

# 山形県営通町団地移転建替等事業

## 事業契約書（案）

平成20年 4月 1日

山 形 県

## 事業契約書

- 1 事業名 山形県営通町団地移転建替等事業
- 2 事業の場所 別紙1のとおり。
- 3 契約期間 自 平成20年●月●日  
至 平成42年3月31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。

上記の山形県営通町団地移転建替等事業について、発注者たる山形県（以下「県」という。）及び選定事業者（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2通を作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

平成20年●月●日

発注者（県）

所在地 山形県山形市松波二丁目8番1号

氏名 山形県知事 齋藤 弘 印

選定事業者（事業者）

所在地 ●

氏名 ●

●

## < 目 次 >

第1章 総則	5
第1条（総則）	5
第2条（目的）	5
第3条（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）	5
第4条（用語の定義）	5
第5条（「本事業」の概要）	7
第6条（事業の場所）	8
第7条（「県営住宅」の仮称）	8
第8条（事業日程）	8
第9条（事業の留意点）	8
第10条（事業者の資金調達）	8
第11条（その他）	8
第2章 「設計業務」	9
第12条（「設計業務」）	9
第13条（第三者による実施）	9
第14条（関連行政手続）	9
第15条（設計変更）	10
第16条（法令変更等による「設計変更」等）	10
第17条（「設計業務」の完了）	10
第3章 「建設工事」	11
第1節（総則）	11
第18条（「建設工事」）	11
第19条（施工計画書等）	12
第20条（第三者による実施）	12
第21条（「工事監理者」）	12
第22条（建設場所の管理）	12
第23条（「建設工事」に伴う各種調査）	13
第24条（建設に伴う近隣調整）	13
第2節（県による確認）	13
第25条（県の説明要求等）	13
第26条（中間確認）	14
第3節（しゅん工等）	14
第27条（しゅん工検査）	14
第28条（県によるしゅん工確認）	14
第29条（県によるしゅん工確認通知）	15
第30条（「県営住宅」の維持管理体制）	15
第4節（工期の変更等）	15
第31条（工期の変更等）	15
第5節（損害の発生等）	15

第 32 条 (第三者に対する損害賠償) .....	1 5
第 33 条 (「不可抗力」による損害) .....	1 6
第 34 条 (履行の確保) .....	1 6
第 4 章 「県営住宅」の引渡し等 .....	1 6
第 35 条 (「県営住宅」の引渡手続) .....	1 6
第 36 条 (「県営住宅」引渡しの遅延) .....	1 7
第 37 条 (「県営住宅」のかし担保責任) .....	1 7
第 5 章 「県営通町団地」の解体撤去業務 .....	1 8
第 38 条 (「県営通町団地」の解体撤去) .....	1 8
第 39 条 (「解体撤去工事」の開始) .....	1 8
第 40 条 (「解体撤去工事」の設計) .....	1 8
第 41 条 (「県営通町団地」の「解体撤去工事」) .....	1 8
第 42 条 (「県営通町団地土地」の明け渡し) .....	1 8
第 43 条 (「県営通町団地土地」の明け渡しの遅延) .....	1 9
第 6 章 「県営住宅」の維持管理 .....	1 9
第 44 条 (「維持管理期間」) .....	1 9
第 45 条 (維持管理業務の実施) .....	1 9
第 46 条 (「県営住宅」の維持管理) .....	2 0
第 47 条 (従事職員名簿の提出等) .....	2 0
第 48 条 (維持管理計画の提出) .....	2 0
第 49 条 (期間終了前の検査) .....	2 0
第 50 条 (第三者による実施) .....	2 0
第 51 条 (「維持管理業務要求水準」) .....	2 1
第 52 条 (「維持管理業務要求水準」の変更) .....	2 1
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) .....	2 2
第 54 条 (異状部分の修復) .....	2 2
第 55 条 (第三者に及ぼした損害等) .....	2 2
第 56 条 (業務報告) .....	2 3
第 7 章 「本事業」の対価の支払 .....	2 3
第 57 条 (「県営住宅の整備業務費相当分」の支払) .....	2 3
第 58 条 (「県営住宅の維持管理業務費相当分」の支払) .....	2 3
第 59 条 (「県営通町団地の解体撤去業務費相当分」の支払) .....	2 3
第 60 条 (契約終了時の事務) .....	2 4
第 61 条 (支払額の算定方法) .....	2 4
第 8 章 契約期間及び契約の終了 .....	2 4
第 62 条 (契約期間) .....	2 4
第 63 条 (県の事由による解除権) .....	2 4
第 64 条 (事業者の事由による解除権) .....	2 5
第 65 条 (「不可抗力」等の場合の解除権) .....	2 6
第 66 条 (県の債務不履行による解除等) .....	2 6
第 67 条 (解除の効力) .....	2 6

