

【付帯事業（用地活用）を行わない場合】

愛知県宮鷺塚住宅P F I方式整備等事業  
特定事業契約書  
(案)

令和2年3月

愛 知 県

# 愛知県営鷺塚住宅PFI方式整備等事業

## 特定事業契約書

1. 事業名 愛知県営鷺塚住宅PFI方式整備等事業
2. 事業場所 碧南市鷺塚町地内
3. 契約期間 自 契約成立日  
至 令和6年1月 日 (提案により短縮可)
4. 契約金額 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 契約金額の10%に相当する金額  
(建替住棟等の整備等に係る契約保証金)  
事業契約条項第51条 に定める保証を付すものとする。

上記の事業について、愛知県と 、 、 及び (以下、「特定事業者」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、別添の特定事業契約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。

特定事業者の代表企業は として。

本契約締結の証として、本書を2通作成し、当事者記名押印のうえ愛知県が1通、特定事業者は代表企業である が1通を保有する。

令和2年 月 日

名古屋市中区三の丸三丁目1番2号

愛 知 県

代表者 愛知県知事 大 村 秀 章

特定事業者

(代表企業/〇〇企業)

所在地

商号又は名称

代表者氏名

(設計企業)

所在地  
商号又は名称  
代表者氏名

(建設企業)

所在地  
商号又は名称  
代表者氏名

(工事監理企業)

所在地  
商号又は名称  
代表者氏名

愛知県宮鷺塚住宅P F I方式整備等事業  
特定事業契約条項

## 前文

愛知県（以下「県」という。）は、民間事業者の優れたノウハウや能力等を活用して、更新期を迎えた県営住棟等の建替及び民間による住棟や施設等の整備を行い、地域のまちづくりに資することを目的として、愛知県営鷺塚住宅の整備事業を実施することとした。

県は、愛知県営鷺塚住宅PFI方式整備等事業（以下「本事業」という。）の実施に当たり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）の趣旨にのっとり、民間企業の能力等を最大限に活用するために、建替住棟等の設計、建設及び所有権移転からなる事業を、  
、  
及び  
（以下これらの法人を合わせて「特定事業者」といい、第1条（定義）第3号で定義。）に対して一体の事業として発注することとした。

特定事業者のうち、代表企業は  
とする。

県は、本事業の入札説明書に従い入札を実施し、事業者を落札者として決定し、これを受けてPFI法第8条第1項の規定により特定事業を実施する民間事業者として選定された特定事業者（第1条（定義）第3号で定義。）は、特定事業を共同して進めるものとし、県と特定事業者は、特定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。

県と特定事業者は、本契約書とともに、入札説明書等及び事業提案書等（それぞれ第1条（定義）第7号、第8号で定義。）に定める事項が適用されることを確認する。

なお、県と特定事業者は、前文に規定する本事業の目的達成のため、相互に努力しなければならない。また、特定事業者の特定構成員（第1条（定義）第4号で定義。）は、各特定構成員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、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 「本事業」とは、「愛知県営鷺塚住宅PFI方式整備等事業」をいい、事業者が実施する別紙2記載の範囲の事業をいう。
- (2) 「県」とは愛知県をいう。
- (3) 「特定事業者」とは、本事業の実施に際して、県と特定事業契約を締結し事業を実施する、  
、  
、及び  
を総称していう。
- (4) 「特定構成員」とは、特定事業者を構成する企業をいう。
- (5) 「本契約」とは、本事業の実施について、県と特定事業者との間で締結する特定事業契約及びこれに付随する契約をいう。
- (6) 「県営住宅整備業務」とは、建替住棟等の整備に関する事前調査、既存住棟等の解体撤去に関する業務、建替住棟等の整備及び整備に関連するその他の業務（設計・建設・工事監理を含む。）及び建替住棟等の県への所有権移転・引渡し業務並びにそれらに付随する業務をいう（その詳細は、別紙2（1）イ記載のとおり）。
- (7) 「入札説明書等」とは、本事業の実施に関して県が作成し、令和2年3月9日に公表又は配付した愛知県工事関係者入札心得書、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、特定事業契約書（案）、売買契約書（案）、様式集、覚書（案）及びそれらの添付書類等をいう。
- (8) 「事業提案書等」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、事業者が県へ提出した別紙1記載の書類及びその他本事業の入札に関し事業者が県に提出した書類、図書等の一切をいう。
- (9) 「事業提案」とは、事業提案書等に記載の提案内容をいう。
- (10) 「事業用地」とは、県が所有する愛知県営鷺塚住宅の住棟等（5号棟から9号棟、12号棟）が現に立地する場所で、要求水準書の添付資料02 事業用地現況図（以下「添付資料02」という。）に記載の本事業の事業用地をいい、要求水準書の添付資料03 敷地設定図（以下「添付資料03」という。）の記載に従って、敷地A、敷地B及び敷地Cに区分される。
- (11) 「県営住宅整備用地」とは、要求水準書の添付資料04 土地利用計画図（案）（以下「添付資料04」という。）に記載の「県営住宅整備用地」として線で囲まれた建替住棟等の整備用地をいう。
- (12) 「活用用地」とは、添付資料04 記載の「活用用地」として点線で囲まれた部分をいう。
- (13) 「建替住棟」とは、本契約に基づき特定事業者が新たに整備する県営住宅の住棟をいう。
- (14) 「建替集会所」とは、事業用地において特定事業者が要求水準書の添付資料06 建替集会所平面図（以下「添付資料06」という。）にしたがって新たに整備する集会所をいう。
- (15) 「付帯施設等」とは、事業用地において特定事業者が新たに整備する別紙4記載の敷地内通路、駐車場及び自転車置場等をいう。
- (16) 「建替住棟等」とは、建替住棟、建替集会所及び付帯施設等をいう。

- (17) 「工事期間」とは、本件工事が行われる期間をいう。
- (18) 「本件工事」とは、既存住棟等の解体撤去工事及び建替住棟等の建設工事をいう。
- (19) 「建替住棟等の整備に係る対価」とは、建替住棟等の建設等のための調査・設計、既存住棟等の解体撤去、建替住棟等並びに工事監理等に対する対価をいう。
- (20) 「既存住棟等」とは、事業用地内に存する住棟（以下、各棟を特定する場合は添付資料02の名称に合わせて「〇号棟」という。）、集会所・いこいの家（以下「既存集会所」という。）、ポンプ室、プロパン庫、駐車場、自転車置場及び児童遊園等をいう。
- (21) 「建設企業」とは、特定事業者の特定構成員のうち、県営住宅整備業務を担当する及び をいう。
- (22) 「設計企業」とは、特定事業者の特定構成員のうち、本件工事の設計を担当するをいう。
- (23) 「工事監理企業」とは、特定事業者の特定構成員のうち、本件工事の工事監理を担当するをいう。
- (24) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、津波、地滑り、落盤、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、県及び特定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。
- (25) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
- (26) 「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。
- (27) 「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第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (28) 「暴力団員等」とは、暴力団員、暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者、及び暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者をいう。
- (29) 「損害」とは、本契約に特に記載のない限り、積極的損害をいい、消極的損害を含まない。
- (30) 「モニタリング」とは、県が特定事業者に対して、要求水準書、事業提案書等及び本契約書に記載された内容を満たしている事を確認することをいう。

## 第2章 総 則

### (目的)

第2条 本契約は、本事業における県、特定事業者及び特定構成員の役割並びに基本的合意事項について定めるとともに、そ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 特定事業者は、県営住宅整備業務を、本契約、入札説明書等及び事業提案書等に従って遂行しなければならない。なお、本契約、入札説明書等及び事業提案書等に定めのない内容は、県が適当と判断した場合には、愛知県建築設計業務委託契約約款及び愛知県公共工事請負契約約款（建築工事用）の定めに従うものとする。

