

## 事業契約書（案）

- 1 事業名 町営大津山団地等整備事業
- 2 事業場所 熊本県南関町大字関町 171 番地 1、1316 番地
- 3 事業期間 令和 8 年 3 月 \*\* 日から  
令和 10 年 3 月 31 日まで
- 4 契約金額

百	拾	億	千	百	拾	万	千	百	拾	円
	¥									

（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 \*\*\*\* 円）

なお、消費税及び地方消費税に係る税率が変更された場合には、  
契約金額に反映されるものとする。

- 5 契約保証金 本事業に係る契約保証金  
事業契約条項第 51 条に定める保証を付すものとする。

上記の事業について、南関町と \*\*\*（以下「選定事業者」という。）とは、各々の対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

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）第 12 条の規定による南関町議会の議決がなされたとき本契約としての効力を生ずるものとし、議会の議決を得られないときは無効となり、町は一切の責任を負わないものとする。

この契約締結の証として本書 2 通を作成し、当事者の記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

南関町

代表者 南関町長 佐藤 安彦

選定事業者（ 設計・建築・建築工事監理企業 ）

住 所

商号又は名称

代表者

# 町宮大津山団地等整備事業

## 事業契約条項

## 目 次

前 文	1
第1章 用語の定義	2
(定義)	2
第2章 総 則	4
(目的)	4
(事業遂行の指針)	4
(本事業の概要)	5
(事業日程)	5
(選定事業者の事業計画及び資金計画)	5
(コスト管理計画書)	6
(許認可及び届出)	6
(建設に伴う各種調査)	6
(調査の第三者への委託)	7
(国費及び交付金等申請支援業務)	7
(建設に伴う近隣対策)	7
第3章 事業用地の使用	9
(事業用地の使用の目的)	9
第4章 建替住宅等の設計	9
(設計)	9
(第三者の使用)	10
(町による説明要求)	10
(設計条件の変更)	11
(設計の変更)	11
第5章 建替住宅等の建設	12
(建設)	12
(着工時・建設期間中の提出図書等)	13
(施工工程表等)	13
(第三者の使用)	13
(建築工事監理者等)	13
(保険)	14
(町による説明要求及び立会い)	14
(中間確認)	15
(選定事業者による完成検査)	15
(町による完成にかかる検査)	16
(町による竣工確認書の交付)	16
(本件工事期間の変更)	16

(工事の一時中止)	17
(工事の一時中止又は工事期間の変更による費用等の負担)	17
(本件工事中に選定事業者が第三者に与えた損害)	17
第6章 建替住宅等の所有権移転・引渡し	18
(所有権移転・引渡し)	18
(本事業に係る対価の支払い)	18
(遅延違約金)	20
(契約不適合)	20
第7章 不可抗力及び法令変更	21
(不可抗力)	21
(不可抗力による損害等)	21
(不可抗力による解除)	21
(法令変更)	22
(法令変更による追加費用)	22
(法令変更による協議解除)	22
第8章 事業期間及び契約の終了	22
(事業期間)	23
(町による任意解除)	23
(町による契約解除)	23
(選定事業者による契約解除)	25
(契約解除に際しての措置)	26
(契約解除に伴う損害賠償)	26
(終了手続きの費用負担)	27
第9章 契約保証金等	27
(契約保証金等)	27
第10章 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続	28
(モニタリング及び要求水準等未達成に関する手続)	28
第11章 雑則	28
(公租公課の負担)	28
(協議)	28
(特許権等の使用)	29
(契約上の地位の譲渡)	29
(延滞利息及び相殺)	29
(秘密保持)	29
(個人情報の取扱)	30
(請求、通知等の様式その他)	30
(準拠法)	30
(解釈及び適用)	30
(管轄裁判所)	30

(定めのない事項)	30
別紙 1 提出書類	1
別紙 2 選定事業者が実施する事業範囲	1
別紙 3 事業用地	3
別紙 4 建替住宅の付帯施設等	4
別紙 5 事業日程	5
別紙 6 物価変動率による調整	6
別紙 7 選定事業者が基本設計完了時に町に提出する設計図書	7
別紙 8 選定事業者が実施設計完了時に町に提出する設計図書	1
別紙 9 付保すべき保険の内容	1
別紙 10 建替住宅等の着工時・着工中の提出図書	10
別紙 11 建替住宅等の完成図書	11
別紙 12 個人情報取扱特記事項	1
別紙 13 モニタリング方法	1

## 前 文

町営大津山団地等整備事業（以下「本事業」という。）は、南関町（以下「町」という。）において、定住を希望する若者や移住を希望する若者に、より良質な住環境を提供していくために、事業用地に新たに15戸の公営住宅（町営大津山団地）の建替と20戸の地域優良賃貸住宅の整備、それぞれの付帯施設等の整備を行うことを目的とする。

町は、本事業の実施にあたり、「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）」（以下「PFI法」という。）の趣旨に則り、民間企業の能力を最大限に活用するために、事業用地に新たに建設される公営住宅等と付帯施設等の設計、建築、建築工事監理からなる事業を\*\*\*（以下「選定事業者」という。）に対して一体の事業として発注することとした。

町は、本事業の募集要項に従い審査を実施し、選定事業者を優先交渉者として決定し、これを受けて選定事業者は、本事業を共同して進めるものとし、町と選定事業者は、本事業の実施に関して以下の各条項記載のとおり合意した。

町と選定事業者は、本契約（第1条で定義）とともに、募集要項等（第1条で定義）、提案価格等（第1条で定義）及び提案書等（第1条で定義）に定める事項が適用されることを確認する。

なお、町と選定事業者は、前文に規定する本事業の目的達成のため、相互に努力しなければならない。

## 第1章 用語の定義

(定義)

第1条 本契約において使用する用語の定義は、下記のとおりとする。

基本協定書	本事業の実施について、町と選定事業者との間で締結する「町営大津山団地等整備事業 基本協定書」(その後の変更を含む。)をいう。
選定事業者	前文において定義される意味を有する。
構成企業	選定事業者を構成する各企業をいう。
協力企業	構成企業から本事業に関わる業務の一部を受託する第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業をいう。
建築企業	建替住宅等を建設する企業である***をいう。
建設工事監理企業	建替住宅等の建設工事を監理する企業である***をいう。
建設工事監理業務	建替住宅等整備業務の建設工事監理業務及びこれに関連する一切の業務をいう。
工事期間	建替住宅等の工事着工の日から整備完了日までの期間をいう。
提案書等	本選定手続において、選定事業者が町に提出した別紙1(2)の「提案書」「設計図書」、町からの質問に対する回答書その他選定事業者が提出した一切の書類をいう。
事業用地	前文において定義される意味を有する。
実施方針	本事業に関し令和7年4月8日に公表された「町営大津山団地等整備事業 実施方針」(その後の訂正・変更を含む。)をいう。
実施方針等	実施方針、要求水準書(案)〈公営住宅(町営大津山団地)〉、要求水準書(案)〈地域優良賃貸住宅(コミュニティ住宅関町(仮))〉、事業概要書(案)、実施方針の公表時及び特定事業選定前に公表される書類をいう。
実施方針等質問回答	実施方針等に関する質問・意見に対する町の回答書をいう。
建替住宅	前文において定義される意味を有する。
建替住宅等	建替住宅、付帯施設、及び建替住宅内にあわせて整備される広場を総称していう。
建替住宅等整備業務	本事業に関し、本契約書に基づき行われる第4条に定める業務をいう。
建替住宅等整備費	建替住宅等整備業務に係る対価として本契約に規定する対価をいう。
設計企業	建替住宅等を設計する企業である***をいう。
設計業務	建替住宅等整備業務のうち、建替住宅等の整備に係る設計業務及びこれに関連する一切の業務をいう。
設計図書	要求水準書に基づき選定事業者が作成した別紙7及び別紙8の設計図書及び建替住宅等についてのその他の設計に関する図書(本契約に定める条件に従い設計図書が変更された場合には、当該部分を含む。)をいう。
提案価格等	本選定手続において、選定事業者が町に提出した「提案価格等」及び添付資料等をいう。
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、高潮、津波、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は火災、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のう

	ち通常の予見可能な範囲外のものであって、町又は選定事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、法令の変更は、「不可抗力」に含まれない。
付帯施設	本事業で整備する駐車場、駐輪場、ごみ置場、外構等をいう。
法令等	法律、政令、規則、命令、条例、通達、行政指導若しくはガイドライン、又は裁判所の判決、決定若しくは命令、仲裁判断、又はその他の公的機関の定める一切の規定、判断若しくはその他の措置を総称する。
募集要項	本事業に関し令和7年6月10日に公表された「町営大津山団地等整備事業 募集要項」(その後の訂正・変更を含む。)をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書〈公営住宅(町営大津山団地)〉、要求水準書〈地域優良賃貸住宅(コミュニティ住宅関町(仮))〉、事業者選定基準、様式集、モニタリング方法説明書、基本協定書(案)、事業契約書(案)を指す。募集要項の公表時に公表される書類をいう。
募集要項等質問回答	募集要項等に関する質問・意見に対する町の回答書をいう。
本契約	本事業の実施について、本契約書に基づき、町と選定事業者との間で締結する契約をいう。
本契約書	「町営大津山団地等整備事業 事業契約書」(その後の変更を含む。)をいう。
本事業	前文において定義される意味を有する。
本事業関連書類	募集要項等、募集要項等質問回答、実施方針等、実施方針等質問回答、基本協定書、事業契約書、提案価格等及び提案書等を総称していう。
要求水準書	本事業に関し、令和7年6月10日に公表された「要求水準書〈地域優良賃貸住宅(コミュニティ住宅関町(仮))〉」(その後の訂正・変更を含む。)をいう。
PFI法	「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」をいう。
町	南関町をいう。
暴力団等	暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者をいう。

## 第2章 総 則

### (目的)

第2条 本契約は、本事業における町及び選定事業者の役割並びに基本的合意事項について定めるとともに、本事業の実施に際しての条件を定めることを目的とする。

### (事業遂行の指針)

第3条 選定事業者は、本事業を、本契約及び本事業関連書類に従って遂行しなければならない。

- 2 選定事業者は、本契約で規定する各債務の全てについて、負うものとする。
- 3 選定事業者は、自ら直接請け負わせ又は委託するに限らず、結果的に様式1-5に規定する「暴力団排除に関する誓約書」の各号のいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも請け負い又は受託することがないようにしなければならない。万一かかる第三者が請け負い又は受託している事実が判明した場合には、直ちに当該第三者との間の契約を解除し又は解除させる等し、当該第三者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとった上で、町に報告しなければならない。
- 4 選定事業者は、本事業に関し、第三者から資材、設備、備品その他一切の物品等を購入する場合又は第三者から役務の提供を受ける場合（本事業の一部を第三者に委託しないしは請け負わせる場合を含むが、これに限られない。）において、その契約金額が金500万円以上となる場合には、その契約時において当該第三者から、町の定める様式による、当該第三者が暴力団員又は暴力団密接関係者ではない旨の誓約書を徴求し、速やかに町に提出しなければならない。また、当該第三者との契約において、当該第三者が本事業に関し更に第三者から物品等を購入し、又は役務の提供を受ける場合についても同様とし、その後の物品等の購入及び役務の提供についても同様とする。
- 5 町は、前項の規定による書類提出等により得た情報について、本事業の実施以外の業務において暴力団等の排除措置を講ずるために利用し、又は他の実施機関に提供することができる。
- 6 選定事業者は、担当業務を第三者（選定事業者の役員、従業員を含む。本条において以下同様とする。）に行わせようとする場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を町に報告しなければならない。
- 7 選定事業者は、担当業務を第三者に行わせた場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を町に報告し、当該第三者との契約を解除し又は当該第三者と契約関係にある者をして契約を解除させなければならない。

