

木造若緑団地建替事業

特定事業契約書（案）

令和6年6月24日

つがる市

特定事業契約書

1. 事業名 木造若緑団地建替事業
2. 事業場所 青森県つがる市木造若緑 9-1 ほか
3. 事業期間 自：つがる市議会における本契約議案の議決日
至：令和●●年●●月●●日
4. 契約金額 金●●●●●円也
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額金●●●●●円也)
5. 支払条件 約款別紙 10 に記載のとおり
6. 契約保証金 約款第 60 条に記載のとおり

前記事業について、つがる市（以下「市」という。）と●●●グループ（以下「事業者」という。）※とは、おののお対等な立場における合意に基づいて、本契約約款の条項を内容とする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。

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 条の規定によるつがる市議会の議決がなされたときは、これを本契約とする。

本契約締結の証として本書 2 通作成し、当事者がそれぞれ記名押印の上、市が 1 通、事業者は代表企業である●●●が 1 通を保有する。

令和●●年●●月●●日

市：青森県つがる市木造若緑 61-1
つがる市長 倉光 弘昭

事業者：(●●●グループ)

(建設企業：代表企業) 所在地
商号又は名称
代表者名

(設計企業) 所在地
商号又は名称
代表者名

(工事監理企業) 所在地
商号又は名称
代表者名

※SPCを設立する場合は「事業者」をSPCと定義し、本契約は市とSPCが締結する。本契約約款各条項について、個別に脚注を付した条項の他、関連条項を調整します。

木造若緑団地建替事業
特定事業契約約款 約款

— 目次 —

特定事業契約書	1
特定事業契約約款 約款	1
第1章 用語の定義	1
(定義)	1
第2章 総則	4
(目的)	4
(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	4
(事業の概要)	4
(事業遂行の指針)	4
(事業用地の使用)	6
(貸与期間)	6
(事業日程)	6
(事業計画の策定)	6
(許認可、届出等)	7
(交付金申請等への協力)	7
(コスト管理計画書)	7
(近隣対策)	8
第3章 建替住宅等の整備に関する業務 —設計—	9
(事前調査)	9
(建替住宅等の設計)	9
(設計業務の第三者使用)	10
(設計進捗状況の報告)	10
(設計図書の確認)	10
(設計条件の変更)	11
(設計の変更)	11
(設計図書等の著作権)	12
第4章 建替住宅等の整備に関する業務 —解体・除却、建設—	13
第1節 総則	13
(既存住宅等の解体・撤去処分、建替住宅等の建設等)	13
(施工計画書等)	13
(工事監理者の設置)	13
(本工事期間中の第三者の使用)	14
(工事現場における安全管理)	15
(工事用電力等)	15

(市による説明要求及び本工事現場立会い)	15
(工事の一時中止)	15
(本工事により第三者に生じた損害)	16
(本工事について事業者が生じた損害等)	16
第2節 解体・除却業務	17
(既存住宅等の解体・撤去処分)	17
(解体・除却業務の開始)	17
(既存住宅等の諸条件の不整合)	17
(事業者による自主検査)	17
(市による完成確認)	18
(市による完成確認の通知)	18
(解体・除却業務完了の遅延)	18
第3節 建設工事	19
(建設工事の開始)	19
(事業者による自主検査)	19
(市による完成確認)	19
(市による完成確認書の交付)	20
第4節 建替住宅等の市への引渡し	20
(事業者による引渡し及び市への所有権の移転)	20
(契約不適合)	20
(工区又は建替住宅等の引渡し日・所有権移転日の変更)	21
第5章 事業期間及び契約終了	23
第1節 事業期間	23
(事業期間)	23
第2節 契約終了に際しての処置	23
(物件の処置)	23
第3節 事業者の債務不履行等による契約解除	23
(事業者の債務不履行等による契約解除)	23
(建替住宅等の引渡し・所有権移転前の解除)	24
第4節 市の事由による契約解除	25
(市の公益上の事由による契約解除)	25
(市の債務不履行による契約解除)	27
(保全義務)	27
(出来形部分の所有権の移転)	27
第6章 不可抗力	28
(不可抗力への対応)	28
(不可抗力を受けての協議)	28
(不可抗力による契約の解除)	29
第7章 法令変更	30

(法令変更への対応)	30
(法令変更を受けての協議)	30
(法令変更による契約解除)	30
第8章 保証	31
(保証)	31
第9章 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続き	32
(モニタリング及び要求水準未達成に関する手続き)	32
第10章 その他	33
(公租公課の負担)	33
(協議)	33
(特許権等の使用)	33
(契約上の地位等の譲渡)	33
(延滞利息)	33
(請求、通知等の様式その他)	33
(工業所有権)	34
(秘密保持)	34
(個人情報への取扱い)	34
(準拠法)	35
(解釈及び適用)	35
(管轄裁判所)	35
(定めのない事項)	35
別紙1 事業日程	36
別紙2 設計に関する提出書類（設計図書）	37
別紙3 着工時の提出図書（施工計画書等） 第23条関係	40
別紙4 施工中の提出図書（施工計画書等） 第23条関係	41
別紙5 事業者が付保する保険	42
別紙6 完成又は完了時の提出書類（完成図書）	44
別紙7 不可抗力による合理的な範囲の追加費用及び損害の負担	46
別紙8 法令変更による合理的な範囲の追加費用及び損害の負担	47
別紙9 目的物引渡書	48
別紙10 サービス対価の支払いについて	49
別紙11 モニタリング方法	52

第 1 章 用語の定義

(定義)

第 1 条 本約款において使用する用語の定義は、下記のとおりとする。なお、本契約書において、次に掲げる用語以外の用語の定義は、募集要項等によるものとする。

あ行	S P C	本事業を実施するために会社法(平成 17 年法律第 86 号)の株式会社として設立し、本事業を実施するための特別目的会社をいう。
か行	解体・除却業務	既存住宅等の解体、発生廃棄物の処理を行う業務をいう。
	完成図書	建替住宅等の建設業務の完成時に事業者が作成する別紙 6 に記載する図書をいう。
	完成確認	市が各業務の要求水準等に定められた内容及び水準の達成を確認することをいう。
	関連公共施設	本事業にて整備する道路(市道)、水道、下水道(汚水・雨水、下水道への接続)等公共施設等を総称していう。
	既存住宅	本団地内の昭和 47 年度から同 51 年度にかけて建設された簡易耐火 2 階建 16 棟・106 戸の住宅をいう。
	既存住宅等	既存住宅とその附帯施設等を総称していう。
	業務開始日	別紙 1 において定められた事業者が各工区の各業務に着手する予定日をいう。
	業務完了日	別紙 1 において定められた事業者が各工区の各業務を完了する予定日をいう。
	業務期間	別紙 1 において定められた業務開始日から業務完了日までの期間をいう。
	建設企業	事業者のうち、既存住宅等の解体、その後の整地及び建替住宅等の建設に従事する企業を総称していう。
	建設業務	建替住宅等を建設する業務をいう。
	工区	既存住宅等の解体・撤去から建替住宅等の整備までの一連をいう。
	工事監理企業	事業者のうち、工事監理業務に従事する企業をいう。
	工事監理業務	建替住宅等の建設及び既存住宅等の解体を工事監理する業務をいう。
	工事期間	事業計画書に定められた工事種別毎の工事等の完了までにかかる期間をいう。
	構成企業	事業者を構成する設計企業、工事監理企業、建設企業の各企業をいう。
	個人情報	住所、氏名、年齢、職業、学歴、所得、資格、家族構成、趣味など、個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいう。
さ行	サービス対価	別紙 10 の定めに従い、本契約に基づく事業者の債務履行に対し、市が一体として支払う対価をいう。
	市	つがる市をいう。
	市営住宅整備業務	第 4 条に規定する業務をいう。

	市営住宅整備業務費	事業者が実施する市営住宅整備業務に対し、市が支払うサービス対価をいう。
	事業者	本事業を実施する者として市と契約する相手方をいう。
	自主検査	事業者が自ら各業務の要求水準等に定められた内容及び水準の達成を確認する検査をいう。
	事業用地	本事業を実施する市営住宅木造若緑団地の敷地（つがる市木造若緑 9 - 1 他）内の区域をいう。
	実施方針等	「実施方針」「要求水準書（案）」「審査基準書（案）」及びこれらの添付書類の修正版をいう。
	消費税相当額	消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）に定める消費税及び地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 2 章第 3 節に定める地方消費税の相当額をいう。
	設計企業	事業者のうち、設計業務に従事する企業をいう。
	設計業務	建替住宅等の建設及び既存住宅等の解体を設計する業務をいう。
	設計図書	事業者が作成した別紙 2 記載の図書その他の設計に関する図書（第 20 条に基づく設計の変更部分を含む。）をいう。
た行	代表企業	建築一式工事に従事する者の中から定められた、構成企業を代表する企業をいう。
	建替住宅	既存住宅等の解体後、新たに建設する住宅をいう。
	建替住宅等	本事業において整備する建替住宅、それらの附帯施設、及び関連公共施設を総称していう。
	提案書	募集要項等に記載の市が指定する様式に従い作成され、事業者が市に提出した一切の書類及びその他本事業の公募に関し事業者が市に提出した一切の書類及び図書等並びに募集要項等に基づいて実施されたプレゼンテーション及びその質疑応答の内容を総称していう。
	特定事業	P F I 法第 2 条に規定され、公共施設等の整備等に関する事業であって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。
	特定事業契約	市が事業者と締結する本事業の契約をいう。
は行	P F I 法	「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）」をいう。
	不可抗力	市及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由を意味し、かつ、計画段階において想定しえない自然災害（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等）、疫病、戦争、暴動、その他の自然的若しくは人為的な現象のうち通常の見込まれる範囲外のもの（募集要項等及び提案書で水準が定められている場合にはその水準を超えるものに限る。）又は通常の見込まれる範囲内であっても回避可能性がないものなどをいう。 ただし、法令の変更は含まれない。
	附帯施設	駐車場、駐輪場、戸別倉庫、共用倉庫、集会所・コミュニティスペース、緑地・広場、受水槽、L P ガス庫、ごみ置き場等、建替住宅に附帯する施設を総称していう。

	暴力団等	暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する「暴力団」、及び同第 6 号に規定する「暴力団員」又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。
	法令等	法律・政令・省令・条例・規則・行政処分・通達・行政指導・ガイドライン・裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断・その他公的機関の定める一切の規定・判断・措置等をいう。
	募集要項	町が本事業について行う募集公告において示す、本事業の募集に関する説明を記載した書類をいう。
	募集要項等	募集要項、要求水準書、審査基準書、様式集、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）等、事業者の募集に係る資料（その後の訂正・変更を含む）をいう。
	本契約の議決日	つがる市議会における本契約議案の議決日をいう。
	本工事	設計図書に従った既存住宅等の解体・撤去処分、土木工事、建替住宅等の建設工事をいう。
	本事業	木造若緑団地建替事業をいう。
	本団地	市営住宅木造若緑団地をいう。
ま行	モニタリング	事業者による公共サービスの履行に関し、約定に従い適正かつ確実なサービスの提供の確保がなされているかどうかを確認するため、公共施設等の管理者等の責任において、事業者により提供される公共サービスの水準を監視（測定・評価）する行為をいう。
や行	要求水準書	募集要項とともに公表される「木造若緑団地建替事業 要求水準書」及びこれらの添付書類等（その後の訂正・変更を含む）をいう。
ら行	リスク分担	想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担するとの考え方に基づいて取り決めることをいう。

