

天草地域職員住宅集約化推進事業

事業仮契約書（案）

（修正版）

令和7年（2025年）●月●日

熊 本 県

前 文

- 1 事業名 : 天草地域職員住宅集約化推進事業
- 2 事業場所 : 天草市本渡町広瀬字志登ノ平 360 番 1 ほか
- 3 事業期間 : この契約の県議会議決日から令和 33 年 3 月 31 日まで
- 4 契約金額 : 金●●●●●●●●●●円に物価変動による増減額並びに消費税及び地方消費
税を加算した額の範囲内
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金●●●●●●●●●●円)
(注)「取引に係る消費税額及び地方消費税額」は、1 円未満切捨てとする。
- 5 契約保証金 : 第 88 条に記載のとおり

この契約は仮契約であつて、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。その後の変更を含む。）第12条の規定に基づく事業契約の締結に関する議案が、熊本県議会の議決を得て、その旨を熊本県（以下「県」という。）が特定事業者に通知したときに本契約としての効力を生じるものとする。なお、県議会で可決されず、この仮契約が本契約としての効力を生じないときは、この仮契約は本契約としての効力を生じず、これにより特定事業者及び余剰地活用事業者に生ずるいかなる損害についても、県は、その責めを負わない。

上記の事業について、県と特定事業者及び余剰地活用事業者とは、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事業契約（以下「本事業契約」という。）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。

本事業契約の証として、本書２通を作成し、当事者記名押印の上、県と特定事業者が各自１通を保有し、余剰地活用事業者は写しを保有する。

令和8年（2026年）1月 日

本契約日 令和8年（2026年）3月 日（予定）

果

熊本県熊本市中央区水前寺6丁目18番1号

熊本県

熊本県知事 木 村 敬

特定事業者

熊本県●●市

株式会社●●●

代表取締役 ●●●

余剰地活用事業者

●●県●●市

株式会社●●●

代表取締役 ●●●

目 次

第1章 用語の定義	1
第1条（定義）	1
第2章 総則	1
第2条（本事業契約の目的）	1
第3条（事業計画の策定等）	1
第4条（事業日程）	1
第5条（本事業の概要）	1
第6条（業務の遂行等）	1
第7条（許認可及び届出）	2
第8条（各種調査）	2
第9条（近隣対策）	3
第10条（暴力団等の排除措置）	4
第11条（第三者に生じた損害）	4
第3章 事業用地及び余剰地	4
第12条（事業用地の使用）	4
第13条（使用の目的）	5
第14条（既存住宅解体後の敷地整備）	5
第4章 建替住宅等整備業務	5
第1節 設計業務	5
第15条（調査業務の実施及び調査業務計画書等）	5
第16条（設計業務の実施及び設計業務計画書）	5
第17条（基本設計業務）	6
第18条（実施設計業務）	6
第19条（第三者の使用）	7
第20条（県に対する報告及び協議等）	7
第21条（特定事業者による設計変更）	7
第22条（県による設計変更）	7
第2節 建設工事業務	8
第23条（建設工事業務の実施及び施工計画書等）	8
第24条（建設工事業務）	8
第25条（第三者の使用）	9
第26条（県による説明要求及び立会い）	9
第27条（中間確認）	9
第28条（特定事業者による完成検査）	10
第29条（県による完成検査）	10

第 30 条（県による完成確認通知の交付）	11
第 31 条（所有権移転・引渡し）	11
第 32 条（建替住宅等の所有権移転・引渡しの遅延損害金）	11
第 33 条（工事期間の変更）	11
第 34 条（工事の中止）	12
第 35 条（工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担）	12
第 36 条（工事中に特定事業者が第三者に与えた損害）	12
第 37 条（契約不適合責任）	12
第 38 条（保険）	14
第 3 節 工事監理業務	14
第 39 条（工事監理業務の実施及び工事監理業務計画書）	14
第 4 節 解体工事業務	15
第 40 条（解体工事業務の実施及び解体工事業務計画書）	15
第 41 条（既存住宅の P C B 使用機器の処置）	15
第 42 条（既存住宅のアスベスト）	15
第 5 章 改修業務	16
第 1 節 設計業務	16
第 43 条（設計業務の実施及び設計業務計画書）	16
第 2 節 改修工事業務	16
第 44 条（改修工事業務の実施及び施工計画書等）	16
第 3 節 工事監理業務	16
第 45 条（工事監理業務の実施及び工事監理業務計画書）	16
第 6 章 維持管理業務	16
第 46 条（維持管理業務の実施及び調査業務計画書）	16
第 47 条（第三者の使用）	17
第 48 条（県による維持管理業務の変更）	17
第 49 条（特定事業者による維持管理業務の変更）	17
第 7 章 入居者移転支援業務	18
第 50 条（入居者移転支援業務の実施及び入居者移転支業務計画書）	18
第 51 条（入居者移転支援業務の実施に関する留意事項）	18
第 52 条（第三者の使用）	19
第 53 条（県による説明要求及び立会い）	19
第 54 条（退去支援業務）	19
第 55 条（その他支援業務）	19
第 56 条（入居者移転支援実費請求手続）	20
第 57 条（入居者移転支援業務の中止）	20
第 58 条（入居者移転支援業務の中止による費用負担）	20

第 8 章 余剰地活用業務	20
第 59 条（余剰地活用業務の実施及び余剰地活用業務計画書等）	20
第 60 条（第三者の使用）	20
第 61 条（余剰地活用事業者への余剰地の譲渡）	21
第 62 条（余剰地の対価）	21
第 63 条（所有権の移転）	22
第 64 条（所有権移転の登記）	22
第 65 条（契約不適合責任の免責）	22
第 66 条（民間施設等の整備）	22
第 67 条（買戻し特約）	23
第 68 条（報告等）	24
第 69 条（第三者に与えた影響）	25
第 70 条（損害賠償）	25
第 71 条（余剰地活用業務内容の変更）	25
第 9 章 対価の支払及び改定等	25
第 72 条（対価の支払）	25
第 73 条（サービス対価の改定等）	26
第 10 章 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続.....	26
第 74 条（モニタリング及び要求水準未達成に関する手続）	26
第 75 条（サービス対価の支払留保）	26
第 76 条（サービス対価の減額）	26
第 11 章 契約期間及び契約の終了並びに解除等.....	26
第 77 条（契約期間）	26
第 78 条（特定事業者又は余剰地活用事業者の債務不履行等による契約解除）	27
第 79 条（契約が解除された場合等の違約金）	28
第 80 条（県の債務不履行による契約解除）	29
第 81 条（県の任意解除権）	29
第 82 条（法令等の変更による契約解除）	30
第 83 条（不可抗力による契約解除）	30
第 84 条（契約解除の場合の出来形部分の買取）	30
第 85 条（事業契約終了に際しての処置）	31
第 86 条（終了手続の費用負担）	31
第 12 章 表明・保証及び誓約	31
第 87 条（事実の表明・保証及び誓約）	31
第 13 章 契約保証金等	32
第 88 条（契約保証金等）	32

第14章 法令等の変更	33
第89条（通知の付与及び協議）	33
第90条（法令等の変更による追加費用・損害の扱い）	33
第15章 不可抗力	33
第91条（通知の付与及び協議）	33
第92条（不可抗力による追加費用・損害の扱い）	34
第16章 雑則	34
第93条（経営状況の報告）	34
第94条（公租公課の負担）	34
第95条（協議）	34
第96条（特許権等の使用）	35
第97条（契約上の地位の譲渡）	35
第98条（延滞利息）	35
第99条（秘密保持）	35
第100条（個人情報保護等）	36
第101条（請求、通知等の様式その他）	36
第102条（解釈等）	36
第103条（準拠法）	37
第104条（管轄裁判所）	37
第105条（定めのない事項）	37
別紙1 定義集	38
別紙2 事業日程表	41
別紙3 事業用地	42
別紙4 基本設計図書	43
別紙5 実施設計図書	45
別紙6 完成図書	48
別紙7 保証書	49
別紙8 保険契約	51
別紙9 物価変動に伴う余剰地の対価の変更	53
別紙10 サービス対価の支払及び改定方法	54
別紙11 モニタリング実施要領	55

別紙 1 2	法令等の変更による追加費用・損害の扱い.....	56
別紙 1 3	不可抗力による追加費用・損害の扱い.....	57
別紙 1 4	個人情報取扱特記事項	58

第 1 章 用語の定義

(定義)

第 1 条 本事業契約において使用する用語は、本事業契約において別途定義されているものを除き、別紙 1 の定義集において定義された意味を有する。

第 2 章 総則

(本事業契約の目的)

第 2 条 本事業契約は、本事業における県と特定事業者及び余剰地活用事業者の役割並びに県と特定事業者及び余剰地活用事業者との間の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。

(事業の遂行)

第 3 条 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業を、本事業契約、実施方針等及び提案書等に従って遂行しなければならない。

(事業日程)

第 4 条 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業を別紙 2 の事業日程表に従って遂行する。

(本事業の概要)

第 5 条 本事業は、次の各号に掲げる業務、これらの業務の実施に付随し関連する一切の事業により構成されるものとし、特定事業者は本事業に関連のない事業を行ってはならない。なお、余剰地活用業務は、余剰地活用事業者が本事業の付帯事業として実施し、本事業契約における特定事業者の本事業の実施に関する規定において、特定事業者の実施する業務には余剰地活用業務を含まない。

- (1) 建替住宅等整備業務
- (2) 改修業務
- (3) 維持管理業務
- (4) 入居者移転支援業務
- (5) 余剰地活用業務（付帯事業）

(業務の遂行等)

第 6 条 本事業契約の締結及び履行その他本事業の実施に関する一切の費用は、本事業契約に特段の規定がある場合を除き、すべて特定事業者及び余剰地活用事業者が負担する。

2 特定事業者及び余剰地活用事業者は、要求水準書及び提案書等に従い、法令等を遵守し、善良なる管

理者の注意義務をもって、本事業を遂行しなければならない、特定事業者の構成事業者及び余剰地活用事業者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、特定事業者及び余剰地活用事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

- 3 特定事業者は、余剰地活用事業者が業務遂行困難となった場合、又は余剰地活用業務に係る事業契約部分が解除された場合、余剰地活用業務を遂行できる代替事業者の探索及び当該代替事業者への業務引継を行わなければならない。

(許認可及び届出)

第7条 本事業契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、特定事業者及び余剰地活用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特定事業者及び余剰地活用事業者が自己の責任及び費用負担において提出するものとする。但し、県が取得すべき許認可、県が提出すべき届出はこの限りでない。

- 2 特定事業者及び余剰地活用事業者は、前項の許認可の取得及び届出を行う場合、県に対して書面による事前説明及び事後報告を行うものとする。
- 3 県は、特定事業者及び余剰地活用事業者からの要請がある場合、特定事業者及び余剰地活用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特定事業者及び余剰地活用事業者にとって必要と合理的に判断する事項について協力するものとする。
- 4 特定事業者及び余剰地活用事業者は、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。
- 5 特定事業者及び余剰地活用事業者は、許認可の取得又は届出の遅延により追加費用又は損害が生じた場合、当該追加費用又は損害を負担する。但し、特定事業者及び余剰地活用事業者が不可抗力により遅延した場合は第15章の規定に従うこととし、県の責めに帰すべき事由により遅延した場合であって、特定事業者及び余剰地活用事業者が当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて県に請求したときは、県が当該遅延により特定事業者及び余剰地活用事業者に発生した追加費用又は損害を合理的な範囲で負担するものとする。

(各種調査)

第8条 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本件日程表記載の日程に従い、本事業に必要な用地測量、地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査その他周辺影響調査、並びに化学物質室内濃度調査等（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、特定事業者及び余剰地活用事業者は調査等を行う場合、県に事前に連絡するものとし、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。

- 2 特定事業者及び余剰地活用事業者は、前項に定める調査等を実施した結果、実施方針等の内容と現場の状況に齟齬があることが判明した場合、又は事業用地に提案書等提出時に想定することができなかった地質障害、地中障害物、土壌汚染又は埋蔵文化財等による瑕疵があることが判明した場合、前項の報告書にその内容を具体的かつ明確に記載するものとし、当該齟齬又は瑕疵に関する対応について必要があるときは、県と特定事業者及び余剰地活用事業者との間で協議を行う。
- 3 特定事業者及び余剰地活用事業者は、前項の瑕疵については、前項の協議に基づき除去修復等の対

応をするものとし、県は、前項の協議に基づく除去修復等の対応のために特定事業者及び余剰地活用事業者に生じた増加費用及び損害については別途協議のうえ、合理的な範囲でこれを負担する。但し、特定事業者及び余剰地活用事業者は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。

- 4 特定事業者及び余剰地活用事業者は、第2項の齟齬については、原則として現場の状況に応じて担当業務を遂行するものとし、第2項の協議に基づき要求水準の内容の変更が必要と認められた場合には、県は、当該要求水準の内容の変更のために特定事業者及び余剰地活用事業者に生じた増加費用及び損害については合理的な範囲でこれを負担する。但し、特定事業者及び余剰地活用事業者は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する資料を添えて県に請求するものとする。
- 5 県は、第1項の調査等に係る報告書に記載のない第2項の齟齬又は瑕疵については、何ら責任を負わない。

(近隣対策)

第9条 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業にかかる工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して工事の内容につき説明を行い、理解を得よう努めなければならない。県は、必要と認める場合には、特定事業者及び余剰地活用事業者が行う説明に協力するものとする。

- 2 特定事業者及び余剰地活用事業者は、自らの責任及び費用負担において、工事により発生する騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、塵埃、電波障害、その他の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、特定事業者及び余剰地活用事業者は、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。
- 3 特定事業者及び余剰地活用事業者は、前項に定める近隣対策の不調を理由として要求水準の内容の変更をすることはできない。但し、特定事業者及び余剰地活用事業者が要求水準を変更しない限り、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た場合、県は特定事業者及び余剰地活用事業者との協議に応じるものとし、協議の結果、県は、やむを得ないと認める場合には、要求水準の変更を承諾することができる。県は、この提案書等の内容の変更のために特定事業者に生じた増加費用及び損害については、合理的な範囲でこれを負担する。この場合、特定事業者は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。また、提案書等の内容の変更に伴い特定事業者の業務遂行に要する費用が減少した場合には、その分、特定事業者に支払う対価を減額する。
- 4 近隣対策の結果、建替住宅又は改修住宅の竣工の遅延が見込まれる場合において、特定事業者が請求した場合には、県及び特定事業者は協議を行い、同協議の結果、本件日程表記載の日程を変更する必要が認められる場合、県は速やかに、同日程を変更するものとする。
- 5 第2項に定める近隣対策の結果、特定事業者及び余剰地活用事業者に生じた追加費用及び損害（近隣対策の結果、本件日程表記載の日程が変更されたことによる追加費用も含む。）については、特定事業者及び余剰地活用事業者が負担するものとする。但し、本事業を実施すること自体又は県が実施方針等において応募者に提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因して事業者に生じた追加費用及び損害は、県が合理的な範囲で負担する。なお、特定事業者は、当該追加費用及び損害の内訳

を記載した書面にこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。

(暴力団等の排除措置)

