
延岡市営住宅
一ヶ岡 D 団地・一ヶ岡 E 団地集約建替事業
(南街区)

特定事業契約書
(案)

令和 7 年 3 月
延 岡 市

延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区） 特定事業契約書（案）

1. 事業名 延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区）
2. 事業内容 建替住宅整備業務
3. 履行場所 宮崎県延岡市南一ヶ岡三丁目16番 外
4. 事業期間 自 本事業契約の本契約成立日（延岡市議会における本事業契約議案の議決日）
至 建替住宅の引渡し・所有権移転日（令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日）
5. 契約金額 金〔 〕円に添付の延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区） 特定事業契約約款の定める方法により算定した金利設定、物価変動による増減額、市のモニタリング等による減額並びに消費税及び地方消費税を加算した額の範囲内
6. 支払い条件 添付の延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区） 特定事業契約約款に記載のとおりとする。

上記事業について、発注者 延岡市と受注者〔 〕は、各々対等の立場における合意に基づいて、添付の延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区） 特定事業契約約款に定める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。

本事業契約は仮契約であって、延岡市議会の議決を得たときに、本契約として成立する。下記年月日は仮契約締結年月日であることを確認する。

本事業契約締結の証として本書を〔 〕通作成し、当事者がそれぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日

発注者：宮崎県延岡市東本小路2番地1

延岡市長 読谷山 洋司 印

受注者：（所在地）

（商号又は名称）

代表取締役 印

延岡市営住宅
一ヶ岡 D 団地・一ヶ岡 E 団地集約建替事業
(南街区)

特定事業契約約款

令和 7 年 3 月
延 岡 市

目 次

第1章	用語の定義	1
第2章	総則	1
第3章	各種調査	3
第4章	本件施設の建設等に関する設計	4
第5章	本件施設の建設等	6
第6章	建替住宅の完成及び引き渡し	10
第7章	交付金申請及び会計実地検査の支援	12
第8章	モニタリング	13
第9章	対価の支払	13
第10章	事業期間及び契約の終了	15
第11章	契約保証金等	20
第12章	不可抗力	21
第13章	法令変更	22
第14章	雑則	23
別紙1	用語の定義（第1条）	26
別紙2	事業日程（第3条、第28条、第34条）	28
別紙3	設計図書（第15条）	29
別紙4	着工時の提出図書（第19条）	32
別紙5	施工中の提出図書（第19条）	33
別紙6	事業者が付保する保険（第29条）	34
別紙7	完成図書（第32条、第33条、第43条、第45条）	35
別紙8	不可抗力による合理的な範囲の増加費用及び損害の負担（第16条、第51条、第52条）	37
別紙9	法令変更による合理的な範囲の増加費用及び損害の負担（第16条、第30条、第54条、第55条）	38
別紙10	目的物引渡書（第34条）	39
別紙11	モニタリング説明書（第37条、第38条）	40
別紙12	対価の支払方法（第38条）	42
別紙13	物価変動による対価の改定（第40条）	43

特定事業契約約款

延岡市（以下「市」という。）と〔 株式会社〕（以下「設計企業」という。）、
〔 株式会社〕（以下「工事監理企業」という。）及び〔 株式会社〕（以下「建設企業」という。）（この〔 〕社を総称して又は個別に、以下「事業者」という。）とは、延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区）（以下「本事業」という。）に関して、延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区） 特定事業契約（以下「本事業契約」という。）をここに締結する。

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（用語の定義）の用語の定義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、市及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

（本事業の概要）

第3条 事業者は、本事業契約に基づき、別紙2（事業日程）に定める事業日程に従い、以下の建替住宅整備業務及びこれに付随し関連する一切の業務を実施する。

- (1) 調査業務
- (2) 設計業務
- (3) 既存住宅の解体撤去業務
- (4) 建設業務
- (5) 工事監理業務
- (6) 会計実地検査の支援
- (7) その他関連業務

2 事業者は、本事業を、本事業契約、募集要項等及び提案書に従って遂行しなければならない。

（代表企業）

第4条 事業者は、〔（建設企業） 株式会社〕をもって代表企業とする。

2 代表企業は、本事業の遂行に当たり事業者各社の取りまとめを行うものとし、事業者と市との間で行うべきものと規定されている通知・連絡・意思表示等は、原則としてすべて代表企業

を通じて行うものとする。

(事業者の資金調達)

第5条 本事業の実施に関する一切の費用は、本事業契約で特段の規定がある場合を除きすべて事業者が負担する。また、本事業に関する事業者の資金調達は、すべて事業者の責任において行う。

2 事業者は、国からの補助金の取得等、財政上及び金融上の支援が適用されるよう努力する。

(事業用地の使用)

第6条 市は、本事業契約の本契約成立日をもって、事業用地を無償で事業者の建替住宅整備の遂行に必要かつ合理的な範囲で供する。

2 事業者は、建替団地整備業務目的以外で事業用地を使用してはならない。

3 事業者は、事業期間の終了まで、善良な管理者の注意義務をもって事業用地の管理を行う。

(許認可、届出等)

第7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、事業者がその責任と費用において適切に取得・維持し、また、必要な一切の届出についても、事業者がその責任と費用において遅滞なく提出する。ただし、市が取得・維持すべき許認可及び市が提出すべき届出は、この限りでない。かかる許認可については、市が取得・維持する。

2 事業者は、前項の許認可等の申請に際しては、市に書面による事前説明及び事後報告を適切な時期に行う。

3 市は、事業者からの合理的な要請がある場合は、事業者による許認可の取得・維持及び届出の提出に必要な資料の提供その他について、合理的な範囲で協力することができる。

4 事業者は、市からの要請がある場合は、市による許認可の取得・維持及び、届出の提出に必要な資料の提供その他について協力する。

(一括委託又は一括下請負の禁止)

第8条 事業者は、本事業において事業者が実施する業務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建設業務を、一括して構成企業以外の第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

(委託先等の選定)

第9条 事業者は、本事業において事業者が実施する業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせる場合には、当該委託先等を延岡市内に主たる営業所を有する者の中から選定するよう努めなければならない。

第3章 各種調査

(各種調査)

- 第10条 事業者は、本事業契約、募集要項等、提案書及び全体スケジュール表に基づき、建替住宅の整備のための測量及び地質調査その他の調査（以下「調査等」という。）を自らの責任と費用により行い、当該調査等の不備若しくは誤り等又は当該調査等を行わなかったことに起因する増加費用及び損害を自ら負担する。
- 2 事業者は、前項に基づいて調査等を実施する場合には、市に事前に通知し、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、市に提出して、その確認を受けなければならない。
- 3 事業者は、第1項に定める調査等を実施した結果、市の事前の調査等の内容と齟齬が生じる事実を発見した時は、その旨を直ちに市に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、市及び事業者は、その対応について協議する。
- 4 事業用地の事前に予期することができない地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する増加費用及び損害については、市と事業者の協議により、市の合理的な負担額を決定する。事業者は、当該増加費用及び損害の発生及び拡大を阻止又は低減するよう最大限の努力をしなければならない。ただし、事業者が必要な調査等を行わず、又は事業者が行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、当該地中障害物、土壌汚染、その他土地の瑕疵を発見することができなかった場合において、当該地中障害物、土壌汚染、その他土地の瑕疵に起因して発生する費用は、事業者が負担する。
- 5 市は、募集要項等にその結果を添付した調査等の実施又は結果に誤り（ただし、市が本事業に関連して開示した資料及び情報から、事業者において優先交渉権獲得時までには誤りであると知り得るものを除く。）があった場合は、当該誤りに起因して発生する増加費用及び損害を負担する。
- 6 市は、前項の協議に基づく見直しに起因して生じる当該誤りに相当因果関係のある増加費用及び損害について、その責任を負うものとする。ただし、事業者が必要な調査等を行わず、又は事業者が行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、前項に定める調査等の実施方法又は結果の誤りを発見することができなかった場合において、当該誤りに起因して発生する費用は、事業者が負担する。
- 7 市は、必要と認めた場合には随時、事業者から本条に定める調査等に係る事項について報告を求めることができる。事業者は、市の当該要請に速やかに応じなければならない。

(調査等の第三者の使用)

- 第11条 事業者は、前条の調査等の一部を第三者に請け負わせようとするときは、調査開始日の30日前までに、かかる第三者の商号、住所その他市が求める事項を記載した書面を市に提出し、市の承諾を得なければならない。
- 2 事業者による下請人（以下「調査下請人」という。）の使用は、すべて事業者の責任と費用において行うものとし、調査下請人の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果の如何を問わず、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

- 3 調査下請人に関する何らかの紛争等又はその行う業務に起因して本工事に支障が生じた場合において、市が負担することとなる増加費用及び損害については、すべて事業者が負担する。ただし、市の責めに帰すべき事由により生じた増加費用及び損害については、合理的な範囲で、市が負担する。

第4章 本件施設の建設等に関する設計

（全体スケジュール表の提出）

- 第12条 設計企業は、本事業契約、募集要項等及び提案書に基づき、市と協議の上、全体スケジュール表を作成し、本事業契約の本契約成立日後14日以内に市に提出する。また、設計企業は、市に提出した全体スケジュール表を変更するときは、市の満足する合理的な理由を付して速やかに市にこれを再提出する。

