

別添資料 5

長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業

事業契約書（案）

令和 8 年 7 月 30 日

長浜市

長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業 事業契約書

- 1 事業名 長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業
- 2 事業目的 上記事業の遂行（業務の概要は約款第6条に定めるとおり）
- 3 事業場所 長浜市木之本町廣瀬332番地1ほか（宇根本団地）
- 4 事業期間 自 契約締結日の翌日 至 令和12年3月31日
ただし、約款の定めるところに従って変更される場合がある。
- 5 契約金額 金_____円（うち消費税及び地方消費税金_____円）
ただし、約款の定めるところに従って金額の改定又は減額がなされた場合には、当該改定又は減額がなされた金額とする。
- 6 契約保証金 約款第9条の規定による。
- 7 契約条件 約款のとおり

上記の事業契約について、下記の発注者と受注者は、各々対等な立場における合意に基づいて、約款の定めるところに従い、上記のとおり公正に契約し、信義に従って誠実にこれを履行することを誓約する。なお、本契約は、仮契約であって、本契約が「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条に基づく長浜市議会の議決を取得した日に成立することを確認する。

本契約の締結を証するため、本書【2】通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和____年____月____日

発注者： 長浜市八幡東町 632 番地
長浜市長 浅見 宣義 印

受注者：

印

長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業
事業契約約款

目 次

第1章 用語の定義	1
第1条（定義）	1
第2章 総則	1
第2条（目的及び解釈）	1
第3条（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）	2
第4条（事業日程）	2
第5条（事業場所）	2
第6条（本事業の概要）	2
第7条（事業者の資金調達）	3
第8条（許認可及び届出等）	3
第9条（契約保証金）	3
第3章 設計	4
第10条（設計業務）	4
第11条（第三者による実施）	5
第12条（基本設計の完了）	5
第13条（実施設計の完了）	6
第14条（設計の変更）	6
第15条（事前調査）	8
第4章 本件工事	8
第16条（本件工事に伴う近隣対策等）	8
第17条（近隣対策等の窓口）	9
第18条（本件工事の施工）	9
第19条（第三者による施工）	10
第20条（事業者の施工責任）	10
第21条（工事施工計画）	10
第22条（工事施工報告等）	11
第23条（交付金の申請）	11
第24条（工事監理）	12
第25条（第三者による実施）	12
第26条（解体・撤去）	12
第27条（中間確認及び建設現場立会い等）	12
第28条（事業者による完成検査等）	13

第 29 条（化学物質室内濃度調査）	13
第 30 条（法令による完成検査等）	14
第 31 条（市による完成確認）	14
第 32 条（住宅性能評価の取得）	15
第 33 条（入居者移転支援業務計画書の提出）	15
第 34 条（建替住宅整備業務完了手続）	15
第 35 条（工事の一時停止）	16
第 36 条（工期の変更）	17
第 37 条（工期変更の場合の費用負担）	17
第 38 条（第三者等に対する損害）	18
第 39 条（建替住宅等への損害）	18
第 40 条（建替住宅の引渡し等）	18
第 41 条（引渡日の遅延）	19
第 42 条（瑕疵担保責任）	19
第 43 条（周辺整備、入居者移転支援業務の実施準備その他）	20
第 5 章 入居者移転支援業務	20
第 44 条（入居者移転支援業務）	20
第 45 条（費用負担）	21
第 46 条（第三者による実施）	21
第 47 条（入居者移転支援業務計画書等の改訂）	21
第 48 条（入居者移転支援業務の遂行上の留意事項）	22
第 49 条（情報管理）	22
第 50 条（業務報告）	23
第 51 条（計画遅延時の対応等）	23
第 52 条（自主モニタリング）	24
第 53 条（市によるモニタリングの実施）	24
第 54 条（損害の発生）	25
第 6 章 施設整備費及び入居者移転支援業務費の支払	25
第 55 条（施設整備費及び入居者移転支援業務費の支払）	25
第 56 条（施設整備費の改定）	25
第 57 条（施設整備費及び入居者移転支援業務費の支払留保）	25
第 7 章 契約の終了	26
第 58 条（契約期間）	26
第 59 条（市の事由による解除）	26
第 60 条（事業者の債務不履行等による解除等）	26
第 61 条（市の債務不履行による解除等）	27

第 62 条（法令変更及び不可抗力）	27
第 63 条（特別措置等による施設整備費及び入居者移転支援業務費の減額）	28
第 64 条（引渡日前の解除の効力）	28
第 65 条（引渡日後の解除の効力）	30
第 66 条（損害賠償）	31
第 67 条（保全義務）	31
第 68 条（関係書類の引渡し等）	31
第 69 条（所有権の移転）	32
第 8 章 雑則	32
第 70 条（公租公課の負担）	32
第 71 条（運営協議義務）	32
第 72 条（金融機関等との協議）	32
第 73 条（財務書類の提出）	32
第 74 条（秘密保持）	32
第 75 条（著作権等）	33
第 76 条（著作権の侵害防止）	33
第 77 条（産業財産権）	33
第 78 条（権利等の処分制限）	33
第 79 条（契約上の地位の処分制限）	33
第 80 条（【代表企業／事業者が S P C の場合の特則】）	34
第 81 条（遅延利息）	34
第 82 条（要求水準書の変更）	34
第 83 条（管轄裁判所）	35
第 84 条（疑義に関する協議）	35
第 85 条（その他）	35
別紙 1 定義集	36
別紙 2 事業日程	40
別紙 3 設計業務着手時提出書類	41
別紙 4 設計図書	42
別紙 5 着工前及び建中の提出書類	43
別紙 6 完成時の提出図書	44
別紙 7 事業者等が付保する保険	45
別紙 8 不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合	46
別紙 9 保証書の様式	47
別紙 10 個人情報保護特記事項	49
別紙 11 業務報告書の構成及び内容	52

別紙 12	施設整備費及び入居者移転支援業務費の金額及び支払日程	54
別紙 13	法令変更による費用の負担割合	55
別紙 14	モニタリング実施要領等	56

前 文

宇根本団地は、昭和 40 年から 54 年にかけて整備された市営住宅団地であり、新しいものでも建設から 45 年ほど経過し、多くの住棟の老朽化が激しくなっており、更新が喫緊の課題となっている。

そこで、長浜市（以下「市」という。）は、入居者の住環境の向上及び財政負担の軽減の実現を図ることを目的として、40 戸程度の住宅を宇根本団地事業用地内に建替建設する事業を実施することとし、当該事業を進めるに当たっては、民間事業者の創意工夫を活用することにより財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上等を図るとともに、本事業を実施することによる地元経済への貢献について期待し、「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「P F I 法」という。）第 7 条に基づき、長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業（以下「本事業」という。）を P F I 法が定める「特定事業」として選定した。

市は、本事業に関し、「長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業 募集要項」に基づき、公募型プロポーザル方式で民間事業者の募集を実施し、最も優れた提案を行った____グループを優先交渉権者として選定した。

当該グループ（以下総称して「事業者」という。）は、市との間において令和____年____月____日付けで基本協定書（以下「基本協定」という。）を締結し、基本協定の定めるところに従って、【（S P C を設立する場合）本事業遂行のための特別目的会社たる____（以下「事業者」という。）を設立し、事業者をして、市との間で、本事業の実施に関して、以下のとおり合意せしめたものである。／（S P C を設立しない場合）市との間で、本事業の実施に関して、以下のとおり合意する。】

第 1 章 用語の定義

（定義）

- 第 1 条 本契約において使用する用語の定義は、本文中に特に定義されているものを除き、別紙 1（定義集）のとおりとする。
- 2 本契約において使用する用語のうち、要求水準書に定義されたものは、前項若しくは本文中に特に定義されている場合又は文脈上別異に解すべき場合でない限り、かかる要求水準書に定義された意味を本契約においても有するものとする。

第 2 章 総則

（目的及び解釈）

- 第 2 条 本契約は、市及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必

要な一切の事項を定めることを目的とする。

- 2 事業者は、法令のほか、本契約、募集要項等及び事業者提案に従って本事業を遂行するものとし、本契約、募集要項等及び事業者提案の間に齟齬がある場合、本契約、募集要項等、事業者提案の順にその解釈が優先するものとし、本契約、募集要項等又は事業者提案の各書類を構成する書類間において齟齬がある場合には、作成又は締結の日付が後のものが優先するものとする。ただし、事業者提案が要求水準書に示された水準より厳格な又は望ましい水準を規定している場合は、事業者提案が要求水準書に優先するものとする。
- 3 本契約における各条項の見出しは参照の便宜のためであり、本契約及び本契約の解釈に影響を与えるものでない。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

- 第3条 事業者は、本事業が公共施設の整備事業としての公共性を有することを十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重するものとする。
- 2 事業者は、市の求めるところに応じて、本事業に係る市の監査に対し、必要な書類その他の資料の作成その他の協力を行うものとする。
 - 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。

(事業日程)

- 第4条 本事業は、別紙2（事業日程）に定める日程に従って実施されるものとする。

(事業場所)

- 第5条 事業者は、本件工事期間中、本事業の遂行のために必要な範囲内で、本事業用地に立ち入り、測定その他の調査を行い、掘削その他の必要な行為を行うほか、本事業用地を利用することができる。
- 2 事業者は、本事業用地につき、善良なる管理者の注意をもって管理を行うものとする。
 - 3 本件工事において、事業者に帰すべき事由によらず本事業用地の埋蔵物又は地盤沈下並びに既存住宅（募集要項等並びに本事業用地及び既存住宅の現場確認の機会から客観的かつ合理的に推測できないものに限る。）に起因する損害、損失又は費用が生じた場合には、市が当該損害、損失及び費用を負担する。ただし、第15条の定めるところに従って市が増加費用を負担して対策が講じられている場合は、この限りでない。
 - 4 事業者は、第40条の定めるところに従ってなされる引渡し前の建替住宅につき、担保権の設定その他の処分行為を行わないものとする。

(本事業の概要)

第6条 本事業は、要求水準書に定める業務その他これらに付随し、関連する一切の業務により構成されるものとする。

2 建替住宅の名称は、市が定める権利を有するものとする。

(事業者の資金調達)

第7条 本契約に別段の定めがある場合を除き、本契約上の事業者の義務の履行に関連する一切の費用は、全て事業者が負担するものとし、また、本事業に関する事業者の資金調達は、全て事業者が自己の責任において行うものとする。

(許認可及び届出等)

第8条 事業者は、第4項の場合を除き、本契約上の事業者の義務を履行するために必要となる一切の許認可の取得及び届出等を、自己の責任及び費用負担において行うものとする。なお、事業者は、本事業用地における開発行為に関する許認可手続について、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に定める開発許可上必要となる長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（長浜市平成18年条例第216号）及び長浜市開発事業に関する指導要綱（長浜市平成18年告示第120号）等に基づき実施する。

2 事業者は、本件工事に関して建基法に基づく建築確認申請を行う場合、事前に、市に対して当該申請の内容を説明し、また、建築確認を取得したときには、直ちに市に対してその旨を報告するものとする。

3 前項に定める場合のほか、事業者は、市が請求したときには、直ちに各種許認可等の書類の写しを市に提出するものとする。

4 事業者が市に対して協力を求めた場合、市は、事業者による前項に定める許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。

5 第23条の定めるところに従って交付金申請支援を実施するほか、市が本事業に関し許認可を取得し又は届出を行う必要があり、事業者に対して協力を求めた場合、事業者は、市による許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。

(契約保証金)

第9条 事業者は、市に対し、本契約の締結に係る保証金（以下「契約保証金」という。）として、本契約の締結と同時に、施設整備費（本契約の締結日において適用される税率の消費税及び地方消費税を含む。以下この条において同じ）の10分の1以上に相当する額を納付しなければならない。ただし、契約保証金は、次に掲げる担保の提供をもって代えることができる。

(1) 契約保証金に代わる担保となる利付き国債

(2) 市が確実と認める金融機関の保証

(3) 「公共工事の前払金保証事業に関する法律」（昭和27年法律第184号）第2条

第4項に基づき登録を受けた保証事業会社の保証

- 2 前項の規定にかかわらず、市は、事業者が、本契約の締結と同時に、本件工事に
関し、市を被保険者として、施設整備費の10分の1以上に相当する額を保証金額と
した履行保証保険契約を自ら締結し又は建設企業をして締結させた場合、契約保証
金の納付を免除するものとする。なお、かかる契約締結に当たり、事業者は、自ら
又は建設企業をして保険会社と締結する契約最終案を市に提出し、その確認を得る
ものとし、また、履行保証保険契約が締結された場合は、速やかに当該契約に基づ
く保険証券の原本を市に提出する。
- 3 第1項の定めにかかわらず、市が事業者から委託を受けた保険会社との間で施設
整備費の10分の1以上に相当する額を保証金額とした工事履行保証保険契約を締結
した場合、契約保証金の納付を免除するものとする。

第3章 設計

(設計業務)

- 第10条 事業者は、本契約締結後、本契約、募集要項等及び事業者提案に従って、速
やかに、設計業務を開始するものとする。
- 2 事業者は、法令を遵守のうえ、整備計画書に従って、本契約、募集要項等及び事
業者提案に基づき、設計業務を実施するものとする。ただし、第12条の定めるところ
に従って基本設計に係る設計図書について市の承諾が得られない限り、実施設計
に係る設計業務に着手できないものとする。
 - 3 事業者は、設計業務の実施に当たり、募集要項等及び事業者提案に基づき、本件
工事に係る建基法第5条の6第1項に規定する設計業務についての責任者を含む設
計体制を定めるものとする。
 - 4 事業者は、基本設計及び実施設計に関し、募集要項等及び事業者提案に基づき、
前項の定めるところに従って定められた設計体制（各人員の名称及び保有資格その
他必要事項を記載する。）を明記した、詳細工程表を含む解体撤去設計業務計画書
及び設計業務計画書を作成して市の承諾を得るものとし（市は当該承諾を理由とし
て本事業の実施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。）、か
つ、基本設計に係る設計業務着手時に、別紙3（設計業務着手時提出書類）第1項
所定の各書類を、実施設計に係る設計業務着手時に、同別紙第2項所定の各書類を、
市に対して提出するものとする。
 - 5 事業者は、募集要項等及び事業者提案に基づき、設計業務の進捗管理を自己の責
任で行い、定期的に又は市の請求がある場合には随時、設計業務の進捗状況に関し
て市に報告するとともに、設計企業をして、自己の責任と費用負担において、要求
水準書その他の適用のある募集要項等及び事業者提案に基づき、自主モニタリング
を実施させ、その結果を取りまとめた自主モニタリング結果の報告書を別紙11（業

