
旧こども家庭支援センター等跡地活用事業
公共施設棟等整備及び売買契約書（案）

令和8年3月

足立区

旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 公共施設棟等整備事業
公共施設棟等整備及び売買契約書（案）

1. 事業名 旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 公共施設棟等整備事業
2. 事業場所 足立区東綾瀬一丁目5番17号
3. 契約期間 自 契約締結日
至 令和●年●月●日（提案による）
4. 契約金額 金 円
（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 円）
5. 契約保証金 契約金額の10%に相当する金額
（公共施設棟等の整備等に係る契約保証金）
契約条項 第58条（契約保証金等）に定める保証を付すものとする。

上記の事業について、足立区と●●●（以下「事業者」という。）とは、おのおの対等な立場における合意に基づいて、別添の事業契約条項によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

本契約締結の証として、本書を●通作成し、当事者記名押印のうえ足立区が1通、調印者である事業者が各1通を保有する。

令和 年 月 日

住 所 東京都足立区中央本町一丁目17番1号
名 称 足立区
代 表 者 区 長 近藤 弥生

（代表企業／○○企業）

住 所 ●●●●
名 称 ●●●●
代 表 者 ●●●●

（設計企業）

住 所 ●●●●
名 称 ●●●●
代 表 者 ●●●●

（建設企業）

住 所 ●●●●
名 称 ●●●●
代 表 者 ●●●●

(工事監理企業)

住 所 ●●●●
名 称 ●●●●
代 表 者 ●●●●

目 次

	第1章 用語の定義	1
第1条	(定義)	1
	第2章 総 則	2
第2条	(目的)	2
第3条	(事業遂行の指針)	2
第4条	(公共施設棟等整備業務を構成する業務の概要)	3
第5条	(事業日程)	3
第6条	(事業者の資金計画)	3
第7条	(許認可及び届出)	3
第8条	(公共施設棟等整備業務の実施体制等)	4
第9条	(事前調査)	4
第10条	(工事に伴う近隣対策)	4
	第3章 公共用地の貸与	5
第11条	(公共用地の貸与)	5
第12条	(使用の目的)	5
第13条	(貸与期間)	5
	第4章 公共施設棟等の設計	5
第14条	(設計)	5
第15条	(設計条件の変更)	7
第16条	(設計の変更)	7
	第5章 公共施設棟等の建設等	7
第17条	(公共施設棟等の建設等)	7
第18条	(施工計画書等)	8
第19条	(第三者の使用)	8
第20条	(工事監理者等)	8
第21条	(保険)	8
第22条	(区による説明要求及び立会い)	9
第23条	(中間確認)	9
第24条	(事業者による竣工検査)	9
第25条	(区による竣工確認)	10
第26条	(区による竣工確認書の交付)	10
第27条	(本件工事期間の変更)	10
第28条	(工事の中止)	10
第29条	(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)	11
第30条	(本件工事中に事業者が第三者に与えた損害)	11
	第6章 公共施設棟等の所有権移転・引渡し	11
第31条	(所有権移転・引渡し等)	11
第32条	(所有権の移転登記)	11
第33条	(公租公課の負担)	11
第34条	(公共施設棟等の整備に係る買取対価の支払い)	11
第35条	(保証契約の変更)	12
第36条	(公共施設棟等の所有権移転・引渡しの遅延に伴う費用負担等)	12
第37条	(部分使用等)	12
第38条	(契約不適合責任)	12
	第7章 不可抗力及び法令変更	13
第39条	(不可抗力)	13
第40条	(不可抗力による損害等)	13

第41条	(不可抗力による解除)	13
第42条	(法令変更)	14
第43条	(法令変更による追加費用)	14
第44条	(法令変更による解除)	14
	第8章 事業期間及び契約の終了	14
第45条	(事業期間)	14
第46条	(区による完了確認)	15
第47条	(区による完了確認書の交付)	15
第48条	(区による任意解除)	15
第49条	(区による契約解除)	15
第50条	(区の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)	19
第51条	(事業者による契約解除)	19
第52条	(事業者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)	19
第53条	(契約解除に際しての措置)	19
第54条	(区の損害賠償請求等)	19
第55条	(談合その他不正行為に係る賠償金の支払い)	21
第56条	(契約不適合責任期間等)	21
第57条	(区のモニタリングの実施)	22
	第9章 契約保証金等	22
第58条	(契約保証金等)	22
	第10章 雑則	23
第59条	(協議)	23
第60条	(特許権等の使用)	23
第61条	(意匠の実施の承諾等)	23
第62条	(契約上の地位の譲渡)	23
第63条	(遅延利息)	23
第64条	(秘密保持)	23
第65条	(個人情報の取扱い)	23
第66条	(請求、通知等の様式その他)	24
第67条	(準拠法)	24
第68条	(管轄裁判所)	24
第69条	(定めのない事項)	24
	別紙1 事業提案書	25
	別紙2 公共施設棟等整備業務の範囲	26
	別紙3 公共用地	27
	別紙4 事業日程	28
	別紙5 物価変動率による対価の調整方法	29
	別紙6 事業者が基本設計完了時に区に対し提出する設計図書等	30
	別紙7 事業者が実施設計完了時に区に対し提出する設計図書等	31
	別紙8 付保すべき保険の内容	34
	別紙9 竣工時の確認事項	35
	別紙10 竣工図書等	39

旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 公共施設棟等整備事業
公共施設棟等整備及び売買契約書 契約約款

第1章 用語の定義

(定義)

第1条 本契約において使用する用語の定義は、本文中において特に明示されるもの及び基本協定書に規定されるものを除き、次のとおりとする。区及び事業者の書面による合意（本契約に別段の定めがある場合はその定めに従う。）により変更した場合には、かかる変更後のものをいうものとする。

- (1) 「本事業」とは、「旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 公共施設棟等整備事業」をいう。
- (2) 「区」とは、足立区をいう。
- (3) 「事業者」とは、本事業を実施する民間事業者として選定された者で、区と本契約を締結し事業を実施する●●●、●●、及び●●を総称していう。
- (4) 「構成員」とは、事業者を構成する各企業をいう。
- (5) 「本契約」とは、本事業の実施について、区と事業者との間で締結する本事業に係る「公共施設棟等整備及び売買契約」をいう。
- (6) 「事業計画策定業務」とは、事業者が「旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 事業者募集 募集要領」等に基づき区に提出した事業提案書に基づき、公共施設棟等の整備に関する事業計画を策定する業務をいう。
- (7) 「公共施設棟等整備業務」とは、事業計画策定業務、公共施設棟等の整備に関する事前調査、公共施設棟等の整備及び整備に関連するその他の業務（設計・建設・工事監理を含む。）、並びに公共施設棟等の区への所有権移転・引渡し業務及びそれらに付随する業務をいう（その詳細は、別紙2記載のとおり）。
- (8) 「公募資料等」とは、本事業の実施に関して区が作成し、令和8年3月●●日に公表又は配付した募集要領、要求水準書、事業者選定基準、基本協定書（案）、基本契約書（案）、公共施設棟等整備及び売買契約書（案）、一般定期借地権設定契約（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）、賃貸借契約書（案）、様式集、及びそれらの添付書類等をいう。
- (9) 「基本協定書」とは、区と事業者の間で令和8年●月●日付で締結された「旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 基本協定書」をいう。
- (10) 「事業提案書」とは、本事業に関する事業計画の内容を記載した書類及び図書で、事業者が募集要領等に基づき作成し、区に提出した書類をいう。
- (11) 「事業提案書等」とは、事業提案書及びその他本事業の応募に関し事業者が区に提出した書類、図書等の一切をいう。
- (12) 「事業提案」とは、事業提案書等に記載の提案内容をいう。
- (13) 「事業用地」とは、区が所有する旧こども家庭支援センター等跡地（足立区東綾瀬一丁目5番17号）で、図面集の用地実測求積図に記載の本事業の対象となる土地をいい、第14号に規定する公共用地と第15号に規定する民間用地からなる。
- (14) 「公共用地」とは、物件調書記載の、乙又は乙の構成員の全部又は一部が公共施設棟等整備・売買契約により整備する公共施設棟の用地をいう。

- (15) 「民間用地」とは、物件調書記載の、乙又は乙の構成員の全部又は一部が甲より本条第8号に規定する【一般／事業用】定期借地権設定契約に基づき借り受ける民間施設棟の用地をいう。
- (16) 「公共施設棟」とは、公共用地において事業者が新たに整備する公共施設をいう。
- (17) 「公共施設棟等」とは、公共施設棟及び多目的ホール・憩いの場をいう。
【注記】多目的ホール・憩いの場が民間施設棟と別棟として計画され、当該別棟を区が買取る場合
- (18) 「本件工事」とは、公共施設棟等の建設工事をいう。
- (19) 「工事期間」とは、本件工事が行われる期間をいう。
- (20) 「公共施設棟等の整備に係る買取対価」とは、公共施設棟等に対する買取対価をいう。
- (21) 「建設企業」とは、事業者のうち、本件工事の施工を担当する●●及び●●をいう。
- (22) 「設計企業」とは、事業者のうち、本件工事の設計を担当する●●をいう。
- (23) 「工事監理企業」とは、事業者のうち、本件工事の工事監理を担当する●●をいう。
- (24) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、津波、地滑り、落盤、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、区及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由をいう。ただし、法令の変更は、不可抗力に含まれない。
- (25) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
- (26) 「暴力団」とは、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。
- (27) 「暴力団員」とは、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。
- (28) 「暴力団員等」とは、暴力団員、暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者、及び暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者をいう。
- (29) 「損害」とは、本契約に特に記載のない限り、積極的損害をいい、消極的損害を含まない。
- (30) 「モニタリング」とは、区が事業者に対して、要求水準書、事業提案書等及び本契約書に記載された内容を満たしている事を確認することをいう。

