

(SPC以外)

# 県営明野住宅建替事業

## 事業契約書（案）

令和5年1月20日

大分県

# 県営明野住宅建替事業契約書

- 1 事業名 県営明野住宅建替事業
- 2 事業場所 明野住宅 大分市明野西2丁目 他
- 3 事業期間 自 事業契約締結を承認する旨の大分県議会の議決を通知した日  
至 事業契約条項第 62 条に記載のとおり
- 4 契約金額 建替住宅整備業務等に係る対価 金●円  
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額●円を含む。)
- 5 部分払 する しない
- 6 契約保証金 (建替住宅整備業務等に係る契約保証金)  
事業契約条項第 69 条に定める保証を付すものとする。
- 7 支払場所 大分県指定金融機関
- 8 住宅建設瑕疵担保責任保険

〔注〕 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）第 2 条第 4 項に規定する特定住宅瑕疵担保責任を履行するため、住宅建設瑕疵担保責任保険に加入する場合は、(1) 保険法人の名称、(2) 保険金額、(3) 保険期間についてそれぞれ記入する。なお、住宅建設瑕疵担保保証金の供託を行う場合は、事業者は、供託所の所在地及び名称、共同請負の場合の建設瑕疵担保割合を記載した書面を大分県に交付し、説明しなければならない。

上記の事業について、大分県と●（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。

なお、この契約は仮契約として締結されるものであり、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 12 条の規定による大分県議会の議決を通知した日をもって、これを本契約とする。

この契約の締結の証とするため、本書 2 通を作成し、記名押印の上、大分県及び事業者が各 1 通を保有する。

令和 年 月 日

大分市大手町3丁目1番1号  
大分県知事 広瀬 勝 貞

事業者

建設企業（代表企業）所在地

★ 商号又は名称 ★

代表者名 代表取締役 ★

設計企業所在地

★ 商号又は名称 ★

代表者名 代表取締役 ★

工事監理企業所在地

★ 商号又は名称 ★

代表者名 代表取締役 ★

移転支援企業所在地

★ 商号又は名称 ★

代表者名 代表取締役 ★

活用予定地企業所在地

★ 商号又は名称 ★

代表者名 代表取締役 ★

※ 本事業を遂行するため特別目的会社（いわゆる SPC）が設立される場合もありますが、本契約書案は、事業者グループとの契約を想定して作成されています。

県営明野住宅建替事業

事業契約条項

## 前文

大分県（以下「県」という。）及び●（以下「事業者」という。）は、県営明野住宅建替事業に関して、建替住宅整備業務、入居者移転支援業務及び活用予定地事業に関する事業契約をここに締結する。

## 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、次のとおりとする。なお、本契約中、次の各号に掲げる用語以外の用語の定義は、入札説明書等による。

- (1) 「本事業」とは、県営明野住宅建替事業のことであり、事業者が実施する別紙1の範囲の事業をいう。
- (2) 「本契約」とは、本事業の実施について、県と事業者との間で締結する県営明野住宅建替事業 事業契約をいう。
- (3) 「構成企業」とは、本事業に係る選定手続に則り本事業を落札した落札者（以下「落札者」という。）の構成員をいう。
- (4) 「第三者」とは本契約締結の当事者とならない者をいい、構成企業を含むものとする。
- (5) 「入札説明書等」とは、本事業の実施に関して、県が公表した入札公告、入札説明書、要求水準書（《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》及び《入居者移転支援業務編》並びに添付資料を含む。）、落札者決定基準、様式集及びその際に公表した資料並びに質問に対する回答書及びその際に公表した資料をいう。
- (6) 「提案書」とは、落札者が入札説明書等によって指定された様式に従い作成し、県に提出した別紙2の書類及びその他本事業の入札に関し落札者が県に提出した書類、図書等の一切並びに入札説明書に基づいて実施されたヒアリングの結果をいう。
- (7) 「事業者提案」とは、提案書に記載の提案内容をいう。
- (8) 「事業用地」とは、別紙3の事業用地< A～D区画 >をいう。
- (9) 「既存住宅」とは、明野住宅のうち以下の住棟をいう。  
明野住宅1-1～5棟、4-1～5棟、5-1～3棟及び6-1～3棟
- (10) 「既存施設」とは、既存住宅に附帯する施設、屋外工作物その他外構等をいう。
- (11) 「既存住宅等」とは、既存住宅及び既存施設をいう。
- (12) 「建替住宅」とは、本契約に基づき事業者が事業用地内の既存住宅等を解体後、新たに建設する住宅をいう。
- (13) 「附帯施設等」とは、建替住宅に附帯する別紙4の附帯施設等をいう。
- (14) 「建替住宅等」とは、建替住宅及び附帯施設等をいう。
- (15) 「建替住宅用地」とは、建替住宅等を整備する土地で、A、B及びC-1区画をいう。
- (16) 「民間施設等」とは、本事業において活用予定地に事業者が自らの提案に基づき整備する施設等をいう。
- (17) 「活用予定地」とは、事業者提案で活用予定地として示される部分をいい、県が活用予定地企業に所有権を移転し、又は県が貸付を行い事業者が民間施設等を整備する土地をいう。
- (18) 「民間施設等の完成」とは、民間施設等の建築工事等の完成とし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条第5項に規定する検査済証の交付を受けたときをもって完成したものとする。
- (19) 「本件工事」とは、既存住宅等の解体撤去工事及び建替住宅等の建設工事をいう。
- (20) 「工事期間」とは、本件工事着工の日から、県により本件工事の解体完了確認書又は完工確認書が交付される日までの期間をいう。
- (21) 「建替住宅整備業務」とは、別紙1（2）の各業務を総称したものをいう。
- (22) 「建替住宅整備費」とは、建替住宅整備業務に係る対価、これに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
- (23) 「入居者」とは、既存住宅の入居者すべてをいう。
- (24) 「退去」とは、県営住宅から一般住宅に転居することをいう。
- (25) 「入居者移転支援業務」とは、別紙1（3）の各業務を総称したものをいう。

- (26) 「移転補償金」とは、事業者が事業期間中に支払う入居者移転支援業務に要する費用をいい、次の項目をいう。なお、住替移転及び退去に係る移転補償金は含まない。
- ・仮移転補償金（仮移転者の移転に要する費用）
  - ・本移転補償金（本移転者の移転に要する費用）
- (27) 「移転支援費」とは、入居者移転支援業務に係る対価のうち移転補償金以外の費用をいい、これに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
- (28) 「工区」とは、事業者が計画する建替工事の施工エリアのことをいう。
- (29) 「活用予定地事業」とは、別紙1（4）の業務をいう。
- (30) 「活用予定地の対価」とは、活用予定地の貸付又は譲渡の対価として活用予定地企業が県に支払う本契約に規定する金額をいう。
- (31) 「建替住宅整備等に係る対価」とは、建替住宅整備費、移転支援費及び移転補償金を合計したものと本契約に規定するものをいう。
- (32) 「代表企業」は●とし、本契約で規定する手続を行うなど、中心的な役割を果たすものとする。
- (33) 「建設企業」とは、構成企業のうち、建替住宅整備業務（調査・設計業務及び工事監理業務を除く。）を担当する●をいう。
- (34) 「設計企業」とは、構成企業のうち、建替住宅整備業務の調査・設計業務を担当する●をいう。
- (35) 「工事監理企業」とは、構成企業のうち、建替住宅整備業務の工事監理業務を担当する●をいう。
- (36) 「移転支援企業」とは、構成企業のうち、入居者移転支援業務を担当する●をいう。
- (37) 「活用予定地企業」とは、構成企業のうち、活用予定地事業を担当する●をいう。
- (38) 「仮移転」とは、建替住宅への移転を前提に、既存住宅から解体予定以外の既存住宅、他の県営住宅又は一般住宅に転居することをいう。
- (39) 「仮住居」とは、建替住宅の整備期間中に、仮移転する入居者が居住する住戸をいう。
- (40) 「仮移転者」とは、仮移転する入居者をいう。
- (41) 「仮移転支援業務期間」とは、契約締結日から事業完了までの間に、仮移転者が仮住居へ移転し、仮移転補償金の支払い及び空き住戸点検の完了までの期間をいい、別紙5のとおりとする。
- (42) 「仮住居賃貸借期間」とは、仮住居のうち第三者又は移転支援企業が所有する住戸を仮住居とする場合において、仮移転完了から別紙5の本移転完了期限までとする。
- (43) 「賃貸借契約」とは、第三者所有の仮住居について移転支援企業が賃借したうえで仮移転者に転貸する場合の転貸借に関する契約、もしくは移転支援企業が所有する仮住居について、仮移転者と移転支援企業との間で締結する賃貸借に関する契約のことをいう。
- (44) 「本移転」とは、既存住宅又は仮住居から建替住宅へ転居することをいう。
- (45) 「本移転者」とは、本移転する入居者をいう。
- (46) 「本移転可能日」とは、別紙5の建替住宅等への本移転可能日として規定される日をいう。
- (47) 「本移転完了期限」とは、仮住居退去時の修繕業務（既存住宅を除く。）完了までの期限をいう。
- (48) 「本移転期間」とは、本移転可能日から本移転完了期限までとする。
- (49) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、落雷、疫病、戦争、暴動その他自然的又は人為的な事象（以下「天災等」という。）であって、県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。
- (50) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。

- (51) 「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。以下この条において「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (52) 「暴力団員」とは、法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (53) 「暴力団員等」とは、「大分県暴力団排除条例」（平成22年大分県条例第33号。以下「大分県暴排条例」という。）第2条第3号に定める暴力団員等をいう。
- (54) 「暴力団関係者」とは、大分県暴排条例第7条第1項第1号に規定する暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者をいう。

## 第2章 総 則

### （目的）

第2条 本契約は、本事業における県、事業者及びその構成企業の役割並びに基本的合意事項について定めるとともに、本事業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 県及び事業者は、本契約に基づき、入札説明書等及び提案書に従い、日本国の法令を遵守し、本契約を遂行しなければならない。

- 2 事業者は、本契約の遂行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 3 本契約、入札説明書等及び提案書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、入札説明書等、提案書とする。ただし、提案書と本契約又は入札説明書等との間に齟齬がある場合で、提案書に記載された業務水準が本契約又は入札説明書等に記載された要求水準を上回るときは、その限度で提案書の記載が優先するものとする。
- 4 各構成企業は、本契約で規定する事業者の各債務の全てについて、相互に連帯債務を負わせるものとし、本契約で規定する各業務を担当する構成企業（ただし代表企業を除く。以下この条において同じ。）による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、他の構成企業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。
- 5 構成企業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、他の構成企業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県に書面を提出した上で説明し、県の書面による承諾を得ることを要するものとする。
- 6 本契約締結後、構成企業が別紙1に規定する業務を履行することが困難になった場合、代表企業が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。
- 7 前項の場合において、事業者は、業務の履行を確保するため、県の承諾を得て当該構成企業に代えて、入札説明書等に規定する要件を満たす新たな企業を構成企業として追加することができるものとする。また、県は、事業者に対し、本事業の継続のための合理的な措置として、当該構成企業に代えて、入札説明書等に規定する要件を満たす新たな企業を構成企業として追加することを求めることができる。
- 8 事業者は、自ら直接委託又は請け負わせる場合に限らず、本事業の入札説明書3（2）アに規定する「構成企業の共通参加資格要件」のいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも委託又は請け負うことがないようにしなければならない。万一、かかる第三者が受託又は請け負う事実が判明した場合には、直ちに県に報告すると共に、当該第三者との間の契約を解除し、又は解除させるなどし、当該第三者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとらなければならない。

### （本事業の概要）

第4条 本事業は、別紙1の事業範囲に属する建替住宅整備業務、入居者移転支援業務、活用予定地事業及びこれらに付随し、関連する一切の行為により構成される。

- 2 本事業の概要は、次の各号に掲げるとおりとする。



- (1) 事業者は、提案書に基づき、別紙1(1)に示す事業計画を策定し県に提出すること。
- (2) 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、入札説明書等、提案書、事業日程(別紙5)、第20条に定める施工計画書等に従い、かつ、第14条に定める基本設計及び実施設計に基づき、建替住宅整備業務を行い、第28条に定める県による完工確認書の交付を受けた後、速やかに建替住宅等の所有権を県に移転し、建替住宅等を引き渡すものとする。
- (3) 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、入札説明書等、提案書、事業日程(別紙5)及び第34条に定める入居者移転支援業務計画書(以下「移転支援業務計画書」という。)に従い、入居者移転支援業務を行う。
- (4) 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、入札説明書等及び提案書に従い、活用予定地を県から貸付又は譲渡を受け、自己の責任及び費用において民間収益施設の整備、運営等を行う。

(事業日程)

第5条 本事業は、別紙5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 本事業に関連する費用は、本契約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 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、事業者が自らの責任と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らの責任と費用負担において提出するものとする。

- 2 事業者は、前項の許認可及び届出に際しては、県に書面による事前説明を行い、また許認可の取得後は、県に許認可を証明する書面の写しを提出し事後報告を行うものとする。
- 3 県は、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県が事業者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、県からの要請がある場合は、県による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他県が必要とする事項について協力するものとする。

(建設に伴う各種調査)

第8条 事業者は、入札説明書等に添付した測量、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は、その内容を県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県と協議する。

- 2 県は、前項の見直しに係る協議の結果、誤りに相当な因果関係があると認められた損害及び必要な追加費用について、その責任を負うものとする。ただし、事業者が必要な調査等(第3項に定める。以下本項において同じ。)を行わず、又は事業者が行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、前項に定める測量、調査等の実施方法又は結果の誤りを発見することができなかった場合において、当該誤りに起因して発生する費用は事業者が負担する。
- 3 事業者は、建替住宅等の建設工事に必要な測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、アスベスト事前調査、地下埋設物の調査、その他事業実施に必要な調査等(以下「調査等」という。)を、自らの責任と費用負担において行うものとする。また、事業者は県に事前に連絡した上で、調査等の着手前に必要な地元調整(入居者及び近隣住民への説明)を行うこととし、かつ、当該調査等を終了したときは、当該調査等に係る報告書を作成し、県に提出してその確認を受けなければならない。

- 4 事業者は、前項に定める調査等を実施した結果、県の調査等の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに県に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、県及び事業者は、その対応につき協議するものとする。
- 5 事前に予期することができない事業用地の地質障害、地中障害物、土壌汚染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県が負担する。ただし、事業者が必要な調査等を行わず、又は事業者が行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、当該地質障害、地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する費用は事業者が負担する。

