

# 山形県営松境・住吉団地移転建替及び 酒田市琢成学区コミュニティ防災センター 整備等事業

## 事業契約書(案)

この事業契約書(案)は、民間事業者提案に基づき、事業者が附帯的事業を行い、県営住宅、琢成学区コミュニティ防災センター及び民間施設が県、市及び事業者の区分所有に係る場合を網羅的に規定するものではありません。また、県営住宅、琢成学区コミュニティ防災センター及び民間施設が県、市及び事業者の区分所有に係る場合には、入札説明書等及びこの事業契約書(案)に規定された責任分担を実質的に変更しないよう、本件建物の管理規約等を定めることとします。

## 事業契約書（案）

- 1 事業名 山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業
- 2 事業の場所 別紙1のとおり。
- 3 契約期間 自 平成 年 月 日  
至 平成 年 月 日
- 4 契約金額 金 円  
(うち消費税及び地方消費税の額 金 円)
- 5 契約保証金 免除
- 6 支払条件 別途事業契約書中に記載のとおり。

上記の山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業について、発注者たる山形県（以下「県」という。）及び酒田市（以下「市」という。）並びに選定事業者（以下「事業者」という。）は、各々対等な立場における合意に基づいて、次の条項によって事業契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

本契約の証として、本書3通を作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

なお、この契約は、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、その後の改正を含む。）第9条の規定により、山形県議会及び酒田市議会の議決を得たとき効力を生じるものとする。

平成 年 月 日

発注者（県）

住所

氏名 山形県

発注者（市）

住所

氏 名 酒田市

選 定 事 業 者 ( 事 業 者 )

住 所

氏 名

< 目 次 >

第1章 総則	7
第1条（総則）	7
第2条（目的）	7
第3条（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）	7
第4条（用語の定義）	7
第5条（「本事業」の概要）	10
第6条（事業の場所）	10
第7条（「本件建物」の仮称）	10
第8条（事業日程）	10
第9条（事業の留意点）	11
第10条（事業者の資金調達）	11
第11条（その他）	11
第2章 「本件建物」の設計	11
第12条（「本件建物」の設計）	11
第13条（第三者による実施）	12
第14条（関連行政手続）	12
第15条（設計の変更）	12
第16条（法令変更等による「設計変更」等）	13
第17条（設計の完了）	14
第3章 「本件建物」の建設	14
第1節（総則）	14
第18条（「本件建物」の建設）	15
第19条（基本施工計画書等）	15
第20条（第三者による実施）	15
第21条（「工事監理者」）	16
第22条（建設場所の管理）	16
第23条（建設に伴う各種調査）	16
第24条（建設に伴う近隣調整）	16
第2節（県及び市による確認）	17
第25条（県及び市の説明要求等）	17
第26条（中間確認）	18
第3節（しゅん工等）	18
第27条（しゅん工検査）	18
第28条（県及び市によるしゅん工確認）	18

第 29 条（県及び市によるしゅん工確認通知）	19
第 30 条（「本件建物」の維持管理体制）	19
第 4 節（工期の変更等）	19
第 31 条（工期の変更等）	19
第 5 節（損害の発生等）	19
第 32 条（第三者に対する損害賠償）	19
第 33 条（「不可抗力」による損害）	20
第 34 条（履行の確保）	20
第 4 章 「本件建物」の引渡し等	21
第 35 条（県営住宅譲渡契約及び琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約の締結）	21
第 36 条（所有権の移転）	21
第 37 条（整備費相当分の支払）	21
第 5 章 「旧県営住宅」の解体業務	21
第 38 条（「旧県営住宅」の解体）	21
第 39 条（「解体工事」の開始）	21
第 40 条（「解体工事」の設計）	21
第 41 条（「旧県営住宅」の「解体工事」）	22
第 42 条（「旧県営住宅土地」の明け渡し）	22
第 43 条（「旧県営住宅土地」の明け渡しの遅延）	22
第 6 章 「県営住宅」の維持管理	23
第 44 条（「維持管理期間」）	23
第 45 条（維持管理業務の実施）	23
第 46 条（「県営住宅」の維持管理）	23
第 47 条（従事職員名簿の提出等）	23
第 48 条（維持管理計画の提出）	24
第 49 条（期間終了前の検査）	24
第 50 条（第三者による実施）	24
第 51 条（「維持管理業務要求水準」）	25
第 52 条（「維持管理業務要求水準」の変更）	25
第 53 条（モニタリング及び維持管理業務費相当分の支払の停止等）	26
第 54 条（異状部分の修復）	26
第 55 条（第三者に及ぼした損害等）	26
第 56 条（業務報告）	26
第 7 章 「本事業」の対価の支払	27
第 57 条（「本事業」の対価の支払）	27

第 58 条（「県営住宅の維持管理業務費相当分」の支払時期）	27
第 59 条（「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」の支払時期）	28
第 60 条（契約終了時の事務）	28
第 61 条（支払額の算定方法）	29
第 8 章 契約期間及び契約の終了	29
第 62 条（契約期間）	29
第 63 条（県及び市の事由による未締結及び解除権）	29
第 64 条（事業者の事由による未締結及び解除権）	30
第 65 条（「不可抗力」等の場合の未締結及び解除権）	30
第 66 条（県又は市の債務不履行による未締結及び解除等）	31
第 67 条（未締結及び解除の効力）	31
第 68 条（違約金等）	32
第 69 条（県及び市による補償）	33
第 70 条（「本件建物」の引渡後の解除）	34
第 71 条（保全義務）	34
第 72 条（関係書類の引渡し等）	34
第 9 章 「附帯的事業」	34
第 73 条（「民間施設」に係る土地の貸付契約）	35
第 74 条（「民間施設」の完成及び事業期間）	35
第 75 条（自己責任）	35
第 76 条（県及び市への報告義務）	36
第 77 条（契約期間終了後の「民間施設」の取扱い）	36
第 10 章 その他	36
第 78 条（事業者の権利義務の譲渡）	36
第 79 条（事業者の兼業禁止）	37
第 80 条（経営状況の報告）	37
第 81 条（遅延利息）	37
第 82 条（守秘義務）	37
第 83 条（著作権等）	37
第 84 条（著作権等の譲渡禁止）	38
第 85 条（著作権の侵害の防止）	38
第 86 条（工業所有権）	38
第 11 章 保険	38
第 87 条（保険加入義務）	38
第 12 章 協議会	38
第 88 条（協議会の設置）	38

第 13 章 雑 則 .....	39
第 89 条（疑義に関する協議） .....	39
第 90 条（金融機関等との協議） .....	39
第 91 条（裁判管轄） .....	39
別紙 1 事業場所（第 6 条関係） .....	40
別紙 2 事業日程表（第 8 条関係） .....	41
別紙 3-1 県営住宅譲渡契約書（第 35 条関係） .....	42
別紙 3-2 琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約書（第 35 条関係） .....	50
別紙 4 設計図書（第 17 条関係） .....	58
別紙 5 モニタリング及び維持管理業務費相当分の支払の停止等(第 53 条及び第 61 条関係)	60
別紙 6 解体に対する対価の変更並びに金利支払額の算定及び改定方法（第 57 条関係） ..	61
別紙 7 維持管理業務に対するサービス対価の改定方法（第 62 条関係） .....	62
別紙 8 対価の支払について(第 57 条関係) .....	63
別紙 9 個人情報取扱要領(第 82 条関係) .....	64

## 第1章 総則

### 第1条（総則）

県、市及び事業者は、本契約に基づき、日本国の法令を遵守し、信義に従って誠実に本契約を履行しなければならない。

### 第2条（目的）

本契約は、県、市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事項を定めることを目的とする。

### 第3条（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）

- 1 事業者は、「本事業」が県営住宅及び琢成学区コミュニティ防災センターの整備事業としての公共性を有することを十分理解し、本契約の履行に当たっては、その趣旨を尊重する。
- 2 県及び市は、「本事業」に係る業務が民間の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。

### 第4条（用語の定義）

本契約において、用いられる引用符付きの語句は、本文中に特に明示されているものを除き、それぞれ当該各号に定められた意味を有するものとする。

- (1) 「維持管理期間」とは、「本件建物」の引渡しの日から、本契約の終了までの期間をいう。
- (2) 「維持管理業務要求水準」とは、本契約及び「入札説明書等」で規定された「本事業」の維持管理業務に関する要求水準書（「民間事業者提案」に規定された業務の水準が上回る部分については、「民間事業者提案」による。）に規定された業務の水準であり、事業者が維持管理業務を実施するに当たり満たすべき業務の水準をいう。
- (3) 「維持管理者」とは、グループの構成員のうち維持管理業務を担当するをいう。
- (4) 「解体開始予定日」とは、事業者が「旧県営住宅」の「解体工事」を開始すべき日をいい、平成19年10月1日又は本契約に基づいて変更された場合には変更された日をいう。
- (5) 「解体完了予定日」とは、平成20年3月末日又は本契約に基づいて変更された場合には変更された日をいう。
- (6) 「解体工事」とは、「旧県営住宅」の解体工事及びそれらに伴う関連業務をいう。
- (7) 「解体者」とは、「解体工事」を担当するをいう。
- (8) 「管理規約」とは「本件建物」の区分所有者が共用部分の使用、管理等について定めた規約その他の合意事項をいう。
- (9) 「基本設計図書」とは、別紙4第1項として添付された図書又はそれらの図書で県



及び市の確認を受けたものをいう。

- (10) 「旧県営住宅」とは、「県営住宅」の建築に伴い取り壊される県営松境団地及び同住吉団地並びにそれらの附帯施設をいう。
- (11) 「旧県営住宅土地」とは、第6条に規定する「本事業」の実施場所となる土地のうち、「解体工事」が実施される土地（別紙1 第3項、第4項）をいう。
- (12) 「県営住宅」とは、「本件各施設」のうち、県の専有部分及び共用部分の県の共有持分部分並びにその附帯施設をいう。
- (13) 「県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価」とは、「事業期間」中に事業者が実施する維持管理業務の対価であって、総額金 円であるものをいう。
- (14) 「県営住宅の維持管理業務費相当分」とは、「県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価」（組入額又は減額がある場合は、これらも含む。）及びこれに係る消費税の合計であって、総額金 円であるものをいう。
- (15) 「県営住宅の整備に対する対価」とは、「県営住宅」の整備の対価であり、内訳を調査費、設計費、建設費、工事監理費、各種調査・対策費等、事業者の開業に要する費用等とし、総額金 円であるものをいう。
- (16) 「県営住宅の整備費相当分」とは、「県営住宅の整備に対する対価」（組入額又は減額がある場合は、これらも含む。）及びこれに係る消費税並びに金利支払額の合計であって、総額金 円であるものをいう。
- (17) 「県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」とは、「旧県営住宅」の「解体工事」の対価であり、内訳を調査費、設計費、解体費、工事管理費、各種調査・対策費等、事業者の開業に要する費用等とし、総額金 円であるものをいう。
- (18) 「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」とは、「県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」（組入額又は減額がある場合は、これらも含む。）及びこれに係る消費税並びに金利支払額の合計であって、総額金 円であるものをいう。
- (19) 「建設工事」とは、「本件建物」の新設工事及びそれらに伴う関連業務（既存車庫の移設及び屋外駐車場等の撤去・代替施設の整備を含む。）をいう。
- (20) 「建設工事期間」とは、本契約の締結の日の翌日から、「県営住宅」及び「琢成学区コミュニティ防災センター」の引渡日までの期間をいう。
- (21) 「建設者」とは、グループの構成員のうち「建設工事」を担当する をいう。
- (22) 「工事監理者」とは、グループの構成員のうち工事監理を担当する をいう。
- (23) 「施設整備事業要求水準」とは、本契約及び「入札説明書等」で示された「本件建物」の整備に関する仕様及び水準（ただし「民間事業者提案」に規定された仕様又は水準が上回る部分については「民間事業者提案」による。）をいう。
- (24) 「事業期間」とは、本契約の締結の日の翌日から、第62条に定める契約期間の終了日又は本契約の解除による本契約の終了日のいずれか早い時点までの期間をいう。
- (25) 「事業年度」とは、本契約の契約期間中の各暦年の4月1日に始まり、翌年の3

月 31 日に終了する 1 年間をいう。(ただし、初年度は、本契約の締結の日の翌日から平成 18 年 3 月 31 日までの期間をいう。)

- (26) 「実施設計図書」とは、別紙 4 第 2 項に定める図書又はそれらの図書で県及び市の確認を受けたものをいう。
- (27) 「設計者」とは、グループの構成員のうち設計を担当する をいう。
- (28) 「設計図書」とは「基本設計図書」及び「実施設計図書」をいう。
- (29) 「設計変更」とは、「入札説明書等」に示された設計条件の追加及び変更並びに県及び市に提出された「基本設計図書」及び「実施設計図書」の変更をいう。
- (30) 「琢成学区コミュニティ防災センター」とは、「本件各施設」のうち、市の専有部分及び共用部分の市の共有持分部分並びにその附帯施設をいう。
- (31) 「琢成学区コミュニティ防災センターの整備に対する対価」とは、「琢成学区コミュニティ防災センター」の整備の対価であり、内訳を調査費、設計費、建設費、工事監理費、各種調査・対策費等、事業者の開業に要する費用等とし、総額金 円であるものをいう。
- (32) 「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」とは、「琢成学区コミュニティ防災センターの整備に対する対価」(組入額又は減額がある場合は、これらも含む。)及びこれに係る消費税の合計であって、総額金 円であるものをいう。
- (33) 「入札説明書等」とは、県及び市が「本事業」の入札手続において配布した一切の資料をいう。
- (34) 「引渡予定日」とは、平成 19 年 7 月 1 日又は本契約に基づいて変更された場合には変更された日をいう。
- (35) 「不可抗力」とは、本契約締結後に生じた暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害、又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち、通常の見込み可能な範囲外のものであって、県、市及び事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。
- (36) 「附帯的事業」とは、「本事業」の用途又は目的を妨げない範囲において、「本件土地」における利用可能容積を活用し、「本事業」以外の事業として、「本件建物」と合築により行う事業をいう。
- (37) 「本件各施設」とは、本契約に従い設置される「県営住宅」、「琢成学区コミュニティ防災センター」及び「民間施設」が一体となった建物及びその附帯施設(外構部分を含む。)をいう。
- (38) 「本件建物」とは、本契約に従い設置される「県営住宅」及び「琢成学区コミュニティ防災センター」を総称したものをいう。
- (39) 「本件土地」とは、第 6 条に規定する「本事業」の実施場所となる土地のうち、「建設工事」が実施される土地(別紙 1 第 1 項、第 2 項、第 5 項)をいう。
- (40) 「本事業」とは、山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ

ィ防災センター整備等事業をいう。

- (41) 「民間施設」とは、「本件各施設」のうち、「民間事業者提案」に基づく「附帯的  
事業」により、「県営住宅」と一体として整備された、事業者の専有部分及び共用部分  
の事業者の共有持分部分並びにその附帯施設（外構部分を含む。）をいう。
- (42) 「民間事業者」とは、本事業の入札手続において応募した、 を代表企業とし、  
を構成員とする グループをいう。
- (43) 「民間事業者提案」とは、「民間事業者」が「本事業」の入札手続において県及び  
市に提出した入札提案書類、及び「本事業」に関する基本協定書締結までに提出した  
その他一切の資料をいう。

#### 第5条（「本事業」の概要）

- 1 「本事業」は、「本件建物」の設計、建設、所有権移転、維持管理（維持管理は「県  
営住宅」のみ。以下同様。）「旧県営住宅」の解体及びこれらに係る資金調達並びにこ  
れらに付随し、関連する一切の事業により構成される。
- 2 事業者は、本契約、「入札説明書等」及び「民間事業者提案」に従って本契約上の業  
務を遂行しなければならない。
- 3 本契約、「入札説明書等」及び「民間事業者提案」の規定に矛盾、齟齬がある場合に  
は、本契約、「入札説明書等」、「民間事業者提案」の順にその解釈が優先する。
- 4 「入札説明書等」の各資料間で記載内容に矛盾、齟齬が存する場合には、県、市及  
び事業者は、協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定する。
- 5 「県営住宅」の入居者に対する移転に関する説明、手続及び「県営住宅」の住宅貸  
与手続等の「維持管理業務要求水準」に含まれない「県営住宅」の運営事務については、  
県の責任及び費用の下、県が行う。
- 6 事業者は、「県営住宅」及び「琢成学区コミュニティ防災センター」について、本契  
約に基づく県及び市への譲渡を除き、譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分をして  
はならない。

#### 第6条（事業の場所）

「本事業」を実施する場所は、県の土地とし、別紙1に示すとおりとする。

#### 第7条（「本件建物」の仮称）

「県営住宅」及び「琢成学区コミュニティ防災センター」の仮称は、それぞれ、[ ]  
及び[ ]とし、正式名称は後日県及び市が定める。

#### 第8条（事業日程）

「本事業」は、別紙2として添付する事業日程表に従って実施される。

#### 第9条（事業の留意点）

- 1 事業者は、本契約の履行に当たり、契約期間終了後の「本件建物」の維持管理及び修繕等に要する費用が節減できるように配慮しなければならない。
- 2 事業者は、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含む。）消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含む。）等の関係法令の規定に適合するよう本契約の業務を実施しなければならない。
- 3 事業者は、善良なる管理者としての注意をもって、本契約を履行しなければならない。
- 4 事業者は、「附帯的事業」を実施する場合には、その費用を全て負担するものとする。

#### 第10条（事業者の資金調達）

事業者による本契約に基づく業務の実施に関連する一切の費用は、すべて事業者が負担し、また事業者の業務の実施に必要な事業者の資金調達は事業者が自己の責任において行う。ただし、県及び市の協力が必要な場合は、県及び市は可能な限りその協力を行う。

#### 第11条（その他）

- 1 本契約に定める請求、通知、報告、承諾、確認、催告及び解除は、書面により行わなければならない。
- 2 本契約の履行に関して県、市及び事業者間で用いる言語は、日本語とする。
- 3 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 4 本契約の履行に関して県、市及び事業者間で用いる計量単位は、「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、その後の改正を含む。）に定めるところによる。
- 5 本契約における期間の定めについては、民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含む。）及び商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含む。）の定めるところによる。

## 第2章 「本件建物」の設計

#### 第12条（「本件建物」の設計）

- 1 事業者は、本契約締結後速やかに、県及び市と協議の上、本契約、「入札説明書等」及び「民間事業者提案」に基づき「本件建物」の基本設計の作成業務を開始し、完成した基本設計につき第17条第1項に従い県及び市に提出するものとする。事業者は、基本設計につき県及び市の確認を受けたときは、実施設計の作成業務を開始し、完成した

実施設計につき同条同項に従い県及び市に提出して確認を受ける。

- 2 県及び市は、それぞれ、事業者に対して「本件建物」の設計の進捗状況に関して適宜報告を求めることができる。
- 3 県及び市は、前項の報告を理由として、「本件建物」の設計の全部又は一部について何ら責任を負担しない。

#### 第 13 条（第三者による実施）

- 1 事業者は、「本件建物」の設計を「設計者」に実施させなければならない。事業者は、事前に県及び市の承諾を得た場合を除き、「設計者」以外の第三者に、「本件建物」の設計の全部又は大部分を実施させてはならない。事業者は、「本件建物」の設計の全部又は大部分の実施につき、「設計者」又は県及び市の承諾を得た第三者（以下、「設計者」と併せて「設計者等」という。）をして、他の第三者に実施させてはならない。
- 2 事業者は、「本件建物」の設計の一部を「設計者等」以外の者に実施させる場合には、かかる設計の一部を実施する者の商号、住所その他県及び市が別途定める事項を、県及び市に事前に通知しなければならない。事業者は、「本件建物」の設計の一部の実施につき、「設計者等」が他の第三者に実施させる場合においても、同様に県及び市に通知する義務を負うものとする。
- 3 事業者が「本件建物」の設計の全部又は一部を「設計者等」及びその他の第三者に実施させる場合には、すべて事業者の責任において行うものとし、「本件建物」の設計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。

#### 第 14 条（関連行政手続）

- 1 事業者は、自己の責任により、建築基準法による確認申請など事業者が本契約に基づき業務を実施するために必要な法令等に定める手続を行わなければならない。
- 2 事業者は、前項に定める手続については、県及び市に事前説明及び事後報告を行わなければならない。
- 3 事業者は、県及び市の求めに応じ、国庫補助金交付の申請手続並びに会計検査に必要な書類その他の資料の作成を補助するものとする。

#### 第 15 条（設計の変更）

- 1 県及び市は、それぞれ、必要があると認める場合には、事業者に対して、工期の変更を伴わずかつ「民間事業者提案」の範囲を逸脱しない限度で、「本件建物」の「設計変更」を請求することができる。この場合、事業者は、当該変更の要否及び事業者の「本事業」の実施に与える影響を検討し、県及び市に対して 15 日以内にその結果を通知しなければならない。上記の「設計変更」の請求者は、かかる事業者の検討結果を踏まえ

て、かつ他方の発注者と協議の上、「設計変更」の要否を最終的に決定し、事業者に通知する。事業者はかかる通知に従うものとする。ただし、県の「設計変更」は、「県営住宅」に限り、また、市の「設計変更」は、「琢成学区コミュニティ防災センター」に限る。

- 2 前項の規定に従い県又は市の請求により事業者が「設計変更」を行う場合において、当該変更により事業者に追加的な費用（設計費用及び直接工事費のほか、維持管理業務に係る増加費用を含むがこれらに限られない。以下、本条において同じ。）が発生したときは、かかる「設計変更」の請求者が当該費用を負担するものとする。この場合、かかる「設計変更」の請求者は、施設整備に係る追加費用については、「県営住宅の整備に対する対価」又は「琢成学区コミュニティ防災センターの整備に対する対価」に組み入れた上で一括又は分割（ただし、「琢成学区コミュニティ防災センターの整備に対する対価」に係る追加費用は一括とする。）により事業者に対して支払い、「県営住宅」の維持管理業務に係る追加費用については、「県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価」の支払額に算入する。費用の減少が生じたときには、県、市及び事業者間で協議して第7章に定める「本事業」の対価の支払額を減額する。
- 3 事業者は、「県営住宅」につき県、又は「琢成学区コミュニティ防災センター」につき市の事前の承諾を得た場合を除き、「本件建物」の「設計変更」を行うことはできないものとする。ただし、県及び市は、かかる承諾をする際には、事前に他方の発注者と協議を行うものとする。
- 4 事業者が県又は市の事前の承諾を得て「本件建物」の「設計変更」を行う場合において、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担し、費用の減少が生じたときは、県又は市と事業者の協議により第7章に定める「本事業」の対価の支払額を減額する。
- 5 県又は市が工期の変更を伴う「設計変更」又は「民間事業者提案」の範囲を逸脱する「設計変更」の提案を行った場合には、県、市及び事業者はその可否及び費用負担について協議するものとする。

#### 第16条（法令変更等による「設計変更」等）

- 1 建築基準法、消防法等の「本事業」に直接影響を及ぼす法令制度の新設若しくは改正、又は、「本件土地」のかし（「本件土地」の地中に存する建物等の基礎及び杭等により、本契約、「入札説明書等」又は「民間事業者提案」に従い「本件建物」の建設を行うことが困難となった場合を含む。ただし、県があらかじめ指摘したものと及びこれに合理的に付随するものは除く。）埋蔵文化財の発見等（ただし、県があらかじめ指摘したものと及びこれに合理的に付随するものは除く。）（以下これらを「法令変更等」と総称する。）に起因して、「本件建物」の「設計変更」が必要となった場合には、事業者は県及び市に対し、設計又は「建設工事」の変更の承諾を求めることができ、県及び市は、必

要かつ相当と判断したときは、これを承諾する。

- 2 前項に基づく変更起因する「本件建物」の施設整備及び維持管理業務に係る事業者の増加費用については、県は、「県営住宅の整備に対する対価」に、市は、「琢成学区コミュニティ防災センターの整備に対する対価」に組み入れた上で一括又は分割(ただし、「琢成学区コミュニティ防災センターの整備に対する対価」に係る増加費用は一括とする。)により事業者支払い、維持管理業務に係る増加費用については、「県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価」の支払額に算入する。
- 3 第1項に基づく変更起因して「本件建物」のしゅん工の遅延が見込まれる場合、県、市及び事業者は協議の上、しゅん工予定日及び「引渡予定日」を変更することができる。

#### 第17条(設計の完了)

- 1 事業者は、基本設計及び実施設計の完了後遅滞なく、別紙4に規定する設計図書をそれぞれ県及び市に提出し、その説明を行ったうえで、県及び市の確認を受けなければならない。提出後に設計の変更を行う場合も同様とする。この場合において、「設計図書」の提出は別紙2の事業日程表に従うものとする。
- 2 県及び市は、それぞれ、提出された「設計図書」が本契約、「入札説明書等」、「民間事業者提案」若しくは県、市及び事業者の設計打ち合わせにおいて合意された事項に従っていない、又は提出された「設計図書」では本契約、「入札説明書等」、「民間事業者提案」並びに県、市及び事業者の設計打ち合わせにおける合意において要求される仕様を満たさないと判断する場合には、事業者と協議の上、事業者の負担において修正することを求めることができる。この場合、事業者は「設計図書」を修正した後、県及び市の確認を受けなければならない。
- 3 事業者は、県又は市からの指摘により、又は自ら設計に不備・不具合等を発見したときは、自らの負担において速やかに「設計図書」の修正を行い、修正点について県及び市に報告し、その確認を受けるものとする。設計の変更について不備・不具合等が発見された場合も同様とする。
- 4 事業者が本条に従い提出した「設計図書」のうち、工事費内訳書及び建設工事工程表は、本契約に特に定める場合を除き、県、市及び事業者を拘束するものではない。
- 5 第2項及び第3項に規定する修正の結果、「本件建物」の引渡しが遅延した場合には、事業者がその責任を負う。

### 第3章 「本件建物」の建設

#### 第1節(総則)

#### 第 18 条（「本件建物」の建設）

- 1 事業者は、「入札説明書等」、「設計図書」、「民間事業者提案」、施工計画書及び建設工事工程表に従い、「建設工事」を実施するものとする。
- 2 事業者は、「建設工事」の開始に当たって、県及び市に事前に通知するものとする。
- 3 仮設、施工方法その他「建設工事」に必要な一切の手段については、「入札説明書等」、「設計図書」、「民間事業者提案」等において特に提示・提案されているもののほかは、事業者が自己の責任において定めるものとする。
- 4 事業者は、「建設工事」に必要な資材置場等の用地を確保し、その他工事に用いた電気、水道、ガス等は自己の費用及び責任において調達しなければならない。
- 5 事業者は、「本件建物」の建設に際して、「本件建物」の建設に必要な範囲で、「本件土地」の地中に存する建物等の基礎及び杭等を撤去しなければならない。ただし、県があらかじめ指摘したもの及びこれに合理的に附随するもの以外の地中埋設物の撤去は県がその費用を負担する。

#### 第 19 条（基本施工計画書等）

- 1 事業者は、「建設工事」の着工前に施工計画書（工事全体工程表を含む。）を作成し、県及び市に対して提出しなければならない。
- 2 事業者は、別途県及び市との協議により定める期限までに月間工程表を作成し、県及び市に対して提出するものとする。

#### 第 20 条（第三者による実施）

- 1 事業者は、「本件建物」の「建設工事」を「建設者」に実施させなければならない。事業者は、事前に県及び市の承諾を得た場合を除き、「建設者」以外の第三者に、「本件建物」の「建設工事」の全部又は大部分を実施させてはならない。事業者は、「本件建物」の「建設工事」の全部又は大部分の実施につき、「建設者」又は県及び市の承諾を得た第三者（以下、「建設者」とあわせて「建設者等」という。）をして、他の第三者に実施させてはならない。
- 2 事業者は、「本件建物」の「建設工事」の一部を「建設者等」以外の者に実施させる場合には、かかる「建設工事」の一部を実施する者の商号、住所その他県及び市が別途定める事項を、県及び市に事前に通知しなければならない。事業者は、「本件建物」の「建設工事」の一部の実施につき、「建設者等」が他の第三者に実施させる場合においても、同様に県及び市に通知する義務を負うものとする。
- 3 事業者が「本件建物」の「建設工事」の全部又は一部を「建設者等」及びその他の第三者に実施させる場合には、すべて事業者の責任において行うものとし、「本件建物」の「建設工事」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。