第 68 条 (違約金等)	2 7
第 69 条 (県による補償)	2 7
第 70 条 (「県営住宅」の引渡後の解除)	2 8
第 71 条 (保全義務)	2 8
第 72 条 (関係書類の引渡し等)	2 8
第 9 章 その他	2 9
第 73 条 (事業者の権利義務の譲渡)	2 9
第 74 条 (事業者の兼業禁止)	2 9
第 75 条 (経営状況の報告)	2 9
第 76 条 (遅延利息)	2 9
第 77 条 (守秘義務)	2 9
第 78 条 (著作権等)	3 0
第 79 条 (著作権等の譲渡禁止)	3 0
第 80 条 (著作権の侵害の防止)	3 0
第 81 条 (工業所有権)	3 0
第 10 章 保 険	3 0
第 82 条 (保険加入義務)	3 0
第 11 章 協議会	3 1
第 83 条 (協議会の設置)	3 1
第 12 章 雑 則	3 1
第 84 条 (疑義に関する協議)	3 1
第 85 条 (金融機関等との協議)	3 1
第 86 条 (裁判管轄)	3 1
別紙 1 事業場所 (第 6 条関係)	3 2
別紙 2 事業日程表 (第 8 条関係)	3 3
別紙 3 設計図書 (第 17 条関係)	3 4
別紙 4 しゅん工図書 (第 35 条関係)	3 6
別紙 5 保証書の様式 (第 37 条関係)	3 7
別紙 6 本事業の対価の支払 (第 53、57、58、59、61、64、70 条関係)	3 9
別紙 7 個人情報取扱要領(第 77 条関係)	4 0

## 第1章 総則

### 第1条（総則）

県及び事業者は、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」が山形県営通町団地移転建替等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、「県営住宅」の引渡しの日（実際に引渡しが行われた日のことをいう。以下同じ。）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（「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。）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、「民間事業者」の構成員のうち維持管理業務を担当する●をいう。
- (4) 「解体撤去開始予定日」とは、事業者が「県営通町団地」の「解体撤去工事」を開始すべき日をいい、平成21年11月16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) 「解体撤去完了予定日」とは、平成22年3月30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) 「解体撤去工事」とは、「県営通町団地」の解体撤去工事及びそれらに伴う関連業務をいう。
- (7) 「解体撤去者」とは、「解体撤去工事」を担当する●をいう。
- (8) 「基本設計図書」とは、別紙3第1項に定める図書又はそれらの図書で県の確認を受けたものをいう。
- (9) 「旧米沢ろう学校寄宿舎」とは、「県営住宅」の建築に伴い取り壊される旧米沢ろう学校寄

宿舎並びにそれらの附帯施設をいう。

- (10) 「県営通町団地」とは、「県営住宅」の建築に伴い取り壊される県営通町団地並びにそれらの附帯施設をいう。
- (11) 「県営通町団地土地」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、「解体撤去工事」が実施される土地（別紙 1 第 2 項）をいう。
- (12) 「県営住宅」とは、「本事業」により新たに整備される公営住宅並びにそれらの附帯施設をいう。
- (13) 「県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価」とは、「維持管理期間」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（組入額又は減額及び物価変動による改定がある場合は、これらも含む。）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」（組入額又は減額及び物価変動による改定がある場合は、これらも含む。）及びこれに係る消費税等の合計であって、総額金●円（組入額又は減額及び物価変動による改定がある場合は、これらも含む。）であるものをいう。
- (15) 「県営住宅の整備業務に対する対価」とは、「県営住宅」の整備（「旧米沢ろう学校寄宿舎」の解体撤去を含む。）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（組入額又は減額がある場合は、これらも含む。）であるものをいう。
- (16) 「県営住宅の整備業務費相当分」とは、「県営住宅の整備業務に対する対価」（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等並びに金利支払額の合計であって、総額金●円（組入額又は減額並びに基準金利による改定がある場合は、これらも含む。）であるものをいう。
- (17) 「県営通町団地の解体撤去業務に対する対価」とは、「県営通町団地」の「解体撤去工事」の対価であり、内訳を調査費、設計費、解体撤去費、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（組入額又は減額及び著しい価格変動による変更がある場合は、これらも含む。）であるものをいう。
- (18) 「県営通町団地の解体撤去業務費相当分」とは、「県営通町団地の解体撤去業務に対する対価」（組入額又は減額及び著しい価格変動による変更がある場合は、これらも含む。）及びこれに係る消費税等並びに金利支払額の合計であって、総額金●円（組入額又は減額及び著しい価格変動による変更並びに金利支払額の改定がある場合は、これを含む。）であるものをいう。
- (19) 「建設工事」とは、「県営住宅」の新設工事及びそれらに伴う関連業務（「県営住宅」の整備に係る「旧米沢ろう学校寄宿舎」の解体撤去業務及び関連業務を含む。）をいう。
- (20) 「建設工事期間」とは、第 18 条第 2 項に基づき事業者が県に通知を行った日から、「県営住宅」の引渡日までの期間をいう。
- (21) 「建設者」とは、「民間事業者」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、「県営住宅」の「建設工事」に関して、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を担当する●をいう。
- (23) 「施設整備業務要求水準」とは、本契約及び「入札説明書等」で規定された「本事業」の

