

県営住宅原団地建替整備事業

特定事業契約書

令和5年3月31日

静岡県

原まちシンビオシスベース株式会社

県営住宅原団地建替整備事業 特定事業契約書

- 1 事業名 県営住宅原団地建替整備事業
- 2 事業内容 (1) 建替整備業務
(2) 入居者移転支援業務
(3) 余剰地活用業務
- 3 事業場所 静岡県沼津市大塚 地内
- 4 事業期間 自 静岡県議会における本契約議案の議決日
至 令和9年8月31日(余剰地活用業務の業務完了日)

5 契約金額

(1) 建替整備業務に関する対価

- ・第1工区に係る対価 : 3,214,609,000円
- ・第2工区に係る対価 : 1,939,391,000円

(2) 入居者移転支援業務に関する対価

- ・第1工区に係る対価 : 17,774,100円
- ・第2工区に係る対価 : 27,225,900円

なお、上記金額の改定は、添付の県営住宅原団地建替整備事業特定事業契約約款(以下「約款」という。)別紙10に記載の方法で行われるものとする。

- (3) 取引に係る消費税及び地方消費税の額は、(1)及び(2)に消費税率を乗じた額とする。

- 6 支払条件 約款別紙10に記載のとおり

- 7 契約保証金 約款第80条に記載のとおり

8 余剰地購入の提案価格

- ・余剰地 7,804.65㎡に係る対価 : 294,625,537円 (37,750円/㎡)

なお、上記金額の改定は、添付の約款別紙11に記載の方法で行われるものとする。前記事業について、静岡県(以下「県」という。)と原まちシンビオスペース株式会社(以下「事業者」という。)とは、おのおの対等な立場における合意に基づいて、約款の条項を内容とする公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

本契約は仮契約であって、地方自治法第96条第1項第5号の規定による、静岡県議会の議決を

経たときに、契約が成立するものとする。

本契約締結の証として本書を2通作成し、当事者がそれぞれ記名押印の上、県が1通、事業者が1通を保有する。

令和5年3月31日

静岡市葵区追手町9番6号
静岡県知事 川勝 平太

静岡県沼津市東椎路477番地
原まちシンビオスペース株式会社
代表取締役 佐藤 宗徳

県営住宅原団地建替整備事業

特定事業契約約款

— 目 次 —

第1章 用語の定義	1
(定義)	1
第2章 総則	5
(目的)	5
(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	5
(事業の概要)	5
(事業遂行の指針)	5
(建替エリアの使用)	7
(使用の目的)	7
(貸与期間)	7
(事業日程)	8
(事業者の事業計画及び資金計画)	8
(許認可、届出等)	8
(交付金申請等への協力)	8
(コスト管理計画書)	9
第3章 建替住棟等の設計	10
(全体スケジュール表の提出)	10
(整備に係る各種調査)	10
(建替住棟等の設計)	10
(設計進捗状況の報告)	11
(設計図書の確認)	11
(設計条件の変更)	12
(設計の変更)	12
(設計図書及び完成図書等の著作権)	13
第4章 建替整備業務	14
第1節 総則	14
(既存住棟等の解体、建替住棟等の建設等)	14
(施工計画書等)	14
(工事監理者の設置)	14
(本工事期間中の第三者の使用)	15
(本工事に伴う近隣対策)	15
(工事現場における安全管理)	16
(工事用電力等)	16
第2節 県による確認等	16

(県による説明要求及び建設現場立会い)	16
第3節 工事の一時中止.....	17
(工事の一時中止)	17
第4節 工区又は建替住棟等の引渡し日・所有権移転日の変更.....	18
(工区又は建替住棟等の引渡し日・所有権移転日の変更)	18
第5節 損害等の発生.....	19
(本工事により第三者に生じた損害)	19
(本工事について事業者が生じた損害等)	19
第6節 既存住棟等の解体.....	19
(既存住棟等の解体)	19
(解体工事の開始)	20
(既存住棟等の諸条件の不整合)	20
(事業者による完成検査)	20
(県による完了確認)	20
(県による完了確認の通知)	21
(解体・撤去処分業務完了の遅延)	21
第7節 建設工事.....	21
(建設工事の開始)	21
(事業者による完成検査等)	21
(県による完了確認)	22
(県による完了確認書の交付)	22
第8節 建替住棟等の県への引渡し.....	23
(事業者による引渡し及び県への所有権の移転)	23
(契約不適合)	23
第5章 入居者移転支援業務.....	25
(入居者移転支援業務)	25
(入居者移転支援業務計画書)	25
(入居者移転支援業務の第三者の使用)	26
(県による説明要求)	26
(県による入居者決定業務)	26
(移転対象入居者への対応)	27
(移転期間の変更)	27
(移転期間の変更による費用等の負担)	27
(入居者移転支援業務の一時中止)	28
(入居者移転支援業務の一時中止による費用等の負担)	28
(事業者による入居者移転支援業務報告及び県による完了確認)	28

第6章 余剰地活用業務.....	29
(余剰地に係る売買)	29
(余剰地の面積及び売買代金の確定)	29
(余剰地の整備等)	29
(余剰地に係る整備条件の変更)	30
(余剰地に係るモニタリング等)	30
(余剰地に係る損害賠償)	30
(変更等承諾手続)	30
第7章 事業期間及び契約終了.....	31
第1節 事業期間.....	31
(事業期間)	31
第2節 契約終了に際しての処置.....	31
(物件の処置)	31
第3節 事業者の債務不履行等による契約解除.....	31
(事業者の債務不履行等による契約解除)	31
(建替住棟等の引渡し・所有権移転前の解除)	32
(建替住棟等の引渡し・所有権移転後の解除)	33
第4節 県の事由による契約解除.....	34
(県の公益上の事由による契約解除)	34
(県の債務不履行による契約解除)	36
(保全義務)	36
(出来形部分の所有権の移転)	36
第8章 法令変更.....	37
(法令変更への対応)	37
(法令変更を受けての協議)	37
(法令変更による契約解除)	37
第9章 不可抗力.....	39
(不可抗力への対応)	39
(不可抗力を受けての協議)	39
(不可抗力による契約の解除)	40
第10章 保証.....	41
(保証)	41
第11章 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続.....	42
(モニタリング及び要求水準等未達成に関する手続)	42

第12章 その他	43
(公租公課の負担)	43
(協議)	43
(特許権等の使用)	43
(契約上の地位等の譲渡)	43
(延滞利息)	43
(請求、通知等の様式その他)	43
(工業所有権)	44
(秘密保持)	44
(個人情報の取扱い)	44
(準拠法)	45
(解釈及び適用)	45
(融資団との協議)	45
(株主・第三者割り当て)	45
(管轄裁判所)	45
(定めのない事項)	46
別紙1 事業日程	1
別紙2 設計に関する提出書類 (設計図書)	1
別紙3 着工時の提出図書 (第23条第1項関係)	1
別紙4 施工中の提出図書 (第23条第3項関係)	1
別紙5 事業者が付保する保険	1
別紙6 完成又は解体完了時の提出書類 (完成図書)	1
別紙7 不可抗力による合理的な範囲の追加費用及び損害の負担	1
別紙8 法令変更による合理的な範囲の追加費用及び損害の負担	1
別紙9 目的物引渡書 (第45条第1項関係)	1
別紙10 サービス対価の支払いについて	1
別紙11 余剰地の対価の補正	1
別紙12 個人情報取扱特記事項 (第83条第1項関係)	1
別紙13 モニタリング方法	1
別紙14 出資者誓約書	1

第 1 章 用語の定義

(定義)

第 1 条 本約款において使用する用語の定義は、下記のとおりとする。なお、本契約書において、次に掲げる用語以外の用語の意義は、入札説明書等によるものとする。

あ 行	一般住宅	県営住宅以外の住宅をいう。
	(入居者の)移転	仮移転及び本移転をいう。
	移転可能日	移転対象入居者の移転又は退去(入居者による自己都合による退去は除く。)が可能となる最初の日をいう。
	移転期間	移転可能日からすべての移転対象入居者の移転又は退去が完了する日までの期間をいう。
	移転対象入居者	既存住棟に居住する、本事業において移転対象となる入居者をいう。
	S P C	会社法(平成 17 年法律第 86 号)の株式会社として設立し、本事業を実施するための特別目的会社をいう。
か 行	開発許可	開発行為をしようとする者が、あらかじめ市長に開発行為許可申請を行い市長の許可を受けることをいう。
	解体・撤去処分業務	既存住棟等の解体、発生廃棄物の処理、跡地整備を行う業務をいう。
	開庁日	静岡県の休日を定める条例(平成元年静岡県条例第 8 号)第 1 条第 1 項に規定する県の休日以外の日をいう。
	仮移転	建替整備業務の実施に伴い、移転対象入居者が、入居していた既存住棟の部屋を明渡し、建替住棟に入居することを前提として、工事の期間中に限り、他の県営住宅又は一般住宅に転居することをいう。
	仮住居	仮移転先として貸借する一般住宅(他の事業主体の公営住宅を除く。)をいう。
	完成図書	本工事完成時に事業者が作成する別紙 6 に記載する図書をいう。
	既存住棟 (※移転対象棟)	建替エリア内の、建替対象と位置付けられた住棟(A、B、D、E、F、P、Q、R、S 棟:計 310 戸)をいう。
	既存住棟等	既存住棟とその附帯施設及び関連公共施設を総称していう。
	業務開始日	別紙 1 において定められた事業者が各工区の業務に着手する予定日をいう。
	業務完了日	別紙 1 において定められた事業者が各工区の業務を完了する予定日をいう。
	業務期間	別紙 1 において定められた業務開始日から業務完了日までの期間をいう。
	県	静岡県をいう。
	建設企業	構成企業のうち、建設業務又は解体・撤去処分業務に従事する企業をいう。
	建設業務	建替住棟等を建設する業務をいう。

か 行	工区	原則として移転対象入居者の仮移転・退去から、既存住棟等の解体・撤去、建替住棟等の整備までの一連を1つの「工区」とし、事業者の提案により設定されるものをいう。(本移転は次工区を含む。)
	工事開始日	全体スケジュール表において定められた工事を開始する日をいう。
	工事監理企業	構成企業のうち、工事監理業務に従事する企業をいう。
	工事監理業務	建替住棟等の建設及び既存住棟等の解体を工事監理する業務をいう。
	工事期間	全体スケジュール表において定められた工事種別毎の工事等の完了までにかかる期間をいう。
	公社	静岡県住宅供給公社をいう。
	構成員	構成企業のうち、SPCに出資を行う企業(基本協定書第3条第5項により追加された新たな企業を含む。)をいう。
	構成企業	佐藤建設グループを構成し、SPCから本事業に関わる業務を直接受託する設計企業、工事監理企業、建設企業、入居者移転支援企業及び余剰地活用企業の各企業をいう。
	個人情報	住所、氏名、年齢、職業、学歴、所得、資格、家族構成、趣味など、個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいう。
さ 行	サービス対価	別紙10の定めに従い、本契約に基づく事業者の債務履行に対し、県が一体として支払う対価をいう。
	事業者	契約書において定義するものをいう。
	消費税相当額	消費税法(昭和63年法律第108号)に定める消費税及び地方税法(昭和25年法律第226号)第2章第3節に定める地方消費税の相当額をいう。
	設計企業	構成企業のうち、設計業務に従事する企業をいう。
	設計業務	建替住棟等の建設及び既存住棟等の解体を設計する業務をいう。
	設計図書	事業者が作成した設計に関する図書をいう。要求水準書に基づき、事業者が作成した別紙2記載の図書その他の設計に関する図書(第20条に基づく設計図書の変更部分を含む)をいう。
	全体スケジュール表	本契約の契約日から、建替住棟等の引渡し・所有権移転がすべて完了するまでの工程を示した表をいう。
	退去	永続的に県営住宅以外の住宅に転居することをいう。
た 行	建替エリア	本団地の敷地のうち、本事業を実施する区域をいう。(要求水準書【添付資料2】参照)
	建替住棟	既存住棟等の解体後、新たに建設する住棟をいう。
	建替住棟等	建替住棟と附属施設及び関連公共施設を総称していう。
	建替整備業務	設計業務、工事監理業務、建設業務及び解体・撤去処分業務をいう。
	建替整備業務費	事業者が実施する建替整備業務に関するサービス対価をいう。

た 行	提案書	入札説明書等に記載された県の指定する様式に従い作成され、事業者が県に提出した一切の書類及びその他本事業の公募に関し事業者が県に提出した書類、図書等の一切並びに入札説明書等に基づいて実施されたプレゼンテーション及びその質疑応答の内容を総称していう。
な 行	入居者移転支援企業	構成企業のうち、入居者移転支援業務に従事する企業をいう。
	入居者移転支援業務	移転対象入居者の仮移転、本移転及び退去の支援に関する業務をいう。
	入居者移転支援業務費	事業者が実施する入居者移転支援業務に対するサービス対価をいう。
	入札説明書	県が本事業の入札公告において公表した「県営住宅原団地建替整備事業 入札説明書」をいう。
	入札説明書等	入札説明書とともに公表された、用語の定義、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書(案)、特定事業契約書(案)等、事業者の募集に係る資料（その後の訂正・変更を含む）をいう。
	入札説明書等質問回答	県が本事業の入札説明書等の質問として受付けた質問に関する回答をいう。
は 行	P F I 法	「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）」をいう。
	不可抗力	県及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由を意味し、かつ、計画段階において想定しえない自然災害（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等）、疫病又は戦争、暴動、その他の自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲外のもの（入札説明書等及び提案書で水準が定められている場合にはその水準を超えるものに限る。）又は通常の見込み可能な範囲内であっても回避可能性がないものなどをいう。ただし、法令等の変更は含まれない。
	附帯施設	駐車場、駐輪場、ごみ置場、防災倉庫、植栽等の外構、公園・緑地等の住棟に附帯する施設を総称していう。
	暴力団等	暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する「暴力団」、及び同第 6 号に規定する「暴力団員」又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。
	法令等	法律・政令・省令・条例・規則・行政処分・通達・行政指導・ガイドライン・裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断・その他公的機関の定める一切の規定・判断・措置等をいう。
	本移転	永続的に建替住棟又は他の県営住宅に転居することをいう。
	本契約	「県営住宅原団地建替等整備事業 特定事業契約書」（その後の変更を含む。）に基づき、本事業の実施について、県と事業者との間で締結する契約をいう。
	本契約の議決日	静岡県議会における本契約議案の議決日をいう。
	本工事	設計図書に従った既存住棟等の解体及び建替住棟等の建設のための工事をいう。
	本事業	県営住宅原団地建替整備事業をいう。

や 行	要求水準書	「県営住宅原団地建替整備事業要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》」及び「県営住宅原団地建替整備事業要求水準書《入居者移転支援業務編》」とこれらの添付書類（その後の訂正・変更を含む）をいう。
	余剰地	建替エリアの敷地のうち、建替整備業務によって建替住棟等に供する必要が無くなり、余剰となった土地をいう。
	余剰地活用企業	構成企業のうち、余剰地活用業務に従事する企業をいう。
	余剰地活用業務	本事業において発生する余剰地について、県からその余剰地を取得し、自らの事業として施設整備を行う業務をいう。
	余剰地の対価	余剰地の売買契約締結以前は提案価格とし、売買契約締結以後は売買代金の価格とする。

第2章 総則

(目的)

第2条 この約款は、県及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第3条 事業者は、本事業が公営住宅としての公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 県は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

(事業の概要)