#### 第 21 条（「工事監理者」）

- 1 事業者は、「本件建物」の「建設工事」に着工する前に、自らの費用負担により建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含む。）第 5 条の 4 第 2 項に定める工事監理者として「工事監理者」を置き、設置後速やかに県及び市に対して当該設置の事実を通知するものとする。なお、工事監理業務と建設業務を同一の企業が実施することはできない。
- 2 事業者は、「工事監理者」に、事業者を通じ工事監理の状況を県及び市に毎月報告させるものとし、県及び市が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を、随時行わせるものとする。
- 3 事業者は、「工事監理者」に、県及び市に対して「本件建物」の完成確認報告を行わせる。
- 4 事業者は、「工事監理者」が工事監理を行い、かつ、本条の規定を遵守する上で必要となる協力を行うものとする。

#### 第 22 条（建設場所の管理）

事業者は、善良なる管理者の注意義務をもって「本件土地」の管理を行わなければならない。

#### 第 23 条（建設に伴う各種調査）

- 1 事業者は要求水準書に従い「本件土地」の調査を実施し、その結果を調査終了後速やかに県及び市に報告しなければならない。
- 2 事業者が「本件土地」に関して現地調査を行う場合は、自らの責任においてこれを行うものとする。

#### 第 24 条（建設に伴う近隣調整）

- 1 本契約の契約締結の日の翌日から「建設工事」の着工の日までの間に、事業者は、自己の責任及び費用で近隣住民に対し事業計画（「本件土地」上に「本件建物」が設置されること及びその他第 5 条に定める事項及び内容をいう。以下この条において同じ。）及び工事実施計画（施設の配置、施工時期、施工方法等の計画をいう。）の説明を行い、了解を得るよう努めなければならない。県及び市は、それぞれ、必要と認められる場合には、事業者が行う説明に協力しなければならない。
- 2 事業者は、前項の説明に先立って、事業者が実施しようとする説明の方法、時期及び内容について、県及び市に対して説明を行わなければならない。
- 3 前二項にかかわらず、「本事業」の実施そのもの自体について近隣等の反対があった場合には、県及び市が対応するものとする。かかる反対により、計画の変更、工事の

遅延等が生じた場合には、県及び市は、当該変更等に伴い事業者が負担した増加費用に相当する金額を事業者に対して支払うものとする。

- 4 事業者は、「建設工事期間」中、自己の責任及び費用で、騒音、粉塵、排ガス、汚濁水発生、電波障害、公害、交通障害その他整備業務が近隣等の生活環境に与えるこれらの影響を十分に勘案するとともに、近隣等住民への説明、対応や苦情対応等を行い、必要な措置を適切に実施するものとする。県及び市は、必要と認める場合には、事業者と協力しなければならない。
- 5 事業者は、県及び市の承諾を得ない限り、前項の近隣調整の不調を理由として事業計画の変更をすることはできない。この場合、県及び市は、事業者が事業計画を変更せず、更なる調整によっても近隣住民の了解が得られないことを明らかにした場合に限り、事業計画の変更を承諾する。なお、この場合、事業計画の変更により生じる一切の費用は事業者の負担とし、かつ県又は市に損害が生じるときは、事業者がこれを支払わなければならない。
- 6 近隣調整の結果、「本件建物」のしゅん工の遅延が見込まれる場合には、県、市及び事業者は協議の上、速やかに、しゅん工予定日及び「引渡予定日」を変更することができる。

## 第2節（県及び市による確認）

### 第25条（県及び市の説明要求等）

- 1 県及び市は、それぞれ、「本件建物」が「設計図書」（県、市及び事業者との打ち合わせの結果を含む。以下同じ。）に従い建設されていることを確認するために、「本件建物」の建設状況及び品質管理について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は「建設者」に対して説明を求めることができるものとし、また、建設現場において建設状況を事業者の立会いの上確認することができるものとする。
- 2 事業者は、前項の規定する説明及び確認の実施について、県及び市に対して協力をを行うとともに、「建設者」をして、県及び市に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。
- 3 県及び市は、それぞれ、前2項に規定する説明又は確認の実施の結果、「建設工事」の状況が本契約、「設計図書」若しくは「民間事業者提案」に従っていない又は本契約、「設計図書」及び「民間事業者提案」に規定する仕様を満たさないと判断した場合、事業者に対してその是正を求めることができ、事業者は、これに従わなければならない。
- 4 県及び市は、それぞれ、事業者から施工体制台帳（建設業法（昭和24年法律第100号、その後の改正を含む。）第24条の7に規定する施工体制台帳をいう。）及び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。

#### 第 26 条（中間確認）

- 1 県及び市は、それぞれ、「建設工事」が「設計図書」等に従い実施されていることを確認するために、工期中、必要な事項に関する中間確認を実施することができるものとする。
- 2 県及び市は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、「建設工事」の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 3 県及び市は、それぞれ、中間確認の結果、「建設工事」の状況が本契約、「入札説明書等」、「設計図書」若しくは「民間事業者提案」に従っていない、又は「施設整備事業要求水準」を満たさないと判断した場合、事業者に対してその是正を求めることができる。
- 4 事業者は、前項に従い是正の求めを受けた時には、自己の費用と責任において必要な補修、改造工事などを実施しなければならない。

#### 第 3 節（しゅん工等）

#### 第 27 条（しゅん工検査）

- 1 事業者は、「本件建物」がしゅん工した後速やかに、自己の責任において、「本件建物」のしゅん工検査を行うものとする。
- 2 県及び市は、それぞれ、前項に規定するしゅん工検査への立会いを求めることができる。ただし、県及び市は、かかる立会いの実施を理由として何らの責任を負担するものではない。
- 3 事業者は、しゅん工検査に対する県及び市の立会いの実施の有無を問わず、県及び市に対してしゅん工検査の結果を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報告しなければならない。
- 4 事業者は、「建設工事」の完成時には施工記録を用意して、現場で県及び市の確認を受けなければならない。

#### 第 28 条（県及び市によるしゅん工確認）

- 1 県及び市は、前条第 3 項の報告を受けてから 14 日以内に、「本件建物」のしゅん工確認を行う。確認に際して、事業者は、現場説明、資料提供等により、県及び市に協力しなければならない。
- 2 県及び市は、前項に定めるしゅん工確認により、「本件建物」が「入札説明書等」、「設計図書」及び「民間事業者提案」どおりに建設されていると認めるときは、「建設工事」完了の承諾を行わなければならない。
- 3 県及び市は、「本件建物」が「入札説明書等」、「設計図書」及び「民間事業者提案」

どおりに建設されていないと認めるときは、不備、不具合等の具体的内容を明らかにし、期間を定めて事業者に対しその修補を求めることができる。

- 4 事業者は、前項の規定により県及び市から修補を求められた場合には、速やかに修補を行い、その完了後、あらためて県及び市の確認及び承諾を得なければならない。この場合には、本条第1項に掲げる期限の定めは適用せず、県、市及び事業者は速やかに手続を行わなければならない。
- 5 前項に規定する修補の結果、「本件建物」の引渡しが遅延した場合は、事業者がその責任を負う。

#### 第29条（県及び市によるしゅん工確認通知）

- 1 県及び市は、「本件建物」のしゅん工確認を実施した後、「引渡予定日」までに、事業者に対してしゅん工確認通知を行うものとする。
- 2 県及び市は、前項に規定するしゅん工確認通知を行ったことを理由として、「建設工事」及び維持管理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く、また、事業者は、その提供する維持管理業務が「維持管理業務要求水準」に満たなかった場合において、県及び市が前項に規定するしゅん工確認通知を行ったことをもってその責任を免れることはできない。

#### 第30条（「本件建物」の維持管理体制）

事業者は、本契約による県及び市への「本件建物」の所有権移転の日までに、第47条第2項に規定する県の承諾を得るものとする。

### 第4節（工期の変更等）

#### 第31条（工期の変更等）

県、市若しくは事業者の責めに帰すべき事由又は「不可抗力」により「本件建物」のしゅん工の遅延が見込まれる場合には、県、市及び事業者は協議の上、しゅん工予定日及び「引渡予定日」を変更することができる。

### 第5節（損害の発生等）

#### 第32条（第三者に対する損害賠償）

- 1 「建設工事」について第三者に損害を与えた場合には、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（第87条第1項の規定により付された保険等によりてん補された部分を除く。）のうち県又は市若しくは県及び市の責めに帰すべき理由により生じたものについては、帰責事由ある者が負担する。

- 2 県及び市は、それぞれ、第1項本文に規定する損害を第三者に対して賠償した場合、事業者に対して、賠償した金額を求償することができる。事業者は、県及び市からの請求を受けた場合には、速やかに支払わなければならない。

#### 第33条（「不可抗力」による損害）

- 1 事業者が「本件建物」の引渡しを行う前に、「不可抗力」により、「本件建物」に損害が生じた場合、事業者は、当該事実の発生後直ちにその状況を県及び市に通知しなければならない。
- 2 前項の規定による通知を受けた場合、県及び市は、直ちに調査を行い、損害の状況を確認し、その結果を事業者に通知するものとする。
- 3 第1項に規定する損害（事業者が善良なる管理者の注意義務を怠ったことに基づくものを除く。）のうち、(i)「県営住宅」に係る損害額が「県営住宅の整備費相当分」（ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。）の1%を超える部分について合理的な範囲で県が負担するものとし、(ii)「琢成学区コミュニティ防災センター」に係る損害額が「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」（ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。）の1%を超える部分について合理的な範囲で市が負担するものとする。ただし、「不可抗力」の発生により、第87条第1項の保険の保険金が支払われる場合で、当該保険金のうち「県営住宅」の損害に充当されるべき金額が「県営住宅の整備費相当分」（ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。）の1%を超える場合には、当該超過金額は県が負担すべき金額から控除し、また、当該保険金のうち「琢成学区コミュニティ防災センター」の損害に充当されるべき金額が「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」（ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。）の1%を超える場合には、当該超過金額は市が負担すべき金額から控除する。

#### 第34条（履行の確保）

- 1 県及び市は、「本件建物」の設計、「建設工事」の履行を確保するため、第68条第1項の事業者の違約金支払債務につき、銀行等（銀行、県並びに市が确实と認める金融機関（出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律（昭和29年法律第195号）第3条に規定する金融機関（銀行を除く。）をいう。）又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。））による保証状を事業者から徴求しなければならない。
- 2 第1項の保証の金額は、県につき「県営住宅の整備費相当分」（ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。）の10%以上の金額、市につき「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」（ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。）の10%以上の金額とする。

する。)の10%以上の金額とし、有効期間は「建設工事」の期間の全体とする。

- 3 事業者は、本契約締結後、速やかに第1項の保証状を県及び市に提出して、内容の確認を受けなければならない。

#### 第4章 「本件建物」の引渡し等

##### 第35条（県営住宅譲渡契約及び琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約の締結）

- 1 県及び事業者は、「本件建物」の「引渡予定日」までに、別紙3-1の様式による県営住宅譲渡契約を締結する。
- 2 市及び事業者は、「本件建物」の「引渡予定日」までに、別紙3-2の様式による琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約を締結する。

##### 第36条（所有権の移転）

事業者は、県営住宅譲渡契約及び琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約の規定に従い、県及び市に対し、それぞれ、「県営住宅」及び「琢成学区コミュニティ防災センター」を引渡し、かつ、所有権を移転するものとする。

##### 第37条（整備費相当分の支払）

県及び市は、それぞれ、事業者に対し、県営住宅譲渡契約及び琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約の規定に従い、第57条の規定のとおり、「県営住宅の整備費相当分」及び「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」を支払うものとする。

#### 第5章 「旧県営住宅」の解体業務

##### 第38条（「旧県営住宅」の解体）

県は、「解体開始予定日」までに、「旧県営住宅」につき、事業者が「解体工事」を開始できるよう、「旧県営住宅」の住居者の移転その他必要な措置を実施するものとする。

##### 第39条（「解体工事」の開始）

事業者は、「解体開始予定日」において、県に通知した上、「旧県営住宅」の「解体工事」を開始するものとする。

##### 第40条（「解体工事」の設計）

「解体工事」の設計については、市に関する規定を除き第2章「本件建物」の設計の規定を準用する。準用にあたり、「設計者」は「解体者」に、「建設者」は「解体者」に、「本件土地」は「旧県営住宅土地」にそれぞれ読み替える。

第 41 条（「旧県営住宅」の「解体工事」）

- 1 「旧県営住宅」の「解体工事」については、市に関する規定を除き第 3 章「本件建物」の建設の規定を準用する。準用にあたり、「建設者」は「解体者」に、「本件土地」は「旧県営住宅土地」に、「県営住宅の整備費相当分」は「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」に、「引渡予定日」は「解体完了予定日」にそれぞれ読み替える。
- 2 前項の規定にかかわらず、第 21 条及び第 30 条の規定は準用しない。