第2章 総則

(目的)

第2条 この約款は、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。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第3条 事業者は、本事業が公営住宅としての公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 市は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

(事業の概要)

第4条 本事業は、木造若緑団地敷地内を事業用地とし、既存住宅等の解体除却と建替住宅等の整備を行うものであり、次の各号に掲げる業務及びそれらに付随し関連する一切の業務により構成される。

- (1) 全体計画策定業務
- (2) 事前調査に関する業務
- (3) 建替住宅等の整備に関する業務
- (4) その他市営住宅整備業務実施に必要な業務

(事業遂行の指針)

第5条 事業者は、本事業を、自己の責任及び費用において、本契約、募集要項等質問回答、募集要項等及び提案書に従って遂行しなければならない。

2 事業者は、本契約で規定する構成企業の各債務のすべてについて、相互に連帯債務を負うものとする。また、本契約で規定する各業務を担当する構成企業¹による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、他の構成企業が連帯して当該業務の履行の確保するための措置を行うものとする。

3 代表企業を除く一部の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、事前に当該措置の具体的内容について市に書面により提出した上で説明し、市の書面による承諾を得ることを要する。

4 事業者は、前項に定める他の構成企業による業務の履行の確保のための措置として、業務の履行の確保が困難となった構成企業に代わり、募集要項に規定する構成企業となるべき要件を満たす新たな企業を事業者の構成企業として追加することができる。

¹ S P Cを設立する場合には、「構成企業若しくは協力企業」とし、以下本条内において同様とする。

この場合、事業者は、新たな企業が、募集要項に規定する構成企業となるべき要件を満たすことを証する書類を添付した書面により、市の承諾を得ることを要する。

- 5 事業者は、自ら直接請け負わせ又は委託する場合に限らず、結果的に募集要項に規定する「構成企業の参加資格共通要件」を満たさない第三者が本事業の一部でも請負又は受託することがないようにしなければならず、万一かかる第三者が請負又は受託している事実が判明した場合には、直ちに当該第三者との間の契約を解除し又は解除させる等し、当該第三者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとった上で、市に報告しなければならない。
- 6 事業者は、本事業に関し、第三者から資材、設備、備品その他一切の物品等を購入する場合又は第三者から役務の提供を受ける場合（本事業の一部を第三者に委託ないしは請け負わせる場合を含むが、これに限らない。）において、市が不要とする場合を除き、その契約時において当該第三者から、市の定める様式による、「暴力団又は暴力団員等でないこと等に関する表明・確約書」を徴求し、速やかに市に提出しなければならない。また、当該第三者との契約において、当該第三者が本事業に関しさらに別の第三者から物品等を購入し、又は役務の提供を受ける場合において、市が不要とする場合を除き、その別の第三者からも、市の定める様式による、「暴力団又は暴力団員等でないこと等に関する表明・確約書」を徴求させ、事業者に提出させることを約定しなければならない。かつ、当該約定に従って提出された誓約書を速やかに市に提出しなければならないものとし、その後の物品等の購入及び役務の提供についても同様とする。
- 7 市は、前項の規定による書類提出等により得た情報について、本事業の実施以外の業務において暴力団等の排除措置を講ずるために利用し、又は他の市の機関（つがる市個人情報保護に関する法律施行条例(令和4年12月15日つがる市条例第26号)第2条第1項に規定する市の機関をいう。）に提供することができる。
- 8 事業者は、担当業務を第三者（事業者の役員、従業員を含む。本条において以下同様とする。）に行わせようとする場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）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、その旨を市に報告しなければならない。
- 9 事業者は、担当業務を第三者に行わせた場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む）において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を市に報告し、当該第三者との契約を解除し又は当該第三者と契約関係にある者をして契約を解除させなければならない。
- 10 事業者は、本事業の実施にあたり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を市に報告し、及び警察に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。構成企業が担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。

- 11 市は、事業者が担当業務を第三者に行わせる場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、事業者に対し、当該第三者との間で契約を締結しないよう、又は、既に当該第三者と契約を締結している場合にあっては、当該契約を解除させるよう求めることができる。

（事業用地の使用）

第6条 市は事業者に対し、本契約の義務を履行するために必要な範囲において、事業用地を無償で供するものとする。

- 2 前号の規定は、事業者の担当業務を委託し又は請け負わせた第三者にも適用するものとする。
- 3 事業者は、本事業を実施する目的以外で事業用地を使用してはならない。
- 4 事業者は、事業用地が市有財産であることを常に配慮し、各工区の業務期間終了まで善良な管理者の注意義務をもって管理を行う。
- 5 事業者は、事業用地の貸与期間中、事業用地の管理者として敷地及び周辺道路の清掃等を定期的に行わなければならない。

（貸与期間）

第7条 事業用地の貸与期間は、別紙1に定める各工区の業務開始日から、業務完了日までとする。

（事業日程）

第8条 本事業は、別紙1に定める事業日程に従って実施されるものとする。

（事業計画の策定）

- 第9条 事業者は、本契約締結後10開庁日以内に、応募手続きにおいて提出した提案書に基づき、本契約の契約日から履行期限まで、本事業に係る全業務の全体工程（許認可取得時期を含む）、業務内容、業務実施体制、業務水準及び資金計画等を明示した事業計画書を作成し、市に提出して市の承認を得るものとする。
- 2 市は、事業者に対し、前項で提出された事業計画書について、必要に応じて説明を求めることができ、さらに本契約、募集要項等質問回答、募集要項等及び提案書と矛盾する場合は書面により変更を求めることができる。事業者は、市のこれらの要求に速やかに応じなければならない。
- 3 第1項で提出された事業計画書は、別段の定めがある場合を除き、市と事業者が合意したときに限り、その内容を変更することができる。
- 4 本事業の実施に関する一切の費用は、本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。
- 5 市が、事業計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、

市は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(許認可、届出等)

- 第 10 条 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、事業者がその責任と費用において取得・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提出するものとする。ただし、市が許認可の取得又は届出をする必要がある場合には、市が必要な措置を講ずるものとし、その措置を講ずるため事業者に対して協力を求めた場合は、事業者はこれに応ずるものとする。
- 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行うものとする。
- 3 市及び事業者は、相手方からの要請がある場合は、相手方による許認可の取得、届出の提出その他市が事業者にとって必要と判断する事項について協力する。
- 4 事業者は、許認可取得及び届出の遅延により追加費用又は損害が生じた場合、当該追加費用又は損害を負担する。ただし、事業者が不可抗力により遅延した場合にあっては第 54 条（不可抗力への対応）の規定に、法令変更により遅延した場合にあっては第 57 条（法令変更への対応）の規定に従うこととし、市の責めに帰すべき事由により遅延した場合にあっては事業者が当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添え、当該追加費用等を市に請求した上で、市が当該遅延により事業者が発生した追加費用又は損害を合理的な範囲で負担するものとする。
- 5 事業者は、代表企業の責任において、市に対し、事業者がこの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させ、及び維持させ、かつ、必要な一切の届出をさせる義務を負う。

(交付金申請等への協力)

- 第 11 条 事業者は、市が行う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あたって、必要な資料作成等の協力を行う。また、事業期間内において市への会計検査等があった場合は、必要な協力を行う。

(コスト管理計画書)

- 第 12 条 事業者は、基本設計の着手前、基本設計完了時、実施設計完了時（建設業務開始前）の各段階並びに本工事中の毎年度末及び建設業務完了時においては 3 か月前までに、業務の進捗に応じたコスト管理計画書を作成し、市に提出して市の承認を得るものとする。各段階のコスト管理計画書は、業務の進捗に応じた構成、内容とし、記載項目等の詳細については事前に市と協議の上、作成するものとするが、実施設計完了時（建設工事着工前）のコスト管理計画書は、工事費内訳明細書に基づくものとし、事業者は、これに基づきコストの適正な管理を行う。
- 2 事業者は、事業の進捗によりコストの変動が生じた場合には、速やかに変更金額一覧表を、該当部分の変更前後の数量、単価、金額を含む内容で作成して市に提出し、変動部分の扱い及び対応について市と協議の上、コスト管理計画書の変更について市

の承認を得ることを要するものとする。

- 3 市がコスト管理計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、市は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

（近隣対策）

- 第 13 条 市が近隣住民に対し、事前調査（第 14 条において定義）及び本工事に関して住民反対運動や訴訟が起きないように、本事業に係る事業計画の説明会を実施する場合、事業者は、自らの費用と責任において、提案した計画内容についての説明（以下「近隣説明」という。）を行うものとし、市が説明会を開催しない場合においても関係法令に基づき、必要な近隣説明を十分に行うものとする。なお、本事業及び計画自体に係る住民反対運動や訴訟については、市の責任において対応する。
- 2 事業者は、事前調査及び本工事が近隣住民の生活環境に与える影響（騒音、振動、光害、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、粉塵発生、水質汚染、悪臭、電波障害、交通渋滞等その他）を勘案し、合理的に要求される範囲の対策（事前調査及び本工事の内容を近隣住民に対して周知させること、事前調査及び本工事の作業時間について近隣住民の了解を得ること、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ものとする。以下「近隣対策」という。）を、自らの責任と費用において実施する。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、事業者の責任において対応する。
 - 3 事業者は市に対し、前項までの近隣説明及び近隣対策の実施について、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
 - 4 市は事業者に対し、第 1 項の近隣説明及び第 2 項の近隣対策の実施のために必要な協力を行うものとする。

第3章 建替住宅等の整備に関する業務 ―設計―

（事前調査）

第14条 事業者は、必要に応じて、市営住宅整備業務のための測量又は地質調査その他の必要な調査（以下、「事前調査」という。）を自らの責任と費用負担により行うものとする。事業者は、事前調査を実施する場合には、市に事前に通知するものとし、かつ、事前調査を終了したときは当該事前調査に係る報告書を作成し、市に提出しなければならない。

2 事業者は、事前調査を実施した結果、市の調査の内容と齟齬が生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに市に通知し、その確認を求めなければならない。その齟齬によって、事業者の提案内容等の見直しが必要となった場合において、市及び事業者は、その対応につき協議するものとする。

3 市は、前項の協議に基づく見直しに起因して生じる当該齟齬に相当する因果関係のある損害・追加費用について、その責任を負うものとする。ただし、事業者が必要な事前調査を行わず又は事業者が行った事前調査に不備若しくは誤りがあったことにより、前項に定める齟齬を発見することができなかった場合において、当該齟齬に起因して発生する費用は事業者が負担する。

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追加費用及び損害については市が負担する。事業者は、当該追加費用、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、事業者が必要な事前調査を行わず、又は事業者が行った事前調査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、土壌汚染等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、土壌汚染等に起因して発生する費用は事業者が負担する。

5 市は、必要と認めた場合には随時、事業者から本条に規定される調査に係る事項について報告を求めることができ、事業者はかかる要請に速やかに応じる。

（建替住宅等の設計）

第15条 事業者は、本契約、募集要項等質問回答、募集要項等、提案書及び事業計画書に基づき、自らの責任と費用において既存住宅等の解体・除却及び建替住宅等に関する設計を行う。

2 設計業務は、事業者のうち設計企業が担当²し、当該業務に関する市の事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は、設計企業（複数ある場合は、設計代表者）に対して行えば足りるものとする。

