第20条 (維持管理業務費の返還)

- 1 委託者は、受託者から提出された業務報告書等又は委託者への支払請求書等に虚偽の記載があること又はモニタリングに際して受託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（以下「不実等」という。）が判明した場合には、当該不実等がなければ委託者が本来支払う必要のない維持管理業務に係る維持管理業務費の相当額について、維持管理業務費の支払いを行わないものとする。
- 2 受託者は、前項の不実等により受領した過払いの維持管理業務費の相当額又は不実等がなければ委託者が減額し得た維持管理業務費の相当額に、当該不実等が行われた日からの日数に応じて、支払遅延防止法の率による金額を日割り計算した遅延損害金を付して委託者に返還しなければならない。

第21条 (委託者の任意解除権)

- 1 委託者は、次条又は第23条の規定によるほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。
- 2 委託者は、前項の規定により契約を解除したことにより受託者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

第22条 (委託者の催告によらない解除権)

委託者は、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 受託者の責めに帰すべき事由により、維持管理開始予定日までに維持管理業務を開始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) 維持管理業務に対するモニタリングの結果、ペナルティ対象事象が認められ、別紙1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、委託者から受託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

なされず、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) 受託者が、破産、会社更生、民事再生、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その他これらに類する法的倒産手続について、受託者の取締役会等でその申立てを決議したとき又は受託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。
- (4) 受託者が支払不能又は支払停止となったとき。
- (5) 受託者が故意又は過失により、この契約に基づき委託者に対して提出する書類（業務報告書等を含む。）及び通知において虚偽記載を行ったとき。
- (6) 受託者の債務の一部の履行が不能である場合又は受託者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- (7) 契約の目的物の性質や当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、受託者が履行をしないでその時期を経過したとき。
- (8) 前各号に掲げる場合のほか、受託者がその債務の履行をせず、委託者が相当の期間を定めてその履行の催告をしても、その期間内に履行がないとき。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。とき。
- (9) 第24条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。
- (10) 受託者（受託者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。本条及び次条において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（受託者が個人である場合にはその者を、受託者が法人である場合にはその役員又はその支店をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）であると認められるとき。

イ 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。以下この条において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 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たと認められるとき。

エ 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認められるとき。

オ 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認められるとき。

カ 下請契約、再委託契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 受託者が、アからオまでのいずれかに該当する者を下請契約、再委託契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、委託者が受託者に対して当該契約の解除を求め、受託者がこ

れに従わなかったとき。

第23条（委託者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

前条各号に定める場合が委託者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、委託者は、前条の規定による契約の解除をすることができない。

第24条（受託者の催告による解除権）

受託者は、委託者がこの契約に違反したときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

第25条（受託者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

前条に定める場合が受託者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、受託者は、前条の規定による契約の解除をすることができない。

第26条（解除に伴う措置）

委託者は、この契約の解除までに受託者が実施した維持管理業務に係る維持管理業務費のうち未払の金額相当額を第18条に定められた方法により支払うものとする。

第27条（委託者の損害賠償請求等）

- 1 委託者は、受託者が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の賠償を請求することができる。
 - (1) 第22条又は第23条の規定によりこの契約が解除されたとき。
 - (2) 前号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。
- 2 次の各号のいずれかに該当するときは、受託者は、当該事業年度における維持管理業務費額（維持管理業務費額の変更があった場合には、変更後の維持管理業務費額）の総額の10分の1に相当する額を違約金（違約罰とし、損害賠償の予定と解釈しない。）として委託者の指定する期間内に支払わなければならない。
 - (1) 第22条又は第23条の規定によりこの契約が解除されたとき。
 - (2) 受託者がその債務の履行を拒否し、又は、受託者の責めに帰すべき事由によって受託者の債務について履行不能となったとき。
- 3 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。
 - (1) 受託者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) 受託者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) 受託者について再生手続開始の決定があった場合において、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再生債務者等
- 4 第1項各号又は第2項各号に定める場合（前項の規定により第2項第2号に該当する場合とみなされる場合を除く。）がこの契約及び取引上の社会通念に照らして受託者の責めに帰

することができない事由によるものであるときは、第1項及び第2項の規定は適用しない。

第28条（受託者の損害賠償請求等）

受託者は、委託者が次の各号のいずれかに該当する場合はこれによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、当該各号に定める場合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして委託者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

- (1) 第24条の規定によりこの契約が解除されたとき。
- (2) 前号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