第4条 本事業は、本契約に基づき、以下の業務及びこれらに付随し、関連する一切の業務により構成される。

- (1) 建替整備業務
- (2) 入居者移転支援業務
- (3) 余剰地活用業務

2 本事業の概要は、下記の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 事業者は、自己の責任及び費用において、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書、別紙1記載の事業日程、第23条(施工計画書等)に定める工程表等に従い、かつ、第16条(建替住棟等の設計)に定める基本設計及び実施設計に基づき、建替エリアに建替住棟等を建設し、第44条(県による完了確認書の交付)に定める県による完了確認書の交付後、所有権を県に移転し、引渡すものとする。引渡しは工区ごとに行い、その所有権は、引渡しと同時に県に帰属する。
- (2) 事業者は、自己の責任及び費用において、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書、別紙1記載の事業日程及び第48条(入居者移転支援業務計画書)に定める業務計画書に従い、入居者移転支援業務を行う。
- (3) 事業者は、自己の責任及び費用において、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び別紙1記載の事業日程に従い、余剰地活用業務を行う。

(事業遂行の指針)

第5条 事業者は、本事業を、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書に従って遂行しなければならない。

2 事業者は、構成企業を統括し、本契約で規定する事業者又はその構成企業の各債務のすべてについて責任を負うものとし、構成企業には相互に連帯債務を負わせるものとする。また、本契約で規定する各業務を担当する構成企業による当該業務の履行の

確保が困難となった場合は、他の構成企業が連帯して当該業務の履行の確保をするための措置を行うものとする。

- 3 一部の構成企業が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他の構成企業が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容について県に書面により提出した上で説明し、県の書面による承諾を得ることを要する。
- 4 事業者は、前項に定める他の構成企業による業務の履行の確保のための措置として、業務の履行の確保が困難となった構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代わり、入札説明書に規定する構成企業となるべき要件を満たす新たな企業を事業者の構成企業として追加することができる。この場合は、事業者は、新たな企業が、入札説明書に規定する構成企業となるべき要件を満たすことを証する書類を添付した書面により、県の承諾を得ることを要する。
- 5 事業者又は構成企業は、自ら直接請け負わせ又は委託するに限らず、結果的に入札説明書に規定する「入札参加者の構成企業の入札参加資格要件（共通事項）」を満たさない第三者が本事業の一部でも請負又は受託することがないようにしなければならず、万一かかる第三者が請負又は受託している事実が判明した場合には、直ちに当該第三者との間の契約を解除し又は解除させる等し、当該第三者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとった上で、県に報告しなければならない。
- 6 事業者又は構成企業は、本事業に関し、第三者から資材、設備、備品その他一切の物品等を購入する場合又は第三者から役務の提供を受ける場合（本事業の一部を第三者に委託ないしは請け負わせる場合を含むが、これに限られない。）において、その契約金額が金 500 万円以上となる場合には、その契約時において当該第三者から、県の定める様式による、当該第三者が暴力団員又は暴力団関係者ではない旨の誓約書を徴求し、速やかに県に提出しなければならない。また、当該第三者との契約において、当該第三者が本事業に関しさらに第三者から物品等を購入し、又は役務の提供を受ける場合で、当該契約金額が金 500 万円以上となる場合には、その第三者からも県の定める様式による、当該第三者が暴力団員又は暴力団関係者ではない旨の誓約書を徴求させ、事業者に提出させることを約定しなければならないが、かつ、当該約定に従って提出された誓約書を速やかに県に提出しなければならないものとし、当該第三者が本事業に関しさらに第三者から物品等を購入し、又は役務の提供を受ける場合についても同様とし、その後の物品等の購入及び役務の提供についても同様とする。
- 7 県は、前項の規定による書類提出等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、又は他の実施機関（静岡県個人情報保護条例（静岡県条例第 58 号）第 2 条第 1 項に規定する実施機関をいう。）に提供することができる。
- 8 事業者又は構成企業は、担当業務を第三者（事業者の役員、従業員を含む。本条において以下同様とする。）に行わせようとする場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）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。

- 9 事業者又は構成企業は、担当業務を第三者に行わせた場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む）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又は当該第三者と契約関係にある者をして契約を解除させなければならない。
- 10 事業者は、本事業の実施にあたり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下「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。構成企業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から不当介入を受けたときも、同様とする。
- 11 県は、事業者又は構成企業が、担当業務を第三者に行わせる場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）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、事業者に対し、当該第三者との間で契約を締結し、若しくは構成企業並びに第三者をして締結させないよう、又は、既に当該第三者と契約を締結している場合にあつては、当該契約を解除し、若しくは構成企業並びに第三者をして解除させるよう求めることができる。

（建替エリアの使用）

- 第6条 県は、事業者に対し、別紙1に定める各工区の業務開始日から、事業者の本事業の遂行に適切な態様及び必要な範囲において、建替エリアを、無償で供するものとする。また、建替エリア外であっても、県営住宅原団地内であれば、使用の範囲、使用の目的及び貸与期限等を県との協議の上、無償で供することができる。
- 2 前項の規定は、構成企業にも適用し、また、構成企業の担当業務を委託された第三者にも適用するものとする。

（使用の目的）

- 第7条 事業者は、本事業を実施する目的以外で建替エリアを使用してはならない。
- 2 事業者は、建替エリアが県有財産であることを常に配慮し、各工区の業務期間終了まで善良な管理者の注意義務をもって管理を行うものとし、前条第2項に規定する構成企業並びに第三者にも善良な管理者の注意義務を持たせるものとする。
 - 3 事業者は、建替エリアの貸与期間中、建替エリアの管理者として敷地及び周辺道路の清掃等を定期的に行わなければならない。

（貸与期間）

- 第8条 建替エリアの貸与期間は、別紙1に定める各工区の業務期間とする。

(事業日程)

第9条 本事業は、別紙1に定める事業日程に従って実施されるものとする。

(事業者の事業計画及び資金計画)

第10条 事業者は、本契約締結後速やかに、入札手続きにおいて提出した提案書に基づき、本事業に係る全業務の全体工程計画、業務内容、業務実施体制等を明示した事業計画書を作成し、県に提出して県の承認を得るものとする。

2 県は、事業者に対し、前項で提出された事業計画書について、必要に応じて説明を求めることができ、さらに本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書と矛盾する場合は書面により変更を求めることができる。事業者は、県のこれらの要求に速やかに応じなければならない。

3 第1項で提出された事業計画書は、別段の定めがある場合を除き、県と事業者が合意したときに限り、その内容を変更することができる。

4 本事業の実施に関する一切の費用は、本契約で特段の規定がある場合を除きすべて事業者が負担する。また、本事業に関する事業者の資金調達はすべて事業者の責任において行う。

5 県が、事業計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、県は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(許認可、届出等)

第11条 本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者がその責任と費用において取得・維持し、また、必要な一切の届出についても事業者がその責任と費用において提出するものとする。ただし、県が許認可の取得又は届出をする必要がある場合には、県が必要な措置を講ずるものとし、その措置を講ずるため事業者に対して協力を求めた場合は、事業者はこれに応ずるものとする。

2 事業者は、前項の許認可等の申請に際しては、県に書面による事前説明及び事後報告を行うものとする。

3 県及び事業者は、相手方からの要請がある場合は、相手方による許認可の取得、届出の提出その他県が事業者にとって必要と判断する事項について協力する。

4 事業者は、許認可取得及び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。ただし、事業者が不可抗力により遅延した場合にあっては第77条(不可抗力への対応)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にあっては事業者が当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添え、当該追加費用等を県に請求した上で、県が当該遅延により事業者が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。

(交付金申請等への協力)

第12条 事業者は、県が各年度を基本とした出来高に応じた国費及び交付金等の交付申請、その他関連する書類の作成をするにあたって、必要な資料作成等の協力を行う。

また、事業期間内において県への会計検査等があった場合は、必要な協力を行う。

(コスト管理計画書)

- 第13条 事業者は、基本設計着手前、基本設計完了時、実施設計完了時（建設工事着工前）の各段階において、建設工事途中の毎事業年度末及び建設工事完了時においては3か月前までに業務の進捗に応じたコスト管理計画書を作成し、県に提出して県の承認を得るものとする。各段階のコスト管理計画書は、業務の進捗に応じた構成、内容とし、記載項目等の詳細については事前に県と協議の上、作成するものとするが、実施設計完了時（建設工事着工前）のコスト管理計画書は、内訳明細書に基づくものとし、事業者は、これに基づきコストの適正な管理を行う。
- 2 事業者は、事業の進捗によりコストの変動が生じた場合には、速やかに変更金額一覧表を、該当部分の変更前後の数量、単価、金額を含む内容で作成して県に提出し、変動部分の扱い及び対応について県と協議の上、コスト管理計画書の変更について県の承認を得ることを要するものとする。
 - 3 県がコスト管理計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、県は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

第3章 建替住棟等の設計

(全体スケジュール表の提出)

第14条 事業者は、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書に基づき、第1条(定義)に定義された全体スケジュール表を作成し、本契約の成立後10日以内に県に提出する。また、事業者は、県に提出した全体スケジュール表を変更するときは、理由を付して速やかに県にこれを再提出する。

(整備に係る各種調査)

第15条 事業者は、必要に応じて、建替整備業務のための測量又は地質調査その他の調査を自らの責任と費用負担により行うものとする。このとき、事業者は、当該調査を実施する場合には、県に事前に通知するものとし、かつ、当該調査を終了したときは当該調査に係る報告書を作成し、県に提出しなければならない。

2 事業者は、前項に定める調査を実施した結果、県の調査の内容と齟齬が生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに県に通知し、その確認を求めなければならない。その齟齬によって、事業者の提案内容等の見直しが必要となった場合において、県及び事業者は、その対応につき協議するものとする。

3 建替エリアの事前に予期することができない地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する追加費用及び損害については県が負担する。事業者は、当該追加費用、損害の発生及び拡大を阻止又は低減するよう最大限の努力をしなければならない。ただし、事業者が必要な調査を行わず、又は事業者が行った調査に不備若しくは誤りがあったことにより、当該地中障害物、土壌汚染等を発見することができなかった場合において、当該地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する費用は事業者が負担する。

4 県は、入札説明書等にその結果が添付された測量又は地質調査その他の調査に不備や誤りがあった場合は、これに起因して事業者に生じる合理的な範囲の追加費用及び損害を負担するものとする。

5 県は、第2項の協議に基づく見直しに起因して生じる当該誤りに相当因果関係のある損害・追加費用について、その責任を負うものとする。ただし、事業者が必要な調査(第2項に定めるもの。以下本項において同じ。)を行わず又は事業者が行った調査に不備若しくは誤りがあったことにより、第1項に定める測量、調査の実施方法又は結果の誤りを発見することができなかった場合において、当該誤りに起因して発生する費用は事業者が負担する。

6 県は、必要と認めた場合には随時、事業者から本条に規定される調査に係る事項について報告を求めることができ、事業者はかかる要請に速やかに応じる。

(建替住棟等の設計)

第16条 事業者は、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び全体ス

スケジュール表に基づき、自らの責任と費用において既存住棟等の解体及び建替住棟等に関する設計を行う。

- 2 設計業務は、設計企業が担当し、当該業務に関する県の事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は、設計企業（複数ある場合は、設計代表者）に対して行えば足りるものとする。
- 3 設計企業は、設計業務の一部を第三者に委託又は請け負わせようとするときは、事前にかかる第三者の商号、住所その他県が求める事項を記載した書面を県に提出しなければならない。ただし、第三者に当該業務の全部又は大部分を委託又は請け負わせてはならない。当該業務に関し、当該業務の一部を受託又は請け負ったものが、さらに当該業務の一部を構成企業以外の第三者に委託又は請け負わせようとする場合も同様とする。
- 4 前項による、設計業務を受託する者（以下、「設計受託者」という。）の使用は、すべて事業者の責任と費用において行うものとし、設計受託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、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 5 設計受託者に関する何らかの紛争等に起因して設計及び本工事に支障が生じた場合、追加費用及び損害については、すべて事業者が負担するものとする。ただし、県の責めに帰すべき事由により生じた追加費用及び損害については、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 415 条（債務不履行による損害賠償）の規定に基づき、県が負担するものとする。
- 6 前項の規定にかかわらず、不可抗力又は法令変更により損害が発生した場合は、第 20 条（設計の変更）第 3 項の規定を適用する。ただし、設計受託者を選任したことにより発生した損害についてはこの限りではない。
- 7 事業者は、建替住棟等の解体及び建替住棟等に関する設計の進捗状況に関して、定期的に県と打ち合わせるものとする。

（設計進捗状況の報告）

第 17 条 事業者は、当月分の設計の内容及び進捗状況について、翌月の第 7 開庁日目までに県に対して報告するものとする。

- 2 県は、設計の内容及び進捗状況に関して、適宜事業者に対して説明を求め、協議を行うことができる。

（設計図書の確認）

第 18 条 事業者は、基本設計完了後及び実施設計完了後、直ちに別紙 2 記載の設計図書を県に提出し、県から確認の通知を受けるものとし、確認の通知がなければ、次の工程に進むことができない。

- 2 県は、提出された設計図書が本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、事業者による設計図書提出後 14 日以内に当該箇所及びその内容を示すとともに、相当の期間を定めてこれを是正するよう事業者に対して通知することができる。

- 3 事業者は、前項の通知を受けた場合、自己の負担において速やかに当該箇所を是正しなければならない。ただし、事業者が県の通知の内容に意見を述べ、県がその意見を合理的と認めた場合は、この限りではない。
- 4 前項の規定にかかわらず、当該箇所が県の指示に従ったことによる等、県の責めに帰すべき事由による場合（事業者がその指示が不相当であることを知りながら県に異議を述べなかった場合又は知らなかったことに重過失がある場合を除く。）は、是正に係る事業者の合理的な範囲の追加費用及び損害は県が負担する。
- 5 第3項に基づいて事業者が是正を行った場合は、是正されたものを設計図書の提出とみなして、前4項の規定を適用する。ただし、第2項に掲げる期間の定めは適用せず、県は是正された設計図書の受領の後、速やかに検討を実施するものとする。
- 6 事業者は、設計図書提出後14日以内に県から第2項の通知がない場合は、第1項の確認の通知がなされたものとみなし、次の工程に進むことができる。
- 7 県は、前条の規定に基づいて報告や説明を受け協議を行ったこと、第1項に規定する設計図書を受領し確認の通知を行ったこと、事業者に対して第2項の是正の通知を行ったこと、又は第3項の規定に基づいて事業者の意見を合理的と認めたことを理由として、設計の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

（設計条件の変更）

- 第19条 事業者は、県の承諾を得た場合を除き、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等又は提案書に記載した建替住棟等の設計条件の変更を行うことはできないものとする。
- 2 県は、不可抗力又は法令変更以外で必要があると認める場合は、変更内容を記載した書面を交付して、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等又は提案書に記載した設計条件の変更を事業者に求めることができる。なお、事業者は、設計条件の変更について、県と協議するものとする。
 - 3 事業者は、前項により設計条件の変更が行われた場合は、変更された設計条件に従い建替住棟等の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により事業者の費用に増減が生じたときは、県は、合理的範囲内で当該追加費用相当分を特定事業契約書に記載の建替整備業務費とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について同条記載の建替整備業務費から減額するものとする。
 - 4 不可抗力による設計条件の変更については、第77条（不可抗力への対応）、法令変更による設計条件の変更については第74条（法令変更への対応）に従うものとする。

（設計の変更）

- 第20条 県は、本工事の開始前及び本工事の期間中において必要があると認めるときは、以下に定める手続に従い、設計の変更を求めることができる。
- (1) 県は、事業者に対して変更内容及び変更の必要性を記載した書面を交付する。
 - (2) 事業者は、県から前号の書面を受領した後14日以内に、県に対してかかる設計の変更に伴い事業者に生ずる費用の増減及び損害の見積り、工期の延長その他本事業