3 事業者は、設計着手に先立ち、設計に関する工程表、設計計画書及び要求水準等確認書を市に提出し、事業日程に適合していることの確認を受けるものとする。

² S P Cを設立する場合は「事業者から設計企業が直接受託し」に変更します。

- 4 事業者は、設計内容に関して、定期的に市と打ち合わせるものとする。
- 5 事業者は、要求性能が確実に設計に反映されるよう、工程管理を行う。

（設計業務の第三者使用）

- 第 16 条 設計企業は、設計業務の一部を第三者に委託又は請け負わせようとするときは、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なければならない。ただし、第三者に当該業務の全部又は主たる部分を委託又は請け負わせてはならない。設計業務の一部を受託又は請け負ったもの（以下、「設計受託者」という。）が、さらに当該業務の一部を第三者に委託又は請け負わせようとする場合も同様とする。
- 2 前項による、設計受託者の使用は、すべて事業者の責任と費用において行うものとし、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いかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
 - 3 設計受託者に関する何らかの紛争等に起因して設計及び本工事に支障が生じた場合、追加費用及び損害については、すべて事業者が負担するものとする。ただし、市の責めに帰すべき事由により生じた追加費用及び損害については、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 415 条（債務不履行による損害賠償）の規定に基づき、市が負担するものとする。
 - 4 前項の規定にかかわらず、不可抗力又は法令変更により損害が発生した場合は、第 20 条（設計の変更）第 3 項の規定を適用する。

（設計進捗状況の報告）

- 第 17 条 事業者は市に対し、当月分の設計の内容及び進捗状況について、翌月の 7 開庁日目までに、要求水準に合致していることを示す資料を添付の上報告し、要求水準等が反映されていることの確認を受けるものとする。
- 2 市は、設計の内容及び進捗状況に関して、適宜事業者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 18 条 事業者は市に対し、基本設計完了後及び実施設計完了後、直ちに別紙 2 記載の設計図書を、要求水準に合致していることを示す資料を添付の上で提出し、市から確認の通知を受けるものとし、確認の通知がなければ、次の工程に進むことができない。
- 2 市は、提出された設計図書が本契約、募集要項等質問回答、募集要項等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、事業者による設計図書提出後 10 開庁日以内に当該箇所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事業者に対して通知することができる。
 - 3 事業者は、前項の通知を受けた場合、自己の負担において速やかに当該箇所を是正しなければならない。ただし、事業者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、当該箇所が市の指示に従ったことによる等、市の責めに帰すべき事由による場合（事業者がその指示が不相当であることを知りながら市に異議を述べなかった場合又は知らなかったことに重過失がある場合を除く。）は、是正に係る事業者の合理的な範囲の追加費用及び損害は市が負担する。
- 5 第3項に基づいて事業者が是正を行った場合は、是正されたものを設計図書の提出とみなして、前4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、市は是正された設計図書の受領の後、速やかに確認を実施するものとする。
- 6 事業者は、設計図書提出後10開庁日以内に市から第2項の通知がない場合は、第1項の確認の通知がなされたものとみなし、次の工程に進むことができる。
- 7 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項に規定する設計図書を受領し確認の通知を行ったこと、事業者に対して第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事業者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を負担するものではない。

（設計条件の変更）

第19条 事業者は、市の承諾を得た場合を除き、本契約、募集要項等質問回答、募集要項等又は提案書に記載した建替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 市は、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、本契約、募集要項等質問回答、募集要項等又は提案書に記載した設計条件の変更を事業者に求めることができる。その場合、事業者は、設計条件の変更について、市と協議するものとする。
- 3 事業者は、前項により設計条件の変更が行われた場合は、変更された設計条件に従い建替住宅等の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により事業者の費用に増減が生じたときは、市は、合理的範囲内で当該追加費用相当分を別紙10に記載の市営住宅整備業務費とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について同条記載の市営住宅整備業務費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54条（不可抗力への対応）、法令変更による設計条件の変更については第57条（法令変更への対応）に従うものとする。

（設計の変更）

第20条 市は、本工事の開始前及び本工事の期間中において必要があると認めるときは、以下に定める手続きに従い、設計の変更を求めることができる。

- （1）市は、事業者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）事業者は、市から前号の書面を受領した後10開庁日以内に、市に対してかかる設計の変更に伴い事業者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、事業者と協議の上、設計変更を実施するか否かを事業者に通知するものとし、事業者はこれに従う。

- 2 前項の設計変更を理由として、事業者の費用が増加し、又は事業者が損害を被る場合においては、市は、以下の措置をとるものとする。
- (1) 要求水準及びその内容を満たすために行われる設計変更を理由として、事業者に発生する追加費用及び損害については、事業者が負担するものとする。
- (2) 要求水準及びその内容を超えて行われる設計変更を理由として、事業者に発生する追加費用及び損害については、市が負担するものとする。
- 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、事業者が発生する合理的な範囲の追加費用及び損害の負担については別紙7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8によるものとする。ただし、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。

(設計図書等の著作権)

- 第 21 条 市は、設計図書及び完成図書その他本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。）する権利を有するものとし、その使用の権利は、建替住宅等の維持管理に必要な範囲で本契約の終了後も存続するものとする。
- 2 事業者は、設計図書等について、第三者の著作権を侵害するものではないことを保証する。
- 3 事業者は、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、あらかじめ市の承認を得た場合は、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) 設計図書等又は建替住宅等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) 建替住宅等に事業者又は著作権者の実名又は変名を表示すること、その他事業者又は著作権者を特定できる表示をすること。
- 4 事業者は、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を侵害しないよう必要な一切の措置をとる。
- 5 事業者は、その作成する設計図書等が、第三者の有する著作権を侵害し、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、事業者が責任を持って負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

第4章 建替住宅等の整備に関する業務 ―解体・除却、建設―

第1節 総則

（既存住宅等の解体・撤去処分、建替住宅等の建設等）

第22条 事業者は、本契約、募集要項等質問回答、募集要項等、提案書及び事業計画書に基づき、自らの責任と費用において、本工事を別紙1に定められた市営住宅整備業務期間内に完成させるものとする。

2 本工事及び本工事の工事監理は、事業者のうち建設企業及び工事監理企業が担当し³、当該業務に関する市の事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は、建設企業及び工事監理企業（建設企業並びに工事監理企業が複数ある場合は各代表者）に対して行えば足りるものとする。

3 事業者は、本工事期間中、市の事前の確認を受けた上で、別紙5に定める保険に加入し、又は工事請負人（第25条において定義）に加入させる。事業者は、加入後速やかにその保険証券の写しを市に提出する。

4 事業者は、本工事を実施するにあたり、本事業に適用される諸法令を遵守する。

（施工計画書等）

第23条 事業者は、事業計画書に定められた日程に従って、本契約、募集要項等質問回答、募集要項等及び提案書に基づき、別紙3に定める書類を作成し、市に提出の上、要求水準等が反映されていること等の確認を受ける。また、事業者は、市に提出した後、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 事業者は、事業計画書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）を作成し市に提出する。

3 事業者は、本工事の期間中、別紙4に定める書類を作成し、市に提出するものとする。

4 本工事のために必要な一切の手段は、事業者がその責任において定める。

5 事業者は、工事現場に常に、建設業法（昭和24年法律第100号）第24条の8に規定する施工体制台帳及び施工体系図のほか、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24条 事業者は、自らの責任と費用において、事業計画書の日程に従って、法令等を遵守の上、建替住宅等の設計図書及び本事業に関連する書類に従い、募集要項等に示す適用基準等に準じて、工事監理業務を行う。このとき、事業者は建築基準法（昭和

³ S P Cを設立する場合は「事業者から建設企業並びに工事監理企業が直接受託し」に変更する。

25 年法律第 201 号) 第 5 条の 6 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、本工事開始 14 日までに、市に対して、当該工事監理者の保有する資格等を付して、書面により通知する。

- 2 市は、前項により通知された工事監理者の資格等について適格性の確認を行うものとし、適格と認められなかった場合は事業者に対し、工事監理者の再設置を求めることができる。
- 3 事業者は、工事監理者をして、工事監理計画書を作成させ、本工事着手前に市に提出し、市と協議を行う。本工事の進捗に合わせて工事監理計画書の内容を変更した場合には、速やかにその部分を市に提出し、市と協議を行う。
- 4 事業者は、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、工事月報及び監理報告書を毎月作成させ、当該月の翌月 7 開庁日以内に市に提出し、確認報告を行わせなければならない。また、工事監理業務の完了時にも市に報告を行うこととする。
- 5 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、又は事業者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。

（本工事期間中の第三者の使用）

第 25 条 建設企業は、本工事の施工の一部を第三者に委託又は請け負わせようとするときは、本工事開始日の 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なければならない。ただし、第三者に当該業務の全部又は主たる部分を委託又は請け負わせてはならない。本工事の施工の一部を受託又は請け負ったもの（以下「工事請負人」という。）が、さらに本工事の施工の一部を第三者に委託又は請け負わせようとする場合も同様とする。

- 2 市は、必要と認めた場合には、随時、事業者に対し、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 第 1 項による工事請負人の使用は、すべて事業者の責任と費用において行うものとし、工事請負人の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 工事請負人に関する何らかの紛争等に起因して本工事に支障が生じた場合において、市又は事業者が負担することとなる合理的な範囲の追加費用及び損害については、すべて事業者が負担するものとする。ただし、市の責めに帰すべき事由により生じた追加費用及び損害については、民法第 415 条の規定に基づき、市が負担するものとする。
- 5 前項の規定にかかわらず、不可抗力又は法令変更により損害が発生した場合は、第 30 条（本工事により第三者に生じた損害）、第 31 条（本工事について事業者が生じた損害等）の規定を適用する。ただし、工事請負人を選任したことにより発生した損害についてはこの限りではない。

(工事現場における安全管理)

第 26 条 事業者は、自ら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ものとする。

(工事用電力等)

第 27 条 事業者は、本工事に必要な工事用電力、工事用水及びガス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ものとする。市は、必要に応じてこれに協力するものとする。

(市による説明要求及び本工事現場立会い)

第 28 条 市は、本工事の進捗状況及び施工状況について、随時、事業者に対して報告を求めることができる。事業者は、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、本工事が市の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等質問回答、募集要項等及び提案書に従い行われていることを確認するため、本工事の進捗状況及び施工状況その他市が必要とする事項について、随時、事業者に対して質問をし、その説明を求めることができる。事業者は、市から質問又は説明要求を受領した後 10 開庁日以内に、市に対して回答を行わなければならない。

3 前 2 項に規定する事業者からの報告又は回答の結果、進捗状況及び施工状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等質問回答、募集要項等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は事業者に対してその是正を求めることができ、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、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、市は是正要求を撤回する。

5 事業者は、本工事期間中、事業者が実施する建替住宅等の検査又は試験について、事前に市に対して通知するものとする。なお、市は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。

6 市は、本工事期間中、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、本工事に立ち会うことができる。

7 市は、本条に規定する説明又は報告の受領、本工事の立会いを理由として、本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。

8 前項の規定にかかわらず、当該箇所が市の指示に従ったことによる等、市の責めに帰すべき事由による場合（事業者がその指示が不適當であることを知りながら市に異議を述べなかった場合又は知らないことに重過失がある場合を除く。）は、是正に係る事業者の合理的な範囲の追加費用及び損害は市が負担する。

(工事の一時中止)

第 29 条 市は、必要と認めた場合には、事業者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、事業者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追加費用を負担し、又は事業者が損害を被ったときは、以下の定めに従う。

