

**恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業
事業契約書（案）**

令和5年4月27日

恵庭市

恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業 事業契約書

- 1 事業名 恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業
- 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 恵庭市恵央町12-1、15-1、16-1、26-1
- 4 事業期間 自契約成立日 至令和28年4月2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_____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条に基づく恵庭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6年____月____日

発注者： 恵庭市
恵庭市長 原 田 裕 印

受注者：

印

恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業
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）	2
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）	3
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）	4
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）	7
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（工区の設定）	9
第18条（本件工事の施工）	9
第19条（第三者による施工）	9
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）	10
第23条（交付金等の申請等）	11
第24条（工事監理）	11
第25条（第三者による実施）	12
第26条（区分道路、付帯施設等の設置）	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 (住宅性能評価及び住宅瑕疵担保責任保険)	15
第 33 条 (維持管理業務の遂行準備)	15
第 34 条 (建替住宅整備業務完了手続)	16
第 35 条 (工事の一時停止)	17
第 36 条 (工期の変更)	17
第 37 条 (工期変更の場合の費用負担)	18
第 38 条 (第三者等に対する損害)	18
第 39 条 (建替住宅への損害)	19
第 40 条 (建替住宅の貸渡し等)	19
第 41 条 (貸渡日の遅延)	20
第 42 条 (保証責任)	20
第 43 条 (周辺整備、入居準備協力その他)	22
第 5 章 付帯事業用地活用	23
第 44 条 (付帯事業用地の活用)	23
第 45 条 (費用負担)	24
第 46 条 (第三者による実施)	24
第 6 章 建替住宅の維持管理	24
第 47 条 (建替住宅の維持管理)	24
第 48 条 (費用負担)	25
第 49 条 (第三者による実施)	25
第 50 条 (維持管理計画)	25
第 51 条 (修繕・更新)	25
第 52 条 (セルフモニタリング)	26
第 53 条 (市によるモニタリングの実施)	27
第 54 条 (損害の発生)	27
第 7 章 サービス対価の支払	28
第 55 条 (サービス対価の支払)	28
第 56 条 (サービス対価の改定)	28
第 57 条 (サービス対価の支払停止等)	28
第 8 章 契約の終了と建替住宅の引渡し	29
第 58 条 (契約期間)	29
第 59 条 (公共の事由による解除)	30
第 60 条 (事業者側の事由による解除等)	30

第 61 条 (市側の事由による解除)	32
第 62 条 (法令変更及び不可抗力)	32
第 63 条 (特別措置等によるサービス対価の減額)	33
第 64 条 (貸渡日前の解除の効力)	33
第 65 条 (貸渡日後の解除の効力)	34
第 66 条 (損害賠償)	35
第 67 条 (保全義務)	37
第 68 条 (関係書類の引渡し等)	37
第 69 条 (所有権の移転)	37
第 9 章 雑則	37
第 70 条 (公租公課の負担)	37
第 71 条 (運営協議義務)	38
第 72 条 (金融機関等との協議)	38
第 73 条 (財務書類の提出)	38
第 74 条 (情報管理)	38
第 75 条 (著作権等)	38
第 76 条 (著作権の侵害防止)	39
第 77 条 (産業財産権)	39
第 78 条 (権利等の処分制限)	39
第 79 条 (契約上の地位の処分制限)	39
第 80 条 (【代表企業／事業者が S P C の場合の特則】)	39
第 81 条 (遅延利息)	40
第 82 条 (要求水準書の変更)	40
第 83 条 (管轄裁判所)	40
第 84 条 (疑義に関する協議)	40
第 85 条 (その他)	41

別 紙

別紙 1	定義集	42
別紙 2	事業日程	47
別紙 3	設計業務着手時提出書類.....	48
別紙 4	設計図書	49
別紙 5	着工前及び建中の提出書類.....	50
別紙 6	完成時の提出図書.....	51
別紙 7	事業者等が付保する保険.....	52
別紙 8	不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合.....	54
別紙 9	保証書の様式.....	55
別紙 10	個人情報保護特記事項	57
別紙 11	業務報告書の構成及び内容	60
別紙 12	サービス対価の金額と支払いスケジュール	61
別紙 13	法令変更による費用の負担割合	62
別紙 14	モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法	63

前 文

恵庭市（以下「市」という。）では、老朽化が著しい市営住宅柏陽団地の建替を進めており、事業にあたっては地域のまちづくりと連携するとともに、民間活力の活用による建替えの円滑な事業推進を目指している。

このため、市は、当該事業を進めるに当たって、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、当該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）第7条第1項に基づき、恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業（以下「本事業」という。）を同法が定める「特定事業」として選定した。

本事業を実施する者として選定された民間事業者が、市が所有する市営住宅恵央団地内において、柏陽団地入居者の移転先となる市営住宅を整備するとともに、付帯事業として良質な分譲住宅地を整備することにより、市営住宅ストックの円滑な更新と地域のまちづくりに貢献することを目的とし、市は、本事業に関し、「恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業 募集要項」に基づき、公募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、【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。／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を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、また、第40条第3項の定めるところに従って事業者が建替住宅を所有することを目的として建替住宅用地を第8条の定めるところに従って市が求める一切の手続を履践したうえで無償で使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し、第三者に事業用地を使用又は収益させてはならない。ただし、事業者提案に基づく付帯事業用地活用業務の実施のための分譲住宅用地については、この限りでなく、事業者は、第4項に基づく分譲住宅用地の払下げを受けるため、第8条の定めるところに従って市が求める一切の手続（土地売買契約の目的土地の確定と分譲住宅用地売買代金の支払いのために市所定の書式により土地売買契約関連契約を自ら締結し又は事業者提案に定める付帯事業用地活用企業をして締結させることを含