第29条（保険等）

- 1 受託者は、維持管理期間中、別紙6に記載された保険に加入しなければならない。
- 2 受託者は、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、速やかに委託者に提出しなければならない。
- 3 受託者は、第1項に係る保険金請求権について、担保権を設定してはならない。

第30条（賠償金等の徴収）

- 1 受託者が、この契約に基づく賠償金、損害金又は違約金を委託者の指定する期間内に支払わないときは、受託者は、委託者の指定する期間を経過した日から支払の日まで政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する割合で計算した遅延利息を付した額を支払わなければならない。
- 2 委託者は、委託者の支払うべき維持管理業務費の支払いの日までに、受託者の支払わなければならない額が支払われていない場合には、維持管理業務費と受託者の支払うべき額とを相殺し、なお、不足があるときは追徴する。
- 3 前項の追徴をする場合には、委託者は維持管理業務費と受託者の支払うべき額とを相殺した日から、受託者が相殺後に支払うべき追徴金に対して、受託者の支払いの日まで政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する割合で計算した延滞金を徴収する。

第31条（契約の変更）

この契約の規定は、委託者及び受託者の書面による合意がなければ変更できない。

第32条（有効期間及び契約終了時の取扱い）

- 1 この契約の有効期間は、この契約締結の日から維持管理期間の終了の日までとする。ただし、この契約の終了後も第33条の定めは有効に存続し、当事者を法的に拘束し続けるものとする。
- 2 委託者及び受託者は、前項に定める有効期間終了日の3年前からこの契約終了時の業務に引き継ぎに必要な協議を行うものとする。
- 3 受託者は、第1項に定める有効期間が経過したことによるか否かにかかわらず、この契約が終了した場合、委託者がその後も継続して維持管理業務を行うことができるように、維持管理業務に係る必要事項を委託者に説明し、受託者が使用した維持管理業務に関する資料、申し送り事項その他の関係書類を委託者に提供する等、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。

第33条（補則）

- 1 この契約書に定めのない事項については、必要に応じて委託者と受託者とが協議して定める。
- 2 委託者及び受託者は、この契約書の規定に基づき協議を行うときは、当該協議の内容を書面に記録するものとする。

(以下余白)

別紙 1

モニタリング及びペナルティの考え方
(第9条関連)

1. 維持管理に係る要求水準の未達成による減額等

維持管理業務の開始後に改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもなお要求水準が達成されないことが明らかになった場合は、委託者は、当該部分に係る委託管理業務費の減額又は違約金の請求を行う。

2. 維持管理業務に係る減額及び減額ポイントの付与の方法

(1) 基本的な考え方

維持管理期間中の要求水準の未達成を、ア 重大な事象、イ 重大な事象以外の要求水準の未達成の二つに分類し、受託者の責めに帰す事由による場合は、その対象となった業務不履行の内容に対応する支払区分の費用を対象として、減額及び減額ポイントの付与を行う。

(2) 減額算定及び減額ポイント付与のための区分

重大な事象の発生による減額、重大な事象以外の事象の発生による減額ポイントの付与は、表1の支払区分毎に行う。

減額及び減額ポイント付与は、業務不履行を確認した日の属する支払期（以下「当期」という。）の委託管理業務費のうち、当該業務不履行の属する支払区分の支払予定額に対して行う。

表1 モニタリング対象業務及び支払区分

| モニタリング対象業務 | | 減額の対象となる維持管理業務費（支払区分）※ |
|------------|---|------------------------|
| 区分 | 業務名 | |
| 維持管理業務 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物保守管理業務 ・ 建築設備保守管理業務 ・ 外構施設維持管理業務 ・ 植栽管理業務 ・ 清掃業務 ・ 環境衛生管理業務 ・ 警備業務 ・ 新庁舎施設への引越し業務 | 維持管理業務費 A |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕業務 | 維持管理業務費 B |

※支払区分は、「(別紙2) 維持管理業務費の支払方法」を参照

(3) 業務要求水準の未達の基準

ア 重大な事象

公共施設を利用することが可能な状態が確保されておらず、利用に重大な支障が生じる

場合のことをいう。

(重大な事象の例)

- (ア) 安全措置の不備による人身事故など人命に多大な影響を及ぼす場合
- (イ) 庁舎機能又は行政機能の麻痺
- (ウ) 重要な什器備品（鍵等）、帳簿類等の紛失、破棄
- (エ) 法令違反
- (オ) 提出書類、報告等における虚偽
- (カ) 要求水準未達の状態の長期にわたる放置