（本件施設の設計）

- 第13条 設計企業は、本事業契約、募集要項等、提案書及び全体スケジュール表に基づき、自らの責任と費用において建替住宅及び既存住宅（以下「本件施設」という。）の建設及び解体撤去（以下「建設等」という）工事に関する設計を行う。
- 2 設計企業は、自らの責任と費用において、設計業務の技術上の管理を行う管理技術者を定め、設計業務の着手前までに市に対して書面により通知する。
- 3 設計企業は、本件施設の建設等に関する設計業務の着手前に、管理技術者をして設計業務計画書（業務工程表を含む。）を作成させ、市に提出し、市と協議を行う。当該設計の進捗に合わせて設計業務計画書の内容を変更した場合には、速やかにその部分を市に提出し、市と協議する。
- 4 設計企業は、設計の一部を第三者に委託しようとするときは、事前にかかる第三者の商号、住所その他市が求める事項を記載した書面を市に提出し、市の承諾を得なければならない。
- 5 設計企業による受託者（以下「設計受託者」という。）の使用は、すべて設計企業の責任と費用において行うものとし、設計受託者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果の如何を問わず、すべて設計企業の責めに帰すべき事由とみなす。
- 6 設計受託者に関する何らかの紛争等又はその行う業務に起因して設計又は本工事に支障が生じた場合において、市が負担することとなる増加費用及び損害については、すべて設計企業が負担する。ただし、市の責めに帰すべき事由により生じた増加費用及び損害については、合理的な範囲で、市が負担する。

（設計進捗状況の報告）

- 第14条 設計企業は、当月分の設計の内容及び進捗状況について、翌月初日から7開庁日目までに市に対して報告する。
- 2 市は、設計の内容及び進捗状況に関して、随時設計企業に対して説明を求め、協議を行うことができる。

(設計図書の確認)

- 第15条 設計企業は、基本設計完了後及び実施設計完了後、直ちに各々別紙3（設計図書）に定める設計図書を市に提出しなければならない。
- 2 市は、提出された本工事に関する設計図書が、本事業契約、募集要項等又は提案書の内容に合致せず、又は当該内容を逸脱していると認めた場合、設計企業による設計図書提出後14日以内に当該箇所（以下本条において「要是正箇所」という。）及びその内容を示すとともに、相当の期間を定めてこれを是正するよう設計企業に対して通知することができる。
- 3 設計企業は、前項の通知を受けた場合、自己の負担において速やかに要是正箇所を是正しなければならない。ただし、設計企業が市の通知の内容に意見を述べ、市がその意見を合理的と認めた場合は、この限りではない。
- 4 前項の規定にかかわらず、要是正箇所が市の不適当な指示に従った結果である等、市の責めに帰すべき事由による場合（設計企業がその指示が不適当であることを知りながら市に適切に異議を述べなかった場合を除く。）は、是正に係る設計企業の合理的な範囲の増加費用及び損害は、市が負担する。
- 5 第3項に基づいて設計企業が是正を行った場合は、是正された本工事に関する設計図書の提出を第1項の基本設計又は実施設計に係る本工事に関する設計図書の提出とみなして、前四項の規定を適用する。ただし、第2項に掲げる期間の定めは適用せず、市は、是正された本工事に関する設計図書の受領の後、検討を実施する。
- 6 市は、前条の規定に基づいて報告や説明を受け協議を行ったこと、第1項に定める本工事に関する設計図書を受領し確認の通知を行ったこと、設計企業に対して第2項の是正の通知を行ったこと、又は第3項の規定に基づいて設計企業の意見を合理的と認めたことを理由として、設計の全部又は一部について何らの責任も負担するものではない。

(設計の変更)

- 第16条 市は、本工事の開始前及び建設期間中において必要があると認めるときは、以下に定める手続に従い、本工事に関する設計の変更を求めることができる。
- (1) 市は、設計企業に対して変更内容及び変更の必要性を記載した書面を交付する。
- (2) 設計企業は、市から前号の書面を受領した後14日以内に、市に対して、かかる本工事に関する設計の変更に伴い設計企業に生ずる費用の増減及び損害の見積り、工期の延長その他本事業の実施に与える影響の検討結果を記載した書面を提出しなければならない。
- (3) 市は、前号の検討結果を踏まえて、設計企業と協議の上、設計変更を実施するか否かを設計企業に通知するものとし、設計企業はこれに従う。
- 2 前項の設計変更を理由として設計企業に発生する増加費用及び損害については、設計企業が負担する。ただし、本事業契約、募集要項等又は提案書に示された水準及び内容を超えて行われる設計変更を理由として設計企業に発生する増加費用及び損害については、合理的な範囲で市が負担する。
- 3 前項の規定にかかわらず、本条に基づく設計変更が不可抗力による場合、設計企業に発生する合理的な範囲の増加費用及び損害の負担については別紙8（不可抗力による合理的な範囲の増加費用及び損害の負担）により、法令変更による場合は法令変更の内容に応じて別紙9（法令変更による合理的な範囲の増加費用及び損害の負担）による。ただし、不可抗力に起因して

損害が生じたことにより設計企業が保険金、保証人からの代位弁済金、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が設計企業の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。

(設計図書及び完成図書等の著作権)

第17条 市は、本工事に関する設計図書及び完成図書その他本事業契約に関して市の要求に基づき作成される一切の書類（以下「設計図書等」という。）について、本事業の実施に必要な範囲で、無償で自由に使用（複製、頒布、展示、改変及び翻案を含む。以下本条において同じ。）する権利を有する。

2 設計企業は、自ら又は著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、予め市の書面による承認を得た場合は、この限りでない。

(1) 設計図書等に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること。

(2) 設計図書等又は本件施設の内容を公表すること（ただし、既に公表された事項についてはこの限りではない。）。

(3) 設計図書等の複製、頒布、展示、改変、及び翻案をすること。

(4) 本件施設に設計企業又は著作権者の実名又は変名を表示すること、その他設計企業又は著作権者を特定できる表示をすること。

3 設計企業は、市による設計図書等の自由な使用が、第三者の有する著作権及び著作者人格権を侵害しないよう必要な措置をとる。

4 設計企業は、その作成する設計図書等が、第三者の有する著作権又は著作者人格権を侵害し、第三者に対してその損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、設計企業がそのすべての賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずる。

第5章 本件施設の建設等

(本件施設の建設等)

第18条 建設企業は、本事業契約、募集要項等、提案書及び全体スケジュール表に基づき、自らの責任と費用において、本工事を建設期間内に完成させる。

(施工計画書等)

第19条 建設企業は、本件施設の建設等に関する工事着工前に別紙4（着工時の提出図書）に定める書類を作成し、遅延なく市に提出する。また、建設企業は、市に提出した後に当該書類に変更が生じた場合は、速やかに市にこれを再提出する。

2 建設企業は、全体スケジュール表に定められた日程に従って、詳細な工事工程表（月間工程表及び週間工程表）を作成し、遅滞なく市に提出する。また、建設企業は、市に提出した工事工程表に変更が生じた場合は、速やかに市にこれを再提出する。

3 建設企業は、建設期間中、別紙5（施工中の提出図書）に定める書類を作成し、市に提出する。

4 本工事に係る仮設、施工方法その他の本工事のために必要な一切の手段は、建設企業がその

責任において定める。

- 5 建設企業は、工事現場に常に工事記録簿を整備し、市の要求があった場合には速やかに開示する。

(工事監理者の設置)

第20条 工事監理企業は、自らの責任と費用において、建築基準法（昭和25年法律第201号。

その後の改正を含む。以下同じ。）第5条の4第4項に規定する工事監理者（以下「工事監理者」という。）を設置し、工事開始日までに市に対して書面により通知する。

- 2 工事監理企業は、本件施設の建設等に関する工事着工前に、工事監理者をして工事監理業務計画書を作成させ、市に提出し、市と協議を行う。当該工事の進捗に合わせて工事監理業務計画書の内容を変更した場合には、速やかにその部分を市に提出し、市と協議する。
- 3 工事監理企業は、工事監理者をして、当月分の工事の内容及びその進捗状況について、翌月初から7開庁日目までに市に対して報告させる。
- 4 市は、必要と認めた場合には、随時、工事監理者に本工事に関する報告を求め、又は工事監理企業に対して工事監理者をして本工事に関する報告を行わせるよう求めることができる。
- 5 工事監理企業は、工事監理の一部を第三者に委託しようとするときは、事前にかかる第三者の商号、住所その他市が求める事項を記載した書面を市に提出し、市の承諾を得なければならない。
- 6 工事監理企業による受託者（以下「工事監理受託者」という。）の使用は、すべて工事監理企業の責任と費用において行うものとし、工事監理受託者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果の如何を問わず、すべて工事監理企業の責めに帰すべき事由とみなす。
- 7 工事監理受託者に関する何らかの紛争等又はその行う業務に起因して設計又は本工事に支障が生じた場合において、市が負担することとなる増加費用及び損害については、すべて工事監理企業が負担する。ただし、市の責めに帰すべき事由により生じた増加費用及び損害については、合理的な範囲で、市が負担する。

(建設期間中の第三者の使用)

第21条 建設企業は、本工事の施工の一部を第三者に請け負わせようとするときは、工事開始日の30日前までに、かかる第三者の商号、住所その他市が求める事項を記載した書面を市に提出し、市の承諾を得なければならない。

- 2 市は、必要と認めた場合には、随時、建設企業から建設業法（昭和24年法律第100号。その後の改正を含む。以下同じ。）第24条の7に規定する施工体制台帳の提出及びその他施工体制に係る事項について報告を求めることができる。
- 3 建設企業による下請人（以下「工事下請人」という。）の使用は、すべて建設企業の責任と費用において行うものとし、工事下請人の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果の如何を問わず、すべて建設企業の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 工事下請人に関する何らかの紛争等又はその行う業務に起因して本工事に支障が生じた場合において、市が負担することとなる増加費用及び損害については、すべて建設企業が負担する。ただし、市の責めに帰すべき事由により生じた増加費用及び損害については、合理的な範囲で、市が負担する。