第2章 総 則

(目的)

第2条 本契約は、公共施設棟等整備業務における区、事業者の役割並びに基本的合意事項について定めるとともに、その実施に際しての条件を定めることを目的とする。

(事業遂行の指針)

第3条 事業者は、公共施設棟等整備業務を、本契約、募集要領等及び事業提案書等に従って遂行しなければならない。なお、本契約、募集要領等及び事業提案書等に定めのない内容は、区が適当と判断した場合には、足立区委託契約、足立区工事請負契約の定めに従うものとする。

2 本契約、募集要領等及び事業提案書等の内容が矛盾する場合、その適用における優先順位は、本契約、募集要領等、事業提案書等とし、同一順位の書類間では区が優先順位を選択する。ただし、事業提案書等と事業提案書等に優先する書類等との間に齟齬がある場合で、事業提案書等に記載された業務水準が事業提案書等に優先する書類に記載されたものを上回るときは、その限度で事業提案書等の記載が優先するものとする。

- 3 構成員は、本契約で規定する事業者の各債務のすべてについて、相互に連帯債務を負うものとする。また、本契約で規定する各業務を担当する構成員による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、他の構成員が連帯して当該業務の履行を確保するための措置を行うものとする。
- 4 一部の構成員が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他の構成員が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容について区に書面を提出した上で説明し、区の事前承諾を得ることを要する。
- 5 事業者は、自ら直接請け負わせ、又は委託する場合に限らず、結果的に募集要領の3「応募資格」に規定されている非該当でなければならない事由のうち(3)又は(4)のいずれかの事由に該当する第三者が公共施設棟等整備業務の一部でも請け負い、又は受託することがないようにしなければならず、万一、かかる第三者が請け負い、又は受託している事実が判明した場合には、直ちにその旨を区に報告した上で当該第三者との間の契約を解除し、又は解除させる等し、当該第三者が公共施設棟等整備業務に直接間接を問わず関与しないような措置をとった上で、区に報告しなければならない。

(公共施設棟等整備業務を構成する業務の概要)

第4条 公共施設棟等整備業務は、別紙2記載の事業範囲に属する公共施設棟等整備業務及びこれらに付随し、関連する一切の業務により構成される。

2 公共施設棟等整備業務の概要は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 本契約、募集要領等、事業提案書等に基づき、事業計画を策定し区に提出する業務
- (2) 事業者の責任及び費用負担において、本契約、募集要領等、事業提案書等、別紙4記載の事業日程、第18条(施工計画書等)等に従い、かつ、第14条(設計)に定める基本設計及び実施設計に基づき、公共用地に公共施設棟等を建設し、第26条(区による竣工確認書の交付)に定める区による竣工確認書の交付後、公共施設棟等の所有権を区に移転して引き渡す業務

(事業日程)

第5条 公共施設棟等整備業務は、別紙4記載の事業日程に従って実施されるものとする。

(事業者の資金計画)

第6条 公共施設棟等整備業務に関連する費用は、本契約又は募集要領等に特段の規定のある場合を除き、すべて事業者の負担とし、かつその費用にあてるために必要な資金の調達には事業者の責任においてなすものとする。

(許認可及び届出)

第7条 公共施設棟等整備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は、事業者が自己の責任及び費用負担において取得し、また、必要な一切の届出についても事業者が自己の責任及び費用において提出するものとする。ただし、区が取得すべき許認可、区が提出すべき届出は除く。

- 2 事業者は、前項の許認可及び届出に際しては、区に書面による事前説明及び許認可を証明する書面の写しを提出して事後報告を行うものとする。
- 3 区は、事業者からの要請がある場合、事業者による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他区が事業者による許認可の取得にとって必要と判断する事項について協力するものとする。
- 4 事業者は、区からの要請がある場合は、区による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その

他区が必要とする事項について協力するものとする。

(公共施設棟等整備業務の実施体制等)

第8条 事業者は、公共施設棟等整備業務に着手する日までに、事業提案書等に記載の事業実施体制を説明する資料（以下「実施体制等」という。）を区に提出しなければならない。区は、実施体制等が事業提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合には、事業者に対し是正を求めることができる。

2 事業者は、実施体制等の内容を変更しようとする場合は、区に事前に報告しなければならない。

(事前調査)

第9条 事業者は、本契約、募集要領等及び事業提案書等に従い、自己の費用と責任において、公共用地の測量調査及び地質調査、事業用地周辺の周辺家屋調査並びに電波障害調査その他の調査（以下「調査等」という。）を行う。ただし、事業用地には足立区立東湊江小学校が使用する仮設校舎が所在しており令和9年3月末まで使用されるため、事前調査は令和9年4月以降に当該仮設校舎を解体する解体事業者（区が別途発注する）と協議の上、実施することとする。

2 事業者は調査等を行う場合、区に事前に連絡するものとする。

3 事業者は、第1項に定める調査等を実施した結果、区の調査等の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに区に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、区及び事業者は、その対応につき協議するものとする。

4 第1項の調査等の結果、区が実施し、かつ、募集要領等にその結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りがあったことを発見した場合には、その内容を区に通知するものとし、その誤りによって事業者の提案内容等の見直しが必要となった場合には、その見直しの内容等について区と協議する。

5 区は、前項の協議に基づく見直しに起因して生じる当該誤りに相当因果関係のある損害・追加費用について、その責任を負うものとする。

6 事前に予期することができない公共用地の地質障害、地中障害物、埋蔵文化財等に起因して発生する増加費用及び損害については、合理的な範囲で区が負担する。

(工事に伴う近隣対策)

第10条 事業者は、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して事業提案等の内容につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。

2 事業者は、自らの責任及び費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、塵埃その他の本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者は、区に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

3 事業者は、近隣対策の不調を理由として事業提案書等の内容の変更をすることはできない。ただし、事業者が事業提案書等の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして区に協議を申し入れた場合、区は事業者との協議に応じるものとし、協議の結果、区においてやむを得ないと認める場合には、事業者に対し事業提案書等の内容の変更を承諾することができる。この場合において、一部工事の取り止め等により事業者が負担すべき費用が減少した場合には、その減少額相当額について公共施設棟等の整備に係る買取対価を減額する。

4 近隣対策の結果、公共施設棟等の竣工の遅延が見込まれる場合において、事業者が請求した場

合には、区及び事業者は協議を行い、同協議の結果、別紙4記載の事業日程を変更する必要が認められる場合、区は速やかに、同日程を変更するものとする。

- 5 近隣対策の結果、事業者が生じた費用及び損害（近隣対策の結果、別紙4記載の事業日程が変更されたことによる費用増加も含む。）については、事業者が負担するものとする。ただし、公共施設棟等を建設すること自体又は区が募集要領等において事業者に提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、事業者が生じた費用及び損害については、区及び事業者の協議により、区が合理的な範囲で当該費用を負担する。

第3章 公共用地の貸与

（公共用地の貸与）

第11条 区は、事業者に対して、本章の規定に基づき公共用地を無償で貸付けるものとする。

（使用の目的）

第12条 事業者は、公共施設棟等整備業務の目的以外で公共用地を使用してはならない。

- 2 事業者は、公共用地が区有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。

（貸与期間）

第13条 公共用地の貸与期間は、本契約の締結日から別紙4記載の公共施設棟等の所有権移転・引渡しの日までとする。

第4章 公共施設棟等の設計

（設計）

第14条 公共施設棟等の設計は、事業者のうち設計企業が担当するものとし、公共施設棟等の設計に関する区の事業者への通知や文書の交付その他の連絡は設計企業（設計企業が複数ある場合には、そのうち区が事業者の意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。

- 2 事業者は、本契約、募集要領等、及び事業提案書等に従い、自己の費用と責任において、公共施設棟等の基本設計及び実施設計を行うものとする。事業者は、公共施設棟等の基本設計及び実施設計に関する一切の責任を負担する。

- 3 区は、公共施設棟等の設計に関して、事業者の本契約締結後3カ月間を設計協議期間として、当該設計協議期間中に事業者が提案した公共施設棟等の計画等に対して、区の要望等を提示する。この場合において、事業者は、当該要望等に係る区との協議に応じなければならないが、事業提案を大きく逸脱しない範囲で、区が提示する要望等の設計への反映に努めるものとする。なお、この場合は、第16条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。

- 4 事業者は、基本協定書第18条第2項の規定により開催された意見交換会での地元住民からの意見等を踏まえ、事業提案を大きく逸脱しない範囲で、地元住民からの要望等の設計への反映に努めるものとする。なお、この場合は、第16条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。

- 5 事業者は、本契約締結後速やかに、自己の責任及び費用負担で設計業務における管理技術者を設置し、設計着手前にその氏名等の必要事項を区へ通知するとともに、設計に関する工程表（以

