

玄ヶ野・高錢野団地
集約建替事業

特定事業契約書
(案)

令和 7 年 1 月 25 日

筑後市

玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業 特定事業契約書

- 1 事業名 玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業
- 2 事業場所 福岡県筑後市大字熊野 1825-1
- 3 事業期間 自 特定事業契約締結日の翌日
至 令和 23 年 3 月 31 日(維持管理業務終了日)
- 4 契約金額 市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務並びに維持管理業務に
係る対価
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 契約保証金 本事業に係る契約保証金
玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業特定事業契約 約款(以下、「約款」
という。) 第 77 条に定める保証を付すものとする

上記の事業について、筑後市(以下「市」という。)と●●●●、●●●●、●●●●及び●●●●(代表企業●●●●(以下、総称して「事業者」という。))とは、おのおの対等な立場における合意に基づいて、約款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。

なお、本事業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。以下「PFI 法」という。) 第 12 条の規定による筑後市議会の議決がなされたときは、これを本契約とする。

本事業契約締結の証として本書 2 通を作成し、当事者の記名押印の上、市及び事業者の代表企業が各 1 通を保有するものとし、事業者の構成企業はその複製を保有するものとする。

令和 年 月 日

筑後市
代表者 筑後市長 西田 正治

事業者
<代表企業/●●企業>所在地
商号又は名称
代表者名

<構成企業/設計企業>所在地
商号又は名称
代表者名

<構成企業/建設企業>所在地
商号又は名称
代表者名

<構成企業/工事監理企業>所在地
商号又は名称
代表者名

<構成企業/入居者移転支援企業>所在地
商号又は名称
代表者名

<構成企業/維持管理企業>所在地
商号又は名称
代表者名

玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業

特定事業契約 約款

一目 次一

第1章 用語の定義.....	2
(定義)	2
(目的)	4
(事業遂行の指針)	4
(本事業の概要)	5
(事業日程)	5
(事業者の事業計画及び全体工程表)	6
(コスト管理計画書)	6
(許認可及び届出)	6
(国費及び交付金等申請補助業務等)	7
(建設に伴う近隣対策)	7
(集約対象団地の敷地の貸与)	8
(貸与期間)	8
(要求水準書の変更)	8
第3章 市営住宅整備業務.....	10
第1節 事前調査.....	10
(建設に伴う各種調査)	10
(調査等の第三者への委託)	11
第2節 設計.....	11
(設計)	11
(設計計画書)	12
(設計の第三者の使用)	12
(市による設計の説明要求)	12
(設計条件の変更)	13
(設計の変更)	13
第3節 建設、解体・撤去、工事監理	14
(本件工事)	14
(施工計画書及び施工工程表)	14
(本件工事の第三者の使用)	14
(工事監理者等)	15
(保険)	15
(市による説明要求及び立会)	15
(中間確認)	16
(事業者による完成検査)	16
(市による完成確認)	17
(市による完成確認の通知または完成確認書の交付)	18

(本件工事期間の変更)	18
(工事の中止)	18
(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)	18
(本件工事中に事業者が第三者に与えた損害)	19
第4節 建替住宅等の所有権移転・引渡	19
(所有権移転及び引渡)	19
(建替住宅等の所有権移転・引渡の遅延に対する損害金)	19
(契約不適合)	19
第4章 入居者移転支援.....	21
(入居者移転支援業務)	21
(入居者移転支援業務計画書)	21
(入居者移転支援業務の第三者の使用)	21
(市による移転支援の説明要求)	21
(移転者対応)	22
(業務の報告)	22
(移転支援期間の変更)	23
(入居者移転支援業務の中止)	23
第5章 維持管理業務.....	24
(維持管理業務)	24
(維持管理業務計画書)	24
(事業者による維持管理体制整備)	24
(市による維持管理体制の確認)	25
(作業従事者)	25
(維持管理開始の遅延)	25
(第三者の使用)	26
(作業中の事故防止等)	26
(非常時及び緊急時の対応)	26
(報告等)	26
(維持管理の終了時等の対応)	27
(維持管理業務に関して事業者が第三者に与えた損害)	27
第6章 対価の支払.....	28
(本事業に係る対価の支払)	28
(年間支払限度額の設定)	28
(前金払)	28
(対価の変更等に代える要求水準書の変更)	28
第7章 不可抗力及び法令変更.....	29
(不可抗力)	29
(不可抗力による損害等)	29
(不可抗力による解除)	30

(法令変更)	30
(法令変更による追加費用)	30
(法令変更による協議解除)	31
第8章 事業期間及び契約の終了.....	32
(事業期間)	32
(市による任意解除)	32
(市による契約解除)	32
(事業者による契約解除)	35
(契約解除に際しての措置)	36
(市による引渡水準の確認)	36
(市による引渡水準確認書の交付)	37
(契約解除に伴う損害賠償等)	37
第9章 契約保証金等.....	38
(契約保証金等)	38
第10章 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続	39
(市による市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務実施状況のモニタリング)	39
(市による維持管理業務実施状況のモニタリング)	39
第11章 雜則.....	40
(協議)	40
(特許権等の使用)	40
(著作権の譲渡等)	40
(著作者人格権の制限)	40
(事業者による著作物の利用)	41
(著作権の侵害の防止)	41
(契約上の地位の譲渡)	41
(遅延損害金)	41
(秘密保持)	41
(個人情報の取扱)	42
(不当介入の場合の報告書の提出等)	42
(請求、通知等の様式その他)	42
(準拠法)	42
(解釈及び適用)	43
(管轄裁判所)	43
(仮契約)	43
(仮契約の解除)	43
別紙1 事業用地の概要	45
別紙2 事業者が実施する事業範囲	46

別紙 3	事業日程	48
別紙 4	設計図書	49
別紙 5	付保すべき保険の内容	52
別紙 6	竣工図書	54
別紙 7	保証書（第38条関係）	55
別紙 8	引渡水準の確認	57
別紙 9	リスク分担表	58
別紙 10	サービス対価の支払方法と金額	62
別紙 11	前金払	71
別紙 12	モニタリング方法	73

前 文

市では、「筑後市営住宅長寿命化計画」（以下「長寿命化計画」という。）に基づき、老朽化した常用団地の建替や紅葉団地の除却などを計画的に進めてきた。

長寿命化計画では、次期の建替として、耐用年数が経過し、早急な建替が望まれる高錢野団地について、令和 12 年度までに立地適正化計画の居住誘導区域内にある玄ヶ野団地と集約建替を行うこととしている。

玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業（以下「本事業」という。）は、玄ヶ野団地と高錢野団地を事業用地へ集約建替し、入居者の現状に即した良質な住宅の提供に向けて取り組むことを目的とする。

市は、本事業の実施にあたり、PFI 法の趣旨に則り、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力等のノウハウを最大限に活用するために、建替住宅等の設計を担当する●●●●●、建設を担当する●●●●●、工事監理を担当する●●●●●、入居者移転支援を担当する●●●●●、及び維持管理を担当する●●●●●（以下、総称して「事業者」という。）に対して、一体の事業として発注することとした。

市は、本事業の募集要項に従い公募を実施し、事業者を優先交渉権者として決定し、これを受けて市と事業者は、本事業の実施に関して以下の各条項記載のとおり合意した。

市と事業者は、本事業契約とともに、本事業関連書類に定める事項が適用されることを確認する。

なお、市と事業者は、この前文に規定する本事業の目的達成のため、相互に努力しなければならない。また、事業者は、担当する業務が円滑に履行されるように相互に努力・協力するものとする。

第1章 用語の定義

(定義)

第1条 本事業契約において使用する用語の定義は、下記のとおりとする。

用語	定義
維持管理企業	建替住宅等の維持管理を行う企業をいう。
維持管理業務	別紙2の「3 維持管理業務」に定める業務をいう。
維持管理業務費	維持管理業務に係る対価をいう。
応募者	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有し、募集要項に基づき本事業に関するプロポーザルに応募する者をいう。
仮移転	建替整備業務の実施に伴い、移転対象入居者が、入居していた既存住棟の部屋を明渡し、建替住棟に入居することを前提として、工事の期間中に限り、他の公営住宅等に転居することをいう。
関連公共施設	本事業にて実施する道路（敷地内通路接続部の改修）、水道（引込）、污水・雨水排水（公共下水道への接続）等公共施設等を総称している。
基本協定書	「玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業 基本協定書」をいう。
協力企業	構成企業から業務の一部を受託する第三者、及び当該第三者からさらに業務の一部を受注する第三者、以降同様に業務の一部を受注する構成企業以外の企業をいう。
建設企業	建替住宅等を建設する企業をいう。
工事監理企業	建替住宅等の建設工事を監理する企業をいう。
構成企業	事業者を構成する企業をいう。
市	筑後市をいう。
市営住宅整備業務	別紙2の「1 市営住宅整備業務」に定める業務をいう。
サービス対価A-1	市営住宅整備業務に係る対価をいう。
事業者	契約書において定義するものをいう。
事業用地	本事業を実施する市営住宅玄ヶ野団地（福岡県筑後市大字熊野 1825-1）の敷地の区域をいう（別紙1参照）。
実施方針等	令和7年10月20日に公表された「実施方針」、「要求水準書（案）」及びこれらの添付書類をいう。
実施方針等質問回答	令和7年11月28日に公表された実施方針等に関する質問に対する市の回答書をいう。
集約対象団地	集約建替の対象である既存の市営住宅玄ヶ野団地、高錢野団地を総称している。
設計企業	建替住宅等を設計する企業をいう。
設計図書	要求水準書に基づき事業者が作成した別紙4の設計図書その他関連する図書（本事業契約に定める条件に従い設計図書が変更された場合には、当該変更部分を含む。）をいう。
代表企業	事業者を代表する、構成企業である●●●●をいう。
建替住宅等	本事業において整備する市営住宅、それらの附帯施設、及び関連公共施設

用語	定義
	を総称していう。
提案書	募集要項等に記載の市の指定する様式に従い作成され、事業者が市へ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書類をいい、募集要項等に基づいて実施されたプレゼンテーション等における審査員の質疑に対する回答等も含む。
入居者移転支援企業	入居者の移転支援を行う企業をいう。
入居者移転支援業務	第 39 条に定める業務をいう。
入居者移転支援業務費	入居者移転支援業務に係る対価をいう。
P F I 法	前文において定義される意味を有する。
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、高潮、津波、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は火災、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象、若しくは疫病の蔓延等のうち通常の予見可能な範囲外のものであって、市又は事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、法令の変更は含まれない。
附帯施設	本団地内の集会所、駐車場、駐輪場、ごみ置場、L P ガス庫、受水槽、太陽光発電施設、広場及び緑地、外構等、市営住宅に附帯する施設を総称している。
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」、同法第 2 条第 6 号に規定する「暴力団員」及び筑後市暴力団排除措置要綱(平成 24 年告示第 82 号) 第 2 条第 3 号に規定する「暴力団準構成員」をいう。
法令等	法律、政令、規則、命令、条例、通達、行政指導若しくはガイドライン、又は裁判所の判決、決定若しくは命令、仲裁判断、又はその他の公的機関の定める一切の規定、判断若しくはその他の措置を総称している。
募集要項等	令和 7 年 12 月 25 日に公表された募集要項、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(市の質問回答書を含む。)をいう。
募集要項等質問回答	令和 7 年 12 月 25 日に公表された募集要項等に関する質問に対する市の回答書をいう。
本契約	P F I 法第 9 条の議決を経た本事業契約をいう。
本件工事	設計図書に従った集約対象団地の解体・撤去、建替住宅等の整備のための工事をいう。
本件工事費	本件工事に係る対価をいう。
本事業	玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業をいう。
本事業関連書類	募集要項等、募集要項等質問回答、実施方針等、実施方針等質問回答、基本協定書、本事業契約、提案書及び設計図書の総称をいう。
本事業契約	「玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業 特定事業契約書」をいう。
本団地	本事業により整備する市営住宅、新・玄ヶ野団地(仮称)をいう。
優先交渉権	本事業を実施する者として市と本事業契約を締結する権利をいう。
優先交渉権者	審査委員会による評価を基に、市が優先順位第 1 位の契約協議交渉権を持つ者として選定した応募者をいう。
要求水準書	「玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業 要求水準書」及びこれの添付書類(その後の訂正・変更を含む。)をいう。

第2章 総則

(目的)

第2条 本事業契約は、本事業における市、事業者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。

(事業遂行の指針)

第3条 事業者は、本事業を、本事業契約、募集要項等、募集要項等質問回答及び提案書に従って誠実に遂行しなければならない。

- 2 事業者は、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重するものとする。
- 3 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。
- 4 事業者は、本事業契約で規定する構成企業の各債務の全てについて、相互に連帶債務を負うものとする。また、本事業契約で規定する各業務を担当する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、他の構成企業が連帶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 事業者は、市が別途明示的に認める場合を除き、本事業契約に基づく又は本事業契約に関する市への申入れ、協議その他の連絡等及び支払は、代表企業を通じて行うものとする。また市は、本事業契約に基づく又は本事業契約に関する事業者への申入れ、協議その他の連絡等、及び支払は、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。
- 6 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な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。
- 7 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（ただし、代表企業を除く。）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。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。ただし、構成企業が代表企業のみとなってしまう場合の変更は認められない。
- 8 事業者は、自ら直接委託し又は請け負わせる場合に限らず、結果的に募集要項に規定する「構成企業の共通要件」の各号のいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも受託又は請け負うことがないようにしなければならず、万一当該第三者が受託又は請け負っ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、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。

- 9 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、これに限られない。）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、当該第三者が暴力団等ではない旨の誓約書（市の定める様式）を徴求し、速やかに市に提出しなければならない。また、事業者が、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更に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、その第三者からも暴力団等ではない旨の誓約書（市の定める様式）を当該第三者に徴求させ、事業者に提出させることを約定しなければならず、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。
- 10 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（筑後市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年条例第2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。
- 11 事業者は、担当業務を第三者に行わせようとする又は行わせた場合（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。
- 12 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（以下この号において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を市に報告し、及び警察に届け出て、捜査に必要な協力をわなければならない。事業者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。
- 13 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。

（本事業の概要）

第4条 本事業は、別紙2記載の事業範囲に属する市営住宅整備業務、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。

（事業日程）

第5条 本事業は、別紙3記載の事業日程に従って実施されるものとする。

(事業者の事業計画及び全体工程表)

第6条 事業者は、本契約締結後速やかに、応募手続において提出した提案書及び別紙3記載の事業日程に基づき、本事業に係る全業務の業務内容、業務実施体制等を明示した事業計画書及び全体工程表を作成し、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及び全体工程表について、必要に応じて説明を求めることができ、さらに本事業契約、募集要項等、募集要項等質問回答又は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及び全体工程表は、前項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 本事業に関連する費用は、本事業契約に特段の規定のある場合を除き、全て事業者の負担とし、かつ、その費用に充てるために必要な資金の調達は事業者の責任において行うものとする。
- 5 市が事業計画書及び全体工程表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。

(コスト管理計画書)

第7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（建設工事着工前）の各段階において、建設工事途中の毎事業年度末及び建設工事完了時においては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、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、別紙10で規定する算出方法、改定の時期により、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。

(許認可及び届出)

第8条 本事業契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者が自己の責任及び費用において取得する。本事業契約上の義務を履行するために必要な一切の届出についても事業者が自己の責任及び費用において提出するものとする。ただし、市が取得すべき許認可、市が提出すべき届出は除く。

- 2 事業者は、前項の許認可及び届出に際しては、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、届出に必要な資料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ものとする。
- 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64条の規定に、法令変更により遅延した場合にあっては第67条に従うこととし、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に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 事業者は市に対し、本事業契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可を取得し、及び維持し、かつ、必要な一切の届出をする義務を負う。

(国費及び交付金等申請補助業務等)

第9条 事業者は、市が各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、その他の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を行うとともに、各業務期間中の毎年度、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、事業期間内において市への会計検査等があった場合、必要な協力をを行う。
- 3 事業者は、福岡県による実地検査があった場合、必要な協力をを行う。