む。)を履践するものとする。

- 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（募集要項等並びに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17条の定めるところに従ってなされる本事業用地の工区の設定の後速やかに、要求水準書及び事業者提案に基づき、付帯事業用地活用企業をして分譲住宅用地を土地売買契約の定めるところに従って市から取得させ、本契約に従って付帯事業用地活用業務を実施せしめるものとする。

(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。
- 2 事業者は、本件工事に関して、土地の区画形質変更による開発許可申請又は建基法に基づく建築確認申請を行う場合、事前に、市に対して当該各申請の内容をそれぞれ説明し、また、開発許可又は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それぞれ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等の申請等の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 市が、契約保証金の納付の必要がないと認めた場合を除き、事業者は、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第5号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を市に寄託しなければならない。

- (1) 契約保証金の提供
 - (2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提出
 - (3) 本契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行、市が確実と認める金融機関又は保証事業会社（公共工事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項に規定する保証事業会社をいう。以下同じ。）の保証
 - (4) 本契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証
 - (5) 本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結
- 2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第4項において「保証の額」という。）は、施設整備対価の10分の1以上としなければならない。
- 3 第1項の規定により、事業者が第1項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号又は第5号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。
- 4 事業者は第1項第3号から第5号までのいずれかに掲げる保証を付す場合は、当該保証は第66条第3項各号に規定する者による契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。
- 5 施設整備対価の金額変更があった場合には、保証の額が変更後の施設整備対価の10分の1に達するまで、市は、保証の額の増額を請求することができ、事業者は、保証の額の減額を請求することができる。

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確認が受けられない限り、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、技術者配置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、詳細工程表を含む調査業務計画書及び設計業務計画書を作成して市の確認を受けるものとし（市は当該確認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、市が求めた場合その他必要があるときは、設計業務の内容について市と協議するものとする。

（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、その確認を受けるものとする。

- 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確認した旨を通知する。市は当該確認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、その確認を受けるものとする。

- 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確認した旨を通知する。市は当該確認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、当該設計変更の可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可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、かつ市の事前の確認を受けたうえで、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、市はこれを確認するものとする。

- 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、サービス対価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、サービス対価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貸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サービス対価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、第10条第4項の定めるところに従って市の確認を受けた調査業務計画書に基づき、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、測量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え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貸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、近隣住民に対し本事業に係る工事内容の説明を行い、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が生じた損害、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。本項において同じ。）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工事内容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、工事内容の変更を承諾する。
- 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。

（工区の設定）

第17条 事業者は、本件工事を着工するまでに、要求水準書その他の適用のある募集要項等及び事業者提案に基づき、本事業用地において事業者事前調査の結果を踏まえて建替住宅用地、区分道路及び分譲住宅用地その他付帯事業用地等の各用地を確定し、建替住宅用地及び付帯事業用地内でそれぞれ工区の設定を行うものとする。なお、次節以降の第4章の各規定は、別段の定めがある場合又は文脈上適用が否定される場合を除き、各工区毎に適用されるものとする。

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確認を受け、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）第1項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。

(工事施工計画)

第21条 事業者は、本件工事の着工前に、詳細工程表を含む建設工事業務計画書を作成し、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から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)

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から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。

- 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制に係る事項について報告を求めることができる。

第3節 交付金等の申請等

（交付金等の申請等）

- 第23条 市は、法令に従い、交付金等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市の指示に従って行うものとする。
 - 3 事業者は、本事業又は市が対象となる国の会計実地検査、公共事業労務費調査等に関し、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市の指示に従って行うものとする。

第4節 工事監理

（工事監理）

- 第24条 事業者は、要求水準書その他適用がある募集要項等及び事業者提案に基づき、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るほか、工事監理業務の実施体制を整備し、当該実施体制及びスケジュール等の内容を含んだ、工事監理業務に係る工事監理業務計画書を作成し、市の承諾を得るものとする。事業者は、かかる市の承諾が得られた工事監理業務計画書に基づき、事業スケジュールに従って、工事監理業務を工事監理企業に行わせるものとする。
- 2 事業者は、前項に基づき設置した工事監理者をして、本件工事期間中、必要に応じて、建設企業が行う自主検査や使用する材料の試験、工場検査等に立会いをさせるとともに、市の求めるところに従って、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、完了検査報告を行わせるものとする。
 - 3 事業者は、本件工事期間中、定期的（月一回以上）に、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、施工検査記録等とし、特に、工事完成後では直接目視による確認が困難な部分（配筋や断熱材の施工状況など）が、写真により箇所毎や部屋毎に撮影されて分かるように整理されていなければならないものとする。）を市に対して提出

するものとする。

(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 公共施設整備

(区分道路、付帯施設等の設置)

第26条 事業者は、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、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柏木中央3号線のアスファルト未舗装部分の道路整備及び区分道路を整備するとともに、駐車場、駐輪場、ごみ置き場、電気室、ポンプ室その他付帯施設並びに太陽光発電設備その他の設備を設置するなど配置計画に応じ必要な道路、給排水施設などの公共施設整備を行うものとする。

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、建替住宅が本契約、募集要項等、設計図書又は事業者提案に従って整備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を実施する場合、事前に市に対して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する。
- 5 市は、本条に定めるところの確認、改善の勧告又は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。

