

(仮称) 三戸町まちなか第 1 団地整備事業
事業契約書 (案)

令和 8 年 1 0 月

三戸町

(仮称) 三戸町まちなか第 1 団地整備事業
事業契約書 (案)

- | | | |
|---|-------------|--|
| 1 | 事業名 | (仮称) 三戸町まちなか第 1 団地整備事業 |
| 2 | 事業の場所 | 青森県三戸郡三戸町大字川守田字沖中 57 番 2 ほか |
| 3 | 契約期間 | 自 本事業契約締結日
至 令和 13 年 3 月 31 日 |
| 4 | 工事を施工しない日 | 原則、土曜日及び日曜日。ただし、別に定める場合はこの限りでない。 |
| | 工事を施工しない時間帯 | 原則、平日の午後●時から午前●時まで。ただし、別に定める場合はこの限りでない。 |
| 5 | 契約金額 | 金●円

(うち消費税及び地方消費税の額 金●円。ただし、本事業契約の定めるところに従って金額の改定(増額又は減額)がなされた場合には、当該改定(増額又は減額)がなされた金額とする。)

令和 9 年度支払限度額[●●]
令和 10 年度 支払限度額[●●]
令和 11 年度 支払限度額[●●]
令和 12 年度 支払限度額[●●] |
| 6 | 契約保証金 | 第 60 条(契約保証金等)に規定するとおり |

上記の事業について、三戸町(以下「町」という。)と●●(以下「事業者」という。)とは、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事業契約(以下「本事業契約」という。)を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

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 11 年法律第 117 号)(以下「PFI 法」という。)第 12 条の規定に基づく三戸町議会の議決がなされた場合、これを本契約とする。三戸町議会の議決を得られない場合には、この仮契約は無効となり、町は、これに起因又は関連する損害賠償の責めを負わない。また、下記年月日は、仮契約締結年月日であることを確認する。

本事業契約の証として本書 2 通を作成し、当事者記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和●年●月●日

町

住所 青森県三戸郡三戸町大字在府小路町 43 番地

名称 三戸町
三戸町長

事業者

住所
名称

目次

第1章 用語の定義	1
第1条 (用語の解釈)	1
第2章 総則	1
第2条 (公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	1
第3条 (事業遂行の指針)	1
第4条 (本事業の概要)	2
第5条 (事業日程)	2
第6条 (事業者の事業計画及び資金計画)	2
第7条 (コスト管理計画書)	3
第8条 (許認可及び届出)	3
第9条 (建設に伴う各種調査)	3
第10条 (調査等の第三者への委託)	4
第11条 (建設に伴う近隣対策)	4
第12条 (国費及び交付金等申請補助業務等)	4
第3章 事業用地の貸与	5
第13条 (事業用地の貸与)	5
第14条 (使用の目的)	5
第15条 (貸与期間)	5
第4章 町営住宅等の設計	5
第16条 (設計)	5
第17条 (設計業務における第三者の使用)	6
第18条 (町による改善要求等)	6
第19条 (設計条件の変更)	6
第20条 (設計の変更)	6
第5章 町営住宅等の建設	7
第21条 (建設)	7
第22条 (施工工程表等)	7
第23条 (建設業務における第三者の使用)	7
第24条 (工事監理者等)	7
第25条 (保険)	8
第26条 (町による説明要求及び立会)	8
第27条 (中間確認)	8
第28条 (事業者による完成検査)	8

第 29 条	(町による完成確認)	9
第 30 条	(町による完成確認書の交付)	9
第 31 条	(本件工事期間の変更)	9
第 32 条	(工事の中止)	9
第 33 条	(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)	10
第 34 条	(本件工事中に事業者が第三者に与えた損害)	10
第 6 章	町営住宅等の所有権移転・引渡	10
第 35 条	(所有権移転及び引渡)	10
第 36 条	(町営住宅等の所有権移転・引渡の遅延に対する損害金)	10
第 37 条	(契約不適合責任)	10
第 7 章	入居者移転支援業務	12
第 38 条	(入居者移転支援業務)	12
第 39 条	(入居者移転支援業務計画書)	12
第 40 条	(入居者移転支援業務における第三者の使用)	12
第 41 条	(町による説明要求)	12
第 42 条	(移転者対応)	12
第 43 条	(支援期間の変更)	12
第 44 条	(入居者移転支援業務の中止)	13
第 8 章	対価の支払	13
第 45 条	(本事業に係る対価の支払)	13
第 46 条	(サービス対価 A 及び B の支払)	13
第 47 条	(年間支払限度額の設定)	13
第 9 章	不可抗力及び法令変更	13
第 48 条	(不可抗力)	13
第 49 条	(不可抗力による損害等)	14
第 50 条	(不可抗力による解除)	14
第 51 条	(法令変更)	14
第 52 条	(法令変更による追加費用)	14
第 53 条	(法令変更による解除)	15
第 10 章	事業期間及び契約の終了	15
第 54 条	(事業期間)	15
第 55 条	(町による任意解除)	15
第 56 条	(町による契約解除)	15
第 57 条	(事業者による契約解除)	17
第 58 条	(契約解除に伴う処理)	17

第 59 条（契約解除に伴う損害賠償等）	18
第 11 章 契約保証金等	18
第 60 条（契約保証金等）	18
第 12 章 モニタリング及び業務要求水準未達成に関する手続	19
第 61 条（町による町営住宅整備業務の実施状況のモニタリング）	19
第 13 章 表明保証及び誓約	19
第 62 条（事業者による表明及び保証）	19
第 63 条（事業者による誓約事項）	20
第 64 条（事業者の株式）	21
第 65 条（事業者による契約上の地位の譲渡禁止）	22
第 66 条（事業者の兼業禁止）	23
第 14 章 雑則	23
第 67 条（協議）	23
第 68 条（特許権等の使用）	23
第 69 条（著作権の譲渡等）	23
第 70 条（著作者人格権の制限）	23
第 71 条（事業者による著作物の利用）	24
第 72 条（著作権の侵害の防止）	24
第 73 条（契約上の地位の譲渡）	24
第 74 条（遅延損害金）	24
第 75 条（秘密保持）	24
第 76 条（個人情報の取扱）	24
第 77 条（不当介入の場合の報告書の提出等）	24
第 78 条（請求、通知等の様式その他）	24
第 79 条（準拠法）	25
第 80 条（解釈及び適用）	25
第 81 条（融資団との協議）	25
第 82 条（財務書類の提出）	25
第 83 条（管轄裁判所）	25
第 84 条（仮契約）	25
第 85 条（仮契約の解除）	25
別紙 1 定義集	27
別紙 2 事業者が実施する事業範囲	29
別紙 3 事業日程（予定）	31

別紙 4	事業用地.....	32
別紙 5	事業者が町に対し提出する設計図書	33
別紙 6	付保すべき保険の内容	36
別紙 7	完成図書.....	38
別紙 8	保証書の様式.....	40

第1章 用語の定義

(用語の解釈)

- 第1条 本事業契約において用いる用語は、本文中において特に明示するもの及び文脈上別意に解すべきものを除き、**別紙1（定義集）**において定める意義を有する。
- 2 本事業契約における各条項の見出しは、参照の便宜のためであり、本事業契約の各条項の解釈に影響を与えるものではない。
- 3 本事業契約に定める法令等につき、改正又はこれらに替わる新たな法令等の制定が行われた場合には、当該改正又は制定後の法令等が本事業契約に適用される。

第2章 総則

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

- 第2条 本事業契約の締結及びその履行に際し、町は、本事業が民間企業である事業者の創意工夫に基づき実施されることを、事業者は、本事業が高度の公共性及び公益性を有することを、それぞれ十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

(事業遂行の指針)

- 第3条 事業者は、本事業を、本事業契約、募集要項等及び提案書に従って遂行しなければならない。
- 2 事業者は、本事業に関して基本協定書第6条の規定により、設計企業に設計業務を、建設企業に建設業務を、工事監理企業に工事監理業務を、入居者移転支援企業に入居者移転支援業務を、それぞれ委託し又は請け負わせるものとし、同規定により各業務に関する委託契約書等の写しを町に提出し、当該委託について町の承認を得なければならない。
- 3 事業者は、代表企業をして構成員を統括させ、構成員が担当する本事業に関する全ての業務を、法令及び要求水準に従って遂行させる義務を負う。
- 4 事業者は、第2項に規定するところにより町の承認を受けた構成員の使用に関する一切の責任を負うものとし、構成員の責に帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責に帰すべき事由とみなす。
- 5 町は、事業者に対して、必要と認める場合には随時、構成員が実施する業務の状況等について報告を求めることができ、事業者はこれに応じなければならない。
- 6 構成員の一部が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他の構成員が当該業務の履行の確保のための措置を行うときは、事業者は、事前に当該措置の具体的内容について町に書面により提出した上で説明し、町の書面による承諾を得なければならない。
- 7 構成企業の一部が業務の履行の確保が困難となった場合、当該構成企業は、その保有する事業者の株式の全てを、法令に基づき、町が認める条件で、町が承認する第三者に譲渡しなければならない。
- 8 事業者は、第6項に規定する他の構成員による業務の履行の確保のための措置として、業務の履行の確保が困難となった構成員（ただし、代表企業を除く。）に代わり、募集要項に規定する構成員となるべき要件を満たす新たな企業を事業者の構成員として追加することができる。この場合、事業者は、当該企業が募集要項に規定する構成員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、町の承諾を得なければならない。ただし、構成企業が代表企業のみとなる場合の変更は認められない。
- 9 事業者は、自ら直接委託し又は請け負わせる場合に限らず、結果的に募集要項に規定する「構成企業及び協力企業の共通要件」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受託又は請け負うことがないようにしなければならない。当該第三者が受託又は請け負っ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、又は構成員をして当該契約を解除させ、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。
- 10 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、当該契約締結時

において、当該第三者から、当該第三者が暴力団等ではない旨の誓約書（町の定める様式とする。）を徴求し、速やかに町に提出しなければならない。また、事業者が、当該第三者との契約において、当該第三者が本事業に関しさらに第三者から物品等を購入し、又は役務の提供を受ける場合で、当該契約金額が金 500 万円以上となる場合には、当該第三者からも暴力団等ではない旨の誓約書（町の定める様式とする。）を徴求し、事業者に提出させることを約定しなければならない。かつ、当該約定に従って提出された誓約書を速やかに町に提出しなければならないものとし、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。

- 11 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（三戸町個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 5 年条例第 3 号。以下「個人情報保護条例」という。）第 2 条第 1 号に規定する実施機関をいう。）に提供することができる。
- 12 事業者は、担当業務を第三者に行わせようとする又は行わせた場合（事業者が当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、構成員が当該第三者に対して委託する場合並びに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。
- 13 事業者又は構成員が、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。構成員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。
- 14 町は、事業者及び構成員が、担当業務を第三者に行わせる場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、事業者に対し、当該第三者との間で契約を締結し、若しくは構成員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。

