

町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業

事業契約書(案)

目次

町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業	1
第1章 用語の定義	1
(定義)	1
第2章 総則	1
(本事業契約の目的)	1
(事業遂行の指針)	1
(事業日程)	1
(構成企業の資金調達)	1
(代表企業の連帯責任及び構成企業の連帯責任)	1
(許認可及び届出)	2
(各種調査)	2
(近隣対策)	3
(暴力団等の排除措置)	4
第3章 事業用地の使用	5
(事業用地の使用)	5
(使用の目的)	5
第4章 建替住宅等の設計	5
(設計)	5
(第三者の使用)	6
(町に対する報告及び協議等)	6
(構成企業による設計変更の原則禁止)	7
(町による設計変更等)	7
第5章 建替住宅の建設等	8
(既存住宅等の解体・撤去)	8
(既存住宅等のアスベスト)	8
(既存住宅等のPCB使用機器の処置)	8
(建替住宅等の建設)	9
(事業用地内道路等の維持管理)	9
(施工計画書等)	9
(第三者の使用)	10
(工事監理者等)	10
(保険)	10
(町による説明要求及び立会い)	11
(中間確認)	11
(化学物質濃度測定)	11
(構成企業による完工検査)	11

(町による完成確認)	12
(町による完成確認書の交付)	12
(工事期間の変更)	12
(工事の中止)	13
(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)	13
(本件工事中に構成企業が第三者に与えた損害)	13
第6章 入居者移転支援業務	13
(入居者移転支援業務)	13
(入居者移転支援業務計画書)	14
(不法投棄の防止と廃棄物の処理)	14
(第三者の使用)	15
(町による説明要求)	15
(構成企業による移転支援業務報告等)	15
(モニタリング)	16
(移転料の支払い支援)	16
(退去者に関する報告)	17
(入居者移転支援企業による住替手続支援業務)	17
(移転支援業務期間及びその変更)	17
(住替手続支援業務及びその変更)	18
(入居者移転支援業務の中止)	18
(入居者移転支援業務の中止による費用等の負担)	18
第7章 建替住宅の所有権移転・引渡し	18
(所有権移転・引渡し)	18
第8章 町営住宅維持管理・運営業務	19
8-1 共通事項	19
(維持管理・運営業務)	19
(維持管理・運営業務を行う施設)	19
(維持管理・運営業務の実施体制)	19
(定期的な報告等)	21
(業務の実施にあたっての留意事項)	21
(協議)	22
8-2 一般管理業務	22
(町営住宅の巡回に関する業務)	22
(各種申請等の受付に関する業務)	23
(収入申告に関する業務)	23
(明渡しに関する業務)	24
(空家住戸の適正管理に関する業務)	24
(入居者募集に関する業務)	25

(入居者等への指導、相談等に関する業務)	26
(町営住宅駐車場に関する業務)	28
(防火管理に関する業務)	29
8-3 施設保守管理業務及び修繕業務	30
(共通事項)	30
(施設保守管理業務)	30
(修繕業務)	31
第8章 対価の支払等	33
(対価の支払い)	33
(前金払)	35
(出来高査定)	35
(建替住宅等の所有権移転・引渡しの遅延損害金)	36
(瑕疵担保責任)	36
第10章 余剰地活用業務	36
(定期借地権設定等契約の予約)	36
(余剰地の整備等)	37
(指定用途の変更)	37
(実地調査等)	37
第11章 提案業務	38
(旧体育館の無償貸与の予約)	38
(旧体育館の整備等)	38
(指定用途の変更)	38
第12章 契約期間及び契約の終了	38
(契約期間)	38
(構成企業の債務不履行等による契約解除)	38
(町の債務不履行による契約解除)	41
(町の任意解除権)	41
(法令変更による契約解除)	42
(不可抗力による契約解除)	43
(事業契約終了に際しての措置)	43
(終了手続の費用負担)	44
第13章 表明・保証及び誓約	44
(事実の表明・保証及び誓約)	44
第14章 契約保証金等	45
(契約保証金等)	45
第15章 法令変更	45
(通知の付与及び協議)	45

(法令変更による追加費用・損害の扱い)	46
第 16 章 不可抗力.....	46
(通知の付与及び協議)	46
(不可抗力による追加費用・損害の扱い)	46
第 17 章 雑則.....	46
(公租公課の負担)	46
(協議).....	47
(特許権等の使用)	47
(契約上の地位の譲渡)	47
(延滞利息)	47
(秘密保持)	47
(個人情報の取扱)	47
(請求、通知等の様式その他)	47
(解釈等)	47
(準拠法)	48
(管轄裁判所)	48
(定めのない事項)	48
別紙 1 定義集	50
別紙 2 事業日程表	53
別紙 3 事業概要書	54
別紙 4 事業用地.....	56
別紙 5 余剰地の範囲	57
別紙 6 構成企業が基本設計完了時に町に対し提出する設計図書 (案)	58
別紙 7 構成企業が実施設計完了時に町に対し提出する設計図書 (案)	59
別紙 8 公営住宅等整備基準適合チェックリスト	60
別紙 9 付保すべき保険の内容.....	61
別紙 10 完成時の確認事項 (案)	62
別紙 11 竣工図書 (案)	66
別紙 12 物価変動率による調整.....	67
別紙 13 町営住宅一覧	69
別紙 14 修繕負担区分一覧.....	70
別紙 15 事業用定期借地権設定契約書 (案)	75
別紙 16 貸借契約書 (案)	84
別紙 17 法令変更による追加費用及び損害の負担.....	86
別紙 18 不可効力による追加費用及び損害の負担.....	87

別紙一覧

- 別紙 1 定義集
- 別紙 2 事業日程表
- 別紙 3 事業概要書
- 別紙 4 事業用地
- 別紙 5 余剰地の範囲
- 別紙 6 構成企業が基本設計完了時に町に対し提出する設計図書（案）
- 別紙 7 構成企業が実施設計完了時に町に対し提出する設計図書（案）
- 別紙 8 公営住宅等整備基準適合チェックリスト
- 別紙 9 付保すべき保険の内容
- 別紙 10 完成時の確認事項（案）
- 別紙 11 竣工図書（案）
- 別紙 12 物価変動率による調整
- 別紙 13 町営住宅一覧
- 別紙 14 修繕負担
- 別紙 15 事業用定期借地権設定契約書（案）
- 別紙 16 貸借契約書（案）
- 別紙 17 法令変更による追加費用及び損害の負担
- 別紙 18 不可効力による追加費用及び損害の負担

町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業
仮事業契約書

中能登町（以下「町」という。）と構成企業は、町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業（以下「本事業」という。）に関して、事業契約を締結する。なお、この契約は仮契約として締結されるものであり、中能登町議会の議決がなされたときは、これを本契約とする。

第1章 用語の定義

(定義)

第1条 本事業契約において使用する用語は、本事業契約において別途定義されているものを除き、別紙1の定義集において定義された意味を有する。

第2章 総則

(本事業契約の目的)

第2条 本事業契約は、本事業における町及び構成企業の役割、並びに町と構成企業との間の基本的合意事項について定めるとともに、本事業の実施に際しての条件を定めることを目的とする。

(事業遂行の指針)

第3条 構成企業は、本事業を、本事業契約、募集要項等及び町との協議によって修正した内容の提案書類に従って遂行しなければならない。

2 構成企業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、他の構成企業が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に本事業の具体的内容について町に書面を提出した上で説明し、町の承諾を得ることを要する。

(事業日程)

第4条 各構成企業は、本事業を別紙2の事業日程表に従って遂行する。

(本事業の概要)

第5条 本事業は、別紙3の事業概要書に記載される業務及びこれに付随し関連する一切の業務により構成される。

2 構成企業は、本事業を、法令及び業務水準に従って誠実に遂行しなければならない。

(構成企業の資金調達)

第6条 本事業契約の締結及び履行その他本事業の実施に関する一切の費用は、本事業契約に特段の規定がある場合を除き、すべて構成企業が負担する。

(代表企業の連帯責任及び構成企業の連帯責任)

第7条 代表企業は、本事業契約に基づき構成企業が町に対して負担する債務について、債務者となる構成企業と連帯して当該債務を負担する。

2 代表企業は、構成企業を統括し、構成企業をして町に対し、本事業に関する業務のうち構成企業が担当する業務につき、法令及び業務水準に従って誠実に遂行させる義務を負う。

3 設計企業が複数存在する場合、各設計企業は、自己以外の設計企業が本事業契約に基づき負うすべての債務につき、それぞれ、当該設計企業と連帯して保証する責任（履行保証責

任を含む。)を負い、工事監理企業、建設企業、解体撤去企業、入居者移転支援企業及び余剰地活用企業がそれぞれ複数存在する場合についても同様とする。

4 余剰地活用企業が複数存在する場合で、他の余剰地活用企業と共同することなく別個独立に余剰地活用業務の一部を行う企業があるときは、当該余剰地活用企業には前項は適用せず、当該余剰地活用企業は、自らが本事業契約に基づき負うすべての債務につき、責任を負えば足りるものとする。

5 本条各項の定めは、本事業契約、基本協定書その他において、別途、構成企業の連帯責任を定める規定を排除するものではない。

(許認可及び届出)

第8条 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、構成企業が自己の責任及び費用において取得し、また、必要な一切の届出についても構成企業が自己の責任及び費用において提出するものとする。ただし、町が取得すべき許認可、町が提出すべき届出は除く。

2 構成企業は、前項の許認可及び届出に際しては、町に書面による事前説明及び事後報告を行うものとする。

3 町は、構成企業からの要請がある場合、構成企業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構成企業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 構成企業は、町からの要請がある場合は、町による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他町が必要とする事項について協力するものとする。

5 構成企業は、許認可取得及び届出の遅延により追加費用及び損害が生じた場合、当該追加費用及び損害を負担する。ただし、構成企業が不可抗力により遅延した場合は第15章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は、構成企業が当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて町に請求した場合には、町が当該遅延により構成企業に発生した追加費用及び損害を合理的な範囲で負担するものとする。

6 前項に基づいて町が負担する費用のうち、第71条第1項各号に定める業務費に相当する費用については当該業務費を増額して支払う。それ以外の損害等は別途支払う。

7 代表企業は、自己の責任において、町に対し、構成企業に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・維持させ、かつ必要な一切の届出をさせる義務を負う。

(各種調査)

第9条 構成企業は、本件日程表記載の日程(当該日程が、本事業契約に基づき、または町と構成企業との合意に基づき、変更された場合は変更後の日程、以下、同様)に従い、本事業に必要な測量調査、地質調査、アスベスト含有剤使用状況調査、ポリ塩化ビフェニルが使用されている機器や製品(以下、「PCB使用機器」という。)の有無等に関する調査、電波障害調査、周辺家屋調査、その他周辺影響調査(以下「調査等」という。)を自らの責任と費用負担において行うものとする。また、構成企業は調査等を行う場合、町に事前に連絡するものとし、かつ、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 構成企業は、前項に定める調査等を実施した結果、募集要項等の内容と現場の状況に齟齬があることが判明した場合、又は、事業用地に入札書提出時に想定することができなかつた地質障害、地中障害物、土壌汚染及び埋蔵文化財等による瑕疵があることが判明した場合、前項の報告書に必ずその内容を具体的に記載するものとし、当該齟齬又は瑕疵に関する対応について必要があるときは、町と構成企業との間で協議を行う。

3 構成企業は、前項の瑕疵については、前項の協議に基づき除去修復等の対応をするものとし、町は、前項の協議に基づく除去修復等の対応のために構成企業に生じた追加費用及び損害については合理的な範囲でこれを負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

4 構成企業は、第2項の齟齬については、原則として現場の状況に応じて担当業務を遂行するものとし、第2項の協議に基づき業務水準の内容の変更が必要と認められた場合には、町は、当該業務水準の内容の変更のために構成企業に生じた追加費用及び損害については合理的な範囲でこれを負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する資料を添えて町に請求するものとする。なお、町は、本事業に関し、募集要項等以外に町が構成企業に提供した資料があるときも、募集要項等以外の資料に関しては何らの責任も負わない。

5 町は、第1項の調査等に係る報告書に記載のない第2項の齟齬又は瑕疵については、何ら責任を負わない。ただし、第1項の調査等に係る報告書に記載されなかつた当該齟齬又は瑕疵が、第1項の調査等が必要かつ十分なものであり、当該調査等に何ら不備や誤謬がないにもかかわらず発見できなかったものであることを構成企業が証明することができたときは、第3項又は第4項を準用する。

6 第3項及び第4項に基づいて町が負担する費用のうち、第71条第1項各号に定める業務費に相当する費用は当該業務費を増額して支払う。それ以外の損害等は別途支払う。

(近隣対策)

第10条 構成企業は、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して地元説明会を開催する等の方法により、本件工事の工事概要や工程につき十分説明を行い、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、構成企業が行う説明に協力するものとする。

2 構成企業は、自らの責任と費用負担において、本件工事により発生する騒音、振動、排水、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、塵埃、電波障害、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、合理的に要求される範囲の近隣対策(補償を含む。)を実施する。かかる近隣対策の実施について、構成企業は、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 構成企業は、近隣対策の不調を理由として業務水準の内容の変更をすることはできない。ただし、構成企業が業務水準を変更しない限り、合理的に要求される範囲の近隣対策の実施によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして町に協議を申し入れた場合、町は構成企業との協議に応じるものとし、協議の結果、町は、やむを得ないと認める場

合には、業務水準の変更を承諾することができる。町は、この業務水準の変更のために構成企業に生じた追加費用及び損害については合理的な範囲でこれを負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

4 近隣対策の結果、本施設の竣工の遅延が見込まれる場合において、構成企業が請求した場合には、町及び構成企業は協議を行い、同協議の結果、本件日程表記載の日程を変更する必要が認められる場合、町は速やかに、同日程を変更するものとする。

5 近隣対策の結果、構成企業に生じた追加費用及び損害（近隣対策の結果、本件日程表記載の日程が変更されたことによる追加費用も含む。）については、構成企業が負担するものとする。ただし、本施設を設置すること自体又は町が募集要項等において構成企業に提示した条件に関する近隣住民等の要望活動及び訴訟に起因して構成企業に生じた追加費用及び損害については、町が事前に当該近隣対策等について承諾を与えていた場合には合理的な範囲で負担する。なお、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

6 第3項及び第5項に基づいて町が負担する費用のうち、第71条第1項各号に定める業務費に相当する費用は当該業務費を増額して支払う。それ以外の損害等は別途支払う。

（暴力団等の排除措置）

第11条 町は、構成企業及び本事業に係る業務を行う第三者（以下、本条において、「構成企業等」という。）が次の各号のいずれにも該当しないことを確認するため、石川県警察本部長に対して照会を行うことができる。構成企業は、町の求めに応じて、照会にあたって必要となる事項について情報を提供しなければならない。

- (1) 構成企業等について、暴力団員が、役員として又は実質的に、経営に関与していること。
- (2) 構成企業等について、暴力団員を、役員以外で業務に関し監督責任を有する使用人として使用し、又は代理人として選任していること。
- (3) 構成企業等又はその役員等が、自己、自己が経営する法人等、自己が所属する法人等又は第三者の利益を図るため、又は第三者に損害を与えるために、暴力団の威力を利用していること。
- (4) 構成企業等又はその役員等が、暴力団等に金銭的な援助を行い、その他経済的な便宜を図っていること。
- (5) 構成企業等又はその役員等が、暴力団等に関係する事業者であることを知りながら、当該事業者の下請負を行い、その他当該事業者を利用していること。
- (6) 構成企業等又はその役員等が、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していること。

2 町は、警察本部長からの前項各号の一に該当する旨の回答又は通報（以下、本条において「回答等」という。）を受けた場合、中能登町契約事務等から暴力団等を排除するため、町は、その回答等の内容について、外郭団体等を含む町の関係部局と情報を共有することができる。

3 構成企業は、本事業に係る業務を第三者に行わせようとする場合は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を町に報告しなければならない。

4 構成企業は、本事業に係る業務を第三者に行わせた場合において、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なければならない。

5 構成企業は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下、本項において「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、及び石川県警察本部に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。本事業に係る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。

6 町は、構成企業が、本事業に係る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であることが判明したときは、当該構成企業に対し、当該第三者との間で契約を締結しないよう、既に当該第三者と契約を締結している場合にあっては、当該契約を解除するよう、求めることができる。

第3章 事業用地の使用

（事業用地の使用）

第12条 構成企業は、既存住宅等の解体撤去の工事期間中、別紙4の事業用地を無償で使用できるものとする。

（使用の目的）

第13条 構成企業は、本事業目的以外で事業用地を使用してはならない。

2 構成企業は、事業用地が町有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。

第4章 建替住宅等の設計

（設計）

第14条 設計業務は、構成企業のうち設計企業が担当するものとし、設計業務に関する町の構成企業への通知や文書の交付その他の連絡は設計企業（複数ある場合には設計代表者。）に対して行えば足りるものとする。

2 構成企業は、本件日程表記載の日程に従い、法令及び業務水準を遵守のうえ、自己の費用と責任において、既存住宅等の解体撤去及び建替住宅等の基本設計及び実施設計を行うものとする。構成企業は、上記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 構成企業は、本事業契約締結後速やかに、前項の基本設計を開始し、設計着手前に提出して町の承諾を得た設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）に従い、町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6の図書を町に提出する。町は、提出された図書について、その内容に応じ別途町が定める日までに確認し、業務水準の範囲内で変更すべき点がある場合には構成企業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 18 条（町による設計変更等）に規定する設計変更には該当しないものとする。町は、構成企業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構成企業に交付する。

4 構成企業は、前項による町の確認後速やかに、第 2 項の実施設計を開始し、設計工程表に従い町による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に基づき、実施設計完了時に、別紙 7 の図書を町に提出する。町は、提出された図書について、その内容に応じ別途町が定める日までに確認し、業務水準の範囲内で変更すべき点がある場合には構成企業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 18 条（町による設計変更等）に規定する設計変更には該当しないものとする。町は、構成企業の求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を構成企業に交付する。

5 町は、第 3 項の図書が業務水準に反し、又は第 4 項の図書が業務水準若しくは基本設計に反する場合、構成企業に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、構成企業はこれに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、町の確認を受けなければならない。

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

7 町は、第 3 項及び第 4 項の図書を構成企業から受領したこと、それらの図書を確認したこと、並びに第 5 項に定める通知を行ったことを理由として、本事業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。

（第三者の使用）

第 15 条 構成企業は、設計業務を第三者に請け負わせ又は委託する場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に町に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、構成企業は、第三者に設計業務の全部又は大部分を一括して請け負わせ又は委託してはならない。

2 構成企業は、前項に基づき設計業務の一部を請け負い又は受託した者が、同設計にあたってさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合にも、前項に準じて町の承諾を得なければならない。ただし、構成企業は、当該第三者が設計業務の全部又は大部分を請け負い又は受託することがないようにしなければならない。なお、本項は、当該第三者がさらに別の第三者に設計業務の一部を請け負わせ又は委託する等して、さらなる下位の下請又は再委託が現れる場合すべてに適用する。

3 前 2 項に記載の第三者への請負又は委託はすべて構成企業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、すべて構成企業の責めに帰すべき事由とみなして、構成企業が責任を負うものとする。

（町に対する報告及び協議等）

第 16 条 構成企業は、設計業務に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容について町に報告するものとする。

2 構成企業は、町の担当者と十分な打合せにより設計業務を実施するものとし、打合せの

結果については、記録等により適宜町に報告することとする。

3 町は、前2項にかかわらず、設計業務の状況について、随時構成企業から報告を受けることができるものとする。

4 構成企業は、別紙8の公営住宅等整備基準適合チェックリストとの整合性を確認しなければならない。

5 町は、第1項から第3項に定める報告を受けたことを理由として、本事業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。

(構成企業による設計変更の原則禁止)

第17条 構成企業は、町の承諾を得た場合を除き、募集要項等又は提案書類に記載した既存住宅等の解体撤去及び本施設の設計の変更を行うことはできないものとする。

(町による設計変更等)

第18条 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類に記載した設計の変更を構成企業に求めることができる。この場合、構成企業は、設計変更について、町と協議するものとする。

2 構成企業は、前項により設計変更が行われた場合、変更された設計内容に従い既存住宅等の解体撤去及び建替住宅等の設計を行うものとする。

3 町は、必要があると認める場合、既存住宅等の解体撤去及び建替住宅等の基本設計及び実施設計の変更を構成企業に対して求めることができる。構成企業は、設計変更の要求を受けてから14日以内に検討の結果を町に通知しなければならない。ただし、町は、原則として、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴う設計変更、及び提案書類記載の提案の範囲を逸脱する設計変更を求めることはできない。

4 前項の規定にかかわらず、町が工期の変更を伴う既存住宅等の解体撤去並びに建替住宅等の基本設計及び実施設計の変更又は提案書類記載の提案の範囲を逸脱する既存住宅等の解体撤去並びに建替住宅等の基本設計及び実施設計の変更の提案を行う場合には、構成企業は、その当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。

5 第1項ないし第4項の定めにより設計変更する場合には、当該変更により構成企業に生じた追加費用及び損害については、次項に定める場合を除き、町が合理的な範囲でこれを負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

6 前項にかかわらず、町の求める設計変更が、構成企業の作成した設計図書の不備若しくは瑕疵による場合又は構成企業の調査の誤り若しくは不足による場合は、構成企業が当該追加費用及び損害を負担する。

7 第5項に基づいて町が負担する費用のうち、第71条第1項各号に定める業務費に相当する費用は当該業務費を増額して支払う。それ以外の損害等は別途支払う。

8 不可抗力による設計変更については、第91条(不可抗力による追加費用・損害の扱い)、法令変更による設計変更については、第89条(法令変更による追加費用・損害の扱い)に従うものとする。