(事業者による完成検査等)

第28条 事業者は、建替住宅に関して、貸渡予定日までに、自己の責任及び費用負担において、各工区に係る本件工事の目的物毎に、当該目的物に係る完成検査等（設備・器具等の試運転検査を含む。以下同じ。）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、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、次条の定めるところに従って行う建基法に基づく完了検査の申請までに、要求水準書に従って、各工区毎に、当該工区に係る建替住宅におけるホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、パラジクロロベンゼン、エチルベンゼン及びスチレン等の室内濃度測定を行うものとし、住宅品確法に基づく評価方法基準（平成21年国土交通省告示第354号）第5の6の6-3の(3)のイに定める採取条件により採取し、同基準第5の6の6-3の(3)のロに定める方法により測定した要求水準書に定める採取内容等を記録し、市に報告するものとする。かかる報告において測定値が要求水準書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、当該基準値を測定値が下回る状態を次条の定めるところに従って当該工区に関して行う建基法に基づく完了検査の申請までに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、各工区に係る本件工事に関して、事業スケジュールに従い、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、建基法、住宅品確法、住宅瑕疵担保履行法その他必要となる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で、それぞれ事業スケジュールに定める期限までに報告するものとする。

4 事業者は、各工区に係る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ことができ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各工区に係る本件工事ごとに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で、貸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、前項に基づく各工区に係る建替住宅の完成確認の過程において、いずれかの建替住宅が募集要項等、事業者提案及び設計図書に従って整備されていないと認

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、貸渡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通知をそれぞれ交付する。

（住宅性能評価及び住宅瑕疵担保責任保険）

第32条 事業者は、自己の費用及び責任において、全ての建替住宅に関し、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。
- 3 事業者は、自己の費用及び責任において、全ての建替住宅に関し、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、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託を行うものとする。この場合において、事業者が保険加入を行う場合には、事前に市に対して加入する保険の契約相手について報告するものとする。

（維持管理業務の遂行準備）

第33条 事業者は、維持管理企業をして、各工区に係る建替住宅の貸渡予定日までに、次の各号の定めるところに従い、当該建替住宅に係る維持管理業務の遂行準備を行う。

- (1) 事業者は、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く建替住宅に係る維持管理業務の遂行体制に必要な人員を確保し、かつ維持管理業務を遂行するために必要な訓練、研修等を行うものとする。
 - (2) 事業者は、前号に定めるところの研修等を完了し、かつ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維持管理業務の遂行体制を整備のうえで、その整備が完了した時点において、市に対して通知を行うものとする。
 - (3) 市は、前号に定めるところの通知を受領した後、貸渡予定日まで、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た維持管理業務の遂行体制が整備されていることを確認するため、任意の方法により維持管理業務の遂行体制をそれぞれ確認するものとする。
- 2 事業者は、維持管理業務に関して、各工区に係る建替住宅の貸渡予定日の2箇月前までに、次の各号の定めるところに従い、当該建替住宅に係る維持管理業務の計

画策定を行う。

- (1) 事業者は、建替住宅の耐用年数、消耗度等に照らした維持管理期間が終了する日までの期間を通じた建替住宅の施設の機能及び性能を維持し、入居者が安全かつ快適に居住するための計画修繕（一般修繕及び空家修繕を除く。）につき修繕時期、概算経費を示す長期修繕計画書（以下「長期修繕計画書」という。）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して市に提出し、その承諾を得るものとする。
 - (2) 維持管理期間が開始する貸渡予定日が属する事業年度における業務計画、業務体制及び報告事項等を記載した維持管理業務に係る年度業務実施計画書（以下「年度業務実施計画書」といい、長期修繕計画書及び年度業務実施計画書を総称して「維持管理計画書」という。）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したうえ、市に対して提出し、市の承諾を得るものとする。
- 3 市は、前各項の定めるところに従って維持管理業務の遂行体制の確認又は維持管理計画書の承諾にあたり、事業者に対し、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、これに従うものとする。

（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、事業者による建替住宅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全工区について完了したこと。
 - (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全工区について完了したこと。
 - (3) 全工区について、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、かつ、同条第3項の定めるところに従って住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託を完了したこと。
 - (4) 全工区について、第33条第1項の定めるところに従って維持管理業務の遂行体制が整備され、かつ、同条第2項の定めるところに従って各維持管理計画書についての市の承諾がいずれも得られたこと。
 - (5) 第40条の定めるところに従って建替住宅の貸渡しが全工区について完了したこと。
- 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、その理由を事業者に通知したうえで、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、貸渡予定日を変更することができる。ただし、貸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
に直接生ずる損害、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、サービス対価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

定めらうえ、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、貸渡予定日を変更することができる。ただし、貸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、サービス対価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に汚損、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。

(建替住宅への損害)

- 第39条 第34条第1項に基づく業務完了証交付までに、不可抗力により、建替住宅、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 貸渡し

(建替住宅の貸渡し等)