の実施に与える影響の検討結果を記載した書面を提出しなければならない。

(3) 県は、前号の検討結果を踏まえて、事業者と協議の上、設計変更を実施するか否かを事業者に通知するものとし、事業者はこれに従う。

2 前項の設計変更を理由として、事業者の事業に係る費用が増加し、又は事業者が損害を被る場合においては、県は、以下の措置をとるものとする。

(1) 要求水準書に示された水準及び内容を満たすために行われる設計変更を理由として、事業者に発生する追加費用及び損害については、事業者が負担するものとする。

(2) 要求水準書に示された水準及び内容を超過して行われる設計変更を理由として、事業者に発生する追加費用及び損害については、県が負担するものとする。

3 前項の規定にかかわらず、本条に基づく設計変更が不可抗力による場合、事業者が発生する合理的な範囲の追加費用及び損害の負担については別紙7により、法令変更による場合は法令変更の内容に応じて別紙8によるものとする。ただし、不可抗力に起因して損害が生じたことにより事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は県が負担すべき額から控除する。

(設計図書及び完成図書等の著作権)

第21条 県は、設計図書及び完成図書その他本契約に関して県の要求に基づき作成される一切の書類（以下「設計図書等」という。）について、本事業の実施に必要な範囲で、無償で自由に使用（複製、頒布、展示、改変及び翻案を含む。以下本条において同じ。）する権利を有するものとし、その使用の権利は、建替住棟等の維持管理に必要な範囲で本契約の終了後も存続するものとする。

2 事業者は、設計図書等について、第三者の著作権を侵害するものではないことを保証する。

3 事業者は、自ら又は著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし又はさせてはならない。ただし、あらかじめ県の承認を得た場合は、この限りでない。

(1) 設計図書等に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること。

(2) 設計図書等又は建替住棟等の内容を公表すること（ただし、既に公表された事項についてはこの限りではない）。

(3) 設計図書等の複製、頒布、展示、改変及び翻案をすること。

(4) 建替住棟等に事業者又は著作権者の実名又は変名を表示すること、その他事業者又は著作権者を特定できる表示をすること。

4 事業者は、県による設計図書等の自由な使用が、第三者の有する著作権を侵害しないよう必要な一切の措置をとる。

5 事業者は、その作成する設計図書等が、第三者の有する著作権を侵害し、第三者に対してその損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者が責任を持って負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

第4章 建替整備業務

第1節 総則

(既存住棟等の解体、建替住棟等の建設等)

第22条 事業者は、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び全体スケジュール表に基づき、自らの責任と費用において、本工事を別紙1に定められた工事期間内に完成させるものとする。

2 本工事は、建設企業並びに工事監理企業が担当し、当該業務に関する県の事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は、建設企業並びに工事監理企業（建設企業並びに工事監理企業が複数ある場合は、各代表者）に対して行えば足りるものとする。

3 事業者は、工事期間中、県の事前の確認を受けた上で、別紙5に定める保険に加入し、又は工事請負人（第25条において定義）に加入させる。事業者は、加入後速やかにその保険証券の写しを県に提出する。

(施工計画書等)

第23条 事業者は、全体スケジュール表に定められた日程に従って、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書に基づき、別紙3に定める書類を作成し、県に提出する。また、事業者は、県に提出した後に当該書類に変更が生じた場合は、速やかに県にこれを再提出する。

2 事業者は、全体スケジュール表に定められた日程に従って、詳細な工事工程表（月間工程表）を作成し県に提出する。

3 事業者は、本工事の期間中、別紙4に定める書類を作成し、県に提出するものとする。

4 本工事のために必要な一切の手段は、事業者がその責任において定める。

5 事業者は、工事現場に常に工事記録簿、施工体制台帳を整備し、県の要求があった場合には速やかに開示する。

(工事監理者の設置)

第24条 事業者は、自らの責任と費用において、全体スケジュール表の日程に則り法令等を遵守の上、建替住棟等の設計図書及び本件事業関連書類に従い、入札説明書等に示す適用基準等に準じて、工事監理業務を行う。このとき、事業者は建築基準法（昭和25年法律第201号）第5条の6第4項に規定する工事監理者（以下「工事監理者」という。）を設置し、工事開始日までに県に対して書面により通知する。

2 事業者は、工事監理者をして、工事監理計画書を作成させ、県に提出し、県と協議を行う。本工事の進捗に合わせて工事監理計画書の内容を変更した場合には、速やか

にその部分を県に提出し、県と協議を行う。

- 3 事業者は、工事監理者をして、当月分の工事の内容及びその進捗状況について、工事月報及び監理報告書を毎月作成させ、当該月の翌月の第7開庁日目までに県に提出し、確認報告を行わせなければならない。
- 4 県は、必要と認めた場合には、随時、工事監理者に本工事に関する報告を求め、又は事業者に対して工事監理者をして本工事に関する報告を行わせるよう求めることができる。
- 5 事業者は、工事監理者により県へ完了確認報告を行わせなければならない。

(本工事期間中の第三者の使用)

第25条 事業者は、建設企業が本工事の施工の一部を第三者に請け負わせようとするときは、工事開始日の30日前までに、かかる第三者の商号、住所その他県が求める事項を記載した書面を県に提出しなければならない。また、第三者に当該業務の全部又は大部分を委託又は請け負わせてはならない。本工事の施工の一部を請け負ったもの(以下「工事請負人」という。)が、さらに本工事の施工の一部を構成企業以外の第三者に請け負わせようとする場合も同様とする。

- 2 県は、必要と認めた場合には、随時、事業者に対し、建設業法(昭和24年法律第100号)第24条の8に規定する施工体制台帳の提出及びその他施工体制に係る事項について報告を求めることができる。
- 3 第1項による工事請負人の使用は、すべて建設企業の責任と費用において行うものとし、工事請負人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、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 工事請負人に関する何らかの紛争等に起因して本工事に支障が生じた場合において、県又は事業者が負担することとなる合理的な範囲の追加費用及び損害については、すべて事業者が負担するものとする。ただし、県の責めに帰すべき事由により生じた追加費用及び損害については、民法第415条の規定に基づき、県が負担するものとする。
- 5 前項の規定にかかわらず、不可抗力又は法令変更により損害が発生した場合は、第32条(本工事により第三者に生じた損害)第33条(本工事について事業者が生じた損害等)の規定を適用する。ただし、工事請負人を選任したことにより発生した損害についてはこの限りではない。

(本工事に伴う近隣対策)

第26条 県は、自らの責任と費用において、本事業そのものに関して住民反対運動や訴訟が起きないように、近隣住民に対し本事業に係る事業計画の説明を実施する(以下「近隣説明」という。)。本事業及び計画自体に係る住民反対運動や訴訟については、県が責めを負う。

- 2 事業者は、前項の近隣説明の実施のために必要な協力を行うものとする。
- 3 事業者は、自らの責任と費用において、騒音、振動、光害、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染(粉塵発生を含む。)、水質汚染、悪臭、電波障害、交通渋滞等その他の

本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対策（本工事の内容を近隣住民に対して周知させること、本工事の作業時間について近隣住民の了解を得ること、及び車両の交通障害、騒音、振動その他工事に伴う悪影響を最小限度に抑えるための対策を含むものとする。以下「近隣対策」という。）を実施する。近隣対策を十分に行わなかったことにより生じた住民反対運動や訴訟については、事業者が責めを負う。

4 事業者は、前項の近隣対策の実施について、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。

5 県は、第3項の近隣対策の実施のために必要な協力を行うものとする。

（工事現場における安全管理）

第27条 事業者は、事業者の責任と費用において工事現場における安全管理及び警備等を行うものとする。

（工사용電力等）

第28条 事業者は、本工事に必要な工사용電力、工用水及びガス等の公共サービスを、自らの責任と費用において調達するものとする。県は、必要に応じてこれに協力するものとする。

第2節 県による確認等

（県による説明要求及び建設現場立会い）

第29条 県は、本工事の進捗状況及び施工状況について、随時、事業者に対して報告を求めることができる。事業者は、県の要請があった場合には、速やかにかかる報告を行わなければならない。

2 県は、本工事が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書に従い行われていることを確認するため、建替住棟等の建設状況その他県が必要とする事項について、随時、事業者に対して質問をし、その説明を求めることができる。事業者は、県から質問又は説明要求を受領した後14日以内に、県に対して回答を行わなければならない。

3 前2項に規定する報告又は説明の結果、進捗状況及び施工状況が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、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、本工事期間中、事業者が実施する建替住棟等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ち会うことができる。

6 県は、本工事期間中、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、本工事に立ち会うことができる。

7 県は、本条に規定する説明又は報告の受領、本工事の立会いを理由として、本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。

8 前項の規定にかかわらず、当該箇所が県の指示に従ったことによる等、県の責めに帰すべき事由による場合（事業者がその指示が不相当であることを知りながら県に異議を述べなかった場合又は知らないことに重過失がある場合を除く。）は、是正に係る事業者の合理的な範囲の追加費用及び損害は県が負担する。

第3節 工事の一時中止

（工事の一時中止）

第30条 県は、必要と認めた場合には、事業者に対して中止の内容及び理由を記載した書面を交付して、本工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

2 前項の場合において、事業者が本工事の続行に備え工事現場を維持するための費用若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の本工事の施工の一時中止及びその続行に起因して追加費用を負担し、又は事業者が損害を被ったときは、以下の定めに従う。

(1) 一時中止が事業者の責めに帰すべき事由による場合は、事業者が合理的な範囲の追加費用及び損害を負担する。

(2) 一時中止が県の責めに帰すべき事由による場合は、県が合理的な範囲の追加費用及び損害を負担する。ただし、県の責めに帰すべき事由に起因して損害が生じたことにより事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は県が負担すべき額から控除する。

(3) 一時中止が不可抗力による場合の追加費用及び損害の負担は、別紙7によるものとする。ただし、不可抗力に起因して損害が生じたことにより事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は県が負担すべき額から控除する。

(4) 一時中止が法令変更による場合の追加費用及び損害の負担は、法令変更の内容に応じて別紙8による。

3 本条の規定に基づいて、工事の施工が一時中止されたとき、県又は事業者は、次条（工区又は建替住棟等の引渡し日・所有権移転日の変更）第1項の規定に基づいて建設期間の変更を請求することができる。

第4節 工区又は建替住棟等の引渡し日・所有権移転日の変更

(工区又は建替住棟等の引渡し日・所有権移転日の変更)

第31条 県又は事業者が各工区の変更又は建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日の変更を請求した場合、県と事業者は当該変更の当否並びに事業者に係る追加費用及び損害の負担について協議しなければならない。14日以内に協議が調わない場合は、県が合理的な工区又は建替住棟等の各工区での引渡し日を定め、事業者はこれに従わなければならない。

2 県及び事業者は、前項の協議に基づいて、工区又は建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日を変更したときであって、かつ、必要と認められる場合、別紙1に示す入居者移転支援業務の業務開始日及び完了日を変更しなければならない。

3 第1項の協議に基づいて工区又は建替住棟等の各工区での引渡し日を変更したことに起因して事業者が追加費用が発生し、又は損害を被ったときは、以下の定めに従うものとする。

(1) 工区又は建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日の変更が事業者の責めに帰すべき事由による場合は、事業者がその費用及び損害を負担する。なお、本契約に従い県が事業者に対して本工事に係る設計又は本工事につき第18条(設計図書の確認)(ただし、同条第4項に該当する場合を除く)に基づき県が事業者に対して本工事に係る設計の是正を要求したこと、及び第29条(県による説明要求及び建設現場立会い)(ただし、同条第8項に該当する場合を除く。)に基づき県が事業者に対して本工事の是正を要求したことにより工区又は建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日を変更した場合も、事業者の責めに帰すべき事由に含まれる。

(2) 工区の変更又は建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日の変更が県の責めに帰すべき事由による場合は、県は、事業者との協議により、追加費用及び損害を負担する。ただし、県の責めに帰すべき事由に起因して損害が生じたことにより事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は県が負担すべき額から控除する。

(3) 工区の変更又は建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日の変更が不可抗力による場合の追加費用及び損害の負担は、別紙7によるものとする。ただし、不可抗力に起因して損害が生じたことにより事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は県が負担すべき額から控除する。

(4) 工区又は建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日の変更が法令変更による場合の追加費用及び損害の負担は、法令変更の内容に応じて別紙8によるものとする。

4 前項の規定にかかわらず、工区又は建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日の変更に起因して入居者移転支援業務の開始が遅れたことによる追加費用及び損害

の負担については、第 54 条（移転期間の変更による費用等の負担）の規定による。

第 5 節 損害等の発生

（本工事により第三者に生じた損害）

第 32 条 本工事によって、第三者に損害が発生したときは、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害（別紙 5 に定める保険により補填されるものを除く。以下、本条において同じ。）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、県が負担する。

- 2 前項の規定にかかわらず、本工事に伴い通常避けることができない騒音、振動、光害、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染（粉塵発生を含む。）、水質汚染、悪臭、電波障害、交通渋滞等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、県がその合理的な範囲の損害を負担しなければならない。ただし、その損害のうち本工事の実施につき事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、事業者が負担する。

（本工事について事業者が生じた損害等）

第 33 条 不可抗力により、本工事について事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害の負担は、別紙 7 によるものとする。ただし、建替エリアにおける、契約当初に合理的に予測できなかった地質上の特性、土壌汚染、又は地中障害物により生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は県の負担とする。かかる場合、事業者は、当該追加費用及び損害の発生及び拡大を阻止あるいは低減するよう最大限の努力をしなければならない。

- 2 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は県が負担すべき額から控除する。
- 3 法令変更により、本工事について事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙 8 によるものとする。

第 6 節 既存住棟等の解体

（既存住棟等の解体）

第 34 条 県は、工事開始日までに、当該工区に解体工事の対象とされる既存住棟等について、事業者が解体・撤去処分業務を開始できるよう、既存住棟等の引渡しその他必要な措置を実施するものとする。

(解体工事の開始)

第 35 条 事業者は、全体スケジュール表に定められた解体工事の工事開始日において、県に通知した上で、当該工区の既存住棟等解体工事を開始する。

(既存住棟等の諸条件の不整合)

第 36 条 アスベストその他の物質で、既存住棟等に人の生命若しくは身体に対し有害又は危険な物質が存在すること又は既存住棟等の構造が開示資料に記載の構造と相違していることが判明し、当該事由により既存住棟等の解体・撤去工事に支障を来す状態にあることが判明した場合について、県は、事業者との協議により、事業者が発生した追加費用を負担するものとする。事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。

2 前項以外に開示資料の内容からは予測することができず、かつ、程度において開示資料の内容と著しく乖離している場合で、あらかじめ県の承諾を得た方法に従った措置がなされた限り、県は、事業者との協議により、当該措置に起因して事業者が発生した追加費用を負担するものとする。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。

(事業者による完成検査)

第 37 条 事業者は、事業者の責任と費用負担において、工区ごとに、解体工事の対象とされた既存住棟等の解体工事の完成検査を行う。

2 事業者は、県に対し、前項の完成検査を行う 7 日前までに当該完成検査を行うことを書面で通知する。

3 県は、第 1 項の完成検査に立ち会うことができる。ただし、県は、完成検査への立会いの実施を理由として何らかの責任を負担するものではない。

4 事業者は、完成検査への県の立会いの有無にかかわらず、その結果を検査結果に関する写しを添えて工事完了届出とともに県に提出する。

(県による完了確認)

