

大豊町住宅再編整備事業

事業契約書（案）

令和7年9月

大豊町

大豊町住宅再編整備事業 事業契約書

- 1 事業名 大豊町住宅再編整備事業
- 2 事業場所 高知県長岡郡大豊町津家字宮ノ前 1636 番地、1637 番地
- 3 事業期間 自 事業契約締結を承認する旨の大豊町議会の議決を通知した日
至 令和 25 年 3 月 31 日
- 4 契約金額 町営住宅等整備等に係る対価（町営住宅等整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務に係る対価の合計金額 消費税及び地方消費税相当額を含む。） 金★円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額★円を含む。)
- 5 前金払 する しない
- 6 部分払 する しない
- 7 中間前払金 する しない
- 8 契約保証金 事業契約条項第 73 条（契約保証金等）に定める保証を付すものとする。
- 9 支払場所 大豊町指定金融機関



10 住宅建設瑕疵担保責任保険

〔注〕 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）第 2 条第 4 項に規定する特定住宅瑕疵担保責任を履行するため、住宅建設瑕疵担保責任保険に加入する場合は、(1) 保険法人の名称、(2) 保険金額、(3) 保険期間についてそれぞれ記入する。なお、住宅建設瑕疵担保保証金の供託を行う場合は、PFI 事業者は、供託所の所在地及び名称、共同請負の場合の建設瑕疵担保割合を記載した書面を大豊町に交付し、説明しなければならない。

上記の事業について、大豊町と★、★、★及び★（以下、これらの法人を合わせて「PFI 事業者」という。）とは、各々対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

PFI 事業者のうち、代表企業は●とする。

なお、この契約は仮契約として締結されるものであり、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）第 12 条の規定による大豊町議会の議決を通知した日をもって、これを本契約とする。

この契約の締結の証とするため、本書 2 通を作成し、記名押印の上、大豊町及び PFI 事業者の代表企業である●が各 1 通を保有する。

令和 年 月 日

大豊町

高知県長岡郡大豊町津家 1626 番

代表者 大豊町長 下村 賢彦 印

PFI事業者

代表企業（●企業）

所在地 ★

商号又は名称 ★

代表者名 代表取締役 ★

●企業

所在地 ●

商号又は名称 ●

代表者名 代表取締役 ●

●企業

所在地 ●

商号又は名称 ●

代表者名 代表取締役 ●

●企業

所在地 ●

商号又は名称 ●

代表者名 代表取締役 ●

前文

大豊町（以下「町」という。）及びPFI事業者は、大豊町住宅再編整備事業に関して、町営住宅等の整備、入居者移転支援及び維持管理業務に関する事業契約をここに締結する。

目次

第1章 用語の定義	1
第1条（定義）	1
第2章 総 則	1
第2条（目的）	1
第3条（事業遂行の指針）	1
第4条（本事業の概要）	2
第5条（事業日程）	2
第6条（PFI 事業者の資金計画）	2
第7条（許認可及び届出）	2
第8条（建設に伴う各種調査）	3
第9条（建設に伴う近隣対策）	3
第3章 事業用地の貸与.....	4
第10条（事業用地の貸付け）	4
第11条（使用の目的）	4
第12条（貸与期間）	4
第4章 新築住宅等の設計.....	4
第13条（設計）	4
第14条（設計条件の変更）	6
第15条（設計の変更）	6
第5章 新築住宅等の建設.....	7
第16条（建設）	7
第17条（施工計画書等）	7
第18条（再委託等）	7
第19条（工事監理者等）	8
第20条（保険）	8
第21条（町による説明要求及び立会い）	8
第22条（中間確認）	9
第23条（PFI 事業者による竣工検査等）	9
第24条（町による完工確認）	10
第25条（町による完工確認書等の交付）	10
第26条（本件工事期間の変更）	10
第27条（工事の中止）	11
第28条（工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担）	11
第29条（本件工事中に PFI 事業者が第三者に与えた損害）	11
第6章 入居者移転支援業務.....	11
第30条（入居者移転支援業務）	11
第31条（入居者移転支援業務計画書）	12

第 32 条（再委託等）	12
第 33 条（町による説明要求）	12
第 34 条（PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行）	13
第 35 条（入居者移転支援業務に関するモニタリング）	13
第 36 条（入居者対応）	14
第 37 条（仮移転支援業務期間の変更）	14
第 38 条（本移転期間の変更）	14
第 39 条（入居者移転支援業務の一時中止）	15
第 40 条（入居者移転支援業務の中止による費用等の負担）	15
第 7 章 新築住宅等の所有権移転・引渡し等	15
第 41 条（新築住宅等完成後の対応）	15
第 8 章 維持管理業務	15
第 42 条（維持管理業務）	15
第 43 条（PFI 事業者による維持管理体制整備）	15
第 44 条（町による維持管理体制の確認）	16
第 45 条（作業従事者）	16
第 46 条（維持管理業務開始の遅延）	16
第 47 条（新築住宅等の維持管理計画書）	17
第 48 条（第三者の使用）	17
第 49 条（作業中の事故防止等）	18
第 50 条（非常時及び緊急時の対応）	18
第 51 条（報告等）	18
第 52 条（町による新築住宅等維持管理業務の実施状況のモニタリング）	19
第 53 条（維持管理業務の終了時等の対応）	19
第 54 条（維持管理業務に関して PFI 事業者が第三者に与えた損害）	19
第 9 章 対価の支払い等	20
第 55 条（本事業の対価）	20
第 56 条（本事業の対価の支払い）	20
第 57 条（本事業の対価の改定）	20
第 58 条（新築住宅等の所有権移転・引渡しの遅延損害金）	20
第 59 条（契約不適合責任）	21
第 10 章 不可抗力及び法令変更	22
第 60 条（不可抗力）	22
第 61 条（不可抗力による損害等）	23
第 62 条（不可抗力による解除）	23
第 63 条（法令変更）	23
第 64 条（法令変更による追加費用）	24
第 65 条（法令変更による協議解除）	24
第 11 章 事業期間及び契約の終了	25

第 66 条（事業期間）	25
第 67 条（町による任意解除）	25
第 68 条（町による契約解除）	25
第 69 条（PFI 事業者による契約解除）	28
第 70 条（契約解除に際しての措置）	28
第 71 条（契約解除に伴う損害賠償）	28
第 12 章 契約保証金等	29
第 72 条（契約保証金等）	29
第 13 章 雑則	29
第 73 条（特許権等の使用）	29
第 74 条（契約上の地位の譲渡）	30
第 75 条（延滞利息）	30
第 76 条（秘密保持）	30
第 77 条（個人情報情報の取扱）	30
第 78 条（請求、通知等の様式その他）	30
第 79 条（提案書の著作権）	31
第 80 条（その他必要な事項）	31
第 81 条（暴力団等からの不当介入の排除）	31
第 82 条（準拠法）	31
第 83 条（管轄裁判所）	31
第 84 条（定めのない事項）	31

第1章 用語の定義

第1条（定義）

本契約において使用する用語の定義は、本契約で定義するものを除き、別紙1の「定義集」に規定のとおりとする。

なお、本契約中、本契約及び別紙1「定義集」に掲げる用語以外の用語の定義は、募集要項等による。

第2章 総 則

第2条（目的）

本契約は、本事業における町、PFI事業者及びその構成企業の役割並びに基本的合意事項について定めるとともに、本事業の実施に際しての条件を定めることを目的とする。

第3条（事業遂行の指針）

- 1 町及びPFI事業者は、本契約に基づき、募集要項等及び提案書に従い、日本国の法令を遵守し、本契約を遂行しなければならない。
- 2 PFI事業者は、本契約の遂行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 3 本契約、募集要項等及び提案書の内容が矛盾する場合、その適用における優先順位は、本契約、募集要項等、提案書とする。ただし、提案書と本契約又は募集要項等との間に齟齬がある場合で、提案書に記載された業務水準が本契約又は募集要項等に記載された要求水準を上回るときは、その限度で提案書の記載が優先するものとする。
- 4 建設企業（ただし、建設企業が複数の場合は、PFI事業者にて町に対して業務を統括する建設企業として届け出た1社を指す。以下。本条において同じ。）は、本契約で規定する建設企業以外の構成企業の各債務の全てについて、連帯債務を負うものとし、本契約で規定する各業務を担当する他の構成企業による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、建設企業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。
- 5 構成企業は、前項に関わらず、本契約で規定するPFI事業者が負う違約金支払債務については、各構成企業に連帯債務を負うものとする。
- 6 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、建設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、事前に当該措置の具体的内容について町に書面を提出した上で説明し、町の書面による承諾を得ることを要するものとする。
- 7 本契約締結後、構成企業が別紙2に規定する業務を履行することが困難になった場合、建設企業が当該業務の履行を確保するための措置を行わせるものとする。
- 8 前項の場合において、PFI事業者は、業務の履行を確保するため、町の承諾を得て当該構成企業に代えて、募集要項等に規定する要件を満たす新たな企業を構成企業として追加することができるものとする。また、町は、PFI事業者に対し、本事業の継続のための合理的な措置として、当該構成企業に代えて、募集要項等に規定する要件を満たす新たな企業を構成企業として追加