(建設に伴う近隣説明)

第22条 建設企業は、市が主催して開催する説明会に出席し、提案書に記載した計画内容について近隣住民へ説明（以下「近隣説明」という。）を実施し、質疑等についても適切に対処する。

2 市は、前項の近隣説明の実施のために合理的に必要な協力を行うことができる。

(建設に伴う近隣対策)

第23条 建設企業は、自らの責任と費用において、騒音、振動、光害、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染（粉塵発生を含む。）、水質汚染、悪臭、電波障害及び交通渋滞等並びにその他の本工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、対策（本工事の内容を近隣住民に対して周知させること、本工事の作業時間について近隣住民の了解を得ること、及び車両の交通障害、騒音、振動その他工事に伴う悪影響を最小限度に抑えるための対策を含むが、これに限らない。以下「近隣対策」という。）を実施する。近隣対策を十分に行わなかったことにより生じた住民反対運動や訴訟については、建設企業が責めを負う。

2 建設企業は、前項の近隣対策の実施について、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を適切に報告する。

3 市は、第1項の近隣対策の実施のために合理的に必要な協力を行うことができる。

(工事現場における安全管理)

第24条 建設企業は、建設企業の責任と費用において工事現場における安全管理及び警備等を行う。

(工事用電力等)

第25条 建設企業は、本工事に必要な工事用電力及び工事用水等の公共サービスを、自らの責任と費用において調達する。市は、合理的に必要な協力を行う。

(市による説明要求及び建設現場立会い)

第26条 市は、本工事の進捗状況について、随時、建設企業に対して報告を要請することができる。建設企業は、市の要請があった場合には、速やかにかかる報告を行わなければならない。

2 市は、工事開始日前及び建設期間中、随時、建設企業に対して質問をし、本工事について説明を求めることができる。建設企業は、市からかかる質問又は説明要求を受領した後14日以内に、市に対して回答を行わなければならない。

3 市は、建設期間中、建設企業に対する事前の通知を行うことなく、随時、本工事に立会うことができる。

4 建設企業は、建設期間中、建設企業が実施する本件施設の検査又は試験のうち施設の性能に及ぼす影響の大きなものについて、市に対し事前に書面にて通知する。市は、当該検査又は試験に立会うことができる。

5 市は、前四項の報告要請、質問、説明要求又は立会いの結果、建設状況が本工事に関する設

計図書、本事業契約、募集要項等又は提案書の内容に合致せず、又は当該内容を逸脱していると認めた場合、建設企業による報告、説明又は市による立会いの後14日以内に当該箇所（以下本条において「要是正箇所」という。）及びその内容を示すとともに、相当の期間を定めてこれを是正するよう建設企業に対して通知することができる。

- 6 建設企業は、前項の通知を受けた場合、自己の負担において速やかに要是正箇所を是正しなければならない。ただし、建設企業が市の通知の内容に意見を述べ、市がその意見を合理的と認めた場合は、この限りではない。
- 7 前項の規定にかかわらず、要是正箇所が市の不適当な指示に従った結果である等、市の責めに帰すべき事由による場合（建設企業がその指示が不適当であることを知りながら市に適切に異議を述べなかった場合を除く。）は、是正に係る建設企業の合理的な範囲の増加費用及び損害は、市が負担する。
- 8 市は、第1項若しくは第2項の規定に基づいて建設企業から報告・説明を受けたこと、第3項若しくは第4項の規定に基づいて本工事若しくは検査・試験に立会ったこと、建設企業に対して第5項の是正の通知を行ったこと、又は第6項の規定に基づいて建設企業の意見を合理的と認めたことを理由として、本件施設の設計及び建設等の全部又は一部について何らの責任も負担するものではない。

（工事の一時中止）

第27条 市は、必要と認めた場合には、建設企業に対して中止の内容及び理由を記載した書面を交付して、本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 前項の場合において、建設企業が本工事の続行に備え工事現場を維持するための費用若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の本工事の施工の一時中止及びその続行に起因して増加費用を負担し、又は建設企業が損害を被ったときは、以下の定めに従う。
 - (1) 一時中止が建設企業の責めに帰すべき事由による場合は、建設企業がその増加費用及び損害を負担する。
 - (2) 一時中止が市の責めに帰すべき事由による場合は、市が合理的な範囲の増加費用及び損害を負担する。
- 3 本条の規定に基づいて、工事の施工が一時中止されたとき、市又は建設企業は、第28条第1項の規定に基づいて建設期間の変更を請求することができる。

（建設期間の変更）

第28条 市又は建設企業が建設期間の変更を請求した場合、市と建設企業は当該変更の可否並びに建設企業にかかる増加費用及び損害の負担について協議しなければならない。14日以内に協議が整わない場合は、市が合理的な建設期間を定め、建設企業はこれに従わなければならない。

- 2 市及び建設企業は、前項の協議に基づいて建設期間を変更したときには、必要と認められる場合、別紙2（事業日程）に示す建替住宅の引渡し・所有権移転予定日を変更しなければならない。
- 3 第1項の協議に基づいて建設期間を変更したことに起因して建設企業に増加費用が発生し、又は建設企業が損害を被ったときは、以下の定めに従う。

- (1) 建設期間の変更が建設企業の責めに帰すべき事由による場合は、建設企業はその費用及び損害を負担する。なお、本事業契約に従い市が建設企業に対して本工事に係る設計又は建設につき第15条第2項又は第26条第5項に基づき是正を要求したことにより建設期間を変更した場合も、建設企業の責めに帰すべき事由に含まれる。
- (2) 建設期間の変更が市の責めに帰すべき事由による場合は、市が合理的な範囲の増加費用及び損害を負担する。

(本件施設の建設等により第三者に生じた損害)

第29条 本件施設の建設等に係る業務を行ったこと（第10条に基づく調査等の実施を含む。以下本条において同じ。）によって、第三者に損害が発生したときは、建設企業が窓口となって対応し、かつ、そのすべての損害を賠償しなければならない。ただし、その損害（第3項に定める保険により補填されるものを除く。以下本条において同じ。）のうち市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、合理的な範囲で、市が負担する。

- 2 本件施設の建設等の実施に伴う騒音、振動、光害、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染（粉塵発生を含む。）、水質汚染、悪臭、電波障害及び交通渋滞等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、建設企業がすべての損害を負担しなければならない。ただし、その損害のうち市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、合理的な範囲で、市が負担する。
- 3 建設企業は、建設期間中、第三者に及ぼした損害を賠償するため、市の事前の書面による承認を受けた上で、別紙6（事業者が付保する保険）に定める第三者賠償責任保険に加入する。建設企業は、その保険証券の写しを遅滞なく市に提出する。

(本件施設の建設等について建設企業に生じた損害等)

第30条 不可抗力により、本件施設の建設等に係る業務を行ったことにより建設企業に生じた合理的な範囲の増加費用及び損害は、建設企業の負担とする。ただし、事業用地における、契約当初に合理的に予測できなかった地質上の特性、土壌汚染、又は地中障害物により生じた合理的な範囲の増加費用及び損害は、市の負担とする。かかる場合、建設企業は、当該増加費用及び損害の発生及び拡大を阻止あるいは低減するよう最大限の努力をしなければならない。

- 2 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより建設企業が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が建設企業の負担する額を超える場合には、当該超過額は、市が負担すべき額から控除する。
- 3 法令変更により、本件施設の建設等について建設企業に生じた合理的な範囲の増加費用及び損害は、別紙9（法令変更による合理的な範囲の増加費用及び損害の負担）による。

第6章 建替住宅の完成及び引き渡し

(建設企業による完成検査等)

第31条 建設企業は、自らの責任と費用において、建替住宅の完成検査及び機器等の試運転等を行う。

- 2 建設企業は、前項の完成検査及び機器等の試運転等の7日前までに、当該検査等を行う旨を

市に通知する。

- 3 市は、完成検査及び機器等の試運転等への立会いを求めることができる。ただし、市は、完成検査及び機器等の試運転等への立会の実施を理由として、何らの責任も負担するものではない。
- 4 建設企業は、市に対して、完成検査及び機器等の試運転等の結果を、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、当該検査等の後速やかに報告する。

(市による建替住宅の完成確認)

第32条 建設企業は、前条の検査及び機器等の試運転等の確保が完了した場合、直ちに市に通知する。

- 2 市は、前項の通知を受領した場合、受領の日から14日以内に建替住宅について完成確認のための検査を実施する。
- 3 市は、前項の検査において、建設企業及び工事監理者の立会いの下で、建替住宅が本事業契約、募集要項等、提案書及び建替住宅の建設工事に関する設計図書に適合していることを施工記録簿等により確認する。
- 4 建設企業は、第2項の検査において、機器等の取扱いに関して市に説明する。
- 5 前四項のほか、第2項の検査の方法その他の詳細については、建設企業と協議の上、市が定める。
- 6 市は、第2項の検査の結果、建替住宅が本事業契約、募集要項等、提案書又は建替住宅の建設工事に関する設計図書の内容に合致せず、又は当該内容を逸脱していると認めた場合、検査の後7日以内に当該箇所（以下本条において「要是正箇所」という。）及びその内容を示すとともに、相当の期間を定めてこれを是正するよう建設企業に対して通知することができる。
- 7 建設企業は、前項の通知を受けた場合、自己の負担において速やかに要是正箇所を是正しなければならない。ただし、建設企業が市の通知の内容に意見を述べ、市がその意見を合理的と認めた場合は、この限りではない。
- 8 前項の規定にかかわらず、要是正箇所が市の不適当な指示に従った結果である等、市の責めに帰すべき事由による場合（建設企業がその指示が不適当であることを知りながら市に適切に異議を述べなかった場合を除く。）は、是正に係る建設企業の合理的な範囲の増加費用及び損害は、市が負担する。
- 9 第7項に基づいて建設企業が是正を行った場合は、是正の完了の通知を第1項の通知とみなして、前八項の規定を適用する。ただし、第2項に掲げる期間の定めは適用せず、市は、是正完了の通知の受領の後、完成確認のための検査を実施する。
- 10 建設企業は、第2項の検査の後7日以内に市から第6項の通知を受けないときは、別紙7（完成図書）に定める建替住宅の建設工事に関する完成図書を市に提出した上で、次条第1項の完成確認通知書の交付がなされたものとみなして、第34条の引渡し・所有権移転手続に入ることができる。
- 11 市は、第3項の規定に基づいて確認を行ったこと、第4項の規定に基づいて建設企業から説明を受けたこと、建設企業に対して第6項の是正の通知を行ったこと、又は第7項の規定に基づいて建設企業の意見を合理的と認めたことを理由として、建替住宅の建設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。