- 第40条 事業者は、本件工事について第31条に定めるところの市による完成確認がなされた後、貸渡予定日までに、建替住宅（第26条の定めるところに従って整備された付帯施設、太陽光発電設備その他の設備を含む。以下本条において同じ。）を無償で市に貸し渡すものとする。この場合、事業者は、建替住宅について、第4項に基づく市の所有権移転仮登記に優先する担保権その他の制限物権等の負担のない状態で市に貸し渡すものとする。
- 2 前項に基づく事業者の市に対する建替住宅その他の本件工事の目的物（システムプログラムソフトウェア並びに建替住宅内に設置された設備、機器、器具又は備品等を含む。本条及び第42条において同じ。）の貸渡しに関し、事業者は、市に対し、本件工事の目的物が性能、種類又は品質に関して本契約の内容（要求水準書又は事業者提案の内容を含む。）に適合していることをここに保証する。
 - 3 事業者は、第58条第2項その他本契約に基づき建替住宅の所有権を市に移転するまで、事業者提案に基づく態様で建替住宅を所有するものとする。但し、次に掲げる場合は、この限りでない。
 - (1) 本条第4項に従って市の承諾を得て建替住宅の全部又は一部に抵当権、譲渡担保その他の担保権を設定する場合
 - (2) 建替住宅のうち事務機器、じゅう器その他市の同意を得たものを賃借、リースその他の方法により調達する場合
 - (3) 附合により本事業用地の所有者の土地の一部となる場合

- 4 事業者は、第58条第2項その他本契約に基づく市に対する建替住宅の所有権移転につき、市のために単独第一順位の仮登記を具備するものとする。この場合における登録免許税その他当該仮登記に必要な費用の一切は事業者の負担とする。
- 5 前項に定める場合を除くほか、事業者は、建替住宅の全部又は一部に抵当権、譲渡担保その他担保権を設定する場合は、事前に市の承諾を得なければならない。この場合、担保権者が担保実行まで市が本契約に基づき建替住宅の維持、改変、改良又は移動を行うことを妨げないことを市に対して事前に書面により約したときには、市は、合理的な理由がない限り承諾を拒絶、遅延又は留保することができないものとする。

(貸渡日の遅延)

- 第41条 市の責めに帰すべき事由により貸渡日が貸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場所に従って、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貸渡日が貸渡予定日より遅延した場合、事業者は、貸渡予定日の翌日から貸渡日（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。）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貸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、建替住宅の貸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、建替住宅の貸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貸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貸渡予定日より遅れたときに、発生するものとする。

(保証責任)

- 第42条 第40条第2項に基づく事業者の市に対する保証責任の追及として、市は、建替住宅その他の本件工事の目的物が性能、種類又は品質に関して本契約の内容（要求水準書又は事業者提案の内容を含む。）に適合しないもの（要求水準書に定める要求水準未達のみならず、事業者提案に基づく提案未実現を含む。以下「保証未達」という。）であることを発見したときは、事業者に対して相当の期間を定めてその修補（備品については取り替えも含む。以下同じ。）又は代替物の引渡しによる保証の履行を請求することができる。ただし、その保証の履行に過分の費用を要するときは、この限りでない。
- 2 前項の場合において、事業者は、市に不相当な負担を課するものでないときは、市が請求した方法と異なる方法による保証の履行をすることができる。
 - 3 第1項の場合において、市が相当の期間を定めて保証の履行の催告をし、その期間内に保証の履行がないときは、市は、その不履行の程度に応じてサービス対価の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちにサービス対価の減額を請求することができる。
 - (1) 保証の履行が不能であるとき。
 - (2) 事業者が保証の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - (3) 事業者が保証の履行をしないで貸渡予定日を経過したとき。ただし、事業者が第40条の定めるところに従う場合は、この限りでない。
 - (4) 前3号に掲げる場合のほか、市がこの項の規定による催告をしても保証の履行を受ける見込みがないことが明らかであるとき。
 - 4 市は、貸渡日から2年以内でなければ、保証未達を理由とした保証の履行の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は本契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。ただし、その保証未達がメーカーによる保証又は事業者提案に基づく保証があるものについて生じた場合において、当該保証の期間内であるときは、この限りでなく、市は、請求等を行うことができる。
 - 5 前各項の規定にかかわらず、市は、設備機器本体等の保証未達については、市による完成確認の際に、直ちにその保証の履行を請求しなければ、事業者は、その責任を負わない。ただし、当該完成確認において一般的な注意の下で発見できなかった保証未達については、貸渡日から1年が経過する日まで請求等を行うことができる。また、事業者がその保証未達のあることを知っていたとき又はその保証未達がメーカーによる保証又は事業者提案に基づく保証があるものについて生じたときは、この限りでない。
 - 6 前2項の請求等は、具体的な保証未達の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、事業者の保証責任を問う意思を明確に告げることで行う。
 - 7 市が第4項又は第5項に規定する保証未達に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第10項において「保証責任期間」という。）の内に保証未達を知り、その旨を事業者に通知した場合において、市が通知から1年が経過する日までに前項に規

定する方法による請求等をしたときは、保証責任期間の内に請求等をしたものとみなす。

- 8 市は、第4項又は第5項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる保証未達に関し、民法（明治29年法律第89号）の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。
- 9 第4項から第8項までの規定は、保証未達が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合には適用せず、保証未達に関する事業者の責任については、民法の定めるところによる。
- 10 民法第637条第1項の規定は、保証責任期間については適用しない。
- 11 市は、第40条の定めるところに従って建替住宅その他本件工事の目的物の貸渡しを受けた際に保証未達があることを知ったときは、第4項の規定にかかわらず、その旨を直ちに事業者へ通知しなければ、当該保証未達に関する請求等を行うことができない。ただし、事業者が当該保証未達があることを知っていたときは、この限りでない。
- 12 保証未達が、住宅品確法第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、請求等を行うことのできる期間は、これを貸渡日から10年とする。この場合において、第4項から第11項までの規定は適用しない。
- 13 保証未達が支給材料の性質又は市の指図により生じたものであるときは、市は当該保証未達を理由として、請求等を行うことができない。ただし、事業者が当該支給材料又は当該指図が不相当であることを知りながらその旨を通知しなかったときは、この限りでない。
- 14 事業者は、別紙9（保証書の様式）に定める様式により、建設企業をして、市に対しこの条による保証の履行義務その他保証未達に係る本契約に基づく義務を履行する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、入居準備協力その他