イ 重大な事象以外

公共施設を利用することが可能な状態は確保されているが、利用者にとって明らかに利便性を欠く場合のことをいい、重大な事象を除いた要求水準未達の場合のすべてをいう。

(4) 業務改善計画書の確認

ア 業務改善計画書の確認

委託者は、維持管理業務が要求水準を満たしていないことが確認された場合には、受託者に直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求を行う。その結果、速やかに改善・復旧がなされない場合には、改善勧告を行い、受託者に業務改善計画書の提出を求める。なお、業務不履行のうち、重大な事象については、直ちに改善勧告を行い受託者に業務改善計画書の提出を求めるものとする。受託者は定められた期間内に改善策、改善期限等を記載した業務改善計画書を委託者に提出し、委託者の承諾を得る。

委託者は、受託者が提出した業務改善計画書の内容が、要求水準を満たしていない状態を改善・復旧することが可能なものであることが認められない場合には、業務改善計画書の変更、再提出を求めることができる。

イ 改善措置の確認

受託者は、委託者の承諾を得た業務改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、委託者に報告する。委託者は、改善期限を過ぎた後も、改善・復旧を確認することができない場合には、再度、改善勧告を行うことができる。

(5) 維持管理業務費の減額

ア 減額の対象となる事象

委託者は、受託者が実施する業務が要求水準を満たしていないことを確認した場合には、受託者に改善要求を行う。その結果、速やかに改善・復旧がなされない場合には、改善勧告を行うと同時に減額ポイントを計上する。なお、重大な事象については、直ちに減額ポイントを計上するものとする。計上された減額ポイントを合算し、3 か月分の減額ポイントが一定値に達した場合には、支払区分の当期の支払予定額の減額を行う。

イ 減額ポイント

委託者は、日常モニタリング、定期モニタリング、随時モニタリングを経て、維持管理業務費の総額に対する当月の減額ポイントを確定させる。

減額ポイントについては次のとおりとする。

表2 減額ポイントの基準

| 事象の区分 | | 減額ポイント |
|-----------------------|----------------|---------|
| 重大な事象 | 人命に多大な影響を及ぼす場合 | 100ポイント |
| | 上記以外の場合 | 20ポイント |
| 重大な事象以外（利用者の利便性を欠く場合） | | 5ポイント |

なお、受託者の責めによらない、やむをえない事象が原因であったと客観的に認めうる場合で、かつ客観的にみて迅速に的確な対応を施したにもかかわらず、減額の対象となる事態が生じた場合については、減額ポイントを計上しない。

ウ 減額ポイントの維持管理業務費への反映

委託者は、モニタリングが終了し、減額ポイントを計上する場合には、受託者に減額ポイントの数値を通知する。維持管理業務費の支払に際しては、当期の減額ポイントを合算し、次表に従って、支払区分の当期の支払予定額に対し、該当する減額割合を乗じて減額を算定する。

減額ポイントは、当該期間における維持管理業務費の支払いのみに適用するものとし、後の期間に持ち越さない。ただし、同一の減額対象となる事態が継続的に発生している場合には、減額措置の必要が無くなるまでの間、当該事項に対応した減額ポイントを累計し、維持管理業務費より減額を行う。

受託者は、必要に応じて、減額の対象となった事象について、委託者に対し説明を行うことができるほか、委託者は、必要に応じて、受託者に対し、減額の対象となった事象について説明を求めることができる。また受託者は、減額について異議がある場合には、申立てを行うことができる。

表3 減額ポイントの維持管理業務費への反映方法

| 当期の減額ポイントの合計 | 維持管理業務費の減額割合 |
|--------------|----------------------------|
| 100ポイント以上 | 100%（100%の減額） |
| 60～100ポイント未満 | 1ポイントにつき0.6%減額（36%～60%の減額） |
| 20～60ポイント未満 | 1ポイントにつき0.3%減額（6%～18%の減額） |
| 20ポイント未満 | 0% |

(6) 維持管理・運営業務の受託者等の変更

委託者は、受託者に減額ポイントが計上される状態が、以下に該当する場合は、受託者との協議のうえ、最終の改善要求（改善勧告）を行った日から起算して6か月以内に、維持管理業務の受託者等を変更させることができる。