することを求めることができる。

- 15 PFI 事業者は、本事業の募集要項 3. に規定する「本事業に参加する者（応募者）の備えるべき参加資格要件」の（2）、（3）のいずれかの事由に該当しない第三者が本事業の一部でも請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。万一、かかる第三者が請け負い、又は受託している事実が判明した場合には、直ちに町に報告すると共に、当該第三者との間の契約を解除し、又は解除させるなどし、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らなければならない。

第 4 条（本事業の概要）

- 1 本事業は、別紙 2 の事業範囲に属する町営住宅等整備業務、入居者移転支援業務、維持管理業務及びこれらに付随し、関連する一切の行為により構成される。
- 2 本事業の概要は、次の各号に掲げるとおりとする。
 - (1) PFI 事業者は、提案書に基づき、総合事業計画を策定し町に提出すること。
 - (2) PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、募集要項等、提案書、別紙 6 の事業日程、第 17 条（施工計画書等）に定める施工計画書等に従い、かつ、第 13 条（設計）に定める基本設計及び実施設計に基づき、町営住宅等整備業務を行い、第 25 条（町による完工確認書等の交付）に定める町による完工確認書の交付を受けた後、速やかに新築住宅等の所有権を町に移転し、新築住宅等を引き渡すものとする。
 - (3) PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、募集要項等、提案書、別紙 6 の事業日程及び第 31 条（入居者移転支援業務計画書）に定める入居者移転支援業務計画書に従い、入居者移転支援業務を行う。
 - (4) PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、募集要項等、提案書、別紙 6 の事業日程及び第 47 条（新築住宅等の維持管理計画書）に定める維持管理計画書に従い、維持管理業務を行う。

第 5 条（事業日程）

本事業は、別紙 6 の事業日程に従って実施されるものとする。

第 6 条（PFI 事業者の資金計画）

本事業に関連する費用は、本契約に特段の規定のある場合を除き、すべて PFI 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には PFI 事業者の責任においてなすものとする。

第 7 条（許認可及び届出）

- 1 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、PFI 事業者が自らの責任と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 PFI 事業者が自らの責任と費用負担において提出するものとする。
- 2 PFI 事業者は、前項の許認可及び届出に際しては、町に書面による事前説明を行い、また許認可の取得後は、町に許認可を証明する書面の写しを提出し事後報告を行うものとする。

- 3 町は、PFI 事業者からの要請がある場合、PFI 事業者による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他町が PFI 事業者にとって必要と判断する事項について協力するものとする。
- 4 PFI 事業者は、町からの要請がある場合は、町による許認可の取得、届出に必要な資料の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。

第 8 条（建設に伴う各種調査）

- 1 PFI 事業者は、募集要項等に添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りがあったことを発見した場合は、その内容を町に通知するものとし、その誤りによって PFI 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町と協議する。
- 2 町は、前項の見直しに係る協議の結果、誤りに相当な因果関係があると認められた損害及び必要な追加費用について、その責任を負うものとする。ただし、PFI 事業者が必要な調査等（第 3 項に定める。以下本項において同じ。）を行わず、又は PFI 事業者が行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、前項に定める測量、調査等の実施方法又は結果の誤りを発見することができなかった場合において、当該誤りに起因して発生する費用は PFI 事業者が負担する。
- 3 PFI 事業者は、新築住宅等の建設工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害予測調査、周辺地域に対する家屋調査、地下埋設物の調査、その他事業実施に必要な調査等（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、PFI 事業者は町に事前に連絡した上で、調査等の着手前に必要な地元調整（団地住民及び近隣住民への説明）を行うこととし、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。
- 4 PFI 事業者は、前項に定める調査等を実施した結果、町の調査等の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに町に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、町及び PFI 事業者は、その対応につき協議するものとする。
- 5 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、土壌汚染等に起因して発生する増加費用及び損害については合理的な範囲で町が負担する。ただし、PFI 事業者が必要な調査等を行わず、又は PFI 事業者が行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、当該地質障害、地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する費用は PFI 事業者が負担する。

第 9 条（建設に伴う近隣対策）

- 1 PFI 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、団地住民及び近隣住民に対して本件工事の内容につき説明・周知等を行い、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、PFI 事業者が行う説明に協力するものとする。
- 2 PFI 事業者は、前項の説明を、説明会の開催及び必要に応じて個別対応の方法（以下「説明会等」という。）により行うものとし、説明会等で出された要望については可能な範囲で対応すること。
- 3 PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、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、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を実施する。近隣対策の実施について、PFI 事業者

は、町に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

- 4 PFI 事業者は、近隣対策の不調を理由として提案書の内容を変更することはできない。ただし、PFI 事業者が提案書の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして町に協議を申し入れ、協議の結果、町においてやむを得ないと認める場合は、この限りでない。
- 5 近隣対策の結果、本件工事の完成の遅延が見込まれる場合において、PFI 事業者が別紙 6 の事業日程の変更を請求した場合は、町及び PFI 事業者は協議を行い、同協議の結果、別紙 6 の事業日程を変更する必要がある場合は、町は速やかに、同日程を変更するものとする。
- 6 近隣対策の費用及び損害（近隣対策の結果、別紙 6 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、PFI 事業者が負担するものとする。ただし、PFI 事業者の責めによらない近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、PFI 事業者に生じた費用及び損害については、町が合理的な範囲で当該費用を負担する。

第 3 章 事業用地の貸与

第 10 条（事業用地の貸付け）

- 1 町は、PFI 事業者に対して、町営住宅整備用地を無償で貸付けるものとする。

第 11 条（使用の目的）

- 1 PFI 事業者は、本事業の目的以外で貸付けられた町営住宅整備用地を使用してはならない。
- 2 PFI 事業者は、貸付けられた町営住宅整備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 12 条（貸与期間）

- 1 町営住宅整備用地の貸付期間は、本契約の締結日から別紙 6 の新築住宅等の所有権移転及び引渡し日までとする。

第 4 章 新築住宅等の設計

第 13 条（設計）

- 1 新築住宅等の設計は、PFI 事業者のうち設計企業が担当するものとし、新築住宅等の設計に関する町の PFI 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、そのうち町が PFI 事業者の意見を聞いて選定した者）に対して行うものとする。
- 2 PFI 事業者は、本契約、募集要項等及び提案書に従い、自らの責任と費用負担において、新築住宅等の基本設計及び実施設計を行うものとする。PFI 事業者は、新築住宅等の基本設計及び実施設計に関する一切の責任を負担する。
- 3 PFI 事業者は、本契約締結後速やかに、提案書に基づき全体整備計画、建替移転計画の策定及び新築住宅等の基本設計（以下「基本計画」という。）を開始し、基本計画着手前に提出して町

の確認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 8 の設計図書を町に提出する。町は、提出された設計図書について、変更すべき点がある場合には PFI 事業者へ通知するものとする。ただし、町による変更は、工期及び対価の支払額の変更を伴わない範囲、かつ PFI 事業者提案の趣旨を逸脱しない範囲で行う。なお、基本計画は、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 15 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。町は、変更すべき点がない場合には、内容を確認した旨の通知書を PFI 事業者へ交付する。

- 4 PFI 事業者は、自らの責任と費用負担で設計企業に管理技術者を配置させ、基本計画着手日までにその氏名等の必要な事項を町へ通知し、町の確認を受けなければならない。
- 5 PFI 事業者は、第 3 項による町の確認後速やかに、新築住宅等の実施設計を開始し、設計工程表に従い、町による状況の確認を受けるとともに、実施設計完了時に、別紙 9 の設計図書を町に提出する。町は、提出された設計図書について、変更すべき点がある場合には PFI 事業者へ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 15 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。町は、変更すべき点がない場合には、内容を確認した旨の通知書を PFI 事業者へ交付する。
- 6 PFI 事業者は、新築住宅等の設計に当たって新築住宅等の設計の一部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、PFI 事業者は、当該第三者に新築住宅等の設計の全部又は大部分を請け負わせ、又は委託させてはならない。
- 7 前項の規定により PFI 事業者から請負又は委託を受けた第三者は、受託した新築住宅等の設計の一部を更に別の第三者に請け負わせ、又は委託することができる。この場合においても、前項に準じて PFI 事業者から事前に町に対して届出を行い、町の承諾を得るものとし、第三者は請け負い、又は受託した新築住宅等の設計の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせ、又は委託してはならない。当該別の第三者から順次更に別の第三者に新築住宅等の設計の一部を請け負わせ、又は委託する場合についても同様とする。
- 8 前 2 項の規定により、PFI 事業者から再委託、再々委託等新築住宅等の設計の一部を順次第三者、別の第三者更に別の第三者に請け負わせ、又は委託した場合においては、これらの請負又は委託は、全ての PFI 事業者の責任において行うものとし、再委託、再々委託等を受けた者の責めに帰すべき事由は、全て PFI 事業者の責めに帰すべき事由とみなして、PFI 事業者が責任を負うものとする。
- 9 町は、新築住宅等の設計の状況について、随時 PFI 事業者から報告を受けることができるものとする。
- 10 町は、第 3 項の図書が募集要項等又は提案書に反し、又は第 5 項の図書が募集要項等、提案書又は基本設計に反する場合、PFI 事業者に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、PFI 事業者はこれに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、町の確認を受けなければならない。
- 11 前項の是正要求に対し、PFI 事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められ