（本事業の概要）

第 4 条 本事業は、**別紙 2（事業者が実施する事業範囲）**に記載された事業範囲に含まれる町営住宅整備業務及びこれらに付随し関連する一切の業務により構成される。

- 2 事業者は、自己の責任及び費用において、本事業契約、募集要項等、提案書、**別紙 3（事業日程（予定））**に記載の事業日程、第 22 条（施工工程表等）に規定する施工工程表等に従い、かつ、第 16 条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に基づき、**別紙 4（事業用地）**に記載の事業用地に町営住宅等を建設し、第 30 条（町による完成確認書の交付）に規定する町による完成確認書の交付後、町営住宅等の所有権を町に移転し、引渡すことにより、町営住宅整備業務を行うものとする。

（事業日程）

第 5 条 本事業は、**別紙 3（事業日程（予定））**に記載の事業日程に従って実施されるものとする。

（事業者の事業計画及び資金計画）

第 6 条 事業者は、本事業契約締結後速やかに、応募手続において提出した提案書に基づき、本事業に係る業務全体の工程計画、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、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、本事業契約、募集要項等又は提案書と矛盾する場合は、書面により変更を求めることができる。事業者は、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、前項の場合を除き、町と事業者が合意したときに限りその内容を変更することができる。

- 4 本事業に関連する費用は、本事業契約に特段の定めがある場合を除き、全て事業者の負担とし、かつ、その費用に充てるために必要な資金の調達には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 事業者は、基本設計の着手前、基本設計完了時及び実施設計完了時（建設工事着工前）の各段階、並びに建設工事期間中の各事業年度末及び建設工事完了時においては3か月前までに業務の進捗に応じたコスト管理計画書を作成し、町に提出してその承認を得なければならない。各段階のコスト管理計画書は、業務の進捗に応じた構成及び内容とし、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。なお、実施設計完了時（建設工事着工前）のコスト管理計画書は、内訳明細書に基づくものとし、事業者は、これに基づきコストの適正な管理を行う。

- 2 事業者は、事業の進捗によりコストの変動が生じた場合には、支払方法説明書に定める算出方法、改定の時期により、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なければならない。
- 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 事業者は、本事業契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可を取得し、及び維持し、かつ、必要な一切の届出をする義務を負う。

- 2 本事業契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者が自己の責任及び費用において取得する。本事業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を除く。
- 3 事業者は、前項の許認可及び届出に際しては、町に対し、書面による事前説明及び事後報告を行うものとする。
- 4 町及び事業者は、相手方からの要請がある場合は、相手方による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他、町が事業者にとって必要と判断する事項について、相互に協力するものとする。
- 5 事業者は、許認可取得及び届出の遅延により追加費用又は損害が生じた場合、当該追加費用又は損害を負担する。ただし、事業者が不可抗力により遅延した場合にあっては第49条（不可抗力による損害等）の規定に従うこととし、町の責めに帰すべき事由により遅延した場合にあっては事業者が当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添え、当該追加費用等を町に請求した上で、町が当該遅延により事業者に発生した追加費用又は損害を合理的な範囲で負担するものとする。

(建設に伴う各種調査)

第9条 事業者は、町営住宅等の建設工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査その他の調査（以下「調査等」という。）を自らの責任及び費用負担において行うものとする。事業者は、調査等を行う場合には、要求水準書に従い、調査の内容に応じて、業務計画書等の必要書類を町に事前に提出する。また、当該調査等を終了したときは、当該調査等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 事業者は、前項に基づき調査等を実施した結果、町の調査等の内容と齟齬が生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに町に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、町及び事業者は、その対応につき協議するものとする。
- 3 事業用地において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、町と事業者の協議により、町の合理的な負担額を決定する。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最大限の努力をしなければならない。ただし、事業者が必要な調査等を行わず、又は事業者が行った調査等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、その他土地の瑕疵を発見することができなかった場合において、当該地中障害物、土壌汚染、その他土地の瑕疵に起因して発生する費用は事業者が負担する。
- 4 町は、町が実施し、かつ、募集要項等にその結果を添付した調査等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、事業者が優先交渉権者に選定されるまでに

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 事業者は、町が実施し、かつ募集要項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は、その内容を町に通知するものとし、その誤りによって、事業者の提案内容等の見直しが必要となった場合には、その見直し内容等について町と協議する。
- 6 町は、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。ただし、事業者が必要な調査等を行わず又は事業者が行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、前項に規定する測量、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った場合において、当該誤りに起因して発生する費用は事業者が負担する。
- 7 町は、事業者に対し、町が必要と認めた場合には随時、本条に規定される調査等に係る事項について報告を求めることができ、事業者は当該要請に速やかに応じなければならない。

(調査等の第三者への委託)

- 第 10 条 事業者は、前条（建設に伴う各種調査）の調査等の着手日の 21 日前までに、町に対してその旨の書面を提出し、その承認を得た場合には、当該調査等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、全て事業者が自己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、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

(建設に伴う近隣対策)

- 第 11 条 事業者は、本件工事に先立って、自らの責任及び費用負担において、周辺住民に対して提案書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、事業者が行う当該説明に協力するものとする。
- 2 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、町との協議により近隣対策を実施する。当該近隣対策の実施について、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 事業者は、近隣対策の不調を理由として提案書の内容を変更することはできない。ただし、事業者が提案書の内容を変更しない限り、その後の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た上で町に協議を申し入れた場合は、町は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、事業者に対し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、町営住宅等の完成の遅延が見込まれる場合において、事業者が別紙 3（事業日程（予定））に記載の事業日程の変更を請求した場合には、町及び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 3（事業日程（予定））に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、事業者に生じた費用及び損害（近隣対策の結果、別紙 3（事業日程（予定））に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、事業者が負担するものとする。ただし、町営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、事業者に生じた費用及び損害は、町が事業者との協議により当該費用を負担する。

(国費及び交付金等申請補助業務等)

- 第 12 条 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に当たって、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。
- 2 事業者は、町に対する会計検査等があった場合、必要な協力を行う。

第3章 事業用地の貸与

(事業用地の貸与)

第13条 町は、事業者に対して、事業用地を無償で貸し付けるものとする。

(使用の目的)

第14条 事業者は、町営住宅整備業務を実施する目的以外で事業用地を使用してはならない。

- 2 事業者は、事業用地が町有財産であることにつき常に留意し、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 事業者は、事業用地の貸与期間中、事業用地を適切に管理する者として敷地及び周辺道路の清掃等を定期的に行わなければならない。

(貸与期間)

第15条 事業用地の貸与期間は、本事業契約に係る三戸町議会の議決のあった日から町営住宅等の所有権移転及び引渡し日（**別紙3（事業日程（予定）**）に「町営住宅等の所有権移転及び引渡し日」として記載された日を意味する。以下同じ。）までとする。

第4章 町営住宅等の設計

(設計)

第16条 事業者は、本事業契約、募集要項等及び提案書に従い、自己の責任及び費用において、町営住宅等の基本設計及び実施設計を行うものとする。事業者は、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、本事業契約締結後速やかに、業務の概要、業務項目、業務の実施に関する方針、設計工程表、実施体制等を記載した業務計画書を提出し、町の承認を得なければならない。業務計画書の提出後に修正が必要になった場合は、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。
- 3 事業者は、業務計画書を提出し、町の承認を得た後、速やかに基本設計を開始し、前項による設計着手前に町の承認を得た設計に関する工程表（設計工程表）に従い、定期的に町との打合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5（事業者が町に対し提出する設計図書）** 1に記載の図書を町に提出する。町は、提出された図書について、その内容を遅滞なく確認し、変更する必要があると認める場合には、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19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、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。
- 4 事業者は、前項による町の確認後速やかに、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5（事業者が町に対し提出する設計図書）** 2に記載の図書を町に提出する。町は、提出された図書について、その内容を遅滞なく確認し、変更する必要があると認める場合には、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19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、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。
- 5 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や電波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。
- 6 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、本事業関連書類に記載された図書等を参照して、町と協議の上、自らの責任及び費用負担において、設計を行う。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。
- 7 町は、設計図書を事業者から受領し、それを確認したことを理由として、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。
- 8 事業者は、設計の進捗状況に関して、定期的に町との間で打合せを行うものとする。

(設計業務における第三者の使用)

第 17 条 事業者は、設計に当たって第三者に委託し又は請け負わせる場合は、事前に町の承認を得た上で、当該第三者との間で業務委託契約又は請負契約を締結し、速やかに当該契約書の写しを町に提出する。

2 前項に基づく第三者への委託又は請負は全て事業者が自己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、その原因及び結果のいかんを問わず事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(町による改善要求等)

第 18 条 町は、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。

2 町は、第 16 条（設計）第 4 項の図書が要求水準書若しくは提案書に反し又は第 16 条（設計）第 5 項の図書が要求水準書又は基本設計に反すると判断する場合は、事業者に対してその旨を通知し、改善を求めるものとし、事業者はこれに従い自己の責任及び費用において改善を行い、町の確認を受けなければならない。

3 前項の改善要求に対し、事業者は意見を述べることができ、当該意見につき客観的に合理性が認められる場合は、町は改善要求を撤回又は変更する。

4 町は、第 16 条（設計）第 4 項及び第 5 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 1 項の報告を受けたこと並びに第 16 条（設計）第 3 項及び本条第 2 項に規定す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。

5 町は、提出された設計図書が本事業関連書類に従っていない、又は提出された設計図書では本事業関連書類において要求される仕様を満たさないと町が客観的に判断する場合には、事業者の負担において修正することを請求することができる。

6 事業者は、町からの前項に基づく請求により、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。

(設計条件の変更)

第 19 条 事業者は、町の承認を得た場合を除き、募集要項等又は提案書に記載した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に記載した設計条件の変更を事業者を求めることができる。なお、事業者は、設計条件の変更について、町と協議するものとする。

3 事業者は、前項により設計条件の変更が行われた場合は、変更された設計条件に従い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、町は、合理的な範囲内で当該増加費用相当分を第 45 条（本事業に係る対価の支払）に記載の町営住宅整備業務に係る対価とは別に追加負担し、又は当該減少費用相当分について同条記載の町営住宅整備業務に係る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 49 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 52 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 20 条 町は、町が必要と認める場合は、設計の変更を事業者に対して求めることができ、事業者は、かかる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及び事業者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 前項ただし書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、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する場合において、当該変更により事業者の費用に増減が生じたときは、町は、事業者との協議により、当該増加費用相当分のうち合理的な範囲内で、第 45 条（本事業に係

る対価の支払)に規定する町営住宅整備業務に係る対価とは別に負担し、又は当該減少費用相当分について同条記載の町営住宅整備業務に係る対価から減額するものとする。ただし、町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等の誤り又は不足による場合は、事業者が当該増加費用相当分を負担する。

- 4 事業者は、事前に町に対して報告を行い、その承認を得た場合を除き、設計変更を行うことはできない。
- 5 前項に従い事業者が事前に町へ報告を行い、その承諾を得て設計変更を行う場合において、当該変更により事業者に追加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。
- 6 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等の関連法令の改正により設計変更が必要となった場合、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。