(市による完成確認通知書の交付)

第33条 市は、前条の検査を完了し、かつ、建設企業が別紙7（完成図書）に定める建替住宅の建設工事に関する完成図書を市に提出した場合、建設企業に対して速やかに完成確認通知書を交付する。

2 市による完成確認通知書の交付を理由として、市は建替住宅の建設の全部又は一部について何らの責任も負担するものではない。

(建設企業による引渡し及び市への所有権の移転)

第34条 建設企業は、前条第1項に定める完成確認通知書の受領と同時に、別紙10（目的物引渡書）の様式による目的物引渡書を市に交付し、別紙2（事業日程）に定める引渡し・所有権移転予定日において建替住宅の引渡しを行い、その所有権を市に移転する。

2 建設企業は、担保権その他の制限物権等の負担のない、完全な所有権を市に移転する。

3 建替住宅の所有権は、建設企業がこれを原始的に取得するものとし、建設企業は、本工事の委託又は請負に係る契約においてその旨を規定する。

(契約不適合)

第35条 市は、建替住宅等に、契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があるときは、以下に定める条件の下で、建設企業に対して、相当の期間を定めて、契約不適合の追完、代金減額請求又は追完に代え若しくは追完とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、契約不適合が重要ではなく、かつその修補に過分の費用を要するときは、市は修補を要求することはできない。

2 前項の定めによる契約不適合の追完又は損害賠償の請求は、市が契約不適合の事実を知ってから1年以内に通知しなければならない。ただし、建設企業が引渡しの時に契約不適合を知り又は重大な過失により知らなかったときは、この限りではない。また、その契約不適合が建設企業の故意又は重大な過失により生じた場合又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95条第1項に規定する構造耐力上主要な部分若しくは雨水の侵入を防止する部分について生じた場合（構造耐力上又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）も同様とする。

3 建設企業は、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6項に規定する住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結したときは、保険証券の写しを市に提出しなければならない。

第7章 交付金申請及び会計実地検査の支援

(交付金申請及び会計実地検査の支援)

第36条 事業者は、市が各会計年度を基本とした出来高に応じた国費及び交付金等の交付申請、その他関連する書類の作成をするに当たって、必要な資料作成等の協力を行うとともに、各業務期間中の会計年度ごとに、市が指定する期日までに、出来高明細書を作成して市に提出

し、市による出来高検査に応じる。

- 2 事業者は、市への会計検査等があった場合、必要な協力を行う。
- 3 事業者は、宮崎県による実地検査があった場合、必要な協力を行う。

第8章 モニタリング

(モニタリングの実施)

- 第37条 市は、事業者による建替住宅整備業務の実施状況に関し、募集要項等又は提案書に示された水準を達成していることを確認するため、別紙11（モニタリング説明書）に基づき、建替住宅整備業務の各業務についてモニタリングを行う。
- 2 市は、前項による市のモニタリングの結果、事業者による各業務の遂行が本事業契約や募集要項等又は提案書に示された水準を満たしていないと判断した場合には、別紙11（モニタリング説明書）に従って、建替住宅整備業務の各業務につき改善勧告措置を行い、事業者は、勧告を受けた場合、速やかにこれを改善しなければならない。
 - 3 モニタリングに係る費用のうち、本条及び別紙11（モニタリング説明書）において事業者の義務とされているものを除く部分は、市の負担とする。
 - 4 事業者は、何らかの事由で各業務に関し、募集要項等又は提案書に示された水準を満たしていない状況が生じ、かつ、これを事業者自らが認識した場合は、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに市に対して報告・説明しなければならない。
 - 5 市は、本条の規定によるモニタリングの実施を理由として、本事業契約に基づき事業者が行う業務の全部又は一部について、何らの責任も負わない。

第9章 対価の支払

(対価の支払い)

- 第38条 市は、建替住宅整備業務に係る対価として、別紙12（対価の支払方法）に定める支払方法に基づき、会計年度ごとの出来高に応じた金額を、会計年度における支払の限度額（以下「支払限度額」という。）の範囲内において支払う。会計年度における支払限度額は、次のとおりとする。

年 度	支払限度額（税抜）	概 要
令和7年度	●●●●●●●●●● 円	
令和8年度	●●●●●●●●●● 円	
令和9年度	●●●●●●●●●● 円	
令和10年度	●●●●●●●●●● 円	
令和11年度	●●●●●●●●●● 円	
総額	●●●●●●●●●● 円	

- 2 市は、前項の対価を、事業者から提出された請求書を受領した日から40日以内に事業者へ支払うものとする。なお、当該請求書の様式は、市との協議により、必要な事項を記載して、本

事業契約の本契約成立までに事業者が作成するものとする。

- 3 市は、予算上の都合その他の必要があるときは、第1項の支払限度額及び出来高予定額を変更することができる。
- 4 市は、第37条及び別紙11（モニタリング説明書）に定めるモニタリングの結果に基づき、対価の支払いを留保する場合がある。

（前払金）

- 第39条 事業者は、建替住宅整備業務に係る対価について、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5項に規定する保証事業会社（以下「保証事業会社」という。）と、事業期間の満了の日（最終の会計年度以外の会計年度にあつては、各会計年度末）を保証期限とする前払金保証契約を締結し、その保証証書を市に寄託したときは、その保証証書記載の保証金額の範囲内において、当該会計年度の出来高予定額（前会計年度末における請負代金相当額（以下本条において「請負代金相当額」という。）が前会計年度までの出来高予定額を超えた場合において、当該会計年度の当初に部分払をしたときは、当該超過額を控除した額）の10分の4を超えない額の前払金の支払を市に請求することができる。
- 2 市は、前項の規定による請求があつたときは、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。
 - 3 事業者は、前払金を本事業に係る工事の材料費、労務費、機械器具の賃借料、機械購入費（この工事において償却される割合に相当する額に限る。）、動力費、支払運賃、修繕費、仮設費、労働者災害補償保険料及び保証料に相当する額として必要な経費以外の支払に充当してはならない。

（物価の変動に基づく支払額の変更）

- 第40条 市及び事業者は、工期内で本事業契約の本契約成立の日から12月を経過した後に、日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により当該支払額が不相当と認められるに至ったときは、相手方に対して当該支払額の変更を請求することができる。
- 2 市又は事業者は、前項の規定による請求があつたときは、変動前支払額（支払対価から当該請求時の出来形部分に相応する部分払額を控除した額をいう。以下この条において同じ。）と変動後支払額（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相応する額をいう。以下この条において同じ。）との差額のうち変動前支払額の1000分の15を超える額については、支払額の変更に応じなければならない。
 - 3 前項の変動前支払額及び変動後支払額は、請求のあつた日を基準として別紙13（物価変動による対価の改定）に定める物価変動率に基づき、市及び事業者が協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合にあつては、市が定め、事業者に通知する。
 - 4 第1項の規定による請求は、この条の規定により支払額の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、同項中「本事業契約締結の日」とあるのは、「直前のこの条に基づく支払額変更の基準とした日」とするものとする。
 - 5 特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、支払額が不相当となったときは、市又は事業者は、前各項の規定によるほか、支払額の変更を請求することができる。

- 6 予期することのできない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、支払額が著しく不適當となったときは、市又は事業者は、前各項の規定にかかわらず、支払額の変更を請求することができる。
- 7 前二項の場合において、支払額の変更額については、市と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、市が定め、事業者に通知する。
- 8 第3項及び前項の協議開始の日については、市が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、市が第1項、第5項又は第6項の請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、市に通知することができる。

第10章 事業期間及び契約の終了

（事業期間）

- 第41条 本事業契約の事業期間は、本契約書記載のとおり、本事業契約の本契約成立日から、建替住宅の引渡し・所有権移転を完了した日までとする。
- 2 事業者は、前項に定める事業期間満了後においても、募集要項等に定める1年点検及び2年点検について、自らの責任と費用により行う。
 - 3 市は、前項の1年点検及び2年点検の実施内容について事業者と協議を行った上で、その内容を決定する。

（市による任意解除）

- 第42条 市は、工事が完成するまでの間は、次条の規定によるほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。
- 2 市は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、事業者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

（市による契約解除）

- 第43条 市は、民法（明治29年法律第89号）に定める解除権により、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合のほか、構成企業のいずれかが、本事業契約の履行が不能となった場合には、何らの催告をすることなく、本事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。
- (1) 建替住宅の引渡し・所有権移転予定日までに建替住宅が完成しないとき又は完成する見込みがないと明らかに認められるとき。
 - (2) 本件施設に係る工事が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。
- 2 市は、前項の規定により本事業契約が解除される場合において、第33条第1項に定める完成確認通知書の交付が既に完了している場合には、建替住宅整備業務の履行済の部分については、本事業契約の解除の影響を受けないものとし、当該部分に係る、第38条に定める対価を支払うものとする。この場合においても、第48条は適用されるものとする。