(建設に伴う近隣対策)

第10条 事業者は、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して提案書の内容及び建設工事中の安全管理について十分に説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。市は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力するものとする。

- 2 事業者は、自らの責任及び費用において、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、風害、事故、排水、塵埃及び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、市との協議により近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者は、市に対して事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
- 3 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、事業者が提案書の内容を変更しない限り、更なる調整によつても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして市に協議を申し入れた場合は、市は事業者との協議に応じるものとし、協議の結果、市においてやむを得ないと認める場合には、事業者に対し提案書の内容の変更を承諾することができる。
- 4 近隣対策の結果、建替住宅等の完成の遅延が見込まれる場合において、事業者が別紙3記載の事業日程の変更を請求した場合には、市及び事業者は協議を行い、同協議の結果、事

業日程を変更する必要が認められる場合は、市は速やかに、別紙3記載の事業日程を変更するものとする。

- 5 近隣対策の結果、事業者に生じた費用及び損害（近隣対策の結果、別紙3記載の事業日程が変更されたことによる費用増加も含む。）については、事業者が負担するものとする。ただし、建替住宅等を整備すること自体又は市が募集要項等において事業者に提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、事業者に生じた費用及び損害は、市が事業者との協議により当該費用を負担する。

（集約対象団地の敷地の貸与）

- 第11条 市は、事業者に対して、集約対象団地の敷地を無償で貸し付けるものとする。
- 2 事業者は、集約対象団地の敷地の貸与期間中、集約対象団地の敷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うものとし、必要に応じて掲示板や柵を設け、ごみの不法投棄等の未然防止に努めるものとする。
- 3 事業者は、市営住宅整備業務を実施する目的以外で集約対象団地の敷地を使用してはならない。
- 4 事業者は、集約対象団地の敷地が市有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。

（貸与期間）

- 第12条 集約対象団地の敷地の貸与期間は、本契約締結日の翌日から、建替住宅等の所有権移転・引渡日（別紙3に「建替住宅等の所有権移転・引渡日」として記載された日を意味する。以下同じ。）までとする。
- 2 高錢野団地敷地の貸与期間については、高錢野団地に存する建築物及び附帯施設等の工作物の解体・撤去の期間中とする。

（要求水準書の変更）

- 第13条 市は、以下の事由が生じた場合には、要求水準書の変更案の内容及び変更の理由を事業者に通知して、要求水準書の変更の協議を請求することができる。

- (1) 法令の変更等により業務内容を変更する必要が生じたとき。
(2) 災害、事故等により特別な業務を行う必要が生じたとき。
(3) その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。
- 2 事業者は、市から前項の規定による通知又は要求水準書に誤謬がある旨の通知を受けたときは、7日以内に、市に対して次に掲げる事項を通知し、市と協議を行わなければならぬ。
(1) 要求水準書の変更に対する意見
(2) 要求水準書の変更に伴う事業日程の変更の有無
(3) 要求水準書の変更に伴う対価の変更の有無

- 3 前項の協議の開始の日から 14 日以内に当該協議が整わない場合において、市は、必要があると認めるときは、要求水準書、事業日程又は対価を変更し、事業者に通知することができる。この場合において、事業者に追加費用又は損害が発生したときは、市は、必要な費用を負担しなければならない。ただし、事業者が追加費用又は損害の発生を防止する努力を怠った場合においては、この限りでない。
- 4 市と事業者は、要求水準書の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更された場合は、必要に応じ、本事業契約を変更する。

第3章 市営住宅整備業務

第1節 事前調査

(建設に伴う各種調査)

- 第14条 事業者は、本件工事に必要な測量調査、地質調査、アスベスト含有材使用状況調査、電波障害調査その他の調査（以下「調査等」という。）を自らの責任と費用負担において行うものとする。また、事業者は調査等を行う場合は、要求水準書に従い、調査の内容により、業務計画書等の必要書類を市に事前に提出するものとし、かつ、当該調査等を終了したときは当該調査等に係る報告書を作成し、遅滞なく市に提出して、その確認を受けなければならない。
- 2 事業者は、前項に定める調査等を実施した結果、市の調査等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。この場合において、市及び事業者は、その対応につき協議するものとする。
 - 3 集約対象団地の敷地の事前に予期することができない地中障害物、土壤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、土壤汚染、その他土地の瑕疵を発見することができなかつた場合において、当該地中障害物、土壤汚染、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。
 - 4 市は、市が実施し、かつ、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誤りであると知り得るもの除去。）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。
 - 5 事業者は、市が実施し、かつ、募集要項等にその結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りがあったことを発見した場合は、その内容を市に通知するものとし、その誤りによって、事業者の提案内容等の見直しが必要となった場合には、その見直し内容等について市と協議する。
 - 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つた場合において、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隨時、事業者から本条に規定される調査等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。

(調査等の第三者への委託)

第15条 事業者は、前条の調査等に着手する21日前までに、市に対してその旨の書面を提出し、かつ、市の確認を得た場合には、当該調査等の全部又は一部を第三者に委託することができる。

2 前項に基づく、第三者の使用は、全て事業者の責任及び費用において行うものとし、第三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。

第2節 設計

(設計)

第16条 事業者は、本事業契約、募集要項等、募集要項等質問回答、提案書、及び別紙3に記載の事業日程及び次条に定める設計計画書に従い、自己の費用と責任において、集約対象団地の解体・撤去に係る設計、建替住宅等の基本設計及び実施設計を行うものとする。事業者は、これらの各種設計に関する一切の責任（設計上の不備及び瑕疵並びに事業者による設計の変更から発生する増加費用を含む。）を負担する。

- 2 事業者は、次条の設計計画書について市の承諾を得た後、速やかに基本設計、実施設計並びに解体設計を開始し、設計工程表に従い、設計工程表に定める期日に、別紙4に記載の図書を市に提出する。市は、提出された図書について、その内容を遅滞なく確認し、変更する必要があると認める場合には、事業者に通知するものとする。
- 3 各種設計は、前2項における変更通知を踏まえた修正の完了を市が確認した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第20条に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、事業者からの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者に交付する。
- 4 事業者は、基本設計において、周辺環境に及ぼす影響を検証するため、日影シミュレーションや電波シミュレーションを行い、その検討図面を添えて市に検討結果の報告を行うものとする。
- 5 事業者は、法令等を遵守の上、本事業関連書類に記載された内容及び水準に従い、かつ、本事業関連書類に記載された図書等を参照して、市と協議の上、自らの責任と費用負担において、設計を行う。事業者は、設計に関する一切の責任（設計上の不備及び瑕疵並びに事業者による設計の変更から発生する増加費用を含む。）を負担する。
- 6 市は、設計図書を事業者から受領し、それを確認したことを理由として、設計及び建設の全部又は一部について責任を負担するものではない。
- 8 事業者は、設計の進捗状況に関して、定期的に市と打ち合わせるものとし、市の求めがあった場合は随時報告を行うものとする。
- 9 事業者は、設計に関し、関係機関等と協議を行ったときは、その内容について、市に対し、随時報告を行うものとする。

(設計計画書)

第17条 事業者は、業務の概要、業務項目、業務の実施に関する方針、設計工程表、実施体制等を記載した設計計画書及び要求水準に合致していることを示す資料を、第6条第1項に定める全体工程表に記載された日程に従って、設計業務着手前までに市に提出し、市の承認を得なければならない。設計計画書の提出後に修正が必要になった場合は、事業者は、市と協議し、市の承認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の設計計画書を市に提出するものとする。

(設計の第三者の使用)

第18条 事業者は、設計に当たって第三者に委託し又は請け負わせる場合は、事前に市の確認を得た上で、当該第三者との間で業務委託契約又は請負契約を締結し、速やかに当該契約の原本証明書付写しを市に提出する。ただし、事業者は、当該第三者に対して、設計の全部又は大部分を委託し又は請け負わせてはならない。

- 2 当該第三者が自己以外の第三者に委託し又は請け負わせる場合は、契約書等の添付は要しないものとする。ただし、設計に関しては、業務計画書により第三者への体制を明らかにすること。
- 3 前2項に記載の第三者への委託又は請負は全て事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(市による設計の説明要求)

- 4 第19条 市は、設計の状況について、隨時事業者から報告を受けることができるものとする。
- 2 市は、第16条第2項の各種図書が要求水準書若しくは提案書に反すると判断する場合は、事業者に対してその旨を通知し、改善を求めるものとし、事業者はこれに従い自己の費用と責任をもって改善を行い、市の確認を受けなければならない。
- 3 前項の改善要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、同意見陳述に客観的に合理性が認められる場合は、市は改善要求を撤回又は変更する。
- 4 市は、第16条の各種図書を事業者から受領したこと、事業者の求めに応じてそれらの図書を確認したこと、並びに第3項に定める通知、第4項に定める報告及び第2項に定める通知を行ったことを理由として、設計及び本件工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。
- 5 市は、提出された設計図書が本事業関連書類に従っていない、又は提出された設計図書では本事業関連書類において要求される仕様を満たさないと市が客観的に判断する場合には、事業者の負担において修正することを請求することができる。
- 6 事業者は、市からの前項に基づく請求により、又は自ら設計に不備・不具合等を発見したときは、自らの負担において速やかに設計図書の修正を行い、修正点について市に報告し、その確認を受けるものとする。設計の変更について不備・不具合等を発見した場合も同様とする。

(設計条件の変更)

- 第20条 事業者は、市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、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。なお、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、合理的な範囲内で当該増加費用相当分を第59条第1項第1号の対価とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について同条記載の市営住宅整備業務に係る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64条、法令変更による設計条件の変更については第67条に従うものとする。

(設計の変更)

- 第21条 市が必要と認める場合は、設計の変更を事業者に対して求めることができる。事業者は、かかる設計変更の要求を受けてから14日以内に検討の結果を市に通知しなければならない。ただし、市は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更及び事業者提案の範囲を逸脱する設計変更を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、市が工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、事業者は、その可否及び費用負担について市との協議に応じるものとする。
- 3 市の求めにより設計変更する場合においては、当該変更により事業者の費用に増減が生じたときは、市は、事業者との協議により合理的範囲内で、当該増加費用相当分を第59条第1項第1号の対価とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について同条記載の市営住宅整備業務に係る対価から減額するものとする。ただし、市の設計変更が事業者の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は事業者の調査等の誤り又は不足による場合は、事業者が当該費用を負担する。
- 4 事業者は、事前に市へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、設計変更を行うことはできないものとする。
- 5 前項に従い事業者が事前に市へ報告を行い、その承諾を得て設計変更を行う場合において、当該変更により事業者に追加費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとする。
- 6 建築基準法（昭和25年法律第201号）等の法令制度の改正により、設計変更が必要となった場合、事業者は、市に対し設計変更の承諾を求めることができる。

第3節 建設、解体・撤去、工事監理

(本件工事)

第22条 事業者は、本事業契約、募集要項等、募集要項等質問回答、提案書、別紙3記載の事業日程、次条に定める施工工程表等並びに第16条に規定する各種設計、かつ、本事業関連書類に記載された内容及び業務要求水準に従い、かつ、本事業関連書類に記載された図書等を参照にして本件工事を行う。

- 2 事業者は、建替住宅等を別紙3記載の事業日程に従い完成させ、建替住宅等の所有権移転・引渡日に、市に建替住宅等を引き渡すものとする。
- 3 施工方法等建替住宅等を完成するために必要な一切の方法については、事業者が自己の責任において定めるものとする。

(施工計画書及び施工工程表)

第23条 事業者は、業務の概要、業務項目、業務の実施に関する方針、実施体制等及び建替住宅等に関し性能確保の方法を明記した施工計画書及び施工工程表を、第6条第1項に定める全体工程表に記載された日程に従って、本件工事着手14日前までに市に提出し、市の承認を得なければならない。施工計画書の提出後に修正が必要になった場合は、事業者は、市と協議し、市の承認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を市に提出するものとする。

- 2 事業者は、別途市との間の協議により定める期限までに月間及び週間の施工工程表を作成し、市に提出するものとする。月間及び週間の施工工程表の提出後、市又は事業者が修正が必要と判断した場合は、事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の月間及び週間の施工工程表を市に提出するものとする。
- 3 事業者は、本件工事の全体工程表、月間及び週間の施工工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。

(本件工事の第三者の使用)

第24条 事業者は、本件工事に当たって第三者に委託し又は請け負わせる場合は、本体工事に着手する14日前までに、事前に市の確認を得た上で、当該第三者との間で業務委託契約又は請負契約を締結し、速やかに当該契約の原本証明書付写しを市に提出する。ただし、事業者は、当該第三者に対して、本件工事の全部又は大部分を委託し又は請け負わせてはならない。

- 2 当該第三者が自己以外の第三者に委託し又は請け負わせる場合は契約書等の添付は要しないものとする。ただし、建設に関しては、施工体制台帳により施工体系を明らかにすること。
- 3 前2項に記載の第三者への委託又は請負は全て事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が

責任を負うものとする。

(工事監理者等)

第25条 事業者は、自らの責任と費用負担において、第6条第1項に定める全体工程表の日程及び第23条に定める施工計画書及び施工工程表に則り、法令等を遵守の上、設計図書及び本件事業関連書類に従い、公共建築工事標準仕様書に準じて、工事監理業務を行う。

- 2 事業者は、自己の責任及び費用負担で、募集要項等に定める要件を満たす監理技術者及び工事監理業務に係る一級建築士の資格を有する工事監理者を配置し、各業務の開始日までにその氏名等の必要事項を市へ通知しなければならない。
- 3 事業者は、本件工事の着工前に、工事監理者をして工事監理計画書を作成させ、市に提出し、市と協議を行う。本件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、市と協議する。
- 4 事業者は、工事監理者をし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10日までに市に提出し、市からの要請があった場合には、工事監理者をして確認報告を行わせなければならない。
- 5 事業者は、建替住宅等の監理に当たって第三者に委託し又は請け負わせる場合は、本体工事に着手する21日前までに、事前に市の確認を得た上で、当該第三者との間で業務委託契約又は請負契約を締結し、速やかに当該契約の原本証明書付写しを市に提出する。ただし、事業者は、当該第三者に対して、建替住宅等の監理の全部又は大部分を委託し又は請け負わせてはならない。
- 6 当該第三者が自己以外の第三者に委託し又は請け負わせる場合も前項と同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に市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。
- 7 前2項に記載の第三者への委託又は請負は全て事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 8 事業者は、工事管理業務の完了時に、市へ業務の報告を行うものとする。

(保険)

第26条 事業者は、自己の費用において、損害保険会社との間で、別紙5に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、市の確認を得るものとする。なお、事業者が付保する保険は別紙5のものに限定されない。

- 2 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、契約後速やかに市に提出するものとし、当該写しの提出は本件工事開始の前日を過ぎることがあってはならない。

(市による説明要求及び立会)

第27条 市は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、隨時、事業者から報告を受ける

ことができるものとする。

- 2 市は、本件工事が、市の確認を受けた設計図書、本事業契約、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、本件工事の進捗状況その他市が必要とする事項について、隨時、事業者又はその受託者及び請負人又は受任者に対して質問をし、その説明を求めることができるものとする。なお、事業者は、市からかかる質問を受領した後、14日以内に市に回答を行わなければならない。
- 3 前2項に規定する報告又は説明の結果、本件工事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改善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 前項の改善要求に対し、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、市は改善要求を撤回又は変更する。
- 5 事業者は、工事期間中に事業者が行う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ものとする。
- 6 市は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立ち会うことができるものとする。
- 7 市は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立会を理由として、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。
- 8 市は、必要に応じて施工部分を最小限破壊し、品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び復旧費用は、事業者の負担とする。
- 9 前項までに規定する報告、説明、立会、又は破壊検査の結果、建設状況が設計図書及び本事業関連書類の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、事業者に対してその改善を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。

(中間確認)