第 5 章 町営住宅等の建設

(建設)

- 第 21 条 事業者は、本事業契約、募集要項等、提案書、**別紙 3 (事業日程 (予定))**に記載の事業日程、次条（施工工程表等）に規定する施工工程表等並びに第 16 条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従い、また、本事業関連書類に記載された内容及び業務要求水準を踏まえ、かつ、本事業関連書類に記載された図書等を参照して、町営住宅等の建設工事を行う。
- 2 事業者は、町営住宅等を**別紙 3 (事業日程 (予定))**に記載の事業日程に従い完成させ、町営住宅等の所有権移転及び引渡し日に、町に町営住宅等を引渡すものとする。
 - 3 施工方法等町営住宅等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。

(施工工程表等)

- 第 22 条 事業者は、町営住宅等に関し性能確保の方法を明記した施工工程表について、全体スケジュール表に記載された日程に従って、本事業契約を締結した日から 14 日以内に町に提出するものとする。
- 2 事業者は、別途町との間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。月間工程表及び週間工程表の提出後、町又は事業者が当該工程表の修正が必要であると判断した場合には、事業者は、必要な修正を行い、遅滞なく修正後の月間工程表及び週間工程表を町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並びに月間及び週間工程表に記載された日程に従い工事を遂行するものとする。

(建設業務における第三者の使用)

- 第 23 条 事業者は、本件工事に当たって第三者に委託し又は請け負わせる場合、本体工事の着手日の 21 日前までに、町の承認を得た上で、当該第三者との間で業務委託契約又は請負契約を締結し、速やかに当該契約書の写しを町に提出する。
- 2 前項に規定する第三者への委託又は請負は全て事業者が自己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、その原因及びその結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(工事監理者等)

- 第 24 条 事業者は、自己の責任及び費用において、全体スケジュール表の日程に基づき、法令等を遵守の上、町営住宅等の設計図書及び本件事業関連書類に従い、公共建築工事標準仕様書に準じて、工事監理業務を行う。
- 2 事業者は、自己の責任及び費用において、募集要項等に定める要件を満たす監理技術者及び工事監理業務に係る一級建築士の資格を有する工事監理者を配置し、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。
 - 3 事業者は、本件工事の着工前に、工事監理者をして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。

- 4 事業者は、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、町からの要請があった場合には、工事監理者をして確認報告を行わせなければならない。
- 5 事業者は、町営住宅等の監理に当たって第三者に委託し又は請け負わせる場合は、本体工事の着手の 21 日前までに、事前に町の承認を得た上で、当該第三者との間で業務委託契約又は請負契約を締結し、速やかに当該契約書の写しを町に提出する。
- 6 前項に規定する第三者への委託又は請負は全て事業者が自己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、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(保険)

- 第 25 条 事業者は、自己の責任及び費用において、損害保険会社との間で、別紙 6 (付保すべき保険の内容)に定め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、事業者が付保する保険は別紙 6 (付保すべき保険の内容)に定める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)

- 第 26 条 町は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、随時、事業者から報告を受けることができる。
- 2 町は、本件工事が町の確認を受けた設計図書、本事業契約、募集要項等及び提案書に従い行われていることを確認するため、町営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、事業者又はその受託者及び請負人又は受任者に対して質問をし、その説明を求めることができる。なお、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、本事業契約、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、町は事業者に対してその改善を求めることができ、事業者は自己の責任及び費用においてこれに従わなければならない。
- 4 前項の改善要求に対し、事業者は意見を述べることができ、当該意見につき客観的に合理性が認められる場合は、町は改善要求を撤回又は変更する。
- 5 事業者は、工事期間中に事業者が行う町営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ち会うことができる。
- 6 町は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立ち会うことができる。
- 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も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、事業者の負担とする。
- 9 前各項に規定する報告、説明、立会、又は破壊検査の結果、建設状況が町営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は、町は、事業者に対してその改善を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。

(中間確認)

- 第 27 条 町営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も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、本事業契約、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、町は事業者に対してその改善を求めることができ、事業者は自己の責任及び費用においてこれに従わなければならない。
- 4 前項の改善要求に対し、事業者は意見を述べることができ、当該意見につき客観的に合理性が認められる場合は、町は改善要求を撤回又は変更する。

(事業者による完成検査)

第 28 条 事業者は、自己の責任及び費用において、町営住宅等の完成検査及び設備等の検査を行うものとする。事業者は、町営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、事業者が前項の規定に従って行う完成検査及び設備等の検査に立ち会うことができる。なお、町は、必要と認める場合は、事業者に、事業者の費用でもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、町は、当該検査への立会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も負担するものではない。

3 事業者は、完成検査に対する町の立会の有無を問わず、町営住宅等の完成検査及び設備等の検査の実施後速やかに、町に対して完成検査及び設備等の検査の結果を、建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）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届を提出し、町に報告しなければならない。

（町による完成確認）

第 29 条 町は、事業者から前条（事業者による完成検査）第 3 項に規定する報告を受けた場合は、14 日以内に工事監理者及び事業者等の立会の下で、完成確認を実施しなければならない。

2 前項の完成確認の結果、町営住宅等の状況が町の確認を受けた設計図書、本事業契約、募集要項等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、町は、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改善を求めることができ、事業者は自己の責任及び費用においてこれに従わなければならない。事業者は、当該改善の完了後速やかに、町に改善の完了を報告しなければならない。

3 前項の改善要求に対し、事業者は意見を述べることができ、当該意見につき客観的に合理性が認められる場合は、町は改善要求を撤回又は変更する。

4 町は、事業者が第 2 項の改善の完了を報告した日から 14 日以内に、再完成確認を実施する。当該再完成確認の結果、町営住宅等の状況がなおも町の確認を受けた設計図書、本事業契約、募集要項等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱は、第 2 項及び第 3 項に規定するところに準じるものとする。

5 事業者は、機器等の試運転等につき、町による町営住宅等の完成確認前に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、町は試運転に立ち会うことができる。

6 事業者は、機器、備品等の取扱に関する町への説明については、前項の試運転等とは別に実施する。

（町による完成確認書の交付）

第 30 条 町が前条（町による完成確認）第 1 項に規定する町営住宅等の完成確認又は前条（町による完成確認）第 4 項に規定する再完成確認を実施し、前条（町による完成確認）第 2 項の規定に基づく改善を求めないとき又は前条（町による完成確認）第 3 項の規定に基づき改善要求を撤回したときであって、かつ、事業者が別紙 7（完成図書）に定める完成図書を町に対して提出したときは、町は、完成図書受領後 14 日以内に、事業者に対して町営住宅等の完成確認書を交付する。

2 町は、前項の完成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も負担するものではない。

（本件工事期間の変更）

第 31 条 町が事業者に対して本件工事期間の変更を請求した場合、町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、町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、町と事業者の間において協議が調わない場合は、町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 32 条 町は、必要があると認める場合は、その理由を事業者に通知した上で、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、前項に基づき本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合において、必要があると認めるときは、本件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、本件工事を再開するように町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 33 条 町は、町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の変更をした場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って町及び事業者に生じた合理的な増加費用又は損害につき、第 45 条（本事業に係る対価の支払）に規定する町営住宅整備業務に係る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の変更をした場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って町及び事業者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又は工事期間の変更がされた場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って町及び事業者に生じた増加費用又は損害の負担については、第 49 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の変更がされた場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って町及び事業者に生じた増加費用又は損害の負担については、第 52 条（法令変更による追加費用）によるものとする。

(本件工事中に事業者が第三者に与えた損害)

- 第 34 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は、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事由により生じたものを除く。

第 6 章 町営住宅等の所有権移転・引渡

(所有権移転及び引渡)

- 第 35 条 事業者は、**別紙 3（事業日程（予定））**に記載の町営住宅等の引渡し日（以下、本章において単に「引渡し日」という。）までに、町から完成確認書の交付を受けた上で、町に対し、建設した町営住宅等の所有権を移転し、引渡すものとする。

(町営住宅等の所有権移転・引渡の遅延に対する損害金)

- 第 36 条 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により、町営住宅等の所有権移転及び引渡が引渡し日より遅れた場合には、町に対して、町営住宅整備業務に係る対価から遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）に従い計算した額の約定遅延損害金及び約定遅延損害金の額を超過した分の損害相当額の賠償金を併せて支払わなければならない。
- 2 町は、前条（所有権移転及び引渡）の規定による町営住宅等の所有権移転及び引渡が、町の責めに帰すべき事由により、引渡し日より遅れた場合には、事業者に対して、当該遅延に伴い事業者が負担した追加費用に相当する額を、事業者との協議の上、合理的な範囲で、第 45 条（本事業に係る対価の支払）に記載の対価とは別に支払わなければならない。
 - 3 町と事業者は、町営住宅等の所有権移転及び引渡が、不可抗力により、引渡し日より遅れた場合の措置は、第 49 条（不可抗力による損害等）に規定するものとする。
 - 4 町と事業者は、町営住宅等の所有権移転及び引渡が、法令変更により、引渡し日より遅れた場合の措置は、第 52 条（法令変更による追加費用）に規定するものとする。

(契約不適合責任)

- 第 37 条 町は、町営住宅等その他の本事業の成果物（以下本条（契約不適合責任）において「本件成果物」という。）に性能、種類又は品質に関して本事業契約、募集要項等又は提案書の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）がある場合、事業者に対し、相当の期間を定めて当該契約不適合の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、当該契約不適合

合が重要でなく、かつその履行の追完に過分の費用を要するときは、町は、履行の追完を請求することができない。

- 2 前項の場合において、町が相当の期間を定めて履行の追完を催告し、その期間内に履行の追完がないときは、町は、その契約不適合の程度に応じてサービス対価の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告することなく、直ちにサービス対価の減額を請求することができる。

(1) 履行の追完が不能であるとき。

(2) 事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 本件成果物の性質により、特定の日時又は一定の期間内に履行の追完をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

(4) 前三号に掲げる場合のほか、町が本項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

- 3 町は、引渡された本件成果物に関し、引渡し日から2年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以下本条（契約不適合責任）において「請求等」という。）をすることができない。

- 4 前項の規定にかかわらず、設備機器本体等の契約不適合については、引渡時に町が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、事業者は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡し日から1年が経過する日まで請求等を行うことができる。

- 5 前二項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等、当該請求等の理由を示して、事業者の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。

- 6 町が第3項又は第4項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下本項及び第9項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を事業者に通知した場合において、町が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。

- 7 町は、第3項又は第4項の請求等を行った場合、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。

- 8 第3項から前項までの規定は、契約不適合が事業者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、この場合における契約不適合に関する事業者の責任については、民法の定めるところによる。

- 9 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。

- 10 町は、本件成果物の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第3項の規定にかかわらず、その旨を直ちに事業者に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、事業者がその契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。

- 11 本事業契約が、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第94条第1項に規定する住宅新築請負契約である場合、本件成果物のうち住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号）第5条に規定する部分の契約不適合（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について請求等を行うことのできる期間は、10年とする。この場合において、第3項から前項までの規定は適用しない。

