

令和6年1月15日
庁舎整備担当部

本庁舎等整備工事の工期延伸に係る違約金等に関する合意書（案）の確定までの経緯及び今後の対応について

1 交渉の経緯

(1) 交渉の当事者

工事受注者である大成建設株式会社東京支店（以下「大成建設」という。）による令和5年6月9日付「世田谷区本庁舎等整備工事における工程遅延に係る経緯等報告書（1期工事）」の提出を受け、以降、違約金等に関して、区は、委任した弁護士に適宜状況を共有、相談しながら、交渉を重ねた。

交渉にあたっては、区側は、庁舎整備担当部が、大成建設は、営業部門及び法務部門が出席した。

(2) 交渉の回数

令和5年6月から11月までの6か月間で、対面の交渉は、合計18回、実施した。

表：区と大成建設との対面による月別交渉回数

月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
回数	3回	4回	2回	5回	3回	1回

(3) 交渉における主な内容

① 遅延違約金の工期の捉え方

区は、遅延違約金については、令和3年5月20日締結の世田谷区本庁舎等整備工事に係る工事請負契約書に基づき、各工期の遅延日数及び各工期相当の契約額をもとに算出するべきことを主張した。大成建設は、当初、遅延違約金は、3期のみの遅延日数及び相当契約額をもとに算出するとの見解を示した。

② 遅延違約金と損害賠償の取扱い

区は、区に生じた損害額への賠償（以下、「損害賠償」という）については、遅延違約金とは別途支払うべきことと主張した。大成建設は、当初、遅延違約金は損害賠償の予定であると解釈すべきとして、損害賠償は、遅延違約金と別途には支払わないことが原則であるとの見解を示した。

③ 遅延違約金と別途に損害賠償を支払うことの契約書上の根拠

大成建設は、損害賠償について、遅延違約金と技術提案不履行違約金を合計した額を超えた場合、その超過分につき支払うとの提案を示した。この提案に対し、区は、契約書上の根拠を求め、改めて上記②の区の主張を示し、損害賠償を支払うべきことを主張した。

協議の結果、上記提案に替え、令和3年5月20日に定めた「世田谷区本庁舎等整備工事における技術提案等の取扱いについて」における「区に生じた実際の損害

額が（技術提案不履行）違約金の額を超える場合においては、超過分につき賠償を請求する」との規定を根拠とし、損害賠償について、遅延違約金とは別途、損害賠償を支払う旨の見解が大成建設より示された。

④ 違約罰について

区は、今後の迅速かつ的確な工事实施を担保するため、本件工期延伸に加え、今後、大成建設の責により更なる延長が生じた場合の違約罰の導入を主張した。

⑤ 清算条項の追加について

大成建設は、技術提案取扱いを根拠として支払う損害賠償とは別途、約款を根拠として損害賠償請求されることを懸念する立場から、合意書に、遅延違約金は損害賠償の予定である旨の記載を求めた。

これに対して、区は、遅延違約金が損害賠償の予定である旨記載した場合、技術提案取扱いを根拠とした損害賠償も支払われなくなることの懸念を示した。

これを受けて、大成建設より、合意書には、遅延違約金が損害賠償の予定である旨は記載せず、「発注者及び受注者は、本件工期延伸について、本合意書に定めるもののほか、受注者が何ら債務を負担するものではないことを確認する。」旨の条項を設けることの提案がなされた。

このような交渉の結果として、「世田谷区本庁舎等整備工事における工期遅延に関する合意書（案）」（令和5年12月5日DX・地域行政・公共施設整備等推進特別委員会にて報告）の確定に至った。

2 今回の合意書締結の意義及び効果

（1）遅延違約金とは別途の損害賠償の確保

合意書の締結により、遅延違約金とは別途、損害賠償が支払われることが確約される。これを受けて、今後、本件工期延伸により工期ごとに発生する損害について、各工期竣工後大成建設に示し、協議を進め、額を確定させることができる。

なお、3期竣工後、損害賠償の総額を確定させる段階では、地方自治法の規定により、改めて、損害賠償の金額について、和解の議案として議会の議決を求めることを想定する。

（2）工事停止等リスクの回避

工期の捉え方等に見解の相違を残したまま、区が1期工期竣工時、2期工期竣工時に、各工期の遅延違約金を各工事代金と相殺する場合、それが大成建設に工事費未払いとみなされ工事が停止するリスクを伴う。かかるリスクは、利用者である区民に不安を与えるものであり、回避すべき必要性が高いところ、今回の合意書が締結されれば、回避できる。

また、合意できずに、各工期の遅延違約金の工事代金との相殺を先送りにした場合、遅延違約金の消滅時効が進行するリスクを伴う。合意書を締結し、各工期の遅延違約金を各工事代金と相殺することにより、これが回避できる。

3 今後の取組み

合意書の締結により、違約金等の考え方、支払いフレームが確定されることとなる。そして、今後は、合意書に基づき遅延違約金の請求（工事代金との相殺）や、具体的損害賠償の交渉を進めることとなる。