- 第28条 本件工事が、解体設計及び実施設計に従い建設されていることを確認するために、市は、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 市は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
 - 3 中間確認の結果、建設状況が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改善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 前項の改善要求に対し、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、市は改善要求を撤回又は変更する。

(事業者による完成検査)

- 第29条 事業者は、自己の責任及び費用において、本件工事における完成検査及び設備等の

検査を行うものとする。事業者は、本件工事における完成検査及び設備等の検査の日程を、完成検査の 7 日前までに市に対して書面で通知するとともに、本件工事における完成検査の実施にあたり、事前に市に実施計画書を提出しなければならない。

- 2 市は、事業者が前項の規定に従い行う完成検査及び設備等の検査への立会ができるものとする。なお、建替住宅等の完成検査において市が必要と認める場合、市は事業者に対し、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、市は、当該検査への立会及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 3 事業者は市に対して、完成検査に対する市の立会の有無を問わず、完成検査等の実施後速やかに、次の各号による完成検査及び設備等の検査の結果を、市に報告しなければならない。
 - (1) 解体・撤去完了時：検査結果に関する写し、完成届出書
 - (2) 建替住宅等の完成時：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、建設性能評価、検査結果に関する書面の写し、完成届

（市による完成確認）

第 30 条 市は、事業者から前条第 3 項に定める報告を受けた場合、解体・撤去の報告の場合は 7 日以内に、建替住宅等の報告の場合は、14 日以内に工事監理者及び事業者等の立会の下で、完成確認を実施しなければならない。

- 2 完成確認の結果、解体・撤去の状況又は建替住宅等の状況が、市の確認を受けた解体設計図書、実施設計図書、本事業契約、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は、市は、判明した事項の具体的な内容を明らかにし、事業者に対し期間を定めてその改善を求めることができ、事業者は自らの費用をもってこれに従わなければならぬ。事業者は、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 前項の改善要求に対し、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、市は改善要求を撤回する。
- 4 市は、事業者が第 2 項の改善の完了を報告した日から、14 日以内に再完成確認を実施するものとする。当該再完成確認の結果、建替住宅等の状況がなおも市の確認を受けた設計図書、本事業契約、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の取扱は、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、備品等の取扱に関する市への説明を試運転とは別に実施する。

(市による完成確認の通知または完成確認書の交付)

- 第3 1条 市が前条第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項の規定に基づく改善を求めない場合又は前条第3項の規定に基づき改善要求を撤回した場合で、かつ、事業者が別紙6に記載する竣工図書を市に対して提出した場合は、市は、竣工図書受領後、事業者に対し、14日以内に完成確認書を交付する。
- 2 市は、前項の完成確認の通知若しくは完成確認書の交付を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(本件工事期間の変更)

- 第3 2条 市が事業者に対して本件工事の期間の変更を請求した場合は、市と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 事業者が不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により工事期間を遵守できないことを理由として本件工事の期間の変更を請求した場合は、市と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、市と事業者の間において協議が調わない場合は、市が合理的な本件工事の期間を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

(工事の中止)

- 第3 3条 市は、必要があると認める場合は、その理由を事業者に通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。
- 2 市は、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は、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 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において、中止の原因となる事由が止んだときには、本件工事の再開を行うように市に求めることができる。

(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

- 第3 4条 市は、市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は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って市及び事業者に生じた合理的な増加費用又は損害を第5 9条第1号第1項第1号の対価とは別に負担しなければならない。
- 2 事業者は、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は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って市及び事業者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又は工事期間が変更された場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って市及び事業者に生じた増加費用又は損害の負担については、第6 4条によるものとする。
- 4 法令変更事由により本件工事が中止又は工事期間が変更された場合は、当該工事の中止又

は工事期間変更に伴って市及び事業者に生じた増加費用又は損害の負担については、第67条によるものとする。

(本件工事中に事業者が第三者に与えた損害)

第35条 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は、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市の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

第4節 建替住宅等の所有権移転・引渡

(所有権移転及び引渡)

第36条 事業者は、別紙3記載の建替住宅等の引渡日（以下、本章において単に「引渡日」という。）までに、市から完成確認書の交付を受けた上、市に対し、建設した建替住宅等の所有権を移転し、引き渡すものとする。

(建替住宅等の所有権移転・引渡の遅延に対する損害金)

第37条 事業者は、事業者の事由により、建替住宅等の所有権移転及び引渡が引渡日よりも遅れた場合には、市に対して、市営住宅整備業務に係る対価から割賦支払分に対する割賦手数料を控除した金額につき遅延日数に応じ、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約定遅延損害金及び約定遅延損害金の額を超過した分の損害相当額の賠償金を併せて支払わなければならない。

- 2 市は、前条の規定による建替住宅等の所有権移転及び引渡が、市の責めに帰すべき事由により、引渡日よりも遅れた場合には、事業者に対して、当該遅延に伴い事業者が負担した追加費用に相当する額を、事業者との協議の上、合理的な範囲で、第59条第1項第1号の対価とは別に支払わなければならない。
- 3 市と事業者は、建替住宅等の所有権移転及び引渡が、不可抗力により、引渡日よりも遅れた場合の措置は、第64条に定めるものとする。
- 4 市と事業者は、建替住宅等の所有権移転及び引渡が、法令変更により、引渡日よりも遅れた場合の措置は、第67条に定めるものとする。

(契約不適合)

第38条 市は、解体・撤去後の敷地及び建替住宅等に、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、事業者に対して、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、事業者が引渡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つたときは、この限りではない。また、その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浸入に影響のないものを除く。）も同様とする。

- 3 事業者は、工事請負人（事業者より工事の施工の全部又は一部を直接請け負つた者）を使用する場合、当該請負人をして、市に対し本条による契約不適合の追完及び損害の賠償をなすことについて保証させるべく、別紙 7 に定める保証書を工事請負人から徴求し、市に差し入れるものとする。
- 4 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4章 入居者移転支援

(入居者移転支援業務)

第39条 事業者は、本事業契約、募集要項等、募集要項等質問回答、提案書、別紙3記載の事業日程及び次条に規定する入居者移転支援計画書に従って、自己の責任と費用負担において、集約対象団地の入居者（建替住宅等への移転入居者のほか、既存の市営住宅への移転希望者、市営住宅からの退去希望者を含む。）に対し、本事業並びに移転計画の説明、入居者の意向確認、住戸割当て、市と契約を行った引越業者の斡旋、入居者への補償費の立替え支払い、移転手続きなどの移転支援業務を行うものとする。

- 2 事業者は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、第三者の身体、財産又は権利を侵害してはならず、それを怠ったために第三者に損害が生じた場合は、事業者がこれを賠償し、市に一切の負担をかけないものとする。
- 3 入居者移転支援業務に要する費用について、本事業契約、募集要項等質問回答、募集要項等に別段の定めがある場合を除き、すべて事業者が負担するものとし、市からの支払は第8章で定める対価によるものとする。
- 4 事業者は市に対し、移転者への対応内容及び移転完了時の報告等を迅速に行うこととする。

(入居者移転支援業務計画書)

第40条 事業者は、業務の概要、業務項目、業務の実施に関する方針、業務工程表、実施体制等を記載した入居者移転支援業務に関する業務計画書（以下、本節において「業務計画書」という。）を、第6条第1項に定める全体工程表に記載された日程に従って、入居者移転支援業務の開始1か月前までに市に提出し、その承諾を得るものとする。当該書類の提出後に修正が必要になった場合は、事業者は市と協議し、市の承認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の業務計画書を市に提出するものとする。

(入居者移転支援業務の第三者の使用)

- 第41条 事業者は、入居者移転支援業務を第三者に委託し又は請け負わせる場合は、事前に市の確認を得た上で、当該第三者との間で業務委託契約又は請負契約を締結し、速やかに当該契約の原本証明書付写しを市に提出する。
- 2 前項に記載の第三者への委託又は請負は全て事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(市による移転支援の説明要求)

- 第42条 市は、入居者移転支援業務の進捗状況について、第39条第4項により事業者から報告を受けることができるものとする。
- 2 市は、入居者移転支援業務が、第40条に定められた業務計画書に従い実施されているこ

とを確認するため、市が必要とする事項について、事業者に事前に通知した上で、事業者に対してその説明を求めるものとする。

- 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第40条に定められた業務計画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改善を求めるものとし、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 前項の改善要求に対し、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、市は改善要求を撤回又は変更する。
- 5 市は、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。

(移転者対応)

第43条 事業者は、自らの責任及び費用において、可能な限り各入居者の意向に合わせた対応をする等誠意をもって移転者対応を行うとともに良質なサービスを提供するものとし、事業期間内に入居者移転が完了するよう、入居者移転支援業務のスムーズな実施に努めなければならない。

(業務の報告)

第44条 事業者は、仮移転支援業務に関し、本事業契約、募集要項等質問回答、募集要項等、提案書、別紙3記載の事業日程及び第40条に定める業務計画書に従い、次の各号に掲げる業務報告書を作成・提出し、市に報告する。

- (1) 仮移転説明会抽選会及び入居説明会開催前に、市に開催内容（配付資料等の提示）の確認を行う。
 - (2) 抽選会実施後に、市に結果を報告する。
 - (3) 本移転説明会開催後、仮住居への入居日が決定し次第、仮移転報告書に仮住居の決定状況（仮住居決定仮移転者名等）を記載し、市に報告する。
 - (4) 適宜、仮移転又は住替移転の各種書類の受取状況及び仮移転状況（仮移転完了者、仮移転日決定者等）の報告を市に行う。
 - (5) 仮住居が仮移転期間内に決まらないおそれがある仮移転者がいる場合には、決まらない事由を調査し、市に報告する。
 - (6) 仮移転者の仮移転日の日時等の調整結果を、適宜、市に報告する。
- 2 事業者は、本移転支援業務に関し、本事業契約、募集要項等質問回答、募集要項等、提案書、別紙3記載の事業日程及び第40条に定める業務計画書に従い、次の各号に掲げる業務報告書を作成・提出し、市に報告する。
 - (1) 本移転意向確認書の受付（受取）状況
 - (2) 本移転説明会、抽選会及び入居説明会開催前に、開催内容（配付資料等の提示）の確認
 - (3) 抽選会の結果
 - (4) 入居説明会開催後、本団地への入居日決定次第、建替住宅への本移転者名簿等
 - (5) 本移転の各種書類の受取状況及び本移転状況（本移転完了者、本移転日決定者等）

- (6) 本移転開始日から 1 か月半が経過しても、本移転日の見通しが立たない本移転者がいる場合、終了しない事由調査
- (7) 本移転者の本移転日の日時等の調整結果
- (8) 住替移転の各種書類の受取状況及び住替移転状況（住替移転完了者、住替移転日決定者等）
- (9) 民間住宅移転支援金申請者（申請予定者を含む）の移転先、移転日等の状況

（移転支援期間の変更）

第45条 事業者は、別紙3記載の移転期間の最終期限までに完了させるべく最大限努力するものとする。

- 2 事業者が要求水準等に従い業務を遂行したにもかかわらず、各移転者の事由、市の事由、不可抗力事由又は法令変更事由により、当該移転支援業務期間中に移転が終了しない場合、事業者は当該移転支援業務を3ヶ月間は延長して行うものとし、市も、仮住居・仮駐車場の確保等に関する支援その他必要な業務を行うものとする。この延長に伴い事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、市は事業者と協議のうえ、合理的範囲の追加費用又は損害を負担するものとする。この場合、事業者は、当該追加費用又は損害の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。
- 3 前項により各移転支援業務を3ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に当該移転支援業務が完了しない場合、事業者は当該未完了部分についての業務履行義務を免れる。この場合にあっても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。
- 4 前項の場合、事業者は前項による延長終了後の対応の有無、内容及び事業者が対応する場合の追加費用について、市と協議を行う。
- 5 事業者の責に帰すべき事由により、各移転支援業務期間中にすべての当該移転が終了しない場合、事業者は、市の指示に従って、事業者の責任と費用負担で各移転支援業務を当該業務終了まで行うものとする。
- 6 第2項又は前項の事由以外の事由により各移転支援業務期間中に当該移転が終了しない場合、事業者は当該移転支援業務を3ヶ月間は延長して行うものとし、この延長に伴い生じる追加費用又は損害は事業者が負担するものとする。本項の場合で、延長期間内に当該移転支援業務が完了しない場合、第3項を準用する。

（入居者移転支援業務の中止）

第46条 市は、必要があると認める場合は、その理由を事業者に通知した上で、入居者移転支援業務の全部又は一部の実施を一時中止させることができる。

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

第5章 維持管理業務

(維持管理業務)

第47条 事業者は、本事業契約、募集要項等、募集要項等質問回答、提案書、別紙3記載の事業日程及び次条第1項に規定する維持管理業務計画書及び業務種別ごとの年間業務計画書に従って、自己の責任と費用負担において、別紙2記載の維持管理業務を行うものとする。

(維持管理業務計画書)

第48条 事業者は、建替住宅等について、募集要項等に基づき、業務計画書及び別紙2に掲げる業務種別ごとの年間業務計画書を市と十分協議した上で作成し、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か月前までに市に提出し、その承諾を得なければならない。

- 2 事業者は、前項に規定する業務計画書及び年間業務計画書（以下、総称して「維持管理計画書」という。）を変更しようとする場合には、あらかじめ市の承諾を得なければならない。
- 3 市は、事業年度の途中で維持管理計画書の変更を請求できる。その場合、当該変更が次条に規定する維持管理体制又は維持管理費用からみて実施困難と認められるときは、その理由を市に通知して協議するものとし、それ以外の場合には、市の請求に応じて変更を行うものとする。
- 4 市は、自己の責めに帰すべき事由により、維持管理の内容を変更した場合には、当該変更によって事業者に生じた追加費用又は損害を、第59条第1項第3号の対価とは別に、事業者と協議のうえ負担しなければならない。
- 5 市と事業者は、市の責めに帰すべき事由により、建替住宅等が滅失又は毀損した場合には、十分に協議した上で、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 市は、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。
- 7 不可抗力により、維持管理の内容を変更する必要が生じた場合は第61条の定めに従い、このことにより生じた損害等については第64条の定めによる。
- 8 法令変更により、維持管理の内容を変更する必要が生じた場合は第66条の定めに従い、このことにより生じた追加費用については第67条の定めによる。

(事業者による維持管理体制整備)

第49条 事業者は、維持管理業務開始予定日の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 事業者は、前項に規定する要員及び資機材を調べ、建替住宅等を維持管理することが可能となった時点で速やかに、その旨を市に通知するものとする。
- 3 事業者は、維持管理企業の従業員の中から、維持管理を行う担当者を選任し、維持管理業務開始予定日の1か月前までに、その者の氏名その他必要な事項を市に通知しなければならない。

(市による維持管理体制の確認)

- 第50条 市は、前条第2項に規定する通知を受領した後、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項に規定する事業者の維持管理体制の確認を行うものとする。
- 2 市は、前項の規定による確認の結果、事業者の維持管理体制が本事業契約、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事業者に通知した上で、事業者に対してその改善を求めることができ、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、前項の規定による改善要求に対して、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又は変更するものとする。
 - 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、事業者の維持管理体制がなおも本事業契約、募集要項等又は提案書に照らして不十分なときの取扱は、前2項の規定に準じるものとする
 - 5 市は、第1項の規定による確認を行い、かつ事業者が別紙5の2に規定する保険に加入し、市に対して当該保険証券を提示した上で、当該保険証券の写しを市に提出した場合には、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 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、維持管理業務を開始できないものとする。
 - 7 市は、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。

(作業従事者)

- 第51条 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 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か月前に市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 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 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。

(維持管理開始の遅延)

- 第52条 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期よりも遅れた場合には、市に対して、年間の維持管理業務に係る対価に相当する金額につき遅延日数に応じて、筑後市契約約款第41条に規定する割合で計算した額を違約金として

支払うものとする。ただし、市は、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事業者に請求することができるものとする。この場合において、市は、遅延日数分の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 市は、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、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、事業者との協議により負担するものとする。この場合において、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、市に請求するものとする。