- 3 市は、第1項の規定により本事業契約が解除される場合において、第33条第1項に定める完成確認通知書の交付が終了していない場合には、第38条に定める対価のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議の上で、市が定めるものとする。
- 4 市は、構成企業のいずれかが次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には事業者に対して30日以上の間を設けて催告を行った上で、本事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。
- (1) 設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、30日以上の間を設けて催告を行ってもなお設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
 - (2) 市の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用収益したとき又は事業用地の形質を変更したとき。
 - (3) 前二号に掲げる事由のほか、本事業契約又は本事業契約に基づく合意事項のいずれかに違反し、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。
- 5 市は、前項の規定により本事業契約が解除される場合において、第33条第1項に定める完成確認通知書の交付が既に完了している場合には、建替住宅整備業務の履行済の部分については、本事業契約の解除の影響を受けないものとし、当該部分に係る、第38条に定める対価を支払うものとする。この場合においても、第48条は適用されるものとする。
- 6 市は、第4項の規定により本事業契約が解除される場合において、第33条第1項に定める完成確認通知書の交付が終了していない場合には、第38条に定める対価のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議の上で、市が定めるものとする。
- 7 市は、構成企業のいずれかが、本事業契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、何らの催告をすることなく本事業契約を解除することができる。
- (1) 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、公職にある者等のあつせん行為による利得等の処罰に関する法律（平成12年法律第130号）違反、又は独占禁止法第89条第1項第1号若しくは同条第2項（ただし、同条第1項第1号に係るものに限る。）の規定による罪の容疑により逮捕され、又は逮捕を経ないで刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき（構成企業の役員若しくはその使用人が当該容疑により逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたときを含む。）。
 - (5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項第2号に該当すると認められたとき。
 - (6) 募集要項に定める「参加資格要件」を満たさなくなったとき。
- 8 市は、前項の規定により本事業契約が解除される場合において、第33条第1項に定める完成確認通知書の交付が既に完了している場合には、建替住宅整備業務の履行済の部分については、

本事業契約の解除の影響を受けないものとし、当該部分に係る、第38条に定める対価を支払うものとする。この場合においても、第48条は適用されるものとする。

9 市は、第7項の規定により本事業契約が解除される場合において、第33条第1項に定める完成確認通知書の交付が終了していない場合には、第38条に定める対価のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議の上で、市が定めるものとする。

10 市は、事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、何らの催告をすることなく、本事業契約を解除することができる。

(1) 構成企業のいずれか又は役員等（構成企業の役員又はそれらの支店若しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下本条において同じ。）が暴力団等であると認められるとき。

(2) 暴力団等が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。

(3) 構成企業のいずれか又は役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団等を使用したと認められるとき。

(4) 構成企業のいずれか又は役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。

(5) 構成企業のいずれか又は役員等が暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(6) 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が本項第1号から第5号に定める行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

(7) 構成企業のいずれかが暴力団等を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）に、市が構成企業に対して当該契約の解除を求め、構成企業がこれに従わなかったとき。

11 市は、前項の規定により本事業契約が解除される場合において、第33条第1項に定める完成確認通知書の交付が既に完了している場合には、建替住宅整備業務の履行済の部分については、本事業契約の解除の影響を受けないものとし、当該部分に係る、第38条に定める対価を支払うものとする。この場合において、第48条は適用されるものとする。

12 本条第10項の規定により本事業契約が解除される場合において、第33条第1項に定める完成確認通知書の交付が終了していない場合には、第38条に定める対価のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議の上で、市が定めるものとする。

13 市は、本条による解除がなされた場合において、既に市に提出されていた建替住宅の設計図書及び完成図書その他本事業契約に関して市の要求に基づき作成された一切の書類について、市の裁量により無償で利用する権利権限を有し、これにつき事業者は、一切の異議を申し立てないものとする。事業者は、設計図書等の内容が、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は、構成企業又は第三者から承認を取り付ける等して、市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。

14 市は、事業者が本条の解除原因が認められる場合又はその恐れが生じた場合には、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ものとする。

- 15 市は、本条の規定により市が建替住宅整備業務に係る部分に関する契約を解除した場合には、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、遡及的に本件施設の整備に係る対価支払義務を免れる。
- 16 事業者は、本条の規定により建替住宅整備業務に関する部分の契約が解除された場合には、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、その責任と費用負担において、原則として、速やかに事業用地を、市の選択により、更地の状態又は市による引渡時の原状に回復して市に返還しなければならない。この場合において、事業者は、解除の対象となった業務について既に市から受領した対価がある場合には、これに受領日から支払済までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）に従い計算した額の遅延損害金を付して直ちに市に返還するものとする。
- 17 市は、前項の規定にかかわらず、本条の規定による解除後、整備中の本件施設の出来形の譲り受けを求めることができるものとする。この場合において、事業者は、当該出来形を現状のまま、市に引き渡すものとする。
- 18 市は、前項の場合には、その出来形の評価額に相当する金額を事業者に対して支払うものとし、この支払が完了した時点で当該出来形の所有権は市に移転するものとする。この場合において、市は、当該支払の方法について、事業者と協議の上で、決定するものとする。
- 19 事業者は、前項の場合において、別紙7（完成図書）に記載する完成図書に準じた当該出来形に関する完成図書を市へ提出しなければならない。また、市は、必要があると認められる場合には、その理由を事業者に通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。
- 20 事業者は、本条の規定により本事業契約が解除された場合において、事業用地等に事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第11条、第13条、第20条及び第21条の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。）がある場合には、当該物件の処置について市の指示に従わなければならない。
- 21 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、事業者に代わって当該物件を処分し、事業用地を原状回復し又は片付け、その他適当な処置を行うことができるものとする。この場合において、事業者は、市の処置について異議を申し立てることができず、また、市の処置に要した費用を負担しなければならない。

（事業者による契約解除）

第44条 市が市の責めに帰すべき事由により本事業契約に基づく市の債務を履行しない場合で、かつ、市が事業者による通知の後30日以内に当該債務不履行を改善しない場合、事業者は、本事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。なお、第33条第1項に定める完成確認通知書の交付が既に完了している場合には、建替住宅整備業務に関する部分の履行済の部分については、本事業契約の解除の影響を受けないものとする。

（契約解除に際しての措置）

第45条 第42条又は第44条の規定により本事業契約が解除される場合、市は、事業者が既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、事業者が市に第48条による損害賠償請求を行うことを妨げない。

- 2 事業者は、市が前項の対価を支払った場合には、整備中である本件施設の出来形の所有権を市に移転するものとする。
- 3 事業者は、第1項の対価全額の支払を受けた場合には、市へ別紙7（完成図書）に記載する完成図書に準じて当該出来形に関する完成図書を提出しなければならない。この場合において、事業者は、市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 市は、第42条又は第44条の規定により本事業契約が解除された場合には、事業用地に事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第11条、第13条、第20条及び第21条の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。）を速やかに撤去するものとする。

（市による引渡水準の確認）

- 第46条 市は、事業期間の途中で本事業契約が終了した場合には、本件施設について、当該契約終了の日から1か月以内の市が指定する日に、引渡水準の確認を実施するものとする。
- 2 引渡水準の確認の結果、本件施設の状況が市の確認を受けた設計図書、本事業契約、募集要項等又は提案書の内容から逸脱していることが判明したときは、市は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、期間を定めてその改善を事業者を求めることができるものとする。この場合において、事業者は、自己の費用負担においてこれに従い、当該改善の完了後速やかに、市に改善の完了を報告しなければならない。
 - 3 事業者は、前項の改善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、市は、改善要求を撤回するものとする。
 - 4 市は、事業者が第2項の規定による改善の完了を報告した日から14日以内に、再度の確認を行うものとする。この場合において、当該再確認の結果、本件施設の状況がなお市の確認を受けた設計図書、本事業契約、募集要項等又は提案書の内容から逸脱していることが判明したときの取扱は、第2項及び第3項の規定に準じるものとする。
 - 5 事業者は、機器等の試運転等を市による本件施設の引渡水準の確認前に行い、その報告書を市に提出するものとする。
 - 6 事業者は、前項の規定による試運転とは別に、市へ機器、備品等の取扱に関する説明を行うものとする。
 - 7 市は、本条の規定による確認又は報告若しくは報告書の受領を理由として、何らの責任も負担するものではない。

（市による引渡水準確認書の交付）

- 第47条 市は、前条第1項の規定による本件施設の引渡水準確認又は前条第4項に定める再確認を行い、前条第2項の規定（前条第4項で準用される場合を含む。）による改善を求めない場合又は前条第3項の規定（前条第4項で準用される場合を含む。）によって改善要求を撤回した場合には、14日以内に事業者へ本件施設の引渡水準確認書を交付する。
- 2 市は、前項に定める引渡水準確認書の交付を理由として、何らの責任も負担するものではない。

い。

- 3 事業者は、引渡水準確認書の交付を受けるのと引き換えに、市が求める、取扱い説明等に関する保管資料等を、市に引き渡すものとする。

(契約解除に伴う損害賠償等)