2 本契約、入札説明書等及び事業提案書等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、事業提案書等とし、同一順位の書類間では県が優先順位を選択する。ただし、事業提案書等と事業提案書等に優先する書類等との間に齟齬がある場合で、事業提案書等に記載された業務水準が事業提案書等に優先する書類に記載されたものを上回るときは、その限度で事業提案書等の記載が優先するものとする。

3 特定構成員は、本契約で規定する特定構成員の各債務のすべてについて、相互に連帯債務を負うものとする。また、本契約で規定する各業務を担当する特定構成員による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、他の特定構成員が連帯して当該業務の履行を確保するための措置を行うものとする。

4 一部の特定構成員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、他の特定構成員が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容について県に書面を提出した上で説明し、県の事前承諾を得ることを要する。

5 特定事業者は、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の3(4)ア「応募グループ及び構成員の参加要件」に規定されている非該当でなければならない事由のうち(エ)又は(オ)のいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも請け負い、又は受託することがないようにしなければならず、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、直ちにその旨を県に報告したうえで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。

### (本事業を構成する業務の概要)

第4条 県営住宅整備業務は、別紙2記載の事業範囲に属する県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 県営住宅整備業務の概要は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 本契約、入札説明書等、事業提案書等に基づき、事業計画を策定し県に提出する業務。

(2) 特定事業者の責任及び費用負担において、本契約、入札説明書等、事業提案書等、別紙5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い、かつ、第14条（設計）に定める基本設計及び実施設計に基づき、県営住宅整備用地に建替住棟等を建



設し、第26条（県による竣工確認書の交付）に定める県による竣工確認書の交付後、建替住棟等の所有権を県に移転して引き渡し、既存住棟等を解体撤去し、事業用地を引き渡す業務。

(3) すべての既存住棟等の解体撤去後速やかに、測量を実施し、事業用地から活用用地を分割し、分筆登記手続を行う業務。

#### (事業日程)

第5条 県営住宅整備業務は、別紙5記載の事業日程に従って実施されるものとする。

#### (特定事業者の資金計画)

第6条 県営住宅整備業務に関連する費用は、本契約又は入札説明書等に特段の規定のある場合を除き、すべて特定事業者の負担とし、かつその費用にあてるために必要な資金の調達は特定事業者の責任においてなすものとする。

#### (許認可及び届出)

第7条 県営住宅整備業務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、特定事業者が自己の責任及び費用負担において取得し、また、必要な一切の届出についても特定事業者が自己の責任及び費用において提出するものとする。ただし、県が取得すべき許認可、県が提出すべき届出は除く。

- 2 特定事業者は、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事後報告を行うものとする。
- 3 県は、特定事業者からの要請がある場合、特定事業者による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他県が特定事業者による許認可の取得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 特定事業者は、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。

#### (事前調査)

第8条 特定事業者は、本契約、入札説明書等及び事業提案書等に従い、自己の費用と責任において、事業用地の測量調査及び地質調査、事業用地周辺の周辺家屋調査及び電波障害調査、並びに既存住棟等のPCBを含有するシーリング材及び電気設備の有無の調査、アスベスト含有材等の使用状況調査、その他の調査（以下「調査等」という。）を行う。

- 2 特定事業者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。
- 3 特定事業者は、第1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、県及び特定事業者は、その対応につき協議するものとする。
- 4 第1項の調査等の結果、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、その誤りによって特定事業者の提案内容等の見直しが必要となった場合には、その見直しの内容等について県と協議する。

- 5 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。
- 6 事前に予期することができない事業用地の地質障害、地中障害物（既存住棟等の杭を除く。）、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。

#### （既存住棟等の瑕疵）

第9条 既存住棟等に、県が特定事業者に入札説明書等で事前に指示した箇所以外でアスベストが存在することが判明した場合には、特定事業者は、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特定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、特定事業者は、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棟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棟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棟等の解体撤去工事に支障を来す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、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場合に限り、県は、当該措置に起因して特定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、特定事業者は、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。

#### （工事に伴う近隣対策）

第10条 特定事業者は、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して事業提案等の内容につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。県は、必要と認める場合には、特定事業者が行う説明に協力するものとする。

- 2 特定事業者は、自らの責任及び費用負担において、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、塵埃その他の本件工事が近隣住民の生活環境や営農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、特定事業者は、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 特定事業者は、近隣対策の不調を理由として事業提案書等の内容の変更をすることはできない。ただし、特定事業者が事業提案書等の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして県に協議を申し入れた場合、県は特定事業者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、特定事業者に対し事業提案書等の内容の変更を承諾することができる。この場合において、一

部工事の取り止め等により特定事業者が負担すべき費用が減少した場合には、その減少額相当額について建替住棟等の整備に係る対価を減額する。

- 4 近隣対策の結果、建替住棟等の竣工の遅延が見込まれる場合において、特定事業者が請求した場合には、県及び特定事業者は協議を行い、同協議の結果、別紙5記載の事業日程を変更する必要がある場合、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、特定事業者に生じた費用及び損害（近隣対策の結果、別紙5記載の事業日程が変更されたことによる費用増加も含む。）については、特定事業者が負担するものとする。ただし、建替住棟等を建設すること自体又は県が入札説明書等において特定事業者に提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、特定事業者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 事業用地等の貸与

#### (事業用地等の貸与)

第11条 県は、特定事業者に対して、本章の規定に基づき事業用地を無償で貸付けるものとする。

#### (使用の目的)

第12条 特定事業者は、県営住宅整備業務目的以外で事業用地を使用してはならない。

2 特定事業者は、事業用地が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。

#### (貸与期間)

第13条 事業用地の貸与期間は、県営住宅整備用地については、本契約の締結日から建替住棟等の所有権移転及び引渡完了日までとし、活用用地については、活用用地内の既存住棟等の解体撤去及び活用用地の整地等が完了するまでの間とする。

## 第4章 建替住棟等の設計

(設計)

- 第14条 建替住棟等の設計は、特定事業者のうち設計企業が担当するものとし、建替住棟等の設計に関する県の特定事業者への通知や文書の交付その他の連絡は設計企業（設計企業が複数ある場合には、そのうち県が特定事業者の意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。
- 2 特定事業者は、本契約、入札説明書等、及び事業提案書等に従い、自己の費用と責任において、建替住棟等の基本設計及び実施設計を行うものとする。特定事業者は、建替住棟等の基本設計及び実施設計に関する一切の責任を負担する。
- 3 特定事業者は、本契約締結後速やかに、建替住棟等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7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、当該確認をもって基本設計の完了とする。ただし、変更すべき点がある場合には特定事業者に通知するものとし、その場合においては、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する。なお、県による当該変更通知は、第16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、特定事業者からの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を特定事業者に交付する。
- 4 特定事業者は、前項による基本設計の完了後速やかに、建替住棟等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8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、当該確認をもって実施設計の完了とする。ただし、変更すべき点がある場合には特定事業者に通知するものとし、その場合においては、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する。なお、県による当該変更通知は、第16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、特定事業者の求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を特定事業者に交付する。
- 5 特定事業者は、建替住棟等の設計にあたって第三者に請け負わせ、又は委託する場合は、当該第三者の商号、所在地その他県が求める事項を事前に県に届けなければならない。ただし、特定事業者は、当該第三者（当該建替住棟等の設計が数次の契約によって行われるときは、後次のすべての契約に係る請負人又は受託者を含む。）が建替住棟等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 前項に記載の第三者への請負又は委託はすべて特定事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて特定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、特定事業者が責任を負うものとする。
- 7 県は、建替住棟等の設計の状況について、随時特定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3項の図書が入札説明書等又は事業提案書等に反し、又は第4項の図書が入札説