る場合は、町は是正要求の取消し又は変更を行う。

- 12 町は、第3項及び第5項の設計図書をPFI事業者から受領したこと、PFI事業者の求めに応じてそれらの設計図書を確認したこと、第9項の報告を受けたこと並びに第1項及び第10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の責任を負担するものではない。

第14条（設計条件の変更）

- 1 PFI事業者は、町の承諾を得た場合を除き、募集要項等又は提案書に記載した新築住宅等の設計条件の変更を行うことはできないものとする。
- 2 町は、不可抗力又は法令変更以外で必要があると認める場合は、変更内容を記載した書面を交付して、募集要項等又は提案書に記載した設計条件の変更をPFI事業者に求めることができる。この場合、PFI事業者は、設計条件の変更について、町と協議するものとする。
- 3 PFI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新築住宅等の設計を行うものとする。この場合において、当該変更によりPFI事業者の費用に増減が生じたときは、町は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第56条（本事業の対価の支払い）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第56条（本事業の対価の支払い）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61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64条（法令変更による追加費用）に従うものとする。

第15条（設計の変更）

- 1 町は、必要があると認める場合、新築住宅等の設計変更をPFI事業者に対して求めることができる。PFI事業者は、設計変更の要求を受けてからPFI事業者との協議を経て町が定めた期間内に変更内容に関する検討の結果を町に通知しなければならない。ただし、町は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更又はPFI事業者提案の範囲を逸脱する設計変更をPFI事業者に対して求めることはできない。
- 2 前項の規定にかかわらず、町が工事期間の変更を伴う設計変更又はPFI事業者の提案の範囲を逸脱する設計変更を求める場合には、PFI事業者は、その可否及び費用負担について町との協議に応じるものとする。
- 3 町の求めにより設計変更する場合において、当該変更によりPFI事業者の費用に増減が生じたときは、町は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第56条（本事業の対価の支払い）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第56条（本事業の対価の支払い）の対価から減額するものとする。ただし、当該設計変更がPFI事業者の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合、又はPFI事業者の調査の誤り又は不足による場合は、PFI事業者が当該費用を負担する。また、町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61条（不可抗力による損害等）又は第64条（法令変更による追加費用）の規定に従う。
- 4 PFI事業者は、事前に町へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、新築住宅等の設計変更を行うことはできないものとする。

- 5 前項に従い PFI 事業者が事前に町へ報告を行い、その承諾を得て新築住宅等の設計変更を行う場合、当該変更により PFI 事業者に追加的な費用が発生したときは、PFI 事業者が当該費用を負担するものとする。

第 5 章 新築住宅等の建設

第 16 条（建設）

- 1 新築住宅等の建設は、PFI 事業者のうち建設企業が担当し、新築住宅等の建設に関する町の PFI 事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、建設企業（建設企業が複数ある場合には、そのうち町が PFI 事業者の意見を聞いて選定した者）に対して行うものとする。
- 2 PFI 事業者は、本契約、募集要項等、提案書、別紙 6 の事業日程、第 17 条（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに基本設計及び実施設計に従って、新築住宅等の建設工事を行う。
- 3 PFI 事業者は、新築住宅等を別紙 6 の事業日程に従い完成し、新築住宅等の所有権移転・引渡し日に町に新築住宅等を引渡すものとする。町は、新築住宅等の引渡しを受けた後、第 56 条（本事業の対価の支払い）の規定に従い支払いを行うものとする。
- 4 施工方法等の新築住宅等を完成するために必要な一切の方法については、PFI 事業者が自己の責任において定めるものとする。

第 17 条（施工計画書等）

- 1 PFI 事業者は、本件工事の着工前に施工計画書（本件工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）を作成し、町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、PFI 事業者は、町と協議し、町の確認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を町に提出するものとする。
- 2 PFI 事業者は、別途町との間の協議により定める期限までに月間工程表を作成し、町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、PFI 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町に提出するものとする。
- 3 PFI 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 18 条（再委託等）

- 1 PFI 事業者は、本件工事に当たって本件工事の一部を第三者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、PFI 事業者は、第三者に本件工事の全部又は大部分を請け負わせてはならない。
- 2 前項の規定により PFI 事業者から本件工事の一部を請け負った第三者は、請け負った本件工事の一部を更に別の第三者に請け負わせることができる。この場合においても、前項に準じて PFI 事業者から事前に町に対して届出を行い、町の承諾を得るものとし、第三者は請け負った本件工事の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせてはならない。
- 3 前 2 項の規定により、PFI 事業者から本件工事の一部を順次第三者、別の第三者更に別の第三

者に請け負わせた場合においては、これら請負（下請負等を含む。）は全て PFI 事業者の責任において行うものとし、請負人（下請負人等を含む。）の責めに帰すべき事由は、全て PFI 事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

第 19 条（工事監理者等）

- 1 本件工事に関する工事監理は、PFI 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町の PFI 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、そのうち町が PFI 事業者の意見を聞いて選定した者）に対して行えば足りるものとする。
- 2 PFI 事業者は、自らの責任と費用負担で工事監理企業に工事監理者を配置させ、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 PFI 事業者は、工事監理者から町への毎月の定期的報告を行わせ、町の要求があった場合は、随時これに応じて報告を行わせるものとする。
- 4 PFI 事業者は、工事監理者により町へ竣工確認報告を行わせなければならない。

第 20 条（保険）

- 1 建設企業は、自己の費用において、損害保険会社との間で、別紙 10 に記載する保険契約を締結させなければならない。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、建設企業又は PFI 事業者が付保する保険は別紙 10 のものに限定されない。
- 2 PFI 事業者は、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを町に提出しなければならない。

第 21 条（町による説明要求及び立会い）

- 1 町は、本件工事の進ちょく状況及び施工状況について、PFI 事業者から報告を受けることができるものとする。
- 2 町は、本件工事が町の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等及び提案書に従い建設されていることを確認するため、それらの施工状況その他町が必要とする事項について、PFI 事業者事前に通知した上で、PFI 事業者又は請負人に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 前 2 項に規定する報告又は説明の結果、施工状況が町の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、町は PFI 事業者に対してその是正を求めることができ、PFI 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、PFI 事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、町は是正要求を撤回又は変更する。
- 5 PFI 事業者は、工事期間中に構成企業が行う新築住宅等の主要な検査又は試験について、事前に町に対して通知するものとする。なお、町は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- 6 町は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立会うことができるものとする。

- 7 町は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立会いを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

第 22 条（中間確認）

- 1 本件工事が実施設計に従い行わ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、本件工事の状況が町の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、町は PFI 事業者に対してその是正を求めるとともに改善計画書の提出を求めることができ、PFI 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 PFI 事業者は、前項の改善計画書の提出要求を受けた日から起算して 7 日以内（7 日目の日が閉庁日に当たるときは、その直後の開庁日まで）に、是正措置を記載した改善計画書を町に提出する。
- 5 町は、前項の改善計画書に記載される是正措置が適正かつ確実ではないと認めた場合、PFI 事業者に改善計画書の再提出を求めるものとし、PFI 事業者は、是正措置を再度検討し、町に改善計画書を再提出する。再提出期限は前項の例によるものとする。
- 6 町は、本条に基づく変更及び改善の要求を理由として、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。

第 23 条（PFI 事業者による竣工検査等）

- 1 PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、新築住宅等の竣工検査及び新築住宅等の設備・器具等の試運転検査（以下、竣工検査と試運転検査を併せて「竣工検査等」という。）を行うものとする。
 - 2 PFI 事業者は、完了検査又は竣工検査等（以下「完了・竣工検査等」という。）の日程を、完了・竣工検査等の 7 日前までに町に対して通知しなければならない。
 - 3 町は、PFI 事業者が前項の規定による完了・竣工検査等に立ち会うことができるものとする。なお、町は、必要と認める場合は、PFI 事業者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、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。
 - 4 PFI 事業者は、完了検査に対する町の立会いの有無を問わず、完了検査の結果について、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により、町に報告しなければならない。
 - 5 PFI 事業者は、竣工検査等に対する町の立会いの有無を問わず、竣工検査等の実施後速やかに、町に対して竣工検査等の結果を、建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 36 条第 2 項による検査済証、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。
- なお、建築基準法第 7 条の 6 第 1 項ただし書による仮使用の状態（以下「仮使用の状態」という。）で町へ棟単位で引き渡す場合、建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証、都市計画法第 36

条第2項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しのうち仮使用の状態では町へ提出できないものについては、町と協議の上、仮使用の状態が終了した時点で町へ提出するものとする。また、引き渡す時点で仮使用認定通知書を町へ提出するものとする。