- 8 選定事業者は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下この項において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を町に報告し、及び警察に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。構成企業又は協力企業が担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも同様とする。
- 9 町は、選定事業者又は協力企業が、担当業務を第三者に行わせる場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、選定事業者に対し、当該第三者との間で契約を締結し、若しくは構成員及び協力企業並びに第三者をして締結させないよう、又は、既に当該第三者と契約を締結している場合にあっては、当該契約を解除し、若しくは構成員及び協力企業並びに第三者をして解除させるよう求めることができる。
- 10 選定事業者は、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。
- 11 町は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

(本事業の概要)

第4条 本事業は、別紙2記載の事業範囲に属する建替住宅等整備業務及びこれらに付随し、関連する一切の行為により構成される。

(事業日程)

第5条 本事業は、別紙5記載の事業日程に従って実施されるものとする。

(選定事業者の事業計画及び資金計画)

第6条 選定事業者は、本契約締結後速やかに、応募手続きにおいて提出した提案書等に基づき、本事業に係る全業務の全体工程計画、業務内容、業務実施体制等を明示した事業計画書を作成し、町に提出して町の承認を得るものとする。

- 2 町は、選定事業者に対し、前項で提出された事業計画書について、必要に応じて説明を求めることができ、さらに本契約、募集要項等又は提案書等と矛盾する場合は書面により変更を求めることができる。選定事業者は、町のこれらの要求に速やかに応じなければならない。
- 3 第1項で提出された事業計画書は、別段の定めがある場合を除き、町と選定事業者が合意したときに限り、その内容を変更することができる。
- 4 本事業に関連する費用は、本契約に特段の規定のある場合を除き、すべて選定事業者の負担とし、かつ、その費用にあてるために必要な資金の調達は選定事業者の責任において行うものとする。
- 5 町が事業計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、町は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(コスト管理計画書)

第7条 選定事業者は、基本設計の着手前、基本設計完了時、実施設計完了時（建設工事着工前）の各段階において、建設工事途中においては、建設工事完了時の3か月前までに業務の進捗に応じたコスト管理計画書を作成し、町に提出して町の承認を得るものとする。各段階のコスト管理計画書は、業務の進捗に応じた構成、内容とし、記載項目等の詳細については事前に町と協議の上、作成するものとするが、実施設計完了時（建設工事着工前）のコスト管理計画書は、内訳明細書に基づくものとし、選定事業者は、これに基づきコストの適正な管理を行う。

- 2 選定事業者は、事業の進捗によりコストの変動が生じた場合には、速やかに変更金額一覧表を該当部分の変更前後の数量、単価、金額を含む内容で作成して町に提出し、変動部分の扱い及び対応について町と協議の上、コスト管理計画書の変更について町の承認を得ることを要するものとする。
- 3 町がコスト管理計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、町は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(許認可及び届出)

第8条 本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、選定事業者が自己の責任及び費用において取得する。本契約上の義務を履行するために必要な一切の届出についても選定事業者が自己の責任及び費用において提出するものとする。ただし、町が取得すべき許認可、町が提出すべき届出は除く。

- 2 選定事業者は、前項の許認可及び届出に際しては、町に書面による事前説明及び事後報告を行うものとする。
- 3 町は、選定事業者からの要請がある場合は、選定事業者による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他町が選定事業者にとって必要と判断する事項について協力するものとする。
- 4 選定事業者は、町からの要請がある場合は、町による許認可の取得、届出に必要な資料の作成及び提出その他町が必要とする事項について協力するものとする。

(建設に伴う各種調査)

第9条 選定事業者は、建替住宅等の建設工事に必要な測量調査、地質調査、その他業務において必要なもの（「事前調査」という。以下、本条において同じ。）を自らの責任と費用負担において行うものとする。また、選定事業者は事前調査を行う場合は、町に事前に連絡するものとし、かつ、当該調査を終了したときは当該調査に係る報告書を作成し、町に提出して、その確認を受けなければならない。

- 2 選定事業者は、前項に定める事前調査を実施した結果、町の調査等の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに町に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、町及び選定事業者は、その対応について協議するものとする。

- 3 事業用地の事前に予期することができない地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する増加費用及び損害については、町と選定事業者の協議により負担割合を決定する。選定事業者は、当該増加費用及び損害の発生及び拡大を阻止又は低減するよう努力をしなければならない。ただし、選定事業者が必要な事前調査を行わず、又は選定事業者が行った事前調査に不備若しくは誤りがあったことにより、当該地中障害物、土壌汚染等を発見することができなかつた場合において、当該地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する費用は選定事業者が負担する。
- 4 町は、町が実施し、かつ、実施方針等にその結果を添付した各種調査の実施又は結果に誤り（ただし、町が本事業に関連して開示した資料及び情報から、選定事業者が応募時までに誤りであると知り得るものを除く。）があった場合は、当該誤りに起因して発生する増加費用及び損害を負担する。
- 5 ただし、前項の規定にかかわらず、選定事業者は、必要な事前調査を行わず又は選定事業者が行った事前調査に不備若しくは誤りがあったことにより、前項に定める測量、調査等の実施方法又は結果の誤りを発見することができなかつた場合において、当該誤りに起因して発生する費用は選定事業者が負担する。
- 6 町は、必要と認めた場合には随時、選定事業者から本条に規定される事前調査に係る事項について報告を求めることができ、選定事業者はかかる要請に速やかに応じる。

(調査の第三者への委託)

- 第10条 選定事業者は、前条の事前調査に着手する21日前までに、町に対してその旨の書面を提出し、かつ、町の確認を得た場合には、当該調査の全部又は一部を第三者に委託することができる。
- 2 前項に基づく、第三者の使用は、すべて選定事業者の責任及び費用において行うものとし、第三者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、選定事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

(国費及び交付金等申請支援業務)

- 第11条 選定事業者は、町が各年度を基本とした出来高に応じた国費及び交付金等の交付申請、その他関連する書類の作成をするにあたって、必要な資料作成等の協力を行うとともに、各業務期間中の毎年度、町が指定する期日までに、出来高明細書を作成して町に提出し、町による出来高検査に応じる。また、事業期間内において町への会計検査等があった場合、必要な協力を行う。

(建設に伴う近隣対策)

- 第12条 選定事業者は、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して提案書等の内容及び建設工事中の安全管理について十分に説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。町は、必要と認める場合には、選定事業者が行う説明に協力するものとする。

- 2 選定事業者は、自らの責任及び費用において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、事故、排水、塵埃及びその他の本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、選定事業者は、町に対して事前及び事後に、その内容及び結果を報告する。
- 3 選定事業者は、近隣対策の不調を理由として提案書等の内容の変更をすることはできない。ただし、選定事業者が提案書等の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして町に協議を申し入れた場合は、町は選定事業者との協議に応じるものとし、協議の結果、町においてやむを得ないと認める場合には、選定事業者に対し提案書等の内容の変更を承諾することができる。
- 4 近隣対策の結果、建替住宅等の完成の遅延が見込まれる場合において、選定事業者が別紙5記載の事業日程の変更を請求した場合には、町及び選定事業者は協議を行い、同協議の結果、事業日程を変更する必要が認められる場合は、町は速やかに、別紙5記載の事業日程を変更するものとする。
- 5 近隣対策の結果、選定事業者に生じた費用及び損害（近隣対策の結果、別紙5記載の事業日程が変更されたことによる費用増加も含む。）については、選定事業者が負担するものとする。ただし、建替住宅等を整備すること自体又は町が募集要項等において選定事業者に提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、選定事業者に生じた費用及び損害は、町が当該費用を負担する。

### 第3章 事業用地の使用

(事業用地の使用の目的)

- 第13条 選定事業者は、建替住宅等整備業務を実施する目的の範囲で、事業用地を使用することができる。
- 2 選定事業者は、事業用地が町有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。
  - 3 選定事業者は、事業用地の使用期間中、事業用地の管理者として敷地及び周辺道路の清掃等を定期的に行わなければならない。
  - 4 事業用地の使用期間は、本契約締結の日から建替住宅等の所有権移転・引渡し日までとする。

### 第4章 建替住宅等の設計

(設計)

- 第14条 建替住宅等の設計は、選定事業者のうち設計企業が担当するものとし、建替住宅等の設計に関する町の選定事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は選定事業者に対して行えば足りるものとする。
- 2 選定事業者は、本契約、募集要項等及び提案書等に従い、自己の費用と責任において、建替住宅等の基本設計及び実施設計を行うものとする。選定事業者は、建替住宅等の基本設計及び実施設計に関する一切の責任を負担する。
  - 3 選定事業者は、本契約締結後速やかに、業務の概要、業務項目、業務の実施方針、設計工程表、実施体制等を記載した業務計画書を提出し、町の承認を得る。業務計画書の提出後に修正が必要になった場合は、選定事業者は、町と協議し、町の承認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の業務計画書を町に提出するものとする。
  - 4 選定事業者は、業務計画書を提出し、町の承諾を得た後、速やかに建替住宅等の基本設計を開始し、設計着手前に提出して町の承諾を得た設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）に従い、定期的に町との打ち合わせや進捗状況の確認を行うとともに、設計工程表に定める期日に別紙7記載の基本設計図書を町に提出する。町は、提出された基本設計図書について、その内容を遅延なく確認し、変更すべき点がある場合には、選定事業者に通知するものとする。なお、基本設計は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を町が確認した段階で完了するものとし、町による当該変更通知は、第17条（設計条件の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。町は、選定事業者からの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を選定事業者に交付する。
  - 5 選定事業者は、前項による町の確認後速やかに、建替住宅等の実施設計を開始し、設計工程表に従い町による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に基づき、実施設計完

了時に、別紙8記載の実施設計図書を町に提出する。町は、提出された実施設計図書について、その内容を遅延なく確認し、変更すべき点がある場合には、選定事業者に通知するものとする。なお、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとし、町による当該変更通知は、第17条（設計条件の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。町は、選定事業者の求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を選定事業者に交付する。