明書等、事業提案書等又は基本設計に反する場合、特定事業者に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、特定事業者はこれに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、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、特定事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回又は変更する。
- 10 県は、第3項及び第4項の図書を特定事業者から受領したこと、特定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1項及び第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15条 特定事業者は、県の承諾を得た場合を除き、入札説明書等又は事業提案書等に記載した建替住棟等の設計条件の変更を行うことはできないものとする。
- 2 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提案書等に記載した設計条件の変更を特定事業者に求めることができる。この場合、特定事業者は、設計条件の変更について、県と協議するものとする。
- 3 特定事業者は、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建替住棟等の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により特定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32条（建替住棟等の整備に係る対価の支払い）記載の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39条（不可抗力による損害等）、法令変更による設計条件の変更については第42条（法令変更による追加費用）に従うものとする。

#### (設計の変更)

- 第16条 県は、必要があると認める場合、建替住棟等の設計変更を特定事業者に対して求めることができる。特定事業者は、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提案の範囲を逸脱する設計変更を特定事業者に対して求めることはできない。
- 2 前項の規定にかかわらず、県が工事期間の変更を伴う設計変更又は事業提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、特定事業者は、その当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、当該変更により特定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32条（建替住棟等の整備に係る対価の支払い）記載の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対価から減額するものとする。ただし、県の設計変更が特定事業者の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は特定事業者の調査の誤りないしは不足による場合は、特定

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39条（不可抗力による損害等）第2項又は第42条（法令変更による追加費用）第2項の規定に従う。

- 4 特定事業者は、事前に県へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、建替住棟等の設計変更を行うことはできないものとする。
- 5 前項に従い特定事業者が事前に県へ報告を行い、その承諾を得て建替住棟等の設計変更を行う場合、当該変更により特定事業者に追加的な費用が発生したときは、特定事業者が当該費用を負担するものとする。また、一部工事の取り止め等により特定事業者が負担すべき費用が減少した場合には、その減少額相当額について建替住棟等の整備に係る対価を減額する。

## 第5章 建替住棟等の建設等

### (建替住棟等の建設等)

- 第17条 本件工事は、特定事業者のうち建設企業が担当し、既存住棟等の解体撤去及び建替住棟等の建設に関する県の特定事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、建設企業のうち県が特定事業者の意見を聞いて選定した1社に対して行えば足りるものとする。
- 2 特定事業者は、自己の費用と責任において、本契約、入札説明書等、事業提案書等、別紙5記載の事業日程、第18条 に定める施工計画書等並びに第14条 (設計) に規定する基本設計及び実施設計に従って、本件工事を行う。
- 3 特定事業者は、既存住棟等の解体撤去の工事については、解体撤去の対象となる住棟の入居者がすべて移転したことを県が確認し、着工を許可するまでは、工事に着手することはできない。
- 4 前項の規定にかかわらず、特定事業者は、県の許可を得た場合には、県に対し、建替集会所の所有権移転・引渡しを行った上で、既存集会所の解体撤去工事に着手することができるものとする。この場合、特定事業者は、予め建替集会所について、第24条 (特定事業者による竣工検査) に定める竣工検査を行い、第25条 (県による竣工確認) に定める県の竣工確認を受けた上で、県から当該部分についての第26条 (県による竣工確認書の交付) 第1項に定める竣工確認書の交付を受けていなければならない。
- 5 特定事業者は、第3項の規定に従い既存住棟等を解体撤去した時点で、既存住棟等の解体撤去が完了した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。
- 6 特定事業者は、別紙5記載の事業日程に従い建替住棟等を完成させ、建替住棟等の所有権移転・引渡しの日在建替住棟等を県に引き渡し (建替集会所については、その所有権移転・引渡しの日に県に引き渡すものとする。)、別紙5記載の事業日程に従い既存住棟等を解体撤去し、事業用地を県に返還するものとする。県は、それらの引渡し等を受けた後、第32条 (建替住棟等の整備に係る対価の支払い) の規定に従い支払いを行うものとする。
- 7 施工方法等、既存住棟等の解体撤去及び建替住棟等を完成するために必要な一切の方法については、特定事業者が自己の責任において定めるものとする。
- 8 特定事業者は、本件工事を実施するにあたり、建築基準法 (昭和25年法律第201号)、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。

### (施工計画書等)

- 第18条 特定事業者は、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書を含む。) 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、特定事業者は、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 特定事業者は、別途県との間の協議により定める期限までに月間工程表を作成し、県に提出するものとする。月間工程表の提出後に修正が必要となった場合、特定事業者は、適宜こ



れを修正し、遅滞なく修正後の月間工程表を県に提出するものとする。

- 3 特定事業者は、本件工事の全体工程表及び月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 特定事業者は、本件工事にあたって第三者に請け負わせる場合は、当該第三者の商号、所在地その他県が求める事項を事前に県に届け出なければならない。ただし、特定事業者は、当該第三者（当該工事が数次の契約によって行われるときは、後次のすべての契約に係る請負人を含む。）が本件工事の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせることがないようにしなければならない。

- 2 請負人（下請負人等を含む。）の使用はすべて特定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特定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、すべて特定事業者の責めに帰すべき事由とみなして、特定事業者が責任を負うものとする。

#### (工事監理者等)

第20条 本件工事に関する工事監理は、特定事業者のうち工事監理企業が担当し、当該工事監理に関する県の特定事業者への通知や文書の交付その他の連絡は工事監理企業（工事監理企業が複数ある場合には、そのうち県が特定事業者の意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。

- 2 特定事業者は、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（監理技術者）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 前項において、建設業務に当たる企業が工事監理業務に当たる企業と同一である場合には、特定事業者は、品質の確保が可能であることが明確な工事監理体制を構築し、県の確認を受けなければならない。
- 4 特定事業者は、工事監理者をして、入札説明書等に記載する方法にて、適切な工事監理、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た報告を行わしめるものとする。
- 5 特定事業者は、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。

#### (保険)

第21条 建設企業は、自己の費用負担において、損害保険会社との間で、別紙9に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、県の確認を得るものとする。なお、特定事業者が付保する保険は別紙9のものに限定されない。

- 2 特定事業者は、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを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、本件工事の進捗状況及び施工状況について、特定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、建替住棟等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提案書等に従い建設されていることを確認するため、それらの建設状況その他県が必要とする事項について、特定事業者事前に通知した上で、特定事業者又は請負人（下請負人を含む。）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提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合、県は特定事業者に対してその是正を求めることができ、特定事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の是正要求に対し、特定事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回又は変更する。
- 5 特定事業者は、工事期間中に特定事業者が行う建替住棟等の主要な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 建替住棟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、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、又は事業提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合、県は特定事業者に対してその是正を求めることができ、特定事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
  - 4 前項の是正要求に対し、特定事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回又は変更する。

#### (特定事業者による竣工検査)

- 第24条 特定事業者は、自己の責任及び費用負担において、建替住棟等の竣工検査（設備・器具等の試運転検査を含む。以下同じ。）を行うものとする。特定事業者は、建替住棟等の竣工検査の日程を、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、特定事業者が前項の規定に従い行う竣工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、特定事業者をして、特定事業者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 特定事業者は、竣工検査に対する県の立会いの有無を問わず、建替住棟等の竣工検査の実

施後速やかに、県に対して竣工検査の結果を、建築基準法第7条第5項による検査済証、その他の検査結果に関する書面を提示してその写しを添えて県に報告しなければならない。

#### (県による竣工確認)

- 第25条 県は、特定事業者から前条第3項に定める報告を受けた場合、及び第17条第5項に定める完了報告書の提出を受けた場合、それぞれ14日以内に別紙10に記載する事項に関する竣工確認を特定事業者立会の上でそれぞれ実施しなければならない。
- 2 竣工確認の結果、建替住棟等及び事業用地の状況が、県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業提案書等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、特定事業者に対し期間を定めてその是正を求めることができ、特定事業者は自らの費用をもってこれに従わなければならない。特定事業者は、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、特定事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回又は変更する。
  - 4 県は、特定事業者が第2項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再竣工確認を実施するものとする。当該再竣工確認の結果、建替住棟等の状況がなお県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、前2項の定めるところに準じるものとする。
  - 5 特定事業者は、設備・器具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。