下「設計工程表」という。)を区に提出しなければならない。

- 6 事業者は、前項による区への通知後、速やかに公共施設棟等の基本設計を開始し、設計工程表に従い、区による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に定める期日に別紙6記載の図書を区に提出する。区は、提出された図書について、その内容に応じ別途区が定める日までに確認し、当該確認をもって基本設計の完了とする。ただし、是正すべき点がある場合には事業者に通知するものとし、その場合においては、基本設計は、当該是正通知を踏まえた修正の完了を区が確認した段階で完了するものとする。なお、区による当該是正通知は、第16条(設計の変更)に規定する設計変更には該当しないものとする。区は、事業者からの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者に交付する。
- 7 事業者は、前項による基本設計の完了後速やかに、公共施設棟等の実施設計を開始し、実施設計完了時に、別紙7記載の図書を区に提出する。区は、提出された図書について、その内容に応じ別途区が定める日までに確認し、当該確認をもって実施設計の完了とする。ただし、是正すべき点がある場合には事業者に通知するものとし、その場合においては、実施設計は、当該是正通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとする。なお、区による当該是正通知は、第16条(設計の変更)に規定する設計変更には該当しないものとする。区は、事業者の求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者に交付する。
- 8 事業者は、公共施設棟等の設計にあたって第三者に請け負わせ、又は委託する場合は、当該第三者の商号、所在地その他区が求める事項を事前に区に届けなければならない。ただし、事業者は、当該第三者(当該公共施設棟等の設計が数次の契約によって行われるときは、後次のすべての契約に係る請負人又は受託者を含む。)が公共施設棟等の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 9 前項に記載の第三者への請負又は委託はすべて事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 10 事業者は、区との定例会議を開催し、公共施設棟等の設計の状況について報告するものとする。なお、定例会議の開催頻度は月に1回又は2回程度とするが、具体的には協議により定める。
- 11 区は、第6項の図書が募集要領等又は事業提案書等に反し、又は第7項の図書が募集要領等、事業提案書等又は基本設計に反する場合、事業者に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、事業者はこれに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、区の確認を受けなければならない。
- 12 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、区は是正要求を撤回又は変更する。
- 13 区は、第6項及び第7項の図書を事業者から受領したこと、事業者の求めに応じてそれらの図書を確認したこと、第10項の報告を受けたこと並びに第1項及び第11項に定める通知を行ったことを理由として、設計及び本件工事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。
- 14 区は、事業者が実施設計完了後に区に対し提出する実施設計図書に基づいて、営繕積算システム(RIBC2)(財団法人建築コスト管理システム研究所が開発した営繕工事積算専用システムをいう。)により買取対価の精査を行う。事業者の提案した買取対価が区の精査による買取対価より高い場合は、区と事業者は、買取対価に係る協議を行う。
- 15 前項の買取対価に係る協議が調わない場合は、第49条第5項の規定により対応するものとする。

(設計条件の変更)

- 第15条 事業者は、区の承諾を得た場合を除き、募集要領等又は事業提案書等に記載した公共施設棟等の設計条件の変更を行うことはできないものとする。
- 2 区は、不可抗力又は法令変更以外で必要があると認める場合は、変更内容を記載した書面を交付して、募集要領等又は事業提案書等に記載した設計条件の変更を事業者に求めることができる。この場合、事業者は、設計条件の変更について、区と協議するものとする。
- 3 事業者は、前項により設計条件の変更が行われた場合、変更された設計条件に従い公共施設棟等の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により事業者の費用に増減が生じたときは、区は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第34条（公共施設棟等の整備に係る買取対価の支払い）記載の買取対価に加算し、又は当該減少費用相当分について同条記載の買取対価から減額するものとする。
- 4 不可抗力による設計条件の変更については、第40条（不可抗力による損害等）、法令変更による設計条件の変更については第43条（法令変更による追加費用）に従うものとする。

(設計の変更)

- 第16条 区は、必要があると認める場合、公共施設棟等の設計変更を事業者に対して求めることができる。事業者は、設計変更の要求を受けてから14日以内に、変更内容に関する検討の結果を区に通知しなければならない。ただし、区は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更又は事業提案の範囲を逸脱する設計変更を事業者に対して求めることはできない。
- 2 前項の規定にかかわらず、区が工事期間の変更を伴う設計変更又は事業提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、事業者は、その当否及び費用負担について区との協議に応じるものとする。
- 3 区の求めにより設計変更する場合においては、当該変更により事業者の費用に増減が生じたときは、区は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第34条（公共施設棟等の整備に係る買取対価の支払い）記載の買取対価に加算し、又は当該減少費用相当分について同条記載の買取対価から減額するものとする。ただし、区の設計変更が事業者の作成した設計図書の不備、本契約の内容に適合しないことによる場合又は事業者の調査の誤りないしは不足による場合は、事業者が当該費用を負担する。また、区の設計変更が不可抗力又は法令の変更による場合は、当該費用の負担はそれぞれ第40条（不可抗力による損害等）第2項又は第43条（法令変更による追加費用）第2項の規定に従う。
- 4 事業者は、事前に区へ報告を行い、その承諾を得た場合に限り、公共施設棟等の設計変更を行うことができる。
- 5 前項に従い事業者が事前に区へ報告を行い、その承諾を得て公共施設棟等の設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとする。また、一部工事の取り止め等により事業者が負担すべき費用が減少した場合には、その減少額相当額について公共施設棟等の整備に係る買取対価を減額する。

第5章 公共施設棟等の建設等

(公共施設棟等の建設等)

- 第17条 本件工事は、事業者のうち建設企業が担当し、公共施設棟等の建設に関する区の事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、建設企業のうち区が事業者の意見を聞いて選定した1社

に対して行えば足りるものとする。

- 2 事業者は、自己の費用と責任において、本契約、募集要領等、事業提案書等、別紙4記載の事業日程、第18条（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに第14条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従って、本件工事を行う。
- 3 事業者は、別紙4記載の事業日程に従い公共施設棟等を完成させ、公共施設棟等の所有権移転・引渡しの日に公共施設棟等を区に引き渡すものとする。
- 4 施工方法等、公共施設棟等を完成するために必要な一切の方法については、事業者が自己の責任において定めるものとする。
- 5 事業者は、本件工事を実施するにあたり、建築基準法（昭和25年法律第201号）、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）その他適用される法令を遵守するものとする。
- 6 事業者は、合理的な範囲で、第23条に規定する中間確認、第57条に規定する区のモニタリングとしての現地確認、区職員の現地見学会等、区の現地への立ち入りに協力しなければならない。

（施工計画書等）

第18条 事業者は、本件工事着工前に施工計画書（本件工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画書を含む。）を作成し、当該施工計画書に従い工事を実施するものとする。

（第三者の使用）

- 第19条 事業者は、本件工事にあたって第三者に請け負わせる場合は、当該第三者の商号、所在地その他区が求める事項を事前に区に届け出なければならない。ただし、事業者は、当該第三者（当該工事が数次の契約によって行われるときは、後次のすべての契約に係る請負人を含む。）が本件工事の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせることがないようにしなければならない。
- 2 請負人（下請負人等を含む。）の使用はすべて事業者の責任において行うものとし、請負人その他本件工事に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

（工事監理者等）

- 第20条 本件工事に関する工事監理は、事業者のうち工事監理企業が担当し、当該工事監理に関する区の事業者への通知や文書の交付その他の連絡は工事監理企業（工事監理企業が複数ある場合には、そのうち区が事業者の意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。
- 2 事業者は、自己の責任及び費用負担で工事監理者、現場代理人及び主任技術者（監理技術者）を設置し、工事開始日までにその氏名等の必要事項を区へ通知しなければならない。
 - 3 前項において、建設業務に当たる企業が工事監理業務に当たる企業と同一である場合には、事業者は、品質の確保が可能であることが明確な工事監理体制を構築しなければならない。

（保険）

- 第21条 建設企業は、自己の費用負担において、損害保険会社との間で、別紙8に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、区の確認を得るものとする。なお、事業者が付保する保険は、別紙8のものに限定されない。
- 2 事業者は、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを区に提出しなければならない。

(区による説明要求及び立会い)

第22条 区は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、事業者から報告を受けることができるものとする。

2 事業者は、区との定例会議を開催し、本件工事の進捗状況及び施工状況等について報告するものとする。なお、定例会議の開催頻度は月に1回又は2回程度とするが、具体的には協議により定める。

3 区は、公共施設棟等が設計図書、本契約、募集要領等及び事業提案書等に従い建設されていることを確認するため、それらの建設状況その他区が必要とする事項について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は請負人(下請負人を含む。)に対してその説明を求めることができるものとする。

4 前二項に規定する報告又は説明の結果、建設状況が区の確認を受けた設計図書、本契約、募集要領等又は事業提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合、区は、事業者に対してその是正を求めることができ、事業者は、自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。

5 前項の是正要求に対し、事業者は、意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、区は、是正要求を撤回又は変更する。

6 事業者は、工事期間中に事業者が行う公共施設棟等の主要な検査又は試験について、事前に区に対して通知するものとする。なお、区は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。

7 区は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立会うことができるものとする。

8 区は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立会いを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(中間確認)

第23条 公共施設棟等が実施設計に従い建設されていることを確認するために、区は、工事期間中、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。

2 区は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 中間確認の結果、建設状況が区の確認を受けた設計図書、本契約、募集要領等、又は事業提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合、区は、事業者に対してその是正を求めることができ、事業者は、自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。

4 前項の是正要求に対し、事業者は、意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、区は、是正要求を撤回又は変更する。

(事業者による竣工検査)

第24条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、公共施設棟等の竣工検査(設備・器具等の試運転検査を含む。以下同じ。)を行うものとする。事業者は、公共施設棟等の竣工検査の日程を、竣工検査の7日前までに区に対して通知しなければならない。

2 区は、事業者が前項の規定に従い行う竣工検査への立会いができるものとする。なお、区は、必要と認める場合は、事業者をして、事業者自らの費用をもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、区は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 事業者は、竣工検査に対する区の立会いの有無を問わず、公共施設棟等の竣工検査の実施後速やかに、区に対して竣工検査の結果を、建築基準法第7条第5項による検査済証、その他の検査結果に関する書面を提示してその写しを添えて区に報告しなければならない。

(区による竣工確認)

第25条 区は、事業者から前条第3項に定める報告を受けた場合、14日以内に別紙9に記載する事項に関する竣工確認を、事業者立会の上でそれぞれ実施しなければならない。

2 竣工確認の結果、公共施設棟等及び公共用地の状況が、区の確認を受けた設計図書、本契約、募集要領等、又は事業提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合、区は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、事業者に対し期間を定めてその是正を求めることができ、事業者は、自らの費用をもってこれに従わなければならない。事業者は、当該是正の完了後速やかに、区に是正の完了を報告しなければならない。