「県営住宅」の整備業務に関する要求水準（「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。）であり、事業者が整備業務を実施するに当たり満たすべき業務の水準をいう。

- (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 21 年 3 月 31 日までの期間をいう。）
- (26) 「実施設計図書」とは、別紙 3 第 2 項に定める図書又はそれらの図書で県の確認を受けたものをいう。
- (27) 「設計業務」とは、「県営住宅」の設計及びそれらに伴う関連業務（「県営住宅」の整備に係る「旧米沢ろう学校寄宿舎」の解体撤去業務及び関連業務を含む。）をいう。
- (28) 「設計者」とは、「民間事業者」の構成員のうち設計を担当する●をいう。
- (29) 「設計図書」とは「基本設計図書」及び「実施設計図書」をいう。
- (30) 「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。
- (31) 「入札説明書等」とは、県が「本事業」の入札手続において配布した一切の資料をいう。
- (32) 「引渡予定日」とは、平成 21 年 11 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。
- (33) 「不可抗力」とは、本契約の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、県及び事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。
- (34) 「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）をいう。
- (35) 「本事業」とは、山形県営通町団地移転建替等事業をいう。
- (36) 「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。
- (37) 「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、「県営住宅」の設計、建設（「旧米沢ろう学校寄宿舎」の解体撤去を含む。）、所有権移転、維持管理、「県営通町団地」の解体撤去及びこれらに係る資金調達並びにこれらに付随し、関連する一切の業務により構成される。
- 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」について、本契約に基づく県への所有権の移転を除き、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）

- 1 「本事業」を実施する場所は、県の土地とし、別紙1のとおりとする。
- 2 事業者は、「県営住宅」の「建設工事」に関して、本契約上の義務を履行するために必要な範囲において、「本件土地」を無償にて使用することができる。また、事業者は、「県営通町団地」の「解体撤去工事」に関して、本契約上の義務を履行するために必要な範囲において、「県営通町団地土地」を無償にて使用することができる。

#### 第7条（「県営住宅」の仮称）

「県営住宅」の仮称は、「●」とし、正式名称は後日県が定める。

#### 第8条（事業日程）

「本事業」は、別紙2に定め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、「事業期間」終了後の「県営住宅」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、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。

#### 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、県の協力が必要な場合は、県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 「設計業務」

### 第12条（「設計業務」）

- 1 事業者は、本契約の締結後速やかに、県と協議の上、本契約、「入札説明書等」及び「民間事業者提案」に基づき「設計業務」を開始し、完成した基本設計につき第17条第1項に従い県に提出するものとする。事業者は、基本設計につき県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に提出して確認を受ける。
- 2 県は、事業者に対して「設計業務」の進捗状況に関して適宜報告を求めることができる。
- 3 県は、前項の報告を理由として、「設計業務」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、「設計業務」を「設計者」に実施させなければならない。事業者は、事前に県の承諾を得た場合を除き、「設計者」以外の第三者に、「設計業務」の全部又は大部分を実施させてはならない。事業者は、「設計業務」の全部又は大部分の実施につき、「設計者」又は県の承諾を得た第三者（以下、「設計者」とあわせて「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、「設計業務」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、「設計業務」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、同様に県に通知する義務を負うものとする。
- 3 事業者が「設計業務」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、「設計業務」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。

### 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、県の求めに応じ、国庫交付金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（設計変更）