(1) 一時中止が事業者の責めに帰すべき事由による場合は、事業者が合理的な範囲の追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追加費用及び損害を負担する。ただし、市の責めに帰すべき事由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。

(3) 一時中止が不可抗力による場合の追加費用及び損害の負担は、別紙7によるものとする。ただし、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。

(4) 一時中止が法令変更による場合の追加費用及び損害の負担は、法令変更の内容に応じて別紙8による。

3 本条の規定に基づいて、本工事の施工が一時中止されたとき、市又は事業者は、第45条（工区又は建替住宅等の引渡し日・所有権移転日の変更）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。

（本工事により第三者に生じた損害）

第30条 本工事によって、第三者に損害が発生したときは、事業者がその損害を賠償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、市が負担する。

2 前項の規定にかかわらず、本工事に伴い通常避けることができない騒音、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、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、市がその合理的な範囲の損害を負担しなければならない。ただし、その損害のうち本工事の実施につき事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、事業者が負担する。

3 前2項における損害について、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。

（本工事について事業者に生じた損害等）

第31条 不可抗力により、本工事について事業者に生じた合理的な範囲の追加費用及び損害の負担は、別紙7によるものとする。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

理的な範囲の追加費用及び損害は市の負担とする。かかる場合、事業者は、当該追加費用及び損害の発生及び拡大を阻止或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。
- 3 法令変更により、本工事について事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙 8 によるものとする。

第 2 節 解体・除却業務

(既存住宅等の解体・撤去処分)

第 32 条 市は、工事開始日までに、当該工区の解体工事対象とされる既存住宅等について、事業者が解体・除却業務を開始できるよう、既存住宅等の引渡しその他必要な措置を実施するものとする。

- 2 事業者は、前項の解体・除却業務の開始のために必要な協力を行うものとする。

(解体・除却業務の開始)

第 33 条 事業者は、事業計画書に定められた解体工事の工事開始日において、市に通知した上で、当該工区の解体工事を開始する。

(既存住宅等の諸条件の不整合)

第 34 条 アスベストその他物質で、既存住宅等に人の生命若しくは身体に対し有害又は危険な物質が存在すること並びに既存住宅等の構造が開示資料に記載の構造と相違していることが判明し、当該事由により解体工事に支障を来す状態にあることが判明した場合について、市は、事業者との協議により、事業者が発生した追加費用を負担するものとする。事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

- 2 前項以外に開示資料の内容からは予測することができず、かつ、開示資料の内容と著しく乖離している場合で、あらかじめ市の承諾を得た方法に従った措置がなされた場合に限り、市は、事業者との協議により、当該措置に起因して事業者が発生した追加費用を負担するものとする。事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

(事業者による自主検査)

第 35 条 事業者は、自らの責任と費用負担において、工区ごとに、解体・除却業務の自主検査を行う。

- 2 事業者は、市に対し、前項の自主検査を行う 5 開庁日前までに当該自主検査を行う

ことを書面で通知する。

- 3 市は、第1項の自主検査に立ち会うことができる。ただし、市は、自主検査への立会いの実施を理由として何らかの責任を負担するものではない。
- 4 事業者は、自主検査への市の立会いの有無にかかわらず、その結果を検査結果に関する写しを添えて別紙6の完成届出書とともに市に提出する。

（市による完成確認）

- 第36条 市は、前条第4項の完成届出書を受領した日から5開庁日以内に完成確認を行う。確認に際して、事業者は、現場説明、資料提供等の協力をしなければならない。
- 2 市は、前項の完成確認の結果、解体・除却業務が要求水準に定められた内容及び水準を満たしていないと判断する場合、その不備、不都合の具体的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事業者に対して求め通知することができる。
 - 3 事業者は、前項の規定により、市からは是正を求められた場合、速やかに是正を行い、改めて市の完成確認及び当該工区の解体・除却業務の完了の承諾を得なければならない。
 - 4 前2項に定める是正が事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合、当該是正にかかる費用は、事業者が負担し、それ以外の事由により生じた費用は市が負担する。
 - 5 事業者は、市の完成確認から5開庁日以内に市から第2項の通知又は次条（市による完成確認の通知）第1項の通知のいずれの交付も受けないときは、次条第1項の完成確認の通知を受けたものとみなす。

（市による完成確認の通知）

- 第37条 市は、前条第1項の完成確認を実施した後、当該工区の解体・除却業務が要求水準書等に定められた内容及び水準を満たしていると判断する場合、5開庁日以内に、事業者に対して完成確認の通知を行うものとする。ただし、市が事業者に対して、前条第2項に定める是正を求める場合はこの限りでない。
- 2 市は、前項に規定する完成確認の通知を行ったことを理由として、解体・除却業務について何らの責任を負担するものではない。

（解体・除却業務完了の遅延）

- 第38条 事業者は、解体・除却業務完了の遅延が見込まれる場合には、事業計画書によって定められた解体・除却業務完了予定日の30日前までに、当該遅延の原因及びその対応計画を市に通知しなければならない。ただし、第36条（市による完成確認）第3項による是正を行う必要から遅延が見込まれる場合は、この限りではない。

第3節 建設工事

(建設工事の開始)

第39条 事業者は、事業計画書に定められた建替住宅等の建設工事の開始日において、市に通知した上で、当該工区の建設工事を開始する。

(事業者による自主検査)

第40条 事業者は、自らの責任と費用において、工区ごとに、建替住宅等の建設工事完了時に自主検査を行う。

2 事業者は、前項の自主検査の5開庁日前までに市に書面で通知するものとする。

3 市は、第1項の自主検査への立会いができるものとする。このとき、工事の施工部分が本契約、募集要項等質問回答、募集要項等、提案書及び設計図書の内容を逸脱していることが認められる相当の理由がある場合において、市が必要と認める場合は、事業者は事業者の費用でもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、建替住宅等の建設工事の全部又は一部について、市は何らの責任を負担するものではない。

4 事業者は、自主検査への市の立会いの有無にかかわらず、建替住宅等の自主検査の実施後速やかに、完成届出書を、次の書面の写しを添えて市に提出の上、報告しなければならない。

○共通：自主検査の結果記録、建築基準法第7条第5項による検査済証、建築基準法第7条の6による仮使用認定報告書、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、その他必要な検査結果

○建替住宅等：建設性能評価

(市による完成確認)

第41条 市は、事業者から前条第4項の完成届出書を受領した日から10開庁日以内に工事監理者及び事業者等の立会いのもと、完成確認を行う。このとき、工事の施工部分が本契約、募集要項等質問回答、募集要項等、提案書及び設計図書の内容を逸脱していることが認められる相当の理由がある場合において、市が必要と認める場合は、事業者は事業者の費用でもって費用最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。

2 完成確認の結果、造成或いは建替住宅等の状況が本契約、募集要項等質問回答、募集要項等、提案書及び設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、検査の後10開庁日以内に当該箇所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事業者に対して通知することができ、事業者は、自己の負担において速やかに当該箇所を是正しなければならない。

3 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、市がその意見を合理的と認めた場合は、市は是正要求を撤回する。

4 市は、事業者が第2項の是正の完了を報告した日から10開庁日以内に、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、造成或いは建替住宅等の状況がなおも本契約、募集要項等質問回答、募集要項等、提案書及び設計図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項及び第3項の定めるところに準じるものとする。

- 5 機器等の試運転等は、市による建替住宅等の完成確認前に事業者が自らの責任及び費用において実施し、その報告書を市に提出するものとする。なお、市は試運転に立ち会うことができる。
- 6 事業者は、機器、備品等の取扱いに関する市への説明を試運転とは別に実施する。
- 7 市は、事業者に対して第2項の規定に基づいて是正の通知を行ったこと、第3項の規定に基づいて是正要求を撤回したこと、又は前項の規定に基づいて事業者から説明を受けたことにより、建替住宅等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

(市による完成確認書の交付)

第42条 市は、前条第1項に定める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、事業者が別紙6に記載する完成図書を市に対して提出した場合、市は、完成図書受領後10開庁日以内に、事業者に対して造成或いは建替住宅等の完成確認書を交付する。

- 2 市による完成確認書の交付を理由として、市は建替住宅の建設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4節 建替住宅等の市への引渡し

(事業者による引渡し及び市への所有権の移転)

第43条 建替住宅等の所有権は、事業者がこれを原始的に取得するものとし、事業者は、前条第1項に定める完成確認書の受領後、別紙9の様式による目的物引渡書を市に提出し、事業計画書に定める各工区の引渡し日において建替住宅等の引渡しを順次行い、その所有権は引渡し日に市に移転するものとする。

- 2 事業者は、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ものとする。

(契約不適合)

第44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、事業者に対して、相当の期間を定めて、契約不適合の修補、代金減額請求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ものとし、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。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。

- (1) 履行の追完が不能であるとき
 - (2) 事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき
 - (3) 契約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、受注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、市が本項本文の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
- 2 前項の定めによる契約不適合の修補又は損害賠償の請求は、引渡日から2年以内(建築設備機器、内装及び植栽に関しては1年以内)に行わなければならない。ただし、事業者が引渡しの際に契約不適合を知りまた重大な過失により生じたものであるときは、この限りではない。
- 3 民法637条の規定は、前項の場合には適用しない。
- 4 前項までの規定にかかわらず、契約不適合が事業者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侵入に影響のないものを除く。)、履行の追完請求、損害賠償請求、減額請求を行うことのできる期間は、引渡日から10年又は契約不適合を知った時から5年の、いずれか短い方とする。
- 5 事業者は、事業者又は工事請負人が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。

(工区又は建替住宅等の引渡し日・所有権移転日の変更)

- 第45条 市又は事業者が各工区での建替住宅等の引渡し日・所有権移転日の変更を請求した場合、市及び事業者は当該変更の可否並びに事業者に係る追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。10開庁日以内に協議が調わない場合は、市が合理的な引渡し日を定め、事業者はこれに従わなければならない。
- 2 前項の協議に基づいて各工区での建替住宅等の引渡し日を変更したことに起因して事業者が追加費用が発生し、又は損害を被ったときは、以下の定めに従うものとする。
- (1) 各工区での建替住宅等の引渡し日・所有権移転日の変更が事業者の責めに帰すべき事由による場合は、事業者がその費用及び損害を負担する。なお、本契約に従い市が事業者に対して本工事に係る設計又は本工事につき第18条(設計図書の確認)(ただし、同条第4項に該当する場合を除く。)に基づき市が事業者に対して本工事に係る設計の是正を要求したこと、及び第28条(市による説明要求及び本工事現場立会い)(ただし、同条第8項に該当する場合を除く。)に基づき市が事業者に対して本工事の是正を要求したことにより各工区での建替住宅等の引渡し日・所有権移転日を変更した場合も、事業者の責めに帰すべき事由に含まれる。

- (2) 各工区での建替住宅等の引渡し日・所有権移転日の変更が市の責めに帰すべき事由による場合は、市は、事業者との協議により、追加費用及び損害を負担する。ただし、市の責めに帰すべき事由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、当該受領金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。
- (3) 各工区での建替住宅等の引渡し日・所有権移転日の変更が不可抗力による場合の追加費用及び損害の負担は、別紙7によるものとする。ただし、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、当該受領金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。
- (4) 各工区での建替住宅等の引渡し日・所有権移転日の変更が法令変更による場合の追加費用及び損害の負担は、法令変更の内容に応じて別紙8によるものとする。

