

徳島県県営住宅集約化 P F I 事業
特定事業契約書（案）

徳 島 県

徳島県県営住宅集約化 P F I 事業特定事業契約書

1. 事業名 徳島県県営住宅集約化 P F I 事業
2. 事業場所 徳島市名東町 1 丁目、徳島市万代町 5 丁目、徳島市津田町 3 丁目
3. 事業期間 自 本契約締結を承認する旨の徳島県議会の議決のあった日の翌日から
至 県営住宅の引渡し・所有権移転が終了し、福祉施設等事業用地及び付帯
事業用地の返還が完了（ないしはそれに代わる事業契約条項第 8 3 条、第 9
5 条に定める事業継続に関する協議の成立）した日
4. 契約金額 県営住宅整備等事業に係る対価 金 , , 円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 , , 円)
5. 契約保証金 (県営住宅整備等事業に係る契約保証金)
事業契約条項第 1 2 2 条に定める保証を付すものとする。
(福祉施設等事業及び付帯事業に係る保証金)
- | | | | | |
|---------|---|---|---|---|
| | 金 | , | , | 円 |
| 福祉施設等事業 | 金 | , | , | 円 |
| 付帯事業 | 金 | , | , | 円 |

上記の事業について、徳島県と株式会社 (以下、「事業者」という。)、株式会社
(以下、「福祉施設等事業者」という。) 及び株式会社 (以下、「付帯事業者」とい
う。) とは、おのおの対等な立場における合意に基づいて、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、この契約は仮契約として締結されるものであり、「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 1 1 年法律第 1 1 7 号) 第 9 条の規定による徳島県議会の議決
がなされたときは、これを本契約とする。

この仮契約締結の証として本書二通を作成し、当事者の記名押印の上、県が一通、事業者が一
通を保有する。

平成 2 5 年 3 月 日

徳島県
徳島県知事

事業者

福祉施設等事業者

付帯事業者

徳島県県営住宅集約化P F I 事業
事業契約条項

前 文

徳島県（以下「県」という。）は、耐震性がない住棟や老朽化の著しい住棟がある県営住宅の建替えについて、住宅や住環境として要求される安全性や居住水準を確保する等、公営住宅としての基本的な役割に留意しつつ、単純な住宅の建替えにとどまらず、東海・東南海・南海の3連動地震に備えるとともに、まちづくりや福祉といった社会的機能の側面にも配慮することを目的として、民間の資金・ノウハウを活用した団地の集約化を行うこととし、徳島県県営住宅集約化PFI事業（以下「本事業」という。）を実施することとした。

県は、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）」の趣旨にのっとり、民間企業の能力を最大限に活用するために、建替住宅の設計、建設、所有権移転、入居者移転支援、及び活用用地における民間施設等の整備からなる事業を一体の事業として株式会社（以下「事業者」という。）、株式会社（以下「福祉施設等事業者」という。）及び株式会社（以下、「付帯事業者」という。）に発注することとした（以下、三者を総称して「事業者ら」という。）。

県は、本事業の入札説明書に従い入札を実施し、株式会社、株式会社株式会社、株式会社、及び株式会社から成る事業者グループを落札者として決定し、これを受けて事業者グループは同社らを株主とする事業者を設立し、県と事業者らは、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。

県と事業者らは、本契約とともに、入札説明書等、及び事業者グループ提案書（それぞれ第1条（定義）（10）、（11）で定義。）に定める事項が適用されることを確認する。

なお、県と事業者らは、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。また、事業者の構成企業（第1条（定義）（9）で定義。）は、各構成企業が担当する業務が円滑に履行されるように相互に努力・協力するものとする。

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、次のとおりとする。

- (1) 「本事業」とは、県営住宅整備等事業、福祉施設等事業及び付帯事業を総称していう。
- (2) 「県営住宅整備等事業」とは、県営住宅整備業務（既存住宅等の解体・撤去を含む）、移転支援業務、県営住宅維持管理業務からなる事業のことであり、事業者が実施する別紙 1 記載の範囲の事業をいう。
- (3) 「福祉施設等事業」とは、サービス付き高齢者向け住宅事業及び福祉施設運営事業からなる事業のことであり、事業者が実施する別紙 2 記載の範囲の事業をいう。
- (4) 「付帯事業」とは、利便施設等運営事業からなる事業のことであり、事業者が実施する別紙 3 記載の範囲の事業をいう。
- (5) 「本契約」とは、本事業の実施について、県と事業者らとの間で締結する契約をいう。
- (6) 「県」とは徳島県をいう。
- (7) 「事業者」とは、株式会社 をいう。
- (8) 「事業者グループ」とは、株式会社 、株式会社 、株式会社 、株式会社 及び株式会社 を総称していう。
- (9) 「構成企業」とは、株式会社 、株式会社 、株式会社 、株式会社 及び株式会社 をいう。
- (10) 「入札説明書等」とは、本事業の実施に関して県が作成し、平成 24 年 6 月 11 日に公表又は配付した入札説明書、同入札説明書に添付された要求水準書（添付図を含む。）、落札者決定基準、様式集、及びその際に公表又は配付した資料、並びに県の質問回答書及びその際に公表又は配付した資料の総称をいう。
- (11) 「事業者グループ提案書」とは、入札説明書等に記載の県の指定する様式に従い作成され、事業者グループが県へ提出した別紙 4 記載の書類及びその他本事業の入札に関し事業者グループが県に提出した書類、図書等の一切並びに入札説明書に基づいて実施されたヒアリングの結果を県において記録した書類をいう。
- (12) 「事業者提案」とは、事業者グループ提案書に記載の提案内容をいう。
- (13) 「事業用地」とは、本事業の実施予定地をいう。
- (14) 「名東（東）団地」とは、事業用地のうち別紙 5 記載の土地をいう。
- (15) 「万代町団地」とは、事業用地のうち別紙 6 記載の土地をいう。
- (16) 「津田松原団地」とは、事業用地のうち別紙 7 記載の土地をいう。
- (17) 「県営住宅」とは、本契約に基づき事業者が建設する新たな事業用地内の県営住宅及び付帯施設等をいう。
- (18) 「付帯施設等」とは、県営住宅に付帯する別紙 8 記載の付帯施設等をいう。
- (19) 「福祉施設等」とは、福祉施設等事業を実施するために事業者が整備する施

設等をいう。

- (20) 「利便施設等」とは、付帯事業を実施するために事業者が整備する施設等をいう。
- (21) 「県営住宅整備用地」とは、事業用地のうち県営住宅を整備する土地をいう。
- (22) 「福祉施設等事業用地」とは、事業用地のうち県営住宅整備用地以外の土地で、県が事業者は無償貸付し、事業者が福祉施設等を整備して福祉施設等事業を実施する土地をいう。
- (23) 「付帯事業用地」とは、事業用地のうち県営住宅整備用地以外の土地で、県が事業者の有償貸付し、事業者が利便施設を整備して利便施設運営事業を実施する土地をいう。
- (24) 「民間施設等」とは、福祉施設等及び利便施設等をいう。
- (25) 「既存住宅等」とは、万代町団地所在の既存建物等をいう。
- (26) 「事業期間」とは、本事業が行われる期間（本契約締結を承認する旨の徳島県議会の議決のあった日～平成46年3月31日を予定）をいう。
- (27) 「事業年度」とは、毎年4月1日から翌年3月31日までをいう。
- (28) 「工事期間」とは、既存住宅等の解体・撤去工事着工の日から、県により県営住宅の完工確認書が交付される日（平成28年2月29日を予定）までの期間をいう。
- (29) 「移転支援業務期間」とは、移転支援業務が行われる期間をいう。
- (30) 「移転予定期間」とは、本契約締結時点において予定されている移転支援業務期間（平成 年 月 日～平成 年 月 日）をいう。
- (31) 「維持管理期間」とは、県営住宅維持管理業務が行われる期間（平成 年 月 日～平成 年 月 日を予定）をいう。
- (32) 「維持管理業務開始予定日」とは、県営住宅維持管理業務の開始日として予定された日である平成 年 月 日をいう。
- (33) 「福祉施設等事業期間」とは、福祉施設等の着工の日から、福祉施設等事業終了の日までをいう。
- (34) 「付帯事業期間」とは、利便施設等の着工の日から、利便施設等運営事業終了の日までをいう。
- (35) 「本件工事」とは、既存住宅等の解体・撤去工事及び県営住宅の建設工事をいう。
- (36) 「県営住宅整備費」とは、県営住宅整備等事業に係る対価の一部であり、県営住宅の調査・設計、既存住宅等の解体・撤去及び県営住宅の建設・工事監理等に対する対価及びこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
- (37) 「移転支援業務」とは、別紙9記載の各業務を総称したものをいう。
- (38) 「移転支援業務費」とは、県営住宅整備等事業に係る対価の一部であり、移転支援業務に対する事務的経費相当の対価及びこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。

- (39) 「県営住宅維持管理業務」とは、別紙10記載の各業務を総称したものをいう。
- (40) 「県営住宅維持管理費」とは、県営住宅整備等事業に係る対価の一部であり、県営住宅維持管理業務に対する対価及びこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
- (41) 「県営住宅整備等事業に係る対価」とは、県営住宅整備費、移転支援業務費、及び県営住宅維持管理費を合わせたものとして本契約に規定するものをいう。
- (42) 「民間事業」とは、福祉施設等事業及び付帯事業をいう。
- (43) 「建設企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、事業者から本件工事を請け負う株式会社をいう。
- (44) 「設計企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、事業者から県営住宅の設計業務を請け負う株式会社をいう。
- (45) 「工事監理企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、事業者から本件工事の工事監理業務を請け負う株式会社をいう。
- (46) 「移転支援企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、事業者から移転支援業務を請け負う株式会社をいう。
- (47) 「維持管理企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、事業者から県営住宅維持管理業務を請け負う株式会社をいう。
- (48) 「福祉施設等事業者」とは、福祉施設等事業を実施する株式会社をいう。
- (49) 「付帯事業者」とは、付帯事業を実施する株式会社をいう。
- (50) 「事業者ら」とは、事業者、福祉施設等事業者及び付帯事業者をいう。
- (51) 「民間施設等の完成」とは、民間施設等の建築工事の完成をいう。なお、民間施設等の建築工事は、建築基準法第18条第16項に規定する検査済証の交付を受けたときをもって完成したものとする。
- (52) 「集約化対象団地」とは、別紙11記載の団地をいう。
- (53) 「移転者」とは、集約化対象団地の居住者で、県営住宅に移転する者をいう。
- (54) 「移転可能日」とは、別紙12記載の県営住宅への移転可能日として規定される日をいう。
- (55) 「移転期間」とは、移転可能日から移転終了期限までとする。
- (56) 「移転終了期限」とは、移転可能日の2か月後の日をいう。
- (57) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、津波、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、県及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由をいう。ただし、法令の変更は、不可抗力に含まれない。
- (58) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
- (59) 「暴力団」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (60) 「暴力団員」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(平

成 3 年法律第 77 号) 第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。

(6 1) 「暴力団密接関係者」とは、暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして「徳島県暴力団排除条例施行規則」(平成 22 年徳島県条例第 40 号) で定める者をいう。

第 2 章 総 則

(目的)

第 2 条 本契約は、本事業における県及び事業者ら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 事業者らは、本事業を、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従って遂行しなければならない。

2 本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書の内容が矛盾する場合、その適用における優先順位は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書とする。但し、事業者グループ提案書と事業者グループ提案書に優先する書類等との間に齟齬がある場合で、事業者グループ提案書に記載された業務水準が事業者グループ提案書に優先する書類に記載されたものを上回るときは、その限度で事業者グループ提案書の記載が優先するものとする。

3 事業者らは、自ら直接請け負わせ、又は委託する第三者については、入札説明書に規定する「応募者の参加資格要件」(「① 参加資格要件」及び担当業務に関する「② 各業務を担う企業の参加資格要件」) を満たす者としなければならない。また、事業者らは、自ら直接請け負わせ、又は委託する場合に限らず、結果的に入札説明書に規定する「応募者の参加資格要件」の「① 参加資格要件」を満たさない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ず、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うえで、県に報告しなければならない。

(事業日程)

第 4 条 本事業は、別紙 1 2 記載の事業日程に従って実施されるものとする。

(事業者グループの資金計画)

第 5 条 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、すべて事業者らの負担とし、かつその費用にあてるために必要な資金の調達は、すべて事業者らの責任においてなすものとする。

(許認可及び届出)

第 6 条 本事業に関する本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者らがそ

の業務内容に応じて各自の責任及び費用において取得し、また、必要な一切の届出についても事業者らがその業務内容に応じて各自の責任及び費用において提出するものとする。ただし、県が取得すべき許認可、県が提出すべき届出は除く。

- 2 事業者らは、前項の許認可及び届出に際しては、県に書面による事前説明及び許認可を証明する書面の写しを提出して報告を行うものとする。
- 3 県は、事業者らからの要請がある場合、事業者らによる許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他県が事業者ら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 事業者らは、県からの要請がある場合は、県による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他県が必要とする事項について協力するものとする。

(建設に伴う各種調査)

- 第7条 事業者らは、県が実施し、かつ、入札説明書等にその結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りがあったことを発見した場合には、その内容を県に通知するものとし、その誤りによって事業者らの提案内容等の見直しが必要となった場合には、その見直しの内容等について県と協議する。
- 2 県は、前項の協議に基づく見直しに起因して生じる当該誤りに相当因果関係のある損害・追加費用について、その責任を負うものとする。
 - 3 事業者らは、本件工事及び民間施設等の建設工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺地域に対する家屋調査、既存住宅等に関するアスベスト含有材の調査、その他の調査（以下「調査等」という。）を自らの責任と費用負担において行うものとする。また、事業者らは調査等を行う場合、県に事前に連絡するものとし、かつ、当該調査を終了したときは当該調査に係る報告書を作成し、県に提出して、その確認を受けなければならない。
 - 4 事業者らは、前項に定める調査等を実施した結果、県の調査等の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに県に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、県及び事業者らは、その対応につき協議するものとする。
 - 5 事業用地の事前に予期することができない地質障害、地中障害物、土壤汚染、埋蔵文化財等に起因して発生する増加費用及び損害については合理的な範囲で県が負担する。

(建設に伴う近隣対策)

- 第8条 事業者らは、本件工事及び民間施設等の建設工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して本事業の内容につき必要な範囲の説明を行い、理解を得よう努めなければならない。県は、必要と認める場合には、事業者らが行う説明に協力するものとする。
- 2 事業者らは、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、その他の本件工事及び民間施設等の建設工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者らは、県に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
 - 3 事業者らは、近隣対策の不調を理由として事業者グループ提案書の内容の変更をすることはできない。ただし、事業者らが事業者グループ提案書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県に協議を申し入れた場合、県は事

業者らとの協議に応じるものとし、協議の結果、県においてやむを得ないと認める場合には、事業者らに対し事業者グループ提案書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、県営住宅又は民間施設等の竣工の遅延が見込まれる場合において、事業者らが請求した場合には、県及び事業者らは協議を行い、同協議の結果、別紙 1 2 記載の事業日程を変更する必要があると認められる場合、県は速やかに、同日程を変更するものとする。
- 5 近隣対策の結果、事業者らに生じた費用及び損害（近隣対策の結果、別紙 1 2 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、事業者らが負担するものとする。ただし、県営住宅を設置すること自体又は県が入札説明書等において事業者グループ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、事業者らに生じた費用及び損害については、県が合理的な範囲で当該費用を負担する。

第 3 章 事業用地等の貸付

（事業用地等の貸付）

- 第 9 条 県は、事業者に対して、工事期間及び維持管理期間の間、県営住宅整備用地を無償で貸付けるものとする。
- 2 県は、福祉施設等事業者に対して、福祉施設等事業期間の間、福祉施設等事業用地を無償で貸付けるものとする。
- 3 県は、付帯事業者に対して、付帯事業期間の間、付帯事業用地を、徳島県公有財産取扱規定（昭和 39 年徳島県規則第 25 号）に基づき、有償で貸付けるものとする。
- 4 事業者らは、貸付を受けるに先立って、事業者らの費用で、事業用地を、県営住宅整備用地、福祉施設等事業用地及び付帯事業用地に分筆するための登記手続を県を代行して行うものとし、県はこれに協力する。

（使用の目的）

- 第 10 条 事業者は、県営住宅整備業務及び県営住宅維持管理業務を実施する目的以外に、県営住宅整備用地を使用してはならない。
- 2 福祉施設等事業者は、福祉施設等事業を実施する目的以外に、福祉施設等事業用地を使用してはならない。
- 3 付帯事業者は、利便施設等運営事業を実施する目的以外に、付帯事業用地を使用してはならない。
- 4 事業者らは、県営住宅整備用地、福祉施設等事業用地、及び付帯事業用地がいずれも県有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。

第 4 章 県営住宅の設計

（設計）

- 第 11 条 事業者は、本契約、入札説明書等、及び事業者グループ提案書に従い、自己の費用と責任において、県営住宅の基本設計及び実施設計を行うものとする。事業者は、県営住宅の基