- 1 県は、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、「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。県は、かかる事業者の検討結果を踏まえて、「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。
- 2 前項の規定に従い県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、県が当該費用を負担するものとする。この場合、県は、「県営住宅」の施設整備業務に係る追加費用については、「県営住宅の整備業務に対する対価」に組み入れた上で一括又は分割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、県の事前の承諾を得た場合を除き、「設計変更」を行うことはできないものとする。
- 4 事業者が県の事前の承諾を得て「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、県及び事業者はその当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「県営住宅」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、「設計変更」が必要となった場合には、事業者は県に対し、「設計業務」又は「建設工事」の変更の承諾を求めることができ、県は、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「県営住宅」の施設整備業務に係る事業者の増加費用については、県は、「県営住宅の整備業務に対する対価」に組み入れた上で一括又は分割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「県営住宅」のしゅん工の遅延が見込まれる場合、県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（「設計業務」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3に定める「設計図書」を県に提出し、その説明を行った上で、県の確認を受けなければならない。提出後に「設計変更」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に定める事業日程表に従うものとする。なお、県は、上記の「設計図書」の提出を受けてから14日以内に確認を行うものとする。
- 2 県は、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」若しくは県及び事業者の設計打合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」並びに県及び事業者の設計打合せにおける合意において要求される水準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、県の確認を受けなければならない。
- 3 事業者は、県からの指摘により、又は自ら「設計図書」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、修正点について県に報告し、その確認を受けるものとする。「設計変更」について不備・不具合等が発見された場合も同様とする。なお、県は、上記の「設計図書」の修正の報告を受けてから7日以内に確認を行うものとする。
- 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、「県営住宅」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 「建設工事」

#### 第1節（総則）

##### 第18条（「建設工事」）

- 1 事業者は、本契約、「入札説明書等」、「設計図書」（県及び事業者との打合せの結果を含む。以下同じ。）、「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、本契約、「入札説明書等」、「設計図書」及び「民間事業者提案」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、その他工事用電気、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、「建設工事」に際して、「建設工事」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付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。

- 6 県は、第2項に基づき事業者が県に通知を行う日までに、「旧米沢ろう学校寄宿舎」につき、事業者が解体撤去業務を開始できるよう、「旧米沢ろう学校寄宿舎」の明け渡し及びその他必要な措置を実施するものとする。

#### 第19条（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、県に対して提出しなければならない。
- 2 事業者は、別途県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、「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、事前に県の承諾を得た場合を除き、「建設者」以外の第三者に、「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、「建設工事」の全部又は大部分の実施につき、「建設者」又は県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、「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、「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、同様に県に通知する義務を負うものとする。
- 3 事業者が「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、「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、「建設工事」に着工する前に、自らの費用負担により「工事監理者」を設置するものとする。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に毎月報告させるものとし、県が要請したときは、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、県に対して「県営住宅」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（「建設工事」に伴う各種調査）

- 1 事業者は「入札説明書等」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等住民に対し事業計画（「本件土地」上に「県営住宅」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、本条において同じ。）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。県は、必要と認める場合には、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「建設工事」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。県は、必要と認める場合には、事業者に協力しなければならない。
- 5 事業者は、県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等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、「県営住宅」のしゅん工の遅延が見込まれる場合には、県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（県による確認）

#### 第 25 条（県の説明要求等）

- 1 県は、「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、「建設工事」の進捗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の上確認することができるものとする。
- 2 事業者は、前項に規定する説明及び確認の実施について、県に対して協力を行うとともに、「建

設者」をして、県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 県は、前二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、「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」に規定する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、事業者は、これに従わなければならない。
- 4 県は、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 県は、「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 県は、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「施設整備業務要求水準」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ときには、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、「県営住宅」がしゅん工した後速やかに、自己の責任において、「県営住宅」のしゅん工検査を行うものとする。
- 2 県は、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の立会いの実施の有無を問わず、県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、現場で県の確認を受けなければならない。

#### 第28条（県によるしゅん工確認）

- 1 県は、前条第3項の報告を受けてから14日以内に、「県営住宅」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、県に協力しなければならない。
- 2 県は、前項に定めるしゅん工確認により、「県営住宅」が、本契約、「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 県は、「県営住宅」が、本契約、「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、「県営住宅」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（県によるしゅん工確認通知）

- 1 県は、「県営住宅」のしゅん工確認を実施した後、前条第1項に定める期間内に、事業者に対してしゅん工確認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3項に規定する修補を求める場合には、この限りではない。
- 2 前項ただし書きの場合には、県は、「引渡予定日」までにしゅん工確認通知を行うものとする。
- 3 県は、本条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（「県営住宅」の維持管理体制）

事業者は、本契約による県への「県営住宅」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「県営住宅」のしゅん工の遅延が見込まれる場合には、県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82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。
- 2 県は、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、県からの請求を受けた場合には、速やかに支払わな



ればならない。

### 第 33 条（「不可抗力」による損害）

- 1 事業者が「県営住宅」の引渡しを行う前に、「不可抗力」により、「県営住宅」又は第三者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 項に規定する損害のうち「県営住宅」に生じた損害（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、「県営住宅」に係る損害額が「県営住宅の整備業務費相当分」（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する。ただし、「不可抗力」の発生により、第 82 条第 1 項の保険金が支払われる場合には、当該保険金額は、県が負担すべき金額から控除する。
- 4 第 1 項に規定する損害のうち第三者に生じた損害については、県及び事業者は、その対応等につき協議するものとする。