(7) 同一の原因による同一の事象において、四半期単位で3回継続し、改善要求にもかかわらず改善期間内に業務の改善・復旧を果たすことができなかった場合

(i) 重大な事象が四半期単位で3回以上発生した場合

(7) 契約の解約

委託者は、維持管理・運営受託者等の変更後においても減額ポイントが計上される状態が継続した場合、この契約を解約することができる。

3. 事業終了時に係るモニタリング

(1) モニタリングの方法

- ① 受託者は、事業終了時の1年前に、公共施設の劣化等の状況報告及び公共施設の保全のために必要となる資料の整備状況の報告を行う。
- ② 委託者は、(1)の報告内容について確認を行う。
- ③ 委託者及び受託者は、上記(2)による確認の内容に基づき、必要に応じて協議する。
- ④ 受託者は、要求水準等を満たすよう、事業終了時まで、協議の結果を反映した修繕計画書に基づき修繕を行うほか、必要となる資料を整備し、委託者に確認を受ける。

(2) 確認方法

1) 書類による確認

受託者は、次表の提出書類を、それぞれの提出時期までに委託者に提出して確認を受ける。

| | 提出書類 | 提出時期 |
|---|--------------------------|-----------------|
| ① | 現況図 | 事業終了時の1年前、事業終了時 |
| ② | 補修・修繕等、保守及び運営の実施状況に係る資料 | 事業終了時の1年前、事業終了時 |
| ③ | 施設劣化点検報告書 | 事業終了時の1年前、事業終了時 |
| ④ | 事業終了時までの修繕計画書 | 事業終了時の1年前 |
| ⑤ | 事業終了後の長期修繕計画書 (20年程度) | 事業終了時 |
| ⑥ | その他委託者が必要と認める書類 | 随時 |