(建設に伴う近隣対策)

- 第9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、入居者及び近隣住民に対して本件工事の内容につき説明・周知等を行い、理解を得るよう努めなければならない。県は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力するものとする。
- 2 事業者は、前項の説明を、説明会の開催及び必要に応じて個別対応の方法（以下「説明会等」という。）により行うものとし、説明会等が出された要望については可能な範囲で対応すること。
  - 3 事業者は、自らの責任と費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、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。近隣対策の実施について、事業者は、県に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
  - 4 事業者は、近隣対策の不調を理由として提案書の内容を変更することはできない。ただし、事業者が提案書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県に協議を申し入れ、協議の結果、県においてやむを得ないと認める場合は、この限りでない。
  - 5 近隣対策の結果、本件工事の完成の遅延が見込まれる場合において、事業者が別紙5の事業日程の変更を請求した場合は、県及び事業者は協議を行い、同協議の結果、別紙5の事業日程を変更する必要がある場合は、県は速やかに、同日程を変更するものとする。
  - 6 近隣対策の費用及び損害（近隣対策の結果、別紙5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、事業者の責めによらない近隣住民の反対運動、訴訟、要望、苦情などに起因し、事業者に生じた費用及び損害については、県が合理的な範囲で当該費用を負担する。

(関係者協議会)

- 第10条 県及び事業者は、本契約締結後速やかに、本事業に関する協議を行うことを目的とした、県及び事業者により構成する関係者協議会を設置するものとし、本契約締結後速やかに「県営明野住宅建替事業関係者協議会の設置及び運営に関する要綱」（以下「関係者協議会設置・運営要綱」という。）に関する覚書を別途締結するものとする。
- 2 本契約において県と事業者との間で協議を要するとしている事項、本契約において解釈上の疑義が生じた事項及び本契約を履行するために県と事業者との間において意見の調整が必要となる事項については、県及び事業者は、関係者協議会において誠実に協議の上、これを定めるものとする。
  - 3 関係者協議会設置・運営要綱の定めるところに従い関係者協議会を開催したものの、県と事業者が合意に至らないときは、本契約に別途定める場合を除き、県は当該協議の対象とされた事項を自らの裁量において決定して事業者に通知する。

## 第3章 事業用地の貸与

(事業用地の貸付け)

第11条 県は、事業者に対して、事業用地（活用予定地は所有権移転前に限る。）を無償で貸付けるものとする。

2 県は、事業者に対して、既存住宅等の一部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、本事業の目的以外で貸付けられた事業用地を使用してはならない。

2 事業者は、本事業の目的以外で貸付けられた既存住宅等を使用してはならない。

3 事業者は、貸付けられた事業用地及び既存住宅等が県有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。

(貸与期間)

第13条 建替住宅用地の貸与期間は、同用地上の既存住宅等の解体撤去工事着工の日から別紙5の「建替住宅等の所有権移転・引渡し日」までとする。

2 活用予定地の貸与期間は、同用地上の既存住宅等の解体撤去工事着工の日から、別紙5の「活用予定地の所有権移転・引渡し可能日」までとする。

## 第4章 建替住宅等の設計

(設計)

第14条 建替住宅等の設計は、事業者のうち設計企業が担当するものとし、建替住宅等の設計に関する県の事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、事業者又は設計企業（設計企業が複数ある場合には、統括する設計企業）に対して行うものとする。

2 事業者は、本契約、入札説明書等及び提案書に従い、自らの責任と費用負担において、建替住宅等の基本設計及び実施設計を行うものとする。事業者は、建替住宅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 事業者は、本契約締結後速やかに、本契約、要求水準及び提案書に基づき建替住宅等の建替移転計画及び基本設計を開始し、基本設計着手前に提出して県の確認を得た設計業務の実施体制及び工程計画等の内容を含んだ本業務に係る設計業務計画書（以下「設計業務計画書」という。）に従い、県による状況の確認を受けるとともに、設計業務計画書に定める期日に別紙7の設計図書を県に提出する。県は、提出された設計図書について、変更すべき点がある場合には事業者に通知するものとする。ただし、県による変更は、工期及び対価の支払額の変更を伴わない範囲、かつ事業者提案の趣旨を逸脱しない範囲で行う。なお、基本設計は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を、県が確認した段階で完了するものとし、県による当該変更通知は、第16条に規定する設計変更には該当しないものとする。県は、変更すべき点がない場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者に交付する。

4 事業者は、自らの責任と費用負担で設計企業に、設計業務の技術上の管理を行う管理技術者と別紙7及び8に示す設計図書の内容の技術上の照査を行う照査技術者を配置させ、基本設計着手日までにその氏名等の必要な事項を県へ通知し、県の確認を受けなければならない。

5 事業者は、前項による県の確認後速やかに、建替住宅等の実施設計を開始し、設計業務計画書に従い、県による状況の確認を受けるとともに、実施設計完了時に、別紙8の設計図書を県に提出する。県は、提出された設計図書について、変更すべき点がある場合には事業者に通知するものとする。なお、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとし、県による当該変更通知は、第16条に規定する設計変更には該当しないものとする。県は、変更すべき点がない場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者に交付する。

- 6 事業者は、建替住宅等の設計に当たって建替住宅等の設計の一部を第三者に委託又は請け負わせる場合は、当該第三者で締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、事業者は、当該第三者に建替住宅等の設計の全部又は大部分を委託又は請け負わせてはならない。
- 7 前項の規定により事業者から委託され又は請け負った第三者は、受託した建替住宅等の設計の一部を更に別の第三者に委託又は請け負わせることができる。この場合においても、前項に準じて事業者は事前に県の承諾を得るものとし、第三者は委託され又は請け負った建替住宅等の設計の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせ、又は委託してはならない。当該別の第三者から順次更に別の第三者に建替住宅等の設計の一部を委託又は請け負わせる場合についても同様とする。
- 8 前2項の規定により、事業者から再委託、再々委託等建替住宅等の設計の一部を順次第三者、別の第三者更に別の第三者に委託又は請け負わせる場合においては、これらの委託又は請負は、全て事業者の責任において行うものとし、再委託、再々委託等を受けた者の責めに帰すべき事由は、全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。
- 9 県は、建替住宅等の設計の状況について、随時事業者から報告を受けることができるものとする。
- 10 県は、第3項の図書が入札説明書等又は提案書に反し、又は第5項の図書が入札説明書等、提案書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、県の確認を受けなければならない。
- 11 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、県は是正要求の取消し又は変更を行う。
- 12 県は、第3項及び第5項の設計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設計図書を確認したこと、第9項の報告を受けたこと並びに第1項及び第10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の責任を負担するものではない。

#### (設計条件の変更)

- 第15条 事業者は、県の承諾を得た場合を除き、入札説明書等又は提案書に記載した建替住宅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 県は、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、入札説明書等又は提案書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、県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建替住宅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、県は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第48条の対価とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について第48条の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53条、法令変更による設計条件の変更については第56条に従うものとする。

#### (設計の変更)

- 第16条 県は、必要があると認める場合、建替住宅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県に通知しなければならない。ただし、県は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者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、県が工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者の提案の範囲を逸脱する設計変更を求める場合には、事業者は、その可否及び費用負担について県との協議に応じるものとする。

- 3 県の求めにより設計変更する場合において、当該変更により事業者の費用に増減が生じたときは、県は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第 48 条の対価とは別に追加負担し、又は当該減少費用相当分について第 48 条の対価から減額するものとする。ただし、当該設計変更が事業者の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合、又は事業者の調査の誤り又は不足による場合は、事業者が当該費用を負担する。また県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 53 条又は第 56 条の規定に従う。
- 4 事業者は、事前に県へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、建替住宅等の設計変更を行うことはできないものとする。
- 5 前項に従い事業者が事前に県へ報告を行い、その承諾を得て建替住宅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。

## 第 5 章 建替住宅等の建設

(既存住宅等の解体撤去)

- 第 17 条 既存住宅等の解体撤去は、事業者のうち建設企業が担当し、既存住宅等の解体撤去に関する県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（建設企業が複数ある場合には、そのうち県が事業者の意見を聞いて選定した者。）に対して行うものとする。
- 2 事業者は、自らの責任と費用負担において、既存住宅等を解体の上、撤去するものとする。事業者は、既存住宅の入居者が仮移転等によりすべて移転したことについて、県の確認を受けるまでは、既存住宅等の解体撤去の工事に着手することはできない。
  - 3 事業者は、自らの責任と費用負担で建設企業に現場代理人、監理技術者及び主任技術者を専任で配置させ、工事着手日までにその氏名等の必要事項を県へ通知しなければならない。本項の規定は第 19 条においても同様とする。
  - 4 第 2 項において、事業者は、自らの責任と費用負担で、既存住宅等に存する外構の草木等について適宜撤去、処分（廃棄を含む。）するものとする。また、既存住宅等に存する残置物等の取扱いについては、入札説明書等又は提案書によるほか、県の指示に従うものとする。
  - 5 事業者は、既存住宅等の解体撤去の工事を実施するに当たり、建築基準法、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）及びその他適用される法令を遵守するものとする。

(既存住宅等のアスベスト等)

- 第 18 条 県が事業者が開示した既存住宅等に関する資料（以下において「開示資料」という。）において、既存住宅等に判明していなかったアスベストが存在することが明らかになった場合には、事業者は、直ちに県に報告するとともに、その除去処分方法についてあらかじめ県に提案し承諾を得るものとする。県は、県の承諾した方法による当該アスベストの除去処分に起因して事業者が発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。なお、事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。
- 2 前項に規定するアスベスト以外に、既存住宅等に人の生命又は身体に対し有害又は危険な物質が存在することや、既存住宅等の構造が開示資料に記載の構造と相違していることが判明し、当該事由により既存住宅等の解体撤去工事に支障を来す状態にあることが判明した場合についても、前項と同様とする。当該事由が開示資料の内容からは予測することができず、かつ、程度において開示資料の内容と著しく乖離している場合で、あらかじめ県の承諾を得た方法に従った措置がなされた場合に限り、県は、当該措置に起因して事業者が発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。

(建設)

第 19 条 建替住宅等の建設は、事業者のうち建設企業が担当し、建替住宅等の建設に関する県の事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、建設企業に対して行うものとする。

- 2 事業者は、本契約、入札説明書等、提案書、事業日程（別紙 5）、第 20 条に定める施工計画書等並びに基本設計及び実施設計に従って、建替住宅等の建設工事を行う。
- 3 事業者は、建替住宅等を事業日程（別紙 5）に従い完成し、建替住宅等の所有権移転・引渡し日に県に建替住宅等を引渡すものとする。県は、建替住宅等の引渡しを受けた後、第 48 条の規定に従い支払いを行うものとする。
- 4 施工方法等の建替住宅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。

(施工計画書等)

第 20 条 事業者は、本件工事の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を含む。）を作成し、県に提出するものとする。施工計画書の提出後に修正が必要となった場合、事業者は、県と協議し、県の確認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を県に提出するものとする。

- 2 事業者は、別途県との間の協議により定める期限までに月間工程表を作成し、県に提出するものとする。月間工程表の提出後に修正が必要となった場合、事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の月間工程表を県に提出するものとする。
- 3 事業者は、本件工事の全体工程表及び月間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。

(再委託等)

第 21 条 事業者は、本件工事に当たって本件工事の一部を第三者に請け負わせる場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、事業者は、第三者に本件工事の全部又は大部分を請け負わせてはならない。

- 2 前項の規定により事業者から本件工事の一部を請け負った第三者は、請け負った本件工事の一部を更に別の第三者に請け負わせることができる。この場合においても、前項に準じて事業者から事前に県に対して届出を行い、県の承諾を得るものとし、第三者は請け負った本件工事の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせてはならない。
- 3 前 2 項の規定により、事業者から本件工事の一部を順次第三者、別の第三者更に別の第三者に請け負わせた場合においては、これら請負（下請負等を含む。）は全て事業者の責任において行うものとし、請負人（下請負人等を含む。）の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

(工事監理者等)

第 22 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県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、そのうち県が事業者の意見を聞いて選定した者）に対して行うものとする。

- 2 事業者は、自らの責任と費用負担で工事監理企業に工事監理者を配置させ、工事開始日までにその氏名等の必要事項を県へ通知しなければならない。
- 3 事業者は、工事監理者から県への毎月の定期的報告を行わせ、県の要求があった場合は、随時これに応じて報告を行わせるものとする。
- 4 事業者は、工事監理者により県へ竣工確認報告を行わせなければならない。

(保険)

第 23 条 事業者は、建設企業をして、自己の費用において、損害保険会社との間で、別紙 9 に記載する保険契約を締結させなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、県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 9 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県に提出しなければならない。

(県による説明要求及び立会い)

第24条 県は、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 県は、本件工事が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び提案書に従い解体撤去又は建設されていることを確認するため、それらの施工状況その他県が必要とする事項について、事業者事前に通知した上で、事業者、建設企業又は請負人に対してその説明を求めることができるものとする。

3 前2項に規定する報告又は説明の結果、施工状況が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、県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、県は是正要求を撤回又は変更する。

5 事業者は、工事期間中に構成企業が行う建替住宅等の主要な検査又は試験について、事前に県に対して通知するものとする。なお、県は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。

6 県は、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。

7 県は、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25条 本件工事が実施設計に従い行われていることを確認するために、県は、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 県は、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、本件工事の状況が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、県は事業者に対してその是正を求めるとともに改善計画書の提出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 事業者は、前項の改善計画書の提出要求を受けた日から起算して7日以内（7日目の日が閉庁日に当たるときは、その直後の開庁日まで）に、是正措置を記載した改善計画書を県に提出する。

5 県は、前項の改善計画書に記載される是正措置が適正かつ確実ではないと認めた場合、事業者に改善計画書の再提出を求めるものとし、事業者は、是正措置を再度検討し、県に改善計画書を再提出する。再提出期限は前項の例によるものとする。

6 県は、本条に基づく変更及び改善の要求を理由として、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。

(事業者による竣工検査等)

第26条 事業者は、自らの責任と費用負担において、解体撤去工事の対象とされた既存住宅等の解体撤去工事の完了検査（以下「解体完了検査」という。）、及び建替住宅等の竣工検査及び建替住宅等の設備・器具等の試運転検査（以下「竣工検査等」という。）を行うものとする。