### 第 34 条（履行の確保）

- 1 県は、「設計業務」、「建設工事」及び「解体撤去工事」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、県が確実と認める金融機関（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、その後の改正を含む。）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、その後の改正を含む。）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、「県営住宅の整備業務費相当分」（ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。）と「県営通町団地の解体撤去業務費相当分」（ただし消費税等を含み、金利支払額を除くものとする。）の合計の 10%以上の金額とし、有効期間は「建設工事」及び「解体撤去工事」の期間の全体とする。
- 3 事業者は、本契約の締結後、速やかに第 1 項の保証状を県に提出して、内容の確認を受けなければならない。

## 第 4 章 「県営住宅」の引渡し等

### 第 35 条（「県営住宅」の引渡手続）

- 1 事業者は、事業者の責任において、「引渡予定日」に、本契約、「入札説明書等」、「設計図書」、及び「民間事業者提案」に規定する水準を満たす「県営住宅」を、県に対して速やかに引渡すものとする。
- 2 事業者は、県から「県営住宅」の第 29 条第 1 項に基づく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「県営住宅」のしゅん工確認通知が当初のしゅん工の予定日よ

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4に定めるしゅん工図書とともに「県営住宅」を県に引渡す。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。

- 3 「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、所有権移転日の前日までは事業者が、それ以降は県が負担する。

#### 第36条（「県営住宅」引渡しの遅延）

- 1 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、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ほか、「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、「県営住宅の整備業務費相当分」（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。なお、日割計算を行う場合は、1年を365日として計算を行うものとする。（同様な趣旨の条項において、同じとする。）
- 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「県営住宅」の施設整備業務に係る事業者の増加費用については、県は、「県営住宅の整備業務に対する対価」に組み入れた上で一括又は分割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。
- 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「県営住宅の整備業務費相当分」（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。ただし、第82条第1項の保険金が支払われる場合には、当該保険金額は、県が負担すべき金額から控除する。

#### 第37条（「県営住宅」のかし担保責任）

- 1 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、その後の改正を含む。）第 94 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へ通知しなければ、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、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 5 に定める様式による。

## 第 5 章 「県営通町団地」の解体撤去業務

### 第 38 条（「県営通町団地」の解体撤去）

県は、「解体撤去開始予定日」までに、「県営通町団地」につき、事業者が「解体撤去工事」を開始できるよう、「県営通町団地」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（「解体撤去工事」の開始）

事業者は、「解体撤去開始予定日」において、県に通知した上、「県営通町団地」の「解体撤去工事」を開始するものとする。

### 第 40 条（「解体撤去工事」の設計）

「解体撤去工事」の設計については、第 2 章「設計業務」の規定を準用する。準用に当たり、「設計者」及び「建設者」は「解体撤去者」に、「本件土地」は「県営通町団地土地」にそれぞれ読み替える。

### 第 41 条（「県営通町団地」の「解体撤去工事」）

- 1 「県営通町団地」の「解体撤去工事」については、第 3 章「建設工事」の規定を準用する。準用に当たり、「建設者」は「解体撤去者」に、「本件土地」は「県営通町団地土地」に、「県営住宅の整備業務費相当分」は「県営通町団地の解体撤去業務費相当分」に、「引渡予定日」は「解体撤去完了予定日」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（「県営通町団地土地」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、「解体撤去完了予定日」までに「県営通町団地土地」を県に明け渡すものとする。

#### 第 43 条（「県営通町団地土地」の明け渡しの遅延）

- 1 事業者は、「県営通町団地土地」の明け渡しの遅延が見込まれる場合には、「解体撤去完了予定日」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、「県営通町団地土地」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 「県営通町団地土地」の明け渡し時期が、事業者の責めに帰すべき事由により、「解体撤去完了予定日」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ほか、「解体撤去完了予定日」から実際の「県営通町団地土地」の明け渡し日までの日数に応じ、「県営通町団地の解体撤去業務費相当分」（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 「県営通町団地土地」の明け渡し時期が県の責めに帰すべき事由により、「解体撤去完了予定日」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「県営通町団地土地」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「県営通町団地」の解体撤去業務に係る事業者の増加費用については、県は、「県営通町団地の解体撤去業務費相当分」に組み入れた上で一括又は分割により事業者に対して支払う。
- 6 前項の場合の県が負担すべき範囲は、「県営通町団地土地」について県が負担すると定められた額の合計額が「県営通町団地の解体撤去業務費相当分」（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。ただし、第 82 条第 1 項の保険金が支払われる場合には、当該保険金額は、県が負担すべき金額から控除する。
- 7 県又は事業者が、「県営通町団地土地」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」、「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) 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
  - (2) 給水設備清掃業務
  - (3) テレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務
  - (4) 水道施設点検保守管理業務
  - (5) 上記各号の業務に伴う各種申請等業務及び関連業務