（周辺整備、入居準備協力その他）

- 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34条の定めるところに従って建替住宅整備業務に係る業務完了届を市に対して提出するとともに、貸渡予定日の一箇月前から貸渡予定日までの期間において、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、建替住宅の周辺整備を行うとともに、建替住宅の入居準備に協力するものとする。
- 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 付帯事業用地活用

(付帯事業用地の活用)

第44条 事業者は、付帯事業用地活用企業をして、日本国の法令を遵守のうえ、本契約、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、次の各号の定めるところに従って実施させるものとし、かつ、付帯事業用地活用業務に関し、市の求めに応じて協議を行わせるものとする。

- (1) 事業者は、付帯事業用地活用企業をして、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く付帯事業用地活用業務を遂行するために必要な開発許可申請等を行わせるものとする。
 - (2) 事業者は、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従って付帯事業用地を整備のうえで付帯事業用地活用業務の遂行のための開発工事完成検査結果をその検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを市に交付することにより報告後、本事業用地から建替住宅用地、区分道路及び分譲住宅用地等の分筆が可能となった時点で、市に対して通知を行うものとする。
 - (3) 市は、前号に定める通知を受領した後、分譲住宅用地払下予定日までに、本事業用地から建替住宅用地、分譲住宅用地及び区分道路等の分筆を行い、建替住宅用地その他市が指定する本事業用地の合筆を行うものとする。
 - (4) 前号に基づく市の分筆及び合筆等のために、事業者は、建替住宅用地、区分道路及び分譲住宅用地並びにその他の本事業用地の境界測定測量を行うほか、建替住宅用地、分譲住宅用地及び区分道路等の分筆並びに建替住宅用地その他の市が指定する本事業用地の合筆に係る各登記申請その他必要な支援を市の要請に従って行うものとする。
- 2 事業者は、付帯事業用地活用企業をして、付帯事業用地活用業務の実施にあたり、分譲住宅用地を要求水準書で定めることが指定された事業者提案に従った建築条件付きで分譲販売させるほか、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を遵守させるものとする。
 - 3 事業者は、事業スケジュールに従って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定める水準の付帯事業用地活用業務の各業務が実施されることを保証するものとし、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定める水準で付帯事業用地活用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、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。
 - 4 事業者は、付帯事業用地活用企業をして、土地売買契約に基づき、分譲住宅用地代金を完納させるものとする。

(費用負担)

第45条 付帯事業用地活用業務に伴う一切の諸費用及び公租公課は、要求水準書その他適用がある募集要項等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付帯事業用地活用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、付帯事業用地活用業務を、事業者提案に従い、付帯事業用地活用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付帯事業用地活用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、付帯事業用地活用企業が事業者提案に従って当該付帯事業用地活用企業が行うべき付帯事業用地活用業務（一部に限る。）を当該付帯事業用地活用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複委任し、又は下請けさせる場合も同様とする。
- 4 付帯事業用地活用企業その他付帯事業用地活用業務に関して事業者又は付帯事業用地活用企業が使用する一切の第三者に対する付帯事業用地活用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。

第6章 建替住宅の維持管理

(建替住宅の維持管理)

第47条 事業者は、維持管理期間中、日本国の法令を遵守のうえ、本契約、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従って、維持管理計画書に基づき維持管理業務を実施するものとする。

- 2 事業者は、第33条第1項の規定により市の確認を得た維持管理業務の遂行体制について異動があった場合、その都度、市に届出なければならない。この場合における届出は、最新の名簿を添えて異動のある人員を書面で通知することにより行うものとする。
- 3 市は、維持管理業務の遂行体制において不相当と認められる事由があるときは、その事由を明記して、事業者に対しその人員交代その他維持管理業務が適切に遂行されるために必要な措置を求めることができ、事業者はこれに従うものとする。

(費用負担)

第 48 条 維持管理業務に伴う一切の諸費用及び公租公課は、要求水準書その他適用がある募集要項等に別段の定めがない限り、事業者がこれを自ら負担するものとする。

(第三者による実施)

第 49 条 事業者は、維持管理業務を、事業者提案に従い、維持管理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維持管理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、維持管理企業が事業者提案に従って当該維持管理企業が行うべき維持管理業務（一部に限る。）を当該維持管理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複委任し、又は下請けさせる場合も同様とする。
- 4 維持管理企業その他維持管理業務に関して事業者又は維持管理企業が使用する一切の第三者に対する維持管理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。

(維持管理計画)

第 50 条 事業者は、維持管理期間中、各事業年度における建替住宅の維持管理業務に関し、年度業務実施計画書を作成し、当該事業年度が開始する一箇月前までに、市に提出したうえ、その承諾を得るものとする。