2 事業者は、解体完了検査及び竣工検査等（以下「検査等」という。）の日程を、検査等の7日前までに県に対して通知しなければならない。

3 県は、事業者が前項の規定による検査等に立会うことができるものとする。なお、県は、必要と認める場合は、事業者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、県は、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。

- 4 事業者は、解体完了検査に対する県の立会いの有無を問わず、解体完了検査の結果について、事業用地の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書により、県に報告しなければならない。
- 5 事業者は、竣工検査等に対する県の立会いの有無を問わず、竣工検査等の実施後速やかに、県に対して竣工検査等の結果を、建築基準法第7条第5項による検査済証、都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第2項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて県に報告しなければならない。

なお、建築基準法第7条の6第1項ただし書による仮使用の状態（以下「仮使用の状態」という。）で県へ棟単位で引き渡す場合、建築基準法第7条第5項による検査済証、都市計画法第36条第2項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しのうち仮使用の状態では県へ提出できないものについては、県と協議の上、仮使用の状態が終了した時点で県へ提出するものとする。また、引き渡す時点で仮使用認定通知書を県へ提出するものとする。

#### （県による完工確認等）

第27条 県は、事業者から前条第4項又は第5項に定める報告を受けた場合、14日以内に既存住宅等の解体撤去工事の完了確認（以下「解体完了確認」という。）及び別紙10に記載する事項それぞれに関する完工確認（以下「完工確認等」という。）を実施するものとする。

- 2 完工確認等の結果、本件工事が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、県は、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、県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る。
- 4 県は、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、再度、完工確認等（以下「再完工確認等」という。）を実施するものとする。当該再完工確認等の結果、本件工事が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、第2項及び前項の定めるところに準じるものとする。
- 5 設備・器具等の試運転等は、県による建替住宅等の完工確認前に事業者が実施し、その報告書を県に提出するものとする。
- 6 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する県への説明を試運転とは別に実施する。

#### （県による完工確認書等の交付）

第28条 県が前条第1項に定める完工確認等又は前条第4項に定める再完工確認等を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合、県は、解体完了確認から14日以内に事業者に対して解体完了確認書を交付する。また、完工確認後に事業者が別紙11に記載する完工図書を県に対して出した場合、県は、完工図書受領後14日以内に事業者に対して完工確認書を交付する。

- 2 県は、前項の解体完了確認書又は完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29条 県が事業者に対して工事期間の変更を請求した場合、県と事業者は協議により当該変更の当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により工事期間を遵守できないことを理由として工事期間の変更を請求した場合、県と事業者は協議により当該変更の当否を定めるものとする。
- 3 前2項において、県と事業者の間において協議が調わない場合、県が合理的な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。



(工事の中止)

第 30 条 県は、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 県は、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ときには、本件工事の再開を県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 31 条 県は、県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県に生じた増加費用又は損害及び事業者が生じた合理的な増加費用又は損害を第 48 条の対価とは別に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の変更によって事業者が生じた増加費用又は損害及び県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の変更によって県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 54 条第 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の変更によって県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 57 条第 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 32 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県の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

## 第 6 章 入居者移転支援業務

(入居者移転支援業務)

第 33 条 入居者移転支援業務は、事業者のうち移転支援企業が担当し、入居者移転支援業務に関する県の事業者への通知や文書の交付その他の連絡は事業者又は移転支援企業に対して行うものとする。

2 事業者は、本契約、入札説明書等、提案書、事業日程（別紙 5）及び第 34 条に定める移転支援業務計画書に従って、入居者移転支援業務を行う。

3 事業者は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、公営住宅法（昭和 26 年法律 193 号）、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）及び大分県県営住宅等の設置及び管理に関する条例（平成 9 年大分県条例第 27 号）その他、同業務に関連する諸法令を遵守しなければならない。

4 事業者は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、第三者の身体、財産又は権利を侵害しないような措置を自らの責任で行うものとし、適切な措置を怠ったために第三者に損害が生じた場合、事業者がこれを賠償し、県に一切の負担をかけないものとする。

5 入居者移転支援業務に要する費用は本契約に別段の定めがある場合を除き、全て事業者が負担するものとし、県は第 48 条第 1 項第 2 号の規定による移転支援費及び第 3 号の規定による移転補償金以外、事業者は何らの金員も支払わないものとする。

- 6 事業者は、移転支援業務企業をして、仮住居に関し、第三者所有の住居を仮住居とする場合は、自ら仮住居の所有者と賃貸借に関する契約を締結させなければならない。ただし、移転支援業務企業所有の住居を除く。

(移転支援業務計画書)

第 34 条 事業者は、入居者移転支援業務に先立ち、本契約、入札説明書等及び提案書に準じた内容の移転支援業務計画書を作成し、県に提出してその確認を得るものとする。移転支援業務計画書の提出後に修正が必要となった場合、事業者は、県と協議し、県の確認を得た上で、これを修正するものとする。

(再委託等)

第 35 条 事業者は、入居者移転支援業務を第三者に委託させ、又は請け負わせてはならない。ただし、入居者移転支援業務のうち、再委託することにより第三者の権利利益に影響を与えるおそれがない業務等については、あらかじめその内容を明らかにして県の書面による承諾を得たときはこの限りではない。

- 2 前項の者が入居者移転支援業務に当たってさらに別の第三者に委託する場合にも、前項に準じるものとする。
- 3 入居者移転支援業務の委託（再委託、再々委託等を含む。以下、本章において同じ。）はすべて事業者の責任において行うものとし、入居者移転支援業務に関して事業者が業務の一部を委託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。

(県による説明要求)

第 36 条 県は、入居者移転支援業務の進ちょく状況について、事業者から報告を受けることができるものとする。

- 2 県は、入居者移転支援業務が、本契約、入札説明書等、提案書及び第 34 条に規定する移転支援業務計画書に従い実施されていることを確認するため、県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、事業者又は移転支援企業に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 前 2 項に規定する報告又は説明の結果、入居者移転支援業務が本契約、入札説明書等、提案書及び第 34 条に規定する移転支援業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合、県は事業者に対してその是正を求めるものとし、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、県は是正要求を撤回又は変更する。
- 5 県は、本条に規定する説明又は報告の受領を理由として、入居者移転支援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。

(事業者による入居者移転支援業務の遂行)

第 37 条 事業者は、要求水準書に定める業務報告を行う。

- 2 事業者は、仮移転支援業務期間内に仮移転が完了しない可能性がある入居者がいる場合には、その事由を調査し、県に報告する。
- 3 事業者は、入居者移転支援業務に関し、業務水準又は移転支援業務計画書の内容を充足していない状況又は逸脱している状況が生じ、かつ、これを事業者自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに県に対して報告・説明しなければならない。
- 4 事業者の業務の状況が業務水準又は移転支援業務計画書の内容を客観的に逸脱しているとの合理的な疑いが存する場合、県は事業者に対して、当該疑いのある点についての必要かつ合理的な説明及び報告を求めることができる。

- 5 前項の説明及び報告を受けても前項の疑いが解消しない場合、県は事業者に対して、当該疑いのある点についての調査を行うよう求めることができる。
- 6 事業者による入居者移転支援業務の遂行が業務水準又は移転支援業務計画書の内容を充足せず又は逸脱していると県が判断した場合には、県は当該業務について改善要求措置を行うものとし、事業者はこの要求に従わなければならない。
- 7 前項の措置が完了するまでは、県は移転支援費及び移転補償金（以下「移転支援費等」という。）の支払いを留保する。
- 8 入居者移転支援業務は、本移転が完了し（第44条第2項の規定により本移転支援業務の履行を免れた部分を除く）、かつ、別紙5の「本移転完了期限」（第44条第1項の規定により本移転期間が延長された場合には、延長後の期限）をもって、完了したものとする。

（入居者対応）

第38条 事業者は、自らの責任と費用負担において、誠意をもって入居者対応を行い、入居者移転支援業務の円滑な実施に努めなければならない。

（賃貸借契約に関する協議）

第39条 事業者は、賃貸借契約を締結する場合、事前に県へ契約書の案を提出し確認を受けるものとする。

- 2 第三者所有の仮住居について移転支援企業が賃借したうえで仮移転者に転貸する場合は、事業者は、第三者からの仮住居の賃貸借に関する契約書の案についても県へ事前に提出し確認を受けるものとする。
- 3 事業者は、賃貸借契約書に定めのない事項、賃貸借契約条項の解釈に疑義のある事項及び移転支援企業から仮移転者への請求事項が生じた場合には、県にその内容を通知し、対応について県と協議を行うものとする。

（移転補償金請求手続き）

第40条 事業者は、第49条第1項第2号に定める部分払の請求時及び入居者移転支援業務終了後、自己の責任において、移転補償金に関する収支報告を県に提出し、移転補償金の請求を行うものとする。

（仮移転支援業務期間の変更）

第41条 事業者の責めによらない事由により、仮移転支援業務期間中に仮移転が完了しない場合、事業者は仮移転支援業務を3ヶ月間は延長して行うものとし、県は仮住居の確保について業務を支援するものとする。また、この延長に伴い事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、県は事業者と協議の上、合理的範囲の追加費用又は損害を負担するものとする。

- 2 前項により仮移転支援業務を3ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に仮移転等支援業務が完了しない場合、事業者は当該未完了部分についての仮移転支援業務履行義務を免れる。この場合にあっても、事業者の移転支援費は減額されないものとする。
- 3 前項の場合、事業者はその後の対応及び追加費用又は損害について、県と協議を行う。
- 4 第1項にかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由により、仮移転支援業務期間中に仮移転が完了しない場合、事業者は、県の指示に従って、事業者の費用で仮移転等支援業務を行うものとする。

(仮移転者の賃貸借契約違反等)

第42条 仮住居賃貸借期間中、仮移転者の賃貸借契約違反があった場合、事業者は県に報告し、対応を協議する。

- 2 仮移転者の責めに帰すべき事由により事業者に損害が発生した場合、事業者が発生した損害については、仮移転者が事業者へ支払うものとする。
- 3 仮移転者が仮住居を退去する際、賃貸借契約に基づき、故意又は重過失により仮移転者が負担すべき費用を事業者が仮移転者に請求する場合、事業者は事前に県に報告を行い、対応について協議を行う。

(賃貸借契約期間の変更)

第43条 事業者の責めに帰すべき事由により、賃貸借契約期間の変更が発生した場合、事業者は、当該遅延に伴う合理的な増加費用を負担しなければならない。

- 2 県の責めに帰すべき事由、不可抗力又は法令変更により建替住宅が完成しないために仮移転者が本移転することができず、そのために賃貸借契約期間が変更された場合、県は、当該遅延に伴う合理的な増加費用を事業者に支払うものとする。
- 3 仮移転者の責めに帰すべき事由により賃貸借契約期間が変更された場合、事業者は、県と対応を協議する。

(本移転期間の変更)

第44条 事業者が本契約、入札説明書等及び提案書等に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、事業者の責めによらない事由により、本移転期間内に本移転支援業務が終了しない場合、事業者は、県と対応を協議のうえ、本移転支援業務を3ヶ月間延長して行うことができるものとする。また、この延長に伴い事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、県が合理的範囲でこれを負担するものとする。

- 2 前項により本移転支援業務を3ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に本移転支援業務が完了しない場合、事業者は、県と協議の上、当該未完了部分についての本移転支援業務の履行義務を免れる。この場合に事業者の移転支援費は減額されないものとする。
- 3 前項において、事業者が本移転支援業務の履行を免れない場合、事業者はその後の対応及び追加費用又は損害について、県と協議を行う。
- 4 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合、本移転期間終了後も速やかに当該業務を履行し完了しなければならない。この場合、事業者は当該遅延に伴う合理的な増加費用を負担しなければならない。

(入居者移転支援業務の一時中止)

第45条 県は、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、入居者移転支援業務の全部又は一部の実施を一時中止させることができる。

- 2 県は、前項に従い、入居者移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合、必要があると認めるときは入居者移転支援業務期間を変更することができる。
- 3 事業者は、事業者の責めによらない事由により、入居者移転支援業務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ときは、入居者移転支援業務の再開を県に求めることができる。

(入居者移転支援業務の中止による費用等の負担)

第46条 前条の規定による入居者移転支援業務の一時中止が事業者の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、事業者が入居者移転支援業務の再開に備え、労働者等を保持するための費用、その他入居者移転支援業務の一時中止に伴う費用増加を必要とした場合は、県が合理的範囲でこれを負担する。また、県は、その他事業者に損害を及ぼした場合、当該損害を賠償しなければならない。

## 第7章 建替住宅等の所有権移転・引渡し

(所有権移転・引渡し)

第47条 事業者は、別紙5の「建替住宅等の所有権移転・引渡し日」までに、県から完工確認書の交付を受けた上、県に対し、建替住宅等の所有権を移転し、引渡すものとする。

(建替住宅整備等に係る対価の支払い)

第48条 建替住宅整備等に係る対価は、次の合計額とする（各号の金額は、消費税、地方消費税相当額を含む）。ただし、建替住宅整備費につき、県又は事業者から請求のあった場合は、別紙6の「物価変動率による調整」に基づき調整した額を支払うものとする。なお、建替住宅整備費及び移転支援費の年度別・工区別の対価の内訳は別紙16の通り。

- |             |     |
|-------------|-----|
| (1) 建替住宅整備費 | 金★円 |
| (2) 移転支援費   | 金★円 |
| (3) 移転補償金   | 金★円 |

- 2 県は、前項第1号の建替住宅整備費のうち、第49条により部分払をした費用を除いた部分を、別紙5の「建替住宅等の所有権移転・引渡し日」を基準とし、事業者から県の定める様式による請求書の提出を受けた日から40日以内に事業者を支払うものとする。
- 3 県は、第40条の請求書の提出を受けた日から40日以内に一括して移転支援費及び移転補償金を事業者を支払うものとする。ただし、移転補償金については、第49条により部分払をした費用を除く。
- 4 第2項及び第3項の支払いは、事業者の指定する口座に振り込んで支払うものとする。

(部分払)

第49条 事業者は、本事業の完了前に、建替住宅整備業務及び入居者移転支援業務に係る対価のうち次の各号に掲げる費用について、次項以下に定めるところにより部分払を請求することができる。