- 第48条 事業者は、第43条の規定により本事業契約が全部解除された場合には、第38条に定める対価の総額の10分の1に相当する額（消費税及び地方消費税を含む。）の違約金を支払うものとする。ただし市は、解除による市の損害額（弁護士費用を含む）が、市が支払を受けた違約金の額を超過する場合には、超過額について別途事業者に損害賠償請求を行うことができるものとする。
- 2 事業者は、第43条の規定により本事業契約の一部が解除された場合には、解除による市の損害額（弁護士費用を含む）を賠償するものとする。
- 3 前二項の規定にかかわらず、第43条第7項又は第10項の各号に掲げる事由に該当する場合には、事業者は、市が本事業契約を解除するか否かにかかわらず、かつ市が損害の発生及び損害額を立証することを要することなく、第1項に定める違約金及び損害賠償金を市に支払わなければならない。
- 4 前項の規定は、本事業契約に基づく事業者の履行が完了した後も、適用するものとする。
- 5 市は、第42条又は第44条の規定により契約を解除する場合には、事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担するものとする。

第11章 契約保証金等

(契約保証金等)

- 第49条 事業者は、本事業の履行を確保するため、本事業契約の締結と同日に、契約保証金として、次項に定める額を、市が発行する納入通知書により、市に支払わなければならない。ただし、市の認める有価証券等の提供又は銀行等による相応の保証をもって契約保証金の納入に代えることができる。また、公共工事履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金の納入を免除する。この場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちに、市を被保険者とする場合にあってはその保険証券を市に提出し、事業者を被保険者とする場合にあっては事業者の費用負担において保険金請求権に第48条第1項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を市のために設定し、保険証券及び質権設定証書を市に提出しなければならない。
- 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3項において「保証の額」という。）は、次のとおりとする。
 - (1) 本事業契約締結の日から第33条第1項に定める完成確認通知書の交付日まで第38条に定める対価の総額の10分の1以上（円未満切上げ）
- 3 市は、建替住宅整備業務に係る対価の変更があった場合には、変更後の契約金額の10分の1に達するまでは、第2項第1号の保証の額の増額を請求することができ、事業者は、第2項第1号の保証の額の減額を請求することができる。

- 4 市は、第1項に定める保証が契約保証金を納入する方法によってなされた場合は、第33条第1項に定める完成確認通知書の交付後及び本事業契約終了後において、それぞれ返還すべき額から市が被った損害があればこれに相当する額を控除した残額を、事業者から市の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に、事業者へ支払うものとする。

第12章 不可抗力

(不可抗力への対応)

- 第50条 市又は事業者は、不可抗力により本事業契約、募集要項等、提案書、全体スケジュール表、設計業務計画書、設計図書、工事監理業務計画書、施工計画書等（以下本章において「本事業契約等」という。）に基づく義務の履行ができなくなったとき、又は義務の履行はできるが、事業者が増加費用が発生したときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。
- 2 市は、前項の場合、速やかに当該不可抗力による損害状況の確認のため、調査を行うことができる。
- 3 第1項の場合において、通知を行った者は、通知を發した日以降、当該不可抗力により影響を受ける限度において本事業契約等に基づく履行期日における履行義務を免れる。ただし、市及び事業者は、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく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増加費用及び損害を最小限にするよう努力しなければならない。
- 4 事業者が不可抗力により業務の一部を実施できなかった場合、市は、事業者が当該業務を実施できなかったことにより免れた費用について、支払対価から減額することができる。

(協議)

- 第51条 市又は事業者は、相手方から前条第1項の通知を受領した場合、当該不可抗力に対応するために速やかに本事業契約等の変更並びに増加費用及び損害の負担を含む対応方法について協議する。かかる協議にもかかわらず、不可抗力が発生した日から180日以内に合意が成立しない場合は、市が不可抗力に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者は、これに従い本事業を継続する。
- 2 前項の場合に事業者に生じた合理的な範囲の増加費用及び損害の負担については、別紙8（不可抗力による合理的な範囲の増加費用及び損害の負担）による。ただし、事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことによって生じた増加費用及び損害については、事業者が負担する。
- 3 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は、市が負担すべき額から控除する。

(不可抗力による契約の終了)

- 第52条 前条の規定にもかかわらず、本事業契約の仮契約締結日後における不可抗力により、市が本事業の継続が困難と判断した場合（不可抗力により本事業契約等の履行のために多大な

増加費用を要すると判断した場合を含む。）、市は、事業者に対して書面により通知した上で、将来に向かって本事業契約を解除することができる。

- 2 第43条第2項及び第3項の規定は、前項の規定に基づき本事業契約が解除された場合に準用する。
- 3 第1項の規定に基づき本事業契約が解除されたことによって、事業者が生じた合理的な範囲の増加費用及び損害は、別紙8（不可抗力による合理的な範囲の増加費用及び損害の負担）による。
- 4 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は、市が負担すべき額から控除する。

第13章 法令変更

（法令変更への対応）

- 第53条 市又は事業者は、法令が変更されたことにより本事業契約、募集要項等、提案書、全体スケジュール表、設計業務計画書、設計図書、工事監理業務計画書、施工計画書等（以下本章において「本事業契約等」という。）に基づく義務の履行ができなくなったとき、又は義務の履行はできるが、事業者が増加費用が発生したときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知（以下本章において「履行不能通知」という。）し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。この場合において、当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。
- 2 前項の場合において、相手方から履行不能確認通知を受けた場合には、当該履行不能な債務について本事業契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、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、市又は事業者は、法令変更により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

（協議）

- 第54条 市又は事業者は、相手方から前条第1項の履行不能通知を受領した場合、当該法令変更に対応するために速やかに本事業契約等の変更並びに増加費用及び損害の負担を含む対応方法について協議する。かかる協議にもかかわらず、変更された法令の公布日から180日以内に合意が成立しない場合は、市が法令変更に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者は、これに従い本事業を継続する。この場合に事業者が生じた合理的な範囲の増加費用及び損害の負担については、法令変更の内容に応じて別紙9（法令変更による合理的な範囲の増加費用及び損害の負担）による。

（法令変更による契約の終了）

- 第55条 前条の規定にもかかわらず、本事業契約の仮契約締結日後における法令変更により、市が本事業の継続が困難と判断した場合（法令変更により本事業契約等の履行のために多大な

増加費用を要すると判断した場合を含む。）、市は、事業者に対して書面により通知した上で、将来に向かって本事業契約を解除することができる。

2 第52条第2項の規定は、前項の規定に基づき本事業契約が解除された場合に準用する。

3 第1項の規定に基づき本事業契約が解除されたことによって、事業者が生じた合理的な範囲の増加費用及び損害は、別紙9（法令変更による合理的な範囲の増加費用及び損害の負担）による。

第14章 雑則

（協議）

第56条 市及び事業者は、必要と認める場合には、本事業契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対して協議を求めることができるものとする。

2 市及び事業者は、本事業契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合又は本事業契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、本事業契約の趣旨に従い、当事者間で誠実に協議の上、これを解決するものとする。

（公租課税の負担）

第57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、建替住宅整備業務の対価に係る消費税及び地方消費税を除き、すべて事業者の負担とする。

2 市は、事業者に対して、建替住宅整備業務の対価及びこれに係る消費税及び地方消費税の額を支払う以外は、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ある場合を除き、負担しない。

（契約上の地位等の処分）

第58条 事業者は、市の事前の承認なしに、本事業契約上の地位又は権利義務について第三者に対して譲渡、担保権等の設定その他の処分をしてはならない。

（特許権等の使用）

第59条 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作権、その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合には、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、当該使用が市の指示による場合で、かつ、事業者が当該指示の不適當なことを過失なくして知らなかったため市にその旨を指摘できなかった場合は、この限りでない。

2 事業者は、本事業契約の終了後、市が維持管理及び運営を継続して行くに当たって必要な第三者の権利を無償で使用するができるようにしなければならない。

（秘密保持）

第60条 市及び事業者は、本事業において知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た情報（以下「秘密情報」という。）を、自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント

ト、弁護士、公認会計士、税理士等法令上の守秘義務を負う者、株主、事業者に対して融資を行う金融機関、調査下請人、設計受託者、工事監理受託者若しくは工事下請人以外の第三者に漏らし、又は本事業契約の履行以外の目的に使用してはならない。

2 市又は事業者が、秘密情報を第三者に正当な理由により開示する場合には、その者に前項の規定と同様の守秘義務を負わせるべく、市又は事業者は、必要な措置を講じる。

3 前二項の規定は、次の各号のいずれかに該当する情報については、適用しない。

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

4 本条の規定は、本事業契約終了後も引き続き効力を有する。

(遅延損害金)

第61条 市又は事業者が、本事業契約の各条項に基づいて相手方に対して支払うべき対価を所定の期日までに支払わないときは、未払額に付き、支払期日の翌日から支払済までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）に従い計算した額を、遅延損害金として支払わなければならない。

(準拠法)

第62条 本事業契約は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈する。

(請求、通知等の様式その他)

第63条 本事業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請求、通知、報告、回答、申出、承認、解除及び解約は、書面により行わなければならない。

2 本事業契約の履行に関して市と事業者との間で用いる言語は、日本語とする。

3 本事業契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

4 本事業契約の履行に関して市と事業者の間で用いる計量単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号。その後の改正を含む。）に定めるものとする。

5 本事業契約の履行に関して用いる時刻は日本標準時とする。

6 期間の計算については、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含む。）の定めるところによるものとする。

(解釈)

第64条 本事業契約に定めのない事項又は本事業契約の規定に係る疑義が生じた場合、必要の都度、市及び事業者は誠実に協議して定める。

2 本事業契約、募集要項等及び提案書に齟齬がある場合、本事業契約、募集要項等、提案書の順に規定が優先する。ただし、提案書において提案された業務の水準が募集要項等に定められた業務の水準を上回る場合には、その部分に限り、提案書が募集要項等の規定に優先する。

(管轄裁判所)

第65条 本事業契約に関する紛争については、宮崎地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

[以下余白]