第 42 条（「旧県営住宅土地」の明け渡し）

事業者は、前条及び第 29 条に基づく県の確認通知を受領後、県による「解体完了予定日」までに「旧県営住宅土地」を県に明け渡すものとする。

第 43 条（「旧県営住宅土地」の明け渡しの遅延）

- 1 事業者は、前条による「旧県営住宅土地」の明け渡しの遅延が見込まれる場合には、「解体完了予定日」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 41 条及び第 28 条第 4 項による「解体工事」の修補を行う必要から遅延が見込まれる場合は、この限りでない。
- 2 事業者は、前項に規定する対応計画において、「旧県営住宅土地」の可及的速やかな明け渡しに向けての対策を明らかにしなければならない。
- 3 「旧県営住宅土地」の明け渡し時期が、事業者の責めに帰すべき事由により、「解体完了予定日」より遅れた場合においては、事業者は、当該遅延への対応に要する費用を県に対し負担する他、「解体完了予定日」から実際の「旧県営住宅土地」の明け渡し日までの日数に応じ、「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」（ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。）の金額に年 5%の割合で計算した額を違約金として県に支払わなければならない。この場合において、県は、事業者に対し、当該遅延について違約金以外の損害賠償請求を行うことができない。
- 4 「旧県営住宅土地」の明け渡し時期が県の責めに帰すべき事由により、「解体完了予定日」よりも遅れた場合には、県は、当該遅延の対応に要する増加費用を負担しなければならない。
- 5 「法令変更等」、又は「不可抗力」に起因して「旧県営住宅土地」の明け渡しが遅延する場合は、県は、当該遅延への対応に要する合理的な増加費用を負担しなければならない。かかる増加費用については、県は、「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」に組み入れた上で支払時点までの利息を付した一括又は分割により事業者を支払う。
- 6 前項の場合の県が負担すべき範囲は、「旧県営住宅土地」について県が負担すると定められた額の合計額が「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」（ただし消費税

- 等を含み、金利支払額を除くものとする。)の1%を超える場合の当該超過額とする。
- 7 県又は事業者が、「旧県営住宅土地」の明け渡しに関して、相手方の責めに帰すべき事由により損害を被った場合には、その損害について、相手方に対して、賠償を請求することができる。ただし、賠償額等につき別段の定めがある場合については、その規定に従う。

## 第6章 「県営住宅」の維持管理

### 第44条（「維持管理期間」）

「県営住宅」の「維持管理期間」の開始日は、本契約に基づく県への「県営住宅」の所有権移転の日からとする。

### 第45条（維持管理業務の実施）

- 1 事業者は、「維持管理期間」において、本契約、「入札説明書等」及び「民間事業者提案」に従い維持管理業務を実施する。
- 2 事業者が本契約に基づいて実施すべき維持管理業務は、「県営住宅」に関する次の業務とする。
  - (1) 昇降機保守管理業務
  - (2) 消防設備等及び建築設備の維持管理点検業務
  - (3) 給水設備の清掃業務
  - (4) 避雷針点検業務
  - (5) テレビ電波受信障害防除施設の維持管理点検業務
  - (6) 水道施設点検業務
  - (7) その他これらを実施する上で必要な関連業務

### 第46条（「県営住宅」の維持管理）

- 1 事業者は、「維持管理期間」中、自己の費用及び責任において、「維持管理業務要求水準」及び第48条第2項に規定する「維持管理計画」に従って、「県営住宅」の維持管理業務を遂行するものとする。なお、県は、第7章の規定に基づく対価の支払のほかには、本契約に別段の定めがない限り、これに係る費用を一切負担しないものとする。
- 2 事業者は、月毎の維持管理等の状況を県が定める様式に従って翌月7日までに県に報告しなければならない。

### 第47条（従事職員名簿の提出等）

- 1 事業者は、維持管理業務に従事する者（以下「従事職員」という。）の名簿を県に提



出し、異動があった場合、その都度報告しなければならない。

- 2 事業者は、業務の遂行に当たり、管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な書類を、県に提出し承諾を得るものとする。
- 3 県は、事業者の従事職員がその業務を行うに当たり不相当と認められるときは、その事由を明記して、事業者に対し交代を請求することができる。

#### 第 48 条（維持管理計画の提出）

- 1 事業者は、本契約、「入札説明書等」及び「民間事業者提案」に基づいて「県営住宅」が「維持管理期間」中「維持管理業務要求水準」を満たすために必要な維持管理業務の方法、内容及び予定時期を示す長期維持管理計画を策定し、「県営住宅」の引渡しに先立って県に提出しなければならない。
- 2 事業者は、長期維持管理計画に基づき、毎「事業年度」開始前に当該年度に係る年間維持管理計画（以下、長期維持管理計画とあわせて「維持管理計画」という。）を策定し、県に提出しなければならない。
- 3 県は、維持管理計画に関して意見を述べることができ、事業者はかかる意見を尊重し必要に応じて維持管理計画の見直しを行わなければならない。

#### 第 49 条（期間終了前の検査）

事業者は、「維持管理期間」の終了の 14 日前までに（維持管理業務が解除により終了する場合には解除後直ちに）「県営住宅」の状態を検査し、その結果を県に報告しなければならない。

#### 第 50 条（第三者による実施）

- 1 事業者は、「県営住宅」の維持管理業務を「維持管理者」に実施させなければならない。事業者は、事前に県の承諾を得た場合を除き、「維持管理者」以外の第三者に、「県営住宅」の維持管理業務の全部又は大部分を実施させてはならない。事業者は、「県営住宅」の維持管理業務の全部又は大部分の実施につき、「維持管理者」又は県の承諾を得た第三者（以下、「維持管理者」と併せて「維持管理者等」という。）をして、他の第三者に実施させてはならない。
- 2 事業者は、「県営住宅」の維持管理業務の一部を「維持管理者等」以外の者に実施させる場合には、かかる維持管理業務の一部を実施する者の商号、住所その他県が別途定める事項を、県に事前に通知しなければならない。事業者は、「県営住宅」の維持管理業務の全部又は大部分の実施につき、「維持管理者等」が他の第三者に実施させる場合においても、同様に県に通知する義務を負うものとする。
- 3 事業者が「県営住宅」の維持管理業務の全部又は一部を「維持管理者等」及びその他の第三者に実施させる場合には、すべて事業者の責任において行うものとし、「県営

住宅」の維持管理業務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。

#### 第 51 条（「維持管理業務要求水準」）

事業者は、「維持管理期間」中、「維持管理業務要求水準」を満たすように維持管理業務を行わなければならない。

#### 第 52 条（「維持管理業務要求水準」の変更）

- 1 「法令変更等」により「維持管理業務要求水準」の変更が必要又は可能となった場合は、次の各号に従う。
  - (1) 「法令変更等」により、「維持管理業務要求水準」の変更が必要となった場合には、県は事業者と協議の上、法令の要求する水準に見合うように「維持管理業務要求水準」を変更するものとする。事業者は、かかる協議期間中も、維持管理業務を実施しなければならない。かかる業務の実施により増加費用が生じたときは、当該増加費用について、県が負担する。
  - (2) 前号に規定する「維持管理業務要求水準」の変更により追加費用が生じた場合には、当該追加費用について、県が負担する。
  - (3) 第 1 号に定める変更により費用の減少が生じた場合には、当該費用の減少について、「県営住宅の維持管理業務費相当分」を減額する。
  - (4) 第 1 号の協議が協議開始の日より 60 日以内に整わない場合には、県又は事業者は本契約を解除することができる。この場合、「法令変更等」により「本事業」の継続の可能性が失われたと認められる場合とみなし、第 65 条第 1 項の規定を適用する。
- 2 「維持管理期間」中に「不可抗力」等により「維持管理業務要求水準」の変更が必要又は相当な場合は次の各号に従う。
  - (1) 県は、「維持管理期間」中に、「不可抗力」、技術革新、社会状況の大幅な変化など県及び事業者が契約締結時に想定し得なかった状況の変化、その他合理的な理由により「維持管理業務要求水準」の変更の必要が生じた場合又は「維持管理業務水準」の変更が相当と認められる場合には、その変更を事業者に求めることができる。
  - (2) 事業者は、前号の県の要求について、その対応可能性及び費用見込額を県に対し通知しなければならない。
  - (3) 県と事業者は協議の上、「維持管理業務要求水準」を変更することができる。かかる変更により追加費用が生じた場合には、当該増加費用について県が負担する。事業者は、かかる協議期間中も、維持管理業務を実施しなければならない。かかる業務の実施により増加費用が生じたときは、当該増加費用について県が負担する。また、かかる変更により事業者に費用の減少が生じるときには、当該費用の減少について、「県営住宅の維持管理業務費相当分」を減額する。

- (4) 前号の協議が協議開始の日より 60 日以内に整わない場合には、県は本契約を解除することができる。この場合、「不可抗力」により「本事業」の継続の可能性が失われたと認められる場合とみなし、第 65 条第 1 項の規定を適用する。
- 3 事業者は、「維持管理期間」中に合理的な必要が生じた場合、「維持管理業務要求水準」の変更を県に求めることができる。かかる場合、県は事業者との協議に応じなければならない。事業者は、かかる協議期間中も、維持管理業務を実施しなければならない。県は、かかる協議が調った場合、「維持管理業務要求水準」の変更を行うものとし、この場合の対価の支払額の変更については、県及び事業者の合意したところによるものとする。

#### 第 53 条（モニタリング及び維持管理業務費相当分の支払の停止等）

県は、「維持管理期間」中、自己の責任及び費用で、事業者が実施する維持管理業務についてモニタリングを行う。かかるモニタリング及び事業者の維持管理業務の不履行に対する「県営住宅の維持管理業務費相当分」の支払の停止等の手続については、別紙 5 として添付するモニタリング及び維持管理業務費相当分の支払の停止等による。

#### 第 54 条（異状部分の修復）

- 1 「維持管理期間」中、「県営住宅」の修繕等の必要が生じた場合において、かかる修繕等が第 48 条第 2 項に規定する「維持管理計画」に含まれるときは、事業者は、速やかにその内容及び修繕等の計画を県に通知した上で、自己の責任及び費用で、当該修繕等を実施しなければならない。
- 2 前項の場合において、かかる修繕等が第 48 条第 2 項に規定する「維持管理計画」に含まれないときは、かかる修繕等については、県は、自己の責任及び費用で対処するものとする。ただし、かかる修繕等の必要が「県営住宅」のかし及び事業者の責めに帰すべき事由から生じたときは、前項の定めに従うものとする。

#### 第 55 条（第三者に及ぼした損害等）

事業者は、「県営住宅」のかし等に起因して「維持管理期間」中に第三者に損害（ただし、第 87 条第 2 項に従い事業者又は事業者から委託された第三者が加入した保険によりてん補されるものを除く。）を与えた場合、その損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち県の責めに帰すべき理由により生じたものについては、県が負担する。

#### 第 56 条（業務報告）

- 1 事業者は、「県営住宅」の維持管理業務の実施状況及び「維持管理業務要求水準」に規定されるその他の事項を記載した業務日誌を作成し、本契約終了のときまで保管し

なければならない。

- 2 事業者は、県の請求があるときには、業務日誌を県の閲覧に供するものとする。
- 3 事業者は、本契約の終了に至るまで、毎月、当該月の末日から7日以内に、当該月の維持管理業務の実施状況及び「維持管理業務要求水準」に規定されるその他の事項を記載した業務報告書を県に提出して、履行確認を受けなければならない。事業者は、業務報告書を業務日誌に基づき作成するものとする。

## 第7章 「本事業」の対価の支払

### 第57条（「本事業」の対価の支払）

- 1 県及び市から事業者への「本事業」の対価の支払額は、「県営住宅の整備費相当分」、「県営住宅の維持管理業務費相当分」、「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」及び「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」に分割して計算するものとする。
- 2 県は、事業者に対し、「県営住宅の整備費相当分」を、別紙8並びに県営住宅譲渡契約に規定するとおり支払うものとする。ただし、その金利支払額は、別紙6に規定する金利支払額の改定方法に従い、改定されることがある。
- 3 県は、事業者に対し、「県営住宅の維持管理業務費相当分」を、別紙8並びに第58条に規定するとおりに支払うものとする。ただし、その支払額は、別紙7として添付する維持管理業務に対するサービス対価の改定方法に従い、改定されることがある。
- 4 県は、事業者に対し、「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」を、別紙8並びに第59条に規定するとおりに支払うものとする。ただし、その解体に対する対価は、別紙6に規定する解体に対する対価の変更方法に従い、変更されることがあり、その金利支払額は、別紙6に規定する金利支払額の改定方法に従い、改定されることがある。
- 5 市は、事業者に対し、「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」を、別紙8並びに琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約に規定するとおり支払うものとする。

### 第58条（「県営住宅の維持管理業務費相当分」の支払時期）

- 1 県は第53条に規定するモニタリングを実施し、事業者の維持管理業務が「維持管理業務要求水準」を満たしていることを確認した上で、「県営住宅の維持管理業務費相当分」の支払を行うものとする。
- 2 事業者は、県に対して毎月業務終了後7日以内に、当該月の業務報告書を提出するものとし、県はかかる業務報告書の提出を受けた後、履行確認を行う。業務報告書には、報告対象月の維持管理業務の実施状況、別紙7に基づく維持管理業務に対するサ

ービス対価の改定の必要性の有無及びその他県が別途定める事項を記載するものとする。

- 3 県は、各四半期の事業者の維持管理業務の履行確認及びモニタリングの終了後、県は当該履行確認及びモニタリングの結果を、事業者に対し各四半期の各履行確認終了後5日以内に通知する。
- 4 事業者は、前項に従い県の業務確認の通知を受けたときには、県に対し当該金額の請求書を速やかに送付するものとし、県は、当該請求書の受領後30日以内に、請求に係る「県営住宅の維持管理業務費相当分」を事業者に支払わなければならない。
- 5 本条において四半期とは、事業年度における、4月から6月、7月から9月、10月から12月及び1月から3月の各3ヶ月の期間をいう。

#### 第59条（「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」の支払時期）

- 1 県は、「維持管理期間」中、「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」として、総額金 円を、別紙8に定めるところにより事業者に支払う。ただし、「旧県営住宅土地」の明け渡し「解体完了予定日」より遅延した場合には、各年度の支払額及び支払時期について見直しを行う。
- 2 「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」のうち一時金の支払は、第41条による「旧県営住宅」の「解体工事」を完了し、「旧県営住宅土地」の明け渡し後、金 円の請求書を事業者が作成して県に送付し、県は、当該請求書受領後30日以内に事業者に支払う。
- 3 「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」のうち割賦金の支払は、第41条による「旧県営住宅」の「解体工事」を完了し、「旧県営住宅土地」を明け渡した以降、平成39年度まで各年度の9月末日及び3月末日から30日以内に、県が支払うべき金額を記載した請求書を事業者が作成して県に送付し、県は、当該請求書受領後30日以内に事業者に支払う。
- 4 前項の規定にかかわらず、県は、事業契約の期間中いつでも「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」のうちの割賦金の元本の残金を一括で支払うことができる。この場合、県は、一括払いにより事業者が生ずる費用を支払うことを要する。