第 38 条 県は、前条第 4 項の工事完了届出を受領した日から 7 日以内に既存住棟等の解体工事の完了確認を行う。確認に際して、事業者は、現場説明、資料提供等の協力をしなければならない。

2 県は、前項の完了確認の結果、既存住棟等の解体工事が要求水準に定められた内容及び水準を満たしていないと判断する場合、その不備、不都合の具体的内容を示すとともに、相当の期間を定めてこれを是正するよう事業者に対して求め通知することができる。

3 事業者は、前項の規定により、県から是正を求められた場合、速やかに是正を行い、改めて県の完了確認及び当該工区の解体・撤去処分業務の完了の承諾を得なければならない。

- 4 前2項に定める是正が事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合、当該是正にかかる費用は、事業者が負担し、それ以外の事由により生じた費用は県が負担する。
- 5 事業者は、県の完了確認から7日以内に県から第2項の通知又は次条（県による完了確認の通知）第1項の通知のいずれの交付も受けないときは、次条第1項の完了確認の通知を受けたものとみなす。

（県による完了確認の通知）

第39条 県は、前条第1項の完了確認を実施した後、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合、かつ、事業者が別紙6に記載する完成図書のうち既存住棟等の解体工事に係るものを県に対して提出し、既存住棟等の解体工事が要求水準書等に定められた内容及び水準を満たしていると判断する場合、7日以内に、事業者に対して完了確認の通知を行うものとする。ただし、県が事業者に対して、前条第2項に定める是正を求める場合はこの限りでない。

- 2 県は、前項に規定する完了確認の通知を行ったことを理由として、解体・撤去処分業務について何らの責任を負担するものではない。

（解体・撤去処分業務完了の遅延）

第40条 事業者は、解体・撤去処分業務完了の遅延が見込まれる場合には、全体スケジュール表によって定められた解体・撤去処分業務完了予定日の30日前までに、当該遅延の原因及びその対応計画を県に通知しなければならない。ただし、第38条（県による完了確認）第3項による是正を行う必要から遅延が見込まれる場合は、この限りではない。

第7節 建設工事

（建設工事の開始）

第41条 事業者は、県から既存住棟等の解体工事の完了確認の通知を受けた後に、工事に着手する旨を届出した上で当該工区の建設工事を開始する。

（事業者による完成検査等）

第42条 事業者は、自らの責任と費用において、建替住棟等の完成検査を行う。

- 2 事業者は、前項の完成検査の7日前までに県に書面で通知するものとする。
- 3 県は、第1項の完成検査への立会いができるものとする。このとき、県は、必要と認める場合は、事業者に事業者の費用でもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、県は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本工事の全部又は一部について、何らの責任を負担するものではない。
- 4 事業者は、完成検査への県の立会いの有無にかかわらず、建替住棟等の完成検査等

の実施後速やかに、県に対して完成検査の結果を、建築基準法第7条第5項による検査済証、建築基準法第7条の6による仮使用認定報告書、都市計画法第36条第2項による検査済証、住宅性能評価、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて工事完了届を県に提出し、県に報告しなければならない。

(県による完了確認)

第43条 県は、事業者から前条第4項の工事完了届を受領した日から14日以内に事業者の実施した完成検査の報告に基づき、工事監理者及び事業者等の立会いのもと、完了確認を実施しなければならない。このとき、県は、必要と認める場合は、事業者に事業者の費用でもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。

2 完了確認の結果、建替住棟等の状況が本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、県は、検査の後14日以内に当該箇所及びその内容を示すとともに、相当の期間を定めてこれを是正するよう事業者に対して通知することができ、事業者は、自己の負担において速やかに当該箇所を是正しなければならない。

3 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、県がその意見を合理的と認めた場合は、県は是正要求を撤回する。

4 県は、事業者が第2項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再完了確認を実施するものとする。当該再完了確認の結果、建替住棟等の状況がなおも本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、第2項及び第3項の定めるところに準じるものとする。

5 機器等の試運転等は、県による建替住棟等の完了確認前に事業者が自らの責任及び費用において実施し、その報告書を県に提出するものとする。なお、県は試運転に立ち会うことができる。

6 事業者は、機器、備品等の取扱いに関する県への説明を試運転とは別に実施する。

7 県は、事業者に対して第2項の規定に基づいて是正の通知を行ったこと、第3項の規定に基づいて是正要求を撤回したこと、又は前項の規定に基づいて事業者から説明を受けたことにより、建替住棟等の建設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

(県による完了確認書の交付)

第44条 県は、前条第1項に定める建替住棟等の完了確認又は前条第4項に定める再完了確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合又は前条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、事業者が別紙6に記載する完成図書のうち建替住棟等の建設工事に係るものを県に対して提出した場合は、県は、完成図書受領後14日以内に、事業者に対して建替住棟等の完了確認書を交付する。

2 県による完了確認書の交付を理由として、県は本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。

第 8 節 建替住棟等の県への引渡し

(事業者による引渡し及び県への所有権の移転)

第 45 条 建替住棟等の所有権は、事業者がこれを原始的に取得するものとし、事業者は、前条第 1 項に定める完了確認書の受領後、別紙 9 の様式による目的物引渡書を県に交付し、県は引き渡しを受けた旨を確認し通知することにより、全体スケジュール表に定める各工区の引渡し日において建替住棟等の引渡しを順次行い、その所有権は引渡し日に県に移転するものとする。

- 2 事業者は、担保権その他の制限物権等の負担のない、完全な所有権を県に移転するものとする。
- 3 事業者は、本工事の委託又は請負に係る契約（S P C から構成企業への委託、構成企業から第三者への下請けを含む）において、事業者が建替住棟等の所有権を原始的に取得する旨を規定しなければならない。

(契約不適合)

第 46 条 県は、建替住棟等に、契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があるときは、事業者に対して、相当の期間を定めて、契約不適合の修補、代金減額請求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ものとし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告することなく、直ちに代金の減額を請求することができる。ただし、契約不適合が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、県は修補を要求することはできない。

- (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) 契約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、受注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 3 号に掲げる場合のほか、県が本項本文の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
- 2 前項の定めによる契約不適合の修補又は損害賠償の請求は、引渡日から 2 年以内（建築設備機器、内装及び植栽に関しては 1 年以内）に行わなければならない。ただし、事業者が引渡しの際に契約不適合を知りまた重大な過失により生じたものであるときは、この限りではない。
 - 3 民法 637 条の規定は、前項の場合には適用しない。
 - 4 前項までの規定にかかわらず、契約不適合が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合又は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、その後の改正を含む。）第 95 条第 1 項に規定する構造耐力上主要な部分若しくは雨水の侵入を防止する部分について生じた場合（構造耐力上又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）、履行の追完請求、損害賠償請求、減額請求を行うことのできる期間は、引渡

日から10年又は契約不適合を知った時から5年の、いずれか短い方とする。

- 5 事業者は、事業者又は工事請負人が特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第2条第6項に規定する住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結したときは、保険証券の写しを県に提出しなければならない。

第5章 入居者移転支援業務

(入居者移転支援業務)

第47条 入居者移転支援業務は、入居者移転支援企業が担当し、当該業務に関する県の事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は、入居者移転支援企業（複数ある場合は、入居者移転支援代表者）に対して行えば足りるものとする。

2 事業者は、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書、別紙1記載の事業日程及び次条（入居者移転支援業務計画書）に定める業務計画書に従って業務を行う。

3 事業者は、入居者移転支援業務を行うにあたっては、公営住宅法、高齢者の居住の安定確保に関する法律、個人情報保護法その他、同業務に関連する諸法令を遵守しなければならない。

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

5 入居者移転支援業務に要する費用は、本契約に別段の定めがある場合を除き、すべて事業者が負担するものとし、県は入居者移転支援業務費以外、事業者に何らの金員も支払わないものとする。

6 県は、事業者に対して、県営住宅原団地内の既存住棟の空き住戸を県と協議の上、無償で貸付けるものとする。

7 前項による空き住戸の貸与期間は、本契約の議決日から、別紙1記載の最終工区の入居者移転支援業務の業務完了日まで可能とするが、第53条（移転期間の変更）第3項に基づき移転期間が延長された場合には、別紙1記載の最終工区の建替整備業務の業務完了日まで可能とする。なお、空き住戸の利用費（光熱水費等）については事業者の負担とする。

8 事業者は、入居者移転支援業務に係る移転支援事務所として使用する目的以外で空き住戸を使用してはならず、空き住戸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。

(入居者移転支援業務計画書)

第48条 事業者は、別紙1に定める入居者移転支援業務の業務開始日前までに、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書に従って、業務計画書、要求水準等確認計画書及び要求水準等適合チェックリストを提出する。これらの書類の提出後に修正が必要になった場合は、事業者は、県と協議し、県の承認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の各書類を県に提出するものとする。

(入居者移転支援業務の第三者の使用)

第 49 条 入居者移転支援企業は、入居者移転支援業務の一部を第三者に委託又は請け負わせようとするときは、事前に、かかる第三者の商号、住所その他県が求める事項を記載した書面を県に提出しなければならない。また、入居者移転支援企業は、第三者に当該業務の全部又は大部分を委託又は請け負わせてはならない。

2 入居者移転支援企業は、前項の者が入居者移転支援業務にあたってさらに別の第三者に委託し又は請け負わせる場合にも、前項に準じて県に書面を提出しなければならない。また、入居者移転支援企業は、当該第三者に当該業務の全部又は大部分を委託又は請け負わせてはならない。また、以降同様に、いずれかの者が、当該業務に関し、前項又は本項に基づき県に届け出られていない別の第三者に委託する場合にも、本項の規定を適用する。

3 前 2 項に記載の第三者への委託又は請け負はすべて事業者の責任において行うものとし、入居者移転支援業務に関して事業者が業務の一部を委託又は請け負わせる一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(県による説明要求)

第 50 条 県は、入居者移転支援業務の進捗状況について、事業者から報告を受けることができるものとする。

2 県は、入居者移転支援業務が、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び第 48 条(入居者移転支援業務計画書)に定められた業務計画書に従い実施されていることを確認するため、県が必要とする事項について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は入居者移転支援企業に対してその説明を求めることができるものとする。

3 前 2 項に規定する報告又は説明の結果、入居者移転支援業務が本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び第 48 条(入居者移転支援業務計画書)に定められた業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合は、県は事業者に対してその是正を求めるものとし、事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。

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

5 県は、本条に規定する説明又は報告の受領を理由として、入居者移転支援業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(県による入居者決定業務)

第 51 条 事業者は、入居者移転支援業務計画書に基づき、速やかに入居先(駐車場を含む。)を調整し、県に調整の結果を報告しなければならない。

2 県は、前項の報告後、速やかに入居者決定を行い移転先の通知書を作成し、事業者に渡すものとし、事業者は当該通知書を速やかに入居者へ送付する。

- 3 第1項の調整が、入居先の希望重複等により困難な場合、事業者は、県の承認を受けた上で、あらかじめ業務計画書に記載していた方法により調整することとする。

(移転対象入居者への対応)

第52条 事業者は、自らの責任及び費用において、誠意をもって移転対象入居者への対応を行い、入居者移転支援業務のスムーズな実施に努めなければならない。

- 2 入居者移転支援業務を事業者が行うこと自体に対する移転対象入居者の反対への対応によって事業者が追加費用又は損害が生じた場合は、合理的な範囲で県が当該追加費用又は損害を負担するものとする。
- 3 事業者が行った入居者移転支援業務に対しての、移転対象入居者からの苦情等への対応によって事業者が追加費用又は損害が生じた場合は、事業者の負担とする。

(移転期間の変更)

第53条 事業者が要求水準書に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、移転者の事由又は県の事由により、別紙1記載の業務完了日までに入居者移転支援業務が完了しなかった場合には、事業者は県と協議の上、当該未完了部分についての入居者移転支援業務の履行義務を免れる。この場合にあっても事業者の入居者移転支援業務費は減額されないものとする。

- 2 前項において、その後の対応及び追加費用又は損害について、事業者は県と協議を行う。
- 3 事業者が不可抗力、法令変更事由等、事業者の責めに帰すことのできない事由（県の事由による場合を除く。）により移転期間を遵守できないと判断した場合は、速やかに県に報告し、県と事業者は移転期間の変更について協議する。
- 4 前項において、県と事業者の間において協議が調わない場合は、県が移転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。
- 5 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により移転期間を変更した場合は、移転期間終了後も速やかに当該業務を履行し完了しなければならない。事業者は当該遅延に伴う合理的な追加費用を負担し、県に生じた損害（移転期間の変更により、県が予定していなかった資金調達を行わなければならないことに伴う費用等を含む。）を賠償しなければならない。

(移転期間の変更による費用等の負担)

第54条 前条第3項に基づき法令変更事由により移転期間を変更した場合は、当該期間の変更に伴う県又は事業者が生じた追加費用又は損害の負担については、別紙8によるものとする。

- 2 前条第3項に基づき不可抗力により移転期間を変更した場合は、当該期間の変更に伴う又は事業者が生じた追加費用又は損害の負担については、別紙7によるものとする。

(入居者移転支援業務の一時中止)

第 55 条 県は、必要があると認める場合は、その理由を事業者に通知した上で、入居者移転支援業務の全部又は一部の実施を一時中止させることができる。

2 県は、前項に従い入居者移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合で、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。

3 事業者は、自ら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おいて、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行うように県に求めることができる。

(入居者移転支援業務の一時中止による費用等の負担)

第 56 条 県は、前条による入居者移転支援業務の一時中止が事業者の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、事業者が入居者移転支援業務の再開に備え、労働者等を保持するための費用、その他入居者移転支援業務の一時中止に伴う費用増加を必要とした場合は、事業者と協議の上、その費用を負担する。

(事業者による入居者移転支援業務報告及び県による完了確認)

第 57 条 事業者は、要求水準書に定める業務報告を行う。

2 別紙 1 記載の入居者移転支援業務の業務完了日までに終了しない可能性がある移転者がいる場合には、終了しない事由を調査し、県に報告する。

3 県は第 1 項の業務報告に基づき、入居者移転支援業務の完了確認を実施する。

第6章 余剰地活用業務

(余剰地に係る売買)

第58条 県及び余剰地活用企業は、次条の規定により、余剰地の対価が確定した後、別途余剰地売買契約を締結する。ただし、別紙11の規定による協議不調の場合、県は余剰地活用企業に余剰地を売却せず、県において活用又は売却を行うとともに本契約に定められた余剰地活用業務は中止とする。

2 次条の余剰地の対価の納付を受けた場合、県は、余剰地の引渡し日までに、余剰地を余剰地活用企業に引渡すものとする。

(余剰地の面積及び売買代金の確定)

第59条 余剰地購入の提案価格は金294,625,537円、余剰地の提案面積は7,804.65㎡とする。

2 余剰地活用企業は、県が実施する補正時までに、余剰地全体についての確定測量及び分筆登記を完了し、県に対し、余剰地全体の確定測量図を提出する。

3 売買代金は、別紙11の方法により補正の上確定する。

(余剰地の整備等)

第60条 余剰地活用企業は、自らの責任と費用負担（かかる費用負担には、余剰地への導入施設及び関連公共施設の整備、賃借、委託、販売等に係る費用の負担を含むが、これらに限られない。）において、法令及び業務水準を遵守のうえ、業務を遂行するものとし、余剰地活用業務に関する県の余剰地活用企業への通知や文書の交付その他の連絡は余剰地活用企業（複数ある場合には余剰地活用代表者）に対して行えば足りるものとする。なお、本事業の事業期間の満了までに、余剰地内の施設整備を完了し、提案書に定める指定用途により、事業完了後5年間（以下「用途指定期間」という。）は施設用途を継続することを要する。