- 第10条 県は特定事業者及び余剰地活用事業者に対し、構成事業者の役員等の氏名その他の必要な情報の提供を求めることができ、警察その他の関係機関に対し、照会し、若しくは情報を提供し、又は警察その他の関係機関から情報を収集することができる。
- 2 県は、前項の規定により得た情報について、本事業の実施以外の業務において暴力団等の排除措置を講ずるために利用し、又は国、他の地方公共団体その他暴力団排除を目的とする団体に提供することができる。
- 3 特定事業者及び余剰地活用事業者は、担当業務を第三者に行わせようとする場合は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちにその旨を県に報告しなければならない。
- 4 特定事業者及び余剰地活用事業者は、担当業務を第三者に行わせた場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちにその旨を県に報告し、当該第三者との契約を解除しなければならない。
- 5 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下この号において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちにその旨を県に報告し、及び警察に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも同様とする。
- 6 県は、特定事業者及び余剰地活用事業者が、担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、特定事業者及び余剰地活用事業者に対し、当該第三者との間で契約を締結しないよう、既に当該第三者と契約を締結している場合にあっては、当該契約を解除するよう、求めることができる。

(第三者に生じた損害)

- 第11条 特定事業者及び余剰地活用事業者が第5条各号に定める業務を履行する過程で、又は履行した結果、第三者に損害が発生したときは、本事業契約に他に特段の定めがない限り、特定事業者及び余剰地活用事業者がその損害を法令に基づき賠償しなければならない。但し、かかる損害のうち、県の責めに帰すべき事由により生じたものについては、県がこれを合理的範囲で負担する。この場合、特定事業者及び余剰地活用事業者は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。
- 2 不可抗力により第三者に損害が発生した場合の取扱いは、第15章の規定に従う。

第3章 事業用地及び余剰地

(事業用地の使用)

第12条 特定事業者は、既存住宅の解体工事の着工から建替住宅の引渡しまでの間、別紙3記載の建替住宅用地を無償で利用できるものとする。

2 特定事業者は、既存住宅の解体工事の着工から改修住宅の引渡しまでの間、別紙3記載の改修住宅用地を無償で利用できるものとする。

(使用の目的)

第13条 前条の期間において、本事業契約で別途定める場合を除き、特定事業者は、本事業以外で事業用地を使用してはならない。

2 事業者は、事業用地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義務をもって使用しなければならない。

(既存住宅解体後の敷地整備)

第14条 特定事業者は、既存住宅解体業務の完了により生じた敷地の敷地整備及び維持管理を行うものとする。当該敷地整備等については、建替住宅等整備業務の一部として実施し、事業者の責任及び費用負担において、本件日程表記載の日程に従い、法令及び要求水準を遵守のうえ、業務を遂行するものとする。

第4章 建替住宅等整備業務

第1節 設計業務

(調査業務の実施及び調査業務計画書等)

第15条 特定事業者は、本件日程表記載の日程に従い、法令及び要求水準を遵守のうえ、自己の責任と費用負担において、調査業務を行うものとする。特定事業者は、調査業務に関する一切の責任を負担する。

2 特定事業者は、調査業務着手前に調査業務計画書を作成し、県に提出するものとし、調査終了時に、調査業務報告書を作成し、県に提出するものとする。

3 県は、前項の調査業務計画書及び調査業務報告書を特定事業者から受領したことを理由として、本事業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。

(設計業務の実施及び設計業務計画書)

第16条 特定事業者は、本件日程表記載の日程に従い、法令及び要求水準を遵守のうえ、自己の責任と費用負担において、建替住宅の基本設計及び実施設計を行うものとする。特定事業者は、基本設計及び実施設計に関する一切の責任を負担する。

2 特定事業者は、基本設計業務の着手前に設計業務計画書を作成し、県の承認を得るものとする。

3 県は、前項の設計業務計画書を承認したことを理由として、本事業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。

(基本設計業務)

第17条 特定事業者は、要求水準書、提案書等及び設計業務計画書に従い、基本設計を開始し、県による進捗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4記載の基本設計図書を県に提出し、県の承認を得るものとする。

2 県は、提出された基本設計図書について、その内容に応じ別途県が定める日までに確認し、要求水準の範囲内で変更すべき点がある場合及び要求水準書及び提案書等に反する場合、特定事業者に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、特定事業者はこれに従い自己の責任と費用負担をもって是正を行い、県の承認を受けなければならない。県による当該変更通知は、第22条に規定する設計変更には該当しないものとする。

3 前項の是正要求に対し、特定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する。

4 基本設計は、第1項に定める県の承認若しくは第2項に定める県の確認を得た段階で完了するものとする。県は、特定事業者からの求めがあった場合には、承認若しくは確認した旨の通知書を特定事業者に交付する。

5 県は、第1項に定める県の承認若しくは第2項に定める県の確認、並びに前項に定める通知書を交付した場合、かかる行為を理由として、本事業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。

(実施設計業務)

第18条 特定事業者は、前条第1項の県の承認後速やかに、要求水準書、提案書等及び設計業務計画書に従い、実施設計を開始し、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5記載の実施設計図書を県に提出し、県の承認を得るものとする。

2 県は、提出された実施設計図書について、その内容に応じ別途県が定める日までに確認し、要求水準の範囲内で変更すべき点がある場合及び要求水準書及び提案書等に反する場合、特定事業者に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、特定事業者はこれに従い自己の責任と費用負担をもって是正を行い、県の確認を受けなければならない。県による当該通知は、第22条に規定する設計変更には該当しないものとする。

3 前項の是正要求に対し、特定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する。

4 実施設計は、特定事業者が実施設計完了時に設計業務完了届を県に提出し、県が当該業務の確認をするための検査を実施後、第1項に定める県の承認若しくは第2項に定める県の確認を得た段階で完了するものとする。県は、特定事業者からの求めがあった場合には、承認若しくは確認した旨の通知書を特定事業者に交付する。

5 県は、第1項に定める県の承認若しくは第2項に定める県の確認、並びに前項に定める通知書を交付した場合、かかる行為を理由として、本事業の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(第三者の使用)

第19条 特定事業者は、設計業務を第三者に請け負わせ、又は委託する場合は、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認を得なければならない。但し、特定事業者は、第三者が設計業務の全部又は大部分を受託することがないようにしなければならない。なお、本項は、当該第三者がさらに別の第三者に設計業務の一部を委託する等して、さらなる下位の再委託者が現れる場合のすべてに適用する。

2 前項に記載の第三者への委託はすべて特定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、すべて特定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、特定事業者が責任を負うものとする。

(県に対する報告及び協議等)

第20条 特定事業者は、設計業務に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容について県に報告するものとする。

2 特定事業者は、県の担当者と十分な打合せにより設計業務を実施するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜県に報告することとする。

3 県は、前二項にかかわらず、設計業務の進捗状況について、随時特定事業者から報告を受けることができるものとする。

4 県は、前三項に定める報告を受けたことを理由として、本事業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。

(特定事業者による設計変更)

第21条 特定事業者は、県の承認を得た場合を除き、提案書等に記載した建替住宅の設計の変更を行うことはできないものとする。

2 特定事業者は、不可抗力又は法令等の変更以外で必要があると認める場合は、変更の必要性及び変更内容を記載した書面を交付して、県に対し提案書等に記載した設計の変更の承認を求めることができる。この場合、県は、設計変更について、特定事業者と協議することができるものとする。

3 特定事業者は、前項による県の承認を得て設計変更を行った場合、変更された設計内容に従い建替住宅の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により特定事業者の費用が増加したときは、特定事業者が当該増加費用相当分を負担し、特定事業者の費用が減少したときは、県は当該減少費用相当分について第72条記載のサービス対価から減額するものとする。

4 不可抗力による設計変更については第91条、法令等の変更による設計変更については第89条に従うものとする。

(県による設計変更)

第22条 県は、必要があると認める場合、建替住宅の設計の変更を特定事業者に対して求めることができる。特定事業者は、設計変更の要求を受けてから14日以内に検討の結果を県に通知しなければならない。

- 2 県が工期若しくは建替住宅整備費（サービス対価 A-1）の変更を伴う設計変更又は提案書等記載の提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、特定事業者は、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は、当該変更により特定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 72 条記載のサービス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 72 条記載のサービス対価から減額するものとする。但し、県の求める設計変更が、特定事業者の作成した設計図書の不備、契約不適合による場合又は特定事業者の調査の誤りからは不足によることに起因する場合は、特定事業者が当該追加費用を負担する。

第 2 節 建設工事業務

（建設工事業務の実施及び施工計画書等）

- 第 2 3 条 特定事業者は、建設工事業務の着手前に建設工事業務計画書（建設工事業務の実施体制、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。以下同じ。）を作成し、県に提出するものとする。建設工事業務計画書の提出後に修正が必要となった場合、特定事業者は、県と協議し、県の確認を得たうえで、これを修正し、遅滞なく修正後の建設工事業務計画書を県に提出するものとする。
- 2 特定事業者は、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及び週間工程表を作成し、県に提出するものとする。月間工程表及び週間工程表の提出後に修正が必要となった場合、特定事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の月間工程表及び週間工程表を県に提出するものとする。
 - 3 特定事業者は、本件工事の全体工程表、月間工程表及び週間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。
 - 4 特定事業者は、使用する資材について、本件工事の着工前に県の確認を受けることとし、確認する材料については、県と協議のうえで、材料リストを県へ提出するものとする。
 - 5 県は、本条の協議、確認を理由として、本事業の全部又は一部について何らの責任も負担するものではない。

（建設工事業務）

- 第 2 4 条 特定事業者は、本事業契約、要求水準書、提案書等、建設工事業務計画書及び実施設計図書に従って、建替住宅の建設工事を行う。
- 2 特定事業者は、建替住宅の建設工事を本件日程表記載の日程に従い完了し、県に建替住宅を引き渡すものとする。
 - 3 施工方法等、建替住宅を完成するために必要な一切の方法については、特定事業者が自己の責任において定めるものとする。
 - 4 特定事業者は、工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないようにしなければならない。
 - 5 特定事業者は、建替住宅について法令及び要求水準に定める基準以上の性能を満たすものとし、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。その後の変更を含む。）に基づく性能表

示を行うとともに、指定住宅性能評価機関より、同性能を満たしている旨の、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受け、建替住宅の県への引渡し時までに県にこれらの評価書を提出しなければならない。

- 6 県は、前項の評価書を受領したことを理由として、本事業の全部又は一部について何らの責任も負担するものではない。

(第三者の使用)

第25条 特定事業者は、建設工事業務を第三者に下請負をさせる場合は、当該第三者の名称、所在地、代表者名および下請負をさせる業務内容を記載した書面を添付して、当該下請業務の着手前までに県に届け出てその承認を得なければならない。但し、特定事業者は、第三者が建設工事業務の全部又は大部分を請け負うことがないようにしなければならない。なお、本項は、当該第三者がさらに別の第三者に建設工事業務の一部を下請負させる等して、さらなる下位の下請負人が現れる場合のすべてに適用する。

- 2 前項の第三者の使用はすべて特定事業者の責任において行うものとし、請負人その他建設工事業務に関して特定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、すべて特定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、特定事業者が責任を負うものとする。

(県による説明要求及び立会い)

第26条 県は、建設工事業務の進捗状況及び施工状況について、特定事業者からその営業時間中いつでも報告を受けることができるものとする。

- 2 県は、建設工事業務が要求水準に従い実施されていることを確認するため、建設状況その他県が必要とする事項について、特定事業者に事前に通知したうえで、特定事業者又は請負人（すべての下請負人を含む。）に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 前二項に規定する報告又は説明の結果、建設工事業務が要求水準を逸脱していることが判明した場合、県は特定事業者に対してその是正を求めることができ、特定事業者は自らの責任と費用負担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、特定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する。
- 5 特定事業者は、工事期間中に特定事業者が行う建設工事業務についての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、事前の通知なしに工事現場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、工事への立会いを理由として、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。

(中間確認)

第27条 建替住宅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、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、建替住宅の建設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、建替住宅の建設工事が要求水準を逸脱していることが判明した場合、県は特定事業者に対してその是正を求めることができ、特定事業者は自らの責任と費用負担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、特定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する。

(特定事業者による完成検査)

第28条 特定事業者は、自己の責任及び費用負担において、建替住宅の完成検査並びに建替住宅の設備等の検査を行うものとする。事業者は、それぞれの検査の日程を、完成検査の~~7~~14日前までに県に対して通知しなければならない。

- 2 県は、特定事業者が前項の規定に従い行う完成検査及び設備等の検査への立会いができるものとする。なお、県は、必要と認める場合は、特定事業者をして、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。
- 3 特定事業者は、県の立会いの有無を問わず、建替住宅の完成検査並びに建替住宅の設備等の検査の終了後速やかに、県に対して完成検査及び設備等の検査の結果を、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の変更を含む。）第18条第4項による検査済証、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の変更を含む。）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。
- 4 県は、本条に規定する検査への立会い及び破壊検査の実施並びに検査結果の報告を受けたことを理由として、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。

(県による完成検査)

第29条 県は、特定事業者から前条第3項に定める報告を受けた場合、建替住宅に関し、14日以内に完成検査を実施しなければならない。

- 2 県は、前項の確認においては、必要に応じて建替住宅を破壊又は分解して検査を行うことができる。この場合、検査及び復旧に要する費用は、特定事業者の負担とする。
- 3 特定事業者は、県による完成検査に先立ち、別紙6記載の完成図書を提出し、県による確認を受けるものとする。
- 4 完成検査の結果、建替住宅の状況が要求水準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、特定事業者に対し期間を定めてその是正（完成図書の修正を含む。）を求めることができ、特定事業者は自らの費用負担によりこれに従わなければならない。特定事業者は、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。
- 5 前項の是正要求に対し、特定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する。
- 6 県は、特定事業者が第4項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再完成検査を実施するものとする。当該再完成検査の結果、対象の建替住宅の状況がなおも要求水準を逸脱していることが判明し

た場合の取扱い、前二項の定めるところに準じるものとする。

- 7 建替住宅の設備・器具等の試運転等を行う場合は、県による対象の建替住宅の完成検査前に特定事業者が実施し、その報告書を県に提出するものとする。なお、試運転の実施にあたっては、特定事業者は事前に県に通知し、県は試運転等に立会うことができるものとする。
- 8 特定事業者は、建替住宅の設備・器具等の取扱いに関する県への説明を、それらの試運転とは別に実施する。
- 9 県は、本条に規定する完成検査の実施並びに建替住宅の設備・器具等の試運転等の報告及び説明を受けたことを理由として、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。

（県による完成確認通知の交付）

- 第30条 県が、前条第1項に定める建替住宅の完成検査又は前条第6項に定める再完成検査を実施し、前条第4項の規定に基づく是正を求めない場合又は前条第5項の規定に基づき県が是正要求を撤回した場合で、かつ、特定事業者が完成図書のすべてを県に~~対して~~提出した場合、県は、特定事業者に対して建替住宅の完成確認通知書を交付する。
- 2 県は、前項の完成確認通知書の交付を行ったことを理由として、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。また、特定事業者は、完成確認通知書の交付を理由として、本事業契約上の特定事業者の責任を何ら軽減又は免除されるものではなく、建替住宅の契約不適合責任の発生を争い、又はその履行を拒絶若しくは留保することはできない。

（所有権移転・引渡し）

- 第31条 特定事業者は、前条第1項に規定する県から建替住宅の工事の完成確認通知を受領した後、建替住宅引渡予定日までに建替住宅の所有権を県に移転する手続きを行い、鍵を引き渡すことにより、建替住宅を県に引き渡すものとする。
- 2 特定事業者は、自らの費用負担により、県が行う建替住宅の保存登記等に必要な支援を行うものとする。