#### 第60条（契約終了時の事務）

- 1 事業者は、本契約が終了した場合（維持管理業務に関する部分のみが解除された場合を含む。以下、本条において同じ。）において、「本件建物」内又は別紙1記載の土地上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（事業者の業務を受託し又は請け負う者等が所有又は管理する物件を含む。）があるときは、事業者は当該物件等を直ちに撤去し、「県営住宅」及び「旧県営住宅」につき県、「琢成学区コミュニティ防災センター」につき市の確認を受けなければならない。

- 2 事業者は、本契約が終了する場合には、「県営住宅」及び「旧県営住宅」につき県又は県の指示する者、「琢成学区コミュニティ防災センター」につき市又は市の指示する者に、必要な引継ぎを行わなければならない。ただし、維持管理業務に関する部分のみが解除された場合は、県又は県の指示する者に必要な引継ぎを行うことで足りる。
- 3 事業者は、事由の如何を問わず、本契約が終了した場合には、第 56 条の規定にかかわらず、本条第 2 項の業務をすべて終了した上で、業務終了から 10 日以内に、最終支払対象期間の業務報告書を県及び市に提出し、県及び市の確認を受けるものとする。ただし、維持管理業務に関する部分のみが解除された場合は、最終支払対象期間の業務報告書を県に提出し、県の確認を受けるものとする。
- 4 事業者の維持管理業務の実施期間(対価の支払が行なわれていない期間に限る。)が 3 ヶ月に満たない場合には、県は、事業者の実施期間に応じて日割りした金額を、「県営住宅の維持管理業務費相当分」として事業者に支払うものとする。

#### 第 61 条 (支払額の算定方法)

「県営住宅の維持管理業務費相当分」の支払額は、「維持管理期間」中において、「維持管理業務要求水準」が確保されなかった状況に応じ、別紙 5 に規定された方法により停止され、又は支払われないことがある。

### 第 8 章 契約期間及び契約の終了

#### 第 62 条 (契約期間)

本契約の契約期間は、契約締結日から平成 40 年 3 月末日までとする。

#### 第 63 条 (県及び市の事由による未締結及び解除権)

- 1 県及び市は、それぞれ、「本件建物」の引渡前は、「本事業」の必要がなくなった場合、「本件建物」の転用が必要となった場合又はその他県及び市が必要と認める場合には、30 日以上前に事業者へ通知することにより、県営住宅譲渡契約及び琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約が未締結の場合はこれを締結せず、締結されているときはこれを解除し、かつ、本契約の県又は市に関する部分を解除することができる。また、県は、「本件建物」の引渡後は、上記の場合には、本契約の維持管理業務に関する部分のみを解除することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、県は、「解体工事」を完了させた事業者より「旧県営住宅土地」の明け渡しを受けるまでは、「解体工事」の必要がなくなった場合、30 日以上前に事業者へ通知することにより、本契約の「解体工事」に関する部分のみか、又は本契約の維持管理業務に関する部分もあわせて解除することができる。
- 3 前二項の場合、県又は市は、未締結又は解除により事業者に生じた損害を賠償しな

なければならない。ただし、事業者又は「民間事業者」の責めに帰すべき事由に起因して解除がなされた場合には、県及び市は事業者の損害を賠償することを要しない。

#### 第 64 条（事業者の事由による未締結及び解除権）

- 1 県及び市は、「本件建物」の引渡前に、県営住宅譲渡契約第 8 条又は琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約第 8 条に該当する事由が発生した場合には、それぞれ、県営住宅譲渡契約又は琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約を締結せず、又は解除し、かつ、本契約の県又は市に関する部分を解除することができる。
- 2 「本件建物」の引渡後、県は、事業者が実施する維持管理業務の水準が「維持管理業務要求水準」を満たさない場合には、別紙 5 に規定されるところに従って本契約の維持管理業務に関する部分のみを解除することができる。
- 3 前二項の規定にかかわらず、次の各号の一に該当するときは、県は、「解体工事」を完了させた事業者より「旧県営住宅土地」の明け渡しを受けるまでは、特段の催告なく、本契約の「解体工事」に関する部分のみを解除することができる。
  - (1) 事業者が、正当な理由なく、「解体工事」(設計を含む。)に着手すべき時期を過ぎて、「解体工事」に着手しないとき。
  - (2) 事業者が、その責めに帰すべき事由により、「解体完了予定日」から 3 ヶ月が経過しても、「旧県営住宅土地」の引渡しができないとき、又はその見込みが明らかでないとき。
  - (3) 事業者が、その責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不可能又は困難となったとき。
  - (4) 前各号に規定する場合のほか、事業者が本契約に違反しその違反により本契約の目的を達することができないと県が判断したとき。
- 4 前項第 1 号ないし第 4 号に規定されるもの以外で、事業者が本契約の「解体工事」に関する義務を履行せず、かつ、県が相当の期間を定めて催告してもなお事業者が履行しないときは、県は、本契約の「解体工事」に関する部分のみを解除することができる。

#### 第 65 条（「不可抗力」等の場合の未締結及び解除権）

- 1 「本件建物」の引渡前に、「不可抗力」により、「本件建物」の損傷又は長期間にわたる事業停止等が生じ、その修復が困難なため、「本事業」の継続の可能性がないと認められる場合又は「法令変更等」により「本事業」の継続の可能性が失われたと認められる場合には、県及び市は、それぞれ、事業者と協議の上、県営住宅譲渡契約及び琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約を締結せず、又は解除し、かつ、本契約の県又は市に関する部分を解除することができる。
- 2 「本件建物」の引渡後、「不可抗力」により、「本件建物」の損傷又は長期間にわた

る事業停止等が生じ、その修復が困難なため、「本事業」の継続の可能性がないと認められる場合又は「法令変更等」により「本事業」の継続の可能性が失われたと認められる場合には、県及び事業者は、協議の上、本契約の維持管理業務に関する部分のみを解除することができるものとする。

- 3 前二項の規定にかかわらず、県は、「解体工事」を完了させた事業者より「旧県営住宅土地」の明け渡しを受けるまでは、「不可抗力」により、「解体工事」の継続の可能性がないと認められる場合又は「法令変更等」により「解体工事」の継続の可能性が失われたと認められる場合には、県及び事業者は、協議の上、本契約の「解体工事」に関する部分のみを解除することができる。

#### 第 66 条（県又は市の債務不履行による未締結及び解除等）

- 1 「本件建物」の引渡前に、県又は市が県営住宅譲渡契約、琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約又は本契約上の重要な義務に違反した場合で、事業者による通知の後 60 日以内に支払わず又は当該違反を是正しない場合、事業者は、県営住宅譲渡契約又は琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約を締結せず、又は解除し、かつ、本契約の県又は市に関する部分を解除することができる。
- 2 「本件建物」の引渡後、県が本契約の維持管理業務に関する重要な義務に違反した場合で、事業者による通知の後 60 日以内に支払わず又は当該違反を是正しない場合、事業者は、本契約の維持管理業務に関する部分のみを解除することができる。
- 3 前二項の規定にかかわらず、事業者は、「解体工事」を完了させた事業者より「旧県営住宅土地」の明け渡しを受けるまでは、県が本契約の「解体工事」に関する重要な義務に違反した場合で、事業者による通知の後 60 日以内に支払わず又は当該違反を是正しない場合、事業者は、本契約の「解体工事」に関する部分のみを解除することができる。
- 4 前三項の場合、県又は市は、未締結又は解除により事業者に生じた損害を賠償しなければならない。

#### 第 67 条（未締結及び解除の効力）

- 1 第 63 条ないし第 66 条の規定により、「本件建物」の引渡前に琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約が締結されず、又は解除され、かつ、本契約の市に関する部分が解除された場合には、県は、県営住宅譲渡契約が未締結の場合には締結せず、既締結の場合これを解除し、かつ、本契約の県に関する部分を解除することができる。また、「本件建物」の引渡前に県営住宅譲渡契約が締結されず、又は解除され、かつ、本契約の県に関する部分が解除された場合には、市は、琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約が未締結の場合には締結せず、既締結の場合これを解除し、かつ、本契約の市に関する部分を解除することができる。



- 2 県営住宅譲渡契約又は琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約が締結されず、又は解除された場合、ないしは本契約の「解体工事」に関する部分のみが解除された場合、県、市及び事業者は「本件建物」ないしは「解体工事」の出来高部分の県及び市による買い取りについて協議できるものとし、協議が調った場合には、県及び市は、それぞれ、事業者と合意した条件に基づいて「県営住宅」、「解体工事」又は「琢成学区コミュニティ防災センター」の出来高部分を買受けるものとする。
- 3 県及び市は、それぞれ、前項の事業者との協議が調ったときは、協議に基づき合意した条件に従い「県営住宅」、「解体工事」及び「琢成学区コミュニティ防災センター」の出来高部分を買取り、合意した条件に基づき事業者にその対価を支払うものとする。
- 4 第 63 条ないし第 66 条の規定により本契約の維持管理業務に関する部分が解除された場合であっても、県は「県営住宅」、市は「琢成学区コミュニティ防災センター」の所有権を引き続き保有するものとする。この場合、本契約の「解体工事」に関する部分が解除されていないときは、県と事業者の権利義務関係は、維持管理業務に関する部分を除き本契約の定めるところにしたがう。

#### 第 68 条（違約金等）

- 1 「本件建物」の引渡前に、県営住宅譲渡契約第 8 条、本契約第 64 条第 1 項又は第 67 条第 1 項の規定により県営住宅譲渡契約が事業者の事由に基づき締結されなかった場合又は解除され、かつ、本契約の県に関する部分が解除された場合においては、事業者は、県に対し、「県営住宅の整備費相当分」（ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。）の 10%に相当する額を違約金として県の指定する期限までに支払わなければならない。また、琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約第 8 条、本契約第 64 条第 1 項又は第 67 条第 1 項の規定により琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約が事業者の事由に基づき締結されなかった場合又は解除され、かつ、本契約の市に関する部分が解除された場合においては、事業者は、市に対し、「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」（ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。）の 10%に相当する額を違約金として市の指定する期限までに支払わなければならない。
- 2 「本件建物」の引渡後に、第 64 条第 2 項に基づき、本契約の維持管理業務に関する部分のみが解除された場合、事業者は、「県営住宅の維持管理業務費相当分」（消費税等を含む。）の総額の 5%に相当する額を、県に対し支払う。
- 3 第 64 条 3 項又は 4 項に基づき、本契約の「解体工事」に関する部分のみが解除された場合、事業者は、「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」（ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。）の総額の 10%に相当する額を、県に対し支払う。
- 4 事業者は、第 64 条に基づく解除に起因して県又は市が被った損害額が前三項の違約

金の額を上回るときは、その差額を県又は市の請求に基づき支払わなければならない。

第 69 条（県及び市による補償）

- 1 「本件建物」の引渡前に、県営住宅譲渡契約第 9 条、本契約第 65 条第 1 項又は第 67 条第 1 項の規定により、県営住宅譲渡契約が「不可抗力」又は「法令変更等」に基づき締結されず又は解除され、かつ、本契約の県に関する部分が解除された場合、「県営住宅」の出来高に相当する金額（ただし、第 25 条又は第 26 条により確認されたものに限る。）及び、事業者の営業開始のために解除のときまでに「県営住宅」に関し、現に支出したものに相当する金額（ただし金 円を限度とする。）から第 87 条第 1 項の保険に基づき支払われる「県営住宅」についての保険金の金額を控除した金額を県は事業者に対し支払う。また、「本件建物」の引渡前に、琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約第 9 条、本契約第 65 条第 1 項又は第 67 条第 1 項の規定により、琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約が「不可抗力」又は「法令変更等」に基づき締結されず又は解除され、かつ、本契約の市に関する部分が解除された場合、「琢成学区コミュニティ防災センター」の出来高に相当する金額（ただし、第 25 条又は第 26 条により確認されたものに限る。）及び、事業者の営業開始のために解除のときまでに「琢成学区コミュニティ防災センター」に関し、現に支出したものに相当する金額（ただし金 円を限度とする。）から第 87 条第 1 項の保険に基づき支払われる「琢成学区コミュニティ防災センター」についての保険金の金額を控除した金額を市は事業者に対し支払う。
- 2 「本件建物」の引渡後に第 65 条第 2 項に基づき、本契約の維持管理業務に関する部分のみが解除されたときは、事業者が維持管理業務を終了するために必要やむを得ざる費用に相当する金額を県は支払う。
- 3 第 65 条第 3 項に基づき、本契約の「解体工事」に関する部分のみが解除された場合、「解体工事」の出来高に相当する金額（ただし、第 41 条で準用される第 25 条又は第 26 条により確認されたものに限る。）及び、事業者の営業開始のために解除のときまでに「解体工事」に関し、現に支出したものに相当する金額（ただし金 円を限度とする。）から第 87 条第 1 項の保険に基づき支払われる「解体工事」についての保険金の金額を控除した金額を県は事業者に対し支払う。
- 4 県及び市は、第 1 項及び第 3 項の金額については第 67 条第 2 項の協議の調不調が明らかとなった後に（ただし協議に基づき県又は市が「県営住宅」、「解体工事」又は「琢成学区コミュニティ防災センター」の出来高を買い取る場合は買取者が出来高を検査した後に）、第 2 項の金額については第 70 条第 1 項の維持管理業務の引継ぎが完了し、同条第 3 項の検査が終了した後、いずれも事業者の請求に基づき支払うものとする。なお、第 1 項の補償金については、県及び市は事業者と協議のうえ、支払時までの利息を付して、この契約の当初の期間の終了日を最長とする期間の分割払いにより支払

うことができる。

- 5 第 67 条第 2 項の県、市及び事業者の協議が調い、県又は市が「県営住宅」、「解体工事」又は「琢成学区コミュニティ防災センター」を事業者から買い取る場合には、買い取り代金から第 1 項の金額を控除するものとする。