第 5 章 事業期間及び契約終了

第 1 節 事業期間

（事業期間）

第 46 条 本契約は、令和 7 年 3 月の市議会における特定事業契約締結に関する議決と、国の補助金交付決定日以降となる令和 7 年 4 月 1 日から効力を生じ、別紙 1 記載の本事業完了日までとする。

第 2 節 契約終了に際しての処置

（物件の処置）

第 47 条 事業者は、本契約が終了したとき、その終了事由のいかんにかかわらず、事業用地内における事業者が所有又は管理する建設・業務機械器具その他の物件（設計受託者、工事請負人等の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。）を撤去しなければならない。

- 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に撤去しないときは、市は、事業者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。この場合においては、事業者は、市の処置について異議を申し出ることができず、また、市の処置に要した費用を負担するものとする。

第 3 節 事業者の債務不履行等による契約解除

（事業者の債務不履行等による契約解除）

第 48 条 次の各号に掲げる事項が発生した場合は、市は、事業者に対して書面により通知した上で本契約を解除することができる。

- （1）事業者が本事業を放棄し、30 日間以上にわたりその状態が継続したとき。
- （2）別紙 11 に基づく改善勧告を講じても、業務不履行等の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると市が判断したとき、又は業務を実施する企業を変更後も、業務不履行等の状況を改善及び復旧が図られたと市が確認できないとき。
- （3）構成企業に係る破産、会社更生、民事再生、特別清算の手続開始又はこれに類する手続きについて、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（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。
- （4）構成企業の財政状態が著しく悪化し、本契約に基づく事業の継続が困難と合理的に判断されるとき。
- （5）事業者が市に提出する書類に著しい虚偽記載を行ったとき。

- (6) 事業者が、本契約の目的を達することができないと認められる重大な違反をなし、市による相当期間を定めた勧告後も是正がなされないとき。
- (7) 本契約が事業者の責めに帰すべき事由により履行不能となったとき。
- 〈8〉 本契約に関して、構成企業が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 3 条（私的独占又は不当な取引制限の禁止）の規定に違反し、又は構成企業が構成事業者である事業者団体が同法第 8 条（事業者団体の禁止行為）第 1 項第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が構成企業に対し、同法第 7 条の 2（課徴金納付命令）第 1 項又は同法第 8 条の 3 に基づく課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。
- (9) 本契約に関して、構成企業が独占禁止法第 3 条の規定に違反し、又は構成企業が構成事業者である事業者団体が同法第 8 条第 1 項第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が構成企業に対し、同法第 7 条第 1 項又は同法 8 条の 2 第 1 項に基づく排除措置命令を行い、当該命令が確定したとき。
- (10) 本契約に関して、公正取引委員会が、構成企業に独占的状态があったとして、独占禁止法第 8 条の 4 の規定による競争回復措置命令が確定した場合。
- (11) 本契約に関して、公正取引委員会が、構成企業に独占的状态があったとして行った競争回復措置命令に対して、行政事件訴訟法による訴訟において請求棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。
- (12) 本契約に関して、構成企業の役員又は使用人について、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 3（強制執行行為妨害等）若しくは同法第 198 条（贈賄）又は独占禁止法第 89 条（私的独占、不当な取引制限の罪）第 1 項に規定する刑が確定したとき。
- 2 前項の場合、その事由の発生が建替住宅等の市への引渡し・所有権移転がすべて完了する前であるときは、次条（建替住宅等の引渡し・所有権移転前の解除）第 2 項から第 7 項までの規定を準用する。

（建替住宅等の引渡し・所有権移転前の解除）

第 49 条 建替住宅等の引渡し・所有権移転がすべて完了するまでに、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号に掲げる事項が発生した場合は、市は、事業者に対して書面により通知した上で本契約を解除することができる。

- (1) 事業者が、事業計画書に定められた工事開始日から 60 日経過しても本工事に着手せず、市が相当の期間を定めて事業者に対して催告したにもかかわらず、事業者から市に対して合理的説明がなされないとき。
- (2) 各工区の引渡し・所有権移転予定日後、相当の期間内に引渡し・所有権移転ができる見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。

2 前項に基づき本契約が解除された場合は、以下の定めに従う。

- (1) 市は、建替住宅等のうち既に所有権移転が完了している建替住宅等の所有権を保持する。

(2) 建替住宅等の建設業務の出来形については、市は、これを確認の上、解除後に買い受けることができるものとし、買い受けない場合には、事業者の費用負担により、出来形部分の撤去を求めることができる。また、既存住宅等の解体・除却業務の出来形については、市は、事業者に対し、その進捗に応じて業務にかかる対価を支払う。

(3) 市は、次のア及びイの支払債務（消費税相当額を含む。以下本条から第 50 条（市の公益上の事由による契約解除）までにおいて同じ。については、工事費内訳明細書や積算調書（数量計算書）等を参考に市と事業者で協議の上算定し、その支払債務と第 4 項の違約金及び第 6 項の損害賠償とを対当額で相殺し、なお残額があるときは、一括又は別紙 10 に規定する解除前の支払条件に従って、事業者に支払うものとする。解除前の支払条件を変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法については、市と事業者により協議した上で決定する。

ア 第 2 号の出来形部分の買受金の支払債務

イ 建替住宅等のうち契約解除日までに既に引渡し及び所有権移転が完了している部分の市営住宅整備業務費（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

3 市が出来形部分の撤去を事業者に求めた場合、事業者が相当の期間の経過後も撤去を行わないときは、市は、事業者による撤去に代えて、第三者に対して撤去を委託は請け負わせることができるものとし、この場合、事業者は、撤去のために市が要した費用を補償しなければならない。

4 第 1 項に基づき市が本契約を解除した場合、事業者は、市に対して、市営住宅整備業務費相当額並びにそれらに係る消費税相当額の合計額の 10 分の 1 に相当する金額を違約金として支払うものとする。ただし、契約解除時点以降の物価変動による改定はないものとして計算する。

5 第 60 条（保証）の規定に基づいて、契約保証金の納付若しくはこれに代わる担保の提供が行われ、又は、履行保証保険が付保されている場合、市は当該契約保証金若しくは担保又は保険金を前 2 項の債権に充当することができる。

6 第 4 項の規定は、損害賠償額を予定したものではなく、市が第 1 項各号の事由の発生により被った合理的な範囲の損害のうち、第 4 項の違約金により回復されないものがあるときは、その部分について、事業者に対して損害賠償の請求を行うことを妨げるものではない。

7 市及び事業者は、相手方に発生する追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。

第 4 節 市の事由による契約解除

（市の公益上の事由による契約解除）

第 50 条 市は、本事業の実施の必要がなくなった場合又は建替住宅等の転用が必要となったと認める場合には、180 日以上前に事業者に通知の上本契約を解除することができる。

2 前項に基づき本契約が解除された場合、市及び事業者は以下の定めに従う。

(1) 建替住宅等の引渡し・所有権移転がすべて完了する前の解除の場合

ア 市は、次の(ア)の支払債務について、一括又は別紙 10 に規定する解除前の支払条件に従って、事業者に支払うものとする。解除前の支払条件を変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法については、市と事業者により協議し決定する。

(ア) 建替住宅等のうち、契約解除日までに既に引渡し・所有権移転が完了している部分の市営住宅整備業務費（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

イ 建替住宅等又は既存住宅等の解体・除却業務の出来形があるときは、市は以下の措置をとる。

(ア) 市は、建替住宅等の出来形部分を確認の上、解除後に買い受けることができる。既存住宅等の解体・除却業務については、市は、事業者に対し、その進捗に応じて業務にかかる対価を支払う。買受金額及びこれに係る消費税相当額については、工事費内訳明細書や積算調書(数量計算書)等を参考に、市と事業者により協議の上決定し、その支払債務について、一括又は別紙 10 に規定する解除前の支払条件に従って、事業者に支払うものとする。解除前の支払条件を変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法については、市と事業者により協議した上決定する。

(イ) アの措置を講じた上で、市は、自らの費用負担により、事業者に出来形部分の撤去を求めることができる。かかる請求を受けた場合には、事業者は速やかに費用の見積りを提出するものとする。

ウ 市は、建替住宅等のうち既に所有権移転が完了している施設の所有権を保持する。

(2) 建替住宅等の引渡し・所有権移転がすべて完了した後の解除の場合、市は以下の措置をとる。

ア 市は、引渡しが完了している建替住宅等の所有権を保持する。

イ 市は、サービス対価のうち、次の(ア)の支払債務について、一括又は別紙 10 に規定する解除前の支払条件に従って、事業者に支払うものとする。解除前の支払条件を変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法について、市と事業者により協議し決定する。

(ア) 建替住宅等のうち契約解除日までに既に引渡し及び所有権移転が完了している部分の市営住宅整備業務費（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

3 前項第 1 号イ(イ)に基づいて、市が出来形部分の撤去を求めた場合、事業者が相当の期間の経過後も撤去を行わないときは、市は、あらかじめ書面により事業者に対して第三者にかかる工事をさせることと費用の見積りを通知の上、事業者による撤去に代えて、第三者に対して撤去を委託することができるものとする。

4 市は、第 1 項に基づく本契約の解除により事業者が被った合理的な範囲の損害のうち、第 2 項に基づく支払いでは回復されない損害があるときは、これを賠償しなければならない。当該損害賠償金は、本契約の解除に起因して事業者が他の契約を解除又は解約した場合において、当該解除又は解約により生じる手数料及び違約金を含むも

のとする。

- 5 市及び事業者は、相手方に発生する追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。
- 6 第3項の通知の後、事業者の見積り金額より、第三者の見積り金額が大きい場合、事業者がなお出来形部分の撤去及び事業用地の原状回復を開始しない場合は、事業者と第三者の見積り金額の差額は事業者が負担するものとする。

（市の債務不履行による契約解除）

第51条 事業者は、市が本契約の重要な義務に違反し、かつ、事業者の書面による通知の後、60日以内に当該違反を是正しない場合、市に対して書面により通知した上で本契約を解除することができる。

- 2 前条第2項から第6項までの規定は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合に準用する。

（保全義務）

第52条 事業者は、第48条（事業者の債務不履行等による契約解除）第1項、第49条（建替住宅等の引渡し・所有権移転前の解除）第1項、第56条（不可抗力による契約解除）第1項又は第59条（法令変更による契約解除）第1項に基づいて、建替住宅等の市への引渡し・所有権移転前に本契約が解除されたときは、事業者は、解除の通知がなされた日から出来形部分の引渡し・所有権移転及び業務の引継ぎ完了の日まで、自らの責任と費用において、出来形部分の維持保全のための措置をとらなければならない。

- 2 不可抗力により、出来形部分の維持保全のための措置について事業者に生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙7によるものとする。
- 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。
- 4 法令変更により、出来形部分の維持保全のための措置について事業者に生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙8によるものとする。

（出来形部分の所有権の移転）

第53条 事業者は、第48条（事業者の債務不履行等による契約解除）、第49条（建替住宅等の引渡し・所有権移転前の解除）第2項、第50条（市の公益上の事由による契約解除）第2項、第51条（市の債務不履行による契約解除）第2項、第56条（不可抗力による契約解除）第2項又は第59条（法令変更による契約解除）第2項の規定に基づき建替住宅等の出来形部分の所有権を移転する場合、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しなければならない。

第6章 不可抗力

(不可抗力への対応)

第54条 市又は事業者は、本契約の締結日後に不可抗力により、本契約、募集要項等質問回答、募集要項等、提案書、事業計画書、設計図書、各業務における各種計画書（以下、本章及び次章において「本契約等」という。）に基づく自己の債務を本契約どおりにできなくなったとき、又は義務の履行はできるが、事業者に追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（以下本章及び次章において「履行不能通知」という。）し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本章及び次章において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