（建替住宅等の所有権移転・引渡しの遅延損害金）

- 第32条 所有権移転・引渡し、県の責めに帰すべき事由により建替住宅の引渡予定日より遅れた場合、県は、特定事業者に対して当該遅延に伴い特定事業者が生じた合理的な追加費用又は損害を負担しなければならない。但し、特定事業者は、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 建替住宅の所有権移転・引渡し、特定事業者の責めに帰すべき事由により建替住宅の引渡予定日より遅れた場合、特定事業者は県に対して、建替住宅整備費（サービス対価 A-1）につき遅延日数に応じて第98条第2項に定め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。

（工事期間の変更）

- 第33条 県が特定事業者に対して工事期間の変更を請求した場合、県と特定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 特定事業者が不可抗力事由又は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工事期間の変更を請求した場合、県と特定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、県と特定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、特定事業者はこれに従わなければならない。

(工事の中止)

第34条 県は、必要があると認める場合、その理由を特定事業者に通知したうえで、建設工事の全部又は一部を一時中止させることができる。

- 2 県は、前項に従い建設工事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工事期間を変更することができる。

(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

第35条 県は、県の責めに帰すべき事由により建替住宅の建設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県に生じた追加費用又は損害及び特定事業者に生じた合理的な追加費用又は損害を第72条記載のサービス対価とは別に負担しなければならない。但し、特定事業者は、当該追加費用又は損害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 特定事業者は、特定事業者の責めに帰すべき事由により建替住宅の建設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特定事業者に生じた追加費用又は損害及び県に生じた合理的な追加費用又は損害を負担しなければならない。
- 3 不可抗力により建替住宅の建設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県及び特定事業者に生じた追加費用又は損害の負担については、第91条によるものとする。
- 4 法令等の変更により建替住宅の建設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特定事業者に生じた追加費用又は損害の負担については、第89条によるものとする。

(工事中に特定事業者が第三者に与えた損害)

第36条 特定事業者が建設工事業務に関し第三者に損害を与えた場合、特定事業者は、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。但し、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。

(契約不適合責任)

第37条 県は、建替住宅及び特定事業者により建替住宅内に設置された機器、器具又は什器備品等が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない（以下「契約不適合」という。）ものであるときは、特定事業者に対し、目的物の修補による履行の追完を請求し、又は追完に代え若しくは追完とともに損害の賠償を請求することができる。

- 2 前項の場合において、特定事業者は、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。
- 3 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されないときは、県は、その契約不適合の程度に応じてサービス対価の減額を請求することができる。但し、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、直ちにサービス対価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) 特定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) 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、特定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) 前各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。
- 4 特定事業者は、第1項に定める履行の追完を完了したときは、県による本事業契約のとおり履行の追完が完成していることの検査を受けなければならない。
- 5 県は、引き渡された目的物に関し、引渡しを受けた日から2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、サービス対価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。但し、特定事業者の故意又は重大な過失に起因する契約不適合並びに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）及び同法施行令（平成12年政令第64号）に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、建替住宅の引渡し・所有権移転の日から10年が経過するまでその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。
- 6 県は、前項の請求等について、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行う。
- 7 県が第5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10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、その旨を特定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。
- 8 県は、第5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（明治29年法律第89号。その後の変更を含む。）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。
- 9 第5項から第8項の規定は、契約不適合が特定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特定事業者の責任については、民法の定めるところによる。
- 10 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。
- 11 県は、目的物の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第5項の規定にかかわらず、その旨を直ちに特定事業者に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。但し、特定事業者がその契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。
- 12 引き渡された目的物の契約不適合が支給材料の性質又は県の指図により生じたものであるときは、

県は当該契約不適合を理由として、請求等を行うことができない。但し、特定事業者がその材料又は指図の不適合であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

- 1 3 特定事業者は、建設事業者をして、県に対し、本条による契約不適合の追完及び損害の賠償をなすことについて保証させるべく、本事業契約締結後速やかに、別紙7の内容の様式による保証書を差し入れさせる。

(保険)

- 第38条 特定事業者又は建設事業者は、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。保険契約の内容については、事前に県の確認を得るものとする。なお、特定事業者又は建設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 特定事業者又は建設事業者は、本件工事開始の前日までに（当該保険が変更又は更新された場合には変更契約又は更新契約後、速やかに）、付保した保険に係る保険証券の写しを県に提出しなければならない。

第3節 工事監理業務

(工事監理業務の実施及び工事監理業務計画書)

- 第39条 特定事業者は、工事監理の着手前に、工事監理業務計画書（工事監理業務の実施体制、スケジュール等計画を含む。以下同じ。）を作成し、県に提出するものとする。工事監理業務計画書の提出後に修正が必要となった場合、特定事業者は、県と協議し、県の確認を得たうえで、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 特定事業者は、自己の責任及び費用負担で専任の工事監理者（建築基準法第2条第11項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）、現場代理人及び監理技術者を設置し、工事開始日までにその氏名、有する資格等の必要事項を県へ通知し、その確認を受けなければならない。
- 3 特定事業者は、工事監理者をして、県への毎月の定期的報告をさせるとともに、県の要求があった場合には随時これに応じて報告をさせるものとする。また、特定事業者は、工事監理者をして、工事監理業務に従事した日において監理業務日誌に当該監理業務の内容その他必要な事項を記載させるものとする。
- 4 特定事業者は、工事監理業務の完了時に、工事監理者をして、県へ完了検査報告をさせなければならない。
- 5 特定事業者は、工事監理業務を第三者に委託する場合は、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認を得なければならない。但し、特定事業者は、第三者が工事監理の全部又は大部分を受託することがないようにしなければならない。なお、本項は、当該第三者がさらに別の第三者に工事監理の一部を委託する等して、さらなる下位の受託者が現れる場合のすべてに適用する。
- 6 前項の第三者の使用はすべて特定事業者の責任において行うものとし、受託者その他工事監理に関して特定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、すべて特定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、特定事業者が責任を負うものとする。

- 7 県は、本条に規定する定期的報告及び完了検査報告を受けたことを理由として、本事業の全部又は一部について何らの責任も負うものではない。

第4節 解体工事業務

(解体工事業務の実施及び解体工事業務計画書)

第40条 解体工事業務の実施については、第 2923 条から第 4438 条の規定を準用する。この場合、各条項において「建設工事業務」とあるのは「解体工事業務」に、「建替住宅の建設工事」とあるのは「既存住宅の解体工事」に、「建設工事業務計画書」とあるのは「解体工事業務計画書」に、それぞれ読み替えて準用する。

(既存住宅のPCB使用機器の処置)

第41条 第8条にかかわらず、既存住宅等に、県が特定事業者の開示した既存住宅等に関する資料（以下、「開示資料」という。）においては判明していなかったPCB使用電気機器及びPCB含有シーリング材の使用実態が確認された場合には、特定事業者は、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予め県に提案し確認を得たうえで、特定事業者において法令に基づき適切に処理を行うものとする。

- 2 県は、第8条にかかわらず、前項に従い県の確認を得た方法による処理に起因して特定事業者が発生した追加費用（但し、実施方針等から合理的に想定される誤差の範囲を超えたものの処理に関する費用に限る。）については、別途協議のうえ、合理的な範囲の費用を負担するものとする。但し、特定事業者は、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。なお、開示資料において判明していた撤去に係る費用については、建替住宅整備費（サービス対価 A-1）に含まれるものとする。

(既存住宅のアスベスト)

第42条 既存住宅等の開示資料においては判明していなかったアスベストが存在することが判明した場合には、特定事業者は、直ちに県に報告するとともに、開示資料において判明しているアスベストと合わせ、その除去処分方法について予め県に提案し確認を得たうえで、特定事業者において適切に処理を行うものとする。

- 2 県は、既存住宅等に存するアスベストに関し、前項に従い県の確認を得た方法による当該アスベストの除去処分に起因して特定事業者が発生した追加費用（但し、実施方針等から合理的に想定される誤差の範囲を超えたものの処理に関する費用に限る。）のうち、飛散性アスベスト含有材の処理費用については、別途協議のうえ、合理的な範囲の費用を負担するものとする。但し、特定事業者は、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。なお、開示資料において判明していた飛散性アスベスト及びすべての非飛散性アスベストの撤去に係る費用については、建替住宅整備費（サービス対価 A-1）に含まれるものとする。

第 5 章 改修業務

第 1 節 改修設計業務

(改修設計業務の実施及び設計業務計画書)

第 4 3 条 改修に関する設計業務の実施については、第 15 条、第 16 条及び第 18 条から第 22 条の規定を準用する。この場合、各条項において「設計業務」とあるのは「改修設計業務」に、「設計業務計画書」とあるのは「改修設計業務計画書」に、それぞれ読み替えて準用する。

2 県は、改修業務の対象となる既存住宅を現状にて特定事業者を引き渡すほか、本事業契約又は実施方針等において県の負担であることを明示した場合を除き、既存住宅に関する契約不適合責任を負担しないものとする。

3 前項の規定にかかわらず、契約不適合責任が既存住宅の重大な欠陥（県が特定事業者既存住宅を引き渡したときに存在するものに限る。）であって、県が特定事業者提供した資料並びに第 8 条及び第 1 項で準用する第 15 条に基づき特定事業者が実施する調査業務によっても発見し得なかったことを特定事業者が証明した場合は、県と特定事業者は協議を行い、当該欠陥の修補の方法、内容等を定めるとともに、当該協議により合意した割合で当該契約不適合により特定事業者に直接生じた合理的な増加費用を県が負担するものとする。この場合、特定事業者は、当該増加費用の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。

第 2 節 改修工事業務

(改修工事業務の実施及び施工計画書等)

第 4 4 条 改修工事業務の実施については、第 23 条から第 38 条の規定を準用する。この場合、各条項において「建設工事業務」とあるのは「改修工事業務」に、「建替住宅の建設工事」とあるのは「改修住宅の建設工事」に、「建設工事業務計画書」とあるのは「改修工事業務計画書」に、それぞれ読み替えて準用する。

第 3 節 工事監理業務

(工事監理業務の実施及び工事監理業務計画書)

第 4 5 条 改修工事に関する工事監理業務の実施については、第 39 条の規定を準用する。

第 6 章 維持管理業務

(維持管理業務の実施及び調査業務計画書)

第46条 特定事業者は、本件日程表記載の日程に従い、法令、実施方針等及び提案書等に基づき、既存住宅、建替住宅、改修住宅について、自己の責任と費用負担において、次の各号に定める維持管理業務を行うものとする。県は第72条に定めるサービス対価の支払い以外に維持管理業務に係る費用に関する負担を一切行わない。

- (1) 一般管理業務
- (2) 設備保守管理業務
- (3) 維持修繕等業務
- (4) 諸届対応業務

2 特定事業者は、維持管理業務の着手前に「維持管理業務計画書」及び「自主モニタリング計画書」を作成し、県に提出し、県の承認を得るものとし、維持管理業務終了後に「維持管理業務報告書」を作成し、県に提出するものとする。

3 県は、前項の維持管理業務計画書、自主モニタリング計画書及び維持管理業務報告書を特定事業者から受領したことを理由として、本事業の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(第三者の使用)

第47条 特定事業者は、維持管理業務を第三者に委託する場合は、当該第三者の名称、所在地、代表者名及び再委託をさせる業務内容を記載した書面を添付して、当該再委託業務の着手前までに県に届け出てその承認を得なければならない。但し、特定事業者は、第三者が維持管理業務の全部又は大部分を受託することがないようにしなければならない。なお、本項は、当該第三者がさらに別の第三者に維持管理業務の一部を委託する等して、さらなる下位の再受託者が現れる場合のすべてに適用する。

2 前項に記載の第三者への委託はすべて特定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、すべて特定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、特定事業者が責任を負うものとする。

(県による維持管理業務の変更)

第48条 県は、必要があると認める場合、維持管理業務の変更を特定事業者に対して求めることができる。特定事業者は、当該変更の要求を受けてから14日以内に検討の結果を県に通知しなければならない。

2 県の求めにより維持管理業務の変更をする場合において、当該変更により特定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72条記載のサービス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72条記載のサービス対価から減額するものとする。

(特定事業者による維持管理業務の変更)

第49条 特定事業者は、県の承諾を得た場合を除き、提案書等に記載した維持管理業務の変更を行うことはできないものとする。

2 特定事業者は、不可抗力又は法令等の変更以外で必要があると認める場合は、変更の必要性及び変更内容を記載した書面を交付して、県に対し提案書等に記載した維持管理業務の変更の承認を求めることができる。この場合、県は、当該変更について、特定事業者と協議することができるものとする。

- 3 特定事業者は、前項による県の承認を得て維持管理業務の変更を行った場合、当該変更により特定事業者の費用が増加したときは、特定事業者が当該増加費用相当分を負担し、特定事業者の費用が減少したときは、県は当該減少費用相当分について第 72 条記載のサービス対価から減額するものとする。
- 4 不可抗力による維持管理業務の変更については、第 91 条、法令等の変更による維持管理業務の変更については、第 89 条に従うものとする。

第 7 章 入居者移転支援業務

(入居者移転支援業務の実施及び入居者移転支援業務計画書)

- 第 50 条 特定事業者は、本件日程表記載の日程に従い、法令、実施方針等及び提案書等を遵守のうえ、自己の責任と費用負担において、入居者移転支援業務を行うものとする。
- 2 特定事業者は、入居者移転支援業務着手前に入居者移転支援業務計画書を作成し、県に提出するものとし、業務終了時に、入居者移転支援業務報告書を作成し、県に提出するものとする。
 - 3 県は、前項の入居者移転支援業務計画書及び入居者移転支援業務報告書を特定事業者から受領したことを理由として、本事業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。

(入居者移転支援業務の実施に関する留意事項)

- 第 51 条 特定事業者は、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 年法律第 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）、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）、個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）（以下、「個人情報保護法」という。）、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。
- 2 特定事業者は、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己の責任と費用負担で行うものとし、適切な措置を怠ったために第三者に損害が生じた場合には、特定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。
 - 3 特定事業者は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、各入居者（特に高齢者や障害を有する者）のニーズを適切に把握し、可能な限りそのニーズに合わせた対応を行うとともに、入居者からの要望、苦情等を受けた場合には、迅速かつ誠実に対応し、その結果を速やかに県に報告するものとする。また、入居者からの要望、苦情等が業務範囲外のものであった場合についても、速やかに県に報告し、対応について協議するものとする。
 - 4 特定事業者は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、本事業契約時に想定外の事態若しくは業務の遂行に支障を来す重大な事態が発生した場合、又はそれらの発生が予測される場合には、遅滞なく県に報告し、その指示により対応するものとする。この場合において、県に報告し、指示を仰ぐ余裕がない緊急の場合には、特定事業者の判断で適切に対応し、その結果を直ちに県に報告するものとする。
 - 5 特定事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、本事業契約に別段の定めがある場合を除き、すべて負担するものとし、県は第 72 条に定める入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費を除き、

特定事業者は何らの金員も支払わないものとする。

- 6 入居者移転支援業務に関する県から特定事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、入居者移転支援業務事業者に対して行えば足りるものとする。

(第三者の使用)