- 2 前項の定めにかかわらず、第 1 回目の事業年度に係る年度業務実施計画書については、第 33 条第 2 項第 2 号の定めるところに従って市に提出し、その承諾を得るものとする。
- 3 前各項又は第 33 条第 1 項各号の規定により市の承諾を得た維持管理計画書について改訂する必要があるときは、事業者は、市の事前の承諾を得て改訂し、市に対し、改訂された最新版を提出するものとする。
- 4 市は、前各項又は第 33 条第 1 項各号の規定の定めるところに従って提出された（最新版の）維持管理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、市の承諾が得られるまで、必要な修正を行うものとする。

(修繕・更新)

第 51 条 事業者は、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並びに最新の長期修繕計画書及び年度業務実施計画書に基づき、建替住宅の修繕・更新を行うものとする。

2 年度業務実施計画書に記載のない修繕・更新を実施する必要がある場合、事業者は、市に対してその内容その他市が求める事項を通知し、当該実施を要する修繕が大規模修繕以外の修繕・更新の場合は、次の各号の定めに従うものとする。

(1) 事業者は、自己の費用で適時にかつ適切な方法で当該修繕・更新を行うものとする。

(2) 前号の定めにかかわらず、修繕・更新の実施に費用の支出が見込まれるものを実施する必要がある場合は、その旨を速やかに市に通知するものとする。この場合、事業者は、当該通知後10日以内に、当該修繕・更新の具体的な実施計画に関し、個別の計画書を、当該修繕・更新に関する業者見積りを添えて提出し、費用負担及び対応について市と協議のうえ、その協議に従って、事業者は、当該修繕を実施する。

(3) 前2号の定めにかかわらず、当該修繕・更新が市の責めに帰すべき事由に基づくものであるときは、市が当該修繕・更新に要する費用を負担する。

3 事業者は、維持管理期間中、第 50 条第 1 項の定めるところに従って年度業務実施計画書を提出するにあたり、建替住宅の劣化状況等を踏まえ、市と協議の上で必要に応じて長期修繕計画書の更新を行い、更新された長期修繕計画書を市に提出し、市の承諾を得るものとする。

第 2 節 モニタリング

(セルフモニタリング)

第52条 事業者は、維持管理期間の開始日の 90 日前までに、以下の項目の詳細について市と協議し、事業者が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ら実施するセルフモニタリング実施計画書を作成し、市の承諾を得る。

- ① モニタリング時期
- ② モニタリング内容
- ③ モニタリング組織
- ④ モニタリング手続
- ⑤ モニタリング様式

2 前項の規定により市の承諾を得たセルフモニタリング実施計画書について改訂する必要があるときは、事業者は、市の事前の承諾を得て改訂し、市に対し、改訂された最新版を提出するものとする。

3 市は、前各項の規定の定めるところに従って提出された（最新版の）セルフモニタリング実施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、市の承諾が得られるまで、必

要な修正を行うものとする。

- 4 事業者は、建替住宅の効果的かつ効率的な維持管理及びサービス向上の観点から、セルフモニタリング実施計画書に基づきセルフモニタリングを実施する。
- 5 事業者は、維持管理業務期間中、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並びに維持管理計画書及びセルフモニタリング実施計画書に基づき、建替住宅について維持管理業務を実施した結果をセルフモニタリングして取りまとめた維持管理業務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し、市に提出するものとする。

（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、維持管理業務に関し、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「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、次の各号に掲げる方法によりモニタリングを実施するものとする。

(1) 業務報告書の確認

市は、前条の規定により事業者が市に対して提出した業務報告書を確認する。

(2) 立入検査

市は、必要に応じて随時、建替住宅用地に対する立入検査を行う。

(3) その他の方法

市は、前各号に規定する方法のほか、必要と認めるときは、随時、任意の方法（アンケート、施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求、立会い等を含む。）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、維持管理業務の遂行状況が業務水準を満足していないか又は維持管理計画書に従っていない事象（以下「要求水準未達事象」という。）があると判断した場合、事業者に対してその改善を要求することができるものとする。この場合、事業者は、別紙14（モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法）の規定により市の指示する期間内にそれに対応する業務改善計画書を作成し、市に対して提出したうえ、当該業務改善計画書に基づき改善・復旧等の措置をとるものとし、また、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。

第3節 損害

（損害の発生）

第54条 事業者は、維持管理業務の遂行に際して、市又は第三者（建替住宅居住者を

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。

3 事業者は、前項に規定する損害賠償に係る債務を担保するため、自己又は維持管理企業をして、別紙7（事業者等が付保する保険）第2項にその概要が記載される保険に加入し、又は加入させるものとする。

4 前項の規定により、保険に加入し、又は加入させたときは、事業者は、当該保険に係る保険証券その他保険の内容を示す書面を、加入後速やかに市に提出し、市の確認を受けなければならない。

第7章 サービス対価の支払

（サービス対価の支払）

第55条 市は、事業者に対して、別紙12（サービス対価の金額及び支払日程）に定める金額及び支払日程に従い、サービス対価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サービス対価のみならず、本契約に基づき付与される付帯事業用地活用業務を遂行する権利（付帯事業用地活用業務を遂行することにより分譲住宅用地の払い下げを受け、分譲住宅を販売することにより付帯事業用地活用企業をして稼得せしめる権利を含む。）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。】

（サービス対価の改定）

第56条 前条にかかわらず、サービス対価は、別紙12（サービス対価の金額及び支払日程）に定めるところに従い改定される。

（サービス対価の支払停止等）

第57条 別紙14（モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法）の定めるところに従い行われたモニタリングの結果、建替住宅整備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、同別紙に定めるところに従い、施設整備対価の減額、返還、支払留保及び業務担当企業の変更を請求する