- 12 本件成果物の契約不適合が支給材料の性質又は町の指図により生じたものである場合、町は、当該契約不適合を理由として請求等を行うことができない。ただし、事業者がその材料又は指図の不相当であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

- 13 本件成果物に契約不適合がある場合、町は、事業者に対し、当該契約不適合によって生じた損害の賠償を請求することができる。

- 14 事業者は、設計企業及び建設企業をして、事業者から受託し又は請け負う設計又は建設工事について本条（契約不適合責任）で規定する事業者の契約不適合責任に係る債務の履行を保証させるものとし、別紙8（保証書の様式）の様式による保証書を町に提出させるものとする。

第7章 入居者移転支援業務

(入居者移転支援業務)

- 第 38 条 事業者は、本事業契約、募集要項等、提案書、別紙3 (事業日程 (予定))に記載の事業日程及び次条に規定する入居者移転支援計画書に従って、自己の責任及び費用において、入居者（町営住宅等への移転入居者のほか、既存の町営住宅への移転希望者、町営住宅からの退去希望者を含む。）に対し、引越業者のあっせん、見積、移転当日の引越作業等の移転支援業務を行うものとする。
- 2 事業者は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、第三者の身体、財産又は権利を侵害してはならず、当該義務を怠ったために第三者に損害が生じた場合は、事業者がこれを賠償し、町に一切の負担をかけないものとする。
- 3 入居者移転支援業務については、町は事業者は何らの対価も支払わないものとする。なお、入居者への説明、入居者の意向確認、住戸割当、移転手続等は町が実施する。
- 4 事業者は町に対し、移転者への対応内容及び移転完了時の報告等を速やかに行うものとする。

(入居者移転支援業務計画書)

- 第 39 条 事業者は、別紙3 (事業日程 (予定))に定める入居者移転支援業務の開始 1 か月前までに業務計画書を作成し、町に提出してその承認を得なければならない。当該業務計画書の提出後に修正が必要になった場合は、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。

(入居者移転支援業務における第三者の使用)

- 第 40 条 事業者は、入居者移転支援業務を第三者に委託し又は請け負わせる場合は、事前に町の承認を得た上で、当該第三者との間で業務委託契約又は請負契約を締結し、速やかに当該契約書の写しを町に提出する。
- 2 前項に規定する第三者への委託又は請負は全て事業者が自己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、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(町による説明要求)

- 第 41 条 町は、入居者移転支援業務の進捗状況について、第 38 条（入居者移転支援業務）第 4 項の規定に基づき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、入居者移転支援業務が、第 39 条（入居者移転支援業務計画書）に規定する支援計画に従い実施されていることを確認するため、町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、事業者に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 前 2 項に規定する報告又は説明の結果、入居者移転支援業務が第 39 条（入居者移転支援業務計画書）に規定された支援計画の内容を逸脱していることが判明した場合は、町は事業者に対してその改善を求めるものとし、事業者は自己の責任及び費用においてこれに従わなければならない。
- 4 前項の改善要求に対し、事業者は意見を述べることができ、当該意見につき客観的に合理性が認められる場合は、町は改善要求を撤回又は変更する。
- 5 町は、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も負担するものではない。

(移転者対応)

- 第 42 条 事業者は、自己の責任及び費用において、可能な限り各入居者の意向に合わせた対応をするなど、誠意をもって移転者対応を行い、事業期間内に入居者移転が完了するよう、入居者移転支援業務の円滑な実施に努めなければならない。

(支援期間の変更)

- 第 43 条 事業者は、別紙3 (事業日程 (予定))に記載の移転期間の最終期限までに完了させるために最大限努力するものとする。
- 2 事業者が要求水準書に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、入居者の責めに帰すべき事由又は町の責めに帰すべき事由により、別紙3 (事業日程 (予定))に記載の移転期間の最終期限までに

入居者支援が完了しなかった場合は、事業者は当該未完了部分についての入居者移転支援の履行義務を免れる。

- 3 事業者が不可抗力、法令変更事由等、事業者の責めに帰すことのできない事由（前項に規定する移転者又は町の事由による場合を除く。）により移転期間を遵守できないと判断した場合、事業者は速やかに町に報告し、町との間で移転期間の変更について協議する。
- 4 前項において、町と事業者の間において協議が調わない場合は、町が合理的な移転期間を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。
- 5 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により移転期間を変更した場合は、移転期間終了後も速やかに当該業務を履行し、速やかに完了しなければならない。

（入居者移転支援業務の中止）

- 第 44 条 町は、必要があると認める場合は、その理由を事業者に通知した上で、入居者移転支援業務の全部又は一部の実施を一時中止させることができる。
- 2 町は、前項に基づき入居者移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合において、必要があると認めるときは、入居者移転支援業務期間を変更することができる。

第 8 章 対価の支払

（本事業に係る対価の支払）

- 第 45 条 町は、事業者に対し、支払方法説明書に定める金額及びスケジュールに従い、町営住宅整備業務に係る対価（サービス対価 A 及び B）を支払う。

（サービス対価 A 及び B の支払）

- 第 46 条 町は、第 30 条（町による完成確認書の交付）第 1 項の規定による町営住宅等に係る完成確認書を事業者に交付後、前条（本事業に係る対価の支払）に規定する町営住宅整備業務に係る対価のうち、一時払分として、国の交付金、町の起債、消費税及び地方消費税に相当する額（支払方法説明書第 2 に規定するサービス対価 A）を、事業者から提出された請求書を受理した日から 30 日以内に事業者へ支払うものとする。なお、当該請求書の様式は、町との協議により、必要な事項を記載して、本事業契約締結までに事業者が作成する。
- 2 前項に規定する一時払分のうち、町営住宅整備業務期間中の各年度末に町営住宅整備業務のうち完了している部分及び継続中の工事の出来高部分について、支払方法説明書に規定する方法により、の支払時期に町は部分払を行う。
 - 3 第 1 項及び第 2 項のサービス対価の支払額は、物価変動等の状況を反映させるため、支払方法説明書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。
 - 4 町は、第 61 条（町による町営住宅整備業務の実施状況のモニタリング）及びモニタリング方法説明書に規定するモニタリングの結果、サービス対価の支払を留保することができるものとする。

（年間支払限度額の設定）

- 第 47 条 町は、予算上の都合その他必要があるときは、事業者と協議を行った上で、次年度の年間支払限度額を、前年度に設定できるものとする。

第 9 章 不可抗力及び法令変更

（不可抗力）

- 第 48 条 町又は事業者は、本事業契約の締結日後、不可抗力により本事業契約に基づく自己の債務を本事業契約に従って履行することができなくなった場合には、その内容の詳細を直ちに相手方に通知（以下本条（不可抗力）及び次条（不可抗力による損害等）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。この場合において、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（不可抗力）において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

- 2 町又は事業者は、前項に規定する場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けたときは、当該履行不能な債務について本事業契約に基づく履行期日における履行義務を免れるとともに、当該義務に対応する対価支払請求権も失うものとする。ただし、町又は事業者は、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 49 条 町及び事業者は、前条（不可抗力）の規定による履行不能通知を受けた場合には、当該不可抗力に対応するため、速やかに相手方と協議の上、必要事項につき、本事業契約の変更を行うものとする。なお、町は、当該協議が調わないと認めるときは、本事業契約の変更の可否及び変更する場合の変更内容を決定して事業者へ通知し、事業者はこれに従うものとする。
- 2 事業者は、本事業契約の締結後、不可抗力により、町営住宅等の整備に関して町、事業者又は第三者に生じた追加費用又は損害（以下本条（不可抗力による損害等）においてこれらを併せて「損害等」という。）のうち、町営住宅整備業務に係る対価（消費税及び地方消費税を含み、本事業契約締結時点の額とし、後の変動を考慮しないものとする。以下本条において同じ。）の 1 % に至る額まで負担し、これを超える額については町が負担するものとし、不可抗力が数次にわたり生じた場合も同様とする。ただし、事業者は、不可抗力事由に関して保険金が支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち町営住宅整備業務に係る対価の 1 % を超える分を町の負担分から控除する。なお、町及び事業者は、町営住宅等に関する第 30 条（町による完成確認書の交付）第 1 項に規定する完成確認書の交付前に生じた損害等は、町営住宅等の整備に関して発生したものと推定する。
- 3 本事業契約の締結後、不可抗力により、入居者の移転支援に関して町、事業者又は第三者に生じた損害等については、町と事業者との協議により合理的な範囲で町が負担する。

(不可抗力による解除)

- 第 50 条 町は、本事業契約締結後、不可抗力により町営住宅等の整備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には、事業者と協議を行った上で、本事業契約を解除することができるものとする。
- 2 第 1 項の規定により本事業契約を解除する場合において、既に第 30 条（町による完成確認書の交付）第 1 項に規定する完成確認書を交付しているときは、町営住宅等の整備に関する部分については本事業契約の解除の影響を受けないものとし、町は、第 46 条（サービス対価 A 及び B の支払）の規定に従い、当該部分に係る第 45 条（本事業に係る対価の支払）に規定する対価を支払うものとする。
- 3 町は、第 1 項の規定により本事業契約を解除する場合において、第 30 条（町による完成確認書の交付）第 1 項に規定する完成確認書の交付が完了していないものについては、事業者が既に履行した町営住宅整備業務に係る対価（建設中の町営住宅等の出来形に相当する分）を支払うものとし、その余の対価の支払は免れるものとする。この場合において、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 58 条（契約解除に伴う処理）を準用する。ただし、事業者又は構成員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事業者へ支払えば足りるものとする。

(法令変更)

- 第 51 条 町又は事業者は、本事業契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本事業契約に基づく自己の債務を本事業契約のとおり履行することができなくなった場合には、その内容の詳細を直ちに相手方に通知（以下本条（法令変更）及び次条（法令変更による追加費用）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。この場合において、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（法令変更）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ときは、当該履行不能な債務について本事業契約に基づく履行期日における履行義務を免れるとともに、当該義務に対応する対価支払請求権も失うものとする。ただし、町又は事業者は、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 52 条 町及び事業者は、前条（法令変更）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、速やかに双方で協議の上、町営住宅等の設計、工事、町営住宅等の所有権移転・引渡し日、本事業に係る対価等につき、本事業契約の変更を行う。なお、町は、協議が調わないと認めるときは、本事業契約の変更の可否及び変更する場合の変更内容を決定して事業者へ通知し、事業者はこれに従うものとする。

2 本事業契約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、当該追加費用については、本事業のうち町営住宅整備に類型的若しくは特別に影響を及ぼす法令変更又は消費税、消費税類似の税制度の新設・変更（税率の変更を含む。）に起因するものは町が負担し、それ以外の法令変更の場合は事業者が負担する。

（法令変更による解除）

第 53 条 町は、本事業契約締結後に行われた法令変更により町営住宅等の整備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には、事業者と協議の上で、本事業契約を解除することができるものとする。