2 余剰地活用企業は、余剰地を本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書に従って整備しなければならない。ただし、近隣住民との協議及びこれを受けての行政との協議による指導により修正する場合はこの限りでない。

3 余剰地活用企業は、余剰地への導入施設及び関連公共施設の整備に関する近隣住民等との協議、調整や電波障害、騒音、日照阻害等に関し、自己の責任において必要な措置を講じなければならない。

4 余剰地活用企業は、本章の規定の一にでも違反した場合、県が事業者に対する相当期間の通知・催告をしたうえ、事業者が相当期間内にその違反を是正しないときは、県に対し、前条（余剰地の面積及び売買代金の確定）に定める余剰地の対価の10%を違約金として支払わなければならない。県に当該違約金を超える損害がある場合には、余剰地活用企業は県に対し、その超える部分の損害を賠償しなければならない。

(余剰地に係る整備条件の変更)

第 61 条 余剰地活用企業は、余剰地への導入施設及び関連公共施設の整備の完成前に、余剰地の全部又は一部につき、やむを得ない理由により、前条第 2 項に定める整備条件の変更を必要とするときは、予め県の承諾を得なければならない。

(余剰地に係るモニタリング等)

第 62 条 県は、余剰地活用企業の第 60 条（余剰地の整備等）に定める義務の履行状況を把握するため、余剰地についての所有権移転・引渡しをした日から余剰地への導入施設及び関連公共施設の整備の完成後、第 60 条第 1 項に定める用途指定期間が終了するまでの間、随時にモニタリングを行うことができる。

2 余剰地活用企業は、県が必要と認めて請求したときは、その所有、使用等の事実を証する資料を添えて余剰地の使用状況を県に報告しなければならない。

3 余剰地活用企業は、正当な理由なく、第 1 項に定める実地調査を拒み、妨げ、又は前項に定める報告を怠ってはならない。

(余剰地に係る損害賠償)

第 63 条 県が第 58 条に示す余剰地売買契約の規定に基づき買戻権を行使した場合並びに余剰地活用企業が県に損害を与えたときは、第 60 条（余剰地の整備等）第 4 項に定める違約金及び次項に定める使用料相当損害金のほか、かかる違約金及び使用料相当損害金を超える損害がある場合には、余剰地活用企業は県に対し、その超える部分の損害を賠償しなければならない。

2 余剰地活用企業は、県が余剰地売買契約の規定に基づき買戻権を行使したとき、又は、第 71 条（県の債務不履行による契約解除）による場合を除き、本契約の全部又は一部の解除により余剰地売買契約も解除されたときは、第 58 条（余剰地に係る売買）の規定に従って事業者が余剰地の所有権移転・引渡しを受けた日から余剰地売買契約に規定する義務を完全に履行して余剰地を県に返還する日までの期間に応じて余剰地の対価に年利 10.75%の割合を乗ずることにより計算（1 年を 365 日として日割り計算）した使用料相当額を損害金として県に支払わなければならない。

(変更等承諾手続)

第 64 条 県は、余剰地活用企業の要請があり、余剰地活用業務の円滑な遂行のためやむを得ないと認める場合、第三者が新たな余剰地活用企業として追加的に本契約の当事者となることを認めることができる。

2 余剰地活用企業は、本契約の定めるところにより県の承諾を必要とする行為を行うときは、事前にその理由等を記載した書面により、県に申請し、県の承諾を得なければならない。

第7章 事業期間及び契約終了

第1節 事業期間

(事業期間)

第65条 本契約は、本契約の静岡県議会の議決日から効力を生じ、別紙1記載の余剰地活用業務の業務完了日までとする。

第2節 契約終了に際しての処置

(物件の処置)

第66条 事業者は、本契約が終了したとき、その終了事由のいかんにかかわらず、建替エリア内における事業者が所有又は管理する建設・業務機械器具その他の物件（設計受託者、工事請負人、入居者移転支援受託者等の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。）を撤去しなければならない。

2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に撤去しないときは、県は、事業者に代わって当該物件を処分し、修復、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ず、また、県の処置に要した費用を負担するものとする。

第3節 事業者の債務不履行等による契約解除

(事業者の債務不履行等による契約解除)

第67条 次の各号に掲げる事項が発生した場合は、県は、事業者に対して書面により通知した上で本契約を解除することができる。

- (1) 事業者が本事業を放棄し、30日間以上にわたりその状態が継続したとき。
- (2) 構成企業に係る破産、会社更生、民事再生、特別清算の手続開始又はこれに類する手続について、構成企業の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者（構成企業の取締役を含む。）によりその申立てがなされたとき。
- (3) 構成企業の財政状態が著しく悪化し、本契約に基づく事業の継続が困難と合理的に判断されるとき。
- (4) 事業者が県に提出する書類に著しい虚偽記載を行ったとき。

- (5) 事業者が、本契約の目的を達することができないと認められる重大な違反をなし、県による相当期間を定めた催告後も是正がなされないとき。
- (6) 本契約が事業者の責めに帰すべき事由により履行不能となったとき。
- (7) 本契約に関して、基本協定書の当事者（県は除く。以下本条において同じ。）が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 3 条（私的独占又は不当な取引制限の禁止）の規定に違反し、又は基本協定書の当事者が構成事業者である事業者団体が同法第 8 条（事業者団体の禁止行為）第 1 項第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が基本協定書の当事者に対し、同法第 7 条の 2（課徴金納付命令）第 1 項又は同法第 8 条の 3 に基づく課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。
- (8) 本契約に関して、基本協定書の当事者が独占禁止法第 3 条の規定に違反し、又は基本協定書の当事者が構成事業者である事業者団体が同法第 8 条第 1 項第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が基本協定書の当事者に対し、同法第 7 条第 1 項又は同法 8 条の 2 第 1 項に基づく排除措置命令を行い、当該命令が確定したとき。
- (9) 本契約に関して、公正取引委員会が、基本協定書の当事者に独占的状态があったとして、独占禁止法第 8 条の 4 の規定による競争回復措置命令が確定した場合。
- (10) 本契約に関して、公正取引員会が、基本協定書の当事者に独占的状态があったとして行った競争回復措置命令に対して、行政事件訴訟法による訴訟において請求棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。
- (11) 本契約に関して、基本協定書の当事者の役員又は使用人について、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 3（強制執行行為妨害等）若しくは同法第 198 条（贈賄）又は独占禁止法第 89 条（私的独占、不当な取引制限の罪）第 1 項に規定する刑が確定したとき。

2 前項の場合、その事由の発生が建替住棟等の県への引渡し・所有権移転がすべて完了する前であるときは、次条（建替住棟等の引渡し・所有権移転前の解除）第 2 項から第 7 項までの規定を準用し、その事由の発生が建替住棟等の県への引渡し・所有権移転がすべて完了した後であるときは、第 69 条（建替住棟等の引渡し・所有権移転後の解除）第 2 項から第 5 項までの規定を準用する。

（建替住棟等の引渡し・所有権移転前の解除）

第 68 条 建替住棟等の引渡し・所有権移転がすべて完了するまでに、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号に掲げる事項が発生した場合は、県は、事業者に対して書面により通知した上で本契約を解除することができる。

- (1) 事業者が、全体スケジュール表に定められた工事開始日から 60 日経過しても本工事に着手せず、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合理的説明がなされないとき。
- (2) 各工区の引渡し・所有権移転予定日後、相当の期間内に引渡し・所有権移転がで

きる見込みが明らかに存在しないと県が認めたとき。

2 前項に基づき本契約が解除された場合は、以下の定めに従う。

(1) 県は、建替住棟等のうち既に所有権移転が完了している建替住棟等の所有権を保持する。

(2) 建替住棟等の出来形又は既存住棟等の解体・撤去処分業務の出来形があるときは、県はこれを確認の上、解除後に買い受けることができる。県は、これを買受けない場合には、事業者の費用負担により、出来形部分の撤去を求めることができる。

(3) 県は、下記の①から③の支払債務及びこれに係る消費税相当額については、工事費内訳明細書や積算調書(数量計算書)等を参考に県と事業者で協議の上算定し、その支払債務と第4項の違約金及び第6項の損害賠償とを対当額で相殺し、なお残額があるときは、一括又は別紙10に規定する解除前の支払スケジュールに従って、事業者に支払うものとする。解除前の支払スケジュールを変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法については、県と事業者により協議した上で決定する。

① 第2号の出来形部分の買受金の支払債務

② 建替住棟等のうち契約解除日までに既に引渡し及び所有権移転が完了している部分の建替整備業務費(契約解除時点で支払済みの部分を除く。)

③ サービス対価のうち、契約解除時までに発生した、入居者移転支援業務費の支払債務(契約解除時点で支払済みの部分を除く。)

3 県が出来形部分の撤去を事業者に求めた場合、事業者が相当の期間の経過後も撤去を行わないときは、県は、事業者による撤去に代えて、第三者に対して撤去を委託することができるものとし、この場合、事業者は、撤去のために県が要した費用を補償しなければならない。

4 第1項に基づき県が本契約を解除した場合、事業者は、県に対して、建替整備業務費相当額及び入居者移転支援業務費相当額並びにそれらに係る消費税相当額の合計額の10%に相当する金額を違約金として支払うものとする。

5 第80条(保証)の規定に基づいて、契約保証金の納付若しくはこれに代わる担保の提供が行われ、又は、履行保証保険が付保されている場合、県は当該契約保証金若しくは担保又は保険金を前項の債権に充当することができる。

6 第4項の規定は、損害賠償額を予定したものではなく、県が第1項各号の事由の発生により被った合理的な範囲の損害のうち、第4項の違約金により回復されないものがあるときは、その部分について事業者に対して損害賠償の請求を行うことを妨げるものではない。

7 県及び事業者は、相手方に発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努力しなければならない。

(建替住棟等の引渡し・所有権移転後の解除)

第69条 建替住棟等の引渡し・所有権移転がすべて完了した後に、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号に掲げる事項が発生した場合、県は、事業者に対して書面

により通知した上で本契約を解除することができる。

- (1) 入居者移転支援業務について、業務不履行が存在することが判明した場合。
- (2) 建替住棟の入居者移転が入居者移転開始予定日より 30 日経過しても開始されない場合

2 前項に基づき本契約が解除された場合は、以下の定めに従う。

- (1) 県は、引渡し完了している建替住棟等の所有権を保持する。
- (2) 県は、サービス対価のうち、次の①及び②の支払債務及びこれに係る消費税相当額と次項の違約金及び第 4 項の損害賠償とを対当額で相殺し、なお残額があるときは、一括又は別紙 10 に規定する解除前の支払スケジュールに従って、事業者に残額を支払うものとする。解除前の支払スケジュールを変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法については、県と事業者により協議した上で決定する。

① 建替住棟等のうち契約解除日までに既に引渡し及び所有権移転が完了している部分の建替整備業務費（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

② 契約解除時までに発生した、入居者移転支援業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

3 第 1 項各号の事由に該当する場合、事業者は、県に対して、契約解除日から県が指定する日までに係るサービス対価の総額の 10% に相当する金額（ただし、入居者移転支援業務費の翌事業年度以降の物価変動等による改定はないものとして計算する。）を違約金として支払うものとする。

4 前項の規定は、損害賠償額を予定したものではなく、県が第 1 項各号の事由の発生により被った合理的な範囲の損害のうち、前項の違約金により回復されないものがあるときは、その部分について事業者に対して損害賠償の請求を行うことを妨げるものではない。

5 県及び事業者は、相手方に発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努力しなければならない。

第 4 節 県の事由による契約解除

（県の公益上の事由による契約解除）

第 70 条 県は、本事業の実施の必要がなくなった場合又は建替住棟等の転用が必要となったと認める場合には、180 日以上前に事業者へ通知の上本契約を解除することができる。

2 前項に基づき本契約が解除された場合、県及び事業者は以下の定めに従う。

(1) 建替住棟等の引渡し・所有権移転がすべて完了する前の解除の場合

① 県は、サービス対価のうち、次のア及びイの支払債務及びこれに係る消費税相当額について、一括又は別紙 10 に規定する解除前の支払スケジュールに従って、事業者へ支払うものとする。解除前の支払スケジュールを変更して支払う

場合は、その具体的な支払時期及び支払方法については、県と事業者により協議し決定する。ただし、契約締結当初のサービス対価の支払期間を最長とする。

ア 建替住棟等のうち、契約解除日までに既に引渡し及び所有権移転が完了している部分の建替整備業務費（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

イ 契約解除時までに発生した、入居者移転支援業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

② 建替住棟等の出来形又は既存住棟等の解体・撤去処分業務の出来形があるときは、県は以下の措置をとる。

ア 県は、出来形部分を確認の上、買い受けるものとする。買受け金額及びこれに係る消費税相当額については、工事費内訳明細書や積算調書(数量計算書)等を参考に、県と事業者により協議の上決定し、その支払債務について、一括又は別紙 10 に規定する解除前の支払スケジュールに従って、事業者を支払うものとする。解除前の支払スケジュールを変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法については、県と事業者により協議した上決定する。

イ アの措置を講じた上で、県は、自らの費用負担により、事業者に出来形部分の撤去を求めることができる。かかる請求を受けた場合には、事業者は速やかに費用の見積りを提出するものとする。

③ 県は、建替住棟等のうち既に所有権移転が完了している施設の所有権を保持する。

(2) 建替住棟等の引渡し・所有権移転がすべて完了した後の解除の場合、県は以下の措置をとる。

① 県は、引渡しが完了している建替住棟等の所有権を保持する。

② 県は、サービス対価のうち、次のア及びイの支払債務及びこれに係る消費税相当額について、一括又は別紙 10 に規定する解除前の支払スケジュールに従って、事業者を支払うものとする。解除前の支払スケジュールを変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法について、県と事業者により協議し決定する。

ア 建替住棟等のうち契約解除日までに既に引渡し及び所有権移転が完了している部分の建替整備業務費（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

イ 契約解除時までに発生した、入居者移転支援業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

3 前項第 1 号②イに基づいて、県が出来形部分の撤去を求めた場合、事業者が相当の期間の経過後も撤去を行わないときは、県は、あらかじめ書面により事業者に対して第三者にかかる工事をさせることと費用の見積りを通知の上、事業者による撤去に代えて、第三者に対して撤去を委託することができるものとする。

4 県は、第 1 項に基づく本契約の解除により事業者が被った合理的な範囲の損害のうち、第 2 項に基づく支払いでは回復されない損害があるときは、これを賠償しなければならない。当該損害賠償金は、本契約の解除に起因して事業者が他の契約を解除又は解約した場合において、当該解除又は解約により生じる手数料及び違約金を含むも

のとする。

- 5 県及び事業者は、相手方に発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努力しなければならない。
- 6 第3項の通知の後、事業者の見積り金額より、第三者の見積り金額が大きい場合、事業者がなお出来形部分の撤去及び建替エリアの原状回復を開始しない場合は、事業者と第三者の見積り金額の差額は事業者が負担するものとする。

(県の債務不履行による契約解除)

第71条 事業者は、県が本契約の重要な義務に違反し、かつ、事業者の書面による通知の後、60日以内に当該違反を是正しない場合、県に対して書面により通知した上で本契約を解除することができる。

- 2 前条第2項から第6項までの規定は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合に準用する。

(保全義務)

第72条 事業者は、第67条(事業者の債務不履行等による契約解除)第1項、第68条(建替住棟等の引渡し・所有権移転前の解除)第1項、第76条(法令変更による契約解除)第1項又は第79条(不可抗力による契約解除)第1項に基づいて、建替住棟等の県への引渡し・所有権移転前に本契約が解除されたときは、事業者は、解除の通知がなされた日から出来形部分の引渡し・所有権移転及び業務の引継ぎ完了の日まで、自らの責任と費用において、出来形部分の維持保全のための措置をとらなければならない。

