

川口アパート建替事業  
事業仮契約書  
(案)

令和 4 年 12 月 5 日

長崎県

## 前 文

- 1 事業名 : 川口アパート建替事業
- 2 事業場所 : 長崎県川口町 11、長崎県川口 2400
- 3 事業期間 : この契約の県議会議決日から令和 28 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 67 条に記載のとおり

この契約は仮契約であって、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、長崎県議会の議決を得てその旨を県が通知したときに本契約となるものとする。なお、県議会で可決されず、この仮契約が本契約として成立しないときは、この仮契約は無効とし、これにより事業者が生ずるいかなる損害についても、発注者は、その責めを負わない。**【注 1】**

上記の事業について、発注者長崎県（以下「県」という。）と事業者とは、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、当事者記名押印のうえ各自 1 通を保有する。

仮契約日 令和 5 年 月 日

本契約日 令和 5 年 月 日

県 : 長崎県長崎市尾上町 3 番 1 号

長崎県

長崎県知事 大石 賢 吾 印

事業者 : (所在地)

(事業者名)

(代表者名)

印

<sup>1</sup> この契約書（案）は、SPC（この契約書（案）にいう事業者を指す）を設立する前提の契約書（案）となります。SPC を設立しない場合には余剰地活用企業以外の全構成企業を契約当事者とし、代表企業に対して、事業期間を通じて各種業務を実施する企業が業務遂行困難となった場合における当該業務遂行が困難となった企業の代替企業の探索義務及び当該代替企業への業務引継義務の規定を追加します。

## 目次

<b>第1章 用語の定義</b> .....	1
第1条（定義） .....	1
<b>第2章 総則</b> .....	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（事業者の資金調達） .....	1
第7条（許認可及び届出） .....	1
第8条（各種調査） .....	2
第9条（近隣対策） .....	2
第10条（暴力団等の排除措置） .....	3
第11条（第三者に生じた損害） .....	4
<b>第3章 事業用地及び余剰地</b> .....	4
第12条（事業用地の使用） .....	4
第13条（使用の目的） .....	4
第14条（既存住宅解体後の敷地整備） .....	4
<b>第4章 建替住宅整備業務</b> .....	4
<b>第1節 設計業務</b> .....	4
第15条（調査業務の実施及び調査業務計画書等） .....	4
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） .....	5
第18条（実施設計業務） .....	5
第19条（第三者の使用） .....	6
第20条（県に対する報告及び協議等） .....	6
第21条（事業者による設計変更） .....	6
第22条（県による設計変更） .....	7
<b>第2節 建設業務</b> .....	7
第23条（建設業務の実施及び施工計画書等） .....	7
第24条（建設業務） .....	7
第25条（第三者の使用） .....	8
第26条（県による説明要求及び立会い） .....	8
第27条（中間確認） .....	9
第28条（事業者による完了検査） .....	9
第29条（県による完成検査） .....	9

第30条（県による完成確認通知の交付）	10
第31条（所有権移転・引渡し）	10
第32条（建替住宅の所有権移転・引渡しの遅延損害金）	10
第33条（工事期間の変更）	11
第34条（工事の中止）	11
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）	11
第36条（本件工事中に事業者が第三者に与えた損害）	11
第37条（契約不適合責任）	11
第38条（保険）	13
<b>第3節 工事監理業務</b>	13
第39条（工事監理業務の実施及び工事監理業務計画書）	13
<b>第4節 交付金申請関連業務</b>	14
第40条（交付金申請業務等）	14
<b>第5章 既存住宅解体業務</b>	14
<b>第1節 解体設計業務</b>	14
第41条（解体設計の実施及び解体設計業務計画書）	14
<b>第2節 解体工事業務</b>	14
第42条（解体工事業務の実施及び解体工事業務計画書）	14
第43条（既存住宅のPCB使用機器の処置）	14
第44条（既存住宅のアスベスト）	15
<b>第3節 交付金申請関連業務</b>	15
第45条（交付金申請業務等）	15
<b>第6章 建替住宅維持管理・運營業務</b>	15
第46条（建替住宅維持管理・運營業務の実施及び調査業務計画書）	15
第47条（第三者の使用）	16
第48条（県による建替住宅維持管理・運營業務の変更）	16
第49条（事業者による建替住宅維持管理・運營業務の変更）	16
<b>第7章 対価の支払及び改定等</b>	17
第50条（対価の支払）	17
第51条（サービス対価の改定等）	17
<b>第8章 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続</b>	17
第52条（モニタリング及び要求水準未達成に関する手続）	17
第53条（サービス対価の支払留保）	17
第54条（サービス対価の減額）	17
<b>第9章 契約期間及び契約の終了並びに解除等</b>	17
第55条（契約期間）	17