第5章 建替住宅の建設等

(既存住宅等の解体・撤去)

第19条 既存住宅等の解体・撤去は、構成企業の責任及び費用負担において、本件日程表記載の日程に従い、法令及び業務水準を遵守のうえ、業務を遂行するものとし、既存住宅等の解体・撤去に関する町の構成企業への通知や文書の交付その他の連絡は建設代表者に対して行えば足りるものとする。

2 構成企業は、本事業契約、募集要項等、提案書類、本件日程表記載の日程、既存住宅等の解体・撤去工事の施工計画書並びに第14条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従って、既存住宅等の解体・撤去を行う。

3 構成企業は、既存住宅等の入居者がすべて移転したことについて、解体・撤去作業の対象となる既存住宅等ごとに町の確認を受けるまでは、当該既存住宅等の解体・撤去の作業に着手することはできない。

4 前項の場合において、構成企業は、自己の責任及び費用負担において、町の確認を受けた既存住宅等の引渡を受けたときに既存住宅等の基礎、杭、上屋（上屋内残置物を含む。）、便槽、受水槽、居住者が建物に付加した造作で撤去が困難な物、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、遊具、看板、樹木、植栽その他本団地を構成しているもの一切（地中埋設物〔既存住宅等の基礎又は杭等で地表面から深さ500mmでのすべての部分及びそれを超える深さの建替住宅等の整備に支障となる部分〕を含む。）について適宜撤去、処分（廃棄を含む。）するものとする。また、既存住宅等に存する残置物等の取扱いについては募集要項等によるほか、町の指示に従うものとする。

(既存住宅等のアスベスト)

第20条 第9条（各種調査）にかかわらず、既存住宅等に、町が構成企業に開示した既存住宅等に関する資料においては判明していなかったアスベストの使用が認められた場合には、構成企業は、直ちに町に報告するとともに、その除去処分方法（大気汚染防止法、石綿障害防止規則及び兵庫県環境の保全と創造に関する条例等の関係する法令に則った方法でなければならない。）について、予め町に提案し、町の承諾を得るものとする。

2 町は、第9条（各種調査）第2項ないし第6項にかかわらず、前項の町の承諾した方法による、既存住宅等に存する町が判明していなかったアスベストの除去処分に起因して構成企業に発生した追加費用のうち、アスベスト含有吹付材及び外壁へのアスベスト吹付塗装の除去処分に要した追加費用についてのみ、合理的な範囲の費用を負担するものとし、その他のアスベストの除去処分に要する費用は構成企業の負担とする。構成企業は、上記アスベスト含有吹付材及び外壁へのアスベスト吹付塗装等の除去処分に起因して発生した追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

3 前項に基づいて町が負担する費用は、第71条第1項第1号「ア」の費用を増額して支払う

(既存住宅等のPCB使用機器の処置)

第21条 第9条（各種調査）にかかわらず、既存住宅等に、PCB使用機器の使用が認められた場合には、第9条第2項ないし第6項にかかわらず、構成企業は、自らの責任及び費用負担

により町が指定する方法により、それらの機器を撤去及び一時保管の上で町または町の指定する者へ引き渡すものとする。

(建替住宅等の建設)

第 22 条 建替住宅等の建設は、構成企業のうち建設企業が担当し、構成企業の責任及び費用負担において、本件日程表記載の日程に従い、法令及び業務水準を遵守のうえ、業務を遂行するものとし、建替住宅等の建設に関する町の構成企業への通知や文書の交付その他の連絡は建設代表者に対して行えば足りるものとする。

2 構成企業は、本事業契約、募集要項等、提案書類、本件日程表記載の日程、及び建替住宅等の建設工事の建設業務計画書（以下、既存住宅等の解体・撤去工事の施工計画書とあわせ総称して「施工計画書等」という。）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、建替住宅等の建設を行う。

3 施工方法等本施設を完成するために必要な一切の方法については、構成企業が自己の責任において定めるものとする。

4 構成企業は、本件工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないようにしなければならない。

5 構成企業は、建替住宅等について、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく性能表示を行うと共に、要求水準書（町営住宅整備・余剰地活用業務編）別紙 2 の住宅性能評価の等級に示す基準以上の性能を満たしている旨の、指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受け、町に評価書を提出しなければならない。

(事業用地内道路等の維持管理)

第 23 条 構成企業は、整備済の事業用地内道路及び水路につき、本施設すべての引き渡し完了までの間、路面補修等の維持管理を行わなければならない。

2 前項の維持管理にあたっては、道路管理者と協議しなければならない。

(施工計画書等)

第 24 条 構成企業は、本件工事着工前に、本件工事の工程表及び施工計画書等を作成し、町に提出するものとする。施工計画書等の提出後に修正が必要となった場合、構成企業は、町と協議し、町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等を町に提出するものとする。

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

3 構成企業は、本件工事の全体工程表及び週間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。

4 構成企業は、使用する資材について、本件工事の着工前に町の確認を受けることとし、確認する材料については、町と協議の上で、材料リストを町へ提出するものとする。

4 町は、本条の協議、確認を理由として、本件工事に関し、何らの責任も負うものではない。

(第三者の使用)

第 25 条 構成企業は、本件工事にあたって第三者（以下「下請負人」という。以下本条において同じ。）に請け負わせる場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に町に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、構成企業は、下請負人に本件工事の全部若しくはその主たる部分又は他の部分から独立してその機能を発揮する工作物の工事を一括して請け負わせてはならない。

2 構成企業は、下請負人が本件工事にあたってさらに別の第三者（以下「再下請負人」という。以下本条において同じ。）に下請負をさせる場合にも、前項に準じて町の承諾を得なければならない。ただし、構成企業は、再下請負人が本件工事の全部又は大部分を請け負うことがないようにしなければならない。なお、本項は、再下請負人がさらに別の第三者に本件工事の一部を下請負させる等して、さらなる下位の下請負が現れる場合すべてに適用する。

3 構成企業は、自ら定める第三者に請け負わせる場合及び、当該第三者がさらに別の第三者に下請負をさせる場合、町に対し、下請負人及び再下請負人の商号又は名称、建設業の許可内容その他重要な事項を通知した上で、建設業法第 24 条の 7 第 1 項に基づく台帳を作成し、これを届け出ることにより、前 2 項に定める町の承諾に替えることができる。前項なお書きの場合にも同様とする。

4 第 1 項及び 2 項の第三者の使用はすべて構成企業の責任において行うものとし、請負人その他本件工事に關して構成企業が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて構成企業の責めに帰すべき事由とみなして、構成企業が責任を負うものとする。

(工事監理者等)

第 26 条 町営住宅整備業務に関する工事監理は、構成企業のうち工事監理企業が担当し、構成企業の責任及び費用負担において、本件日程表記載の日程に従い、法令及び業務水準を遵守のうえ、業務を遂行するものとし、当該工事監理に関する町の構成企業への通知や文書の交付その他の連絡は工事監理企業（複数ある場合には、工事監理代表者。）に対して行えば足りるものとする。

2 構成企業は、自己の責任及び費用負担で、既存住宅等の解体・撤去工事については、専任の工事監理者を、建替住宅等の建設工事については、専任かつ常駐の工事監理者をそれぞれ設置し、工事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 構成企業は、工事監理者をして、町への毎月の定期的報告を行わせるとともに、町の要求があった場合には随時これに応じて報告を行わせるものとする。

4 構成企業は、工事監理業務の完了時に、工事監理者をして、町へ完成確認報告を行わせるものとする。

5 構成企業は、工事監理者をして、公共建築工事標準仕様書に規定する「監理職員」の業務に準じる業務を行わせるものとする。

(保険)

第 27 条 構成企業は、自己の費用負担において、損害保険会社との間で、別紙 9 の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、構成企業が付保する保険は別紙 9 のものに限定されない。

2 構成企業は、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを町に提出しなければならない。

(町による説明要求及び立会い)

第 28 条 町は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、構成企業から、その営業時間中いつでも報告を受けることができるものとする。

2 町は、本件工事が業務水準に従い実施されていることを確認するため、本施設の建設状況その他町が必要とする事項について、構成企業に事前に通知した上で、構成企業又は請負人（すべての下請負人を含む。）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、本件工事が業務水準を逸脱していることが判明した場合、町は構成企業に対してその是正を求めることができ、構成企業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、構成企業は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、町は是正要求を撤回する。

5 構成企業は、工事期間中に構成企業が行う建替住宅等の検査又は試験について、事前に町に対して通知するものとする。なお、町は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。

6 町は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立会うことができるものとする。

7 町は、本条に規定する説明若しくは報告の受領、又は検査、試験若しくは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 29 条 建替住宅等が実施設計に従い建設されていることを確認するために、町は、工事期間中、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。

2 町は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 中間確認の結果、本件工事が業務水準を逸脱していることが判明した場合、町は構成企業に対してその是正を求めることができ、構成企業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、構成企業は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、町は是正要求を撤回する。

(化学物質濃度測定)

第 30 条 構成企業は、建替住宅等の完工検査において、本施設の室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省の示す室内濃度指針以下であることを確認し、町に報告しなければならない。

2 前項に定める測定方法は、「改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル」を参考にすることとし、測定の実施にあたっては、事前に測定計画を作成し町の確認を受けることとする。また、町は、測定に立ち会うことができる。

(構成企業による完工検査)

第 31 条 構成企業は、自己の責任及び費用負担において、建替住宅等の完工検査及び本施設の設

備・器具等の試運転検査を行うものとする。構成企業は、それぞれの検査の日程を、完工検査及び本施設の設備・器具等の試運転検査の 7 日前までに町に対して通知しなければならない。

2 町は、構成企業が前項の規定に従い行う完工検査及び設備・器具等の試運転検査への立会いができるものとする。なお、町は、必要と認める場合は、構成企業をして、必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、町は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 構成企業は、町の立会いの有無を問わず、本施設の検査の終了後速やかに、町に対して完工検査及び設備・器具等の試運転検査の結果を、建築基準法第 18 条第 16 項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて町に報告しなければならない。

(町による完成確認)

第 32 条 町は、構成企業から前条第 3 項に定める報告を受けた場合、対象の本施設に関し、14 日以内に別紙 10 の事項に関する完成確認をそれぞれ実施しなければならない。

2 完成確認の結果、対象の本施設の状況が業務水準の内容を逸脱していることが判明した場合、町は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、構成企業に対し期間を定めてその是正を求めることができ、構成企業は自らの費用をもってこれに従わなければならない。構成企業は、当該是正の完了後速やかに、町に是正の完了を報告しなければならない。

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

4 町は、構成企業が前項の是正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ものとする。当該再完成確認の結果、対象の本施設の状況がなおも業務水準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 建替住宅等の設備・器具等の試運転検査は、町による対象の本施設の完成確認前に構成企業を実施し、その報告書を町に提出するものとする。

7 構成企業は、対象の本施設の設備・器具等の取扱説明書等を取りまとめて住戸毎に作成して町に提出し、同取扱説明書等を用いて取扱いに関する町への説明を、前項に定める試運転検査とは別に実施する。

(町による完成確認書の交付)

第 33 条 町が、前条第 1 項に定める建替住宅等の完成確認又は前条第 4 項に定める再完成確認を実施し、前条第 2 項の規定に基づく是正を求めない場合又は前条第 3 項の規定に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、構成企業が対象の建替住宅等に係る別紙 11 の竣工図書のすべてを町に対して提出した場合、町は、竣工図書をすべて受領後 14 日以内に、構成企業に対して対象の建替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を負担するものではない。

(工事期間の変更)

第 34 条 町が構成企業に対して工事期間の変更を請求した場合、町と構成企業は協議により当該

変更の可否を定めるものとする。

2 構成企業が不可抗力事由又は構成企業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工事期間の変更を請求した場合、町と構成企業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、町と構成企業の間において協議が調わない場合、町が合理的な工事期間を定めるものとし、構成企業はこれに従わなければならない。

(工事の中止)

第35条 町は、必要があると認める場合、その理由を構成企業に通知した上で、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 構成企業は、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36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を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間の変更によって町に生じた追加費用及び損害並びに構成企業に生じた合理的な追加費用及び損害を第71条(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。ただし、構成企業は、当該追加費用又は損害の内訳及びこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

2 構成企業は、構成企業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構成企業に生じた追加費用及び損害並びに町に生じた合理的な追加費用及び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町及び構成企業に生じた追加費用及び損害の負担については、第88条(不可抗力による追加費用・損害の扱い)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の変更によって町及び構成企業に生じた追加費用及び損害の負担については、第89条(法令変更による追加費用・損害の扱い)によるものとする。

5 前各項に基づいて町が負担する費用のうち、第71条第1項各号に定める業務費に相当する費用は当該業務費を増額して支払う。それ以外の損害等は別途支払う。

(本件工事中に構成企業が第三者に与えた損害)

第37条 構成企業が本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合、構成企業は、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 入居者移転支援業務

(入居者移転支援業務)

第38条 入居者移転支援業務は、構成企業のうち入居者移転支援企業が担当し、構成企業の責任

及び費用負担において、本件日程表記載の日程に従い、法令及び業務水準を遵守のうえ、業務を遂行するものとし、入居者移転支援業務に関する町の構成企業への通知や文書の交付その他の連絡は入居者移転支援企業が事前に町に届け出をした移転支援代表者に対して行えば足りるものとする。

2 構成企業は、入居者移転支援業務を行うにあたっては、第三者の身体、財産又は権利を侵害しないような措置を自らの責任で行うものとし、適切な措置を怠ったために第三者に損害が生じた場合、構成企業がこれを賠償し、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要する費用は本事業契約書及び募集要項等に別段の定めがある場合を除き、すべて構成企業が負担するものとし、町は第71条（対価の支払い）で定める対価を除き、構成企業に何らの対価も支払わないものとする。

（入居者移転支援業務計画書）

第39条 構成企業は、本事業契約締結後直ちに入居者移転支援業務計画書を作成し、町に提出してその承諾を得るものとする。入居者移転支援業務計画書の提出後に修正が必要となった場合、構成企業は、町と協議し、町の承諾を得たうえで、これを修正するものとする。

2 町は、前項の承諾を理由として、入居者移転支援業務に関し、何らの責任も負うものではない。

（不法投棄の防止と廃棄物の処理）

第40条 構成企業は、本件日程表記載の移転支援業務期間において、必要な方法により、事業用地内への不審者の侵入やごみの不法投棄等の未然防止策を講じなければならない。

2 前項にもかかわらず、事業用地内にごみの不法投棄等が発生した場合、事業者はその費用と責任においてこれを撤去する。ただし、法令上特別な処理を要するものや処理に多額の費用を要するものについては、構成企業は町と協議し、町は事前に認めたものに限り、合理的な追加費用を負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

3 構成企業は、移転者及び住替者に対して、住戸内に残置可能なものが、風呂設備、給湯器、換気扇及び介護保険の制度を利用して取り付けた手すり等の工作物等のみであること、その他のエアコン等の設備や工作物を含むごみについては移転者及び住替者において撤去しなければならないことを周知し、撤去させなければならない。

4 前項に基づき、構成企業が適切な周知、催告を行ったにもかかわらず、住戸内の残置物の適正な撤去がなされず、本事業の実施が困難になると認められる場合には、構成企業は町と協議を行い、町が事前に認めたものに限り、町が合理的な追加費用を負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

5 第2項及び第4項に該当しない場合であっても、事業用地内に移転期間より前から存在する残置物があるときは、構成企業は町と協議を行い、町が事前に認めたものに限り、町が合理的な追加費用を負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

6 第2項、第4項及び第5項に基づいて町が負担する費用は、第58条第1項第2号の業務

費を増額して支払う。

(第三者の使用)

第 41 条 構成企業は、入居者移転支援業務を第三者に委託し又は請け負いをさせる場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に、町に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、構成企業は、第三者に入居者移転支援業務の全部又は大部分を一括して委託し又は請け負わせてはならない。

2 構成企業は、前項の者が入居者移転支援業務をさらに別の第三者に再委託し又は下請負いさせる場合にも、前項に準じて町の承諾を得なければならない。ただし、構成企業は、当該第三者に入居者移転支援業務の全部又は大部分を再委託又は下請負いさせてはならない。なお、本項は、当該第三者がさらに別の第三者に入居者移転支援業務を委託し又は請け負わせる等して、さらなる下位の再委託又は下請負が現れる場合すべてに適用する。

3 前 2 項の第三者の使用はすべて構成企業の責任において行うものとし、受託者又は請負人その他入居者移転支援業務に関して構成企業が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて構成企業の責めに帰すべき事由とみなして、構成企業が責任を負うものとする。

(町による説明要求)

第 42 条 町は、入居者移転支援業務の進捗状況について、構成企業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、業務水準及び第 39 条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書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、構成企業に事前に通知した上で、構成企業、受託者又は下請人に対してその説明を求めることができるものとする。

3 前 2 項に規定する報告又は説明の結果、入居者移転支援業務が業務水準又は第 39 条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合、町は構成企業に対してその是正を求めるものとし、構成企業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、構成企業は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、町は是正要求を撤回する。

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を負担するものではない。

(構成企業による移転支援業務報告等)

第 43 条 構成企業は、次の各号に掲げる移転支援業務に関する報告等を行う。

- (1) 移転等説明会開催前に、町に開催内容（配布資料等の提示）の確認を行う。
- (2) 移転先住戸等決定抽選会開催前に、町に開催内容（配布資料等の提示）の確認を行う。
- (3) 移転先住戸等決定抽選会実施後に、速やかに町に結果を報告する。
- (4) 移転先住戸等決定抽選会実施後、業務水準に従い、移転先住戸等又は住替住戸の決定状況（移転先住戸等又は住替住戸決定者名、移転先住戸等使用開始年月〔原則とし

て毎月1日)、住替先の住所、移転後の駐車場の場所、引越スケジュール等)を記載し、町に報告する。町は報告に基づき、既存住宅に係る移転者及び住替者の家賃及び共益費の収納事務停止の手続きを行う。

- (5) 移転者及び住替者の引越の調整結果(日時等)を適宜町に報告する。
- (6) 第39条(入居者移転支援業務計画書)に定められた入居者移転支援業務計画書における移転期間内に移転が終了しないおそれのある入居者がいる場合には、終了しない事由を調査し、移転を促すとともに町に報告する。
- (7) 移転者からの苦情、要望等があれば、対応結果について、構成企業は町に報告を行う。
- (8) 移転支援業務完了時に町に報告を行い、完了状況について町の確認を受けなければならない。

(モニタリング)

第44条 構成企業は、入居者移転支援業務に関し、業務水準又は第39条(入居者移転支援業務計画書)に定められた入居者移転支援業務計画書の内容を充足していない状況又は逸脱している状況が生じ、かつ、これを構成企業自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに町に対して報告・説明しなければならない。

2 構成企業の業務の状況が業務水準又は入居者移転支援業務計画書の内容を客観的に逸脱しているとの合理的な疑いが存する場合、町は構成企業に対して、当該疑いのある点についての必要かつ合理的な説明及び報告を求めることができる。

3 前項の説明及び報告を受けても前項の疑いが解消しない場合、町は構成企業に対して、当該疑いのある点についての調査を行うよう求めることができる。

4 構成企業による入居者移転支援業務の遂行が業務水準又は入居者移転支援業務計画書の内容を充足せず又は逸脱していると町が判断した場合には、町は当該業務について改善要求措置を行うものとし、構成企業はこの要求に従わなければならない。

5 前項の措置が完了するまでは、町は移転支援費の支払いを留保する。

(移転料の支払い支援)

第45条 入居者移転支援企業は、移転者から別途町が定める書式による移転申込書及び移転承諾書を取得し、内容の確認を行った上、町に提出する。

2 入居者移転支援企業は、移転先住戸等決定抽選会より2ヶ月経過後、移転者に対し、入居許可書、移転完了届、住宅返還届及び敷金還付請求書を配布し、移転先住戸の鍵を引き渡し、引換に移転者から住宅返還届、敷金還付請求書及び鍵受領書を回収し、速やかに町に提出する。

3 入居者移転支援企業は、移転開始後に、移転者から移転完了届を既存住宅の鍵と共に受け取り、内容を確認の上、移転完了届は町に、既存住宅の鍵は町が指定する者にそれぞれ提出する。

4 入居者移転支援企業は、移転が完了した既存住宅の検査を行い、移転者が処分すべき物品等を残置している場合はその旨を町に報告し、移転者に対し残置物処理業者への依頼及び移転者に対し、撤去に伴う費用の請求を通知する。

(退去者に関する報告)

第 46 条 入居者移転支援企業は、既存住宅の入居者から移転又は住替えを希望せず退去する旨の申出があった場合、その旨を町に報告し、町は退去者に対する説明及び退去移転料の支払い等必要な対応を行う。

(入居者移転支援企業による住替手続支援業務)

第 47 条 入居者移転支援企業は、移転先住戸等決定抽選会と併せて住替抽選会を行う。
2 入居者移転支援企業は、住替者より、町営住宅入居手続等提出書綴及び承諾書を住替前に受領する。
3 入居者移転支援企業は、住替後に、住替前の住戸の検査を行い、住替者が処分すべき物品等を残置している場合はその旨を町に報告し、残置物処理業者への依頼及び住替者に対し、撤去に伴う費用の請求を通知する。また、同検査で問題がない場合、構成企業は、その旨を町に報告する。

(移転支援業務期間及びその変更)