務報告書の構成及び内容)の定めるところに従って作成させ、市に提出させるものとする。

- 6 市は、前項の定めるところに従って提出された報告書に基づき、必要があるときは、設計業務の内容について事業者に協議を求めることができるほか、自らの責任及び費用負担において、設計業務に関し、要求水準書に示された業務の水準及び内容(ただし、事業者提案がより優れた又はより厳しい水準又は内容を提案しているものについては、提案された水準とする。以下「設計業務水準」という。)に従ったサービスが提供されていることを確認するため、別紙 14(モニタリング実施要領等)によりモニタリングを実施するものとする。
- 7 市は、前項の確認の結果、設計業務の遂行状況が設計業務水準を満足していないか又は本契約若しくは設計業務計画書に従っていないと判断した場合、事業者に対して別紙 14(モニタリング実施要領等)によりその改善を勧告その他必要な措置を講ずることができるものとする。また、事業者は、その対応状況を別紙 14(モニタリング実施要領等)により市に対して報告する。なお、市は、モニタリングの実施を理由として、本事業の実施の全部又は一部について、何ら責任を負担するものではない。

(第三者による実施)

第11条 事業者は、事業者提案に従い、設計企業をして設計業務を実施させる。

- 2 事業者は、事業者提案において提案されていない態様での設計業務の委任又は請負をしてはならない。ただし、合理的な理由がある場合に限り、当該委任又は請負を受ける者の商号、所在地その他市が求める事項を市に事前に通知したうえ、市の事前の承諾を得た場合はこの限りでない。
- 3 事業者は、設計企業が事業者提案に従って自己が行うべき業務(一部に限る。)を設計企業以外の第三者に委任し又は請け負わせる場合、事前に当該第三者の商号、所在地その他市が求める事項を市に届け出るものとする。当該第三者が設計業務の一部を自己以外の第三者に委任し又は請け負わせる場合も同様とする。
- 4 設計企業その他設計業務に関して事業者又は設計企業が使用する一切の第三者に対する設計業務の委任又は請負は全て事業者の責任において行われるものとし、設計企業その他設計業務に関して事業者又は設計企業が使用する一切の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。

(基本設計の完了)

第12条 事業者は、事業スケジュール及び整備計画書に従って、基本設計を完了するものとし、基本設計が完了次第、募集要項等及び要求水準書に基づき、基本設計完了届とともに本件工事に係る別紙 4(設計図書)第 1 項所定の書類又は図面を作成したうえ、市に対して提出し、その承諾を得るものとする。

- 2 市は、前項に定めるところに従って提出された書類又は図面が、本契約、募集要項等又は事業者提案の定めるところに従っていないと判断する場合、事業者に対して、当該判断をした箇所及び理由を示したうえ、事業者の費用負担において、その修正を求めることができ、事業者はこれに従うものとする。
- 3 前項の場合を除くほか、市は、書類又は図面の提出後相当の期間内において、事業者に対し、基本設計に係る設計図書の内容を承諾した旨を通知する。市は当該承諾を理由として本事業の実施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。

（実施設計の完了）

- 第13条 事業者は、事業スケジュール及び整備計画書に従って、実施設計を完了するものとし、実施設計が完了次第、募集要項等及び要求水準書に基づき、実施設計完了届とともに本件工事に係る別紙4（設計図書）第2項所定の書類又は図面を作成したうえ、市に対して提出し、その承諾を得るものとする。
- 2 市は、前項に定めるところに従って提出された書類又は図面が、本契約、募集要項等、基本設計に係る設計図書又は事業者提案の定めるところに従っていないと判断する場合、事業者に対して、当該判断をした箇所及び理由を示したうえ、事業者の費用負担において、その修正を求めることができ、事業者はこれに従うものとする。
 - 3 前項の場合を除くほか、市は、書類又は図面の提出後相当の期間内において、事業者に対し、実施設計に係る設計図書の内容を承諾した旨を通知する。市は当該承諾を理由として本事業の実施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。

（設計の変更）

- 第14条 市は、必要があると認める場合、事業者に対して、設計変更を請求することができる。事業者は、当該請求を受領した日から14日以内に、当該設計変更の当否及び事業者の本事業の実施に与える影響を検討したうえ、市に対してその結果（当該設計変更による工期の変更の有無及び当該設計変更の事業者提案の範囲の逸脱の有無についての検討結果を含む。）を通知するものとする。市は、当該設計変更が工期の変更を伴わず、かつ事業者提案の範囲を逸脱しない場合、当該事業者の検討結果を踏まえて当該設計変更の当否を最終的に決定したうえ、事業者に対して通知するものとし、事業者は、通知されたところに従い設計変更を行うものとする。
- 2 事業者は、設計変更の必要性及びそれが事業者の本事業の実施に与える影響を検討し、当該検討結果を市に対して通知し、かつ市の事前の承諾を得たうえで、建替住宅の設計変更を行うことができる。ただし、当該設計変更が市の責めに帰すべき事由によるときは、設計変更の内容について協議したうえ、市はこれを承諾するものとする。

- 3 前2項の定めるところに従って設計変更が行われた場合で、当該設計変更により市又は事業者において損害、損失又は費用（本事業を遂行するに当たり当該設計変更により事業者において生ずる追加的な費用を含む。）が発生したときは、市及び事業者は、その負担について、以下の各号に定めるところに従うものとする。ただし、当該設計変更により事業者において本事業に要する費用の減少が生じたときは、市は、事業者と協議したうえ、施設整備費の支払額を減額することができる。なお、第3号及び第4号の場合、第62条第1項ないし第3項の規定は、適用されない。
- (1) 当該設計変更が市の責めに帰すべき事由による場合、市がこれを負担するものとし、施設整備費を増額することなどにより事業者に対して支払うものとする。
 - (2) 当該設計変更が事業者の責めに帰すべき事由による場合、事業者がこれを負担するものとし、その負担の方法については、市と事業者との間の協議によりこれを定めるものとする。
 - (3) 当該設計変更が法令変更による場合、別紙13（法令変更による費用の負担割合）に定めるところに従って、市又は事業者がこれを負担するものとし、その負担の方法については、市と事業者との間の協議によりこれを定めるものとする。
 - (4) 当該設計変更が不可抗力による事由に基づくものである場合、別紙8（不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合）に定めるところに従って、市及び事業者がこれを負担するものとし、その負担の方法については、市と事業者との間の協議によりこれを定めるものとする。
- 4 第1項の定めるところに従って市が事業者に対して請求した設計変更又は第2項の定めるところに従って事業者が行おうとする設計変更が、工期の変更を伴い又は事業者提案の範囲を逸脱する場合、本契約の他の規定にかかわらず、市は、事業者との間において当該設計変更の当否、工期の変更の当否及び引渡予定日の変更の当否について協議することができる。当該協議の結果、当該設計変更等を行うことが合意されたときは、事業者は、その合意されたところに従って設計変更を行うものとする。
- 5 前項の協議においては、当該変更により市又は事業者において生ずる損害、損失又は費用（本事業を遂行するに当たり事業者において当該変更により生ずる追加的な費用を含む。）の支払の方法及び当該変更により事業者において生ずる本事業に要する費用の減少に伴う施設整備費の減額についても合意することができる。ただし、市又は事業者において生ずる損害、損失又は費用（本事業を遂行するに当たり事業者において当該変更により生ずる追加的な費用を含む。）の負担については、第3項第1号及び第2号の定めるところに従うものとする。
- 6 前2項にかかわらず、第1項の定めるところに従って市が事業者に対して請求した設計変更又は第2項の定めるところに従って事業者が行おうとする設計変更が、工期の変更を伴い又は事業者提案の範囲を逸脱する場合で、それらの変更が不可抗力又は法令変更に基づくものであるときは、市及び事業者は、第62条に定めるところに従うものとする。

(事前調査)

第15条 事業者は、自己の責任と費用負担において調査業務計画書を作成して、市に提出したうえ、かかる市に提出された調査業務計画書に基づき、既存住宅及び本事業用地につき、要求水準書その他募集要項等及び事業者提案の定めるところに従い、設計業務及び本件工事に必要な調査（地質調査その他の本事業用地の調査、既存住宅の調査及び建替住宅の建築準備調査等を含む。本条において「事業者事前調査」という。）を行い、事業者事前調査の結果を取りまとめた調査業務報告書を作成し、市が事業者と協議のうで定めた期限までに市に提出するものとする。

2 事業者は、事業者事前調査の結果に基づき、設計業務及び本件工事を実施するものとする。

3 事業者事前調査の誤り又は懈怠に起因して市又は事業者において生ずる損害、損失又は費用（本事業を遂行するに当たり事業者において生ずる追加的な費用を含む。）は、事業者がこれを負担するものとし、その負担の方法については、市と事業者との間の協議により定めるものとする。

4 事業者事前調査を行った結果、当該事業者事前調査に誤り又は懈怠がないにもかかわらず、事業者において設計業務又は本件工事に要する費用又は本事業を遂行するに当たり事業者において生ずる追加的な費用が増加する場合で、当該費用の増加の原因が募集要項等及び本事業用地の現場確認の機会から客観的かつ合理的に推測できないものであるときは、合理的な範囲において市がこれを負担するものとし、市は、市と事業者との間の協議により決定される方法に従って、事業者に対して支払うものとする。なお、市及び事業者は、当該協議に際して、設計変更及び工期又は引渡予定日の変更についても協議することができ、当該協議によりこれを変更することができる。

第4章 本件工事

第1節 総則

(本件工事に伴う近隣対策等)

第16条 事業者は、本契約の締結日から本件工事の着工日までの間に、近隣住民に対し本件工事の説明を行い、近隣住民の了解を得るよう努めるものとする（本条において以下「近隣説明」という。）。

2 事業者は、本件工事の実施により生じうる生活環境影響を勘案したうえ、合理的に要求される範囲において近隣対策（本件工事の内容を近隣住民に対して周知させること、本件工事の作業時間について近隣住民の了解を得ること、及び車両の交通障害、騒音、振動その他工事に伴う悪影響を最小限度に抑えるための対策を含むが、

これに限られない。本条において以下「近隣対策」といい、「近隣説明」と併せて「近隣対策等」という。)を実施するものとする。

- 3 事業者は市に対して、前2項に定める近隣対策等の実施について、事前に実施の内容を報告し、事後にその結果を報告するものとする。
- 4 近隣対策等により事業者に生じた損害、損失又は費用（本事業を遂行するに当たり事業者において当該近隣対策等の実施により生ずる追加的な費用を含む。）については、事業者がこれを負担するものとする。ただし、募集要項等において市が設定した条件に直接起因して事業者において生じた損害、損失又は費用（本事業を遂行するに当たり事業者において当該近隣対策等の実施により生ずる追加的な費用を含む。）については、市がこれを負担するものとし、その負担の方法については、市と事業者との間において協議により決定するものとする。
- 5 事業者は、近隣対策等の不調を理由として整備計画書を変更することはできない。ただし、市の事前の承諾がある場合はこの限りでない。また、市は、事業者が更なる近隣対策等の実施によっても近隣住民の了解が得られないことを明らかにした場合に限り、整備計画書の変更を承諾する。
- 6 市は、必要があると認める場合には、事業者が行う近隣対策等に協力する。

（近隣対策等の窓口）

第17条 事業者は、本件工事を完工するまでは、要求水準書その他の適用のある募集要項等及び事業者提案に基づき、近隣からの苦情が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情その他については、事業者が窓口として、工程に支障をきたさないように処理を行うものとする。

第2節 工事の施工

（本件工事の施工）

- 第18条 事業者は、本件工事の施工に当たり、募集要項等及び事業者提案に基づき、本件工事に必要な有資格者を含む工事実施体制を定め、第13条第1項ないし第3項の定めるところに従って実施設計に係る設計図書につき市の承諾を取得し、かつ本件工事に要する各種申請手続その他必要となる手続が完了した後速やかに、本件工事を開始するものとする。
- 2 事業者は、日本国の法令を遵守のうえ、本契約、募集要項等、事業者提案及び設計図書に基づき、事業スケジュール及び整備計画書に従い、本件工事を施工するものとする。
 - 3 事業者は、自己又は建設企業をして、本件工事期間中、別紙7（事業者等が付保する保険）に記載されるところに従って、保険に加入し、又は加入させるものとする。

（第三者による施工）

第19条 事業者は、事業者提案に従い、本件工事を建設企業に施工させるものとする。

- 2 事業者は、事業者提案にない本件工事の全部又は大部分の委任又は請負をしてはならない。ただし、当該委任者又は請負者の商号、所在地その他市が求める事項を市に事前に通知したうえ、市の事前の承諾を得た場合はこの限りでない。
- 3 事業者は、本件工事の一部を建設企業以外の第三者に委任し、又は請け負わせる場合、事前に当該第三者の商号、所在地その他市が求める事項を市に届け出るものとする。建設企業又は当該第三者が本件工事の一部を自己以外の第三者に委任し又は請け負わせる場合も同様とするが、所定の施工体制台帳の提出による報告をもって当該届出に代えることができる。
- 4 建設企業その他本件工事に関して事業者又は建設企業が使用する一切の第三者に対する本件工事の委任又は請負は全て事業者の責任において行うものとし、建設企業その他本件工事に関して事業者又は建設企業が使用する一切の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。

（事業者の施工責任）

第20条 仮設、施工方法、工事用地借用その他本件工事を完了するために必要な一切の手段については、事業者が自己の責任において定めて措置するものとする。

- 2 事業者は、本件工事期間中、本件工事に関して必要な工事用電気、水道、ガス等を自己の責任及び費用負担において調達するものとする。市は、合理的な範囲においてこれに協力するものとする。
- 3 事業者は、設計企業、工事監理企業及び建設企業をして、本件工事期間中、自己の責任と費用負担において、要求水準書その他の適用のある募集要項等及び事業者提案に基づき、自主モニタリングを実施させ、その結果を取りまとめた自主モニタリング結果の報告書を別紙 11（業務報告書の構成及び内容）の定めるところに従って作成させ、市に提出させるものとする。

（工事施工計画）

第21条 事業者は、本件工事の着工前に、解体撤去工事監理業務計画書及び工事監理業務計画書並びに、詳細工程表を含む解体撤去工事業務計画書及び建設工事業務計画書をそれぞれ作成し、別紙 5（着工前及び建中の提出書類）第 1 項に列挙される図書とともに、市に対して提出するものとする。提出に当たっては、同別紙に記載されるところに従わなければならない。

- 2 事業者は、事業スケジュールを遵守し、前項の定めるところに従って市に対して提出した総合施工計画書その他の図書並びに整備計画書に従って本件工事を遂行するものとする。