第24条（町による完工確認）

- 1 町は、PFI事業者から前条第4項又は第5項に定める報告を受けた場合、14日以内に別紙11に記載する事項それぞれに関する完工確認（以下、「完工確認」という。）を実施するものとする。
- 2 完工確認の結果、本件工事の状況が町の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書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、PFI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、PFI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。PFI事業者は、当該是正の完了後速やかに、町に是正の完了を報告しなければならない。
- 3 前項の是正要求に対し、PFI事業者は意見陳述を行うことができる。
- 4 町は、PFI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、再度、完工確認（以下「再完工確認」という。）を実施するものとする。当該再完工確認の結果、本件工事の状況がなおも町の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、第2項及び前項の定めるところに準じるものとする。
- 5 設備・器具等の試運転等は、町による新築住宅等の完工確認前にPFI事業者が実施し、その報告書を町に提出するものとする。
- 6 PFI事業者は、設備・器具等の取扱いに関する町への説明を試運転とは別に実施する。

第25条（町による完工確認書等の交付）

- 1 町が前条第1項に定める完工確認又は前条第4項に定める再完工確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合、町は、完了確認から14日以内にPFI事業者に対して完了確認書の交付を行い、若しくは完工確認後にPFI事業者が別紙12に記載する完工図書を町に対して提出した場合、町は、完工図書受領後14日以内にPFI事業者に対して完工確認書を交付する。
- 2 町は、前項の完了確認書又は完工確認書の交付を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

第26条（本件工事期間の変更）

- 1 町がPFI事業者に対して工事期間の変更を請求した場合、町とPFI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 PFI事業者が不可抗力又は法令の変更等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PFI事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。
- 3 前2項において、町とPFI事業者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、PFI事業者はこれに従わなければならない。

第 27 条（工事の中止）

- 1 町は、必要があると認める場合、その理由を PFI 事業者へ通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。
- 2 町は、前項に従い本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは工事期間を変更することができる。
- 3 PFI 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ときには、本件工事の再開を町に求めることができる。

第 28 条（工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担）

- 1 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変更によって町に生じた増加費用又は損害及び PFI 事業者が生じた合理的な増加費用又は損害を第 56 条（本事業の対価の支払い）の対価とは別に負担しなければならない。
- 2 PFI 事業者は、PFI 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の変更によって PFI 事業者が生じた増加費用又は損害及び町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の変更によって町及び PFI 事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第 61 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の変更によって町及び PFI 事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第 64 条（法令変更による追加費用）第 2 項によるものとする。

第 29 条（本件工事中に PFI 事業者が第三者に与えた損害）

PFI 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、PFI 事業者は、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は町の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

第 6 章 入居者移転支援業務

第 30 条（入居者移転支援業務）

- 1 入居者移転支援業務は、PFI 事業者のうち移転支援企業が担当し、入居者移転支援業務に関する町の PFI 事業者への通知や文書の交付その他の連絡は移転支援企業（移転支援企業が複数ある場合には、そのうち町が PFI 事業者の意見を聞いて選定した者）に対して行えば足りるものとする。
- 2 PFI 事業者は、本契約、募集要項等、提案書、別紙 6 の事業日程、第 31 条（入居者移転支援業務計画書）に定める入居者移転支援業務計画書に従って、入居者移転支援業務を行う。

- 3 PFI 事業者は、入居者移転支援業務を行うにあたっては、大豊町営住宅設置及び管理条例（平成 9 年大豊町条例第 24 号）、公営住宅法（昭和 26 年法律 193 号）、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）その他、同業務に関連する諸法令を遵守しなければならない。
- 4 PFI 事業者は、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、PFI 事業者がこれを賠償し、町に一切の負担をかけないものとする。
- 5 入居者移転支援業務に要する費用は本契約に別段の定めがある場合を除き、全て PFI 事業者が負担するものとし、町は入居者移転支援業務費以外、PFI 事業者は何らの金員も支払わないものとする。

第 31 条（入居者移転支援業務計画書）

PFI 事業者は、入居者移転支援業務に先立ち、本契約、募集要項等及び提案書に則った内容の入居者移転支援業務計画書を作成し、町に提出してその確認を得るものとする。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、PFI 事業者は、町と協議し、町の確認を得た上で、これを修正するものとする。

第 32 条（再委託等）

- 1 PFI 事業者は、入居者移転支援業務を第三者に委託させ、又は請け負わせてはならない。ただし、入居者移転支援業務のうち、再委託することにより第三者の権利利益に影響を与える恐れがない業務等については、あらかじめその内容を明らかにして町の書面による承諾を得たときはこの限りではない。
- 2 PFI 事業者は、前項の者が入居者移転支援業務に当たってさらに別の第三者に委託する場合にも、前項に準じるものとする。
- 3 入居者移転支援業務の委託（再委託、再々委託等を含む。以下、本章において同じ。）はすべて PFI 事業者の責任において行うものとし、入居者移転支援業務に関して PFI 事業者が業務の一部を委託する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて PFI 事業者の責めに帰すべき事由とみなして、PFI 事業者が責任を負うものとする。

第 33 条（町による説明要求）

- 1 町は、入居者移転支援業務の進ちょく状況について、PFI 事業者から報告を受けることができるものとする。
- 2 町は、入居者移転支援業務が、本契約、募集要項等及び提案書及び第 31 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、PFI 事業者に事前に通知した上で、PFI 事業者又は受託者に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 前 2 項に規定する報告又は説明の結果、入居者移転支援業務が本契約、募集要項等又は提案書及び第 31 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 PFI 事業者に対してその是正を求めるものとし、PFI 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、PFI 事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、町は是正要求を撤回又は変更する。
- 5 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。

第 34 条（PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行）

- 1 PFI 事業者は、要求水準書に定める業務報告を行う。
- 2 PFI 事業者は、仮移転支援業務期間内に仮移転が終了しない可能性がある移転者がいる場合には、その事由を調査し、町に報告する。
- 3 PFI 事業者は、入居者移転支援業務に関し、業務水準又は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 PFI 事業者自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに町に対して報告・説明しなければならない。
- 4 PFI 事業者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 PFI 事業者に対して、当該疑いのある点についての必要かつ合理的な説明及び報告を求めることができる。
- 5 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 PFI 事業者に対して、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。
- 6 PFI 事業者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、PFI 事業者はこの要求に従わなければならない。
- 7 前項の措置が完了するまでは、町は入居者移転支援業務費の支払いを留保する。
- 8 入居者移転支援業務は、本移転が終了し（第 38 条（本移転期間の変更）第 2 項の規定により本移転支援業務の履行を免れた部分を除く。）、かつ、別紙 6 の本移転終了期限（第 38 条（本移転期間の変更）第 1 項の規定により本移転期間が延長された場合には、延長後の期限）が完了した時をもって、完了したものとする。

第 35 条（入居者移転支援業務に関するモニタリング）

- 1 移転支援企業は、入居者移転支援業務に関し、業務水準又は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、これを入居者移転支援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 移転支援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、町は移転支援企業に対して、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、町は移転支援企業に対して、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 移転支援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、移転支援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、町は入居者移転支援費の支払いを留保する。

第 36 条（入居者対応）

- 1 PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、誠意をもって入居者対応を行い、入居者移転支援業務の円滑な実施に努めなければならない。
- 2 PFI 事業者が入居者移転支援業務を行うこと自体に対する入居者の反対への対応によって、PFI 事業者には追加費用又は損害が生じた場合には、合理的な範囲で町が当該追加費用又は損害を負担するものとする。

第 37 条（仮移転支援業務期間の変更）

- 1 PFI 事業者の責めによらない事由により、仮移転支援業務期間中に仮移転が終了しない場合、PFI 事業者は仮移転支援業務を 3 か月間は延長して行うものとし、町も仮住居の確保に対する支援業務を行うものとする。また、この延長に伴い PFI 事業者には追加費用又は損害が生じた場合には、町は PFI 事業者と協議の上、合理的範囲の追加費用又は損害を負担するものとする。
- 2 前項により仮移転支援業務を 3 か月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に仮移転等支援業務が完了しない場合、PFI 事業者は当該未完了部分についての仮移転支援業務履行義務を免れる。この場合にあっては PFI 事業者の入居者移転支援業務費は減額されないものとする。
- 3 前項の場合、PFI 事業者はその後の対応及び追加費用又は損害について、町と協議を行う。
- 4 第 1 項にかかわらず、PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、仮移転支援業務期間中に仮移転が終了しない場合、PFI 事業者は、町の指示に従って、PFI 事業者の費用で仮移転等支援業務を行うものとする。

第 38 条（本移転期間の変更）

- 1 PFI 事業者が本契約、募集要項等、提案書に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、PFI 事業者の責めによらない事由により、本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合、PFI 事業者は、町と対応を協議のうえ、本移転支援業務を 3 か月間延長して行うことができるものとする。また、この延長に伴い PFI 事業者には追加費用又は損害が生じた場合には、町が合理的範囲でこれを負担するものとする。
- 2 前項により本移転支援業務を 3 か月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に本移転支援業務が完了しない場合、PFI 事業者は、町と協議の上、当該未完了部分についての本移転支援業務の履行義務を免れる。この場合に PFI 事業者の入居者移転支援業務費は減額されないものとする。
- 3 前項において、PFI 事業者が本移転支援業務の履行を免れない場合、PFI 事業者はその後の対応及び追加費用又は損害について、町と協議を行う。
- 4 PFI 事業者は、PFI 事業者の責めに帰すべき事由により本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合、本移転期間終了後も速やかに当該業務を履行し完了しなければならない。この場合、PFI 事業者は当該遅延に伴う合理的な増加費用を負担しなければならない。