第 48 条 移転支援業務は、第 39 条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書における移転支援業務期間に行うこととする。
2 入居者移転支援企業が業務水準に従い業務を遂行したにもかかわらず、以下の各号に定める入居者の責めに帰すべき事由、町の責めに帰すべき事由、不可抗力事由又は法令変更事由により、第 39 条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書における移転期間中にすべての移転が終了しない場合、入居者移転支援企業は移転支援業務を 3 ヶ月間（構成企業の責めに帰すべき事由により上記仮移転期間中に移転できなかったと評価される期間があった場合には当該期間とは別に 3 ヶ月間）は延長して行うものとし、町も移転支援業務その他必要な業務を行うものとする。また、この延長に伴い入居者移転支援企業に追加費用及び損害が生じた場合には、町は構成企業と協議の上、町が合理的範囲でこれを負担するものとする。ただし、入居者移転支援企業は、当該追加費用及び損害の内訳及びこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。
(1) 入居者が、移転が出来ない程の病気又は障害にあること
(2) 入居者の失踪
(3) 入居者の入院
(4) その他、入居者が合理的理由なく明渡しを拒否する等、入居者の都合により移転が困難な場合
3 前項により移転支援業務を 3 ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に移転支援業務が完了しない場合、入居者移転支援企業は当該未完了部分についての移転支援業務履行義務を免れる。この場合にあっても入居者移転支援企業の移転支援業務費は減額されないものとする。
4 前項の場合、入居者移転支援企業は前項による延長終了後の対応の有無、内容及び構成企業が対応する場合の追加費用について、町と協議を行う。
5 入居者移転支援企業の責めに帰すべき事由により、第 39 条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書における本移転期間中にすべての移転が終了しな

い場合、入居者移転支援企業は、町の指示に従って、入居者移転支援企業の責任と費用負担で移転支援業務完了まで行うものとする。

6 第2項又は前項の事由以外の事由により第39条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書における移転期間中にすべての移転が終了しない場合、入居者移転支援企業は移転支援業務を3ヶ月間は延長して行うものとし、この延長に伴い生じる追加費用及び損害は各自が負担するものとする。本項の場合で、延長期間内に本移転支援業務が完了しない場合、第3項を準用する。

7 第2項及び前項に基づいて町が負担する費用のうち、第71条第1項各号に定める業務費に相当する費用は当該業務費を増額して支払う。それ以外の損害等は別途支払う。

（住替手続支援業務及びその変更）

第49条 住替手続支援業務は、第39条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書における入居者移転支援業務期間中に、他町営住宅への住替えが決まった入居者に対して、随時行うものとする。

2 移転支援業務期間中に行われる住替手続支援業務期間の変更等については第48条（移転支援業務期間及び変更）第2項ないし第6項を準用する。

（入居者移転支援業務の中止）

第50条 町は、必要があると認める場合、その理由を入居者移転支援企業に通知した上で、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、前項に従い、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、必要があると認めるときは移転支援業務期間を変更することができる。

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

（入居者移転支援業務の中止による費用等の負担）

第51条 町は、前条による入居者移転支援業務の一時中止が入居者移転支援企業の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、入居者移転支援企業が入居者移転支援業務の再開に備え、労働者等を保持するための費用、その他入居者移転支援業務の一時中止に伴い生じた合理的な追加費用及び損害を負担しなければならない。ただし、入居者移転支援企業は、当該追加費用及び損害の内訳及びこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

2 前項に基づいて町が負担する費用のうち、第71条第1項各号に定める業務費に相当する費用は当該業務費を増額して支払う。それ以外の損害等は別途支払う。

第7章 建替住宅の所有権移転・引渡し

（所有権移転・引渡し）

第52条 構成企業は、本件日程表記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日までに、町から完成確認書の交付を受けたうえ、町に対し、建替住宅等の所有権を移転し、引渡しものとする。

第 8 章 町営住宅維持管理・運營業務

8-1 共通事項

(維持管理・運營業務)

第 53 条 町営住宅は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の住宅セーフティネットとしての役割を担うほか、町の推進する政策を実現するために関係部局と連携して相乗効果を発揮する運営に努めるとともに、併せて次の項目を遵守するものとする。

- (1) 公の施設であることを常に念頭において、公平な運営を行うこと。
- (2) 入居者の意見を管理運営に反映させ、利用しやすいようにサービスの向上に努めること。
- (3) 効率的かつ効果的な管理運営を行い、経費の節減に努めること。
- (4) 常に善良な管理者の注意をもって管理に努めること。
- (5) 予算の執行にあたって、事業計画書等に基づき適正かつ効率的な運営を行うこと。
- (6) ごみの節減、省エネルギー等環境に配慮した運営を行うこと。
- (7) 個人情報の保護を徹底すること。
- (8) 町と緊密に連携し、入居者、近隣住民、事業者と良好な関係を維持すること。
- (9) 災害時、緊急時に備えた危機管理を徹底すること。

(維持管理・運營業務を行う施設)

第 54 条 維持管理・運営企業は、中能登町営住宅条例第 3 条の規定により設置され別紙 13 の町営住宅一覧に示す町営住宅及び共同施設（敷地内に存在する付属物及び建設予定地を含む。以下「町営住宅」という。）を業務の対象とすること。

(維持管理・運營業務の実施体制)

第 55 条 維持管理・運営企業は、維持管理・運營業務を行う主たる事務所を町内に設置する。

- (1) 維持管理・運営企業は、維持管理・運營業務の実施場所であり、かつ入居者等への対応窓口となる事務所（以下「維持管理・運営企業事務所」という。）を、維持管理・運営企業の負担（賃借料、維持管理費、事務費、備品購入費、光熱水費など維持管理・運営企業事務所を設置、維持運営していく費用を全て含む。）により設置すること。
- (2) 維持管理・運営企業事務所は、入居者の利便性及び非常事態発生時の現場急行等を考慮した場所に設置すること。
- (3) 維持管理・運営企業事務所は、町との書類の受け渡し、連絡調整の円滑化、迅速化などを考慮した場所に設置すること。
- (4) 前任の維持管理・運営企業等から引き継ぐ書類、図面等及び維持管理・運営期間内に取得する書類、図面等を保管するスペースを、維持管理・運営企業事務所内などの適切な場所に確保すること。

2 業務時間及び業務体制

- (1) 維持管理・運営企業事務所の窓口開設時間は、原則、土日、祝祭日及び 12 月 29 日から翌年 1 月 3 日までを除く午前 8 時 30 分から午後 5 時 30 分までとする。なお、維持管理・運営企業の負担において、これ以上の窓口開設時間を設けることは可能とする。

- (2) 維持管理・運営企業は、窓口開設時間中、入居者の電話、来訪などに対して迅速かつ的確な対応が図れるようにするとともに、急な現地調査や緊急対応（修繕、漏水、災害）等の実施にも迅速かつ的確に対応できる人員配置を図ること。
- (3) 維持管理・運営企業は、窓口開設時間外において、常時、入居者等からの連絡先として、コールセンターを設置するなどして、電話連絡の受付ができる体制を確保し、緊急事態（緊急的に修繕を実施する必要がある場合や現場確認が必要な場合等）にも迅速かつ的確に対応できる体制とすること。
- (4) 大規模災害時に備え、災害発生後原則 2 日以内に全ての町営住宅を現地調査し、被災状況の報告等を可能とする体制を構築すること。
- (5) 1 級建築士等有資格者による、各種施設、設備等の修繕の設計、監理及び検査並びに保守管理業務の検査確認等を実施できる体制とすること。
- (6) その他、募集要項及び本要求水準に記載された業務を迅速かつ的確に対応できる体制とすること。

3 非常事態発生時の対応について

- (1) 維持管理・運営企業は、台風、火災、事故、緊急修繕、犯罪その他災害や事件等の発生に備えて、事前に危機管理マニュアル等を整備し、町に報告すること。
- (2) 維持管理・運営企業は、非常事態発生時の責任者を明確にした対応体制を事前に整備するとともに、迅速かつ確実に対応可能とする緊急連絡網を整備し、町に報告すること。緊急連絡網は毎年及び維持管理・運営事業職員の変更の都度、町に報告すること。
- (3) 維持管理・運営企業は、非常事態の発生防止のため、巡回業務時などに危険箇所の点検、入居者への周知及び危険物の除去などを実施すること。
- (4) 維持管理・運営企業は、台風等の暴風雨が予報される場合には、危険箇所の点検及び必要に応じて入居者への事前周知等を行うこと。
- (5) 維持管理・運営企業は、入居者等から非常事態発生の通報があった場合又は自ら発見した場合は、入居者等の安全確保を最優先するとともに、迅速かつ適確な現場対応を行うこと。なお、窓口開設時間外の場合でも、同様の対応が取れる体制を構築すること。
 - ①維持管理・運営企業は、入居者等から通報があった場合、状況を聞き取り、必要に応じて現地確認を行い、状況の把握を行うこと。
 - ②維持管理・運営企業は、入居者の安全確保を図るとともに、危険箇所への立ち入りの禁止措置や二次災害の防止措置などを行うこと。
 - ③維持管理・運営企業は、警察や消防等の関連部署へ通報を行い、連携を図ること。また、速やかに町に報告を行うこと。
 - ④維持管理・運営企業は、緊急に修繕を必要と判断する場合、直ちに応急処置及び修繕を実施し、被害を最小限にするよう努めること。
- (6) 維持管理・運営企業は、各町営住宅の自治会等に対して、非常事態発生時の連絡体制構築の協力を求め、必要な体制を整備すること。
- (7) 維持管理・運営企業は、警察、消防等の関係部署から要請がある場合には、現場検証等

に立ち会うこと。

(定期的な報告等)

第 56 条 維持管理・運営企業は、定期的な事業報告書について、次の事項を報告するものとする。

(1) 年間事業計画書

維持管理・運営企業は、3月に町と協議して、翌年度の「年間事業計画書」を作成し、町長に提出すること。なお、事業計画には、当該年度に実施したモニタリングの自己評価を反映させること。

(2) 週報告書

維持管理・運営企業は、毎週火曜日までに、前週分の業務の実施状況（入居者等からの相談、要望、苦情の状況及びそれに対する処理状況等）について、「週報告」を作成し、提出すること。

(3) 月間実績報告書及び修繕実績報告書

維持管理・運営企業は、毎月10日までに、前月分の業務の実施状況（届出件数、苦情トラブルの状況、巡回状況、施設保守状況、明渡し状況、家賃収納状況、緊急出動状況、被害状況、修繕実施状況等）について、「実績報告書」及び「修繕実績報告書」を作成し提出すること。

(4) 事業報告書

維持管理・運営企業は、毎年1回、地方自治法第244条の2第7項に規定する「事業報告書」を、毎年度終了後30日以内に町長に提出すること。

(5) 入居者満足度及び入居者ニーズに関する調査報告書

維持管理・運営企業は、入居者満足度及び入居者のニーズを把握することを目的に調査を行い、調査結果、分析結果及び改善策等について報告書を作成し、提出すること。

なお、実施時期、実施方法及び実施内容等については町と協議するものとする。

(業務の実施にあたっての留意事項)

第 57 条 維持管理・運営企業は、業務の実施にあたって、次の留意事項に留意する。

(1) 維持管理・運営企業として指定された後、業務開始の前日までに、維持管理・運営業務を円滑に実施するために、次の事項を実施すること。なお、これに要する職員の派遣及び研修に係る経費をはじめ全ての経費は、維持管理・運営企業の負担により実施すること。

① 協定書について町と協議

② 事務所、車両、備品等維持管理・運営業務に必要な施設の準備

③ 配置する職員の確保及び業務内容、個人情報等の研修実施

④ 業務に関する規定、提出資料及び様式等の作成

⑤ 管理開始日当日から実施される修繕業務及び保守管理業務等の契約準備

⑥ 前任の管理者等からの業務引継ぎ

⑦ パンフレット及び掲示物の作成

⑧ その他、維持管理・運営業務の円滑な開始に必要な準備

(2) 公の施設であることを念頭に、公平かつ適確な管理運営を行うこと。

- (3) 日頃から町営住宅の施設保守管理を行うとともに、入居者ルールの周知徹底を図り、良好な住環境の維持に努めること。
- (4) 入居者とは、良好な連携協力関係の構築に努め、入居者が互いに支え合い、誰もが安心して暮らせる住環境の維持に努めること。
- (5) 入居者の安全に関係する重大な事故等が発生、又は発生のおそれがある場合、町は緊急の点検、調査、報告を行うよう指示をすることがあるので、指示に従って、適切に実施すること。
- (6) 維持管理・運営企業は、町が入居者管理台帳等の維持管理・運営業務に必要な情報の提供を行うので、当該情報を使用して業務を行うこと。
- (7) 町からの維持管理・運営業務に関する問合せに対し、速やかに回答を行うこと。また、予算要求及び議会対応に関する資料並びに会計検査・監査対応に関する資料等の提供を行うこと。
- (8) 維持管理・運営企業は、町営住宅に関する、国、県及び関連部署等からの調査、照会等について、町の指示に従い、調査票や添付資料などの作成を行うこと。
- (9) 維持管理・運営業務を行うにあたって作成又は取得した文書等は、適正に管理・保管し、指定期間終了後、次期維持管理・運営企業に速やかに引き継げるようにしておくこと。
- (10) 町は、維持管理・運営企業の業務について、随時、立ち入り検査を実施し、又は必要な説明を求めることがある。検査の結果、必要があると認められる場合、町は業務内容について改善を求め、維持管理・運営企業はこの指示に従わなければならない。指示に従わない場合は、町は指定の取消しを行うことがある。

(協議)

第 58 条 維持管理・運営企業は、本要求水準に規定するもののほか、維持管理・運営業務の内容及び処理について疑義が生じた場合は、町と協議を行うこと。

8-2 一般管理業務

(町営住宅の巡回に関する業務)

第 59 条 維持管理・運営企業は、次の町営住宅の巡回に関する業務を行う。

- (1) 維持管理・運営企業は、町営住宅を定期的に巡回し、建物の点検を実施した上で、不具合箇所や危険箇所がある場合、必要に応じて町と協議を行った上で修繕等の対応を実施すること。なお、自殺防止の観点も含む。
- (2) 維持管理・運営企業は、巡回時等に不正駐車、不法投棄などを発見した場合は、自治会等と協力し、張り紙や所有者に対する注意を行うなど適切な対応を行い、必要に応じて町に報告を行うこと。
- (3) 維持管理・運営企業は、町営住宅敷地内の遊具等を定期的に点検すること。
- (4) 維持管理・運営企業は、入居者が立ち入ることが出来ない又は立ち入ることが危険である共用部について、定期的に破損状況や排水溝のつまりなどの点検を実施し、問題が発見された場合には、修繕や清掃など適切に対応すること。

(各種申請等の受付に関する業務)

第 60 条 維持管理・運営企業は、次に掲げる各種申請等に関する入居者等からの相談を受けること。また、必要に応じて、助言や指導等をするとともに、書類の受付を行うこと。

- ①町営住宅入居者世帯員異動届
 - ②町営住宅長期不在届
 - ③町営住宅同居承認申請書
 - ④町営住宅入居承継承認申請書
 - ⑤町営住宅入居者連帯保証人変更承認申請書
 - ⑥町営住宅入居者連帯保証人住所等変更届
 - ⑦収入認定更正・再認定申請書
 - ⑧町営住宅家賃減免申請書
 - ⑨町営住宅模様替等承認申請書
- 2 維持管理・運営企業は、受付した書類を、町が指定した日（原則週 2 回）に、町に来庁し、手渡しで提出を行うこと。その際、送付者一覧表などを作成し、受渡し書類を明確にすること。
- 3 維持管理・運営企業は、町営住宅模様替等承認申請書が提出された場合、必要に応じて、対象町営住宅の現場確認を行い、現場の写真や状況、維持管理・運営企業の意見を付して町へ提出すること。
- 4 駐車場に関する受付については、第 66 条（町営住宅駐車場に関する業務）を参照。

(収入申告に関する業務)

第 61 条 維持管理・運営企業は、次の町営住宅の収入申告に関する業務を行う。

1 発送書類の準備

維持管理・運営企業は、町営住宅収入申告書（兼入居者世帯員異動届）に同封する次の関連書類を、事前に町の承認を受けた上で作成すること。

- ①収入申告書（収入申告書等の書類は、町が作成し、維持管理・運営企業が各戸に直接配付）
- ②月別収入証明書（年金支払通知書等の新しい収入証明書、収入減少後、3 か月以上の給与証明書等）
- ③雇用条件証明書
- ④収支明細書（確定申告書の控え、所得証明、収支明細書など）
- ⑤その他制度などを周知するチラシ（1～2 枚程度）
- ⑥返信用封筒（返信先は維持管理・運営企業宛、維持管理・運営企業負担の料金後納郵便とする）

2 収入申告書等の配布

維持管理・運営企業は、毎年●月上旬に、町が提供する町営住宅収入申告書（兼入居者世帯員異動届）及び維持管理・運営企業が作成した関連書類並びに返信用封筒を封入封緘し、町営住宅入居者全世帯に配布すること。なお、配布方法は郵送とし、郵送料は維持管理・運営企業の負担とすること。

3 収入申告書の受付

維持管理・運営企業は、入居者から提出された収入申告書の受付を行うこと。

4 未提出者に対する指導

維持管理・運営企業は、提出期限（原則●月末日）までに収入申告書の提出がない入居者に対して、提出を指導し、未提出を防ぐこと。

5 収入申告書等の提出

維持管理・運営企業は、受付した書類を、町が指定した日（原則、8月中旬、8月末日、9月末日、10月末日、その他随時に町に来庁し、手渡しで提出を行うこと。その際、送付者一覧表などを作成し、受渡し書類を明確にすること。

（明渡しに関する業務）

第 62 条 維持管理・運営企業は、次の町営住宅の明渡しに関する業務を行う。

1 町営住宅明渡届の受付業務

維持管理・運営企業は、入居者等からの退去に関する相談を受けること。また、必要に応じて、助言や指導等をするとともに町営住宅明渡届などの書類の受付を行うこと。受付後は速やかに町へ提出すること。

2 明渡検査に関する業務

- (1) 維持管理・運営企業は、町営住宅明渡届受理後、明渡予定者立会いの下、明渡日以前に明渡事前検査を実施すること。その際、部屋の破損状況、残物の状況、明渡予定者が原状回復すべき模様替え（エアコン、手摺、アンペア変更等）、工作物等（照明器具、湯沸かし器等）を確認し、別紙 14 の修繕負担区分一覧に基づき、明渡予定者の負担において修繕、原状回復及び撤去すべき事項について指示すること。また、畳の表替え、襖の張替の設置を指示すること。
- (2) 維持管理・運営企業は、明渡完了検査の日程について明渡予定者と調整を行い、明渡事前検査時に指示した事項が履行されているかどうか確認を行うこと。なお、履行されていない場合には、明渡完了とせず、再検査とすること。
- (3) 維持管理・運営企業は、電気、水道、ガス等休廃止手続が完了していることを確認した上で鍵の返還を受けること。
- (4) 維持管理・運営企業は、明渡完了検査が終了した場合、速やかに町へ報告を行うこと。
- (5) 維持管理・運営企業は、町の指示に従い、強制執行による明渡しの立会い及び事務補助等を行うこと。

（空家住戸の適正管理に関する業務）

第 63 条 維持管理・運営企業は、次の町営住宅の空家住戸の適正管理に関する業務を行う。

(1) 空家住戸の把握業務

- ① 維持管理・運営企業は、空家住戸を管理するための空家台帳を作成すること。空家台帳の項目については、町と協議を行うこと。
- ② 維持管理・運営企業は、老朽化住宅でない町営住宅の明渡しがあった場合、明渡完了検査時又はその後、部屋の間取り、部屋のタイプ、各設備類の有り無し及びタイプなどを調査し、空家台帳に登録を行うこと。なお、間取り図は必ず作成すること。

③維持管理・運営企業は、空家台帳に登録された住戸（以下「登録空家住戸」という。）について、当該住戸の別紙 14 の修繕負担区分一覧に基づく空家修繕にかかる概算見積金額を、直近の入居者募集業務実施時まで作成すること。

(2) 空家住戸適正管理業務

①維持管理・運営企業は、空家住戸に関して、立ち入りを禁ずる張り紙を出入り口の扉等に掲示すること。

②維持管理・運営企業は、登録空家住戸に関して住戸内を適正な環境に維持するための管理を行うこと。

③維持管理・運営企業は、登録空家住戸のベランダや玄関周り等の専用部分について、鳥の巣や糞害、いたずらによる破損等が発生しないよう、適正な管理を行うこと。

④老朽戸建て住戸については、募集住戸とせず、必要に応じて除却することとなるが、建物除却までの管理はもとより、除却後の空地についても適正な管理を行うこと。

⑤維持管理・運営企業の責めに帰すことが出来ない真にやむを得ない事情がある場合を除き、空家住戸適正管理業務の瑕疵により発生する修繕については、維持管理・運営企業の負担で実施すること。

(3) 入居者募集時の登録空家住戸の提案業務

①維持管理・運営企業は、登録空家住戸の状況について、住宅の場所、部屋タイプ、修繕費などを整理し、町へ直近の入居者募集で提供する住戸の提案を行うこと。

②町は、維持管理・運営企業の提案に基づき募集住戸の決定を行う。維持管理・運営企業は、町の指示に従い、空家修繕及び募集のしおり作成業務の準備を行うこと。

(入居者募集に関する業務)

第 64 条 募集計画及び入居者決定は町で行う。維持管理・運営企業は、町の補助業務として、書類の作成や配布、入居時における説明会や入居関連書類の受付などの業務を行うこと。

(1) 募集のしおりの作成

①維持管理・運営企業は、町から指示を受けた募集住戸を基に、町の指示のもと、町営住宅募集のしおり、町営住宅入居申込書及び申込用封筒（以下「募集のしおり等」という。）を作成すること。