第52条 特定事業者は、入居者移転支援業務を第三者に委託する場合は、当該第三者の名称、所在地、代表者名及び委託する業務を記載した書面を添付して、当該業務委託前に県に届け出てその承認を得なければならない。但し、特定事業者は、第三者が入居者移転支援業務の全部又は大部分を請け負うことがないようにしなければならない。なお、本項は、当該第三者がさらに別の第三者に入居者移転支援業務の一部を再委託する等して、さらなる下位の受託者が現れる場合のすべてに適用する。

- 2 前項の第三者の使用はすべて特定事業者の責任において行うものとし、受託者その他入居者移転支援業務に関して特定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、すべて特定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、特定事業者が責任を負うものとする。

(県による説明要求及び立会い)

第53条 県は、入居者移転支援業務の進捗状況について、特定事業者からその営業時間中いつでも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要求水準に従い実施されていることを確認するため、入居者移転支援業務の進捗状況その他県が必要とする事項について、特定事業者に事前に通知したうえで、特定事業者又は業務受託者（すべての業務受託者を含む。）に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 前二項に規定する報告又は説明の結果、入居者移転支援業務の実施状況が要求水準を逸脱していることが判明した場合、県は特定事業者に対してその是正を求めることができ、特定事業者は自らの責任と費用負担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、特定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、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。

(退去支援業務)

第54条 特定事業者は、退去支援業務を、実施方針等及び提案書等に従って実施するものとする。

- 2 特定事業者は、定期的に、退去支援業務の進捗状況（退去者名、引越日等の調整結果及び退去の完了状況等）の報告を県に行うものとする。また、退去に際して問題等が発生した場合には、速やかに県に報告し、対応を協議する。

(その他支援業務)

第55条 特定事業者は、その他支援業務を、実施方針等及び提案書等に従って実施するものとする。

- 2 特定事業者は、定期的に、その他支援業務の進捗状況（対象者名、転居先の斡旋結果及び転居の完了状況等）の報告を県に行うものとする。また、転居に際して問題等が発生した場合には、速やかに県に

報告し、対応を協議する。

(入居者移転支援実費請求手続)

第56条 特定事業者は、入居者移転支援業務期間中、各年度の四半期終了後、並びに入居者移転支援業務の完了後、翌月10日(10日が閉庁日の場合はその翌開庁日)までに「四半期業務報告書」を県に提出し、県の定める請求方法に従って入居者移転支援実費についての支払請求を県に対して行うものとする。

(入居者移転支援業務の中止)

第57条 県は、必要があると認める場合には、その理由を特定事業者に通知したうえで、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ものとする。

2 県は、前項の規定により、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で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ものとする。

3 特定事業者は、自己の責めに帰さない事由により、入居者移転支援業務が一時中止されている場合には、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ものとする。

(入居者移転支援業務の中止による費用負担)

第58条 県は、前条による入居者移転支援業務の一時中止が特定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、入居者移転支援業務の再開に備えて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って特定事業者が生じた追加費用又は損害を、合理的な範囲で負担するものとする。

第8章 余剰地活用業務

(余剰地活用業務の実施及び余剰地活用業務計画書等)

第59条 余剰地活用事業者は、本件日程表記載の日程に従い、法令、実施方針等及び提案書等に基づき、自己の責任と費用負担において、余剰地活用業務を行うものとする。余剰地活用業務は独立採算とし、県は余剰地活用に係る費用に関する負担を一切行わない。

2 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務着手前に余剰地活用業務計画書を作成し、県に提出するものとし、業務終了時に、余剰地活用業務報告書を作成し、県に提出するものとする。

3 県は、前項の余剰地活用業務計画書及び余剰地活用業務報告書を余剰地活用事業者から受領したことを理由として、本事業の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(第三者の使用)

第60条 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務を第三者に請け負わせ、又は委託する場合は、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認を得なければならない。但し、余剰地活用事業者は、第三者が余剰地活用業務の全部又は大部分を受託することがないようにしなければならない。なお、本項は、当該第三者がさらに別の第三者に余剰地活用業務の一部を委託する等して、さらなる下位の再委託者が現れる場合のすべてに適用する。

- 2 前項に記載の第三者への委託はすべて余剰地活用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、すべて余剰地活用事業者の責めに帰すべき事由とみなして、余剰地活用事業者が責任を負うものとする。

【余剰地売買の場合】

(余剰地活用事業者への余剰地の譲渡)

第61条 県は、余剰地の分筆登記手続が完了して余剰地が普通財産となつた後、余剰地活用事業者に対して、次条に定める対価の支払いと引き換えに余剰地を現状有姿のまま譲り渡すものとする（以下「本件売買」という。）。

- 2 余剰地活用事業者は、自己の責任と費用負担において、引渡しを受けたときに余剰地上の既存住宅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、余剰地上の既存住宅に存する残置物等の取扱いについては、県の指示に従うものとする。

(余剰地の対価)

第62条 余剰地（余剰地上の既存住宅を含む。）の対価は金●●●円、面積は●●●㎡とする（ただし、余剰地上の既存住宅は、原則として余剰地活用事業者において取り壊すことにより余剰地を整備することを前提としていることから、その対価は0円とする。）。なお、分筆後の登記簿上の地積による余剰地の面積が、本項記載の面積と異なる場合には、余剰地の本項記載の対価を、本項記載の面積で除して得られた1㎡あたりの単価（小数点第1位を切り上げ）に、当該登記簿上の地積を乗じて得られる金額を余剰地の対価とする。また、提案時点と余剰地の普通財産への変更が完了し売却が可能となる時点との間に地価変動があった場合には、別紙9に基づいて余剰地の対価の変更を行う。

- 2 余剰地活用事業者は、県に対して、前項に規定した対価から第88条第3項で支払った契約保証金を控除した額を別紙2記載の余剰地の所有権移転及び引渡し日までに、県の発行する納入通知書により、一括して県の指定する金融機関の口座に振り込み送金する方法により納入するものとし、県は、当該納入と同時に第88条第3項の契約保証金を対価の一部に充当するものとする。
- 3 余剰地活用事業者が前項に定める期限までに余剰地の売買代金を支払わない場合、余剰地活用事業者は、県に対して、違約金として余剰地の売買代金の10%相当額を支払わなければならない。ただし、第5項の協議が調わず、本件売買に関する規定が効力を失った場合についてはこの限りではない。
- 4 事業者は、県に対して、第2項、第3項及び第6項に定める余剰地活用事業者の債務につき連帯保証する。
- 5 第1項にかかわらず、売却に先立って県が実施する余剰地の鑑定評価の結果、余剰地の鑑定評価額が第1項により定まる余剰地の対価を上回った場合は、県と余剰地活用事業者とは、余剰地について当該鑑定評価額での売買の可否を協議することとする。
- 6 県と余剰地活用事業者との間で前項の協議が調った場合は、第1項の定めにかかわらず県は余剰地

を余剰地活用事業者に対して前項の鑑定評価額で譲り渡し、余剰地活用事業者はこれを譲り受ける。

7 県と余剰地活用事業者とが第5項の協議開始後3か月を経過しても協議が調わない場合は、当該3か月を経過した日をもって本契約のうち本件売買にかかわる第8章の各条項に限り当然に効力を失うものとする。この場合、県及び余剰地活用事業者ともに当該効力の失効に伴う費用、違約金又は損害金等を相手方に請求しないものとする。

8 前項に基づき本件売買にかかわる第8章の各条項の効力を失った場合、県は、余剰地活用事業者に対し、可及的速やかに余剰地活用事業者の指定する金融機関の口座に振り込み送金する方法により、第88条第3項によって余剰地活用事業者が県に支払った契約保証金を返還する。

~~9 本件売買について県の公共用地等評価委員会及び県有財産審査会の承認が得られなかった場合、前2項を準用する。~~

(所有権の移転)

第63条 県は、余剰地（余剰地上の既存住宅を含む。）の所有権を、余剰地活用事業者が前条の規定に従って余剰地の対価を納入したときに、余剰地活用事業者に移転させるものとする。

2 県と余剰地活用事業者は、前項の規定により余剰地の所有権が移転したときに、県から余剰地活用事業者に余剰地の引渡しがあったものとする。

(所有権移転の登記)

第64条 ~~県と~~余剰地活用事業者は、前条の規定による余剰地の所有権移転後において、可及的速やかに当該所有権移転の登記及び第67条に規定する買戻しの特約の登記を余剰地活用事業者の費用負担で嘱託するものとし、余剰地活用事業者はこれに必要となる書類等をあらかじめ県余剰地活用事業者に提出するものとする。

(契約不適合責任の免責)

第65条 県は、余剰地及び余剰地上の既存住宅について、契約不適合責任を一切負わないものとする。

(民間施設等の整備)

第66条 余剰地活用事業者は、本件日程表記載の日程に従い、法令、実施方針等及び提案書等及び第59条第2項に規定する余剰地活用計画書等に従って、自己の責任と費用負担において、余剰地上に民間施設等を整備するものとする。

2 余剰地活用業務の実施に必要な一切の方法は、余剰地活用事業者が自己の責任において定めるものとする。

3 余剰地活用事業者は、民間施設等の建設工事に先立ち、自己の責任と費用負担において、地域住民へ事業内容について必要な説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。

4 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務を行うに当たり、自己の責任と費用負担において、余剰地の活用に関する地域住民等との協議、調整を行い、本事業が地域住民に与える影響を勘案して、必要な措置を講じなければならない。

5 余剰地活用事業者は、民間施設等が、本事業契約、実施方針等、提案書等に従って整備されることを

県が確認するまで、余剰地につき地上権、賃借権その他の使用ないしは収益を目的とする権利の設定、又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、県から事前承認を得た場合を除く。

- 6 余剰地活用事業者は、第 67 条の買戻し特約の解除前に、余剰地に抵当権その他の担保権を設定しようとするときは、事前に県の承認を得なければならない。
- 7 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務を行うに当たり、建築基準法、都市計画法その他の関係法令を遵守しなければならない。
- 8 余剰地活用事業者は、民間施設等を整備するに当たり、工事等による騒音・振動や車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、地域住民への説明や障害に対する対処等を、自己の責任と費用負担において、行うものとする。
- 9 余剰地活用事業者は、余剰地の活用に当たっては、建替住宅等の整備や建替住宅の良好な居住環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。
- 10 余剰地活用事業者は、本条各項に違反した場合には、第 62 条第 1 項に規定する余剰地の対価の 10% を違約金として県に支払わなければならない。
- 11 前項の違約金は、第 70 条（損害賠償）に定める損害賠償額の予定とは解釈しない。

（買戻し特約）

- 第 67 条 県は、事業者が第 78 条第 1 項に規定する事由のいずれかに該当する場合には、同条に基づいて本契約を解除し、第 62 条第 1 項に定める余剰地の対価をもって、余剰地活用事業者から余剰地を買戻すことができるものとする。
- 2 余剰地活用事業者は、前項に規定する場合において、県が特に認める場合を除き、余剰地を更地の状態にして、県に引き渡さなければならない。この場合において、余剰地活用事業者は、自己が負担した本契約の費用や余剰地の活用に支出した費用等、一切の費用を県に請求することができないものとする。
 - 3 県は、第 1 項に規定する場合において、あらかじめ第 62 条第 1 項に規定する余剰地の対価から、第 66 条第 10 項に定める違約金及び第 70 条に規定する損害賠償金を差引くことができるものとする。
 - 4 県と余剰地活用事業者は、余剰地について、所有権移転登記と同時に、本条に規定する県の買戻しの特約の設定登記手続を行うものとする。なお、買戻しの期間は、県から余剰地活用事業者へ所有権が移転した日から 10 年間とする。
 - 5 県は、民間施設等が完成し、本事業契約、実施方針等、提案書等に従って整備されていることを確認した後、前項の買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。ただし、整備が完了する前であっても、県が承認した場合には、本条項の規定による買戻しの特約を解除し、前項に規定する買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。
 - 6 余剰地活用事業者は、前 2 項の登記手続に要する費用を、負担するものとする。
 - 7 余剰地に対する公租公課については、所有権移転した日以後は余剰地活用事業者において一切を負担するものとする。

【定期借地権設定の場合 第 61 条から第 67 条までを以下の第 61 条及び第 62 条に入れ替え、その後の

条数を繰り上げる。】

（定期借地権設定契約の締結）

第61条 県は、余剰地の分筆登記手続が完了し~~て余剰地が普通財産となっ~~た後、余剰地活用事業者に対して、県が定める様式による定期借地権設定契約（以下「本定期借地権設定契約」という。）を締結するものとする。

（民間施設等の整備）

第62条 余剰地活用事業者は、本件日程表記載の日程に従い、法令、実施方針等及び提案書等及び第59条第2項に規定する余剰地活用計画書等に従って、自己の責任と費用負担において、余剰地上に民間施設等を整備するものとする。

- 2 余剰地活用業務の実施に必要な一切の方法は、余剰地活用事業者が自己の責任において定めるものとする。
- 3 余剰地活用事業者は、民間施設等の建設工事に先立ち、自己の責任と費用負担において、地域住民へ事業内容について必要な説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。
- 4 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務を行うに当たり、自己の責任と費用負担において、余剰地の活用に関する地域住民等との協議、調整を行い、本事業が地域住民に与える影響を勘案して、必要な措置を講じなければならない。
- 5 余剰地活用事業者は、本定期借地権について譲渡、質権設定、その他の処分をしてはならない。ただし、県から事前承認を得た場合を除く。
- 6 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務を行うに当たり、建築基準法、都市計画法その他の関係法令を遵守しなければならない。
- 7 余剰地活用事業者は、民間施設等を整備するに当たり、工事等による騒音・振動や車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、地域住民への説明や障害に対する対処等を、自己の責任と費用負担において、行うものとする。
- 8 余剰地活用事業者は、余剰地の活用にあたっては、建替住宅等の整備や建替住宅の良好な居住環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。
- 9 余剰地活用事業者は、本条各項に違反した場合には、本定期借地権設定契約に定める借地料の●年分【売買の場合と同等の金額になるように設定】に相当する違約金を県に支払わなければならない。
- 10 前項の違約金は、第70条（損害賠償）に定める損害賠償額の予定とは解釈しない。

（報告等）

第68条 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、各種点検・保守等報告書、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。

- 2 余剰地活用事業者は、~~毎月10日限り、前月における県が定める時期に、~~業務実施状況、問題の発生状況、県から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、~~月次~~報告書に記載して、県に提出しなければならない。なお、~~月次~~報告書の具体的内容については、本事業契約を締結後、県と余剰地活用事業者が協議のうえで、定めるところによる。
- 3 余剰地活用事業者は、前項に定めるほか、県から要求があるときは、余剰地について利用状況の事実

を証する登記事項証明書及びその他の資料を添えて余剰地及び民間施設等の利用状況、整備状況等を県に報告しなければならない。また、余剰地活用事業者は、余剰地活用業務の遂行につき重大な影響を及ぼす可能性のある事態が生じた場合には、速やかに県に報告しなければならない。

- 4 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務の実施において協議が必要と判断される事項については、事前に県と協議しなければならない。
- 5 余剰地活用事業者は、必要に応じて関係官公署等への報告及び届出を実施するとともに、緊急時には関連機関への連絡等を行わなければならない。
- 6 余剰地活用事業者は、本条に定める余剰地活用事業者の義務のいずれかに違反したときは、第 66 条第 10 項【定期借地権設定の場合、第 62 条第 9 項】に規定する違約金を県に支払わなければならない。
- 7 前項の違約金は、第 70 条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。
- 8 県は、本条の規定による報告書若しくは報告の受領又は協議したことを理由として、何らの責任を負担するものではない。