ことができる。この場合において、事業者は、当該請求に従わなければならない。

- 2 第53条の定めるところに従い行われたモニタリングの結果、維持管理業務につき要求水準未達事象が存在することが市に判明した場合、市は、別紙14（モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法）に定めるところに従い、維持管理対価の減額、返還、支払留保及び業務担当企業の変更を請求することができる。この場合において、事業者は、当該請求に従わなければならない。

【（SPCを設立しない場合は削除）3 事業者は、付帯事業用地活用業務を含め、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、前項に基づく市の施設整備対価の支払停止に如何なる異議も述べないものとする。】

第8章 契約の終了と建替住宅の引渡し

（契約期間）

第58条 本契約の契約期間は、本契約成立日から引渡日までとする。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。なお、本項は、本契約の終了後において当事者に適用されることが企図されている本契約の条項の効力及び適用当事者に対する法的拘束力を如何なる意味でも妨げないことを確認する。

- 2 事業者は、維持管理期間満了後速やかに、かつ引渡予定日が経過するまでに、次の各号の定めるところに従い、建替住宅（本件工事の目的物でその時点で事業者の所有に属するもの全てを含む。以下、本条において同じ。）の全てを市に引き渡し、その所有権の一切を市に移転するものとする。

- (1) 事業者は、要求水準書の定めに従い、引渡予定日において、建替住宅の全てが要求水準書で示した性能及び機能が発揮でき、著しい損傷がない状態で市へ引き渡せるよう維持管理を行い、引渡予定日時点において少なくともその後1年を経過するまで建築物、建築設備その他建替住宅の大規模な修繕・更新が必要とならない状態であることを基準として、引渡予定日の3ヶ月前までに、市が合理的に満足する様式及び内容の建築物調査報告書、建築設備調査報告書、外構施設調査報告書、竣工後の修繕記録を反映させた図面（CADデータ）等を作成し、市に提出したうえで、事業者が建替住宅の引渡しの時点で確保すべき建替住宅の状態について市との間で協議を行う。
- (2) 前号の協議を経て市が決定した建替住宅の状態を以て、事業者は、引渡予定日に建替住宅の引渡しを行うものとする。
- (3) 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。
- (4) 事業者は、第40条第4項に基づき具備された市名義の建替住宅の所有権仮登記を本登記とするために市が求めるところに従って必要な協力を無償で行

う。この場合における登録免許税その他当該本登記に必要な費用の一切は事業者の負担とする。

(5) 建替住宅に対して賦課される固定資産税・都市計画税は、引渡日の前日までの分を事業者が、引渡日以降の分を市が、それぞれ負担し、引渡日において清算を行う。

3 前項の定めるところに従って事業者が建替住宅の引渡しの時点で確保すべき建替住宅の状態とするための修繕・更新を含め、維持管理期間中に行うべき各種の修繕・更新（本契約の中途終了時における業務水準未達については全て維持管理期間中に行うべき修繕・更新があるものとみなされるものとする。）は、市の帰責事由及び不可抗力により必要となったものを除き、全て維持管理業務の範囲内のものとして事業者の責任と費用負担で実施されるものとする。ただし、性能及び機能を満足する限りにおいて、本事業期間満了時における経年による劣化については、事業者は、その修繕・更新の責めを免れるものとする。

4 事業者は、本契約に別段の定めがある場合を除き、第2項の定めるところに従って建替住宅の引渡しを行うに当たっては、予防保全を踏まえた本事業期間終了までの本事業における維持管理実績を踏まえ、想定される修繕・更新について市の求めに応じて助言を行うほか、市が継続使用できるよう建替住宅の維持管理業務の遂行に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた維持管理業務に関する維持管理要領、申し送り事項その他の関係書類・記録を提供するほか、引継ぎに必要な協力を行う。

5 市は、第2項の定めるところに従って建替住宅の引渡しを受けるに当たっては、要求水準書に基づき検査を実施する。かかる市の検査により不適合と認められた場合は、事業者は、自己の責任と費用負担により不適合箇所を是正するべく速やかに対応するものとする。

6 事業者は、理由のいかんを問わず事業期間終了後1年を経過するまでの期間において、維持管理企業をして、引継ぎ先からの問い合わせ等のサポート業務を無償で実施せしめるものとし、市の要請があるときは、かかるサポート業務に係る契約を市が合理的に定める様式及び内容で市との間で維持管理企業をして締結させるものとする。

（公共の事由による解除）

第59条 市は、本事業の実施の必要がなくなっ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。

（事業者側の事由による解除等）

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。ただし、市の責めに帰すべき事由による場合に

は、この限りでない。

- (1) 事業者が設計業務若しくは本件工事又は維持管理業務に着手すべき時期を過ぎてもそれらに着手せず、又は、付帯事業用地活用企業をして付帯事業用地活用業務に着手させるべき時期を過ぎてもそれに付帯事業用地活用企業が着手せず、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。
- (2) 貸渡予定日から 60 日が経過しても建替住宅の貸渡しが完了しないとき又は貸渡予定日から 60 日以内に建替住宅の貸渡しが完了する見込みがないことが明らかであるとき、又は、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。
- (3) 事業者【（S P C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 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) 第 42 条に基づき市が相当期間を定めて請求した保証の履行が当該相当期間内に完了しないとき。ただし、事業者が保証の履行を完了しないことに正当な理由がある場合、又は、当該相当期間を経過した時において完了していない保証の履行が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である場合には、この限りでない。
- (6) 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。ただし、当該相当期間を経過した時において治癒されていない義務の違反が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である場合には、この限りでない。
- (7) 基本協定が解除された場合
- (8) 引き渡された本件工事の目的物に保証未達がある場合において、その保証未達が当該目的物を除却した上で再び建設しなければ、本契約の目的を達成することができないものであるとき。
- (9) 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。
- (10) 前各号に規定する場合のほか、事業者がその本契約上の債務の履行をせず、市が相当期間を定めて催告をしても本事業の目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