- 2 不可抗力により、出来形部分の維持保全のための措置について事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙7によるものとする。
- 3 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は県が負担すべき額から控除する。
- 4 法令変更により、出来形部分の維持保全のための措置について事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙8によるものとする。

(出来形部分の所有権の移転)

第73条 事業者は、第67条(事業者の債務不履行等による契約解除)第1項、第68条(建替住棟等の引渡し・所有権移転前の解除)第2項、第70条(県の公益上の事由による契約解除)第2項、第71条(県の債務不履行による契約解除)第2項、第76条(法令変更による契約解除)第2項又は第79条(不可抗力による契約解除)第2項の規定に基づき建替住棟等の出来形部分の所有権を移転する場合、担保権その他の制限物権等の負担のない、完全な所有権を県に移転しなければならない。

第8章 法令変更

(法令変更への対応)

第74条 県又は事業者は、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書、全体スケジュール表、設計図書、入居者移転支援業務計画書（以下、本章において「本契約等」という。）に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなったとき、又は義務の履行はできるが、事業者に追加費用が発生したときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条（法令変更を受けての協議）において「履行不能通知」という。）し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

2 前項の場合において、履行不能通知を行った者は、通知を発した日以降、本契約等に基づく義務を履行することが法令に違反する限度において本契約等に基づく履行期日における履行義務を免れるものとする。ただし、県及び事業者は、法令変更により相手方に発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努力しなければならない。

3 事業者が法令変更により業務の一部を実施できなかった場合、県は事業者が当該業務を実施できなかったことにより免れた費用について、サービス対価から減額することができる。

(法令変更を受けての協議)

第75条 県又は事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合は、当該法令変更に対応するために、速やかに本契約等の変更並びに追加費用及び損害の負担を含む対応方法について協議するものとする。かかる協議にもかかわらず、変更された法令の公布日から180日以内に合意が成立しない場合は、県が法令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ものとする。この場合に事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害の負担については、法令変更の内容に応じて別紙8によるものとする。

2 本契約の締結後に行われた法令変更により追加費用が生じる場合で、本事業のうち建替整備業務又は入居者移転支援業務に直接関係する法令の変更の場合は、県が追加費用を負担しなければならない。それ以外の法令の変更の場合は、事業者が追加費用を負担しなければならない。

(法令変更による契約解除)

第76条 前条の規定にもかかわらず、本契約の締結後における法令変更により、県が本事業の継続が困難と判断した場合（法令変更により本契約等の履行のために多大な費用を要すると判断した場合を含む。）、県は、事業者に対して書面により通知した上で

本契約を解除することができる。

- 2 第70条（県の公益上の事由による契約解除）第2項、第3項、第5項及び第6項の規定は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合に準用する。
- 3 第1項の規定に基づき本契約が解除されたことによって、事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙8によるものとする。

第9章 不可抗力

(不可抗力への対応)

第77条 県又は事業者は、本契約の締結日後に不可抗力により、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書、全体スケジュール表、設計図書、入居者移転支援業務計画書（以下、本章において「本契約等」という。）に基づく自己の債務を本契約どおりにできなくなったとき、又は義務の履行はできるが、事業者に追加費用が発生したときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知（以下本条及び次条（不可抗力を受けての協議）において「履行不能通知」という。）し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

2 県は、前項の場合、速やかに当該不可抗力による損害状況の確認のための調査を行い、その結果を事業者に通知する。

3 第1項の場合において、履行不能通知を行った者は、通知を発した日以降、当該不可抗力により影響を受ける限度において本契約等に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、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追加費用及び損害を最小限にするよう努力しなければならない。

4 事業者が不可抗力により業務の一部を実施できなかった場合、県は事業者が当該業務を実施できなかったことにより免れた費用について、サービス対価から減額することができる。

(不可抗力を受けての協議)

第78条 県又は事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合は、当該不可抗力に対応するために速やかに本契約等の変更並びに追加費用及び損害の負担を含む対応方法について協議するものとする。かかる協議にもかかわらず、不可抗力が発生した日から180日以内に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ものとする。この場合に事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害の負担については、不可抗力の発生時期に応じて別紙7によるものとする。ただし、事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことによって生じた追加費用及び損害については、事業者が負担する。

2 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は県が負担すべき額から控除する。

(不可抗力による契約の解除)

第 79 条 前条の規定にもかかわらず、本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（不可抗力により本契約等の履行のために多大な費用を要すると判断した場合を含む。）、県は、事業者に対して書面により通知した上で本契約を解除することができる。

2 第 76 条（法令変更による契約解除）第 2 項の規定は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合に準用する。

3 第 1 項の規定に基づき本契約が解除されたことによって、事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙 7 によるものとする。

4 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は県が負担すべき額から控除する。

第 10 章 保証

(保証)

第 80 条 事業者は、本契約の成立後速やかに次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。また、第 4 号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を県に寄託しなければならない。

(1) 契約保証金の納付

(2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券の提供

(3) この契約による建替整備業務に係る債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は県が確実と認める金融機関の保証

(4) この契約による建替整備業務に係る債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第 4 項において「保証の額」という。）は、建替整備業務費相当額及び入居者移転支援業務費相当額並びにそれらに係る消費税相当額の合計の 10 分の 1 以上としなければならない。

3 第 1 項の規定により、事業者が同項第 2 号及び第 3 号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第 4 号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。

4 建替住棟等の一部の引渡し・所有権の移転があったときは、引渡し・所有権の移転が完了していない部分の建替整備業務費相当額及び入居者移転支援業務費相当額並びにそれらに係る消費税相当額の合計の 10 分の 1 まで、事業者は、保証の額の減額を請求することができる。

5 契約保証金は、事業者の債務履行があったときに返還する。

第 1 1 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等未達成に関する手続)

第 81 条 県は、事業者が本事業に関して要求水準及び事業者により提案された業務水準を達成していることを確認するため、別紙 13 に基づき、本事業の建替整備業務及び入居者移転支援業務について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を満たしていないと県が判断した場合には、県は、別紙 13 に従って、本事業の建替整備業務及び入居者移転支援業務について改善要求措置を行う。

3 モニタリングに係る費用のうち、本条及び別紙 13 において明示的に県の義務とされているものを除く部分は、すべて事業者の負担とする。

4 事業者は、何らかの事由で本事業に関し、要求水準を満たしていない状況が生じ、かつ、これを事業者のいずれかの構成企業が認識した場合は、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに県に対して報告・説明しなければならない。

5 県は、モニタリングの実施を理由として、本事業契約に基づき事業者が行う業務の全部又は一部について、何らの責任を負わない。

第 12 章 その他

(公租公課の負担)

第 82 条 本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、サービス対価及びこれに係る消費税相当額を支払うほか、本契約に関連するすべての公租公課について、本契約に別段の定めがある場合を除き負担しないものとする。

(協議)

第 83 条 県及び事業者は、必要と認める場合に適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対し協議を求めることができる。

(特許権等の使用)

第 84 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は、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、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つた場合は、この限りでない。

(契約上の地位等の譲渡)

第 85 条 県及び事業者は、本契約に別段の定めのあるほか、相手方の承諾のある場合を除き、本契約上の地位、権利又は義務について第三者に対して譲渡、担保権等の設定その他の処分をしてはならない。ただし、県は、その譲渡、担保権等の設定その他の処分が、本事業の公正で安定的な実施とサービス水準の維持を危うくするおそれがあるなどの合理的な理由がなければ、承認を拒まないものとする。

(延滞利息)

第 86 条 本契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該支払義務を負う者は、その相手方に対し、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払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における遅延利息の率により算定した利息を付して（1 年を 365 日として日割り計算）遅延損害金を支払わなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第 87 条 本契約並びにこれに基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、回答、説明、申出、届出、承諾、承認、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除（以下「請求・通知等」という。）は、相手方に対する書面をもって行わなけれ

ばならない。かかる書面は本契約に記載された県及び事業者の名称、所在地宛になされるものとする。

- 2 本契約の履行に関して、県と事業者間で用いる計算単位は、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。
- 3 本契約上の期間の定めは、民法及び商法が規定するところによるものとする。
- 4 本契約の履行に関して、県と事業者間で用いる通貨単位は、日本円とする。
- 5 本契約の履行に関して県と事業者との間で用いる言語は、日本語とする。
- 6 本契約の履行に関して用いる時刻は日本標準時とする。

（工業所有権）

第88条 事業者は、本事業において特許権その他工業所有権の対象となっている技術等を使用する場合、自らの責任と費用においてそれを使用するものとする。ただし、県がその使用を指定した場合で、事業者が当該工業所有権の存在を知らなかったときは、県は、事業者がその使用に関して要した合理的な範囲の追加費用及び損害を負担するものとする。

（秘密保持）

第89条 県及び事業者は、本事業において知り得た相手方の秘密（開示の際に秘密であることを明示した事項に限る。）及び本事業に関して知り得た個人情報等を、自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント以外の第三者に漏らし、かかる秘密が記載された本件秘密文書等の滅失、毀損又は改ざんしてはならない。また、秘密及び本件秘密文書等を本契約の履行以外の目的に使用してはならない。

ただし、下記に示す場合は、この限りではない。

- (1) 裁判所その他の公的機関により開示が命ぜられた場合
 - (2) 事業者が相手方に守秘義務を負わせた上で、本事業の遂行又は資金調達等のために必要かつ合理的な範囲で開示する場合
 - (3) 県が法令に基づき開示する場合
- 2 県及び事業者は、自己の代理人及びコンサルタントをして、前項に違反させないようにしなければならない。
 - 3 第1項ただし書きの規定に拘わらず、事業者の保有する又は申請中若しくは開発中の特許に関わる秘密については開示の限りではない。

（個人情報の取扱い）

第90条 事業者は、本契約による業務を行うため個人情報を取り扱う場合は、個人情報保護法、静岡県個人情報保護条例及び別紙12の「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

- 2 県又は事業者が、本事業において知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た個人情報を第三者に開示する場合には、その者に前項の規定と同様の守秘義務を負わせるべく、県又は事業者は、必要な措置を講じるものとする。

- 3 前2項の秘密保持義務の対象となる秘密には、本事業において知り得る前に既に知っていたもの及び公知であったもの、本事業において知り得た後に自らの責めに帰すべき事由によらず公知となったもの、正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得したもの及び法令に基づいて開示されたものは含まない。

(準拠法)

第91条 本契約は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈する。

(解釈及び適用)

第92条 県と事業者は、本契約と共に、入札説明書等に定められた事項が適用されることを確認する。

- 2 本契約と入札説明書等との間又は本事業に関連する書類相互間に齟齬がある場合、本契約、基本協定書、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び設計図書、実施方針等質問回答、実施方針等の順に規定が優先する。ただし、提案書において提案された業務の水準が入札説明書等に定められた業務の水準を上回る場合には、その部分に限り、提案書が入札説明書等の規定に優先する。

(融資団との協議)

第93条 県は、本事業に関し、事業者に融資する融資団との間で、一定の重要事項（県が本契約に基づき事業者に損害賠償を請求する場合、本契約を終了する場合、又は本契約を解除する場合を含む。）についての融資団への通知及び協議並びに担保権の設定及び実行に関する取扱について、融資団の申出に基づき協議し、その合意内容を、本契約とは別途定めることができる。

(株主・第三者割り当て)

第94条 事業者は、本契約締結後直ちに、別紙14の様式及び内容の誓約書を、事業者の株主（構成員）から県に対して提出させる。

- 2 事業者は、事業者の株主以外の第三者に対し、新株又は新株予約権の発行その他の方法により資本参加を認めることはできない。
- 3 事業者は、本契約が終了するまでの間、代表企業及び構成員が事業者の発行済株式総数の過半数を保持するよう新株の発行を行うことができる。
- 4 第3項の規定にかかわらず、一部の構成員（代表企業を除く）が、業務の履行の確保が困難となった場合、当該構成員は、その保有するSPCの株式の全てを、法令に基づき、県が認める条件で、県が承認する第三者へ譲渡しなければならない。

(管轄裁判所)

第95条 本契約に関する紛争については、静岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所と

する。

(定めのない事項)

第 96 条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、県及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

別紙1 事業日程

工区	業務開始日		業務完了日
第1工区			
入居者移転支援業務	令和5年7月1日	～	令和6年4月30日
建替整備業務	令和6年5月1日	～	令和7年11月30日
第2工区			
入居者移転支援業務	令和7年4月1日	～	令和8年1月31日
建替整備業務	令和8年2月1日	～	令和9年6月30日
入居者移転支援業務	令和8年11月1日	～	令和9年8月31日

余剰地の活用	業務開始日		業務完了日
余剰地活用業務	令和8年7月1日	～	令和9年8月31日

別紙2 設計に関する提出書類（設計図書）

【建替住棟等の建設工事】

1 基本設計（PDFデータ共）

（1）図面

1) 共通図

・表紙 ・図面目録 ・案内図 ・基本計画説明図 ・配置図 ・面積表

2) 建築図等

・建築計画概要書 ・配置図 ・各階平面図 ・立面図 ・断面図 ・仕上表
・各室面積表 ・住戸平面図

3) 電気設備図等

・電気設備計画概要書 ・外構平面図 ・各設備系統図 ・住戸プロット図
・各階平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図程度）
・各室必要設備諸元表

4) 機械設備図等

・機械設備計画概要書 ・外構平面図 ・各設備系統図 ・住戸プロット図
・各階平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図程度）
・各室必要設備諸元表

5) 屋外施設図等（駐輪場、こみ集積場等）

・配置図 ・各設備系統図 ・必要設備諸元表

6) その他監督員の指示するもの

（2）説明資料

・意匠計画書 ・構造計画書 ・ランニングコスト計算書
・ユニバーサルデザイン検討書 ・コスト縮減検討書
・法的検討書
・採用設備計画比較検討書（空調方式、受変電設備等）
・近隣対策検討書（必要な電波障害机上検討、日影検討等）
・工事計画書（建設計画、工程計画）
・その他提案内容により必要となる説明書等

（3）透視図（鳥瞰図1枚、A2サイズ、額入り及びPDFデータ共）

2 実施設計（提案内容により不要となる図面等は除く。）

（1）図面（CADデータ形式は原則としてJWC、JWW又はSXF形式としPDF版を添付し、CD-R（DVDも可）に記録する。）

1) 共通図

・表紙 ・図面目録 ・特記仕様書 ・案内図 ・配置図 ・面積表
・法的説明図 ・工事区分表 ・仮設計画図 ・平均地盤面算定図
・敷地高低測量図 ・平面測量図 ・真北測量図

2) 建築設計図

- ・仕上表 ・平面図 ・立面図 ・断面図 ・矩計図 ・詳細図 ・展開図
- ・天井伏図 ・建具表 ・基礎、杭伏図 ・基礎梁伏図
- ・各階伏図 ・軸組図
- ・断面リスト ・基礎配筋図 ・各部配筋図 ・鉄骨詳細図
- ・工作物等詳細図

3) 外構設計図

- ・外構平面図 ・縦横断面図 ・各部詳細図 ・雨水排水計画図
- ・植栽図

4) 電気設備設計図（屋外も含む。）

- ・変電設備図（機器配置図、系統図）
- ・電灯設備図（平面図、分電盤図、照明器具図、系統図）
- ・動力配線設備図（平面図、系統図、制御盤図）
- ・情報通信設備図（平面図、系統図、端子盤図）
- ・防災防犯設備図（平面図、系統図、機器図）
- ・テレビ視聴設備図（平面図、系統図、機器図）
- ・避雷針配線及び取付図
- ・弱電設備図 ・電波障害対策図