(第三者に与えた影響)

第 69 条 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務に関して第三者に損害を与えた場合には、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事由により生じたものを除く。

~~2 余剰地活用事業者は、前項の損害賠償を賄うため、余剰地の活用開始予定日の 1 か月前までに、別紙 8 に規定する保険に加入し、県に対して当該保険証券を提示した上、当該保険証券の原本照合済み証明付写しを交付しなければならない。~~

(損害賠償)

第 70 条 余剰地活用事業者は、県が第 67 条の規定による買戻権を行使した場合において、県が損害を被ったときは、第 66 条第 10 項に定める違約金のほか、県が被った損害から第 66 条第 10 項で定める違約金のうち支払い済みの金額を控除した額を賠償しなければならない。

(余剰地活用業務内容の変更)

第 71 条 県は、民間施設等の着工までに、事前の予測が困難な著しい社会情勢の変化等により、提案書等に従った余剰地活用業務の実施が困難となった場合において、余剰地活用事業者から要請があった場合には、県と余剰地活用事業者の間で協議を行い、県がやむを得ないと判断した場合には、余剰地活用業務の内容の変更を承認することができるものとする。

第 9 章 対価の支払及び改定等

(対価の支払)

第 72 条 県は、本事業契約の定めるところに従い、特定事業者に対して本事業実施の対価として、別紙

10に定めるサービス対価を支払う。

2 サービス対価の支払方法は別紙10に定めるところによる。

(サービス対価の改定等)

第73条 県は、サービス対価について、別紙10に定めるところにより金額の改定を行う。

第10章 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続

(モニタリング及び要求水準未達成に関する手続)

第74条 県は、本事業の遂行を確保するため、別紙11の規定に基づき、本事業に係る各業務につきモニタリングを行う。

2 モニタリングの結果、特定事業者又は余剰地活用事業者による本事業の遂行が実施方針等及び提案書等に定める水準を満たさないと県が判断した場合には、県は、別紙11に従って、本事業の各業務につき、必要な措置を行う。

3 モニタリングに係る費用のうち、本事業契約において特定事業者又は余剰地活用事業者の義務とされているものを除く他の部分は、これを県の負担とする。

4 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業に関し、実施方針等及び提案書等を満たさない状況が生じ、かつ、これを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し、及び説明しなければならない。

(サービス対価の支払留保)

第75条 県によるモニタリングの結果、特定事業者の業務内容が実施方針等及び提案書等を満たしていないと判断した場合には、県は、特定事業者に対するサービス対価の支払を留保することができる。

(サービス対価の減額)

第76条 県は、業務報告書に虚偽の記載を発見した場合のほか、重大な要求水準の未達が発生した場合等、モニタリングの結果を踏まえて、別紙11の規定に基づき特定事業者に対してサービス対価の減額を求めることができる。

第11章 契約期間及び契約の終了並びに解除等

(契約期間)

第77条 本事業契約は、本事業契約の締結日から効力を生じ、維持管理期間の終了日をもって終了する。

(特定事業者又は余剰地活用事業者の債務不履行等による契約解除)

第78条 契約期間において、次の各号に掲げる事項が特定事業者又は余剰地活用事業者に発生した場合、県は、特定事業者及び余剰地活用事業者に対して通知することにより本事業契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、余剰地活用事業者のみが該当する場合には、解除の範囲は余剰地活用業務に限るものとする。

- (1) 特定事業者又は余剰地活用事業者が本事業の全部又は一部を放棄し、30日間以上にわたりその状態が継続したとき。
- (2) 特定事業者又は余剰地活用事業者が、本件日程表に記載された各業務の開始日を過ぎても各業務を開始せず、県が相当の期間を定めて特定事業者又は余剰地活用事業者に対して催告したにもかかわらず、特定事業者又は余剰地活用事業者から県に対して県が満足すべき合理的説明がなされないとき。
- (3) 契約期間内に建替住宅等整備業務を完了する見込みが明らかに存在しないと県が認めたとき。
- (4) 特定事業者又は余剰地活用事業者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他の倒産法制上の手続について、特定事業者又は余剰地活用事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者(事業者の取締役を含む。)によりその申立てがなされたとき。
- (5) 特定事業者又は余剰地活用事業者が県に対して虚偽の報告を行ったとき。
- (6) 特定事業者又は余剰地活用事業者が要求水準に違反し、県が相当の期間を定めて当該違反を是正すべき旨の勧告(なお、かかる勧告においては、特定事業者又は余剰地活用事業者に対し、相当の期間を定めて是正策の提出及び当該是正策の実施を求めることができる。)を行ったにもかかわらず、当該期間内に当該違反が是正されなかったとき。
- (7) 特定事業者又は余剰地活用事業者が、本事業契約に関して重大な法令違反を行ったとき。
- (8) 前各号に掲げる場合のほか、特定事業者又は余剰地活用事業者が本事業契約に違反し、若しくは表明保証が真実でなく、その違反若しくは不実により本事業契約の目的を達することができないと県が認めたとき、又は特定事業者又は余剰地活用事業者の財務状況の著しい悪化その他特定事業者又は余剰地活用事業者の責めに帰すべき事由により、本事業契約の履行が困難であると県が認めたとき。
- (9) 構成員のいずれかの者が次のいずれかに該当するとき。
 - イ 役員等(構成員の役員又はその支店若しくは常時建設工事の請負契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。)が暴力団員であると認められるとき。
 - ロ 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。
 - ハ 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。
 - ニ 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。
 - ホ 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。
 - ヘ 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方がイからホまでの

いずれかに該当することを知らながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

- ト 特定事業者又は余剰地活用事業者が、イからホ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（へ に該当する場合を除く。）に、県が特定事業者又は余剰地活用事業者に対して当該契約の解除を求め、特定事業者又は余剰地活用事業者がこれに従わなかったとき。

（１０）特定事業者又は余剰地活用事業者が第 10 条第 6 項の規定による県の要求に従わなかったとき。

（１１）第 9 号から前号に掲げるもののほか、特定事業者又は余剰地活用事業者が正当な理由なく本事業契約に違反し、その違反により暴力団を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

（１２）応募者のいずれかについて、基本協定書第 7 条第 5 項各号のいずれかの事由が生じたとき。

2 前項の場合において、県が被った損害の額が次条（契約が解除された場合等の違約金）第 1 項の違約金の額を超過する場合は、県は、かかる超過額について、解除原因を作出した特定事業者又は余剰地活用事業者に損害賠償請求を行うことができる。この場合における、履行保証保険による充当については同条（契約が解除された場合等の違約金）第 3 項を準用する。

3 本条により本事業契約が解除された場合において、建替住宅又は改修住宅について所有権移転・引渡し完了している場合には、当該解除の効力はそれらの部分には及ばないものとする。既存住宅解体業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務の履行済みの部分についても同様とする。

4 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及び改修住宅の設計図書及び竣工図書、その他本事業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、特定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、特定事業者又は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っては、特定事業者は、特定事業者又は第三者との関係で、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又は工法を無償で使用するができるようにしなければならない。

（契約が解除された場合等の違約金）

第 79 条 次の各号のいずれかに該当する場合においては、次の各号に該当した特定事業者又は余剰地活用事業者は、第 3 項に定める金額を違約金として県の指定する期間内に支払う。ただし、基本協定第 10 条の規定に基づき県が違約金の請求を行い、応募者がこれを履行した場合はこの限りではない。

（１）前条第 1 項の規定により本事業契約が解除された場合

（２）特定事業者又は余剰地活用事業者がその債務の履行を拒否し、又は特定事業者又は余剰地活用事業者の責めに帰すべき事由によって特定事業者又は余剰地活用事業者の債務について履行不能となった場合

2 次の各号のいずれかに掲げる者が契約を解除した場合は、前項第 2 号に該当する場合とみなす。

（１）特定事業者について、破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成 16 年法律第 75 号。その後の変更を含む。）の規定により選任された破産管財人

（２）特定事業者について、更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号。その後の変更を含む。）の規定により選任された管財人

（３）特定事業者について、再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成 11 年法律第

225 号。その後の変更を含む。) 第 2 条第 2 号の再生債務者等

3 第 1 項に定める各号の事由に該当した場合の違約金額は、当該解除事由発生に伴って、次の各号に掲げる業務に対応する金額の 10%(前条第 1 項第 7 号及び第 9 号ないし第 12 号に該当する場合は 20%)に相当する金額とする。

(1) 既存住宅解体業務、建替住宅等整備業務、改修業務の各業務に係る事業契約部分が解除された場合：

建替住宅整備費(サービス対価 A-1)、改修住宅整備費(サービス対価 A-2)及び入居者移転支援業務費(サービス対価 B-2)の合計額に消費税及び地方消費税の額を加えた金額

(2) 維持管理業務に係る事業契約部分が解除された場合：

維持管理業務費(サービス対価 B-1)に消費税及び地方消費税を加えた金額

(3) 余剰地活用業務に係る事業契約部分が解除された場合(ただし、第 66 条第 10 項に基づき違約金を支払った場合除く)：第 62 条に定める余剰地の対価

4 前三項の規定にかかわらず、県が第 88 条に基づく履行保証保険金を受領し、又は銀行等による保証債務の履行を受けた場合(但し、前条第 1 項第 7 号及び第 9 号から第 12 号に該当する場合を除く。)には当該受領金等を違約金に充当する。

(県の債務不履行による契約解除)

第 80 条 契約期間において、県が、本事業契約上の重要な義務に違反し、かつ、県が特定事業者及び余剰地活用事業者による通知の後 60 日以内に当該違反を是正しない場合、特定事業者及び余剰地活用事業者は本事業契約を解除することができる。

2 前項に基づき本事業契約が解除された場合、県は、特定事業者及び余剰地活用事業者に対し、当該解除により特定事業者及び余剰地活用事業者が生じた追加費用及び損害(特定事業者の責めに帰すべき事由に起因するものを除く。)を、合理的な範囲(逸失利益は除く。)で負担する。但し、特定事業者及び余剰地活用事業者は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。

3 第 78 条第 3 項及び第 4 項の規定は、本条の解除に準用する。

4 第 1 項に基づき本事業契約が解除された場合において、特定事業者及び余剰地活用事業者が県に対して差し入れた契約保証金又はこれに代わる担保が返還されていないときは、契約終了後、特定事業者及び余剰地活用事業者が県の定める窓口に預かり証を提出した後、県は特定事業者及び余剰地活用事業者に対し、速やかに契約保証金又はこれに代わる担保を返還するものとする。

(県の任意解除権)

第 81 条 県は、特定事業者及び余剰地活用事業者に対して、6 か月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事業契約を解除することができる。

2 前項の規定に基づき県が本事業契約を解除する場合、県は、特定事業者及び余剰地活用事業者に対し、当該解除により特定事業者が生じた追加費用及び損害(事業者のいずれかの責めに帰すべき事由に起因するものを除く。)を合理的な範囲(逸失利益は除く。)で負担する。但し、特定事業者及び余剰地活用事業者は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて県に請求す

るものとする。

3 第 78 条第 3 項及び第 4 項の規定は本条の解除に準用する。

4 第 1 項に基づき本事業契約が解除された場合において、特定事業者及び余剰地活用事業者が県に対して差し入れた契約保証金又はこれに代わる担保が返還されていないときは、契約終了後、特定事業者及び余剰地活用事業者が県の定める窓口に預かり証を提出した後、県は特定事業者及び余剰地活用事業者に対し、速やかに契約保証金又はこれに代わる担保を返還するものとする。

(法令等の変更による契約解除)

第 8 2 条 契約期間において、第 89 条第 4 項本文の協議を経るか否かにかかわらず、本事業契約の締結後における法令等の変更（交付金の全部又は一部が交付されないこととなった場合を含む。以下同じ。）により、県が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、県は、特定事業者及び余剰地活用事業者と協議のうえ、本事業契約を解除することができる。

2 第 78 条第 3 項及び第 4 項の規定は、本条の解除に準用する。

3 第 1 項に基づき本事業契約が解除された場合において、特定事業者及び余剰地活用事業者が県に対して差し入れた契約保証金又はこれに代わる担保が返還されていないときは、契約終了後、特定事業者及び余剰地活用事業者が県の定める窓口に預かり証を提出した後、県は特定事業者及び余剰地活用事業者に対し、速やかに契約保証金又はこれに代わる担保を返還するものとする。

(不可抗力による契約解除)

第 8 3 条 契約期間において、第 91 条第 4 項本文の協議を経るか否かにかかわらず、本事業契約の締結後における不可抗力により、県が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、県は、特定事業者及び余剰地活用事業者と協議のうえ、本事業契約を解除することができる。

2 第 78 条第 3 項から第 5 項までの規定は、本条の解除に準用する。

3 第 1 項に基づき本事業契約が解除された場合において、特定事業者及び余剰地活用事業者が県に対して差し入れた契約保証金又はこれに代わる担保が返還されていないときは、契約終了後、特定事業者及び余剰地活用事業者が県の定める窓口に預かり証を提出した後、県は特定事業者及び余剰地活用事業者に対し、速やかに契約保証金又はこれに代わる担保を返還するものとする。

(契約解除の場合の出来形部分の買取)

第 8 4 条 第 78 条第 1 項の場合において、建替住宅及び改修住宅の引渡し前に本事業契約が解除された場合、それらの出来形部分については、以下のとおりとする。

(1) 県は、出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査の上、出来形部分の出来高に応じた建替住宅整備費（サービス対価 A-1）又は改修住宅整備費（サービス対価 A-2）の未払額に、解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができ、当該出来形部分の買受金額と上記違約金を対当額で相殺することにより決済することができる。

(2) 県が、前号により出来形部分の全部又は一部の買受けを決定し特定事業者に対してその旨通知し

た場合には、特定事業者は、直ちに仮設構造物を撤去するなど引渡しのために必要な措置を講じたうえで、当該出来形部分を県に引き渡す。

- (3) 県が出来形部分の全部又は一部を買い受けない場合、特定事業者は、自らの責任と費用負担により当該出来形部分を撤去して建替住宅用地又は既存住宅を原状に回復しなければならない。特定事業者が、本項に従い速やかに原状回復を行わないときは、県は特定事業者に代わって原状回復を行うことができ(但し、県は係る事項について義務を負わない。)、特定事業者はこれに対し異議を申し出ることができず、県はこれに要した費用を特定事業者に求償することができる。

- 2 第80条から第83条の場合において、建替住宅及び改修住宅の引渡し前に本事業契約が解除された場合、県は、出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査の上、当該出来形部分の出来高に応じた建替住宅整備費(サービス対価A-1)又は改修住宅整備費(サービス対価A-2)の未払額に、解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けるものとする。なおこの場合、前項第2号を適用する。

(事業契約終了に際しての処置)

第85条 特定事業者は、事由の如何を問わず、本事業契約が終了した場合において、本事業用地並びに建替住宅及び既存住宅内に特定事業者が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件があるときは、当該物件の処置につき県の指示に従わなければならない。

- 2 前項の場合において、特定事業者が正当な理由なく相当な期間内に前項の物件の処置につき県の指示に従わないときは、県は、特定事業者に代わって当該物件を処分、修復、又は片付けその他の適当な処置を行うことができる。この場合においては、特定事業者は、県の処置について異議を申し出ることができない。また、県が当該処置に要した費用を特定事業者は負担する。
- 3 特定事業者は、本事業契約が終了した場合において、その終了事由の如何にかかわらず、直ちに県に対し、県が、維持管理業務を引き継ぐために必要なすべての資料を引き渡さなければならない。