#### 第 46 条（「県営住宅」の維持管理）

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。

#### 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」とあわせて「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一部の実施につき、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ず、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 2 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本契約の締結時に想定し得なかつた状況の変化、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「維持管理業務要求水準」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。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ず、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。
  - (4) 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。
  - (5) 第3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。
  - (6) 第3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2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6に定めるとおりとする。

#### 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」の維持管理業務における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）

- 1 事業者は、「県営住宅」の維持管理業務におけるかし等に起因して「維持管理期間」中に第三者に損害（ただし、第82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。

- 2 「県営住宅」の維持管理業務において「不可抗力」により第三者に損害が生じた場合には、事業者は、速やかに、県に、その旨通知するものとする。県及び事業者は、その対応等につき協議するものとする。

#### 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、本契約の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、長期維持管理計画及び年間維持管理計画で定められた維持管理業務の終了後 7 日以内（ただし、当該期間の末日が県の閉庁日の場合は翌開庁日までとする。）に、当該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（「県営住宅の整備業務費相当分」の支払）

- 1 県は、「維持管理期間」中、「県営住宅の整備業務費相当分」として、総額●円（組入額又は減額及び基準金利による改定がある場合は、これらも含む。）を、別紙 6 に定めるとおり事業者を支払うものとする。ただし、「県営住宅」の引渡し「引渡予定日」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 前項の規定にかかわらず、県は、本契約の期間中いつでも「県営住宅の整備業務費相当分」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。

#### 第 58 条（「県営住宅の維持管理業務費相当分」の支払）

県は、「維持管理期間」中、「県営住宅の維持管理業務費相当分」として、総額●円（組入額又は減額及び物価変動による改定がある場合は、これらも含む。）を、別紙 6 に定めるとおり事業者を支払うものとする。ただし、「維持管理期間」の開始日が遅延した場合には、当該年度の支払額及び支払時期について見直しを行う。

#### 第 59 条（「県営通町団地の解体撤去業務費相当分」の支払）

- 1 県は、「維持管理期間」中、「県営通町団地の解体撤去業務費相当分」として、総額●円（組入額又は減額、著しい価格変動による変更及び基準金利による改定がある場合は、これらも含む。）を、別紙 6 に定めるとおり事業者を支払うものとする。ただし、「県営通町団地土地」の明け渡しが「解体撤去完了予定日」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 前項の規定にかかわらず、県は、本契約の期間中いつでも「県営通町団地の解体撤去業務費相当分」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、「県営住宅」内又は別紙 1 の土地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「県営通町団地」につき県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「県営通町団地」につき県又は県の指示する者に、必要な引継ぎを行わなければならない。また、維持管理業務に関する部分のみが解除された場合であっても、県又は県の指示する者に必要な引継ぎを行わなければならない。
- 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（ただし、当該期間の末日が県の閉庁日の場合は翌開庁日までとする。）に、業務引継書を県に提出し、県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及び業務引継書を県に提出し、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（対価の支払が行われていない期間に限る。）が 6 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 6 に定めるとおり停止され、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、本契約の締結の日から平成 42 年 3 月 31 日までとする。

#### 第 63 条（県の事由による解除権）

- 1 県は、「県営住宅」の引渡前は、「本事業」の必要がなくなった場合、「県営住宅」の転用が必要となった場合又はその他県が必要と認める場合には、30 日以上前に事業者に通知することにより、本契約を解除することができる。  
また、県は、「県営住宅」の引渡後は、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、「解体撤去工事」を完了させた事業者より「県営通町団地土地」の明け渡しを受けるまでは、「解体撤去工事」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「解体撤去工事」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、県は、解除により事業者が生じた損害を賠償しなければならない。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解除権）

- 1 県は、「県営住宅」の引渡前に、以下の事由が発生した場合には、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、「設計業務」又は「建設工事」に着手すべき時期を過ぎても、「設計業務」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) 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とき。
  - (5) 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 「県営住宅」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6に定めるとおり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、「解体撤去工事」を完了させた事業者より「県営通町団地土地」の明け渡しを受けるまでは、特段の催告なく、本契約の「解体撤去工事」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、「解体撤去工事」（設計を含む。）に着手すべき時期を過ぎても、「解体撤去工事」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、「解体撤去完了予定日」から3ヶ月が経過しても、「県営通町団地土地」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) 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とき。