2 前項により本事業契約が解除される場合の措置については、第 50 条（不可抗力による解除）第 2 項及び第 3 項を準用する。

第 10 章 事業期間及び契約の終了

（事業期間）

第 54 条 本事業契約の事業期間は、本事業契約につき三戸町議会の議決が得られたときから、町営住宅等の所有権移転・引渡の完了を経て、入居者移転支援業務が終了した日までとする。

（町による任意解除）

第 55 条 町は、事業者に対して、180 日以上前に通知を行うことにより、任意に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 56 条 町は、事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には、何らの催告をすることなく、本事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

- （1） 支払停止、破産、民事再生手続開始、会社更生、特定調停若しくは特別清算開始の申立てがあったとき又は任意整理等の手続が着手されたとき若しくはそのおそれが合理的に認められるとき。
- （2） 事業者が振り出した手形又は小切手若しくは電子債権に不渡り又は支払不能があったとき。
- （3） 事業者が仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受けたとき又は公租公課を滞納し督促を受けて 1 か月以上滞納金の支払いがなされないとき若しくは滞納処分を受けたとき。
- （4） 事業者の責めに帰すべき事由により、連続して 30 日間（事業者が書面をもって説明し、町が認めた場合にあつては、相当の期間）以上本事業を行わなかったとき。
- （5） 事業者の責めに帰すべき事由により、本事業契約の履行が不能となったとき。
- （6） 信用状態が著しく悪化し、又はそのおそれがあると町が認めるべき相当の理由があるとき。

2 町は、事業者又は構成員が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には、何らの催告をすることなく、本事業契約の全部又は一部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（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、公職にある者等のあつせん行為による利得等の処罰に関する法律違反、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逮捕され、又は逮捕を経ないで刑事訴訟法（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（事業者又はその構成員の役員若しくはその使用人が当該容疑により逮捕され、又は逮捕を経ないで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。
- (6) 募集要項に規定する「応募資格要件」を満たさなくなったとき。

3 町は、事業者又は構成員につき次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には、何らの催告をすることなく、本事業契約を解除することができる。

- (1) 事業者若しくは構成員又は役員等（事業者若しくは構成員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。）が暴力団等であると認められるとき。
- (2) 暴力団等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) 事業者若しくは構成員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等を使用したと認められるとき。
- (4) 事業者若しくは構成員又は役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団等に対して、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) 事業者若しくは構成員又は役員等が暴力団等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) 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が本項第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。
- (7) 事業者が暴力団等を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）に、町が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

4 町は、事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合において、事業者に対して30日以上の期間を設けてその是正に係る催告を行ったにもかかわらず事業者がこれを怠ったときは、本事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

- (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、かつ当該遅延について町が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) 前二号に掲げる事由のほか、本事業契約又は本事業契約に基づく合意事項のいずれかに違反したとき。

(事業者による契約解除)

第 57 条 事業者は、町が町の責めに帰すべき事由により本事業契約に基づく町の債務を履行しない場合において、町が事業者による通知の後 30 日以内に当該債務不履行を改善しないときは、本事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

(契約解除に伴う処理)

第 58 条 前三条の規定により本事業契約が解除された場合における処理は、以下の各号のとおりとする。

- (1) 第 30 条(町による完成確認書の交付)第 1 項に規定する完成確認書の交付が完了しているときは、町営住宅整備業務につき本事業契約の解除の影響を受けないものとし、町は、第 46 条(サービス対価 A 及び B の支払)の規定に従い、第 45 条(本事業に係る対価の支払)に規定する対価を支払うものとする。
- (2) 第 30 条(町による完成確認書の交付)第 1 項に規定する完成確認書の交付が終了していないときは、第 46 条(サービス対価 A 及び B の支払)第 1 項に規定する対価のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議の上で町が定めるものとする。
- (3) 事業者は、前号の対価全額の支払を受けた場合には、建設中の町営住宅等の出来形の所有権を町に移転するものとする。
- (4) 事業者は、第 2 号の対価全額の支払を受けた場合には、町に対し、別紙 7 (完成図書)に記載する完成図書に準じた当該出来形に関する完成図書を提出しなければならない。この場合において、町が必要と認めるときは、事業者は、自己の費用において出来形について必要最小限の破壊検査を行うものとする。
- (5) 町が事業者から引渡しを受けた出来形に性能、種類又は品質に関して本事業契約、募集要項等又は提案書の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)がある場合の取扱いについては、第 37 条(契約不適合責任)を準用する。
- (6) 事業者は、事業用地に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 17 条(設計業務における第三者の使用)、第 23 条(建設業務における第三者の使用)又は第 40 条(入居者移転支援業務における第三者の使用)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。)を速やかに撤去するものとする。
- (7) 町は、既に町に提出されていた町営住宅等の設計図書及び完成図書その他本事業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、町の裁量により無償にて利用する権限を有し、これにつき事業者は、一切の異議を申し立てないものとする。事業者は、設計図書等の内容が、事業者の構成員又は第三者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は、事業者の構成員又は第三者から承認を取り付ける等して、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を無償で使用するができるようにしなければならない。
- (8) 事業者は、事業用地に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 17 条(設計業務における第三者の使用)、第 23 条(建設業務における第三者の使用)又は第 40 条(入居者移転支援業務における第三者の使用)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。)がある場合には、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。
- (9) 前号の場合において、事業者が正当な理由なく相当の期間内に当該物件の処置につき町の指示に従わないときは、町は、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ものとする。この場合において、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ず、また、町の処置に要した費用を負担しなければならない。

(契約解除に伴う損害賠償等)

- 第 59 条 事業者は、第 56 条（町による契約解除）の規定により本事業契約の全部が解除された場合において、当該解除の時点において未だ第 30 条（町による完成確認書の交付）第 1 項に規定する完成確認書が交付されていないときはサービス対価 A 及び B の 30%相当額を、既に交付されているときはサービス対価 B の 20%相当額（いずれの場合も消費税及び地方消費税を含み、本事業契約締結時点の額とし、後の変動を考慮しないものとする。）を、それぞれ違約金として町に支払うものとする。なお、町は、当該解除による町の損害額（弁護士費用を含む。）が当該違約金の額を超過する場合には、当該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 事業者は、第 56 条（町による契約解除）の規定により本事業契約の一部が解除された場合には、当該解除による町の損害額（弁護士費用を含む。）を賠償するものとする。
- 3 前二項の規定にかかわらず、第 56 条（町による契約解除）第 2 項又は第 3 項の各号に掲げる事由に該当する場合には、事業者は、町が本事業契約を解除するか否かにかかわらず、かつ、町が損害の発生及び損害額を立証することを要することなく、第 1 項に規定する違約金及び損害賠償金を町に支払わなければならない。この場合において、事業者が町に差し入れている第 60 条（契約保証金等）の契約保証金又は担保があるときは、町は、これらを当該違約金及び損害賠償金の全部又は一部に充当することができる。
- 4 前項の規定は、本事業契約に基づく事業者の履行が完了した後も適用するものとする。
- 5 第 3 項に規定する場合において、事業者が既に解散しているときは、町は、事業者の構成員であった者に対して違約金及び損害賠償金の支払を請求することができるものとする。この場合において、事業者の構成員であった者は、当該違約金及び損害賠償金につき連帯して町に支払わなければならない。
- 6 町は、第 55 条（町による任意解除）又は第 57 条（事業者による契約解除）の規定により本事業契約の全部又は一部が解除された場合には、事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担するものとする。

第 11 章 契約保証金等

(契約保証金等)

- 第 60 条 事業者は、本事業の履行を確保するため、本事業契約の締結と同日に、契約保証金として、第 45 条（本事業に係る対価の支払）に規定する対価の総額の 100 分の 10 以上（円未満切上げ）を、町が発行する納入通知書により、町に支払わなければならない。ただし、町の認める有価証券等の提供又は銀行等による相応の保証をもって契約保証金の納入に代えることができる。また、公共工事履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金の納入を免除する。この場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちに、町を被保険者とする場合にあってはその保険証券を町に提出し、事業者を被保険者とする場合にあっては事業者の費用負担において保険金請求権に第 59 条（契約解除に伴う損害賠償等）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証書を町に提出しなければならない。
- 2 町は、町営住宅整備業務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契約金額の 30%に達するまでは、第 2 項第 1 号の保証の額の増額を請求することができ、事業者は、第 2 項第 1 号の保証の額の減額を請求することができる。
- 3 町は、第 1 項に規定する保証が契約保証金を納入する方法によってなされた場合は、第 30 条（町による完成確認書の交付）第 1 項に規定する完成確認書の交付後において、返還すべき額から町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を、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 30 日以内に、事業者へ支払うものとする。
- 4 第 1 項の契約保証金は、第 59 条（契約解除に伴う損害賠償等）に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

- 5 第1項の契約保証金には、利子を付さない。

第12章 モニタリング及び業務要求水準未達成に関する手続

(町による町営住宅整備業務の実施状況のモニタリング)

- 第61条 町は、事業者による町営住宅整備業務の実施状況に関し、要求水準及び事業者により提案された業務水準を達成していることを確認するため、モニタリング方法説明書に基づき、町営住宅整備業務の各業務についてモニタリングを行う。
- 2 町は、前項による町のモニタリングの結果、事業者による各業務の遂行が本事業契約、募集要項等及び提案書に定める業務水準を満たしていないと町が判断した場合には、モニタリング方法説明書に従って、町営住宅整備業務の各業務につき改善勧告措置を行い、事業者は勧告を受けた場合、速やかにこれを改善しなければならない。
- 3 モニタリングに係る費用のうち、本条及びモニタリング方法説明書において事業者の義務とされているものを除く部分は、町の負担とする。
- 4 事業者は、何らかの事由で各業務に関し、業務要求水準を満たしていない状況が生じ、かつ、これを事業者自らが認識した場合は、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、本条の規定によるモニタリングの実施を理由として、本事業契約に基づき事業者が行う業務の全部又は一部について、何らの責任を負わない。

第13章 表明保証及び誓約

(事業者による表明及び保証)

- 第62条 事業者は、町に対し、本事業契約の締結日現在において次の各号の事実を表明し、保証する。
- (1) 事業者は、会社法(平成17年法律第86号)に基づき適式、有効かつ適法に設立され、存続する株式会社であり、その登記上の本店所在地が三戸町内であること。
- (2) 事業者は、本事業契約を締結し、履行する完全な能力を有し、本事業契約上の事業者の義務は、法的に有効かつ拘束力ある義務であり、事業者に対して強制執行可能であること。
- (3) 事業者が本事業契約を締結し、これを履行することにつき、日本国の法令及び事業者の定款、取締役会規則その他の社内規則上要求されている授權その他一切の手続を履践していること。
- (4) 本事業を実施するために必要な事業者の能力又は本事業契約上の義務を履行するために必要な事業者の能力に重大な悪影響を及ぼし得る訴訟、請求、仲裁又は調査は、事業者に対して係属しておらず、事業者の知る限りにおいてその見込みもないこと。
- (5) 本事業契約の締結及び本事業契約に基づく義務の履行は、事業者に対して適用される全ての法令等に違反せず、事業者が当事者であり、若しくは事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず又は事業者に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。
- (6) 事業者の資本金と資本準備金の合計額は●¹円であること。
- (7) 代表企業及びその他の構成企業の議決権保有割合の合計が(新株予約権又は新株予約権付社債を発行する場合は希薄化前及び希薄化後の双方において)50%を超え、かつ、代表企業の議決権保有割合が株主中単独で最大となるものであること。
- (8) 会社法第107条第2項第1号イに掲げる事項について事業者の定款に定めること(ただし、同号ロに掲げる事項及び同法第140条第5項ただし書に規定する事項について定款に定めてい