別紙1 用語の定義（第1条）

No	用 語	定 義
1	開庁日	延岡市の休日を定める条例（平成3年3月28日条例第1号。その後の改正を含む。）第2条に規定する市の休日を除いた日をいう。
2	完成図書	本工事完成時に事業者が作成する別紙7（完成図書）に記載の図書をいう。
3	既存住宅	既存の一ヶ岡D団地（附帯施設及び共同施設を含む）のうち南街区に存するものをいう。
4	建設企業	建替住宅の建設、既存住宅の解体撤去及び造成工事を行う企業をいう。
5	建設期間	本件施設の整備に関する工事開始日から、建替住宅の引渡し・所有権移転が完了する日までの期間をいう。
6	建設等	本件施設に関して言及される場合は、「延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区）事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）」に定める建設業務及び既存住宅の解体撤去業務をいう。
7	建替住宅	既存の一ヶ岡D団地敷地 南街区において、一ヶ岡D団地及び一ヶ岡E団地を集約して整備する新たな市営住宅（附帯施設及び共同施設を含む）をいう。
8	工事監理企業	建替住宅の建設工事監理、既存住宅の解体撤去の工事監理及び造成工事監理を行う企業をいう。
9	構成企業	事業者を構成する企業をいう。
10	市	延岡市をいう。
11	事業期間	本事業契約の本契約成立日から本件施設の引渡し・所有権移転が完了する日までの期間をいう。
12	事業者	本事業において市と特定事業契約を締結した設計企業、工事監理企業及び建設企業を総称して又は個別にいう。
13	事業用地	本件施設の本事業の履行場所（宮崎県延岡市南一ヶ岡三丁目16番外）の土地をいう。
14	整備	本件施設に関して言及される場合は、要求水準書に定める建替住宅整備業務をいう。
15	設計企業	建替住宅の設計、既存住宅の解体設計及び造成工事設計を行う企業をいう。
16	設計図書	要求水準書に基づき、事業者が作成した別紙3（設計図書）に記載の図書その他の設計に関する図書（第16条に基づく設計図書の変更部分を含む。）をいう。
17	全体スケジュール表	本事業契約の本契約成立日から建替住宅の引渡し・所有権移転に至る整備及び許認可取得時期を含む工程を示した表をいう。
18	代表企業	事業者を構成する企業のうち、公募手続き等を代表して行う企業をいう。
19	提案書	事業者が市に提出した企画提案書一式をその他の事業者が本事業契約の仮契約締結日までに提出した一切の書類をいう。
20	特定事業契約	市が民間事業者と締結する事業契約をいう。

No	用 語	定 義
21	調査等	本件施設に関して言及される場合は、要求水準書に定める調査業務をいう。
22	募集要項等	実施方針、要求水準書、優先交渉権者選定基準、様式集、提案書、基本協定書、特定事業契約書及びこれらに関する質問回答をいう。
23	本件施設	建替住宅及び既存住宅を総称していう。
24	本工事	本件施設の建設等に係る工事をいう。
25	本事業	延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区）をいう。

別紙２ 事業日程（第3条、第28条、第34条）

※下記の日程はいずれも予定日であり、本頁には市と事業者により合意された事業日程を掲載する。

内 容	日 程	備考 (想定時期)
本件施設の整備に関する 調査等	本事業契約の本契約成立日から 令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日まで	令和７年９月～ 令和８年３月
本件施設の整備に関する 設計	令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日から 令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日まで	令和８年４月～ 令和９年３月
本件施設の整備に関する 建設等	令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日から 令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日まで	令和９年４月～ 令和12年３月
建替住宅の 引渡し・所有権移転	令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日	令和12年３月まで

別紙3 設計図書（第15条）

1 基本設計完了時

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

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

No	設計図書（基本設計）	備 考
1	表紙	
2	目次	
3	基本設計説明書	概略構造計算書、設計諸元表を含む
4	基本設計説明書（概要版）	A3 5枚程度
5	要求水準書整合チェックリスト（報告書）	
6	附近見取図	
7	都市計画図	
8	土地利用計画図	
9	地区条件図（用途地域その他法令による法規制などを示す図）	
10	基本構想図（事業用地の整備における動線や施設配置の考え方を示す概念図）	
11	概略工事工程表	
12	計画概要書	
13	仕様概要書	
14	配置計画図	
15	日影図	
16	内外仕上表	
17	各階平面図	
18	住棟立面図（4方向）	
19	住棟断面図	
20	外構計画図	
21	造成計画図	
22	被緑計画図	
23	仮設計画図	
24	排水計画図	
25	給水計画図	
26	ガス供給計画図	
27	電気・電話設備計画図	
28	住居表示図	

No	設計図書（基本設計）	備 考
29	透視図	鳥観図、外観図、内観図
30	工事費概算書	
31	工事費仕訳図	
32	ランニングコスト概算書	
33	比較検討書（環境負荷への配慮及び再生可能エネルギー等の活用等）	
34	什器備品リスト及びカタログ	
35	各種技術資料	
36	打合せ記録書	
37	その他市が必要と認める資料	
38	電子データ一式	提出図書全てのオリジナルデータ (CAD(dwg又はdxf)、MicrosoftWord、Excel) 及び全てのPDFデータ

2 実施設計完了時

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

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

No	設計図書（実施設計）
1	表紙
2	目次
3	実施設計説明書（基本設計説明書を元に実施設計の結果を反映付加する。（施行計画書含む。））
4	実施設計説明書（概要版）
5	要求水準書整合チェックリスト（報告書）
6	図面リスト
7	工事区分表
8	附近見取図
9	建物概要
10	配置図
11	透視図（鳥瞰図、外観図、内観図）
12	特記仕様書
13	積算書（数量調書、代価表、計算書及び見積書等を含む）
14	積算内訳明細書（内訳計算データを含む）
15	各種技術資料
16	防災計画図書
17	省エネルギー及び再生エネルギー関係計算書

No	設計図書（実施設計）		
18	什器備品リスト及びカタログ		
19	交付金申請関連図書		
20	地質調査資料		
21	概略工事工程表		
22	打合せ記録書		
23	許可・許可及び承認書（工事発注時に必要な許可、届出等）		
24	電子データ一式（提出図書全てのオリジナルデータ（CAD(dwg又はdxf）、MicrosoftWord、Excel）及び全てのPDFデータ）		
建築主体工事	電気設備工事	機械設備工事	杭工事（※必要な場合）
面積表及び求積図	構内配電路、構内通信結線図	給排水衛生設備機器表	杭伏図
内外仕上表	幹線・動力設備図幹線系統図	給排水衛生設備系統図	杭リスト
各階平面図	分電盤・動力盤・制御盤結線図	自動制御設備図	詳細図
住棟立面図（4方向）	受変電設備図	屋外給排水設備図・柵リスト	土質柱状図
住棟断面図	照明器具姿図	衛生器具姿図	計算書
矩計図	各階照明設備図	各階給排水衛生設備図	その他必要な図面
階段詳細図	各階電灯コンセント設備図	換気設備機器表	
平面詳細図	各階非常照明・誘導灯設備図	各階換気設備図	
展開図	各階電灯コンセント設備図	空調設備機器表	
天井伏図	弱電設備系統図	各階空調設備図	
建具表	各階弱電設備図	計算書	
部分詳細図	各階自動火災報知設備図	その他必要な図面	
外構図	各階消火器設備図		
造成計画図	計算書		
被緑計画図	その他必要な図面		
仮設計画図			
構造図			
構造計画書			
構造計算書			
その他必要な図面			

別紙4 着工時の提出図書（第19条）

※下記の書類は、建設企業が工事監理者に提出してその承諾を受けたものを市に提出・報告すること。

No	着工時の提出図書	部 数
1	工事実施体制	1 部
2	工事着手届	1 部
3	現場代理人届（必要に応じて経歴書及び資格書を添付）	1 部
4	仮設計画書	1 部
5	工事記録写真撮影計画書	1 部
6	総合施工計画書（詳細工程表を含む）	1 部
7	主要資機材一覧表	1 部
8	下請業者一覧表	1 部

別紙5 施工中の提出図書（第19条）

※下記の書類は、建設企業が工事監理者に提出してその承諾を受けたものを市に提出・報告すること。

No	施工中の提出図書	部 数
1	施工計画書	1 部
2	使用材料、使用機器計画書	1 部
3	生コン配合計画書	1 部
4	残土処分計画書	1 部
5	産業廃棄物処分計画書	1 部
6	各種施工管理試験結果報告書	1 部
7	各種出荷証明	1 部
8	使用材料検査簿	1 部

別紙6 事業者が付保する保険（第29条）

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

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

建設工事保険；建物の建築を主体とする工事を対象とし、火災保険も含めるものとする（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）。

組立保険；建物の付帯設備（電気設備、給排水衛生設備、空気調和設備その他を含む。）又は機械、機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立、据付工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び土木工事を含む場合も対象とする。）。

土木工事保険；土木工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び設備工事を含む場合も対象とする。）。

- 1）保険契約者：建設企業又は工事下請人
- 2）被保険者：建設企業、工事下請人、市を含む
- 3）保険の対象：本事業契約の対象となっている全ての工事
- 4）保険の期間：工事開始予定日を始期とし、建替住宅の引渡し・所有権移転日を終期とする。
- 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：建設企業又は工事下請人
- 2）被保険者：建設企業、工事下請人、市を含む
- 3）保険の期間：工事開始予定日を始期とし、建替住宅の引渡し・所有権移転日を終期とする。
- 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。

- ※１ 建設企業又は工事下請人は、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市に提示する。
- ※２ 建設企業又は工事下請人は、市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 建設企業又は工事下請人は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