第56条（事業者の債務不履行等による契約解除）	18
第57条（契約が解除された場合等の違約金）	19
第58条（県の債務不履行による契約解除）	20
第59条（県の任意解除権）	20
第60条（法令等の変更による契約解除）	20
第61条（不可抗力による契約解除）	21
第62条（契約解除の場合の出来形部分の買取）	21
第63条（事業契約終了に際しての処置）	22
第64条（終了手続の費用負担）	22
<b>第10章 表明・保証及び誓約</b>	22
第65条（事実の表明・保証及び誓約）	22
<b>第11章 契約保証金等</b>	22
第66条（契約保証金等）	23
<b>第12章 法令等の変更</b>	23
第67条（通知の付与及び協議）	23
第68条（法令等の変更による追加費用・損害の扱い）	24
<b>第13章 不可抗力</b>	24
第69条（通知の付与及び協議）	24
第70条（不可抗力による追加費用・損害の扱い）	24
<b>第14章 雑則</b>	24
第71条（経営状況の報告）	24
第72条（公租公課の負担）	25
第73条（協議）	25
第74条（特許権等の使用）	25
第75条（契約上の地位の譲渡）	25
第76条（延滞利息）	25
第77条（秘密保持）	25
第78条（個人情報の保護等）	26
第79条（請求、通知等の様式その他）	26
第80条（解釈等）	26
第81条（準拠法）	27
第82条（管轄裁判所）	27
第83条（定めのない事項）	27
別紙1 定義集	28
別紙2 事業日程表	31

別紙 3	事業用地	32
別紙 4	基本設計図書	33
別紙 5	実施設計図書	34
別紙 6	完成図書	35
別紙 7	保証書	36
別紙 8	保険契約	38
別紙 9	サービス対価の支払及び改定方法	39
別紙 10	モニタリング実施要領	40
別紙 11	法令等の変更による追加費用・損害の扱い	41
別紙 12	不可抗力による追加費用・損害の扱い	42
別紙 13	個人情報取扱特記事項	43

## 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、本事業における県及び事業者の役割並びに県と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。

(事業計画の策定等)

第 3 条 事業者は、本事業を、本事業契約、募集要項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 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係る資金調達及びこれら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、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、余剰地活用企業が本事業の付帯事業として実施し、本契約における事業者の本事業の実施に関する規定において、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) 建替住宅整備業務
- (2) 既存住宅解体業務
- (3) 建替住宅維持管理・運營業務
- (4) 余剰地活用業務（付帯事業）

2 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。

(事業者の資金調達)

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、すべて事業者が負担する。

(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、事業者が自己の責任及び費用において取得し、また、必要な一切の届出についても事業者が自己の責任及び費用において提出するものとする。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 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、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合理的に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。
- 5 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、事業者が不可抗力により遅延した場合は第13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、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 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、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 事業者は、前項に定める調査等を実施した結果、募集要項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、又は建替住宅用地に提案書等提出時に想定することができなかつた地質障害、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、前項の報告書に必ずその内容を具体的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、県と事業者との間で協議を行う。
  - 3 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事業者が生じた増加費用及び損害については別途協議のうち、合理的な範囲でこれを負担する。但し、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 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事業者が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、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 事業者は、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して本件工事の内容につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。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、自らの責任及び費用において、本件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、その他の本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者は、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 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、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事業者が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、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、事業者に支払う対価を減額する。
- 4 近隣対策の結果、建替住宅の竣工の遅延が見込まれる場合において、事業者が請求した場合には、県及び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、事業者が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、事業者が負担するものとする。但し、建替住宅を整備すること自体又は県が募集要項等において事業者に提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因して事業者が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、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 県は事業者に対し、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 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 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 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、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、当該事業者に対し、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つては、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 事業者が第5条第1項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、事業者がその損害を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、県がこれを負担する。

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13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 事業者は、本件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使用できるものとする。

(使用の目的)

第13条 前項の期間において、本契約で別途定める場合を除き、事業者は、本事業以外で建替住宅用地を使用してはならない。

2 事業者は、建替住宅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 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を行うものとする。当該敷地整備については、建替住宅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 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、自己の費用と責任において、調査業務を行うものとする。事業者は、調査業務に関する一切の責任を負担する。

2 事業者は、調査業務着手前に調査業務計画書を作成し、甲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 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、自己の費用と責任において、建替住宅の基本設計及び実施設計を行うものとする。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 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、県の承諾を得るものとする。
- 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 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、県の承諾を得るものとする。
- 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、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。県による当該変更通知は、第22条（県による設計変更）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、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項に定める県の承諾若しくは第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、事業者からの求めがあった場合には、承諾若しくは確認した旨の通知書を事業者に交付する。
- 5 県は、第1に定める県の承諾若しくは第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、係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 事業者は、前条第1項の県の承諾後速やかに、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、県の承諾を得るものとする。
- 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、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。県による当該通知は、第22条（県による設計変更）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、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、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項に定める県の承諾若しくは第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、事業者からの求めがあった場合には、設計業務完了通知書を事業者に交付する。
- 5 県は、第1項に定める県の承諾若しくは第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、係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 事業者は、設計業務を設計企業に委託しなければならない。