なお、3期竣工後、全体の損害賠償額について大成建設との交渉のみで合意に至る場合は、改めて、請求する損害賠償の金額について、和解の議案を提出する。また、交渉によって損害賠償の合意に至らない場合は、建設工事紛争審査会への調停申立て、又は、訴訟の提起等、裁判上の申立について議案を提出する。

別 紙

世田谷区本庁舎等整備工事における工期遅延に関する合意書（案）

世田谷区（以下「発注者」という。）及び大成建設株式会社東京支店（以下「受注者」という。）は、令和3年5月20日に締結した世田谷区本庁舎等整備工事に係る工事請負契約（以下「本契約」という。）の履行において、令和5年5月24日付「世田谷区本庁舎等整備工事における1期工事完成日の再延伸について」及び令和5年7月14日付「世田谷区本庁舎等整備工事 工程遅延に係る経緯等報告書（2・3期工事）」による受注者からの申し出に端を発した1期工期、2期工期及び3期工期の延伸（以下「本件工期延伸」という。）について、以下の事項を合意する。

- 1 発注者は、第5項記載の遅延違約金を徴収して、当初契約締結時に令和5年7月31日と定めていた本契約の1期工期を、令和6年3月29日に延長する。
- 2 発注者と受注者は、本契約の2期工期及び3期工期の延長についても、受注者が申し出た見直し工程の条件に基づき現在協議中であり、令和6年3月下旬を目途に工期延伸期間並びにこれにともなう世田谷区本庁舎等整備工事請負契約約款（以下「約款」という。）第47条の2第5項及び第6項に基づく遅延違約金の金額及び専ら受注者の責めに帰すべき理由により延長後の工期までに工事を完成させることができずさらなる延長が生じる場合の違約罰の金額を協議、合意の上、確定させ、世田谷区議会の議決を経たうえで本契約の工期変更契約を締結することを確認する。
- 3 発注者と受注者は、本件工期延伸の原因は、発注者には一切なく、全て受注者にあることを確認する。
- 4 受注者は、本件工期延伸により、発注者及び区民に影響を及ぼしている状況を踏まえ、速やかに人員・機材等を調整のうえ、迅速かつ的確な工事実施に向けて、最大限努めるものとする。
- 5 受注者は、発注者に対して、第1項記載の1期工期の延長にあたって、約款第47条の2第5項及び第6項の規定に基づく遅延違約金として、1期工期に相応する契約金額（以下「1期工期相応金額」という。）につき、当初契約締結時の1期工期からの遅延日数に応じ、年3パーセントの割合で計算した額（現時点での1期工期相応金額18,255,314,220円を基礎に計算した場合18,255,314,220円×3パーセント×242日÷365日により363,105,700円）を支払う義務があることを確認する。なお、第1項記載の1期工期若しくは1期工期相応金額のいずれか一方

又はその両方に変更があった場合には、当該変更に基づき再計算するものとする。

- 6 発注者と受注者は、本件工期延伸に関し、令和3年5月20日付3世庁舎建第18号「世田谷区本庁舎等整備工事における技術提案等の取扱いについて」（以下「技術提案取扱い」という。）第8項及び同別紙「世田谷区本庁舎等整備工事における技術提案に係る違約金について」（以下「別紙」という。）第2項(4)に基づく違約金（以下「技術提案不履行違約金」という。）について、次の(1)ないし(4)のとおり合意する。
 - (1) 第1項記載の本契約の1期工期の延長について、技術提案のうち、①事業特性を考慮した施工体制「長期間かつ、複雑な事業であることを考慮した施工体制及び技術者の配置」、①事業特性を考慮した施工体制「区との連携、区民対応を考慮した体制や工事運営の具体的な提案」及び④全体工期及び各工期の設定「社会情勢の変化や施工におけるリスクを考慮した工期遵守のための方策」の3項目について、不履行と認め、1項目につき2点減点とすることを確認する。
 - (2) 受注者は、発注者に対し、本項(1)の減点に基づく技術提案不履行違約金として、415,801,881円を支払う義務があることを確認する。
 - (3) 受注者は、本項(1)の3項目の不履行によって発注者に生じた実際の損害額（本件工期延伸にともない発注者に生じた損害額を含む。）が本項(2)に定める技術提案不履行違約金の額（本件工期延伸により技術提案不履行違約金が増額される場合の額を含む。）を超える場合においては、別紙第2項(4)に従い、超過分につき支払う義務があることを確認する。
 - (4) 受注者は、本項(2)に定める技術提案不履行違約金を本契約の請負代金額の1期工期の支払期日に支払うものとする。なお、本項(3)に定める発注者に生じた実際の損害額のうち1期工期において発生した金額が本項(2)に定める技術提案不履行違約金の額に満たない場合には、その差額を、2期工期又は3期工期の精算の際に、本項(3)に定める発注者に生じた実際の損害額のうち2期工期又は3期工期において発注者に生じた損害額から減算するものとする。
- 7 今後、専ら受注者の責めに帰すべき事由により、本契約の1期工期について、第1項記載の延長後の工期までに工事を完成することができず、さらなる延長が生じる場合（以下「1期工期の更なる延長」という。）には、受注者は、発注者に対し、第5項に定める遅延違約金に加えて、違約罰として、138,600,627円（ただし、当該違約罰の金額は、技術提案取扱いに基づく技術提案のうち、①事業特性を考慮した施工体制「長期間かつ、複雑な事業であることを考慮した施工体制及び技術者の配置」及び①事業特性を考慮した施工体制「区との連携、区民対応を考慮した体制や工事運営の具体的な提案」の2項目につき、各1点の減点があったものとして計算される技術提案不履行違約金の額と同額である。）を支払うものとする。さらに、受注者は、発注者に対して、1期工期の更なる延長によって