3 前項の是正要求に対し、事業者は、意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、区は、是正要求を撤回又は変更する。

4 区は、事業者が第2項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再竣工確認を実施するものとする。当該再竣工確認の結果、公共施設棟等の状況が、なおも区の確認を受けた設計図書、本契約、募集要領等、又は事業提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、前二項の定めるところに準じるものとする。

5 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する区への説明を、試運転とは別に実施する。

(区による竣工確認書の交付)

第26条 区が前条第1項に定める公共施設棟等についての建設工事の竣工確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めず、若しくは前条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合、又は前条第4項に定める再竣工確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めず、若しくは前条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合において、事業者が別紙10に記載する竣工図書等を区に対して提出した場合には、竣工図書等受領後14日以内に、区は、事業者に対して公共施設棟等の竣工確認書を交付する。

2 区は、前項の竣工確認書の交付を行ったことを理由として、本件工事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。

(本件工事期間の変更)

第27条 区が事業者に対して本件工事期間の変更を請求した場合、区と事業者は、協議により当該変更の可否を定めるものとする。

2 事業者が不可抗力又は法令の変更等事業者の責めに帰すことのできない事由により工事期間を遵守できないことを理由として本件工事期間の変更を請求した場合、区と事業者は、協議により当該変更の可否を定めるものとする。

3 前二項において、区と事業者の間において協議が調わない場合、区が合理的な本件工事期間を定めるものとし、事業者は、これに従わなければならない。

4 区は、前三項の規定により本件工事期間の延長又は短縮を行うときは、この工事に従事する者の労働時間その他の労働条件が適正に確保されるよう、やむを得ない事由により本件工事等の実施が困難であると見込まれる日数等を考慮しなければならない。

(工事の中止)

第28条 区は、必要があると認める場合、その理由を事業者に通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

2 区は、前項に従い本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは、工事期間を変更することができる。

3 事業者は、自己の責めに帰さない事由により本件工事が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだ場合には、本件工事の再開を区に求めることができる。

(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

第29条 区は、区の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって事業者が生じた合理的な増加費用又は損害を、第34条(公共施設棟等の整備に係る買取対価の支払い)記載の買取対価に加算して負担しなければならない。

2 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって事業者が生じた増加費用又は損害及び区に生じた合理的な増加費用又は損害を負担しなければならない。

3 不可抗力により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって区及び事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第40条(不可抗力による損害等)第2項によるものとする。

4 法令の変更により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって区及び事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第43条(法令変更による追加費用)第2項によるものとする。

(本件工事中に事業者が第三者に与えた損害)

第30条 事業者が本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合、事業者は、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は区の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

第6章 公共施設棟等の所有権移転・引渡し

(所有権移転・引渡し等)

第31条 事業者は、別紙4記載の公共施設棟等の所有権移転・引渡しの日までに、区から竣工確認書の交付を受けたうえ、区に対し、公共施設棟等の所有権を移転して引渡すものとする。

2 事業者は、公共施設棟等について第三者によるいかなる権利も付着していないことを保証する。

(所有権の移転登記)

第32条 区は、前条第1項の規定により本件建物の所有権が移転した後、速やかに事業者に対し所有権移転登記を請求するものとし、事業者は、その請求により、遅滞なく所有権の移転登記を実施するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、事業者の負担とする。

(公租公課の負担)

第33条 本件建物にかかる公租公課に関し、本契約締結の時に事業者名義で課税される又はその年の1月1日時点で事業者名義で課税される1年分については、事業者が支払うものとする。

(公共施設棟等の整備に係る買取対価の支払い)

第34条 公共施設棟等の整備に係る買取対価は、金●●●円(消費税、地方消費税相当額別途)

とし、その内訳は以下のとおりとする。ただし、次項の定めるところにより買取対価の調整がなされた場合には、当該調整がなされた金額とする。

公共施設棟等整備費金 円（消費税、地方消費税相当額別途）

- 2 区は、前項の公共施設棟等の整備に係る買取対価を、事業者から区の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に事業者を支払うものとする。なお、前項記載の買取対価については、別紙5の定めるところに従い、調整されるものとする。
- 3 前項の支払いは、代表企業の指定する銀行預金口座に振り込み送金する方法により支払うものとする。

（保証契約の変更）

- 第35条 事業者は、公共施設棟等の整備に係る買取対価が変更された場合において、第58条（契約保証金等）第1項の履行保証保険契約を変更したときは、変更後の保険証券を直ちに区に提出しなければならない。
- 2 事業者は、工期の変更が行われたときは、その旨を保証事業会社に直ちに通知するものとする。

（公共施設棟等の所有権移転・引渡しの遅延に伴う費用負担等）

- 第36条 公共施設棟等の所有権移転・引渡しは、区の事由により別紙4記載の公共施設棟等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、区は、事業者に対して当該遅延に伴い事業者が負担した合理的な増加費用に相当する額を、第34条（公共施設棟等の整備に係る買取対価の支払い）記載の買取対価に加算して支払わなければならない。
- 2 公共施設棟等の所有権移転・引渡しは、事業者の事由により別紙4記載の公共施設棟等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、事業者は、区に対して、公共施設棟等の整備に係る買取対価につき、「政府契約の支払遅延防止等に関する法律」第8条の規定により財務大臣が定める率により計算した履行遅延による違約金、及び区に生じた損害が当該違約金の額を超過する場合にはこの超過相当額の賠償金を、あわせて支払わなければならない。
 - 3 不可抗力により公共施設棟等の所有権移転・引渡しは別紙4記載の公共施設棟等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合に、当該遅延に伴い区又は事業者が負担した合理的な増加費用又は被った合理的損害については、事業者は、契約金額の1%に至るまでの金額を負担し、区は、その余を負担する。ただし、不可抗力事由による遅延に関して保険金が事業者を支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち契約金額の1%を超える部分は、区の負担部分から控除する。

（部分使用等）

- 第37条 区は、公共施設棟等の引渡し前において、公共施設棟等について、一部使用、調査、内装工事等を行うことができ、細部については、別途協議して定める。

（契約不適合責任）

- 第38条 区は、引き渡された公共施設棟等が、種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、事業者に対し、公共施設棟等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。
- 2 前項の場合において、事業者は、区に不相当な負担を課するものでないときは、区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、区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、区は、その不適合の程度に応じて契約金額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、直ちに契約金額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) 事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 公共施設棟等の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
- (4) 前三号に掲げる場合のほか、区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。

第7章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

第39条 区又は事業者は、本契約の締結日後に、不可抗力により本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

2 前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた区又は事業者は、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

(不可抗力による損害等)

第40条 区及び事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに公共施設棟等の設計、本件工事、別紙4記載の公共施設棟等の所有権移転・引渡し日、公共施設棟等の整備に係る買取対価等の必要事項につき、本契約の変更を行う。

2 本契約の締結後、不可抗力事由により公共施設棟等整備業務に関し区、事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害（以下本項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、事業者は、損害等のうち、契約金額の1%に至るまでの金額を負担し、これを超える金額については区が負担する。ただし、不可抗力事由に関して保険金が事業者に支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち契約金額の1%を超える部分は、区の負担部分から控除する。

(不可抗力による解除)

第41条 本契約の締結後、不可抗力により公共施設棟等整備業務の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、区は、事業者と協議を行った上で、本契約を解除できる。

2 前項により本契約が解除される場合において、公共施設棟等については第31条（所有権移転・引渡し等）による所有権移転・引渡ししが既に完了している場合、当該完了している部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、区は、第34条（公共施設棟等整備に係る買取対

価の支払い)の定めに従い、公共施設棟等の整備に係る買取対価のうち該当部分に相当する金額を支払うものとする。

- 3 第1項により本契約が解除される場合において、公共施設棟等整備業務で第31条(所有権移転・引渡し等)による所有権移転・引渡し完了していないものについては、区は、事業者がすでに履行した業務に相当する対価(建設中の公共施設棟等の出来形に相当する分)を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。ただし、事業者が不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し、又は受領する場合には、区は当該保険金額を控除した金額を事業者を支払えば足りるものとする。

(法令変更)

- 第42条 区又は事業者は、本契約の締結日後に、法令が変更されたことにより本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知(以下本条及び次条において「履行不能通知」という。)し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知(以下本条において「履行不能確認通知」という。)するものとする。
- 2 前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた区又は事業者は、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、法令変更により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

(法令変更による追加費用)

- 第43条 区及び事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに公共施設棟等の設計、本件工事、別紙4記載の公共施設棟等の所有権移転・引渡し日、公共施設棟等の整備に係る買取対価等の必要事項につき、本契約の変更を行う。
- 2 本契約の締結後に行われた法令変更により追加費用が生じる場合で、公共施設棟等整備業務に直接関係する法令の変更の場合(消費税及び地方消費税その他類似の税制度の新設・変更による場合を含む。)は、区が合理的範囲の追加費用を負担し、それ以外の法令の変更の場合は、事業者が追加費用を負担しなければならない。

(法令変更による解除)

- 第44条 本契約の締結後に行われた法令変更により、公共施設棟等整備業務の継続が不能となった場合又は公共施設棟等整備業務の継続に過分の費用を要する場合、区は、事業者と協議を行った上で、本契約を解除できる。
- 2 前項により本契約が解除される場合の措置については、第41条(不可抗力による解除)第2項及び第3項を準用する。

第8章 事業期間及び契約の終了

(事業期間)

- 第45条 本契約の事業期間は、本契約書記載のとおり、本契約として効力を生じたときから、公

共施設棟等整備業務が完了するまでとする。

(区による完了確認)