第 39 条（入居者移転支援業務の一時中止）

- 1 町は、必要があると認める場合、その理由を PFI 事業者へ通知した上で、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入居者移転支援業務期間を変更することができる。
- 3 PFI 事業者は、PFI 事業者の責めによらない事由により、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ときは、入居者移転支援業務の再開を町に求めることができる。

第 40 条（入居者移転支援業務の中止による費用等の負担）

前条の規定による入居者移転支援業務の一時中止が PFI 事業者の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、PFI 事業者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う費用増加を必要とした場合は、町が合理的範囲でこれを負担する。また、町は、その他 PFI 事業者へ損害を及ぼした場合、当該損害を賠償しなければならない。

第 7 章 新築住宅等の所有権移転・引渡し等

第 41 条（新築住宅等完成後の対応）

PFI 事業者は、別紙 6 の新築住宅等の所有権移転・引渡し日までに、町から完工確認書の交付を受けたうえ、町に対し、新築住宅等の所有権を移転し、引渡すものとする。

第 8 章 維持管理業務

第 42 条（維持管理業務）

- 1 PFI 事業者は、本契約、募集要項等、提案書、別紙 6 記載の事業日程及び第 47 条（新築住宅等の維持管理計画書）第 1 項に規定する業務計画書及び年度業務計画書に従って、自己の責任と費用負担において、維持管理業務を行うものとする。
- 2 維持管理業務の内容は、別紙 2 に掲げるとおりとする。
- 3 維持管理業務に関する PFI 事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、維持管理企業（維持管理企業が複数の場合には、総括する者）に対して行えば足りるものとする。

第 43 条（PFI 事業者による維持管理体制整備）

- 1 PFI 事業者は、新築住宅等の維持管理の開始予定日の 1 か月前までに、自己の責任と費用負担において、維持管理業務に必要な能力を有する要員及び資機材を確保しなければならない。
- 2 PFI 事業者は、前項に規定する要員及び資機材を確保し、新築住宅等を維持管理することが可能となったときは、その旨を町に通知するものとする。
- 3 PFI 事業者は、維持管理企業の従業員の中から、維持管理業務を行う担当者を選任し、維持管

理業務の開始予定日の1か月前までに、その者の氏名その他必要な事項を町に通知しなければならない。

第44条（町による維持管理体制の確認）

- 1 町は、前条第2項に規定する通知を受領した後、PFI事業者が提出した維持管理体制に関する資料により、前条第1項に規定するPFI事業者の維持管理体制の確認を行うものとする。
- 2 町は、前項の規定による確認の結果、PFI事業者の維持管理体制が本契約、募集要項等及び提案書に照らして不十分であることが判明したときは、当該内容を速やかにPFI事業者へ通知したうえで、PFI事業者に対してその是正を求めることができ、PFI事業者は自己の責任と費用負担においてこれに従い、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 PFI事業者は、前項の規定による是正要求に対して、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には、町は是正要求を撤回するものとする。
- 4 町は、PFI事業者が第2項の規定による是正の完了を報告後、再度の維持管理体制の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、PFI事業者の維持管理体制がなお本契約、募集要項等又は提案書に照らして不十分なときの取扱いは、第2項及び第3項の規定に準じるものとする。
- 5 町は、第1項の規定による確認を行い、かつPFI事業者が第54条（維持管理業務に関してPFI事業者が第三者に与えた損害）第2項の規定による保険証券の写しを町に提出した場合には、PFI事業者に速やかに維持管理体制確認書を交付するものとする。
- 6 PFI事業者は、前項に規定する維持管理体制確認書が交付されない限り、維持管理業務は開始できないものとする。
- 7 町は、本条の規定による確認を理由として、何らの責任を負担するものではない。

第45条（作業従事者）

- 1 PFI事業者は、維持管理業務を実施するに当たっては、適切で丁寧な作業を実施できるよう、業務遂行に最適と思われる作業従事者を選定しなければならない。
- 2 PFI事業者は、資格が必要な作業には、有資格者を選定し、作業着手の1か月前に町にその氏名及び資格を通知するとともに、当該資格を証明する書類の写しを提出しなければならない。
- 3 PFI事業者は、作業従事者をして、入居者及び来訪者並びに近隣住民及び通行人に対して不快感を与えないような服装及び態度で接するよう十分指導監督しなければならない。
- 4 PFI事業者は、作業に当たっては、利用者等の注意喚起のため、作業の内容を明示した看板を要所に表示するとともに、作業従事者をして作業服の胸に名札を付けさせなければならない。

第46条（維持管理業務開始の遅延）

- 1 PFI事業者は、自己の責めに帰すべき事由により、維持管理業務の開始が開始予定日より遅れた場合には、町に対して、年間の新築住宅等維持管理費に相当する金額につき遅延日数に応じた割合にて計算した額を違約金として支払うものとする。ただし、町は、被った損害額が当該違約金額を超過する場合には、かかる超過額を別途PFI事業者へ請求することができるもの

とする。この場合において、町は、遅延日数分の PFI 事業者に対する対価の支払義務を負わないものとする。

- 2 町は、前項に規定する維持管理の遅延が自己の責めに帰すべき事由による場合には、PFI 事業者が負担した追加費用又は被った損害に相当する金額を合理的な範囲で負担するものとする。この場合において、PFI 事業者は、当該追加費用及び損害額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。

第 47 条（新築住宅等の維持管理計画書）

- 1 PFI 事業者は、新築住宅等について、募集要項等に基づき、業務計画書及び年度業務計画書を、町と十分協議したうえで作成して町に提出し、維持管理期間の初年度においては維持管理業務を開始する予定日の 3 か月前までに、第 2 事業年度以後は毎事業年度の最初の日の 1 か月前までに、町の承諾を得なければならない。
- 2 PFI 事業者は、前項に規定する業務計画書及び年度業務計画書（以下「維持管理計画書」という。）を変更しようとする場合には、あらかじめ町の承諾を得なければならない。
- 3 PFI 事業者は、町が事業年度の途中で維持管理計画書の変更を請求した場合で、当該変更が第 43 条（PFI 事業者による維持管理体制整備）に規定する維持管理体制又は維持管理費用から見て実施困難と認められるときは、その理由を町に通知して協議するものとし、それ以外の場合には請求に応じて変更を行うものとする。
- 4 町は、自己の責めに帰すべき事由により、維持管理業務の内容を変更した場合には、当該変更によって PFI 事業者が生じた追加費用又は損害を、第 56 条（本事業の対価の支払い）に規定する新築住宅等維持管理費とは別に、合理的な範囲内で負担しなければならない。
- 5 町と PFI 事業者は、町の責めに帰すべき事由により、新築住宅等が滅失又は毀損した場合には、十分に協議したうえで、維持管理計画書の内容について、必要な変更を行うものとする。
- 6 町は、本条の規定による承諾を理由として、何らの責任を負担するものではない。

第 48 条（第三者の使用）

- 1 維持管理業務は、PFI 事業者のうち維持管理企業が担当し、維持管理業務に関する町の PFI 事業者への通知や文書の交付その他の連絡は維持管理企業（維持管理企業が複数ある場合には、そのうち町が PFI 事業者の意見を聞いて選定した者）に対して行えば足りるものとする。
- 2 PFI 事業者は、維持管理業務を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と締結予定の契約書等を添付のうえ事前に町に届け出て、その承諾を得なければならない。当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に町に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。
- 3 PFI 事業者は、前項の第三者が維持管理業務の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 4 第 2 項の規定による第三者への請負又は委託は、PFI 事業者の責任において行うものとし、維持管理業務に関して当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて PFI 事業者の責めに帰すべき事由とみなして、PFI 事業者が責任を負うものとする。

第 49 条（作業中の事故防止等）

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

第 50 条（非常時及び緊急時の対応）

- 1 PFI 事業者は、事故や火災の発生等、非常及び緊急の場合には、関連業務の責任者又は作業従事者をして、速やかに現場に急行させ、適切に、異常箇所の修理復旧等の対策を講じさせなければならない。
- 2 町は、前項の対応が募集要項等に規定する業務の範囲外である場合には、その追加費用を合理的な範囲で負担するものとする。ただし、PFI 事業者は、施設等の瑕疵、保守点検の不良、修繕更新の不足等、PFI 事業者の責に帰すべき事由による場合には、自ら負担しなければならない。