- 2 事業者は、設計企業が、設計業務を第三者に設計業務を請け負わせ、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諾を得なければならない。但し、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。
- 3 設計企業及び前項に記載の第三者への委託はすべて事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

#### (県に対する報告及び協議等)

- 第20条 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 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。
  - 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。

#### (事業者による設計変更)

- 第21条 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 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諾を求めることができる。この場合、県は、設計変更について、事業者と協議することができるものとする。
  - 3 事業者は、前項による県の承諾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、当該変更により事業者の費用が増加したときは、事業者が当該増加費用相当分を負担し、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50条（対価の支払い）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 70 条（不可抗力による追加費用・損害の扱い）、法令等の変更による設計変更については、第 68 条（法令等の変更による追加費用・損害の扱い）に従うものとする。

（県による設計変更）

- 第 2 2 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、事業者は、その当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 50 条（対価の支払い）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 50 条（対価の支払い）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、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乃至は不足によることに起因する場合は、事業者が当該追加費用を負担する。

## 第 2 節 建設業務

（建設業務の実施及び施工計画書等）

- 第 2 3 条 事業者は、建設業務の着手前に建設工事業務計画書（建設業務の実施体制、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、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 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、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 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 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。

（建設業務）

- 第 2 4 条 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 事業者は、自己の費用と責任において、建替住宅の建設工事着工までに、既存公園の一部（建替住宅用地部分）の解体を完了することとする。なお、当該解体にあたっては、既存公園の管理者である長崎

市と必要な調整を行い、適宜、県に報告するものとする。

- 3 事業者は、建替住宅を本件日程表記載の日程に従い完成し、県に建替住宅を引き渡すものとする。
- 4 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、事業者が自己の責任において定めるものとする。
- 5 事業者は、本件工事を実施する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。
- 6 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は県にこれらの評価書を提出しなければならない。
- 7 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 2 5 条 事業者は、本件工事を建設企業に請け負わせなければならない。

- 2 事業者は、建設企業が、本件工事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工事内容を記載した書面を添付して、当該下請工事の着手前までに県に届け出てその承諾を得なければならない。但し、事業者は、第三者が本件工事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本件工事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。
- 3 建設企業及び前項の第三者の使用はすべて事業者の責任において行うものとし、請負人その他本件工事に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

#### （県による説明要求及び立会い）

第 2 6 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、本件工事が要求水準に従い実施されていることを確認するため、建替住宅の建設状況その他県が必要とする事項について、事業者に事前に通知したうえで、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、本件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する。
- 5 事業者は、工事期間中に事業者が行う建替住宅の建設工事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、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、本件工事が要求水準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する。

(事業者による完了検査)

第28条 事業者は、自己の責任及び費用において、建替住宅の完了検査及び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、完了検査の7日前までに県に対して通知しなければならない。

- 2 県は、事業者が前項の規定に従い行う完了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、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 事業者は、県の立会いの有無を問わず、建替住宅の完了検査及び建替住宅の設備等の検査の終了後速やかに、県に対して完了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18項による検査済証、都県計画法（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、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、事業者の負担とする。
- 3 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、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、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。

- 5 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回する。
- 6 県は、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は、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、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 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、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、事業者に対して建替住宅の完成確認通知を交付する。
- 2 県は、前項の完成確認通知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、事業者は、完成確認通知の交付を理由として、本事業契約上の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 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 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、が、県の責めに帰すべき事由により建替住宅引渡予定日より遅れた場合、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、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、が、事業者の責めに帰すべき事由により建替住宅引渡予定日より遅れた場合、事業者は県に対して、建替住宅の建替住宅整備費（サービス対価 A-1）につき遅延日数に応じて第76条（延滞利息）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 前二項において、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34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うえで、本件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、前項に従い本件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県に生じた追加費用又は損害及び事業者が生じた合理的な追加費用又は損害を第50条(対価の支払い)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、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 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって事業者が生じた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 不可抗力により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって県及び事業者が生じた追加費用又は損害の負担については、第70条(不可抗力による追加費用・損害の扱い)によるものとする。

4 法令等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追加費用又は損害の負担については、第68条(法令等の変更による追加費用・損害の扱い)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36条 事業者が本件工事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。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、建替住宅の及び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もの（以下「契約不適合」という。）であるときは、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、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いときは、県は、その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) 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、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 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、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 前項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して行う。

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項乃至第8項の規定は、契約不適合が事業者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する事業者の責任については、民法の定めるところによる。