- 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の調査を行い、その結果を事業者に通知する。
- 3 第1項の場合において、履行不能通知を行った者は、通知を発した日以降、当該不可抗力により影響を受ける限度において本契約等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追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、サービス対価から減額することができる。

(不可抗力を受けての協議)

第55条 市又は事業者は、履行不能通知を受けた場合は、当該不可抗力に対応するために速やかに本契約等の変更並びに追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ものとする。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ものとする。この場合に事業者に生じた合理的な範囲の追加費用及び損害の負担については、不可抗力の発生時期に応じて別紙7によるものとする。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追加費用及び損害については、事業者が負担する。

- 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解除)

第 56 条 前条の規定にもかかわらず、本契約の締結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（不可抗力により本契約等の履行のために多大な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本契約を解除することができる。

2 第 59 条（法令変更による契約解除）第 2 項の規定は、前項の規定に基づき本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追加費用及び損害は、別紙 7 によるものとする。

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 7 章 法令変更

(法令変更への対応)

第 57 条 市又は事業者は、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約等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とき、又は義務の履行はできるが、事業者に追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これを相手方に履行不能通知し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに履行不能確認通知をするものとする。

2 前項の場合において、履行不能通知を行った者は、通知を発した日以降、本契約等に基づく義務を履行することが法令に違反する限度において本契約等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、市及び事業者は、法令変更により相手方に発生する追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。

3 事業者が法令変更により業務の一部を実施できなかった場合或いは実施する必要がなくなった場合、市は事業者が当該業務を実施しなかったことにより免れた費用について、サービス対価から減額することができる。

(法令変更を受けての協議)

第 58 条 市又は事業者は、履行不能通知を受けた場合は、当該法令変更に対応するために、速やかに本契約等の変更並びに追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ものとする。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ものとする。この場合に事業者に生じた合理的な範囲の追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 8 によるものとする。

(法令変更による契約解除)

第 59 条 前条の規定にもかかわらず、本契約の締結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（法令変更により本契約等の履行のために多大な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本契約を解除することができる。

2 第 50 条（市の公益上の事由による契約解除）第 2 項、第 3 項、第 5 項及び第 6 項の規定は、前項の規定に基づき本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契約が解除されたことによって、事業者に生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙 8 によるものとする。

第 8 章 保証

(保証)

第 60 条 事業者は、本契約の成立後速やか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。また、第 2 号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を市に寄託しなければならない。

(1) 契約保証金の納付

(2) 本契約による市営住宅整備業務に係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

2 前項の保証に係る契約保証金の額、保険金額(第 4 項において「保証の額」という。)は、契約金額の 10 分の 1 以上としなければならない。

3 第 1 項第 2 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 建替住宅等の一部の引渡し・所有権の移転があったときは、引渡し・所有権の移転が完了していない部分の市営住宅整備業務費相当額並びにそれらに係る消費税相当額の合計の 10 分の 1 まで、事業者は、保証の額の減額を請求することができる。

5 契約保証金は、事業者の債務履行があったときに返還する。

第9章 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続き

(モニタリング及び要求水準未達成に関する手続き)

第61条 市は、事業者が本事業に関して要求水準及び事業者により提案された業務水準を達成していることを確認するため、別紙11に基づき、本事業の市営住宅整備業務についてについてモニタリングを行う。

2 モニタリングの結果、事業者による本事業の遂行が要求水準を満たしていないと市が判断した場合には、市は、別紙11に従って、本事業の市営住宅整備業務について改善要求措置を行う。

3 モニタリングに係る費用のうち、本条及び別紙11において明示的に市の義務とされているものを除く部分は、すべて事業者の負担とする。

4 事業者は、何らかの事由で本事業に関し、要求水準を満たしていない状況が生じ、かつ、これを事業者のいずれかの構成企業⁴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、モニタリングの実施を理由として、本契約に基づき事業者が行う業務の全部又は一部について、何らの責任を負わない。

⁴ S P Cを設立する場合は「これを事業者或いは事業者のいずれかの構成企業又は協力企業が認識した場合は」に変更する。

第 10 章 その他

（公租公課の負担）

第 62 条 本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、すべて事業者の負担とする。市は、事業者に対して、サービス対価及びこれに係る消費税相当額を支払うほか、本契約に関連するすべての公租公課について、本契約に別段の定めがある場合を除き負担しないものとする。

（協議）

第 63 条 市及び事業者は、必要と認める場合に適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対し協議を求めることができる。

（特許権等の使用）

第 64 条 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合は、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、上記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対しその旨指摘できなかった場合は、この限りでない。

（契約上の地位等の譲渡）

第 65 条 市及び事業者は、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、権利又は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。ただし、市は、その譲渡、担保権等の設定その他の処分が、本事業の公正で安定的な実施とサービス水準の維持を危うくするおそれがあるなどの合理的な理由がなければ、承認を拒まないものとする。

（延滞利息）

第 66 条 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における遅延利息の率により算定した利息を付して（1 年を 365 日として日割り計算）遅延損害金を支払わなければならない。

（請求、通知等の様式その他）

第 67 条 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請求、通知、報告、回答、説明、申出、届出、承諾、承認、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除（以下「請求・通知等」という。）は、相手方に対する書面をもって行わなければならない。かかる書面は本契約に記載された市及び事業者の名称、所在地宛になさ

れるものとする。ただし、事業者の請求・通知等は、代表企業を通じて行うものとし、市の請求・通知等は代表企業に対してのみ行えば事業者全体に対してなされたとみなされるものとする。

- 2 本契約の履行に関して、市と事業者間で用いる計算単位は、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。
- 3 本契約上の期間の定めは、民法及び商法が規定するところによるものとする。
- 4 本契約の履行に関して、市と事業者間で用いる通貨単位は、日本円とする。
- 5 本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。
- 6 本契約の履行に関して用いる時刻は日本標準時とする。

（工業所有権）

第68条 事業者は、本事業において特許権その他工業所有権の対象となっている技術等を使用する場合、自らの責任と費用においてそれを使用するものとする。ただし、市がその使用を指定した場合で、事業者が当該工業所有権の存在を知らなかったときは、市は、事業者がその使用に関して要した合理的な範囲の追加費用及び損害を負担するものとする。

（秘密保持）

第69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（開示の際に秘密であることを明示した事項に限る。）及び本事業に関して知り得た個人情報を、自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント以外の第三者に漏らし、かかる秘密が記載された本件秘密文書等の滅失、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の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、下記に示す場合は、この限りではない。

（1）裁判所その他の公的機関により開示が命ぜられた場合

（2）事業者が相手方に守秘義務を負わせた上で、本事業の遂行又は資金調達等のために必要かつ合理的な範囲で開示する場合

（3）市が法令に基づき開示する場合

- 2 市及び事業者は、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。
- 3 第1項ただし書きの規定に拘わらず、事業者の保有する又は申請中若しくは開発中の特許に関わる秘密については開示の限りではない。

（個人情報の取扱い）

第70条 事業者は、本契約による業務を行うため個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、つがる市個人情報の保護に関する法律施行条例を遵守しなければならない。

- 2 市又は事業者が、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個人情報を第三者に開示する場合には、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ものとする。

- 3 前2項の秘密保持義務の対象となる秘密には、本事業において知り得る前に既に知っていたもの及び公知であったもの、本事業において知り得た後に自らの責めに帰すべき事由によらず公知となったもの、正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得したもの及び法令に基づいて開示されたものは含まない。

(準拠法)

第71条 本契約は、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。

(解釈及び適用)

第72条 市と事業者は、本契約と共に、募集要項等に定められた事項が適用されることを確認する。

- 2 本契約と募集要項等との間又は本事業に関連する書類相互間に齟齬がある場合、本契約、基本協定書、募集要項等質問回答、募集要項等、提案書及び設計図書、実施方針等質問回答、実施方針等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73条 本契約に関する紛争については、青森地方・家庭裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(定めのない事項)

第74条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、市及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

※SPCを設立する場合は次の条項を追加します。

(株主・第三者割り当て)

第●条 事業者は、本事業契約締結後直ちに、事業者の株主をして別紙●の様式及び内容の誓約書を、市に対して提出させる。

- 2 事業者は、事業者の株主以外の第三者に対し新株又は新株予約権の発行その他の方法により資本参加を認めることはできない。

- 3 事業者は、本事業契約が終了するまでの間、代表企業及び構成企業が事業者の発行済み株式総数の過半数を保持するよう新株の発行を行う。

別紙 1 事業日程

工区	務開始日	業務完了日
第 1 期工区	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日
	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日
	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日
	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日
第 2 期工区	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日
	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日
	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日
	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日

※設計期間、各種調査期間、各種工事期間、引渡し日等記載すること

別紙 2 設計に関する提出書類（設計図書）

提案内容により不要となる設計図書は除くものとし、市との協議により省略することも可とする。また、提出書類の部数は市の求める部数とする。

提出書類のデータ形式はすべて PDF（図面は CAD データ（JWC、JWW 又は DXF 形式）、設計書は XLS 形式を含む）とし、CD-R（DVD-R も可）に記録する。

【建替住宅等の建設工事】

1 基本設計

(1) 図面	ア 共通図 ・表紙 ・図面目録 ・案内図 ・基本計画説明図 ・配置図 ・面積表及び求積図 イ 建築図等 ・建築計画概要書 ・外構平面図 ・各階平面図 ・立面図 ・断面図 ・仕上表 ・各室面積表 ・住戸平面図 ウ 電気設備図等 ・電気設備計画概要書 ・外構平面図 ・各設備系統図 ・住戸プロット図 ・各階平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図程度） ・各室必要設備諸元表 エ 機械設備図等 ・機械設備計画概要書 ・外構平面図 ・各設備系統図 ・住戸プロット図 ・各階平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図程度） ・各室必要設備諸元表 オ 附帯施設図等 ・外構平面図 ・各設備系統図 ・必要設備諸元表 カ その他市が求める資料
(2) 説明資料	・概算工事費計算書 ・意匠計画書 ・構造計画書 ・ランニングコスト計算書 ・ユニバーサルデザイン検討書 ・コスト縮減検討書 ・法的検討書 ・環境対策検討書 ・採用設備計画比較検討書 ・近隣対策検討書（必要な電波障害机上検討、日影検討等） ・工事計画書（仮設計画、建設計画、工程計画） ・その他市が求める資料
(3) 透視図	(鳥瞰図 1 枚、A 2 サイズ、額入り)