- (5) 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 前三項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、本契約の維持管理業務に関する部分のみ、又は本契約の「解体撤去工事」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」等の場合の解除権）

- 1 「県営住宅」の引渡前に、「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、県は、事業者と協議の上、本契約を解除することができる。
- 2 「県営住宅」の引渡後、「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、「解体撤去工事」を完了させた事業者より「県営通町団地土地」の明け渡しを受けるまでは、「不可抗力」により、「解体撤去工事」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「解体撤去工事」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「解体撤去工事」に関する部分のみを解除することができる。

#### 第 66 条（県の債務不履行による解除等）

- 1 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。
- 2 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、「解体撤去工事」を完了させた事業者より「県営通町団地土地」の明け渡しを行うまでは、県が本契約の「解体撤去工事」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「解体撤去工事」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（解除の効力）

- 1 第 63 条ないし第 66 条の規定により、本契約又は本契約の「解体撤去工事」に関する部分のみが解除された場合、県及び事業者は「県営住宅」又は「解体撤去工事」の出来高部分の県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、県は、事業者と合意した条件に基づいて「県営住宅」又は「解体撤去工事」の出来高部分を買い受けるものとする。

- 2 県は、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」及び「解体撤去工事」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。
- 3 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」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「解体撤去工事」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従う。

#### 第68条（違約金等）

- 1 「県営住宅」の引渡前に、第64条第1項又は第4項の規定により、本契約が解除された場合においては、事業者は、県に対し、「県営住宅の整備業務費相当分」（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。
- 2 「県営住宅」の引渡後に、第64条第2項又は第4項の規定により、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においては、事業者は、県に対し、「県営住宅の維持管理業務費相当分」の総額の5%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。
- 3 第64条第3項又は第4項の規定により、本契約の「解体撤去工事」に関する部分のみが解除された場合においては、事業者は、県に対し、「県営通町団地の解体撤去業務費相当分」（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。
- 4 事業者は、第64条に基づく解除に起因して県が被った損害額が前三項の違約金の額を上回るときは、その差額を県の請求に基づき支払わなければならない。

#### 第69条（県による補償）

- 1 「県営住宅」の引渡前に、第65条第1項の規定により、本契約が解除された場合、「県営住宅」の出来高部分に相当する金額（ただし、第25条又は第26条及び解除時における確認により確認されたもの並びに協議により出来高部分と認定されたものに限る。）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（税抜き）を限度とする。）から第82条第1項の保険に基づき支払われる「県営住宅」についての保険金を控除した金額を県は事業者に対し支払う。
- 2 「県営住宅」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事業者に対し支払う。
- 3 第65条第3項に基づき、本契約の「解体撤去工事」に関する部分のみが解除された場合、「解体撤去工事」の出来高部分に相当する金額（ただし、第41条で準用される第25条又は第26条及び解除時における確認により確認されたもの並びに協議により出来高部分と認定されたものに限る。）及び、事業者の営業開始のために解除のときまでに「解体撤去工事」に関し、現に支

出したものに相当する金額（ただし金●円（税抜き）を限度とする。）から第 82 条第 1 項の保険に基づき支払われる「解体撤去工事」についての保険金を控除した金額を県は事業者に対し支払う。

- 4 県は、第 1 項及び第 3 項の金額については、第 67 条第 1 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が「県営住宅」又は「解体撤去工事」の出来高部分を買取る場合は買取者が出来高部分を検査した後に）、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 項又は第 3 項の補償金については、県は事業者と協議の上、支払時までの利息を付して、本契約の当初の期間の終了日を最長とする期間の分割により支払うことができる。
- 5 第 67 条第 1 項の県及び事業者の協議が調い、県が「県営住宅」又は「解体撤去工事」を事業者から買取る場合には、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（「県営住宅」の引渡後の解除）

- 1 「県営住宅」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 項の手続終了後速やかに、「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、「県営住宅の整備業務費相当分」及び「県営通町団地の解体撤去業務費相当分」の残額を、別紙 6 に定める解除前の支払スケジュールに従って、事業者を支払う。

#### 第 71 条（保全義務）

事業者は、「県営住宅」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「県営住宅」の建設及び修補に係る書類その他「県営住宅」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、事業者が既に県に対して引渡し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、本項において同じ。）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者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 その他

### 第73条（事業者の権利義務の譲渡）

- 1 事業者は、事前に県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、事前に県の承諾を得なければ、合併、株式交換・移転、会社分割、事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 県は、前二項に定める行為が、事業者の経営若しくは「本事業」の安定性を著しく阻害し、又は県の事業に関与することが適当でない者が参加することと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74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、事前に県の承諾を得た場合は、この限りでない。