- 第46条 事業者は、公共施設棟等整備業務が完了したときは、区に完了報告書を提出するものとする。
- 2 区は、前項の完了報告を受けた場合、公共施設棟等整備業務に関する完了確認を事業者立会の上で実施しなければならない。
 - 3 完了確認の結果、公共施設棟等整備業務の実施状況が、区の確認を受けた設計図書、本契約、募集要領等、又は事業提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合、区は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、事業者に対し期間を定めてその是正を求めることができ、事業者は、自らの費用をもってこれに従わなければならない。事業者は、当該是正の完了後速やかに、区に是正の完了を報告しなければならない。
 - 4 前項の是正要求に対し、事業者は、意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、区は、是正要求を撤回又は変更する。
 - 5 区は、事業者が第3項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再完了確認を実施するものとする。当該再完了確認の結果、公共施設棟等整備業務の実施状況が、なおも区の確認を受けた設計図書、本契約、募集要領等、又は事業提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、前二項の定めるところに準じるものとする。

(区による完了確認書の交付)

- 第47条 前条第2項に定める公共施設棟等整備業務についての完了確認を実施後、区が前条第3項の規定に基づく是正を求めず、若しくは前条第4項の規定に基づき是正要求を撤回した場合、又は前条第5項に定める再完了確認を実施し、前条第3項の規定に基づく是正を求めず、若しくは前条第4項の規定に基づき是正要求を撤回した場合には、区は事業者に対して公共施設棟等整備業務の完了確認書を交付する。
- 2 区は、前項の完了確認書の交付を行ったことを理由として、公共施設棟等整備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い。

(区による任意解除)

- 第48条 区は、事業者に対して、180日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約の全部又は一部を解除することができる。

(区による契約解除)

- 第49条 区は、事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、直ちに本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、公共施設棟等のうち全部または一部の所有権移転・引渡しを終了している場合には、解除の効力は当該部分に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第54条（区の損害賠償請求等）は適用される）。
- (1) その責めに帰すべき事由により、本契約の全部又は一部の履行が不能となったとき。
 - (2) 事業者が本契約、「基本契約」、「定期借地権設定契約」、「賃貸借契約」に違反し、区が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、当該期間中に当該違反が解消されないとき。ただし、区は、事業者の違反が解消されないことが明らかである場合には、催告することを要しない。
 - (3) その責めに帰すべき事由により、別紙4記載の公共施設棟等の所有権移転・引渡し日経過

後3ヶ月以内に公共施設棟等が完成しないとき又は完成する見込みがないと明らかに認められるとき。

- (4) その責めに帰すべき事由により、公共施設棟等整備業務の全部又は一部の遂行を放棄し、本件工事が30日以上中断されたとき、又は公共施設棟等整備業務を放棄したと認められるとき。
 - (5) 第62条（契約上の地位の譲渡）の規定に違反して契約代金債権を譲渡したとき。
 - (6) 引き渡された公共施設棟等に契約不適合がある場合において、その不適合が公共施設棟等を除却した上で再び建設しなければ、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) 事業者が公共施設棟等の完成の債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - (8) 事業者の債務の一部の履行が不能である場合又は事業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。
 - (9) 公共施設棟等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、事業者が履行をしないでその時期を経過したとき。
 - (10) 募集要領の3「応募資格」のうち(3)から(10)のいずれかの要件を満たさなくなったとき。
 - (11) 前各号に掲げる場合のほか、事業者がその債務の履行をせず、区が次項の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
 - (12) 第51条（事業者による契約解除）の規定によらないでこの契約の終了を申し出たとき。
- 2 区は、事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、事業者に対し、30日以上の期間を設けて催告を行った上で、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、公共施設棟等のうち全部又は一部の所有権移転・引渡しを終了している場合には、解除の効力は当該部分に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第54条（区の損害賠償請求等）は適用される）。
- (1) 設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、30日以上の期間を設けて催告を行ってもなお設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について区が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
 - (2) 本件工事が工事期間内に完成しないとき又は工事期間経過後相当の期間内に本件工事を完成する見込みがないと認められるとき。
 - (3) 区の承諾なく、公共用地を公共施設棟等整備業務の遂行以外の目的に使用収益したとき又は形質を変更したとき。
 - (4) 正当な理由がなく、第38条（契約不適合責任）第1項の履行の追完がなされないとき。
 - (5) 契約の履行につき不正行為があったとき。
 - (6) 区が行う検査に際し、その職務執行を妨げたとき。
 - (7) 前各号に掲げる事由のほか、本契約又は本契約に基づく合意事項のいずれかに違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。
- 3 区は、事業者又は事業者が構成事業者である事業者団体（以下「事業者等」という。）が、本契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合、直ちに本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、公共施設棟等のうち全部または一部の所有権移転・引渡しを終了している場合には、解除の効力は当該部分に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第55条（談合その他不正行為に係る賠償金の支払い）は適用される）。
- (1) 公正取引委員会が、事業者等に違反行為があったと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条第1項若しくは第2項（第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。）、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2又は第20条第1項の規定による命令（以下「排除措置命令」という。）を行い、当該排除措置命令が確定したとき。

- (2) 公正取引委員会が、事業者等に違反行為があったとして独占禁止法第7条の2第1項（第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）及び第7条の9第1項の規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）。
- (3) 公正取引委員会が、事業者等に独占的状態があったとして独占禁止法第8条の4第1項の規定による命令（以下「競争回復措置命令」という。）を行い、当該競争回復措置命令が確定したとき。
- (4) 事業者等（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。
- (5) 事業者等（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法第198条の規定による刑が確定したとき。

4 区は、事業者が、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合（事業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が該当する場合を含む。）、直ちに本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、公共施設棟等のうち全部または一部の所有権移転・引渡しを終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第54条（区の損害賠償請求等）は適用される）。

- (1) 事業者又はその役員等（構成員の役員又はその支店若しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下、本条において同じ。）が暴力団又は暴力団員等であると認められるとき。
- (2) 暴力団員等が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。
- (3) 事業者又はその役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団又は暴力団員等を使用したと認められるとき。
- (4) 事業者又はその役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
- (5) 事業者又はその役員等が暴力団又は暴力団員等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。
- (6) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が前各号に規定する行為を行う者等であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (7) 事業者又はその役員等が、第1号から第5号のいずれかに該当する者を下請け契約又は資材、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（前号に該当する場合を除く。）に、区が事業者又はその役員等に対して当該契約の解除を求め、事業者又はその役員等がこれに従わなかったとき。
- (8) 暴力団又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる者に契約代金債権を譲渡したとき。

5 区は、第14条（設計）第14項に規定する区と事業者の買取対価に係る協議が調わない場合、本契約の全部又は一部を解除することができる。この場合において生じた費用の負担については、区と事業者の協議により定める。

6 本条による解除がなされた場合において、既に区に提出されていた公共施設棟等の設計図書及

び竣工図書その他本契約に関して区の要求に基づき作成された一切の書類について、区は、区の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき事業者は、一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、事業者、構成員又はその他の第三者が特許権を保有する工法を採用しないと実現できない場合にあつては、事業者は、当該企業から、区が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用することができるようにしなければならない。

- 7 区は、事業者に本条の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合、公共施設棟等整備業務の目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない構成員と、公共施設棟等整備業務の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。
- 8 区は、本条により本契約の全部又は一部に関する契約を解除した場合、第1項から第5項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、遡及的に解除された契約の内容に係る対価支払い義務を免れる。
- 9 事業者は、本条により本契約の全部又は一部に関する契約が解除された場合、第1項から第5項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、その費用と責任において、原則として、速やかに公共用地を更地に回復して、区に返還しなければならないが、また併せて事業者は、区に対して解除の対象となった契約に係る業務について既に区から受領した対価がある場合には、これに受領時からの年利2.5%により計算（1年を365日として日割り計算）した利息を付して直ちに区に返還するものとする。
- 10 前項にかかわらず、区は、解除後、建設中の公共施設棟等の出来形の譲り受けを求めることができる。
- 11 前項により区が譲り受けを求めた場合には、事業者は、当該出来形を現状のまま、区に引き渡すものとする。
- 12 前項の場合には、区は、その出来形に相当する金額を事業者に対して支払うものとし、この支払が完了した時点で当該出来形の所有権は区に移転するものとする。当該支払方法については、事業者と協議の上、区が決定するものとするが、別紙5に準じて、解除時以降代金支払までの間の物価変動による調整を行うものとする。
- 13 前項の場合、事業者は、区に対し、別紙10に記載する当該出来形の竣工図書を提出しなければならない。また、区は、必要があると認めるときは、その理由を事業者に通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。
- 14 事業者は、本条により本契約が解除された場合、公共用地に事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第19条（第三者の使用）の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。）があるときは、当該物件の処置について区の指示に従わなければならない。
- 15 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき区の指示に従わないときは、区は、事業者に代わって当該物件を処分し、公共用地を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合においては、事業者は、区の処置について異議を申し立てることができず、また、区の処置に要した費用を負担しなければならない。
- 16 区は、事業者が公共施設棟等整備業務につき請負又は受託させる第三者が、第3条（事業遂行の指針）第5項に違反し、募集要領の3「応募資格」に規定されている非該当でなければならない事由のうち（3）又は（4）のいずれかの事由に該当する第三者が公共施設棟等整備業務の一部でも請け負い、又は受託していることが判明した場合、事業者に対し、期限を定めて、当該第三者との間の契約を解除させる等、当該第三者が公共施設棟等整備業務に直接又は間接に関与しないようにする措置をとるよう指示することができる。事業者が定められた期限までにかかる指示に従わない場合、区は、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。ただし、

公共施設棟等のうち全部または一部の所有権移転・引渡しを終了している場合には、解除の効力は当該部分に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第54条（区の損害賠償請求等）は適用される）。

（区の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第50条 前条第1項各号又は第2項各号に定める場合が区の責めに帰すべき事由によるものであるときは、区は、前条第1項又は第2項の規定による契約の解除をすることができない。