(終了手続の費用負担)

第86条 本事業の終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用等については、本事業契約に別段の定めがある場合を除き、特定事業者及び余剰地活用事業者がこれを負担する。

第12章 表明・保証及び誓約

(事実の表明・保証及び誓約)

第87条 特定事業者及び余剰地活用事業者は、県に対して、本事業契約締結日現在において、次の各号に掲げる事実を表明し、保証する。

- (1) 特定事業者及び余剰地活用事業者が、日本国の法律に基づき適法に結成され、有効に存在する組合であり、本事業契約を締結し、及び本事業契約の規定に基づき義務を履行する権限及び権利を有していること。また、構成員は、日本国の法律に基づき適法に設立され、有効に存在する法人であり、

かつ、自己の財産を所有し、本事業契約の履行に必要な完全な権利能力を有していること。

- (2) 特定事業者及び余剰地活用事業者による本事業契約の締結及び履行は、特定事業者及び余剰地活用事業者の目的の範囲内の行為であり、特定員及び余剰地活用事業者が本事業契約を締結し、履行することにつき法令上及び内部規則（共同事業者体協定書含む。）上要求されている一切の手続を履践したこと。また、構成員による本事業契約の履行は、構成員の目的の範囲内の行為であり、本事業契約を履行することにつき法令上及び構成員の内部規則上要求されている一切の手続を履践したこと。
- (3) 本事業契約の締結及び本事業契約に基づく義務の履行は、特定事業者及び余剰地活用事業者に適用のある法令及び特定事業者及び余剰地活用事業者の内部規則（構成事業者間の協定書含む。）に違反せず、特定事業者及び余剰地活用事業者が当事者であり、若しくは特定事業者及び余剰地活用事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は特定事業者及び余剰地活用事業者に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。また、本事業契約に基づく義務の履行は、構成員に適用のある法令及び内部規則に違反せず、構成員が当事者であり、若しくは拘束される契約その他の合意に違反せず、又は適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。
- (4) 本事業契約は、その締結により適法、有効かつ拘束力ある特定事業者及び余剰地活用事業者の債務を構成し、本事業契約の規定に従い強制執行可能な特定事業者及び余剰地活用事業者の債務が生じること。

第 1 3 章 契約保証金等

（契約保証金等）

第 8 8 条 特定事業者は、県に対して、当該各号に定める金額の 10%に相当する金額を契約保証金として納付しなければならない。

- (1) 既存住宅解体業務、建替住宅等整備業務、改修業務に関する契約保証金：

建替住宅整備費（サービス対価 A-1）、改修住宅整備費（サービス対価 A-2）及び入居者移転支援業務費（サービス対価 B-2）の合計額に消費税及び地方消費税の額を加えた金額

- (2) 維持管理業務に関する契約保証金：

維持管理費（サービス対価 B-1）に消費税及び地方消費税の額を加えた金額

2 前項の規定にかかわらず、県は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することができる。

- (1) 特定事業者が保険会社との間に県を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき。
- (2) 特定事業者から委託を受けた保険会社、銀行、農林中央金庫その他予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 100 条の 3 第 2 号に規定する財務大臣の指定する金融機関と県との間に工事履行保証契約が締結されたとき。
- (3) 法令に基づき延納が認められる場合において、確実な担保が提供されたとき。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、県が特に必要があると認めるとき。

- 3 余剰地活用事業者は、県に対して、第 62 条第 1 項に規定する余剰地の売買代金額の 10%又は余剰地の定期借地権設定契約における保証金に相当する金額を契約保証金として納付しなければならない。

第 1 4 章 法令等の変更

(通知の付与及び協議)

- 第 8 9 条 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業契約が本契約となった日以降に法令等が変更されたことにより、実施方針等及び提案書等で提示された条件に従って本事業契約を履行できなくなった場合、その内容の詳細を直ちに県に対して通知しなければならない。
- 2 県は、本事業契約が本契約となった日以降に法令等が変更されたことにより、本事業契約上の義務の履行ができなくなった場合、その内容を直ちに特定事業者及び余剰地活用事業者に対して通知する。
- 3 前二項の場合において、県と特定事業者及び余剰地活用事業者は、当該通知が発せられた日以降、本事業契約に基づく自己の義務が法令等に違反することとなったときは、当該法令に違反する限りにおいて、履行期日における当該義務の履行義務を免れる。但し、県と特定事業者及び余剰地活用事業者は、法令等の変更により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。
- 4 県と特定事業者及び余剰地活用事業者は、第 1 項及び第 2 項の通知を受領した後、速やかに各業務ないし事業の内容、本件日程表記載の日程及び要求水準等の変更について協議する。かかる協議にもかかわらず、協議開始の日から 30 日以内に変更について合意が成立しない場合は、県が法令等の変更に対する対応方法を特定事業者及び余剰地活用事業者に対して通知し、特定事業者及び余剰地活用事業者はこれに従い本事業を継続する。但し、当該法令等の変更により、県が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合には、当該協議を経ることなく県は本事業契約を解除できる。

(法令等の変更による追加費用・損害の扱い)

- 第 9 0 条 法令等の変更により、本事業につき特定事業者に合理的な追加費用又は損害が発生した場合、当該追加費用又は損害の負担は、本事業契約に別段の規定がある場合を除き別紙 12 に従う。但し、本条における損害には、特定事業者の逸失利益は含まない。

第 1 5 章 不可抗力

(通知の付与及び協議)

- 第 9 1 条 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業契約が本契約となった日以降に生じた不可抗力により、実施方針等及び提案書等で提示された条件に従って本事業契約を履行できなくなった場合、その内容の詳細を直ちに県に通知しなければならない。

- 2 県は、本事業契約が本契約となった日以降に生じた不可抗力により、本事業契約上の義務の履行ができなくなった場合、その内容を直ちに特定事業者及び余剰地活用事業者に対して通知する。
- 3 前2項の場合において、県と特定事業者及び余剰地活用事業者は、当該通知が発せられた日以降、当該不可抗力による履行不能の範囲において、本事業契約に基づく履行期日における履行義務を免れる。但し、県と特定事業者及び余剰地活用事業者は、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく適切な対応手順に従い、早急に対応措置をとり、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努力しなければならない。
- 4 県と特定事業者及び余剰地活用事業者は、第1項及び第2項の通知を受領した後、当該不可抗力に対応するために速やかに各業務ないし事業の内容、本件日程表記載の日程及び要求水準等の変更について協議する。かかる協議にもかかわらず、協議開始の日から30日以内に変更について合意が成立しない場合は、県が不可抗力に対する対応方法を特定事業者及び余剰地活用事業者に対して通知し、特定事業者及び余剰地活用事業者はこれに従い本事業を継続する。但し、当該不可抗力により、県が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合には、当該協議を経ることなく、県は本事業契約を解除できる。

(不可抗力による追加費用・損害の扱い)

第92条 不可抗力により、本事業につき、特定事業者に合理的な追加費用又は損害が発生した場合、当該追加費用又は損害の負担は、本事業契約に別段の規定がある場合を除き、別紙13に従う。但し、本条における損害には、特定事業者の逸失利益は含まない。

第16章 雑則

(経営状況の報告)

第93条 特定事業者は、県からの請求があった場合、当該事業年度における会社法第435条第2項に定める計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書を県に提出する。

(公租公課の負担)

第94条 本事業契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる公租公課は、すべて特定事業者及び余剰地活用事業者の負担とする。県は、特定事業者に対して本事業に係る対価並びにこれに対する消費税相当額及び地方消費税相当額を支払うほか、本事業契約に関連するすべての公租公課について、本事業契約に別段の定めのある場合を除き負担しない。本事業契約締結時点で県及び特定事業者に予測不可能であった新たな公租公課の負担が特定事業者に発生した場合には、その負担については、別紙12に従う。

(協議)

第95条 県と特定事業者及び余剰地活用事業者は、必要と認める場合は適宜、本事業契約に基づく一切

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96条 特定事業者及び余剰地活用事業者は、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。但し、上記使用が県の指示による場合で、かつ、特定事業者及び余剰地活用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県に対しその旨指摘できなかった場合は、この限りでない。

（契約上の地位の譲渡）

第97条 県と特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業契約に別段の定めのあるほか、相手方の書面による承諾のある場合を除き、本事業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。

（延滞利息）

第98条 特定事業者及び余剰地活用事業者は、県が本事業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、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、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。その後の変更を含む。）に規定する財務大臣が指定する率により計算した遅延損害金を請求することができる。

2 県は、特定事業者及び余剰地活用事業者が本事業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、当該未払い金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、国の債権の管理等に関する法律施行令（昭和31年政令第337号。その後の変更を含む。）第29条第1項に規定する財務大臣が定める率により計算した遅延損害金を請求することができる。

（秘密保持）

第99条 本事業契約の各当事者（各構成員を含む。以下本条において同じ。）は、本事業又は本事業契約に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、本事業契約の目的以外には使用しないことを確認する。

- （1）開示の時に公知であるか、又は開示を受けた後被開示者の責めによらず公知となった情報
- （2）開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
- （3）開示者が本協定に基づく守秘義務の対象としないことを承諾した情報
- （4）開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの守秘義務を課されることなく取得した情報
- （5）裁判所等により開示が命ぜられた情報
- （6）県が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報

2 本事業契約の各当事者は、相手方に本条と同等以上の守秘義務を負わせることを条件として、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、融資金融機関からの資金調達、弁護士や公認会計士等へ

の相談依頼等の際に、本事業の実施に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。

- 3 前項の場合において、本事業契約の各当事者は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用するのしないよう適切な配慮をしなければならない。

(個人情報の保護等)

第100条 特定事業者及び余剰地活用事業者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。その後の変更を含む。）、熊本県個人情報の保護に関する法律施行条例（平成4年条例第44号。その後の変更を含む。）、その他個人情報の保護に関するすべての関係法令等及び別紙14記載の個人情報取扱特記事項を遵守し、本事業を遂行するに際して知り得た個人のプライバシーに関わる事実（以下「個人情報」という。）を漏洩してはならない。

- 2 特定事業者及び余剰地活用事業者は、個人情報の保護に関する法律、熊本県個人情報の保護に関する法律施行条例及び県の定めるその他個人情報保護に関する基準に合致する個人情報の安全管理体制を維持する。
- 3 特定事業者及び余剰地活用事業者は、第三者に対して個人情報の取扱いを委託する必要がある場合は、当該第三者に対し、本条の義務と同等以上の義務を遵守させなければならない。
- 4 特定事業者、余剰地活用事業者若しくは前項の第三者が前三項の義務に違反したこと、又は、特定事業者、余剰地活用事業者若しくは特定事業者及び余剰地活用事業者の使用する第三者の責めに帰すべき事由に起因して個人情報の漏洩等の事故が発生したことによって、県が損害を被った場合、特定事業者及び余剰地活用事業者は県に対し損害を賠償するとともに、県が必要と考える措置をとらなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第101条 本事業契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承認、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除その他一切の相手方に対する意思の連絡は、他の方法によることにつき、県と特定事業者及び余剰地活用事業者とが書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。なお、県と特定事業者及び余剰地活用事業者は、通知等の宛先を各々相手方に対して別途通知する。

- 2 本事業契約の履行に関して、県と特定事業者及び余剰地活用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。その後の変更を含む。）に定めるものとする。
- 3 本事業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。その後の変更を含む。）が規定するところによるものとする。
- 4 本事業契約の履行に関して、県と特定事業者及び余剰地活用事業者間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(解釈等)

第102条 県と特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業につき、本事業契約とともに、実施方針等、提案書等及び基本協定書の定めは、すべて本事業契約の契約内容を構成することを確認する。

2 前項記載の書類等の間に記載の齟齬がある場合、本事業契約、基本協定書、実施方針等、提案書等の順にその解釈が優先する。但し、提案書等と提案書等に優先する書類等との間に齟齬がある場合で、提案書等に記載された要求水準が提案書等に優先する前項記載の書類等に記載されたものを上回るときは、その限度で提案書等の記載が優先するものとする。

3 前項記載の同一順位の書類等の記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、その優先順位は県の選択によるものとする。但し、提案書等の記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、県は、特定事業者及び余剰地活用事業者と協議のうえ、かかる記載内容に関する事項を決定する。

(準拠法)

第103条 本事業契約は、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104条 本事業契約に関する紛争については、熊本地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(定めのない事項)

第105条 本事業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、又は本事業契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、県と特定事業者及び余剰地活用事業者が誠実に協議のうえ、これを定めるものとする。

[以下余白]

別紙 1 定義集

本事業契約において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「維持管理期間」とは、本件日程表に記載される維持管理期間をいう。
- (2) 「維持管理事業者」とは、株式会社●●●をいう。
- (3) 「維持管理業務」とは、既存住宅、建替住宅、改修住宅に係る、一般管理業務、設備保守管理業務、維持修繕等業務、諸届対応業務を総称していう。
- (4) 「維持管理業務費（サービス対価 B-1）」とは、サービス対価のうち維持管理業務に係る対価をいう。
- (5) 「応募者」とは、株式会社●●●、株式会社●●●、株式会社●●●、株式会社●●●、株式会社●●●、株式会社●●●、及び株式会社●●●をいう。
- (6) 「改修事業者」とは、株式会社●●●をいう。
- (7) 「改修住宅」とは、改修業務により改修する住棟及び外構を含む施設全体をいう。
- (8) 「改修住宅用地」とは、事業用地のうち、別紙 3 において特定される改修住宅の存在する用地をいう。
- (9) 「改修住宅引渡予定日」とは、本件日程表記載の改修住宅引渡予定日をいう。
- (10) 「既存住宅」とは、既存の天草地域職員住宅の住棟及び外構を含む施設全体をいう。
- (11) 「改修期間」とは、本件日程表に記載される改修期間をいう。
- (12) 「改修業務」とは、既存住宅の改修に関する設計業務、建設工事業務及び工事監理業務を総称していう。
- (13) 「改修住宅整備費（サービス対価 A-2）」とは、サービス対価のうち改修業務に係る対価をいう。
- (14) 「既存住宅解体期間」とは、本件日程表に記載される既存住宅解体期間をいう。
- (15) 「既存住宅解体業務」とは、既存住宅の解体に関する設計業務、建設工事業務及び工事監理業務を総称していう。
- (16) 「基本協定書」とは、本事業に関し、県及び応募者との間で令和 7 年 12 月●日に締結された、基本協定書をいう。
- (17) 「県」とは熊本県をいう。
- (18) 「建設事業者」とは、株式会社●●●をいう。
- (19) 「建設工事業務」とは、建替住宅等整備業務、改修業務及び既存住宅解体業務において、建設工事業務及び引渡業務を総称していう。
- (20) 「工事監理事業者」とは、株式会社●●●をいう。
- (21) 「工事監理業務」とは、建替住宅等整備業務、改修業務及び既存住宅解体業務において、工事の監理に関する業務をいう。
- (22) 「構成員」とは、応募者を構成する、株式会社●●●、株式会社●●●、株式会社●●●、株式会社●●●、株式会社●●●、株式会社●●●、株式会社●●●、株式会社●●●、及び株式会社●●●をいう。
- (23) 「構成事業者」とは、特定事業者に出資し、特定事業者から本事業に係る業務の一部を直接受託