本設計及び実施設計に関する一切の責任を負担する。

- 2 事業者は、本契約締結後速やかに、県営住宅の基本設計を開始し、設計着手前に提出して県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、県による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に定める期日に別紙 1 3 記載の図書を県に提出する。県は、提出された図書について、その内容に応じ別途県が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には事業者には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県が確認した段階で完了するものとし、県による当該変更通知は、第 1 3 条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。県は、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事業者に交付する。
- 3 事業者は、前項による県の確認後速やかに、県営住宅の実施設計を開始し、設計工程表に従い県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 1 4 記載の図書を県に提出する。県は、提出された図書について、その内容に応じ別途県が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には事業者には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、県による当該変更通知は、第 1 3 条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。県は、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事業者に交付する。
- 4 事業者は、県営住宅の設計にあたって、設計企業以外の第三者に請け負わせ、又は委託してはならない。なお、事業者は、設計企業と締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出るものとする。
- 5 事業者は、設計企業が県営住宅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は、当該第三者と設計企業が締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出て、その承諾を得なければならない。ただし、事業者は、当該第三者が県営住宅の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 6 前 2 項に記載の設計企業又は第三者への請負又は委託は、すべて事業者の責任において行うものとし、設計企業又は当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 7 県は、県営住宅の設計の状況について、随時事業者から報告を受けることができるものとする。
- 8 県は、第 2 項の図書が入札説明書等又は事業者グループ提案書に反し、又は第 3 項の図書が入札説明書等、事業者グループ提案書又は基本設計に反する場合、事業者に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、事業者はこれに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、県の確認を受けなければならない。
- 9 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回する。
- 10 県は、第 2 項及び第 3 項の図書を事業者から受領したこと、事業者の求めに応じてそれらの図書を確認したこと、第 7 項の報告を受けたこと並びに第 2 項、第 3 項又は第 8 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12条 事業者は、県の承諾を得た場合を除き、入札説明書等又は事業者グループ提案書に記載した県営住宅の設計条件の変更を行うことはできないものとする。
- 2 県は、不可抗力又は法令変更以外で必要があると認める場合は、変更内容を記載した書面を交付して、入札説明書等又は事業者グループ提案書に記載した設計条件の変更を事業者に求めることができる。この場合、事業者は、設計条件の変更について、県と協議するものとする。
- 3 事業者は、前項により設計条件の変更が行われた場合、変更された設計条件に従い県営住宅の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により事業者の費用に増減が生じたときは、県は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第97条（県営住宅整備等事業に係る対価）記載の対価とは別に追加負担し、または当該減少費用相当分について第97条（県営住宅整備等事業に係る対価）記載の対価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106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109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13条 県は、必要があると認める場合、県営住宅の設計変更を事業者に対して求めることができる。事業者は、設計変更の要求を受けてから14日以内に変更内容に関する検討の結果を県に通知しなければならない。ただし、県は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者グループの提案の範囲を逸脱する設計変更を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、県が工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者グループの提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、事業者は、その可否及び費用負担について県との協議に応じるものとする。
- 3 県の求めにより設計変更する場合においては、当該変更により事業者の費用に増減が生じたときは、県は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第97条（県営住宅整備等事業に係る対価）記載の対価とは別に追加負担し、または当該減少費用相当分について第97条（県営住宅整備等事業に係る対価）記載の対価から減額するものとする。ただし、県の設計変更が事業者の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は事業者の調査の誤りないしは不足による場合は、事業者が当該費用を負担する。また、県の設計変更が不可抗力又は法令の変更による場合は、当該費用の負担はそれぞれ第106条（不可抗力による損害等）第2項又は第109条（法令変更による追加費用）第2項の規定に従う。
- 4 事業者は、事前に県へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、県営住宅の設計変更を行うことはできないものとする。
- 5 前項に従い事業者が事前に県へ報告を行い、その承諾を得て県営住宅の設計変更を行う場合、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するものとする。

第5章 県営住宅の建設

(既存住宅等の解体・撤去)

第14条 事業者は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙12記載の事業日程、第18条（施工計画書等）に定める施工計画書等に従って、自己の費用と責任において、既存住宅等を解体の上、撤去するものとする。事業者は、既存住宅等のうち住宅部分については、その入居者が移転等によりすべて移転したことについて県の確認を受けるまでは、解体・撤去の作業に着手することはできない。

2 前項の場合において、事業者は、自己の費用と責任において、引渡を受けたときに既存住宅等に存する外構の草木等について適宜撤去、処分（廃棄を含む。）するものとする。また、既存住宅等に存する残置物等の取扱いについては入札説明書等によるほか、県の指示に従うものとする。

3 事業者は、既存住宅等の解体・撤去の作業を実施するにあたり、建築基準法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）その他適用される法令を遵守するものとする。

(着工時の現況調査)

第15条 事業者は前条の規定に従い、既存住宅等を解体・撤去し、県営住宅の建設工事に着手できるようになった時点で、かかる事業用地の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書を県に提出するものとする。

(既存住宅等の瑕疵)

第16条 既存住宅等に、県が事業者の開示した既存住宅等に関する資料（以下、本条において「開示資料」という。）においては判明していなかったアスベストが存在することが判明した場合には、事業者は、直ちに県に報告するとともに、その除去処分方法について予め県に提案し承諾を得るものとする。県は、県の承諾した方法による当該アスベストの除去処分に起因して事業者が発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。

2 前項所定の物質以外で既存住宅等に人の生命又は身体に対し有害又は危険な物質が存在することや既存住宅等の構造が開示資料に記載の構造と相違していることが判明し、当該事由により既存住宅等解体・撤去工事に支障を来すか、もしくは追加費用を要する状態にあることが判明した場合についても、前項と同様とする。当該事由が開示資料の内容からは予測することができず、かつ、程度において開示資料の内容と著しく乖離している場合で、予め県の承諾を得た方法に従った措置がなされた限り、県は、当該措置に起因して事業者が発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。

(建設)

第17条 事業者は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙12記載の事業日程、

第18条（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに第11条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従って、自己の費用と責任において、県営住宅の建設工事を行う。

2 事業者は、県営住宅を別紙12記載の事業日程に従い完成し、第26条（県による完工確認書の交付）に定める完工確認書の交付を受けるものとする。県は、完工確認書を交付した後、第97条（県営住宅整備等事業に係る対価）の規定に従い支払いを行うものとする。

3 施工方法等県営住宅を完成するために必要な一切の方法については、事業者が自己の責任において定めるものとする。

（施工計画書等）

第18条 事業者は、本件工事着工前に施工計画書（本件工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）を作成し、県に提出するものとする。施工計画書の提出後に修正が必要となった場合、事業者は、県と協議し、県の確認を得たうえで、これを修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を県に提出するものとする。

2 事業者は、別途県との間の協議により定める期限までに週間工程表を作成し、県に提出するものとする。週間工程表の提出後に修正が必要となった場合、事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を県に提出するものとする。

3 事業者は、本件工事の全体工程表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19条 事業者は、本件工事を、建設企業以外の第三者に請け負わせ、又は委託してはならない。なお、事業者は、建設企業と締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出るものとする。

2 事業者は、本件工事にあたって、建設企業がさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と建設企業が締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出て、その承諾を得なければならない。ただし、事業者は、当該第三者が本件工事の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。

3 請負人又は受託者（下請負人、再受託者等を含む）の使用は、すべて事業者の責任において行うものとし、請負人その他本件工事に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

（工事監理者等）

第20条 事業者は、自己の費用と責任において、本件工事に関する工事監理業務を行うものとする。

2 事業者は、自己の責任及び費用負担で工事監理者、現場代理人及び主任技術者を設置し、工事開始日までにその氏名等の必要事項を県へ通知しなければならない。

3 事業者は、工事監理者をして、県への毎月の定期的報告を行わしめるとともに、県の要求があった場合には随時これに応じて報告を行わしめるものとする。

4 事業者は、工事監理者をして、県へ完成確認報告を行わしめなければならない。

- 5 事業者は、工事監理業務を、工事監理企業以外の第三者に請け負わせ、又は委託してはならない。なお、事業者は、工事監理企業と締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出るものとする。
- 6 事業者は、工事監理業務にあたって、工事監理企業業者がさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と工事監理企業が締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出て、その承諾を得なければならない。ただし、事業者は、当該第三者が工事監理業務の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 7 請負人又は受託者（下請負人、再受託者等を含む）の使用は、すべて事業者の責任において行うものとし、請負人その他本件工事に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

（保険）

- 第21条 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15の（1）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、県の確認を得るものとする。なお、事業者が付保する保険は別紙15（1）のものに限定されない。
- 2 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県に提出しなければならない。

（県による説明要求及び立会い）

- 第22条 県は、本件工事の進ちょく状況及び施工状況について、事業者から報告を受けることができるものとする。
- 2 県は、県営住宅が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い建設されていることを確認するため、県営住宅の建設状況その他県が必要とする事項について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は請負人に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 前2項に規定する報告又は説明の結果、建設状況が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、県は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回する。
- 5 事業者は、工事期間中に事業者が行う県営住宅の検査又は試験について、事前に県に対して通知するものとする。なお、県は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- 6 県は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立会うことができるものとする。
- 7 県は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立会いを理由として、本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。

（中間確認）

- 第23条 県営住宅が実施設計に従い建設されていることを確認するために、県は、工事期間中、

必要な事項に関する中間確認を実施することができる。

- 2 県は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 3 中間確認の結果、建設状況が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、県は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回する。

(事業者による竣工検査)

第24条 事業者は、自己の責任及び費用において、県営住宅の竣工検査及び県営住宅の設備等の検査を行うものとする。事業者は、県営住宅の竣工検査及び設備等の検査の日程を、竣工検査の7日前までに県に対して通知しなければならない。

- 2 県は、事業者が前項の規定に従い行う竣工検査及び設備等の検査への立会いができるものとする。なお、県は、必要と認める場合は、事業者をして、自らの費用をもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、県は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本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 事業者は、竣工検査に対する県の立会いの有無を問わず、県営住宅の竣工検査等の実施後速やかに、県に対して竣工検査及び設備等の検査の結果を、建築基準法第7条第5項又は第7条の2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、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて県に報告しなければならない。

(県による完工確認)

第25条 県は、事業者から前条第3項に定める報告を受けた場合、14日以内に別紙16に記載する事項に関する完工確認をそれぞれ実施しなければならない。

- 2 完工確認の結果、県営住宅の状況が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、県は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、事業者に対し期間を定めてその是正を求めることができ、事業者は自らの費用をもってこれに従わなければならない。事業者は、当該是正の完了後速やかに、県に是正の完了を報告しなければならない。
- 3 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回する。
- 4 県は、事業者が前項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再完工確認を実施するものとする。当該再完工確認の結果、県営住宅の状況がなおも県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、2項及び3項の定めるところに準じるものとする。
- 5 機器等の試運転等は、県による県営住宅の完工確認前に事業者が実施し、その報告書を県に提出するものとする。
- 6 事業者は、機器、備品等の取扱いに関する県への説明を試運転とは別に実施する。

(県による完工確認書の交付)

第26条 県が前条第1項に定める県営住宅の完工確認又は前条第4項に定める再完工確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合又は前条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、事業者が別紙17に記載する竣工図書を県に対して提出した場合、県は、竣工図書受領後14日以内に、事業者に対して県営住宅の完工確認書を交付する。

- 2 県は、前項の完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27条 県が事業者に対して本件工事期間の変更を請求した場合、県と事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。

- 2 事業者が不可抗力又は法令の変更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期間の変更を請求した場合、県と事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。
- 3 前2項において、県と事業者の間において協議が調わない場合、県が合理的な本件工事期間を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

(工事の中止)

第28条 県は、必要があると認める場合、その理由を事業者に通知した上で、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 県は、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 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、中止の原因となる事由が止んだ場合には、本件工事の再開を県に求めることができる。

(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

第29条 県は、県の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって県に生じた増加費用又は損害及び事業者が生じた合理的な増加費用又は損害を第97条（県営住宅整備等事業に係る対価）記載の対価とは別に負担しなければならない。

- 2 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって事業者が生じた増加費用又は損害及び県に生じた合理的な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され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって県及び事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第106条（不可抗力による損害等）第2項によるものとする。
- 4 法令の変更により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって県及び事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第109条（法令変更による追加費用）第2項によるものとする。

(本件工事中に事業者が第三者に与えた損害)

第30条 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、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県の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

(県営住宅の完工確認遅延に対する損害金)

第31条 県営住宅の完工確認書の交付が、事業者の事由により別紙12記載の県営住宅の完工確認書交付予定日より遅れた場合、事業者は、県に対して、県営住宅整備費につき遅延日数に応じて年5%の割合で計算した約定遅延損害金及び県に生じた損害が約定遅延損害金の額を超過する場合にはこの超過分相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。

2 県営住宅の完工確認書の交付が、県の事由により別紙12記載の県営住宅の完工確認書交付予定日より遅れた場合、県は、事業者に対して、当該遅延に伴い事業者が負担した合理的な増加費用に相当する額を、第97条（県営住宅整備等事業に係る対価）記載の対価とは別に支払わなければならない。

3 県営住宅の完工確認書の交付が、法令変更又は不可抗力により別紙12記載の県営住宅の完工確認書交付予定日より遅れた場合に、当該遅延に伴い県又は事業者が負担した合理的な増加費用又は被った合理的損害については、事業者はそれぞれの県営住宅整備費の1%を負担し、県はその余を負担する。

第6章 移転支援業務

(移転支援業務)

第32条 事業者は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙12記載の事業日程及び第33条（移転支援業務計画書）に定める移転支援業務計画書に従って、自己の費用と責任をもって、移転支援業務を行う。

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

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

4 移転支援業務に要する費用は本契約に別段の定めがある場合を除き、全て事業者が負担するものとし、県は第97条（県営住宅整備等事業に係る対価）第1項で定める県営住宅整備に係る対価を除き、事業者は何らの金員も支払わないものとする。

(移転支援業務計画書)

第33条 事業者は、本契約締結後直ちに、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従った内容の移転支援業務計画書を作成し、県に提出してその承諾を得るものとする。移転支援業務計

画書の提出後に修正が必要となった場合、事業者は、県と協議し、県の承諾を得たうえで、これを修正するものとする。

(第三者の使用)

第34条 事業者は、移転支援業務を、移転支援企業以外の第三者に請け負わせ、又は委託してはならない。なお、事業者は、移転支援企業と締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出るものとする。

2 事業者は、移転支援業務を行うにあたって、移転支援企業がさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と移転支援企業が締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出て、その承諾を得なければならない。ただし、事業者は、当該第三者が移転支援業務の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。

3 移転支援業務の委託（再委託、再々委託等を含む。以下、本章において同じ。）はすべて事業者の責任において行うものとし、移転支援業務に関して事業者が業務の一部を委託する移転支援企業その他一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(県による説明要求)

第35条 県は、移転支援業務の進ちょく状況について、事業者から報告を受けることができるものとする。

2 県は、移転支援業務が、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第33条（移転支援業務計画書）に定められた移転支援業務計画書に従い実施されていることを確認するため、県が必要とする事項について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は受託者に対してその説明を求めることができるものとする。

3 前2項に規定する報告又は説明の結果、移転支援業務が本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第33条（移転支援業務計画書）に定められた移転支援業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合、県は事業者に対してその是正を求めるものとし、事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。

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

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

(事業者による移転支援業務報告)

第36条 事業者は県に対して、次の各号に掲げる移転支援業務に関する報告を行う。

- (1) 入居申込書受付（受取状況）を県に報告する。
- (2) 住戸抽選会開催前に、県に開催内容（配付資料等の提示）の報告を行う。
- (3) 住戸抽選会実施後に、速やかに県に結果を報告する。
- (4) 入居説明会開催前に、県に開催内容（配付資料等の提示）の報告を行う。
- (5) 週一回以上、移転承諾書及び移転料支払い契約書等、各種書類の受取状況の報

告を県に行う。

(6) 週一回以上、県営住宅への移転者の移転状況（移転完了者、移転日決定者等）の報告を県に行う。

(7) 別紙 1 2 記載の移転終了期限までに終了しない可能性がある移転者がいる場合には、終了しない事由を調査し、県に報告する。

(モニタリング)

第 3 7 条 事業者及び県は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第 3 3 条（移転支援業務計画書）に定められた移転支援業務計画書に基づいて移転支援業務を遂行するため、本契約締結後直ちにモニタリング計画書を作成し、県の承諾を得た上で、モニタリング計画書に基づき、モニタリングを実施し、別紙 1 2 記載の移転説明会開催日以降の 6 ヶ月間及び県営住宅への移転可能日以降の 2 ヶ月間については週 1 回、それ以外の期間については月 1 回、モニタリング報告書を県に提出するものとする。

2 事業者は、何らかの事由で移転支援業務に関し、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書の内容を充足していない状況又は逸脱している状況が生じ、かつ、これを事業者自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに県に対して報告・説明しなければならない。

3 事業者の業務の状況が本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第 3 3 条（移転支援業務計画書）に定められた移転支援業務計画書の内容を客観的に逸脱しているとの合理的な疑いが存する場合、県は事業者に対して、当該疑いのある点についての必要かつ合理的な説明及び報告を求めることができる。

4 前項の説明及び報告を受けても前項の疑いが解消しない場合、県は事業者に対して、当該疑いのある点についての検査を行うよう求めることができる。

5 前 4 項のモニタリングの結果、事業者による移転支援業務の遂行が本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第 3 3 条（移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書の内容を充足せず、又は逸脱していると県が判断した場合には、県は当該業務について改善要求措置を行うものとし、事業者はこの要求に従わなければならない。