- 6 選定事業者は、基本設計において、周辺環境に及ぼす影響を検証するため、日影シミュレーション及び風害シミュレーションを行い、その検討図面を添えて町に検討結果の報告を行うものとする。
- 7 選定事業者は、法令等を遵守の上、本事業関連書類に記載された内容及び水準に従い、かつ、建築工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、電気設備工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、機械設備工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）等を参照して、町と協議の上、自らの責任と費用負担において建替住宅等の設計を行う。選定事業者は、設計に関する一切の責任（設計上の不備及び瑕疵並びに選定事業者による設計の変更から発生する増加費用を含む。）を負担する。
- 8 町は、設計図書を選定事業者から受領し、それを確認したことを理由として、建替住宅等の設計及び建設の全部又は一部について責任を負担するものではない。
- 9 選定事業者は、建替住宅等の設計の進捗状況に関して、定期的に町と打ち合わせるものとする。

#### （第三者の使用）

- 第15条 選定事業者は、建替住宅等の設計にあたって第三者に請け負わせ又は委託する場合は、事前に町に届け出を行い、確認を得なければならない。ただし、選定事業者は、当該第三者に対して、建替住宅等の設計の全部又は大部分を請け負わせ又は受託させてはならない。
- 2 選定事業者は、前項の者が建替住宅等の設計にあたってさらに別の第三者に請け負わせ又は委託する場合にも、前項に準じて町の確認を得なければならない。ただし、選定事業者は、当該第三者に対して、建替住宅等の設計の全部又は大部分を請け負わせ又は受託させてはならない。また、以降同様に、いずれかの者が、建替住宅等の設計に関し、前項又は本項に基づき町に届け出られていない別の第三者に請け負わせ又は委託する場合にも、本項の規定を適用する。
  - 3 前2項に記載の第三者への請負又は委託はすべて選定事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて選定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、選定事業者が責任を負うものとする。

#### （町による説明要求）

- 第16条 町は、建替住宅等の設計の状況について、随時選定事業者から報告を受けること

ができるものとする。

- 2 町は、第 14 条第 4 項の図書が要求水準書若しくは提案書等に反し又は第 14 条第 5 項の図書が要求水準書若しくは基本設計に反すると判断する場合は、選定事業者に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、選定事業者はこれに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、町の確認を受けなければならない。
- 3 前項の是正要求に対し、選定事業者は意見陳述を行うことができ、同意見陳述に客観的に合理性が認められる場合は、町は是正要求を撤回又は変更する。
- 4 選定事業者は、町からの第 2 項に基づく通知により、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、修正点について町に報告し、その確認を受けるものとする。設計の変更について不備・不具合等を発見した場合も同様とする。
- 5 町は、第 14 条第 4 項及び第 5 項の図書を選定事業者から受領したこと、選定事業者の求めに応じてそれらの図書を確認したこと、本条第 1 項の報告を受けたこと及び第 14 条第 1 項及び本条第 2 項に定める通知を行ったことを理由として、設計及び本件工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

#### (設計条件の変更)

- 第 17 条 選定事業者は、町の承諾を得た場合を除き、募集要項等又は提案書等に記載した建替住宅等の設計条件の変更を行うことはできないものとする。
- 2 町は、不可抗力又は法令変更以外で必要があると認める場合は、変更内容を記載した書面を交付して、募集要項等又は提案書等に記載した設計条件の変更を選定事業者に求めることができる。なお、選定事業者は、設計条件の変更について、町と協議するものとする。
  - 3 選定事業者は、前項により設計条件の変更が行われた場合は、変更された設計条件に従い建替住宅等の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により選定事業者の費用に増減が生じたときは、町は、当該増加費用相当分を第 35 条（本事業に係る対価の支払い）記載の建替住宅等整備費とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について第 35 条（本事業に係る対価の支払い）記載の建替住宅等整備費から減額するものとする。
  - 4 不可抗力による設計条件の変更については、第 39 条（不可抗力による損害等）、法令変更による設計条件の変更については第 42 条（法令変更による追加費用）に従うものとする。

#### (設計の変更)

- 第 18 条 町が必要と認める場合は、建替住宅等の設計変更を選定事業者に対して求めることができる。選定事業者は、設計変更の要求を受けてから 14 日以内に検討の結果を町に通知しなければならない。ただし、町は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更又は選定事業者提案の範囲を逸脱する設計変更を選定事業者に対して求めることはできな

い。

- 2 前項の規定にかかわらず、町が工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、選定事業者は、その可否及び費用負担について町との協議に応じるものとする。
- 3 町の求めにより設計変更を行う場合において、当該変更により選定事業者の費用に増減が生じたときは、町は、当該増加費用のうち、町と選定事業者の協議により決定した費用相当分を第 35 条（本事業に係る対価の支払い）記載の建替住宅等整備費とは別に追加負担し、又は当該減少費用相当を第 35 条（本事業に係る対価の支払い）記載の建替住宅等整備費から減額するものとする。ただし、町の設計変更が選定事業者の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は選定事業者の調査の誤り又は不足による場合は、選定事業者が当該費用を負担する。
- 4 選定事業者は、事前に町へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、建替住宅等の設計変更を行うことはできないものとする。
- 5 前項に従い選定事業者が事前に町へ報告を行い、その承諾を得て建替住宅等の設計変更を行う場合において、当該変更により選定事業者に追加的な費用が発生したときは、選定事業者が当該費用を負担するものとする。
- 6 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等の法令制度の改正により、建替住宅等の設計変更が必要となった場合、選定事業者は、町に対し設計変更の承諾を求めることができる。なお、この場合において、当該変更により選定事業者の費用に増減が生じたときの取扱いについては、第 42 条 2 項によるものとする。

## 第 5 章 建替住宅等の建設

(建設)

- 第 19 条 建替住宅等の建設は、選定事業者のうち建築企業が担当し、建替住宅等の建設に関する町の選定事業者への通知や文書の交付その他の連絡は選定事業者に対して行えば足りるものとする。
- 2 選定事業者は、本契約、募集要項等、提案書等、別紙 5 記載の事業日程、第 21 条（施工工程表等）に定める施工工程表等並びに第 14 条（設計）に規定する基本設計及び実施設計、かつ、要求水準書及び本事業関連書類に記載された内容に従い、かつ、建築工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、電気設備工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、機械設備工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）等を参照にして建替住宅等の建設工事を行う。
- 3 選定事業者は、建替住宅等を別紙 5 記載の事業日程に従い完成させ、建替住宅等の所有権移転・引渡し日に町に建替住宅等を引渡すものとする。

- 4 施工方法等建替住宅等を完成するために必要な一切の方法については、選定事業者が自己の責任において定めるものとする。

(着工時・建設期間中の提出図書等)

第20条 選定事業者は、建設工事の着工時に施工計画書（工事全体工程表を含む。）を作成し、別紙10に記載の書類とともに町に提出しなければならない。

- 2 建設期間中、選定事業者は別紙10に記載の書類を遅滞なく町に提出しなければならない。

(施工工程表等)

第21条 選定事業者は、建替住宅等に関する性能確保の方法を明記した施工工程表を工事全体工程表に記載された日程に従って本件工事着工前に町に提出する。

- 2 選定事業者は、別途町との協議により定める期限までに月間及び週間工程表を作成し、町に提出するものとする。月間及び週間工程表の提出後に修正が必要となった場合は、選定事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の月間及び週間工程表を町に提出するものとする。
- 3 選定事業者は、本件工事の工事全体工程表、月間及び週間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。

(第三者の使用)

第22条 選定事業者は、本件工事にあたって第三者に請け負わせる場合は、本体工事に着手する21日前までに町に届け出を行い、確認を得なければならない。ただし、選定事業者は、当該第三者に本件工事の全部又は大部分を請け負わせてはならない。

- 2 選定事業者は、前項の者が本件工事にあたってさらに別の第三者に請け負わせる場合にも、前項に準じて町の確認を得なければならない。ただし、選定事業者は、当該第三者に本件工事の全部又は大部分を請け負わせてはならない。以降同様に、いずれかの者が、本件工事に関し、前項又は本項に基づき町に届け出られていない別の第三者に請け負わせる場合にも、本項の規定を適用する。
- 3 前2項に記載の第三者への請負はすべて選定事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて選定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、選定事業者が責任を負うものとする。

(建築工事監理者等)

第23条 建替住宅等に関する建築工事監理は、選定事業者が担当し、町は当該建築工事監理に関する町の選定事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は選定事業者に対して行えば足りるものとする。

- 2 選定事業者は、自らの責任と費用負担において、工事全体工程表の日程に則り法令等を遵守の上、建替住宅等の設計図書及び本事業関連書類に従い、公共建築工事標準仕様書に準じて、建築工事監理業務を行う。

- 3 選定事業者は、自己の責任及び費用負担で、募集要項等に定める要件を満たす設計業務に係る管理技術者、募集要項等に定める要件を満たす建築業務に係る監理技術者及び建築工事監理業務に係る一級建築士の資格を有する建築工事監理者を専任で配置し、各業務の開始日までにその氏名等の必要事項を町へ通知しなければならない。
- 4 選定事業者は、本件工事の着工前に、建築工事監理者をして建築工事監理計画書を作成させ、町に提出し、町と協議を行う。本件工事の進捗に合わせて建築工事監理計画書の内容を変更した場合には、速やかにその部分を町に提出し、町と協議する。
- 5 選定事業者は、建築工事監理者から町への毎月の定期的報告を行わせ、町が必要と認めた場合には、随時建築工事監理者に対し事前説明及び事後報告を行わせ、又は選定事業者に対して建築工事監理者をして事前説明及び事後報告を行わせるものとする。
- 6 選定事業者は、建築工事監理者をして工事月報及び監理報告書を毎月作成させ、当該月の翌月 10 日までに町に提出し、確認報告を行わせなければならない。
- 7 選定事業者は、建替住宅等の建築工事監理にあたって第三者に請け負わせ又は委託する場合は、本体工事に着手する 21 日前までに町に届け出を行い、確認を得なければならない。ただし、選定事業者は、当該第三者に対して、建替住宅等の監理の全部又は大部分を請け負わせ又は受託させてはならない。

#### (保険)

- 第 2 4 条 選定事業者は、自己の費用において、損害保険会社との間で、別紙 9 に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、町の確認を得るものとする。なお、選定事業者が付保する保険は別紙 9 のものに限定されない。
- 2 選定事業者は、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを町に提出しなければならない。

#### (町による説明要求及び立会い)

- 第 2 5 条 町は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、随時、選定事業者から報告を受けることができるものとする。
- 2 町は、本件工事が町の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等及び提案書等に従い行われていることを確認するため、建替住宅等の建設状況その他町が必要とする事項について、随時、選定事業者又はその請負人に対して質問をし、その説明を求めることができるものとする。なお、選定事業者は、町からかかる質問を受領した後、14 日以内に町に回答を行わなければならない。
  - 3 前 2 項に規定する報告又は説明の結果、建設状況が町の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合は、町は選定事業者に対してその是正を求めることができ、選定事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
  - 4 前項の是正要求に対し、選定事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、町は是正要求を撤回又は変更する。