別紙 7 完成図書（第32条、第33条、第43条、第45条）

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

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

No	完成図書の内容
1	完成通知書
2	完成引渡書
3	鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
4	備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
5	官公署及び事業会社の許可書類一覧表
6	作業日報
7	現地試験報告書・社内試験報告書
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（昭和 23 年法律第 186 号）第17条の3の2の規定による検査済証
15	完成図書引渡書及び図書目録
16	完成図（A 1 二つ折り黒文字製本、縮小 A 3 版二つ折り黒文字製本、図面データ及びCADデータ等）
17	施工図（二つ折り黒文字製本）
18	工事写真
19	完成写真
20	安全訓練等の実施状況報告書
21	主要資材搬入報告書
22	出荷証明書
23	マニフェスト
24	打合せ議事録
25	建築主の要求による登記に関する書類
26	確認通知書
27	建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証
28	設計住宅性能評価書
29	建設住宅性能評価書

No	完成図書の内容
30	建築基準法第12条第3項の規定による届出書の副本
31	建築士法（昭和25年法律第202号）第20条第2項の規定による工事監理報告書
32	再生資源利用促進計画書
33	再生資源利用計画書
34	下請報告書（下請契約締結後速やかに）
35	電子データ一式（提出図書全てのオリジナルデータ（CAD(dwg又はdxf)、MicrosoftWord、Excel）及び全てのPDFデータ）

別紙 8 不可抗力による合理的な範囲の増加費用及び損害の負担（第16条、第51条、第52条）

対象期間	事業者	市
事業期間	合理的な範囲の増加費用及び損害額のうち、本件施設の整備に係る対価相当額の 1 % までの部分。 (※ 1)	合理的な範囲の増加費用及び損害額のうち、本件施設の整備に係る対価相当額の 1 % を超える部分 (※ 1)

※ 1 数次にわたる不可抗力により事業者が生じた合理的な範囲の増加費用及び損害額が累積した場合には、これらのうち本件施設の整備に係る対価相当額の10%から事業者が既に負担した額を差し引いた額までのものを事業者が負担するものとし、これを超える部分については市が負担する。

別紙9 法令変更による合理的な範囲の増加費用及び損害の負担（第16条、第30条、第54条、第55条）

「本事業に直接関係する法令」とは、特に本事業及び本事業に類似する事業に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令で事業者の事業の費用に影響があるものを意味するものとし、これに該当しない、営利法人一般に適用される税制その他の法令の変更は、含まれない。

また、本事業契約の仮契約締結日後、利益に係る法人税以外の税の税率が変更された場合又は法令変更により新たな税の課税が生じた場合で、事業者の本事業契約の履行に関する費用の増加又は減少が生じる場合には、当該増加分又は減少分を対価に反映させるべく、市と事業者が協議を行う。

法令変更内容	市負担割合	事業者負担割合
本事業に直接関係する法令変更	100%	0%
消費税に関する法令変更	100%	0%
上記以外の法令の変更の場合	0%	100%

別紙10 目的物引渡書（第34条）

目的物引渡書

令和 年 月 日

延岡市長 読谷山 洋司 様

所 在 地

商号又は名称

代 表 者

印

事業者は、以下の物件を、延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区） 特定事業契約約款第34条の規定に基づき、引き渡します。

事 業 名		延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区）
引 渡 場 所		宮崎県延岡市南一ヶ岡三丁目16番 外
引 渡 物 件		（建替住宅）
引渡年月日		令和 年 月 日
立 会 人	延岡市	
	事業者	

様

上記引渡年月日付で、上記の物件の引渡しを受けました。

延岡市長 読谷山 洋司

印

別紙11 モニタリング説明書（第37条、第38条）

1 基本的な考え方

市は、事業者から提供される本事業のサービスが、常に本事業契約、募集要項等に定める水準及び提案書で提案された水準（以下、募集要項等に定める水準及び提案書で提案された水準を総称し「要求水準等」という。）を達成していることを確認するため、モニタリングを実施する。なお、事業者は、市からのモニタリングを受ける前において、セルフモニタリングを行うこと。

2 モニタリングと減額の対象となる対価

モニタリングの対象となる業務及び減額の対象となる業務は、以下のとおりとする。

【モニタリングと減額の対象となる業務】

支払 区分	募集要項等に対応する業務		要求水準等未達成時の措置	
			減額措置	改善等の措置
建替住宅整備業務に係る対価	調査業務	ア 測量調査 イ 地質調査 ウ 土壌汚染調査 エ アスベスト調査 オ P C B 含有調査 カ 鉛含有調査 キ 地下埋設物調査 ク 電波障害調査及び対策 ケ 周辺家屋調査 コ その他事業実施に必要な調査等	対価の減額は行わない。 ただし、支払を留保する場合がある。	・改善勧告 ・契約解除
	設計業務	ア 既存住宅の解体撤去設計業務 イ 建替住宅の設計業務 ウ その他関連業務（許認可及び建築確認等の手続き等）		
	既存住宅の解体撤去業務	ア 既存住宅の解体撤去工事 イ 既存住宅の解体撤去に関する施工管理		
	建設業務	ア 施工管理 イ 安全対策 ウ 廃棄物対策 エ 完工検査 オ 設計・建設住宅性能評価の取得 カ 化学物質室内濃度調査 キ 完成確認及び引き渡し		
	工事監理業務			
	会計実地検査の支援			
	その他関連業務	ア 交付金申請支援業務 イ その他業務を実施するうえで必要な関連業務		

3 実施時期

市は、以下の時点においてモニタリングを実施する。

(1) 建替住宅整備業務

- 1) 各種調査に関する業務時
- 2) 設計業務時（基本設計、実施設計）
- 3) 建設工事施工時
- 4) 工事完成・施設引渡し時
- 5) その他建替住宅整備業務の実施に必要な業務実施時

4 モニタリング費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担し、事業者が自ら実施するセルフモニタリング及び報告書類作成等に係る費用は、事業者の負担とする。

5 通知

市は、モニタリングの実施後に、その評価結果を事業者に通知する。

6 要求水準等未達成の場合の措置

市は、モニタリングの結果、要求水準等の内容が達成されていないと判断した場合、事業者に改善勧告を行う。事業者は、改善勧告を受けた場合、自らの負担により迅速に改善を行う。

市は、事業者の提供するサービスが改善勧告によっても改善されなかった場合、再度改善勧告を行う。これによっても事業者による改善が見られない場合、又は要求水準等の達成が不可能と判断した場合、市は、本事業契約を解除することがある。

7 モニタリング実施計画書の作成

事業者は、本事業契約の締結後、本説明書を踏まえて、事業のモニタリング実施計画書の案を作成し、市に提出する。

市は、事業者と協議の上、モニタリング実施計画書を確定する。モニタリング実施計画書には、モニタリングの時期、内容、実施体制、手順、評価基準等を記載する。

別紙12 対価の支払方法（第38条）

市は、事業者に対して以下の方法で対価を支払う。

区 分	支払方法
令和7年度から 令和10年度まで	・市は、事業者に対して、建替住宅整備業務に係る対価について、会計年度ごとの出来高に応じた金額を、支払限度額内で支払う。 ・事業者は、市が出来高の確認を行うに足る積算資料の作成を行う。 ・市は、出来高確認後、工事目的物の出来高確認通知を事業者に交付する。 ・事業者は、出来高確認通知の交付を受けたのち、市が指定する日までに市に請求書を提出する。 ・市は、事業者から請求を受けた日から起算して40日以内に対価を支払う。
令和11年度	・市は、事業者に対して、工事目的物の引渡しの後、建替住宅整備業務に係る対価の残高を支払う。 ・事業者は、工事目的物の引渡しの後、市が指定する日までに市に対価の請求書を提出する。 ・市は、事業者から請求を受けた日から起算して40日以内に対価を支払う。

※ 消費税率が変更された場合には、変更後の税率にて適切に支払うものとする。

別紙13 物価変動による対価の改定（第40条）

1 対象となる対価

建替住宅整備費（ただし、対象は、各年度末及び本施設の引渡し・所有権移転時の出来形とし、消費税等相当額を除く）

2 変動の計算式

物価変動率※1 が±1.5%を超える場合に限り、±1.5%を超える額について建替住宅整備費を見直す。提案時の建替住宅整備費に対する物価変動率の調整については、工事出来高の確認時に、それぞれ出来高相当分に対して行うこととする。

※1：物価変動率＝ $\alpha - 1$

※2：建設工事費デフレーターは、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（木造住宅）」

$$\alpha = \frac{\left(\begin{array}{c} \text{工事出来高検査終了時の1ヶ月前に数値の確定している直近12ヶ月の} \\ \text{建設工事費デフレーター※2の平均} \end{array} \right)}{\left(\begin{array}{c} \text{令和6年9月から令和7年2月（6ヶ月）の} \\ \text{建設工事費デフレーターの平均値} \end{array} \right)}$$

3 変動方法

①物価変動率＞0.015のとき

出来高検査終了時の整備費（支払いを行う整備費）

$$= (\text{提案時の建替住宅整備費}) \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.015)$$

②物価変動率＜－0.015のとき

出来高検査終了時の整備費（支払いを行う整備費）

$$= (\text{提案時の建替住宅整備費}) \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.015)$$

4 その他

上記2及び3において、最終の引渡し・所有権移転時の支払は、「出来高検査終了時」を「完成確認通知書交付時」と読み替え、「出来高相当分」を「出来高検査を経ていない部分」と読み替える。

特別な要因により建設工事期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、建替住宅整備費が不相当となったときは、市及び事業者は、別途、改定の申し入れをして協議する。