#### (県による竣工確認書の交付)

- 第26条 県が建替住棟等について前条第1項に定める建設工事の竣工確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めず、若しくは前条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合、又は前条第4項に定める再竣工確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めず、若しくは前条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合において、特定事業者が別紙11に記載する竣工図書を県に対して提出した場合には、県は、竣工図書受領後14日以内に、特定事業者に対して建替住棟等の竣工確認書を交付する。なお、県は、建替集会所の竣工を確認した場合には、建替住棟等の竣工確認書の交付に先立って、建替集会所についての竣工確認書を交付することができるものとする。
- 2 県は、既存住棟等の各工区の解体撤去が完了したことを確認した場合には、特定事業者に対し、既存住棟等の各工区に関する解体撤去に関する竣工確認書を交付する。
  - 3 県は、前2項の竣工確認書の交付を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

#### (本件工事期間の変更)

- 第27条 県が特定事業者に対して本件工事期間の変更を請求した場合、県と特定事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。
- 2 特定事業者が不可抗力又は法令の変更等特定事業者の責めに帰すことのできない事由により工事期間を遵守できないことを理由として本件工事期間の変更を請求した場合、県と特定

事業者は協議により当該変更の当否を定めるものとする。

- 3 前2項において、県と特定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、特定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、その理由を特定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 特定事業者は、自己の責めに帰さない事由により、本件工事が一時中止されている場合、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特定事業者が生じた合理的な増加費用又は損害を第32条（建替住棟等の整備に係る対価の支払い）記載の対価とは別に負担しなければならない。

- 2 特定事業者は、特定事業者の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって特定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特定事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第39条（不可抗力による損害等）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特定事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第42条（法令変更による追加費用）第2項によるものとする。

#### (本件工事中に特定事業者が第三者に与えた損害)

第30条 特定事業者が本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合、特定事業者は、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は県の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

## 第6章 建替住棟等の所有権移転・引渡し

(所有権移転・引渡し等)

第31条 特定事業者は、別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡しの日までに、県から竣工確認書の交付を受けたうえ、県に対し、建替住棟等の所有権を移転して引渡し、別紙5記載の既存住棟等の解体撤去完了日までに、県から竣工確認書の交付を受けたうえ、県に対し、活用用地を返還するものとする。

(建替住棟等の整備に係る対価の支払い)

第32条 建替住棟等の整備に係る対価は、金 円（消費税、地方消費税相当額別途）とし、その内訳は以下のとおりとする。ただし、次項の定めるところにより対価の調整がなされた場合には、当該調整がなされた金額とする。

建替住棟等整備費	金	円
既存住棟等解体撤去費	金	円

(いずれも消費税、地方消費税相当額別途)

- 2 県は、前項の建替住棟等の整備に係る対価のうち、第34条（対価の一部支払）により一部支払をした費用を除いた部分を、特定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日以内に特定事業者を支払うものとする。なお、前項記載の対価については、別紙6の定めるところに従い、調整するものとする。
- 3 前項の支払いは、代表企業の指定する銀行預金口座に振り込み送金する方法により支払うものとする。

(保証契約の変更)

第33条 特定事業者は、建替住棟等の整備に係る対価が変更された場合において、第51条(契約保証金等)第1項の履行保証保険契約を変更したときは、変更後の保険証券を直ちに県に提出しなければならない。

- 2 特定事業者は、工期の変更が行われたときは、県に代わりその旨を保証事業会社に直ちに通知するものとする。

(対価の一部支払)

第34条 特定事業者は、特定事業の完了前に、建替住棟等の整備に係る対価のうち、請求時の出来形に相応する費用（以下「出来形部分」という。）の10分の9以内の額（対価の一部支払後の残額は支払留保分とする。）について、一部支払を請求することができる。ただし、当該請求時までに次の各号に掲げる業務の引渡しが完了している場合は、当該業務に係る費用については、その全額を請求することができることとする。また、特定事業者は、この請求を必ず各年度末に行うものとし、そのほか各年度内において2回を上限とし行うことができるものとする。

- (1) 建替住棟等の基本設計業務又は実施設計業務
- (2) 設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価の取得業務

- (3) 建替住棟の整備に関する業務（前2号を除く。）
  - (4) 建替集会所の整備に関する業務
  - (5) 既存住棟等の解体撤去に関する業務（一団の業務を対象とする。）
- 2 特定事業者は、建替住棟等の整備に係る対価について一部支払を請求しようとするときは、あらかじめ、当該請求に係る出来形部分の確認を県に請求しなければならない。
  - 3 県は、前項の場合において、当該請求を受けた日から14日以内に、特定事業者の立会いの上、前項の確認を行い、当該確認の結果を特定事業者に通知しなければならない。この場合において、県は、必要があると認めるときは、その理由を特定事業者に通知して、出来形部分を最小限度破壊して確認することができる。なお、県は、本項による確認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。
  - 4 前項の場合において、確認又は復旧に直接要する費用は、特定事業者の負担とする。
  - 5 特定事業者は、第3項第1文の規定による通知があったときは、対価の一部支払を請求することができる。この場合においては、県は、当該請求を受けた日から30日以内に一部支払金を支払わなければならない。
  - 6 前項の規定により一部支払金の支払があった後、再度の対価の一部支払の請求をする場合においては、その支払額は、第1項記載の額から、既に一部支払した額を控除した額とする。

#### (債務負担行為に係る契約の特則)

- 第35条 債務負担行為に係る契約において、各会計年度における建替住棟等の整備に係る対価の支払の限度額は、令和2年度は金 円とし、令和3年度以降の支払額は各年度における歳出予算の範囲内とする。
- 2 県は、予算上の都合その他必要があるときは、前項の支払の限度額の変更を特定事業者に対して請求することができるものとし、県は、特定事業者と協議を行ったうえで、前項の支払の限度額を変更できるものとする。
  - 3 特定事業者は、前会計年度において前条第1項及び第6項の規定により請求することができる額が、前会計年度において第1項に規定する支払の限度額を超えた場合においては、当該会計年度の当初に当該超過額について、県と協議を行ったうえで、前条第1項ただし書にかかわらず対価の一部支払を請求することができる。この場合においては、県は、当該請求を受けた日から30日以内に一部支払金を支払わなければならない。
  - 4 特定事業者は、前項の一部支払について、当該会計年度の予算の執行が可能となる時期以前に請求することはできない。

#### (建替住棟等の所有権移転・引渡しの遅延に伴う費用負担等)

- 第36条 建替住棟等の所有権移転・引渡し又は事業用地及び活用用地の返還が、県の事由又は入居者の事由により別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日又は当該事業用地等の返還日より遅れた場合、県は、特定事業者に対して当該遅延に伴い特定事業者が負担した合理的な増加費用に相当する額を、第32条（建替住棟等の整備に係る対価の支払い）記載の対価とは別に支払わなければならない。

- 2 建替住棟等の所有権移転・引渡し又は事業用地及び活用用地の返還が、特定事業者の事由により別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日又は当該事業用地等の返還日より遅れた場合、特定事業者は県に対して、建替住棟等の整備に係る対価につき愛知県財務規則（昭和30年規則第10号）第130条に定めるところにより計算した履行遅延による違約金及び県に生じた損害が当該違約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。
- 3 不可抗力により建替住棟等の所有権移転・引渡し又は事業用地及び活用用地の返還が別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日又は当該事業用地等の返還日より遅れた場合に、当該遅延に伴い県又は特定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、特定事業者は契約金額の1%に至るまでの金額を負担し、県はその余を負担する。ただし、不可抗力事由による遅延に関して保険金が特定事業者を支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち契約金額の1%を超える部分は県の負担部分から控除する。