- 5 選定事業者は、工事期間中に選定事業者が行う建替住宅等の検査又は試験について、事前に町に対して通知するものとする。なお、町は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- 6 町は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立会うことができるものとする。
- 7 町は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立会いを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 8 町は、必要に応じて施工部分を最小限破壊し、品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び復旧費用は、選定事業者の負担とする。
- 9 前項に規定する報告、中間確認、説明、立ち会い、又は破壊検査の結果、建設状況が建替住宅等の設計図書及び本事業関連書類の内容を逸脱していることが判明した場合、町は、選定事業者に対してその是正を求めることができ、選定事業者はこれに従わなければならない。

#### (中間確認)

- 第26条 建替住宅等が実施設計に従い建設されていることを確認するために、町は、工事期間中、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。
- 2 町は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
  - 3 中間確認の結果、建設状況が町の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合は、町は選定事業者に対してその是正を求めることができ、選定事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
  - 4 前項の是正要求に対し、選定事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、町は是正要求を撤回又は変更する。

#### (選定事業者による完成検査)

- 第27条 選定事業者は、自己の責任及び費用において、建替住宅等の完成検査及び建替住宅等の設備等の検査を行うものとする。選定事業者は、建替住宅等の完成検査及び設備等の検査の日程を、完成検査の7日前までに町に対して書面で通知しなければならない。
- 2 町は、選定事業者が前項の規定に従い行う完成検査及び設備等の検査への立会いができるものとする。なお、町は、必要と認める場合は、選定事業者を選定事業者の費用でもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、町は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
  - 3 選定事業者は、完成検査に対する町の立会いの有無を問わず、建替住宅等の完成検査等の実施後速やかに、町に対して完成検査及び設備等の検査の結果を報告するとともに、建築基準法第7条第5項による検査済証、都市計画法第36条第2項による検査済証、建

設性能評価、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて完成通知書を提出しなければならない。

(町による完成にかかる検査)

第28条 町は、選定事業者から第27条第3項に定める報告を受けた場合は、14日以内に完成にかかる検査を建築工事監理者及び各選定事業者等の立会いのもと実施しなければならない。

- 2 検査の結果、建替住宅等の状況が町の検査を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合は、町は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、選定事業者に対し期間を定めてその是正を求めることができ、選定事業者は自らの費用をもってこれに従わなければならない。選定事業者は、当該是正の完了後速やかに、町に是正の完了を報告しなければならない。
- 3 前項の是正要求に対し、選定事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、町は是正要求を撤回する。
- 4 町は、選定事業者が第2項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再検査を実施するものとする。当該検査の結果、建替住宅等の状況がなおも町の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、第2項及び第3項の定めるところに準じるものとする。
- 5 機器等の試運転等は、町による建替住宅等の検査前に選定事業者が自らの責任及び費用において実施し、その報告書を町に提出するものとする。なお、町は試運転等に立ち会うことができる。
- 6 選定事業者は、機器、備品等の取扱いに関する町への説明を試運転とは別に実施する。

(町による竣工確認書の交付)

第29条 町が第28条第1項に定める建替住宅等の完成にかかる検査又は第28条第4項に定める再検査を実施し、第28条第2項の規定に基づく是正を求めない場合又は第28条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、選定事業者が別紙11に記載する完成図書を町に対して提出した場合は、町は、完成図書受領後14日以内に、選定事業者に対して建替住宅等の竣工確認書を交付する。

- 2 町は、前項の竣工確認書の交付を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(本件工事期間の変更)

第30条 町が選定事業者に対して本件工事の期間の変更を請求した場合は、町と選定事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。

- 2 選定事業者が不可抗力又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により工事期間を遵守できないことを理由として、本件工事の期間の変更を請求した場合は、町と選定事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。
- 3 前2項において、町と選定事業者の間において協議が調わない場合は、町が本件工事の期間を定めるものとし、選定事業者はこれに従わなければならない。

(工事の一時中止)

- 第31条 町は、必要があると認める場合は、その理由を選定事業者へ通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。
- 2 町は、前項に従い本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは工事期間を変更することができる。
  - 3 選定事業者は、自己の責めに帰さない事由により、本件工事が一時中止されている場合において、中止の原因となる事由が止んだときには、本件工事の再開を行うように町に求めることができるとともに、必要があるときは、本件工事期間の変更を求めることができる。

(工事の一時中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

- 第32条 町は、町の責めに帰すべき事由により本件工事の全部又は一部の施工を一時中止したことにより、工事期間を変更した場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って町又は選定事業者が生じた合理的な増加費用又は損害を第35条(本事業に係る対価の支払い)記載の建替住宅等整備費とは別に負担しなければならない。
- 2 選定事業者は、選定事業者の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って町又は選定事業者が生じた増加費用又は損害を負担しなければならない。
  - 3 不可抗力により本件工事が中止又は工事期間が変更された場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って町又は選定事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第39条(不可抗力による損害等)によるものとする。
  - 4 法令変更事由により本件工事が中止又は工事期間が変更された場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って町又は選定事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第42条(法令変更による追加費用)によるものとする。

(本件工事中に選定事業者が第三者に与えた損害)

- 第33条 選定事業者が本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合は、選定事業者は、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は町の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

## 第6章 建替住宅等の所有権移転・引渡し

(所有権移転・引渡し)

第34条 選定事業者は、建替住宅等の所有権移転・引渡し日として予定されている日までに、町から完成認定書の交付を受けた上、町に対し、建替住宅等の所有権を移転し、引渡すものとする。

2 選定事業者は、建替住宅等の建設完了後、町から完成認定書の交付を受けた上、第13条4項に従い、町に対し、敷地を明け渡すものとする。

(本事業に係る対価の支払い)

第35条 町は、本事業に係る対価として、次の額を支払うものとする。

建替住宅等整備費 金\*\*\*円

(うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金\*\*\*円を含む。)

- 2 町は第1項の建替住宅等整備費を、選定事業者から町の定める様式による請求書の提出を受けた日からそれぞれ40日以内に選定事業者を支払うものとする。第29条の竣工確認書の交付後に請求書を提出すること。
- 3 町及び選定事業者は、工期内で本契約締結の日から12月を経過した後に、日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により当該支払額が不相当と認められるに至ったときは、相手方に対して当該支払額の変更を請求することができる。
- 4 町及び選定事業者は、前項の規定による請求があったときは、支払額の変更について協議する。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合にあつては、町が定め、選定事業者に通知する。
- 5 支払額の変更について、変動前支払額及び変動後支払額は、請求のあった日を基準とし、別紙6記載の物価変動率で調整し決定するものとする。そして、別紙6の記載に従い、変動前支払額と変動後支払額との差額のうち変動前支払額の1000分の15を超える額については、支払額の変更に応じなければならない。
- 6 特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、支払額が不相当となったときは、町又は選定事業者は、前各項の規定にかかわらず、支払額の変更を請求することができる。
- 7 予期することのできない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、支払額が著しく不相当となったときは、町又は選定事業者は、前各項の規定に関わらず、支払額の変更を請求することができる。
- 8 第7項及び前項の場合において、支払額の変更額については、町と選定事業者が協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合にあつては、町が定め、選定事業者に通知する。
- 9 第5項及び前項の協議開始の日については、町が選定事業者の意見を聞いて定め、選定事業者に通知しなければならない。ただし、町が第4項又は第7項又は第8項の請求を

行った日又は受けた日から7日以内に協議開始を通知しない場合には、選定事業者は、協議開始の日を定め、町に通知することができる。

(部分払い)

第36条 構成企業は、工事の完成前に、出来形部分並びに工事現場に搬入済みの工事材料及び製造工場等にある工場製品（監督員の検査を要するものにあつては当該検査に合格したもの、監督員の検査を要しないものにあつては設計図書で部分払の対象とすることを指定したものに限り。）に相応する建設等業務費の相当額の10分の9以内の額について、次項以下に定めるところにより部分払を請求することができる。ただし、この請求は、原則として事業スケジュールの工期中各年度毎に1回とする。

- 2 構成企業は、部分払を請求しようとするときは、あらかじめ、当該請求に係る出来形部分又は工事現場に搬入済みの工事材料、若しくは製造工場等にある工場製品の確認を町に請求しなければならない。
- 3 町は、前項の場合において、当該請求を受けた日から14日以内に、構成企業の立会いの上、設計図書に定めるところにより、前項の確認をするための検査を行い、当該確認の結果を構成企業に通知しなければならない。ただし、構成企業が、上に定める日以降の出来高期日を設定した場合は、この限りでない。検査において、町は必要があると認められるときは、その理由を構成企業に通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。
- 4 前項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、構成企業の負担とする。
- 5 構成企業は、第3項の規定による確認があつたときは、部分払を請求することができる。この場合においては、町は、当該請求を受けた日から14日以内に部分払金を支払わなければならない。
- 6 部分払金の額は、次の式により算定する。この場合において第1項の建設等業務費の相当額は、町と構成企業とが協議して定める。ただし、町が前項の請求を受けた日から10日以内に協議が整わない場合には、町が定め、構成企業に通知する。  
部分払金の額 ≤ 第1項の対価の相当額 × ((9/10) - (前払金額/対価の相当額))
- 7 第5項の規定により部分払金の支払いがあつた後、再度部分払の請求をする場合においては、第1項及び第6項中「建設等業務費」とあるのは「建設等業務費から既に部分払の対象となつた対価の相当額を控除した額」とするものとする。
- 8 年度における建設等業務費に係る対価の支払いの限度額（以下「支払限度額」という。）は、次のとおりとし、構成企業は当該限度額を超える部分払を請求することはできない。

令和●年度 金●円

令和●年度 金●円

- 9 支払限度額に対応する各会計年度の出来高予定額は、次のとおりである。

令和●年度 金●円

令和●年度 金●円

- 10 町は予算の都合その他必要があるときは、第7項の支払いの限度額及び前項の出来高予定額を変更することができる。

(遅延違約金)

- 第37条 建替住宅等の所有権移転・引渡しが、町の責めに帰すべき事由により遅れた場合は、町は選定事業者に対して当該遅延に伴い選定事業者が負担した増加費用のうち、町と選定事業者の協議により決定した費用相当分を、第35条(本事業に係る対価の支払い)記載の対価とは別に支払わなければならない。
- 2 建替住宅等の所有権移転・引渡しが、選定事業者の責めに帰すべき事由により建替住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合は、選定事業者は町に対して、建替住宅等整備費について遅延日数に応じて支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律における遅滞利息の率により算定し利息を付して(1年を365日として日割り計算)遅延損害金を支払わなければならない。
  - 3 不可抗力により建替住宅等の所有権移転・引渡しが建替住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合に、当該遅延に伴い町又は選定事業者が負担した増加費用又は被った損害については、第39条2項に従い、選定事業者は建替住宅等整備費の1%を負担し、町はその余を負担する。

(契約不適合)