②維持管理・運営企業は、町から指示があった配布場所及び部数を基に、町から指示があったに日時に募集のしおり等を直接配布場所に納品すること。

③維持管理・運営企業は、維持管理・運営企業事務所においても募集のしおり等を配布すること。

(2) 入居説明会の開催

①維持管理・運営企業は、開催スケジュールや開催事前準備について、町から指示を受けること。なお、入居する住宅によって、説明内容が異なるので、説明場所及び説明資料についてもそれぞれ用意すること。

②維持管理・運営企業は、入居の手続きに関すること、入居後の心得、維持管理に関する注意事項、修繕負担区分などを記載した「入居のしおり」を作成し、町の承認を得ること。

- ③維持管理・運営企業は、入居日 1 か月程度前に会場を確保し、入居説明会を実施すること。その際、入居予定者全員に対して、入居のしおりを基に、入居後の生活ルール等について十分な説明を行うこと。
- ④維持管理・運営企業は、必要に応じて、部屋番号、駐車場、入居日等の抽選を実施すること。町営住宅の敷地内通路などに引越し車両が進入することにより、事故を招く危険があるため、維持管理・運営企業は、既存入居者への周知や車両通行への指導を実施すること。

(3) 入居手続きについて

ア 維持管理・運営企業は、会場を確保し、入居決定者に対して入居手続の受付事務を行うこと。

- ①維持管理・運営企業は、入居決定者が必要書類を全て提出し、町指定の金融機関に敷金を払い込んだことを領収書により確認した場合、希望者に対して下見のための鍵の貸出を行うこと。ただし、鍵は貸出当日に返却させるものとする。
- ②維持管理・運営企業は、会場を確保し、入居決定者に対して、入居許可日前日に入居許可書及び鍵を交付すること。なお、鍵については全て入居者に引渡し、町ではスペアキー、マスターキーの保管を行わない（共用部分の鍵は除く）。
- ③維持管理・運営企業は、入居者から入居完了届が提出された場合、第 60 条（各種申請等の受付に関する業務）の提出にあわせて、町に来庁し、手渡しで提出を行うこと。その際、送付者一覧表などを作成し、受渡し書類を明確にすること。

（入居者等への指導、相談等に関する業務）

第 65 条 維持管理・運営企業は、次の町営住宅の入居者等への指導、相談等に関する業務を行う。

(1) 入居者等への指導に関する業務

- ①維持管理・運営企業は、町営住宅の良好な住環境を維持するため、入居者等に必要な助言、指導等を行うこと。特に次のような他の入居者への迷惑行為が発生した場合には、確実に指導等を実施すること。
 - (ア) 犬、猫、うさぎ、鳥、爬虫類等のペットを飼育すること（一時預かりも含む）
 - (イ) 不正駐車（50cc 以上（2 種原付）のバイク駐輪も含む）
 - (ウ) 不法投棄
 - (エ) 廊下やベランダなどに、火災時等の避難に支障を生じる物を置くこと
 - (オ) 夜間、早朝などの騒音（テレビ、ラジオ、足音、音楽等）
 - (カ) 共用部分（ベランダ含む）でのマナー違反（喫煙、吸殻を捨てること等）

①必要に応じて注意喚起や指導のための文書を作成し、配布、掲示等により入居者に周知、啓発等を行うこと。

②維持管理・運営企業は、入居者等へ実施した指導等について、受付日、受付内容、処理経過、処理方法等の経緯などを記載した台帳を作成し、定期的に町に報告すること。

(2) 入居者等からの相談、苦情、要望等の処理業務

①維持管理・運営企業は、入居者等から相談、要望、苦情等を受けた場合は、必要に応じて現地調査を行い、速やかに回答、指導等を実施することとし、案件を長期間留保し

ないこと。

- ②維持管理・運営企業は、前項の回答、指導等を行うに際し、伝聞や苦情申立者の一方的な訴えのみで判断することは厳に慎み、必要に応じて、苦情申立者以外の第三者から話を聞き事実関係の把握に努め、中立的かつ客観的な立場に立って判断を行うこと。
 - ③維持管理・運営企業は、入居者同士の騒音トラブルなど、本来は入居者間で解決する相談等についても、双方の話をよく聞き、維持管理・運営企業としての立場から、助言、指導、仲裁など誠意を持って対応すること。
 - ④維持管理・運営企業は、町営住宅内での生活上の決め事等、自治会等が管理、運営し処理すべき案件の相談等についても、維持管理・運営企業としての立場から、助言、指導、仲裁等、積極的に対応をすること。
 - ⑤維持管理・運営企業は、入居者等が全く指導に従わない等、処理困難な案件については、経過や意見、詳細な資料を添付して町に報告し、町が決定する処理方針に従い適切に対応すること。
 - ⑥維持管理・運営企業は、入居者等から町へ直接寄せられた相談、要望、苦情等について引き継ぎを受け、町の指示に従い、適切に対応すること。
 - ⑦維持管理・運営企業は、入居者等からの相談、苦情、要望等について、受付日、受付内容、処理経過、処理方法等の経緯などを記載した台帳を作成し、定期的に町に報告すること。
 - ⑧維持管理・運営企業は、周辺自治会、近隣住民等から町営住宅に関する相談、要望、苦情等があった場合についても、前記①～⑦に沿って対応すること。
 - ⑨維持管理・運営企業は、業務時間及び連絡先について、入居者に対して確実に周知を行うこと。また、変更があった場合においても同様とする。
- (3) 不正入居等に関する業務
- ①維持管理・運営企業は、入居資格及び保管義務違反に関する事案が発生した場合は、速やかに町に報告、協議を行い、町の指示に従い適切に対応すること。
 - ②維持管理・運営企業は、入居者等から、長期不在、無断退去、不正入居等に関する連絡があった場合は、現地確認及び関係者等へ聞き取り調査を行い、速やかに町に報告、協議を行い、町の指示に従い適切に対応すること。
- (4) 入居者の安否確認に関する業務
- ①初動業務
維持管理・運営企業は、町営住宅の入居者について、近隣の入居者、民生委員、ライフライン関連（水道・電気・ガス等）の検針員、新聞配達員などから、異常通報（様子がおかしい、しばらく見ていないなど）があった場合は、関係者へ聞き取り調査を行い、状況が判明できなければ直ちに現場に向かうこと。
 - ②現場確認業務
維持管理・運営企業は、現地で電気メーターや新聞、郵便受けなどを確認するとともに、室内の状況を出来る限り確認を行い、その状況を速やかに町に報告し、立ち入りの是非について町と協議する。

③安否確認のための立ち入り業務が、現場状況及び入居者の世帯状況など総合的に検討し、入居者の安否確認のために立ち入りが必要だと判断した場合、維持管理・運営企業は、至急警察、開錠業者等と連絡をとり、警察官立会いの上、破錠及び安否確認のための立ち入りを実施する。

④関係部署との調整業務

(ア) 入居者が室内で死亡していた場合、維持管理・運営企業は、警察が行う検死や搬送に立会い、鍵の所在を確認すること。

(イ) 連帯保証人、親族、ケースワーカー（生活保護世帯の場合）等に連絡を行い、死亡届の提出、遺骨や遺留金品の引き取り、部屋の片付け、明渡し手続、敷金の還付などの調整を行い、部屋の明け渡しを実施させること。

⑤安否情報の収集に関する業務

町が、安否確認のための立ち入りを見送る判断をした場合、維持管理・運営企業は、通知文を差し入れる、近隣住民に情報提供を求める等、継続的な情報収集及び現場確認について1週間を目安に実施し、再度その時点で安否確認のための立ち入りを行うかの判断を町と協議すること。

(5) 自治会等の運営支援業務

①維持管理・運営企業は、自治会等の結成について、準備委員会の運営支援、自治会会則の作成等の事前準備支援、自治会費・共益費の分担額の提示、集会所運営にかかる支援等、自治会等の結成支援を行うこと。

②維持管理・運営企業は、自治会等の結成後についても、運営方法に対する相談への対応など、継続的な運営支援を行うこと。

③維持管理・運営企業は、管理組合、自治会及び入居者等の求めに応じて、総会や理事会等の会議に出席すること。

(6) 違法駐車に関する業務

①維持管理・運営企業は、町営住宅敷地内に違法駐車が発生しないよう日常的に適正な管理を行うとともに、発生した場合には、必要に応じて、自治会等及び警察と連携しその解消に努めること。

維持管理・運営企業は、入居者等からの通報及び巡回業務時に違法駐車を発見した場合には、注意文などで警告を行うこと。また、必要に応じて警察にナンバー照会等を行い、所有者を確認の上指導を行うこと。

(7) 放置自転車に関する対策支援業務

維持管理・運営企業は、自治会等から、放置自転車の相談を受けた場合、管理方法や撤去方法などについて自治会等を支援し、その解消に努めること。

(町営住宅駐車場に関する業務)

第66条 維持管理・運営企業は、次の方法で駐車場の管理を行うこと。

(1) 駐車場台帳の整備

①駐車場台帳を整備すること。

②駐車場台帳は、常に最新の状態に保ち、駐車区画、駐車番号、使用者の部屋番号、使用

車両等が容易に検索、確認できるように整備すること。

- (2) 維持管理・運営企業は、次に掲げる各種申請等に関する入居者等からの相談を受けること。また、必要に応じて、助言や指導等をするとともに、書類の受付を行うこと。
 - ① 町営住宅駐車場使用申込書、町営住宅駐車場請書
 - ② 自動車保管場所使用承諾証明申請書
 - ③ 駐車場使用変更届
 - ④ 自動車保管場所変更承認申請書
 - ⑤ 駐車場明渡届
 - ⑥ 町営住宅駐車場使用料減免・徴収猶予申請書
- (3) 駐車場の使用申込があった際に、空区画がない場合は、補欠登録を行い、空が生じたときに申込者に連絡し、使用を開始させること。
- (4) 駐車場が新たに設置された場合は、利用希望者を募り、申込者が設置台数を越えた場合には、身体障害者を優先させ、その後、抽選で使用者を決定すること。
- (5) 駐車場の適正管理に関する業務
 - ① 不正駐車対策を実施すること。
 - ② 契約者のいない空区画については、不正駐車が行われないよう管理すること。
 - ③ 入居者等からの通報及び巡回業務時に不正駐車を発見した場合は警告を行うこと。また、必要に応じて警察にナンバー照会等を行い、所有者を確認の上指導を行うこと。
 - ④ 不正駐車が入居者及びその関係者であると判明した場合は、自治会等と協力して、指導を行うこと。
 - ⑤ 駐車場（町営住宅敷地内において、住棟から独立している場所に限る。）に関する中低木剪定、除草作業は維持管理・運営企業の負担で行うこと。

(防火管理に関する業務)

- 第 67 条 維持管理・運営企業は、消防法第 8 条第 1 項の規定に基づき、防火管理者を選任し各町営住宅に配置すること。
- 2 維持管理・運営企業は、共同防火管理を行う必要のある建物等について、当該建物等の事業所の管理権限者と協議を行った上、必要に応じて、統括防火管理者を配置すること。
 - 3 維持管理・運営企業は、消防法及び関係法令等に定められた防火管理業務を行うこと。
 - 4 維持管理・運営企業は、防火管理選任（解任）届出書を作成し、管轄の消防署に提出をすること。防火管理者等に変更があった場合も同様とする。
 - 5 維持管理・運営企業は、消防計画書を作成し、管轄の消防署に提出すること。消防計画に変更があった場合も同様とする。
 - 6 消防署の立ち入り検査立ち会い及び消防署への連絡調整を行うこと。その際、改善指導があった場合は、必要な措置を講じるとともに、町に報告すること。
 - 7 維持管理・運営企業は、消防法及び関係法令等に基づき、防火対象物点検資格者に防火管理上必要な消防用設備等（特殊消防用設備等）点検、防火対象物点検等を実施し、管轄の消防署に報告すること。
 - ① 消防法第 17 条の 3 の 3 及び同法施行規則第 31 条の 6 に基づく消防用設備等点検及び

報告

- (ア) 機能点検：年 1 回
- (イ) 総合点検：年 1 回
- (ウ) 管轄消防署への報告：3 年に 1 回

②消防法第 8 条の 2 の 2 及び同法施行規則第 4 条の 2 の 4 に基づく防火対象物点検及び報告

8-3 施設保守管理業務及び修繕業務

(共通事項)

第 68 条 施設保守管理業務及び修繕業務は、維持管理・運営企業のうち維持管理・運営企業が担当するものとし、維持管理・運営企業は、施設保守管理業務及び修繕業務等について、予算の効率的かつ効果的な執行に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を発揮する方法により実施すること。

2 維持管理・運営企業は、施設保守管理業務及び修繕業務等を委託する場合は、町内事業者を優先的に活用すること。町内事業者とは町内業者（町内に本店を有する者）、又は準町内業者（町内に支店・営業所・事業所等を有する者）をいう。

3 維持管理・運営企業は、施設保守管理業務及び修繕業務等を委託する場合は、地域性を考慮し、特定の者に偏らないよう努めること。

(施設保守管理業務)

第 69 条 町営住宅の施設について、事故や機器等の故障を未然に防ぎ、入居者の日常生活に支障をきたすことがないように、関係法令等に基づき、日常的及び定期的に検査、点検、保守、整備、清掃等の維持管理を行うこと。

2 定期点検の結果等については、速やかに報告書を作成し、原則、作業月の翌月に提出する「実績報告書」で報告するものとする。

3 検査、点検、保守等の実施に際して、法令等に定めがある場合には有資格者を、それ以外の場合でも相当の知識及び経験を有するものに従事させること。

4 維持管理・運営企業は、次年度の保守管理計画の提案を行い、町と調整のうえ、3 月に提出する事業計画書に反映するものとする。

5 施設保守管理業務は、以下のとおりとし、各空家業務仕様書（別添資料 1～16）に基づき、関係法令等を遵守した上で実施すること。

- ①給水施設検査（法定検査）業務
- ②受水槽清掃業務
- ③水質検査業務
- ④給水装置保守点検業務
- ⑤給水施設保守点検業務
- ⑥給水施設点検票
- ⑦排水管清掃業務
- ⑧浄化槽維持管理業務

- ⑨ 需要設備等保守点検業務
- ⑩ 排水ポンプ保守点検業務
- ⑪ 児童遊具保守点検業務
- ⑫ 緊急通報装置設置保守点検業務
- ⑬ 除草業務
- ⑭ 樹木剪定業務
- ⑮ 害虫駆除業務
- ⑯ 築基準法第 12 条に基づく定期点検業務

(修繕業務)

第 70 条 維持管理・運営企業は、次の町営住宅の修繕業務を行う。

(1) 修繕の種類

① 一般修繕

- (ア) 町営住宅の構造物、施設及び設備等について、機能回復及び安全確保等を講じるために要する修繕を言う。
- (イ) 1 件あたりの修繕費が 250 万円以下（税込）の修繕を対象とする。
- (ウ) 1 件あたりの修繕費が 30 万円（税込）以上の修繕については、原則、3 者以上の見積書および必要書類を添付の上、町に一般修繕承認申請書を提出し、事前に承認を得てから施工すること。
- (エ) 1 件あたりの修繕費が 30 万円（税込）未満の修繕（以下「小破修繕」という。）については、維持管理・運営企業の判断により、予算の範囲内で計画的に実施すること。ただし、過去に実績がない修繕や施工方法に調整が必要な場合には、必要に応じて町に確認を行うものとする。
- (オ) 維持管理・運営企業は、現地確認、修繕方法の検討、執行から監理、検査及び代金支払までの一切を行うこと。

② 空家修繕

- (ア) 登録空家住戸について、新しい入居者に提供を行う上で、実用上支障のない状態に回復させるために要する修繕を言う。
- (イ) 1 件あたりの修繕費が 250 万円以下（税込）の修繕を対象とする。
- (ウ) 町が指示した、登録空家住戸のみ対象とする。
- (エ) 維持管理・運営企業は、現地確認、修繕方法の検討、執行から監理、検査及び代金支払までの一切を行うこと。

(2) 修繕業務の内容と手順

① 一般修繕

- (ア) 維持管理・運営企業は、入居者等からの修繕に関する相談に対応すること。修繕箇所や現在の状況等を詳細に聞き取ること。
- (イ) 維持管理・運営企業は、現地調査を行った上で、別紙 14 の修繕負担区分一覧等に基づき、町が負担すべき修繕であり、それが日常生活に支障がある場合は、速やかに修繕を実施すること。

- (ウ) 維持管理・運営企業は、入居者等が負担すべき修繕（修繕等の発生原因が入居者等の故意または過失によるものを含む。）については、入居者等にその旨を説明し、速やかに修繕を行うよう指導すること。
- (エ) 別紙 14 の修繕負担区分一覧等で定める内容に疑義がある場合や、定めのない事例が生じた場合は、町と維持管理・運営企業が協議の上、決定するものとする。
- (オ) 維持管理・運営企業は、修繕の実施及び修繕方法について、破損状況や劣化の程度により、安全性、耐久性及び機能性等を考慮し、最少の経費で最大の効果を発揮する方法により実施すること。
- (カ) 維持管理・運営企業は、修繕の時期について、当該修繕依頼を行った者と日時等の調整を行った上で、他の入居者への影響も配慮して実施すること。
- (キ) 町営住宅の共用部分において、故意の悪戯や損壊の被害を発見又は通報があった場合、維持管理・運営企業は、速やかに警察へ被害届を提出するとともに町へ報告すること。修繕については、町や自治会等と調整の上、緊急性、機能性及び経費面などを考慮し、修繕時期や方法を決定すること。
- (ク) 維持管理・運営企業は、必要に応じて他の入居者及び自治会等に修繕の内容及び時期を周知すること。

③空家修繕

- (ア) 維持管理・運営企業は、登録空家住戸の状況について、住宅の場所、部屋タイプ、修繕費などを整理し、町へ直近の入居者募集で提供する住戸の提案を行うこと。
- (イ) 町は、維持管理・運営企業の提案に基づき募集住戸の決定を行う。維持管理・運営企業は、町の指示に従い、空家修繕を実施すること。
- (ウ) 維持管理・運営企業は、修繕方法について、当該町営住宅の築年数や室内の状況などを念頭に、安全性、耐久性及び機能性等を考慮し、最少の経費で最大の効果を発揮する方法により実施すること。
- (エ) 維持管理・運営企業は、空家修繕を行う際、網戸のない住戸については、設置可否を確認の上、可能である場合には設置すること。
- (オ) 維持管理・運営企業は、必要に応じて他の入居者及び自治会等に修繕の内容及び時期を周知すること。

(3) 修繕業務の請求に関する留意事項

- ①維持管理・運営企業は、修繕の請求を行う前に、毎月分の修繕実績について、修繕実績報告書を翌月 10 日までに町に提出すること。
- ②修繕実績報告書には、各修繕ごとに次の書類を添付すること。

(ア) 修繕一覧表

- (イ) 発生日、施工日、修繕内容、金額、施工業者等の修繕状況を記入

(4) 修繕内訳書

- (ア) 修繕一覧表の金額に対する、材料、作業費、処分費等の内訳を示す書類
- (イ) 実施した修繕箇所の全てについて明瞭に確認ができる現場写真
 - ・ 対象住戸の部屋番号がわかる写真

- ・ 修繕箇所の施行前・施工中・施工後の写真
 - ・ 部品交換等が発生した場合には新旧部品の写真
- ① 修繕実績報告書で修繕状況が確認できないものについては、町は修繕費の支払を行わないものとする。
 - ② 修繕費については、実際に建具や機器等の交換、修理等を実施し、修繕実績報告書の提出があったもののみ支払いを行うものとし、現場確認、点検、設定のみの場合には、町は修繕費の支払は行わないものとする。
 - ③ 本町では標準単価表を採用しており、標準単価表に掲載されている修繕について、維持管理・運営企業は、掲載単価以下の修繕費での請求を行うものとする。
 - ④ 標準単価表に掲載されていない修繕についても、過去に修繕を実施した際の費用を基に確認を行い、維持管理・運営企業から請求された修繕費が妥当でないと町が判断した場合には、町は指導及び査定を行う場合がある。
 - ⑤ 維持管理・運営企業は、毎年度 4 月末までに、新年度に適用する標準単価表の案を提示し、町と協議すること。その際、市場価格などを参考に、定例的な修繕の追加や大量発注による単価の引き下げ等、事務効率と経費の節減に努めるものとする。
- (4) 営利事業について
- ① 維持管理・運営企業は、修繕負担区分が入居者や自治会等に係る修繕について依頼があった場合には、修繕を請け負うことができることとする。
 - ② 維持管理・運営企業は、入居者や自治会等からの修繕を請け負う場合は、維持管理・運営企業としての信用、信頼を損ねるような対応は厳に慎むこと。

第 8 章 対価の支払等

(対価の支払い)

第 71 条 本事業に係る対価は、金●●●、●●●、●●●、●●●円（うち消費税及び地方消費税●、●●●、●●●、●●●円。内訳は以下のとおり。）とする。

(1) 町営住宅整備費

ア 既存住宅等の解体撤去に関する業務費

- (ア) 金●●●、●●●、●●●円（うち消費税及び地方消費税●●、●●●、●●●円）
- (イ) うち解体撤去費 金●●●、●●●、●●●円（うち消費税及び地方消費税●●、●●●、●●●円）
- (ウ) うち敷地整備費 金●●●、●●●、●●●円（うち消費税及び地方消費税●●、●●●、●●●円）
- (エ) うち解体撤去費及び敷地整備費以外 金●●●、●●●、●●●円（うち消費税及び地方消費税●●、●●●、●●●円）

イ 建替住宅等の整備に関する業務費

- (オ) 金●●●、●●●、●●●、●●●円（うち消費税及び地方消費税●、●●●、●●●、●●●円）

(カ) うち建替住宅等建設費 金●●●、●●●、●●●円 (うち消費税及び地方消費税●●、●●●、●●●円)