(1) 建替住宅整備費のうち、令和5年度以降の各年度に1回、年度末において完了している業務に係る費用及び継続中の業務の出来形部分（各種調査、基本設計及び実施設計等のうち出来形金額の算出ができない業務を除く。）に相応する費用（以下「業務費用相当額」という。）の10分の9以内の額。なお、仮使用の状態でも県へ棟単位で引き渡しを行った部分については、当該部分に係る業務が完了したものとみなす。

(2) 移転支援費のうち、令和5年度以降の各年度に1回、年度末において支出済の額。

- 2 事業者は、建替住宅整備費について部分払を請求しようとするときは、あらかじめ、当該請求に係る完了している業務、出来形部分の確認を県に請求しなければならない。
- 3 県は、前項の場合において、当該請求を受けた日から14日以内に、事業者の立会いの上、前項の確認を行い、当該確認の結果を事業者に通知しなければならない。この場合において、県は、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、出来形部分を最小限度破壊して確認することができる。なお、県は、本項による確認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。
- 4 前項の場合において、確認又は復旧に直接要する費用は、事業者の負担とする。
- 5 事業者は、移転支援費について部分払を請求しようとするときは、県が定める様式・方法で、県に収支報告を行い、県の確認を受けなければならない。
- 6 事業者は、第3項及び第5項の規定による県の通知があったときは、部分払を請求することができる。この場合においては、県は、当該請求を受けた日から20日以内に部分払金を支払わなければならない。
- 7 前項の支払いは、事業者の指定する口座に振り込んで支払うものとする。

(債務負担行為に係る契約の特則)

第 50 条 債務負担行為に係る契約において、各会計年度における建替住宅整備等に係る対価の支払いの限度額（以下「支払限度額」という。）は、次のとおりとする。

令和■年度 金●円

令和■年度 金●円

令和■年度 金●円

令和■年度 金●円

2 支払限度額に対応する各会計年度の出来高予定額は、次のとおりである。

令和■年度 金●円

令和■年度 金●円

令和■年度 金●円

令和■年度 金●円

3 県は、予算上の都合その他の必要があるときは、第 1 項の支払限度額及び前項の出来高予定額を変更することができる。

(建替住宅等の所有権移転・引渡しの遅延損害金)

第 51 条 建替住宅等の所有権移転・引渡しが、県の事由又は入居者の事由により別紙 5 の「建替住宅等の所有権移転・引渡し日」よりも遅れた場合、県は、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 48 条の対価とは別に支払わなければならない。

2 建替住宅等の所有権移転・引渡し、事業者の事由により別紙 5 の「建替住宅等の所有権移転・引渡し日」よりも遅れた場合、事業者は、県に対して建替住宅整備費につき遅延日数に応じて政府契約の支払遅延防止等に関する法律第 8 条第 1 項の規定により財務大臣が決定する割合で計算した約定遅延損害金及び県に生じた損害が約定遅延損害金の額を超過する場合にはこの超過分相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。

3 不可抗力により建替住宅等の県への所有権移転・引渡し、別紙 5 の「建替住宅等の所有権移転・引渡し日」よりも遅れた場合に、当該遅延に伴い県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な損害については、事業者は建替住宅整備費の 1% までの損害額を負担し、県はその余を負担する。

(契約不適合責任)

第 52 条 県は、別紙 5 の「建替住宅等の所有権移転・引渡し日」から 2 年以内に建替住宅等の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。）が発見された場合（ただし、防水の契約不適合は 10 年以内、枯木の契約不適合については 1 年以内、設備機器本体等については 1 年以内）、事業者に対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求でき、また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）」（以下「品確法」という。）に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵（以下、品確法の「瑕疵」も「契約不適合」に含むものとする。）については、建替住宅等の所有権移転・引渡しの日から 10 年が経過するまでその契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求できる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、県は履行の追完を請求することができない。

2 前項の規定は、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、品確法その他法令の定めるところによる。

3 民法第 637 条第 1 項の規定は、品確法に定める部分を除き、契約不適合に係る修補等の請求が可能な期間（以下「契約不適合責任期間」という。）については適用しない。

4 第 1 項の場合において、事業者は、県に不相当な負担を課するものでないときは、県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。

- 5 第1項の場合において、県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、県は、その不適合の程度に応じて代金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、催告することなく、直ちに代金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) 工事目的物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その時期を経過したとき。
  - (4) 前3号に掲げる場合のほか、県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。
- 6 県が契約不適合責任期間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、県が通知から1年が経過する日までに請求をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求をしたものとみなす。
- 7 事業者は、第1項の契約不適合の修補及び代替物の引渡しによる履行に備えて、別紙5の「建替住宅等建設工事期間」の初日の前日までに、建替住宅等のすべての住戸について、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、事業者は、県に対し、別紙5の「建替住宅等建設工事期間」の初日の前日までに、「住宅建設瑕疵担保保証金」を供託する場合は供託所の所在地、名称、建設瑕疵負担割合等を記載した説明書を提出し、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結する場合は保険証書の原本を提示した上で、原本に基づき正写したことに相違ない旨を記載したその写しを提出して、それぞれその履行について報告しなければならない。
- 8 事業者は、建替住宅等の所有権移転・引渡しの日から、別途県が事業者と協議して定める日までの間（ただし、1年間を下回らないものとする。）、建替住宅等の不具合に関する建替住宅等の入居者からの申し出があり、県が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を県に報告するものとする。
- 9 前項の現場確認の結果、修補を要することが判明した場合において、それが第1項に定める契約不適合に該当する場合には、事業者は、速やかにしかるべき修補を行った上で、県に報告するものとする。
- 10 第8項の現場確認の結果、修補を要するものの第1項に定める契約不適合に該当しない場合には、事業者は、その対応につき県と協議するものとする。
- 11 事業者は、建設企業をして、県に対し本条による履行の追完及び損害賠償をなすことについて保証させるものとし、当該保証に係る保証書（別紙15の様式によるものに限る。）を建設企業から徴し、県に提出するものとする。

## 第8章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

第53条 県又は事業者は、本契約の締結日以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「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、当該債務が不可抗力により履行不能であると認められる場合、速やかに確認結果を通知（以下「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県又は事業者は、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。
- 3 第1項において、履行不能通知を受けた相手方が、不可抗力により履行不能であると認めない場合には、県及び事業者の間で、不可抗力により履行不能であるか否かについて協議をし、協議の結果、履行不能通知を受けた相手方が不可抗力による履行不能と認めない場合は、県の判断に従うものとする。
- 4 県は、前項による県の判断について、書面にてその根拠（当該債務が不可抗力により履行不能であることを否定するものである場合は、具体的な履行方法も含む。）と判断内容を事業者に通知するものとする。

（不可抗力による損害等）

- 第54条 県及び事業者は、前条の規定による履行不能確認通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、双方協議の上、直ちに建替住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙5の「建替住宅等の所有権移転・引渡し日」、建替住宅整備等に係る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、本事業のうち建替住宅整備業務に関し、県、事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害（以下本項及び次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、建替住宅整備費の1%に至る金額までを負担し、これを超える金額については県が負担する。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建替住宅整備費の1%を超える部分は県の負担部分から控除する。
  - 3 本契約の締結後、不可抗力事由により、本事業のうち入居者移転支援業務に関し、県、事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害は県が負担する。

（不可抗力による解除）

- 第55条 本契約の締結後、不可抗力により建替住宅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、県は、事業者と協議を行った上で、本契約を解除できるものとする。
- 2 前項により本契約が解除される場合、入居者移転支援業務について、県は、事業者が既に履行した入居者移転支援業務の債務に相当する対価を支払うものとする。支払うべき対価の支払方法及び仕掛かり中の当該業務の継続の是非、対応等については、県と事業者とが協議して定める。
  - 3 第1項により本契約が解除される場合において、建替住宅等について第47条による所有権移転・引渡しが既に完了している場合、建替住宅等に関する部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、県は、第48条の定めに従い、建替住宅等にかかる建替住宅整備費を支払うものとする。
  - 4 第1項により本契約が解除される場合において、建替住宅整備業務で第47条による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、県は、事業者が既に履行した建替住宅整備業務に相当する対価（建設中の建替住宅等の出来形に相当する分）から第49条により部分払をした費用を除いた額を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。また、この場合、当該出来形の所有権の移転その他契約解除に際しての措置については第66条の定めによるものとする。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、県は当該保険金額を控除した金額を事業者に支払えば足りるものとする。
  - 5 第1項により本契約が解除される場合、活用予定地事業については次の各号に規定するとおりとする。



- (1) 活用予定地事業については継続履行が可能な場合には、第1項による解除の効果は活用予定地事業には及ばず、本契約は活用予定地事業に関する限りで効力を維持するものとする。
  - (2) 活用予定地事業についても継続履行が不能な場合には、第1項による解除の効果は活用予定地事業にも及び、本契約は終了する。
- 6 県から活用予定地企業への活用予定地の引渡しが不可抗力により履行不能となった場合、県は、事業者と協議を行ったうえで、活用予定地事業に関する部分について本契約を解除できる。この場合、県又は事業者が生じた追加費用又は損害は各自が負担するものとし、相手方へは請求できないものとする。
  - 7 県から活用予定地企業への活用予定地の引渡し後、活用予定地上の民間施設等の整備が不可抗力により履行不能となった場合、当該履行不能による損害は事業者が負担するものとし、本契約を解除することはできない。

#### (法令変更)

- 第56条 県又は事業者は、本契約の締結日後に法令の変更（新法の成立を含む。以下同じ。）がされたことにより、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「履行不能通知（法令変更）」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（法令変更）を受けた相手方は、当該債務が法令変更により履行不能であると認められる場合、速やかに確認結果を通知（以下「履行不能確認通知（法令変更）」という。）をするものとする。
- 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（法令変更）を受けた県又は事業者は、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。
  - 3 第1項において、履行不能通知（法令変更）を受けた相手方が、不可抗力により履行不能であると認めない場合には、県及び事業者の間で、不可抗力により履行不能であるか否かについて協議をし、協議の結果、履行不能通知（法令変更）を受けた相手方が不可抗力による履行不能と認めない場合は、県の判断に従うものとする。
  - 4 県は、前項による県の判断について、書面にてその根拠（当該債務が不可抗力により履行不能であることを否定するものである場合は、具体的な履行方法も含む。）と判断内容を事業者に通知するものとする。

#### (法令変更による追加費用)

- 第57条 県及び事業者は、前条の規定による履行不能確認通知（法令変更）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、直ちに建替住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙5の「建替住宅等の所有権移転・引渡し日」、建替住宅整備等に係る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、本事業のうち建替住宅整備業務又は入居者移転支援業務に直接関係する法令の変更場合は、県が負担し、それ以外の法令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。また、本契約の締結後に行われた消費税及び地方消費税の変更に係る法令変更（税率の変更を含む。）により、県が事業者に支払うべき金員に課される消費税及び地方消費税の額が変更される場合は、その変更に伴う追加費用は県が負担する。

#### (法令変更による協議解除)

- 第58条 本契約の締結後に行われた法令変更により、本事業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、県は、事業者と協議を行った上で、本契約を解除できる。

- 2 第1項により本契約が解除される場合の措置については、第55条第2項から第5項までを準用する。
- 3 法令変更により活用予定地事業の継続が不能となった場合については、第55条第6項を準用する。

## 第9章 活用予定地の所有権移転等

(活用予定地に係る土地売買契約の時期)

第59条 事業者は、活用予定地企業をして、既存住宅等の解体撤去が完了し、活用予定地について県が行う行政財産から普通財産への変更が完了し、かつ、分筆登記の終了後に、活用予定地企業が申し出たときに、県との間で、別紙14「県有財産売買契約書」に基づき、活用予定地に係る土地売買契約を締結させるものとする。

- 2 事業者は、活用予定地企業をして、既存住宅等の解体撤去が完了し、活用予定地について県が行う行政財産から普通財産への変更が完了し、かつ、分筆登記の終了後に、県が求めた場合には、直ちに、県と活用予定地に係る土地売買契約を締結させるものとする。

(活用予定地の対価)

第60条 事業者は、県が実施する活用予定地の対価の補正時までには、活用予定地全体についての確定測量を完了し、県に対して活用予定地全体の確定測量図を提出することとし、当該測量の結果得られた実測値と、事業者が入札時に提案した活用予定地の面積(●㎡)とが異なったときは、実測値を活用予定地の面積とする。

- 2 活用予定地の対価は、別紙17の方法により決定する。

(変更等承諾手続)

第61条 県は、事業者の要請があり、活用予定地事業の円滑な遂行のためやむを得ないと認める場合は、第三者が新たな活用予定地企業として追加的に本契約の当事者となることを認めることができる。

- 2 事業者は、活用予定地企業をして、本契約の定めるところにより県の承諾を必要とする行為を行うときは、事前にその理由等を記載した書面により、県に申請し、県の承諾を得させなければならない。
- 3 前項の規定による活用予定地企業の申請に対する県の承諾は、書面によるものとする。

## 第10章 事業期間及び契約の終了

(事業期間)

第62条 本契約の事業期間は、本契約として効力を生じたときから、建替住宅整備業務及び入居者移転支援業務並びに別紙14「県有財産売買契約書」に従って活用予定地に設定された買戻し特約の登記の抹消登記手続が完了するまでとする。

(県による任意解除)

第63条 県は、事業者に対して、180日以上前に通知を行うことにより、必要があるときは、本契約の全部又は一部を解除することができる。

(県による契約解除)

第64条 県は、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、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、建替住宅整備業務、入居者移転支援業務又は活用予定地事業について当該業務の全部が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66条は適用される)。