6 前項の措置が完了するまでは、県は移転支援業務費及び移転支援実費の支払いを留保する。

7 移転支援業務は、移転が終了し（第 4 2 条（移転期間の変更）第 2 項又は第 4 項の規定により移転支援業務の履行を免れた部分を除く）、かつ、別紙 1 2 記載の移転終了期限（第 4 2 条（移転期間の変更）第 1 項の規定により移転期間が延長された場合には、延長後の期限）のモニタリングが完了した時をもって、完了したものとする。

(入居説明会の開催)

第 3 8 条 事業者は、入居説明会に係る開催日時、場所、開催内容等について県と協議を行うものとする。

2 事業者は、要求水準に従い入居説明会の実施業務を円滑に実施するものとする。

3 入居説明会に要する費用で事業者の業務を行うために要する費用（会場の確保及び設営に要する費用を含む）は、事業者が負担する。

(県による入居者決定業務)

第39条 事業者は、住戸抽選会終了後、ただちに、県に住戸抽選会の結果を報告しなければならない。

2 県は、住戸抽選会の結果報告後、すみやかに入居者決定を行い、入居承認書を作成して事業者に交付するものとする。

(移転者対応)

第40条 事業者は、自らの責任及び費用において、誠意をもって移転者対応を行い、移転支援業務のスムーズな実施に努めなければならない。

2 事業者が移転支援業務を行うこと自体に対する移転者の反対への対応によって事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、合理的な範囲で県が当該追加費用又は損害を負担するものとする。

(移転料の算定)

第41条 事業者は、移転支援業務を遂行する過程において必要とされる県営住宅の入居者に対する移転料に関し、別紙18に示す書類を県に提出し、移転料の額を試算して県に報告するものとする。

2 県は、前項の通知を受けた後、その内容を審査の上、移転料の額を認定し、その認定額を別途移転者に対し直接支払うものとする。

(移転期間の変更)

第42条 事業者が要求水準に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、移転者の事由、県の事由、不可抗力又は法令変更により、移転予定期間内に移転支援業務が終了しなかった場合、事業者は移転支援業務を6か月間は延長して行うものとし、県も移転に対するより積極的な関与を行うものとする。また、この延長に伴い事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、不可抗力の場合については第106条（不可抗力による損害等）第2項、法令変更の場合については第109条（法令変更による追加費用）第2項によるものとする。

2 前項により移転支援業務を6か月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に移転支援業務が完了しない場合、事業者は当該未完了部分についての本移転支援業務履行義務を免れる。この場合にあっては事業者の移転支援業務費は減額されないものとする。

3 前項の場合、事業者はその後の対応及び追加費用又は損害について、県と協議を行う。

4 事業者は、移転予定期間を遵守できないと判断した場合は、すみやかに県に報告するものとし、県と事業者は移転予定期間の変更について協議し、6か月間の範囲内で協議結果に従って移転予定期間を延長するものとする。

5 前項において、県と事業者の間において協議が調わない場合、6か月間の範囲内で県が合理的な移転予定期間を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

6 前2項に従い延長された期間が6か月間に満たない場合において、同延長期間内に移転支援業務が完了しない場合、延長後の移転予定期間を遵守できないと判断した場合も同様とする。

県は、延長期間の合計が6か月間に達するまでの間、繰り返して移転予定期間を延長することができるものとする。

- 7 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により移転予定期間を変更した場合、移転予定期間終了後も速やかに当該業務を履行し完了しなければならない。この場合、事業者は当該遅延に伴う合理的な増加費用を負担しなければならない。

(移転予定期間の変更による費用等の負担)

第43条 県は、前条第1項又は第5項に基づき移転予定期間を変更した場合、当該期間変更に伴う合理的な増加費用を負担しなければならない。

(移転支援業務の中止)

第44条 県は、必要があると認める場合、その理由を事業者に通知した上で、県営住宅の移転支援業務の全部又は一部の実施を一時中止させることができる。

- 2 県は、前項に従い、移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合、必要があると認めるときは移転支援業務期間を変更することができる。

- 3 事業者は、自己の責めに帰さない事由により、移転支援業務が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだ場合には、移転支援業務の再開を県に求めることができる。

(移転支援業務の中止による費用等の負担)

第45条 県は、前条による移転支援業務の一時中止が事業者の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、事業者が移転支援業務の再開に備え、労働者等を保持するための費用、その他移転支援業務の一時中止に伴う費用増加を必要とした場合は、その合理的費用を負担する。その他事業者に損害を及ぼした場合は、当該損害を賠償しなければならない。

第7章 県営住宅維持管理業務

(事業者による維持管理体制整備)

第46条 事業者は、維持管理期間業務開始予定日の1か月前までに、自らの費用と責任において、県営住宅の維持管理に必要な能力を有する要員及び資機材を確保しなければならない。

- 2 事業者は、前項に規定する要員及び資機材を確保し、かつ、第51条（維持管理業務に関わる仕様書等）に規定する維持管理業務仕様書に従い県営住宅を維持管理することが可能となった時点で、県に対しその旨を通知する。

(県による維持管理体制の確認)

第47条 県は、前条第2項の通知を受領した後、速やかに事業者が提出した維持管理体制に関する資料を検討して、前条（事業者による維持管理体制整備）に規定する事業者の維持管理体制の確認を行う。

- 2 県は、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に照らし、事業者の維持管理体制が不十分であると認める場合には、当該内容を速やかに事業者に通知したうえ、事業者に対し弁

明の機会を与えるものとする。

- 3 前項の弁明を受けてなお本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に合致しないと考える場合、県は事業者に対して是正勧告を行い、事業者は当該内容について速やかに適切な処置を行った上で、県に対し再度前項の確認を求めるものとする。
- 4 県は、第1項の確認を行い、かつ、事業者が別紙15(2)に規定する保険に加入し、県に対して当該保険証券が提示された上、真正証明文言を付した当該保険証券の写しが県に提出された後、事業者は速やかに維持管理体制確認書を交付する。
- 5 前項に規定する維持管理体制確認書が事業者に交付されない限り、県営住宅維持管理業務は開始されないものとする。

(県営住宅維持管理業務開始の遅延)

- 第48条 県営住宅維持管理業務の開始が維持管理業務開始予定日より遅れた場合で、その責任が事業者にあるときは、事業者は、県に対し、遅延日数に応じ、年間の維持管理費用の年14.6パーセントの割合(年365日の日割計算)で計算した額を違約金として支払うものとする。ただし、県が被った損害の額が当該違約金額を超過する場合は、県は、かかる超過額について別途事業者に損害賠償請求を行うことができる。
- 2 前項の場合で、その責任が県にあるときは、県は、事業者が負担した合理的な増加費用、ないしは被った合理的な損害額に相当する金額を負担するものとする。この場合事業者は合理的な増加費用ないしは損害額を証する資料を県に提出しなければならない。

(県営住宅維持管理業務の基本方針)

- 第49条 事業者は、次の各号に掲げる事項を基本方針として、自己の責任と費用において、維持管理業務を実施しなければならない。
- (1) 入居者が、安全かつ快適に施設等を利用できることを第一に業務を実施すること。
 - (2) 関連法令及び条例等の規定を遵守し、法令等に定める必要な有資格者等、適切な業務従事者に従事させること。
 - (3) 公営住宅法の規定に基づく県営住宅の設置目的を踏まえた、利用の促進及び家賃の徴収業務の実施により、入居率の向上、滞納防止に努めること。
 - (4) 効率的な管理運営を行い、管理運営費の節減に努めること。
 - (5) 入居者の意見を管理運営に反映させるとともに、入居者の平等かつ公平な利用を確保すること。
 - (6) 施設の性能及び機能を維持し、入居者へのサービスが円滑に提供されるよう施設の保守管理を行うこと。
 - (7) 個人情報の保護を徹底すること。
 - (8) ライフサイクルコストの低減及び省資源、省エネルギーなど、環境に配慮すること。
 - (9) 近隣住民や関係機関との良好な関係を維持すること。
 - (10) 業務の実施について疑義が生じた場合は、県と協議を行うこと。

(1 1) 業務の実施にかかる費用については、事業者にて負担すること。

(県営住宅維持管理業務の種別)

第50条 維持管理業務の種別は、次の各号に掲げるところによるものとする。

- (1) 県営住宅の入居者の募集及び入居に関する業務。
- (2) 県営住宅の家賃に関する業務。
- (3) 入居者の保管義務に関する業務。
- (4) 県営住宅の維持修繕に関する業務。
- (5) 県営住宅の保守点検管理に関する業務。
- (6) 県営住宅の駐車場管理に関する業務。
- (7) 県営住宅の退去に関する業務。
- (8) 収入超過者及び高額所得者に関する業務。
- (9) 不適正入居者に関する指導業務
- (10) 法律・条例等の改正への対応に関する業務。
- (11) 引渡し時に関する業務
- (12) その他県営住宅の管理運営に関する業務。

(維持管理業務に関わる仕様書等)

第51条 事業者は、維持管理業務開始予定日の1か月前までに、県と協議の上、業務範囲、実施方法、県による履行確認手続等を明確にした維持管理業務仕様書を作成した上、県に提出するものとする。

2 維持管理業務仕様書の内容については、別紙19に定めるところによる。

3 維持管理業務仕様書は、合理的な理由に基づき県又は事業者が請求し双方が書面により合意したときに限り、その内容を変更することができる。

(維持管理計画及び業務計画)

第52条 事業者は、県営住宅について、維持管理業務仕様書に基づき、年間維持管理業務計画書及び第50条（維持管理業務の種別）の各号に掲げる業務種別毎の年間業務計画書を、県と十分協議した上で作成し、維持管理期間の初年度においては維持管理業務開始予定日の1か月前までに、第2事業年度以後は毎事業年度の最初の日1か月前までに、県に提出しその承諾を得なければならない。

2 事業者は、前項の維持管理計画又は業務計画を変更しようとする場合には、あらかじめ県の承諾を得なければならない。

3 県が事業年度の途中で維持管理計画又は業務計画の変更を請求した場合には、事業者は、当該変更が維持管理体制又は維持管理費用から見て実施困難と認められるときは、その理由を県に通知して協議するものとし、それ以外の場合には請求に応じて変更を行うものとする。

4 県の責めに帰すべき事由に基づき県営住宅が滅失又は毀損した場合には、県と事業者は協議の上、維持管理業務計画の内容について、必要な変更を行う。

(県営住宅の入居者の募集及び入居に関する業務)

第53条 県営住宅の入居者の募集及び入居に関する業務の内容は、別紙10(1)に規定する
とおりとする。

(県営住宅の家賃に関する業務)

第54条 県営住宅の家賃に関する業務の内容は、別紙10(2)に規定する
とおりとする。

(入居者の保管義務に関する業務)

第55条 県営住宅の入居者の保管義務に関する業務の内容は、別紙10(3)に規定する
とおりとする。

(県営住宅の維持修繕に関する業務)

第56条 県営住宅の維持修繕に関する業務の内容は、別紙10(4)に規定する
とおりとする。

(県営住宅の保守点検管理に関する業務)

第57条 県営住宅の保守点検管理に関する業務の内容は、別紙10(5)に規定する
とおりとする。

(県営住宅の駐車場管理に関する業務)

第58条 県営住宅の駐車場管理に関する業務の内容は、別紙10(6)に規定する
とおりとする。

(県営住宅の退去に関する業務)

第59条 県営住宅の退去に関する業務の内容は、別紙10(7)に規定する
とおりとする。

(収入超過者及び高額所得者に関する業務)

第60条 収入超過者及び高額所得者に関する業務の内容は、別紙10(8)に規定する
とおりとする。

(不適正入居者に関する指導業務)

第61条 不適正入居者に関する指導業務の内容は、別紙10(9)に規定する
とおりとする。

(法律・条例等の改正への対応に関する業務)

第62条 法律・条例等の改正への対応に関する業務の内容は、別紙10(10)に規定する
とおりとする。

(引渡し時に関する業務)

第63条 引渡し時に関する業務の内容は、別紙10(11)に規定する
とおりとする。

(その他県営住宅の管理運営に関する業務)

第64条 その他県営住宅の管理運営に関する業務の内容は、別紙10(12)に規定するとおりとする。

(第三者の使用)

第65条 事業者は、県営住宅維持管理業務を、維持管理企業以外の第三者に請け負わせ、又は委託してはならない。なお、事業者は、維持管理企業と締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出るものとする。

- 2 事業者は、県営住宅維持管理業務を行うにあたって、維持管理企業がさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と維持管理企業が締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出て、その承諾を得なければならない。ただし、事業者は、当該第三者が維持管理業務の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 3 県営住宅維持管理業務の委託（再委託、再々委託等を含む。以下、本章において同じ。）はすべて事業者の責任において行うものとし、県営住宅維持管理業務に関して事業者が業務の一部を委託する維持管理企業その他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。

(作業従事者)

第66条 事業者は、県営住宅維持管理業務を実施するにあたっては、適切で丁寧な作業を実施できるよう、業務遂行に最適と思われる作業従事者を選定しなければならない。

- 2 事業者は、資格が必要な作業には、有資格者を選定し事前に県にその氏名及び資格を通知するとともに、当該資格を証明する書類の写しを提出しなければならない。
- 3 事業者は、作業従事者をして、入居者及び来訪者並びに近隣住民及び通行人に対して不快感を与えないような服装・態度で接するよう十分指導監督しなければならない。
- 4 事業者は、作業にあたっては、利用者等の注意喚起のため、作業の内容を明示した看板を要所に表示するとともに、作業従事者をして作業服の胸に名札を付けさせなければならない。

(作業中の事故防止等)

第67条 事業者は、業務に必要な諸法規を守り事故防止に万全を期し、万一事故により入居者等若しくは作業従事者への被害又は器物の損傷が生じた場合には、迅速な救助、復旧等のために必要な措置を講じなければならない。

(非常時及び緊急時の対応)

第68条 事業者は、事故・火災の発生等、非常及び緊急の場合には、関連業務の責任者又は作業従事者をして、速やかに現場に急行させ、予め県と協議して維持管理業務仕様書に記載した対応方法に従って、異常個所の修理復旧等の対策を講じさせなければならない。

- 2 前項の対応が業務計画書記載の業務の範囲外である場合には、その合理的な増加費用は県の負担とする。ただし、施設等の瑕疵、保守点検の不良、修繕更新の不足等事業者の責に帰すべき事由に基づく場合には、事業者が負担しなければならない。

(報告等)

- 第69条 事業者は、維持管理の各業務に関する日報、月報、各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、各種点検・保守等報告書、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。
- 2 事業者は、県に対し、毎月10日限り、前月における業務実施状況、問題の発生状況、県から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、別紙20に定めるところにより具体的に月次業務報告書に記載して、県に提出しなければならない。
- 3 事業者は、県に対し、毎年1月10日、4月10日、7月10日及び10月10日限り、それぞれ各四半期における業務実施状況、問題の発生状況、県から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、別紙21に定めるところにより具体的に四半期業務報告書に記載して、県に提出しなければならない。
- 4 前2項に定めるほか、事業者は、県が求める場合には随時、県に業務内容及び結果を報告し、第1項の保管してある記録等を提出しなければならない。また、事業者は、県営住宅の維持管理につき重大な影響を及ぼす可能性のある事態が生じた場合、県に自発的に報告しなければならない。
- 5 事業者は、県営住宅維持管理業務の実施において協議が必要と判断される事項については、事前に県と協議しなければならない。但し、緊急やむを得ない場合には、事後速やかに実施した措置などを県に報告し、協議を行うものとする。
- 6 事業者は、必要に応じて関係官庁等への報告・届出を実施するとともに、緊急時には関連機関への連絡等を行わなければならない。

(県による維持管理業務の実施状況の監視・監査)

- 第70条 県は、事業者の維持管理業務の実施状況について、次の各号に掲げるところにより、監視・監査を行うものとする。
- (1) 第69条 (報告等) 第2項及び第3項に規定する業務報告書並びに同条第4項に規定する報告内容及び提出記録等の検査。
- (2) 県職員による定期及び随時の現地立入検査。
- 2 前項による県の監視・監査の結果、事業者の提供する維持管理業務の水準が本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に定める水準を充足していないことが判明した場合、県は当該内容を速やかに事業者に通知したうえ、事業者に対し弁明の機会を与えるものとする。
- 3 前項の弁明を受けてなお本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に定める水準を充足しないと考える場合、県は事業者に対して是正勧告を行い、事業者は是正策を速やかに提出し、県の承認を得てこれを実施しなければならない。

(維持管理業務に関し事業者が第三者に与えた損害)

- 第71条 事業者が県営住宅維持管理業務の実施に関し第三者に損害を与えた場合、事業者は、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は県の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。
- 2 事業者は、自ら又は維持管理企業をして、前項の損害賠償を賄うため、維持管理業務開始予

定日の1か月前までに、別紙15(2)に規定する保険に加入し、県に対して当該保険証券を提示した上、真正証明文言を付した当該保険証券の写しを交付しなければならない。

第8章 福祉施設等事業

(福祉施設等事業)