- 第38条 町は、建替住宅等に、契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という)があるときは、以下に定める条件のもとで、選定事業者に対して、相当の期間を定めて、契約不適合の修補、代金減額請求、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、契約不適合が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、町は修補を要求することはできない。
- 2 前項の定めによる契約不適合の修補又は損害賠償の請求は、町が契約不適合の事実を知ってから1年以内に通知しなければならない。ただし、選定事業者が引渡しの時に契約不適合を知り又は重大な過失により知らなかったときは、この限りではない。また、その契約不適合が選定事業者の故意又は重大な過失により生じた場合又は住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号、その後の改正を含む。)第95条第1項に規定する構造耐力上主要な部分若しくは雨水の侵入を防止する部分について生じた場合(構造耐力上又は雨水の侵入に影響のないものを除く。)も同様とする。
  - 3 選定事業者は、工事請負人(選定事業者より工事の施工の全部又は一部を直接請け負った者)を使用する場合、当該請負人をして、町に対し本条による契約不適合の修補及び損害の賠償をなすことについて保証させるべく、別紙★(※請負人が選定事業者の債務を連帯保証する旨の保証書。本契約には別紙がついていません)に定める保証書を工事請負人から徴求し、町に差し入れるものとする。
  - 4 選定事業者は、選定事業者又は工事請負人が特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第2条第6項に規定する住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結したときは、保険証券の写しを町に提出しなければならない。

- 5 選定事業者は「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき、担保責任の履行を確保する措置として住宅建設瑕疵担保保証金を供託するものとする。
- 6 前項の住宅建設瑕疵担保保証金の供託先は以下のとおりとする。  
大阪法務局供託課 大阪府中央区谷町2丁目1番17号

## 第7章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

- 第39条 町又は選定事業者は、本契約の締結日後に不可抗力により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合には、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。
- 2 前項において、その相手方から履行不能確認通知を受けた町又は選定事業者は、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

(不可抗力による損害等)

- 第40条 町及び選定事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合は、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに建替住宅等の設計、本件工事、建替住宅等の所有権移転・引渡し日及び本事業に係る対価等の必要事項について、本契約の変更を行う。
- 2 本契約の締結後、不可抗力により、建替住宅等整備業務に関し、町、選定事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害（以下本項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、選定事業者は、損害等のうち、建替住宅等整備費の1%に至る金額までを負担し、これを超える金額については町が負担する。ただし、不可抗力に関して保険金が選定事業者を支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち建替住宅等整備費の1%を超える部分は町の負担部分から控除する。

(不可抗力による解除)

- 第41条 本契約の締結後、不可抗力により建替住宅等整備業務の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、町は、選定事業者と協議を行った上で、かかる協議が1か月以内に調わない場合には選定事業者に対して通知を行うことにより、本契約を解除できる。
- 2 第1項により本契約が解除される場合において、建替住宅等整備業務で第34条（所有権移転・引渡し）による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、町は、選

定事業者がすでに履行した建替住宅等整備業務に相当する対価（建設中の建替住宅等の出来形に相当する部分）を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。また、この場合は、当該出来形の所有権の移転その他契約解除に際しての措置については第49条（契約解除に伴う損害賠償）の定めによるものとする。ただし、選定事業者が不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し又は受領する場合には、町は当該保険金額を控除した金額を選定事業者を支払えば足りるものとする。

#### （法令変更）

第42条 町又は選定事業者は、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合は、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

- 2 前項において、その相手方から履行不能確認通知を受けた町又は選定事業者は、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、法令変更により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

#### （法令変更による追加費用）

第43条 町及び選定事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合は、当該法令変更に対応するため、相手方と協議の上、直ちに建替住宅等の設計、本件工事、建替住宅等の所有権移転・引渡し日及び本事業に係る対価等の必要事項について、本契約の変更を行う。

- 2 本契約の締結後に行われた法令変更により追加費用が生じる場合で、建替住宅等整備業務に直接関係する法令（建築基準法、エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律など）の変更の場合（消費税及び地方消費税その他類似の税制度新設・変更による場合を含む）は、町が、選定事業者との協議により決定した追加費用相当分を負担しなければならない。それ以外の法令の変更の場合は、選定事業者が追加費用を負担しなければならない。

#### （法令変更による協議解除）

第44条 本契約の締結後に行われた法令変更により、建替住宅等整備業務の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、町は、選定事業者と協議を行った上で、かかる協議が1か月以内に調わない場合には、選定事業者に対して通知を行うことにより、本契約を解除できる。

- 2 第1項により本契約が解除される場合の措置については、第40条（不可抗力による解除）第2項を準用する。

## 第8章 事業期間及び契約の終了

(事業期間)

第45条 本契約の事業期間は、本契約書記載のとおり、本契約として効力を生じたときから、建替住宅等の所有権移転・引渡しに係る一切の手続が完了するまでとする。

(町による任意解除)

第46条 町は、選定事業者に対して、180日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約の一部又は全部を解除することができる。

(町による契約解除)

第47条 町は、選定事業者が次に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 選定事業者の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったとき。
- (2) 選定事業者の責めに帰すべき事由により、建替住宅等の所有権移転・引渡し予定日より3か月以内に建替住宅等が完成しないとき又は完成する見込みがないと明らかに認められるとき。
- (3) 選定事業者の責めに帰すべき事由により、建替住宅等の工事が30日以上中断されたとき又は事業を放棄したと認められるとき。
- (4) その他、募集要項に規定する「3.2 応募者の備えるべき参加資格要件」を満たさなくなったとき。

2 町は、選定事業者が次に掲げるいずれかの事由に該当するときは、選定事業者に対し、30日以上期間を設けて催告を行った上で、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、30日以上期間を設けて催告を行っても、当該遅延について町の満足すべき合理的な説明がなされないとき。
- (2) 町の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用収益したとき又は事業用地の形質を変更したとき。
- (3) 前2号に掲げる事由のほか、本契約又は本契約に基づく合意事項のいずれかに違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。

3 町は、本事業の優先交渉権者となった選定事業者が、本契約に関し、以下の各号のいずれかの事由に該当した場合は、本契約を解除することができる。

- (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第8条の4第1項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。
- (2) 独占禁止法第7条第1項若しくは同条第2項（同法第8条の2第2項及び同法第20条第2項において準用する場合を含む。）、同法第8条の2第1項若しくは同条第3項、同法第17条の2又は同法第20条第1項の規定による排除措置命令を受けたとき。
- (3) 独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び第8条の3において読み替えて準用

- する場合を含む。)の規定による課徴金の納付命令を受けたとき。
- (4) 刑法(明治40年法律第45号)第96条の3若しくは同法第198条又は独占禁止法第89条第1項第1号若しくは同条第2項(ただし、同条第1項第1号に係るものに限る。)の規定による罪の容疑により刑事訴訟法(昭和23年法律第131号)第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき(乙の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。)
- (5) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第2項第2号に該当すると認められたとき。
- 4 町は、選定事業者が、以下の各号のいずれかの事由に該当した場合は、本契約を解除することができる。
- (1) 役員等(選定事業者の役員又はその支店若しくは営業所(常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。以下本条において同じ。)又は経営に事実上参加している者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年第77号)第2条6に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき。
- (2) 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 役員等又は経営に事実上参加している者が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- (4) 役員等又は経営に事実上参加している者が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的或いは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
- (5) 役員等又は経営に事実上参加している者が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (6) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他にあたり、その相手方が本条第1号から第5号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- 5 本条による解除がなされた場合において、既に町に提出されていた建替住宅等の設計図書及び完成図書その他本契約に関して町の要求に基づき作成された一切の書類について、町は、町の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これについて選定事業者は、一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、選定事業者が特許権や型式適合認定など保有する工法を採用しないと実現できない場合にあつては、選定事業者は、町が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権等を無償で使用することができるようにしなければならない。
- 6 町は、選定事業者が本条の解除原因が認められる場合又はその恐れが生じた場合は、本事業の目的が実質的に達成できるように、選定事業者と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。なお、選定事業者からかかる協議の求め

があった場合は、町は 30 日を上限として当該協議に応じるものとし、当該期間において町は本契約を解除しないものとするが、当該期間における履行遅滞等の責任について選定事業者はその責任を免れるものではない。

- 7 町は、前項に定める合理的な措置として、募集要項に規定する構成企業となるべき要件を満たす新たな企業を選定事業者の構成企業として追加することを求めることができる。選定事業者は、新たな企業が、募集要項に規定する構成企業となるべき要件を満たすことを証する書類を添付した書面により、町の承諾を得ることを要する。
- 8 本条により町が建替住宅等整備業務に係る部分に関する契約を解除した場合は、町は遡及的に建替住宅等整備費の支払い義務を免れる。
- 9 本条により建替住宅等整備業務に関する部分に関する契約が解除された場合は、選定事業者はその費用と責任において、原則として、速やかに事業用地を町による引渡し時の原状に回復して町に返還しなければならない。併せて、選定事業者は、町に対して解除の対象となった業務について既に町から受領した対価がある場合には、政府契約の支払遅延防止等に関する法律における遅延利息の率により算定した利息を付して(1 年を 365 日として日割り計算) 直ちに町に返還するものとする。
- 10 前項にかかわらず、町は、契約解除後、建設中の建替住宅等の出来形の譲り受けを求めることができる。
- 11 前項の町が譲り受けを求めた場合には、選定事業者は、当該出来形を現状のまま、町に引き渡すものとする。
- 12 前項において、町は、その出来形に相当する金額を選定事業者に対して支払うものとし、この支払が完了した時点で当該出来形の所有権は町に移転するものとする。当該支払方法については、選定事業者と協議の上、町が決定するものとするが、別紙 6 に準じて解除時以降、代金支払までの間の物価変動による調整を行うものとする。
- 13 前項において、選定事業者は、町に対し、別紙 11 に記載する当該出来形の完成図書を提出しなければならない。また、町は、必要があると認められるときは、その理由を選定事業者へ通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。
- 14 選定事業者は、本条により契約が解除された場合は、事業用地に選定事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他物件(第 22 条(第三者の使用)の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれら物件を含む。以下同じ。)があるときは、当該物件の処置について町の指示に従わなければならない。
- 15 前項において、選定事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置について町の指示に従わないときは、町は、選定事業者に代わって当該物件を処分し、事業用地を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができる。選定事業者は、町の処置について異議を申し立てることができない。また、町の処置に要した費用を負担しなければならない。

(選定事業者による契約解除)

第 48 条 選定事業者は、町が町の責めに帰すべき事由により本契約に基づく町の債務を履

行しない場合で、かつ、町が選定事業者による通知の後 30 日以内に当該債務不履行を是正しない場合は、選定事業者は、本契約の全部又は一部を解除することができる。

(契約解除に際しての措置)