#### (瑕疵担保責任)

- 第37条 県は、別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日から5年以内（ただし植栽の瑕疵については、1年以内）に建替住棟等に瑕疵が発見された場合、特定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行うことを請求し、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、特定事業者の故意又は重大な過失に起因する瑕疵及び「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）に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、建替住棟等の引渡し・所有権移転の日から10年が経過するまで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。
- 2 特定事業者は、前項の瑕疵修補及び損害賠償債務の履行に備えて、別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡しの日の前日までに、建替住棟等のすべての住戸について、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（平成19年法律第66号）に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、特定事業者は、県に対し、別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡しの日の前日までに、「住宅建設瑕疵担保保証金」を供託する場合は供託所の所在地、名称、建設瑕疵負担割合等を記載した説明書を提出し、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結する場合は保険証書の原本を提示した上で、原本に基づき正写したことに相違ない旨を記載したその写しを提出して、それぞれその履行について報告しなければならない。
  - 3 特定事業者は、建替住棟等の所有権移転・引渡しの日から、別途県が特定事業者と協議の上定める日までの間（ただし、2年間を下回らないものとする。）、建替住棟等の不具合に関する建替住棟等の入居者からの申し出があり、県が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を県に報告するものとする。
  - 4 前項の現場確認の結果、修補を要することが判明した場合において、それが第1項に定める瑕疵に該当する場合には、特定事業者は、速やかに然るべき修補を行った上で、県に報告

するものとする。ただし、県が修補に代えて特定事業者に対する損害賠償を選択した場合はこの限りではない。また、特定事業者が修補を行った場合であっても、県が第1項に従い、特定事業者に対する損害賠償を請求することは妨げられない。



## 第7章 不可抗力及び法令変更

### (不可抗力)

第38条 県又は特定事業者は、本契約の締結日後に不可抗力により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、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特定事業者は、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

### (不可抗力による損害等)

第39条 県及び特定事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに建替住棟等の設計、本件工事、別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日、建替住棟等の整備に係る対価等の必要事項につき、本契約の変更を行う。

- 2 本契約の締結後、不可抗力事由により、県営住宅整備業務に関し、県、特定事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害（以下本項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、特定事業者は、損害等のうち、契約金額の1%に至るまでの金額を負担し、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特定事業者を支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち契約金額の1%を超える部分は県の負担部分から控除する。

### (不可抗力による解除)

第40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、特定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において、建替住棟等について第31条（所有権移転・引渡し等）による所有権移転・引渡しが既に完了している場合、当該完了している部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、県は、第32条（建替住棟整備等に係る対価の支払い）の定めに従い、建替住棟等の整備に係る対価のうち該当部分に相当する金額を支払うものとする。
- 3 第1項により本契約が解除される場合において、県営住宅整備業務で第31条（所有権移転・引渡し等）による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、県は、特定事業者がすでに履行した業務に相当する対価（建設中の建替住棟等の出来形に相当する分）から第34条（対価の一部支払）により一部支払をした費用を除いた額を支払うものと

し、その余の対価の支払いは免れるものとする。ただし、特定事業者が不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し、又は受領する場合には、県は当該保険金額を控除した金額を特定事業者を支払えば足りるものとする。

(法令変更)

第41条 県又は特定事業者は、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、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特定事業者は、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、法令変更により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

(法令変更による追加費用)

第42条 県及び特定事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに建替住棟等の設計、本件工事、別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日、建替住棟等の整備に係る対価等の必要事項につき、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、県営住宅整備業務に直接関係する法令の変更の場合（消費税及び地方消費税その他類似の税制度の新設・変更による場合を含む。）は県が合理的範囲の追加費用を負担し、それ以外の法令の変更の場合は特定事業者が追加費用を負担しなければならない。

(法令変更による協議解除)

第43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特定事業の継続に過分の費用を要する場合、県は、特定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の措置については、第40条（不可抗力による解除）第2項及び第3項を準用する。

## 第8章 事業期間及び契約の終了

### (事業期間)

第44条 本契約の事業期間は、本契約書記載のとおり、本契約として効力を生じたときから、建替住棟等の所有権移転・引渡しに係る一切の手続が完了し、既存住棟等を解体撤去し、事業用地及び活用用地の返還に係る一切の手続が完了するまでとする。

### (県による任意解除)

第45条 県は、特定事業者に対して、180日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約の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46条 県は、特定事業者又は特定構成員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、建替住棟等の所有権移転・引渡しを終了している場合には、解除の効力は当該部分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49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5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日より3ヶ月以内に建替住棟等が完成しないとき又は完成する見込みがないと明らかに認められるとき。
- (3) その責めに帰すべき事由により、本件工事が30日以上中断されたとき又は本事業を放棄したと認められるとき。
- (4) その他、入札説明書の3（4）ア「応募グループ及び構成員の参加要件」のうち（ウ）から（オ）のいずれかの要件を満たさなくなったとき。

2 県は、特定事業者又は特定構成員が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、特定事業者に対し、30日以上期間を設けて催告を行った上で、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、建替住棟等の所有権移転・引渡しを終了している場合には、解除の効力は当該部分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49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形質を変更したとき。
- (3) 前2号に掲げる事由のほか、本契約又は本契約に基づく合意事項のいずれかに違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。

3 県は、特定構成員が、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、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、建替住棟等の所有権移転・引渡しを終了している場合には、解除の効力は当該部分に関する契約に影響を及ぼさないものとする。

- る（この場合でも第49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（特定構成員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、特定構成員が、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合、本件契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、建替住棟等の所有権移転・引渡しを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49条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。
- (1) 特定構成員又はその役員等（特定構成員の役員又はその支店若しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下、本条において同じ。）が暴力団又は暴力団員等であると認められるとき。
  - (2) 暴力団員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) 特定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又は暴力団員等を使用したと認められるとき。
  - (4) 特定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、暴力団又は暴力団員等に対して、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) 特定構成員又は役員等が暴力団又は暴力団員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、その相手方が前各号に規定する行為を行う者等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建替住棟等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、これにつき特定事業者は、一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、特定事業者、特定構成員又はその他の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あつては、特定事業者は当該企業から、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ことができるようにしなければならない。

- 6 県は、特定事業者が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、特定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特定構成員と、特定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 本条により県が本契約の全部又は一部に関する契約を解除した場合、第1項から第4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、県は遡及的に解除された契約の内容に係る対価支払い義務を免れる。
- 8 本条により本契約の全部又は一部に関する契約が解除された場合、第1項から第4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、特定事業者はその費用と責任において、原則として、速やかに事業用地を更地に回復して（ただし、既存住棟等の解体工事に着手する前に契約解除された場合については、更地にすることを要しない。）、県に返還しなければならない。また併せて特定事業者は県に対して解除の対象となった契約に係る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年利2.7%により計算（1年を365日として日割り計算）した利息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、建設中の建替住棟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、特定事業者は、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から第34条（対価の一部支払）により一部支払をした費用を除いた額を特定事業者に対して支払うものとし、この支払が完了した時点で当該出来形の所有権は県に移転するものとする。当該支払方法については、特定事業者と協議の上、県が決定するものとするが、別紙6に準じて解除時以降、代金支払までの間の物価変動による調整を行うものとする。
- 12 前項の場合、特定事業者は、県に対し、別紙11に記載する当該出来形の竣工図書を提出しなければならない。また、県は、必要があると認めるときは、その理由を特定事業者に通知して、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 特定事業者は、本条により本契約が解除された場合、事業用地に特定事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第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、特定事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき県の指示に従わないときは、県は、特定事業者に代わって当該物件を処分し、事業用地を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合においては、特定事業者は、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、特定事業者が本事業につき請負又は受託させる第三者が、第3条（業務遂行の指針）第5項に違反し、入札説明書の3（4）ア「応募グループ及び構成員の参加要件」に規定されている非該当でなければならない事由のうち（エ）又は（オ）のいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも請け負い、又は受託していることが判明した場合、特定事業者に対し、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

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。特定事業者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、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。ただし、建替住棟等の所有権移転・引渡しが終了している場合には、解除の効力は当該部分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49条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

（特定事業者による契約解除）

第47条 特定事業者は、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、県が特定事業者による通知の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、特定事業者は、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、建替住棟等の所有権移転・引渡しが終了している場合には、解除の効力は当該部分に関する契約に影響を及ぼさないものとする。