¹ 優先交渉権者による提案を踏まえ、契約締結時において具体的な金額を記載します。

いこと)により、その発行する全ての株式を同法第2条第17号に規定する譲渡制限株式とし、新株予約権又は新株予約権付社債を発行する場合には、その発行する全ての新株予約権を同法第243条第2項第2号に規定する譲渡制限新株予約権とすること。

- (9) 事業者の定款の目的が本事業の遂行に限定されていること。
- (10) 事業者の定款に、各暦年の4月1日に始まり、翌年の3月31日に終了する1年間(事業者の設立日を含む年度にあたっては、設立日から次に到来する3月31日までの期間)を事業年度とする定めがあること。
- (11) 事業者の定款に、会社法第326条第2項に規定する取締役会及び監査役の設置に関する定めがあること。
- (12) PFI法第9条各号に規定する欠格事由に該当しないこと。

(事業者による誓約事項)

第63条 事業者は、本事業契約の締結後速やかに(契約書については当該契約書の調印後速やかに)次の各号に掲げる各書類の写しを町に対して提出し、本事業契約締結後契約期間が終了するまでの間、次の各号に掲げる各書類の記載内容が変更された場合、変更後の書類の写しを町に提出しなければならない。

- (1) 定款
- (2) 履歴事項全部証明書
- (3) 印鑑証明書
- (4) 本事業に関して、事業者に融資等を行う金融機関等との間の次に掲げる契約書が締結された場合における当該契約書
 - ア 本事業に関する事業者に対する融資等に係る契約書
 - イ 事業者が保有する資産及び事業者の発行済株式に対する担保権設定に係る契約書
 - ウ 本事業契約その他町と事業者の間で締結された契約に基づく事業者の契約上の地位及び権利に対する担保権設定に係る契約書

2 事業者は、本事業契約締結後契約期間が終了するまでの間、法令等及び本事業契約の定めを遵守するほか、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 会社法に基づき設立された株式会社として存続すること。
- (2) 本事業契約を締結し履行する完全な能力を有し、本事業契約上の事業者の義務が法的に有効かつ拘束力ある義務であって事業者に対して強制執行可能な義務として負担すること。
- (3) 本事業契約を締結し履行することにつき、日本国の法令及び事業者の定款、取締役会規則その他の社内規則上要求されている授權その他一切の手続を履践すること。
- (4) 本事業契約の締結及び本事業契約に基づく義務の履行が、事業者に対して適用される全ての法令等に違反せず、事業者が当事者であり若しくは事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず又は事業者に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないようにすること。
- (5) 事業者の定款の目的を、本事業の遂行に限定すること。
- (6) 町の書面による事前の承諾がある場合を除き、資本金及び資本準備金の合計額を●²円以上に維持すること。
- (7) 代表企業及びその他の構成企業の議決権保有割合の合計が(新株予約権又は新株予約権付社債を発行する場合は希薄化前及び希薄化後の双方において)50%を超え、かつ、代表企業の議決

² 優先交渉権者による提案を踏まえ、契約締結時において具体的な金額を記載します。

権保有割合が株主中単独で最大となることを維持すること。

- (8) 会社法第 107 条第 2 項第 1 号イに掲げる事項について事業者の定款に定めること（ただし、同号ロに掲げる事項及び同法第 140 条第 5 項ただし書に規定する事項について定款に定めていないこと）により、その発行する全ての株式を同法第 2 条第 17 号に規定する譲渡制限株式とし、新株予約権又は新株予約権付社債を発行する場合には、その発行する全ての新株予約権を同法第 243 条第 2 項第 2 号に規定する譲渡制限新株予約権とすること。
- (9) 事業者の定款に、会社法第 326 条第 2 項に定める取締役会及び監査役に関する定めを置くこと。
- (10) 事業者の定款に、各暦年の 4 月 1 日に始まり、翌年の 3 月 31 日に終了する 1 年間（事業者の設立日を含む年度にあたっては、設立日から次に到来する 3 月 31 日までの期間）を事業年度とする定めを置くこと。

3 事業者は、本事業契約締結後契約期間が終了するまでの間、町の書面による事前の承諾なくして、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 合併、株式交換、株式移転、会社分割、事業譲渡、解散その他会社の基礎の変更
- (2) 議決権付株式の発行
- (3) 定款記載の目的の変更及び当該目的の範囲外の行為

（事業者の株式）

第 64 条 事業者が議決権付株式を発行する場合、当該議決権付株式の発行を受ける者及びその譲受人は、時期を問わず、いずれも次に掲げる全ての条件に該当しない者でなければならない。

- (1) 法人でない者
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは応募代理人として使用する者
- (3) 三戸町建設業者等指名停止要領（平成 19 年 7 月 20 日実施）を受けている者
- (4) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条に規定する指示又は営業の停止の措置を受けている者
- (5) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者
- (6) 次のいずれかに該当する法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人

ア 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者

イ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く

ウ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者

エ 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者

オ 銀行取引停止処分がなされている者

カ 法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者

(7) 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人

- ア 被成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
- イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
- ウ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
- エ 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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- オ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者

(8) 暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がその事業活動を支配する法人

(9) その者の親会社等が第6号から第8号までのいずれかに該当する法人

(10) 前各号に掲げる者のほか、募集要項に定める参加資格要件を欠く者

- 2 議決権付株式を保有する者は、自ら保有する議決権付株式につき、時期を問わず、第三者に対して譲渡、担保提供その他の処分を行う場合には、町の書面による事前の承認を得なければならない。事業者は、当該株主から当該譲渡の承認を請求された場合には、当該譲渡について町の書面による事前の承諾を受けていることを確認した後でなければ当該譲渡を承認してはならない。
- 3 前項の承諾に関し、町は、議決権付株式を保有する者から、本事業のための融資を行う金融機関等のためにその保有する議決権付株式に担保権を設定する旨の申請があった場合において、当該融資及び担保権設定に関する契約書の写しが町に提出され、かつ、第81条（融資団との協議）に基づく協定書が町と当該金融機関等との間で町の合理的に満足する内容にて締結されているときは、合理的な理由なくして承諾の留保、遅延又は拒否をしないものとする。
- 4 町は、第1項の割当て又は第2項の譲渡につき、当該株式の割当てを受ける者又は譲受人が第1項各号に掲げる条件を満たし、かつ、当該割当て又は譲渡が事業者の事業実施の継続を阻害しないと判断した場合には、当該割当て又は譲渡を承認するものとする。事業者は、当該承認を得て当該割当て又は譲渡が行われた場合、当該株式の割当てを受けた者又は譲受人をして第1項各号に掲げる条件を満たした上で割当てを受けていること又は譲渡を受けたことを誓約させるとともに、当該株式の割当てを受けた者又は譲受人から、基本協定書別紙3（株主誓約書（議決権株主）の様式）及び内容の誓約書を徴求の上あらかじめ町に提出させるものとし、また、割当て先又は譲渡先に係る情報その他の町が必要とする情報を速やかに報告する。
- 5 構成企業による議決権付株式の保有割合の合計は、本事業契約締結後事業期間が終了するまでの間、議決権付株式の全体の50%を上回らなければならない。また、代表企業による事業者の議決権付株式の保有割合は、本事業契約締結後事業期間が終了するまでの間、事業者の議決権付株式を保有する全ての者の中で最大でなければならない。
- 6 前各項の規定に基づく議決権付株式の変動の有無及び内容にかかわらず、代表企業を変更することはできないものとする。

（事業者による契約上の地位の譲渡禁止）

第65条 事業者は、本事業契約に別段の定めがある場合を除き、町の書面による事前の承諾なくして、本事業契約その他町と事業者の間で締結された契約に基づく事業者の契約上の地位及び権利義務につき、譲渡、担保提供その他の処分（放棄を含む。）を行うことはできない。

- 2 前項の規定にかかわらず、町は、事業者から、事業提案書に規定された融資に関連して、当該金融機関等のために本事業契約その他町と事業者の間で締結された契約に基づく事業者の契約上の地位及び権利に担保権を設定することについての承諾の申請があった場合において、当該融資及び担保権設定に関する契約書の写しが町に提出され、かつ、第81条（融資団との協議）に基づく協定書

が町と当該金融機関等との間で町の合理的に満足する内容（相殺を含む町の抗弁権が当該担保権の設定及び実行の前後を問わず、担保権者に対抗できることを含む。）にて締結されているときは、合理的な理由なくして承諾の留保、遅延又は拒否をしない。

（事業者の兼業禁止）

第 66 条 事業者は、町の書面による事前の承諾なくして、本事業に係る業務並びに町及び事業者が別途合意する委託業務以外の業務を行ってはならない。

第 14 章 雑則

（協議）

第 67 条 町及び事業者は、必要と認める場合には、本事業契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対して協議を求めることができるものとする。

2 町及び事業者は、本事業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事業契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、本事業契約の趣旨に従い、当事者間で誠実に協議の上、これを解決するものとする。

（特許権等の使用）

第 68 条 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作権、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には、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、当該使用が町の指示による場合で、かつ、事業者が当該指示の不適當なことを過失なくして知らなかったため町にその旨を指摘できなかった場合は、この限りでない。

2 事業者は、本事業契約の終了後、町が維持管理及び運営を行うに当たり必要な第三者の権利を無償で 사용할ことができるようにしなければならない。

（著作権の譲渡等）

第 69 条 事業者は、町営住宅等又はその設計図書その他本事業に関し町に引渡す成果物（以下「成果物」という。）が著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。以下「著作権法」という。）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当するときは、事業者は、当該著作物に係る事業者の著作権（著作権法第 21 条から第 28 条までに規定する権利をいう。以下同じ。）を当該成果物の引渡時に町に無償で譲渡する。

（著作者人格権の制限）

第 70 条 事業者は、町に対し、次の各号に掲げる行為をすることを許諾する。この場合においては、事業者は、著作権法第 19 条第 1 項又は第 20 条第 1 項に規定する権利を行使してはならない。

（1） 成果物の内容を公表すること。

（2） 町営住宅等の維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で、成果物を町が自ら複製し、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をすること又は町の委任した第三者をして、複製させ、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をさせること。

（3） 町営住宅等を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

（4） 町営住宅等を増築し、改築し、修繕若しくは模様替により改変し、又は取り壊すこと。

2 事業者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ町の承諾又は合意を得たときは、この限りでない。