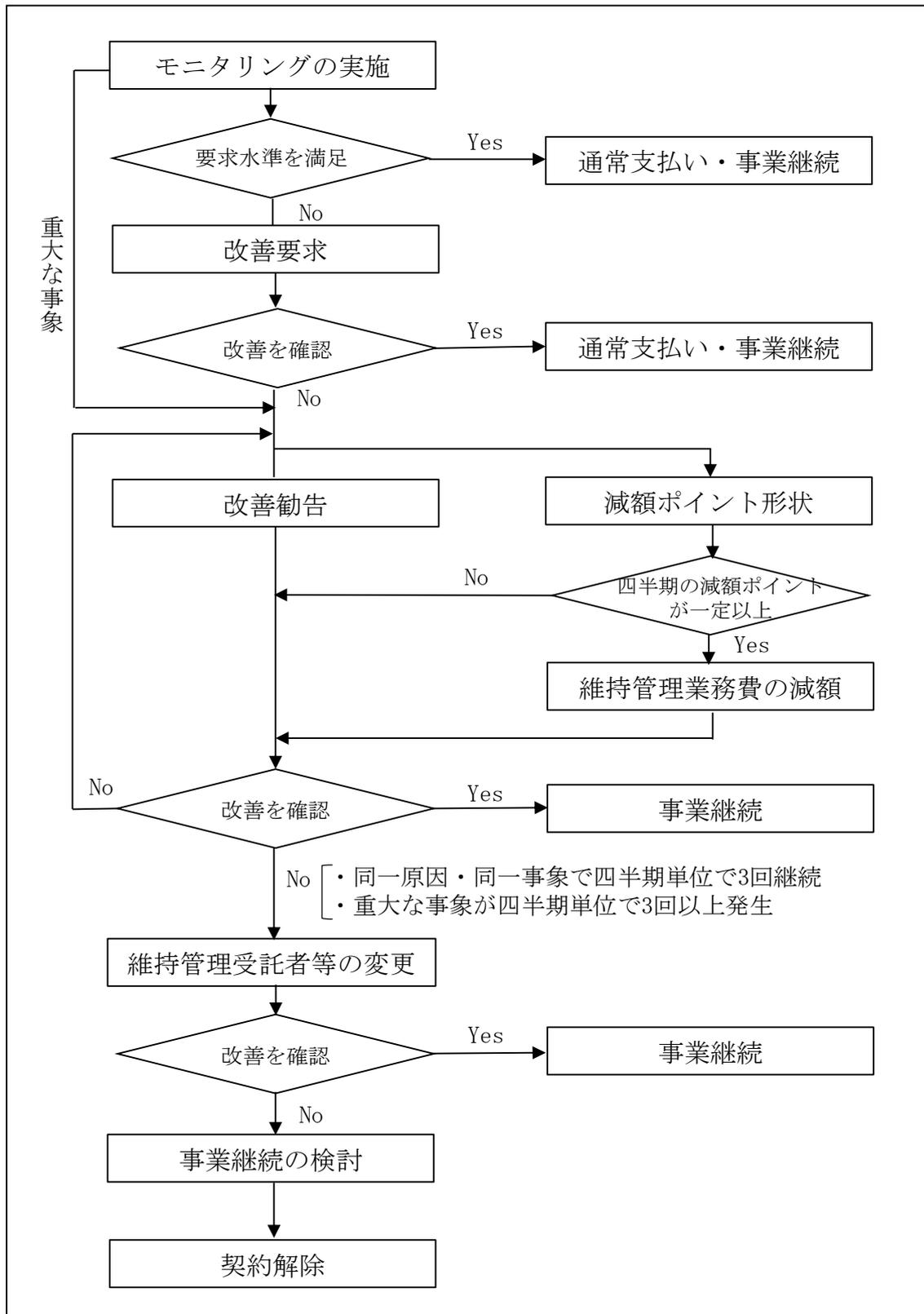
2) 実地における確認

委託者は施設の現況が、上記(1)の資料のとおりであるかどうか実地における確認を行う。受託者は、委託者の実地における確認に必要な協力を行う。

(3) 要求水準を満たしていない場合の措置

委託者は、モニタリングの結果、公共施設の状態が要求水準等を満たしていないと確認した場合は、直ちに受託者に対し適切な改善を行うよう求め、受託者は速やかに当該措置に対応し、完了後委託者の確認を受ける。事業終了時まで改善が確認されない場合、委託者は、維持管理業務費の支払いを留保することができ、かつ、受託者は委託者の請求により要求水準書等に定められた要求水準等を満たすに必要な費用を委託者に支払うこととする。

維持管理業務に係る減額及び減額ポイントの付与の流れ



別紙 2

維持管理業務費の支払方法
(第18条関連)

1. 維持管理業務費の考え方

維持管理業務費は、物価変動に応じた改定等、予め定めた改定方法以外では見直しはせず、受託者の提案価格にて事業期間にわたり支払う予定である。

2. 維持管理業務費の構成

委託者が支払う維持管理業務費の構成は以下のとおりである。

| 区 | 分 | 支払対象業務 | 費用の内訳 | 備考 |
|-----------|-----------------|--|--|--|
| 維持管理業務費 A | 修繕業務費以外の維持管理業務費 | 維持管理業務のうち、修繕業務以外の維持管理業務 建築物保守管理業務 建築設備保守管理業務 外構施設維持管理業務 植栽管理業務 清掃業務 環境衛生管理業務 警備業務 新庁舎施設への引越し業務 | 左記業務に係る以下の費用 ①供用開始までに必要な費用 ②維持管理期間に必要な費用 | <ul style="list-style-type: none"> 衛生消耗品を除く消耗品の費用は受託者の負担とする（維持管理業務費 A の対象）。 公共施設の光熱水費は委託者の負担とする（維持管理業務費 A の対象外）。 業務の内容は要求水準書（Ⅲ．維持管理業務）を参照のこと。 |
| 維持管理業務費 B | 修繕業務費 | 維持管理業務のうち、修繕業務 修繕業務 | 左記業務に係る以下の費用 ①維持管理期間に必要な費用 | <ul style="list-style-type: none"> 修繕業務の内容は要求水準書（Ⅲ．維持管理業務）を参照のこと。 |

3. 維持管理業務費の支払方法

各維持管理業務費は下記の規定により算出し、消費税及び地方消費税を加算して支払う。維持管理業務費に対する消費税率は実際の支払い時に適用のある税率によるものとし、変更分については委託者が負担するものとする。

(1) 維持管理業務費 A（修繕業務費以外の維持管理業務費）

- 修繕業務費以外の維持管理業務費として、提案に基づき契約書で規定する金額を、維持管理期間にわたり毎年度四半期ごとに平準化して支払う（各四半期業務終了後の 7 月、10 月、1 月、翌年度 4 月に、委託者がモニタリングのうえ、受託者より請求を受けた日から 30 日以内に支払う）。
- 初回の令和 8 年 7 月（予定）の支払いは、供用開始日（令和 8 年 4 月（予定））までの準備にかかる費用相当分（供用開始に向け必要な準備措置に係る費用、引越し業

務費用) と供用開始後の令和8年6月までの業務履行に対する対価となる。

(2) 維持管理業務費B (修繕業務費)