2 実施設計

(1) 図面	ア 共通図 ・表紙 ・図面目録 ・特記仕様書 ・案内図 ・配置図 ・面積表及び求積図 ・法的説明図 ・工事区分表 ・仮設計画図 ・平均地盤面算定図 ・敷地高低測量図・平面測量図・真北測量図 イ 建築設計図 ・仕上表 ・平面図 ・立面図 ・断面図 ・矩計図 ・詳細図 ・展開図 ・天井伏図 ・建具表 ・構造基準図 ・基礎、杭伏図 ・基礎梁伏図 ・各階伏図 ・軸組図 ・断面リスト ・基礎配筋図 ・各部配筋図 ・鉄骨詳細図 ・工作物等詳細図 ウ 外構設計図 ・外構平面図 ・縦横断面図 ・各部詳細図 ・雨水排水計画図 ・植栽図 エ 電気設備設計図（屋外も含む。） ・変電設備図（機器配置図、系統図） ・電灯設備図（平面図、分電盤図、照明器具図、系統図） ・動力配線設備図（平面図、系統図、制御盤図） ・情報通信設備図（平面図、系統図、端子盤図） ・防災防犯設備図（平面図、系統図、機器図） ・テレビ視聴設備図（平面図、系統図、機器図） ・避雷針配線及び取付図 ・弱電設備図・電波障害対策図 オ 機械設備設計図（屋外も含む。） ・給排水衛生設備図〔給排水、給湯、ガス、消火〕（屋外平面図、平面図、詳細図、系統図、機器リスト） ・空気調和設備図〔換気〕（平面図、詳細図、系統図、機器リスト） ・エレベーター設備図（機械室詳細図、かご詳細図、シャフト縦断面図、各部詳細図） カ 附帯施設設計図 ・配置図 ・整備図 ・各部詳細図 ・縦横断面図 ・設備図 キ その他市が求める資料
(2) 工事費内訳明細書（設計書）	
(3) 設計計算書	・構造計算書 ・雨水排水流量計算書 ・機械設備設計計算書 ・電気設備設計計算書 ・省エネルギー計画書 ・ランニングコスト計算書 ・建築物環境配慮計画書
(4) 積算調書 （数量計算書）	・数量計算書 ・積算根拠図面 ・検討資料（採用単価一覧表、見積比較表）
(5) 法令等に基づく所管行政庁への申請書等（協議書含む。）	
(6) 設計説明書 等	・ユニバーサルデザイン説明書 ・コスト縮減説明書 ・環境対策説明書 ・リサイクル計画書 ・法的検討書 ・室内空气中化学物質の抑制措置検討書 ・工事計画書（仮設計画、建設計画、工程計画） ・その他市が求める資料
(7) 透視図	・鳥瞰図 1 枚、外観図 1 枚及び内観図又は住戸アイソメ図 1 枚（A 2 サイズ、額入り）

【既存住宅等の解体・撤去処分】

- 1 解体工事設計図
- 2 仮設計画図
- 3 工事費内訳明細書（設計書）
- 4 積算調書（数量計算書）

別紙3 着工時の提出図書（施工計画書等） 第23条関係

事業者は、既存住宅等の解体・除却業務、建替住宅等の建設工事の各着工にあたり、次の書類を作成し、市に提出する。

- | | | |
|---|---------------------|----|
| 1 | 工事実施体制 | 1部 |
| 2 | 現場代理人等通知書（経歴書等を含む。） | 1部 |
| 3 | 仮設計画書 | 1部 |
| 4 | 総合施工計画書（工程表を含む。） | 1部 |
| 5 | その他市が求める資料 | |

*上記2から5までの書類は、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建設企業が市に提出・報告する。

別紙 4 施工中の提出図書（施工計画書等） 第 23 条関係

事業者は、既存住宅等の解体・除却業務、建替え住宅等の建設工事の各工事期間中、次の書類を作成し、市に提出する。

【本工事関係】

1	月別工事報告書	1 部
2	工種別施工計画書（市から提出が求められたとき）	1 部
3	主要材料発注承諾願（市から提出が求められたとき）	1 部
4	その他市が求める資料	適宜

＊上記の書類は、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建設企業が市に提出・報告する。

【工事監理関係】

1	工事月報	1 部
2	月別工事監理報告書 ・打合せ記録 ・主な工事内容 ・工事進捗状況 ・施工検査記録 ・工事写真	1 部

別紙 5 事業者が付保する保険

事業者又は工事請負人は、本事業の事業期間において、最低限、次の条件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 第 22 条第 3 項関係

(1) 建設工事保険

保険契約者	事業者又は工事請負人
被保険者	市、事業者及びすべての工事請負人
保険期間	事前調査から建設工事期間
保険の対象	事前調査、建設工事
保険金額（補償額）	事前調査、建設工事に係る対価（消費税相当額を含む。）
補償する損害	火災、水災危険を含む不測かつ突発的な事故による損害 風災、雹災、雪災等により、保険の対象に生じた損害

(2) 土木工事保険（又は組立保険）

保険契約者	事業者又は工事請負人
被保険者	市、事業者及びすべての工事請負人
保険期間	道路工事、上下水道工事期間
保険の対象	道路工事、上下水道工事等
保険金額（補償額）	道路工事、上下水道工事等に係る対価（消費税相当額を含む。）
補償する損害	台風、旋風、暴風、暴風雨、豪雨、洪水、高潮等の風水水災によって生じた損害 火災、爆発、破裂、落雷によって生じた損害 盗難によって生じた損害 従業員の施工ミスによって生じた損害

(3) その他

火災保険、労災保険等

2 第 30 条第 1 項関係

(1) 請負業者賠償責任保険又は第三者賠償責任保険

保険契約者		事業者又は工事請負人
被保険者		市、事業者及びすべての工事請負人
保険期間		事前調査から建設工事期間
てん補限度額	対人	1 名：1 億円、1 事故：10 億円
	対物	1 事故：1 億円
免責事項		免責額 1 事故：5 万円以下

3 第 44 条第 5 項関係

(1) 住宅瑕疵担保責任保険

保険契約者	事業者又は工事請負人
被保険者	事業者又は工事請負人
保険期間	引渡し日・所有権移転日から 10 年
保険金額	2,000 万円以上

別紙 6 完成又は完了時の提出書類（完成図書）

【建替住宅等の建設工事】

完成届出書	1 部
工事記録写真	1 部
完成図（建築）	一式（製本図 A4 版 3 部、CAD 及び PDF データ）
完成図（電気設備）	一式（製本図 A4 版 3 部、CAD 及び PDF データ）
完成図（機械設備）	一式（製本図 A4 版 3 部、CAD 及び PDF データ）
完成図（附帯施設等）	一式（製本図 A4 版 3 部、CAD 及び PDF データ）
工事費内訳明細書	1 部
各種試験等報告書	1 部
完成写真	1 部（キャビネ判及び PDF データ）
法令等に基づく所管行政庁への申請書等	1 部
自主検査記録	1 部
引渡し目録	1 部
保証書	1 部
設備機器リスト及びカタログ	1 部
再資源利用計画書及び実施書、電子マニフェストの写し、内容集計表	1 部
工種別施工計画書	1 部
施工体制台帳	1 部
施工図	一式（製本図 1 部、CAD 及び PDF データ）
主要材料発注承諾願（実際に使用した材料の型番を含む。）	1 部
実施工程表	1 部
打合せ記録簿	1 部
取扱説明書	各住戸分＋管理分
計算書（耐震計算、風加重計算、電圧降下他）	1 部
鍵（鍵一覧表及び鍵）	一式
故障時の連絡表（メンテナンス、アフターサービス用）	1 部
保全マニュアル	1 部
その他市が求める資料	

※CAD のデータ形式は原則として JWC、JWW 又は DXF 形式とし PDF 版を添付し、CD-R（DVD-R も可）に記録する。

【既存住宅等の解体・撤去処分】

完成届出書	1 部
工事記録写真	1 部
再資源利用計画書及び実施書、電子マニフェストの写し、内容集計表	1 部
施工体制台帳	1 部
その他市が求める資料	

別紙 7 不可抗力による合理的な範囲の追加費用及び損害の負担

対象期間	事業者	市
市営住宅整備業務の業務期間 ・ 第 10 条第 4 項（許認可、届出） ・ 第 20 条第 3 項（設計の変更） ・ 第 29 条第 2 項第 3 号（工事の一時中止） ・ 第 31 条第 1 項（事業者が生じた損害等） ・ 第 45 条第 2 項第 3 号（引渡し日等の変更） ・ 第 52 条第 2 項（保全義務） ・ 第 55 条第 1 項（不可抗力/協議） ・ 第 56 条第 3 項（不可抗力/契約の解除）	合理的な範囲の追加 費用及び損害額のうち、市営住宅整備業務 費相当額の 1 % まで の部分（*1, 2）	合理的な範囲の追加 費用及び損害額のうち、市営住宅整備業務 費相当額の 1 % を超 える部分（*1, 2）

*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追加費用及び損害額が累積した場合には、これらのうち市営住宅整備業務費相当額の 1 % 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ものとする。

*2 不可抗力に関して保険、保証、補償金等が事業者を支払われた場合には、当該保険、保証、補償金等の額のうち各業務費の 1 % を超える部分は市の負担部分から控除する。

別紙 8 法令変更による合理的な範囲の追加費用及び損害の負担

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%
上記以外の法令の変更の場合	0%	100%

「本事業に直接関係する法令」とは、特に本事業及び本事業類似のサービスを提供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等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等の変更は含まれない。

別紙 9 目的物引渡書

目 的 物 引 渡 書

令和 年 月 日

つがる市長

事業者 住 所
名 称
代表者

事業者は、以下の物件を、木造若緑団地建替事業特定事業契約約款第 43 条の規定に基づき、引き渡します。

事 業 名		木造若緑団地建替事業
引 渡 場 所		つがる市木造若緑 9、9-1、11、11-1、19、3-2、4-1、5-2 ※工区によって引渡し場所を記載
引 渡 物 件		
引渡年月日		
立会人	市	
	事業者	

[事業者名称] 殿

上記年月日付で、上記の物件の引渡しを受けました。

つがる市長

別紙 10 サービス対価の支払いについて

1 サービス対価の考え方

(1) サービス及びサービス対価の一体不可分性

本事業は、募集要項に定める市営住宅整備業務に係るすべてのサービスを事業者の責任で一体として提供するものであるため、市は、提供されるサービスを一体のものとして購入し、その対価も一体のものとして支払う。

(2) 事業者の債務及び債権（支払請求権）の一体不可分性

本事業では、事業者の債務（サービスの提供）が一体不可分であるため、市に対する債権（支払請求権）も一体不可分のものとみなす。なお、事業者の会計上の処理については、法令等に従い処理すること。

(3) サービス対価の支払方法

市は、サービス対価として、市営住宅整備業務費を、毎年度毎に、2 による条件で、事業者の指定する口座に振込により支払うものとする。

2 支払条件

事業者は、毎年度末に当該年度の出来高報告書を市に提出する。出来高報告書は、第 9 条に定める事業計画書及び第 12 条に定めるコスト管理計画書を引用し、業務の進行状況が確認できるようにするものとする。

市は、事業者から提出された出来高報告書に対する確認書の交付後、事業者から支払いの請求を受けた日から 30 日以内に支払う。ただし請求書に不備がある場合はこの限りではない。

なお、サービス対価の毎年度の支払限度額は次のとおりとし、事業者から提出された出来高が限度額を超える場合は、超過分を翌年度末に繰り越すものとする。

年度	サービス対価支払限度額（消費税込）
令和 7 年度	金●●●●●円也
令和 8 年度	金●●●●●円也
令和 9 年度	金●●●●●円也
令和 10 年度	金●●●●●円也
令和 11 年度	金●●●●●円也
令和 12 年度	金●●●●●円也
令和 13 年度	金●●●●●円也
令和 14 年度	金●●●●●円也

3 サービス対価の改定

(1) 対象となる費用

対象となる費用は、市営住宅整備業務のうち土木・建設工事及び既存住宅等の解体・撤去工事に要する費用のみとする。

なお、各種工事に伴う各種申請等の業務、保険付保、完成検査・引渡し及びその他業務に要する費用は対象外とする。

(2) サービス対価の改定方法

ア 市又は事業者は、市営住宅整備業務の業務期間内で本契約の締結日から 12 か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市営住宅整備業務費が不適当となったと認めたときは、相手方に対して市営住宅整備業務費の改定を請求することができる。ただし、市営住宅整備業務の業務期間が 2 か月以上残っていることを条件とする。