- (1) 事業者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) 事業者の責めに帰すべき事由により、別紙5の「建替住宅等の所有権移転・引渡し日」より3ヶ月以内に建替住宅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。
  - (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、建替住宅等の工事が30日以上中断されたとき又は事業を放棄したと認められるとき。
  - (4) その他、入札説明書等に規定する「入札に参加する者に必要な資格」を満たさなくなったとき。
- 2 県は、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、相当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、建替住宅整備業務、入居者移転支援業務又は活用予定地事業について当該業務の全部が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67条は適用される）。
- (1) 別紙5の「設計業務期間」又は「建替住宅等の建設工事期間」の着手すべき期日を過ぎても設計業務又は本件工事に着手せず、相当の期間を設けて催告を行ってもなお設計業務又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について県が満足する合理的な説明がなされないとき。
  - (2) 県の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用し収益したとき又は建替住宅用地の形質を変更したとき。
  - (3) 前2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 県は、事業者又は構成企業が、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、本契約を解除することができる。ただし、建替住宅整備業務又は活用予定地事業について当該業務の全部が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67条は適用される）。
- (1) 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8条の4第1項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。
  - (2) 独占禁止法第7条第1項若しくは同条第2項（同法第8条の2第2項及び同法第20条第2項において準用する場合を含む。）、同法第8条の2第1項若しくは同条第3項、同法第17条の2又は同法第20条第1項の規定による排除措置命令を受けたとき。
  - (3) 独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を受けたとき。
  - (4) 刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条又は独占禁止法第78条第1項第1号若しくは同条第2項（ただし、同条第1項第1号に係るものに限る。）の規定による罪により刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき（構成企業の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）。
  - (5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項第2号に該当すると認められたとき。
- 4 県は、事業者又は構成企業が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに本契約を解除することができる。この場合において、解除により事業者が損害が生じても、県はその損害の賠償の責めを負わないものとする。
- (1) 暴力団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。
  - (2) 暴力団員等と認められたとき、又は、法人等（法人又は団体をいう。）が、暴力団経営支配法人等と認められたとき。
  - (3) 役員等（役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有する者と認められる者を含む。）又

は支店若しくは営業所（常時業務の契約を締結する事務所をいう。）の代表者をいう。）が、暴力団員等であると認められたとき。

- (4) 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。
  - (5) 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。
  - (6) 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。
  - (7) 請負契約、業務委託契約又は資材、原材料の購入契約、その他の契約に当たり、その相手方が（1）から（6）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。
  - (8) 事業者が、（1）から（6）までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、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、県が事業者又は構成企業に対して当該契約の解除を求め、事業者又は構成企業がこれに従わなかったとき。
- 5 本条による解除がなされた場合において、既に県に提出されていた建替住宅等の設計図書及び完工図書その他本契約に関して県の要求に基づき作成された一切の書類について、県は、県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、構成企業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っては、当該企業は、県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。
  - 6 県は、事業者又は構成企業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、本事業の目的が実質的に達成できるように、事業者及び本条の解除原因が生じていない構成企業と、本事業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。
  - 7 本条により県が建替住宅整備業務にかかる部分に関する契約を解除した場合、第1項から第3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、県は遡及的に建替住宅整備等に係る対価支払い義務を免れる。ただし、履行済みの移転支援費についてはこの限りではない。
  - 8 本条により建替住宅整備業務にかかる部分に関する契約が解除された場合、第1項から第3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、事業者はその費用と責任において、原則として、速やかに建替住宅整備業務に関連する事業用地を契約締結時の原状に回復して県に返還しなければならない。また、併せて事業者は県に対して解除の対象となった業務について既に県から受領した対価がある場合には、これに受領時からの利息（年利5%の割合により計算（1年を365日として日割り計算））を付して直ちに県に返還するものとする。
  - 9 前項にかかわらず、県は解除後、工事中の建替住宅等の出来形の譲り受けを求めることができる。
  - 10 前項により県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、県に引き渡すものとする。
  - 11 前項の場合には、県は、その出来形に相当する金額から第49条により部分払をした費用を除いた額を事業者に対して支払うものとし、この支払額が完了した時点で当該出来形の所有権は県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、県が決定するものとするが、別紙6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。
  - 12 前項の場合において、事業者は、県に対し、別紙11に記載する当該出来形の完工図書を提出しなければならない。また、県は、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確認することができるものとする。
  - 13 事業者は、本条により本契約が解除された場合、事業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21条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県の指示に従わなければならない。

- 14 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県の指示に従わないときは、県は、事業者に代わって当該物件を処分し、事業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、県の処置について異議を申し立てることができず、また、県の処置に要した費用を負担しなければならない。
- 15 県は、事業者が本事業につき請負又は受託する第三者が、第3条第13項に違反し、入札説明書3(2)アに規定する「構成企業の共通参加資格要件」のいずれかの事由に該当す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、当該第三者が本事業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指示に従わない場合、県は、本契約を解除することができるものとする。ただし、建替住宅整備業務又は活用予定地事業について当該業務の全部が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67条は適用される）。

(事業者による契約解除)

第65条 事業者は、県が県の責めに帰すべき事由により本契約に基づく県の債務を履行しない場合で、かつ、県が事業者による通知の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、事業者は、本契約の全部又は一部を解除することができる。

(契約解除に際しての措置)

- 第66条 第63条又は第65条の規定に基づき契約が解除された場合、県は、事業者が既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、それ以外の対価の支払いは免れるものとする。ただし、事業者が県に対して次条第3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は、工事中の建替住宅等の出来形の所有権は県に移転するものとする。
- 3 第1項の事業者が既に履行した債務に相当する対価全額の支払いを受けた場合、事業者は、県に対し、別紙11に記載する当該出来形の完工図書を提出しなければならない。また、県は、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確認することができるものとする。
- 4 事業者は、第63条から第65条の規定に基づき本契約が解除された場合、事業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21条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。

(契約解除に伴う損害賠償)

- 第67条 事業者は、第64条の規定に基づき本契約が解除された場合、建替住宅整備費から第49条第1項第1号に掲げる額を除いた額の10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、県が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、県は、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。
- 2 第64条による契約の解除の場合において、工事中の建替住宅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、当該差額は県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。
- 5 第63条又は第65条による契約の解除の場合は、県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。

(モニタリングの実施)

第68条 県と事業者は、第10条に規定する関係者協議会において、別紙12 モニタリング基本要領に基づきモニタリング実施要領（以下、単に「モニタリング実施要領」という。）を作成するものとする。

- 2 県は、モニタリング実施要領に従い、事業者に対してモニタリング及び業務水準の未達成等に係る改善措置の要求を通知する。
- 3 事業者は、モニタリング実施要領に従い、要求水準等を満たしていることについてセルフモニタリングを行い、県へ報告等を行うものとする。また、事業者は、県によるモニタリングの実施に協力するものとし、改善措置要求があった事項について、改善措置を行う。
- 4 県は、前項の改善の措置を通知しても、要求水準が達成されないことが明らかになった場合は、県は当該部分の業務の対価を減額できるものとする。
- 5 県は、モニタリングの実施を理由として、本事業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11章 契約保証金等

(契約保証金等)

第69条 事業者は、建替住宅整備業務及び入居者移転支援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4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県に寄託しなければならない。

- (1) 契約保証金を納付
  - (2) 契約保証金に代わる担保となる県が認めた有価証券等の提供
  - (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保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。以下同じ。）の保証
  - (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
  - (5) 県を被保険者とする、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
  - (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、工事監理企業及び移転支援企業の全部又は一部の者に締結。ただし、保険金請求権に、第67条第1項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を県のために設定し、保険証券及び質権設定証書を県に提出する。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4項において「保証の額」という。）は、契約金額の10%以上とし、有効期間は本契約締結の日から別紙5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 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。
- 4 契約金額の増額又は減額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、県は、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12章 雑則

(下請負人の選定)

第70条 事業者は、下請契約を締結する場合には、当該下請契約の相手方を大分県内に主たる営業所を有するものの中から選定するよう努めなければならない。

- 2 事業者は、営業停止、指名停止期間中の者を下請人とすることはできない。
- 3 事業者は、適正な額の請負代金での下請契約の締結に努めなければならない。  
(特許権等の使用)

第 71 条 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている工事材料、施工方法等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、県が工事材料、施工方法等を指定した場合において、設計図書に特許権等の対象である旨の明示がなく、かつ、事業者及び構成企業がその存在を知らなかったときは、県は事業者及び構成企業がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

（地位及び権利義務の譲渡等）

第 72 条 事業者は、本契約により生ずる地位、権利又は義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、県の承諾を得た場合は、この限りでない。

2 事業者は、工事目的物並びに工事材料（工場製品を含む。以下同じ。）のうち第 49 条第 3 項及び第 5 項の規定による部分払のための確認を受けたものを第三者に譲渡し、貸与し、又は抵当権その他の担保の目的に供してはならない。ただし、あらかじめ、県の承諾を得た場合は、この限りでない。

（遅延賠償）

第 73 条 本契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該支払義務を負う者は、その相手方に対し、遅延日数一日につき契約金額から目的物の引渡しを伴う契約にあっては引渡しに係る部分、その他の契約にあっては既済部分の金額を控除した額につき、遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第 8 条第 1 項の規定により財務大臣が決定する率で計算した額の遅延利息を支払わなければならない。

2 前項の遅延賠償金は、県に対する債務と相殺し、又は契約保証金をもって充当することができる。

（秘密保持）

第 74 条 県及び事業者は、本契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を構成企業、自己又は構成企業の代理人及びコンサルタント以外の第三者に漏洩したり、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ない。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 県及び事業者は、構成企業、自己又は構成企業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）

第 75 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に当たり、個人情報保護法（平成 15 年法律第 57 号）、大分県個人情報保護条例（平成 13 年大分県条例第 45 号）及び別紙 13 に定めるところにより、必要な措置を講じ、これを遵守し、構成企業及び構成企業からの下請その他により本事業に関係する企業等に遵守させなければならない。

2 当該工事に当たって配置技術者氏名に係る情報公開請求がなされた場合、構成企業又は第三者を問わず、これを公開する。

（請求、通知等の様式その他）

第 76 条 本契約並びにこれに基づき締結される一切の合意に定める催告、請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、要請及び契約終了告知又は解除は、書面により行わなければならない。

2 本契約の履行に関して用いる言語は、日本語とする。

3 本契約に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。

4 本契約の履行に関して用いる計量単位は、入札説明書等及び提案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。

5 本契約、入札説明書等及び提案書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。

（提案書の著作権）

第 77 条 提案書の著作権は事業者に帰属するものとするが、県は、必要と認める場合は、事業者の承諾がある場合にのみ提案書の全部又は一部を、無償で利用できるものとする。また、本事業に関して事業者から県に提出された提案書その他の書類は、大分県情報公開条例（平成 12 年大分県条例第 47 号）に基づく情報公開請求の対象となり、公開又は非公開の決定に当たり、県は同条例第 12 条に基づき、事業者に対し意見書提出の機会を与えた上で、公開又は非公開を決定するものとする。

（その他必要な事項）

第 78 条 本契約に関し、大分県政府調達苦情検討委員会及び入札監視委員会から契約締結又は契約執行の停止に係る意見を受けたときは、契約締結又は契約の執行を停止する場合がある。

2 前項の規定に基づく停止の場合、県、事業者又は構成企業に生じた損害は各自が負担する。ただし、当該停止が県又は事業者のいずれかの責めによる場合、当該帰責事由を有する当事者は、相手方当事者に生じた損害を負担する。なお、この場合において、逸失利益については、負担の対象にならないものとする。

（暴力団関係者等からの不当介入の排除対策）

第 79 条 事業者は、契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員等から不当介入を受けた場合は、拒否するとともに、遅滞なく県に報告し、かつ、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。なお、下請業者等に対しても同様の対応を行うよう周知徹底すること。

2 事業者は、不当介入を受けたことにより、履行期限に遅れが生じるおそれがある場合は、県と履行期限に関する協議を行わなければならない。

（準拠法）

第 80 条 本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

（管轄裁判所）

第 81 条 本契約に係る訴訟については、大分地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。



## 別紙1 事業者が実施する事業範囲

### (1) 事業計画策定業務

事業者は、業務の実施に先立ち、入札手続きにおいて提出した提案書に基づき、建替住宅整備業務、入居者移転支援業務及び活用予定地事業の事業計画（全体工程計画、業務水準、業務の実施体制、各業務の年度単位の事業費、資金計画等を明示）を策定する。

### (2) 建替住宅整備業務

事業者は、現存する明野住宅（1-1～5棟、4-1～5棟、5-1～3棟及び6-1～3棟。以下「既存住宅」という。）及び当該住宅に附帯する施設、屋外工作物その他外構等（以下既存住宅と併せて「既存住宅等」という。）の解体撤去を行い、新たに建設する県営住宅（以下「建替住宅」という。）の集約建替整備（調査・設計及び建設）を行い、県に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

#### ア 調査・設計業務

- a 調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、アスベスト事前調査、地下埋設物の調査、その他事業実施に必要な調査等）
- b 既存住宅等の解体撤去設計業務
- c 建替住宅等の基本・実施設計業務
- d その他関連業務（許認可及び建築確認等の手続き等）

#### イ 建設業務

- a 既存住宅等の解体撤去工事業務
- b 建替住宅等の建設工事業務
- c 建替住宅等の引渡業務
- d その他関連業務

#### ウ 工事監理業務

- a 既存住宅等の解体撤去工事監理業務
- b 建替住宅等の建設工事監理業務

#### エ 交付金申請関連業務

- a 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
- b 会計実地検査の支援業務

### (3) 入居者移転支援業務

入居者移転支援業務として次の業務を行うものとする。

#### ア 仮移転支援業務

- a 事前説明会の実施業務
- b 仮移転説明会の実施業務
- c 仮移転の調整業務
- d 仮移転手続支援・確認業務
- e 仮移転補償金支払い業務

#### イ 本移転支援業務

- a 本移転説明会の実施業務
- b 内覧会の実施業務
- c 本移転先の調整業務
- d 本移転手続支援・確認業務

- e 本移転補償金支払い業務
- f 仮住居退去時の修繕業務（既存住宅を除く。）
- エ 交付金申請関連業務
  - a 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
  - b 会計実地検査の支援業務

(4) 活用予定地事業（附帯事業）

事業者は、建替住宅用地から住宅の集約建替に伴い生み出す活用予定地について、県から貸付又は譲渡を受け、自己の責任及び費用において民間収益施設の整備、運営等を行うものとする。ただし、活用予定地にはC区画のうち、既存住宅（4－1～5棟）がある敷地を除くものとし、県から譲渡可能な敷地はD区画のみとする。なお、建替住宅用地内において、建替住宅と民間施設等とを合築することは認めない。