（事業者による契約解除）

第51条 事業者は、区が本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、本契約の全部又は一部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。

2 公共施設棟等のうち全部または一部の所有権移転・引渡しを終了している場合には、解除の効力は当該部分に関する契約に影響を及ぼさないものとする。

（事業者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第52条 前条第1項に定める場合が事業者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、事業者は、前条各項の規定による契約の解除をすることができない。

（契約解除に際しての措置）

第53条 第48条（区による任意解除）又は第51条（事業者による契約解除）の規定に基づき公共施設棟等の完成前に本契約が解除された場合、区は、事業者がすでに履行した債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む。）を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。ただし、事業者が区に対して次条第4項による損害賠償請求を行うことを妨げない。

2 前項の対価を支払った場合、建設中の公共施設棟等の出来形の所有権は、区に移転するものとする。

3 第1項の対価全額の支払いを受けた場合、事業者は、区に対し、別紙10に記載する当該出来形の竣工図書等を提出しなければならない。また、区は、必要があると認められるときは、その理由を事業者に通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。

4 事業者は、第48条（区による任意解除）又は第51条（事業者による契約解除）の規定に基づき公共施設棟等の完成前に本契約が解除された場合、公共用地に事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第19条（第三者の使用）の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。）があるときは、当該物件を速やかに撤去するものとする。

5 公共施設棟等の完成後にこの契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理については区及び事業者が民法（明治29年法律第89号）の規定に従って協議して決める。

（区の損害賠償請求等）

第54条 区は、事業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） 工事期間内に本件工事を完成することができないとき。

（2） この公共施設棟等に契約不適合があるとき。

- (3) 第49条(区による契約解除)第1項、第2項、第4項又は第16項の規定により、公共施設棟等の完成後にこの契約が解除されたとき。
- (4) 前三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、前項の損害賠償(第55条(談合その他不正行為に係る賠償金の支払い)の規定による損害賠償を除く。)に代えて、事業者は、契約金額(ただし、公共施設棟等の所有権移転・引渡しを終了している場合には、公共施設棟等整備費相当額を控除する。)の10%に相当する額を違約金として区の指定する期間内に支払うものとする。ただし、区が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、区は、かかる超過額について別途事業者に損害賠償請求を行うことができる。区は、第58条(契約保証金等)の規定により納付された契約保証金又はこれに代わる担保をもって、違約金等に充当することができるものとする(第49条(区による契約解除)第4項の規定により、この契約が解除された場合を除く。)
- (1) 第49条(区による契約解除)第1項、第2項、第4項又は第16項の規定により公共施設棟等の完成前にこの契約が解除されたとき。
- (2) 公共施設棟等の完成前に、事業者がその債務の履行を拒否し、又は事業者の責めに帰すべき事由によって事業者の債務について履行不能となったとき。
- 3 第49条(区による契約解除)による契約の解除の場合において、建設中の公共施設棟等の出来形評価額が出来形相当額を下回っている場合には、当該差額は区の損害の一部を構成し、前項に規定する損害賠償請求の対象になるものとする。
- 4 第48条(区による任意解除)又は第51条(事業者による契約解除)による契約の解除の場合は、区は、事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担する。ただし、この場合、事業者は、被った損害を裏付ける資料を区に提出しなければならない。
- 5 事業者の構成員のいずれかについて破産手続開始の決定があった場合における破産法(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、更生手続開始の決定があった場合における会社更生法(平成14年法律第154号)の規定により選任された管財人、再生手続開始の決定があった場合における民事再生法(平成11年法律第225号)の規定により選任された管財人や再生債務者が本契約を解除した場合についても、第2項第2号と同様とする。
- 6 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事業者及び請負人(下請負人等を含む。)のいずれの責めにも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。
- 7 第1項第1号の場合に該当し、区が損害金を請求する場合の請求額は、契約金額から出来形部分に相応する請負代金額を控除した額(1,000円未満の端数金額及び1,000円未満の金額は切り捨てる。)につき、遅延日数に応じ、契約金額に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率(1年365日の日割計算)の割合で計算した額とする。
- 8 前項の損害金に100円未満の端数があるとき、又は損害金が100円未満であるときは、その端数金額又はその損害金は徴収しないものとする。
- 9 第2項の場合(第49条(区による契約解除)第4項の規定により、この契約が解除された場合を除く。)において、第58条(契約保証金等)の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、区は、当該契約保証金又は担保をもって同項の違約金に充当することができる。

(談合その他不正行為に係る賠償金の支払い)

第55条 事業者は、第49条(区による契約解除)第3項各号のいずれかに該当するときは、区が本契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として、契約金額(ただし、公共施設棟等の所有権移転・引渡しを終了している場合には、公共施設棟等整備費相当額を控除する。)の20%に相当する額を区が指定する期限までに支払わなければならない。事業者が本契約を履行した後も同様とする。ただし、第49条(区による契約解除)第3項第1号から第3号までのうち、排除措置命令、納付命令又は競争回復措置命令の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項に基づく不正な取引方法(昭和57年6月18日公正取引委員会告示第15号)第6項に規定する不当廉売である場合その他区が特に認める場合は、この限りでない。なお、事業者は、前条第2項第1号の規定により違約金を支払うべき場合にも、本項の賠償金の支払いは免れない(以下、本条各項について同じ)。

2 事業者は、第49条(区による契約解除)第3項第4号に該当し、かつ、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当したときは、前項の規定にかかわらず、契約金額(ただし、公共施設棟等の所有権移転・引渡しを終了している場合には、公共施設棟等整備費相当額を控除する。)の30%に相当する額を支払わなければならない。

(1) 第49条(区による契約解除)第3項第2号に規定する確定した納付命令について、独占禁止法第7条の3の規定の適用があるとき。

(2) 第49条(区による契約解除)第3項第4号に規定する刑に係る確定判決において、構成員等が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。

(3) 事業者又は構成員等が区に談合その他の不正行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。

3 前二項の規定にかかわらず、区は、区に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、事業者に対しその超過分につき賠償を請求することができる。

4 前各項の場合において、事業者のすべての構成員は、賠償金を連帯して区に支払わなければならない。

(契約不適合責任期間等)

第56条 区は、別紙4記載の公共施設棟等の所有権移転・引渡し日から5年以内(ただし植栽の契約不適合については、1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、契約金額の減額の請求又は契約の解除(以下この条において「請求等」という。)をすることができない。

2 前項の規定にかかわらず、設備機器本体等の契約不適合については、引渡しの時、区が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、事業者は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から2年が経過する日まで請求等を行うことができる。

3 前二項の請求等は、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、事業者の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。

4 区が第1項又は第2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7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、その旨を事業者に通知した場合において、区が通知から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。

5 区は、第1項又は第2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。

- 6 前各項の規定は、契約不適合が事業者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する事業者の責任については、民法の定めるところによる。
- 7 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。

(区のモニタリングの実施)

- 第57条 区は、公共施設棟等整備業務の実施状況についてのモニタリングを、第14条(設計)第4項その他の規定による区の確認及びこれに関連する区への報告等に基づき実施するものとする。
- 2 区は、モニタリングの実施を理由として、公共施設棟等整備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い。

第9章 契約保証金等

(契約保証金等)

- 第58条 事業者は、公共施設棟等整備業務の履行を確保するため、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。ただし、第5号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を区に提出しなければならない。
- (1) 契約保証金を納付すること。
 - (2) 契約保証金に代わる担保となる区が認めた有価証券等を提供すること。
 - (3) 本契約によ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区が確実に認める金融機関等の保証を付すこと。
 - (4) 本契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証を付すこと。
 - (5) 区を被保険者とする、本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約を締結すること。
 - (6) 事業者を被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理企業の全部又は一部の者に締結させること。ただし、保険金請求権に、第54条(区の損害賠償請求等)第2項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を区のために設定し、保険証券及び質権設定証書を区に提出する。かかる質権の設定の費用は事業者が負担する。
- 2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額(第5項において「保証の額」という。)は、契約金額(ただし、公共施設棟等の所有権移転・引渡しを終了している場合には、公共施設棟等整備費相当額を控除する。)の10%以上とし、有効期間は、本契約締結の日から別紙2記載の各業務の終了期限のうち最終のものに当たる日までとする。
 - 3 事業者が第1項第3号から第6号までのいずれかに掲げる保証を付す場合は、当該保証は第54条(区の損害賠償請求等)第5項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。
 - 4 第1項の規定により、事業者が同項第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、第5号又は第6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。
 - 5 契約金額の変更があった場合には、保証の額が変更後の契約金額の10%に達するまでは、区は、保証の額の増額を請求することができ、事業者は、保証の額の減額を請求することができる。

第10章 雑 則

(協議)

第59条 区及び事業者は、必要と認める場合は適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対し協議を求めることができる。

(特許権等の使用)

第60条 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合、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、上記使用が区の指示による場合で、かつ、事業者が当該指示の不適當なことを過失なくして知らなかったため区に対しその旨指摘できなかつた場合は、この限りでない。

(意匠の実施の承諾等)

第61条 事業者は、自ら有する登録意匠（意匠法（昭和34年法律第125号）第2条第3項に定める登録意匠をいう。）を設計に用い、又は成果物によって表現される構造物若しくは成果物を利用して完成した本件建築物（以下「本件構造物等」という。）の形状等について同法第3条に基づく意匠登録を受けるときは、区に対し、本件構造物等に係る意匠の実施を無償で承諾するものとする。

2 事業者は、本件構造物等の形状等に係る意匠登録を受ける権利及び意匠権を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、区の承諾を得た場合は、この限りでない。

(契約上の地位の譲渡)

第62条 区及び事業者は、本契約に別段の定めのあるほか、相手方の承諾のある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

(遅延利息)