発注者に生じた実際の損害額を、違約罰とは別に、支払う義務があることを確認する。

- 8 第5項ないし第7項による損害賠償又は違約金は、約款第49条の規定により、約款第38条又は第32条（約款第39条によって準用する場合を含む。）の規定による支払い時に、請負代金額と相殺する。
- 9 本合意書第2項に従い2期工期及び3期工期の工期変更契約を締結した場合、約款第47条の2第5項及び第6項の規定に基づく遅延違約金については、本合意書第5項の定めを準用して算出する。
- 10 前各項で定める事項に基づき、本契約を変更するものとする。ただし、世田谷区議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例により、世田谷区議会の議決に付すべき契約変更については、当該議決を要件とする。
- 11 発注者及び受注者は、本合意書の締結後、本契約が解除された場合には、本合意書に基づき受注者が発注者に支払った金額を約款第47条の2第2項に定める違約金から控除することを確認する。
- 12 発注者及び受注者は、本件工期延伸について、本合意書に定めるもののほか、受注者が何ら債務を負担するものではないことを確認する。

本書2通を作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

令和6年〇月〇日

発注者 世田谷区契約担当者 世田谷区長 保坂 展人 印

受注者 東京都新宿区西新宿六丁目8番1号
大成建設株式会社東京支店 常務執行役員支店長 中村 有孝 印

交渉の結果、契約約款及び、技術提案取扱いに基づき、遅延違約金は、3期のみでなく各工期で算出、本件工期延伸に伴い区に生じた損害額に対しては、遅延違約金とは別途支払う、という内容で合意案が整った。

● 区の主張した見解

遅延違約金 1期相当分 約3.6億円	遅延違約金 2期相当分 約4.0億円	遅延違約金 3期相当分 約4.2億円	技術提案 不履行違約金 約4.15億円	区に生じた損害額 X ※今後確定	＝	計 約16億円 + X

● 大成建設が示した契約上の原則的な解釈

遅延違約金 3期相当分 約4.2億円	技術提案 不履行違約金 約4.15億円	＝	計 約8.4億円

● 大成建設が代替案として示した見解

遅延違約金 1期相当分 約3.6億円	遅延違約金 2期相当分 約4.0億円	遅延違約金 3期相当分 約4.2億円	技術提案 不履行違約金 約4.15億円	区に生じた損害額 X ※今後確定	＝	計 約16億円、又はX

損害額Xに対しては、各工期の遅延違約金と技術提案不履行違約金の合計を超えた場合、超過分を支払う



● 合意案

遅延違約金 1期相当分 約3.6億円	遅延違約金 2期相当分 約4.0億円	遅延違約金 3期相当分 約4.2億円	技術提案 不履行違約金 約4.15億円	区に生じた損害額 X ※今後確定	＝	計 約16億円 + 技術提案不履行 違約金を超えた分のX

注) 遅延違約金について：1期が8か月、2期が12か月、3期が18.5か月、工期延伸する場合で試算したもの。今後金額は変わる可能性がある。

今回の合意書の位置付け 及び 今後の取組み（予定）

今回の合意書の締結により、遅延違約金等の支払いフレームを確定する。
 今後、この合意に基づき、遅延違約金は、各工期竣工後の工事代金の支払い時に相殺する。
 また、具体的損害賠償について、各工期竣工後、損害の実績を踏まえ交渉していく。

今回 合意書の締結により、違約金及び損害賠償の支払いフレームを確定

合意書の締結について「和解」の議案の議決を求める

遅延違約金は各工期ごとに算出する。
 また、区に生じた損害額に対しては遅延違約金とは別途支払う。
 それぞれ、契約約款に基づき、工事代金と相殺する。

今後 各工期竣工後、区に生じた損害額を順次算定、損害賠償の具体的な交渉を実施

3期竣工後に、区として、最終的な損害額が確定

想定 1

損害賠償の金額について「和解」の議案の議決を求める

1期・2期・3期の損害賠償額について、協議のみで大成建設と合意に至る場合、3期竣工後の工事代金支払いと損害賠償額を相殺する。

想定 2

「訴えの提起」の議案の議決を求める

1期・2期・3期の損害賠償額について、大成建設と合意に至らない場合、建設工事紛争審査会へ調停等の申立て、又は、訴訟の提起等、裁判上の請求を行う。