(第三者の使用)

第53条 事業者は、維持管理業務に当たって第三者に委託し又は請け負わせる場合には、事前に市の確認を得た上で、当該第三者との間で業務委託契約又は請負契約を締結し、速やかに当該契約の原本証明書付写しを市に提出する。ただし事業者は、当該第三者に対して、維持管理業務の全部又は大部分を委託し又は請け負わせてはならない。

- 3 当該第三者が自己以外の第三者に委託し又は請け負わせる場合も前項と同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に市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。
- 4 第2項に記載の第三者への委託又は請負は、全て事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(作業中の事故防止等)

第54条 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対策を講じなければならない。

(非常時及び緊急時の対応)

第55条 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、異常箇所の修理復旧等の必要な対策を講じさせなければならない。

- 2 市は、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、事業者と協議により、その追加費用を負担するものとする。ただし、事業者は、施設等の瑕疵、契約不適合、保守点検の不良等、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。

(報告等)

第56条 事業者は、維持管理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 事業者は、毎月 10 日までに、前月における業務実施状況、問題の発生状況、市から勧告、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、月次業務報告書に記載して、市に提出しなければならない。なお、月次業務報告書の具体的な内容は別紙 1-1 にて定めるが、最終的には本契約を締結後、市と事業者が協議の上で定めるところによる。
- 3 事業者は、毎年 4 月 30 日限り、前年度における業務実施状況、問題の発生状況、市から勧告、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、年間事業報告書に記載して、市に提出しなければならない。なお、年間事業報告書の具体的な内容については、本契約を締結後、市と事業者が協議の上で、定めるところによる。
- 4 事業者は、第 2 項に定めるほか、市が求める場合には、隨時、市に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、事業者は、維持管理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、速やかに市に報告しなければならない。
- 5 事業者は、維持管理業務の実施において必要と判断される事項については、事前に市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市に報告し、協議を行うものとする。
- 6 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、緊急時においては関連機関への連絡等を行わなければならない。
- 7 市は、本条の規定による報告ないし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。

(維持管理の終了時等の対応)

第 5-7 条 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、市へ本施設の設備保守点検記録等、設備保守点検に必要なマニュアル、申送事項、認可関係書類の原本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に必要な説明その他の協力をを行うものとする。

- 2 市及び事業者は、維持管理期間終了の 1 年前から、維持管理期間終了時において建替住宅等が引渡水準を満たすようにするために必要な修繕及び補修の具体的な方法及びその実施時期等について協議するものとする。

(維持管理業務に関して事業者が第三者に与えた損害)

第 5-8 条 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市の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。

- 2 事業者は、前項の損害賠償を賄うため、維持管理業務開始予定日の 1 か月前までに、別紙 5 の 2 に規定する保険に加入し、市に対して当該保険証券を提示した上で、当該保険証券の写しを提出しなければならない。

第6章 対価の支払

(本事業に係る対価の支払)

第59条 市は事業者に対し、事業者の遂行する次の業務に関し、別紙10に定める金額及びスケジュールに従いサービス対価を支払う。

- (1) 市営住宅整備業務に係る対価 (サービス対価A-1)
- (2) 入居者移転支援業務に係る対価 (サービス対価A-2)
- (3) 維持管理業務に係る対価 (サービス対価B)

2 物価変動等による対価の改定方法等の詳細は別紙10に定める。

3 市は事業者に対し、第78条第2項の改善勧告若しくは第79条第2項の改善勧告を行った結果、改善が見られなかった場合、別紙11の定めに従い、支払の留保を行う場合がある。

(年間支払限度額の設定)

第60条 市は、予算上の都合その他必要があるときは、事業者と協議を行った上で、前年度に次年度の年間支払限度額を設定できるものとする。

(前金払)

第61条 事業者は、本件工事について、公共工事の前払金保証事業に関する法律第2条第4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っては、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、別紙10に定める当該会計年度の出来高予定額の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。ただし、事業者は、本契約を締結した会計年度（以下「契約会計年度」という。）について、前払金の支払を請求することはできない。

(対価の変更等に代える要求水準書の変更)

第62条 市は、第21条第3項、第34条第1項、第3項及び第4項、第64条第2項、第3項及び第4項又は第67条2項の規定により対価を増額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、特別の理由があるときは、対価を増額し、又は負担額の全部もしくは一部に代えて要求水準書を変更することができる。

2 前項の場合において、要求水準書の変更内容は、市及び事業者が協議して定める。ただし、協議の開始日（以下「協議開始日」という。）から14日以内に協議が整わない場合には、市が定めることができ、要求水準書は、市が定め、事業者に通知した内容に変更される。

3 協議開始日については、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、市が対価を増額すべき事由又は費用を負担すべき事由が生じた日から7日以内に協議開始日を通知しない場合においては、事業者は、協議開始日を定め、市に通知することができる。

第7章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

第63条 市又は事業者は、本契約の締結日後に不可抗力により、本事業契約に基づく自己の債務をこの契約本事業契約どおりに履行することができなくなった場合には、その内容の詳細を直ちに相手方に通知（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。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 市又は事業者は、前項に規定する場合において、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、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

(不可抗力による損害等)

第64条 市及び事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合には、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上で、直ちに必要事項につき、本事業契約の変更を行うものとする。なお、市は、協議が調わないと認めるときは、本事業契約の変更の可否及び変更する場合の変更内容を決定して事業者に通知し、事業者はこれに従うものとする。

- 2 事業者は、本契約の締結後、不可抗力により、建替住宅等の整備に関して市、事業者又は第三者に生じた追加費用又は損害（以下本条においてこれらを併せて「損害等」という。）のうち、市営住宅整備業務に係る対価（消費税及び地方消費税を含み、割賦金利を除いた本契約締結時点の額とし、後の変動を考慮しないものとする。以下本条において同じ。）の1%に至る額まで負担し、これを超える額については市が負担するものとし、不可抗力が数次にわたり生じた場合も同様とする。ただし、事業者は、不可抗力事由に関して保険金が支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち市営住宅整備業務に係る対価の1%を超える分を市の負担分から控除する。なお、市及び事業者は、建替住宅等に関する第31条第1項に規定する完成確認書の交付前に生じた損害等は、建替住宅等の整備に関して発生したものと推定する。
- 3 市は、本契約の締結後、不可抗力により、入居者の移転支援に関して、市、事業者又は第三者に生じた損害等は、事業者との協議により合理的な範囲で市が負担する。
- 4 事業者は、本契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち維持管理に関して、市、事業者又は第三者に生じた損害等のうち、維持管理業務に係る対価（消費税及び地方消費税を含み、本契約締結時点の額とし、後の変動を考慮しないものとする。以下本条において同じ。）の総額の1%に至る額までを負担し、これを超える金額については市が負担するものとし、不可抗力が数次にわたり生じた場合も同様とする。ただし、事業者は、不可抗力事由に関して保険金が支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち維持管理業務に係る

対価の総額の 1 %を超える分を市の負担分から控除する。

- 5 市は、維持管理期間中、事業者が適切に維持管理を実施しているにもかかわらず、入居者の責めに帰すべき事由により市、事業者又は第三者に生じた損害等を、事業者又は第三者との関係においては負担するものとする。

(不可抗力による解除)

第 6 5 条 市は、本契約を締結後、不可抗力により建替住宅等の整備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には、事業者と協議を行った上で、本事業契約を解除できるものとする。

- 2 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 3 1 条第 1 項に規定する完成確認書を既に交付している場合には、建替住宅等の整備に関する部分及び維持管理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、別紙 1 0 の定めに従い、当該部分に係る第 5 9 条に規定する対価を支払うものとする。
- 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 3 1 条第 1 項に規定する完成確認書の交付が完了していないものについては、事業者が既に履行した市営住宅整備業務に係る対価（建設中の建替住宅等の出来形に相当する分）を支払うものとし、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、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 7 1 条を準用する。ただし、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、市は当該保険金額を控除した金額を事業者に支払えば足りるものとする。

(法令変更)

第 6 6 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、本事業契約に基づく自己の債務を本事業契約どおりに履行することができなくなった場合には、その内容の詳細を直ちに相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。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、その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。

(法令変更による追加費用)

第 6 7 条 市及び事業者は、前条の規定による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、双方協議の上、直ちに建替住宅等の設計、工事、建替住宅等の所有権移転・引渡日、入居者移転支援業務、維持管理業務及び本事業に係る対価等につき、本事業契約の変更を行う。なお、市は、協議が調わないと認めるときは、本事業契約の変更の可否及

- び変更する場合の変更内容を決定して事業者に通知し、事業者はこれに従うものとする。
- 2 市は、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、本事業のうち市営住宅整備に類型的若しくは特別に影響を及ぼす法令変更又は消費税、消費税類似の税制度の新設・変更（税率の変更を含む。）の場合に追加費用を負担し、それ以外の法令変更の場合は事業者が追加費用を負担しなければならない。

（法令変更による協議解除）

- 第68条 市は、本契約の締結後に行われた法令変更により、建替住宅等の整備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には、事業者と協議を行った上で、本事業契約を解除できるものとする。
- 2 第1項により本事業契約が解除される場合の措置については、第65条第2項、第3項を準用する。

第8章 事業期間及び契約の終了

(事業期間)

第69条 本事業契約の事業期間は、本事業契約記載のとおり、特定事業契約の翌日から、建替住宅等の所有権移転・引渡の完了を経て、維持管理業務が終了した日までとする。

(市による任意解除)

第70条 市は、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事業契約の一部又は全部を解除することができる。

(市による契約解除)

第71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、本事業契約この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) 建替住宅等の所有権移転・引渡予定日より3か月以内に建替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。
- (2) 本件建替住宅等の工事が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。
- 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31条第1項に規定する完成確認の通知若しくは完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務の履行済の部分については、この契約の解除の影響を受けないものとし、別紙10の定めに従い、当該部分に係る、第59条に規定する対価を支払うものとする。この場合においても、第76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31条第1項に規定する完成確認の通知若しくは完成確認書の交付が終了していない場合には、第59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日以上の期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日以上の期間を設けて催告を行ってもなお設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について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、集約対象団地の敷地を本事業の遂行以外の目的に使用収益したとき又は集約対象団地の敷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31条第1項に規定する完成確認の通知若しくは完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務の履行済の部分については、この契約の解除の影響を受けないものとし、別紙10の定めに従い、当該部分に係る、第59条に規定する対価を支払うものとする。この場合においても、第76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31条第1項に規定する完成確認の通知若しくは完成確認書の交付が終了していない場合には、第59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（以下「排除措置命令」という。）を受けたとき。
 - (3) 独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を受けたとき。
 - (4) 刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条、公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律違反、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（事業者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) 募集要項に規定する「応募資格要件」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31条第1項に規定する完成確認の通知若しくは完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理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、別紙10の定めに従い、当該部分に係る、第59条に規定する対価を支払うものとする。この場合においても、第76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31条第1項に規定する完成確認の通知若しくは完成確認書の交付が終了していない場合には、第59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。

1 0 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) 構成企業又は役員等（事業者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) 暴力団等が顧間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あたり、その相手方が本項第1号から第5号に規定す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) 事業者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、市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

1 1 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31条第1項に規定する完成確認の通知若しくは完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理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、別紙10の定めに従い、当該部分に係る、第59条に規定する対価を支払うものとする。この場合においても、第76条は適用されるものとする。

1 2 市は、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31条第1項に規定する完成確認の通知若しくは完成確認書の交付が終了していない場合には、第59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。

1 3 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設計図書及び竣工図書その他本事業契約に関する市へ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にて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、事業者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、事業者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使用することができるようしなければならない。

1 4 市は、事業者に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ものとする。

- 1 5 市は、本条の規定により市が市営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、遡及的に建替住宅等の整備に係る対価支払義務を免れる。
- 1 6 事業者は、本条の規定により市営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、速やかに集約対象団地の敷地を、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。
- 1 7 市は、前項の規定にかかわらず、本条の規定による解除後、建設中の建替住宅等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。
- 1 8 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。
- 1 9 事業者は、前項の場合において、別紙6に記載する竣工図書に準じた当該出来形に関する竣工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。
- 2 0 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、集約対象団地の敷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18条、第24条、第41条、又は第53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。
- 2 1 市は、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、集約対象団地の敷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72条 事業者は、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31条第1項に規定する完成確認の通知若しくは完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理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73条 第70条又は第72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76条第6項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、建設中の建替住宅等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6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、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70条又は第72条の規定により、本事業契約が解除された場合には、集約対象団地の敷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18条、第24条、第41条、又は第53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74条 市は、建替住宅等について、事業期間の途中で本事業契約が終了した場合には当該契約終了の日から1か月以内の市が指定する日、それ以外の場合には別紙3記載の維持管理業務の終了日前1か月間の範囲内で市の指定する日に、別紙8に記載する事項について引渡水準の確認を実施するものとする。
- 2 市は、引渡水準の確認の結果、建替住宅等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な内容を明らかにし、その改善を、期間を定めて事業者に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、建替住宅等の状況がなおも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建替住宅等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、何らの責任を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75条 市は、前条第1項の規定による建替住宅等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条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条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日以内に事業者へ建替住宅等の引渡水準確認書を交付する。
- 2 市は、前項に規定する引渡水準確認書の交付を理由として、何らの責任を負担するものではない。
- 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、維持管理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76条 事業者は、第71条の規定により本事業契約が全部解除された場合には、解除の時点において未だ第31条第1項に規定する完成確認書が交付されていない場合には、サービス対価A-1及びA-2の30%相当額を、第31条第1項に規定する完成確認書が交付されている場合には、サービス対価Bの20%相当額（いずれの場合も消費税及び地方消費税を含む。契約締結時点の額とし、後の変動を考慮しないものとする。）の違約金を支払うものとする。ただし、市は、かかる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、かかる超過額について別途事業者に損害賠償請求を行うものとする。
- 2 事業者は、第71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、かかる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2項の規定にかかわらず、第71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項に定める区分に従って同項記載の違約金及び損害賠償金を市に支払わなければならない。ただし、市は、事業者及び付帯事業者が市に差し入れている第77条の契約保証金又は担保がある場合には、これを当該違約金及び損害賠償金の全部又は一部に充当することができるものとする。
- 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 第3項に規定する場合において、事業者が既に解散しているときは、市は、事業者の構成企業であった者に対して違約金及び損害賠償金の支払を請求することができるものとする。この場合において、事業者の構成企業であった者は、連帶して支払わなければならぬ。
- 6 市は、第70条又は第72条の規定により契約を解除する場合には、当該解除により被る損害について、事業者と協議のうえ、詳細な補償の対象及び負担額の算定方法について決定するものとする。

第9章 契約保証金等

(契約保証金等)

第77条 事業者は、本事業の履行を確保するため、本契約の締結と同日に、契約保証金として、次の各号に従い、市に支払わなければならない。ただし、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76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。

- (1) 本契約締結時までに、すべての建替住棟等の引渡し・所有権移転前までの業務期間中の契約保証金として、第59条第1項第1号及び第2号に規定する対価の総額の100分の10以上（円未満切上げ）
- (2) 建替住宅等の引渡し日・所有権移転日までに、建替住棟等の引渡し・所有権移転以降の業務期間中の契約保証金として、第59条第1項第3号に規定する対価の総額の100分の10以上（円未満切上げ）
- 2 市は、市営住宅整備業務に係る対価の変更があった場合には、保証の額が変更後の契約金額の100分の10に達するまで、発注者は、前項第1号の保証の額の増額を請求することができ、事業者は、前項第1号の保証の額の減額を請求することができる。
- 3 市は、第1項に規定す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31条第1項に規定する完成確認の通知若しくは完成確認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。
- 4 第1項の契約保証金は、第76条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 5 第1項の契約保証金には、利子を付さない。

第10章 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続

(市による市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務実施状況のモニタリング)