し、又は請け負うことを予定している事業者を個別に又は総称していう。

- (24) 「サービス対価」とは本事業の実施に対して、県から事業者を支払われる対価をいい、「建替住宅整備費（サービス対価 A-1）」、「改修住宅整備費（サービス対価 A-2）」、「維持管理業務費（サービス対価 B-1）」、及び「入居者移転支援費（サービス対価 B-2）」で構成される。
- (25) 「事業用地」とは、別紙 3 に示す事業対象用地をいう。
- (26) 「実施方針等」とは、令和 7 年 3 月 28 日付で公表された、本事業に係る実施方針（令和 7 年 6 月 20 日修正）及び令和 7 年 7 月●日付で公表された本事業に係る募集要項、要求水準書、事業者選定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）並びにその他本事業を実施する事業者の選定手続に関して県が公表し、又は応募者に提示した資料（いずれも別添資料、別紙関連資料、配付資料その他一切の附属書類を含み、その後基本協定書締結日までに公表されたそれらの変更及び修正を含む。）をいう。
- (27) 「設計事業者」とは、株式会社●●●をいう。
- (28) 「設計業務」とは、建替住宅等整備業務、改修業務及び既存住宅解体業務において、調査業務（用地測量、地質調査、その他建設にあたり必要な業務）、基本・実施設計業務及びその他関連業務（開発許可申請・確認申請等）を総称していう。
- (29) 「建替住宅」とは、建替住宅用地に整備する天草地域職員住宅の新築住棟及び外構を含む施設全体をいう。
- (30) 「建替住宅等整備業務」とは、建替住宅の設計業務、建設工事業務及び工事監理業務を総称していう。
- (31) 「建替住宅整備費（サービス対価 A-1）」とは、サービス対価のうち建替住宅等整備業務に係る対価をいう。
- (32) 「建替住宅引渡予定日」とは、本件日程表記載の建替住宅引渡予定日をいう。
- (33) 「建替住宅用地」とは、事業用地のうち、別紙 3 において特定される建替住宅を整備する用地をいう。
- (34) 「代表事業者」とは、応募者を代表する株式会社●●●をいう。
- (35) 「提案書等」とは、本選定手続において、応募者が県に提出した提案書、県からの質問に対する回答書その他応募者が提出した一切の書類をいう。
- (36) 「特定事業者」とは、構成事業者が本事業を遂行する目的で設立する特別目的会社（SPC）をいう。
- (37) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害、騒擾、騒乱、暴動、その他の人為的な現象又は感染症の蔓延（但し、要求水準書において基準が定められている場合は、当該基準を超えるものに限る。）のうち、関係する契約の当事者のいずれの責めにも帰さない事由（経験ある管理者及び事業者の責任者によっても予見し得ず、若しくは予見してもその損失、損害又は障害発生防止手段を合理的に期待できない一切の事由）をいう。但し、法令等の変更は「不可抗力」に含まれない。
- (38) 「法令等」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
- (39) 「暴排条例」とは、熊本県暴力団排除条例（平成 22 年条例第 52 号。その後の変更を含む。）をいう。

- (40) 「暴力団」とは、暴排条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。
- (41) 「暴力団員」とは、暴排条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。
- (42) 「暴力団等」とは、暴力団及び暴力団員並びにこれらに関連する人物又は組織をいう。
- (43) 「本件日程表」とは、別紙2に記載された日程表をいう。
- (44) 「本選定手続」とは、本事業に関して実施された公募型プロポーザル方式による民間事業者の選定手続をいう。
- (45) 「民間施設等」とは、余剰地を活用して、余剰地活用事業者が自らの責任及び費用において整備・運営する施設をいう。
- (46) 「役員等」とは、次に掲げる者をいう。
- ア 法人その他の団体（以下「法人等」という。）にあっては、暴排条例第2条第5号括弧書きに規定する役員及び監督責任者（支配人、本店長、支店長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、その業務を監督する責任を有する者及び当該業務に対して当該者と同等以上の支配力を有する者をいう。）をいう。
- イ 法人等以外の者にあっては、その者及びその監督責任者をいう。
- (47) 「要求水準」とは、本事業において県が要求し、要求水準書及び提案書等に基づき実現されるべき施設整備水準及びサービス水準をいう。
- (48) 「要求水準書」とは、令和7年7月●日付で公表された、本事業に係る要求水準書（いずれも別添資料、別紙関連資料、配布資料その他一切の附属書類を含み、その後本事業契約締結日までに公表されたそれらの変更及び修正を含む。）をいう。
- (49) 「余剰地」とは、事業用地のうち、別紙3において特定される余剰地をいう。
- (50) 「余剰地活用事業者」とは、応募者のうち、本事業の付帯事業として民間施設等を整備・運営する株式会社●●●をしていう。
- (51) 「余剰地活用業務」とは、余剰地上で、余剰地活用事業者が本事業の付帯事業として民間施設等を整備したうえで独立採算事業として行う業務をいう。

別紙 2 事業日程表

本事業の事業日程は、次のとおりとする。

事業期間：本契約の効力発生日（熊本県議会による議決日）～令和 33 年 3 月 31 日

既存住宅解体期間：令和 年 月 日～令和 年 月 日

余剰地引渡予定日：令和 年 月 日

建替住宅等整備期間：令和 年 月 日～令和 年 月 日

建替住宅引渡予定日：令和 年 月 日

改修期間：令和 年 月 日～令和 年 月 日

改修住宅引渡予定日：令和 年 月 日

維持管理期間：令和 年 月 日～令和 33 年 3 月 31 日

余剰地活用業務期間：令和 年 月 日～令和 年 月 日

別紙 3 事業用地

「事業用地」の所在地は熊本県天草市本渡町広瀬字志登ノ平 360 番地 1 ほかであり、「建替住宅用地」、「改修住宅用地」、「解体対象用地」及び「余剰地」の位置関係は、下図のとおりとする。

なお、「建替住宅用地」及び「余剰地」の面積は、本事業契約締結時の数値であり、敷地面積確定後には当該確定時における数値が優先されるものとする。

別紙 4 基本設計図書

成果物	部数	備考
1. 建築（総合）		
【建築（総合）基本設計図書】 ・設計説明書 ・敷地案内図 ・建物配置計画図 ・面積表及び求積図 ・住戸タイプ別配分略図 ・仕上概要表 ・配置図 ・平面図（各階） ・断面図 ・立面図（各面） ・矩計図（主要部詳細） ・外構計画図 ・色彩計画書 ・工事手順書 ・仮設計画概要書 ・全体工程表	2 部	A 3
【工事費概算書】	1 部	A 4 ファイル
2. 建築（構造）		
【建築（構造）基本設計図書】 ・構造計画説明書	2 部	A 3
【工事費概算書】	1 部	A 4 ファイル
3. 電気設備		
【電気設備基本設計図書】 ・電気設備・昇降機計画説明書	2 部	A 3
【工事費概算書】	1 部	A 4 ファイル
4. 機械設備		
【給排水衛生設備基本設計図書】 ・給排水衛生設備計画説明書 ・空気調和設備計画説明書	2 部	A 3
【工事費概算書】	1 部	A 4 ファイル
5. 解体計画図		
【解体仮設計画図】	2 部	A 3
【解体計画概要書】	2 部	A 3
【工事費概算書】	1 部	A 4 ファイル
6. その他		
【透視図】	2 部	A 3（外観 2、内観 2）
7. 資料・提出図書		
【事前調査結果資料】	1 部	A 4 ファイル
【各種技術資料】	1 式	A 4 ファイル
【リサイクル計画書】	1 部	A 4 ファイル

【各種議事録】	1 式	A 4 ファイル
【その他必要な図面・資料】	1 部	A 4 ファイル
【CAD データ又は電子データ】	1 式	CD-R等（CADデータ(dxf、JWWの全ての形式で提出)、その他(word、Excel、pdf等)）※図面データはPDFデータも提出のこと

注 1 「総合」とは建築物の意匠に関する設計並びに意匠、構造及び設備に関する設計をとりまとめる設計を、「構造」とは建築物の構造に関する設計を、「設備」とは建築物の設備に関する設計をいう。
「計画説明書」には設計主旨及び計画概要に関する記載を含む。
「全体工程表」には、実施設計、各種協議、申請及び工事期間を含む。

注 2 成果物のサイズは協議による。

注 3 部数に打合せ用資料は含まない。

別紙 5 実施設計図書

成果物	部数	備考
1. 建築（総合）		
【意匠図】 ・建築物概要書 ・図面リスト ・仕様書 ・工事区分表 ・敷地案内図 ・配図図 ・面積表及び求積図 ・法規チェックリスト ・仕上表 ・平面図（各階） ・断面図 ・立面図（各面） ・矩計図 ・住戸平面詳細図 ・共用部平面詳細図 ・階段詳細図 ・展開図 ・天井伏図（各階） ・建具表 ・部分詳細図 ・外構図 ・サイン計画図 ・総合仮設計画図 ・その他必要な図面等	1 式	A 1 二つ折製本：2 部 A 3（縮小版）二つ折製本：3 部 A 3（原図） : 1 部
【工事手順書】	1 部	A 4 ファイル
【全体工程表】	1 部	A 4 ファイル
【工事費内訳明細書】	1 部	A 4 ファイル
【積算数量算出書】	1 部	A 4 ファイル
【積算数量調書】	1 部	A 4 ファイル
【建築確認申請関係図書】	1 部	A 3 二つ折
2. 建築（構造）		
【構造図】 ・図面リスト ・仕様書 ・構造基準図 ・土質柱状図 ・杭伏図 ・伏図（各階） ・軸組図 ・各部断面図 ・標準詳細図 ・各部詳細図 ・その他必要な図面等	1 式	A 1 二つ折製本：2 部 A 3（縮小版）二つ折製本：3 部 A 3（原図） : 1 部
【構造計算書】	1 部	A 4 ファイル
【工事費内訳明細書】	1 部	A 4 ファイル

成果物		部数	備考
	【積算数量算出書】	1 部	A 4 ファイル
	【積算数量調書】	1 部	A 4 ファイル
	【建築確認申請関係図書】	1 部	A 3 二つ折
3. 電気設備			
	【電気設備】 ・図面リスト ・仕様書 ・工事区分表 ・敷地案内図 ・配置図 ・構内配電線経路設備図 ・構内通信線路図 ・受変電設備図 ・電話設備図 ・幹線設備図 ・動力設備図 ・電灯・コンセント設備図 ・インターホン設備図 ・放送設備図 ・テレビ共同受信設備図 ・火災報知設備図 ・防排煙設備図 ・避雷設備図 ・昇降機設備図 ・その他必要な図面等	1 式	A 1 二つ折製本：2 部 A 3（縮小版）二つ折製本：3 部 A 3（原図） : 1 部
	【各種計算書】	1 部	A 4 ファイル
	【工事費内訳明細書】	1 部	A 4 ファイル
	【積算数量算出書】	1 部	A 4 ファイル
	【積算数量調書】	1 部	A 4 ファイル
	【建築確認申請関係図書】	1 部	A 3 二つ折
4. 機械設備			
	【機械設備】 ・図面リスト ・仕様書 ・工事区分表 ・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 ・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 ・ガス設備図 ・屋外設備図 ・その他必要な図面等	1 式	A 1 二つ折製本：2 部 A 3（縮小版）二つ折製本：3 部 A 3（原図） : 1 部
	【各種計算書】	1 部	A 4 ファイル

成果物		部数	備考
	【工事費内訳明細書】	1 部	A 4 ファイル
	【積算数量算出書】	1 部	A 4 ファイル
	【積算数量調書】	1 部	A 4 ファイル
	【建築確認申請関係図書】	1 部	A 3 二つ折
5. 解体計画図			
	【解体仮設計画図】	5 部	A 3 二つ折
	【解体設計図】	5 部	A 3 二つ折
	【工事費内訳明細書】	1 部	A 4 ファイル
	【積算数量算出書】	1 部	A 4 ファイル
	【積算数量調書】	1 部	A 4 ファイル
6. 開発行為			
	【開発許可申請関係図書】	1 部	A 4 ファイル
7. その他			
	【地質調査資料】	1 式	A 4 ファイル
	【建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく計画書】	1 部	A 4 ファイル
	【リサイクル計画書】	1 部	A 4 ファイル
	【近隣説明用図面】	1 部	A 4 ファイル
	【議会説明用図面】	1 部	A 4 ファイル
	【設計住宅性能評価申請書】	1 部	A 4 ファイル
	【設計住宅性能評価書】	1 部	A 4 ファイル
	【概略工事工程表】	1 部	A 4 ファイル
	【什器備品リスト・カタログ】	1 部	A 4 ファイル
	【その他、事業に必要となる各種申請書及び届出書の写し】	1 部	A 4 ファイル
	【各種技術資料】	1 部	A 4 ファイル
	【各種議事録】	1 式	A 4 ファイル
	【その他必要な図面・資料】	1 部	A 4 ファイル
	【CAD データ又は電子データ】	1 式	CD-R等（CADデータ(dxf、JWWの全ての形式で提出)、その他(word、Excel、pdf等)）※図面データはPDFデータも提出のこと

注1 「総合」とは建築物の意匠に関する設計並びに意匠、構造及び設備に関する設計をとりまとめる設計を、

「構造」とは建築物の構造に関する設計を、「設備」とは建築物の設備に関する設計をいう。

注2 工事費概算書は適切な工法、工期の設定により作成すること。

なお、単価に関する資料（見積書、単価根拠等）を含むものとする。

注3 成果物のサイズは協議による。

注4 部数に打合せ用資料は含まない。

別紙 6 完成図書

成果物	部数	備考
【竣工図（建築）】	1 式	A 1 二つ折製本：2 部 A 3（縮小版）二つ折製本：3 部 A 3（原図）：1 部
【竣工図（電気設備）】	1 式	A 1 二つ折製本：2 部 A 3（縮小版）二つ折製本：3 部 A 3（原図）：1 部
【竣工図（機械設備）】	1 式	A 1 二つ折製本：2 部 A 3（縮小版）二つ折製本：3 部 A 3（原図）：1 部
【解体図】	1 式	A 1 二つ折製本：2 部 A 3（縮小版）二つ折製本：3 部 A 3（原図）：1 部
【図面等が収録された電子媒体】	2 部	DVD-R 等 (CAD データ (dxf、jww の全ての形式で提出)、pdf)
【取扱説明書】	2 部	A 4 ファイル
【工事記録写真】	2 部	適宜（電子データを含む）
【什器備品リスト】	2 部	A 4 ファイル
【什器備品カタログ】	2 部	適宜
【竣工写真】	2 部	適宜（電子データも含む） ※外観、主要室等をプロカメラマンにより撮影する。
【保証書（原本）】	1 部	適宜
【事業に必要な各種申請書および届出書の写し】	1 部	
【その他必要な因面・資料】	1 部	

注 1 竣工写真の著作権等については、次のとおりとすること。

- （ア）事業者は県による竣工写真の使用が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを県に対して保証する。事業者は、かかる竣工写真が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、または必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずること。
- （イ）竣工写真は、県が行う事務並びに県が認めた公的機関の広報等に、無償で使用することができるものとする。この場合において、著作権名を表示しないことができるものとする。
- （ウ）事業者は、あらかじめ県の承認を受けた場合を除き、竣工写真が公表されないようにし、かつ、竣工写真が県の承認しない第三者に閲覧、複写又は譲渡されないようにすること。