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。

- 1 1 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、その旨を直ちに事業者へ通知しなければ、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、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。
- 1 2 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、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 事業者は、建設企業をして、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 事業者又は建設企業は、自己の費用負担において、損害保険会社との間で、別紙8に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容については、事前に県の確認を得るものとする。なお、事業者又は建設企業が付保する保険は別紙8のものに限定されない。
- 2 事業者又は建設企業は、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 事業者は工事監理業務を工事監理企業に委託しなければならない。
- 2 事業者は、工事監理の着手に際し、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、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。
  - 3 事業者は、自己の責任及び費用負担で本件工事専任の工事監理者（建築基準法第5条の4第2項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）、現場代理人及び主任技術者を設置し、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。
  - 4 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、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。
  - 5 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。
  - 6 事業者は、工事監理企業が、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諾を得なければならない。但し、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。

- 7 工事監理企業及び前項の第三者の使用はすべて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事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 8 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 交付金申請関連業務

(交付金申請業務等)

第40条 事業者は、県が実施する社会資本整備総合交付金申請関係書類（施設毎の工事費等の積算内訳書、交付申請用資料（位置図・配置図・平面図・立面図・面積表等）の作成及び色分け図面等）の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠に係る各種資料等の作成など、県が本事業に関連して作成する資料等の作成及び補助等を行うものとする。

- 2 事業者は、県が会計実地検査を受検するにあたり必要となる資料作成や会計検査院への説明の補助、検査への立会等を行うものとする。

## 第5章 既存住宅解体業務

### 第1節 解体設計業務

(解体設計の実施及び解体設計業務計画書)

第41条 解体設計業務の実施については、第15条及び第17条乃至第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「解体設計業務」に、「設計業務計画書」とあるのは「解体設計業務計画書」に、それぞれ読み替えて準用する。

### 第2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42条 解体工事業務の実施については、第23条乃至第38条の規定を準用する。この場合、各条項において「建設業務」又は「本件工事」とあるのは「解体工事業務」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43条 第8条（各種調査）にかかわらず、既存住宅等に、県が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が認められた場合には、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予め県に提案し確認を得たうえで、事業者において適切に処理を行うものとする。

- 2 県は、第8条（各種調査）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事業

者に発生した追加費用（但し、募集要項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、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 4 4 条 既存住宅等に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、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、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事業者が発生した追加費用（但し、募集要項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、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 3 節 交付金申請関連業務

（交付金申請業務等）

第 4 5 条 解体工事に係る交付金申請業務等については、第 40 条の規定を準用する。

## 第 6 章 建替住宅維持管理・運営業務

（建替住宅維持管理・運営業務の実施及び調査業務計画書）

第 4 6 条 事業者は、本件日程表記載の日程に従い、法令、要求水準書及び提案書等に基づき、自己の費用と責任において、次の各号に定める建替住宅維持管理・運営業務を行うものとする。県は第 50 条（対価の支払い）に定めるサービス対価の支払い以外に建替住宅維持管理・運営業務に係る費用に関する負担を一切行わない。

- （1）建築物保守管理業務
- （2）建築設備保守管理業務
- （3）修繕業務
- （4）入居者対応業務
- （5）自主事業

2 事業者は、建替住宅維持管理・運営業務の着手前に「維持管理・運営業務計画書」及び「自主モニタリング計画書」を作成し、県に提出し、県の承諾を得るものとし、建替住宅維持管理・運営業務終了後

に「維持管理・運営業務報告書」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・運営業務計画書、自主モニタリング計画書及び維持管理・運営業務報告書を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 事業者は、建替住宅維持管理・運営業務を維持管理・運営企業に委託しなければならない。

- 2 事業者は、維持管理・運営企業が、建替住宅維持管理・運営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、代表者名およ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諾を得なければならない。但し、事業者は、第三者が建替住宅維持管理・運営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建替住宅維持管理・運営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。
- 3 維持管理・運営企業及び前項に記載の第三者への委託はすべて事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

#### (県による建替住宅維持管理・運営業務の変更)

第48条 県は、必要があると認める場合、建替住宅維持管理・運営業務の変更を事業者に対して求めることができる。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甲に通知しなければならない。

- 2 県の求めにより建替住宅維持管理・運営業務の変更をする場合において、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50条（対価の支払い）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50条（対価の支払い）記載のサービス対価から減額するものとする。

#### (事業者による建替住宅維持管理・運営業務の変更)

第49条 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建替住宅維持管理・運営業務の変更を行うことはできないものとする。

- 2 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建替住宅維持管理・運営業務の変更の承諾を求めることができる。この場合、県は、当該変更について、事業者と協議することができるものとする。
- 3 事業者は、前項による県の承諾を得て建替住宅維持管理・運営業務の変更を行った場合、当該変更により事業者の費用が増加したときは、事業者が当該増加費用相当分を負担し、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50条（対価の支払い）記載のサービス対価から減額するものとする。
- 4 不可抗力による建替住宅維持管理・運営業務の変更については、第70条（不可抗力による追加費用・