(工事施工報告等)

第22条 事業者は、本件工事期間中、別紙5（着工前及び建中の提出書類）第2項に
列挙される図書をそれぞれ適時に作成のうえ、遅滞なく、市に対して提出するもの
とする。提出に当たっては、同別紙に記載されるところに従わなければならない。
また、市が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告を行うものとする。

2 市は、事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、何時でも随時、工
事現場での施工状況の確認を行うことができるほか、自らの責任及び費用負担にお
いて、本件工事の施工その他建替住宅整備業務に関し、要求水準書に示された業務
の水準及び内容（ただし、事業者提案がより優れた又はより厳しい水準又は内容を
提案しているものについては、提案された水準とする。以下、設計業務水準を含め、
「建替住宅整備業務水準」という。）に従ったサービスが提供されていることを確
認するため、別紙14（モニタリング実施要領等）によりモニタリングを実施するも
のとする。

3 事業者は、本件工事期間中、工事現場に常に工事記録を整備するものとする。

4 市は、事業者に対して、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に係る事項について説明及び報告を求めることがで
きる。

5 市は、前各項の定めるところに従ってなされた説明及び報告並びに確認に基づき、
必要があるときは、設計業務を含め、建替住宅整備業務の内容について事業者に協
議を求めることができるほか、建替住宅整備業務の遂行状況が建替住宅整備業務水
準を満足していないか又は本契約若しくは整備計画書に従っていないと判断した場
合、事業者に対して別紙14（モニタリング実施要領等）によりその改善を勧告その
他必要な措置を講ずることができるものとする。また、事業者は、その対応状況を
別紙14（モニタリング実施要領等）により市に対して報告する。なお、市は、モニ
タリングの実施を理由として、本事業の実施の全部又は一部について、何ら責任を
負担するものではない。

第3節 交付金申請関連業務

(交付金の申請)

第23条 市は、法令に従い、交付金の交付申請及びその後の報告等を行うものとする。

2 事業者は、前項の定めるところに従って市が行う交付金交付申請、その後の報告
等その他の関連手続に関し、要求水準書その他適用がある募集要項等及び事業者提
案に基づき、市の要請に従い、関係書類の作成その他の事務を市のために代行する
など必要な支援と協力を行うものとする。

第4節 工事監理

(工事監理)

第24条 事業者は、要求水準書及び事業者提案に基づき、事業スケジュール及び整備計画書に従って、工事監理業務を工事監理企業に行わせるものとし、本件工事の着工前に、建基法第5条の6第4項に規定する工事監理者を設置せしめ、本件工事期間中これを維持するものとする。

2 事業者は、市の求めるところに従って、工事監理者をして工事監理の状況について随時報告させるものとするほか、完成確認報告を行わせるものとする。

3 事業者は、本件工事期間中、毎月、本件工事の工事監理の状況について工事監理者の作成した監理報告書（監理日報、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、器材・施工検査記録及びその他市の求める内容を含むものとする。）を市に対して提出し、市の承諾を得るものとする。

(第三者による実施)

第25条 事業者は、事業者提案に従い、工事監理業務を工事監理企業をして実施させるものとする。

2 事業者は、事業者提案において提案されていない態様での工事監理業務の委任をしてはならない。ただし、合理的な理由がある場合に限り、当該委任を受ける者の商号、所在地その他市が求める事項を市に事前に通知したうえ、市の事前の承諾を得た場合はこの限りでない。

3 事業者は、工事監理企業が事業者提案に従って行う工事監理業務（一部に限る。）を工事監理企業以外の第三者に委任する場合、事前に当該第三者の商号、所在地その他市が求める事項を市に届け出るものとする。当該第三者が、当該第三者が行う業務を自己以外の第三者に委任する場合も同様とする。

4 工事監理企業その他工事監理業務に関して事業者又は工事監理企業が使用する一切の第三者に対する工事監理業務の委任は全て事業者の責任において行われるものとし、工事監理企業その他工事監理業務に関して事業者又は工事監理企業が使用する一切の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。

第5節 解体・撤去

(解体・撤去)

第26条 事業者は、要求水準書及び事業者提案に基づき、事業スケジュール及び整備計画書に従って、本件工事を施工する過程において解体業務を遂行するものとする。

第6節 検査・確認

(中間確認及び建設現場立会い等)

第27条 市は、本件工事期間中、随時に、事業者に事前に通知したうえで、設計図書に従って本件工事が施工されていることを確認するため、事業者に対して本件工事について中間確認を求めることができるものとし、また、工事現場において本件工事の状況を、事業者の立会いのうえ、確認することができるものとする。

2 事業者は、前項に定めるところの中間確認及び本件工事の状況確認の実施について、市に対して最大限の協力を行うものとし、また、建設企業をして、市に対して必要かつ合理的な範囲において説明及び報告を行わせるなど最大限の協力を行わせるものとする。

3 市は、前2項に定めるところの確認の結果、本件工事が本契約、募集要項等、設計図書又は事業者提案に従って施工されていないと判断した場合、事業者に対してその改善を勧告することができ、事業者はこれに従うものとする。

4 事業者は、本件工事期間中に事業者が行う検査又は試験のうち主要なもの（中間検査を含むがこれに限られない。）を実施する場合、事前に市に対してその実施内容及び日程を通知するものとする。市は、当該検査又は試験に立ち会うことができるものとし、市との間での調整を経て市の確認を受けるものとする。事業者は、市に対して、事前に通知した中間検査及び主要なもののみならず、各種の検査及び試験の記録を報告書、写真をもって全て報告するものとする。

5 市は、本条に定めるところの確認、改善の勧告、立会の実施又は報告の受領を理由として、本事業の実施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。

（事業者による完成検査等）

第28条 事業者は、事業スケジュールに従い、整備計画書に基づき、自己の責任及び費用負担において、本件工事の目的物毎に、当該目的物に係る完成検査等を完了するものとする。なお、事業者は、各完成検査等の実施に当たり、その日程を14日前に市に対して通知するものとする。

2 市は事業者に対し、前項に定めるところの完成検査等を市又はその指定する者の立会いの下で実施することを求めることができるものとし、事業者は、これに従うものとする。ただし、市は、当該立会の実施を理由として本事業の実施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。

3 前項に定めるところの市の立会の有無を問わず、事業者は市に対して、第1項に定めるところの完成検査等の結果を、当該検査結果に関する書面の写しを添付したうえで、報告するものとする。

（化学物質室内濃度調査）

第29条 事業者は、建替住宅に関し、ホルムアルデヒド、アセトアルデヒド及び揮発性有機化合物等の化学物質が放散しない又は放散量が少ない備品等が選定されて設置されていることを確認するため、引渡予定日までに、要求水準書に従って、建替

住宅におけるホルムアルデヒド、アセトアルデヒド及び揮発性有機化合物等の化学物質の室内濃度を測定し、それぞれの結果を市に報告するものとする。かかる報告において測定値が「室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定法について」（厚生省生活衛生局長通知）に定められる基準値を上回った場合、事業者は、自己の責任及び費用負担において、改善措置を講じ、引渡予定日までに測定値が当該基準値を下回る状態を確保するものとする。

（法令による完成検査等）

第30条 事業者は、本件工事に関して、事業スケジュールに従い、整備計画書に基づき、その日程を7日前に市に対して通知したうえで、自己の責任及び費用負担において、全ての法令に基づく完成検査を受検し完了するものとする。

2 市は事業者に対し、前項に定めるところの完成検査の受検への立会いを求めることができるものとし、事業者は、これに従うものとする。ただし、市は、当該立会の実施を理由として本事業の実施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。

3 前項に定めるところの市の立会いの有無を問わず、事業者は市に対して、第1項に定めるところの各完成検査の受検結果を、当該完成検査に係る検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添付したうえ、それぞれ事業スケジュールに定める完工予定日までに報告するものとする。

4 事業者は、建替住宅に関しては、前項の報告とともに、別紙6（完成時の提出図書）に列挙される図書を作成し、市に対してそれぞれ提出するものとする。なお、事業者は、完成写真の提出時において、市による完成写真の使用が、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のうえ、次の各号の定めるところに従うものとする。

(1) 事業者は、市に提出した完成写真が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は市が完成写真を市が行う事務、市が認めた公的機関の広報等に、著作者名等を表示せずは無償で使用するよう必要な措置を講ずる。

(2) 事業者は、予め市の承諾を受けた場合を除き、完成写真が公表されないようにし、かつ、完成写真が市の承諾しない第三者に閲覧、複写又は譲渡されないようにする。

（市による完成確認）

第31条 市は、本契約に別段の定めがある場合を除き、第28条ないし第30条に定めるところの検査等の終了後、以下の各号に定めるところに従って本件工事に係る完成確認をそれぞれ実施するものとする。

(1) 事業者は、工事現場において、建設企業及び工事監理者を立ち合わせ、かつ工

事記録を準備したうえ、引渡予定日までに市による完成確認を受ける。

(2) 市は、完成図書との照合により、それぞれの完成確認を実施する。

(3) 事業者は、事業者による機器、器具、備品等の試運転とは別に、機器、器具、備品等の取扱いに関し、市に対して説明する。

2 市は、前項に基づく完成確認の過程において、本件工事が募集要項等、事業者提案及び設計図書に従って施工されていないと認める箇所がある場合（第29条に定めるところの測定値が基準値を上回っている場合を含む。）、事業者に対して改善を勧告することができるものとする。当該場合、事業者は、自己の責任及び費用負担において、当該勧告に従って当該箇所を改善するものとし、当該本件工事の事業スケジュールに定める完工予定日までに改善措置を完了した後、直ちに市の確認を受けるものとする。

3 市は、前各項の定めるところに従って完成確認が完了した場合には、事業者に対し速やかに完成確認証をそれぞれ交付する。

（住宅性能評価の取得）

第32条 事業者は、自己の費用及び責任において、建替住宅に関し、要求水準書その他の適用のある募集要項等及び事業者提案に従い、住宅品確法に基づく性能表示を行うものとする。

2 事業者は、前項の定めるところに従って建替住宅に住宅品確法に基づく性能表示を行うにあたり、要求水準書その他の適用のある募集要項等及び事業者提案に従って登録住宅性能評価機関より設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受け、その正本を市に対して提出するものとする。

（入居者移転支援業務計画書の提出）

第33条 事業者は、入居者移転支援企業をして、入居者移転支援業務期間を通じた業務遂行に必要な事項を記載した入居者移転支援業務計画書を、要求水準書その他の適用のある募集要項等及び事業者提案に基づいて作成させたうえ、令和9年度における仮移転支援業務期間の開始日の二箇月前までに、市に対して提出させ、令和9年度における仮移転支援業務期間の開始日までに市の確認を得させるものとする。

2 市は、前項の定めるところに従って提出された入居者移転支援業務計画書を確認するにあたり、改善その他の指示をすることができるものとし、事業者は、かかる市の指示を受けたときは、入居者移転支援企業をして、市の確認が得られるまで、必要な修正を行わせるものとする。

（建替住宅整備業務完了手続）

第34条 事業者は、以下の各号に定められるところの事由が全て満たされた場合、市に対し、建替住宅整備業務に係る業務完了届を提出するものとする。市は、当該業務完了届を受領後7日以内に、以下の各号に定めるところの事由が全て満たされて

いるかを確認するものとし、当該事由が全て満たされていることが確認できたときは、事業者による整備業務の履行の完了を証する業務完了証を作成したうえ、事業者に対して交付するものとする。

- (1) 第29条の定めるところに従って基準値以下の化学物質室内濃度調査報告を完了したこと。
 - (2) 第31条の定めるところに従って本件工事に係る全ての完成確認が完了したこと。
 - (3) 第32条第2項の定めるところに従って登録住宅性能評価機関より交付を受けた設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の各正本を市に対して提出したこと。
 - (4) 第33条の定めるところに従って入居者移転支援業務計画書についての市の確認が得られたこと。
 - (5) 第40条の定めるところに従って建替住宅の引渡し及び所有権移転手続が完了したこと。
- 2 市は、業務完了証を交付したことを理由として、本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

第7節 工期の変更

(工事の一時停止)

第35条 市は、必要があると認める場合、その理由を事業者へ通知したうえで、本件工事の全部又は一部の施工を停止させることができる。この場合、市は必要に応じて、工期を変更し、また、引渡予定日を変更することができる。ただし、引渡予定日に変更される場合でも第58条第1項に規定する本契約の期間終了日は変更されないものとする。

- 2 前項に定めるところにより工事が停止された場合、当該工事の停止により事業者へ直接生ずる損害、損失又は費用（事業者が工事の再開に備え工事現場を維持し若しくは労働者、建設機械器具等を保持するために要する費用を含む。）の負担については、市及び事業者は、本契約の他の規定にかかわらず、以下の各号に定めるところに従うものとする。
- (1) 当該工事の停止が市の責めに帰すべき事由による場合は、市がこれらを負担するものとし、市は、事業者と協議のうえ、施設整備費を増額することなどにより事業者に対して支払うものとする。
 - (2) 当該工事の停止が事業者の責めに帰すべき事由による場合は、事業者がこれらを負担する。
 - (3) 当該工事の停止が法令変更による場合は、別紙13（法令変更による費用の負担割合）に定めるところの負担割合に従い、市又は事業者が負担するものとし、その負担の方法については、市と事業者との間の協議により定めるものとする。
 - (4) 当該工事の停止が不可抗力による場合は、別紙8（不可抗力による損害、損失

及び費用の負担割合)に定めるところの負担割合に従い、市及び事業者が負担するものとし、その負担の方法については、市と事業者との間の協議により定めるものとする。

3 前項第3号及び第4号の場合、第62条第1項ないし第3項の規定は適用されない。

(工期の変更)

第36条 市は、必要があると認める場合、事業者に対して工期の変更を請求することができる。

2 事業者は、その責めに帰すことができない事由により工期の変更が必要となった場合、市に対して工期の変更を請求することができる。

3 前2項に定めるところに従って、工期の変更が請求された場合、市と事業者は、その協議により当該変更の当否を決定するものとする。ただし、市と事業者の間における協議の開始から7日以内にその協議が調わないときは、市が合理的な工期を定め、事業者に通知するものとし、事業者はこれに従うものとする。

4 前項の定めるところにより工期が変更される場合、引渡予定日を変更することができる。ただし、引渡予定日が変更される場合でも第58条第1項に規定する本契約の期間終了日は変更されないものとする。

(工期変更の場合の費用負担)