(キ) うち建替住宅等建設費以外 金●●●、●●●、●●●円 (うち消費税及び地方消費税●●、●●●、●●●円)

ウ 関連公共施設等の整備等に関する業務費

(ク) 金●●●、●●●、●●●円 (うち消費税及び地方消費税 ●●、●●●、●●●円)

(ケ) うち公共空間整備費 金●●●、●●●、●●●円 (うち消費税及び地方消費税●●、●●●、●●●円)

(コ) うち公共空間整備費以外 金●●●、●●●、●●●円 (うち消費税及び地方消費税●●、●●●、●●●円)

(2) 移転支援業務費

金●●、●●●、●●●円 (うち消費税及び地方消費税●、●●●、●●●円)

(3) 町営住宅の維持管理・運営費

金●●、●●●、●●●円 (うち消費税及び地方消費税●、●●●、●●●円)

2 町は、第1項第1号「ア」「イ」「ウ」の費用について、前項で支払い済みの金額を除いた残額(前項による物価変動率による調整が行われた場合には調整後の金額から既払額を控除した残額)を、「ア」の費用については既存住宅等の解体撤去に関する業務完了後、「ウ」の費用については関連公共施設等の整備等に関する業務完了後に構成企業に一括して支払う。「イ」の費用については建替住宅等の整備に関する業務完了後サービス対価の支払を開始する。

3 町は、第1項第1号「ア」「イ」「ウ」の費用のうち、第2項及び前項の支払額を控除した後の残額があるときは、町営住宅整備業務が完了した日の属する年度の年度末に当該残額を支払う。

4 構成企業は第1項第2号の移転支援業務費については、令和5年度以降、毎年度2回、半期ごとの移転支援業務の実績につき、町の定める様式で、町に報告する。

5 町は、前項に基づく報告の内容を確認し、実績に応じて町が査定して支払う移転支援業務費を決定し、構成企業に通知することとし、同通知を受けて、構成企業は町に対して請求書を提出する。

6 町は、構成企業からの請求書を受領した日から30日以内に、当該請求にかかる移転支援業務費及び仮住戸の補修工事費を構成企業に支払うものとする。

7 第2項、第3項、第4項及び第6項の支払いは、代表企業の指定する口座に振り込んで支払うものとする。

8 町及び構成企業は、既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及び関連公共施設等の整備等の業務、町営住宅の維持管理・運営業務ごと並びに設計、工事、工事監理の別に、また、移転支援業務費の業務ごとに、各年度末までに完了すると見込まれる業務の出来高及び町が構成企業に対し支払う限度額について協定を締結するものとする。

9 前項の協定の締結は、本事業に係る対価に変更が生じた場合、又は、各年度末までに完

了すると見込まれる業務の出来高又は町が構成企業に対し支払う限度額について変更が生じた場合に準用する。

10 構成企業は、1億円以上の請求を行おうとする場合（第72条による前金払を含む。）には、町に対し町の定める様式の請求書を提出する2ヶ月前までに請求金額の上限と上記請求書の提出時期を町に通知するものとする。

（前金払）

第72条 構成企業は、町に対し、公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項の保証事業会社（以下、本条において「保証事業会社」という。）と、本件日程表記載の日程に基づく町営住宅整備業務完了の時期を保証期限とする同条第5項に規定する保証契約（以下、本条において「保証契約」という。）を締結したときは、その保証証書を町に預託して、各年度の町営住宅整備費につき、各年度の年度末までに、1回に限り、前払金を請求することができる。ただし、構成企業が町に対し第73条（出来高査定）に基づき出来高の査定を請求したときは、この限りでない。

2 構成企業は、前項の前払金につき、既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及び関連公共施設等の整備等の業務ごとに、かつ、これらそれぞれの業務について各年度末までに完了すると見込まれる業務の出来高に対して、設計業務では3割、建設及び監理の業務では4割相当額を上限として請求することができるものとする。

3 第73条第1項による前年度末の出来高の査定の結果が前年度末までにおいて完了すると見込まれた業務の出来高に達していないときには、構成企業は、当年度の前金払を請求することができない。ただし、年度途中において、第73条を準用してする出来高査定を実施し、当該査定時の出来高が前年度末までにおいて完了すると見込まれた業務の出来高を超えていることを確認できた場合はこの限りでない。

4 町は、第1項及び前項に基づく請求があったときは、請求を受けた日から起算して14日以内に前払金を支払わなければならない。ただし、町は、特別の事情がある場合には、その支払期限を延長することができ、構成企業は町による支払期限の延長に異議を述べることはできない。

5 町は、構成企業に対し、本条に基づき前払金を支払ったときは、その支払った金額を前条に基づく各年度末の支払いから控除し、それでも足りないときは、それ以降の支払いから控除する。

8 事由の如何を問わず、本事業契約が解除された場合には、構成企業は町に対し、本条の前払金を返還しなければならないものとし、町は構成企業に対する前払金返還請求権を町が構成企業に対し本事業契約に基づき負担する債務との間で相殺することができるものとする（ただし、町は相殺の義務を負うものではない。）。

（出来高査定）

第73条 構成企業は、事業の完了前に、各年度末において、第71条（対価の支払い）第2項に定める出来高の査定のため出来形部分の確認を町に請求しなければならない。

2 町は、前項の場合において、当該請求を受けた日から14日以内に、構成企業の立会いの上、前項の確認をするための出来形検査を行い、当該確認の結果を構成企業に通知しなけ

ればならない。この場合において、町は、必要があると認められるときは、その理由を構成企業に通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。なお、町は、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。

3 前項の場合において、検査又は復旧に要する費用は、構成企業の負担とする。

(建替住宅等の所有権移転・引渡しの遅延損害金)

第 74 条 建替住宅等の所有権移転・引渡し、町の責めに帰すべき事由又は入居者の責めに帰すべき事由により本件日程表記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、町は、構成企業に対して当該遅延に伴い構成企業に生じた合理的な追加費用及び損害を負担しなければならない。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳及びこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

2 建替住宅等の所有権移転・引渡し、構成企業の責めに帰すべき事由により本件日程表記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、構成企業は町に対して、対象となる建替住宅等の町営住宅整備費につき遅延日数に応じて中能登町契約規則第 33 条に定める割合で計算した約定遅延損害金及び町に生じた損害が約定遅延損害金の額を超過する場合にはこの超過分相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。

3 第 1 項に基づいて町が負担する費用のうち、第 71 条第 1 項各号に定める業務費に相当する費用は当該業務費を増額して支払う。それ以外の損害等は別途支払う。

(瑕疵担保責任)

第 75 条 町は、本件日程表記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日から 2 年以内（ただし植栽の瑕疵については、1 年以内）に建替住宅等に瑕疵が発見された場合、構成企業に対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、構成企業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、建替住宅等の引渡し・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。

第 10 章 余剰地活用業務

(定期借地権設定等契約の予約)

第 76 条 町は、構成企業に対し、別紙 15 の契約内容の事業用定期借地権設定契約若しくは売買契約に基づき、余剰地（民間住宅・商業ゾーン）の借地若しくは売買対象部分（以下「借地等対象部分」という。）が普通財産となった後に借地等対象部分を貸し渡し若しくは譲渡し、構成企業はこれを借り受け、若しくは購入することを予約する（以下、余剰地（借地等対象部分）の事業用定期借地権設定契約若しくは売買契約を「本件借地等契約」という。）。

2 町及び構成企業は、本件借地等契約を公正証書等により、建替住宅整備業務進捗状況に配慮した上で締結し、本件借地等契約に基づき、町は構成企業に対し余剰地（借地等対象部分）を貸し渡し、若しくは売却し、構成企業は町から余剰地（借地等対象部分）を借り受け、

若しくは譲渡される。

3 公正証書等の作成費用は構成企業の負担とし、本件借地等契約締結に要するその他の費用は、各自の負担とする。

4 第2項の期限までに公正証書等により本件借地等契約を締結しないときは、構成企業は、違約金として、第2項の期限に遅れた日数に対応する本件借地契約に基づく賃料の3倍相当額、売買契約額の10分の1相当額を支払わなければならない。余剰地活用企業が複数あるときは、本項の違約金の支払債務は、本件借地等契約者とはならない他の構成企業も連帯して負担するものとする。

5 理由の如何を問わず、本件売買契約が解除されたときは、本条の本件借地等契約の予約及び本件借地等契約も解除されるものとする。

(余剰地の整備等)

第77条 余剰地活用企業は、余剰地を本事業契約、募集要項等及び提案書類に従って整備しなければならない。ただし、近隣住民との協議及びこれを受けての町との協議による指導により修正する場合はこの限りでない。また提案企画の変更により修正する場合は、町と構成企業で協議する。

2 余剰地活用企業は、余剰地における民間施設の整備に関する近隣住民等との協議、調整や電波障害、騒音、風害、日照阻害等に関し、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

3 余剰地活用企業は、民間施設の完成までは、余剰地につき地上権、質権、賃借権その他の使用ないしは収益を目的とする権利の設定の移転をしてはならない。ただし、民間施設の完成前においても、町が完成されると認めた場合は、町の承諾を得た上で、当該権利の設定の移転を行うことができる。

4 余剰地活用企業は、余剰地を暴力団その他の反社会的勢力及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはならない。

5 余剰地活用企業は、余剰地を風俗営業などの規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に定める風俗営業または同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

6 余剰地活用企業は、余剰地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対し、第5項の定めを反する使用をさせてはならない。当該第三者が新たな第三者に余剰地を使用させる場合等さらに契約上下位の第三者が現れる場合もすべて同様とする。

(指定用途の変更)

第78条 構成企業は、余剰地の全部又は一部につき、やむを得ない理由により、前条第1項に定める整備条件の変更を必要とするときは、予め町の承諾を得なければならない。

(実地調査等)

第79条 町は、余剰地活用企業の第77条(余剰地の整備等)に定める義務の履行状況を把握するため、余剰地についての引渡しをした日から民間施設の完成までの間、随時に実地検査を行うことができる。

2 構成企業は、町が必要と認めて請求したときは、その使用等の事実を証する資料を添え

て余剰地の使用状況を町に報告しなければならない。

3 構成企業は、正当な理由なく、第1項に定める実地調査を拒み、妨げ、又は前項に定める報告を怠ってはならない。

第11章 提案業務

(旧体育館の無償貸与の予約)

第80条 町は、旧滝尾小学校体育館（以下、「旧体育館」という。）の構成企業に対し、別紙16の契約内容の建物貸借契約に基づき、旧体育館を貸借することを予約する。

(旧体育館の整備等)

第81条 提案企業は、旧体育館を本事業契約、募集要項等及び提案書類に従って整備し、維持管理・運営しなければならない。ただし、近隣住民との協議及びこれを受けての町との協議による指導により修正する場合はこの限りでない。また提案企画の変更により修正する場合は、町と構成企業で協議する。

2 提案企業は、旧体育館を暴力団その他の反社会的勢力及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはならない。

3 提案企業は、旧体育館を風俗営業などの規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に定める風俗営業または同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

5 提案企業は、旧体育館を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対し、第4項の定め反する使用をさせてはならない。当該第三者が新たな第三者に旧体育館を使用させる場合等さらに契約上下位の第三者が現れる場合もすべて同様とする。

(指定用途の変更)

第82条 構成企業は、旧体育館の全部又は一部につき、やむを得ない理由により、前条第1項に定める整備条件の変更を必要とするときは、予め町の承諾を得なければならない。

第12章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第83条 本事業契約の契約期間は、本事業契約書記載のとおり、本事業契約締結日（効力発生日）から本事業の完了までの期間をいう。但し、本事業の完了日以前に本事業契約が解除された場合又は本事業契約上の規定に従って終了した場合は、本事業契約の締結日（効力発生日）から本事業契約が解除された日又は終了した日までの期間をいう。

(構成企業の債務不履行等による契約解除)

第84条 契約期間において、次の各号に掲げる事項が構成企業のいずれかに発生した場合は、町は、代表企業に対して通知することにより本事業契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 構成企業のいずれかが本事業の全部又は一部を放棄し、30日間以上にわたりその状態が継続したとき。
- (2) 構成企業のいずれかが、本件日程表に記載された入居者移転支援業務の開始日又は

町営住宅整備業務の開始日を過ぎても各業務を開始せず、町が相当の期間を定めて代表企業に対して催告したにもかかわらず、代表企業から町に対して町が満足すべき合理的説明がなされないとき（又は代表企業が構成企業をして町が満足すべき合理的説明をさせないとき）。

- (3) 契約期間内に構成企業の責めに帰すべき事由により町営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を完了する見込みが明らかに存在しないと町が認めたとき。
- (4) 構成企業のいずれかに係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、当該構成企業の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者（当該構成企業の取締役を含む。）によりその申立てがなされたとき。
- (5) 構成企業のいずれかが、町に対して虚偽の報告書を提出する等虚偽の報告を行ったとき。
- (6) 構成企業のいずれかが、業務水準に違反し、町が相当の期間を定めて当該違反を是正すべき旨の勧告（なお、かかる勧告においては、当該構成企業に対し、相当の期間を定めて是正策の提出及び当該是正策の実施を求めることができる。）を行ったにもかかわらず、当該期間内に当該違反が是正されなかったとき。
- (7) 構成企業のいずれかが、本事業契約に関して重大な法令違反を行ったとき（談合等の不正行為により、独占禁止法、刑法等に違反した場合を含むが、これに限らない。）
- (8) 前各号に掲げる場合のほか、構成企業のいずれかが本事業契約に違反し、若しくは表明保証が真実でなく、その違反若しくは不実により本事業契約の目的を達することができないと町が認めたとき、又は構成企業のいずれかの財務状況の著しい悪化その他構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由により、本事業契約の履行が困難であると町が認めたとき。
- (9) 構成企業又は構成企業が担当業務を行わせる第三者が、第 11 条第 1 項各号の一に該当する事実が明らかになったとき
- (10) 構成企業が第 11 条第 6 項の規定による町の要求に従わなかったとき。
- (11) 前 2 号に掲げるもののほか、構成企業が正当な理由なく本事業契約に違反し、その違反により暴力団を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

2 構成企業から町に対するすべての本施設の引渡しの前に前項により本事業契約が解除された場合、前項各号に該当した構成企業は、解除された業務に係る対価（余剰地活用業務が解除されたときも余剰地の対価は含まない。）の 10%（前項第 7 号に該当する場合は 20%）に相当する金額を違約金として支払う。ただし、町が第 92 条（契約保証金等）に基づく履行保証保険金を受領し、又は銀行等による保証債務の履行を受けた場合には当該受領金等を違約金に充当する。また、町は、解除した業務に関し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第 31 条（構成企業による完工検査）ないし第 33 条（町による完成確認書の交付）の手続を経た上、当該建替住宅等に係る町営住宅整備費の金額にて、建替住宅等の出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査の上、出来形部分の評価額（新たな事業者が当該出来形を引き継いで当該本施設の工事を完了させるために町において要

する一切の費用（構成企業以外の者に発注することに要する手続費用を含む。）を、当該建替住宅等に係る町営住宅整備費の金額から控除した残額）にて、それぞれ買い受けることができ、当該建替住宅等又はその出来形部分の買受金額と上記違約金を対当額で相殺することにより決済することができる（ただし、町はかかる義務を負わない。）。なお、この場合、町は、相殺後の残額を、町の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。町と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

3 町が、前項により引渡し前の本施設又はその出来形部分の全部又は一部の買受けを決定し、代表企業に対してその旨通知した場合には、当該建替住宅等又はその出来形部分を施工した建設企業は、直ちに、仮設構造物を撤去するなど引渡しのために必要な措置を講じたいうで、当該建替住宅等又はその出来形部分を町に引き渡す。

4 第2項の場合において、町が被った損害の額が第2項の違約金の額を超過する場合は、町は、かかる超過額について第1項各号に該当した構成企業に損害賠償請求を行うことができ、解除した業務に関し、町は建替住宅等又はその出来形部分の全部又は一部を買い受ける場合には、第2項により定める建替住宅等又はその出来形部分の買受金額と上記損害賠償請求権を対当額で相殺することにより決済することができる（ただし、町はかかる義務を負わない。）。本項の相殺による決済が行われたときも、第2項のなお書きを準用する。

5 第2項の場合において、町が本施設又はその出来形部分の全部又は一部を買い受けない場合、該当の本施設又はその出来形部分の工事を担当した構成企業は、自らの費用と責任により、当該建替住宅等又はその出来形部分を原状に回復しなければならない。ただし、既に本事業契約に基づき引渡しがなされた部分を除く。当該構成企業が、本項に従い速やかに原状回復を行わないときは、町は当該構成企業に代わって原状回復を行うことができ（ただし、町はかかる義務を負わない。）、代表企業を含めいずれの構成企業もこれに対し異議を申し出ることができず、町はこれに要した費用を当該構成企業に求償することができる。

6 構成企業からの町に対するすべての本施設の引渡し後に、第1項により本事業契約が解除された場合、第1項各号に該当した構成企業は、解除された業務に係る対価（余剰地活用業務が解除されたときも余剰地の対価は含まない。）の10%（第1項第7号に該当する場合は20%）に相当する金額を違約金として支払う。この場合において、町が被った損害の額が違約金の額を超過する場合は、町は、かかる超過額について当該構成企業に損害賠償請求を行うことができる。町は、違約金及び損害賠償請求権と本事業に関する業務に係る対価を対当額にて相殺することができる（ただし、町はかかる義務を負わない。）。

7 第1項により本事業契約が解除された場合、当該解除の効力は将来に向かってのみ生じ、当該解除時点までに生じた権利関係（建替住宅等の帰属を含むがこれに限られない。）は当該解除により影響を受けないものとする。

8 本条による解除がなされた場合において、既に町に提出されていた建替住宅等の設計図書及び竣工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、町は、町の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき、構成企業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、構成企業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あっては、構成企業は、当該構成企業又は

第三者との関係で、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ことができるようにしなければならない。

9 町は、構成企業に本条の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合、本事業の目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない構成企業と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。

(町の債務不履行による契約解除)

第 85 条 契約期間において、町が、本事業契約上の重要な義務に違反し、かつ、町が代表企業による通知の後 60 日以内に当該違反を是正しない場合、代表企業は構成企業を代表して本事業契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、町は、構成企業から町に対するすべての建替住宅等の引渡しの前に本条に基づき本事業契約が解除された場合、解除された業務に関し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第 31 条（構成企業による完工検査）ないし第 33 条（町による完成確認書の交付）の手続を経た上、当該建替住宅等に係る町営住宅整備費の金額にて、建替住宅等の出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査の上、当該出来形部分の出来高に応じた町営住宅整備費の金額にて、それぞれ買い受けることができる（ただし、町はかかる義務を負わない。）。この場合、町は、当該本施設及び出来形部分の買受金額を、町の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。町と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

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

3 前条第 7 項及び第 8 項の規定は、本条の解除に準用する。

4 第 1 項に基づき本事業契約が解除された場合において、構成企業が町に対して差し入れた契約保証金又はこれに代わる担保が返還されていないときは、契約終了後、構成企業が町の定める窓口に預かり証を提出した後、町は構成企業に対し、速やかに契約保証金又はこれに代わる担保を返還するものとする。

5 第 2 項に基づいて町が負担する費用のうち、第 71 条第 1 項各号に定める業務費に相当する費用は当該業務費を増額して支払う。それ以外の損害等は別途支払う。

(町の任意解除権)

第 86 条 町は、代表企業に対して、6 ヶ月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事業契約の全部又は一部を解除することができる。

2 構成企業から町に対するすべての建替住宅等の引渡し完了後に前項の規定に基づき町が本事業契約を全部又は一部解除する場合の処理は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 町は本事業契約のうち未履行部分の入居者移転支援業務についてのみ、将来に向けて全部又は一部の解除をすることができる。当該解除を行った場合、解除された業務に関する町及び構成企業の権利義務は将来に向けて消滅する。
- (2) 前号の解除がなされた場合、町は構成企業に対し、本事業契約に基づいて既に履行さ

れた業務に係る対価を本事業契約に規定する支払方法に従って支払う。

- (3) 第(1)号に基づき本事業契約が解除された場合、町は、構成企業に対し、当該解除により構成企業に生じた追加費用及び損害（構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由に起因するものを除く。）を、合理的な範囲で負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

3 構成企業から町に対するすべての建替住宅等の引渡し完了する前に第1項の規定に基づき町が本事業契約を解除する場合の処理は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 町は本事業契約のうち完了済みの業務に係る部分については解除することはできず、未履行の業務についてのみ、将来に向けて全部又は一部の解除をすることができる。当該解除を行った場合、解除された業務に関する町及び構成企業の権利義務は将来に向けて消滅する。
- (2) 前号の解除がなされた場合、町は、解除された業務に関し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第31条（構成企業による完工検査）ないし第33条（町による完成確認書の交付）の手続を経た上、当該本施設に係る町営住宅整備費に係る対価の金額にて、建替住宅等の出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査の上、当該出来形部分の出来高に応じた町営住宅整備費の金額にて、それぞれ買い受けることができる（ただし、町はかかる義務を負わない。）。この場合、町は、当該建替住宅等及び出来形部分の買受金額を、町の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。町と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。
- (3) (1)号に基づき本事業契約が解除された場合、町は、構成企業に対し、当該解除により構成企業に生じた追加費用及び損害（構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由に起因するものを除く。）を、合理的な範囲で負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

4 第1項に基づき本事業契約が解除された場合において、構成企業が町に対して差し入れた契約保証金又はこれに代わる担保が返還されていないときは、契約終了後、構成企業が町の定める窓口に預かり証を提出した後、町は構成企業に対し、速やかに契約保証金又はこれに代わる担保を返還するものとする。