第78条 市は、事業者による市営住宅整備業務の実施状況に関し、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、市営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、募集要項等及び提案書に定める業務水準を満たしていないと市が判断した場合には、別紙12に従って、市営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12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、業務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、何らの責任を負わない。

(市による維持管理業務実施状況のモニタリング)

第79条 市は、事業者による維持管理業務の実施状況について、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12に基づき、維持管理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、事業者の提供する維持管理業務の水準が、本事業契約、募集要項等及び提案書に定める業務水準を充足していないことが判明したときは、市は判明した事項を明らかにし、その改善勧告を期間を定めて事業者に求めができるものとし、この場合において、事業者は別紙12に基づき必要な措置をとるものとする。
- 3 前項により改善した費用の負担は別紙12に従う。
- 4 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、何らの責任を負担するものではない。

第11章 雜則

(協議)

第80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。

(特許権等の使用)

第81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当なことを過失なくして知らなかつたため市にその旨を指摘できなかつた場合は、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つて必要な第三者の権利を無償で使用することができるようにならなければならない。

(著作権の譲渡等)

第82条 事業者は、建替住宅等又はその設計図書、維持管理のマニュアル、その他、本事業に関し市に引き渡す成果物（以下「成果物」という。）が著作権法（昭和45年法律第48号。以下「著作権法」という。）第2条第1項第1号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当するときは、事業者は、当該著作物に係る事業者の著作権（著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいう。以下同じ。）を当該成果物の引渡時に市に無償で譲渡する。

(著作者人格権の制限)

第83条 事業者は、市に対し、次の各号に掲げる行為をすることを許諾する。この場合においては、事業者は、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に規定する権利を行使してはならない。

- (1) 成果物の内容を公表すること。
- (2) 建替住宅等の維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で、成果物を市が自ら複製し、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をすること又は市の委任した第三者をして、複製させ、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をさせること。
- (3) 建替住宅等を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
- (4) 建替住宅等を増築し、改築し、修繕若しくは模様替により改変し、又は取り壊すこと。

- 2 事業者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ市の承諾又は合意を得たときは、この限りでない。
 - (1) 成果物の内容を公表すること。
 - (2) 建替住宅等に事業者又はその関係者の実名又は変名を表示すること。
- 3 市が著作権行使するときは、事業者は、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に規定する権利行使してはならない。

(事業者による著作物の利用)

第84条 市は、事業者に対し、成果物を複製し、又は翻案することを許諾する。

(著作権の侵害の防止)

第85条 事業者は、その作成する成果物が第三者の有する著作権を侵害するものでないことを市に対して保証する。

- 2 事業者は、その作成する成果物が第三者の有する著作権を侵害し、第三者に対して損害賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

(契約上の地位の譲渡)

第86条 市及び事業者は、本事業契約に別段の定めのあるほか、予め相手方の書面による承諾がある場合を除き、本事業契約により生じた契約上の地位を移転し、又は本事業契約により生じた自己の権利義務の全部若しくは一部を、第三者に譲渡し、若しくは第三者の担保に供する又はその他の処分をしてはならない。

(遅延損害金)

第87条 市又は事業者が、本事業契約の各条項に基づき支払うべき、相手方に対して支払う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。

(秘密保持)

第88条 市及び事業者は、本事業契約の履行に際して知り得た相手方の業務上的一切の情報を、相手方の事前の書面による承諾を得ないで第三者に開示又は漏洩してはならず、本事業契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、情報を受領した者は、自己の代理人、コンサルタント、構成企業、融資機関に対しては、かかる秘密情報を開示することが必要であると合理的に判断される場合には、同様の義務を負わせることを条件に、情報を受領した者の責任において必要最小限の範囲に限って秘密情報をそれらの者に対し開示することができる。

2 前項の規定は、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

3 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。

(個人情報の取扱)

第89条 事業者は、本事業契約による業務を行うための個人情報の取扱においては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び筑後市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年条例第2号）を遵守しなければならない。

(不当介入の場合の報告書の提出等)

第90条 事業者は、暴力団等による暴力、脅迫及びこれらに類する手段の行使を受けたとき、又は暴力的手段の行使による要求を受けたとき、その他の不当な介入（以下「不当介入」という。）があったときは、これを拒否するとともに、速やかに市長及び福岡県警察本部長に対して報告書を提出しなければならない。

- 2 事業者は、暴力団等による不当介入により被害を受けたときは、直ちに市長に対し報告するとともに、速やかに所轄の警察署に対して被害届を提出しなければならない。
- 3 市及び事業者は、暴力団等による不当介入により本事業契約の適正な履行が阻害される恐れのあるときは、双方協議の上、履行期限を延期し、又は履行の内容を変更することができる。

(請求、通知等の様式その他)

第91条 本事業契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除は、相手方に対する書面をもって行わなければならぬ。かかる書面は、本事業契約に記載された当事者の名称、所在地宛になされるものとする。

- 2 本事業契約の履行に関して、市及び事業者の間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法に定めるものとする。
- 3 本事業契約上の期間の定めは、民法及び商法が規定するところによるものとする。
- 4 本事業契約の履行に関して、市及び事業者間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(準拠法)

第92条 本事業契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

(解釈及び適用)

第93条 市と事業者は、本事業契約と共に、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 本事業契約と募集要項等との間又は本事業関連書類相互間に矛盾、齟齬がある場合、本事業契約、基本協定書、提案書及び設計図書、募集要項等質問回答、募集要項等、実施方針（修正版）等質問回答、実施方針（修正版）等、実施方針等質問回答、実施方針等の順にその解釈が優先する。

(管轄裁判所)

第94条 本事業契約に関する紛争は、福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、市及び事業者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(仮契約)

第95条 本事業契約は、仮契約とし、市及び事業者は、筑後市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年条例第5号。以下「議決条例」という。）第2条及びPFI法第12条の規定による議会の議決があった場合は、議決日を締結日とし、本契約を締結するものとする。

- 2 前項の本契約は、前項の議会の議決があった後において、市が事業者に対し、本契約となつた旨の通知を発出する。
- 3 第1項に定める条件が成就しなかったときは、市・事業者双方共相手方に対し、損害賠償等の要求は行わないものとする。

(仮契約の解除)

第96条 市は、前条の規定にかかわらず、市の議決条例第2条による議会の議決がある前に、事業者が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、仮契約を解除することができる。

- (1) 暴力団等であるとき。
- (2) 役員又はその法人が、贈賄又は公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律の違反の容疑により、逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。
- (3) 独占禁止法第3条又は第8条第1号に違反するとして、公正取引委員会から排除措置命令若しくは課徴金納付命令（課徴金納付命令又は排除措置命令及び課徴金納付命令を受けた際に課徴金が全額免除された場合を除く。）を受け、同委員会から告発され、又は逮捕され、若しくは逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。
- (4) 役員又はその使用人が、談合又は競売入札妨害の容疑により、逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。
- (5) その他契約の相手方として不適当であると認められるとき。

- 2 前項第1号から第4号までのいずれかの規定により市が仮契約を解除した場合において

は、事業者は、市に対し、市営住宅整備の対価の 100 分の 5 に相当する額の違約金を支払わなければならない。この場合における事業者内部の求償関係については、当該違約金を支払う原因となる行為を行った構成企業が全額負担するものとする。

別紙1 事業用地の概要

項目	内 容
位置	筑後市大字熊野 1825-1
面積	7,722 m ²
用途地域	第1種住居地域
指定建蔽率	60%
指定容積率	200%
高度地区	なし
地区計画	なし
防火・準防火地域	なし
日影規制	平均地盤面からの高さ 4m 5時間（10m以内） 3時間（10mを超える）
その他	福岡県では、矢部川流域の緑豊かな景観を守り育てるために「矢部川流域景観計画」を策定し、流域市町村を対象に、広域的な景観づくりのルールを定めるとともに、良好な景観を誘導していくため「福岡県美しいまちづくり条例」を一部改正し、届け出対象行為等を定めている。 届け出対象行為・規模として、建築物の建築等は「延べ床面積 1,000 平方メートル以上、または高さ 10m 以上」となっている。

別紙2 事業者が実施する事業範囲

1 市営住宅整備業務

事業用地において公営住宅法に基づく建替住宅等の整備を行う。

(1) 事前調査に関する業務

市が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

- ア 測量調査
- イ 地質調査
- ウ アスベスト含有材使用状況調査
- エ その他必要な調査

(2) 既存住宅の解体・撤去に関する業務

集約対象団地の既存住宅の解体・撤去を行う。

(3) 建替住宅等の整備に関する業務

建替住宅等の整備を行う。

- ア 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）
- イ 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- ウ 建替住宅等の建設工事
- エ 建替住宅等の工事監理
- オ 設計・建設住宅性能評価の取得
- カ 化学物質の室内濃度調査
- キ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- ク 市道の整備・付け替え
- ケ 公共下水道等への接続

(4) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

- ア 周辺影響調査及び対策工事（周辺家屋、電波障害等）
- イ 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
- ウ 事後対策（周辺家屋補償等）
- エ 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- オ 交付金等申請関係書類等の作成支援
- カ 会計実地検査における資料作成の支援
- キ 福岡県住宅計画課所管事業に係る完了検査の対応
- ク 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む）
- ケ 現場視察等への対応
- コ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

2 入居者移転支援業務

集約対象団地の入居者に対し、入居者への説明、入居者の意向確認、住戸割当て、市と契約を行った引越業者の斡旋、入居者への補償費の立替え支払い、移転手続きなどの移転支援を行う。

なお、入居者が補償費の代わりに引越し支援を求める場合は、市が引越業者への支払いを行う。

- ア 入居者移転支援業務の計画
- イ 仮移転・住替等支援業務
- ウ 本移転等支援業務
- エ その他の業務

3 維持管理業務

建替住宅等の供用開始後、事業者は、建替住宅等の維持管理業務（令和 23 年 3 月 31 日まで）を実施すること。

事業者は、入居者からの修繕等に係る依頼の受付を電話で対応すること。必要に応じて、土・日・祝日及び夜間の対応を行うこと。

修繕にあたり、入居者に原因がある場合は入居者の負担とする。入居者を原因としない経年劣化等を原因とする修繕については、修繕内容の案とともに見積を市へ示し、了承を得た上で事業者が修繕を行い、修繕費用は市の負担とする。

また、共用部・ごみ置場の清掃、植栽のかん水及び除草、植栽のうち低木の維持管は入居者が行うものとし、事業者の業務範囲には含まないものとする。

- (ア) 建築物点検保守業務
- (イ) 昇降機設備の保守点検、監視及び緊急対応、定期報告等業務
- (ウ) 給排水設備及び防火設備等の保全（緊急対応を含む）
 - a . 上下水道施設点検保守管理業務
 - b . 受水槽の清掃等業務
 - c . 消防用設備点検保守管理業務
 - d . 防火管理者の選任及び届出
 - e . 消防計画の作成及び届出
 - f . 消防訓練の実施及び届出
- (エ) 特定建築物定期報告書作成業務
- (オ) その他建築設備の点検保守及び修繕業務
- (カ) 広場及び緑地の保守管理業務
- (キ) 外構施設等保守管理業務
- (ク) 事業期間終了後の引継業務
- (ケ) 見学等への対応
- (コ) その他上記各号に掲げる業務を実施する上で必要な関連業務

別紙3 事業日程

- ※ 本別紙には市と事業者により合意された事業日程を記載する。
- ※ 事業日程は、本事業契約の契約日から履行期限までを期間とし、各業務の着手日から完了日まで及び許認可取得時期を記載する。

業務区分	時期（予定）	内 容
全体	令和●年●月●日	特定事業契約の締結
	令和●年●月●日	全体事業計画の提出
市営住宅 整備業務	令和●年●月●日～ 令和●年●月●日	事前調査、設計（基本設計・実施設計）、許認可申請等の手続
	令和●年●月●日～ 令和●年●月●日	第●期 市営住宅玄ヶ野団地の解体・撤去、建替住宅等の整備
	令和●年●月●日	第●期 建替住宅等の所有権移転・引渡
	令和●年●月●日～ 令和●年●月●日	第●期 市営住宅玄ヶ野団地の解体・撤去、建替住宅等の整備
	令和●年●月●日	第●期 建替住宅等の所有権移転・引渡
	令和●年●月●日～ 令和●年●月●日	市営住宅高錢野団地の解体・撤去
入居者移転 支援業務	令和●年●月●日～ 令和●年●月●日	入居者の移転手続（市が実施）
	令和●年●月●日～ 令和●年●月●日	第●期 仮移転及び住替期間
	令和●年●月●日～ 令和●年●月●日	第●期 本移転期間
	令和●年●月●日～ 令和●年●月●日	第●期 仮移転及び住替期間
	令和●年●月●日～ 令和●年●月●日	第●期 本移転期間
維持管理業務	令和●年●月●日	維持管理業務開始（第●期建替住宅等）
	令和●年●月●日	維持管理業務開始（第●期建替住宅等）
	令和●年●月●日	維持管理業務終了

別紙4 設計図書

1 基本設計完了時（基本設計図書）

表紙
目次
基本設計説明書（設計方針、計画概要、構造概要、設備概要、関係法令への対応、その他）
附近見取図
都市計画図
測量図
地質調査図（ボーリング柱状図）
土地利用計画図
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）
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）
概略工事工程表
計画概要書
仕様概要書
配置計画図
日影図
内外仕上表
各階平面図
住棟立面図（4方向）
住棟断面図
外構計画図
造成計画図
被緑計画図
仮設計画図
排水計画図
給水計画図
ガス供給計画図
電気・電話設備計画図
住居表示図
パース 団地全体鳥観図、アイレベル2枚、内観図〔エントランス、集会所、住戸〕とし、必要に応じ追加も可能とする。団地の外観や周辺施設・住宅地との位置・高さ関係がわかるものとすること。
工事費概算書
工事費仕訳図
ランニングコスト概算書
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）
各種技術資料
打合せ記録書
その他必要な図面・資料

※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）

※提出図書は、CADデータ（DXF、JWW）及びPDFデータ（解像度600dpi、用紙設定はA3サイズ）を提出すること。

2 実施設計完了時（実施設計図書）

表紙				
目次				
実施設計説明書（設計方針、計画概要、関係法令への対応、主要設計図、その他）				
図面リスト				
工事区分表				
附近見取図				
建物概要				
配置図				
特記仕様書				
積算書（数量調書、代価表、計算書及び見積書等を含む）				
積算内訳明細書（内訳計算データを含む）				
各種技術資料				
防災計画図書				
省エネルギー及び再生エネルギー関係計算書				
概略工事工程表				
打合せ記録書				
許可・許可及び承認書（工事発注時に必要な許可、届出等）				
建築主体工事	電気設備工事	機械設備工事	昇降機設備工事	杭工事
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	各階平面図	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	断面図	杭リスト
各階平面図			部分詳細図	詳細図
住棟立面図(4方向)	分電盤・動力盤・制御盤結線図	自動制御設備図 屋外給排水設備図・樹リスト	展開図	土質柱状図
住棟断面図			計算書	計算書
矩計図	受変電設備図	衛生器具姿図		
階段詳細図	各階照明設備図	各階給排水衛生設備図		
平面詳細図	各階電灯コンセント設備図			
展開図	換気設備機器表			
天井伏図	各階非常照明・誘導灯設備図	各階換気設備図 空調設備機器表		
建具表				
部分詳細図	各階電灯コンセント設備図	各階空調設備図 計算書		
外構図				
造成計画図	弱電設備系統図			
被緑計画図	各階弱電設備図			
仮設計画図	各階自動火災報知設備図			
日影図				
構造図	各階消防器設備図			
構造計画書				
構造計算書	計算書			
その他必要な図面	その他必要な図面	その他必要な図面	その他必要な図面	その他必要な図面