第72条 福祉施設等事業者は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙12記載の事業日程、第18条(福祉施設等事業計画書等)に定める福祉施設等事業計画書等に従って、自己の費用と責任において、福祉施設等事業を行う。

2 福祉施設等事業を実施するために必要な一切の方法については、事業者が自己の責任において定めるものとする。

3 福祉施設等の所有権は、福祉施設等事業者に属するものとする。

4 福祉施設等事業者は、福祉施設等事業を実施するに当たり、建築基準法、都市計画法その他の関係法令を遵守しなければならない。

5 福祉施設等事業者は、福祉施設等を整備するに当たり、工事等による騒音・振動や車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行之、近隣住民への説明や障害に対する対処等を、福祉施設等事業者の責任及び費用負担において行うものとする。

6 福祉施設等事業者は、福祉施設等事業の実施に際しては、県営住宅整備業務や、県営住宅の良好な居住環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。

(福祉施設等事業の種別)

第73条 福祉施設等事業の種別は、次の各号に掲げるところによるものとする。

(1) サービス付高齢者向け住宅の整備及び運営に関する事業。

(2) 福祉施設等の整備及び運営に関する事業。

(サービス付高齢者向け住宅の整備及び運営に関する事業)

第74条 サービス付高齢者向け住宅の整備及び運営に関する事業の内容は、別紙22に規定するとおりとする。

(福祉施設等の運営に関する事業)

第75条 福祉施設等の整備及び運営に関する事業の内容は、別紙23に規定するとおりとする。

(福祉施設等事業計画書等)

第76条 福祉施設等事業者は、福祉施設等事業の開始日の1か月前までに、福祉施設等事業計画書(福祉施設等事業の全体の計画及び各事業年度における計画を含む。)を作成し、県に提出するものとする。福祉施設等事業計画書の提出後に修正が必要となった場合、福祉施設等事業者は、県と協議し、県の確認を得たうえで、これを修正し、遅滞なく修正後の福祉施設等事業計画書を県に提出するものとする。

- 2 福祉施設等事業者は、別途県との間の協議により定める期限までに月間計画書を作成し、県に提出するものとする。月間計画書の提出後に修正が必要となった場合、福祉施設等事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の月間計画書を県に提出するものとする。
- 3 福祉施設等事業者は、福祉施設等事業計画書及び月間計画書に従い福祉施設等事業を遂行するものとする。

(第三者の使用)

- 第77条 福祉施設等事業者は、福祉施設等事業の実施にあたって、第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出て、その承諾を得なければならない。ただし、福祉施設等事業者は、当該第三者が福祉施設等事業の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 2 前項により福祉施設等事業者から福祉施設等事業の一部を請負い、又は受託した第三者がさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合においても、前項と同様とする。
 - 3 請負人又は受託者（下請負人、再受託者等を含む）の使用は、すべて福祉施設等事業者の責任において行うものとし、請負人その他福祉施設等事業に関して福祉施設等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、すべて福祉施設等事業者の責めに帰すべき事由とみなして、福祉施設等事業者が責任を負うものとする。

(福祉施設等事業期間)

- 第78条 福祉施設等事業期間は、平成 年 月 日から、平成 年 月 日までとし、このうち少なくとも平成28年4月1日から平成31年3月31日までの間はサービス付高齢者向け住宅及び福祉施設等の運営を行うものとする。
- 2 サービス付高齢者向け住宅及び福祉施設等の一方又は双方について、その運営開始が、福祉施設等事業者の責めに帰すべき事由により平成28年4月1日より遅れた場合、福祉施設等事業者は、県に対し、1日当たり金 円【20年分の地代相当額の3分の1相当額を365日で除した金額】の違約金を支払わなければならない。
 - 3 第1項に定める運営を行うべき期間の終了前に、サービス付高齢者向け住宅及び福祉施設等の一方又は双方について、福祉施設等事業者の責に帰すべき事由により、運営を終了した場合には、福祉施設等事業者は、県に対し、金 円【徳島県公有財産取扱規定に基づき有償で貸し付けた場合の20年分の地代相当額】の違約金を支払わなければならない。

(報告等)

- 第79条 福祉施設等事業者は、福祉施設等事業の各事業に関する日報、月報、各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、各種点検・保守等報告書、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。
- 2 福祉施設等事業者は、県に対し、毎年1月10日、4月10日、7月10日及び10月10日限り、それぞれ各四半期における業務実施状況、問題の発生状況、県から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、別紙24に定めるところにより具体的に四半期業務報告書に記載して、県に提出しなければならない。

- 3 前項に定めるほか、福祉施設等事業者は、県が求める場合には随時、県に業務内容及び結果を報告し、第1項の保管してある記録等を提出しなければならない。また、福祉施設等事業者は、福祉施設等事業の運営につき重大な影響を及ぼす可能性のある事態が生じた場合、県に自発的に報告しなければならない。
- 4 福祉施設等事業者は、福祉施設等事業の実施において協議が必要と判断される事項については、事前に県に協議しなければならない。
- 5 福祉施設等事業者は、必要に応じて関係官庁等への報告・届出を実施するとともに、緊急時においては関連機関への連絡等を行わなければならない。

(県による福祉施設等事業の実施状況の監視・監査)

第80条 県は、福祉施設等事業者の福祉施設等事業の実施状況について、次の各号に掲げるところにより、監視・監査を行うものとする。

(1) 第79条 (報告等) 第2項及び第3項に規定する業務報告書並びに同条第4項に規定する報告内容及び提出記録等の検査。

(2) 県職員による定期及び随時の現地立入検査。

- 2 前項による県の監視・監査の結果、福祉施設等事業者の提供する福祉施設等事業の業務水準が本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に定める水準を充足していないことが判明した場合、県は当該内容を速やかに事業者に通知したうえ、福祉施設等事業者に対し弁明の機会を与えるものとする。
- 3 前項の弁明を受けてなお本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に定める水準を充足しないと考える場合、県は福祉施設等事業者に対して是正勧告を行い、福祉施設等事業者は是正策を速やかに提出し、県の承認を得てこれを実施しなければならない。
- 4 県が前項の是正勧告を行ったにもかかわらず、県が定める相当な期間内に勧告内容が実施されないときは、県は、福祉施設等事業者に対し、福祉施設等事業の全部又は一部の終了を命じることができる。

(福祉施設等事業に関し福祉施設等事業者が第三者に与えた損害)

第81条 福祉施設等事業者が福祉施設等事業の実施に関し第三者に損害を与えた場合、福祉施設等事業者は、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県の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。

- 2 福祉施設等事業者は、前項の損害賠償を賄うため、福祉施設等事業開始予定日の1か月前までに、別紙15(3)に規定する保険に加入し、県に対して当該保険証券を提示した上、真正証明文言を付した当該保険証券の写しを交付しなければならない。

(独立採算)

第82条 福祉施設等事業の実施に要する費用は、公租公課も含めすべて福祉施設等事業者が負担する。

- 2 福祉施設等事業者は、福祉施設等の利用者から、事前に県の承諾を得た上で、利用料その他の収入を得ることができる。

- 3 前項の収入の額を変更しようとするときは、福祉施設等事業者は、予め県に届け出てその承諾を得なければならない。

(事業継続)

第83条 県及び福祉施設等事業者は、福祉施設等事業期間が終了する1年前までに、相手方に対し、福祉施設等事業期間終了後における福祉施設等事業の継続についての協議を申し入れることができる。この場合、申し入れを受けた相手方は、誠実に協議に応じるものとする。

- 2 前項の協議の結果、福祉施設等事業期間の終了前に協議が成立したときは、成立した協議の内容に従って、福祉施設等事業は継続されるものとする。なお、継続後の福祉施設等事業の内容や条件、継続期間等は、前項の協議により定めるものとする。

(事業終了後の措置)

第84条 福祉施設等事業者は、福祉施設等事業の終了後1か月以内に、自らの費用と責任において、福祉施設等を解体撤去し、福祉施設等事業用地を更地にして県に返還しなければならない。

- 2 前項にかかわらず、県が事業終了時の現状での返還を求めた場合には、福祉施設等事業者は、県に対し福祉施設等が無償で譲渡し、福祉施設等事業用地とともに県に引き渡すものとする。

第9章 付帯事業

(付帯事業)

第85条 付帯事業者は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙12記載の事業日程、第18条（付帯事業計画書等）に定める付帯事業計画書等に従って、自己の費用と責任において、付帯事業を行う。

- 2 付帯事業を実施するために必要な一切の方法については、事業者が自己の責任において定めるものとする。

- 3 利便施設等の所有権は、付帯事業者に属するものとする。

- 4 付帯事業者は、付帯事業を実施するに当たり、建築基準法、都市計画法その他の関係法令を遵守しなければならない。

- 5 付帯事業者は、利便施設等を整備するに当たり、工事等による騒音・振動や車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、近隣住民への説明や障害に対する対処等を、付帯事業者の責任及び費用負担において行うものとする。

- 6 付帯事業者は、付帯事業の実施に際しては、県営住宅整備業務や、県営住宅の良好な居住環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。

(付帯事業の種別)

第86条 付帯事業の種別は、利便施設等の運営に関する事業とする。

(利便施設等の運営に関する事業)

第 8 7 条 利便施設等の運営に関する事業の内容は、別紙 2 5 に規定するとおりとする。

(付帯事業計画書等)

第 8 8 条 付帯事業者は、付帯事業の開始日の 1 か月前までに、付帯事業計画書（付帯事業の全体の計画及び各事業年度における計画を含む。）を作成し、県に提出するものとする。付帯事業計画書の提出後に修正が必要となった場合、付帯事業者は、県と協議し、県の確認を得たうえで、これを修正し、遅滞なく修正後の付帯事業計画書を県に提出するものとする。

2 付帯事業者は、別途県との間の協議により定める期限までに月間計画書を作成し、県に提出するものとする。月間計画書の提出後に修正が必要となった場合、付帯事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の月間計画書を県に提出するものとする。

3 付帯事業者は、付帯事業計画書及び月間計画書に従い付帯事業を遂行するものとする。

(第三者の使用)

第 8 9 条 付帯事業者は、付帯事業の実施にあたって、第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出て、その承諾を得なければならない。ただし、付帯事業者は、当該第三者が付帯事業の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。

2 前項により付帯事業者から付帯事業の一部を請負い、又は受託した第三者がさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合においても、前項と同様とする。

3 請負人又は受託者（下請負人、再受託者等を含む）の使用は、すべて付帯事業者の責任において行うものとし、請負人その他付帯事業に関して付帯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、すべて付帯事業者の責めに帰すべき事由とみなして、付帯事業者が責任を負うものとする。

(付帯事業期間)

第 9 0 条 付帯事業期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとし、このうち少なくとも平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 3 月 31 日までの間は利便施設等の運営を行うものとする。

2 利便施設等の運営開始が付帯事業者の責めに帰すべき事由により平成 28 年 4 月 1 日より遅れた場合、付帯事業者は、県に対し、1 日当たり金 円【20 年分の地代相当額の 3 分の 1 相当額を 365 日で除した金額】の違約金を支払わなければならない。

3 第 1 項に定める運営を行うべき期間の終了前に、付帯事業者の責に帰すべき事由により、利便施設等の運営を終了した場合には、付帯事業者は、県に対し、金 円【20 年分の地代相当額】の違約金を支払わなければならない。

(報告等)

第 9 1 条 付帯事業者は、付帯事業の各事業に関する日報、月報、各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、各種点検・保守等報告書、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。

ない。

- 2 付帯事業者は、県に対し、毎年1月10日、4月10日、7月10日及び10月10日限り、それぞれ各四半期における業務実施状況、問題の発生状況、県から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、別紙26に定めるところにより具体的に四半期業務報告書に記載して、県に提出しなければならない。
- 3 前2項に定めるほか、付帯事業者は、県が求める場合には随時、県に業務内容及び結果を報告し、第1項の保管してある記録等を提出しなければならない。また、付帯事業者は、付帯事業の運営につき重大な影響を及ぼす可能性のある事態が生じた場合、県に自発的に報告しなければならない。
- 4 付帯事業者は、付帯事業の実施において協議が必要と判断される事項については、事前に県に協議しなければならない。
- 5 付帯事業者は、必要に応じて関係官庁等への報告・届出を実施するとともに、緊急時には関連機関への連絡等を行わなければならない。

(県による付帯事業の実施状況の監視・監査)

第92条 県は、付帯事業者の付帯事業の実施状況について、次の各号に掲げるところにより、監視・監査を行うものとする。

- (1) 第91条（報告等）第2項及び第3項に規定する業務報告書並びに同条第4項に規定する報告内容及び提出記録等の検査。
 - (2) 県職員による定期及び随時の現地立入検査。
- 2 前項による県の監視・監査の結果、付帯事業者の提供する付帯事業の業務水準が本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に定める水準を充足していないことが判明した場合、県は当該内容を速やかに事業者に通知したうえ、付帯事業者に対し弁明の機会を与えるものとする。
 - 3 前項の弁明を受けてなお本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に定める水準を充足しないと考えられる場合、県は付帯事業者に対して是正勧告を行い、付帯事業者は是正策を速やかに提出し、県の承認を得てこれを実施しなければならない。
 - 4 県が前項の是正勧告を行ったにもかかわらず、県が定める相当な期間内に勧告内容が実施されないときは、県は、付帯事業者に対し、付帯事業の全部又は一部の終了を命じることができる。

(付帯事業に関し付帯事業者が第三者に与えた損害)

第93条 付帯事業者が付帯事業の実施に関して第三者に損害を与えた場合、付帯事業者は、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県の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

- 2 付帯事業者は、前項の損害賠償を賄うため、付帯事業開始予定日の1か月前までに、別紙15（4）に規定する保険に加入し、県に対して当該保険証券を提示した上、真正証明文言を付した当該保険証券の写しを交付しなければならない。

(独立採算)

第94条 付帯事業の実施に要する費用は、公租公課も含めすべて付帯事業者が負担する。

2 付帯事業者は、利便施設等の利用者から、事前に県の承諾を得た上で、利用料その他の収入を得ることができる。

3 前項の収入の額を変更しようとするときは、付帯事業者は、予め県に届け出てその承諾を得なければならない。

(事業継続)

第95条 県及び付帯事業者は、付帯事業期間が終了する1年前までに、相手方に対し、付帯事業期間終了後における付帯事業の継続についての協議を申し入れることができる。この場合、申し入れを受けた相手方は、誠実に協議に応じるものとする。

2 前項の協議の結果、付帯事業期間の終了前に協議が成立したときは、成立した協議の内容に従って、付帯事業は継続されるものとする。なお、継続後の付帯事業の内容や条件、継続期間等は、前項の協議により定めるものとする。

(事業終了後の措置)

第96条 付帯事業者は、付帯事業の終了後1か月以内に、自らの費用と責任において、利便施設等を解体撤去し、付帯事業用地を更地にして県に返還しなければならない。

2 前項にかかわらず、県が事業終了時の現状での返還を求めた場合には、付帯事業者は、県に対し利便施設等は無償で譲渡し、付帯事業用地とともに県に引き渡すものとする。

第10章 対価の支払

(県営住宅整備等事業に係る対価)

第97条 県営住宅整備等事業に係る対価は、次の合計額とする。

- | | | |
|---------------|--------------------|---|
| (1) 県営住宅整備費 | 金 | 円 |
| | (消費税、地方消費税相当額を含む。) | |
| (2) 移転支援業務費 | 金 | 円 |
| | (消費税、地方消費税相当額を含む。) | |
| (3) 県営住宅維持管理費 | 金 | 円 |
| | (消費税、地方消費税相当額を含む。) | |

(県営住宅整備費の支払)

第98条 県は、前条第1号の県営住宅整備費のうち、【国庫補助金】に相当する額を、第26条(県による完工確認書の交付)に定める県営住宅の完工確認書の交付後で、県が当該補助金を受領した後、事業者から県の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に、事業者に対して支払う。

2 県は、第1項第1号の県営住宅整備費のうち、前項による支払額の残額を、別紙27記載のとおり事業者に対して分割して支払う。

- 3 前項の県営住宅整備費の支払額は、金利変動等の状況を反映させるため、別紙 27 に定める方法により、その支払期間中、将来に向かって変更するものとする。

(移転支援業務費の支払)

第 99 条 県は、第 97 条 (県営住宅整備等事業に係る対価) 第 2 号の移転支援業務費に相当する額を、移転支援業務の完了後、事業者から県の定める様式による請求書も提出を受けた日から 30 日以内に、事業者を支払う。

(県営住宅維持管理費の支払)

第 100 条 県は、第 97 条 (県営住宅整備等事業に係る対価) 第 3 号の県営住宅維持管理費を分割して、別紙 27 記載の「維持管理費用」欄に記載した金額を、別紙 27 に規定する支払時期に、事業者を支払う。

- 2 前項の県営住宅維持管理費の支払額は、物価変動の状況を反映させるため、別紙 27 に定める方法により、維持管理業務期間中、将来に向かって変更するものとする。

- 3 県の責めに帰すべき事由に基づき維持管理業務の変更がなされた結果として、事業者に増加費用又は損害が生じた場合には、その合理的範囲内の金額については維持管理費を増額改定することにより県が負担する。

(維持管理業務開始の遅延と県営住宅維持管理業務費の支払)