- 第 49 条 第 45 条（町による任意解除）又は第 47 条（選定事業者による契約解除）の規定に基づき契約が解除された場合は、町は、選定事業者がすでに履行した債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む。）を支払うものとし、それ以外の対価の支払いは免れるものとする。ただし、選定事業者が町に対して第 49 条第 3 項による損害賠償請求を行うことを妨げない。
- 2 前項の対価を支払った場合は、建設中の建替住宅等の出来形の所有権は町に移転するものとする。
  - 3 第 1 項の対価全額の支払いを受けた場合は、選定事業者は、町に対し、別紙 11 に記載する当該出来形の完成図書を提出しなければならない。また、町は、必要があると認められるときは、その理由を選定事業者に通じて、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。
  - 4 選定事業者は、第 45 条（町による任意解除）又は第 47 条（選定事業者による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合は、事業用地に選定事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第 22 条（第三者の使用）の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。）があるときは、当該物件を速やかに撤去するものとする。

(契約解除に伴う損害賠償)

- 第 50 条 選定事業者は、第 46 条（町による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合は、建替住宅等整備費の 10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、町が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、町はかかる超過額について別途選定事業者に損害賠償請求を行うことができる。
- 2 第 46 条（町による契約解除）による契約の解除の場合において、建設中の建替住宅等の出来形評価額（出来形自体が有する価値の評価額をいう。）が出来形相当額（建替住宅等整備費のうち、建替住宅等整備業務の完成度合に応じた額をいう。）を下回っている場合には、当該差額は町の損害の一部を構成し、前項に規定する損害賠償請求の対象になるものとする。
  - 3 第 45 条（町による任意解除）又は第 47 条（選定事業者による契約解除）による契約の解除の場合は、町は選定事業者が被った損害について、町と選定事業者の協議により決定した範囲を負担する。
  - 4 第 46 条（町による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合において、第 51 条の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、町は、当該契約保証金又は担保をもって第 1 項の違約金に充当することができる。
  - 5 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合における損害賠償については、第 46 条

(町による契約解除)に基づく本条の規定を準用する。

- (1) 選定事業者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法(平成16年法律第75号)の規定により選任された破産管財人
- (2) 選定事業者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法(平成14年法律第154号)の規定により選任された管財人
- (3) 選定事業者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法(平成11年法律第225号)の規定により選任された再生債務者等

(終了手続きの費用負担)

第51条 本事業の終了に際し、本事業の終了に伴い発生する諸費用、選定事業者の精算手続きに伴う評価損等については、本契約に別段の定めがある場合を除き、選定事業者がこれを負担する。

## 第9章 契約保証金等

(契約保証金等)

第52条 選定事業者は、建替住宅等整備業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号いずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第5号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を町に提出しなければならない。

- (1) 契約保証金を納付すること。
- (2) 契約保証金に代わる担保となる町が認めた有価証券等を提供すること。
- (3) 本契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行又は町が確実と認める金融機関等の保証を付すこと。
- (4) 本契約による債務の履行を保証する履行保証証券による保証を付すこと。
- (5) 町を被保険者とする、本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約を締結すること。
- (6) 選定事業者を被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建築企業、建築工事監理企業、その他の企業の全部又は一部の者に締結させること。また、保険金請求権に、第49条(契約解除に伴う損害賠償)第1項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を町のために設定し、保険証券及び質権設定書を町に提出する。かかる質権の設定の費用は選定事業者が負担する。

- 2 前項の保証に係る契約保証金の額、又は保証金額(第4項において「保証の額」という。)は、契約金額の10%以上とし、有効期間は本契約締結の日から別紙5記載の整備業務の終了期限までとする。

- 3 第1項の規定により、選定事業者が同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号、第5号又は第6号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。
- 4 本事業に係る対価の変更があった場合には、保証の額が変更後の本事業に係る対価の10%に達するまでは、町は、保証の額の増額を請求することができ、選定事業者は、保証の額の減額を請求することができる。

## 第10章 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続

(モニタリング及び要求水準等未達成に関する手続)

- 第53条 町は、選定事業者が本事業に関して要求水準書及び選定事業者により提案された業務水準を達成していることを確認するため、別紙13に基づき、本事業の各業務についてモニタリングを行う。
- 2 モニタリングの結果、選定事業者による本事業の遂行が要求水準を満たしていないと町が判断した場合には、町は、別紙13に従って、本事業の各業務について改善要求措置を行う。
  - 3 モニタリングに係る費用のうち、本条及び別紙13において明示的に町の義務とされているものを除く部分は、全て選定事業者の負担とする。
  - 4 選定事業者は、何らかの事由で本事業に関し、要求水準を満たしていない状況が生じ、かつ、これを選定事業者のいずれかの構成企業が認識した場合は、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに町に対して報告・説明しなければならない。
  - 5 町は、モニタリングの実施を理由として、本契約に基づき選定事業者が行う業務の全部又は一部について、何らの責任を負わない。

## 第11章 雑則

(公租公課の負担)

- 第54条 本契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる公租公課は、すべて選定事業者の負担とする。町は、選定事業者に対して本事業に係る対価並びにこれに対する消費税相当額及び地方消費税相当額を支払うほか、本契約に関連するすべての公租公課について、本契約に別段の定めのある場合を除き負担しない。

(協議)

- 第55条 町及び選定事業者は、必要と認める場合に適宜、本契約に基づく一切の業務に関

連する事項について、相手方に対し協議を求めることができる。

(特許権等の使用)

第56条 選定事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、上記使用が町の指示による場合で、選定事業者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、町が負担する。

(契約上の地位の譲渡)

第57条 町及び選定事業者は、本契約に別段の定めのあるほか、相手方の承諾のある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し又はその他の処分をしてはならない。ただし、あらかじめ、町の承諾を得た場合は、この限りでない。

- 2 選定事業者が前払金の使用や部分払等によってもなお本事業の施行に必要な資金が不足することを疎明したときは、町は、特段の理由がある場合を除き、選定事業者の代金債権の譲渡について、第1項ただし書の承諾をしなければならない。
- 3 選定事業者は、前項の規定により、第1項ただし書の承諾を受けた場合は、代金債権の譲渡により得た資金を本事業以外に使用してはならず、またその使用を疎明する書類を町に提出しなければならない。

(延滞利息及び相殺)

第58条 本契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該支払義務を負う者は、その相手方に対し、当該未払金について、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律における遅滞利息の率により算定し利息を付して（1年を365日として日割り計算）遅延損害金を支払わなければならない。

- 2 選定事業者がこの契約に基づく賠償金、損害金又は違約金を町の指定する期間内に支払わないときは、町は、その支払わない額に町の指定する期間を経過した日から財産購入代金額支払の日まで財務大臣の決定する率で計算した利息を付した額と、町の支払うべき財産購入金額とを相殺し、なお不足があるときは追徴する。
- 3 前項の規定による追徴をする場合には、町は、受注者から遅延日数につき財務大臣の決定する率で計算した額の延滞金を徴収する。
- 4 第2項の場合において、町は、相殺の充当の順序を指定することができる。

(秘密保持)

第59条 町及び選定事業者は、本契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を自己の代理人及びコンサルタント以外の第三者に漏洩、かかる秘密が記載された本件秘密文書等の滅失、毀損又は改ざんしてはならない。また、秘密及び本件秘密文書等を本契約等の履行以外の目的に使用してはならない。

- 2 町及び選定事業者は、自己の代理人及びコンサルタントをして、前項に違反させないようにしなければならない。

(個人情報の取扱)

第60条 選定事業者は、この契約による業務を行うための個人情報の取扱は、個人情報保護法、南関町個人情報保護条例及び別紙12に記載する個人情報取扱特記事項を守らなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第61条 本契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除は、相手方に対する書面をもって行わなければならない。かかる書面は本契約に記載された当事者の名称、所在地宛になされるものとする。

- 2 本契約の履行に関して、町及び選定事業者間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法に定めるものとする。
- 3 本契約上の期間の定めは、民法及び商法が規定するところによるものとする。
- 4 本契約の履行に関して、町及び選定事業者間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(準拠法)

第62条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

(解釈及び適用)

第63条 町と選定事業者は、本契約と共に、募集要項等に定められた事項が適用されることを確認する。

- 2 本契約と募集要項等との間又は本事業関連書類相互間に矛盾、齟齬がある場合、本契約書、基本協定書、募集要項等質問回答、募集要項等、提案書等、実施方針等質問回答、実施方針等の順にその解釈が優先する。

(管轄裁判所)

第64条 本契約に関する紛争は、熊本地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、町及び選定事業者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(定めのない事項)

第65条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、町及び選定事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

## 別紙 1 提出書類

提出書類は、下記の書類とする。

### (1) 第 1 次審査（参加資格確認審査）に関する提出書類

様式 番号	書類	提出 部数	サイズ	ファイル 形式	枚数
様式 1-1	参加表明書	3	A4	PDF	1 枚
様式 1-2	応募者構成表	3	A4	MS-Word	適宜
様式 1-3	委任状（代表企業）	3	A4	PDF	適宜
様式 1-4	委任状（受注者）	3	A4	PDF	1 枚
様式 1-5	暴力団排除に関する誓約書	3	A4	PDF	適宜
様式 1-6	辞退届	3	A4	PDF	1 枚
様式 1-7	第一次審査提出書類一覧表（チェックリスト）	3	A4	MS-Word	1 枚
様式 1-8	参加資格審査申請書（設計企業）	3	A4	MS-Word	適宜
様式 1-9	設計実績調書	3	A4	MS-Word	適宜
様式 1-10	配置予定技術者調書（設計企業）	3	A4	MS-Word	適宜
様式 1-11	参加資格審査申請書（建築企業）	3	A4	MS-Word	適宜
様式 1-12	工事实績調書（建築企業）	3	A4	MS-Word	適宜
様式 1-13	配置予定技術者調書（建築企業）	3	A4	MS-Word	適宜
様式 1-14	参加資格審査申請書（建築工事監理企業）	3	A4	MS-Word	適宜
様式 1-15	工事監理実績調書（建築工事監理企業）	3	A4	MS-Word	適宜
様式 1-16	配置予定技術者調書（建築工事監理企業）	3	A4	MS-Word	適宜

## (2) 第2次審査（優先交渉権者選定提出書類）時の提出書類

## 共通

様式 番号	書類	提出 部数	サイズ	ファイル 形式	枚数
1. 提案書					
様式 2-1	提案提出書	1	A4	PDF	1 枚
様式 2-2	企業名対応表	1	A4	MS-Word	1 枚
様式 2-3	要求水準等の確認誓約書	1	A4	PDF	1 枚
様式 2-4	第二次審査提出書類一覧表（チェックリスト）	9	A4	MS-Word	2 枚
(1) 事業実施体制及び安定性に関する提案					
様式 3-1	事業実施体制及び安定性に関する提案書表紙	9	A4	MS-Word	1 枚
様式 3-2	事業の実施体制に関する提案	9	A4	MS-Word	3 枚以内
様式 3-3	事業の安定性に関する提案	9	A4	MS-Word	2 枚以内
(2) 地元産業への貢献に関する提案					
様式 4-1	地元産業への貢献に関する提案書表紙	9	A4	MS-Word	1 枚
様式 4-2	町内企業への発注に関する誓約書	9	A4	PDF	1 枚
様式 4-3	町内企業の活用についての提案	9	A4	MS-Word	1 枚
(3) 施工計画に関する提案					
様式 5-1	施工計画に関する提案書表紙	9	A4	MS-Word	1 枚
様式 5-2	施工管理、品質確保に関する提案	9	A3	MS-Word	1 枚
様式 5-3	安全対策、周辺への配慮に関する提案	9	A4	MS-Word	2 枚以内
2. 見積書					
様式 6-1	見積書表紙	9	A4	MS-Word	1 枚
様式 6-2	見積書	9	A4	PDF	1 枚
様式 6-3	見積内訳書	9	A4	MS-Word/ MS-Excel	適宜
3. 提案内容に関する提出書類の電子データ					
CD-R	提出書類の電子データ	2	適宜	適宜	—