（契約解除に際しての措置）

第48条 第45条（県による任意解除）又は前条の規定に基づき本契約が解除された場合、県は、特定事業者がすでに履行した債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む。）を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。ただし、特定事業者は県に対して次条第3項による損害賠償請求を行うことを妨げない。

2 前項の対価を支払った場合、建設中の建替住棟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、特定事業者は、県に対し、別紙11に記載する当該出来形の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、その理由を特定事業者に通知して、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。

4 特定事業者は、第45条（県による任意解除）又は前条の規定に基づき本契約が解除された場合、事業用地等に特定事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第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。

（契約解除に伴う損害賠償等）

第49条 特定事業者は、第46条（県による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、契約金額（ただし、建替住棟等の所有権移転・引渡しが終了している場合には、建替住棟等整備費相当額を控除する。）の10%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特定事業者に損害賠償請求を行うことができる。県は、第51条（契約保証金等）の規定により納付された契約保証金又はこれに代わる担保をもって、違約金等に充当することができるものとする。

2 第46条（県による契約解除）による契約の解除の場合において、建設中の建替住棟等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45条（県による任意解除）又は第47条（特定事業者による契約解除）による契約の解除の場合は、県は特定事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担する。ただし、この場合、特定事業者は被った損害を裏付ける資料を県に提出しなければならない。
- 4 特定事業者は、第46条（県による契約解除）の規定に基づき本契約が解除されない場合であっても、特定事業者がその債務の履行を拒否し、又は特定事業者の責めに帰すべき事由によって特定事業者の債務について履行不能となった場合には、第1項に準じて違約金の支払及び損害賠償の責めを負うものとし、県は、第51条（契約保証金等）の規定により納付された契約保証金又はこれに代わる担保をもって、違約金等に充当することができるものとする。
- 5 特定構成員のいずれかについて破産手続開始の決定があった場合における破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人、更生手続開始の決定があった場合における会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人、再生手続開始の決定があった場合における民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された管財人や再生債務者が本契約を解除した場合についても、前項と同様とする。

（県のモニタリングの実施）

- 第50条 県は、特定事業の実施状況についてのモニタリングを、第14条（設計）第3項その他の規定による県の確認及びこれに関連する県への報告等に基づき実施するものとする。
- 2 県は、モニタリングの実施を理由として、特定事業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。

## 第9章 契約保証金等

(契約保証金等)

第51条 特定事業者は、県営住宅整備業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号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) 特定事業者を被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、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49条（契約解除に伴う損害賠償）第1項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を県のために設定し、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特定事業者が負担する。

2 前項の保証に係る契約保証金の額、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、契約金額（ただし、建替住棟等の所有権移転・引渡しを終了している場合には、建替住棟等整備費相当額を控除する。）の10%以上とし、有効期間は本契約締結の日から別紙5記載の各業務の終了期限のうち最終のものに当たる日までとする。

3 第1項の規定により、特定事業者が同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号、第5号又は第6号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。

4 契約金額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10%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、特定事業者は、保証の額の減額を請求することができる。



## 第10章 雑則

### (協議)

第52条 県及び特定事業者は、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53条 特定事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利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、特定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54条 県及び特定事業者は、本契約に別段の定めのあるほか、相手方の承諾のある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

### (遅延利息)

第55条 本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合には、未払額につき延滞日数に応じ、年利2.7%でそれぞれ計算した額の遅延利息を、相手方に請求することができる。ただし、この年率は、遅延利息支払時における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）第81条第1項に規定する率の改定に従い改定するものとする。

### (秘密保持)

第56条 県及び特定事業者は、本契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を自己の代理人、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 県及び特定事業者は、自己の代理人及びコンサルタントをして、前項に違反させないようにしなければならない。

### (個人情報の取扱)

第57条 特定事業者は、本契約による業務を行うための個人情報の取扱は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、愛知県個人情報保護条例（平成16年条例第66号）を遵守しなければならない。

### (請求、通知等の様式その他)

第58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、県及び特定事業者間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。
- 3 本契約上の期間の定めは、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）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、県及び特定事業者間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(準拠法)

第59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60条 本契約に関する紛争は、名古屋地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、県及び特定事業者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(定めのない事項)

第61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、県及び特定事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

## 別紙1 事業提案書

事業提案書とは、下記の書類をいう。

名称	様式
(事業提案書) 様式20～32	—
事業提案書(表紙)	20
基礎的事項に関する確認書	21
基本方針・実施体制等	22～25
県営住宅の整備	26～29
工事中の環境対策・安全管理	30～32
事業提案書に関する提出書類(図面集)(表紙)	34
設計図一覧	35
コンセプト図	36-1
全体配置図	36-2
排水系統図	36-3
工事計画図	36-4
外観透視図(鳥瞰、事業用地全体)	36-5
外観透視図(目線)	36-6
建替住棟基準階平面図	36-7
日影図	36-8
建替住棟断面図	36-9
構造計画図	36-10
建替住棟立面図	36-11
建替住棟住戸タイプ別平面図	36-12
建替住棟仕上表	36-13
将来用途変更可能空間平面図	36-14
建替集会所平面図・立面図・仕上表	36-15

## 別紙2 本事業の事業範囲

### (1) 特定事業

#### ア 事業計画策定業務

入札手続において提出した事業提案書に基づき、建替住棟等の整備に関する事業計画の策定を行う。

#### イ 県営住宅整備業務

特定事業者は、事業用地及びその周辺において以下の業務を行う。

##### (ア) 事前調査業務

- ・測量調査
- ・地質調査
- ・周辺家屋調査
- ・電波障害調査
- ・PCB含有調査
- ・アスベスト含有材など使用状況調査
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

##### (イ) 既存住棟等の解体撤去に関する業務

- ・既存住棟等の解体撤去に関する設計
- ・既存住棟等の解体撤去工事
- ・既存住棟等の解体撤去に関する工事監理
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

##### (ウ) 建替住棟等の整備に関する業務

- ・建替住棟等の基本設計及び実施設計
- ・建替住棟等の建設工事
- ・建替住棟等の建設に関する工事監理
- ・設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- ・住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- ・化学物質の室内濃度測定
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

##### (エ) その他の業務

- ・本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続
- ・地元説明会、周辺家屋補償、電波障害事後調査及び対策等の近隣対策及び対応
- ・完成確認、所有権の移転及び引渡し
- ・事業用地の確定測量・分筆登記
- ・瑕疵担保検査の実施
- ・社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援
- ・会計実地検査の支援
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

別紙3 事業用地

所在地	愛知県碧南市鷺塚町六丁目 8 - 1 他
事業用地面積	事業用地面積 約 16,700 m <sup>2</sup> 県営住宅整備用地 約 11,700 m <sup>2</sup> 活用用地 約 5,000 m <sup>2</sup>
用途地域等	第 1 種中高層住居専用地域
容積率／建蔽率	200％／60％
日影規制	8 時～16 時、測定点 4.0m、5m ライン 4.0 時間、10m ライン 2.5 時間

全体配置図

#### 別紙4 建替住棟の付帯施設等

- ・ 敷地内通路
- ・ 駐車場
- ・ 自転車置場
- ・ 児童遊園
- ・ 植栽植樹
- ・ 共用倉庫（建替住棟の階段下等）
- ・ ごみ置場
- ・ 案内看板
- ・ 消防活動空地
- ・ 電気室・受水槽・ポンプ室等

## 別紙5 事業日程

・特定事業契約の締結	令和2年	月	日		
・建替住棟等の設計期間	令和	年	月	～令和	年 月末
・建替住棟等の建設期間	令和	年	月	～令和	年 月末
・建替住棟の所有権移転・引渡しの日	令和	年	月末		
・12号棟（敷地A）の解体撤去完了日	令和	年	月末		
・8号棟、9号棟（敷地B）の解体撤去完了日	令和	年	月末		
・5号棟、6号棟、7号棟（敷地C）の解体撤去完了日	令和	年	月末		
・建替集会所の所有権移転・引渡しの日	令和	年	月末		
・既存集会所の解体撤去完了日	令和	年	月末		