第 101 条 各団地に建設される県営住宅毎に定める県営住宅維持管理業務の開始が各開始予定日(名東(東)団地については平成 年 月 日、万代町団地については平成 年 月 日、津田松原団地については平成 年 月 日)より後になった場合には、別紙 27 の規定にかかわらず、県及び事業者は協議の上、維持管理費の支払日並びに支払額を別途定めるものとする。但し、維持管理業務期間の終期は変更されず、遅延に伴い履行されなかった部分の維持管理費は支払われないものとする。

(県営住宅維持管理費の減額等)

第 102 条 第 70 条 (県による維持管理業務の実施状況の監視・監査) 第 3 項に基づき是正勧告がなされた場合には、県は、事業者にあらかじめ通知した上で、別紙 28 に定めるところにより、県営住宅維持管理費に関する第 100 条 (県営住宅維持管理費の支払) の支払額を減額することができる。

- 2 県営住宅の家賃収納率が、県が運営する他の住宅の平均を上回った場合には、県は、事業者に対し、県営住宅維持管理費とは別に、別紙 29 に定めるところにより、インセンティブを支払う。

(県営住宅維持管理費の返還)

第 103 条 第 69 条 (報告等) 第 1 項に規定する報告、同条第 4 項に規定する記録又は第 52 条 (維持管理計画及び業務計画) に規定する業務報告書に虚偽の記載があることが判明した場合で、当該虚偽記載がなければ県が別紙 28 により県営住宅維持管理費を減額し得たとき

は、県は、事業者に対し、当該減額金額の2倍に相当する金額を県に返還するよう請求することができる。

(県営住宅維持管理費の支払中止)

第104条 県は、事業者が本契約に規定する県営住宅維持管理業務の一部を履行しなかった場合には、事業者にあらかじめ通知して、第102条（維持管理費用の減額等）による減額等とは独立して、当該履行されなかった部分に対応する県営住宅維持管理費の支払を行わないものとする。

第11章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

第105条 県又は事業者らは、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、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 前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた県又は事業者らは、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に努力しなければならない。

(不可抗力による損害等)

第106条 県及び事業者らは、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに必要事項につき、本契約の変更を行う。

2 本契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち県営住宅整備業務に関し、県、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、事業者は、損害等のうち、県営住宅整備費の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県が負担する。ただし、不可抗力事由に関して保険金が事業者に支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち県営住宅整備費の1%を超える部分は県の負担部分から控除する。

3 本契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち移転支援業務に関し、県、事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害は県が負担する。

(不可抗力による解除)

第107条 本契約の締結後、不可抗力により県営住宅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、県は、事業者と協議を行ったうえで、本契約を解除できる。

- 2 前項により本契約が解除される場合、移転支援業務について、県は、事業者がすでに履行した移転支援業務の債務に相当する対価を支払うものとする。支払うべき対価の支払方法及び仕掛かり中の当該業務の継続の是非、対応等については、県と事業者とが協議して定める。
- 3 第1項により本契約が解除される場合において、県営住宅について第118条（県による完工確認書の交付）による完工確認書の交付が既に完了している場合、県営住宅整備業務に関する部分並びに移転支援業務及び県営住宅維持管理業務の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、県は、第97条（県営住宅整備費の支払い）ないし第100条（県営住宅維持管理費の支払）の定めに従い、県営住宅整備等事業に係る対価を支払うものとする。
- 4 第1項により本契約が解除される場合において、県営住宅整備業務で第118条（県による完工確認書の交付）による完工確認書の交付が完了していないものについては、県は、事業者がすでに履行した県営住宅整備業務に相当する対価（建設中の県営住宅の出来形に相当する分及び移転支援業務の履行済みに相当する部分）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、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121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、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、県は当該保険金額を控除した金額を事業者に支払えば足りるものとする。
- 5 第1項により本契約が解除される場合、福祉施設等事業及び付帯事業については、次の各号に規定するとおりとする。
- （1）福祉施設等事業について継続履行が可能な場合には、第1項による解除の効果は福祉施設等事業及び付帯事業には及ばず、本契約は福祉施設等事業及び付帯事業に関する限りで効力を維持するものとする。但し、付帯事業について継続不可能な場合については、福祉施設等事業に関する部分のみ効力を維持するものとする。
 - （2）福祉施設等事業について継続履行が不能な場合には、第1項による解除の効果は福祉施設等事業及び付帯事業にも及び、本契約は終了する。
- 6 福祉施設等事業が不可抗力により履行不能となった場合、県は、福祉施設等事業者と協議を行ったうえで、履行不能となった福祉施設等事業に関する部分についてのみ本契約を解除できる。この場合、県又は福祉施設等事業者に生じた追加費用又は損害は各自が負担するものとし、相手方へは請求できないものとする。
- 7 付帯事業が不可抗力により履行不能となった場合、県は、付帯事業者と協議を行ったうえで、履行不能となった付帯事業に関する部分についてのみ本契約を解除できる。この場合、県又は付帯事業者に生じた追加費用又は損害は各自が負担するものとし、相手方へは請求できないものとする。

（法令変更）

- 第108条 県又は事業者らは、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、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 前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた県又は事業者らは、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に努力しなければならない。

(法令変更による追加費用)

第109条 県及び事業者らは、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに必要事項につき、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、本事業のうち県営住宅整備業務事業に直接関係する法令の変更の場合は県が、それ以外の法令の変更の場合は事業者ら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110条 本契約の締結後に行われた法令変更により、県営住宅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、県は、事業者らと協議を行ったうえで、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107条（不可抗力による解除）第2項から第5項までを準用する。
- 3 法令変更により福祉施設等事業の継続が不能となった場合については、第107条（不可抗力による解除）第6項、付帯事業の継続が不能となった場合については同条第7項をそれぞれ準用する。

第12章 事業期間及び契約の終了

(事業期間)

第111条 本契約の事業期間は、本契約として効力を生じたときから、第116条（県による引渡水準の確認）に定める、県による県営住宅の引渡水準の確認がされ、県が県営住宅の引渡しを受けた日までとする。

(県による任意解除)

第112条 県は、事業者らに対して、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全部又は一部を解除することができる。

(県による契約解除)

第113条 県は、事業者らのいずれかが次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告をすることなく、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、該当す

るのが福祉施設等事業者又は付帯事業者のみである場合には、解除の範囲は当該事業者の実施する事業のみとする。また、県営住宅について第118条（県による完工確認書の交付）による完工確認書の交付が既に完了している場合、県営住宅整備業務に関する部分並びに移転支援業務及び県営住宅維持管理業務の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、県は、第97条（県営住宅整備費の支払い）ないし第100条（県営住宅維持管理費の支払）の定めに従い、県営住宅整備等事業に係る対価を支払うものとする。（この場合でも第121条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

- （１）その責めに帰すべき事由により、本契約の全部又は一部の履行が不能となったとき。
- （２）その責めに帰すべき事由により、別紙12記載の県営住宅の完工確認書交付予定日より3ヶ月以内に県営住宅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）その責めに帰すべき事由により、県営住宅の工事が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、入札説明書に規定する「入札に参加する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 県は、事業者らのいずれかが次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、事業者らに対し、30日以上を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。ただし、該当するのが福祉施設等事業者又は付帯事業者のみである場合には、解除の範囲は当該事業者の実施する事業のみとする。また、県営住宅について第118条（県による完工確認書の交付）による完工確認書の交付が既に完了している場合、県営住宅整備業務に関する部分並びに移転支援業務及び県営住宅維持管理業務の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、県は、第97条（県営住宅整備費の支払い）ないし第100条（県営住宅維持管理費の支払）の定めに従い、県営住宅整備等事業に係る対価を支払うものとする（この場合でも第121条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

- （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日以上を期間を設けて催告を行ってもなお設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について県が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
- （２）県の承諾なく、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。ただし、それらの違反が福祉施設等事業用地又は付帯事業用地のみに止まる場合には、解除の範囲は違反があった福祉施設等事業用地又は付帯事業用地のみとする。
- （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 県は、事業者らのいずれかが、本契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合、本契約を解除することができる。ただし、該当するのが福祉施設等事業者又は付帯事業者のみである場合には、解除の範囲は当該事業者の実施する事業のみとする。また、県営住宅について第118条（県による完工確認書の交付）による完工確認書の交付が既に完了している場合、県営住宅整備業務に関する部分並びに移転支援業務及び県営住宅維持管理業務の履

行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、県は、第 97 条（県営住宅整備費の支払い）ないし第 100 条（県営住宅維持管理費の支払）の定めに従い、県営住宅整備等事業に係る対価を支払うものとする（この場合でも第 121 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

- （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（以下「排除措置命令」という。）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（以下「納付命令」という。）を受けたとき。
- （４）刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 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 県は、事業者ら又はその構成企業のいずれかが、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合、本契約を解除することができる。ただし、該当するのが福祉施設等事業者又は付帯事業者のみである場合には、解除の範囲は当該事業者の実施する事業のみとする。また、県営住宅について第 118 条（県による完工確認書の交付）による完工確認書の交付が既に完了している場合、県営住宅整備業務に関する部分並びに移転支援業務及び県営住宅維持管理業務の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、県は、第 97 条（県営住宅整備費の支払い）ないし第 100 条（県営住宅維持管理費の支払）の定めに従い、県営住宅整備等事業に係る対価を支払うものとする（この場合でも第 121 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

- （１）事業者らもしくは構成企業又は役員等（事業者らしくは構成企業の役員又はそれら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。）が暴力団員又は暴力団密接関係者であると認められるとき。
- （２）暴力団員又は暴力団密接関係者が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。
- （３）事業者ら又は役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者を使用したと認められるとき。

- (4) 事業者ら又は役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
- (5) 事業者ら又は役員等が暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者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の契約にあたり、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、既に県に提出されていた県営住宅の設計図書及び竣工図書その他本契約に関して県の要求に基づき作成された一切の書類について、県は、県の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき事業者らは、一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、事業者らないしは事業者らの構成企業が特許権を保有する工法を採用しないと実現できない場合にあっては、事業者らは当該企業から、県が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用するができるようにしなければならない。
- 6 県は、事業者らに本条の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合、本事業の目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない事業者らの構成企業と、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。
- 7 本条により県が県営住宅整備等事業にかかる部分に関する契約を解除した場合、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、県は遡及的に県営住宅整備等事業に係る対価支払い義務を免れる。
- 8 本条により県営住宅整備等事業に関する部分に関する契約が解除された場合、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、事業者ら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県による引渡し時の原状に回復して県に返還しなければならない。また併せて事業者は、県に対して、解除の対象となった業務について既に県から受領した対価がある場合には、これに受領時からの利息（年利5%の割合により計算（1年を365日として日割り計算））を付して直ちに県に返還するものとする。
- 9 前項にかかわらず、県は解除後、建設中の県営住宅、福祉施設等及び利便施設等の出来形の譲り受けを求めることができる。
- 10 前項により県が譲り受けを求めた場合には、事業者らは、当該出来形を現状のまま、県に引き渡すものとする。
- 11 前項の場合には、県は、その出来形に相当する金額を事業者らに対して支払うものとし、この支払額が完了した時点で当該出来形の所有権は県に移転するものとする。当該支払方法については、事業者らと協議の上、県が決定するものとするが、別紙27 2（4）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。
- 12 前項の場合、事業者らは、県に対し、別紙17に記載する竣工図書に準じて当該出来形に関する竣工図書を提出しなければならない。また、県は、必要があると認められるときは、その理由を事業者らに通知して、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。
- 13 事業者らは、本条により本契約が解除された場合、事業用地等に事業者らが所有又は管理

する工事材料、建設機械器具その他の物件（第19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、当該物件の処置について県の指示に従わなければならない。

14 前項の場合において、事業者らが正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき県の指示に従わないときは、県は、事業者ら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。この場合においては、事業者らは、県の処置について異議を申し立てることができず、また、県の処置に要した費用を負担しなければならない。

15 県は、事業者らが本事業につき請負又は受託する第三者が、第3条（事業遂行の指針）第5項に違反し、入札説明書に規定する「（2）応募者の参加資格要件 ①参加資格要件」の各号のいずれかの事由に該当することが判明した場合、事業者らに対し、期限を定めて、当該第三者との間の契約を解除させる等、当該第三者が本事業に直接又は間接に関与しないようにする措置をとるよう指示することができる。事業者らが定められた期限までにかかる指示に従わない場合、県は、本契約を解除することができるものとする。ただし、県営住宅整備業務又は移転支援業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第121条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

（事業者らによる契約解除）

第114条 事業者らは、県が県の責めに帰すべき事由により本契約に基づく県の債務を履行しない場合で、かつ、県が事業者らによる通知の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、事業者らは、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、県が履行しない債務が福祉施設等事業又は付帯事業に関する債務のみである場合には、解除の範囲は当該債務不履行があった事業のみとする。また、県営住宅について第118条（県による完工確認書の交付）による完工確認書の交付が既に完了している場合、県営住宅整備業務に関する部分並びに移転支援業務及び県営住宅維持管理業務の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとする。

（契約解除に際しての措置）

第115条 第112条（県による任意解除）又は第114条（事業者らによる契約解除）の規定に基づき契約が解除された場合、県は、事業者に対し、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）を支払うとともに、福祉施設等事業者及び付帯事業者に対し、それぞれ福祉施設等又は利便施設等の出来形に相当する価額を支払うものとするが、その余の対価の支払いは免れるものとする。ただし、事業者らは県に対して第121条（契約解除に伴う損害賠償）第4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、建設中の県営住宅、福祉施設等及び利便施設等の出来形の所有権は県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、事業者らは、県に対し、別紙17に記載する竣工図書に準じて当該出来形に関する竣工図書を提出しなければならない。また、県は、必要があ

ると認められるときは、その理由を事業者らに通知して、出来形を最小限破壊して検査することが出来るものとする。

- 4 事業者らは、第112条（県による任意解除）又は第114条（事業者らによる契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、事業用地等に事業者ら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19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。

（県による引渡水準の確認）

- 第116条 県は、事業期間の途中で本契約が終了した場合には、当該契約終了の日から1か月以内の県が指定する日、それ以外の場合には、別紙12記載の県営住宅維持管理業務の終了日前1か月間の範囲内で県の指定する日に、県営住宅について、別紙16に記載する事項について引渡水準の確認を実施する。
- 2 引渡水準の確認の結果、県営住宅の状況が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、県は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、事業者に対し期間を定めてその是正を求めることができ、事業者は自らの費用をもってこれに従わなければならない。事業者は、当該是正の完了後速やかに、県に是正の完了を報告しなければならない。
- 3 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回する。
- 4 県は、事業者が前項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再確認を実施するものとする。当該再確認の結果、県営住宅の状況がなおも県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、2項及び3項の定めるところに準じるものとする。
- 5 機器等の試運転等は、県による県営住宅の引渡水準の確認前に事業者が実施し、その報告書を県に提出するものとする。
- 6 事業者は、機器、備品等の取扱いに関する県への説明を試運転とは別に実施する。

（県による引渡水準確認書の交付）

- 第117条 県が前条第1項に定める県営住宅の引渡水準確認又は前条第4項に定める再確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合又は前条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合、県は、14日以内に、事業者に対して県営住宅の引渡水準確認書を交付する。
- 2 県は、前項の引渡水準確認書の交付を行ったことを理由として、何らの責任を負担するものではない。

（所有権移転・引渡し）

- 第118条 事業者らは、別紙12記載の県営住宅維持管理業務の終了日において、県から引渡水準確認書の交付を受けたうえ、県に対し、県営住宅の所有権を移転し、引渡すものとする。

- 2 事業者は、県から引渡水準確認書の交付を受けない限り、県営住宅の所有権移転・引渡しを行うことができない。
- 3 県営住宅の所有権移転登記手続は、県が行う。事業者は、県営住宅の所有権移転・引渡しに際して、当該登記に必要な書類を県に交付しなければならない。

(県営住宅の所有権移転・引渡しの遅延に対する損害金)

- 第119条 県営住宅の所有権移転・引渡しが、事業者の事由により別紙12記載の県営住宅維持管理業務の終了日より遅れた場合、事業者は、県に対して、県営住宅整備費につき遅延日数に応じて年5%の割合で計算した約定遅延損害金及び県に生じた損害が約定遅延損害金の額を超過する場合にはこの超過分相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。
- 2 県営住宅の所有権移転・引渡しが、県の事由により別紙12記載の県営住宅維持管理業務の終了日より遅れた場合、県は、事業者に対して、当該遅延に伴い事業者が負担した合理的な増加費用に相当する額を、第97条（県営住宅整備等事業に係る対価）記載の対価とは別に支払わなければならない。
 - 3 県営住宅の所有権移転・引渡しが、法令変更又は不可抗力により別紙12記載の県営住宅維持管理業務の終了日より遅れた場合に、当該遅延に伴い県又は事業者が負担した合理的な増加費用又は被った合理的損害については、事業者はそれぞれの県営住宅整備費の1%を負担し、県はその余を負担する。

(瑕疵担保責任)

- 第120条 県は、第118条（所有権移転・引渡し）に基づく県営住宅の所有権移転・引渡しの日から2年以内に県営住宅に引渡水準を下回る瑕疵が発見された場合、事業者に対して、その責任と費用負担において、相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、当該瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合には、県が請求を行うことができる期間は10年とする。

(契約解除に伴う損害賠償)