また、活用予定地の貸付又は譲渡については、県が実施する不動産鑑定を踏まえ、県と活用予定地企業との間で別途契約を締結する。

別紙2 提案書

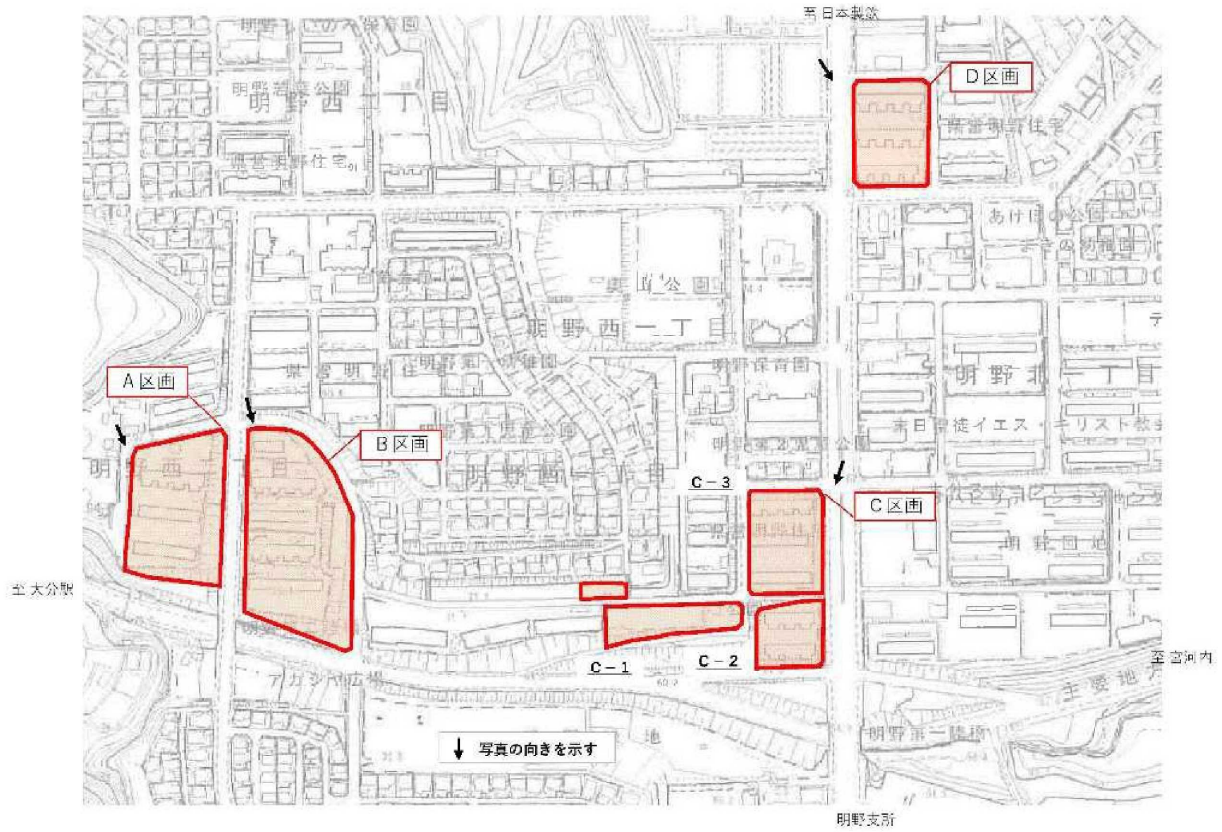
様式番号	提出書類の名称
様式3-1	入札書
様式3-2	内訳書（年度別 建替住宅整備費、移転支援費）
様式3-3	内訳書（項目別 建替住宅整備費、移転支援費）
様式3-4	内訳書（活用予定地の提案価格）
様式4-1	提出書類一覧表（チェックリスト）
様式4-2	提案書提出届
様式4-3	要求水準等の確認誓約書
様式4-4	基本的要件チェックリスト
様式5-1	提案書（表紙）
様式5-2	事業実施体制に関する提案書
様式5-3	事業計画に関する提案書
様式5-4	配置計画に関する提案書
様式5-5	地域コミュニティ再構築への配慮に関する提案書
様式5-6	快適な住環境の整備・プライバシーの配慮に関する提案書
様式5-7	ユニバーサルデザイン・利便性への配慮に関する提案書
様式5-8	環境への配慮に関する提案書
様式5-9	安全性・防犯性への配慮に関する提案書
様式5-10	維持管理への配慮に関する提案書
様式5-11	地域防災機能の付加に関する提案書
様式5-12	施工計画に関する提案書
様式5-13	入居者移転支援に関する提案書
様式5-14	活用予定地事業の内容に関する提案書
様式5-15	その他の提案書
様式番号	提出書類の名称
様式6-1	設計図書（表紙）
様式6-2	建築概要
様式6-3	建替住宅面積表
様式6-4	住棟別床面積表
様式6-5	住宅性能概要
様式6-6	鳥瞰図
様式6-7	全体配置図
様式6-8	全体動線計画図

様式番号	提出書類の名称
様式 6-9	内外部仕上表
様式 6-10	各階平面図
様式 6-11	断面図（住棟毎）
様式 6-12	立面図（住棟毎）
様式 6-13	各住戸平面詳細図
様式 6-14	日影図
様式 6-15	壁面等時間日影図
様式 6-16	事業実施工程表

別紙3 事業用地



出典：国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp/#15>)  
 ※朱書き部分は大分県追記



#### 別紙4 建替住宅の附帯施設等

##### 附帯施設

- 駐輪場
- ごみ置場
- 給水施設
- 排水施設(汚物処理槽を含む。)
- 電気施設
- ガス施設
- 消火施設
- 共同塵じんかい処理施設
- 道

##### 共同施設

- 児童遊園
- 集会所
- 駐車場

別紙5 事業日程

※ 契約締結時には、提案内容に応じて下記等を記載します。

※ 必要に応じて、工区毎など分割して記載するものとする。

- ・ 事業契約の仮契約の締結 令和 年 月 日
- ・ 仮移転支援業務期間 令和 年 月 日 ～ 令和 年 月 日
- ・ 既存住宅等の解体撤去期間 令和 年 月 日 ～ 令和 年 月 日
- ・ 設計業務期間 令和 年 月 日 ～ 令和 年 月 日
- ・ 建替住宅等の建設工事期間 令和 年 月 日 ～ 令和 年 月 日
- ・ 建替住宅等の所有権移転・引渡し日 令和 年 月 日
- ・ 建替住宅等への本移転可能日 令和 年 月 日
- ・ 本移転完了期限 令和 年 月 日
- ・ 活用予定地の所有権移転・引渡し可能日 令和 年 月 日

## 別紙6 物価変動率による調整

### 1 改定の基本的な考え方

本事業が提案書提出から工事完成まで長期間を要すること等から、物価変動を勘案し、建替住宅整備業務のうち、工事費について見直しを請求することができるものとする。

### 2 具体的な改定方法

建設費用の物価変動に伴う改定は、設計完了時と設計完了後12月を経過した後に、日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により、県が建替住宅整備業務に係るサービス購入料が不相当となったと認めたとき（ただし、各対象施設に対応した工事完成2ヶ月前までの期間）に請求することができるものとする。

#### ア 対象となるサービス購入料

建替住宅整備業務に係る工事費（以下「工事費」という。）を対象とする。なお、設計費、工事監理費、備品購入費などを除いた、直接工事費及び共通費などの直接工事施工に必要となる経費とする（建築工事、電気工事、衛生工事、空調工事、昇降機工事のほか各種工事を含む。）。また、建設期間中に行う改定については、改定日現在の残工事分について適用するものとする。

#### イ 基準となる指標

物価変動の基準となる指標は、「建設物価」（建設物価調査会）の建築費指数における「共同住宅」の工事原価を指標とする。なお、採用する構造は、事業者が提案した本施設の構造によるものとする。改定に使用する指数は、確報値を基本とするが、直前月で確報値が公表されていない月については、速報値を用いる。なお、各指標が廃止、改廃された場合には、相互の協議を経て、県が新たに適切な指標を指定するものとする。

#### ウ 具体的な改定方法

- ・ 県及び事業者は、設計完了後から12月を経過した後に日本国内における物価水準の変動により、設計完了時の改定基準指標から1.5%以上の物価変動が生じた場合に、改定を請求することができるものとする。

- ・ 変動前残工事費と変動後残工事費との差額のうち変動前残工事費の1.5%を超える額につき、サービス購入料を改定するものとする。

- ・ 改定後の工事費の増減額「X」を求めるための計算式は、次のとおりとする。

- ・ 改定後の工事費（X）を求めるための計算式は、次のとおりとする。

$$X = (\text{提案時の工事費}) \times (1 + \alpha - 0.015) \quad (\alpha > 0.015 \text{ のとき})$$

$$X = (\text{提案時の工事費}) \times (1 + \alpha + 0.015) \quad (\alpha < 0.015 \text{ のとき})$$

$$\alpha = (A/B - 1) \times 100 (\%)$$

※  $\alpha$ は小数点以下第4位を切り捨てるものとし、 $\alpha$ の絶対値が0.015に満たない場合は、改定を行わない。

A 設計完了時から12月を経過した後に変動率が1.5%を超えた際の建築費指数

B 設計完了時の建築費指数

$\alpha$  物価変動率

- ・ 工事費の改定は改定日現在に県立会いのもと出来形検査を行い、その残工事について適用す



る。

- 上記の改定後、さらに12ヶ月を経過後に再度上記の状態となった場合は再度同様の方法で改定することができる。ただし、残工事期間が2ヶ月以上ある場合に限ることとする。
- その他、特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、工事費が不相当となったときは、県又は事業者は、上記の規定によるほか、工事費の変更を請求することができる。工事費の変更額については、県と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、県が定め、事業者に通知する。
- 予期することができない特別の事情により、工期内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、工事費が著しく不相当となったときは、県又は事業者は、上記の規定にかかわらず、工事費の変更を請求することができる。工事費の変更額については、県と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、県が定め、事業者に通知する。

別紙7 事業者が基本設計完了時に県に対し提出する設計図書

設計の種類		成果物	縮尺等
建築総合		計画説明書（※1） 仕様概要書 仕上概要表 面積表及び求積図 敷地案内図 土地利用計画図 造成計画図 配置図（全体配置・各区画配置） 平面図（各階）（※2） 断面図 立面図 日影図 工事費概算書 ※1 基本方針を含む。 ※2 住戸計画説明書及び住戸計画図を含む。	適宜
建築構造		構造計画説明書 構造設計概要書 工事費概算書	適宜
設備	電気設備	電気設備計画説明書 電気設備設計概要書 工事費概算書 各種技術資料	適宜
	給排水衛生設備	給排水衛生設備計画説明書（※3） 給排水衛生設備設計概要書（※3） 工事費概算書 各種技術資料 ※3 ガス供給計画を含む。	適宜
	空調換気設備	空調換気設備計画説明書 空調換気設備設計概要書 工事費概算書 各種技術資料	適宜
	昇降機等	昇降機等計画説明書 昇降機等設計概要書 工事費概算書 各種技術資料	適宜
その他		建替移転計画説明書及び建替移転計画図 打合せ記録書	

別紙8 事業者が実施設計完了時に県に対し提出する設計図書

設計の種類	成 果 物	縮尺等
建築総合	建築物概要書 特記仕様書 仕上表 面積表及び求積図 敷地案内図 配置図（現況図を含む。） 平面図（各階） 断面図 立面図（各面） 矩計図 展開図 天井伏図（各階） 平面詳細図 部分詳細図（断面含む） 建具表 建具配置図 外構平面図・外構詳細図 植栽計画図 雨水排水計画図 総合仮設計画図 設計工事費内訳書 積算数量算出書 （見積書、代価表、拾い書及び根拠資料等） 各種計算書 日影図 確認申請に必要な図書 許可、認定、承認書 建築設計チェックリスト 建築工事積算チェックリスト	適宜
建築構造	構造計画書（仕様書） 構造基準図 伏図（基礎、杭）※見下図とする 伏図（小屋、各階床）※見上図とする 土質柱状図 軸組図 部材断面表 各部断面図 標準詳細図、部分詳細図 構造計算書 設計工事費内訳書 確認申請に必要な図書	適宜

(注)：建築構造の成果物は、建築総合の成果物に含めることもできる。

設計の種類		成 果 物	縮尺等
設備	電気設備	特記仕様書 敷地案内図 配置図 電灯設備図 動力設備図 電熱設備図 雷保護設備図 受変電設備図 静止形電源設備図 発電設備図 構内情報通信網設備図 構内交換設備図 情報表示設備図 映像・音響設備図 拡声設備図 誘導支援設備図 テレビ共同受信設備図 テレビ電波障害防除設備図 監視カメラ設備図 駐車場管制設備図 防犯・入退室管理設備図 火災報知設備図 中央監視制御設備図 構内配電線路 構内通信線路 設計工事費内訳書 各種設計計算書 電気設備工事積算数量算出書 （見積書、代価表、拾い書及び根拠資料等） 確認申請に必要な図書 電気設備設計チェックリスト 電気設備工事積算チェックリスト	適宜
	給排水衛生設備	仕様書 敷地案内図 配置図 機器表 衛生器具設備図 給水設備図 排水設備図 給湯設備図 消火設備図 厨房設備図 ガス設備図 屋外設備図 設計工事費内訳書 各種設計計算書 給排水衛生設備工事積算数量算出書	

	(見積書、代価表、拾い書及び根拠資料等) 確認申請に必要な図書 機械設備設計チェックリスト 機械設備積算チェックリスト	
空調調和設備	仕様書 敷地案内図 配置図 機器表 空気調和設備図 換気設備図 排煙設備図 自動制御設備図 屋外設備図 設計工事費内訳書 各種設計計算書 空調換気設備工事積算数量算出書 (見積書、代価表、拾い書及び根拠資料等) 確認申請に必要な図書 機械設備設計チェックリスト 機械設備積算チェックリスト	
昇降機等	仕様書 昇降機設備図 搬送機設備図 設計工事費内訳書 各種設計計算書 積算数量算出書 (見積書、代価表、拾い書及び根拠資料等) 確認申請に必要な図書	
その他	ランニングコスト計算書 省エネルギー計画書 現況調査報告書(写真) (各種申請書) 工事の実施工程表 (工期算定用、コンクリート打設時期を明記) コンクリート打継計画図 打合せ記録書	適宜

## 別紙9 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、次の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。）ただし、
- |        |  |
|--------|--|
| 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（一部に附帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）。  |
| 組立保険   | 建物の附帯設備（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 事業者又は構成企業等
- ② 被保険者 事業者、構成企業等、県を含む
- 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 事業者又は構成企業等
- ② 被保険者 事業者、構成企業等、県を含む
- 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10億円／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県に提示する。
- 2) 事業者は、県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 10 完成時の確認事項