（1） 成果物の内容を公表すること。

（2） 町営住宅等に事業者又はその構成員若しくは構成員の関係者の実名又は変名を表示すること。

3 町が著作権を行使するときは、事業者は、著作権法第 19 条第 1 項又は第 20 条第 1 項に規定する権利を行使してはならない。

(事業者による著作物の利用)

第 71 条 町は、事業者に対し、成果物を複製し、又は翻案することを許諾する。

(著作権の侵害の防止)

第 72 条 事業者は、その作成する成果物が第三者の有する著作権を侵害するものでないことを町に対して保証する。

2 事業者は、その作成する成果物が第三者の有する著作権を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

(契約上の地位の譲渡)

第 73 条 町及び事業者は、本事業契約に別段の定めがある場合のほか、あらかじめ相手方の書面による承諾がある場合を除き、本事業契約により生じた契約上の地位を移転し、又は本事業契約により生じた自己の権利義務の全部若しくは一部を、第三者に譲渡し、若しくは第三者の担保に供する又はその他の処分をしてはならない。

(遅延損害金)

第 74 条 町又は事業者が、本事業契約の各条項に基づき相手方に対して支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、未払額につき、支払期日の翌日から支払済までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律に従って計算した額を、遅延損害金として支払わなければならない。

(秘密保持)

第 75 条 町及び事業者は、本事業契約の履行に際して知り得た相手方の業務上の一切の情報を、相手方の事前の書面による承諾を得ないで第三者に開示又は漏洩してはならず、かつ、本事業契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、情報を受領した者は、自己の代理人、コンサルタント、構成企業、融資機関に対しては、かかる秘密情報を開示することが必要であると合理的に判断される場合には、同様の義務を負わせることを条件に、情報を受領した者の責任において必要最小限の範囲に限って秘密情報をそれらの者に対し開示することができる。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する情報については、適用しない。

- (1) 開示を受けた際、既に自己が保有していた情報
- (2) 開示を受けた際、既に公知となっている情報
- (3) 開示を受けた際、自己の責めによらず公知となった情報
- (4) 正当な権限を有する第三者から適法に取得した情報

3 本条の規定は、本事業契約終了後も引き続き効力を有する。

(個人情報の取扱)

第 76 条 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においては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）、個人情報保護条例を遵守しなければならない。

(不当介入の場合の報告書の提出等)

第 77 条 事業者は、暴力団等による暴力、脅迫及びこれらに類する手段の行使を受けたとき、又は暴力的手段の行使による要求を受けたとき、その他の不当な介入（以下「不当介入」という。）があったときは、これを拒否するとともに、速やかに町長及び青森県警察本部長に対して報告書を提出しなければならない。

2 事業者は、暴力団等による不当介入により被害を受けたときは、直ちに町長に対し報告するとともに、速やかに所轄の警察署に対して被害届を提出しなければならない。

3 町及び事業者は、暴力団等による不当介入により本事業契約の適正な履行が阻害されるおそれあるときは、双方協議の上、履行期限を延期し、又は履行の内容を変更することができる。

(請求、通知等の様式その他)

第 78 条 本事業契約に基づく請求、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、本事業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 本事業契約の履行に関して、町及び事業者の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 本事業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 本事業契約の履行に関して、町及び事業者間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(準拠法)

第 79 条 本事業契約は、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 80 条 町と事業者は、本事業契約と共に、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 本事業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、本事業契約書、基本協定書、提案書及び設計図書、募集要項等質問回答、募集要項等、実施方針質問回答、実施方針の順にその解釈が優先する。

(融資団との協議)

第 81 条 町は、本事業に関し、事業者に融資する融資団との間で、一定の重要事項（町が本事業契約に基づき事業者に損害賠償を請求する場合、本事業契約を終了する場合、又は本事業契約を解除する場合を含む。）についての融資団への通知及び協議並びに担保権の設定及び実行に関する取扱について、融資団の申出に基づき協議し、その合意内容を、本事業契約とは別途定めることができる。

(財務書類の提出)

第 82 条 事業者は、町に対し、本事業契約の締結日以降、本事業契約の終了に至るまで、事業年度の最終日から 3 か月以内に年間業務報告を行い、かつ、事業者の監査役をして、自らの監査報告書と公認会計士の監査済みの計算書類を町に提出させる。

(管轄裁判所)

第 83 条 本事業契約に関する紛争は、青森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、町及び事業者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(仮契約)

第 84 条 この契約は、仮契約とし、町及び事業者は、三戸町議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和 42 年条例第 6 号）第 2 条及び PFI 法第 12 条の規定による議会の議決があった場合は、議決日を締結日とし、本契約を締結するものとする。

2 前項の議会の議決があった場合、町は、事業者に対し、この契約が本契約となった旨の通知を发出する。

3 この契約が第 1 項に規定する仮契約である間、この契約書は仮契約書とし、町が前項の通知を发出したときは、第 1 項の契約日付において本契約書となるものとする。

4 第 1 項に規定する条件が成就しなかったときにおいても、町及び事業者は、相手方に対し、損害賠償等の責任を負わない。ただし、自己の責めに帰すべき事由により当該条件が成就しなかった場合はこの限りでない。

(仮契約の解除)

第 85 条 前条（仮契約）の規定にかかわらず、前条（仮契約）第 1 項の議会の議決がある前において事業者又は構成員が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、町は、何らの催告を要せずして仮契約を解除することができる。

(1) 暴力団等であるとき。

(2) 役員又はその法人が、贈賄又は公職にある者等のあつせん行為による利得等の処罰に関する法律の違反の容疑により、逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。

- (3) 独占禁止法第3条又は第8条第1号に違反するとして、公正取引委員会から排除措置命令若しくは課徴金納付命令（課徴金納付命令又は排除措置命令及び課徴金納付命令を受けた際に課徴金が全額免除された場合を除く。）を受け、同委員会から告発され、又は逮捕され、若しくは逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。
- (4) 役員又はその使用人が、談合又は競売入札妨害の容疑により、逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。
- (5) その他契約の相手方として不適当であると認められるとき。

2 前項第1号から第4号までのいずれかの規定により町が仮契約を解除した場合においては、事業者及び構成員は、町に対し、連帯して、町営住宅整備の対価の100分の5に相当する額の違約金を支払わなければならない。

(以下余白)

別紙1 定義集

- (1) 「本事業」とは、(仮称) 三戸町まちなか第1団地整備事業をいう。
- (2) 「町」とは、三戸町をいう。
- (3) 「事業者」とは、本事業を遂行する者として優先交渉権者が設立した●●をいう。
- (4) 「優先交渉権者」とは、町が、審査委員会による評価を基に最優先順位の契約協議交渉権を持つ者として選定した●●グループをいう。
- (5) 「構成員」とは、優先交渉権者を構成する企業をいう。
- (6) 「代表企業」とは、構成企業のうち、構成員を代表する企業である●●をいう。
- (7) 「構成企業」とは、構成員のうち事業者から本事業に関わる業務を受託する企業であり、かつ事業者に出資を行う企業をいう。
- (8) 「協力企業」とは、構成員のうち事業者から本事業に関わる業務を受託する企業であり、かつ事業者への出資を行わない企業をいう。
- (9) 「設計企業」とは、町営住宅等を設計する企業をいう。
- (10) 「建設企業」とは、町営住宅等を建設する企業をいう。
- (11) 「工事監理企業」とは、町営住宅等の建設工事を監理する企業をいう。
- (12) 「入居者移転支援企業」とは、入居者移転支援業務を実施する企業をいう。
- (13) 「町営住宅整備業務」とは、別紙2（事業者が実施する事業範囲）の「2 町営住宅整備業務」に定める業務をいう。
- (14) 「本事業関連書類」とは、募集要項等、募集要項等質問回答、実施方針、実施方針質問回答、基本協定書、本事業契約書、提案書及び設計図書の総称をいう。
- (15) 「募集要項等」とは、募集要項、要求水準書、審査基準書、様式集、支払方法説明書、モニタリング方法説明書その他の事業者の募集に係る資料（基本協定書（案）及び事業契約書（案）を除く。）をいう。
- (16) 「募集要項」とは、「(仮称) 三戸町まちなか第1団地整備事業 募集要項」及びその添付書類（その後の訂正・変更を含む。）をいう。
- (17) 「実施方針」とは、「(仮称) 三戸町まちなか第1団地整備事業 実施方針」及びその添付書類（その後の訂正・変更を含む。）をいう。
- (18) 「要求水準書」とは、「(仮称) 三戸町まちなか第1団地整備事業 要求水準書」及びその添付書類（その後の訂正・変更を含む。）をいう。
- (19) 「基本協定書」とは、町と優先交渉権者が締結した「(仮称) 三戸町まちなか第1団地整備事業 基本協定書」をいう。
- (20) 「提案書」とは、募集要項等に定める町の指定する様式に従って作成され、事業者が町に提出した一切の書類その他本事業の公募に関し事業者が町に提出した書類をいい、図書等の一切並びに募集要項等に基づいて実施されたヒアリング等も含む。
- (21) 「設計図書」とは、要求水準書に基づき事業者が作成した別紙5（事業者が町に対し提出する設計図書）の設計図書その他町営住宅等についての設計に関する図書（本事業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、当該変更部分を含む。）をいう。
- (22) 「町営住宅等」とは、本事業において整備する町営住宅（地域優良賃貸住宅を含む。）、附帯施設及び関連公共施設を総称していう。

- (23) 「附帯施設」とは、駐車場・駐輪場、個別物置、共有倉庫、緑地・広場、受水槽、LP ガス庫、ごみ置き場、その他の施設を総称していい、詳細は要求水準書において定める。
- (24) 「関連公共施設」とは、本事業において関連する作業が実施される道路（敷地内通路接続部の改修）、水道（引込）、汚水・雨水排水施設（下水道及び排水溝への接続）の公共施設等を総称するという。
- (25) 「不可抗力」とは、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見込み可能な範囲外のものであって、町又は事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、法令の変更は含まれない。
- (26) 「法令等」とは、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という。
- (27) 「暴力団等」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、同法第2条第6号に規定する暴力団員及び青森県暴力団排除措置要綱（令和3年4月施行）第2条第3号に規定する暴力団準構成員をいう。

以上

別紙2 事業者が実施する事業範囲

事業者の事業範囲は、次に示すとおりである。

1) 町営住宅整備業務

事業用地に本施設の整備を行う。

① 全体計画策定業務

事業者は、応募手続きにおいて提出した提案書に基づき、次の②から⑤に示す全体工程や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画の策定を行う。

② 事前調査に関する業務

町が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

ア 測量調査

イ 地質調査

ウ その他必要な調査

③ 町営住宅等の整備に関する業務

対象敷地の宅地造成等の基盤整備を含む、本施設の整備を行う。

ア 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等協議、開発協議、申請等の手続）

イ 町営住宅等の設計（基本設計、実施設計）

ウ 町営住宅等の建設工事

エ 町営住宅等の工事監理

オ 設計・建設住宅性能評価の取得

カ 化学物質の室内濃度調査

キ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

④ その他町営住宅整備業務の実施に必要な業務

町が提示した調査結果で不足と判断される場合に、又は調査が必要と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