第37条 第35条及び第36条の定めるところにより工期が変更された場合、当該工期の変更により市又は事業者において損害、損失又は費用(本事業の遂行に当たり事業者において生ずる追加的な費用を含む。)が生ずるときは、市及び事業者は、その負担について、以下の各号の定めるところに従うものとする。

(1) 当該工期の変更が市の責めに帰すべき事由による場合は、市がこれらを負担するものとし、市は、事業者と協議のうえ、施設整備費を増額することなどにより事業者に対して支払うものとする。

(2) 当該工期の変更が事業者の責めに帰すべき事由による場合は、事業者がこれらを負担する。

(3) 当該工期の変更が法令変更による場合は、別紙13(法令変更による費用の負担割合)に定めるところの負担割合に従い、市及び事業者が負担するものとし、その負担の方法については、市と事業者との間の協議により定めるものとする。

(4) 当該工期の変更が不可抗力による場合は、別紙8(不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合)に定めるところの負担割合に従い、市及び事業者が負担するものとし、その負担の方法については、市と事業者との間の協議により定めるものとする。

2 前項第3号及び第4号の場合、第62条第1項ないし第3項の規定は適用されない。

第8節 損害の発生

（第三者等に対する損害）

第38条 本件工事の施工により第三者に生じた一切の損害、損失又は費用は、事業者がこれを負担するものとし、第三者に対して賠償するものとする。ただし、当該損害等が事業者の責めに帰すべからざる事由により生じた場合（本件工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により当該損害等が生じた場合を含む。）で、第18条第3項に基づき付保された保険等により填補されないときは、市がこれらを負担するものとし、第三者に対して賠償するものとする。

- 2 事業者は、本件工事の施工により本事業用地に隣接する道路その他市の施設等を汚損、破損等しないよう留意し、本件工事中に汚損、破損等した場合には、事業者の費用及び責任において補修又は補償するものとする。

（建替住宅等への損害）

第39条 業務完了証交付までに、不可抗力により、建替住宅その他本件工事の目的物、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料その他建設機械器具等に損害、損失又は費用（本事業の遂行に当たり事業者において生ずる追加的な費用を含む。）が生じた場合、事業者は、当該事実の発生後直ちにその状況を市に通知しなければならない。

- 2 前項の規定による通知を受けた場合、市は直ちに調査を行い、損害、損失又は費用の状況を確認し、その結果を事業者に通知するものとする。
- 3 第1項に規定する損害、損失又は費用については、別紙8（不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合）に定めるところの負担割合に従い、市及び事業者がそれぞれ負担するものとし、その負担の方法については、市と事業者との間の協議により定めるものとする。
- 4 第1項の場合、前各項に定める事項を除く他の事項については、市及び事業者は、第62条の定めるところに従うものとする。

第9節 引渡し

（建替住宅の引渡し等）

第40条 事業者は、建替住宅について第31条に定めるところの市による完成確認がなされた後、引渡予定日までに、建替住宅を市に引き渡し、所有権を市に移転するものとする。この場合、事業者は、建替住宅について、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。

- 2 建替住宅の所有権は、事業者がこれを原始的に取得するものとし、事業者は、本件工事の委任若しくは請負に係る契約においてその旨を規定するものとする。

（引渡日の遅延）

第41条 市の責めに帰すべき事由により引渡日が引渡予定日より遅延した場合、市は、当該遅延に伴い事業者において生ずる損害、損失及び費用（本事業を遂行するに当たり事業者において当該遅延により生じた合理的な追加的な費用を含む。）を負担するものとし、市は、市と事業者との間の協議により決定されるところに従って、事業者に対してこれを支払うものとする。

2 市の責めに帰すべからざる事由により引渡日が引渡予定日より遅延した場合、事業者は、引渡予定日の翌日から引渡日（同日を含む。）までの期間について、その施設整備に係る対価に相当する額につき法定率を乗じて計算した遅延損害金（1年を365日として日割計算とする。）を直ちに市に対して支払うものとし、また、当該遅延損害金を超える損害、損失又は費用（本事業を遂行するに当たり事業者において当該遅延により生ずる追加的な費用を含む。）があるときは、事業者はそれらを負担し、市に支払うべきものがあれば、直ちに市に対して支払うものとする。なお、本契約に従い市が事業者に対して設計業務又は本件工事につき第12条、第13条による修正の要求又は第27条、第31条による改善を勧告したことにより市に対する建替住宅に係る引渡しが遅延した場合も、本項が適用されるものとする。

3 前2項にかかわらず、建替住宅の引渡しの遅延が不可抗力によるときにおける当該遅延に伴い生ずる合理的な範囲の損害、損失及び費用に相当する額のうち別紙8（不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合）に定める事業者の負担割合により算出される額、並びに、建替住宅の引渡しの遅延が法令変更によるときにおける当該遅延に伴い生ずる合理的な範囲の損害、損失及び費用に相当する額のうち別紙13（法令変更による費用の負担割合）に定める事業者の負担割合により算出される額については、事業者がこれを負担するものとする。

4 本契約の定めるところに従って引渡予定日が変更された場合には、第2項に規定する遅延損害金は、市と事業者とが合意のうえ変更した引渡予定日より遅れたときに、発生するものとする。

（瑕疵担保責任）

第42条 市は、建替住宅に瑕疵がある場合、事業者に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補（備品については取り替えも含む。以下同じ。）に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、瑕疵が軽微であり、かつその修補に過分の費用を要するときは、この限りでない。

2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、建替住宅については引渡日から2年以内にこれを行うものとする。ただし、その瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合、又は住宅品質法第94条に規定する構造耐力上主要な部分若しくは雨水の浸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。）には、当該請求を行うことのできる期間は、これを引渡日から10年とする。

- 3 前2項にかかわらず、市は、市による完成確認の際に、瑕疵があることを知ったときは、直ちにその旨を事業者へ通知しなければ、当該瑕疵の修補又は損害賠償の請求をすることができない。ただし、事業者がその瑕疵のあることを知っていたときは、この限りでない。
- 4 建替住宅の全部又は一部が第1項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、市は、第2項に定める期間内で、かつその滅失又は毀損を市が知った日から六箇月以内に第1項の権利を行使しなければならない。
- 5 事業者は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（平成19年法律第66号）に基づき、自ら又は建設企業をして、事前に書面で市に報告した保険法人との間で住宅瑕疵担保責任保険契約を締結するか又は保証金を供託するほか、別紙9（保証書の様式）に定める様式により、建設企業に、市に対し本条による瑕疵の修補及び損害の賠償をなすことについて保証させ、当該保証書を市に対して提出するものとする。

第10節 周辺整備、入居者移転支援業務の実施準備その他

（周辺整備、入居者移転支援業務の実施準備その他）

- 第43条 事業者は、第31条の定めるところに従って建替住宅の市による完成確認を受け、かつ、第40条に定めるところに従って建替住宅を市に対して引き渡すとともに、要求水準書その他の適用のある募集要項等及び事業者提案に基づき、建替住宅の周辺整備を行うとともに、入居者移転支援業務の実施に向けて必要な準備を完了するものとする。
- 2 本章の定めるところのほか、事業者は、市が建替住宅において入居募集を開始するまでに、要求水準書その他の適用のある募集要項等及び本契約に従って本事業を実施するに当たり建替住宅整備業務上必要な事項を本事業実施に支障がないよう事業者提案に基づき実施するものとする。

第5章 入居者移転支援業務

第1節 総則

（入居者移転支援業務）

- 第44条 事業者は、入居者移転支援業務期間中、入居者移転支援企業をして、日本国の法令を遵守のうえ、本契約、募集要項等及び事業者提案、入居者移転支援業務計画書に従って実施させるものとし、かつ、入居者移転支援業務に関し、市と定期的（月一回以上）及び市の求めに応じて協議を行わせるものとする。
- 2 事業者は、入居者移転支援企業をして、入居者移転支援業務の実施にあたり、要

求水準書及び事業者提案を遵守させるものとする。

- 3 事業者は、入居者移転支援業務期間中、事業スケジュールに従って要求水準書及び事業者提案に定める水準の入居者移転支援業務の各業務が実施されることを保証するものとし、入居者移転支援業務期間中、要求水準書及び事業者提案に定める水準で入居者移転支援業務のいずれかの業務が実施されていないことが判明した場合には、本契約に別段の定めがある場合を除くほか、要求水準書に基づき、事業者の費用と責任において速やかに是正されるものとする。

（費用負担）

第45条 入居者移転支援業務に伴う一切の諸費用及び公租公課は、要求水準書に別段の定めがない限り、事業者がこれを自ら負担し又は入居者移転支援企業をして負担させるものとする。

（第三者による実施）

第46条 事業者は、入居者移転支援業務を、事業者提案に従い、入居者移転支援企業に実施させるものとする。

- 2 事業者は、事業者提案において提案されていない態様での入居者移転支援業務の委任又は請負をしてはならない。ただし、合理的な理由がある場合に限り、当該委任又は請負を受ける者の商号、所在地その他市が求める事項を市に事前に通知したうえ、市の事前の承諾を得た場合はこの限りでない。
- 3 事業者は、入居者移転支援企業が事業者提案に従って当該入居者移転支援企業が行うべき入居者移転支援業務（一部に限る。）を当該入居者移転支援企業以外の第三者に委任し、又は請け負わせる場合、事前に当該第三者の商号、所在地その他市が求める事項を市に届け出るものとする。当該第三者が行う業務を第三者にさらに復委任し、又は下請けさせる場合も同様とする。
- 4 入居者移転支援企業その他入居者移転支援業務に関して事業者又は入居者移転支援企業が使用する一切の第三者に対する入居者移転支援業務の委任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。

（入居者移転支援業務計画書等の改訂）

第47条 第33条の規定により市の確認を得た入居者移転支援業務計画書について、事業者は、対象入居者の移転先又は退去先について、対象入居者の意向を可能な限り考慮のうえ、入居者移転支援企業をして、事業者が行う移転先の調整移転意向調査等の結果を踏まえ、必要に応じて入居者移転支援業務計画書の修正、変更等をさせて、市の事前の確認を得て改訂させ、市に対し、改訂された最新版を提出させるものとする。

- 2 市は、前項の定めるところに従って提出された改訂版の入居者移転支援業務計画

書を承諾するにあたり、改善その他の指示をすることができるものとし、事業者は、かかる市の指示を受けたときは、市の確認が得られるまで、入居者移転支援企業をして、必要な修正を行わせるものとする。

（入居者移転支援業務の遂行上の留意事項）

第48条 事業者（入居者移転支援企業を含む。本条において同じ。）は、入居者移転支援業務の実施に関して入居者からの要望、苦情等を受けた場合は、迅速かつ誠実に対応し、対応の結果を速やかに市に報告する。なお、入居者移転支援業務範囲外の入居者からの要望、苦情等を受けた場合は、市に速やかに報告し、対応について協議する。また、家賃滞納者等については、市の指示に従い対応する。

2 想定外の事態が発生した場合、あるいは発生が予測される場合には、事業者は速やかに市に連絡し、その指示により対応する。緊急を要する場合は、事業者の判断で適切に対応し、対応の結果を直ちに市に報告する。その他業務の遂行に支障をきたすような重大な事態が発生した場合は、遅滞なく市に報告する。

3 事業者は、入居者のニーズを適切に把握し、可能な限りニーズに合わせた対応を行う。また、高齢者等の負担軽減に配慮した移転支援を行う。

4 事業者は、仮移転支援業務期間中に、他の市営住宅への住替を希望する移転者及び退去を希望する移転者に対し、要求水準書「4 入居者移転支援業務（3）本移転支援業務」に示す手順に準じて、住替又は退去に係わる業務を行う。

5 事業者は、事業者提案に基づき、宇根本団地内の住宅に限らず民間の賃貸住宅を仮住居として設定する場合には、仮移転者が負担する仮住居の家賃は仮移転を行う前の住宅における家賃を上限とし、仮住居として設定した民間賃貸住宅の家賃との差額は事業者が負担するものとする。また、以下の費用についても事業者の負担とする。

(1) 仲介手数料

(2) 敷金及び礼金

(3) 仮住居として設定した民間賃貸住宅からの移転（建替住宅への本移転、住替住宅への住替移転、市営住宅からの退去等）に伴う民間賃貸住宅の修繕費

(4) その他事業者提案に基づき事業者が負担するとされた費用

（情報管理）

第49条 事業者は、本事業期間中及び本契約の終了後においても、自らかつ入居者移転支援企業をして、入居者移転支援業務の実施に付随関連して知り得た個人情報の取扱いに関し、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）並びにこれらの法律に関して市が定める条例その他規則その他の法令に従うほか、別紙10（個人情報保護特記事項）の定めを遵守するものとする。

(業務報告)

第50条 事業者は、別紙11（業務報告書の構成及び内容）の定めるところに従い、入居者移転支援業務計画書に基づき、入居者移転支援業務の各業務の実施結果の報告を行うほか、仮移転支援業務及び本移転支援業務に関し、業務報告書を作成し、市に提出するものとする。

(計画遅延時の対応等)

第51条 事業者は、入居者移転支援業務計画書に基づき入居者移転支援業務期間が満了するまでに入居者移転支援業務を完了する。

2 事業者は、入居者移転支援業務計画書に基づき入居者移転支援業務期間が満了するまでに入居者移転支援業務が完了できない事態が発生し又は発生することが見込まれる場合、当該事態に応じて事業者又は入居者移転支援企業限りで実施可能な措置を講じるとともに、速やかに市に報告のうえ、市と協議のうえで発生した事態に応じて直ちに必要な措置を講じ、必要な場合には計画変更を行うものとする。

3 前各項の定めるところに従って実施された業務により市又は事業者（入居者移転支援企業を含む。第4項ないし第6項において同じ。）に発生した増加費用並びに市及び事業者が被った損害は、別段の合意がない限り、各自が負担するものとする。

4 前項の定めにかかわらず、第2項の定めるところに従って計画変更が行われた場合で、当該計画変更により市又は事業者において損害、損失又は費用（本事業を遂行するに当たり当該計画変更により市又は事業者において生ずる追加的な費用を含む。）が発生したときは、市及び事業者は、その負担について、以下の各号に定めるところに従うものとする。ただし、当該計画変更により事業者において本事業に要する費用の減少が生じたときは、市は、事業者と協議したうえ、入居者移転支援業務費の支払額を減額することができる。なお、第3号及び第4号の場合、第62条第1項ないし第3項の規定は、適用されない。

(1) 当該計画変更が市の責めに帰すべき事由による場合、市がこれを負担するものとし、入居者移転支援業務費を増額することなどにより事業者に対して支払うものとする。

(2) 当該計画変更が事業者の責めに帰すべき事由による場合、事業者がこれを負担するものとし、その負担の方法については、市と事業者との間の協議によりこれを定めるものとする。