損害の扱い)、法令等の変更による建替住宅維持管理・運營業務の変更については、第 68 条 (法令等の変更による追加費用・損害の扱い) に従うものとする。

## 第 7 章 対価の支払及び改定等

(対価の支払)

第 50 条 県は、本事業契約の定めるところに従い、事業者に対して本事業実施の対価として、別紙 9 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 9 に定めるところによる。

(サービス対価の改定等)

第 51 条 県は、サービス対価について、別紙 9 に定めるところにより金額の改定を行う。

## 第 8 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 52 条 県は、本事業の遂行を確保するため、別紙 10 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、事業者による本事業の遂行が要求水準書及び提案書等を満たさないと県が判断した場合には、県は、別紙 10 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 事業者は、本事業に関し、要求水準書及び提案書等を満たさない状況が生じ、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 53 条 県によるモニタリングの結果、事業者の業務内容が要求水準書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、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 54 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 10 の規定に基づき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 9 章 契約期間及び契約の終了並びに解除等

(契約期間)

第55条 本事業契約は、本事業契約の締結日から効力を生じ、建替住宅維持管理・運営期間の終了日をもって終了する。

(事業者の債務不履行等による契約解除)

第56条 契約期間において、次の各号に掲げる事項が事業者が発生した場合は、県は、事業者に対して通知することにより本事業契約を解除することができる。

- (1) 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) 事業者が、本件日程表に記載された建替住宅整備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事業者に対して催告したにもかかわらず、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) 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、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、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) 事業者が県に対して虚偽の報告を行ったとき。
- (6) 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、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) 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、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、又は事業者の財務状況の著しい悪化その他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) 事業者(事業者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。)が次のいずれかに該当するとき。
  - イ 役員等(事業者が個人である場合にはその者を、事業者が法人である場合にはそ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りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
  - ト 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(ヘに該当する場合を除く。)に、県が事業者に対して

当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

- (10) 事業者が第10条（暴力団等の排除措置）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号乃至前号に掲げるもののほか、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6条第5項各号のいずれかの事由が生じたとき。
  - (13) 県による指定管理の指定の取消を受けた場合
- 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前項各号に該当した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、当該解除の効力は将来に向かってのみ生じ、当該解除時点までに生じた権利関係（履行済みの業務に対するサービス対価の支払義務及び建替住宅の帰属を含むがこれに限られない。）は当該解除により影響を受けないものとする。
- 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、事業者は一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、事業者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つては、事業者は、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こと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57条 次の各号のいずれかに該当する場合には、次の各号に該当した事業者は、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11条の規定に基づき県が違約金の請求を行っ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) 事業者がその債務の履行を拒否し、又は事業者の責めに帰すべき事由によって事業者の債務について履行不能となった場合
- 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) 事業者について、破産手続開始の決定があつた場合において、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) 事業者について、更生手続開始の決定があつた場合において、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) 事業者について、再生手続開始の決定があつた場合において、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の変更を含む。）の規定により選任された再生債務者等
- 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、当該事由発生の各時点に応じて、以下の対応する金額の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) 本事業契約の締結日から建替住宅の引渡日までの期間：

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の額を加えた金額

（2）建替住宅の引渡日の翌日から解体工事業務の完了日までの期間：

既存住宅解体費（サービス対価 A-2）及び当該年度の建替住宅維持管理・運営費（サービス対価 B）に消費税及び地方消費税の額を加えた金額

（3）解体工事業務の完了日の翌日以降：

当該年度の建替住宅維持管理・運営費（サービス対価 B）に消費税及び地方消費税を加えた金額

4 前三項の規定にかかわらず、県が第 66 条（契約保証金等）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 号乃至第 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 5 8 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、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、事業者に対し、当該解除により事業者が生じた追加費用及び損害（事業者の責めに帰すべき事由に起因するものを除く。）を、合理的な範囲で負担する。但し、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 56 条（事業者の債務不履行等による契約解除）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、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、事業者が県の定める窓口に預かり証を提出した後、県は事業者に対し、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 5 9 条 県は、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 建設企業から県に対する建替住宅の引渡し完了後に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、事業者に対し、当該解除により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。）を合理的な範囲で負担する。但し、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 56 条（事業者の債務不履行等による契約解除）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、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、事業者が県の定める窓口に預かり証を提出した後、県は事業者に対し、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 6 0 条 契約期間において、第 57 条（通知の付与及び協議）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、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56条(事業者の債務不履行等による契約解除)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、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、事業者が県の定める窓口に預かり証を提出した後、県は事業者に対し、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61条 契約期間において、第69条(通知の付与及び協議)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、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56条(事業者の債務不履行等による契約解除)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、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、事業者が県の定める窓口に預かり証を提出した後、県は事業者に対し、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62条 第56条第1項の場合において、建替住宅引渡し前に本事業契約が解除された場合、建替住宅の出来形部分については、以下のとおりとする。