また、町が行う交付金等の申請や、国・県の検査等に関して必要な書類・図面、事業費等に関する資料提供を行うこと。

ア 周辺影響調査（周辺家屋、電波障害等）

イ 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）

ウ 完成確認、引渡し及び所有権の移転

エ 交付金等申請関係書類等の作成支援

オ 会計実地検査における資料作成の支援

カ 青森県による実地検査等の対応

キ 確定地形測量（公共施設等の町への移管資料作成を含む）

ク 事後対策（電波障害対策工事、周辺家屋補償等）

ケ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

⑤ 入居者移転支援業務

ア 相談対応等

イ 移転事前説明会等の実施

ウ 移転・退去支援業務

エ その他入居者移転支援業務に必要な関連業務

別紙3 事業日程（予定）

＊この日程は想定であり、本頁には町と事業者により合意された事業日程を掲載する。

時 期	内 容
令和9年3月頃	事業契約の締結
令和9年4月～令和10年3月	全体事業計画、事前調査、設計（基本設計・実施設計）、開発許可
令和10年4月～令和10年8月	宅地造成工事、工事監理、開発行為完了検査、建築確認申請等の手続
令和10年9月～令和12年12月	建築工事、工事監理
令和13年1月～令和13年3月	町営住宅等の所有権移転及び引渡し 入居者移転支援

別紙4 事業用地

	(仮称) まちなか第1団地
位置	三戸郡三戸町大字川守田字沖中 57-2、57-5、57-6、58-1、 58-2、59-5、59-7
面積	7,710.25 m ²
用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域
建蔽率／容積率	60% ／ 200%
高度地区	なし
道路斜線制限	道路斜線制限：勾配=1.25/1（適用範囲 20m）
隣地斜線制限	立上り=20m、勾配=1.25/1
防火・準防火地域	区域外
積雪荷重	90 cm以上（1 cm あたり 30N/m ² ）
凍結深度	おおむね 70 cm以上
洪水浸水想定区域 （想定最大規模）	浸水深：0.5m～3.0m 馬淵川中流 平成 30 年 10 月 22 日【青森県告示第 719 号】 青森県が管理する河川における洪水浸水想定区域の指定・公表につい て <a href="https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kendo/kasensabo/ko-
uzuishinsuisoutei.html">https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kendo/kasensabo/ko- uzuishinsuisoutei.html
インフラ整備状況	整備エリア及び周辺のインフラ整備状況、土地利用履歴、埋蔵文化財 については、要求水準書に提示する。

別紙5 事業者が町に対し提出する設計図書

1 基本設計完了時

表紙
目次
基本設計説明書（設計方針、計画概要、構造概要、設備概要、関係法令への対応、その他）
附近見取図
都市計画図
土地利用計画図
地区条件図（用途地域その他法令による法規制などを示す図）
基本構想図（事業用地の整備における動線や施設配置の考え方を示す概念図）
概略工事工程表
計画概要書
仕様概要書
配置計画図
日影図面
内外仕上表
各階平面図
住棟立面図（4方向）＊代表的な住棟
住棟断面図
外構計画図
造成計画図
被緑計画図
仮設計画図
排水計画図
給水計画図
ガス供給計画図
電気・電話設備計画図
パース 団地全体鳥観図、アイレベル2枚とし、必要に応じ追加も可能とする。団地の外観や周辺施設・住宅地との位置・高さ関係がわかるものとする。
工事費概算書
各種技術資料
打合せ記録書
その他必要な図面・資料

※ 提出図書の体裁及び部数等は、市の指示によること。（その他必要な事項等は協議による）

※ 提出図書は、C A Dデータ（DXF、JWW、dwg 等）及びP D Fデータ（解像度 600dpi、用紙設定は A3 サイズ）を提出すること。

2 実施設計完了時

表紙				
目次				
実施設計説明書（設計方針、計画概要、関係法令への対応、主要設計図、その他）				
図面リスト				
工事区分表				
附近見取図				
建物概要				
配置図				
特記仕様書				
積算書（数量調書、代価表、計算書及び見積書等を含む）				
積算内訳明細書（内訳計算データを含む）				
各種技術資料				
防災計画図書				
省エネルギー及び再生エネルギー関係計算書				
概略工事工程表				
打合せ記録書				
許可・許可及び承認書（工事発注時に必要な許可、届出等）				
建築主体工事	電気設備工事	機械設備工事	昇降機設備工事	杭工事
面積表及び求積図 （公営住宅法による面積表含む）	構内配電路、構内 通信結線図	給排水衛生設備機 器表	各階平面図	杭伏図
内外仕上表	幹線・動力設備図 幹線系統図	給排水衛生設備系 統図	断面図	杭リスト
各階平面図	分電盤・動力盤・ 制御盤結線図	自動制御設備図	部分詳細図	詳細図
住棟立面図（４方 向）	受変電設備図	屋外給排水設備 図・桝リスト	展開図	土質柱状図
住棟断面図	照明器具姿図	衛生器具姿図	計算書	計算書
矩計図	各階照明設備図	各階給排水衛生設 備図	その他必要な図面	その他必要な図面
階段詳細図	各階電灯コンセ ント設備図	換気設備機器表		
平面詳細図	各階非常照明・誘 導灯設備図	各階換気設備図		
展開図	各階電灯コンセ ント設備図	空調設備機器表		
天井伏図	弱電設備系統図	各階空調設備図		
建具表	各階弱電設備図	計算書		
部分詳細図	各階自動火災報知 設備図	その他必要な図面		

外構図	各階消火器設備図			
造成計画図	計算書			
被緑計画図	その他必要な図面			
仮設計画図				
日影図				
構造図				
構造計画書				
構造計算書				
その他必要な図面				

※ 提出図書の体裁及び部数等は、市の指示によること。（その他必要な事項等は協議による）

※ 提出図書は、C A Dデータ（ DXF、JWW、dwg 等）及び及びP D Fデータ（解像度 600dpi、用紙設定は A3 サイズ）を提出すること。

※ 平面、立面、断面、平面詳細、その他建物に関する図面は。棟ごとに作成すること。

※ 昇降機設備工事の設計図書は当事業案にて採用された場合のみ必要とする。

※ 杭工事の設計図書は、平面改良、柱状改良など杭以外のの地盤補強がある場合は、それらの地盤補強に読み替えて実施設計完了時の図面とする。

別紙6 付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、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、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（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： 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。）。

- ア 保険契約者： 事業者又は請負人等
- イ 被保険者： 事業者、請負人等、町を含む
- ウ 保険の対象： 本件の事業契約の対象となっている全ての工事
- エ 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。
- オ 保険金額： 工事完成価額（消費税を含む。）とする。
- カ 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

(2) 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。）

- ア 保険契約者： 事業者又は請負人等
- イ 被保険者： 事業者、請負人等、町を含む
- ウ 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。
- 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。

※1 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 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 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 7 完成図書

完成通知書
完成引渡書
工事完成後の責任者届
鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
官公署及び事業会社の許可書類一覧表
作業日報
現地試験報告書・社内試験報告書
取り扱い説明書
保守点検指導書
緊急連絡先一覧表
工事関係者一覧表
主要仕上、機器一覧表
保証書
消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証
完成図書引渡書及び図書目録
完成図（原図、二つ折り黒文字製本、縮小 A 3 版二つ折り黒文字製本、図面データ及び CAD データ等）
施工図（二つ折り黒文字製本）
工事写真
完成写真
安全訓練等の実施状況報告書
主要資材搬入報告書
出荷証明書または各種納品書
マニフェスト
打合せ議事録
建築主の要求による登記に関する書類
確認通知書
建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証
都市計画法第29条 開発許可における許可証、36条 開発許可における検査済証
その他必要許可、届出における許可証、検査済証、及び届出書（複製）
設計住宅性能評価書
建設住宅性能評価書
建築基準法第 12 条第 3 項の規定による届出書の副本
建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 20 条第 2 項の規定による工事監理報告書

再生資源利用促進計画書
再生資源利用計画書
下請報告書（下請契約締結後速やかに）

※ 提出図書の体裁及び部数等は、町の指示により提出すること。（その他必要な事項等は協議による）

※ 提出図書は、C A Dデータ（DXF、JWW）及びP D Fデータ（解像度 600dpi）を提出すること。

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

※ 建築基準法第 12 条第 3 項の規定による届出書は、当事業案にて採用された場合のみ必要とする。

※上記完成時の提出図書のほか、事業者は、必要に応じ、以下の書類を町に提出すること。

施工体制台帳・施工体系図（下請契約締結後速やかに）
施工計画書（着手前及び必要の都度）
技能士報告書（着手前及び必要の都度）
主要資材選定届（着手前及び必要の都度）
材料試験成績表等（着手前及び必要の都度）
工事に関する承諾書（必要の都度）

別紙 8 保証書の様式

三戸町 町長 沼澤 修二 殿

保証書

三戸町（以下「町」という。）及び●●（以下「事業者」という。）の間において、令和●年●月●日付けで締結された「（仮称）三戸町まちなか第1団地整備事業 事業契約」（以下「本事業契約」という。）に基づき、建設企業である●●、●●及び●●（以下総称して「保証人」という。）は、事業者が町に対して負担する本保証書第1条に規定する債務につき、事業者と連帯して保証する（以下「本保証」という。）。

なお、本保証書において町の義務とされている事項については、これを保証人による本保証の条件とする。また、特に明示されていない限り、本保証書において用いられる用語の定義は、本事業契約に定めるとおりとする。

（保証）

第1条 保証人は、本事業契約第37条（契約不適合責任）に基づく事業者の町に対する債務（以下「主債務」という。）を連帯して保証する。

（通知義務）

第2条 町は、工事期間の変更、延長、工事の中止その他本事業契約又は主債務の内容に変更が生じた場合、遅滞なく当該事項を保証人に対して通知しなければならない。この場合、本保証の内容は、町による通知の内容に従って、当然に変更される。

（履行の請求）

第3条 町は、本保証に基づく保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対し、町の定める様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。

2 保証人は、前項に規定する保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。

3 町は、前項に規定する保証債務の履行期限につき、保証人との協議の上、合理的に決定する。

4 前項の規定にかかわらず、保証人は、金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

（求償権の行使）

第4条 保証人は、本事業契約に基づく事業者の町に対する債務が全て履行されるまで、保証人

が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使してはならない。

(解約禁止及び終了)

第5条 保証人は、本保証を解約することができない。

2 本保証は、本事業契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合、当然に終了する。

3 前項の規定にかかわらず、本事業契約の解除による中途終了又は期間満了による終了に際して、保証人が主債務を引き受けた場合には、本保証は終了する。

(管轄裁判所)

第6条 本保証に関する紛争については、青森地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(準拠法)

第7条 本保証は、日本国法に準拠し、これによって解釈される。

以上の証として本保証書を2通作成し、保証人はこれに署名し、1通を町に差し入れ、1通を自ら保有する。

令和●年●月●日

(保証人)

(住所)

(名称)

(住所)

(名称)

(住所)

(名称)