#### 第 70 条（「本件建物」の引渡後の解除）

- 1 「本件建物」の引渡後に維持管理業務に関する部分が解除された場合には、事業者は、第 2 項及び第 3 項の手續終了後速やかに、「県営住宅」の維持管理業務を県又は県の指定する者に引き継ぐものとする。
- 2 県は、維持管理業務に関する部分が解除された日から 10 日以内に「県営住宅」の現況を検査しなければならない。この場合において、「県営住宅」に事業者の責めに帰すべき事由による損傷等が認められたときは、県は、事業者に対しその修補を求めることができる。
- 3 事業者は、必要な修補を実施した後速やかに、県に対し、修補が完了した旨を通知しなければならない。県は、前項の通知を受領後 10 日以内に修補の完了の検査を行わなければならない。
- 4 県は、前項の検査を行い、維持管理業務の引継ぎを受けた場合には、「県営住宅の整備費相当分」及び「県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分」の残額を、別紙 8 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。

#### 第 71 条（保全義務）

事業者は、「本件建物」の引渡後に維持管理業務に関する部分が解除された場合には、契約解除の通知の日から第 70 条第 1 項による維持管理業務の引継ぎ完了のときまで、「県営住宅」について、自らの負担で必要最小限の維持保全に努めなければならない。

#### 第 72 条（関係書類の引渡し等）

- 1 事業者は、県に対し、第 70 条第 1 項による維持管理業務の引継ぎ完了と同時に、「設計図書」、しゅん工図書等「本件建物」の建設及び修補に係る書類その他「本件建物」の建設、維持管理及び保守点検に必要な書類一切を引渡さなければならない。ただし、事業者が既に県又は市に対して引き渡している書類についてはこの限りではない。
- 2 県は、第 1 項に従い引渡しを受けた図書等について、「県営住宅」の維持管理のために無償で自由に使用（複製、頒布、改変及び翻案を含む。以下この項において同じ。）することができるものとし、事業者は、県によるかかる図書等の自由な使用が第三者の著作権及び著作人人格権を侵害しないよう、必要な措置をとるものとする。

### 第 9 章 「附帯的事業」

#### 第 73 条（「民間施設」に係る土地の貸付契約）

- 1 事業者は、「附帯的事業」による「民間施設」の整備及び所有のため、県と土地有償貸付契約を締結する。なお、貸付期間は、「事業期間」とする。
- 2 事業者は、「民間施設」を第三者に貸し付けようとするときには、事前に当該第三者の概要及びその他県が合理的に要求した内容を記載した書面によって県に申請し、その承認を受けなければならない。
- 3 前項の場合、事業者が第三者と締結する建物賃貸借契約は、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号、その後の改正を含む。）第 38 条に定める定期建物賃貸借としなければならない。かつ、土地有償貸付契約に定める貸付期間を超える期間の建物賃貸借契約を締結してはならない。
- 4 事業者は、土地有償貸付契約が終了したときは、速やかに「民間施設」に関する第三者との建物賃貸借契約を終了させ、全ての入居者を退去させなければならない。この場合において、退去に要する費用（合理的な範囲の入居者への補償も含む。）は全て事業者の負担とする。

#### 第 74 条（「民間施設」の完成及び事業期間）

- 1 「民間施設」の運営は、本契約に別段の規定がない限り「事業期間」の終了日をもって終了する。
- 2 事業者は、「民間施設」の供用開始は、「県営住宅」の供用開始と同時としなければならない。
- 3 「民間施設」に係る本契約終了時の手続に関する諸費用及び事業者の清算に必要な費用はすべて事業者が負担する。

#### 第 75 条（自己責任）

- 1 事業者は、本契約において「民間施設」における設計・建設及び維持管理・運営に関する一切の責任を負うものとする。また、事業者（若しくは事業者の協力企業・受託者・下請等の関係者）が「民間施設」を設計・建設及び維持管理・運営する過程で県、市又は第三者に損害を及ぼしたときは、事業者はその損害の一切を賠償しなければならない。その損害賠償に関連して、県及び市に対して、補償等の名目のいかなる問わずいかなる金銭支払請求権も有しないものとする。
- 2 「民間施設」による水光熱費は事業者が負担しなければならない。ただし、共有部分の事業者の共有持分部分並びにその附帯施設（外構部分を含む）については、「管理規約」に基づき負担するものとする。
- 3 「不可抗力」により「民間施設」に関する設計・建設及び維持管理・運営に関連した事項について事故・トラブルが発生した場合、事業者がその当該事故・トラブルにより

発生し損害・費用等を負担する。

#### 第 76 条（県及び市への報告義務）

事業者は、次の事項について、当該「事業年度」の半期ごとに県及び市に報告するものとする。

- (1) 「民間施設」の利用に関する事項
- (2) 「民間施設」に係る財務に関する事項

#### 第 77 条（契約期間終了後の「民間施設」の取扱い）

- 1 「本件建物」の事業者から県及び市に対する引渡し以降において、本契約の契約期間の満了前の解除の場合の土地有償貸付契約の継続を含む「民間施設」の存置については、県、市及び事業者で協議のうえ、決定するものとする。
- 2 前項に定める場合のほか、土地有償貸付契約に定める貸付期間が満了する場合にあっては、県、市及び事業者は当該貸付期間満了日の 2 年以上前に、土地有償貸付契約の更新を含む「民間施設」の存置について協議を開始するものとする。
- 3 「事業期間」終了後の「民間施設」の取扱いについては、事業者が継続使用を希望し、県及び市が必要があると認めるときは、事業者は継続して使用することができる。事業者が継続使用を希望しない場合並びに県及び市が必要があると認めない場合は、事業者の負担で「民間施設」のうち県及び市との共用使用にかかる部分を除いた部分を解体・撤去するものとする。解体・撤去する場合は、解体・撤去跡について「県営住宅」の運営に影響の無いように整備しなければならない。なお、事業者は、解体・撤去に代えて、県及び市の承諾を得たうえで、「民間施設」を県に無償で譲渡することができる。

### 第 10 章 その他

#### 第 78 条（事業者の権利義務の譲渡）

- 1 事業者は、事前に県及び市の承諾を得なければ、本契約上の地位及び本契約に係る権利義務の全部又は一部を第三者に譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分をしてはならない。
- 2 事業者は、事前に県及び市の承諾を得なければ、合併、株式交換・移転、会社分割、営業譲渡その他会社の基礎の変更をしてはならない。株式、新株予約権及び新株予約権付社債の発行並びに資本増加についても、同様とする。
- 3 県及び市は、前 2 項に定める行為が、事業者の経営若しくは「本事業」の安定性を著しく阻害し、又は県及び市の事業に関与することが適当でない者が参加することになると認められる場合には、承諾を与えないことができる。

#### 第 79 条（事業者の兼業禁止）

事業者は、本契約による事業以外の業務を行ってはならない。ただし、事前に県及び市の承諾を得た場合は、この限りでない。

#### 第 80 条（経営状況の報告）

- 1 事業者は、本契約の終了にいたるまで、各「事業年度」の最終日以前に、翌年度の予算の概要を県及び市に提出しなければならない。
- 2 事業者は、本契約の終了にいたるまで、各「事業年度」ごとに、当該年度の財務書類（[商法第 281 条第 1 項 / 有限会社法（昭和 13 年法律第 74 号、その後の改正を含む。）43 条第 1 項]に定める計算書類）を作成し、当該「事業年度」の最終日から 3 ヶ月以内に、県及び市に提出しなければならない。

#### 第 81 条（遅延利息）

県、市又は事業者が本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合には、未払額につき遅延日数に応じ、年 3.6%の割合でそれぞれ計算した額の遅延利息を、相手方に支払わなければならない。（1 年を 365 日とする日割計算を行う。）

#### 第 82 条（守秘義務）

- 1 事業者は、県又は市の承諾がある場合を除き、本契約の遂行過程で知り得た県又は市の秘密に属する事項及び「県営住宅」の入居者に関する個人情報を本契約の目的以外の目的で使用してはならず、第三者に提供してはならない。
- 2 事業者は、「県営住宅」の入居者の個人情報を取り扱うにあたっては、別紙 9 の個人情報取扱要領を遵守しなければならない。

#### 第 83 条（著作権等）

- 1 「本件建物」の維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で、事業者は、県及び市に対し、次の各号に掲げる「本件建物」の利用を承諾する。
  - (1) 「本件建物」を写真、模画、絵画その他の媒体により表現すること。
  - (2) 「本件建物」を増築し、改築し、修繕し、模様替により改変し、又は取り壊すこと。
- 2 事業者は、県及び市に対し、「本件建物」の内容を自由に公表することを承諾する。
- 3 事業者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、事前に県及び市の承諾を得た場合は、この限りでない。
  - (1) 「本件建物」の内容を公表すること。
  - (2) 「本件建物」に事業者の実名又は変名を表示すること。

#### 第 84 条（著作権等の譲渡禁止）

事業者は、「本件建物」に係る著作権法（昭和 45 年法律第 48 号、その後の改正を含む。）第 2 章及び第 3 章に規定する事業者の権利を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、事前に県及び市の承諾又は同意を得た場合は、この限りでない。

#### 第 85 条（著作権の侵害の防止）

- 1 事業者は、「本件建物」が、第三者の有する著作権を侵害するものではないことを、県及び市に対して保証する。
- 2 事業者は、その作成する成果物が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

#### 第 86 条（工業所有権）

事業者は、特許権等の工業所有権の対象となっている技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、県又は市が当該技術等の使用を指定した場合であって事業者が当該工業所有権の存在を知らなかったときは、県又は市は、事業者がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

### 第 11 章 保 険

#### 第 87 条（保険加入義務）

- 1 事業者は、「建設工事」及び「解体工事」に関しては、「建設者」及び「解体者」に対し、建設中の物件の保全に関する保険及び工事に起因する第三者賠償責任保険に加入するよう義務づけなければならない。
- 2 事業者は、「本件建物」の引渡後本契約終了時まで、第三者賠償責任保険に加入しなければならない。ただし、事業者から「県営住宅」の維持管理業務を一括して委託された第三者が同様の保険に加入した場合は、この限りでない。
- 3 事業者又は第三者が、前 2 項の規定により保険契約を締結したときは、その証券を直ちに県に提示しなければならない。

### 第 12 章 協 議 会

#### 第 88 条（協議会の設置）

県、市及び事業者は、必要と認めるときは、「本事業」の実施に関する協議を行うことを目的として、[ ]協議会（以下「協議会」という。）を設置することができる。

## 第13章 雑 則

### 第89条（疑義に関する協議）

県、市及び事業者は、本契約の実施に当たって疑義が生じた場合には、誠意を持って協議しなければならない。

### 第90条（金融機関等との協議）

県及び市は、「本事業」の継続性を確保するため、事業者に対し資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結することができる。

### 第91条（裁判管轄）

本契約に関する訴訟は、山形地方裁判所に提起するものとする。

（以下余白）



## 別紙 1 事業場所（第 6 条関係）

- 1 . 県営住宅の整備及び維持管理業務
  - ・ 事業計画地：山形県酒田市北新町一丁目 1 - 2 1
  
- 2 . 県営住宅の整備に関する既存車庫の移設及び屋外駐車場等の撤去・代替施設の整備
  - ・ 事業計画地と事業計画地の北側県有地：山形県酒田市北新町一丁目 1 - 2 1
  
- 3 . 県営住宅の整備に関連する県営松境団地の解体
  - ・ 県営松境団地：山形県酒田市北千日町 1 4 4
  
- 4 . : 県営住宅の整備に関連する県営住吉団地の解体
  - ・ 県営住吉団地：山形県酒田市光ヶ丘一丁目 3 3
  
- 5 . 琢成学区コミュニティ防災センターの整備
  - ・ 事業計画地：山形県酒田市北新町一丁目 1 - 2 1

## 別紙 2 事業日程表（第 8 条関係）

（入札説明書及び民間事業者提案により作成する。）

## 別紙 3-1 県営住宅譲渡契約書（第 35 条関係）

### 別紙3-1 県営住宅譲渡契約（案）

山形県（以下「県」という。）は、山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業（以下「本件事業」という。）の実施に当たって選定事業者（以下「事業者」という。）から「県営住宅」の譲渡を受けるため、事業者との間で、平成17年 月 日付山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業 事業契約書（以下「本事業契約」という。）第35条の規定により、ここに県営住宅譲渡契約（以下「本契約」という。）を締結する。

#### 第 1 章 総則

（定義）

- 第1条 本事業契約において定義されている用語は、本契約における別段の定めがない限り、本契約においても同じ意味を有するものとする。
- 2 本事業契約と本契約の内容に齟齬がある場合、本契約が本事業契約に優先して適用される。
  - 3 本契約における各条項の見出しは参照の便宜のためのものであり、本契約の条項の解釈に影響を与えないものとする。

（総則）

- 第2条 事業者は、事業者の責任において、本事業契約、本契約、「入札説明書等」及び「民間事業者提案」に従い、「県営住宅」を県に引き渡す。

#### 第 2 章 県営住宅の引渡手続

（「県営住宅」の引渡手続）

- 第3条 事業者は、「引渡予定日」に、本事業契約、入札説明書等、民間事業者提案及び設計図書に示す性能を有する「県営住宅」を県に対して速やかに引き渡すものとする。
- 2 事業者は、県から「本件建物」のしゅん工確認通知を受領したときは、「引渡予定日」に（ただし、県の「本件建物」のしゅん工確認通知が当初のしゅん工予定日より遅延した場合はしゅん工確認後速やかに）「県営住宅」の所有権を県に移転し、別紙3-1の1に記載するしゅん工図書とともに「県営住宅」を県に引き渡す。事業者は、「県営住宅」について、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。

(「県営住宅の整備費相当分」の支払)

第4条 県は、「維持管理期間」中、「県営住宅の整備費相当分」を、本事業契約別紙8に定めるところにより事業者に支払う。ただし、「県営住宅」の引渡しが遅延した場合には、各年度の支払額及び支払時期について見直しを行う。