## 別紙6 物価変動率による対価の調整方法

### 1 対象となる対価及び調整時期

対象となる対価は、建替住棟等の整備に係る対価（消費税、地方消費税相当額を除く。）のうち、既存住棟等の解体撤去工事に係る費用及び建替住棟等の建設工事に係る費用（以下「対象費用」という。）とする。当該費用について、県が下記2に規定する計算式により調整する。なお、物価変動率\*1が±0.015を超える場合に限り、±0.015を超える額について対価を調整することとする。

\*1：物価変動率 =  $\alpha - 1$

$$\alpha = \frac{\text{(各調整時期における指定期間*2の建設工事費デフレーター*3の平均値)}}{\text{(令和元年9月から令和元年12月の建設工事費デフレーターの平均値)}}$$

\*2：各調整時期における指定期間は下表のとおりとする。なお、指定期間内の各月の建設工事費デフレーターの値は、下表の基準日にて確定するものとする。

調整時期	指定期間	基準日
① 令和2年度末	令和2年1月から令和2年12月まで	令和3年3月20日
② 令和3年度末	令和3年1月から令和3年12月まで	令和4年3月20日
③ 令和4年度末	令和4年1月から令和4年12月まで	令和5年3月20日
④ 令和6年1月末 (特定事業完了時)	令和5年1月から令和5年10月まで	令和6年1月20日

\*3：建設工事費デフレーター：国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課「建設工事費デフレーター（住宅建築・非木造）」

### 2 計算式

物価変動率 > 0.015 のとき

$$\text{調整後の調整対象費用*4} = \text{(調整対象費用)} \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.015)$$

物価変動率 < -0.015 のとき

$$\text{調整後の調整対象費用*4} = \text{(調整対象費用)} \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.015)$$

\*4：調整対象費用：各調整時期における出来形部分（調整時期②については、調整時期①の出来形確認終了時の出来形部分を除き、調整時期③については、調整時期②の出来形確認終了時の出来形部分を除き、調整時期④については、調整時期③の出来形確認終了時の出来形部分を除く。）内の対象費用をいう。

なお、物価変動率については端数処理を行わず、調整後の調整対象費用については1円未満を切り捨てることとする。

### 3 調整手続き等

上記調整の手続きは、県が上記規定による調整後の調整対象費用の算出を行い、当該費用を特



定事業者へ通知するものとする。なお、当該通知は特定事業完了後、速やかに行うこととする。

#### 4 その他

県及び特定事業者は、建替住棟等の整備に係る対価について、特別な要因により契約期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、対象費用が不相当となったときは、上記1、2の他、改定の申し入れをして協議することができる。

別紙 7 特定事業者が基本設計完了時に県に対し提出する設計図書

表紙

目次

付近見取図

土地利用現況図

地区条件図

基本構想図

配置計画図

日影図

造成計画図

平面図

立面図

断面図

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

仮設図

被緑計画図

鳥瞰パース図

## 別紙8 特定事業者が実施設計完了時に県に対し提出する設計図書

### 成果物・提出部数

#### (1) 成果物

成果物は、建築の意匠及び構造設計、電気設備、機械設備、外構等工事の実施に必要な実施設計図書とし、別表1に掲げるものを標準とする。

#### (2) 材質等

材質：AKP紙（A1版）同等品。

#### (3) 電子納品

- 1 本業務は電子納品の対象業務とする。
- 2 本業務の成果品のうち、電子納品の対象とする成果品は別表1に示す設計図面（建築・電気設備・機械設備・エレベーター・植栽植樹・畳・取壊し）及びその他監督員が指示するものとし、その作成については「愛知県電子納品運用ガイドライン（案）」に基づき行うものとする。
- 3 オリジナル形式によるCADデータも合わせて電子納品の対象とする。
- 4 電子納品の対象とする成果品の提出部数は紙媒体1部の他、電子媒体(CD-R)3部（監督員と協議の上、PDF形式とすることができるものとする。）とする。
- 5 納品物については、公共事業の円滑な執行を目的に、関係者（他の設計者や工事業者等）に貸与することがある。
- 6 その他、電子納品に関する詳細な取扱いについては、監督員との協議の上、監督員の指示に従うこと。

#### (4) その他

- 1 標準設計図を修正して使用する場合は、受託者の負担で第2原図を作成の上修正する。
- 2 成果物のうち図面については監督員の指示によりマイクロフィルム作成を行うとともに、第二原図（PPC用ポリエステルサンド和紙同等品）A3版を作成し、監督員に提出する。

(別表1)

原則として下表の成果物うち○印のものを提出する。詳細については、県と十分に協議すること。

成 果 物		部数	成 果 物		部数
共 通	○各種技術資料	一式	建 築	○仕様書	一式
	○各種計算書	一式		○仕上表	各1部
	○CADデータ(全図面対象)	一式		○面積表及び求積図	各1部
	○DocuWorksデータ(全図面対象)	一式		○敷地案内図	各1部
	・リサイクル計画書	一式		○配置図	各1部
	○確認申請書関係書類	一式		○平面図(各階)	各1部
	○関係法令協議書及び申請書	一式		○断面図	各1部
	○住宅性能評価書(設計)	一式		○立面図(各面)	各1部
	○打合せ記録簿	一式		○矩計図	各1部
	○中高層建築物の届出書	一式		○展開図	各1部
	○工事費内訳明細書	一式		○天井伏図	各1部
	・積算数量算出書	一式		○平面詳細図	各1部
	・積算数量調書	一式		○断面詳細図	各1部
	・見積書及び見積り比較書	一式		○部分詳細図	各1部
	・物価資料掲載価格比較書	一式		○建具表	各1部
	・複合単価等の作成 (代価表・別紙明細書)	一式		○構造設計図	各1部
	○日影図	一式		(ア) 伏図	各1部
	・模型	一式		(イ) 軸組図	各1部
	○透視図	一式		(ロ) 各部断面図	各1部
	○敷地現況図	一式		(ハ) 標準詳細図	各1部
	○現況レベル図	一式		(ニ) 各部詳細図	各1部
	○団地全体配置図	一式		○構造計算書	一式
	○建築物省エネ法に基づく省エネ 性能確保計画	一式		・その他( )	
	○省エネ性能計算書	一式		(以下外構に係るもの)	
	○建築物総合環境性能評価シス テム(CASBEE)による評価表	一式		○仕様書	各1部
	・その他( )			○敷地案内図	各1部
				○配置図(外構)	各1部
				○舗装・工作物平面図	各1部
				○部分詳細図	各1部
				○部分詳細図(標準図)	各1部
		○雨水排水樹勾配図	各1部		
		○樹詳細図	各1部		
		○自転車置場平面図等	各1部		
		○縦横断図	各1部		
		・その他( )			

成 果 物		部数	成 果 物		部数
電 気 設 備	○仕様書	各 1 部	機 械 設 備	○仕様書	各 1 部
	・敷地案内図	各 1 部		・敷地案内図	各 1 部
	・配置図	各 1 部		○配置図	各 1 部
	○各階平面図	各 1 部		○各階平面図	各 1 部
	○平面詳細図	各 1 部		○平面詳細図	各 1 部
	○各種系統図、機器仕様	各 1 部		○機器表	各 1 部
	○各種結線図・盤関係図	各 1 部		○換気設備系統図	各 1 部
	○電灯・コンセント配線図	各 1 部		○換気設備図	各 1 部
	○動力設備・配線図	各 1 部		○排煙設備図	各 1 部
	○受変電設備図	各 1 部		○給排水衛生設備系統図	各 1 部
	○火災報知設備・配線図	各 1 部		○衛生系統図	各 1 部
	○テレビ共同受信設備図	各 1 部		○衛生器具設備図	各 1 部
	○避雷設備図	各 1 部		○給水設備図	各 1 部
	○機器、盤類、照明姿図	各 1 部		○排水設備図	各 1 部
	○構内配電線路図	各 1 部		○給湯設備図	各 1 部
	○構内通信線路図	各 1 部		○消火系統図	各 1 部
	○部分詳細図	各 1 部		○消火設備図	各 1 部
	・その他 ( )			○ガス設備図	各 1 部
	(以下外構に係るもの)			○自動制御設備図	各 1 部
	○屋外配管配線図	各 1 部		○尿尿浄化槽設備図	各 1 部
○電気設備平面図	各 1 部	○部分詳細図	各 1 部		
○結線図	各 1 部	・その他 ( )			
○器具姿図		(以下外構に係るもの)	各 1 部		
・その他 ( )		○屋外配管図	各 1 部		
		○器具姿図	各 1 部		
		・その他 ( )			