完工確認は、以下の事項について行うものとする。

### I 建築工事

#### 1 共通事項

- (1) 契約書・設計図書等に基づき、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を確認する。
- (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。

2 工事別事項

分類		確認部位	確認項目
外部	屋根 屋上 外壁等	防水面、外壁、棟番号、県章	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		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、丸環、ルーフトレイン、軒樋、堅樋等	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、排水溝の形状確認
		ノズリップ、階数表示、踏面、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、竣工銘板、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、機械室、電気室、ごみ置場、自転車置場、駐車場等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認	
住居部分	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
	玄関及び廊下	ドア、建具、床面、壁面、天井、ベンチ、手摺等	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
	和室及び洋室	建具、押入れ、物入れ、スリーブ、床面、壁面、天井等	
	DK	建具、流し台・コンロ台、換気扇、レンジフード、吊り戸棚、水切り棚、スリーブ、床面、壁面、天井等	
	洗面所及び便所	洗面台、建具、洗濯機パン、点検口、手摺、タオル掛け、ペーパーホルダー、床面、壁面、天井等	
	浴室	建具、手摺、点検口、床面、壁面、天井等	
	バルコニー	手摺、隔て板、ルーフトレイン、物干金物、アルミサッシ、避難ハッチ、スリーブ、インサート、床面等	



屋外空間	共通	外部仕上（舗装 等）	材料の品質、規格の確認工法及び仕上りの確認
	外構	団地案内板、掲示板、排水施設、手摺、フェンス、境界杭、屋外スロープ、敷石、溝ふた 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
	駐車場 等	排水施設、手摺、フェンス 等	
	自転車置場	LED 照明、バーラック	
	公園等	排水施設、手摺、フェンス、遊具等	
	擁壁	擁壁の種類、排水施設	
	植栽	植木、樹木、支柱、芝生、等	植付位置・状態、形状、水鉢の寸法、支柱と樹木との固定状態 等

※集会所、コミュニティ機能を有する施設、広場等についてもこれに準ずる。

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、県との協議により適宜決定する。

## II 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。

### 2 工事別事項

工事区分		確認項目
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、ハンドホールの仕上、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、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県との協議により適宜決定する。

### III 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ない、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) 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
- (6) 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

##### ■衛生設備工事

工事区分	確認項目
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・雑配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

##### ■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・防煙区画の貫通カ所の施工状況
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県との協議により適宜決定する。

## 別紙 11 完工図書

- 1 完成通知書
- 2 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 官公署・事業会社の許可書類一覧表
- 7 検査試験成績書
- 8 各戸検針表
- 9 取り扱い説明書
- 10 保守点検指導書
- 11 緊急連絡先一覧表
- 12 工事関係者一覧表
- 13 主要仕上、機器一覧表
- 14 保証書
- 15 消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証
- 16 完工図書引渡書及び図書目録
- 17 完工図書（竣工図書）
- 18 完成写真
- 19 建築主の要求による登記に関する書類
- 20 建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証
- 21 都市計画法第 36 条第 2 項による検査済証
- 22 設計住宅性能評価書
- 23 建設住宅性能評価書
- 24 建築士法第 20 条第 3 項の規定による工事監理報告書

※ 提出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事業者との協議による。

※ 提出時の体裁、部数等については、別途県の指示するところによる。

※ 仮使用の状態で県へ棟単位で引き渡す場合は、20、21、24 については、仮使用の状態が終了した時点で県へ提出するものとする。

## 別紙 12 モニタリング基本要領

### 1 基本事項

#### (1) 基本的な考え方

県は、事業者が本契約に定められた業務を適正かつ確実に実施し、入札説明書等に記載された要求水準及び事業者の事業提案における業務水準（以下「要求水準等」という。）を満たしていることをモニタリングにより確認する。

また、事業者は、要求水準等を満たしていることについてセルフモニタリングを行い、県へ報告等を行うものとする。

#### (2) モニタリング

##### ア モニタリング実施要領の決定

事業者は、本契約締結後、モニタリング基本要領及び要求水準等を基に、モニタリング実施要領（以下「実施要領」という。）の案を作成する。

県と事業者は、本契約締結後に設立する関係者協議会において、実施要領の案を協議し決定する。

##### イ 確認資料

- ・ 要求水準等を満たしていることを確認する資料として、事業者は、以下に示す資料を業務ごとに作成し、県の確認を受ける。
- ・ 具体的な資料内容や提出時期等は、関係者協議会で決定する。

資料名称	資料内容	提出時期
要求水準等確認計画書	要求水準書の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認時期、確認者、確認の方法等	業務の着手前
要求水準等確認報告書	要求水準書の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認状況	業務の完了後

- ・ モニタリングの対象業務は、以下のとおりとする。
  - ① 事業計画策定
  - ② 建替住宅整備業務（設計、解体撤去工事、建設工事、工事監理等）
  - ③ 入居者移転支援業務
  - ④ 活用予定地事業

##### ウ モニタリング内容

事業者は要求水準書や事業契約書等に基づき、次の内容について県の確認を受ける。

- ① 事業計画策定  
事業者は、全体工程計画、業務水準、業務実施体制、年度単位の事業費及び資金計画等について県の確認を受ける。
- ② 建替住宅整備業務

- ・ 事業者は、基本設計（全体整備計画、建替移転計画の策定及び基本設計）及び実施設計の各完了時に県の確認を受ける。
- ・ 事業者は、県からの要請に応じ、随時工事の施工状況について県の確認を受ける。また、工事の完了後に県の確認を受ける。
- ・ 事業者は、工事着手前に工事監理者の資格等について県の確認を受ける。また、工事期間中1ヶ月毎に、工事監理の状況について県の確認を受ける。

### ③ 入居者移転支援業務

- ・ 事業者は、入居者移転支援業務の実施状況について、要求水準書で定めるほか県からの要請に応じ、県の確認を受ける。

### ④ 活用予定地事業

- ・ 県は、活用予定地を事業者へ引渡した日から民間施設等の完成（県が完成されるとみなした場合を含む）までの間、随時に実地調査を実施する。
- ・ 事業者は、活用予定地事業完了後に県の確認を受ける。
- ・ 県は上記①～④の確認について、次のモニタリングを行う。
  - 定期モニタリング
    - ・ 県は、月1回程度、事業者の業務実施状況を定期的に確認する。
  - 随時モニタリング
    - ・ 県は、必要と認める場合随時事業者の業務実施状況を確認する。
  - 財務モニタリング
    - ・ 県は、毎年度、事業者が提出する財務書類等により、事業者の財務状況等を確認する。

### (3) モニタリング費用の負担

県が実施するモニタリングに必要な費用（書類の整備等）や事業者が実施するセルフモニタリングは、原則として事業者が負担する。

### (4) 要求水準等の未達成に係る措置

- ・ 県は、モニタリングの結果、要求水準等を達成していないと判断した場合は、事業者に、改善計画書の提出及び改善措置の実施を求める。
- ・ 事業者は、速やかに改善計画書を提出し、県の確認を受けること。
- ・ 事業者は、県と協議した上で改善措置を実施する。
- ・ 県は、改善が見込まれない場合は、事業者に再度改善措置の実施を求める。事業者が再度改善措置を実施しても改善が見込まれず、要求水準等を達成していないと判断した場合には、事業者が契約書に定める事項に基づいて契約解除等の措置を取る場合がある。

### 2 モニタリング結果の公表

県は、本事業の実施に係る透明性を確保するため、モニタリングの実施結果を任意に公表できるものとする。ただし、事業者の権利や正当な利益を害するおそれがあるものを除く。

### 3 モニタリング実施方法等の見直し

県及び事業者は、関係者協議会においてモニタリングの実施方法等について見直し及び変更を求めることができるものとする。

## 個人情報取扱基準

事業者は、本事業の遂行過程において個人情報を取り扱う場合には、以下に定める事項（以下「本遵守事項」という。）を遵守し、また、構成企業及び構成企業からの下請その他の事情により本事業に関係する企業等をして同様の義務を遵守させるものとする。

### （秘密等の保持）

第1条 事業者は、本事業に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせてはならない。本契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

### （個人情報の取扱い）

第2条 事業者は、本事業に係る業務を処理するため個人情報を取り扱う場合は、関係法令等の規定に従い、その取扱いにより個人の権利利益を侵すことのないよう最大限努めなければならない。

### （責任体制の整備）

第3条 事業者は、個人情報の安全管理について、内部における責任体制を構築し、その体制を維持しなければならない。

### （責任者、従事者）

第4条 事業者は、本契約による個人情報の取扱いの責任者及び業務に従事する者（以下「従事者」という。）を定め、前条の責任体制とともに、あらかじめ県に届け出なければならない。

3 事業者は、責任者に、従事者が本遵守事項に定める事項を適切に実施するよう監督させなければならない。

4 事業者は、従事者に、責任者の指示に従い本遵守事項を遵守させなければならない。

5 事業者は、責任者及び従事者を変更する場合の手続きを定め、県に届け出なければならない。

6 事業者は、責任者を変更する場合は、あらかじめ県の承諾を得なければならない。

7 事業者は、従事者を変更する場合は、あらかじめ県に届け出なければならない。

### （派遣労働者）

第5条 事業者は、本事業に係る業務を派遣労働者によって行わせる場合、労働者派遣契約書に、秘密保持義務等個人情報の取扱いに関する事項を明記しなければならない。その場合の守秘義務の期間は、第1条に準ずるものとする。

8 事業者は、派遣労働者に本契約に基づく一切の義務を遵守させるとともに、事業者と派遣元との契約内容にかかわらず、県に対して派遣労働者による個人情報の処理に関する責任を負うものとする。

### （従事者等の教育及び研修）

第6条 事業者は、個人情報の保護及び情報セキュリティに対する意識の向上を図るため、責任者及び従事者に対し、大分県個人情報保護条例の内容並びに本遵守事項において従事者が遵守すべき事項、その他本事業に係る業務の適切な履行に必要な事項について、教育及び研修を実施しなければならない。

9 事業者は、前項の教育及び研修を実施するに当たり、計画を策定し、実施体制を明確にしなければならない。

### （再委託の禁止）

第7条 事業者は、県が承諾した場合を除き、個人情報の処理を自ら行うこととし、第三者にその処理を委託（以下「再委託」という。）してはならない。

2 事業者は、個人情報の処理を再委託する場合又は再委託の内容を変更する場合には、あらかじめ次の各号に規定する項目を記載した書面を県に提出して前項の承諾を得なければならない。

- (1) 再委託を行う業務の内容
- (2) 再委託で取り扱う個人情報
- (3) 再委託の期間
- (4) 再委託が必要な理由
- (5) 再委託の相手方（名称、代表者、所在地、連絡先）
- (6) 再委託の相手方における責任体制並びに責任者及び従事者
- (7) 再委託の相手方に求める個人情報保護措置の内容
- (8) 再委託の相手方の監督方法
- (9) 第7号の個人情報保護措置の内容を遵守し、個人情報を適切に取り扱うという再委託の相手方の誓約

3 前項の場合、事業者は、再委託の相手方に本契約に基づく一切の義務を遵守させるとともに、事業者と再委託の相手方との契約内容にかかわらず、県に対して再委託の相手方による個人情報の処理に関する責任を負うものとする。

4 事業者は、再委託契約において、再委託の相手方に対する監督及び個人情報の安全管理の方法について具体的に規定しなければならない。

5 事業者は、本契約による業務を再委託した場合、その履行を管理監督するとともに、県の求めに応じて、その状況等を県に適宜報告しなければならない。

6 第2項から前項までの規定は、再委託した事務をさらに委託する場合について準用する。この場合において、「事業者」とあるのは「再委託した事務をさらに委託する者」と、「再委託の相手方」とあるのは「再委託した事務をさらに委託する相手方」と、「再委託契約」とあるのは「再委託した事務をさらに委託する契約」と読み替えるものとする。

（収集）

第8条 事業者は、本事業に係る業務を処理するため個人情報を収集する場合は、その目的を明確にし、目的達成のために必要な最小限のものとし、適法かつ公正な手段により収集しなければならない。

（目的以外の使用禁止）

第9条 事業者は、本事業に係る業務を処理するため収集、作成した個人情報又は県から引き渡された個人情報の記録された資料及び電子記録媒体（これらに記録された個人情報の全部又は一部を複製等した他の媒体を含み、以下「資料等」という。）を県の指示又は承諾を得ることなく本契約の目的以外に使用し、又は第三者に提供してはならない。

（複写、複製の禁止）

第10条 事業者は、本事業に係る業務を処理するため県から引き渡された資料等を県の指示又は承諾を得ることなく複写又は複製してはならない。

（個人情報の安全管理）

第11条 事業者は、本事業に係る業務を処理するため収集、作成した個人情報又は県から引き渡された資料等に記録された個人情報を漏えい、き損及び滅失（以下「漏えい等」という。）することのないよう、当該個人情報の安全な管理に努めなければならない。

2 事業者は、県から資料等の引き渡しを受けた場合は、県に受領書を提出する。

3 事業者は、第1項の個人情報を取り扱う場所（以下「作業場所」という。）とその運搬方法を特定し、あらかじめ県に届け出なければならない。

4 事業者は、県が承諾した場合を除き、第1項の個人情報を作業場所から持ち出してはならない。



- 5 事業者は、作業場所及び運搬方法を変更する場合は、変更前に県の承諾を得なければならない。
- 6 事業者は、従事者に対し、身分証明書を常時携行させ、及び事業者名を明記した名札等を着用させて業務に従事させなければならない。
- 7 事業者は、本事業に係る業務を処理するために使用するパソコンや外部記録媒体（以下「パソコン等」という。）を台帳で管理するものとし、県が承諾した場合を除き、当該パソコン等を作業場所から持ち出してはならない。
- 8 事業者は、本事業に係る業務を処理するために、私用のパソコン等を使用してはならない。
- 9 事業者は、本事業に係る業務を処理するパソコン等に、ファイル交換ソフトその他個人情報の漏えい等につながるおそれがあるソフトウェアをインストールしてはならない。
- 10 事業者は、第1項の個人情報を、秘匿性等その内容に応じて、次の各号の定めるところにより管理しなければならない。
- 11 個人情報は、金庫、保管庫又は施錠若しくは入退室管理の可能な保管室に保管しなければならない。
- 12 個人情報を電子データとして保存又は持ち出す場合は、暗号化処理又はこれと同等以上の保護措置をとらなければならない。
- 13 個人情報を電子データで保管する場合、当該データが記録された外部記録媒体及びそのバックアップの保管状況並びに個人情報の正確性について、定期的に点検しなければならない。
- 14 個人情報を管理するための台帳を整備し、個人情報の受け渡し、使用、複写又は複製、保管、廃棄等の取扱いの状況、年月日及び担当者を記録しなければならない。
- 15 事業者は、個人情報の取扱いに係る情報セキュリティ点検を定期的実施し、その結果を県に報告しなければならない。