## 住宅別の書類

様式 番号	書類	提出 部数	サイズ	ファイル 形式	枚数
<b>1. 提案書</b>					
様式 7-1	町営住宅整備基準確認表（チェックリスト）	9	A3	MS-Word	1 枚
様式 7-2	基本的事項確認表（チェックリスト）	9	A4	MS-Word	1 枚
<b>(1) 全体計画に関する提案</b>					
様式 8-1	全体計画に関する提案書表紙	9	A4	MS-Word	1 枚
様式 8-2	全体計画に関する提案	9	A4/ A3	MS-Word	4 枚以内/ 2 枚以内
<b>(2) 住宅の計画に関する提案</b>					
様式 9-1	住宅の計画に関する提案書表紙	9	A4	MS-Word	1 枚
様式 9-2	住棟・共用部計画に関する提案	9	A4/ A3	MS-Word	6 枚以内/ 3 枚以内
様式 9-3	住戸内計画に関する提案	9	A4/ A3	MS-Word	6 枚以内/ 3 枚以内
様式 9-4	設備計画に関する提案	9	A4/ A3	MS-Word	6 枚以内/ 3 枚以内
<b>(3) コミュニティ形成施設に関する提案 ※地域優良賃貸住宅(コミュニティ住宅関町(仮))のみ提出が必要</b>					
様式 10-1	コミュニティ形成施設に関する提案書表紙	9	A4	MS-Word	1 枚
様式 10-2	コミュニティ形成施設の計画に関する提案	9	A4/ A3	MS-Word	4 枚以内/ 2 枚以内
<b>(4) 追加提案に関する提案</b>					
様式 11-1	追加提案に関する提案書表紙	9	A4	MS-Word	1 枚
様式 11-2	追加提案に関する提案	9	A4	MS-Word	2 枚以内
<b>2. 提案図面集</b>					
<b>(1) 全体計画に関する図面集</b>					
様式 12-1	全体計画に関する図面集 表紙	9	A3	PDF	1 枚
様式 12-2	全体計画 配置図	9	A3	PDF	適宜
<b>(2) 住宅に関する図面集</b>					
様式 13-1	住宅の計画に関する図面集 表紙	9	A3	PDF	1 枚
様式 13-2	住宅の建築計画概要及び面積表	9	A3	PDF	適宜
様式 13-3 ～9	住宅に関する各種図面	9	A3	PDF	適宜
<b>(3) コミュニティ形成施設に関する図面集 ※地域優良賃貸住宅(コミュニティ住宅関町(仮))のみ提出が必要</b>					
様式 14-1	コミュニティ形成施設に関する図面集 表紙	9	A3	PDF	1 枚
様式 14-2	コミュニティ形成施設の計画概要及び面積表	9	A3	PDF	1 枚
様式 14-3 ～6	コミュニティ形成施設に関する各種図面	9	A3	PDF	適宜

## 別紙2 選定事業者が実施する事業範囲

事前計画策定業務として、選定事業者は、募集手続きにおいて提出した提案書等に基づき、建替住宅等整備業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定すること。なお、公営住宅及び地域優良賃貸住宅事業用地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。

ア 測量調査

イ 地質調査

ウ その他業務実施において必要なもの

### ② 建替住宅等の整備業務

ア 建替住宅等の設計業務及び関連業務

イ 建替住宅等の建設業務及び関連業務

ウ 建替住宅等の工事に係る建設工事監理業務及び関連業務

エ 建替住宅等の整備に係る個別的な近隣対応・対策業務及び関連業務

業務の前提となる近隣住民への説明及び調整・同意の取り付けは、町が実施する。

オ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

カ 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務

選定事業者は、町が実施する交付金申請手続等において、町が必要とする資料等の提供を行う。

キ 建替住宅等の引渡しに係る一切の業務

### ③ その他事業実施に必要な業務

ア 周辺影響調査

イ 近隣対策・対応

ウ 完成にかかる検査及び引渡し

エ 国費及び交付金等申請関係書類の作成支援

オ 会計実施検査における資料作成及び提供等の支援

カ 住宅内覧会の実施

キ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

### 別紙3 事業用地

事業用地の概要は以下のとおりである。

#### ■公営住宅（町営大津山団地）

項目	内容
事業用地	熊本県南関町大字関町 171 番地 1
敷地面積	約 2,100 m <sup>2</sup> ※Google マップによる図上測定計測
地域地区等	都市計画区域外・用途地域なし・日影規制なし
土地の所有	町有地
災害想定	洪水浸水想定区域外・土砂災害想定区域外

#### ■地域優良賃貸住宅（旧役場庁舎、公民館跡地）

項目	内容
事業用地	熊本県南関町大字関町 1316 番地
敷地面積	約 6,000 m <sup>2</sup> ※Google マップによる図上測定計測
地域地区等	都市計画区域外・用途地域なし・日影規制なし
土地の所有	町有地
災害想定	洪水浸水想定区域外・土砂災害想定区域外

## 別紙 4 建替住宅の付帯施設等

### (1) 付帯施設

ア 駐車場

イ 駐輪場

ウ ごみ置場

エ 植栽等の外構

### (2) 広場（地域優良賃貸住宅のみ）

ア コミュニティ形成施設〈共同庭〉

イ コミュニティ形成施設〈多目的室〉

## 別紙 5 事業日程

※契約する選定事業者の提案に基づき、各業務の開始時期、終了予定時期など、主要な事業日程を記載します。

## 別紙6 物価変動率による調整

### (1) 対象となる価格

建替住宅等整備費（消費税相当額を除く）

### (2) 変動の計算式

物価変動率<sup>※1</sup>が±1.5%を超える場合に限り、±1.5%を超える額について整備費を見直す。提案時の建替住宅等整備費に対する物価変動率の調整については、工事出来高の確認時に、それぞれ出来高相当分に対して行うこととする。

※1：物価変動率 =  $\alpha - 1$

$$\alpha = \frac{\text{(工事出来高検査終了時の3ヶ月前に数値の確定している直近12ヶ月の建設工事費デフレーター<sup>※2</sup>の平均値)}}{\text{(令和7年10月から令和7年12月の建設工事費デフレーターの平均値)}}$$

※2：建設工事費デフレーター：国土交通省総合政策局情報管理部調査統計課「建設工事費デフレーター（住宅築・非木造）」

[http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei\\_jouhouka\\_tk4\\_000112.html](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000112.html)

### (3) 変動方法

#### ① 物価変動率 > 0.015 のとき

出来高検査終了時の整備費（支払いを行う整備費）  
=（提案時の建替住宅等整備費）×（1 +（物価変動率） - 0.015）

#### ② 物価変動率 < -0.015 のとき

出来高検査終了時の整備費（支払いを行う整備費）  
=（提案時の建替住宅等整備費）×（1 +（物価変動率） + 0.015）

### (4) その他

上記(2)、(3)において、最終の引渡し時の支払は、出来高検査終了時を完成検査終了時と読み替え、出来高相当分を出来高検査を経ていない部分と読み替える。

特別な要因により建設工事期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、建替住宅等整備費が不相当となったときは、選定事業者及び町は、別途、改定の申し入れをして協議することとする。

## 別紙 7 選定事業者が基本設計完了時に町に提出する設計図書

ア 提出時の体裁、部数等については、別途町の指示するところによる。

イ データ形式は、原則 Word 又は Excel データとし、CAD データは SFC 形式及び PDF データを提出すること。

基本設計図書			
1	表紙・目次	11	仕上げ表
2	建築（意匠）	12	面積票
3	設計概要・附近見取図	13	排水計画図
4	基本構想図	14	給水計画図
5	配置計画図	15	ガス供給計画図
6	構造計画	16	電気・電話設備計画図
7	日影図	17	被緑計画図
8	平面図	18	鳥瞰パース図
9	立面図	19	工事費概算書
10	断面図		

## 別紙 8 選定事業者が実施設計完了時に町に提出する設計図書

ア 提出時の体裁、部数等については、別途町の指示するところによる。

イ データ形式は、原則 Word 又は Excel データとし、CAD データは SFC 形式及び PDF データを提出すること。

実施設計図書			
1	建築主体工事		
	1-1	表紙	
	1-2	図面リスト	
	1-3	附近見取図	
	1-4	配置図	
	1-5	特記仕様書	
	1-6	平面図	
	1-7	立面図	
	1-8	断面図	
	1-9	仕上表	
	1-10	建具表	
	1-11	各伏図	
	1-12	矩計図	
	1-13	各詳細図	
	1-14	展開図	
	1-15	外構平面図	
	1-16	植栽平面図	
	1-17	排水計画平面図	
	1-18	構造図	
	1-19	面積表	建築基準法によるもの、公営住宅法によるもの
	1-20	積算書	拾い出し表、数量計算書、見積書含む
	1-21	積算内訳明細書	
	1-22	構造計算書	
	1-23	建築確認済証	
	1-24	許可、認定、承認書	
1-25	打合わせ記録書特記仕様書		
2	電気設備工事		
	2-1	表紙・図面リスト	
	2-2	附近見取図	
	2-3	配置図	
	2-4	特記仕様書	
	2-5	機器リスト	
	2-6	系統図	
	2-7	配線図	
	2-8	平面図	
	2-9	詳細図	
	2-10	器具リスト	
	2-11	分電盤リスト	
	2-12	姿図	
	2-13	積算書	拾い出し表、数量計算書、見積書含む
	2-14	打合わせ記録書	
2-15	特記仕様書		

3	機械設備工事		
	3-1	表紙・図面リスト	
	3-2	附近見取図	
	3-3	配置図	
	3-4	特記仕様書	
	3-5	機器リスト	
	3-6	系統図	
	3-7	平面図	
	3-8	器具リスト	
	3-9	姿図	
	3-10	配管図	
	3-11	積算書	拾い出し表、数量計算書、見積書含む
	3-12	積算内訳明細書	
	3-13	打合わせ記録書	
3-14	電気設備設計計算書		
4	その他	建築確認申請等で必要な書類	

## 別紙9 付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、選定事業者の提案によるものとするが、最低限、下記基準を満たす保険に加入するものとする。また、その他の保険については、選定事業者が必要と判断するものに加入することとする。