(1) 県は、建替住宅の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)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、当該建替住宅の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、前号により建替住宅の出来形部分の全部又は一部の買受けを決定し事業者に対してその旨通知した場合には、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、当該建替住宅の出来形部分を県に引き渡す。

(3) 県が建替住宅の出来形部分の全部又は一部を買い受けない場合、事業者は、自らの費用と責任により当該建替住宅の出来形部分を撤去して建替住宅用地を原状に回復しなければならない。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、県は事業者にと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。)、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事業者に求償することができる。

2 第58条乃至第61条の場合において、建替住宅引渡し前に本事業契約が解除された場合、県は、建替住宅の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)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。

- 3 建替住宅引渡し後、既存住宅解体業務の完了前において、本事業契約が解除された場合、既存住宅解体業務の出来高に応じた既存住宅解体費（サービス対価 A-2）の支払については、前二項（但し第1項第3号を除く。）の規定を準用する。

（事業契約終了に際しての処置）

第63条 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、本事業用地及び建替住宅内に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、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、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、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事業者は負担する。

- 3 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、建替住宅を維持管理及び運営する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64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、事業者がこれを負担する。

## 第10章 表明・保証及び誓約

（事実の表明・保証及び誓約）

第65条 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) 事業者が、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。
- (2) 事業者による本事業契約の締結及び履行は、事業者の目的の範囲内の行為であり、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事業者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、事業者に適用のある法令及び事業者の内部規則に違反せず、事業者が当事者であり、若しくは事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は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。
- (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事業者の債務が生じること。

## 第11章 契約保証金等

(契約保証金等)

第66条 事業者は、県に対して、以下の各号の期間に応じて、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) 本事業契約の締結日から建替住宅の引渡しまでの期間：

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の額を加えた金額

(2) 建替住宅の引渡日の翌日から解体工事業務の完了日までの期間：

既存住宅解体費（サービス対価 A-2）及び当該年度の建替住宅維持管理・運営費（サービス対価 B）に消費税及び地方消費税の額を加えた金額

(3) 解体工事業務の完了日の翌日以降：

当該年度の建替住宅維持管理・運営費（サービス対価 B）に消費税及び地方消費税を加えた金額

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) 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) 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、県知事が特に必要があると認めるとき。

## 第12章 法令等の変更

(通知の付与及び協議)

第67条 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、要求水準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、その内容を直ちに事業者に対して通知する。

3 前二項の場合において、県及び事業者は、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、県及び事業者は、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 県及び事業者は、第1項及び第2項の通知を受領した後、速やかに建替住宅の設計、本件工事、本件日程表記載の日程及び要求水準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日以内に要求水準等の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事業者に対して通知し、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68条 法令等の変更により、本事業につき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11に従う。但し、本条における損害には、事業者の逸失利益は含まない。

## 第13章 不可抗力

(通知の付与及び協議)

第69条 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、要求水準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、その内容を直ちに事業者に対して通知する。

3 前2項の場合において、県及び事業者は、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、県及び事業者は、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 県及び事業者は、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建替住宅の設計、本件工事、本件日程表記載の日程並びに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日以内に要求水準等の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事業者に対して通知し、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70条 不可抗力により、本事業につき、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、事業者の逸失利益は含まない。

## 第14章 雑則

(経営状況の報告)

第71条 事業者は、事業期間の終了に至るまで、各事業年度の最終日から3か月以内に、以下の各号に掲げる書類を県に提出する。

(1) 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

(2) 第1号に係る監査報告書の写し

2 事業者は、取締役会又は株主総会(臨時株主総会を含む。)の開催後速やかに当該取締役会又は株

主総会（臨時株主総会を含む。）に係る議事録の写しを県に提出する。

（公租公課の負担）

第72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、すべて事業者の負担とする。県は、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事業者に予測不可能であった新たな公租公課の負担が事業者に発生した場合には、その負担については、別紙11に従う。

（協議）

第73条 県及び事業者は、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74条 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。但し、上記使用が県の指示による場合で、かつ、事業者が当該指示の不適当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75条 県及び事業者は、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76条 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、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77条 本事業契約の各当事者は、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ならないよう適切な配慮をしなければならない。

#### (個人情報保護等)

- 第78条 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。）、長崎県個人情報保護条例（平成13年条例第38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13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 事業者は、長崎県個人情報保護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 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 事業者若しくは第三者が前三項の義務に違反したこと、又は、事業者若しくは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、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79条 本事業契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除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、県及び事業者は、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、県及び事業者間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号。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、県及び事業者間で用いる通貨単位は、日本円とする。

#### (解釈等)

第80条 県と事業者は、本事業につき、本事業契約とともに、募集要項等、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、募集要項等、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、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81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82条 本事業契約に関する紛争は、長崎地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、県及び事業者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(定めのない事項)