- 第121条 事業者らは、第113条（県による契約解除）の規定に基づき本契約が全部解除された場合、県営住宅整備費の20%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、県が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、県は、かかる超過額について別途事業者らに損害賠償請求を行うことができる。
- 2 第113条（県による契約解除）による契約の解除の場合において、建設中の県営住宅の出来形評価額が出来形相当額を下回っている場合には、当該差額は県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113条（県による契約解除）の規定に基づき本契約の一部が解除された場合、事業者らは、県が被った損害を合理的な範囲で賠償する。解除が福祉施設等事業又は付帯事業のみに止まった場合には、当該解除にかかる事業を実施する事業者は、県に対し、それぞれ第78条（福祉施設等事業期間）第3項又は第90条（付帯事業期間）第3項に定める額の違約金を支払うとともに、県が被った損害がこれを超える場合には、かかる超過部分についても損害賠

償の責めを負うものとする。

- 4 第112条（県による任意解除）又は第114条（事業者らによる契約解除）による契約の解除の場合は、県は事業者らが被った損害について、合理的な範囲で負担する。

第13章 契約保証金等

（契約保証金等）

第122条 事業者は、本事業の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。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県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県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を保証する銀行又は県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公共工事履行保証証券による保証を付すこと。
- （5）県を被保険者とする、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）事業者らを被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理企業の全部又は一部の者に締結させること。ただし、保険金請求権に、第121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県のために設定し、保険証券及び質権設定証書を県に提出する。かかる質権の設定の費用は、事業者らが負担する。

- 2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第4項において「保証の額」という。）は、県営住宅整備業務については県営住宅整備費のうち、建中金利、融資組成手数料その他施設整備に関する初期費用と認められる費用、割賦手数料を控除した金額と、当該額に係る消費税及び地方消費税相当額の合計額の30%以上とし、有効期間は本契約締結の日から第118条（県による完工確認書の交付）による完工確認書の交付日までとする。

- 3 第1項の規定により、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 県営住宅整備費の変更があった場合には、保証の額が変更後の県営住宅整備費の30%に達するまでは、県は、保証の額の増額を請求することができ、事業者は、保証の額の減額を請求することができる。

- 5 第1項に定める保証が契約保証金を納付する方法によってなされた場合、県は、第118条（県による完工確認書の交付）による完工確認書の交付後、県が被った損害があればこれに相当する額を控除した残額について、事業者から県の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に、事業者に対して支払う。なお、契約保証金には利息は付さない。

- 6 福祉施設等事業者は、福祉施設等事業用地の返還時の建物取壊しを担保するため、本契約締

結と同時に、金 円【福祉施設の延床面積1㎡当たり1万円の割合で計算した金額】の保証金を県に預託しなければならない。県は、福祉施設等事業が終了し、福祉事業用地が第84条（事業終了後の措置）第1項又は第2項に従って県に引き渡されたことを確認した後、県が被った損害があればこれに相当する額を控除した残額について、福祉施設等事業者から県の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に、福祉施設等事業者に対して支払う。なお、保証金には利息は付さない。

- 7 付帯事業者は、付帯事業用地の返還時の建物取壊しを担保するため、本契約締結と同時に、金 円【利便施設の延床面積1㎡当たり1万円の割合で計算した金額】の保証金を県に預託しなければならない。県は、付帯事業が終了し、付帯事業用地が第96条（事業終了後の措置）第1項又は第2項に従って県に引き渡されたことを確認した後、県が被った損害があればこれに相当する額を控除した残額について、付帯事業者から県の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に、付帯事業者に対して支払う。なお、保証金には利息は付さない。

第14章 雑則

（協議）

- 第123条 県及び事業者らは、必要と認める場合は適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対し協議を求めることができる。

（特許権等の使用）

- 第124条 事業者らは、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、上記使用が県の指示による場合で、かつ、事業者らが当該指示の不適當なことを過失なくして知らなかったため県に対しその旨指摘できなかった場合は、この限りでない。

（契約上の地位の譲渡）

- 第125条 県及び事業者らは、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。

（延滞利息）

- 第126条 事業者らが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、事業者らは、県に対し、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、年5%の割合で計算した遅延損害金を支払わなければならない。
- 2 県が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、県は、事業者らに対し、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、年3.1%の割合で計算した遅延損害金を支払わなければならない。

(秘密保持)

第127条 県及び事業者らは、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、コンサルタント以外の第三者に漏洩したり、かかる秘密が記載された本件秘密文書等を滅失、毀損又は改ざんしてはならず、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 県及び事業者らは、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128条 事業者らは、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、徳島県個人情報保護条例及び別紙30「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第129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。係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、県及び事業者ら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、県及び事業者ら間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(準拠法)

第130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。

(管轄裁判所)

第131条 本契約に関する紛争は、徳島地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、県及び事業者らは、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132条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、県及び事業者らが誠実に協議の上、これを定めるものとする。

- 別紙 1 県営住宅整備等事業の範囲
- 別紙 2 福祉施設等事業の範囲
- 別紙 3 付帯事業の範囲
- 別紙 4 提案時の事業者グループ提出書類
- 別紙 5 名東（東）団地の範囲
- 別紙 6 万代町団地の範囲
- 別紙 7 津田松原団地の範囲
- 別紙 8 県営住宅の付帯施設等の内容
- 別紙 9 移転支援業務の内容
- 別紙 10 県営住宅維持管理業務の内容
- 別紙 11 集約化対象団地
- 別紙 12 事業日程
- 別紙 13 基本設計図書
- 別紙 14 実施設計図書
- 別紙 15 付保すべき保険
- 別紙 16 完工確認事項
- 別紙 17 竣工図書
- 別紙 18 移転料の算定に関する書類
- 別紙 19 維持管理業務仕様書の内容
- 別紙 20 維持管理業務にかかる月次業務報告書の内容
- 別紙 21 維持管理業務にかかる四半期業務報告書の内容
- 別紙 22 サービス付高齢者向け住宅の整備及び運営に関する事業の内容
- 別紙 23 福祉施設の運営に関する事業の内容
- 別紙 24 福祉施設等事業にかかる四半期業務報告書の内容
- 別紙 25 利便施設の運営に関する事業の内容
- 別紙 26 付帯事業にかかる四半期業務報告書の内容
- 別紙 27 本件事業に係る対価、変更算定方法及び支払スケジュール
- 別紙 28 県営住宅維持管理費の減額
- 別紙 29 インセンティブの内容
- 別紙 30 個人情報取扱特記事項

別紙 1 県営住宅整備事業の範囲

ア 県営住宅整備業務

(ア) 事前調査業務

- ・ 測量調査
- ・ 地質調査

(埋蔵文化財調査は不要)

(イ) 設計に関する業務

- ・ 基本設計
- ・ 実施設計

(ウ) 解体撤去に関する業務

- ・ 既存県営住宅（万代町団地）の解体撤去

(エ) 建設に関する業務

- ・ 県営住宅の建設（屋外付帯施設を含む。）

(オ) 工事監理に関する業務

- ・ 建設に係る工事監理

(カ) 近隣対応対策

- ・ 県営住宅用地及び周辺地域の電波障害調査・対策（建設中、建設後含む。）
- ・ 近隣住民への計画説明、調整
- ・ 建設に伴う近隣対応

(ク) その他の業務

- ・ 敷地周辺の供給処理施設（電気、電話、ガス、上水道、下水道等）調査及び諸官庁協議・申請
- ・ 補助金及び交付金申請書類等の作成支援
- ・ 関係法令等の申請、許認可の手続き（建築基準法、消防法、都市計画法等）
- ・ 室内空气中化学物質濃度調査

(ケ) その他上記業務を実施する上で必要となる関連業務

イ 移転支援業務

(ア) 入居申込書受付業務

(イ) 住戸抽選会の実施及び入居者決定業務の支援業務

(ウ) 入居手続き及び移転確認業務

ウ 県営住宅維持管理業務

(ア) 県営住宅の入居者の募集に関する業務

(イ) 県営住宅の家賃に関する業務

(ウ) 入居者の保管義務に関する業務

(エ) 県営住宅の維持修繕に関する業務

- (オ) 県営住宅の保守点検管理に関する業務
- (カ) 県営住宅の駐車場管理に関する業務
- (キ) 県営住宅の退去に関する業務
- (ク) 収入超過者及び高額所得者に関する業務
- (ケ) 法律・条例等の改正に関する業務
- (コ) その他県営住宅の管理運営に関する業務

別紙 2 福祉施設等事業の範囲

ア サービス付き高齢者向け住宅事業

イ 福祉施設運営事業

詳細は事業者の提案による。

別紙 3 付帯事業の範囲

利便施設運営事業

詳細は事業者の提案による。

別紙 4 提案時の事業者グループ提出書類

事業者グループ提案書とは、下記の書類をいう。

提出書類（入札参加資格関係）
入札参加資格審査提出書類の提出について（様式Ⅰ-1-1）
入札参加資格審査提出書類一覧（様式Ⅰ-1-2）
参加表明書（様式Ⅰ-1-3）
入札参加資格確認申請書（様式Ⅰ-1-4）
入札参加資格確認申請書 添付書類
施工等実績（様式Ⅰ-1-5）
維持管理実績（様式Ⅰ-1-6）
サービス付き高齢者向け住宅事業実績（様式Ⅰ-1-7）
福祉施設運営事業実績（様式Ⅰ-1-8）
利便施設運営事業実績（様式Ⅰ-1-9）
委任状（代表者）（様式Ⅰ-1-10）
提出書類（入札関係）
辞退届（Ⅱ-0-1）
提案審査提出書類の提出について（Ⅱ-0-2）
提案書提出書類一覧（Ⅱ-0-3）
委任状（代理人）（Ⅱ-0-4）
入札書（Ⅱ-0-5）
1. 県営住宅整備等事業計画提案書（様式Ⅱ-1-0）
基本理念の理解（様式Ⅱ-1-1）
事業の実施体制（様式Ⅱ-1-2）
事業の安定性・継続性（様式Ⅱ-1-3）
長期収支計画の前提1（様式Ⅱ-1-4）
長期収支計画の前提2（様式Ⅱ-1-5）
県営住宅整備費見積書-1（様式Ⅱ-1-6）
県営住宅整備費見積書-2（様式Ⅱ-1-7）
長期収支計画の前提3（様式Ⅱ-1-8）
移転支援業務費 見積書（様式Ⅱ-1-9）
維持管理業務費 見積書（様式Ⅱ-1-10）
長期収支計画表（様式Ⅱ-1-11）
キャッシュフロー計算書（様式Ⅱ-1-12）
償還表（サービス対価の支払い）（様式Ⅱ-1-13）
県が支払うサービス対価総額及びサービス対価算出の根拠（様式Ⅱ-1-14）
リスク管理の方針-1（様式Ⅱ-1-15）
リスク管理の方針-2（様式Ⅱ-1-16）

2. 県営住宅設計業務提案書（Ⅱ-2-0）
安全性への配慮（様式Ⅱ-2-1）
防災への配慮（様式Ⅱ-2-2）
周辺への配慮（様式Ⅱ-2-3）
利便性への配慮（様式Ⅱ-2-4）
快適性への配慮（様式Ⅱ-2-5）
コミュニティの形成（様式Ⅱ-2-6）
長寿社会対応（様式Ⅱ-2-7）
<設計図書>（様式Ⅱ-2-8）
コンセプト図（様式Ⅱ-2-9）
土地利用計画図（様式Ⅱ-2-10）
全体配置図（様式Ⅱ-2-11）
断面図（敷地全体）（様式Ⅱ-2-12）
立面図（敷地全体）（様式Ⅱ-2-13）
防災計画図（様式Ⅱ-2-14）
排水系統図（様式Ⅱ-2-15）
日影図（様式Ⅱ-2-16）
工事計画図（様式Ⅱ-2-17）
外観透視図（鳥瞰）（様式Ⅱ-2-18）
外観透視図（目線）（様式Ⅱ-2-19）
県営住宅基準階平面図（様式Ⅱ-2-20）
県営住宅断面図（様式Ⅱ-2-21）
県営住宅立面図（様式Ⅱ-2-22）
県営住宅住戸タイプ配置図（様式Ⅱ-2-23）
県営住宅住戸各タイプ平面図（様式Ⅱ-2-24）
県営住宅仕上表（様式Ⅱ-2-25）
福祉施設等及び利便施設コンセプト図（様式Ⅱ-2-26）
福祉施設等及び利便施設各階平面図（様式Ⅱ-2-27）
福祉施設等及び利便施設断面図（様式Ⅱ-2-28）
福祉施設等及び利便施設立面図（様式Ⅱ-2-29）
3. 県営住宅建設業務提案書（様式Ⅱ-3-0）
施工管理（様式Ⅱ-3-1）
工程表（様式Ⅱ-3-2）
近隣の負担軽減及び・安全対策（様式Ⅱ-3-3）
環境対策・廃棄物対策（様式Ⅱ-3-4）
4. 県営住宅移転支援業務提案書（様式Ⅱ-4-0）
移転支援（様式Ⅱ-4-1）
5. 県営住宅維持管理業務提案書（様式Ⅱ-5-0）
業務実施体制（様式Ⅱ-5-1）

安全かつ快適な施設利用（様式Ⅱ-5-2）
利用の促進・効率的な管理（様式Ⅱ-5-3）
施設の保守管理（様式Ⅱ-5-4）
環境への配慮（様式Ⅱ-5-5）
長期修繕計画等への配慮（様式Ⅱ-5-6）
長期修繕計画（様式Ⅱ-5-7）
6．福祉施設等事業及び付帯事業提案書（様式Ⅱ-6-0）
業務実施体制（様式Ⅱ-6-1）
サービス付き高齢者向け住宅事業の実施内容（様式Ⅱ-6-2）
福祉施設・利便施設運営事業の実施内容（様式Ⅱ-6-3）
7．県内経済配慮提案書（様式Ⅱ-7-0）
県内企業等の活用（様式Ⅱ-7-1）
県内産資材等の活用（様式Ⅱ-7-2）
8．事業の先進性、モデル性及び総合性提案書（様式Ⅱ-8-0）
事業の先進性、モデル性及び総合性（様式Ⅱ-8-1）
9．基礎審査書類（様式Ⅱ-9-0）
建築計画概要書（様式Ⅱ-9-1）
県営住宅面積表(様式Ⅱ-9-2)
公営住宅整備基準チェックリスト(様式Ⅱ-9-3)
基礎審査チェックリスト(様式Ⅱ-9-4)
事業スケジュール(様式Ⅱ-9-5)
要求水準に関する確認書(様式Ⅱ-9-6)
10．事業提案書の概要（様式Ⅱ-10-0）
事業提案書の概要 公表用1（様式Ⅱ-10-1）
事業提案書の概要 公表用2（様式Ⅱ-10-2）

別紙 5 名東（東）団地の範囲

所 在 地	徳島市名東町 1 丁目
敷 地 面 積	5399 m ²
用 途 地 域	第 1 種中高層住居専用地域
容積率建ぺい率	200%／60%
日 影 規 制	8 時～16 時、測定点 4m、 5mライン 4 時間、10mライン 2.5 時間

別紙 6 万代町団地の範囲

所 在 地	徳島市万代町 5 丁目
敷 地 面 積	8739 m ²
用 途 地 域	第 1 種住居地域
容積率建ぺい率	200%／60%
日 影 規 制	8 時～16 時、測定点 4m、 4mライン 5 時間、10mライン 3 時間

別紙 7 津田松原団地の範囲

所 在 地	徳島市津田町 3 丁目
敷 地 面 積	6776 m ²
用 途 地 域	第 1 種住居地域
容積率建ぺい率	200%／60%
日 影 規 制	8 時～16 時、測定点 4 m、 5mライン 5 時間、10mライン 3 時間

別紙 8 建替住宅の付帯施設等

- (7) 集会所（万代町団地・津田松原団地のみ）
- (イ) 敷地進入路・車路
- (ウ) 歩行者用通路
- (エ) 駐車場
- (オ) 自転車置場
- (カ) 児童遊園（万代町団地のみ）
- (キ) ゴミ置場
- (ク) 植栽・外構
- (ケ) 雨水排水設備
- (コ) 外灯
- (サ) 防災機能
- (シ) 津波避難機能（万代町団地、津田松原団地のみ）
- (ス) その他、県営住宅に必要なと思われる施設（提案内容により決定）

別紙 9 移転支援業務の内容

- ア 入居申込書受付業務
 - (ア) 入居申込書受付業務
- イ 住戸抽選会の実施及び入居者決定業務の支援業務
 - (ア) 住戸抽選会の実施業務
 - (イ) 入居者決定支援業務
- ウ 入居者手続き及び移転確認業務
 - (ア) 移転承諾書の受取業務
 - (イ) 入居説明会の実施業務
 - (ウ) 移転者の移転確認業務
- エ 移転日調整等業務
 - (ア) 移転開始前業務
 - (イ) 移転後業務
 - (ウ) 引越業者の斡旋