- 2 「県営住宅の整備費相当分」のうち一時金の支払は、「県営住宅」の引渡し後、請求書を事業者が作成して県に送付し、県は、当該請求書受領後30日以内に事業者に支払う。
- 3 「県営住宅の整備費相当分」のうち割賦金の支払は、平成 年度から平成 年度まで各年度の9月末日及び3月末日から30日以内に、県が支払うべき金額を記載した請求書を事業者が作成して県に送付し、県は、当該請求書受領後30日以内に事業者に支払う。
- 4 前項の想定にかかわらず、県は、本事業契約の期間中いつでも「県営住宅の整備費相当分」のうちの割賦金の元本の残金を一括で支払うことができる。この場合、県は、一括払いにより事業者に生ずる費用を支払うことを要する。

(費用及び公租公課の負担)

第5条 本契約締結に係る費用は、県及び事業者が、各自負担する。

- 2 「県営住宅」に対する公租公課及び電気、ガス、水道その他の管理費用は、日割計算により、所有権移転日までは事業者が、それ以降は県が負担する。

(「県営住宅の整備費相当分」の遅延利息)

第6条 第4条第1項の「県営住宅の整備費相当分」の支払が、第4条第2項及び第3項に規定する支払期日より遅れた場合、県は事業者に対して、未払額につき年3.6%の割合による金額を、遅延した日数につき日割計算により支払うものとする。

(「県営住宅」引渡しの遅延)

第7条 事業者は、「県営住宅」の引渡しの遅延が見込まれる場合には、「引渡予定日」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、本事業契約第28条第4項による修補を行う必要から遅延が見込まれる場合は、この限りでない。

- 2 事業者は、前項に規定する対応計画において、「県営住宅」の可及的速やかな引渡しに向けての対策及び想定される「維持管理期間」の開始までの予定を明らかにしなければならない。
- 3 「県営住宅」の引渡時期が、事業者の責めに帰すべき事由により、「引渡予定日」より遅れた場合においては、事業者は、当該遅延への対応に要する費用を県に対し負担する他、「引渡予定日」から実際の「維持管理期間」開始日までの日数に応じ、「県営住宅の整備費相当分」(ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。)の金額

に年5%の割合で計算した額を違約金として県に支払わなければならない。この場合において、県は、事業者に対し、当該遅延について違約金以外の損害賠償請求を行うことができない。

- 4 県営住宅の引渡時期が県の責めに帰すべき事由により、「引渡予定日」よりも遅れた場合には、県は、当該遅延の対応に要する増加費用を負担しなければならない。
- 5 「法令変更等」、又は「不可抗力」に起因して「県営住宅」の引渡しが遅延する場合は、県は、当該遅延への対応に要する合理的な増加費用を負担しなければならない。かかる増加費用については、県は、「県営住宅の整備費相当分」に組み入れた上で支払時点までの利息を付した一括又は分割により事業者支払い、維持管理に係る増加費用については、「維持管理業務費相当分」の支払額に算入する。
- 6 前項の場合の県が負担すべき範囲は、「県営住宅」について県が負担すると定められた額の合計額が「県営住宅の整備費相当分」（ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。）の1%を超える場合の当該超過額とする。

### 第3章 契約の終了

（事業者の事由による解除）

第8条 次の各号の一に該当するときは、県は、特段の催告をすることなく、本契約を解除することができる。

- (1) 事業者が、正当な理由なく、設計又は「建設工事」に着手すべき時期を過ぎても、設計又は「建設工事」に着手しないとき。
  - (2) 事業者が、その責めに帰すべき事由により、「引渡予定日」から3ヶ月が経過しても、「県営住宅」の引渡しができないとき、又はその見込みが明らかでないとき。
  - (3) 事業者が、その責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不可能又は困難となったとき。
  - (4) 前各号に規定する場合のほか、事業者が本契約に違反しその違反により本契約の目的を達することができないと県が判断したとき。
- 2 前項第1号ないし第4号に規定されるもの以外で、事業者が本契約上の義務を履行せず、かつ、県が相当の期間を定めて催告してもなお事業者が履行しないときは、県は、本契約を解除することができる。
- 3 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、会社整理手続開始若しくは特別清算手続開始、特定調停手続又は今後新たに創設されることのあるこれらと同種の手続について、事業者の取締役会においてそのいずれか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。）によってそのいずれかの申立てがなされ、申立ての日から15日以内に当該申立てが取り下げられず、棄却されず、又は却下されなかった場合においては、県は、催告することなく本契約を解除することができる。

(「不可抗力」等の場合の解除)

第9条 「不可抗力」により、「県営住宅」の損傷又は長期間にわたる事業停止等が生じ、その修復が困難なため、「本事業」の継続の可能性がないと認められる場合又は「法令変更等」により「本事業」の継続の可能性が失われたと認められる場合には、県及び事業者は、協議の上、本契約を解除することができる。

(県の債務不履行による解除)

第10条 「県営住宅」の引渡前に、県が本契約上の重要な義務に違反した場合で、事業者による通知の後60日以内に支払わず又は当該違反を是正しない場合、事業者は本契約を解除することができる。

(損害賠償)

第11条 県又は事業者が、本契約に定める債務の履行に関して、相手方の責めに帰すべき事由により損害を被った場合には、その損害について、相手方に対して、賠償を請求することができる。ただし、賠償額等につき別段の定めがある場合については、その規定に従う。

## 第4章 かし担保責任

(県営住宅のかし担保責任)

第12条 県は、「県営住宅」にかしがあるときは、事業者に対して相当の期間を定めてそのかしの修補を請求し、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。ただし、かしが重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、県は修補を請求することができない。

2 前項の規定によるかしの修補又は損害賠償の請求は、「県営住宅」の引渡しを受けた日から2年以内に、これを行わなければならない。ただし、そのかし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)第87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浸入を防止する部分について生じた場合(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。)には、当該請求を行うことのできる期間は、10年とする。

3 県は、「県営住宅」の引渡しの際にかしがあることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに事業者に通知しなければ、当該かしの修補又は損害賠償の請求をすることはできない。ただし、事業者がそのかしがあることを知っていたときは、この限りではない。

4 県は、「県営住宅」が第1項のかしにより滅失又はき損したときは、第2項に定める期間内で、かつ、その滅失又はき損の日から1年以内に第1項の権利を行使しなければな

らない。

- 5 事業者は、本条の事業者の債務を保証する保証書を「建設者」から徴求し県に差し入れなければならない。保証書の様式は、別紙3-1の2に定める様式による。

## 第5章 雑則

(管轄裁判所)

第13条 本契約に関する訴訟は、山形地方裁判所に提起するものとする。

(本契約に定めのない事項)

第14条 本契約に定めのない事項については、本事業契約の定めに従うものとし、本事業契約によっても明らかでない事項については、必要に応じて本契約の当事者間において協議して定めることとする。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、各当事者記名・押印をして、各自その1通を所持する。

平成 年 月 日

山形県  
代表者 山形県知事 印

事業者  
代表者 印

## 別紙3-1の1 しゅん工図書

- 1．しゅん工通知書
- 2．しゅん工引渡書（完成用）
- 3．鍵及び工具等引渡書
- 4．官公署・事業会社の許可書類一覧表
- 5．検査試験成績書
- 6．保守点検指導書
- 7．保証書
- 8．消防法第17条の規定による検査済証
- 9．完成図（しゅん工図）
- 10．工事しゅん工写真
- 11．確認通知書
- 12．建築基準法第18条第7項の規定による検査済証
- 13．建築基準法第12条第3項の規定による届出書の副本
- 14．建築士法第20条第2項の規定による工事監理報告書

提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については選定事業者との協議による。

提出時の体裁、部数等については、別途県の指示するところによる。



## 別紙3-1の2 保証書の様式

### 保証書(案)

山形県知事[ ] 様

〔「建設者」〕(以下「保証人」という。 )は、山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業(以下「本事業」という。 )に関連して、[SPC](以下「事業者」という)が山形県との間で締結した平成 年 月 日付県営住宅譲渡契約(以下「譲渡契約」という。 )に基づいて、事業者が県に対して負担するこの保証書第1条の債務(以下「主債務」という。 )を事業者と連帯して保証するため、この保証書を県に差し入れます(以下「本保証」という。 )。 なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において特に定義された場合を除き、事業契約において定められるのと同様の意味を有するものとします。

#### 第1条(保証)

保証人は、譲渡契約第13条に規定する事業者の債務を事業者と連帯して保証します。

#### 第2条(通知義務)

県が、工期の変更、延長、工事の中止その他譲渡契約又は主債務の内容に変更が生じたことを保証人に対して通知した場合、本保証の内容は、県による通知の内容に従って、当然に変更されるものとします。

#### 第3条(保証債務の履行の請求)

- 1 保証人は、県より送付された県が定めた様式による保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に当該請求にかかる保証債務の履行を開始します。なお、県及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定するものとします。
- 2 保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に当該請求にかかる保証債務の履行を完了します。

#### 第4条(求償権の行使)

保証人は、譲渡契約及び山形県、酒田市及び事業者間の平成 年 月 日付事業契約

に基づく事業者の債務がすべて履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使しません。

第5条（終了及び解約）

- 1 保証人は、本保証を解約しません。
- 2 本保証は、譲渡契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合、終了するものとし、

第6条（管轄裁判所）

本保証に関する訴訟は、山形地方裁判所に提起するものとし、

第7条（準拠法）

本保証は、日本法に準拠するものとし、これによって解釈されるものとし、

以上の証として本保証書が2部作成され、保証人はこれに署名し、1部を県に差し入れ1部を自ら保有します。

平成 年 月 日

保証人：

代表者

## 別紙3-2 琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約書（第35条関係）

### 別紙3-2 琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約（案）

酒田市（以下「市」という。）は、山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業（以下「本件事業」という。）の実施に当たって選定事業者（以下「事業者」という。）から「琢成学区コミュニティ防災センター」の譲渡を受けるため、事業者との間で、平成17年 月 日付山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業 事業契約書（以下「本事業契約」という。）第35条の規定により、ここに琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約（以下「本契約」という。）を締結する。

## 第1章 総則

（定義）

- 第1条 本事業契約において定義されている用語は、本契約における別段の定めがない限り、本契約においても同じ意味を有するものとする。
- 2 本事業契約と本契約の内容に齟齬がある場合、本契約が本事業契約に優先して適用される。
- 3 本契約における各条項の見出しは参照の便宜のためのものであり、本契約の条項の解釈に影響を与えないものとする。

（総則）

- 第2条 事業者は、事業者の責任において、本事業契約、本契約、「入札説明書等」及び「民間事業者提案」に従い、「琢成学区コミュニティ防災センター」を市に引き渡す。

## 第2章 琢成学区コミュニティ防災センターの引渡手続

（琢成学区コミュニティ防災センターの引渡手続）

- 第3条 事業者は、「引渡予定日」に、本事業契約、入札説明書等、民間事業者提案及び設計図書に示す性能を有する「琢成学区コミュニティ防災センター」を市に対して速やかに引き渡すものとする。
- 2 事業者は、市から「本件建物」のしゅん工確認通知を受領したときは、「引渡予定日」に（ただし、市の「本件建物」のしゅん工確認通知が当初のしゅん工予定日より遅延した場合はしゅん工確認後速やかに）「琢成学区コミュニティ防災センター」の所有権を市に移転し、別紙3-2の1に記載するしゅん工図書とともに「琢成学区コミュニティ防災

センター」を市に引き渡す。事業者は、「琢成学区コミュニティ防災センター」について、担保権その他の制限物権等の負担のない、完全な所有権を市に移転するものとする。

(「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」の支払)

第4条 市は、「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」を、本事業契約別紙8に定めるところにより事業者に支払う。ただし、「琢成学区コミュニティ防災センター」の引渡しが遅延した場合には、その支払時期について見直しを行う。

2 「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」の支払は、「琢成学区コミュニティ防災センター」の引渡し後、請求書を事業者が作成して市に送付し、市は、当該請求書受領後30日以内に事業者に支払う。

(費用及び公租公課の負担)

第5条 本契約締結に係る費用は、市及び事業者が、各自負担する。

2 「琢成学区コミュニティ防災センター」に対する公租公課及び電気、ガス、水道その他の管理費用は、日割計算により、所有権移転日までは事業者が、それ以降は市が負担する。

(「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」の遅延利息)

第6条 第4条第1項の「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」の支払が、第4条第2項に規定する支払期日より遅れた場合、市は事業者に対して、未払額につき年3.6%の割合による金額を、遅延した日数につき日割計算により支払うものとする。

(「琢成学区コミュニティ防災センター」引渡しの遅延)

第7条 事業者は、「琢成学区コミュニティ防災センター」の引渡しの遅延が見込まれる場合には、「引渡予定日」の30日前までに、当該遅延の原因及びその対応計画を市に通知しなければならない。ただし、本事業契約第28条第4項による修補を行う必要から遅延が見込まれる場合は、この限りでない。

2 事業者は、前項に規定する対応計画において、「琢成学区コミュニティ防災センター」の可及的速やかな引渡しに向けての対策及び想定される「引渡予定日」までの予定を明らかにしなければならない。

3 「琢成学区コミュニティ防災センター」の引渡時期が、事業者の責めに帰すべき事由により、「引渡予定日」より遅れた場合においては、事業者は、当該遅延への対応に要する費用を市に対し負担する他、「引渡予定日」から実際の引渡の日までの日数に応じ、「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」(ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。)の金額に年5%の割合で計算した額を違約金として市に支払わなければならない。この場合において、市は、事業者に対し、当該遅延について違

約金以外の損害賠償請求を行うことができない。

- 4 琢成学区コミュニティ防災センターの引渡時期が市の責めに帰すべき事由により、「引渡予定日」よりも遅れた場合には、市は、当該遅延の対応に要する増加費用を負担しなければならない。
- 5 「法令変更等」、又は「不可抗力」に起因して「琢成学区コミュニティ防災センター」の引渡しが遅延する場合は、市は、当該遅延への対応に要する合理的な増加費用を負担しなければならない。かかる増加費用については、市は、「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」に組み入れた上で支払時点までの利息を付した一括払いにより事業者を支払う。
- 6 前項の場合の市が負担すべき範囲は、「琢成学区コミュニティ防災センター」について市が負担すると定められた額の合計額が「琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分」（ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。）の1%を超える場合の当該超過額とする。