第 51 条（報告等）

- 1 PFI 事業者は、維持管理業務の各業務に関する各種記録、法定の各種届出及び許認可申請書類、各種点検及び保守等報告書、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。
- 2 PFI 事業者は、維持管理業務に関し、毎月 15 日限り、前月における業務実施状況、問題の発生状況、町から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、月次報告書に記載して、町に提出しなければならない。
なお、月次報告書の具体的内容については、本契約を締結後、町と PFI 事業者が協議のうえで、定めるところによる。
- 3 PFI 事業者は、毎年 4 月 30 日限り、前年度における維持管理業務の業務実施状況、問題の発生状況、町から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、年間報告書に記載して、町に提出しなければならない。ただし、最終事業年度の報告時期については、町と PFI 事業者が協議のうえで定める。
なお、年間報告書の具体的内容については、本契約を締結後、町と PFI 事業者が協議のうえで、定めるところによる。
- 4 PFI 事業者は、前 2 項に定めるほか、町が求める場合には、随時、町に維持管理業務の業務内容及び結果を報告し、第 1 項に基づき保管されている記録等を提出しなければならない。また、PFI 事業者は、維持管理業務につき重大な影響を及ぼす可能性のある事態が生じた場合には、速やかに町に報告しなければならない。
- 5 PFI 事業者は、維持管理業務の実施において協議が必要と判断される事項については、事前に町と協議しなければならない。ただし、緊急時等のやむを得ない場合には、事後速やかに実施した措置などを町に報告し、協議を行うものとする。
- 6 PFI 事業者は、必要に応じて関係官公署等への報告及び届出を実施するとともに、緊急時には関連機関への連絡等を行わなければならない。
- 7 町は、本条の規定による報告又は報告書や記録等の受領を理由として、何らの責任を負担す

るものではない。

第 52 条（町による新築住宅等維持管理業務の実施状況のモニタリング）

- 1 町は、PFI 事業者の維持管理業務の実施状況について、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うものとする。
 - (1) 第 51 条（報告等）第 2 項から第 3 項に規定する報告書並びに同条第 4 項に規定する報告内容及び提出記録等の確認。
 - (2) 町職員による定期及び随時の現地確認。
- 2 町は、前項による町のモニタリングの結果、PFI 事業者の提供する維持管理業務の水準が、本契約、募集要項等及び提案書に定める水準を充足していないことが判明したときは、町は判明した事項を明らかにし、その是正を期間を定めて PFI 事業者を求めることが出来るものとする。この場合において、PFI 事業者は自己の費用負担においてこれに従い、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 PFI 事業者は、前項の是正要求に対して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には、町は是正要求を撤回するものとする。
- 4 町は、PFI 事業者が第 2 項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、維持管理業務の水準がなおも本契約、募集要項等及び提案書に定める水準に達していないことが判明したときの取扱いは、第 2 項及び第 3 項の規定に準じるものとする。
- 5 町は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

第 53 条（維持管理業務の終了時等の対応）

- 1 PFI 事業者は、維持管理期間が終了したときは、その事由の如何にかかわらず、自己の費用負担において、町へ第 51 条（報告等）に規定する本施設の設備点検記録等、設備保守点検に必要なマニュアル、申送事項、その他必要な資料を提供するものとする。また、維持管理業務の引継ぎに必要な説明その他の協力を行うものとする。

第 54 条（維持管理業務に関して PFI 事業者が第三者に与えた損害）

- 1 PFI 事業者は、維持管理業務の実施に関して第三者に損害を与えた場合には、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。
- 2 PFI 事業者は、自ら又は維持管理企業をして、前項の損害賠償を賄うため、維持管理業務の開始予定日の 1 か月前までに、自己の費用負担において、別紙 10 に規定する保険に加入し、町に対して当該保険証券を提示したうえで、真正証明文言を付した当該保険証券の写しを提出しなければならない。

第9章 対価の支払い等

第55条（本事業の対価）

1 本事業の対価は、次の合計額とする。

なお、消費税及び地方消費税の変更有り、その変更が適用される部分がある場合には、当該部分については変更後の税率にて算定された金額を本体金額に付加した金額に変更するものとする。

- | | | | |
|----------------|------------------|---|--------|
| (1) 町営住宅等整備業務費 | 金 | 円 | |
| | (うち、消費税、地方消費税相当額 | 金 | 円を含む。) |
| (2) 入居者移転支援業務費 | 金 | 円 | |
| | (うち、消費税、地方消費税相当額 | 金 | 円を含む。) |
| (3) 維持管理業務費 | 金 | 円 | |
| | (うち、消費税、地方消費税相当額 | 金 | 円を含む。) |

2 町は、前項の対価について、代表企業から請求書の提出を受けた後に支払うものとする。ただし、前項第3号に規定する維持管理業務費については、維持管理企業から請求書の提出を受けた後に支払うものとする。

第56条（本事業の対価の支払い）

町は、事業者に対して、別紙7（対価の支払い及び物価変動率による調整）に定める金額及び支払日程に従い、本事業の対価を支払うものとする。

第57条（本事業の対価の改定）

前条にかかわらず、本事業の対価は、別紙7（対価の支払い及び物価変動率による調整）に定めるところに従い改定される。

第58条（新築住宅等の所有権移転・引渡しの遅延損害金）

- 1 新築住宅等の所有権移転・引渡し、町の事由又は入居者の事由により別紙6の新築住宅等の所有権移転・引渡しよりも遅れた場合、町は、PFI事業者に対して当該遅延に伴いPFI事業者が負担した合理的な増加費用に相当する額を、第56条（本事業の対価の支払い）の対価とは別に支払わなければならない。
- 2 新築住宅等の所有権移転・引渡し、PFI事業者の事由により別紙6の新築住宅等の所有権移転・引渡しよりも遅れた場合、PFI事業者は町に対して、町営住宅等整備業務費につき遅延日数に応じて政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定により財務大臣が決定す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 不可抗力により新築住宅等の所有権移転・引渡し、別紙6の新築住宅等の所有権移転・引渡

しよりも遅れた場合に、当該遅延に伴い町又は PFI 事業者が負担した合理的な増加費用又は被った合理的な損害については、PFI 事業者は町営住宅等整備業務費の 1 %までの損害額を負担し、町はその余を負担する。

第 59 条（契約不適合責任）

- 1 町は、新築住宅等の所有権移転・引渡し日から 2 年以内に新築住宅等の種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）が発見された場合（ただし、防水の契約不適合は 10 年以内、枯木の契約不適合については 1 年以内、設備機器本体等については 1 年以内）、PFI 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契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求でき、また、「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）」（以下「品確法」という。）に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵（以下、品確法の「瑕疵」も「契約不適合」に含むものとする。）については、完工確認書の交付から 10 年が経過するまでその契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求できる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、町は履行の追完を請求することができない。
- 2 前項の規定は、契約不適合が受注者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する受注者の責任については、民法、品確法その他法令の定めるところによる。
- 3 民法第 637 条第 1 項の規定は、品確法に定める部分を除き、契約不適合に係る修補等の請求が可能な期間（以下「契約不適合責任期間」という。）については適用しない。
- 4 第 1 項の場合において、PFI 事業者は、町に不相当な負担を課するものでないときは、町が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。
- 5 第 1 項の場合において、町が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、町は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告することなく、直ちに代金の減額を請求することができる。
 - (1) 履行の追完が不能であるとき。
 - (2) PFI 事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - (3) 工事目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、PFI 事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
 - (4) 前 3 号に掲げる場合のほか、町がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。
- 6 町が契約不適合責任期間の内に契約不適合を知り、その旨を PFI 事業者に通知した場合において、町が通知から 1 年が経過する日までに請求をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求をしたものとみなす。
- 7 PFI 事業者は、第 1 項の契約不適合の修補及び代替物の引渡しによる履行に備えて、新築住宅等の建設着工日の初日の前日までに、新築住宅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、PFI 事業者は、町に対し、新築住宅等の建設着工日の前日までに、「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。

- 8 PFI 事業者は、新築住宅等の所有権移転・引渡し日から、別途町が PFI 事業者と協議して定める日までの間（ただし、1 年間を下回らないものとする。）、新築住宅等の不具合に関する新築住宅等の入居者からの申し出があり、町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町に報告するものとする。
- 9 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 項に定める契約不適合に該当する場合には、PFI 事業者は、速やかにしかるべき修補を行った上で、町に報告するものとする。
- 10 第 8 項の現場確認の結果、修補を要するものの第 1 項に定める契約不適合に該当しない場合には、PFI 事業者は、その対応につき町と協議するものとする。

第 10 章 不可抗力及び法令変更

第 60 条（不可抗力）

- 1 町又は PFI 事業者は、本契約の締結日以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、当該債務が不可抗力により履行不能であると認められる場合、速やかに確認結果を通知（以下「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町又は PFI 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。
- 3 第 1 項において、履行不能通知を受けた相手方が、不可抗力により履行不能であると認めない場合には、町及び PFI 事業者の間で、不可抗力により履行不能であるか否かについて協議をし、協議の結果、履行不能通知を受けた相手方が不可抗力による履行不能と認めない場合は、町の判断に従うものとする。
- 4 町は、前項による町の判断について、書面にてその根拠（当該債務が不可抗力により履行不能であることを否定するものである場合は、具体的な履行方法も含む。）と判断内容を PFI 事業者に通知するものとする。この場合の通知が当該債務が不可抗力により履行不能であるとの内容である場合は、その通知を履行不能確認通知とみなす。