なお、事業者提案により、万代町団地について第 2 期にも県営住宅を整備する計画の場合は、移転支援業務を実施するものとする。

別紙 10 県営住宅維持管理業務の内容

- (1) 県営住宅の入居者の募集及び入居に関する業務
詳細は提案に基づき確定する。
- (2) 県営住宅の家賃に関する業務
詳細は提案に基づき確定する。
- (3) 入居者の保管義務に関する業務
詳細は提案に基づき確定する。
- (4) 県営住宅の維持修繕に関する業務
詳細は提案に基づき確定する。
- (5) 県営住宅の保守点検管理に関する業務
詳細は提案に基づき確定する。
- (6) 県営住宅の駐車場管理に関する業務
詳細は提案に基づき確定する。
- (7) 県営住宅の退去に関する業務
詳細は提案に基づき確定する。
- (8) 収入超過者及び高額所得者に関する業務
詳細は提案に基づき確定する。
- (9) 不適正入居者に関する指導事務
詳細は提案に基づき確定する。
- (10) 法律・条例等の改正に関する業務
詳細は提案に基づき確定する。
- (11) 引渡し時に関する業務
詳細は提案に基づき確定する。
- (12) その他県営住宅の管理運営に関する業務
詳細は提案に基づき確定する。

別紙 11 集約化対象団地

1	昭和町 2 丁目団地	徳島市昭和町 2 丁目 32 番地	21 戸	
2	下助任団地	徳島市下助任町 4 丁目 45	14 戸	
3	寺町団地	徳島市西大工町 4 丁目 7	15 戸	
4	矢三団地	徳島市北矢三町 4 丁目 9 番 3 他	19 戸	
5	津田乾開団地	徳島市津田浜之町 1 丁目 6 番 1 他	57 戸	
6	万代町団地	徳島市万代町 5 丁目 22 番地 9	38 戸	現地建替(隣接地含む)
7	北前川町団地	徳島市北前川町 4 丁目 7 番 2	21 戸	
8	国府団地	徳島市国府町南岩延南原 810 番 6	77 戸	
9	住吉島団地	徳島市住吉 2 丁目 5 番 15	39 戸	
10	中常三島町団地	徳島市中常三島町 3 丁目 14 番 1	29 戸	
11	吉野本町団地	徳島市吉野本町 4 丁目 44 番 3	32 戸	
12	新佐古町団地	徳島市佐古 4 番町 10	21 戸	

別紙 12 事業日程

※ 提案に応じて日付を記入します。

- ・特定事業契約の本契約の締結 平成 25 年 3 月上旬
- ・既存住宅等の解体・撤去期間 平成 年 月 日～平成 年 月
- ・県営住宅等の基本設計完了日 平成 年 月 日
- ・県営住宅等の実施設計完了日 平成 年 月 日
- ・県営住宅建設工事の着工日 平成 年 月 日
- ・県営住宅の完工確認書交付予定日 平成 年 月 日
- ・県営住宅への移転可能日 平成 年 月 日
- ・県営住宅への移転完了日 平成 年 月 日
- ・県営維持管理業務の開始日 平成 年 月 日
- ・サービス付高齢者向け住宅の運営開始、
福祉施設の運営開始 平成 年 月 日
- ・利便施設の運営開始 平成 年 月 日
- ・サービス付高齢者向け住宅の運営終了、
福祉施設の運営終了 平成 年 月 日
- ・利便施設の運営終了 平成 年 月 日
- ・福祉施設等の解体撤去完了、福祉施設等用地の返還日
平成 年 月 日
- ・利便施設の解体撤去完了、付帯事業用地の返還日
平成 年 月 日
- ・県営住宅維持管理業務の終了日、
県営住宅等の所有権移転、引渡し日 平成 46 年 3 月末日

別紙 13 基本設計図書

基本設計図

附近見取図、配置図、平面図、立面図、断面図、矩計図、仕上表、
特記仕様書、特記事項、面積表その他

給排水、ガス、電気、冷暖房、空調等の内外部器具及び配管接続等図面

設計説明書

上記基本設計図決定の説明

1. 配置（隣地及び既存建物等）
2. 一般計画（動線、日照、通風、換気等）
3. 構造計画（経済的な優位点等）
4. 設備計画（経済的な優位点等）
5. 仕上げ材料
6. 特記事項・その他

コスト縮減対策説明書

コスト縮減を図るための提案、説明書

グリーン化対策説明書

環境負荷を低減させるための提案、説明書、グリーン技術選定リスト

建設予定地調査書

建設予定地の概要、特記すべき事項等

工事費概算書

建築工事の主要工事別の概算

設備工事の主要工事別の概算

透視図

外観 2 枚（鳥瞰図及びファサード）

※ 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グループとの協議による。

※ 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 14 実施設計図書

設計図書

A. 共通設計図

1. 表紙
2. 図面目録
3. 工事概要
4. 特記仕様
5. 配置図、附近見取図
6. 面積表、面積計算書
7. 概略工事工程表

B. 敷地造成設計図

1. 敷地測量図
2. 敷地平面図
3. 縦横断面図
4. 擁壁詳細図

C. 建築設計図

1. 内外仕上表
2. 各階平面図
3. 立面図（ 4 面）
4. 断面図
5. 軸組図
6. 基礎伏図
7. 床伏図
8. 小屋伏図
9. 梁伏図
10. 天井伏図
11. 屋根伏図
12. ペントハウス
13. 平面詳細図
14. 矩計詳細図
15. 階段詳細図
16. 各部詳細図
17. 室内展開図
18. 建具表
19. 構造伏図
20. 床梁及び壁リスト
21. 床板・階段・基礎配筋図
22. ラーメン配筋図

- 23. ブロック配筋図
- 24. 防火壁
- 25. 山留め、水替詳細図
- 26. 日影図
- 27. その他必要な図面

D. 電気設備設計図

- 1. 変電設備機器配置図
- 2. " 系統図
- 3. 電灯設備各階平面図
- 4. " 幹線平面図
- 5. " 平面詳細図
- 6. " 器具取付詳細図
- 7. 電灯設備系統図
- 8. " 集合計器盤
- 9. " 分電盤
- 10. " 器具取付表
- 11. " 予備電源設備図
- 12. 動力配線設備平面図
- 13. " 系統図
- 14. " 制御盤図
- 15. 電話配管各階平面図
- 16. " 系統図
- 17. " 端子盤図
- 18. 火災報知器設備各階平面図
- 19. " 系統図
- 20. " 機械図
- 21. 放送設備各階平面図
- 22. " 系統図
- 23. テレビ聴視設備各階平面図
- 24. " 系統図
- 25. " 機器図
- 26. 避雷針配線及び取付図
- 27. 電鈴設備各階平面図
- 28. " 系統図
- 29. " 機器図
- 30. 情報設備各階平面図
- 31. 情報設備系統図
- 32. その他必要な図面

E. 機械設備設計図（給排水、衛生、ガス、空調、冷暖房）

1. 衛生設備各階平面図
2. " 系統図
3. " 詳細図
4. 消火栓設備各階平面図
5. ガス設備各階平面図
6. 受水槽詳細図
7. 高置水槽詳細図
8. し尿浄化槽詳細図
9. 換気設備各階平面図
10. " 系統図
11. " 詳細図
12. 冷暖房設備各階平面図
13. " 系統図
14. " 詳細図
15. 空気調和設備各階平面図
16. " 系統図
17. " 詳細図
18. エレベーター設備平面図
19. " 機械室詳細図
20. " カゴ詳細図
21. シャフト詳細図
22. その他必要な図面

F. 屋外附帯設計

1. 外柵門塀平面図及び詳細図
2. 造園植栽平面図及び詳細図
3. 道路平面図及び詳細図
4. 雨水排水平面図及び詳細図
5. 公園平面図及び詳細図
6. 構内舗装図

G. 設計計算書

1. 構造計算書（構造計算チェックリスト含む）
2. 設備構築物構造計算書
3. 給水流量計算書
4. 排水 "
5. 浄化槽容量計算書
6. 換気量計算書
7. 暖房負荷計算書
8. 冷房 "
9. 電圧降下計算書

10. 照度計算書

数量計算書（数量調書、単価調書及び見積書等）

グリーン化技術チェックリスト

リサイクル計画書(積算段階)

資材使用調書

構造計算チェックリスト

透視図

確認通知書

消防法による届出書

都市計画法適合証明

※ 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グループとの協議による。

※ 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 15 付保すべき保険

付保すべき保険の内容は、事業者グループ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、事業者グループで必要と判断するものに加入することとする。

(1) 建設工事期間中の保険

ア 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。）ただし、建設工事保険…建物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とする（一部に建築工事及び設備工事を含む場合も対象とする。）。

- ① 保険契約者：事業者又は請負人等
- ② 被保険者：事業者、請負人等、県を含む
- ③ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっているすべての工事
- ④ 保険の期間：工事期間
- ⑤ 保険金額：工事完成価額（消費税を含む。）とする。
- ⑥ 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損害

イ 第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

- ① 保険契約者：事業者又は請負人等
- ② 被保険者：事業者、請負人等、県を含む
- ③ 保険の期間：工事期間
- ④ 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。
- ⑤ 免責金額：5万円／1事故以下とする。

※付記事項：

- 1) 事業者又は工事請負人等は、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県に提示する。
- 2) 事業者又は工事請負人等は、県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) 事業者又は工事請負人等は、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。

(2) 維持管理業務期間中の保険

施設・昇降機賠償責任保険及びビルメンテナンス業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

施設・昇降機賠償責任保険	…施設・昇降機の所有、使用、管理の欠陥に起因して発生した第三者（入居者のみならず来客、近隣居住者その他一切の第三者を含む）に対する法律上の賠償責任を負担することによって被る損害を担保する。
--------------	--

ビルメンテナンス業者賠償責任保険…県営住宅等の維持管理・保守点検、メンテナンスの欠陥に起因して発生した第三者賠償損害（主として施設等管理財物自体）に対するビルメンテナンス業者の負うべき法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害を担保する。

- ① 保険契約者：事業者又は維持管理受託者等
- ② 被保険者：事業者、維持管理受託者等、県を含む
- ③ 保険の期間：県営住宅維持管理業務期間
- ④ 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。
- ⑤ 免責金額：5万円／1事故以下とする。

(3)福祉施設事業者が加入すべき保険

事業者グループの提案内容に応じて決定する。

(4)付帯事業者が加入すべき保険

事業者グループの提案内容に応じて決定する。

別紙 16 完工確認事項

完工確認は、以下の事項について行うものとする。

I 建築工事

1 共通事項

- (1) 検査は、契約書・設計図書等及び別表に基づく実施検査により、形状、寸法、性能、品質、規格、数量、配置、機能、外観、安全等の確認及び管理上の保安について適否について確認する。
- (2) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (3) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

2 工事別事項

分類		検査部位	検査項目
外部	屋根 屋上 外壁等	防水面・外壁等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		押え金物、吊環、ルフトレイン、軒樋、縦樋等	寸法、形状、塗装、取付固定状態、シーリング等の確認
共用部分	エントランスホール 廊下 階段 EVホール等	内部仕上	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		郵便受、掲示板、サイン、入口庇、建具、手摺等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、雨仕舞、キズ、汚れの有無等の確認
	その他	ピット、機械室、電気室等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
住居部分	各部共通	仕上	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	玄関及び廊下	ドア、新聞受、建具等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、汚れの有無等の確認
	和室及び洋室	建具、長押、スリーブ、吊ボルト、カーテンレール等	
	DK	建具、流し台、レンジフード、吊戸棚等	
	洗面所及び便所	建具、洗濯パン、天井点検口等	
	浴室	建具、手摺、点検口等	
	バルコニー	手摺、隔板、ルフトレイン、物干金物、アルミサッシ、避難器具等	
屋外空間	共通	外部仕上（舗装等）	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	外構	排水施設、手摺、フェンス、境界杭等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、汚れの有無等の確認
	駐車場等	排水施設、手摺、フェンス、境界杭等	
	児童遊園	排水施設、手摺、フェンス、遊具等	
	植栽	植木、支柱、芝生、肥料等	植付位置・状態、形状、水鉢の寸法、支柱と樹木との固定状態等

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは検査員の判定により適宜決定する。

Ⅱ 電気設備工事

1 共通事項

- (1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事についてはこれら機器を総合した機能試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。
- (2) 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否確認する。
- (3) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (4) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

2 工事別事項

工事区分		検査項目
屋内配線工事		配線の支持方法、配線の色別、端末処理、電線の接続、ホーム分電盤及び配線器具等への接続、管路の布設状況、電線管の接続状態、支持間隔及び取付状態、配管の屈曲、配管に必要なボンド線取付、管端の保護、ボックス等の位置及び取付状態、塗装状態
外線工事	架空	建柱及び装柱状態、電線相互及び他の工作物との隔離状態
	地中	支持間隔及び取付状態、ハンドホールの仕上、防水状態、管路等の接続状態
ケーブル工事		支持間隔及び取付状態、端末処理、ケーブルの接続状態
電灯、コンセント、動力工事		配線と器具類との接続状態、取付位置及び取付状態、点灯状態、器具の塗装・汚損、スイッチ及びコンセントの容量、作動及び保護装置、機器への接続及びリード線の納り
配分電盤工事		結線と外観及び塗装、内部配線状態及び清掃、盤及び内部機器の銘板の有無、結線図の有無、盤内の過熱、ゆるみ、断線、汚損、取付及び据置状態
弱電設備工事（火災、放送、テレビ共聴）		取付位置及び取付状態、配線と器具類との接続状態、作動及び機能、器具類の仕上及び汚損
接地設備工事		接地極及び位置、接地線の保護状態、各種接地の適否、埋設個所の表示の有無
雷保護設備工事		突針・導線の位置及び取付状態、導線の支持間隔、接地線の状態
昇降機設備工事		別に定めるところによる

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは検査員の判定により適宜決定する

Ⅲ 機械設備工事

1 共通事項

- (1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事については、これら機器を総合した試験を行ない、設計図書どおりの効果を確認する。
- (2) 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否を確認する。
- (3) 関係官公庁、材料メーカー等が行った、検査試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (4) 関係法令、条例、規則に基づく手続申請等の確認をする。
- (5) 各種配管工事について次の項目の適否を確認する。
 - ア 壁、床、梁等貫通個所の施工状況
 - イ 管の伸縮処置と支持固定の適否
 - ウ 配管勾配の適否
 - エ 泥溜り、空気溜り部分の施工状況
 - オ クロスコネクションの有無
- (6) 断熱と塗装について次の項目の適否を確認する。
 - ア 給排水消火管等への有効な凍結又は結露防止措置状況
 - イ 冷暖房及び給湯配管並びに機器類への仕様書による断熱施工状況
 - ウ 防錆、仕上げ塗装状況と色分け等の標示状況

2 工事別事項

■衛生設備工事

工事区分	検査項目
給水設備工事	水圧・水量等の確認、飲料用給水タンクの連絡・配管・材質・液面制御、警報装置及び基礎の適否並びに内部清掃状況
排水設備工事	汚水・雑配水系統の合流式と分流式の区分及び通水の確認、排水ますと接続排水管の関係及び勾配・材質・泥留・深さ・屋内外等の適否、間接排水を要する機器の排水口空間と防虫措置の適否
衛生器具設備工事	器具類の取付状況、ひび割れ・キズの有無、通水、溢水、排水状況及び漏水の有無
給湯設備工事	安全装置と機能の確認、湯沸機器に対する換気の適否
ガス設備工事	管の気密試験、器具の点火試験、燃焼機器周辺の防火措置及び給排気の状況
ポンプ設備工事	据付、運転状況及び標準付属品の適否、フートバルブの操作ワイヤーの確認、コンクリート基礎及びグラウンド排水処理の適否

■空気調和設備工事

風道設備工事	風道の気密性の確認、風道補強・支持の適否、異常な騒音・振動等の有無、機器の取付状況、風量・風速・気流の分布状況、防火・防煙区画の貫通ヶ所の施工状況
ポンプ設備工事	衛生設備工事に準ずる

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは検査員の判定により適宜決定する

別紙 17 竣工図書

1. 完成通知書
2. 工事完成後の責任者届
3. 鍵明細書
4. 備品、予備品明細書
5. 官公署・事業会社の許可書類一覧表
6. 検査試験成績書写し
7. 取り扱い説明書写し
8. 保守点検指導書写し
9. 緊急連絡先一覧表
10. 工事関係者一覧表
11. 主要仕上、機器一覧表
12. 保証書写し
13. 消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証写し
14. 完成図書目録
15. 完成図書（竣工図書）写し
16. 完成写真
17. 工事写真
18. 確認通知書写し
19. 建築基準法第 18 条第 16 項による検査済証写し
20. 設計住宅性能評価書写し
21. 建設住宅性能評価書写し
22. 建築基準法第 12 条第 3 項の規定による届出書の副本写し
23. 建築士法第 20 条第 2 項の規定による工事監理報告書写し

※ 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グループとの協議による。

※ 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 18 移転料の算定に関する書類

1. 県営住宅入居申込書
2. 移転承諾書
3. 県営住宅明渡し届
4. 移転料請求書

(入居に関して必要な書類)

1. 請書
2. 所得証明書
3. 住民票
4. 健康保険証 (写し)
5. 入居者調書、連帯保証人調書
6. 保証人の添付書類 (印鑑証明書、収入証明書)
7. 敷金納入通知書 (写し)