第63条 本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合には、未払額につき延滞日数に応じ、本契約締結時における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項に規定する率でそれぞれ計算した額の遅延利息を、相手方に請求することができる。ただし、この年率は、遅延利息支払時における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項に規定する率の改定に従い改定するものとする。

(秘密保持)

第64条 区及び事業者は、本契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を自己の代理人、コンサルタント以外の第三者に漏洩したり、かかる秘密が記載された本件秘密文書等を滅失、毀損又は改ざんしてはならず、また、秘密及び本件秘密文書等を本契約等の履行以外の目的に使用してはならない。

2 区及び事業者は、自己の代理人及びコンサルタントをして、前項に違反させないようにしなければならない。

(個人情報の取扱い)

第65条 事業者は、本契約による業務を行うための個人情報の取扱いは、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年条例第51号）を遵守しなければならない。

（請求、通知等の様式その他）

第66条 本契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除は、相手方に対する書面をもって、本契約に記載された当事者の名称、所在地宛に行わなければならない。

2 本契約の履行に関して、区及び事業者間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。

3 本契約上の期間の定めは、民法及び商法（明治32年法律第48号）が規定するところによるものとする。

4 本契約の履行に関して、区及び事業者間で用いる通貨単位は、日本円とする。

（準拠法）

第67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68条 本契約に関する紛争は、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、区及び事業者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

（定めのない事項）

第69条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、区及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

別紙 1 事業提案書

事業提案書とは、下記の書類をいう。

名称	様式番号
(事業提案書) 様式●～●	

別紙 2 公共施設棟等整備業務の範囲

事業者は、本契約、募集要領等及び事業提案書等に従い、公共用地及びその周辺において以下の業務を行う。

ア 事業計画策定業務

- ・提出した事業提案書に基づき、公共施設棟等の整備に関する事業計画を策定

イ 事前調査業務

- ・測量調査・地盤調査
- ・地質調査
- ・周辺家屋調査
- ・電波障害調査
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 公共施設棟等の整備に関する業務

- ・公共施設棟等の基本設計及び実施設計
- ・公共施設棟等の建設工事
- ・公共施設棟等の建設に関する工事監理
- ・化学物質の室内濃度測定
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

エ その他の業務

- ・公共施設棟等整備業務の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続
- ・地元説明会、周辺家屋補償、電波障害事後調査及び対策等の近隣対策及び対応
- ・完成確認、所有権の移転及び引渡し
- ・契約不適合検査の実施
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

別紙 3 公共用地

所在地	(事業者提案による分筆後の事項を記載する)
公共用地面積	
用途地域等	
容積率/建蔽率	
日影規制	
その他	

別紙 4 事業日程

本契約の締結	令和 ●年 ●月 ●●日
公共施設棟等の設計期間	令和 ●年 ●月 ●●日 ～令和 ●年 ●月 ●●日
公共施設棟等の建設期間	令和 ●年 ●月 ●●日 ～令和 ●年 ●月 ●●日
公共施設棟等の所有権移転・引渡し日	令和 ●年 ●月 ●●日

別紙5 物価変動率による対価の調整方法

対象となる対価は、公共施設棟等に係る買取対価（消費税、地方消費税相当額を除く。）のうち、公共施設棟等の建設工事に係る費用（以下「対象費用」という。）とする。

区及び事業者は、「足立区 工事請負契約約款第24条」の規定に準じ、以下のとおり対象費用の調整を双方において請求することができるものとする。

全体 スライド	<ul style="list-style-type: none"> 区及び事業者は、本契約締結日から12か月を経過した後に、物価変動により、募集要領公表日の属する月の指標を基準として、請求月の物価指数とを比較し、1,000分の15を超える変動（ただし、消費税の税率の変更による影響を除く。）があった場合は、相手方に対して直接工事費等の調整を双方において請求することができる。なお、各々の調整は工事完了予定月直近の足立区議会定例会の2か月前までの期間に請求することができる。 参照する指標は、「建設物価調査会 建築費指数（2015年基準）標準指数（東京）建物種類 事務所（提案に応じた構造）工事原価」とする。 区及び事業者は、相手方から請求があった場合は、両者間で協議の上、変動前残工事費相当額（対象費用から既済工事費用を除いたものをいう。以下同じ。）と変動後残工事費相当額との差額のうち、変動前残工事費相当額の1,000分の15を超える額につき、対象費用の改定に応じる。 変動前の残工事費相当額及び変動後残工事費相当額は、請求のあった日を基準とし、区及び事業者が協議して定める。 全体スライドの請求はこの規定により改定を行った後、再度行うことができる。この場合、「募集要領公表日の属する月の指標を基準として」は「前回請求月の指標を指標として」と読み替える。
インフレ スライド	<ul style="list-style-type: none"> 区及び事業者は、予期することができない特別の事情により、事業期間中に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、対象費用が著しく不相当となったと認めたとき、全体スライドの規定に関わらず、相手方に対して残工事費相当額の調整を双方において請求することができる。 インフレスライドによる残工事費相当額の調整額は、区と事業者とが協議して定める。ただし、協議が調わない場合は、区が定め、事業者に通知するものとする。

※ いわゆる「単品スライド」は適用しない。

別紙6 事業者が基本設計完了時に区に対し提出する設計図書等

成果物・提出部数

(1) 成果物

成果物は、建築の意匠及び構造設計、電気設備、機械設備、外構等工事の実施に必要な基本計画及び設計図書とし、下表に掲げるものを標準とする。

(2) 材質等

P P C用ポリエステルサンド和紙同等品 (A 3 版) 1 部

(3) 電子納品

- 1 本業務は、電子納品の対象業務とする。
- 2 本業務の成果品のうち電子納品の対象とする成果品は、次表に示す図書等及びその他区が指示するものとし、その作成については「足立区電子納品運用ガイドライン」に基づき行うものとする。
- 3 オリジナル形式によるC A Dデータも合わせて、電子納品の対象とする。
- 4 電子納品の対象とする成果品の提出部数は、紙媒体1部の他、電子媒体(CD-R 又はDVD-R) 3部(区と協議の上、足立区電子納品運用ガイドラインに定める形式及びPDF形式等とする。)とする。
- 5 納品物については、公共事業の円滑な執行を目的に、関係者(他の設計者や工事業者等)に貸与することがある。
- 6 その他、電子納品に関する詳細な取扱いについては、区との協議の上、区の指示に従うこと。

基本設計説明書	基本設計図、建築計画・構造計画・設備計画、施工計画・仮設計画、防災計画、セキュリティ計画、各室諸元表、LCM計画書、工事予定工程表、調査関係資料、各種技術資料、工事費概算書、
基本設計図	計画概要、案内図(付近見取り図)、面積表及び求積図、工事区分表、仕上表、配置図、平面図、断面図、立面図、外構計画図、構造・設備計画図、セキュリティ計画図、法令検討図、透視図(外観4カット、内観8カット、日影図)、什器・備品一覧表
その他の提出物	基本設計スケジュール(諸官庁申請スケジュール含む)、定例鍵資料・議事録、各種打合せ記録・連絡書・質疑書、関係官庁との打合せ議事録、各種申請・届出書類及び控え、要求水準書との整合確認記録

別紙 7 事業者が実施設計完了時に区に対し提出する設計図書等

成果物・提出部数

(1) 成果物

成果物は、建築の意匠及び構造設計、電気設備、機械設備、外構等工事の実施に必要な実施設計図書とし、別表 1 に掲げるものを標準とする。

(2) 材質等

P P C 用ポリエステルサンド和紙同等品 (A 3 版) 1 部

(3) 電子納品

- 1 本業務は、電子納品の対象業務とする。
- 2 本業務の成果品のうち電子納品の対象とする成果品は、別表 1 に示す設計図面（建築・電気設備・機械設備・昇降機・植栽植樹）及びその他区が指示するものとし、その作成については「足立区電子納品運用ガイドライン」に基づき行うものとする。
- 3 オリジナル形式による C A D データも合わせて、電子納品の対象とする。
- 4 電子納品の対象とする成果品の提出部数は、紙媒体 1 部の他、電子媒体 (CD-R 又は DVD-R) 3 部（区と協議の上、足立区電子納品運用ガイドラインに定める形式及び PDF 形式等とする。）とする。
- 5 納品物については、公共事業の円滑な執行を目的に、関係者（他の設計者や工事業者等）に貸与することがある。
- 6 その他、電子納品に関する詳細な取扱いについては、区との協議の上、区の指示に従うこと。

(4) その他

- 1 標準設計図を修正して使用する場合は、受託者の負担で第二原図を作成の上修正する。
- 2 成果物のうち図面については、A 3 版 2 つ折り製本 1 部を作成し、区に提出する。

(別表1)