第83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、県及び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・運営企業」とは、【 維持管理・運営企業名 】をいう。
- (2) 「応募者」とは、【 全応募者企業名 】をいう。
- (3) 「解体設計業務」とは、既存住宅解体業務のうち、調査業務、既存住宅の解体設計業務及びその他関連業務を総称していう。
- (4) 「解体工事業務」とは、既存住宅解体業務のうち、着工前業務及び既存住宅の解体工事業務をいう。
- (5) 「解体工事監理業務」とは、既存住宅解体業務のうち、工事の監理に関する業務をいう。
- (6) 「既存公園」とは、既存の川口公園全体をいう。
- (7) 「既存住宅」とは、既存の川口アパート及び外構を含む施設全体をいう。
- (8) 「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。
- (9) 「既存住宅解体業務」とは、解体設計業務、解体工事業務、解体工事監理業務及び交付金申請関連業務を総称していう。
- (10) 「既存住宅解体費（サービス対価 A-2）」とは、サービス対価のうち既存住宅解体業務に係る対価をいう。
- (11) 「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5年●月●日に締結された、基本協定書をいう。
- (12) 「建設企業」とは、【 建設企業名 】をいう。
- (13) 「建設業務」とは、建替住宅整備業務のうち、建替住宅の建設工事業務及び施設引渡業務を総称していう。
- (14) 「工事監理企業」とは、【 工事監理企業名 】をいう。
- (15) 「工事監理業務」とは、建替住宅整備業務のうち、工事の監理に関する業務をいう。
- (16) 「交付金申請関連業務」とは、建替住宅整備業務及び既存住宅解体業務のうち、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及び会計実地検査の支援業務を総称していう。
- (17) 「県」とは長崎県をいう。
- (18) 「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）」、「既存住宅解体費（サービス対価 A-2）」及び「建替住宅維持管理・運営費（サービス対価 B）」で構成される。
- (19) 「事業者」とは、【 SPC 名 】をいう。
- (20) 「事業用地」とは、別紙3に示す事業対象用地をいう。
- (21) 「【事業用】定期借地権設定契約公正証書」とは、余剰地活用業務に関し、県と余剰地活用企業の間で余剰地に関して締結される【事業用】定期借地権設定契約公正証書をいう。
- (22) 「設計企業」とは、【 設計企業名 】をいう。
- (23) 「設計業務」とは、建替住宅整備業務のうち、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）、建替住宅の基本・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)を総称している。

- (24) 「設計・建設期間」とは、本件日程表に記載される設計・建設期間をいう。
- (25) 「建替住宅」とは、建替住宅用地に整備する川口アパート及び外構を含む施設全体をいう。
- (26) 「建替住宅維持管理・運営期間」とは、本件日程表に記載される建替住宅維持管理・運営期間をいう。
- (27) 「建替住宅維持管理・運営業務」とは、建替住宅に係る、建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、修繕業務、入居者対応業務及び自主事業を総称している。
- (28) 「建替住宅維持管理・運営費（サービス対価 B）」とは、サービス対価のうち建替住宅維持管理・運営業務に係る対価をいう。
- (29) 「建替住宅整備業務」とは、設計業務、建設業務、工事監理業務及び交付金申請関連業務を総称している。
- (30) 「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整備業務に係る対価をいう。
- (31) 「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。
- (32) 「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用地をいう。
- (33) 「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。
- (34) 「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、損害又は障害発生の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。
- (35) 「募集要項等」とは、令和4年12月5日付で公表された、本事業に係る募集要項、要求水準書、事業者選定基準書、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。
- (36) 「法令等」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
- (37) 「暴排条例」とは、長崎県暴力団排除条例（平成21年条例第72号。その後の変更を含む。）をいう。
- (38) 「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。
- (39) 「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。
- (40) 「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。
- (41) 「本件工事」とは、建設業務に係る工事をいう。
- (42) 「本件日程表」とは、別紙2に記載された日程表をいう。
- (43) 「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。
- (44) 「民間提案施設」とは、余剰地を活用して、【事業用】定期借地権設定契約公正証書に基づく定

期借地権により、余剰地活用企業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。

(45) 「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。）にあつては、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つては、その者及びその監督責任者をいう。

(46) 「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。

(47) 「要求水準書」とは、令和4年12月5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。

(48) 「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。

(49) 「余剰地活用企業」とは、応募者のうち、県から余剰地の貸付を受けて、本事業の付帯事業として民間提案施設を整備・運営する【余剰地活用企業名】をいう。

(50) 「余剰地活用業務」とは、余剰地活用企業が【事業用】定期借地権設定契約公正証書に基づき賃借する余剰地上で本事業の付帯事業として民間提案施設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