### 第75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を作成し、当該「事業年度」の最終日から3ヶ月以内に、県に提出しなければならない。

### 第76条（遅延利息）

県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。

### 第77条（守秘義務）

- 1 県並びに事業者は、相手方の承諾がある場合を除き、本契約の遂行過程で知り得た相手方の秘密に属する事項を本契約の目的以外の目的で使用してはならず、第三者（ただし、本契約の遂行に必要な範囲において、構成員、金融機関、コンサルタントを除く。）に提供してはならない。ただし、当事者の責めに帰すべからざる事由により公知となった情報、第三者から守秘義務を負うことなく合法的に取得した情報、法令等により開示を要請された情報、又は当事者より入手した情報を使わずに単独で取得した情報についてはこの限りでない。
- 2 事業者は、「県営住宅」の入居者の個人情報を取り扱うに当たっては、別紙7に定める要領を遵守しなければならない。

## 第 78 条（著作権等）

- 1 「県営住宅」の維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で、事業者は、県に対し、次の各号に掲げる「県営住宅」の利用を承諾する。
  - (1) 「県営住宅」を写真、模画、絵画その他の媒体により表現すること。
  - (2) 「県営住宅」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、県に対し、「県営住宅」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、事前に県の承諾を得た場合は、この限りでない。
  - (1) 「県営住宅」の内容を公表すること。
  - (2) 「県営住宅」に事業者の実名又は変名を表示すること。

## 第 79 条（著作権等の譲渡禁止）

事業者は、「県営住宅」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、事前に県の承諾又は同意を得た場合は、この限りでない。

## 第 80 条（著作権の侵害の防止）

- 1 事業者は、「県営住宅」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 81 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 10 章 保 険

## 第 82 条（保険加入義務）

- 1 事業者は、「建設工事」及び「解体撤去工事」に関しては、「建設者」及び「解体撤去者」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、「県営住宅」の引渡後、本契約の終了時まで、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、前二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 11 章 協議会

### 第 83 条（協議会の設置）

県及び事業者は、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、関係者協議会（以下「協議会」という。）を設置することができる。

## 第 12 章 雑 則

### 第 84 条（疑義に関する協議）

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

### 第 85 条（金融機関等との協議）

県は、「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 86 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 本件土地                   ／ 県営住宅の整備業務及び県営住宅の維持管理業務
  - ・ 山形県米沢市城北二丁目 3-2
  
- 2 県営通町団地土地       ／ 県営通町団地の解体撤去業務
  - ・ 山形県米沢市通町三丁目 7-39

別紙2 事業日程表（第8条関係）

平成20年●月●日～平成21年10月31日	県営住宅の整備業務
平成21年11月 1日	県営住宅の引渡し
平成21年11月16日～平成22年 3月30日	県営通町団地の解体撤去業務
平成22年 3月31日	県営通町団地の敷地の明け渡し
平成21年11月 1日～平成42年 3月31日	県営住宅の維持管理業務
平成42年 3月31日	事業契約の完了

### 別紙3 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) 「旧米沢ろう学校寄宿舎」の解体撤去に関する設計図（実施設計相当）

(2) 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

(3) 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

(4) 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

(5) 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

(6) 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）

(7) 工事費概算書

(8) 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）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）、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等の図書（控）

許認可申請に係わる手続、防災評定に係わる手続、材料・工法・性能の認定に係わる手続 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

近隣等住民・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、県と事業者の  
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、別途県の指示するところによる。

#### 別紙4 しゅん工図書（第35条関係）

- 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、県と事業者の協議による。

※ 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。

## 保 証 書（案）

山形県知事 殿

〔「建設者」〕（以下「保証人」という。）は、山形県営通町団地移転建替等事業（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 20 年●月●日付山形県営通町団地移転建替等事業 事業契約（以下「事業契約」という。）に基づいて、事業者が県に対して負担するこの保証書第 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、事業契約第 37 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、工事の中止その他事業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係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係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、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、事業契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合、終了するものとします。

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ます。

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ます。

以上の証として本保証書を2部作成し、保証人はこれに記名押印の上、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	所在地	●
	氏名	●
		●

別紙6 「本事業」の対価の支払（第53、57、58、59、61、64、70条関係）

<ここに、「入札説明書第1章 16 支払条件等」の(1)から(3)を転記する。>

<ここに、「入札説明書第2章 4 事業実施に関する事項」の(4)を転記する。>



## 別紙 7 個人情報取扱要領(第 77 条関係)

事業者は、維持管理業務を行うに当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、個人情報の取り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。