(3) 当該計画変更が法令変更による場合、市がこれを負担するものとし、その負担の方法については、市と事業者との間の協議によりこれを定めるものとする。

(4) 当該計画変更が不可抗力による事由に基づくものである場合、市がこれを負担するものとし、その負担の方法については、市と事業者との間の協議によりこれを定めるものとする。

5 第2項の定めるところに従って事業者が計画変更を行うに当たり、市に対し、計画変更案を提出するものとし、市は、事業者との間において当該計画変更の可否、

内容等について協議を申し入れることができる。当該協議の結果、当該計画変更等を行うことが合意されたときは、事業者は、その合意されたところに従って計画変更を行うものとする。

- 6 前項の協議においては、当該計画変更により市又は事業者において生ずる損害、損失又は費用（本事業を遂行するに当たり市又は事業者において当該計画変更により生ずる追加的な費用を含む。）の支払の方法及び当該変更により事業者において生ずる本事業に要する費用の減少に伴う入居者移転支援業務費の減額についても合意することができる。ただし、市又は事業者において生ずる損害、損失又は費用（本事業を遂行するに当たり市又は事業者において当該計画変更により生ずる追加的な費用を含む。）の負担については、第4項各号の定めるところに従うものとする。

第2節 モニタリング

（自主モニタリング）

第52条 事業者は、入居者移転支援企業をして、入居者移転支援業務期間中、自己の責任と費用負担において、要求水準書その他の適用のある募集要項等及び事業者提案に基づき、自主モニタリングを実施させ、その結果を取りまとめた自主モニタリング結果の報告書を別紙11（業務報告書の構成及び内容）の定めるところに従って作成させ、市に提出させるものとする。

（市によるモニタリングの実施）

第53条 市は、自らの責任及び費用負担において、入居者移転支援業務に関し、要求水準書に示された業務の水準及び内容（ただし、事業者提案がより優れた又はより厳しい水準又は内容を提案しているものについては、提案された水準とする。以下「入居者移転支援業務水準」といい、建替住宅整備業務水準及び入居者移転支援業務水準を総称して「業務水準」という。）に従ったサービスが提供されていることを確認するため、別紙14（モニタリング実施要領等）によりモニタリングを実施するものとする。

- 2 市は、前項の確認の結果、入居者移転支援業務の遂行状況が入居者移転支援業務水準を満足していないか又は本契約若しくは入居者移転支援業務計画書に従っていないと判断した場合、事業者に対して別紙14（モニタリング実施要領等）によりその改善勧告その他必要な措置を講ずることができるものとする。また、事業者は、第50条又は第52条の定めるところに従い作成及び提出される業務報告書において、その対応状況を別紙14（モニタリング実施要領等）により市に対して報告する。
- 3 市は、モニタリングの実施を理由として、本事業の実施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。

（損害の発生）

第54条 事業者は、入居者移転支援業務の遂行に際して、市又は第三者（対象入居者を含むが、これに限られない。以下本条において同じ）に損害、損失、費用等（本条において「損害等」という。）が発生したこと又は発生するおそれを認識した場合、損害等の発生又は拡大を防止するために必要な合理的な措置を講じたうえで、その旨を市に対して直ちに通知し、市の指示に従うものとする。

2 前項の場合において、事業者は、市又は第三者が被った当該損害等の一切を負担するものとし、市又は第三者の請求があり次第直ちに、これを賠償又は補償するものとする。ただし、当該損害等の発生が市民その他第三者の責めに帰すべき場合又はその他の事業者の責めに帰すべからざる事由に起因する場合には、事業者は、当該損害等を賠償又は補償する義務その他の責任を負わないものとする。

第6章 施設整備費及び入居者移転支援業務費の支払

（施設整備費及び入居者移転支援業務費の支払）

第55条 市は、事業者に対して、別紙12（施設整備費及び入居者移転支援業務費の金額及び支払日程）に定める金額及び支払日程に従い、施設整備費及び入居者移転支援業務費を支払うものとする。【（SPCを設立しない場合は削除）なお、事業者が本事業を遂行することと引き換えに得られる本事業の対価は、本契約に基づき支払われる施設整備費及び入居者移転支援業務費により構成されており、これらを市に請求できるサービス対価債権は一体不可分のものである。】

（施設整備費の改定）

第56条 前条にかかわらず、施設整備費は、別紙 12（施設整備費及び入居者移転支援業務費の金額及び支払日程）に定めるところに従い改定される。

（施設整備費及び入居者移転支援業務費の支払留保）

第57条 別紙 14（モニタリング実施要領等）により行われたモニタリングの結果、建替住宅整備業務又は入居者移転支援業務につき業務水準を満たしていない事項が存在することが市に判明した場合、市は、別紙 14（モニタリング実施要領等）により、第 55 条の定めにかかわらず、施設整備費及び入居者移転支援業務費の支払を留保することができるものとする。

【（SPCを設立しない場合は削除）2 事業者は、入居者移転支援業務を含め、本事業の遂行とサービス対価債権の履行に牽連関係があることを確認のうえ、入居者移転支援業務水準の未達により前項に基づき実施される市の施設整備費の支払留保に如何なる異議も述べないものとする。】

第7章 契約の終了

（契約期間）

第58条 本契約の契約期間は、本契約成立日から令和12年3月31日（当該日よりも引渡日又は入居者移転支援業務期間満了日のいずれか遅く到来した場合には、最も遅く到来した日）までとする。ただし、本契約の定めるところに従って本契約が解除されたときは、本契約は、その時点において終了する。

- 2 前項の定めにかかわらず、本契約の契約期間後も適用があることが想定されている規定は、当該規定の定めるところに従って本契約の各当事者を法的に拘束するものとする。

（市の事由による解除）

第59条 市は、本事業の実施の必要がなくなつたと認める場合には、180日以上前に事業者へ通知のうえ、本契約の全部（一部は不可。ただし、市による完成確認が完了している部分は除く。以下同じ。）を解除することができる。

（事業者の債務不履行等による解除等）

第60条 次の各号の一に該当するときは、市は、特段の催告をすることなく、本契約の全部を解除することができる。

- (1) 事業者が設計業務又は本件工事に着手すべき時期を過ぎてもそれらに着手せず、又は、入居者移転支援企業をして入居者移転支援業務に着手させるべき時期を過ぎてもそれに入居者移転支援企業が着手せず、かつ市が相当の期間を定めて催告しても、当該遅延につき事業者から市が満足する説明が得られないとき。ただし、市の責めに帰すべき事由又は不可抗力若しくは法令変更による場合には、この限りでない。
- (2) 引渡予定日から60日が経過しても建替住宅の引渡しが完了しないとき又は引渡し予定日から60日以内に建替住宅の引渡しが完了する見込みがないことが明らかであるとき。ただし、事業者の責めに帰すべからざる事由による場合はこの限りでない。
- (3) 事業者【（SPCを設立する場合は削除）のいずれか】が、その破産、会社更生、民事再生又は特別清算の手続の開始その他これらに類似する倒産手続の開始の申立てを取締役会において決議した場合、又は第三者（事業者の取締役を含む。）によって、当該申立てがなされた場合において、事業者提案に基づく本契約の履行が不可能又は著しく困難と市が認めたとき。
- (4) 第50条、第52条その他本契約の定めるところに従って市に提出された業務報告書その他の報告書に著しい虚偽の記載があったとき。
- (5) 事業者が本契約上の義務に違反し、かつ市が相当期間を定めて催告したにもかかわらず、当該相当期間内にその違反が治癒されないとき。

- (6) 市により基本協定が解除された場合。
- (7) 前各号に規定するほか、事業者がその本契約上の債務の履行を拒否し、若しくは、その責めに帰すべき事由によってその本契約上の債務について履行不能となった場合において、本事業の目的の実現が不可能又は著しく困難となったとき、又は、その他事業者が本契約上の義務に違反し、その違反により本事業の目的を達することができないことが明らかであるとき。

【（SPCを設立しない場合は削除）(8) 事業者が基本協定第6条第3項第4号イないしトのいずれかに該当するとき。】

- 2 市は、前項各号に定めるところのほか、第10条第6項及び第7項、第22条第2項及び第5項又は第53条第1項の定めるところに従って実施されたモニタリングの結果、建替住宅整備業務又は入居者移転支援業務の水準が業務水準を満たさないと判断した場合、別紙14（モニタリング実施要領等）により本契約の全部を解除することができる。
- 3 事業者は、契約の履行に当たって、妨害（不法な行為等で、業務履行の障害となるものをいう。）又は不当要求（金銭の給付等一定の行為を請求する権利若しくは正当な利益がないにもかかわらずこれを要求し、又はその要求の方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものと認められないものをいう。）を受けた場合は、警察へ被害届を提出しなければならない。
- 4 次の各号に掲げる者が本契約を解除した場合は、第1項第7号にいう「事業者がその本契約上の債務の履行を拒否し、若しくは、その責めに帰すべき事由によってその本契約上の債務について履行不能となった場合」とみなす。
 - (1) 事業者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人
 - (2) 事業者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人
 - (3) 事業者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等

（市の債務不履行による解除等）

- 第61条 市が本契約上の義務に違反し、かつ事業者による通知の後60日以内に当該違反を改善しない場合、事業者は、本契約の全部を解除することができる。
- 2 市が本契約の定めるところに従って履行すべき施設整備費その他の金銭の支払を遅延した場合、当該支払うべき金額につき、遅延日数に応じ、法定率を乗じて計算した額（1年を365日として日割計算とする。）を事業者に対し遅延損害金として支払うものとする。

（法令変更及び不可抗力）

- 第62条 法令変更若しくは不可抗力により、損害、損失又は費用を被ったとき、本契

約及び業務水準に従って建替住宅整備業務若しくは入居者移転支援業務の遂行ができなくなったときその他本事業の実施が不可能となったと認められる場合、又は、法令変更若しくは不可抗力により、本契約及び業務水準に従って建替住宅整備業務又は入居者移転支援業務を遂行するために追加的な費用が必要な場合、事業者は市に対して、速やかにその旨を通知するものとし、市及び事業者は、本契約及び要求水準書の変更並びに損害、損失及び費用の負担その他必要となる事項について、協議するものとする。

- 2 法令変更又は不可抗力が生じた日から60日以内に前項の協議が調わない場合、市は事業者に対して、当該法令変更又は不可抗力に対する対応を指図することができる。事業者は、当該指図に従い、本事業を継続するものとし、また、損害、損失又は費用の負担は、別紙8（不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合）及び別紙13（法令変更による費用の負担割合）に記載する負担割合によるものとする。
- 3 前項の定めるところにかかわらず、法令変更又は不可抗力が生じた日から60日以内に第1項の協議が調わない場合、市は、本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。
- 4 市は、第14条第3項第3号及び第4号、第35条第2項第3号及び第4号、第37条第1項第3号及び第4号、並びに第39条第3項の規定による市の損害、損失又は費用の負担が過大になると判断した場合には、本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。

（特別措置等による施設整備費又は入居者移転支援業務費の減額）

第63条 法令変更により、要求水準書又は事業者提案の変更が可能となり、当該変更によって施設整備費又は入居者移転支援業務費の減額が可能な場合、市及び事業者は、協議により要求水準書又は事業者提案について必要な変更を行い、施設整備費又は入居者移転支援業務費を減額するものとする。

- 2 本契約に規定されたもの以外でPFI事業に関する特別な措置（事業者の税の軽減を目的とする措置を含む。）が生じた場合、市と事業者とは、施設整備費又は入居者移転支援業務費の減額を目的として、その算定方法及び支払条件等について見直しのための協議を行うものとし、協議が調ったときは、施設整備費又は入居者移転支援業務費を減額するものとする。

（引渡日前の解除の効力）

第64条 引渡日（同日を含まない。）前に第59条ないし第62条の定めるところにより本契約が解除された場合、本契約は将来に向かって終了するものとし、市及び事業者は、以下の各号に定めるところに従って、建替住宅（出来形部分を含む。）を取り扱うものとする。

- (1) 第60条に定めるところにより本契約が解除された場合で、市が当該解除後に建替住宅を利用するときは、市は、事業者の費用負担において、市による完成確

認が未了の建替住宅を検査したうえで、検査に合格した建替住宅の全部又は一部（以下「合格部分」という。）のうち事業者に所有権が帰属している部分を事業者から買い受け、引渡しを受けること若しくは建替住宅整備業務の遂行に要した費用を支払うこと又はその両方を行うことができるものとする。市が合格部分を買受け又は整備に要した費用の支払をする場合、市は、その対価の支払債務と、第 66 条第 1 項及び同条第 2 項に定めるところの事業者に対する違約金支払請求権及び損害賠償請求権とを対当額で相殺することができ、なお、残額があるときは、支払時点までの利息（法定率の割合とし、1 年を 365 日とした日割計算により算出する。）を付したうえで、一括払い又は分割払いにより事業者に対して支払うものとする。また、これにより市に回復されない損害があるときは、その部分について、市は事業者に対し損害賠償請求できる。また、既に市による完成確認が完了している建替住宅については、市は事業者に対して、その施設整備費を別紙 12（施設整備費及び入居者移転支援業務費の金額及び支払日程）に定めるところに従い支払うものとする。

- (2) 第59条又は第61条の定めるところに従って本契約が解除された場合、市は、自己の費用負担において、市による完成確認が未了の建替住宅を検査したうえで、合格部分のうち事業者に所有権が帰属している部分を事業者から買い受け、引渡しを受け若しくは建替住宅整備業務の遂行に要した費用を支払い又はその両方を行うものとする。この場合、市は事業者に対して、その対価及び第66条第 3 項に定めるところの損害賠償額の総額に支払時点までの利息（法定率の割合とし、1 年を 365 日とした日割計算により算出する。）を付したうえで、一括払い又は分割払いにより支払う。なお、既に市による完成確認が完了している建替住宅については、市は事業者に対して、その施設整備費を、別紙 12（施設整備費及び入居者移転支援業務費の金額及び支払日程）に定めるところに従い支払うものとする。
- (3) 第 62 条の定めるところに従って本契約が解除された場合、市は、自己の費用負担において、市による完成確認が未了の建替住宅を検査したうえで、合格部分のうち事業者に所有権が帰属している部分を事業者から買い受け、引渡しを受け若しくは建替住宅整備業務の遂行に要した費用を支払い又はその両方を行うものとする。この場合、市は事業者に対し、その対価に支払時点までの利息（法定率の割合とし、1 年を 365 日とした日割計算により算出する。）を付したうえで、一括払い又は分割払いにより支払う。なお、既に市による完成確認が完了している建替住宅については、市は事業者に対して、その施設整備費を、別紙 12（施設整備費及び入居者移転支援業務費の金額及び支払日程）に定めるところに従い支払うものとする。
- (4) 前 3 号に定めるところの検査に際して市が必要と認めるときは、市は、その理由を事前に事業者に対して通知したうえで、建替住宅を最小限度破壊して検査することができる。