- 修繕業務費として、提案に基づき契約書で規定する金額を、維持管理期間にわたり毎年度支払う(各年度業務終了後の翌年度4月に、委託者がモニタリングのうえ、受託者より請求を受けた日から30日以内に支払う)。なお、毎年度の支払額は提案で示した金額とし、修繕の実施内容とともに前年度の委託者が指定する時期に業務計画書において提示するものとする。

維持管理業務費の改定方法
(第18条関連)

(1) 物価変動に基づく改定

(ア) 対象となる維持管理業務費

- 維持管理業務費 A 及び維持管理業務費 B を対象に改定する。

(イ) 改定に用いる指標

- 維持管理業務費構成費用毎に、次表の<指標>に示す適切な指標に基づき改定を行う。

<指標>

| | 構成費用 | 使用する指標 | 計算方法 |
|-----------|---|--------------------------------|----------|
| 維持管理業務費 A | 建築物保守管理業務 建築設備保守管理業務 外構施設維持管理業務 植栽管理業務 清掃業務 環境衛生管理業務 | 「企業向けサービス価格指数」建物サービス (日銀調査統計局) | 改定率 ① |
| | 警備業務 | 「企業向けサービス価格指数」警備 (日銀調査統計局) | 改定率 ① |
| 維持管理業務費 B | 修繕業務 | 「企業向けサービス価格指数」建物サービス (日銀調査統計局) | 改定率 ① |

- 改定の指標は、毎年8月1日時点で確認できる直近1年間の指標の平均を基にし、次表の<改定率及び計算方法>に示すとおり、維持管理業務費を構成する業務費用毎に前回改定後の支払額を基準に改定率を乗じ、翌年度4月1日以降の業務履行に対する維持管理業務費に反映させる。
- 各指標はいずれも年度平均により算出したものを比較することとする。
- 前回改定時の指標に対して、今回改定時の指標が3%以上変動した場合に改定を行う。
- 改定後の維持管理業務費の円未満の部分は切り捨てるものとする。
- この契約の締結以降、維持管理業務費を改定していない費用については、契約締結日の属する年度の8月1日時点で確認できる最新の指標を前回改定時の指標とみなす。

<改定率及び計算方法>

$$\text{改定率①の場合} \quad AP_t = AP_0 \times (\text{CSPI}_{t-1} / \text{CSPI}_0)$$

t : 改定年度

0 : 前回改定年度

AP_t : 改定後のA業務の維持管理業務費

AP_0 : 前回改定後のA業務の維持管理業務費

CSPI_{t-1} : 改定時前年度の企業向けサービス価格指数（直近1年間の平均）

CSPI_0 : 前回改定時の基礎となった企業向けサービス価格指数（直近1年間の平均）

以上

法令変更による損害、損失及び費用の負担割合
(第17条関連)

| 法令変更 | 委託者負担割合 | 受託者負担割合 |
|----------------------------------|---------|---------|
| (1) 法制度に関するもの | | |
| ① 本事業に類似的又は特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更 | 100% | 0% |
| ② ①以外の法制度の新設・変更 | 0% | 100% |
| (2) 税制度に関するもの | | |
| ① <u>法人税等収益関連税の税制度の新設・消費税の変更</u> | 0% | 100% |
| ② ①以外の税制度の新設・変更 | 100% | 0% |

不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合
(第16条関連)

この契約の締結日以降に不可抗力が生じ、維持管理業務に関連して損害、損失又は費用が発生した場合、当該損害、損失及び費用の額が一事業年度につき累計で不可抗力が生じた日が属する事業年度において支払われるべき維持管理業務費額に当該額に係る消費税等相当額を加えた金額の総額の1パーセントに至るまでは受託者が負担するものとし、これを超える額については委託者が負担する。ただし、当該不可抗力事由により受託者の負担額を超える額の保険金が支払われた場合、当該保険金額相当額は、損害、損失及び費用の額から控除する。

上記にかかわらず、受託者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより維持管理業務に関連して損害、損失及び費用が発生した場合並びに受託者が付保義務のある保険の加入又は維持を怠ったことにより当該損害、損失及び費用が保険により填補(てんぽ)されない場合は、当該損害、損失及び費用の全額を受託者が負担しなければならない。

別紙 6

付保する保険
(第29条関連)

受託者は、公共施設の引渡後この契約終了時まで、第三者賠償責任保険に加入すること。