注 2 成果物のサイズは協議による。

注 3 部数に打合せ用資料は含まない。

別紙 7 保証書

熊本県知事 殿

保 証 書

【 建設事業者名 】（以下「保証人」という。）は、天草地域職員住宅集約化推進事業（以下「本事業」という。）に関連して、特定事業者及び余剰地活用事業者が熊本県（以下「県」という。）との間で令和●年●月●日付で締結した事業契約書（以下「本事業契約」という。）に基づいて、特定事業者が県に対して負担する本保証書第1条の債務につき、特定事業者と連帯して保証する。なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において別途定義された場合を除き、本事業契約において定められる用語と同様の意味を有する。

（保証）

第1条 保証人は、本事業契約第37条に基づく契約不適合責任により特定事業者が県に対して負う債務（同第40条及び第44条に基づき同第37条が準用された場合の債務を含み、以下「主債務」という。）を、特定事業者と連帯して保証する。

（通知義務）

第2条 県は、本保証書の差入日以降において、本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場合には、遅滞なく当該事由を保証人に対して通知しなければならない。本保証書の内容は、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。

（保証債務の履行の請求）

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、県が定めた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、保証債務履行請求書を受領した日から7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。県及び保証人は、本項に規定す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。

3 前項の定めにかかわらず、保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である場合には、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全額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、本事業契約に基づく特定事業者の県に対する債務がすべて履行されるまで、保証人が本保証書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、本保証書を解約及び撤回することができない。

2 本保証書に基づく保証人の義務は、本事業契約に基づく特定事業者の県に対する債務がすべて履行されるか又は消滅した場合、終了するものとする。

(管轄裁判所)

第6条 本保証書に関するすべての紛争は、熊本地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(準拠法)

第7条 本保証書は、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ものとする。

[以下余白]

令和●年●月●日

保証人 : (所在地)
(事業者名)
(代表者名)

別紙 8 保険契約

付保すべき保険は、以下のとおりとする。

なお、履行保証保険は本事業契約の規定に基づき付保するため記載しない。

1 建替住宅等整備業務

(1) 建設工事保険

- ① 保険契約者：建設事業者
- ② 被保険者：特定事業者又は建設事業者、請負人等、県を含む
- ③ 保険金額：建替住宅整備費（サービス対価A-1）に消費税及び地方消費税を加えた金額の相当額

(2) 第三者賠償責任保険

- ① 保険契約者：建設事業者
- ② 被保険者：特定事業者又は建設事業者、請負人等、県を含む
- ③ 保険金額：対人 1 億円／1 名・10億円／1 事故、対物 1 億円／1 事故

(3) グループ障害保険

- ① 保険契約者：建設事業者
- ② 被保険者：特定事業者又は建設事業者、請負人等、県を含む
- ③ 保険金額：死亡保険金額1,000万円

(4) 建築家賠償責任保険

- ① 保険契約者：設計事業者
- ② 被保険者：特定事業者又は設計事業者、請負人等、県を含む
- ③ 保険金額：1.5 億円／1 名、3 億円／1 事故

2 改修業務

(1) 建設工事保険

- ① 保険契約者：建設事業者
- ② 被保険者：特定事業者又は改修事業者、請負人等、県を含む
- ③ 保険金額：建替改修住宅整備費（サービス対価A-12）に消費税及び地方消費税を加えた金額の相当額

(2) 第三者賠償責任保険

- ① 保険契約者：建設事業者
- ② 被保険者：特定事業者又は改修事業者、請負人等、県を含む
- ③ 保険金額：対人 1 億円／1 名・10億円／1 事故、対物 1 億円／1 事故

(3) グループ障害保険

- ① 保険契約者：建設事業者
- ② 被保険者：特定事業者又は改修事業者、請負人等、県を含む
- ③ 保険金額：死亡保険金額1,000万円

(4) 建築家賠償責任保険

- ① 保険契約者：設計事業者
- ② 被保険者：特定事業者又は設計事業者、請負人等、県を含む
- ③ 保険金額：1.5億円／1名、3億円／1事故

3 既存住宅解体業務

(1) 第三者賠償責任保険

- ① 保険契約者：建設事業者
- ② 被保険者：特定事業者又は解体事業者、請負人等、県を含む
- ③ 保険金額：対人2億円／1名・10億円／1事故、対物10億円／1事故

4 維持管理業務

(1) 施設所有（管理）者賠償責任保険

- ① 保険契約者：代表事業者又は維持管理事業者
- ② 被保険者：代表事業者又は維持管理事業者、請負人等、県を含む
- ③ 保険金額：対人5億円／1名・10億円／1事故：（身体または財物）、免責5万円

(2) 情報漏えい賠償責任保険

- ① 保険契約者：代表事業者又は維持管理事業者
- ② 被保険者：代表事業者又は維持管理事業者、請負人等、県を含む
- ③ 保険金額：1事故：賠償損害1億円と費用損害1,000万円
（IT業務遂行に起因する業務障害特約付）

別紙 9 物価変動に伴う余剰地の対価の変更

①対象となる価格

- ・ 余剰予定地の対価
- ・ 余剰予定地の対価については、提案時点の最新の路線価等（路線価等については下表のとおりとする。）と売却時点の最新の路線価の変動率から 3 %を除いた割合を乗じることにより、経年による地価変動を反映して変更することとする。ただし、売却時の最新路線価が提案時の最新路線価から 3 %以内の変動である場合には上記の変更は行わない。また、3 %を超える変動の場合は 3 %を超える変動の部分についてのみ変更することとし、以下の②の計算式とする。

各余剰予定地の路線価等

余剰予定地	平成 7 年路線価
敷地①	29,000円/㎡(南西側道路)
敷地②	26,000円/㎡(南西側道路)
敷地⑥	28,000円/㎡(東側道路)
敷地⑧	43,000円/㎡(南西側道路)

② 計算式

路線価変動率 > 0.03 のとき

余剰予定地の対価 = (余剰予定地の提案価格) $\times$ (1 + (路線価変動率) - 0.03)

路線価変動率 < -0.03 のとき

余剰予定地の対価 = (余剰予定地の提案価格) $\times$ (1 + (路線価変動率) + 0.03)

なお、路線価変動率 = (売却時の最新路線価 - 提案時の最新路線価) / 提案時の最新路線価とし、小数点第 4 位を四捨五入とする。

別紙 10 サービス対価の支払及び改定方法

※ 契約締結時に募集要項別添資料4「サービス対価の算定、支払い及び改定方法」に記載の内容を転記します。

別紙 1 1 モニタリング実施要領

※ 契約締結時に募集要項別添資料5：「モニタリング及び改善要求措置並びに対価の減額手続等」に記載の内容を転記します。

別紙 1 2 法令等の変更による追加費用・損害の扱い

想定される場面	負担割合	
	県	事業者
① 本事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令等の制定・改正の場合	100%	0%
② 消費税に関する変更	100%	0%
③ ①から②以外の法令等の制定・改正の場合	0%	100%

①の本事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令等とは、本事業及び本事業類似のサービスを提供する事業に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令等を意味するものとし、これに該当しない法人税その他の税制変更及び特定事業者若しくは本事業に対して一般的に適用される法律の変更は含まれないものとする。

なお、上記にかかわらず、自主事業について発生した追加費用又は損害は、すべて特定事業者の負担とする。

また、上記にかかわらず、余剰地活用業務に関して法令等の変更により余剰地活用事業者に増加費用が発生した場合は、当該増加費用はすべて余剰地活用事業者の負担とする。

別紙 1 3 不可抗力による追加費用・損害の扱い

1 建替住宅等整備業務・改修業務に関して生じた追加費用・損害

不可抗力が生じ、建替住宅等整備業務及び改修業務に関して特定事業者に損害（但し、特定事業者の得べかりし利益は含まない。以下本別紙 13 において同じ。）、損失及び費用が発生した場合、当該損害、損失及び費用の額が累計で、建替住宅整備費（サービス対価 A-1、）及び改修住宅整備費（サービス対価 A-2）相当額の合計額の 1 % に至るまでは特定事業者が負担するものとし、これを超える額については県が負担する。

但し、当該不可抗力事由により保険金が支払われる場合、特定事業者の負担額を超えた当該保険金額相当額は、県の負担部分から控除する。

2 維持管理業務に関して生じた追加費用・損害

不可抗力が生じ、維持管理業務に関して特定事業者に損害、損失及び費用が発生した場合、当該損害、損失及び費用の額が、一事業年度につき累計で不可抗力が生じた日が属する事業年度において支払われるべき維持管理費（サービス対価 B-1）の合計額の 1 % に至るまでは特定事業者が負担するものとし、これを超える額については県が負担する。

但し、当該不可抗力事由により保険金が支払われる場合、特定事業者の負担額を超えた当該保険金額相当額は、県の負担部分から控除する。

3 余剰地活用業務に関して生じた追加費用・損害

前三2項の規定にかかわらず、不可抗力により余剰地活用業務に関して特定事業者及び余剰地活用事業者¹に損害、損失及び費用が発生した場合であっても、当該損害、損失及び費用はすべて特定事業者及び余剰地活用事業者が負担する。

別紙 1 4 個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第1 特定事業者及び余剰地活用事業者は、個人情報（個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「法」という。）第2条第1号に規定する個人情報をいう。以下同じ。）の保護の重要性を認識し、本事業契約による業務を行うに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。

(秘密の保持)

第2 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業契約による業務に関して知り得た個人情報を他に漏らしてはならない。本事業契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(適正な取得)

第3 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業契約による業務を行うために個人情報を収集するときは、業務の目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

(適正管理)

第4 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業契約による業務に関して知り得た個人情報について、漏えい、滅失及びき損の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(事業所内からの個人情報の持出しの禁止)

第5 特定事業者及び余剰地活用事業者は、県の指示又は承諾があった場合を除き、本事業契約による業務に関して知り得た個人情報を、特定事業者及び余剰地活用事業者の事業所の外に持ち出してはならない。

(目的外利用及び提供の禁止)

第6 特定事業者及び余剰地活用事業者は、県が指示したときを除き、本事業契約による業務に関して知り得た個人情報を、契約の目的以外の目的に利用し、又は第三者に提供してはならない。

(複写又は複製の禁止)

第7 特定事業者及び余剰地活用事業者は、県が承諾したときを除き、本事業契約による業務を行うため県から提供を受けた個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

(再委託の禁止)

第8 特定事業者及び余剰地活用事業者は、県が承諾したときを除き、本事業契約による個人情報を取り扱う業務については、自ら行うものとし、第三者（事業者の子会社（会社法（平成17年法律第86

号)第2条第1項第3号に規定する子会社をいう。)である場合も含む。以下同じ。)に委託してはならない。

- 2 特定事業者及び余剰地活用事業者は、県の書面による承諾により、第三者に個人情報を取り扱う事務を委託する場合は、県が特定事業者及び余剰地活用事業者に求める個人情報の保護に関する必要な安全管理措置と同様の措置を当該第三者に講じさせなければならない。
- 3 特定事業者及び余剰地活用事業者は、再委託先の第1項に規定する事務に関する行為及びその結果について、特定事業者及び余剰地活用事業者と再委託先との契約の内容にかかわらず、県に対して責任を負うものとする。
- 4 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本件委託事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、その状況等を県に報告しなければならない。

(資料等の返還)

第9 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業契約による業務を行うため県から提供を受け、又は特定事業者及び余剰地活用事業者自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等は、本事業契約の終了後直ちに県に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、県が別に指示したときはその指示に従うものとする。

(業務に従事している者への周知)

第10 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業契約による業務に従事している者に対して、在職中及び退職後においても、当該業務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は当該業務の目的以外の目的に使用してはならないことなど、個人情報の保護に関し必要な事項を周知しなければならない。

(管理体制)

第11 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業契約による個人情報の取扱いに当たっては、管理責任者を特定し、内部における管理体制を確保しなければならない。ただし、本事業契約により取扱う個人情報が特定個人情報(行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号。以下「番号法」という。))第2条第8項に規定する特定個人情報をいう。)に該当する場合は、特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業契約による業務に従事する者及びその管理責任者(以下「従事者等」という。)を特定し、その管理及び実施体制について、県に書面で報告しなければならない。なお、当該報告をした後にその内容が変更になった場合も同様とする。

(従事者等に対する教育)

第12 特定事業者及び余剰地活用事業者は、従事者等に対し、個人情報の取扱いについての教育及び監督をしなければならない。

(特記事項の遵守状況の報告)

第13 特定事業者及び余剰地活用事業者は、県から求めがあったときは、この特記事項の遵守状況について県に対して随時又は定期的に報告しなければならない。

(調査)

第14 県は、特定事業者及び余剰地活用事業者が本事業契約による業務を行うに当たり、取り扱っている個人情報の状況について、随時調査することができる。

(事故報告)

第15 特定事業者及び余剰地活用事業者は、個人情報の漏えい、滅失及びき損等本事業契約に違反する事態が生じ、又は生じるおそれのあることを知ったときは、速やかに県に報告し、その指示に従うものとする。本事業契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(派遣労働者の利用時の措置)

第16 特定事業者及び余剰地活用事業者は、本事業契約による業務を派遣労働者によって行わせる場合には、派遣労働者に、本事業契約に基づく一切の義務を遵守させなければならない。

(個人情報の取扱いに関する罰則)

第17 法に規定される個人情報の取扱いに関する罰則は、以下のとおりである。

(1) 業務に従事している者又は従事していた者に対する刑罰

①正当な理由がないのに、個人の秘密に属する事項が記録された法第60条第2項第1号に係る個人情報ファイル（その全部又は一部を複製し、又は加工したものを含む。）を提供したとき	2年以下の懲役又は100万以下の罰金（法第176条）
②その業務に関して知り得た保有個人情報を自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で提供し、又は盗用したとき	1年以下の懲役又は50万以下の罰金（法第180条）

(2) (1)の行為についての事業者に対する刑罰

本事業契約による業務に従事している者又は従事していた者が行った(1)の②の行為については、法第179条の規定に該当する場合においては、事業者（法第184条第1項の法人又は人をいう。）に対しても、1億円以下の罰金刑が科せられる。

(特定個人情報の取扱いに関する罰則)

第18 特定個人情報の取扱いに関する番号法第9章に規定される罰則のうち、本事業契約による業務に関するものは、以下のとおりである。

(1) 個人番号利用事務（番号法第2条第10項に規定する個人番号利用事務をいう。以下同じ。）又

は個人番号関係事務（番号法第2条第11項に規定する個人番号関係事務をいう。以下同じ。）に従事する者又は従事していた者に対する刑罰

① 正当な理由がないのに、その業務に関して取り扱った個人の秘密に属する事項が記録された特定個人情報ファイル（その全部又は一部を複製し、又は加工した特定個人情報ファイルを含む。）を提供したとき	4年以下の懲役若しくは200万円以下の罰金又はこれらの併科
① 業務に関して知り得た個人番号を自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で提供し、又は盗用したとき	3年以下の懲役若しくは150万円以下の罰金又はこれらの併科

（2）（1）の行為についての事業者に対する刑罰

個人番号利用事務又は個人番号関係事務に従事する者又は従事していた者が行った（1）の①又は②の行為については、事業者に対しても、1億円以下の罰金刑が科せられる。

[以下余白]