別紙 19 維持管理業務仕様書の内容

事業者グループの提案内容に応じて決定する。

別紙 20 維持管理業務にかかる月次業務報告書の内容

事業者グループの提案内容に応じて決定する。

別紙 21 維持管理業務にかかる四半期業務報告書の内容

事業者グループの提案内容に応じて決定する。

別紙 22 サービス付高齢者向け住宅の整備及び運営に関する事業の内容

事業者の提案内容に応じて決定する。

別紙 23 福祉施設の運営に関する事業の内容

事業者グループの提案内容に応じて決定する。

別紙 24 福祉施設等事業にかかる月次業務報告書の内容

事業者グループの提案内容に応じて決定する。

別紙 25 利便施設の運営に関する事業の内容

事業者グループの提案内容に応じて決定する。

別紙 26 付帯事業にかかる四半期業務報告書の内容

事業者グループの提案内容に応じて決定する。

1 本件事業に係る対価の構成

県が事業者に対して支払う本件事業に係る対価は、県営住宅整備費、移転支援業務費及び県営住宅維持管理費から構成される。

本件事業に係る対価の構成一覧表

区分	項目	該当する業務等
県営住宅整備費	施設整備費用相当	・ 設計に関する業務 ・ 解体撤去に関する業務 ・ 建設に関する業務 ・ 工事監理に関する業務 ・ 関連整備業務 ・ その他の業務
	割賦手数料相当	・ 施設整備費用の割賦支払により生ずる金利
移転支援業務費		・ 入居申込書受付業務 ・ 住戸抽選会の実施及び入居者決定業務 ・ 入居手続き及び移転確認業務 ・ 移転日調整等業務
県営住宅維持管理費		・ 県営住宅の入居者の募集及び入居に関する業務 ・ 県営住宅の家賃に関する業務 ・ 入居者の保管義務に関する業務 ・ 県営住宅の維持修繕に関する業務 ・ 県営住宅の保守点検管理に関する業務 ・ 県営住宅の駐車場管理に関する業務 ・ 県営住宅の退去に関する業務 ・ 収入超過者及び高額所得者に関する業務 ・ 不適正入居者に関する業務 ・ 法律・条例等の改正に関する業務 ・ 引渡し時に関する業務 ・ その他県営住宅の管理運営に関する業務

2 県営住宅整備費

(1) 算定方法

ア 施設整備費用相当

(ア) 一括支払分

県は交付金に相当する額（原則として施設整備費の 45%）を各年度末の施設整備の出来高

に応じて一括で支払う。交付金の支払い額は原則として以下のとおりとする。

平成26年度出来高分：〇〇〇〇〇千円(消費税を含む額)とする。

平成27年度出来高分：〇〇〇〇〇千円(消費税を含む額)とする。

(イ) 割賦支払分

施設整備業務の対価の残額及び割賦手数料相当額（当該残額を年2回支払の割賦で支払うことから発生する金利相当額で、その金額は、当該残額及び割賦手数料の合計金額を本件契約に定める回数による元利均等の割賦支払とする場合の、当該割賦支払に必要な割賦金利に基づき算定される金額とする。）とする。なお、割賦支払の対象は、各年度中に完工したものをまとめて計算するものとし、金利の起算日は各年度末とする。

イ 割賦手数料相当

割賦手数料は、元利均等支払を前提とする支払金利により算定するものとし、支払金利は、基準金利と事業者の提案するスプレッド〇〇〇%の合計とする。基準金利及びスプレッドは以下のとおりとする。

(ア) 基準金利

提案時の基準金利は、平成24年6月1日の東京時間午前10時にテレレート17143頁に表示されるTOKYO SWAP REFERENCE RATE (TSR) 6ヶ月LIBORベース5年物（円—円）金利スワップレート0.409%とする。また、提案時の金利と、各年度末の2営業日前の基準金利に差が生じた場合には、この差に応じて割賦手数料を改定する。なお、「営業日」とは、日本国の法令等により銀行が休日とされる日以外の日をいう。

(イ) スプレッド

事業者が入札時に提出した提案書に記載した率とする。

(2) 対価金額

ア 施設整備業務の対価 金〇〇〇〇〇円(消費税を含む額)

イ 割賦手数料相当

基準金利0.409%+提案スプレッド〇〇〇%により算定した金額

(3) 本件事業に係る対価の支払方法

ア 一括支払分

- ・ 事業者は、本件契約第26条に定める県営住宅の完工確認書の交付後、各年度末までに県に対して適法な請求書を提出する。
- ・ 県は、上記の請求書を受理した日から30日以内に支払う。

イ 割賦支払分

- ・ 事業者は、毎年4月及び10月の各1日から5日の間に、県に対して適法な請求書を持参にて提出する。
- ・ 県は、上記の請求書を受理した日から30日以内に支払う。

(4) 本件事業に係る対価の改定

基準金利の変動を勘案し、以下の方法により見直しを行う。なお、県又は事業者は、原則として、日本国内における賃金水準又は物価水準の変動に起因する施設整備業務の対価の変更を相手方に対して請求することはできないものとする。ただし、特別な要因により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、施設整備業務の対価が不適當となったときは、県又は事業者は、施設整備業務の対価の変更について協議を行うことを請求することができる。さらに、予期することのできない特別の事情により、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、施設整備業務の対価が著しく不適當となったときには、県又は事業者は、施設整備業務の対価の変更について協議を行うことを請求することができるものとする。

ア 改定時期

本件施設等の供用開始日の属する各年度末の2営業日前の5年後、10年後及び15年後の応答日の2営業日前において、基準金利の見直しを行うものとし、以降の割賦支払分の割賦手数料相当額について変更するものとする。

イ 改定後の基準金利

本件施設等の供用開始日の属する各年度末の2営業日前の5年後、10年後及び15年後の応答日の東京時間午前10時にテレレート17143頁に表示されるTOKYO SWAP REFERENCE RATE (TSR) 6ヶ月LIBORベース5年物(円-円)金利スワップレートとする。

3. 移転支援業務費

(1) 算定方法

上記の「本件事業に係る対価の構成一覧表」における移転支援業務費とする。

(2) 対価金額

ア 入居申込書受付業務の対価

金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

イ 住戸抽選会の実施及び入居者決定業務の対価

金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

ウ 入居手続き及び移転確認業務の対価

金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

エ 移転日調整等業務の対価

金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

(3) 本件事業に係る対価の支払方法

ア 支払手続き

事業者は、移転支援業務の完了後、速やかに県に対して請求書を提出する。県は、請求書を受領した日から 30 日以内に支払う。

4. 維持管理費用

(1) 算定方法

上記の「本件事業に係る対価の構成一覧表」における県営住宅維持管理費とする。なお、維持管理業務開始予定日（提案により定める）より維持管理業務開始が遅延した場合、初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

(2) 対価金額

ア 県営住宅の入居者の募集及び入居に関する業務の対価

金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

イ 県営住宅の家賃に関する業務の対価

金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

ウ 入居者の保管義務に関する業務の対価

金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

エ 県営住宅の維持修繕に関する業務の対価

金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

なお、空き家修繕については、毎年度 15 戸分を上記に含んで支払うものとし、最終年度に実施戸数による精算を行うものとする。

オ 県営住宅の保守点検管理に関する業務の対価

金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

カ 県営住宅の駐車場管理に関する業務の対価

金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

キ 県営住宅の退去に関する業務の対価

金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

ク 収入超過者及び高額所得者に関する業務の対価

金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

ケ 不適正入居者に関する指導事務の対価

金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

コ 法律・条例等の改正に関する業務の対価
金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

サ 引渡し時に関する業務の対価
金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

シ その他県営住宅の管理運営に関する業務の対価
金〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

(3) 本件事業に係る対価の支払方法

ア 支払手続き

- ・ 県は、定期的に業績の監視・監査を実施し、要求水準書等に適合した履行がなされていることを確認した上で支払う。
- ・ 事業者は、県に対して、翌月 5 日まで（四半期業務報告書については毎年 7 月 10 日、10 月 10 日、1 月 10 日及び翌事業年度 4 月 10 日まで、年間業務年報については翌事業年度 4 月 15 日まで）に業務報告書（別紙 19 に規定する。以下同じ。）を提出する。
- ・ 県は、四半期業務報告書提出日から 10 日以内に、業績の監視・監査結果を反映した支払額を事業者に通知する。
- ・ 事業者は、判明した支払額を集計し、速やかに県に対して請求書を提出する。
- ・ 県は、請求書を受領した日から 30 日以内に支払う。

イ 減額措置

維持管理業務の対価については、業績の監視・監査の結果に応じ、別紙 30 に規定するところにより、本件事業に係る対価の支払額を減額する。

(4) 本件事業に係る対価の改定

ア 改定の方法

イの条件に該当する場合に維持管理業務の対価の改定を行い、翌事業年度以降の維持管理業務の対価の支払に反映させ、翌事業年度の 4 月に事業者が県に対して提出する請求書に対応する支払から適用する。改定する場合は、ウの算定式に従って各年度の維持管理業務の対価を確定する。なお、改定率に小数点以下第 4 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

イ 改定の条件

毎年 9 月次「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における「企業向けサービス価格指数 建物サービス」が前回の改定時と比べて 3 ポイント以上変動した場合に維持管理業務の対価の改定を行う。ただし、初回の改定は、平成 24 年 9 月次の指数に対して毎年 9 月次の指数が 3 ポイント以上変動した場合に改定を行う。

ウ 計算方法

(ア) 初回改定時の計算方法

$$P_t = P_0 \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_0$$

P_t : t 年度の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

P_0 : 当初の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

CSPI_t : t 年度 9 月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

CSPI_0 : 平成 24 年 9 月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

(イ) 2 回目以降の改定時の計算方法

$$P_t = P_n \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_n$$

P_t : t 年度の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

P_n : 改訂前の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

CSPI_t : t 年度 9 月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

CSPI_n : 前回改定時 9 月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

1. 県営住宅の維持管理状況が維持管理サービス水準を満たしていない場合

県営住宅の維持管理状況が維持管理サービス水準を満たしていない場合とは、以下に示す①～④の状態と同等の事態をいう。

- ① 入居者が生活等を行う上で明らかに重大な支障がある場合。
- ② 県が県営住宅の経営を行う上で明らかに重大な支障がある場合。
- ③ 入居者が生活等を行うことはできるが、明らかに利便性を欠く場合。
- ④ 県が県営住宅の経営を行う上で明らかに支障がある場合。

維持管理状況が上記①～④の状態となる基準は以下のとおりとする。

① 入居者が生活等を行う上で明らかに重大な支障がある場合の例

業 務	明らかに重大な支障があるとみなす事態
維持管理業務共通	定期点検の未実施（同時に複数箇所、期間内に複数回） 必要な修繕等の未実施（同時に複数箇所または、期間内に複数回） 必要な保守の未実施（同時に複数箇所または、複数回）

② 県が県営住宅の経営を行う上で明らかに重大な支障がある場合の例

業 務	明らかに重大な支障があるとみなす事態
維持管理業務共通	維持管理業務の故意による放棄 故意に県との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通等） 維持管理業務の不備による人身事故の発生等

③ 入居者が生活等を行うことはできるが、明らかに利便性を欠く場合の例

業 務	明らかに利便性を欠く事態
維持管理業務共通	定期点検の未実施 必要な修繕等の未実施 必要な保守の未実施

④ 県が県営住宅の経営を行う上で明らかに支障がある場合の例

業 務	明らかに支障がある事態
維持管理業務共通	業務報告の不備 維持管理業務の懈怠 施設利用者の苦情に対する対応の不備等

2. 本件施設の維持管理状況が維持管理サービス水準を満たしていない場合の措置

県は、本件契約第 69 条第 3 項に定める維持管理業務の実施状況の県による監視・監査（以下「監視・監査」という）の結果、本件施設の維持管理状況が維持管理サービス水準を満たさないと客観的に判断した場合、以下の対応をとる。

（１）是正措置の勧告

県は事業者に対し、是正期間を指示してその期間内に是正措置をとることを勧告する。

（２）是正計画書

県が事業者に対し、上記勧告に際し是正計画書の提出を求めた場合、県及び事業者は、是正計画書の妥当性につき協議の上検討し、是正計画書の内容を確定する。

（３）業務改善の判断

事業者は、直ちに是正措置を実施し、県に報告する。県は、当該報告に基づき、業務の改善が認められるか客観的に判断する。なお、県は、是正計画書の提出を要求した場合は、当該是正計画書に従った業務の改善が認められるか判断するものとする。

（４）維持管理費用の減額

是正措置についての監視・監査の結果、上記手続（１）ないし（３）をとったにもかかわらず 1 ヶ月以内に県が業務の改善が認められないと客観的に判断した場合、以下に定める手続に従うものとする。

① 減額ポイントの発生

県は、監視・監査の結果、業務の改善が客観的に認められないと判断した場合、本件契約第 44 条各号に示す各対象業務に対応する当月の減額ポイントを以下の基準により発生させ、事業者に通知する。

事 態	減 額 ポ イ ン ト
入居者が生活等を行う上で明らかに重大な支障がある場合。 県が県営住宅の経営を行う上で明らかに重大な支障がある場合。	各項目につき 20 ポイント
入居者が生活等を行うことはできるが、明らかに利便性を欠く場合。 県が県営住宅の経営を行う上で明らかに支障がある場合。	各項目につき 5 ポイント

ただし、「1. ①又は②」の状態と認められても、(i)やむを得ない事由による場合で、かつ事前に県に連絡があった場合、又は(ii)明らかに事業者の責めに帰さない事由による

場合、減額ポイントは発生しない。

② 維持管理費用の減額

維持管理費用の支払に際しては、3 か月分の減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって対象業務の対価の減額割合を定め、減額の必要がある場合には、当月の支払額を事業者へ通知した上で減額を行う。（減額ポイントは対象業務ごとに計算し、減額も対象業務ごとに行う。）なお、減額ポイントは次の3 か月に持ち越さない

減額割合

3 か月の減額 ポイント合計	対象業務の対価の減額割合
50 以上	100%減額
30 以上 49 以下	1 ポイントにつき 0.6%減額（18.0%～29.4%の減額）
15 以上 29 以下	1 ポイントにつき 0.3%減額（4.5%～8.7%の減額）
14 以下	0%（減額なし）

③ 維持管理業務を行う者の変更

維持管理の業務期間を通じ、同一の対象業務において2回の減額措置を経た後、さらに業務不履行（減額ポイントの発生）があった場合、県は、事業者と協議のうえ、維持管理業務を行う者を変更させることがある。なお、対価の支払対象期間の途中に維持管理業務を行う者を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額の行われる基準に達した場合には、この期間も減額措置を行う。

④ 契約の解除

事業者が、本件契約第70条第3項の是正勧告を受けたにもかかわらず勧告に従わず、勧告から3ヶ月以上経過しても勧告の対象となった事由が是正されない場合（県が本項（2）の是正計画書の提出を求めた場合には、勧告から3ヶ月以上経過しても、是正計画書の内容が確定し、かつ当該是正計画書に従った業務の改善が認められない場合）、又は維持管理業務を行う者の変更後も対象業務の改善が認められず、対価の支払の減額措置が行われた場合、又は事業者が県の維持管理業務を行う者の変更の要請に応じない場合で3ヶ月を経過した場合、県は契約を解除できる。なお、対価の支払期間のうち、維持管理業務を行う者を変更した後の期間のみで減額が行われる基準に達した場合も当然に解除することができる。

別紙 29 インセンティブの内容

対象3団地の3月末時点で測定する2月分住宅使用料までの現年度収納率が、過去3年間の徳島県における県営住宅収納率（現年度分）を、1ポイント以上上回る場合は、収納率上昇分に見合う住宅使用料収入額の40％に相当する額を報償費として年度ごとにPFI事業者に支給する。

具体的には次の算式による。

$$\text{報償費} = (\text{3団地の現年度家賃調定額}) \times (\text{3団地現年度収納率} - \text{県営住宅収納率}) \times 0.4$$

- ・ 報償費は1,000円未満切り捨て。
- ・ 現年度家賃調定額は、最終の調定額とし、3団地の実質家賃収入額とする。
- ・ 県営住宅収納率は、過去3年間の県営住宅収納率（3団地を除く・現年度分）の平均値。（小数点第5位を四捨五入）ただし、98％を超える場合は、98％とする。
- ・ 報償費の支給は、平成29年度以降を対象とする。

計算例 ①

- ・ 県営住宅収納率：96.29%
 - ・ 調停額：25,000円×12月×300戸＝90,000,000円
 - ・ 3団地収納率：99%
- 報償費：90,000,000円×(0.99－0.9629)×0.4＝975,600円

975,000円

(1,000円未満切り捨て)

計算例 ②（県営住宅収納率が98％を超えた場合）

- ・ 県営住宅収納率：98.50%
 - ・ 調停額：25,000円×12月×300戸＝90,000,000円
 - ・ 3団地収納率：99%
- 報償費：90,000,000円×(0.99－0.98)×0.4＝360,000円

360,000円

(1,000円未満切り捨て)

別紙 30 個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

- 1 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 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 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 事業者は、県の書面による承諾がある場合を除き、この契約によ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 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 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 事業者は、県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、又は県の書面による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 事業者は、県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県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。

(資料等の返還等)

- 9 事業者は、この契約による事務を処理するために、県から提供を受け、又は事業者グループ自らが収集し、若しくは作成した「個人情報が記録された資料等」を、この契約完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。

(廃棄)

- 10 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 県は、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 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、速やかに県に報告し、県の指示に従うものとする。