第 61 条（不可抗力による損害等）

- 1 町及び PFI 事業者は、前条の規定による履行不能確認通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、双方協議の上、直ちに新築住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙 6 の新築住宅等の所有権移転及び引渡し日、町営住宅整備等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、本事業のうち町営住宅等整備業務に関し、町、PFI 事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害（以下本項及び次項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、PFI 事業者は、損害等のうち、町営住宅等整備業務費の 1 % に至る金額までを負担し、これを超える金額については町が負担する。ただし、不可抗力事由に関して保険金が PFI 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町営住宅等整備業務費の 1 % を超える部分は町の負担部分から控除する。
- 3 本契約の締結後、不可抗力事由により、本事業のうち入居者移転支援業務に関し、町、PFI 事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害は町が負担する。

第 62 条（不可抗力による解除）

- 1 本契約の締結後、不可抗力により本事業の各業務の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、町は、PFI 事業者と協議を行った上で、本契約を解除できるものとする。
- 2 前項により本契約が解除される場合、入居者移転支援業務又は維持管理業務について、町は、PFI 事業者が既に履行した入居者移転支援業務又は維持管理業務の債務に相当する対価を支払うものとする。支払うべき対価の支払方法及び仕掛かり中の当該業務の継続の是非、対応等については、町と PFI 事業者とが協議して定める。
- 3 第 1 項により本契約が解除される場合において、新築住宅等について第 41 条（新築住宅等完成後の対応）による所有権移転・引渡しに既に完了している場合、新築住宅等に関する部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、町は、第 56 条（本事業の対価の支払い）の定めに従い、新築住宅等にかかる町営住宅等整備業務費を支払うものとする。
- 4 第 1 項により本契約が解除される場合において、町営住宅等整備業務で第 41 条（新築住宅等完成後の対応）による所有権移転・引渡しに完了していないものについては、町は、PFI 事業者が既に履行した町営住宅等整備業務に相当する対価（建設中の新築住宅等の出来形に相当する分）から別紙 7 に定める方法により支払いを行っ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。また、この場合、当該出来形の所有権の移転その他契約解除に際しての措置については第 70 条（契約解除に際しての措置）の定めによるものとする。ただし、PFI 事業者が不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し、又は受領する場合には、町は当該保険金額を控除した金額を PFI 事業者を支払えば足りるものとする。

第 63 条（法令変更）

- 1 町又は PFI 事業者は、本契約の締結日後に法令の変更（新法の成立を含む。以下同じ。）がされたことにより、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「履行不能通知（法令変更）」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（法令変更）を受けた相手方は、当該債務が法令変更により履行不能であると認められる場合、速やかに確認結果を通知（以下「履行不能確認通知（法令変更）」という。）をするものとする。

- 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（法令変更）を受けた町又は PFI 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。
- 3 第 1 項において、履行不能通知（法令変更）を受けた相手方が、不可抗力により履行不能であると認めない場合には、町及び PFI 事業者の間で、不可抗力により履行不能であるか否かについて協議をし、協議の結果、履行不能通知（法令変更）を受けた相手方が不可抗力による履行不能と認めない場合は、町の判断に従うものとする。
- 4 町は、前項による町の判断について、書面にてその根拠（当該債務が不可抗力により履行不能であることを否定するものである場合は、具体的な履行方法も含む。）と判断内容を PFI 事業者へ通知するものとする。この場合の通知が当該債務が不可抗力により履行不能であるとの内容である場合は、その通知を履行不能確認通知（法令変更）とみなす。

第 64 条（法令変更による追加費用）

- 1 町及び PFI 事業者は、前条の規定による履行不能確認通知（法令変更）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、直ちに新築住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙 6 の新築住宅等の所有権移転及び引渡し日、町営住宅整備等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、本事業のうち町営住宅等整備業務、入居者移転支援業務又は維持管理業務に直接関係する法令変更の場合は、町が負担し、それ以外の法令変更の場合は PFI 事業者が追加費用を負担しなければならない。本契約の締結後に行われた法令変更により費用の減少が生じる場合で、本事業のうち町営住宅等整備業務、入居者移転支援業務又は維持管理業務に直接関係する法令変更の場合は、町は事業者へ支払う対価を減額する。また、本契約の締結後に行われた消費税及び地方消費税の変更に関する法令変更（税率の変更を含む。）により、町が PFI 事業者へ支払うべき金員に課される消費税及び地方消費税の額が変更される場合は、その変更に伴う追加費用は町が負担し、変更に伴い費用の減少が生じるときは、町は事業者へ支払う対価を減額する。

第 65 条（法令変更による協議解除）

- 1 本契約の締結後に行われた法令変更により、本事業の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、町は、PFI 事業者と協議を行った上で、本契約を解除できる。
- 2 第 1 項により本契約が解除される場合の措置については、第 62 条（不可抗力による解除）第 2 項から第 5 項までを準用する。

第 11 章 事業期間及び契約の終了

第 66 条（事業期間）

本契約の事業期間は、本契約として効力を生じたときから、町営住宅等整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務が終了する令和 25 年 3 月 31 日までとする。

第 67 条（町による任意解除）

町は、PFI 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。

第 68 条（町による契約解除）

- 1 町は、PFI 事業者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、町営住宅等整備業務、入居者移転支援業務又は維持管理業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 71 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。
 - (1) PFI 事業者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) PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、別紙 6 の新築住宅等の整備完了の日より 3 か月以内に新築住宅等が完成しないとき又は完成する見込みがないと明らかに認められるとき。
 - (3) PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、新築住宅等の工事が 30 日以上中断されたとき又は事業を放棄したと認められるとき。
 - (4) その他、募集要項等に規定する「本事業に参加する者（応募者）の備えるべき参加資格要件」を満たさなくなったとき。
- 2 町は、PFI 事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、PFI 事業者に対し、30 日以上の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、町営住宅等整備業務、入居者移転支援業務又は維持管理業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 71 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。
 - (1) 別紙 6 の設計業務又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計業務又は本件工事に着手せず、30 日以上の間を設けて催告を行ってもなお設計業務又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について町が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
 - (2) 町の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用し収益したとき又は町営住宅等整備用地の形質を変更したとき。
 - (3) 前 2 号に掲げる事由のほか、本契約又は本契約に基づく合意事項のいずれかに違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。
- 3 町は、PFI 事業者の構成企業が、本契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合、本契約を解除することができる。ただし、町営住宅等整備業務又は維持管理業務につい

て当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第71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を受けたとき。
- (3) 独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を受けたとき。
- (4) 刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条又は独占禁止法第78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（構成企業の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）。
- (5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項第2号に該当すると認められたとき。

4 町は、警察本部からの通知に基づき、PFI事業者の構成企業が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに本契約を解除することができる。この場合において、解除によりPFI事業者に損害が生じても、町はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- (1) 暴力団等と認められたとき、又は、法人等（法人又は団体をいう。）が、暴力団経営支配法人等と認められたとき。
- (2) 高知県暴排条例第19条第1項に違反したと認められたとき。
- (3) 高知県暴排条例第19条第2項に違反したと認められたとき。
- (4) 高知県暴排条例第19条第3項に違反したと認められたとき。
- (5) 大豊町の事務及び事業における暴力団の排除に関する規則に違反したと認められたとき。
- (6) 役員等（役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有する者と認められる者を含む。）又は支店若しくは営業所（常時業務の契約を締結する事務所をいう。）の代表者をいう。）が、暴力団等と密接な関係を有していると認められたとき。
- (7) 請負契約、業務委託契約又は資材、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6号に該当することを知らながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (8) 第1号から第6号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約、その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）に、町がPFI事業者に対して当該契約の解除を求め、PFI事業者がこれに従わなかったとき。

5 本条による解除がなされた場合において、既に町に提出されていた新築住宅等の設計図書及び完工図書その他本契約に関して町の要求に基づき作成された一切の書類について、町は、町の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつきPFI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、PFI事業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、当該企業は、町が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特