**※ 契約締結時に、提案内容に応じて適宜修正します。**

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（長崎県議会による議決日）～令和 28 年 3 月 31 日

設計・建設期間 : 本契約の効力発生日～令和●年●月●日

建替住宅引渡予定日 : 令和●年●月●日

既存住宅解体期間 : 令和 8 年 4 月 1 日～令和 9 年 1 月 31 日  
(うち解体工事期間 令和 8 年●月●日～令和 8 年●月●日)

建替住宅維持管理・運営期間 : 建替住宅の引渡日の翌日～令和 28 年 3 月 31 日

余剰地活用業務に係る借地期間 : 令和●年●月●日～令和●年●月●日

## 別紙 3 事業用地

※ 契約締結時に記載します。

※ 「立替住宅用地」及び「余剰地」を記載しますが、図面には契約締結時点の内容である旨、注釈を入れ、事業開始後、当該区分が確定した時点の図書が優先されるものとします。

## 別紙 4 基本設計図書

※ 契約締結時に要求水準の内容を転記します。

## 別紙 5 実施設計図書

※ 契約締結時に要求水準の内容を転記します。

## 別紙 6 完成図書

※ 契約締結時に要求水準の内容を転記します。

## 別紙 7 保証書

長崎県知事 殿

### 保証書

【 建設企業名 】（以下「保証人」という。）は、川口アパート建替事業（以下「本事業」という。）に関連して、事業者が長崎県（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、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、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事業者が県に対して負う債務（同第42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、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、長崎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、最低限、以下の基準を満たすものとするものとする。

なお、以下に記載する保険以外の保険及び保険金額の設定については、建替住宅維持管理・運営期間中の保険付保も含め、事業者で必要と判断する追加提案を妨げるものではない。

### 1 建替住宅の設計・建設期間

#### (1) 建設工事保険

- ① 保険契約者：事業者又は建設企業
- ② 被保険者：事業者又は建設企業、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：事業者又は建設企業
- ② 被保険者：事業者又は建設企業、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

### 2 既存住宅解体期間

#### (1) 第三者賠償責任保険

- ① 保険契約者：事業者又は建設企業
- ② 被保険者：事業者又は建設企業、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

**※ 提案により上記に追加する保険や条件がある場合、契約締結時に修正いたします。**

## 別紙 9 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 10 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 1 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乃至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企業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企業の負担とする。

## 別紙 1 2 不可抗力による追加費用・損害の扱い

### 1 設計・建設期間

設計・建設期間中に不可抗力が生じ、設計業務及び建設業務に関して事業者に損害（但し、事業者の得べかりし利益は含まない。以下本別紙 12 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、設計・建設期間中における累計で、建替住宅整備費（サービス対価 A-1）相当額の合計額の 1 パーセントに至るまでは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、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 既存住宅解体期間

既存住宅解体期間中に不可抗力が生じ、解体工事業務に関して事業者に損害、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、既存住宅解体期間中における累計で、既存住宅解体費（サービス対価 A-2）相当額の合計額の 1 パーセントに至るまでは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、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 建替住宅維持管理・運営期間

建替住宅維持管理・運営期間中に不可抗力が生じ建替住宅維持管理・運営業務に関して事業者に損害、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建替住宅維持管理・運営費（サービス対価 B）の合計額の 1 パーセントに至るまでは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、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。但し、自主事業に関して事業者に発生した損害、損失及び費用は、すべて事業者の負担とする。

### 4 余剰地活用業務

前三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余剰地活用企業に損害、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余剰地活用企業が負担する。

## 別紙 1 3 個人情報取扱特記事項

### (基本的事項)

第1 事業者は、個人情報（長崎県個人情報保護条例（以下「条例」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 事業者は、本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。本契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

### (収集の制限)

第3 事業者は、本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 事業者は、本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。

### (目的外利用及び提供の禁止)

第5 事業者は、県が指示したときを除き、本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6 事業者は、県が承諾したときを除き、本契約による業務を行うため発注者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7 事業者は、県が承諾したときを除き、本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、第三者に委託してはならない。

### (資料等の返還)

第8 事業者は、本契約による業務を行うため県から提供を受け、又は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9 事業者は、本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。

(調査)

第10 県は、事業者が本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11 事業者は、本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。

(罰則)

第12 条例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公文書であって、個人の氏名、生年月日その他の記述等により当該個人を容易に検索することができるように体系的に構成されたもの（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100万円以下の罰金 (条例第63条)
②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公文書（その全部又は一部を複製し、又は加工したものを含み、前述のものを除く。）を提供したとき	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金 (条例第64条)
③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50万円以下の罰金 (条例第65条)

(2) (1)の行為についての事業者に対する刑罰

本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①から③までの行為については、事業者(条例第68条第1項の法人又は人をいう。)に対しても、①から③までに掲げる罰金刑が科せられる。

[ 以下余白 ]