原則として下表の成果物のうち○印のものを提出する。詳細については、区と十分に協議すること。

成 果 物		部数	成 果 物		部数
共 通	○各種技術資料	一式	建 築	○仕様書	一式
	○各種計算書	一式		○仕上表	各1部
	○CADデータ（全図対象）	一式		○面積表及び求積図	各1部
	○PDFデータ（全図対象）	一式		○敷地案内図	各1部
	・DocuWorks データ（全図対象）	一式		○配置図	各1部
	○リサイクル計画書	一式		○平面図（各階）	各1部
	○確認申請書関係書類	一式		○断面図	各1部
	○関係法令協議書及び申請書	一式		○立面図（各面）	各1部
	○打合せ記録簿	一式		○矩計図	各1部
	○中高層建築物の届出書	一式		○展開図	各1部
	○工事費内訳明細書	一式		○天井伏図	各1部
	・積算数量算出書	一式		○平面詳細図	各1部
	・積算数量調書	一式		○断面詳細図	各1部
	・見積書及び見積り比較書	一式		○部分詳細図	各1部
	・物価資料掲載価格比較書	一式		○建具表	各1部
	・複合単価等の作成 （代価表・別紙明細書）	一式		○構造設計図 （ア）伏図	各1部
	○日影図	一式		（イ）軸組図	各1部
	・模型	一式		（ウ）各部断面図	各1部
	○透視図	一式		（エ）標準詳細図	各1部
	○敷地現況図	一式		（オ）各部詳細図	各1部
	○現況レベル図	一式		○構造計算書（各種）	一式
	○建築物省エネ法に基づく省エネ 性能確保計画	一式		・その他（ ） （以下外構に係るもの）	
	○省エネ性能計算書	一式		○仕様書	各1部
	○建築物総合環境性能評価システ ム（CASBEE）による評価表	一式		○敷地案内図	各1部
	○公共施設棟のRIBC2による積算 書（民間棟と同時発注の場合と 公共単独工事の場合の2パター ン）	一式		○配置図（外構）	各1部
	○LCM計画書・その他（ ）	一式		○舗装・工作物平面図	各1部
		一式		○部分詳細図	各1部
				○部分詳細図（標準図）	各1部
				○雨水排水桝勾配図	各1部
				○桝詳細図	各1部
		○自転車置場平面図等	各1部		
		・縦横断面図	各1部		
		・その他（ ）			

別紙 8 付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、事業者の提案によるものとするが、最低限、下記基準を満たす保険に加入するものとする。また、その他の保険については、事業者が必要と判断するものに加えることとする。

- (1) 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

建設工事保険 … 建物の建築を主体とする工事を対象とし、火災保険も含めるものとする（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）。

組立保険 … 建物の付帯設備（電気設備、給排水衛生設備、空気調和設備その他を含む。）又は機械、機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立、据付工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び土木工事を含む場合も対象とする。）。

土木工事保険 … 土木工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び設備工事を含む場合も対象とする。）。

- ① 保険契約者：事業者又は請負人等
- ② 被保険者：事業者、請負人等、区を含む
- ③ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっているすべての工事
- ④ 保険の期間：工事期間
- ⑤ 保険金額：工事完成価額（消費税を含む。）とする。
- ⑥ 補償する損害：水災危険、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による損害

- (2) 第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

- ① 保険契約者：事業者又は請負人等
- ② 被保険者：事業者、請負人等、区を含む
- ③ 保険の期間：工事期間
- ④ 保険金額：対人 1 億円 / 1 名以上かつ 1 0 億円 / 1 事故以上、対物 1 億円 / 1 事故以上とする。
- ⑤ 免責金額：5 万円 / 1 事故以下とする。

※ 付記事項：

- 1) 事業者又は請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく区に提示する。
- 2) 事業者又は請負人等は、区の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
- 3) 事業者又は請負人等は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

別紙 9 竣工時の確認事項

竣工確認は、以下の事項について行うものとする。

1 建築工事

(1) 共通事項

- ① 確認は、契約書・設計図書等及び別表 2 に基づく実施確認により、形状、寸法、性能、品質、規格、数量、配置、機能、外観、安全等の確認及び管理上の保安について適否について確認する。
- ② 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- ③ 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。
- ④ 竣工図書等（別紙 10）の適否について確認する。

(別表2) 工事別事項

分類		検査部位	検査項目
外部	屋根 屋上	防水面、外壁	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	外壁等	屋根、庇	防水、押さえ金物、塗装、シーリング等の確認 工法及び仕上りの確認
		押さえ金物、吊環、ルフトレイン、軒樋、堅樋、タラップ等	寸法、形状、塗装、取付固定状態、シーリング等の確認
共用部分	エントランスホール 廊下 階段 EVホール等	内部仕上	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		床面、壁面、天井	浮き、腰壁の仕上げ、水勾配、塗装、排水溝の形状の確認
		ノンスリップ、階段表示、踏面、ササラ	材質、寸法、形状、取付状況の確認 工法及び仕上りの確認
		郵便受、掲示板、サイン、入口庇、落下防止庇、建具、手摺、PS扉等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、雨仕舞、キズ、汚れの有無等の確認
	その他	ピット、点検口、タラップ、機械室、電気室、自動車駐車場、自転車駐車場等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
諸室部分	各部共通	仕上	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	諸室	ドア、建具、床面、壁面、天井等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、汚れの有無等の確認
	洗面所及び便所	建具、洗面化粧台、天井点検口、床下点検口、手摺、床面、壁面、天井等	
	その他		
屋外	共通	外部仕上（舗装等）、インターロッキングブロックの端部収まり	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	外構	排水施設、手摺、フェンス、屋外スロープ等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、汚れの有無等の確認
	植栽	植木、支柱、芝生、肥料等	植付位置・状態、形状、支柱と樹木との固定状態等

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは、足立区確認者の判定により適宜決定する。

2 電気設備工事

(1) 共通事項

- ① 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事については、これら機器を総合した機能試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。
- ② 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について、適否確認する。
- ③ 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- ④ 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。
- ⑤ 竣工図書等（別紙10）の適否について確認する。

(2) 工事別事項

工事区分		検査項目
屋内配線工事		配線の支持方法、配線の色別、端末処理、電線の接続、ホーム分電盤及び配線器具等への接続、管路の布設状況、電線管の接続状態、支持間隔及び取付状態、配管の屈曲、配管に必要なボンド線取付、管端の保護、ボックス等の位置及び取付状態、塗装状態
外線工事	架空	建柱及び装柱状態、電線相互及び他の工作物との隔離状態
	地中	支持間隔及び取付状態、ハンドホルルの仕上、防水状態、管路等の接続状態
ケーブル工事		支持間隔及び取付状態、端末処理、ケーブルの接続状態
電灯、コンセント、動力工事		配線と器具類との接続状態、取付位置及び取付状態、点灯状態、照度測定、器具の塗装・汚損、スイッチ及びコンセントの容量、作動及び保護装置、機器への接続及びリード線の納り
配分電盤工事		結線と外観及び塗装、内部配線状態及び清掃、盤及び内部機器の銘板の有無、結線図の有無、盤内の過熱、ゆるみ、断線、汚損、取付及び据置状態
弱電設備工事（火災、放送、テレビ共聴）		取付位置及び取付状態、配線と器具類との接続状態、作動及び機能、器具類の仕上及び汚損
接地設備工事		接地極及び位置、接地線の保護状態、各種接地の適否、埋設個所の表示の有無
雷保護設備工事		突針・導線の位置及び取付状態、導線の支持間隔、接地線の状態
昇降機設備工事		別に定めるところによる

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは、足立区確認者の判定により適宜決定する。

3 機械設備工事

(1) 共通事項

- ① 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事については、これら機器を総合した試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。
- ② 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について、適否を確認する。
- ③ 関係官公庁、材料メーカー等が行った検査試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- ④ 関係法令、条例、規則に基づく手続申請等の確認をする。
- ⑤ 竣工図書等（別紙10）の適否について確認する。
- ⑥ 各種配管工事について、次の項目の適否を確認する。
 - ア 壁、床、梁等貫通個所の施工状況
 - イ 管の伸縮処置と支持固定の適否
 - ウ 配管勾配の適否
 - エ 泥溜り、空気溜り部分の施工状況
 - オ クロスコネクションの有無
- ⑦ 断熱と塗装について、次の項目の適否を確認する。
 - ア 給排水消火管等への有効な凍結又は結露防止措置状況
 - イ 冷暖房及び給湯配管並びに機器類への仕様書による断熱施工状況
 - ウ 防錆、仕上げ塗装状況と色分け等の標示状況

(2) 工事別事項

① 衛生設備工事

工事区分	検査項目
給水設備工事	水圧・水量等の確認、飲料用給水タンクの連絡・配管・材質・液面制御、警報装置及び基礎の適否並びに内部清掃状況
排水設備工事	汚水・雑排水系統の合流式と分流式の区分及び通水の確認、排水ますと接続排水管の関係及び勾配・材質・泥留・深さ・屋内外等の適否、間接排水を要する機器の排水口空間と防虫措置の適否
衛生器具設備工事	器具類の取付状況、ひび割れ・キズの有無、通水、溢水、排水状況及び漏水の有無
給湯設備工事	安全装置と機能の確認、湯沸機器に対する換気の適否
ガス設備工事	管の気密試験、器具の点火試験、燃焼機器周辺の防火措置及び給排気の状況
ポンプ設備工事	据付、運転状況及び標準付属品の適否、フートバルブの操作ワイヤーの確認、コンクリート基礎及びグラウンド排水処理の適否

② 空気調和設備工事

風道設備工事	風道の気密性の確認、風道補強・支持の適否、異常な騒音・振動等の有無、機器の取付状況、風量・風速・気流の分布状況、防火・防煙区画の貫通ヶ所の施工状況
ポンプ設備工事	衛生設備工事に準ずる

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは、足立区確認者の判定により適宜決定する。

別紙 10 竣工図書等

1. 完成通知書
2. 竣工引渡書（完成引渡書）
3. 工事完成後の責任者届
4. 鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
5. 備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
6. 官公庁・事業会社関係書類（各種届出書類）
7. 検査試験成績書
8. 取り扱い説明書
9. 保守点検指導書
10. 緊急連絡先一覧表
11. 工事関係者一覧表
12. 仕上、機器一覧表
13. 保証書
14. 完成図書引渡書及び図書目録
15. 完成図書（竣工図書）(製本・CD-R 又はDVD-R)
(完成図書には施工図や総合図を含めるものとし、提出形式はJW-CADとする。)
16. 完成写真（アルバム・CD-R 又はDVD-R）
17. 建築主の要求による登記に関する書類
18. 化学物質室内濃度調査結果書
19. 建築士法第20条第2項の規定による工事監理報告書
20. 工事の記録
21. 工事写真（工種ごと）
22. 建物保全データ（区から書式を提供）
23. 要求水準確認書

※ 提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については区と事業者とが協議して定める。