5 第84条（構成企業の債務不履行等による契約解除）第7項及び第8項の規定は本条の解除に準用する。

6 第2項及び第3項に基づいて町が負担する費用のうち、第71条第1項各号に定める業務費に相当する費用は当該業務費を増額して支払う。それ以外の損害等は別途支払う。

（法令変更による契約解除）

第87条 契約期間において、第93条（通知の付与及び協議）第4項本文の協議を経るか否かにかかわらず、本事業契約の締結後における法令変更（本事業に適用されることのある法令上の制度に基づく国庫補助金の全部又は一部が交付されないこととなった場合を含む。以下、

同様。)により、町が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、町は、代表企業と協議の上、本事業契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、構成企業から町に対するすべての建替住宅等の引渡しの前に本条に基づき本事業契約が解除された場合で、解除された業務に関し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第31条（構成企業による完工検査）ないし第33条（町による完成確認書の交付）の手続を経た上、当該建替住宅等に係る町営住宅整備費の金額にて、建替住宅等の出来形部分があるときは、町は、その全部又は一部を検査の上、当該出来形部分の出来高に応じた町営住宅整備費の金額にて、それぞれ買い受けることができる（ただし、町はかかる義務を負わない。）。この場合、町は、当該建替住宅等及び出来形部分の買受金額を、町の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。町と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

2 第84条（構成企業の債務不履行等による契約解除）第7項及び8項の規定は、本条の解除に準用する。

（不可抗力による契約解除）

第88条 契約期間において、第93条（通知の付与及び協議）第4項本文の協議を経るか否かにかかわらず、本事業契約の締結後における不可抗力により、町が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、町は、代表企業と協議の上、本事業契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、構成企業から町に対するすべての建替住宅等の引渡しの前に本条に基づき本事業契約が解除された場合で、解除された業務に関し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第31条（構成企業による完工検査）ないし第33条（町による完成確認書の交付）の手続を経た上、当該本施設に係る町営住宅整備費の金額にて、建替住宅等の出来形部分があるときは、町は、その全部又は一部を検査の上、当該出来形部分の出来高に応じた町営住宅整備費の金額にて、それぞれ買い受けることができる（ただし、町はかかる義務を負わない。）。この場合、町は、当該建替住宅等及び出来形部分の買受金額を、町の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。町と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

2 第84条（構成企業の債務不履行等による契約解除）第7項及び8項の規定は、本条の解除に準用する。

（事業契約終了に際しての措置）

第89条 構成企業は、事由の如何を問わず、本事業契約の全部又は一部が終了した場合において、契約終了の対象となる事業用地又は建替住宅等内（構成企業のために設けられた控室等を含む。）に構成企業が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件があるときは、当該物件の措置につき町の指示に従わなければならない。

2 前項の場合において、構成企業が正当な理由なく、相当な期間内に前項の物件の処置につき町の指示に従わないときは、町は、構成企業に代わって当該物件を処分し、修復、片付けその他の適当な処置を行うことができる（ただし、町はかかる義務を負わない。）。この場合においては、構成企業は、町の処置について異議を申し出ることができない。また、町が

当該処置に要した費用を構成企業は負担する。

3 構成企業は、本事業契約が終了した場合において、その終了事由の如何にかかわらず、直ちに、町に対し、町が、建替住宅等を維持管理及び運営し入居者移転支援業務を継続遂行及び完了するために必要なすべての資料を引き渡さなければならない。

(終了手続の費用負担)

第 90 条 本事業の終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用等については、本事業契約に別段の定めがある場合を除き、構成企業がこれを負担する。

第 13 章 表明・保証及び誓約

(事実の表明・保証及び誓約)

第 91 条 構成企業は、町に対して、本事業契約締結日現在において、自らにつき次の各号の事実を表明し、保証する。

- (1) 構成企業が、日本国の法律に基づき適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、本事業契約を締結し、及び本事業契約の規定に基づき義務を履行する権限及び権利を有していること。
 - (2) 構成企業による本事業契約の締結及び履行は、構成企業の目的の範囲内の行為であり、構成企業が本事業契約を締結し、履行することにつき法令上及び構成企業の内部規則上要求されている一切の手続を履践したこと。
 - (3) 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、構成企業に適用のある法令及び構成企業の内部規則に違反せず、構成企業が当事者であり、若しくは構成企業が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は構成企業に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。
 - (4) 本事業契約は、その締結により適法、有効かつ拘束力ある構成企業の債務を構成し、本事業契約の規定に従い強制執行可能な構成企業の債務が生じること。
- 2 構成企業は、本事業契約に基づく債権債務が消滅するに至るまで、次の各号の事項を町に対して誓約する。
- (1) 本事業契約を遵守すること。
 - (2) 構成企業は、町の事前の承諾なしに、本事業契約上の地位及び権利義務、並びに、本事業について町との間で締結した契約に基づく契約上の地位及び権利義務について、譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。
- 3 町が前項第 2 号の承諾を与える場合には、以下の各号の条件を付すことができる。
- (1) 町は、本事業契約に基づき本事業に関する業務に係る対価の減額及び支払拒絶ができること。
 - (2) 町が構成企業に対して本事業契約に基づく金銭支払請求権（違約金請求権及び損害賠償請求権を含む。）を取得した場合には、当該請求権相当額を本事業に関する業務に係る対価から控除できること。
 - (3) 町の事前の承認なしに、定款の変更、重要な資産の譲渡、解散、合併、事業譲渡、会社分割、株式交換、株式移転その他の組織変更を行わないこと。
 - (4) 代表者又は商号に変更があった場合、直ちに町に通知すること。

- (5) その他町が本事業の維持継続に必要と判断した合理的な事項

第14章 契約保証金等

(契約保証金等)

第92条 契約保証金の額は、第71条第1項に記載する対価の100分の5に相当する額とする。

2 構成企業は、前項の契約保証金の納付に代わるものとして、保険会社との間に本町を被保険者とし、本事業契約締結日から本施設の引渡しが完了する日までの間を保証期間とする本事業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の締結（本号による場合においては、保険契約の締結後、直ちにその保険証券を町に寄託しなければならない。）を原則として行うものとする。

3 構成企業は、やむを得ず、前項の規定による履行保証保険契約を締結できない場合には、次の各号のいずれかの方法によることができる。

(1) 契約保証金（現金）の納付

(2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等による納付

(3) 本事業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町が
確実と認める金融機関等の保証

(4) 本事業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

4 町が本条の契約保証金又は契約保証金に代わる担保となる有価証券等を返還する場合、利息は付さない。

第15章 法令変更

(通知の付与及び協議)

第93条 構成企業は、本事業契約が本契約となった日以降に法令が変更されたことにより、業務水準で提示された条件に従って本事業契約を履行できなくなった場合、その内容の詳細を直ちに町に対して通知しなければならない。

2 町は、本事業契約が本契約となった日以降に法令が変更されたことにより、本事業契約上の義務の履行ができなくなった場合、その内容を、直ちに代表企業に対して通知する。

3 前2項の場合において、町及び構成企業は、当該通知が発せられた日以降、本事業契約に基づく自己の義務が適用法令に違反することとなったときは、当該法令に違反する限りにおいて、履行期日における当該義務の履行義務を免れる。ただし、町及び構成企業は、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努力しなければならない。

4 町、代表企業及び当該構成企業は、第1項及び第2項の通知を受領した後、速やかに本施設の設計、本件工事、本件日程表記載の日程及び業務水準の変更について協議する。かかる協議にもかかわらず、協議開始の日から30日以内に業務水準等の変更について合意が成立しない場合は、町が法令変更に対する対応方法を代表企業に対して通知し、当該構成企業はこれに従い本事業を継続する。ただし、当該法令変更により、町が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合には、当該協議を経ることなく第87条（法令変更による契約解除）の定めに従う。

(法令変更による追加費用・損害の扱い)

第 94 条 法令変更により、本事業につき、構成企業に合理的な追加費用及び損害が発生した場合、当該追加費用及び損害の負担は、本事業契約に別段の規定がある場合を除き、別紙 17 に従う。ただし、本条における損害には、構成企業の逸失利益は含まない。

第 16 章 不可抗力

(通知の付与及び協議)

第 95 条 構成企業は、本事業契約が本契約となった日以降に生じた不可抗力により、業務水準で提示された条件に従って本事業契約を履行できなくなった場合、その内容の詳細を直ちに町に通知しなければならない。

2 町は、本事業契約が本契約となった日以降に生じた不可抗力により、本事業契約上の義務の履行ができなくなった場合、その内容を、直ちに代表企業に対して通知する。

3 前 2 項の場合において、町及び当該構成企業は、当該通知が発せられた日以降、当該不可抗力による履行不能の範囲において、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。ただし、町及び当該構成企業は、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく適切な対応手順に従い、早急に対応措置をとり、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

4 町、代表企業及び当該構成企業は、第 1 項及び第 2 項の通知を受領した後、当該不可抗力に対応するために速やかに建替住宅等の設計、本件工事、本件日程表記載の日程並びに業務水準等の変更について協議する。かかる協議にもかかわらず、協議開始の日から 30 日以内に業務水準等の変更について合意が成立しない場合は、町が不可抗力に対する対応方法を代表企業に対して通知し、当該構成企業はこれに従い本事業を継続する。ただし、当該不可抗力により、町が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合には、当該協議を経ることなく第 88 条（不可抗力による契約解除）の定めに従う。

(不可抗力による追加費用・損害の扱い)

第 96 条 不可抗力により、本事業につき、構成企業に合理的な追加費用及び損害が発生した場合、当該追加費用及び損害の負担は、本事業契約に別段の規定がある場合を除き、別紙 18 に従う。ただし、本条における損害には、構成企業の逸失利益は含まない。

第 17 章 雑則

(公租公課の負担)

第 97 条 本事業契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる公租公課は、すべて構成企業の負担とする。町は、構成企業に対して本事業に係る対価並びにこれに対する消費税相当額及び地方消費税相当額を支払うほか、本事業契約に関連するすべての公租公課について、本事業契約に別段の定めのある場合を除き負担しない。本事業契約締結時点で町及び構成企業に予測不可能であった新たな公租公課の負担が構成企業に発生した場合には、その負担については、別紙 17 に従う。

(協議)

第 98 条 町及び構成企業は、必要と認める場合は適宜、本事業契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対し協議を求めることができる。

(特許権等の使用)

第 99 条 構成企業は、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、上記使用が町の指示による場合で、かつ、構成企業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対しその旨指摘できなかつた場合は、この限りでない。

(契約上の地位の譲渡)

第 100 条 町及び構成企業は、本事業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、本事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

(延滞利息)

第 101 条 本事業契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該支払義務を負う者は、その相手方に対し、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、町が定める割合で計算した遅延損害金を支払わなければならない。

(秘密保持)

第 102 条 町及び構成企業は、本事業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、毀損又は改ざんしたりしてはならず、また、秘密及び本件秘密文書等を本事業契約等の履行以外の目的に使用してはならない。

2 町及び構成企業は、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 103 条 構成企業は、この契約による業務を行うための個人情報の取扱は、個人情報保護法、中能登町個人情報保護条例を守らなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第 104 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その他一切の相手方に対する意思の連絡は、他の方法によることにつき、町と構成企業とが書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。なお、町及び構成企業は、通知等の宛先を各々相手方に対して別途通知する。

2 本事業契約の履行に関して、町及び構成企業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、町及び構成企業間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(解釈等)

第 105 条 町と構成企業は、本事業につき、本事業契約と共に、実施方針、実施方針に対する質問へ

の回答、募集要項等、募集要項等に対する質問への回答（その後の変更を含む。）、提案書類及び基本協定書の定めは、すべて本事業契約の契約内容を構成することを確認する。

2 前項記載の書類等の中に記載の齟齬がある場合、本事業契約、基本協定書、募集要項等に対する質問への回答、募集要項等、実施方針に対する質問への回答、実施方針、提案書類の順にその解釈が優先する。ただし、提案書類と提案書類に優先する書類等との間に齟齬がある場合で、提案書類に記載された業務水準が提案書類に優先する前項記載の書類等に記載されたものを上回る時は、その限度で提案書類の記載が優先するものとする。

3 前項記載の同一順位 of 書類等の記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、町の選択によるものとする。ただし、提案書類の記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、町は、構成企業と協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定する。

(準拠法)

第 106 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。

(管轄裁判所)

第 107 条 本事業契約に関する紛争は、金沢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、町及び構成企業は、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 108 条 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、町及び構成企業が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

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第 12 条及び中能登町の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（平成 17 年 3 月 1 日条例第 55 号）第 2 条の規定による中能登町議会の議決がなされたときは、これを本契約とする。

本事業契約締結の証として、本書 2 通を作成し、当事者記名押印の上、中能登町及び代表企業が本書各自 1 通を保有する。他の構成企業においては、写しを保有する。

令和 2 年 9 月 29 日

中能登町：

石川県鹿島郡中能登町末坂 9 部 46 番地

中能登町 杉本 栄蔵

代表企業：

●●●●●●●●●●●●●●

●●●●●●●●●●●●●●

●●●● ●●●●

構成企業：

●●●●●●●●●●●●●●

●●●●●●●●●●●●●●

●●●● ●●●●

構成企業：

●●●●●●●●●●●●●●

●●●●●●●●●●●●●●

●●●● ●●●●

構成企業：

●●●●●●●●●●●●●●

●●●●●●●●●●●●●●

●●●● ●●●●

構成企業：

●●●●●●●●●●●●●●

●●●●●●●●●●●●●●

●●●● ●●●●

別紙 1 定義集

本契約において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「入居者移転支援企業」とは、構成企業のうち、入居者移転支援業務等の業務を行う●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●をいう。
- (2) 「移転支援代表者」とは、入居者移転支援企業のうち、入居者移転支援企業を統括する●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●をいう。
- (3) 「移転支援費」とは、入居者移転支援業務に係る本事業契約に規定する対価や費用をいい、移転支援業務費からなる。
- (4) 「移転支援業務費」とは、移転支援費のうち、構成企業が入居者移転支援業務として提供したサービスに対する対価として本事業契約に規定する対価をいう。
- (5) 「関連公共施設等の整備等」とは、事業用地内の町道の拡幅等整備、事業用地内の道路の維持管理（町営住宅整備業務の完了まで）、余剰地（民間住宅・商業ゾーン）を除く部分の土地に関する敷地整備をいう。
- (6) 「既存住宅」とは、町営久江住宅及び芹川住宅に存する解体撤去工事の対象たる建物をいう。
- (7) 「既存住宅等」とは、既存住宅及びその付帯施設を個別に又は総称していう。
- (8) 「基本協定書」とは、本事業に関し、町及び構成企業との間で令和3年7月28日に締結された、基本協定書をいう。
- (9) 「業務水準」とは、本事業契約、基本協定書、実施方針、実施方針に対する質問への回答、募集要項等、募集要項等に対する質問への回答又は提案書類（解釈に当たっての優先順位については第105条による。）に記載された、本事業の実施に当たり構成企業が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準をいい、本事業契約に基づいて構成企業が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準が変更された場合には、変更後の内容及び水準をいう。
- (10) 「建設企業」とは、構成企業のうち、町営住宅整備業務等（設計及び工事監理を除く）を行う●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●をいう。
- (11) 「建設代表者」とは、建設企業のうち、建設企業を統括する●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●をいう。
- (12) 「工事監理企業」とは、構成企業のうち、工事監理業務等を担当する●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●をいう。
- (13) 「工事期間」とは、既存住宅等の解体工事着工の日から、関連公共施設等の整備工事の完了日までの期間をいう。
- (14) 「工事監理代表者」とは、工事監理企業のうち、工事監理企業を統括する●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●をいう。
- (15) 「構成企業」とは、本選定手続において本事業を実施する者として選定された事業者グループを構成する事業者を個別に又は総称していう。
- (16) 「町」とは中能登をいう。
- (17) 「町営住宅整備業務」とは、本事業に関し、本事業契約書に基づき行われる業務で、別紙3に町営住宅整備業務として定める業務を総称していう。
- (18) 「町営住宅整備費」とは、構成企業が町営住宅整備業務として提供したサービスに対する対価として本事業契約に規定する対価をいう。

- (19)「事業用地」とは、本事業を実施する建替住宅用地、余剰地、旧滝尾小学校用地及び、これらの土地に隣接する道路用地をいい、別紙4記載の確定測量図に示された範囲の土地をいう。
- (20)「実施方針」とは、町が令和2年9月2日に公表した「町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業実施方針」をいう。
- (21)「実施方針に対する質問への回答」とは、実施方針の公表後に受け付けられた質問に対して町が公表した町の回答をいう。
- (22)「住替」とは、他町営住宅に移転することをいう。
- (23)「住替移転料」とは、住替者に対し町が支払う移転料をいう。
- (24)「住替者」とは、住替を行う既存住宅の居住者をいう。
- (25)「住替住戸」とは、住替者が住替をした先の住戸をいう。
- (26)「設計企業」とは、構成企業のうち、設計業務等を行う●●●●●●●●●●をいう。
- (27)「設計業務」とは、町営住宅整備業務のうち、既存住宅等の解体撤去及び建替住宅等の設計業務及びこれに関連する一切の業務をいう。
- (28)「建替住宅等」とは、建替住宅及び本契約に基づき構成企業が事業用地内に建設並びに整備する施設を個別に又は総称していう。
- (29)「設計代表者」とは、設計企業のうち、設計企業を統括する●●●●●●●●●●をいう。
- (30)「退去」とは、既存住宅等に住む者のうち移転せず退去することをいう。
- (31)「退去移転料」とは、退去者に対し町が支払う移転料をいう。
- (32)「退去者」とは、退去する者をいう。
- (33)「代表企業」とは、構成企業を代表する企業である●●●●●●●●●●をいう。
- (34)「他町営住宅」とは、建替住宅以外の町営住宅のことをいう。
- (35)「建替住宅」とは、本契約に基づき構成企業が事業用地内に建設する町営住宅を個別に又は総称していう。
- (36)「提案書類」とは、本選定手続において、構成企業が町に提出した提案書、町からの質問に対する回答書その他構成企業が提出した一切の書類をいう。
- (37)「入居者移転支援企業」とは、構成企業のうち、入居者移転支援業務を担当する●●●●●●●●●●をいう。
- (38)「入居者移転支援業務」とは、本事業に関し、本事業契約書に基づき行われる業務で、別紙3に入居者移転支援業務として定める業務を総称していう。
- (39)「募集要項等」とは、本選定手続に関し、令和3年12月21日に公表された募集要項及び募集要項に添付された要求水準書、優先交渉権者決定基準、提案様式集、その他募集要項と合わせて公表又は配布された資料（公表後の変更を含む。）をいう。
- (40)「募集要項等に対する質問への回答」とは、募集要項等の公表後に受け付けられた質問に対して町が行った回答及び回答とともに公表又は配布された資料をいう。
- (41)「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、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、町及び構成企業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。
- (42)「法人等」とは、法人その他の団体をいう。

別紙 2 事業日程表

	本事業の業務内容	スケジュール（案）	
事業 期間	事業契約締結	令和 3 年 9 月 29 日（木）	
	設計、各種申請等の行政手続き	令和 3 年 9 月 29 日（木）～	
	関連公共施設等の整備		
	町営住宅維持管理・運営	令和 4 年 4 月～令和 24 年 3 月	
	建替住宅の建設	令和 4 年 9 月～令和 5 年 12 月	
	建替住宅の住戸抽選	令和 5 年 10 月	
	建替住宅への移転	令和 5 年 12 月～令和 6 年 2 月	
	既存住宅等の解体撤去	令和 6 年 2 月～	
	附 帯 事 業	余剰地引渡し	令和 5 年 3 月
		余剰地活用業務の実施	

※ 各業務内容の延長・遅延等が発生した場合には、その都度、以降の事業日程について、町と構成企業で協議し、町が決定する。

別紙 3 事業概要書

1 事業計画の策定に関する業務

事業者は、募集要項において提出した事業提案書に基づき、町営住宅整備業務、入居者移転支援業務、余剰地活用業務、提案業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

2 建替住宅整備業務

事業者は、以下の業務を行う。

(ア)建替住宅等の整備に関する業務

- a 建替住宅等の基本設計・実施設計
- b 建替住宅等の建設工事
- c 建替住宅等の工事監理
- d 設計・建設住宅性能評価の取得
- e 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- f 化学物質の室内濃度測定

(イ)既存住宅等の解体撤去に関する業務

- a 既存住宅等の解体撤去・跡地整地の設計
- b 既存住宅等の解体撤去・跡地整地工事
- c 既存住宅等の解体撤去・跡地整地の工事監理

(ウ)関連公共施設等の整備に関する業務

- a 関連する道路・広場等の設計
- b 関連する道路・広場等の工事
- c 関連する道路・広場等の工事監理

(エ)その他建替住宅整備業務の実施に必要な業務

- a 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き（開発協議含む）
- b 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- c 近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害対策等）
- d 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- e 事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
- f 2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
- g 国庫補助金申請関係書類等の作成支援
- h 会計実地検査の支援
- i その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

3 入居者移転支援業務

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行う。

(ア)移転支援業務

- a 移転等説明会の実施

- b 移転先住戸等決定抽選会の実施
- c 建替住宅への入居手続き等支援業務
- d 移転日の調整及び移転先住戸の鍵渡しの実施
- e 移転確認等の実施
- f 移転料支払い等の手続支援

- (イ)住替手続支援業務
- (ウ)国庫補助金申請関係書類等の作成支援業務
- (エ)会計実地検査の支援業務
- (オ)その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

4 余剰地活用業務（付帯事業）

事業者は、事業用地内において創出される余剰地を借地若しくは購入し、自らの事業として、事業用地内だけでなく中能登町鹿島地区の住民の暮らしの充実に資する施設の整備及び、維持管理・運営事業を行う。