成 果 物		部数	成 果 物		部数
植 栽 植 樹	○仕様書	各 1 部	エレ ベ ー タ ー	○仕様書	各 1 部
	・敷地案内図	各 1 部		・敷地案内図	各 1 部
	○配置図	各 1 部		・配置図	各 1 部
	○植栽平面図	各 1 部		○平面図	各 1 部
	○樹木リスト	各 1 部		○断面図	各 1 部
	○支柱リスト	各 1 部		○展開図	各 1 部
・その他 ( )			○E V設備図	各 1 部	
			・その他 ( )		
畳	○仕様書	各 1 部	取 壊 し	○仕様書	各 1 部
	・敷地案内図	各 1 部		○敷地案内図	各 1 部
	・配置図	各 1 部		○撤去配置図	各 1 部
	○平面図	各 1 部		○平面図	各 1 部
	・その他 ( )			○立面図	各 1 部
				○平面詳細図	各 1 部
		○断面詳細図	各 1 部		
		○部分詳細図	各 1 部		
			・その他 ( )		

## 別紙9 付保すべき保険の内容

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

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

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：特定事業者又は請負人等
- ② 被保険者：特定事業者、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

(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。）

- ① 保険契約者：特定事業者又は請負人等
- ② 被保険者：特定事業者、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) 特定事業者又は請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく県に提示する。
- 2) 特定事業者又は請負人等は、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) 特定事業者又は請負人等は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

## 別紙10 竣工時の確認事項

竣工確認は、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2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。
- (4) 竣工図書等（別紙11）の適否について確認する。

（※）安全等の確認については、主に以下の項目について確認する。

- ・ 玄関底の上や屋上等への人の侵入防止対策を施しているか。
- ・ 竖樋等を伝っての住戸への侵入防止対策を施しているか。
- ・ 廊下及び階段には手摺を設置しているか。
- ・ 廊下等には転落防止のための柵を設置しているか。
- ・ 共同アンテナ等高所設置工作物などの落下による危害を防止する対策を施しているか。
- ・ 廊下等共用部照明器具の損壊による危害を防止する対策を施しているか。
- ・ 標示板等の損壊による危害を防止する対策を施しているか。
- ・ エレベーターや集合郵便受への風雨吹込防止に配慮しているか。
- ・ タイヤが接する可能性のあるブロックの隅切りを行うなどタイヤ破損防止対策を行っているか。
- ・ 車路部に無断駐車を起こさせない配置計画としているか。



(別表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、棟番号	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		屋根、庇	防水、押さえ金物、塗装、シーリング等の確認 工法及び仕上りの確認
		押さえ金物、吊環、ルーフトレイ、軒樋、豎樋、 タラップ等	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
		床面、壁面、天井	浮き、腰壁の仕上げ、水勾配、塗装、排水溝の形状の確認
		ノンスリップ、階段表示、踏面、ササラ	材質、寸法、形状、取付状況の確認 工法及び仕上りの確認
		郵便受、掲示板、サイン、入口庇、落下防止庇、建具、手摺、PS扉等	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、点検口、タラップ、機械室、電気室、 ごみ置き場、自転車置き場、駐車場等	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、建具、床面、壁面、天井等	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、物入れ、スリーブ、カーテンレール、床面、壁面、天井等	
	DK	建具、流し台・コンロ台、レンジフード、 吊戸棚、水切り棚、スリーブ、床面、 壁面、天井等	
	洗面所及び便所	建具、洗濯パン、洗面化粧台、天井点検口、 床下点検口、手摺、床面、壁面、天井等	
	浴室	建具、手摺、点検口、床面、壁面、天井等	
	バルコニー	手摺、隔板、ルーフトレイ、物干金物、アルミサッシ、 避難器具、スリーブ、床面等	
屋外空間	共通	外部仕上(舗装等)、インターロッキングブロックの 端部納まり	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(廻り込防止柵含む)、 境界杭、屋外スロープ等	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
	児童遊園	排水施設、手摺、フェンス等	
	擁壁	擁壁の種類、排水施設	寸法、法勾配、水抜き等の確認 工法及び仕上りの確認
	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職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。
- (5) 竣工図書等（別紙 1 1）の適否について確認する。

### 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、照度測定、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職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) 竣工図書等（別紙 11）の適否について確認する。
- (6) 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
- (7) 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職員の判定により適宜決定する。

## 別紙 1 1 竣工図書等

1. 完成通知書
2. 竣工引渡書（完成引渡書）
3. 工事完成後の責任者届
4. 鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
5. 備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
6. 官公庁・事業会社関係書類（各種届出書類）
7. 検査試験成績書
8. 各戸検針表
9. 取り扱い説明書
10. 保守点検指導書
11. 緊急連絡先一覧表
12. 工事関係者一覧表
13. 仕上、機器一覧表
14. 保証書
15. 完成図書引渡書及び図書目録
16. 完成図書（竣工図書）（製本・CD）
17. 完成写真（アルバム・CD）
18. 建築主の要求による登記に関する書類
19. 建設住宅性能評価書
20. 建替住棟についての化学物質室内濃度調査結果書
21. 建築士法第20条第2項の規定による工事監理報告書
22. 工事の記録（詳細別紙）
23. PCB使用廃棄機器等（適切な容器に収め、撤去した機器のメーカー名・型番・製造年月日を記載したリストを作成して県へ提出すること。）
24. 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」に基づく、保険への加入又は保証金の供託を証する書面

※提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については県と特定事業者とが協議して定める。

(別紙) 工事の記録の詳細内容

- A. 本件工事は電子納品の対象工事とする。
- B. 対象となる成果品の作成については、「愛知県電子納品運用ガイドライン(案)」及び「愛知県デジタル写真管理情報基準(案)」(<https://www.pref.aichi.jp/site/cals/densinohin.html>を参照)に基づく。ただし、電子納品チェックリストについては、他の書類に同様の内容を記載した場合、省略できるものとする。
- C. 成果品の提出部数については、電子媒体（CD-R又はDVD-R）2部とする。
- D. その他、電子納品に関する詳細な取扱いについては、愛知県と特定事業者とが協議して定める。
- E. 工事写真の撮影時期、内容、枚数等は下記のとおりとする。
  - 1) 着工前：工事に先立ち、黒板（白板）に所定事項を明記し、敷地、隣地及び周辺道路、建築物、工作物等の現況を撮影する。
  - 2) 工事中：黒板（白板）に所定事項を明記し、工事の進捗状況を撮影、記録すると共に、特に施工後隠ぺい又は埋設される部分は、被写体に幅広テープを添えて撮影する。
  - 3) 完了時：黒板（白板）に所定事項を明記し、工事の完了状況を撮影、記録する。

※ 黒板（白板）に記載する所定事項は、件名（工事名）、名称（工種）、位置、工程、備考、撮影年月日とする。

※ デジタルカメラの撮影素子の有効画素数は100万画素を標準とする。

※ デジタル工事写真の小黒板情報電子化を行う場合は、本契約後、監督員の承諾を得た上で「デジタル工事写真の小黒板情報電子化について」により行うことができる。