イ 市又は事業者は、アの規定による請求があったときは、変動前工事代金額（市営住宅整備業務費から当該請求時の出来形部分に相応する市営住宅整備業務費を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後工事代金額（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動工事代金額に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前工事代金額の 1000 分の 15 を超える額につき、市営住宅整備業務費の改定に応じなければならない。

ウ 変動前工事代金額と変動後工事代金額は、請求のあった日を基準とし、下記の物価変動率に基づき市及び事業者で協議して定める。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っては、市が定め、事業者に通知する。

エ アの規定による請求は、市営住宅整備業務費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、ア「本契約の締結日」とあるのは「直前のアの規定に基づく市営住宅整備業務費の変更の基準とした日」とするものとする。

○増額スライドの場合

$$S_{\text{増}} = (P_2 - P_1) - P_1 \times 15/1000$$

○減額スライドの場合

$$S_{\text{減}} = (P_2 - P_1) + P_1 \times 15/1000$$

S : 増(減)額スライド額

P₁ : 変動前の対価として、契約時の対価^{※1}から、請求時での出来形部分に相応する対価を除いた額

P₂ : 変動後の対価として、以下の式により算定される額（千円未満切捨）

$$P_2 = P_1 \times \text{物価変動率（物価変動率の端数処理は行わない）}$$

※1 2回目以降の改定の場合は「契約時の対価」を「前回請求時の契約変更後の対価」に読み替える。

$$\text{物価変動率(D)} = \frac{\text{請求時で公表されている直近12か月の建設工事費デフレーター^{※2}の平均値}}{\text{応募前4か月間（令和6年7月から10月まで）の建設工事費デフレーター^{※2}の平均値}}$$

※2 建設工事費デフレーターとは、国土交通省建設統計調査課が毎月公表している「建設工事費デフレーター（住宅建築・非木造RC）」とする。なお、2回目以降の対価の改定の場合は、分母の「応募前4か月間（令和6年7月から10月まで）」を「前回請求時で公表されている直近12か月」に、分子の「請求時」を「今回請求時」にそれぞれ読み替えるものとする。

オ 特別な要因により事業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市営住宅整備業務費が不適当となったときは、市又は事業者は、前アからエの規定によるほか、市営住宅整備業務費の変更を請求することができる。

カ 予想することのできない特別の事情により、事業期間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、市営住宅整備業務費が著しく不適当となったときは、市又は事業者は、前アからオの規定にかかわらず、市営住宅整備業務費の変更を請求することができる。

キ オ及びカの場合において、市営住宅整備業務費の変更額については、市及び事業者で協議して定める。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っては、市が定め、事業者に通知する。

ク ウ及びキ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、市がア、オ又はカ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。

ケ 物価変動率の算出に用いる指標が廃止又は改案された場合には、その後採用する指標について、市及び事業者で協議の上、決定する。

別紙 11 モニタリング方法

1 総則

(1) 基本的な考え方

ア モニタリングの基本的考え方

要求水準及び事業者により提案された業務水準（以下「業務水準」という。）が事業期間を通じて適正かつ確実に事業が遂行されるよう、事業者が実施する各業務の実施内容について、事業者自らが確認及び管理するとともに、市がこれをモニタリングし、業務水準を達成していること及び達成しないおそれが無いことを確認する。

イ 改善要求等の措置の基本的考え方

市は、モニタリングの結果、事業者の責めに帰すべき事由により、各業務の実施内容が業務水準に達していない又は達成しないおそれがあると判断した場合は、事業者に対して改善要求又は改善勧告を行い、業務水準を達成するように求める。

事業者が状況を改善することができない場合又は事業者が市の改善勧告に従わない場合は、市は業務に対する対価の減額、本契約の解除等の措置を講ずる。

(2) 維持すべき業務水準

事業者は、以下のア、イの業務水準を維持する。

ア 市が要求水準書で求める業務水準

市が要求水準書で求める業務水準は、必要不可欠な水準で必ず守られなければならない業務水準である。

イ 事業者が提案する業務水準

事業者が提案する業務水準は、要求水準書を踏まえて、事業者が提案書で示した業務水準である。

その提案書で、市が要求水準書で求める水準より高い水準の提案をした場合には、その業務水準が事業者の達成しなければならない業務水準である。

(3) モニタリングの手順

ア 事業者は、適正かつ確実に事業を遂行するため、本契約又は業務水準に基づき、業務の実施方法、工程、実施状況の確認方法、確認時期等を示した計画書を作成し、市に提出して確認を受ける。

イ 事業者は、上記アの計画に基づき業務を実施するとともに、自らの業務実施内容が業務水準を達成していることを確認する。

ウ 事業者は、本契約又は業務水準に定められる書類を所定の時期までに市に提出し、上記イによる確認の状況を報告する。

エ 市は、事業者の報告に基づき、事業者の各業務の実施内容が業務水準を達成していることを確認する。

オ 市によるモニタリングについては、上記ウの事業者の提出書類のうち、2（2）に示す書類による確認を基本とし、必要に応じて実施における確認を行う。

（４）改善要求等の措置方法

ア 改善要求等及び改善・復旧の措置

（ア）改善要求

市は、モニタリングの結果、事業者の責めに帰すべき事由により、各業務の実施内容が業務水準を達成していない、又は達成しないおそれがあると判断した場合は、事業者に対して、直ちに改善及び復旧を図るよう改善要求を行う。

（イ）改善・復旧計画書の作成及び確認

事業者は、改善要求に基づき、次に掲げる事項について示した改善・復旧計画書を作成して、改善要求を受けた日から14日以内に市に提出する。

- a 業務不履行等の内容及び原因
- b 業務不履行等の状況を改善及び復旧する具体的な方法、期限及び責任者
- c 事業の実施体制及び実施計画等についての必要な改善策

市は、事業者が提出した改善・復旧計画書の内容が、業務不履行等の状況を改善及び復旧できる合理的なものであることを確認する。なお、市は、その内容が、業務不履行等の状況を改善及び復旧できるものとなっていない、又は合理的でないと判断した場合、改善・復旧計画書の変更及び再提出を求めることができるものとする。

ただし、業務不履行等の改善に緊急を要し、応急処置等を行うことが合理的と判断した場合については、上記によらず、事業者は自らの責任と費用において、適切に応急処置等を行うものとし、これを市に報告する。

（ウ）改善・復旧の措置及び確認

事業者は、改善・復旧計画書に基づき、業務を実施する企業に対して適切に指導等を行いつつ、直ちに改善及び復旧を図り、市に報告する。市は、事業者からの報告を受け、改善及び復旧が図られたことを確認する。

（エ）改善勧告

改善・復旧計画書が提出されない場合、又は改善・復旧計画書に定められた期限までに改善及び復旧が図られたことが確認できない場合等は、再度上記（ア）と同様の方法で改善勧告を行う。

イ 支払の減額措置

各業務水準が、改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもお達成されないことが明らかになった場合又は当該業務不履行等により重大な事象が発生した場合は、市は、当該部分の業務の対価を減額できるものとする。

ウ 各業務を実施する企業の変更

改善勧告後においても、業務不履行等の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、市は、事業者との協議により、業務不履行等となっている業務を実施する企業の変更を求めることができるものとする。

エ 契約解除

改善勧告後においても、業務不履行等の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、又は、ウの企業の変更後においても、業務不履行等の状況を改善及び復旧が図られたことが確認できない場合、市は、事業者の債務不履行と判断して、契約を解除できるものとする。

2 モニタリングの方法

(1) 基本的な考え方

モニタリングは、業務水準の確保を図るために各業務が適切に実施されているかを、第9条に規定する事業計画書に定める各業務の責任者が業務水準に基づき業務の管理及び確認を行った上で、事業者自らにより確認し、市は、その報告に基づき確認を行う。手順は「1 (3) モニタリングの手順」による。

ア 事業者は、自らが実施している各業務が、業務水準を満たしているかどうか、適切な業務遂行がなされているかどうかについて、要求水準等確認書による確認を行うとともに、各業務の履行に伴って作成する各提出書類及び実際の実施状況を基に業務水準を満たしているか確認を行い、要求水準等確認報告書を作成し、市に提出するとともに報告を行う。

イ 市は事業者の報告に基づき確認を行うことを基本とし、要求水準等確認報告書、各提出書類及び実際の実施状況を基に、業務水準の内容を満たしているかどうかの確認を行う。また、市は必要と判断した場合は、実施状況の重点的な確認を行う場合がある。

(2) 書類による確認

事業者は、下記の書類を、それぞれの提出時期までに市に提出し、業務要求水準の達成状況について確認を受ける。

ア 要求水準等確認書・同報告書

要求水準等確認書・同報告書の作成は、法令等に基づき責任を負う者が実施するものとするが、事業者がこれを提出するとともに、その内容につき包括的な責任を負う。

■ 要求水準等確認書・同報告書

提出書類	工区毎の提出時期
要求水準等確認書	基本設計着手時 解体・除却業務着手時
要求水準等確認報告書	基本設計終了時 実施設計終了時 解体・除却業務の業務完了時 主要な部位の施工後 建設業務の業務完了時 市営住宅整備業務の業務完了時

イ 各提出書類

(ア) 全般

提出書類	工区毎の提出時期
事業計画書	本契約締結後 10 開庁日以内
コスト管理計画書	基本設計の着手前、基本設計完了時 実施設計完了時、本工事中の毎年度末 建設業務の業務完了時の 3 か月前

(イ) 市営住宅整備業務

提出書類	工区毎の提出時期
事前調査計画書	事前調査着手前
事前調査報告書	事前調査終了時
解体計画書	解体・除却業務の業務開始前
解体報告書	解体・除却業務の業務完了後
設計の詳細工程表	基本設計着手時
設計の進捗状況及び要求水準確認書	当該月の翌月第 7 開庁日以内
基本設計図書	基本設計終了時
実施設計図書	実施設計終了時
完成予想図（透視図）	実施設計がほぼ終了する段階
施工計画書	各部位の施工前
施工報告書	各部位の施工後
工事監理に関する記録	工事着手後から工事終了時まで毎月
完成図書	各工区の建設業務の業務完了時

(3) 定例会議

事業者は、業務遂行状況を市へ報告する定例会議を原則月に1回開催する。

市は、定例会議の他に事業者に対して、必要に応じて業務報告のための会議開催を随時求めることができる。

(4) 中間検査

市は、以下に示す事情により、業務品質の確保のために重要と判断した場合は、業務の各段階で、品質等について設計図書又は要求水準等確認書に従っているかどうか又は業務水準を満たしているかの確認を行う。

ア 業務水準を満たさないことが自主検査時点で発見することが困難である場合

イ 自主検査時点において業務水準を満たしていないことが発見されたとしてもその補修を行うことが経済的・時間的・技術的に極めて困難である場合

なお、市は、市営住宅整備業務において、必要に応じて、施工部分を最小限度破壊し、品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び復旧に係る費用は、事業者の負担とする。

(5) 実地における確認

工事の特に重要な工程その他市が必要と認める時は、市は随時、建設現場視察及び施工に関する検査又は試験への立会いによる業務執行状況の確認を行う。

事業者は市の実地における確認に必要な協力（及び立会い）を行う。