5) 機械設備設計図

- ・給排水衛生設備図 [給排水、給湯、ガス、消火]（屋外平面図、平面図、詳細図、系統図、機器リスト）
- ・空気調和設備図 [換気]（平面図、詳細図、系統図、機器リスト）
- ・エレベーター設備図（機械室詳細図、かご詳細図、シャフト縦断面図、各部詳細図）

6) 屋外施設設計図

- ・配置図 ・駐輪場整備図 ・各部詳細図 ・縦横断面図
- ・設備図（散水栓設備等）

7) その他監督員の指示するもの

(2) 工事費内訳明細書

(3) 設計計算書

- ・構造計算書 ・雨水排水流量計算書
- ・機械設備設計計算書 ・電気設備設計計算書
- ・省エネルギー計画書 ・ランニングコスト計算書 ・建築物環境配慮計画書

(4) 積算調書（数量計算書）

(5) 設計説明書等

- ・ユニバーサルデザイン説明書 ・コスト縮減説明書 ・環境対策説明書

- ・リサイクル計画書 ・法的検討書 ・室内空气中化学物質の抑制措置検討書
- ・その他提案内容により必要となる説明書等

(6) 透視図

- ・鳥瞰図1枚、外観図1枚及び内観図又は住戸アイソメ図1枚（A2サイズ、額入り及びPDFデータ共。）

【既存住棟等の解体工事】

- (1) 解体工事設計図
- (2) 仮設計画図
- (3) 設計数量調書

別紙3 着工時の提出図書（第23条第1項関係）

【建替住棟等の建設工事】

- 1 工事実施体制 : 1部
- 2 現場代理人届 : 1部
- 3 主任技術者等届（経歴書を添付） : 1部
- 4 仮設計画書 : 1部
- 5 総合施工計画書（総合工程表、詳細工程表を含む） : 1部

*上記2から5までの書類は、建設企業が工事監理者に提出してその承諾を受けたものを建設企業が県に提出・報告する。

【既存住棟等の解体工事】

- 1 工事実施体制 : 1部
- 2 主任技術者等届（経歴書を添付） : 1部
- 3 仮設計画書 : 1部
- 4 総合施工計画書（詳細工程表を含む） : 1部

*上記2から4までの書類は、建設企業が工事監理者に提出してその承諾を受けたものを建設企業が県に提出・報告する。

別紙4 施工中の提出図書（第23条第3項関係）

【建替住棟等の建設工事】

- ・月別工事報告書： 1部
- ・工種別施工計画書（県から提出が求められたとき）： 1部
- ・材料報告書（県から提出が求められたとき）： 1部
- ・その他県が求める資料： 1部

*上記の書類は、建設企業が工事監理者に提出してその承諾を受けたものを建設企業が県に提出・報告する。

別紙5 事業者が付保する保険

1 建替整備業務に係る保険

事業者又は事業者より工事の施工の全部又は一部を直接請け負った者は、本事業の事業期間において、最低限、次の条件を満たす保険に加入するものとする。また、その他の保険については、事業者が必要と判断するものに加入することとする。

(1) 建設工事保険（第22条第3項）

保険契約者	事業者又は工事請負人（事業者より工事の施工の全部又は一部を直接請け負った者）
被保険者	事業者又はすべての工事請負人
保険期間	第1工区から第2工区の建設工事期間
保険の対象	第1工区から第2工区の建替住棟等に係る建設工事
保険金額 （補償額）	第1工区から第2工区の建替住棟等に係る建設工事費（消費税を含む）
補償する損害	火災、水災危険を含む不測かつ突発的な事故による損害 風災、雹災、雪災等により、保険の対象に生じた損害

(2) 第三者賠償責任保険（第32条第1項）

保険契約者	事業者又は工事請負人（事業者より工事の施工の全部又は一部を直接請け負った者）
被保険者	事業者又はすべての工事請負人
保険期間	各工区の工事期間
てん補 限度額	対人 1名：1億円、1事故：10億円 対物 1事故：1億円
免責事項	免責額 1事故：5万円以下

2 住宅瑕疵担保責任保険（第46条第5項）

保険契約者	事業者又は工事請負人（事業者より工事の施工の全部又は一部を直接請け負った者）
被保険者	事業者又は工事請負人
保険期間	引渡し日から10年
保険金額	2,000万円以上

別紙6 完成又は解体完了時の提出書類（完成図書）

【建替住棟等の建設工事】

- ・ 工事完了届（写し）： 1部
 - ・ 工事記録写真： 1部
 - ・ 完成図（建築）： 一式（製本図A4判4部、CAD及びPDFデータ）
 - ・ 完成図（電気設備）： 一式（製本図A4判4部、CAD及びPDFデータ）
 - ・ 完成図（機械設備）： 一式（製本図A4判4部、CAD及びPDFデータ）
 - ・ 完成図（屋外施設等）： 一式（製本図A4判4部、CAD及びPDFデータ）
 - ・ 工事費内訳書： 1部
 - ・ 各種試験等報告書： 1部
 - ・ 完成写真： 1部（キャビネ判及びPDFデータ）
 - ・ 建築基準法に基づく確認申請書副本（諸官庁届出書、検査合格証含む。）： 1部
 - ・ 竣工検査記録： 1部
 - ・ 引渡し目録： 1部
 - ・ 保証書： 1部
 - ・ 什器備品リスト及びカタログ： 1部
 - ・ 電子マニフェストの写し、内容集計表： 1部
 - ・ 工種別施工計画書： 1部
 - ・ 施工体制台帳： 1部
 - ・ 施工図： 一式（製本図1部、CAD及びPDFデータ）
 - ・ 材料リスト（実際に使用した材料の型番含む。）： 1部
 - ・ 実施工程表： 1部
 - ・ 打合せ記録簿： 1部
 - ・ 取扱説明書： 各住戸分＋管理分
 - ・ 計算書（耐震計算、風加重計算、電圧降下他）： 1部
 - ・ 鍵一式（鍵一覧表及び鍵）： 一式
 - ・ 故障時の連絡表（メンテナンス、アフターサービス用）： 1部
 - ・ 保全マニュアル、長期修繕計画表： 1部
- * CADのデータ形式は原則としてJWC、JWW又はSXF形式としPDF版を添付し、CD-R（DVDも可）に記録する。

【既存住棟等の解体工事】

- ・ 工事完了届（写し）： 1部
- ・ 工事記録写真： 1部
- ・ 電子マニフェストの写し、内容集計表： 1部
- ・ 施工体制台帳： 1部

別紙7 不可抗力による合理的な範囲の追加費用及び損害の負担

対象期間	事業者	県
設計・建設期間 ・第11条第4項（許認可届出） ・第20条第3項（設計変更） ・第30条第2項第3号（工事の一時中止） ・第31条第3項第3号（引渡し日等の変更） ・第33条第1項（事業者が生じた損害等） ・第72条第2項（保全義務） ・第78条第1項（不可抗力/協議） ・第79条第3項（不可抗力/契約の解除）	合理的な範囲の追加費用及び損害額のうち、建替整備業務費相当額の1%までの部分。（*1）	合理的な範囲の追加費用及び損害額のうち、建替整備業務費相当額の1%を超える部分（*1）
入居移転支援期間 ・第54条第2項（移転期間変更/費用負担）	合理的な範囲の追加費用及び損害額のうち、入居者移転支援費相当額の1%までの部分。（*2）	合理的な範囲の追加費用及び損害額のうち、入居者移転支援費相当額の1%を超える部分（*2）

- *1 数次にわたる不可抗力により事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害額が累積した場合には、これらのうち建替整備業務費相当額の1%から事業者が既に負担した額を差し引いた額までのものを事業者が負担するものとし、これを超える部分については県が負担するものとする。ただし、不可抗力に関して保険金が事業者に支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち建替整備業務費の1%を超える部分は県の負担部分から控除する。
- *2 数次にわたる不可抗力により事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害額が累積した場合には、これらのうち入居者移転支援費相当額の1%から事業者が既に負担した額を差し引いた額までのものを事業者が負担するものとし、これを超える部分については県が負担するものとする。ただし、不可抗力に関して保険金が事業者に支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち入居者移転支援費の1%を超える部分は県の負担部分から控除する。

別紙8 法令変更による合理的な範囲の追加費用及び損害の負担

法令変更内容	県負担割合	事業者負担割合
本事業に直接関係する法令変更	100%	0%
上記以外の法令の変更の場合	0%	100%

「本事業に直接関係する法令」とは、特に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で事業者の事業の費用に影響があるものを意味するものとし、これに該当しない営利法人一般に適用される税制その他の法令の変更は含まれない。

目的物引渡書

令和 年 月 日

静岡県知事 様

事業者 住所
名称
代表者

事業者は、以下の物件を、県営住宅原団地建替整備事業契約書第45条の規定に基づき、引き渡します。

事業名	県営住宅原団地建替整備事業	
引渡場所	沼津市大塚 地内	
引渡物件		
引渡年月日		
立会人	静岡県	
	事業者	

[事業者名称] 様

上記年月日付で、上記の物件の引渡しを受けました。

静岡県知事

別紙 10 サービス対価の支払いについて

1 サービス対価の考え方

(1) サービス及びサービス対価の一体不可分性

本事業は、入札説明書に定める事業範囲に係るすべてのサービスを事業者の責任で一体として提供するものであるため、県は、提供されるサービスを一体のものとして購入し、その対価も一体のものとして支払う。

(2) 事業者の債務及び債権（支払請求権）の一体不可分性

本事業では、事業者の債務（サービスの提供）が一体不可分であるため、県に対する債権（支払請求権）も一体不可分のものとみなす。なお、事業者の会計上の処理については、関係法令に従い処理すること。

(3) サービス対価の支払方法

県は、サービス対価として、建替整備業務費（以下、「サービス対価 1」という。）と入居者移転支援業務費（以下、「サービス対価 2」という。）は工区毎に完了確認書の交付後、事業者から支払いの請求を受けた日から 40 日以内に一括で支払う。

ただし、サービス対価 2のうち、本移転に関する対価は、最終工区を除き、次工区に含める。

上記サービス対価の支払いは、事業者の指定する口座に振込により支払うものとする。

2 サービス対価の構成

サービス対価を構成する要素は次のとおりとする。

(1) サービス対価 1

1) 構成内容

建替整備業務の対価（下記業務の対価のほか、建中金利、保険料、その他建替整備業務に関連する初期投資と認められる費用の対価を含む。）

2) 入札説明書に記載の業務

- ① 事業計画の策定(工程、業務水準、実施体制等)
- ② 事前調査に関する業務(インフラ整備状況、有害物質等)
- ③ 既存住棟等の解体・撤去等に関する業務
- ④ 建替住棟等の整備に関する業務(設計、建設工事、工事監理等)
- ⑤ その他事業実施に必要な業務(必要に応じて開発許可申請、品確法性能表示、周辺影響調査、地域住民等対応、国交付金等申請手続き支援、県財産登録事務支援、会計実地検査支援等)

(2) サービス対価 2

1) 構成内容

入居者移転支援業務の対価（下記業務の対価のほか、入居者移転支援業務に関連する初期投資と認められる費用の対価を含む。）

2) 入札説明書に記載の業務

- ① 移転計画の立案
- ② 移転対象棟からの移転・退去支援業務(説明会の開催、移転先の調整、移転契約手続きの支援、移転・退去完了現場確認業務等)
- ③ 建替住棟への本移転支援業務(説明会の開催、入居先の調整、移転契約手続きの支援、移転完了現場確認業務等)
- ④ 入居者からの相談対応業務
- ⑤ その他業務実施に必要な関連業務

3 サービス対価の構成要素ごとの支払条件等

(1) 支払条件

県は、建替整備業務の対価（サービス対価 1）と入居者移転支援の対価（サービス対価 2）を、工区毎に完了確認書の交付後、事業者から支払いの請求を受けた日から 40 日以内に一括で支払う。（前出のサービス対価を工区毎に区分する。）

ただし、サービス対価 2 のうち、建替後の本移転に関する対価は、最終工区を除き、次工区に含める。

表 1 サービス対価の支払方法

工区	サービス対価 1	サービス対価 2	計（支払時期）
第 1 工区	3, 214, 609, 000 円	17, 774, 100 円	3, 232, 383, 100 円 (令和 7 年度)
第 2 工区	1, 939, 391, 000 円	27, 225, 900 円	1, 966, 616, 900 円 (令和 9 年度)

※ 入札提案書において提案されている事項に基づき記載します。

(2) サービス対価 1 の改定方法

- 1) 県又は事業者は、設計・工事期間内で本契約締結の日から 12 ヶ月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により建替整備業務費が不相当となったと認めるときは、相手方に対して建替整備業務費に係る対価の変更を請求することができる。ただし、工期が 2 か月以上残っていることを条件とする。
- 2) 県又は事業者は、1) の規定による請求があったときは、変動前工事代金額（建替整備業務費から当該請求時の出来形部分に相応する建替整備業務費を控除した額をいう。以下

同じ。)と変動後工事代金額(変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前工事代金額に相応する額をいう。以下同じ。)との差額のうち変動前工事代金額の1000分の15を超える額につき、建替整備業務費に係る対価の変更に応じなければならない。

○増額スライドの場合

$$S_{\text{増}} = (P_2 - P_1) - P_1 \times 15/1000$$

○減額スライドの場合

$$S_{\text{減}} = (P_2 - P_1) + P_1 \times 15/1000$$

S : 増(減)額スライド額

P₁ : 変動前の対価として、契約時の対価^{※1}から、請求時での出来形部分に相応する対価を除いた額

P₂ : 変動後の対価として、以下の式により算定される額(千円未満切捨)

$P_2 = P_1 \times \text{物価変動率}$ (変動率の端数処理は行わない)

※1 2回目以降の単価の改定の場合は「契約時の対価」を「前回請求時の変動後の対価」に読み替えるものとする。

$$\text{物価変動率(D)} = \frac{\text{請求時で公表されている直近12ヶ月の建設工事費デフレーター^{※2}の平均値}}{\text{入札前4ヶ月間(令和4年6月から9月まで)の建設工事費デフレーター^{※2}の平均}}$$

※2 建設工事費デフレーターとは、国土交通省建設統計調査課が毎月公表している「建設工事費デフレーター(住宅建築・非木造RC)」とする。

なお、2回目以降の対価の改定の場合は、「入札前4ヶ月間(令和4年6月から9月まで)」を「前回請求時で公表されている直近12ヶ月」に、「請求時」を「今回請求時」にそれぞれ読み替えるものとする。

- 3) 変動前工事代金額と変動後工事代金額は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき県と事業者で協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合にあっては、県が定め、事業者に通知する。
- 4) 1)の規定による請求は、建替整備業務費の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、1)「本契約締結の日」とあるのは「直前の1)の規定に基づく建替整備業務費に係る対価変更の基準とした日」とするものとする。
- 5) 特別な要因により事業期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ建替整備業務費が不相当となったときは、県又は事業者は、前1)から4)の規定によるほか、建替整備業務費に係る対価の変更を請求することができる。
- 6) 予期することのできない特別な事情により、事業期間内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、建替整備業務費が著しく不相当となったときは、県又は事業者は、前1)から5)の規定にかかわらず、建替整備業務費に係る対価の変更を請求することができる。
- 7) 5)及び6)の場合において、建替整備業務費の変更額については、県と事業者で協議

して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、県が定め、事業者へ通知する。

- 8) 3) 及び7) の協議開始の日については、県が事業者の意見を聴いて定め、事業者へ通知しなければならない。ただし、県が1)、5) 又は6) の請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、県へ通知することができる。