許権を無償で 사용할 ことができるようにしなければならない。

- 6 町は、PFI 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、本事業の目的が実質的に達成できるように、PFI 事業者及び本条の解除原因が生じていない PFI 事業者の構成企業と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。
- 7 本条により町が町営住宅等整備業務にかかる部分に関する契約を解除した場合、第 1 項から第 3 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、町は遡及的に町営住宅整備等に係る対価支払い義務を免れる。ただし、履行済みの入居者移転支援業務費等についてはこの限りではない。
- 8 本条により町営住宅等整備業務にかかる部分に関する契約が解除された場合、第 1 項から第 3 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、PFI 事業者はその費用と責任において、原則として、速やかに町営住宅等整備業務に関連する事業用地を契約締結時の原状に回復して町に返還しなければならない。また、併せて PFI 事業者は町に対して解除の対象となった業務について既に町から受領した対価がある場合には、これに受領時からの利息（年利 5 % の割合により計算（1 年を 365 日として日割り計算））を付して直ちに町に返還するものとする。
- 9 前項にかかわらず、町は解除後、工事中新築住宅等の出来形の譲り受けを求めることができる。
- 10 前項により町が譲り受けを求めた場合には、PFI 事業者は、当該出来形を現状のまま、町に引き渡すものとする。
- 11 前項の場合には、町は、その出来形に相当する金額から別紙 7 に定める方法により支払いを行った費用を除いた額を PFI 事業者に対して支払うものとし、この支払額が完了した時点で当該出来形の所有権は町に移転するものとする。当該支払方法については、PFI 事業者と協議の上、町が決定するものとするが、別紙 7 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 前項の場合において、PFI 事業者は、町に対し、別紙 12 に記載する当該出来形の完工図書を提出しなければならない。また、町は、必要があると認められるときは、その理由を PFI 事業者へ通知して、出来形を最小限破壊して確認することができるものとする。
- 13 PFI 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 PFI 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（再委託等）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町の指示に従わなければならない。
- 14 前項の場合において、PFI 事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき町の指示に従わないときは、町は、PFI 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、PFI 事業者は、町の処置について異議を申し立てることができず、また、町の処置に要した費用を負担しなければならない。
- 15 町は、PFI 事業者が本事業につき請負又は受託する第三者が、第 3 条（事業遂行の指針）第 15 項に違反し、本事業の募集要項 3. に規定する「本事業に参加する者（応募者）の備えるべき参加資格要件」の（2）、（3）のいずれかの事由に該当しないことが判明した場合、PFI 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。PFI 事業者が定められた期限までに指示に従わない場合、町は、本契約を解除することができるものとする。ただし、町営住宅等整備業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 71 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

第 69 条（PFI 事業者による契約解除）

PFI 事業者は、町が町の責めに帰すべき事由により本契約に基づく町の債務を履行しない場合で、かつ、町が PFI 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、PFI 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。

第 70 条（契約解除に際しての措置）

- 1 第 67 条（町による任意解除）又は第 69 条（PFI 事業者による契約解除）の規定により、本契約が解除される場合、町は、PFI 事業者がすでに履行した業務の債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む）を支払うものとするが、その余の対価の支払は免れるものとする。この場合において、町が PFI 事業者に対し第 71 条（契約解除に伴う損害賠償）第 1 項による損害賠償請求を行うことを妨げない。
- 2 PFI 事業者は、町が前項の対価を支払った場合には、建設中の新築住宅等の所有権を町に移転するものとする。
- 3 PFI 事業者は、第 1 項の対価全額の支払を受けた場合には、町へ別紙 12 に記載する竣工図書に準じて当該出来形に関する竣工図書を提出しなければならない。この場合において、PFI 事業者は、町が必要と認める場合には、自己の費用において出来形について必要最小限の破壊検査を行うものとする。
- 4 PFI 事業者は、第 67 条（町による任意解除）又は第 69 条（PFI 事業者による契約解除）の規定により、本契約が解除された場合には、事業用地に PFI 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（第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。）を速やかに撤去するものとする。

第 71 条（契約解除に伴う損害賠償）

- 1 PFI 事業者は、第 68 条（町による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、町営住宅等整備業務費の 10%、維持管理期間においては維持管理業務に係る対価（年額）の 10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、町が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、町は、超過額について別途 PFI 事業者へ損害賠償請求を行うことができる。
- 2 第 68 条（町による契約解除）による契約の解除の場合において、工事中の新築住宅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、当該差額は町の損害の一部を構成し、前項に規定する損害賠償請求の対象になるものとする。
- 3 第 67 条（町による任意解除）又は第 69 条（PFI 事業者による契約解除）による契約の解除の場合は、町は PFI 事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担する。

第 12 章 契約保証金等

第 72 条（契約保証金等）

- 1 PFI 事業者は、町営住宅等整備業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。
 - (1) 契約保証金を納付すること。
 - (2) 契約保証金に代わる担保となる町が認めた有価証券等を提供すること。
 - (3) 本契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は町が確実と認める金融機関等の保証を付すこと。
 - (4) 本契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証を付すこと。
 - (5) 町を被保険者とする、本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約を締結すること。
 - (6) PFI 事業者を被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業及び建設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 71 条（契約解除に伴う損害賠償）第 1 項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を町のために設定し、保険証券及び質権設定証書を町に提出する。質権の設定の費用は PFI 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、以下のとおりとする。
 - ア 本契約締結の日から別紙 6 に記載する新築住宅等の所有権移転・引渡し日までは、第 55 条（本事業の対価）第 1 項第 1 号に定める町営住宅等整備業務費（消費税及び地方消費税相当額を含む。）の 100 分の 10 以上（円未満切上げ）
 - イ 別紙 6 に記載する維持管理業務期間においては、第 55 条（本事業の対価）第 1 項第 3 号に定める維持管理業務費（消費税及び地方消費税相当額を含む。）の 100 分の 10 以上（円未満切り上げ）
- 3 第 1 項の規定により、PFI 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 契約金額の増額又は減額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、町は、保証の額の増額を請求することができ、PFI 事業者は、保証の額の減額を請求することができる。
- 5 第 1 項の規定により、PFI 事業者が納付した契約保証金又は契約保証金に代わり提供した担保は、本契約により PFI 事業者に発生する違約金に充当する事ができるものとする。

第 13 章 雑則

第 73 条（特許権等の使用）

PFI 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている工事材料、施工方法等を使用す

る場合、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、町が工事材料、施工方法等を指定した場合において、かつ、PFI 事業者が当該工事材料、施工方法等が特許権等の対象であることを、過失なくして知らなかったため町に対しその旨指摘できなかった場合は、この限りでない。

第 74 条（契約上の地位の譲渡）

- 1 町及び PFI 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。
- 2 PFI 事業者は、工事目的物並びに工事材料（工場製品を含む。以下同じ。）のうち別紙 7（本事業の対価の金額及び支払日程）の規定による部分払のための確認を受けたものを第三者に譲渡し、貸与し、又は抵当権その他の担保の目的に供してはならない。ただし、あらかじめ、町の承諾を得た場合は、この限りでない。

第 75 条（延滞利息）

本契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該支払義務を負う者は、その相手方に対し、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第 8 条第 1 項の規定により財務大臣が決定する割合で計算した額の遅延利息を支払わなければならない。

第 76 条（秘密保持）

- 1 町及び PFI 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、構成企業、自己又は構成企業の代理人及びコンサルタント以外の第三者に漏洩したり、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ない。また、秘密及び本件秘密文書等を本契約等の履行以外の目的に使用してはならない。
- 2 町及び PFI 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。

第 77 条（個人情報の取扱）

PFI 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に当たり、個人情報保護法（平成 15 年法律第 57 号）、大豊町個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 5 年大豊町条例第 1 号）定めるところにより、必要な措置を講じ、これを遵守し、構成企業及び構成企業からの下請その他により本事業に関係する企業等に遵守させなければならない。

第 78 条（請求、通知等の様式その他）

- 1 本契約並びにこれに基づき締結される一切の合意に定める催告、請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、要請及び契約終了告知又は解除は、書面により行わなければならない。
- 2 本契約の履行に関して用いる言語は、日本語とする。

- 3 本契約に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。
- 4 本契約の履行に関して用いる計量単位は、募集要項等及び提案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。
- 5 本契約及び募集要項等及び提案書における期間の定めについては、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の定めるところによるものとする。

第79条（提案書の著作権）

提案書の著作権はPFI事業者に帰属するものとするが、町は、必要と認める場合は、PFI事業者の承諾がある場合にのみ提案書の全部又は一部を、無償で利用できるものとする。また、本事業に関してPFI事業者から町に提出された提案書その他の書類は、大豊町個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年大豊町条例第1号）に基づく情報公開請求の対象となり、公開又は非公開の決定に当たり、町は同条例にしたがい、PFI事業者に対し意見書提出の機会を与えるなどした上で、公開又は非公開を決定するものとする。

第80条（その他必要な事項）

- 1 前項の規定に基づく停止の場合、町、PFI事業者に生じた損害は各自が負担する。ただし、当該停止が町又はPFI事業者のいずれかの責めによる場合、当該帰責事由を有する当事者は、相手方当事者に生じた損害を負担する。なお、この場合において、逸失利益については、負担の対象にならないものとする。

第81条（暴力団等からの不当介入の排除）

- 1 PFI事業者は、契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく町に報告するとともに所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。
- 2 PFI事業者は、不当介入を受けたことにより、履行期限に遅れが生じるおそれがある場合は、町と履行期限に関する協議を行わなければならない。
- 3 PFI事業者は、暴力団又は暴力団等からの不当介入による被害を受けた場合は、その旨を直ちに町に報告するとともに、被害届を速やかに所轄の警察署に提出しなければならない。
- 4 PFI事業者は、不当介入による被害により履行期限に遅れが生じるおそれがある場合は、町と履行期限に関する協議を行わなければならない。

第82条（準拠法）

本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

第83条（管轄裁判所）

本契約に係る訴訟については、高知地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

第84条（定めのない事項）

本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義

が生じた場合は、その都度、町及びPFI事業者が誠実に協議のうえ、これを定めるものとする。