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

※提出図書は、CADデータ（DXF、JWW）及びPDFデータ（解像度 600dpi、用紙設定は A3 サイズ）を提出すること。

3 解体設計完了時（解体設計図書）

解体設計書（解体範囲図、構造撤去計画、安全・環境対策、仮設計画を含む）

アスベスト含有建材調査報告書及び除去計画書

廃棄物処理計画書（再資源化計画を含む）

近隣対策計画書

※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）

※提出図書は、CADデータ（DXF、JWW）及びPDFデータ（解像度600dpi、用紙設定はA3サイズ）を提出すること。

別紙5 付保すべき保険の内容

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、法令の定めである労災保険への加入の他、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 市営住宅整備業務期間中

(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。）。

ア 保険契約者：事業者又は請負人等

イ 被保険者：事業者、請負人等、市を含む

ウ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっている全ての工事

エ 保険の期間：工事開始予定日を始期とし、建替住宅等の所有権移転・引渡日を終期とする。

オ 保険金額：工事完成価額（消費税を含む。）とする。

カ 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) 住宅瑕疵担保責任保険

ア 保険契約者：事業者又は請負人

イ 被保険者：事業者又は請負人

ウ 保険の期間：引渡し日・所有権移転日から 10 年

エ 保険金額：2,000 万円以上

(3) 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。）

ア 保険契約者：事業者又は請負人等

イ 被保険者：事業者、請負人等、市を含む

ウ 保険の期間：工事開始予定日を始期とし、建替住宅等の所有権移転・引渡日を終期とする。

エ 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。

オ 免責金額：5 万円／1 事故以下とする。

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

2 維持管理業務期間中の保険

(1) 施設賠償責任保険

施設の安全性の維持・管理の不備や構造上の欠陥若しくは施設の用法に伴う仕事の遂行が原因となり、他人にケガをさせたり(対人事故)、他人の物を壊したり(対物事故)したために、被保険者(保険の補償を受けることができる方)が法律上の損害賠償責任を負担された場合に被る損害を補償する。

(2) ビルメンテナンス業者賠償責任保険

本団地の維持管理・保守点検、メンテナンスの欠陥に起因して発生した第三者賠償損害(主として施設等管理財物自体)に対するビルメンテナンス業者の負うべき法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害を担保する。

- ア 保険契約者：事業者
- イ 被保険者：事業者及び市
- ウ 保険期間：新棟の維持管理期間
- エ てん補限度額(補償額)：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
- オ 免責金額：5 万円／1 事故以下

別紙6 竣工図書

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

提出図書は、CADデータ（DXF、JWW）及びPDFデータ（解像度600dpi）を提出すること。

提出する図書は次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。

1 建替住宅等の建設

- ・工事完了届（写し）： 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（屋外施設等）： 一式（製本図A4版3部、CAD及びPDFデータ）
- ・完成図（道路・下水道）： 一式（製本図A4版3部、CAD及びPDFデータ）
- ・工事費内訳書： 1部
- ・各種試験等報告書： 1部
- ・完成写真： 1部（専門家により撮影すること。キャビネ判及びPDFデータ）
- ・建築基準法に基づく計画通知副本（諸官庁届出書、検査合格証含む。）： 1部
- ・竣工検査記録： 1部
- ・引渡し目録： 1部
- ・保証書： 1部
- ・什器備品リスト及びカタログ： 1部
- ・電子マニュフェストの写し、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）
- ・材料リスト（実際に使用した材料の型番含む。）： 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（水準計算書、耐震計算、風加重計算、電圧降下他、ZEH-M Oriented以上の水準が確保されている根拠を示す計算書）： 1部
- ・鍵一式（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、長期修繕計画表： 1部

2 既存住棟等の解体・撤去

- ・工事完了届（写し）： 1部
- ・工事記録写真： 1部
- ・電子マニュフェストの写し、内容集計表： 1部
- ・施工体制台帳： 1部

別紙7 保証書（第38条関係）

筑後市長 西田 正治 殿

保証書

筑後市（以下「市」という。）及び●●●（以下「事業者」という。）の間において、令和 年 月 日付で締結された玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業特定事業契約（その後の変更を含み、以下「本事業契約」という。）に基づいて、工事請負人（以下「保証人」という。）は、事業者が市に対して負担する本保証書第1条の債務を事業者と連帶して保証する（以下「本保証」という。）。なお、特に明示の無い限り、本保証書において用いられる用語の定義は、この契約に定めるとおりとする。

（保証）

第1条 保証人は、本事業契約に係る約款第38条に基づく事業者の市に対する債務（以下「主債務」という。）を連帶して保証する。

（通知義務）

第2条 市は、工区の変更、延長、工事の中止その他本事業契約又は主債務の内容に変更が生じた場合、遅滞なく当該事項を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、市による通知の内容に従って、当然に変更される。

（履行の請求）

第3条 市は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対し、保証債務履行請求書を送付しなければならない。

- 2 保証人は、前項に規定する保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。市及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定する。
- 3 保証人は、金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

（求償権の行使）

第4条 保証人は、本事業契約に基づく事業者の市に対する債務が全て履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使してはならない。

(終了及び解約)

第5条 保証人は、本保証を解約することができない。

2 本保証は、本事業契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合、当然に終了する。

3 前項の規定にかかわらず、本事業契約の解除による中途終了又は期間満了による終了に際して、保証人が主債務を受けた場合には、本保証は終了する。

(管轄裁判所)

第6条 本保証に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(準拠法)

第7条 本保証は、日本国法に準拠し、これによって解釈される。

以上の証として本保証書を2通作成し、保証人はこれに署名し、1通を市に差し入れ、1通を自ら保有する。

令和●年●月●日

(保証人)

(住所)

[]会社

代表取締役

印

(保証人)

(住所)

[]会社

代表取締役

印

(保証人)

(住所)

[]会社

代表取締役

印

別紙8 引渡水準の確認

本団地の維持管理期間終了時において本団地が引渡水準を満たすことを確認する。

ただし、事業期間の途中で本事業契約が終了する場合においては、条項第57条第2項に示す修繕や補修については、条項第74条で定める引渡水準の確認実施日までに、市と協議の上速やかに実施するものとする。

別紙9 リスク分担表

■リスク分担表：全事業内容共通

リスク項目	リスクの内容		市	事業者
共通 制度関連リスク 社会リスク	募集要項等リスク	募集要項等公募資料の誤り及び内容の変更等に関するもの	●	
	応募リスク	応募費用に関するもの		●
	契約締結リスク	市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延及び中止	※1	※1
		上記以外の市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止	●	
		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止		●
	資金調達リスク	事業者の事業の実施に必要な資金の確保（金利の変動を含む）		●
	政策変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす市の政策の変更	●	
		本事業に直接関連する法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの	●	
		上記以外の事業者が取得するべき法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの		●
		消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	※2	※2
		法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		●
		引渡し前の建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの		●
		本事業に直接影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	●	
		上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		●
		市の事由による許認可の遅延に関するもの	●	
		上記以外の事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		●
	住民対応リスク	建替住宅等の設置そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの	●	
		調査及び工事に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの		●
		市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	●	
		事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償		●
	環境問題リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害、風害等）に関する対応		●

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
債務不履行リスク	市に起因するもの	市の債務不履行による中断中止	●	
	事業者に起因するもの	事業者の債務不履行によるもの		●
		事業者の提供する業務が要求水準書及び提案書に示す一定のレベルを下回った場合		●
	不可抗力リスク	市及び事業者のいずれの責にも帰すことができずかつ計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	※3	※3
	物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	※4	※4
	支払遅延及び不能リスク	市からのサービスの対価等の支払遅延及び不能があった場合	●	
	終了手続リスク	終了手続に伴う諸費用の発生に関するもの		●

※1 議会の議決が得られることにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでに市及び事業者が負担した費用は、それぞれの負担とする。ただし、事業者の構成企業が、本来備えるべき応募資格要件を欠いていたことが事業者決定後に発覚したことにより、市議会の議決が得られなかった場合には、市及び事業者が負担した費用は、すべて事業者の負担とする。

※2 消費税の範囲変更及び税率変更に関するリスクは原則市の負担とする。ただし、本事業の事業費については工事請負に該当し、工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の特例を受ける場合における税率等に関する経過措置を受けることを想定している。

■リスク分担表：市営住宅整備

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
市営住宅の整備・余剰地活用	発注者責任リスク	市の発注による契約の内容及び変更に関するもの等	●	
		事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等		●
	調査及び設計リスク	市が実施した測量、調査及び設計の不備に関するもの	●	
		事業者が実施した測量、調査及び設計に関するもの		●
	計画及び設計リスク	市の提示条件及び指示の不備、要望による設計及び施工条件の変更によるもの	●	
		上記以外の事業者の要因による不備及び変更によるもの		※5
	用地の確保リスク	集約対象団地の敷地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの		●
工事リスク	用地の瑕疵リスク	集約対象団地の敷地の土壤汚染、地中障害物等による計画変更及び工期延長、追加費用等	※6	※6
		埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが埋蔵文化財が発見された場合	※6	※6
		建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●

リスク項目	リスクの内容	市	事業者
工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手続が完了しない場合 事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手續が完了しない場合	● ●	
工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由による工事費の増大 事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大	● ●	
要求性能未達リスク	施設完成後の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		●
工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合		●
一般的損害リスク	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害		●
システム、設備機器、備品等納品遅延リスク	システム、設備機器、備品等の納品遅延に起因するもの		●
補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●	
施設瑕疵リスク	施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合		●
受益者分担金リスク	下水道接続に伴う受益者分担金の支払に関するもの	●	

※5 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、事業者は、市に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工するものとする。この場合において、事業者による調査に不備等があり、これにより障害等を発見できずに追加費用が生じた場合又は損害が発生した場合には事業者の責任とし、それ以外の場合には市が合理的な範囲で追加費用を負担する。

※6 事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壤汚染等が発見された場合には、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者に発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかつた場合には、上記の費用は事業者が負担する。

■リスク分担表：移転支援

リスク項目	リスクの内容	市	事業者
入居者からの要望及び苦情リスク	入居者移転支援業務に関するもの 上記以外のもの		● ●
個人情報の管理リスク	事業者の管理する個人情報に関するもの 上記以外のもの		● ●
要求水準未達リスク	要求水準未達に関するもの		●
業務期間変更リスク	入居者の事由による移転遅延・不可能 市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	● ●	

リスク項目	リスクの内容	市	事業者
	事業者の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		●
費用増大リスク	入居者の事由による業務に要する費用の増大	●	
	市の責めに帰すべき事由による業務費用の増大	●	
	事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大		●
補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●	

■リスク分担表：維持管理

リスク項目	リスクの内容	市	事業者
計画変更リスク	市の指示による維持管理業務の変更に関するもの	●	
	事業者の提案又は要望による維持管理業務の変更に関するもの		●
施設補修リスク	市又は入居者の事由による市営住宅共用部の損傷個所の補修	●	
	事業者の事由による市営住宅共用部の損傷個所の補修		●
	市、入居者及び事業者以外の第三者による市営住宅の損傷		●
施設改修リスク	市又は入居者の事由による公共施設改修の発生	●	
	要求水準に適合させるための市営住宅の改修工事実施及び費用の負担		●
	併設施設の改修に関連して発生する一切のリスク		●
維持管理業務に係る対価増大リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理業務に係る対価の増大	●	
	事業者の責めに帰すべき事由による維持管理業務に係る対価の増大		●
要求性能未達リスク	要求性能に不適合の補修・改修不良部分等が発見された場合		●
施設の性能	事業期間終了時における要求性能水準の保持		●

別紙10 サービス対価の支払方法と金額

第1 支払方法

1 市が支払う対価の構成

市が支払う対価は、それぞれ以下に示すサービス対価から構成される。

対価にはそれぞれ消費税及び地方消費税を含む。

■サービス対価の区分

対価区分	概要
A－1	市営住宅整備業務に係る対価 ※市営住宅整備業務開始から完了までの間で、年度毎に部分払を行う。 ※建替住宅等の工区が複数となる場合には、各工区の部分引渡を可能とする。
A－2	入居者移転支援業務に係る対価 ※入居者移転支援業務開始から完了までの間で、年度毎に部分払を行う。 ※事業者による移転補償費の立替え分は、各年度末に別途支払う。
B	維持管理業務に係る対価

2 対価の算定方法

(1) サービス対価A－1（市営住宅整備業務に係る対価）

ア 対象となる業務費

(ア) 事前調査費

市が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施するもの。

a . 測量費

b . 地質調査費

c . アスベスト含有材使用状況調査費

d . その他必要な調査費

(イ) 既存住宅の解体・撤去に関する業務費

(ウ) 建替住宅等の整備費

a . 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）費

b . 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）費

c . 建替住宅等の建設工事費

(a) 敷地造成費

(b) 住宅建設費

(c) 附帯施設整備費（集会所、駐輪場、ごみ置場、LPGガス庫、受水槽）

(d) 外構等整備費（駐車場、アスファルト舗装、広場及び緑地）

(e) 消防水利整備費（防火水槽）※整備が発生した場合のみ

- d . 建替住宅等の工事監理費
- e . 設計・建設性能評価料
- f . 化学物質の室内濃度調査費
- g . 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託費
- (イ) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務費
 - a . 周辺影響調査及び対策工事（周辺家屋、電波障害等）費
 - b . 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）費
 - c . 事後対策（周辺家屋補償等）費
 - d . 完成確認、引渡し及び所有権の移転費
 - e . 交付金等申請関係書類等の作成支援費
 - f . 会計実地検査における資料作成の支援費
 - g . 福岡県住宅計画課所管事業に係る完了検査の対応費
 - h . 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む）費
 - i . 現場視察等への対応費
 - j . その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務費

イ 算定方法

A－1は、建替住宅等の引渡（以下「引渡」という。）までに要する市営住宅整備業務に係る費用とする。

なお、市営住宅整備業務開始から完了までの間で年度毎に部分払を行う。

(2) サービス対価A－2（入居者移転支援業務に係る対価）

- ア 対象となる業務費
 - (ア) 入居者移転支援業務計画費
 - (イ) 仮移転・住替等支援業務費
 - (ウ) 本移転支援業務費
 - (エ) その他の業務費

イ 算定方法

A－2は、市営住宅整備業務中及び建替住宅等の所有権移転後に要する上記入居者移転支援業務に係る費用とする。

なお、入居者移転支援業務に係る対価には、仮移転・本移転の補償費や引越し業者への支払い分は含まない。

(3) サービス対価B（維持管理業務に係る対価）

ア 対象となる業務費

市が事業者に支払うサービス対価Bの対象となる費用は、次に示す維持管理業務に係るもの（令和23年3月31日まで）とする。

- (ア) 建築物点検保守業務費
- (イ) 昇降機設備の保守点検、監視及び緊急対応、定期報告等業務費
- (ウ) 給排水設備及び防火設備等の保全費（緊急対応を含む）

- a . 上下水道施設点検保守管理業務
- b . 受水槽の清掃等業務
- c . 消防用設備点検保守管理業務
- d . 防火管理者の選任及び届出
- e . 消防計画の作成及び届出
- f . 消防訓練の実施及び届出
- (エ) 特定建築物定期報告書作成業務費
- (オ) その他建築設備の点検保守及び修繕業務費
- (カ) 広場及び緑地の保守管理業務費
- (キ) 外構施設等保守管理業務費
- (ク) 事業期間終了後の引継業務費
- (ケ) 見学等への対応に要する費用
- (コ) その他上記各号に掲げる業務を実施する上で必要な関連業務費

イ 算定方法

Bは、建替住宅等の所有権移転後に要する上記維持管理業務に係る費用とする。

3 対価の支払方法

(1) サービス対価A－1及びA－2

市は、事業者に対し、サービス対価A－1及びA－2を以下の方法で支払う。

■ サービス対価A－1及びA－2の支払方法

対価区分	支払方法
A－1	<ul style="list-style-type: none"> 市は、出来高確認又は完成確認を行った後、事業者から請求書の提出を受理した日から30日以内に支払を行う。
部分払分	<ul style="list-style-type: none"> 市は、市営住宅整備業務期間中の各年度末に、市営住宅整備業務のうち完了している部分及び継続中の工事の出来高価格の10分の8について部分払を行う。 部分払については「第3(2) 物価変動による改定」に基づく改定を行わず、完成確認後の支払時に調整を行うものとする。
A－2	<ul style="list-style-type: none"> 市は、出来高確認又は完了確認を行った後、事業者から請求書の提出を受理した日から30日以内に支払を行う。
部分払分	<ul style="list-style-type: none"> 市は、入居者移転支援業務期間中の各年度末に、入居者移転支援業務のうち完了している出来高価格の10分の8について部分払を行う。