(3) 消費税相当額について

工区毎に支払われるサービス対価に消費税率を乗じた額を消費税相当額として支払う。

(4) サービス対価2の改定について

サービス対価2については、改定を行わない。

別紙 11 余剰地の対価の補正

第 59 条に示す、余剰地対価の補正は以下のとおり行う。

1 事業者からの提案価格の補正

補正後の提案価格① = 入札時の提案価格 × 路線価変動率 × 面積変動率
(1 円未満切捨)

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

(小数点 4 位以下を切捨)

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

$$\text{面積変動率} = \frac{\text{売却時の余剰地の面積}^{\ast 2}}{\text{入札時に提案された余剰地の面積}}$$

(小数点 4 位以下を切捨)

※ 2 売却時の余剰地の面積は、確定測量により明らかとなった面積であり、かつ、建替整備業務で設定した面積以上とする。

2 県による最低売却価格の設定

本事業により確定した余剰地について、県は不動産鑑定士による土地鑑定を行い、最低売却価格を設定する。

(2 者の不動産鑑定士による鑑定結果の平均値をもって最低売却価格②する)

3 余剰地の取得に係る対価(売買代金)の決定

○補正後の提案価格① ≥ 最低売却価格② の場合

余剰地の取得に係る対価(売買代金) = 補正後の提案価格①

○補正後の提案価格① < 最低売却価格② の場合

県と事業者の両者で以下の協議を行い、余剰地の取得に係る対価(売買代金)を決定する。

- ・原則として県は最低売却価格で売却する(事業者に対し、不動産鑑定士の鑑定結果であることを説明し、最低売却価格での取得を依頼する)
- ・協議不調の場合は、県は余剰地を売却しない(余剰地活用業務は中止)

別紙 12 個人情報取扱特記事項（第 90 条第 1 項関係）

第 1 基本的事項

事業者は、本契約による業務を行うため個人情報を取り扱うにあたっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の適正な取扱いに努めなければならない。

第 2 取得の制限

事業者は、本契約による業務を行うため個人情報を取得するときは、適法かつ適正な方法により取得しなければならない。

第 3 安全管理措置

事業者は、個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

第 4 従業者の監督

事業者は、その従業者に個人情報を取り扱わせるにあたっては、当該個人情報の安全管理が図られるよう、当該従業者に対する必要な監督を行わなければならない。

第 5 再委託の禁止

事業者は、県の同意がある場合を除き、個人情報の取扱いを第三者に委託してはならない。

第 6 複写又は複製の禁止

事業者は、県の同意がある場合を除き、本契約による業務を行うため県から提供され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。

第 7 資料等の廃棄

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、又は事業者自らが作成し若しくは取得した個人情報が記録された資料等を、本契約終了後直ちに廃棄するものとする。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。

第 8 目的外利用・提供の禁止

事業者は、県の同意がある場合を除き、本契約の履行以外の目的のために個人情報を自ら利用し、又は提供してはならない。

第 9 取扱状況の報告等

県は、必要があると認めるときは、個人情報の取扱状況を事業者に報告させ、又は自らその調査をすることができる。

第 10 事故発生時における報告

事業者は、本契約に違反する事態が生じ、又は生じるおそれがあることを知ったときは、直ちに県に報告し、県の指示に従わなければならない。

以上

1. 総則

(1) 基本的な考え方

1) モニタリングの基本的考え方

要求水準書及び事業者が提案書によって提示した業務水準（以下総称して「業務水準」という。）が事業期間を通じて適正かつ確実に事業が遂行されるよう、事業者が実施する各業務の実施状況及び経営管理の状況について、事業者自らが確認及び管理するとともに、県がこれをモニタリングし、業務水準を達成していること及び達成しないおそれがないことを確認する。

2) 改善要求等の措置の基本的考え方

県は、モニタリングの結果、事業者の責めに帰すべき事由により、業績等が業務水準に達していない又は達成しないおそれがあると判断した場合は、事業者に対して改善勧告を行い、業務水準を達成するように求める。事業者が状況を改善することができない場合又は事業者が県の改善勧告に従わない場合は、県は業務に対する対価の減額、本契約の解除等の措置を講ずる。

(2) 維持すべきサービス水準

事業者は、以下の 1)、2) の業務水準を維持する。

1) 県が要求水準書で求める水準

県が要求水準書で求める水準は、必要不可欠な水準で必ず守られなければならない業務水準である。

2) 事業者が提案する業務水準

- ① 事業者が提供するサービスの水準は、要求水準書を踏まえて、事業者が提案書で示した業務水準である。
- ② 提案書で、県が要求水準書で求める水準より高い水準の提案をした場合には、その業務水準が事業者の達成しなければならない業務水準である。

(3) モニタリングの手順

- 1) 事業者は、適正かつ確実に事業を遂行するため、本契約又は業務要求水準に基づき、業務の実施方法、工程、実施状況の確認方法、確認時期等を示した計画書を作成し、県に提出して確認を受ける。
- 2) 事業者は、上記 1) の計画に基づき業務を実施するとともに、自らの業務実施内容が業務水準を達成していることを確認する。
- 3) 事業者は、本契約又は業務水準に定められる書類を所定の時期までに県に提出し、上記 2) による確認の状況を報告する。
- 4) 県は、事業者の報告に基づき、事業者の各業務の実施内容が業務水準を達成していることを確認する。
- 5) 県によるモニタリングについては、上記 3) の事業者の提出書類のうち、2 (2) に示

す書類による確認を基本とし、必要に応じて実地における確認を行う。

(4) 改善要求措置の方法

1) 改善勧告及び改善・復旧の措置

① 改善勧告

県は、モニタリングの結果、事業者の責めに帰すべき事由により、各業務の実施内容が業務要求水準を達成していない、又は達成しないおそれがあると判断した場合は、事業者に対して、直ちに改善及び復旧を図るよう改善勧告を行う。

② 改善・復旧計画書の作成及び確認

事業者は、改善勧告に基づき、次に掲げる事項について示した改善・復旧計画書を作成して、改善勧告を受けた日から14日以内に県に提出する。

- ・業務不履行の内容及び原因
- ・業務不履行の状況を改善及び復旧する具体的な方法、期限及び責任者
- ・事業の実施体制及び実施計画等についての必要な改善策

県は、事業者が提出した改善・復旧計画書の内容が、業務不履行の状況を改善及び復旧できる合理的なものであることを確認する。なお、県は、その内容が、業務不履行の状況を改善及び復旧できるものとなっていない、又は合理的でないと判断した場合、改善・復旧計画書の変更及び再提出を求めることができるものとする。

ただし、業務不履行の改善に緊急を要し、応急処置等を行うことが合理的と判断した場合については、上記によらず、事業者は自らの責任と費用負担において適切に応急処置等を行うものとし、これを県に報告する。

③ 改善・復旧の措置及び確認

事業者は、改善・復旧計画書に基づき、業務を実施する企業に対して適切に指導等を行いつつ、直ちに改善及び復旧を図り、県に報告する。県は、事業者からの報告を受け、改善及び復旧が図られたことを確認する。

④ 再改善勧告

改善・復旧計画書が提出されない場合、又は改善・復旧計画書に定められた期限までに改善及び復旧が図られたことが確認できない場合等は、再度上記①の改善勧告を行う。

2) 支払の減額措置

各業務水準が、改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもなお達成されないことが明らかになった場合は、県は、当該部分の業務の対価を減額できるものとする。

3) 各業務を実施する企業の変更

改善勧告を複数回繰り返しても、業務不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、県は、事業者との協議により、業務不履行となっている業務を実施する企業の変更を求めることができるものとする。

4) 契約解除

改善勧告を複数回繰り返しても、業務不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、又は、3)の企業の変更後においても、業務不履行の状況を

改善及び復旧が図られたことが確認できない場合、県は、事業者の債務不履行と判断して、契約を解除できるものとする。

2. モニタリングの方法

(1) 基本的な考え方

モニタリングは、業務水準の確保を図るために各業務が適切に実施されているかを、各業務の責任者が業務水準に基づき業務の管理及び確認を行った上で、事業者自らにより確認し、県は、その報告に基づき確認を行う。手順は「1 (3) モニタリングの手順」による。

- ・事業者は、自らが実施している各業務が、業務水準を満たしているかどうか、適切な業務遂行がなされているかどうかについて、要求水準等確認計画書による確認を行うとともに、各業務の履行に伴って作成する各提出書類及び実際の実施状況を基に業務水準を満たしているか確認を行い、要求水準等確認報告書を作成し、県に提出するとともに報告を行う。
- ・県は事業者の報告に基づき確認を行うことを基本とし、要求水準等確認報告書、各提出書類及び実際の実施状況を基に、業務要求水準の内容を満たしているかどうかの確認を行う。また、県は必要と判断した場合は、実施状況の重点的な確認を行う場合がある。

(2) 書類による確認

事業者は、下記の書類を、それぞれの提出時期までに県に提出し、業務要求水準の達成状況について確認を受ける。

1) 要求水準等確認計画書・同報告書

要求水準等確認計画書・同報告書の作成は、本契約に定めるとおり各業務につき関係法令に基づく責任を負う者が実施するものとするが、事業者がこれを提出するとともに、その内容につき包括的な責任を負う。

① 建替整備業務

提出書類	提出時期
要求水準等確認計画書	基本設計着手時
要求水準等確認報告書	基本設計終了時 実施設計終了時 解体・撤去処分業務完了時 主要な部位の施工後 各工区の建設工事完了時

② 入居者移転支援業務

提出書類	提出時期
要求水準等確認計画書	業務着手時
要求水準等確認報告書	移転説明会等終了時 入居住戸決定終了時 入居説明会の実施及び希望移転先確認終了時 移転日の調整等終了時 希望者の移転作業終了時

③ 余剰地活用業務

提出書類	提出時期
要求水準等確認計画書	業務着手時
要求水準等確認報告書	県から余剰地活用企業への余剰地の所有権移転が完了した日から、余剰地活用業務の完了時まで及び事業完了後の用途継続期間中、県の求めに応じて適宜

2) 各提出書類

① 県営住宅原団地建替整備業務

提出書類	提出時期
事前調査計画書	事前調査着手前
事前調査報告書	事前調査終了時
解体工事計画書	解体工事着手前
解体工事報告書	解体工事終了後
設計及び施工の工程表	基本設計着手時
基本設計図書	基本設計終了時
実施設計図書	建設工事着手前
完成予想図（透視図）	実施設計がほぼ終了する段階
施工計画書	各部位の施工前
施工報告書	各部位の施工後
工事監理に関する記録	毎月
完成図書等	各工区の建設工事完了時

② 入居者移転支援業務

提出書類	提出時期
出席者名簿、議事録	事前説明会の開催後
出席者名簿、議事録	移転説明会の開催後
移転先調整結果	移転可能日の2ヶ月前まで
出席者名簿、議事録、移転契約書案	移転契約手続きに関する説明会の開催後
移転完了確認報告書	移転・退去完了現場確認後
仮住居借上げ費補償金請求手続きに必要な書類（仮住居へ仮移転した場合に限る。）	毎月

③ 余剰地活用業務

提出書類	提出時期
県の求めに応じて適宜	

(3) 定例会議

事業者は、業務遂行状況を県へ報告する定例会議を原則月に1回開催する。

県は、定例会議の他に事業者に対して、必要に応じて業務報告のための会議開催を随時求めることができる。

(4) 中間検査

県は、以下に示す事情により、業務品質の確保のために重要と判断した場合は、業務の各段階で、品質等について設計図書又は要求水準等確認計画書に従っているかどうか又は業務水準を満たしているかの確認（以下「中間確認」という。）を行う。

- 1) 業務要求水準を満たさないことが完成検査時点で発見することが困難である場合
- 2) 完成検査時点において業務水準を満たしていないことが発見されたとしてもその補修を行うことが経済的・時間的・技術的に極めて困難である場合

なお、県は、県営住宅原団地建替整備業務において、必要に応じて、施工部分を最小限度破壊し、品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び復旧に係る費用は、事業者の負担とする。

(5) 実地における確認

工事の特に重要な工程その他県が必要と認める時は、県は随時、建設現場視察及び施工に関する検査又は試験への立会いによる業務執行状況の確認を行う。

事業者は県の実地における確認に必要な協力（及び立会い）を行う。

令和 年 月 日

静岡県知事 川勝 平太 様

出資者誓約書

静岡県（以下「県」という）及び原まちシンビオスペース株式会社（以下「事業者」という。）との間において令和 年 月 日付で仮契約が締結された県営住宅原団地建替整備事業（以下「本事業」という。）に係る特定事業契約書（以下「本契約」という。）に関して、株式会社佐藤建設（以下「代表企業」という。）を代表企業とする佐藤建設グループの構成企業である、大岡建設工業株式会社、株式会社加藤工務店及び株式会社平成建設（以下総称して「当社ら」という。）は、本書の日付をもって、県に対して下記第 1 項及び第 2 項に定める事項を表明及び保証し、下記第 3 項から第 8 項に定める事項を誓約します。

記

- 1 事業者が、令和 年 月 日に、会社法（平成 17 年法律第 86 号）（その後の変更を含む。）上の株式会社として適法に静岡県内に設立され、かつ、本書の日付現在有効に存在すること。また、事業者の設立日以降、上記設立について無効の訴え、決議無効・取消の訴え、不存在確認の訴えは係属しておらず、それらの恐れもないこと。
- 2 事業者の発行済株式総数は、200 株であり、そのうち 100%に相当する 200 株を、当社らが保有し、そのうち、60 株は代表企業が、50 株は大岡建設工業株式会社が、50 株は株式会社加藤工務店が、40 株は株式会社平成建設が保有していること。
- 3 当社らの事業者における議決権保有割合の合計が事業者の議決権総数の過半数であり、かつ、代表企業の事業者に係る議決権保有割合が事業者の株主中で最大の議決権保有割合となるように維持し、当社ら以外の第三者に対し、株式譲渡又は新株、新株予約権若しくは新株予約権付社債の発行その他の方法による資本参加を認めず、かつ、資本参加させないこと。
- 4 当社らが保有する事業者の株式を、第三者に対して譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分を行う場合には、その旨を県に対して事前に書面により通知し、県から事前の書面による承諾を得た上で行い、かかる承諾を得て当該処分を行った場合には、当該処分に係る契約書の写しを、その締結後速やかに、当該処分の相手方作成に係る県所定の書式の誓約書を添えて県に対して提出すること。
- 5 当社らは、第 3 項に定める事項が遵守される限り、その保有する事業者の株式を当社ら間で譲渡することができる。当社らは、本項に基づき事業者の株式を譲渡した場合、速やかに、か

かる株式譲渡を行った旨及び当該株式譲渡後の事業者の株主構成を県に書面により通知する。

- 6 第4項に規定する場合を除き、当社らは、本事業が終了するときまで、事業者の株式の保有を第2項記載のそれぞれの保有割合（ただし、前条に基づき事業者の株式が譲渡された場合には、かかる株式譲渡後の保有割合とする。）で継続すること。
- 7 株主間契約（事業者の全株主又は一部の株主の間で事業者における株主の出資割合、議決権割合又は事業者の運営に関する契約をいう。以下本条において同様。）を締結した場合（本書の日付において既に締結済である場合を含む。）又は締結後に変更した場合には、速やかに、その写しを県に提出すること。また、株主間契約が終了した場合には、速やかに、県に対してその旨を書面により通知すること。
- 8 当社らは、本書に基づく表明及び保証又は誓約に違反があった場合は、直ちに県に書面により通知するとともに、県に生じた損害等を連帯して賠償又は補償すること。

以上