- (1) 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ）

建設工事保険、組立保険又は土木工事保険	
建設工事保険	物件の建築を主体とする工事を対象とし、火災保険も含めるものとする（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）
組立保険	建物の付帯設備（電気設備、給排水衛生設備、空気調和設備その他を含む。）又は機械、機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立、据付工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び土木工事を含む場合も対象とする。）
土木工事保険	土木工事を主体とする工事を対象（一部に建築工事及び設備工事を含む場合も対象とする。）

- ア 保険契約者 : 選定事業者又は請負人等
- イ 被保険者 : 選定事業者、請負人等、町を含む
- ウ 保険の対象 : 本契約におけるすべての工事
- オ 保険の期間 : 工事開始予定日を始期とし、建替住宅等の所有権移転・引渡し日を終期とする。
- カ 保険金額 : 工事完成価格（消費税を含む。）とする。
- キ 補償する損害 : 水災危険、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による

- (2) 第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等含む。以下同じ。）

- ア 保険契約者 : 選定事業者又は請負人等
- イ 被保険者 : 選定事業者、請負人等、町を含む
- ウ 保険の期間 : 事業着手予定日を始期とし、建替住宅等の所有権移転・引渡し日を終期とする。
- エ 保険金額 : 対人1億円／1名以上かつ10億円／1事故以上、対物1億円／1事故以上とする。
- オ 免責金額 : 5万円／1事故以下とする。

※ 付記事項

1. 選定事業者又は請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく町に提示する。
2. 選定事業者又は請負人等は、町の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
3. 選定事業者又は請負人等は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

## 別紙 10 建替住宅等の着工時・着工中の提出図書

ア 提出時の体裁、部数等については、別途町の指示するところによる。

イ データ形式は、原則 Word データ又は Excel データとする。

ウ 承諾願については、建設会社が建設工事監理者に提出して、その承諾を受けたものを建設工事監理者が町に提出・報告するものとする。

着工時の提出書類(施工計画書添付)		
1	工事実施体制	
2	工事着工届	
3	建設業退職金共済制度証紙購入確認書	
4	労働保険加入確認書	
5	建設労災補償共済制度加入確認書	
6	現場代理人及び監理技術者届	経歴書を添付
7	承諾願 (仮設計画書)	
8	承諾願 (工事記録写真撮影計画書)	
9	承諾願 (施工計画書)	
10	承諾願 (主要資機材一覧表)	
11	報告書 (下請業者一覧表)	

工事期間中の提出書類		
1	工事実施工程表	
2	施工計画書	
3	工事報告書	
4	建設工事監理報告書	
5	施工体制台帳	
6	承諾願 (機器承諾願)	
7	承諾願 (残土処分計画書)	
8	承諾願 (産業廃棄物処分計画書)	
9	承諾願 (再資源利用 (促進) 計画書)	
10	承諾願 (主要工事施工計画書)	
11	承諾願 (生コン配合計画書)	
12	報告書 (各種試験結果報告書)	
13	報告書 (各種出荷証明)	
14	報告書 (マニフェスト E 票)	A・B2・D は必要に応じて添付

## 別紙 11 建替住宅等の完成図書

ア 提出時の体裁、部数等については、別途町の指示するところによる。

イ 提出図書のデータ形式は、原則 Word 又は Excel データとし、CAD データは SFC 形式及び PDF データを提出すること。

完成時の提出書類		
1	完成通知書	
2	工事完成引渡書（完成用）	
3	工事完成後の責任者届	
4	鍵引渡書及び明細書	現物とともに
5	備品、予備品引渡書及び明細書	現物とともに
6	官公署・事業会社の許可書類一覧表	
7	検査試験成績書	
8	取扱い説明書	
9	保守点検指導書	
10	緊急連絡先一覧表	
11	工事関係者一覧表	
12	主要仕上、機器一覧表	
13	保証書	
14	消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証	
15	完成図書引渡書及び図書目録	
16	完成図書（竣工図書）	紙媒体及び電子データ（dxf）
17	完成写真引渡し書	
18	完成写真	
19	建築主の要求による登記に関する書類	
20	建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証	
21	設計住宅性能評価書	
22	建設住宅性能評価書	
23	建築士法第 20 条第 3 項の規定による建設工事監理報告書	
24	要求水準書及び提案書との整合性の確認結果報告書	

## 別紙 12 個人情報取扱特記事項

### (基本的事項)

- 1 選定事業者は、個人情報の保護の重要性を認識し、この契約による事務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。

### (秘密の保持)

- 2 選定事業者は、この契約による事務に関して知り得た情報をみだりに他人に知らせてはならない。この契約が終了し又は解除された後においても、同様とする。

### (事務従事者への周知)

- 3 選定事業者は、この契約による事務に従事している者に対して、在職中及び退職後においてもこの契約による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことなど、個人情報の保護に必要な事項を周知させるものとする。

### (再委託の禁止)

- 4 選定事業者は、町の承諾がある場合を除き、この契約による個人情報に係わる事務の全部又は一部を第三者に委託してはならない。

### (適正管理)

- 5 選定事業者は、この契約による事務に関して知り得た個人情報の漏えい、滅失又は損傷の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

### (収集の制限)

- 6 選定事業者は、この契約による事務を行うために個人情報を収集するときは、事務の目的を達成するために必要な範囲で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

### (目的外利用・提供の禁止)

- 7 選定事業者は、町の指示がある場合を除き、この契約による事務に関して知り得た個人情報を契約の目的以外の目的のために利用し、又は町の承諾なしに第三者に提供してはならない。

### (複写、複製の禁止)

- 8 選定事業者は、町の承諾がある場合を除き、この契約による事務を行うために町から引き渡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。

### (資料等の返還)

- 9 選定事業者は、この契約による事務を処理するために、町から提供を受け、又は選定事業者自らが収集し、若しくは作成した「個人情報記録された資料等」を、この契約完了後直ちに町に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、町が別に指示したときは当該方法によるものとする。

(廃棄)

- 10 選定事業者は、この契約による事務に関して知り得た個人情報について、保有する必要がなくなったときは、確実かつ速やかに廃棄し又は消去しなければならない。

(調査)

- 11 町は、選定事業者が契約による事務の執行に当たり取り扱っている個人情報の状況について、随時調査することができる。

(事故発生時における報告)

- 12 選定事業者は、この契約に違反する事態が生じ又は生じるおそれのあることを知ったときは、速やかに町に報告し、町の指示に従うものとする。

## 別紙 13 モニタリング方法

### 1. 総 則

#### (1) 基本的な考え方

##### ① モニタリングの基本的考え方

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

##### ② 改善要求等の措置の基本的考え方

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

#### (2) 維持すべきサービス水準

選定事業者は、以下の①、②の業務水準を維持する。

##### ① 町が要求水準書で求める水準

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

##### ② 選定事業者が提案する業務水準

ア 選定事業者が提供するサービスの水準は、要求水準書を踏まえて、選定事業者が提案書等で示した業務水準である。

イ 提案書等で、町が要求水準書で求める水準より高い水準の提案をした場合には、その業務水準が選定事業者の達成しなければならない業務水準である。

#### (3) モニタリングの手順

ア 選定事業者は、適正かつ確実に本事業を遂行するため、本契約又は業務水準に基づき、業務の実施方法、工程、実施状況の確認方法、確認時期等を示した計画書を作成し、町に提出して確認を受ける。

イ 選定事業者は、上記アの計画に基づき業務を実施するとともに、自らの業務実施内容が業務水準を達成していることを確認する。

ウ 選定事業者は、本契約又は業務水準に定められる書類を所定の時期までに町に提出し、上記イによる確認の状況を報告する。

エ 町は、選定事業者の報告に基づき、選定事業者の各業務の実施内容が業務水準を達成していることを確認する。

オ 町によるモニタリングについては、上記ウの選定事業者提出書類のうち、後述 2 (2) に示す書類による確認を基本とし、必要に応じて実地における確認を行う。

#### (4) 改善要求措置の方法

##### ① 改善勧告及び改善・復旧の措置

###### ア 改善勧告

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

###### イ 改善・復旧計画書の作成及び確認

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

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・業務不履行の内容及び原因</li><li>・業務不履行の状況を改善及び復旧する具体的な方法、期限及び責任者</li><li>・事業の実施体制及び実施計画等についての必要な改善策</li></ul> |
|---|

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

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

###### ウ 改善・復旧の措置及び確認

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

###### エ 再改善勧告

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

##### ② 支払の減額措置

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

##### ③ 各業務を実施する企業の変更

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

#### ④ 契約解除

改善勧告を複数回繰り返しても、業務不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、又は、③の企業の変更後においても、業務不履行の状況を改善及び復旧が図られたことが確認できない場合、町は、選定事業者の債務不履行と判断して、契約を解除できるものとする。町が本事業契約を解除する場合の処理は、次の各号に掲げるとおりとする。

ア 町は本事業契約のうち完了済みの業務に係る部分については解除することはできず、未履行の業務についてのみ、将来に向けて全部又は一部の解除をすることができる。当該解除を行った場合、解除された業務に関する町及び構成企業の権利義務は将来に向けて消滅する。

イ 前号の解除がなされた場合、町は、解除された業務に関し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を構成企業による完工検査や町による完工確認書の交付の手続きを経たうえ、当該建替住宅等整備に係る金額に、建替住宅等の出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査のうえ、当該出来形部分の出来高に応じた建替住宅等整備に係る金額に、それぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができる（ただし、町は係る事項について義務を負わない。）。この場合、町は、当該建替住宅等及び出来形部分の買受金額を、町の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。町と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

ウ 本事業契約が解除された場合、町は、構成企業に対し、当該解除により構成企業に生じた追加費用及び損害（構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由に起因するものを除く。）を、合理的な範囲で負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

## 2. モニタリングの方法

### (1) 基本的な考え方

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

ア 選定事業者は、自らが実施している各業務が、業務水準を満たしているかどうか、適切な業務遂行がなされているかどうかについて、要求水準確認計画書による確認を行うとともに、各業務の履行に伴って作成する各提出書類及び実際の実施状況を基に業務水準を満たしているか確認を行い、要求水準確認報告書を作成し、町に提出するとともに報告を行う。

イ 町は選定事業者の報告に基づき確認を行うことを基本とし、要求水準確認報告書、各提出書類及び実際の実施状況を基に、業務水準の内容を満たしているかどうかの確認を行う。また、町は必要と判断した場合は、実施状況の重点的な確認を行う場合がある。

## (2) 書類による確認

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

### ① 要求水準確認計画書・同報告書

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

#### ア 建替住宅等整備業務

提出書類	提出時期
要求水準確認計画書	基本設計着手時
要求水準確認報告書	基本設計終了時 実施設計終了時 主要な部位の施工後 建設工事完了時

### ② 各提出書類

#### ア 建替住宅等整備業務

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

### (3) 定例会議

選定事業者は、業務遂行状況を町へ報告する定例会議を2週間に1回開催する。

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

### (4) 中間確認

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

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

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

#### (5) 実地における確認

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

選定事業者は町の実地における確認に必要な協力（及び立会）を行う。