(2) サービス対価B

市は、事業者に対して、サービス対価Bを、次の方法で支払う。

■ サービス対価Bの支払方法

対価区分	支払方法
B	<ul style="list-style-type: none">・建替住宅等の所有権移転日から直近の 1か月末までの分を第1回目とし、各月、令和23年3月を最終回として支払う。・事業者は、市に対して毎月業務終了後、翌月10日を期日として各月業務報告書を提出する。ただし、毎年度3月の各月業務報告書については3月31日付で提出することとする。・事業者は、支払額の通知を受領後、速やかに市に対して請求書を提出する。市は、請求を受理した日から30日以内に支払を行う。

第2 サービス対価の改定

1 サービス対価A-1

(1) 物価変動による改定

ア 改定の対象となるサービス対価

A-1のうち、建替住宅等の建設工事（建築・土木）に係る費用（以下「改定対象価格」という。）とする。

イ 対価改定協議の時期

対価改定実施の有無も含め、対価の改定について、建替住宅等の建設工事着工後12月が経過した後に市及び事業者は協議を行うことができる。

※部分払時には、物価変動による改定を行わない。

ウ 対価改定の方法

市営住宅整備業務期間中に、改定対象対価が不適当となった場合、以下の方法によりサービス対価を変更する。なお、対価の改定は、消費税及び地方消費税を除いた額に対して行う。

(ア) 対価改定の基準

対価改定は、契約締結日を基準とし、そこから、(イ)で示す参照指標で1.5%以上の変動がある場合に市及び事業者は対価改定を行う。

(イ) 対価改定の参考指標（建築工事）

第1-2(1)ア(ウ)「c. 建替住宅等の建設工事費」のうち(a)敷地造成費、(d)外構等整備費（駐車場、アスファルト舗装、広場及び緑地）及び(e)消防水利整備費（防火水槽）を除く費用に対する対価改定の参考指標として、事業者は、次のいずれかの指標を選択できるものとする。

- a . 建設物価（一般財団法人建設物価調査会）都市別指数（福岡）、集合住宅 RC
- b . 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 住宅建築－非木造住宅－<SRC、RC 及び S 造のうち該当する指數>
- c . 上記以外で事業者が望ましいと考える指標
- ※「c. 上記以外で事業者が望ましいと考える指標」を選択する場合は、当該指標が対価改定を行う指標として客観的なデータであり、市と協議の上、市が認める指標とする。

a . 建設物価（一般財団法人建設物価調査会）都市別指数（福岡）、集合住宅 RC を用いる場合

【 対価改定の算定式 】

A : 本契約締結時の(1)「ア 改定の対象となるサービス対価」に示す対価

B : 改定後の対価

$\alpha 1$: 提案書類の提出締切日の属する月の指標値

$\alpha 2$: 協議開始日の属する月の指標値

改定後の対価は、次の計算式で求める。

a . $\alpha 2 > \alpha 1$ の場合

$$B = A \times (\alpha 2 / \alpha 1 - 0.015)$$

b . $\alpha 2 < \alpha 1$ の場合

$$B = A \times (\alpha 2 / \alpha 1 + 0.015)$$

※上記 a . b . いずれも $|\alpha 2 / \alpha 1 - 1| > 0.015$

※ $\alpha 2 / \alpha 1$ は、小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は切り捨てる。

b . 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 住宅建築－非木造住宅－<SRC、RC 及び S 造のうち該当する指數>を用いる場合

提案書類の提出締切日の属する月のデフレーターと「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月のデフレーターを比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。

【 対価改定の算定式 】

A : 本契約締結時の(1)「ア 改定の対象となるサービス対価」に示す対価

B : 改定後の対価

$\alpha 1$: 提案書類の提出締切日の属する月のデフレーター

$\alpha 2$: 協議開始日の属する月のデフレーター

$\beta 1$: 1 + 提案書類の提出締切日の属する月の消費税率

$\beta 2$: 1 + 協議開始日の属する月の消費税率

改定後の対価は、次の計算式で求める。

a. $\alpha_2 / \beta_2 > \alpha_1 / \beta_1$ の場合

$$B = A \times \left[\frac{\alpha_2 / \beta_2}{\alpha_1 / \beta_1} - 0.015 \right]$$

b. $\alpha_2 / \beta_2 < \alpha_1 / \beta_1$ の場合

$$B = A \times \left[\frac{\alpha_2 / \beta_2}{\alpha_1 / \beta_1} + 0.015 \right]$$

※上記 a. b. いずれも $\left[\frac{\alpha_2 / \beta_2}{\alpha_1 / \beta_1} - 1 \right] > 0.015$

※上記 a. b. いずれも $\alpha_2 / \beta_2 \div \alpha_1 / \beta_1$ は、小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は切り捨てる。

c. 上記以外で事業者が望ましいと考える指標を用いる場合

提案書類の提出締切日の属する月の指標値と「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月の指標値を比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。

対価改定を行う指標の適用について、事業者と市の協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合は、市が「(イ)対価改定の参考指標（建築工事）」に示すa.又はb.の適用を決定し、事業者に通知する。

(ウ) 対価改定の参考指標（土木工事）

第1-2(1)ア(ウ)「c. 建替住宅等の建設工事費」のうち(a)敷地造成費及び(d)外構整備費（駐車場、アスファルト舗装、広場及び緑地）及び(e)消防水利整備費（防火水槽）の費用に対する対価改定の参考指標として、事業者は、以下のいずれかの指標を選択できるものとする。

a. 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 - 土木総合公共事業

b. 上記以外で事業者が望ましいと考える指標

※「b. 上記以外で事業者が望ましいと考える指標」を選択する場合は、当該指標が対価改定を行う指標として客観的なデータであり、市と協議の上、市が認める指標とする。

a. 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 - 土木総合公共事業 を用いる場合

提案書類の提出締切日の属する月のデフレーターと「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月のデフレーターを比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。

【 対価改定の算定式 】

建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別住宅建築－非木造住宅－<SRC、RC 及び S 造のうち該当する指標>を用いる場合の算定式を準用する。

b. 上記以外で事業者が望ましいと考える指標を用いる場合

提案書類の提出締切日の属する月の指標値と「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月の指標値を比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。

対価改定を行う指標の適用について、事業者と市の協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合、市は、建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 土木総合 公共事業 を用いることを決定し、事業者に通知する。

(2) その他の方法による改定

- ア 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サービス対価A-1が不適当となったときは、市又は事業者は、(1)の規定によるほか、サービス対価A-1の変更を請求することができる。
- イ 予期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、サービス対価A-1が著しく不適当となったときは、市又は事業者は(1)及び前項アの規定にかかわらず、サービス対価A-1の変更を請求することができる。
- ウ ア及びイの場合において、サービス対価A-1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は、市が定め、事業者に通知する。

2 サービス対価A-2

入居者移転支援業務に係る対価については、改定を行わない。

3 サービス対価B

(1) 物価変動による改定

ア 対価改定の方法

ウに示す指標の指数が、前回改定時に比べて1.5%以上の変動が認められる場合に、サービス対価Bを改定する。

■対価改定の算定式

$$AP_n = AP_r \times \frac{CSP_{n-2}}{CSP_r} \quad \text{ただし} \quad \left[\frac{CSP_{n-2}}{CSP_r} - 1 \right] \geq 1.5\%$$

AP_n : 改定後の支払額

AP_r : 前回改定後の支払額（初回は本事業契約に示された支払額）

CSP_{n-2} : 改定時前年度（年度平均値）の指数

CSP_r : 前回改定時の前年度（年度平均値）の指数（初回は本契約を締結した年度の指数）

※円未満の部分は切り捨てる。

イ 改定の手続

事業者は、毎年度9月末日までに、根拠となる資料を添付して翌年度のサービス対価Bの合計金額を市へ報告し、市の確認を受ける。改定を行わない場合も同様とする。

ウ 使用する指標

上記イで用いる物価変動の指標は下表に示すとおりとする。なお、当該指標は、優先交渉権者決定後、事業者の提案に基づき、合理性及び妥当性があると市が認める場合において、使用する指標の協議を行い、見直しを行うことがある。

使用する指標
「企業向けサービス価格指数」－建物サービス－（日本銀行調査統計局より）

(2) 維持管理業務の内容又は業務範囲の見直しによる改定

制度の変更等により、予定していた業務が必要でなくなった場合などに、市は事業者に対して、隨時その旨の通知を行い、業務内容又は業務範囲を変更し、サービス対価の見直しを求めることができる。

(3) その他の方による改定

- ア 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サービス対価Bが不適当となったときは、市又は事業者は、(1)(2)の規定によるほか、サービス対価Bの変更を請求することができる。
- イ 予期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、サービス対価Bが著しく不適当となったときは、市又は事業者は(1)(2)及び前項アの規定にかかわらず、サービス対価Bの変更を請求することができる。
- ウ ア及びイの場合において、サービス対価A-1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は、市が定め、事業者に通知する。

第3 サービス対価の金額と支払スケジュール

1 サービス対価A-1

単位：円

回数	請求年月	税抜金額	消費税 及び地方消費税	税込計
1	令和9年3月	●●●●●	●●●●	●●●●●
2	令和10年3月	●●●●●	●●●●	●●●●●
3	令和11年3月	●●●●●	●●●●	●●●●●
4	令和12年3月	●●●●●	●●●●	●●●●●

2 サービス対価A-2

単位：円

回数	請求年月	税抜金額	消費税 及び地方消費税	税込計
1	令和9年3月	●●●●●	●●●●	●●●●●
2	令和10年3月	●●●●●	●●●●	●●●●●
3	令和11年3月	●●●●●	●●●●	●●●●●
4	令和12年3月	●●●●●	●●●●	●●●●●

3 サービス対価B

単位：円

回数	請求年月	金額	消費税 及び地方消費税	税込計
1回目	令和●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
2回目～ ●回目	令和●年●月 ～令和●年●月	各月 ●●●●●	各月 ●●●●	各月 ●●●●●
最終回	令和●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
	合 計	●●●●●	●●●●	●●●●●

別紙11 前金払

1 前金払

ア 第61条の規定による前金払の請求は、次に定める額を限度としてこれを行うものとする。

単位：円

回数	請求年度	税抜金額	消費税 及び地方消費税	税込計
1	令和●年度	●●●●●	●●●●	●●●●●
2	令和●年度	●●●●●	●●●●	●●●●●
3	令和●年度	●●●●●	●●●●	●●●●●
4	令和●年度	●●●●●	●●●●	●●●●●

- イ 市は、第61条の規定により事業者の提出する適法な前払金支払請求書を受理したときは、その日から起算して14日以内に前払金を支払わなければならない。
- ウ 事業者は、契約会計年度以外の会計年度においては、予算の執行が可能となる時期以前に前払金の支払を請求することはできない。
- エ 前会計年度末における別紙10に定めるサービス対価A-1が前会計年度までの出来高予定額に達しないときは、第1項の規定にかかわらず、事業者は、別紙10に定めるサービス対価A-1が前会計年度までの出来高予定額に達するまで当該会計年度の前払金の支払を請求することができない。
- オ 第61条の場合において、前会計年度末における別紙10に定めるサービス対価A-1相当額が前会計年度までの出来高予定額に達しないときは、事業者は、その額が当該出来高予定額に達するまで前払金の保証期限を延長するものとする。この場合においては、2のウの規定を準用する。
- カ 事業者は、サービス対価A-1が著しく増額された場合においては、その増額後のサービス対価A-1の10分の4から受領済みの前払金の額を差し引いた額に相当する額の範囲内で前払金の支払を請求することができる。この場合においては、イの規定を準用する。
- キ サービス対価A-1が著しく減額された場合において、受領済みの前払金の額が減額後のサービス対価A-1の2分の1を超えるときは、事業者は、サービス対価A-1が減額された日から30日以内に、当該前払金の額からサービス対価A-1の2分の1に相当する額を差し引いて得た額(以下「超過額」という。)を返還しなければならない。
- ク 超過額が相当の額に達し、当該超過額を返還することが前払金の使用状況からみて著しく不適当であると市が認めるときは、市と事業者とが協議して返還すべき金額を定める。ただし、サービス対価A-1が減額された日から30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。
- ケ 事業者は、前項に規定する期間内に超過額の全部又は一部を返還しなかったときは、当該期日を経過した日から返還をする日までの期間に応じ、返還しなかった金額に当該期日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定により財務大臣が決定する率を乗じて計算した金額を遅延利息として市に納付しなければならない。

2 前払金保証契約の変更

- ア 事業者は、1のイの規定により支払われた前払金に追加してさらに前払金の支払を請求する場合には、あらかじめ、前払金保証契約を変更し、変更後の保証証書を市に寄託しなければならない。
- イ 事業者は、前項に定める場合のほか、サービス対価A-1が減額された場合において、前払金保証契約を変更したときは、変更後の保証証書を直ちに市に寄託しなければならない。
- ウ 事業者は、前払金の額の変更を伴わない事業期間の変更が行われた場合には、市に代わり、その旨を保証事業会社に直ちに通知するものとする。

3 前払金の使用等

- ア 事業者は、前払金をサービス対価A-1の材料費、労務費、機械器具の賃借料、機械購入費(市営住宅整備業務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経費の支払に充当してはならない。ただし、地方自治法施行規則の一部を改正する省令(平成28年総務省令第61号)による改正後の地方自治法施行規則(昭和22年内務省令第29号)附則第3条による前金払の特例措置が継続する場合における前払金で当該特例措置内に払出しが行われるものについては、当該前払金の額に100分の25を乗じて得た額を限度として、本件工事の現場管理費及び一般管理費等のうち本件工事の施工に要する費用に相当する額として必要な経費の支払に充当することができる。
- イ 市は、事業者が前払金を前項に定める経費以外の経費の支払に充てたときは、期限を定めて、事業者から前払金の全部又は一部を返還させることができる。
- ウ 事業者は、前項の規定により前払金を返還する場合においては、当該前払金の支払を受けた日の翌日から返還をする日までの期間の日数に応じ、当該返還すべき前払金の額に当該前払金の支払を受けた日における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率を乗じて計算した金額を違約金として市に納付しなければならない。

別紙12 モニタリング方法

第1 モニタリングの考え方

1 基本的考え方

市は、事業者から提供される本事業のサービスが、常に本事業契約等に定められた要求水準書及び提案書で提案された業務レベル（以下、要求水準書及び提案書で提案された業務レベルを総称して「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。

2 モニタリング対象となるサービス

モニタリングの対象となる業務は、別紙2に記載するすべての業務とする。

■モニタリング対象となるサービス

支払区分	業務	要求水準等未達成時の措置	
		措置	改善等の措置
A-1	市営住宅整備業務		・改善勧告 ・契約解除
A-2	入居者移転支援業務		・改善勧告 ・業務担当者、業務実施企業の変更 ・契約解除
B	維持管理業務	減額は行わないが、支払を留保する場合がある。	・改善勧告 ・業務担当者、業務実施企業の変更 ・契約解除

3 モニタリング実施計画書の作成

事業者は、本契約締結後、本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。

4 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) 市営住宅整備業務

- ア 事前調査に関する業務時
- イ 既存住宅の解体・撤去に関する業務時
- ウ 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）時
- エ 建替住宅等の建設工事時
- オ 工事完成・施設引渡時
- カ その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務実施時