（個人情報の帰属及び返還、廃棄又は消去）

第12条 県から引き渡された資料等に記録された個人情報のほか、本事業に係る業務を処理するために県の指定した様式により、及び県の名において、事業者が収集、作成、加工、複写又は複製等した個人情報は、県に帰属するものとする。

- 2 事業者は、本事業終了時に、県の指示に基づいて、前項の個人情報を返還、廃棄又は消去しなければならない。
- 3 事業者は、第1項の個人情報を廃棄する場合、記録媒体を物理的に破壊する等当該個人情報が判読、復元できないように確実な方法で廃棄しなければならない。
- 4 事業者は、パソコン等に記録された第1項の個人情報を消去する場合、データ消去用ソフトウェアを使用し、通常の方法では当該個人情報が判読、復元できないように確実に消去しなければならない。
- 5 事業者は、第1項の個人情報を廃棄又は消去したときは、完全に廃棄又は消去した旨の証明書（情報項目、媒体名、数量、廃棄又は消去の方法、責任者、廃棄又は消去の年月日が記載された書面）を県に提出しなければならない。
- 6 事業者は、廃棄又は消去に際し、県から立会いを求められたときはこれに応じなければならない。

（事故発生時の対応）

第13条 事業者は、本事業に係る業務の処理に関して個人情報の漏えい等があった場合は、当該漏えい等に係る個人情報の内容、数量、発生場所、発生状況等を県に速やかに報告し、その指示に従わなければならない。

- 2 事業者は、前項の漏えい等があった場合には、速やかに被害を最小限にするための措置を講ずるとともに、前項の指示に基づいて、当該漏えい等に係る事実関係を当該漏えい等のあった個人情報の本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態にする等の措置を講ずるものとする。
- 3 事業者は、県と協議の上、二次被害の防止、類似事案の発生回避等の観点から、可能な限り当該漏えい等に係る事実関係、発生原因及び再発防止策の公表に努めなければならない。

(立入調査等)

第14条 県は、本事業に係る業務の処理に伴う個人情報の取扱いについて、本遵守事項の規定に基づき必要な措置が講じられているかどうかを確認するため必要があると認めるときは、事業者に報告を求めると及び事業者の作業場所を立入調査することができるものとし、事業者は、県から改善を指示された場合には、その指示に従わなければならない。

## 県有財産売買契約書（案）

売渡人 大分県知事 広瀬 勝貞（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは、県有財産の売買について次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約に定める各条項を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 甲が乙に売り渡し、乙が甲から買い受ける物件（以下「売買物件」という。）は、次のとおりとする。

土地の表示

物件名	
所在地（地番）	
地目（公簿）	
面積（㎡）	（公簿）●㎡（実測）●㎡

建物の表示

用途・種目・構造等	面積及び数量

（売買価格）

第3条 前条の売買物件の売買価格（以下「代金」という。）は、実測の地積に基づき、  
金 円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、この契約の締結までに売買価格の1割以上の金額を契約保証金として、甲の指定する手続きにより甲に納付しなければならない。

（代金の納付）

第5条 代金の支払は一回払いとし、乙は、代金を甲の発行する納入通知書により、甲の指定する期日までに大分県指定金融機関又は大分県収納代理金融機関に納付しなければならない。

（電波障害への対応）

第6条 乙は、本物件の引渡し後は、本物件を要因とする近隣世帯の電波障害について、関係住民への対応を行うとともに、近隣住民に支障が出ないよう継続した対策、あるいは、電波障害を根本的に解決するなどの対策を講じなければならない。

（所有権の移転及び登記）

第7条 売買物件の所有権は、乙が代金（乙の代金納付が遅延した場合には、第9条の賠償金を含む）を完納したときに甲から乙に移転する。

2 所有権移転の登記は、乙の登録免許税その他の費用負担において甲が囑託するものとする。

3 乙は、この契約締結の際に登記嘱託請求書及び登録免許税相当額の印紙を甲に提出しなければならない。

(売買物件の引渡し)

第8条 甲は、乙が代金を完納した後、速やかに引渡しの期日を定め、売買物件所在地において売買物件を乙に引渡すものとする。この場合において、乙は引換えに売買物件の受領書を甲に提出するものとする。

(遅延賠償金)

第9条 乙は、第5条に定める納付期限までに売買代金を完納しなかったときは、その遅延日数に応じ、未納代金に年2.5パーセントの率を乗じて得た金額を遅延賠償金として、甲の発行する納付書により、甲の指定する期日までに甲に支払わなければならない。

(契約保証金の処理等)

第10条 甲は、乙が代金（前条の賠償金がある場合はこれを含む。）を完納したとき、契約保証金を乙に返還するものとする。

2 契約保証金には、利息を付さないものとする。

3 納付済みの契約保証金は、代金の一部又は前条の遅延賠償金に充当することができる。

4 乙の責めに帰すべき理由によって、甲がこの契約を解除するときは契約保証金は甲に帰属する。この場合において、甲が損害賠償の請求をすることを妨げないものとする。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、売買物件の所有権移転後は、売買物件について、数量の不足等契約の不適合があった場合においても、補修や代替物引渡し等の履行の追完の請求、代金の減額請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(危険負担)

第12条 この契約締結の日から所有権移転のときまでにおいて、売買物件が天災等その他甲の責めに帰することができない理由により減少し、又は損傷した場合であっても、乙は、甲に対して代金の減額及び損害の賠償を請求することができない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第13条 乙は、売買物件の所有権を暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）に移転し、若しくは暴力団員に貸付けし、又は暴力団員に転売又は貸付けされることを知りながら売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸付けてはならない。

2 乙は、売買物件を暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）の事務所その他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸付けてはならない。

3 乙は、県有財産売買契約締結の日から10年間、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に定める特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸付けてはならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、前条各項に定める遵守すべき事項の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対し所用の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠り、若しくは虚偽の報告をしてはならない。

(違約金)

第15条 乙は、第13条各項に定める遵守すべき事項に違反したときは、代金の100分の30に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

2 乙は、前条後段に定める事項に該当するときは、代金の100分の10に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

3 第1項及び前項に定める違約金は損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者と認められたときは、この契約を解除することができる。

2 甲は、第1項に該当する場合のほか、乙がこの契約に定める事項を履行しないときは、この契約を解除することができる。

(返還金等)

第17条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用及び乙が支払った違約金は返還しない。

3 乙は、甲が解除権を行使したとき、甲に対し、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を請求できない。

4 甲は、解除権を行使したときは、乙に対し、乙が売買物件から利得した果実を請求しない。

(原状回復義務)

第18条 乙は、甲が第16条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復することが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 前項本文の場合において、乙は、売買物件に乙所有の物件が所在するときは、当該物件の所有権を放棄しなければならない。

3 第1項ただし書きの場合にあって、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えているときには、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

4 乙は、第1項に定めるところにより、売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書及び乙所有の物件所有権放棄に関する書類を、甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第19条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、第17条第1項により売買代金を返還する場合において、乙が第15条に定める違約金又は第18条第3項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺することができる。

(義務の承継)

第21条 乙は、所有権移転若しくは、地上権、質権、貸借権その他の使用収益を目的とする権利の設定を行う場合は、第13条の義務を承継しなければならない。

(契約に要する費用の負担)

第22条 この契約の締結に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(地積更正)

第23条 地積が公簿と実測で異なる場合には、甲が乙に引渡し後に、乙が費用を負担して地積更正を行うものとする。

(協議)

第24条 この契約書に約定しない事項について、約定する必要が生じたとき、又はこの契約書に約定する事項について疑義のあるときは、その都度甲及び乙が協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第25条 本契約に関する訴えの管轄は、大分県庁所在地を管轄区域とする大分地方裁判所とする。

この契約が成立したことを証するため、この契約書2通を作成し、各自1通を所持する。

令和 年 月 日

甲 大分市大手町3丁目1番1号

大分県知事 広瀬勝貞

乙

大分県知事

様

## 保証書

建設企業（以下「保証人」という。）は、事業に関連して、●[SPC名称]（以下「事業者」という。）が、大分県（以下「県」という。）との間で令和●年●月●日付けで締結した事業契約（以下「事業契約」という。）に基づいて、事業者が県に対して負担する本保証書第1条に定める債務を事業者と連帯して保証する（以下「本保証」という。）。なお、本保証書において用いられる用語は、特に定義された場合を除き、事業契約において定められたものと同様の意味を有するものとする。

### （保証）

第1条 保証人は、事業契約第52条に基づく事業者の県に対する債務（以下「主債務」という。）を保証する。

### （通知義務）

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

### （履行の請求）

第3条 県は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、県が別途定める様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。

- 2 保証人は、前項に規定する保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。
- 3 県及び保証人は、前項の規定による保証債務の履行期限を、別途協議のうえ、決定するものとする。
- 4 前項の規定にかかわらず、保証人は、主債務が金銭の支払いを内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

### （求償権の行使）

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

### （終了及び解約）

- 第5条 保証人は、本保証を解約することができない。
- 2 本保証は、主債務が終了又は消滅した場合、終了するものとする。

### （管轄裁判所）

第6条 本保証に関する訴訟、和解及び調停に関しては、大分地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

### （準拠法）

第7条 本保証は、日本国の法令等に準拠するものとし、これによって解釈するものとする。

以上の証として本保証書を2部作成し、保証人はこれに記名押印のうえ、1部を県に差し入れ、1部を自ら保有する。

令和 年 月 日

保証人

所在地

商号又は名称

代表者氏名



別紙 16 建替住宅整備費等の支払い対価の内訳

表 工区・年度別の支払い対価の内訳

工区		建物住宅整備費	移転支援費
第 1 工区	支払時期	令和●年●月	令和●年●月
	金額	●●●● 円	●●●● 円
第 2 工区	支払時期	令和●年●月	令和●年●月
	金額	●●●● 円	●●●● 円
第 3 工区	支払時期	令和●年●月	令和●年●月
	金額	●●●● 円	●●●● 円
第 4 工区	支払時期	令和●年●月	令和●年●月
	金額	●●●● 円	●●●● 円
第 5 工区	支払時期	令和●年●月	令和●年●月
	金額	●●●● 円	●●●● 円
第 6 工区	支払時期	令和●年●月	令和●年●月
	金額	●●●● 円	●●●● 円

## 別紙 17 活用予定地の対価の補正

本契約約款第60条第2項に示す、活用予定地対価の補正は以下のとおり行う。

### 1 活用予定地を貸付する場合

#### (1) 事業者からの提案価格の補正

補正後の提案価格 = 入札時の提案価格 × 路線価変動率 × 面積変動率  
(一円未満切捨)

路線価変動率 = 
$$\frac{\text{県の不動産鑑定実施時点で公表されている直近の路線価※1}}{\text{入札公告の前年度（令和3年度）における路線価※1}}$$

※1 路線価とは、国税庁が公表する路線価とし、計画する活用予定地が接する道路の路線価とする。（活用予定地が接する道路が2以上ある場合は、価格が高い方の路線価とする。）

面積変動率 = 
$$\frac{\text{貸付時の活用予定地の面積※2}}{\text{入札時に提案された活用予定地の面積}}$$

※2 貸付時の活用予定地の面積は、入札時に提案した面積を上回るものとする。

#### (2) 県による最低貸付料の設定

事業者による設計により確定した活用予定地について、県は不動産鑑定士による土地鑑定を行い、最低貸付料を設定する。

#### (3) 活用予定地の貸付に係る対価の決定

##### ○ 補正後の提案価格 ≥ 最低貸付料の場合

活用予定地の貸付に係る対価 = 補正後の提案価格

##### ○ 補正後の提案価格 < 最低貸付料の場合

県と事業者の両者で以下の協議を行い、活用予定地の取得に係る対価を決定する。

- ・ 県は最低貸付料で貸付ける（事業者に対し、不動産鑑定士の鑑定結果であることを説明し、最低貸付料での借受けを依頼する）。
- ・ 協議不調の場合は、県は活用予定地を貸付けない（活用予定地事業は中止）。

## 2 活用予定地を譲渡する場合

### (1) 事業者からの提案価格の補正

$$\begin{aligned} \text{補正後の提案価格} &= \text{入札時の提案価格} \times \text{路線価変動率} \times \text{面積変動率} \\ & \text{(一円未満切捨)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{路線価変動率} &= \frac{\text{県の不動産鑑定実施時点で公表されている直近の路線価}^{\ast 1}}{\text{入札公告の前年度（令和3年度）における路線価}^{\ast 1}} \\ & \text{(小数点4位以下切捨)} \end{aligned}$$

※1 路線価とは、国税庁が公表する路線価とし、計画する活用予定地が接する道路の路線価とする。（活用予定地が接する道路が2以上ある場合は、価格が高い方の路線価とする。）

$$\begin{aligned} \text{面積変動率} &= \frac{\text{売却時の活用予定地の面積}^{\ast 2}}{\text{入札時に提案された活用予定地の面積}^{\ast 2}} \\ & \text{(小数点4位以下切捨)} \end{aligned}$$

※2 売却時の活用予定地の面積は、入札時に提案した面積を上回るものとする。

### (2) 県による最低売却価格の設定

事業者による設計により確定した活用予定地について、県は不動産鑑定士による土地鑑定を行い、最低売却価格を設定する。

### (3) 活用予定地の取得に係る対価の決定

- 補正後の提案価格①  $\geq$  最低売却価格② の場合  
活用予定地の取得に係る対価 = 補正後の提案価格①
- 補正後の提案価格①  $<$  最低売却価格② の場合  
県と事業者の両者で以下の協議を行い、活用予定地の取得に係る対価を決定する。
  - ・ 原則として県は最低売却価格で売却する（事業者に対し、不動産鑑定士の鑑定結果であることを説明し、最低売却価格での取得を依頼する）。
  - ・ 協議不調の場合は、県は活用予定地を譲渡しない（活用予定地事業は中止）。