### 第3章 契約の終了

（事業者の事由による解除）

第8条 次の各号の一に該当するときは、市は、特段の催告をすることなく、本契約を解除することができる。

- (1) 事業者が、正当な理由なく、設計又は「建設工事」に着手すべき時期を過ぎても、設計又は「建設工事」に着手しないとき。
  - (2) 事業者が、その責めに帰すべき事由により、「引渡予定日」から3ヶ月が経過しても、「琢成学区コミュニティ防災センター」の引渡しができないとき、又はその見込みが明らかでないとき。
  - (3) 事業者が、その責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不可能又は困難となったとき。
  - (4) 前各号に規定する場合のほか、事業者が本契約に違反しその違反により本契約の目的を達することができないと市が判断したとき。
- 2 前項第1号ないし第4号に規定されるもの以外で、事業者が本契約上の義務を履行せず、かつ、市が相当の期間を定めて催告してもなお事業者が履行しないときは、市は、本契約を解除することができる。
- 3 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、会社整理手続開始若しくは特別清算手続開始、特定調停手続又は今後新たに創設されることのあるこれらと同種の手続について、事業者の取締役会においてそのいずれか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。）によってそのいずれかの申立てがなされ、申立ての日から15日以内に当該申立てが取り下げられず、棄却されず、又は却下されな

かった場合においては、市は、催告することなく本契約を解除することができる。

(「不可抗力」等の場合の解除)

第9条 「不可抗力」により、「琢成学区コミュニティ防災センター」の損傷又は長期間にわたる事業停止等が生じ、その修復が困難なため、「本事業」の継続の可能性がないと認められる場合又は「法令変更等」により「本事業」の継続の可能性が失われたと認められる場合には、市及び事業者は、協議の上、本契約を解除することができる。

(市の債務不履行による解除)

第10条 「琢成学区コミュニティ防災センター」の引渡前に、市が本契約上の重要な義務に違反した場合で、事業者による通知の後60日以内に支払わず又は当該違反を是正しない場合、事業者は本契約を解除することができる。

(損害賠償)

第11条 市又は事業者が、本契約に定める債務の履行に関して、相手方の責めに帰すべき事由により損害を被った場合には、その損害について、相手方に対して、賠償を請求することができる。ただし、賠償額等につき別段の定めがある場合については、その規定に従う。

## 第4章 かし担保責任

(琢成学区コミュニティ防災センターのかし担保責任)

第12条 市は、「琢成学区コミュニティ防災センター」にかしがあるときは、事業者に対して相当の期間を定めてそのかしの修補を請求し、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。ただし、かしが重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、市は修補を請求することができない。

2 前項の規定によるかしの修補又は損害賠償の請求は、「琢成学区コミュニティ防災センター」の引渡しを受けた日から2年以内に、これを行わなければならない。ただし、そのかしが事業者の故意又は重大な過失により生じた場合、当該請求を行うことのできる期間は、10年とする。

3 市は、「琢成学区コミュニティ防災センター」の引渡しの際にかしがあることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに事業者に通知しなければ、当該かしの修補又は損害賠償の請求をすることはできない。ただし、事業者がそのかしがあることを知っていたときは、この限りではない。

4 市は、「琢成学区コミュニティ防災センター」が第1項のかしにより滅失又はき損したときは、第2項に定める期間内で、かつ、その滅失又はき損の日から1年以内に第1項の権利を行使しなければならない。

- 5 事業者は、本条の事業者の債務を保証する保証書を「建設者」から徴求し市に差し入れなければならない。保証書の様式は、別紙3-2の2に定める様式による。

## 第5章 雑則

(管轄裁判所)

第13条 本契約に関する訴訟は、山形地方裁判所に提起するものとする。

(本契約に定めのない事項)

第14条 本契約に定めのない事項については、本事業契約の定めに従うものとし、本事業契約によっても明らかでない事項については、必要に応じて本契約の当事者間において協議して定めることとする。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、各当事者記名・押印をして、各自その1通を所持する。

平成 年 月 日

酒田市  
代表者 酒田市長 印

事業者  
代表者 印

## 別紙3-2の1 しゅん工図書

- 1．しゅん工通知書
- 2．しゅん工引渡書（完成用）
- 3．鍵及び工具等引渡書
- 4．官公署・事業会社の許可書類一覧表
- 5．検査試験成績書
- 6．保守点検指導書
- 7．保証書
- 8．消防法第17条の規定による検査済証
- 9．完成図（しゅん工図）
- 10．工事しゅん工写真
- 11．確認通知書
- 12．建築基準法第18条第7項の規定による検査済証
- 13．建築基準法第12条第3項の規定による届出書の副本
- 14．建築士法第20条第2項の規定による工事監理報告書

提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については選定事業者との協議による。

提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。



## 別紙3-2の2 保証書の様式

### 保証書(案)

酒田市長[ ] 様

〔「建設者」〕(以下「保証人」という。 )は、山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業(以下「本事業」という。 )に関連して、[SPC](以下「事業者」という)が酒田市との間で締結した平成 年 月 日付琢成学区コミュニティ防災センター譲渡契約(以下「譲渡契約」という。 )に基づいて、事業者が市に対して負担するこの保証書第 1 条の債務(以下「主債務」という。 )を事業者と連帯して保証するため、この保証書を市に差し入れます(以下「本保証」という。 )。 なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において特に定義された場合を除き、事業契約において定められるのと同様の意味を有するものとします。

#### 第 1 条 (保証)

保証人は、譲渡契約第 13 条に規定する事業者の債務を事業者と連帯して保証します。

#### 第 2 条 (通知義務)

市が、工期の変更、延長、工事の中止その他譲渡契約又は主債務の内容に変更が生じたことを保証人に対して通知した場合、本保証の内容は、市による通知の内容に従って、当然に変更されるものとします。

#### 第 3 条 (保証債務の履行の請求)

- 1 保証人は、市より送付された市が定めた様式による保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求にかかる保証債務の履行を開始します。なお、市及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定するものとします。
- 2 保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求にかかる保証債務の履行を完了します。

#### 第 4 条 (求償権の行使)

保証人は、譲渡契約及び山形県、酒田市及び事業者間の平成 年 月 日付事業契約

に基づく事業者の債務がすべて履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使しません。

第5条（終了及び解約）

- 1 保証人は、本保証を解約しません。
- 2 本保証は、譲渡契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合、終了するものとする。

第6条（管轄裁判所）

本保証に関する訴訟は、山形地方裁判所に提起するものとする。

第7条（準拠法）

本保証は、日本法に準拠するものとし、これによって解釈されるものとする。

以上の証として本保証書が2部作成され、保証人はこれに署名し、1部を市に差し入れ1部を自ら保有します。

平成 年 月 日

保証人：

代表者

## 別紙 4 設計図書（第 17 条関係）

### 1 基本設計終了時に提出する図書

#### (1) 建物設計

設計条件整理表、官庁等打合せ記録書、平面計画図、立断面計画図、仕様概要、仕様表、設計概要・説明書、図面、透視図、工事概要書

#### (2) 電気設備設計

設計条件整理表、官庁等打合せ記録書、設備計画表、住戸平面計画図、設計説明書

#### (3) 機械設備設計

設計条件整理表、官庁等打合せ記録書、設備計画表、住戸平面計画図、平面計画図・立面・断面計画図、設計説明書

#### (4) 配置設計

防災計画図、屋外電気設備検討図、屋外給排水設備検討図、道路・排水検討図、植栽検討図、配置基本設計図、基本設計説明図書、日影図

#### (5) 整地設計

整地平面図、切盛土量検討書、運土計画検討書、防災計画図、主要構造物標準断面図、基本設計説明書（該当するもの）

#### (6) 工事費概算書

#### (7) 建設工事工程表

### 2 実施設計終了時に提出する図書

#### (1) 建築（総合）

仕様書、仕様概要書、仕上表、面積表及び求積表、敷地案内図、配置図、平面図（各階）、断面図、立面図（各面）、矩計図、展開図、天井伏図、平面詳細図、部分詳細図、建具表等

#### (2) 建築（構造）

構造設計図、伏図（各階）、軸組、各部断面図、標準詳細図、各部詳細図、構造計算書、仕様書等

#### (3) 電気設備

仕様書、敷地案内図、配置図、受変電設備図、非常電源設備図、幹線系統図、動力設備系統図、動力設備平面図（各階）、弱電設備系統図、弱電設備平面図（各階）、火報等設備系統図、火報等設備平面図（各階）、エレベーター・エスカレーター等の設備図、屋外設備図、各種計算書等

#### (4) 給排水衛生設備

敷地案内図、配置図、給排水衛生設備配管系統図、給排水衛生設備配管平面図（各

階) 消火設備系統図、消火設備平面図(各階)、汚水処理設備図、特殊設備設計図、部分詳細図、屋外設備、各種計算書等

(5) 空調換気設備

敷地案内図、配置図、空調設備系統図、空調設備平面図(各階)、換気設備系統図、換気設備平面図(各階)、特殊設備設計図、部分詳細図、屋外設備図、各種計算書等

(6) 確認申請図書(控)

建築(総合) 建築(構造)、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等

(7) 特別の法令上の手続き等の図書(控)

許認可申請に係わる手続き、防災評定に係わる手続き、構造評定に係わる手続き、材料・工法・性能の認定に係わる手続き等(該当するもの)

(8) 特殊分野の設計の図書

敷地造成設計、外構・植栽設計、ランドスケープ設計、サインの設計、その他特別の建築・設備設計等(該当するもの)

(9) 特別の資料

施設の維持管理に関連する資料、透視図、特別に詳細な設計説明資料、その他特別の建築・設備設計に必要な資料等(該当するもの)

(10) 関係者への説明の資料

近隣住民・市民団体・各種利益団体など第三者への説明資料、その他特別の計画説明資料等(該当するもの)

(11) その他の図書(控)

特殊構造の採用に伴う専門機関の認定及び評定等(該当するもの)

(12) 工事の数量等が把握できる資料(工事費内訳書)

建築(総合) 建築(構造)、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等

提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については、事業者との協議による。

基本設計図書、実施設計図書とも、提出時の体裁、部数等については、別途県並びに市の指示するところによる。

## 別紙5 モニタリング及び維持管理業務費相当分の支払の停止等(第53条及び第61条関係)

県は、事業者が定められた業務を確実に実施し、「維持管理業務要求水準」(以下「要求水準」という。)を達成しているか否かを確認するとともに、事業者の財務状況を把握するため、以下のモニタリングを行う。なお、維持管理業務について、要求水準を達成していないと認められる場合、甲は、「県営住宅の維持管理業務費相当分」の支払いの停止等の措置を行うことができる。

### 1 県のモニタリング

県は、本件建物の所有権の移転後、定期的に維持管理業務のモニタリングを行う。モニタリング方法の詳細は「本件建物」の引渡しを受けるまでに県が定めて事業者へ通知する。

### 2 支払の停止・中止等

モニタリングを行った結果、維持管理業務について、要求水準を達成していないと認められる場合には、県は、「県営住宅の維持管理業務費相当分」の支払いに対して、以下の措置を行うことができる。

- (1) 要求水準を達成していないと認められる場合には、該当する四半期の「県営住宅の維持管理業務費相当分(全額)」の支払いを停止し、対象(要求水準を達成していない)業務の改善と確実な完了を求める。この場合、業務の改善と確実な完了を確認した段階で、支払の手順に移行する。
- (2) (1)の措置にもかかわらず、対象(要求水準を達成していない)業務の改善と確実な完了を求めてから相当の期間(3か月を越える期間)にわたって、対象(要求水準を達成していない)業務の改善と確実な完了が得られない場合は、該当する四半期の「県営住宅の維持管理業務費相当分(全額)」の支払いを中止し、乙と協議の上、対象(要求水準を達成していない)業務を行う者(委託先企業)を変更させる。
- (3) 対象(要求水準を達成していない)業務を行う者(委託先企業)を変更させた後も業務の改善と確実な完了が得られない場合、又は対象(要求水準を達成していない)業務を行う者(委託先企業)の変更に応じない場合は、対象(要求水準を達成していない)業務の改善と確実な完了を求めてから6か月を越えた後に事業契約を解除する。

### 3 財務書類の提出

乙は、毎事業年度、当該事業年度の財務書類を作成し、毎事業年度経過後3か月以内に甲に報告する。なお、公認会計士、又は監査法人による監査は義務づけない。

また、甲は、請求があった場合には、当該財務書類を公開できるものとする。

**別紙 6 解体に対する対価の変更並びに金利支払額の算定及び改定方法（第 57 条関係）**

（入札説明書及び民間事業者提案により作成する。）

**別紙 7 維持管理業務に対するサービス対価の改定方法（第 62 条関係）**

（入札説明書及び民間事業者提案により作成する。）

**別紙 8 対価の支払について(第 57 条関係)**

(入札説明書及び民間事業者提案により作成する。)



## 別紙 9 個人情報取扱要領(第 82 条関係)

事業者は、維持管理業務を行うにあたり入居者の個人情報を取り扱う場合は、本契約に定める秘密の保持に関する事項のほか、次の各号を遵守しなければならない。

- (1) 個人情報（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。以下同じ。）の保護の重要性を認識し、維持管理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。
- (2) 契約が終了し又は解除された後においても、維持管理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。
- (3) 維持管理業務を行うため個人情報を収集するときは、その目的を明確にし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。
- (4) 維持管理業務を行うため個人情報を収集するときは、本人から収集し、本人以外から収集するときは、本人の同意を得た上で収集しなければならない。ただし、県の承諾があるときはこの限りではない。
- (5) 維持管理業務に関し知り得た個人情報について、漏洩、滅失及び毀損防止その他、個人情報の適正な管理のために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- (6) 県の承諾があるときを除き、維持管理業務を行うために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。
- (7) 維持管理業務に従事している者に対し、在職中及び退職後においても当該事務に関して知り得た個人情報を正当な理由なく他人に知らせ、又は当該事務の目的以外に使用してはならないなど、個人情報の保護に必要な事項を周知させるものとする。
- (8) 維持管理業務を行うために、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、委託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当該方法によるものとする。