- 2 前項にかかわらず、引渡日（同日を含まない。）前に本契約が解除された場合で、本件工事の進捗状況を考慮して、本事業用地の部分的な更地化若しくは原状回復又はその両方が社会通念上合理的であると市が判断したときは、市は事業者に対して、そのいずれかを請求することができ、事業者はこれに従うものとする。この場合、本契約の解除が第 59 条、第61条又は第62条に基づくときは、市がその費用相当額及び第66条第 3 項に定めるところの損害賠償額並びにそれらの総額に付されるべき支払時点までの利息額（法定率の割合とし、1 年を 365 日とした日割計算により算出する。）を負担するものとし、第 60 条に基づくときは、事業者がその費用相当額並びに第66条第 1 項及び第 2 項に基づく支払額、並びにそれらの総額に付されるべき支払時点までの第81条に基づく遅延損害金を負担するものとする。ただし、事業者が正当な理由なく相当の期間内に係る更地化若しくは原状回復又はその両方を行わないときは、市は事業者に代わりそのいずれかを行うことができるものとし、これに要した費用については、第60条による解除の場合は事業者がこれを負担し、市の求めるところに従って支払うものとする。この場合、事業者は、市の処分について異議を申し出ることができない。

（引渡日後の解除の効力）

- 第65条 引渡日（同日を含む。）後に第59条ないし第62条の定めるところにより本契約が解除された場合、本契約は、将来に向かって終了する。この場合、市は、第40条に定めるところに従って引渡しを受けた建替住宅の所有権を引き続き所有するものとする。
- 2 前項の場合において本契約の解除が入居者移転支援業務期間中になされたときは、市は、本契約が解除された日から10日以内に、事業者に対して入居者移転支援業務の遂行状況を調査したうえで、その調査結果の報告を求めることができる。事業者は、その費用負担において入居者移転支援企業による入居者移転支援業務の遂行状況の調査を実施するか又は当該調査を入居者移転支援企業をして実施させるものとし、当該調査の完了後、速やかに市に対して当該調査結果を書面で報告するものとする。
- 3 市は、当該報告の受領後10日以内に事業者に書面で通知することにより、入居者移転支援業務を市又は市の指定する者に引き継ぐことを請求でき、事業者は、当該請求を受領後速やかに、市又は市の指定する者に入居者移転支援業務を引き継ぐために必要な一切の行為を行うものとする。
- 4 前項の定めるところに従って、市が入居者移転支援業務を引き継いだ後、市及び事業者は、以下の各号に定めるところに従って、施設整備費を取り扱うものとする。
- (1) 本契約の解除が第60条の規定に基づくときは、市は事業者に対し、未払いの施設整備費を、別紙 12（施設整備費及び入居者移転支援業務費の金額及び支払日程）の定めるところに従い支払う。なお、これにより市のその余の損害賠償の請求は、妨げられないものとする。

- (2) 本契約の解除が第59条又は第61条の規定に基づくときは、市は事業者に対し、未払いの施設整備費を別紙 12（施設整備費及び入居者移転支援業務費の金額及び支払日程）の定めるところに従い支払うとともに、第66条第3項に定めるところの損害賠償額の総額及びそれに付すべき支払時点までの利息（法定率の割合とし、1年を365日とした日割計算により算出する。）を、一括払い又は分割払いにより事業者に対し支払うものとする。
- (3) 本契約の解除が第62条の規定に基づくときは、市は事業者に対し、未払いの施設整備費を、別紙 12（施設整備費及び入居者移転支援業務費の金額及び支払日程）の定めるところに従い支払うものとする。

（損害賠償）

第66条 第60条各項の規定により本契約が引渡日（同日を含まない。）までに解除された場合、事業者は、施設整備費の10分の1に相当する額を市の指定する期限までに支払うものとする。

- 2 事業者は、第60条各項に基づく解除に起因して市が被った損害額を、市の請求するところから支払うものとする。ただし、第1項の定めるところに従って事業者が違約金を支払ったときは、違約金額を上回る場合に限り、事業者は、その差額を市の請求するところから支払えば足りるものとする。
- 3 第59条又は第61条の規定により本契約が解除された場合、市は、当該解除により事業者が被った損害額を、事業者の請求するところから支払うものとする。

（保全義務）

第67条 事業者は、解除の通知がなされた日から第64条第1項各号による引渡し又は第65条第3項による入居者移転支援業務の引継ぎ完了のときまで、建替住宅（出来形部分を含む。）について、自らの責任及び費用において、合理的な保全措置をとらなければならない。

（関係書類の引渡し等）

第68条 事業者は、第64条第1項第1号ないし第3号に基づく引渡し又は第65条第3項に基づく入居者移転支援業務の引継ぎ（もしあれば）の完了と同時に、市に対して、設計図書及び完成図書（ただし、既に事業者が提出しているものを除く。）その他建替住宅整備業務に係る書類並びに入居者移転支援業務の遂行に必要な書類の一切を引き渡すものとする。

- 2 市は、前項に基づき提出を受けた図書等を既存住宅の解体、建替住宅の整備又は入居者移転支援業務の実施のために、無償で自由に使用（複製、頒布、改変及び翻案を含む。以下この項において同じ。）することができるものとし、事業者は、市による当該図書等の自由な使用が、第三者の著作権及び著作者人格権を侵害しないよう必要な措置をとるものとする。

（所有権の移転）

第69条 事業者は、第64条第1項第1号ないし第3号に基づき建替住宅又はその出来形の所有権を市に移転する場合、担保権その他の制限による負担のない、完全な所有権を市に対して移転しなければならない。

第8章 雑則

（公租公課の負担）

第70条 本契約に関連して生じる公租公課は、本契約に別段の定めがある場合を除き、事業者がこれを負担するものとする。ただし、本契約締結時点において市及び事業者が予測不可能であると認められる新たな公租公課の負担が事業者に発生した場合、事業者は、その負担及び支払方法について、市と協議することができる。

（運営協議義務）

第71条 本契約において市及び事業者による協議が予定されている事由が発生した場合、市及び事業者は、必要に応じて、運営協議会を設置することができる。

2 市及び事業者は、前項に定める運営協議会を設置する場合は、別途定められた運営協議会設置要綱に従って、運営協議会を運営するものとする。

（金融機関等との協議）

第72条 市は、本事業の継続性を確保するため、事業者に対し資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結することができる。

（財務書類の提出）

第73条 事業者は、本契約の終了に至るまで、毎事業年度の最終日から三箇月以内に、当該事業年度に係る計算書類等に公認会計士又は監査法人の監査報告書を添付し、市に提出しなければならない。

（秘密保持）

第74条 市及び事業者【（SPCを設立しない場合は削除）（建設企業、設計企業、工事監理企業、入居者移転支援企業を含む。）】は、法令に基づき守秘義務を負うものを除き、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密の内容を自己の役員及び従業員又は自己の代理人又は事業者に対して資金提供を行う金融機関若しくはコンサルタント以外の第三者に漏らし、また、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、本事業に関して知る前に既に自ら保有していたもの、本事業に関して知る前に公知であったもの、本事業に関して知った後自らの責めによらないで

公知となったもの、本事業に関して知った後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については、秘密保持義務の対象から除くものとする。

（著作権等）

第75条 事業者は、市に対し、市の裁量により、本事業期間中及び本事業期間終了後も、次に掲げる行為を行うことを無償で許諾する。

- (1) 市が建替住宅の内容を公表すること。
- (2) 設計図書を利用すること。

2 事業者は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、予め、市の承諾を得た場合はこの限りではない。

- (1) 建替住宅の内容を公表すること。
- (2) 建替住宅に事業者の実名又は変名を表示すること。

（著作権の侵害防止）

第76条 事業者は、建替住宅が、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する場合、自己の責任及び費用負担において、第三者に対して損害を賠償し、その他必要な措置を講じなければならない。

（産業財産権）

第77条 事業者は、本事業において特許権その他産業財産権の対象となっている技術等を使用する場合、自己の責任及び費用負担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、事業者が当該産業財産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費用を負担するものとし、その負担の方法は、市と事業者との間の協議においてこれを定めるものとする。

（権利等の処分制限）

第78条 事業者は、本契約に基づき市に対して有する本事業に係る債権の全部又は一部を第三者に譲渡、質権設定その他担保提供又はその他処分することができない。ただし、市の事前の承諾を得た場合は、この限りでない。

（契約上の地位の処分制限）

第79条 事業者は、本契約その他本事業に関して市との間で締結した契約に基づき事業者が有する契約上の地位の全部又は一部を第三者に譲渡、質権設定その他担保提供又はその他処分することができない。ただし、市の事前の承諾を得た場合は、この限りでない。

（【代表企業／事業者がSPCの場合の特則】）

【第80条 事業者は、本契約に基づく市に対する意思表示及び通知その他の連絡につき代表企業を通じて行い（ただし、事業者のいずれかが、自己に関する事項につき直接市に対して通知を行った場合を除く。）、代表企業は他の各事業者を代理してこれを行う。市は、本契約に基づく事業者に対する意思表示及び通知その他の連絡を代表企業に対して行えば足りるものとし、代表企業は、他の各事業者のために市の本契約に基づく事業者に対する意思表示及び通知その他の連絡を受領する。

2 各事業者は、前項に基づき当該事業者を代理する権限の一切を代表企業に対して本書を以て取消不能で授権する。】

【（事業者がSPCの場合）第80条 事業者は、本契約に規定された業務以外の業務を行ってはならない。ただし、市の事前の承諾を得た場合は、この限りでない。

2 事業者は、本事業期間中、市の事前の承諾を得た場合を除くほか、本契約成立日時点で事業者の株主である者以外の第三者に対して株式、新株予約権又は新株予約権付社債を発行してはならない。】

（遅延利息）

第81条 事業者が本契約に基づき行うべき市への支払を遅滞した場合、事業者は、未払い額につき遅延日数に応じ法定率（1年を365日とする日割計算とする。）で計算した額の遅延利息を付したうえで、市に対して支払うものとする。

（要求水準書の変更）

第82条 市は、設計変更及び第62条の場合のほかに、次の各号所定の事由が生じた場合、次項の定める手続に従って、要求水準書の内容を変更することができる。

- (1) 法令変更により業務内容が著しく変更されるとき
- (2) 災害・事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき又は業務内容が著しく変更されるとき
- (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 要求水準書の変更は、次の各号の定めに従って行われるものとする。

- (1) 市は、前項各号のいずれかに該当する場合、速やかに、その旨と要求水準書の変更内容を事業者へ通知し、事業者の意見を聴取するものとする。
- (2) 事業者は、第1号所定の通知受領後20日以内に意見書を提出するものとする。
- (3) 市は、事業者が第2号所定の意見書を期限内に提出しないときは、事業者の意見がないものとして取り扱うことができる。
- (4) 市は、事業者の意見に拘束されないものとする。ただし、事業者の意見を聴取した結果を尊重し、必要に応じて事業者の意見を反映して変更内容の修正（修正は義務ではない。）を行ったうえで確定的な変更内容を事業者へ通知することにより、要求水準書の変更を確定するものとする。

- (5) 本契約に基づく事業者への支払金額を含め事業契約書の変更が必要となるとき、市は、必要な契約変更を行うものとし、事業者は、これに協力する。

(管轄裁判所)

第83条 本契約に関する紛争は、大津地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(疑義に関する協議)

第84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うえ、これを定めるものとする。

(その他)

第85条 市及び事業者は、本契約に別段の定めがある場合を除くほか、本契約に基づいて相手方に対して行う請求、通知、報告、申出、承諾、勧告、催告及び解除その他一切の意思表示又は観念若しくは事実の通知を、書面をもって行うものとする。なお、市及び事業者は、当該請求等の宛先を各々相手方に対して別途通知するものとし、本事業期間中に変更された場合、直ちに相手方に通知するものとする。

2 本契約の履行に関して市と事業者間で用いる言語は、日本語とする。

3 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

4 本契約の履行に関して市と事業者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」（平成4年法律第51号）に定めるものとする。

5 本契約上の期間の定めは、「民法」（明治29年法律第89号）及び「商法」（明治32年法律第48号）が規定するところによるものとする。

6 本契約は、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。

7 本契約の定めるところに従って事業者が市に対して書面で提出することを要する届出、通知、計画、報告、図面、図表その他の書類の内容及び体裁（図面等のデータを記録した市の指定する記録媒体を添付することを含む。）、部数等については、本契約に別段の定めがない限り、市が別途指定するところに従うものとする。

8 本契約の定める指定日又は期限満了日が市の開庁日でない場合には、当該指定日又は期限満了日は翌開庁日となるものとする。

(以下余白)

別紙 1 定義集
(第 1 条第 1 項関係)

- (1) 「解体業務」とは、建替住宅整備業務のうち、既存住宅を解体し、建材等を撤去することの関連業務をいい、要求水準書において既存住宅の解体撤去設計業務、解体撤去工事業務及び解体撤去工事監理業務の内容として要求された業務又はこれらを上回るサービスとして事業者提案によって事業者から提案された業務並びにこれらの付随関連業務を含むものとする。なお、「解体」、「撤去」、「解体・撤去」とは、当該業務の全部又は一部を行うことをいう。
- (2) 「完成図書」とは、第 30 条第 4 項の定めるところに従って市に提出された書類及び図面（その後の変更を含む。）をいう。
- (3) 「既存住宅」とは、要求水準書に記載される宇根本団地をいい、それぞれを称して個々に「宇根本団地」ということがある。
- (4) 「業務報告書」とは、第 50 条又は第 52 条の定めるところに従って市に提出された報告書その他本契約に基づき本事業に関して事業者より市に提出された報告書を総称していう。
- (5) 「建設企業」とは、_____をいう。
- (6) 「工事監理企業」とは、_____をいう。
- (7) 「工事監理業務」とは、建替住宅整備業務のうち、本件工事に係る工事監理の関連業務をいい、要求水準書において工事監理業務の内容として要求された業務又はこれらを上回るサービスとして事業者提案によって事業者から提案された業務及びこれらの付随関連業務を含むものとする。なお、「工事監理」とは、当該業務を行うことをいう。
- (8) 「交付金」とは、社会資本整備総合交付金をいう。
- (9) 「建基法」とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）をいう。
- (10) 「個人情報」とは、特定個人情報（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成 25 年法律第 27 号）第 2 条第 9 項に定義された意味を有する。）を含め、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）第 2 条第 1 項に定義された意味とする。
- (11) 【（SPC を設立しない場合は削除）「サービス対価」とは、市が、サービス対価債権に係る債務の弁済として、事業者に対して支払う金銭をいう。】
- (12) 【（SPC を設立しない場合は削除）「サービス対価債権」とは、本事業に係る対価を請求する権利として、本契約に基づき、事業者が市に対して有する一体不可分の債権をいう。】
- (13) 「事業者提案」とは、事業者が本事業の応募手続において市に提出した提案書類、市からの質問に対する回答及び本契約締結までに提出したその他一切の提案をいう。
- (14) 「事業スケジュール」とは、第 4 条の定めるところに従って行われるべき本