5 提案業務（付帯事業）

事業者は、旧体育館において、自らの提案により事業の目的に資する施設を提案・整備及び、維持管理・運営するものとする

事業者は、旧体育館や建物外の空間を利用し、自ら提案した、提案事業を実施するものとする。

また、町は、本事業が地域コミュニティの活性化に寄与する事業となることを期待している。

6 町営住宅維持管理・運営業務

町営住宅が公の施設であることを認識し、次の事項に留意して、質の高いサービスの提供に努めるとともに、入居者が安心して利用できるよう維持管理・運営を行う。

(ア)施設等の維持管理について

- a 施設等の機能と特性を十分に把握し、より質の高い水準を保つように努める。
- b 安全かつ清潔な管理に努める。
- c 適正な管理と保守点検を行う。

(イ)施設の運営について

- a 公の施設であることを念頭に置いた施設運営に努め、入居者に対して平等に接する。
- b 入居者の安全対策に万全を期し、危機管理体制を確立するとともに、町や関係機関との連携体制を整備する。
- c 積極的に入居者の意見を聴き、施設運営に反映するよう努める。

別紙 4 事業用地

別添資料 19 を参照

別紙 5 余剰地の範囲

別添資料 19 を参照（事業者提案を踏まえて、仮契約締結までに、確定測量図を元に、各種余剰地範囲について明示して作図する。）

別紙 6 構成企業が基本設計完了時に町に対し提出する設計図書（案）

〈建替住宅等の整備・関連する公共施設等の整備 等〉

表紙

目次

付近見取図

都市計画図

土地利用現況図

基本構想図

配置計画図

日影図

造成計画図

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

住居表示図

鳥瞰パース図

道路予備設計説明書及び設計図（団地内幹線道路、区画道路）

公園基本設計説明書及び設計図（北山公園）

工事費仕分け図

※ 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構成企業との協議による。

※ 提出時の体裁、部数等については、別途町の指示するところによる。

別紙 7 構成企業が実施設計完了時に町に対し提出する設計図書（案）

〈既存住宅等の解体撤去工事〉

表紙/図面リスト/附近見取図/配置図/特記仕様書/平面図/立面図/断面図/住戸平面図/仕上表/矩計図/各詳細図/敷地整備工事平面図/面積表/積算書（拾い出し表、見積書含む）/積算内訳明細書/数量計算書/打合わせ記録書

〈建築主体工事〉

表紙/図面リスト/附近見取図/配置図/特記仕様書/平面図/立面図/断面図/仕上表/建具表/各伏図/矩計図/各詳細図/展開図/構造図/面積表/積算書（拾い出し表、見積書含む）/積算内訳明細書/構造計画書/数量計算書/各パース図/確認通知書/許可、認定、承認書/打合わせ記録書

〈電気設備工事〉

表紙/図面リスト/附近見取図/配置図/特記仕様書/機器リスト/系統図/配線図/平面図/詳細図/器具リスト/分電盤リスト/姿図/積算書（拾い出し表、見積書含む）/積算内訳明細書/計算書/打合わせ記録書

〈機械設備工事〉

表紙/図面リスト/附近見取図/配置図/特記仕様書/機器リスト/系統図/平面図/器具リスト/姿図/配管図/積算書（拾い出し表、見積書含む）/積算内訳明細書/計算書/打合わせ記録書

〈杭工事〉

表紙/図面リスト/附近見取図/配置図/特記仕様書/平面図/杭伏図/土質柱状図/積算書（拾い出し表、見積書含む）/積算内訳明細書/計算書/打合わせ記録書

〈道路工事〉

表紙/図面リスト/平面図/縦断面図/横断面図/標準断面図/施設構造図/数量計算書/積算内訳明細書/打合わせ記録書

〈公園工事〉

表紙/図面リスト/造成平面図/縦・横断面図/施設平面図/設備平面図/植栽平面図/施設構造図/数量計算書/積算内訳明細書/打合わせ記録書/

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

※ 提出時の体裁、部数等については、別途町の指示するところによる。

別紙 8 公営住宅等整備基準適合チェックリスト

公営住宅等整備基準適合チェックリスト

項目		公営住宅等整備基準の規定項目	関係条項	確認欄	不適合理由	
全体	健全な地域社会の形成	公営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備している。	2条	<input type="checkbox"/>		
	良好な居住環境の確保	公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備している。	3条	<input type="checkbox"/>		
	費用縮減への配慮	公営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮している。	4条	<input type="checkbox"/>		
敷地	位置の選定	災害、公害等による居住環境阻害の回避及び通勤、通学等の日常生活の利便を考慮している。	5条	<input type="checkbox"/>		
	敷地の安全等	軟弱地盤等の場合に、地盤改良等安全上必要な措置が講じられている。	6条1項	<input type="checkbox"/>		
		必要に応じ、雨水及び汚水を有効に排出又は処理するための施設が設けられている。	6条2項	<input type="checkbox"/>		
公営住宅等	公営住宅	住棟等の基準	日照、通風等の確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮している。	7条	<input type="checkbox"/>	
		住宅の基準	防火、避難及び防犯のための措置が適切となっている。	8条1項	<input type="checkbox"/>	
		住宅の基準	住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置(*)が講じられている。	8条2項	<input type="checkbox"/>	
			住宅の床及び外壁の開口部には、遮音性の確保を適切に図るための措置(*)が講じられている。(※評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①cの基準(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①dの基準)を満たすこととなる措置及び評価方法基準第5の8の8-4(3)の等級2の基準を満たすこととなる措置)	8条3項	<input type="checkbox"/>	
			構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置(*)が講じられている。(※評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準(木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級2の基準)を満たすこととなる措置)	8条4項	<input type="checkbox"/>	
			給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置(*)が講じられている。(※評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準を満たすこととなる措置)	8条5項	<input type="checkbox"/>	
		住戸の基準	一戸の床面積の合計は、25㎡以上となっている。	9条1項	<input type="checkbox"/>	
			給水、排水及び電気設備並びに便所が設けられている。	9条2項	<input type="checkbox"/>	
			居室における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置(*)が講じられている。(※居室の内装の仕上げに特定建材を使用する場合にあっては、評価方法基準第5の6の6-1(3)ロの等級3の基準を満たすこととなる措置)	9条3項	<input type="checkbox"/>	
		住戸内の各部	住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性を適切に確保するための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置(*)が講じられている。(※評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置)	10条	<input type="checkbox"/>	
共用部分	通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置(*)が講じられている。(※評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置)	11条	<input type="checkbox"/>			

項目		公営住宅等整備基準の規定項目	関係条項	確認欄	不適合理由	
公営住宅等	附帯施設	自転車置場、物置、ごみ置場等必要な施設が適切に設けられている。	12条1項	<input type="checkbox"/>		
		附帯施設は、入居者の衛生、利便等良好な住環境の確保に考慮されている。	12条2項	<input type="checkbox"/>		
	共同施設	児童遊園	住戸数、敷地の規模・形状、周辺における公園等の整備状況に応じた適切な位置及び規模となっている。	13条	<input type="checkbox"/>	(面積)
		集会所	住戸数、敷地の規模・形状、周辺における公民館等の整備状況に応じた適切な位置及び規模となっている。	14条	<input type="checkbox"/>	(面積)
		広場及び緑地	良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されている。	15条	<input type="checkbox"/>	
		通路	敷地の規模、形状等に応じて、日常生活の利便、通行の安全等に支障がないよう合理的に配置されている。	16条1項	<input type="checkbox"/>	
			階段部に補助手すり又は横斜路が設けられている。	16条2項	<input type="checkbox"/>	

- 1.評価方法基準とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第3条第1項に規定する評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)をいう。
- 2.公営住宅等整備基準第8条第2項から第5項まで、第9条第4項、第10条及び第11条の規定における適合しない場合の理由としては例えば次に掲げる場合が想定される。
 - ・災害時において緊急に公営住宅を整備する必要がある場合
 - ・ストック活用の観点から既存住宅を借り上げる場合
 - ・第9条第4項の規定について、該当する材料等の入手が困難な場合
 - ・第11条の規定について、小規模な事業(1棟当たりの戸数が10戸未満で、階数が3のものをいう。)において、エレベーターの設置に係る基準に基づく施工が著しく非効率となる場合
 - ・改正後の公営住宅等整備基準及び告示の公布前に設計を終了し、計画通知又は建築確認を行っている場合

別紙 8 は「事業契約書別紙 8 公営住宅等整備基準適合チェックリスト」ワードファイルを利用してください。

別紙 9 付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、構成企業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、構成企業で必要と判断するものに加えることとする。

(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：構成企業又は請負人等
- ② 被保険者：構成企業、請負人等、町を含む
- 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：構成企業又は請負人等
- ② 被保険者：構成企業、請負人等、町を含む
- 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) 構成企業又は工事請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく町に提示する。
- 2) 構成企業又は工事請負人等は、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) 構成企業又は工事請負人等は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

別紙 10 完成時の確認事項（案）

完成確認は、以下の事項について行うものとする。

I 建築工事

1 共通事項

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

2 工事別事項

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

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

II 電気設備工事

1 共通事項

(1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事についてはこれら機器を総合した機能試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。

(2) 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否確認する。

(3) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。

(4) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

2 工事別事項

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

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

Ⅲ 機械設備工事

1 共通事項

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

2 工事別事項

■衛生設備工事

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

■空気調和設備工事

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

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

別紙 11 竣工図書（案）

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. 官公署・事業会社の許可書類及び一覧表
7. 検査試験成績書
8. 取り扱い説明書
9. 保守点検指導書
10. 緊急連絡先一覧表
11. 工事関係者一覧表
12. 主要仕上、機器一覧表
13. 保証書
14. 消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証
15. 完成図書引渡書及び図書目録
16. 完成（竣工）図書（紙媒体及び電子（JW-CAD 並びに PDF）データ）
17. 完成写真引渡し書
18. 完成写真
19. 建築主の要求による登記に関する書類
20. 建築基準法第 18 条第 16 項による検査済証
21. 設計住宅性能評価書
22. 建設住宅性能評価書
23. 建築士法第 20 条第 3 項の規定による工事監理報告書
24. 道路竣工図及び公共施設帰属関係図書
25. 公園竣工図及び公共施設帰属関係図書

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

※ 提出時の体裁、部数等については、別途町の指示するところによる。

別紙 12 物価変動率による調整

(物価変動に関する用語の定義)

第1条 物価変動率とは、以下の計算式によって算出される物価の変動率をいう。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

$$\alpha = (\text{基準期間の建築費指数の平均値}) / (\text{令和3年7月から令和3年9月までの3ヶ月期間の建築費指数の平均値})$$

2 建築費指数とは、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・鉄筋）」をいう。ただし、特別な要因により主要な工事材料費又は労務費が著しい変動を生じ、町営住宅整備費が不相当となったため、構成企業が建築費指数の見直し等の協議を申し入れた場合、町は当該協議に応じることが出来る。

3 残工事費とは、町営住宅整備費のうち既存住宅等の解体撤去に関する業務費及び建替住宅等の整備に関する業務費及び関連する公共施設等の整備に関する業務費（以下、総称して「建設工事費」という。）から、町又は構成企業が相手方に対して残工事費の変更を請求した日における本件工事の出来高を控除した額をいう。

(全体スライド条項)

第2条 物価変動率が±1.5%を超える場合、町又は構成企業は、相手方に対して建設工事費の変更を請求することができる。

2 前項の物価変動率を算出するための基準期間は、既存住宅等の解体撤去工事の着工日（既存住宅等の解体撤去を開始した日として町と構成企業が確認した日）が属する月からその4ヶ月後の月までの5ヶ月間とする。

3 町又は構成企業は、第1項に基づく請求があったときは、以下の計算式に従って算出される建設工事費への変更に応じなければならない。

①物価変動率>0.015 のとき

$$\text{本条適用後の建設工事費} = \text{入札時の建設工事費} \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.015)$$

②物価変動率<-0.015 のとき

$$\text{本条適用後の建設工事費} = \text{入札時の建設工事費} \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.015)$$

4 第1項に基づく請求は、基準期間の建築費指数が確定し公表された月の翌月末までにしなければならない。

(インフレスライド条項)

第3条 公共工事設計労務単価が改定され、かつ、物価変動率が±1%を超える場合、町又は構成企業は、相手方に対して残工事費の変更を請求することができる。ただし、構成企業が請求した日から事業期間終了時の最終回支払までに契約変更に係る議会の議決を得ることができなかった場合は、かかる変更は効力を発生しないものとする。

2 前項に定める、公共工事設計労務単価が改定された場合とは、平成31年4月1日現在に町で適用されている公共工事設計労務単価が、最も早く着工する本施設の着工日（当該本施設の基礎工事を開始した日として町と構成企業が確認した日）から本施設のすべての引渡し完了する2ヶ月前までの間に、改定される旨の公表があったときをいう。3 第1

項の物価変動率を算出するための基準期間は、町又は構成企業が相手方に対して残工事費の変更を請求するために指定した建築費指数が確定し公表されている月の1か月間とする。

4 町又は構成企業は、第1項に基づく請求があったときは、以下の計算式に従って算出される残工事費への変更に応じなければならない。①物価変動率 >0.01 のとき 本条適用後の残工事費=本条適用前の残工事費 $\times(1+(\text{物価変動率})-0.01)$ ②物価変動率 <-0.01 のとき 本条適用後の残工事費=本条適用前の残工事費 $\times(1+(\text{物価変動率})+0.01)$

5 第1項に基づく請求は、基準期間の建築費指数が確定し公表された月の翌月末までにしなければならない。

全体スライド条項とインフレスライド条項の関係等)

第4条 町は、第2条第1項及び第3条第1項に基づく請求のうちいずれか一方を、1回に限り、することができる。

2 構成企業は、第2条第1項及び第3条第1項に基づく請求のうちいずれか一方を、1回に限り、することができる。

3 第2条第1項及び第3条第1項の要件をいずれも満たす場合、町及び構成企業は、適用を求める条項を選択することができる。

4 前三項にかかわらず、町及び構成企業は、相手方が先に第2条第1項又は第3条第1項に基づく請求を行なった場合、第3条第1項に基づく請求のみ行うことができる。この場合において、物価変動率は、第1条第1項の規定にかかわらず、以下の通りとする。物価変動率 $=\alpha-1$ $\alpha = (\text{後の請求における基準期間の建築費指数の平均値}) / (\text{先の請求における基準期間の建築費指数の平均値})$

別紙 13 町営住宅一覧

名称	所在地	構造	建設年度	残年数 (40年)	戸数	間取り	駐車場 台数
町営川田住宅	中能登町川田ハ-46	木造	2020	0	5	3DK	
			2019	1	5	3DK	
町営末坂住宅	中能登町末坂井-45	木造	1990	10	8	4DK	
町営末坂第2住宅	中能登町末坂 8-1005-1	木造	1997	17	10	4DK	
町営黒氏住宅	中能登町黒氏 10-137-1	木造	1999	19	12	4DK	24
町営春木住宅	中能登町春木 5-35-1	木造	2001	21	12	4DK	12
コーポとりや	中能登町春木 1-5-5	耐火	1994		60	3DK	120
町営芹川住宅	中能登町芹川	木造	1979・1983	0	15	3K	
町営久江住宅	中能登町久江	木造	1980・1981	0	15	3K	
町営金丸住宅	中能登町金丸 2156-1	木造	2004	24	12	3LDK	

網掛けは建替対象の既存住宅

別紙 14 修繕負担区分一覧

【専用部分に関わるもの】

区分	修繕等の項目	負担区分		備考
		町	入居者	
本体	基礎、土台、柱、壁、屋根、敷居、鴨居、床、天井、スロープ、雨樋等	○		
① 建具等	建具本体	○		釘、浮き上がり程度は入居者負担
	ガラス及びゴムパッキンの取替え		○	網入りガラスの熱膨張による破損は町負担
	襖・障子の張替え		○	
	取っ手、戸車、レール、丁番、室内の錠・クレセント及びパッキン		○	玄関ドアは除く 障害者住戸は除く ドアストッパーは入居者負担
	玄関ドアの付属品及び玄関のシリンドアの取替え（※1）	○		鍵の紛失及び破損は入居者負担 安否確認のため、破錠をした場合は入居者負担
	ドアクローザーの調整		○	
	畳床の取替え	○		
	畳の表替え		○	
	流し台本体、ガス台本体	○		経年劣化の場合のみ
	流し台及びガス台の棚板、扉及び消耗品類		○	
	水切棚及び吊戸棚	○		町の設置物のみ
	排気口	○		
	物干し		○	
	網戸		○	
	カーテンレール		○	
	インターホン及び呼び鈴	○		町の設置物のみ
	壁紙、床材、内装材の清掃、張替え及び塗り替え		○	
	名札入れ		○	
	郵便ポスト	○		
	パイプスペースの扉	○		
バルコニーの隔壁板		○	災害、訓練時は町負担	
物置	○			
避難用梯子及び非常用ハッチ	○			

	非常用階段	○		
	車止め	○		
	手摺	○		町の設置物のみ

【専用部分に関わるもの】

区分	修繕等の項目	負担区分		備考
		町	入居者	
②給排水衛生設備等	給水管	○		
	メーターバルブ及びボックス	○		
	給水栓	○		単水栓は入居者負担 シャワーヘッドは入居者負担
	給水栓の消耗品の取替え		○	パッキン、カートリッジ、コマ等
	浴槽	○		町の設置物のみ ゴム栓は入居者負担
	浴槽のフタ		○	
	給湯器	○		町の設置物のみ
	便器及びロータンク本体	○		
	便器ロータンクのパッキン、ボールタップ及びフロートバルブ	○		
	便座	○		経年劣化の場合のみ
	ペーパーホルダー		○	
	洗面器	○		物の落下等で破損した場合は入居者負担、ゴム栓は入居者負担
	排水管のつまり直し		○	流し台・洗面器下部・便器・洗濯排水・浴室等の排水管のつまり直しを含む
	排水管及びトラップ本体	○		
	排水管及びトラップの清掃、消毒		○	ベランダの集水口の清掃も入居者負担、 屋上ドレインの清掃、消毒は町負担
	LPガスの配管	○		
	LPガスの栓	○		
	LPガスのコンセントの増設		○	
	電気配線	○		
引込開閉盤及びボックス	○			
分電盤及びボックス	○			

	照明器具	○		町の設置物のみ（ただし、照明器具等入居者設置物を除く）
	管球など消耗品		○	
	コンセント、ヒューズ及びスイッチ		○	電気配線ショートによる修繕は町負担
	非常ベル	○		
	換気扇及び換気扇スイッチ	○		
② 給排水衛生設備等	テレビ共視聴設備	○		
	テレビの端子		○	
	電話の端子		○	
	ガス警報器		○	緊急通報装置付属のものは町負担
	火災報知器	○		電池交換及び機器更新含む
	緊急通報設備一式（保守点検含む）	○		

【共用部分に関わるもの】

区分	修繕等の項目	負担区分		備考
		町	入居者	
④ 外灯	柱	○		
	電気配線	○		
	自動点滅器	○		
	照明器具本体	○		町が管理するもの以外の防犯灯は自治会負担
	管球など消耗品		○	町が管理するもの以外の防犯灯は自治会負担
	電力使用料		○	町が管理するもの以外の防犯灯は自治会負担
⑤ ごみ置場	施設本体	○		
	清掃		○	
	給排水設備	○		
	ネット		○	
	水道料、公共下水道使用料金		○	
⑥ 給水施設	受水槽及びポンプ室	○		
	受水槽の清掃	○		
	施設定期点検料	○		
	施設法定検査料	○		
	電力使用料		○	

		給水設備	○		部品含む
⑦ エレベータ		施設本体	○		
		電力使用料		○	
		保守点検料	○		
		かご内清掃		○	
⑧ 自転車置場		施設本体	○		
		自動点滅器	○		
		照明器具本体	○		
		電球・蛍光灯など消耗品		○	
		電力使用料		○	
		専用部分清掃及び除草		○	
⑨ 消防設備		防火水槽	○		
		消火器本体の取替え	○		消火器取り付け金具含む
		消火剤の取替え		○	
		火災報知器及び付属設備	○		部品交換、電池交換含む
		消防用設備保守点検料	○		
⑩ 駐車場		番号表示板、駐車制御用設備	○		ポール等
		専用部分清掃及び除草		○	
		内外装及び家具	○		消耗品は除く
⑪ 集会所等		給排水設備及び電気設備	○		消耗品は除く
		電球・蛍光灯など消耗品		○	
		水道、公共下水道、電気、ガス等の使用料金		○	
⑫ 共用地		高木の枝下ろし、剪定及び害虫駆除	○		5メートル以上の高木は町負担
		低・中木、生垣の枝下ろし、剪定及び害虫駆除（※2）		○	
		道路及び通路	○		ブロック、インターロッキング等
		擁壁及び外柵	○		
		階段室掲示板	○		町の設置物のみ
		住宅・団地案内板	○		町の設置物のみ
		掲示板	○		町の設置物のみ
		集合ポスト	○		
		ベンチ	○		
		排水管設備	○		点検口蓋、部品含む
	エントランスガラス	○			

	児童遊園遊具	○		
	住宅敷地内の清掃及び除草		○	
⑬ 環境 共生 施設 ※ ☺	住戸バルコニーの雨水タンク	○		共用部分設置タンクも含む
	住戸バルコニーのプランター		○	
	共同菜園の水道料金		○	利用者負担
	共同菜園のコンポスター	○		
	ソーラー外灯○	○		
	太陽光発電設備	○		

※1 町では住戸の予備の鍵は保管していない

別紙 15 事業用定期借地権設定契約書（案）

町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業 事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人中能登町（以下「甲」という。）と賃借人●●●●（以下「乙」という。）は、町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業の余剰地活用業務に関し、令和 5 年 4 月 1 日、余剰地の一部である甲所有の別紙目録 1 記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）第 23 条に定める事業用定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を、以下の条項に従って締結した（以下、本契約によって設定される借地権を「本件借地権」という。）。