(2) 入居者移転支援業務

- ア 仮移転・住替等支援業務各業務実施時
- イ 本移転等支援業務実施時

(3) 維持管理業務

建替住宅等の所有権移転後の維持管理期間

5 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。

6 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。

第2 モニタリングの方法

1 市営住宅整備業務

市は、事業者が提供する業務が要求水準等の内容達成可否の観点から、事業者が提出する下記の書類の内容を確認する。

なお、市は工事監理者及び事業者等の立会の下で、工事期間中の市が必要と判断する時期に立ち入り検査を、建替住宅等の完成確認時に竣工確認を実施する。

■市営住宅整備業務のモニタリングの提出書類

対象業務	提出書類	書類の内容	書類の提出時期
事前調査に関する業務	業務計画書	調査内容により適宜	事前調査業務開始前
	報告書	調査内容により適宜	業務完了後、遅滞なく
既存住宅の解体・撤去に関する業務	設計計画書	業務の概要、業務項目、業務の実施に関する方針、設計工程表、実施体制等	解体・撤去業務着手前
	設計図書	解体範囲図、構造撤去計画、安全・環境対策、仮設計画等、アスベスト含有建材調査報告書及び除去計画書、廃棄物処理計画書（再資源化計画を含む）。近隣対策計画書	設計計画書で定めた提出時期
	施工計画書	業務の概要、業務項目、業務の実施に関する方針、実施体制等を記載	解体業務着手前
	竣工図書	別紙6 2記載の図書一式	施工計画書で定めた提出時期
建替住宅等の整備に関する業務	設計計画書	業務の概要、業務項目、業務の実施に関する方針、設計工程表、実施体制等	設計業務着手前
	基本設計図書	別紙4 1記載の図書一式	設計計画書で定めた提出時期

対象業務	提出書類	書類の内容	書類の提出時期
建設工事等の実施に伴う提出書類	設計住宅性能評価	設計住宅性能評価書	着工前の、設計計画書で定めた提出時期
	実施設計図書	別紙4 2記載の図書一式	設計計画書で定めた提出時期
	施工計画書	業務の概要、業務項目、業務の実施に関する方針、実施体制、建替住宅等の性能確保の方法等	建替住宅等の建設工事着手前
	工程表	工種の別がわかるもの	別途市との間の協議により定める期限
	工事監理計画書	業務実施方針、実施体制、業務項目ごとの監理の実施計画（市への報告時期や方法等含む）	工事監理の着手前
	工事月報	協議の記録、指示事項への対応記録及び立会状況写真等、市が行うモニタリングに係る記録	工事監理者をして工事監理報告書とともに提出
	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等	・前月分を毎月10日まで ・工事監理業務終了時
	竣工図書	別紙6 1記載の図書一式	工事完了後、速やかに
	建設住宅性能評価	建設住宅性能評価書	完成検査時まで
化学物質の室内濃度調査	業務計画書	調査方法・評価基準・日程・調査体制等	調査前
	報告書及び添付資料	調査概要、測定方法、測定結果、評価、結論	調査後速やかに
住宅瑕疵担保責任保険への加入又は供託	保険加入予定報告書	・利用予定の保険法人名 ・契約予定保険の種類 ・供託を選択する場合は予定供託所の名称	建設工事着手前
	保険証券又は供託書	・保険証券又は供託書の写し ・対象住宅一覧との整合確認表	竣工時（引渡し前）
その他市営住宅整備業務実施に必要な業務	調査を行う業務	業務計画書	業務開始前
		報告書	業務完了後、遅滞なく
	所有権移転完了報告書	報告書（移転日、対象物件、敷地・建物の範囲、添付書類一覧を明記）、登記事項証明書、移転資産明細書（建物・設備リスト）	登記完了後、遅滞なく

2 入居者移転支援業務

市は、事業者が提供する業務が要求水準等の内容達成可否の観点から、事業者が提出する下記の書類の内容を確認する。

■入居者移転支援業務のモニタリングの提出書類

対象業務	提出書類	書類の内容	書類の提出時期
全般	業務計画書	業務の概要、業務項目、業務の実施に関する方針、業務工程表、実施体制等	業務開始前
仮移転	仮移転説明会及び抽選会資料	任意作成の資料	移転説明会及び抽選会開催 14 日前
	仮移転抽選会結果報告書	抽選会の結果等	抽選会実施後遅滞なく
	仮移転報告書	仮住居決定仮移転者名等	本移転説明会開催後
	仮移転状況報告書	仮移転完了者・仮移転日決定者等の状況、仮移転又は住替移転の各種書類の受取状況、仮移転日の日時等の調整結果、仮移転機関に決まらない場合の事由、苦情等の対応等	週 1 回以上
本移転	本移転意向確認	本移転意向確認書の受付（受取）状況	遅滞なく
	本移転説明会、抽選会資料及び入居説明会	任意作成の資料	移転説明会、抽選会資料及び入居説明会開催 14 日前
	本移転抽選会結果報告書	抽選会の結果等	抽選会実施後遅滞なく
	本移転等状況報告書	本移転及び住替移転の各種書類の受取状況、本移転日の日時等の調整結果、民間住宅移転支援金申請者の移転先及び移転状況等、本移転機関に決まらない場合の事由、苦情等の対応等	週 1 回以上

3 維持管理業務

市は、建替住宅等の所有権移転後、事業者が提供するサービスが要求水準等の内容を達成しているか確認する。

具体的なモニタリング項目及び内容については、本契約締結後に業務要求水準書に基づいて事業者が作成・提出する業務計画書を基に、市と事業者が協議の上、モニタリング実施計画書を策定し、内容を確定する。

■維持管理業務のモニタリングの提出書類（書類内容詳細は要求水準書による）

提出書類	書類の内容	書類の提出時期
業務計画書	<ul style="list-style-type: none"> ・業務実施体制 ・業務管理体制 ・各業務の責任者及び必要な有資格者等の経歴・資格等 ・業務担当者名及び経歴等 ・業務提供内容及び実施方法等 ・業務実施の周知内容及び方法 ・業務報告の内容及び時期 ・苦情等への対応 ・環境負荷低減への取組体制 ・非常時・災害時の対応及び想定外の事態が発生した場合の対応 ・安全管理 ・その他業務実施計画上必要な事項 	業務開始 3か月前 ※資格保有者の氏名等の詳細は1ヶ月前までで可
長期業務計画書	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間中の建築物・建築設備の点検保守の実施時期・内容 ・事業期間における長期修繕計画 ・その他長期の業務実施計画上必要な事項 	
年間業務計画書	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理における省エネルギー手法の提案 ・各業務の責任者及び必要な有資格者等の経歴・資格等 ・業務日程及び業務提供時間帯 ・業務提供内容及び実施方法の詳細等 	業務開始 3か月前まで 第2事業年度以後は毎事業年度の初日の1か月前までに
月間業務計画書	・業務日程及び業務提供時間帯	業務開始前
月次業務報告書	<ul style="list-style-type: none"> ・業務日報 ・点検・測定記録 ・整備記録 ・光熱水費使用量の記録 ・打合せ記録簿 ・苦情及びその対応結果 ・その他必要な資料 	前月分を毎月 10 日までに
年度事業報告書	<ul style="list-style-type: none"> ・当該年度の隔月業務報告書のまとめ（業務実施状況、問題発生状況、市からの勧告・指示。要求のあった事項とそれらへの対応状況等） ・年間の共用スペースの光熱水費等の資料 	前年度分を 4月末までに

市と事業者は、モニタリング実施計画書に基づき、事業者が提供するサービスに対し、次の3種類のモニタリングを実施する。

■維持管理業務のモニタリングの方法

種類	主な方法
①日常モニタリング 【セルフモニタリング】	<p>ア 事業者は、毎日、自らの責任により、構成企業、協力企業等が行う各業務の遂行状況についてセルフモニタリングを実施し、業務日報を作成する。</p> <p>イ 事業者は、業務日報及び報告事項をとりまとめ、業務報告書として各月及び各年に市に提出する。</p> <p>ウ 本事業の運営やサービスの提供に大きな影響を及ぼすと思われる事象が生じた場合には、直ちに市に報告する。</p>
②定期モニタリング(各月) 【モニタリングチェック】	<p>ア 市は、事業者が提出した「各月業務報告書※」の内容を確認するとともに、施設を巡回し、(四半期を目安として)各業務の遂行状況についてモニタリングを実施する。</p> <p>イ 事業者は、市が行うモニタリングに対して協力する。</p> <p>ウ 市及び事業者は、月に1回「モニタリング会議(仮称)」を開催し、日常モニタリング、定期モニタリングの結果報告を行う。</p> <p>エ 苦情等が発生した場合は、入居者等から発生の原因の検討及び意見交換等を行い、改善策を検討する。</p> <p>オ 毎年度終了後30日以内に、「年度事業報告書※」を作成し、市に提出する。</p> <p>※ 業務日報及び業務報告書に記載する具体的な項目・内容は、業務計画書に基づき市と協議の上決定する。</p>
③随時モニタリング 【モニタリングチェック】	<p>ア 市が必要と認めるときは、施設を巡回し、各業務の遂行状況をモニタリングする。</p> <p>イ 市は、入居者等からの苦情等について、随時事業者等に必要な説明を求め、業務遂行状況、要求水準等の達成状況をモニタリングする。</p> <p>ウ 業務改善勧告を行った場合、市は、当該業務について業務水準の回復の確認を行う。</p> <p>エ 市は、モニタリングの実施にあたり、必要に応じて第三者の意見を聴取できるものとする。</p>

4 契約終了時

市は、事業者に対し、契約期間終了時の3ヶ月前に事前通知を行い、終了時のモニタリングを実施する。契約期間の終了時において、要求水準等を達成しているか否かのモニタリングを実施する。

事業者は、事業期間終了に際して、設計図書等の関係図書等に基づき、解体・撤去後の敷地又は建替住宅等の機能が要求水準を達成しているか否かのセルフモニタリングを実施し、改修、又は更新の必要性の検討を行うとともに市に報告する。事業者は、必要な修繕を実施する。

市は、要求水準及びこれに基づく設計図書等の関係図書により、原則として要求水準等に記載されている全ての事項について、機能が要求水準等を達成しているか否かのモニタリングを実施する。

第3 要求水準等未達成の場合の措置

1 市営住宅整備業務時、完成時並びに入居者移転支援業務時

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つた場合、再度改善勧告を行う。これによつ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。

2 維持管理業務時

(1) 改善勧告

市は、モニタリングの結果、要求水準等が達成されていない場合、事業者に業務改善・復旧に関する勧告を行う。

(2) 改善計画書の提出

事業者は、市からの改善勧告を受けた場合、直ちに改善計画書を作成し、市に提出する。

市は、改善計画書により、要求水準等未達の改善・復旧が可能であると認めた場合、これを承認するとともに、事業者と協議の上、業務改善勧告に対する改善時期を決定する。

(3) 改善・復旧行為の実施及び改善状況の確認

事業者は、市の承認を受けた改善計画書に基づき、改善・復旧行為を実施し、市に報告する。

市は、事業者からの改善・復旧の報告を受け、隨時モニタリングを実施し、要求水準等未達成状態の改善・復旧状況を確認する。なお、改善・復旧の確認ができない場合、市は再度改善勧告の手続を行うことできるが、以下の場合においては、契約の一部又は全部の終了の手続に移行することができる。

ア 事業者から改善計画書の提出がない場合

イ 同一の原因に起因する同一事象での改善勧告が既に2回出されており、改善が不可能と判断される場合

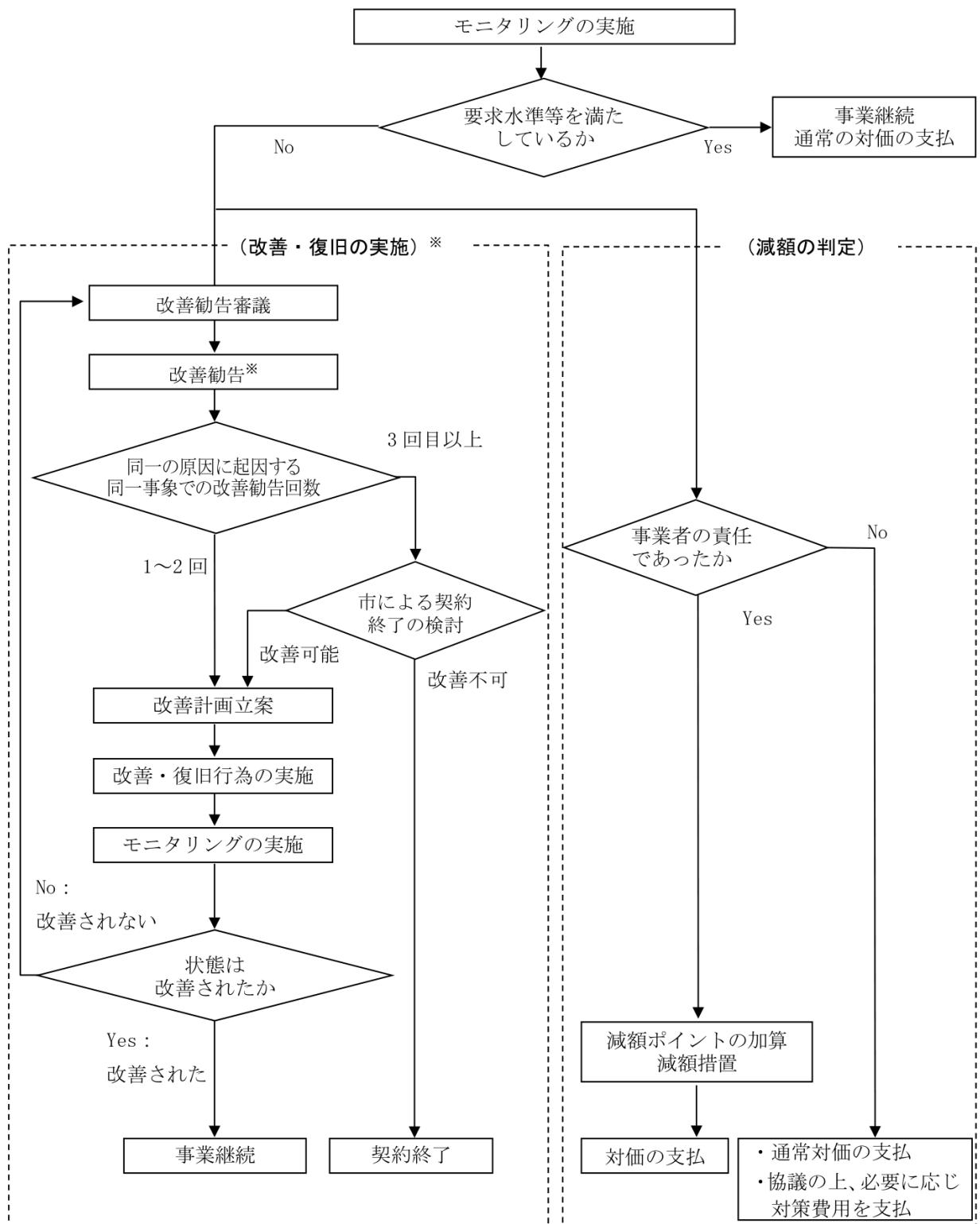
ウ 本事業の実施に当たって重大な支障があると認められる場合

市は、同一の原因、同一事象で2回以上の改善勧告が出された場合は、事業者に対して業務担当者の変更、又は業務実施企業の変更を求めることができる。

(4) 改善費用の負担

要求水準等に未達の場合、市と事業者は相互に協力し状況の改善に努める。その後、事態の発生に至った責任の所在を明らかにし、市側の責めに帰すべき場合は、協議の上事業者に生じた費用を市が負担する。その他の場合にあっては、改善に要した費用は、事業者が負担する。

<参考> 本事業における維持管理段階から改善勧告、減額等への流れ



*改善勧告に至った場合、サービス維持を優先し改善・復旧の実施に努めること。

なお、同じ原因による同一事象で2回目以上の再発の場合には、市は業務担当者の変更、又は業務実施企業の変更を求めることができるものとする。