事業の業務遂行スケジュールをいい、具体的な日程は、別紙 2（事業日程）に予定されたとおりとする。

- (15) 「事業年度」とは、各暦年の 4 月 1 日に始まり、翌年の 3 月 31 日に終了する 1 年間をいう。ただし、初年度は本契約について P F I 法第 12 条の規定に基づき、議会の議決が得られた日の翌日又は市と事業者が合意により変更した日から最初に到来する 3 月 31 日までの期間をいう。
- (16) 「施設整備費」とは、別紙 12（施設整備費及び入居者移転支援業務費の構成及び支払日程）に定める施設整備費をいう。
- (17) 「住宅品確法」とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年法律第81号）をいう。
- (18) 「生活環境影響」とは、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染（粉じん発生を含む。）、水質汚染、悪臭、電波障害（地上波デジタル放送電波を含む。）、交通渋滞等その他の本事業が近隣住民の生活環境に与える影響をいう。
- (19) 「整備計画書」とは、第 10 条第 4 項又は第 21 条第 1 項の定めるところに従って市に対して提出された要求水準書の定める解体撤去設計業務計画書、設計業務計画書、解体撤去工事監理業務計画書、工事監理業務計画書、解体撤去工事業務計画書若しくは建設工事業務計画書のいずれか又はこれらを総称したものをいう。
- (20) 「設計企業」とは、_____をいう。
- (21) 「設計業務」とは、建替住宅整備業務のうち、本件工事に係る設計関連業務をいい、要求水準書において設計業務の内容として要求された業務又はこれらを上回るサービスとして事業者提案によって事業者から提案された業務及びこれらの付随関連業務を含むものとする。なお、「設計」とは、当該業務を行うことをいう。
- (22) 「設計図書」とは、第 12 条及び第 13 条の定めるところに従って市の承諾が得られた書類並びに図面その他の設計に関する図書（第 14 条の定めるところに従って変更された場合には、当該変更された設計図書）をいう。
- (23) 「建替住宅」とは、宇根本団地その他の募集要項等において整備対象とされた施設並びにそれらの附帯設備及びこれらに相当する本件工事により整備された施設及び附帯設備をいう。
- (24) 「建替住宅整備業務」とは、建替住宅を整備することの関連業務（交付金申請関連業務）をいい、要求水準書において建替住宅整備業務の内容として要求された業務又はこれらを上回るサービスとして事業者提案によって事業者から提案された業務並びにこれらの付随関連業務を含むものとする。
- (25) 「入居者移転支援企業」とは、_____をいう。
- (26) 「入居者移転支援業務」とは、要求水準書の範囲内で可能な限り入居者の希望に沿うように、宇根本団地の入居者の当該団地内での仮移転又は住替及び退去に

係る業務、宇根本団地の入居者の建替住宅への本移転に係る業務を行うことにより、入居者の移転が円滑に進むよう支援する関連業務をいい、要求水準書において入居者移転支援業務の内容として要求された業務として事業者提案によって事業者から提案された業務並びにこれらの付随関連業務を含むものとする。なお、「入居者移転支援」とは、当該業務を行うことをいう。

- (27) 「入居者移転支援業務期間」とは、入居者移転支援業務の着手日から入居者移転支援業務の完了日までの期間として事業スケジュールのとおり予定する。そのうち、事業スケジュールに定める仮移転支援業務期間を「仮移転支援業務期間」ということがある。
- (28) 「入居者移転支援業務費」とは、別紙 12（施設整備費及び入居者移転支援業務費の構成及び支払日程）に定める入居者移転支援業務費をいう。
- (29) 「引渡日」とは、第 40 条の定めるところに従って建替住宅の所有権が移転された日をいう。
- (30) 「引渡予定日」とは、建替住宅の所有権を市に移転することを予定する日をいい、事業スケジュールのとおりに予定する。
- (31) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、落雷、地滑り、落盤、火災、有毒ガスの発生、騒乱、暴動、戦争、テロその他市及び事業者の責に帰すことのできない自然的又は人為的な事象であって、取引上又は社会通念上要求される一切の注意や予防措置を講じても、損害を防止できないものをいい、建替住宅に直接物理的な影響がなくとも、落雷等を原因とする送電線の破断による送電の停止などの間接的事由も含むものとする。疑義を避けるため、「不可抗力」とは、本契約の締結後に発生する事象に限られ、本契約の締結時に存在する土地の瑕疵及び埋蔵物の存在は含まれないことを確認する。また、法令変更も不可抗力には含まれない。
- (32) 「法定率」とは、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 項の規定に基づき財務大臣が決定する率をいう。
- (33) 「法令」とは、本事業又は事業者に適用がある法律、政令、規則、命令、省令、条例、通達、行政処分、通達、行政指導若しくはガイドライン、又は裁判所の確定判決、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等を総称する。なお、本契約上で表示される特定の「法令」は、別段の定義がなされている場合を除き、いずれもその適用時点までの改正が当然に含まれ、また、「法令変更」は、法律・政令・規則・命令・省令・条例の公布、行政処分・通達・行政指導・ガイドラインの発出、裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断の宣告その他公的機関の定める一切の規定・判断・措置等が本事業又は事業者に適用されることが予見可能になった時点でなされたものとする。
- (34) 「募集要項等」とは、本事業に係る募集要項、要求水準書、優先交渉権者決定基準、様式集、及びこれらの公表後に当該資料に関して受け付けられた質問

に対する市の回答（その後の修正を含む。）の総称をいう。

- (35) 「本件工事」とは、設計図書に従った既存住宅の解体・撤去、建替住宅の建設、外構等の整備、機器・器具及び備品の設置その他の建替住宅整備業務をいう。
- (36) 「本件工事期間」とは、本件工事の着工日から完了日までをいう。
- (37) 「本事業期間」とは、本契約成立日の翌日から本契約の終了する日までをいう。
- (38) 「本事業用地」とは、その概要が要求水準書に記載された本事業が実施される宇根本団地の用地をいう。
- (39) 「埋蔵物」とは、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 2 条第 1 項第 4 号所定の「記念物」として同法に従って保護を受ける「文化財」に該当する貝づか、古墳、都城跡、城跡、旧宅その他の遺跡で歴史上又は学術上価値の高いもの、庭園、橋梁、峡谷、海浜、山岳その他の名勝地で芸術上又は観賞上価値の高いもの並びに動物（生息地、繁殖地及び渡来地を含む。）、植物（自生地を含む。）及び地質鉱物（特異な自然の現象の生じている土地を含む。）で学術上価値の高いものをいう。
- (40) 「要求水準書」とは、募集要項の附属資料の一部であり、本事業の業務範囲の実施について、市が事業者に要求する業務水準を示す図書をいう。

以上

別紙２ 事業日程

(第４条関係)

【事業者提案に基づき定める。】

令和９年度	仮移転先の入居前修繕等に係る本件工事 １ 着工予定日 【事業者提案による】 ２ 完工予定日 【事業者提案による】 仮移転支援業務期間 ３ 開始日 【事業者提案による】 ４ 満了日 【事業者提案による】 設計業務 ５ 基本設計図書の提出期限 【事業者提案による】 ６ 実施設計図書の提出期限 【事業者提案による】 第１工区既存住宅等の解体撤去に係る本件工事 ７ 着工予定日 【事業者提案による】 ８ 完工予定日 【事業者提案による】
令和10年度	第１工区建替住宅（第１期棟）等の整備に係る本件工事 ９ 着工予定日 【事業者提案による】 10 完工予定日 【事業者提案による】 第１工区建替住宅（第１期棟）の引渡予定日（供用開始予定日） 11 【事業者提案による】 第１工区建替住宅（第１期棟）への本移転支援業務期間 12 開始日 【事業者提案による】 13 本移転完了期限 【事業者提案による】 第２工区既存住宅等の解体撤去に係る本件工事 14 着工予定日 【事業者提案による】 15 完工予定日 【事業者提案による】
令和11年度	第２工区建替住宅（第２期棟）等の整備に係る本件工事 16 着工予定日 【事業者提案による】 17 完工予定日 【事業者提案による】 第２工区建替住宅（第２期棟）の引渡予定日（供用開始予定日） 18 【事業者提案による】 第２工区建替住宅（第２期棟）への本移転支援業務期間 19 開始日 【事業者提案による】 20 本移転完了期限 【事業者提案による】 第３工区既存住宅等の解体撤去に係る本件工事 21 着工予定日 【事業者提案による】 22 完工予定日 【事業者提案による】

以上

別紙 3 設計業務着手時提出書類
(第10条関係)

1 基本設計業務着手時

提出書類等	提出部数
基本設計着手届	3 部
基本設計工程表	3 部
基本設計計画書	3 部
主任技術者届	3 部

2 実施設計業務着手時

提出書類等	提出部数
実施設計着手届	3 部
実施設計工程表	3 部
実施設計計画書	3 部
主任技術者届	3 部

以上

別紙４ 設計図書

(第12条第1項及び第13条第1項関係)

1 基本設計業務完了時

設計図：	5部（A1：1部、A3縮小版：4部）
パース図：	5部（A1：1部、A3縮小版：4部）
基本設計説明書：	5部
意匠計画概要書：	3部
構造計画概要書：	3部
設備計画概要書：	3部
工事費概算書：	3部
諸官庁協議書、打合議事録：	3部
地質調査報告書：	3部

※ 地質調査報告書は、市が実施したもの以外に事業者が独自に調査を行った場合のみ提出する。

※ 書類等に合わせて、それぞれ電子媒体一式2部を提出する。

2 実施設計業務完了時

設計図：	5部（A1：1部、A3縮小版：4部）
実施設計説明書：	5部
数量調書：	3部
工事費内訳明細書：	3部
構造計算書：	3部
設備設計計算書：	3部
備品リスト、カタログ：	3部
建物求積図：	3部
許可等申請、各種届出等	3部
諸官庁協議書、打合議事録	3部

※ 書類等に合わせて、それぞれ電子媒体一式2部を提出する。

※ 実施設計は、工事の実施に必要なかつ事業者が工事費内訳明細書を作成するために十分な内容とするものとする。

※ 工事費内訳明細書は市が起債を積算するうえで、十分なものを作成する。

以上

別紙5 着工前及び建中の提出書類
(第21条第1項及び第22条第1項関係)

1 着工前提出書類

工事実施体制	2 部
工事着工届（工程表を添付）	2 部
現場代理人及び監理技術者届（経歴書を添付）	2 部
仮設計画書	2 部
総合施工計画書	2 部
使用材料一覧表	2 部
工事下請負届	2 部
工事施工に必要な届出等	2 部
その他、市が「公共工事の適切な管理のために（施工プロセスチェックの手引き）」において定める工事関係書類一式	2 部

※ 着工前の提出書類は、工事監理者に提出してその承認を受けたものを市に提出する。

2 建中提出書類

各種機器承諾願の写し	2 部
残土処分計画書	2 部
産業廃棄物処分計画書	2 部
主要工事施工計画書	2 部
生コン配合計画書	2 部
各種試験結果報告書	2 部
各種出荷証明	2 部
マニフェスト管理台帳（原本との整合を工事監理者が確認済みのもの）	2 部
工事記録	2 部
工事履行報告書及び実施工程表	2 部
段階確認書及び施工状況把握報告書	2 部
工事打合せ簿	2 部

※ 建中の提出書類は、工事監理者に提出してその承認を受けたものを市に提出する。

以上

別紙 6 完成時の提出図書

(第30条第4項関係)

[要求水準書資料 1 3 を転載]

以上

別紙7 事業者等が付保する保険

(第18条第3項関係)

事業者は以下の条件を満たす保険を、事業者の費用負担において付保するものとする。

ただし、保険の名称等を含めその詳細については事業者の提案によるものとし、以下の条件は市が要求する最低限の条件であり、事業者の判断に基づき、さらに担保範囲の広い補償内容とすることを妨げるものではない。

1 建設工事保険

保険の対象：工事現場において不測かつ突発的な事故によって本件工事の目的物等に生じた損害

補償限度額：施設整備費

保険期間：本件工事の着工日から引渡日まで

被保険者：建設企業

2 第三者賠償責任保険

保険の対象：本件工事の施工に伴って発生した第三者に対する損害

補償限度額：対人：1名当たり1億円、1事故当たり10億円以上

対物：1事故当たり1億円

保険期間：本件工事の着工日から引渡日まで

免責金額：10万円

被保険者：建設企業

3 普通火災保険

保険の対象：事業者が設置する建替住宅

補償限度額：再調達価格相当額

保険期間：引渡日の翌日から入居者移転支援業務期間の終了日まで

免責金額：[事業者提案による]

被保険者：事業者

4 その他の保険

事業者提案による。

以上

別紙 8 不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合

(第14条第3項第4号、第35条第2項第4号、第37条第1項第4号、
第39条第3項、第41条第3項及び第62条第2項関係)

1. 建替住宅

各建替住宅に関し、当該建替住宅の引渡日前に不可抗力が生じ、当該建替住宅又は本事業用地に損害（ただし、事業者の得べかりし利益は含まない。以下、本別紙 8（不可抗力による損害及び追加的な費用の負担割合）において同じ。）、損失及び費用が発生した場合、当該損害、損失及び費用の額が当該建替住宅の引渡日まで累計で当該建替住宅の施設整備費の 1 パーセントに至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担する。ただし、当該不可抗力事由により事業者の負担額を超える額の保険金が支払われた場合、当該保険金額相当額は、損害、損失及び費用の額から控除する。

2. 建替住宅以外の本件工事の目的物

建替住宅以外の本件工事の各目的物に関し、当該目的物について第 31 条第 3 項の定めるところに従って市の完成確認証が事業者に交付される前に不可抗力が生じ、当該目的物又は本事業用地に損害、損失及び費用が発生した場合、当該損害、損失及び費用の額が当該目的物について第 31 条第 3 項の定めるところに従って市の完成確認証が事業者に交付される日までに累計で当該目的物の施設整備費の 1 パーセントに至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担する。ただし、当該不可抗力事由により事業者の負担額を超える額の保険金が支払われた場合、当該保険金額相当額は、損害、損失及び費用の額から控除する。