なお、本契約に別段の定めがある場合を除き、本契約書中に使用する用語の定義は、甲と代表企業である●、並びに構成企業である●、●及び乙との間で締結された令和 3 年 9 月 29 日付町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業契約書に基づく契約（以下「本事業契約」という。）において定められた用語の定義による。

（趣旨）

- 第 1 条 甲は、本件土地を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。
- 2 本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は、甲に対し、建物の買取りを請求することができない。
- 3 本契約については、法第 3 条から第 8 条まで、第 13 条及び第 18 条の規定の適用がなく、民法第 619 条の規定の適用はないものとする。

（目的）

- 第 2 条 乙は、本件土地を、専ら●●●●●●●●等乙の事業の用に供する建物所有のため使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。
- 2 乙は、前項の使用目的を変更してはならない。ただし、乙が書面による変更の申し出を行い、甲が全部又は一部の変更をやむを得ないと認めて書面により承諾した場合は、この限りではない。
- 3 本件土地上に乙が整備する建物（以下「本件建物」という。）の構造、規模等は、別紙目録 2 記載のとおりとする。

（借地期間）

- 第 3 条 本件借地権の存続期間は、令和 5 年 4 月 1 日から令和 24 年 3 月 31 日までの 19 年間とする。ただし、この存続期間が満了する 1 年前までに甲乙双方が誠意をもって協議し、合意した場合には新たな存続期間を定めて事業用定期借地権設定契約として再契約を締結することができるものとするが、その場合の借地権の存続期間は、先行契約に定める借地期間の開始日から 30 年を超えることはできない。

2 第 1 項ただし書きにより再契約を締結するときは公正証書により再契約を締結するものとし、公正証書による再契約が締結できないときは存続期間の満了により本契約は終了する。

3 前項の再契約の締結に要する費用のうち、公正証書の作成費用は乙の負担とし、その他の費用は各自の負担とする。

(本件土地の引渡し)

第 4 条 甲は、本契約締結後、乙が第 8 条第 1 項に定める保証金及びその他乙の負担すべき金銭債務を完納したことを確認の上、乙の現地立会いのもとに、本件土地を現状有姿のまま甲の作成する土地引渡書により乙に引き渡す。

2 本件土地の引渡し日は、令和 5 年 4 月 1 日とする。

3 前 2 項に定める本件土地の引渡し後における排水、上・下水道、電気及びガスの引込み等本件土地の使用に必要な処置は、すべて乙の負担において行うものとする。

(賃料)

第 5 条 賃料は、1 か月金●●●●●●●●円 (1 平方メートル当たり金●●円) とする。

2 甲は、前項の賃料につき、既存住宅等の解体・撤去工事が完了した時点で公表されている最新の県道七尾鹿島羽咋線の相続税路線価を基準として 1%を超える変動部分について 1 平方メートル当たりの金額を補正し、その補正後の 1 平方メートル当たりの金額に本件土地の面積を乗じることで総額を補正することができる。

3 本事業契約に基づく確定測量により明らかとなった本件土地の面積が提案書類に記載の本件土地の面積と異なる場合、本件土地の賃料の 1 平方メートル当たりの金額 (但し、第 2 項による補正があったときは補正後の金額) に本件土地の確定測量により明らかとなった面積を乗じて得られる金額を本件土地の賃料とする。

4 賃料の起算日は、本件土地の引渡しの日とする。

5 本件土地の賃料は、原則として、本契約の締結日から起算して 3 年毎に改定するものとする。

6 改定後の賃料の算定は、別紙 1 に「補正後の本件土地の 1 平方メートル当たりの賃料額 (円/㎡)」とあるのを「改定後の本件土地の 1 平方メートル当たりの賃料額 (円/㎡)」と、同じく「入札時の本件土地の 1 平方メートル当たりの賃料額 (円/㎡)」とあるのを「改定前の本件土地の 1 平方メートル当たりの賃料額 (円/㎡)」と、それぞれ読み替えたいえ、別紙 1 に定める方法により、改定後の 1 平方メートル当たりの賃料額を算定し、同額に本件土地の面積を乗じることで賃料を改定する。なお、本件土地の面積については、第 3 項を適用する。

7 前項による改定に向けての算定によっても、改定前後の賃料の増減額が 1000 円未満であるときは、改定を行わない。

8 甲及び乙は、本契約期間中であっても、公租公課、物価又は地価の上昇その他経済事情の変動等により、本件土地の賃料が不相当と認められるに至ったときは、賃料の改定を請求することができる。

(賃料の納付)

(費用負担)

第 9 条 甲は、本件土地の修繕義務を負わない。

2 本件土地の維持、保存及び改良等に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(土地利用計画)

第 10 条 乙は、その責任及び費用負担において、法令及び業務水準を遵守のうえ、本件土地における余剰地活用業務を遂行する。

(建設計画)

第 11 条 乙は、本件土地の引渡しの日から起算して 6 か月以内に、甲の指定する実施計画申請書その他甲が必要と認める書類を甲に提出して、その承認を得なければならない。

2 乙は、本件土地引渡しの日から 2 年以内に、前項により甲の承認を得た実施計画等に基づき別紙目録 2 記載の建物の建設に着手し、かつ 3 年以内に供用開始しなければならない。

3 乙は、建物を建設するに当たっては、建築基準法等の法令に従うほか、本契約並びに甲が必要と認めた制限事項及び指示に従わなければならない。

(本件建物の増改築の制限)

第 12 条 乙は、本件建物を増改築又は再築しようとするときは、あらかじめ甲に通知し、その書面による承諾を得なければならない。

(公害の防止等)

第 13 条 乙は、本件土地の利用に当たっては、排水、ばい煙、粉じん、ガス、悪臭、騒音及び振動等による公害を未然に防止するため適正かつ十分な措置を講じなければならない。

2 乙は、公害が発生したときは、その負担と責任において解決を図らなければならない。

(電波障害等の対策)

第 14 条 近隣に対する建設工事等の事前説明並びに建物建築に伴う風害及び電波障害等の対策は、乙の責任において行うものとする。

(本件建物の賃貸借に関する制限)

第 15 条 乙は、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸するときは、契約期間の終期を本件契約の存続期間の終期よりも前とする借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借契約によることとする。

2 乙が前項により本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸したときは、乙は甲に対し、直ちに、その旨報告するとともに第三者との間にて取り交わした契約書の写しを提出しなければならない。

(乙の協力義務)

第 16 条 乙は、甲が、本契約の履行に関し、必要な調査、説明又は資料の提出を求めたときは、これに協力しなければならない。

2 乙は、甲が本件土地の周辺住民その他の周辺土地利用者による電力、電信若しくは電話利用又は用排水等のため、本件土地の一部を利用することが本件土地及び周辺土地の地形あるいは構造上の理由等から最も合理的であると認め、乙にその要請を行ったときは、これに協力し、誠意をもって当該関係者との協議に応じなければならない。

(本件借地権の譲渡等の禁止)

第 17 条 乙は、本件借地権を譲渡し、若しくは本件土地を転貸し、又は本件土地上に存する建物を譲渡し、若しくは賃貸することのほか、事実上これらと同様の結果を生ずる行為をしてはならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

2 乙は、本件土地上に建設した建物について、質権、抵当権その他の権利の設定等の処分をしてはならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

(違約金)

第 18 条 乙は、第 2 条、第 10 条から第 13 条まで、第 15 条及び第 17 条の各規定に違反したとき、又は第 29 条第 1 項の規定に該当したときは、甲の請求により、違約金として賃料の 24 か月分に相当する額を、甲の指定する期日までに甲の指定する金融機関に納付して支払う。

2 前項の違約金は違約罰であって、第 31 条に規定する損害賠償の額の予定又はその一部とはしないものとする。

3 第 1 項の規定は、第 24 条に規定する甲の解除権の行使を妨げないものとする。

(保全義務)

第 19 条 乙は、本件土地を善良な管理者の注意をもって使用し、維持管理しなければならない。

2 乙は、その責めに帰すべき事由によって本件土地を滅失又は毀損したときは、乙の負担で原状に回復し、又はその損害の賠償責任を負わなければならない。

3 本件土地の使用に伴う乙と第三者との紛争その他の諸問題は、すべて乙の負担と責任において解決するものとする。

(瑕疵担保責任)

第 20 条 乙は、本契約締結後、本件土地の数量不足その他本件土地に隠れた瑕疵があることを発見しても、甲に対し、保証金、違約金、既往の賃料の減免及び損害賠償の請求、本契約の全部又は一部の解除、並びに業務水準の変更の請求をすることができない。

(実地調査等)

第 21 条 甲は、必要があると認めたときは、乙に対し、本件土地の使用状況について質問し、参考となるべき資料の提出その他の報告を求めることができるほか、実地調査をすることができる。この場合、乙は、調査又は報告等を拒み、妨げたりしてはならない。

(通知義務)

第 22 条 乙は、本件土地の現状に変更があるときは、甲に対し、直ちにその状況及び原因等必要な事項を通知しなければならない。

(住所等の変更の届出義務)

第 23 条 乙は、次の各号に該当する事実が生じたときは、速やかに書面により甲に届け出なければならない。

- (1) 本店又は主たる事務所の所在地の変更
- (2) 商号又は代表者の変更
- (3) 定款の変更

(契約の解除)

第 24 条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。また、甲は、乙に対し、これによって被った損害の賠償を請求することができる。

(1) 賃料の納付が、第 6 条に規定する納付期限より 3 か月以上遅延したとき。

(2) 第 8 条に規定する保証金が、甲の発行する納入通知書に定める納付期限までに納付されないとき。

(3) 第 2 条、第 10 条から第 13 条まで、第 15 条又は第 17 条の規定にそれぞれ違反したとき。

(4) 主務官公署からその営業又は免許について取消し若しくは停止の処分を受けたとき。

(5) 乙が仮差押え、仮処分、強制執行を受け、又は乙につき破産、民事再生、会社更生、特別清算、その他の倒産法制上の手続開始の申立てがあったとき。

(6) 乙が合併によらないで解散等したとき。

(7) 乙又は乙の使用人に甲の信用を失墜し、又は秩序を害すると認められる行為、その他著しく不当な行為があったとき。

(8) 第 29 条第 1 項各号の規定に該当するとき。

(9) 第 29 条第 3 項又は第 4 項に違反したとき。

(10) 第 29 条第 5 項の甲の求めに応じなかったとき。

(11) その他本契約の条項に違反したとき。

(中途解約)

第 25 条 乙は、第 3 条第 1 項の期間中であっても、本件借地権の存続期間が 10 年を経過したときは、本契約の全部を終了させようとする日の 1 年前までに甲に対し、書面による申し入れを行い、次項の違約金を本契約全部を解約終了する日の 6 か月前までに支払うことにより、本契約の全部を解約することができる。ただし、本契約の一部の解約は認められない。

2 乙は、前項により本契約の全部を中途解約する場合、甲に対し、本契約の全部を終了させようとする日の 1 年前の日の属する月の本契約に基づく月額賃料の 12 か月分相当額を中途解約違約金として支払わなければならない。

(契約の終了)

第 26 条 天災地変その他不可抗力により本件土地の全部又は一部が滅失若しくは毀損し、本件土地の使用が不可能になったときは、本契約は当然に終了する。この場合、甲と乙は相互に損害賠償の責任を負わないものとする。

(本件土地の返還及び原状回復義務)

第 27 条 本契約が借地期間の満了若しくは解除又はその他の事由により終了したときは、乙は、賃料その他の債務を清算し、かつ、甲の指定する期限までに、乙の費用をもって乙が設置した建物その他の工作物を撤去清掃し、また、乙の責めに帰すべき事由により生じた本件土地の毀損等について、自己の費用で復旧するなどして本件土地を原状に回復した上、更地で甲に返還しなければならない。乙は甲に対し、乙が権限により本件土地に付属させ

た物を買取るべきことを請求することはできない。ただし、甲が本件土地の全部又は一部を原状に回復することが適当でないとき、乙は、第6項及び第7項に従い該当部分を現状のまま返還することができる。

2 乙は、本件土地の返還前には、借地面積に係わらず、土壤汚染対策法（平成14年5月29日法律第53号）で規定された土壤汚染状況調査を実施し、その結果、土壤の汚染状態が指定基準を超過した場合には必要な措置を講じるものとする。

3 甲は、乙が前2項の義務を履行しないときは、第8条に規定する保証金又は乙の負担で乙に代わってこれを行うことができる。

4 乙は、本契約が借地期間の満了により終了する場合には、甲に対し、その期間満了の1年前までに、引き続き再契約を締結するか否か、及び再契約を締結しないときは、建物の取壊し等本件土地の明渡しに必要な事項を書面により通知しなければならない。

5 乙は、本契約の終了後、再契約を締結することなく引き続き本件土地を占有するときは、甲に対し、1か月当たり本契約終了時の賃料の3倍に相当する損害金を支払う。

6 第1項ただし書きの規定により甲が本件土地の全部又は一部を原状に回復させることが適当でないとき、甲が乙に対し、乙が権限により本件土地に付属させた物の全部又は一部の譲渡を請求したときは、乙は、甲に対し、甲が譲渡を請求した物を譲渡して所有権を移転するとともに、甲又は甲が指定する者が事業を継続するときは、事業を継続するために必要な引継ぎを行うものとする。なお、当該譲渡の対価の金額及び支払方法については、乙が権限により本件土地に付属させた物の残存時価から当該物の撤去に要する費用を控除した金額を基準として甲乙協議して定める。

7 前項の場合において、譲渡の対価に関する協議が、本契約終了日から2か月を経過してもまとまらない場合にあっては、甲が定め、甲が乙に通知した金額及び支払方法を譲渡の対価の額及び支払方法とする。

（有益費等の償還請求権の放棄）

第28条 乙は、借地期間の満了、本契約の解除等により本件土地を返還するに際しては、甲に対し、本件土地に投じた有益費及び必要費等の償還を一切請求できないものとする。

（暴力団等に対する除外措置）

第29条 甲は、乙が次の各号のいずれにも該当しないことを確認するため、兵庫県警察本部長に対して照会を行うことができる。乙は、町の求めに応じて、照会にあたって必要となる事項について情報を提供しなければならない。

- (1) 乙について、暴力団員が、役員として又は実質的に、経営に関与していること。
- (2) 乙について、暴力団員を、役員以外で業務に関し監督責任を有する使用人として使用し、又は代理人として選任していること。
- (3) 乙又はその役員等が、自己、自己が経営する法人等、自己が所属する法人等又は第三者の利益を図るため、又は第三者に損害を与えるために、暴力団の威力を利用していること。
- (4) 乙又はその役員等が、暴力団等に金銭的な援助を行い、その他経済的な便宜を図っていること。

(5) 乙又はその役員等が、暴力団等に関係する事業者であることを知りながら、当該事業者の下請負を行い、その他当該事業者を利用していること。

(6) 乙又はその役員等が、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していること。

2 甲は、前項の規定による照会により前項各号の一に該当する旨の回答または通知（以下、本条において「回答等」という。）を受けた場合、中能登町契約事務等から暴力団等を排除するため、町は、その回答等の内容について、外郭団体等を含む町の関係部局と情報を共有することができる。

3 乙は、本事業に係る業務を第三者に行わせようとする場合は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を町に報告しなければならない。

4 乙は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下、本項において「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、及び兵庫県警本部に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。本事業に係る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。

5 甲は、乙が、本事業に係る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であることが判明したときは、乙に対し、当該第三者との間で契約を締結しないよう求めることができ、乙が当該第三者との間で契約を締結しているときは、乙に対し、その契約を解除するよう求めることができる。

（再契約の協議）

第 30 条 甲と乙は、借地期間の満了前に、本件土地に係る売買契約その他の契約（以下「再契約」という。）の締結について協議することができる。

2 再契約が売買契約である場合で、甲と乙が借地期間の満了前に本契約を終了させる旨の合意をしたとき又は借地期間の満了後引き続いて再契約を締結するときは、甲は、本件土地を現状有姿のまま乙に売り渡す。

3 前項の場合、乙は、甲に対し、甲が指定する方法により本件土地に係る売買代金を支払うものとする。なお、その代金額は、売買契約時の更地分譲価格によるものとする。

（損害の賠償）

第 31 条 乙は、本契約に定める義務を履行しなかったため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

（登記）

第 32 条 乙は、本契約に基づく本件借地権の設定登記手続を行うことを甲に請求することはできない。

（協議事項）

第 33 条 甲及び乙は、本契約に定めのない事項及び本契約の規定の解釈に疑義がある事項については、誠意をもって協議し、円満に解決する。

（裁判管轄）

第 34 条 甲及び乙は、本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、金沢地方裁判所を第 1 審の専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

(執行認諾)

第 35 条 甲及び乙は、本契約に基づく金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行を受け、
ても異議がない旨認諾した。

令和 3 年 9 月 29 日

石川県鹿島郡中能登町末坂 9 部 46 番地甲 中能登町

甲 代表者 中能登町長
杉本 栄蔵

乙

別紙目録 1 (土地の表示)

所在 中能登町●●●●● (別紙図面の朱線で囲む区域)
地目 宅地
地積 ●●●●●平方メートル

別紙目録 2 (建物の表示)

構造 ●●造●階建 (予定)
規模 延床面積●●●●●平方メートル
使用目的

別紙 16 貸借契約書（案）

町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業 旧滝尾小学校体育館貸借契約書（案）

貸与人中能登町（以下「甲」という。）と借受人●●●●（以下「乙」という。）は、町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業の提案業務に関し、令和3年9月29日、事業用地の一部である甲所有の別紙目録1記載の建物（以下「本件建物」という。）について、貸借契約を締結した。

（趣旨）

第1条 甲は、乙に対し、下記の建物（以下「本件建物」という）を貸与し、乙はこれを貸借した。

所 在
構 造 鉄骨造
床面積 1,194 m²

（期 間）

第2条 本件貸借契約の期間は、令和3年9月29日から令和24年3月31日までの21年間とする。

（賃料）

第3条 甲は乙に本件建物を無償貸与する。

（使用目的）

第4条 乙は、本件建物を中能登町内定住促進に寄与する子育て支援や健康増進に資する複合的な機能を有する施設のために使用しなくてはならない。

（禁止事項）

第5条 乙は、甲の書面による承諾を事前に得ない限り、次の事項をなしてはならない。

- ① 本件建物の賃借権を譲渡し又は本件建物を転貸すること
- ② ①の他、共同使用その他事実上賃借権の譲渡又は転貸と同様の結果となる行為をすること
- ③ 本件建物内又は本件建物の敷地内に爆発物などの危険物を搬入すること

（修 繕）

第6条 乙は、本件建物に関する整備、修繕などを自らの負担でこれを実施する。

（解 除）

第7条 乙が前条の禁止事項に反した場合、甲は、何らの催告を要せず本契約を直ちに解除することができる。

（明渡）

第8条 乙は、本契約の終了までに、本件建物内に乙が所有又は保管する物件をできるかぎり引上げ、本件建物を明渡す。

(協議事項)

第9条 甲及び乙は、本契約に定めのない事項及び本契約の規定の解釈に疑義がある事項については、誠意をもって協議し、円満に解決する。

(裁判管轄)

第10条 甲及び乙は、本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、金沢地方裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

令和3年9月29日

石川県鹿島郡中能登町末坂9部46番地甲 中能登町

甲 代表者 中能登町長

杉本 栄蔵

乙

別紙 17 法令変更による追加費用及び損害の負担

法令の変更により構成企業に生じた合理的な追加費用又は損害は以下の 1 及び 2 のいずれかに該当する場合には町が負担し、それ以外の法令変更については構成企業が負担する。

- 1 本事業に直接影響を及ぼす法令の変更
- 2 消費税及び地方消費税の変更に関するもの（税率の変更を含む。）

ただし、町が負担すべき追加費用又は損害があるときは、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

なお、町が負担する費用のうち、事業契約書第 71 条第 1 項各号に定める業務費に相当する費用は当該業務費を増額して支払う。

別紙 18 不可効力による追加費用及び損害の負担

1 追加費用及び損害が構成企業に生じた場合

- (1) 契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設の引渡し完了時までには不可抗力事由が生じた場合、本事業につき、当該不可抗力に起因して構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額が契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設引渡し完了時までの累計で、町営住宅整備費の額に町が事業者を支払う町営住宅整備費に加算して支払うべき消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については町が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、町営住宅整備費の額に上記消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については町が負担する。
- (2) 契約期間のうち全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までには不可抗力事由が生じた場合、本事業につき、当該不可抗力に起因して構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額が全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までの累計で、移転支援費の額に町が事業者を支払う移転支援費に加算して支払うべき消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については町が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、移転支援費の額に上記消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については町が負担する。

2 損害が第三者に生じた場合

- (1) 契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設の引渡し完了時までには不可抗力事由が生じ、本事業につき、当該不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合、当該損害額が契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設の引渡し完了時までの累計で、町営住宅整備費の額に町が事業者を支払う町営住宅整備費に加算して支払うべき消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については町が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、当該損害額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、町営住宅整備費の額に上記消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については町が負担する。
- (2) 契約期間のうち全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までには不可抗力事由が生じ、本事業につき、当該不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合、当該損害額が全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までの累計で、移転支援費の額に町が事業者を支払う移転支援費に加算して支払うべき消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については町が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、当該損害額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、移転支援費の額に上記消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の 100 分の 1 に至るまで

は構成企業が負担し、これを超える額については町が負担する。ただし、町が負担すべき追加費用又は損害があるときは、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて町に請求するものとする。

なお、町が負担する費用は、事業契約書第 71 条第 1 項各号に該当する業務費とは別に損害金として支払う。