以上

別紙 9 保証書の様式

(第42条第 5 項関係)

〔建設企業〕（以下「保証人」という。）は、長浜市営住宅宇根本団地建替事業に関連して、事業者が長浜市（以下「市」という。）との間で締結した令和____年____月____日付け事業契約書（以下「本件事業契約」という。）に基づいて、事業者が市に対して負担する以下の第 1 条の債務（以下「主債務」という。）につき事業者と連帯して保証する（以下「本保証」という。）。なお、本保証において用いられる用語は、本保証において特に定義された場合を除き、本件事業契約において定められるのと同様の意味を有するものとする。

第 1 条（保証）

保証人は、本件事業契約第42条第 1 項及び同条第 2 項に基づく事業者の市に対する債務を保証する。

第 2 条（通知義務）

市は、本保証の差入日以降において本件事業契約又は主債務の内容に変更が生じたことを知った場合には、遅滞なく当該事由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、当然に変更されるものとする。

第 3 条（保証債務の履行の請求）

- 1 市は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、市が定めた様式による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、保証債務履行請求書を受領した日から 7 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、別途協議のうえ、決定するものとする。
- 3 保証人は、主債務が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。

第 4 条（求償権の行使）

保証人は、本件事業契約に基づく事業者の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することができない。ただし、市及び事業者の同意がある場合は、この限りでない。

第 5 条（終了及び解約）

- 1 保証人は、本保証を解約することができない。
- 2 本保証は、本件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、終了す

るものとする。

第6条（管轄裁判所）

本保証に関する訴訟、和解及び調停に関しては、大津地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

以上の証として本保証書が2部作成され、保証人はこれに記名押印し、1部を市に差し入れ、1部を自ら保有する。

令和____年____月____日

保証人：

別紙 10 個人情報保護特記事項

(第 49 条関係)

(法令等の遵守)

第 1 条 長浜市（以下「発注者」という。）が長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業に係る入居者移転支援業務（以下「本業務」という。）において個人情報を取り扱わせる者（以下「受注者」という。）は、本業務を実施するに当たり、個人情報の保護の重要性を認識し、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）（以下「個人情報保護法」という。）及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）（以下「番号法」という。）並びに個人情報保護委員会が定める、個人情報の保護に関する法律についての事務対応ガイド（行政機関等向け）（以下「事務対応ガイド」という。）及び特定個人情報の適正な取扱いに関するガイドライン（以下「ガイドライン」という。）に基づき、本個人情報特記事項（以下「特記事項」という。）を遵守しなければならない。また、これらのほか、発注者が定める長浜市の保有する個人情報等管理規程（令和 6 年長浜市訓令第46号）、長浜市情報セキュリティ基本方針に関する規程（平成28年長浜市訓令第36号）及び長浜市情報セキュリティ対策基準に関する規程（平成28年長浜市訓令第37号）に基づき、特記事項を遵守しなければならない。

(責任体制の整備)

第 2 条 受注者は、個人情報の安全管理について、内部における責任体制を構築し、その体制を維持しなければならない。

(取扱責任者等の報告)

第 3 条 受注者は、個人情報の取扱責任者及び取扱者を定め、あらかじめ、書面により発注者に報告しなければならない。

2 受注者は、個人情報の取扱責任者及び取扱者を変更する場合は、事前に書面により発注者に報告しなければならない。

3 取扱責任者は、特記事項に定める事項を適切に実施するよう取扱者を監督しなければならない。

4 取扱者は、取扱責任者の指示に従い、特記事項に定める事項を遵守しなければならない。

(取扱区域の特定)

第 4 条 受注者は、個人情報を取り扱う場所（以下「取扱区域」という。）を定め、あらかじめ、書面により発注者に報告しなければならない。

2 受注者は、取扱区域を変更する場合は、事前に書面により発注者に報告しなければならない。

3 受注者は、発注者が指定した場所へ持ち出す場合を除き、個人情報を定められた場所から持ち出してはならない。

(教育の実施)

第 5 条 受注者は、個人情報の保護、情報セキュリティに対する意識の向上、特記事項における取扱者が遵守すべき事項その他本業務の適切な履行に必要な教育及び研修を、取扱責任者及び取扱者全員に対して実施しなければならない。

(取得の制限)

第 6 条 受注者は、本業務において利用する個人情報を取得するときは、本業務の目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ適正な方法により取得しなければならない。

(守秘義務)

第 7 条 受注者は、本業務の履行により直接又は間接に知り得た個人情報を第三者に漏らしてはならない。契約期間満了後又は契約解除後も同様とする。

(再委託)

第8条 受注者は、本業務の全部を再委託してはならない。

- 2 受注者は、本業務の一部をやむを得ず再委託する場合は、再委託先の名称、再委託する業務の内容及び範囲、再委託する必要性及び再委託予定者を選定した理由等を明確にした上で、あらかじめ、書面により再委託する旨を発注者に申請し、その承諾を得なければならない。
- 3 前項の場合受注者は、再委託先に発注者が受注者に求める個人情報の安全管理措置と同等の措置を講じさせるとともに、特記事項に基づく一切の義務を遵守させ、発注者に対して、再委託先の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。
- 4 受注者は、再委託先における本業務の履行状況を管理・監督するとともに、発注者の求めに応じて、管理・監督の状況を適宜報告しなければならない。
- 5 第1項から第4項までの規定は再委託先が再々委託を行う場合以降も同様とする。
(個人情報の管理)

第9条 受注者は、事務対応ガイド及びガイドラインに基づき、個人情報の漏えい、滅失又は毀損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

- 2 受注者は、前項により講じる安全管理措置について、あらかじめ、書面により発注者に報告しなければならない。
- 3 受注者は、本業務において利用する個人番号及び特定個人情報（以下「特定個人情報等」という。）を保持している間は、次の各号の定めるところにより、特定個人情報等の管理を行わなければならない。
 - (1) 個人番号を取り扱う事務、特定個人情報等の範囲及び同事務に従事する取扱者を明確化し、取扱規程等を策定すること。
 - (2) 組織体制の整備、取扱規程等に基づく運用、取扱状況を確認する手段の整備、漏えい等事案に対応する体制の整備、取扱状況の把握及び安全管理措置の見直しを行うこと。
 - (3) 取扱責任者及び取扱者の監督を行うこと。
 - (4) 特定個人情報等を取り扱う区域の管理、機器及び電子媒体等の盗難等の防止、電子媒体等の取扱いにおける漏えい等の防止、特定個人情報の返却又は廃棄を行うこと。

(本業務において利用する個人情報の目的外利用及び第三者への提供の禁止)

第10条 受注者は、本業務において利用する個人情報について、本業務の目的以外の目的で利用してはならない。また、受注者は、発注者が指示した場合を除き本業務において利用する個人情報を無断で第三者に提供してはならない。

(複写又は複製の禁止)

第11条 受注者は、本業務において利用する個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製する場合は、必要最小限に限定することとし、あらかじめ、書面により発注者に報告しなければならない。

(受渡し)

第12条 受注者は、発注者と受注者間の個人情報の受渡しに関しては、発注者が指定した手段、日時及び場所で行った上で、発注者に個人情報の預り証を提出しなければならない。

(個人情報の返却、消去又は廃棄)

第13条 受注者は、本業務の終了（第18条に基づく契約解除を含む。）後、速やかに、本業務において利用する個人情報について、発注者の指定した方法により、返却、消去又は廃棄を実施しなければならない。

- 2 受注者は、本業務において利用する個人情報を消去又は廃棄する場合は、事前に消去又は廃棄する個人情報の項目、媒体名、数量、消去又は廃棄の方法及び処理予定日を書面により発注者に報告しなければならない。

- 3 受注者は、本業務において利用する個人情報を消去又は廃棄する場合は、当該情報が記録された電磁的記録媒体の物理的な破壊その他個人情報を判読不可能とするのに必要な措置を講じなければならない。
- 4 受注者は、本業務において利用する個人情報の消去又は廃棄に際し発注者が立会いを申し出た場合は、これに応じなければならない。
- 5 受注者は、本業務において利用する個人情報の消去又は廃棄を行った日時、担当者名及び消去又は廃棄の内容を記録し、写真等を付した書面により発注者に報告しなければならない。

(定期報告及び緊急時報告)

第14条 受注者は、発注者に対して、個人情報の取扱いの状況について定期的に報告しなければならない。

- 2 前項のほか受注者は、発注者から個人情報の取扱いの状況について報告を求められた場合は、直ちに報告しなければならない。

(監査及び調査)

第15条 発注者は、個人情報の取扱いについて、特記事項の規定に基づき必要な措置が講じられているかどうか検証及び確認するため、受注者及び再委託先に対して、実地の監査又は調査等を行うことができる。

- 2 発注者は、前項の目的を達するため、受注者及び再委託先に対して必要な情報を求め、又は本業務の処理に関して必要な指示をすることができる。

(指示)

第16条 発注者は、本業務において利用する個人情報について、その取扱いが不適当と認められるときは、受注者に対して必要な指示を行うものとし、受注者はその指示に従わなければならない。

(事故時の対応)

第17条 受注者は、本業務に関し個人情報の漏えい等の事故（個人情報保護法違反、番号法違反又はそのおそれのある事案を含む。以下同じ。）が発生した場合は、その事故の発生に係る帰責の有無に関わらず、直ちに発注者に対して、当該事故に関わる個人情報の内容、件数、事故の発生場所、発生状況等を書面により報告し、発注者の指示に従わなければならない。

- 2 受注者は、個人情報の漏えい等の事故が発生した場合に、発注者その他の関係者との連絡、証拠保全、被害拡大の防止、復旧、再発防止の措置を迅速かつ適切に実施する体制を整備しなければならない。

- 3 発注者は、本業務に関し個人情報の漏えい等の事故が発生した場合は、必要に応じて当該事故に関する情報を公表することができる。

(契約解除)

第18条 発注者は、受注者が特記事項に定める義務を履行しない場合又は法令に違反した場合は、本業務の全部又は一部の契約を解除することができる。

- 2 受注者は、前項の規定による契約の解除により損害を受けた場合においても、発注者に対して、その損害の賠償を請求することはできないものとする。

(損害賠償)

第19条 受注者の故意又は過失により、受注者が、特記事項若しくは法令に違反し、又は特記事項若しくは法令に定める義務を怠ったことにより、発注者に対する損害を発生させた場合は、受注者は、発注者に対してその損害を賠償しなければならない。

(罰則の適用)

第20条 個人情報保護法及び番号法に規定する罰則は、この契約に係る個人情報の取扱いにおいて適用する。

以上

別紙 11 業務報告書の構成及び内容

(第 10 条第 5 項、第 20 条第 3 項、第 50 条、第 52 条、第 53 条関係)

1. 設計業務報告書

事業者は、設計企業をして、次の要領での報告書を作成させ、市に提出させること。

報告書の名称 : 設計業務報告書
報告対象期間 : 設計業務期間
報告頻度 : 毎月
報告書提出期限 : 翌月の【7】日までに
様式及び内容等 : 報告書の様式、内容等は予め市と協議して定める。
その他 : 事業者提案による。

2. 建替住宅整備業務報告書

事業者は、設計企業、工事監理企業及び建設企業をして、次の要領での報告書を作成させ、市に提出させること。

報告書の名称 : 建替住宅整備業務報告書
報告対象期間 : 本件工事期間
報告頻度 : 毎月
報告書提出期限 : 翌月の【7】日までに
様式及び内容等 : 報告書の様式、内容等は予め市と協議して定める。
その他 : 事業者提案による。

3. 入居者移転支援業務報告書

事業者は、入居者移転支援企業をして、次の要領での報告書を作成させ、市に提出させること。

(1) 仮移転支援業務報告書

報告書の名称 : 仮移転支援業務報告書
報告対象期間 : 仮移転支援業務期間
報告頻度 : 毎月
報告書提出期限 : 翌月の【7】日までに
様式及び内容等 : 報告書の様式、内容等は予め市と協議して定める。
その他 : 事業者提案による。

(2) 本移転支援業務報告書

報告書の名称 : 本移転支援業務報告書
報告対象期間 : 建替住宅の移転可能日から三箇月間
報告頻度 : 毎月

報告書提出期限：翌月の【7】日までに
様式及び内容等：報告書の様式、内容等は予め市と協議して定める。
その他：事業者提案による。

(3) 業務実施結果報告書

報告書の名称：業務実施結果報告書
報告対象期間：入居者移転支援業務期間（前各号の各報告書の報告対象期間を除く。）
報告頻度：毎月
報告書提出期限：翌月の【7】日までに
様式及び内容等：報告書の様式、内容等は予め市と協議して定める。
その他：事業者提案による。

4. 自主モニタリング結果報告書

事業者は、設計企業、工事監理企業、建設企業及び入居者移転支援企業をして、次の要領で自主モニタリング結果の報告書を作成させ、市に提出させること。

報告書の名称：自主モニタリング結果報告書
報告対象期間：入居者移転支援業務期間
報告頻度：毎月
報告書提出期限：翌月の【7】日までに
様式及び内容等：報告書の様式、内容等は予め市と協議して定める。
その他：事業者提案による。

以上

別紙 12 施設整備費及び入居者移転支援業務費の金額及び支払日程
(第24条第1項、第55条、第56条、第64条第1項第1号ないし第3号及び
第65条第4項第1号ないし第3号関係)

【募集要項に基づく事業者提案に従って記載】

以上

別紙 13 法令変更による費用の負担割合

(第14条第3項第3号、第35条第2項第3号、
第37条第1項第3号、第41条第3項、第62条第2項関係)

	市負担割合	事業者負担割合
1 本事業に特別に影響を及ぼす法令の新設・変更の場合	100%	0%
2 法人税等の収益関係税の新設・変更の場合	0%	100%
3 2以外の税制度の新設・変更の場合	100%	0%
4 上記1から3以外の法令の新設・変更の場合	0%	100%

なお、3には、消費税及び地方消費税の税率変更も含まれるものとする。ただし、税率に変更があった場合は、市は法令の定めに従って、消費税及び地方消費税を賦課して支払う。

以上

別紙 14 モニタリング実施要領等

(第 10 条第 6 項・第 7 項、第 22 条第 2 項・第 5 項、第 53 条第 1 項・第 2 項関係)

【事業契約締結時に募集要項別紙より転載】