(11) 事業者が暴力団（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をいう。以下この条において同じ。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者にサービス対価債権を譲渡したとき。

(12) 事業者が第61条の規定によらないで本契約の解除を申し出たとき。

【（SPCを設立しない場合は削除）(13) 事業者が基本協定第6条第3項第2号アないしキ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、別紙12（モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法）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、施設整備業務の水準が業務水準を満たさないと判断した場合、また、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、維持管理業務の要求水準未達事象が存在すると判断した場合、引渡日に至るまでは別紙12（モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法）の定めるところに従って本契約の全部を解除することができる。

（市側の事由による解除）

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。

（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維持管理業務の遂行ができなくなったときその他本事業の実施（付帯事業用地活用業務を除く。）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維持管理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。

(特別措置等によるサービス対価の減額)

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、当該変更によってサービス対価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、サービス対価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、サービス対価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、サービス対価を減額するものとする。

(貸渡日前の解除の効力)

第64条 いずれかの工区に関し、当該工区に係る建替住宅の貸渡日（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、当該工区に関し、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、当該工区に係る建替住宅（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いをする場合、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、その施設整備対価を別紙12（サービス対価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7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、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、その施設整備対価を、別紙12（サービス対価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、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、その施設整備対価を、別紙12（サービス対価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、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、貸渡日（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7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。

（貸渡日後の解除の効力）

第65条 いずれかの工区に関し、当該工区に係る建替住宅の貸渡日（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、当該工区に関し、本契約は、将来に向かって終了する。この場合、市は、何らの意思表示なしに、本契約の終了時に第40条に定めるところに従って貸渡しを受けた当該工区に係る建替住宅（本件工事の目的物でその時点で事業者の所有に属するものの一切を含む。本条において同じ。）の所有権を自動的に取得するものとする。

- 2 前項の場合において本契約の解除が維持管理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、事業者に対して建替住宅の現況や維持管理業務の遂行状況を調査したうえで、それら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それらの調査を自ら実施するか又は維持管理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、維持管理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維持管理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、市が維持管理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、施設整備対価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、未払いの施設整備対価を、別紙12（サービス対価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、未払いの施設整備対価を別紙12（サービス対価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7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、未払いの施設整備対価を、別紙12（サービス対価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 市は、事業者に対し、次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。

- (1) 本件工事の目的物に保証未達があるとき。
- (2) 第60条の規定により本契約が解除されたとき。
- (3) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約上の債務につき債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

- 2 次の各号のいずれかに該当する場合、事業者は、違約金を市の指定する期限までに支払うものとする。この場合（第 60 条第 1 項第 11 号及び第 13 号の規定により、本契約が解除された場合を除く。）において、第 9 条の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、市は、当該契約保証金又は担保をもって同項の違約金に充当することができる。
 - (1) 第 60 条の規定により本契約が解除されたとき。
 - (2) 事業者がその債務の履行を拒否し、又は事業者の責めに帰すべき事由によって事業者の債務について履行不能となったとき。
- 3 次の各号に掲げる者が本契約を解除した場合は、前項第 2 号に該当する場合とみなす。
 - (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は、再生債務者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定により選任された管財人
- 4 第 2 項の違約金は、第 2 項各号のいずれかに該当した日（前項の規定により第 2 項第 2 号に該当する場合とみなされる場合には、前各号に掲げる者が本契約を解除した日）が属する期間に応じて、次の各号の定める金額とする。
 - (1) 本契約締結日以降貸渡日前まで
施設整備対価の 10 分の 1 に相当する額
 - (2) 貸渡日以降本事業期間満了日まで
解除日が属する事業年度及びその翌事業年度において支払われるべき維持管理対価総額の 10 分の 1 に相当する額
- 5 第 1 項第 1 号及び第 2 項第 1 号に規定する場合（第 60 条第 1 項第 11 号及び第 13 号の規定により、本契約が解除された場合を除く。）において、第 8 条の規定により市を被保険者とする履行保証保険契約が締結されているときは、市は、当該履行保証保険契約の保険金を受領し、これをもって違約金及び損害賠償に充当することができる。
- 6 第 1 項と第 2 項から第 4 項までの各規定は相互に適用を妨げず、重疊的に適用されるものとする。ただし、第 2 項から第 4 項までの規定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、第 1 項に基づき請求された市が被った損害額が支払済みの違約金額を上回るときに限り、事業者は、その差額を市の請求するところに従って支払えば足りるものとする。
- 7 事業者は、市に対し、次の各号のいずれかに該当するときは、これにより事業者が被った合理的な範囲の損害請求することができる。
 - (1) 第 59 条又は第 61 条の規定により本契約が解除されたとき。
 - (2) 市が本契約上の債務につき債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履

行が不能であるとき（第 81 条の適用がある場合を除く。）。

- 8 前各項の定めにかかわらず、本条に基づく請求権を有する当事者は、本契約及び取引上の社会通念に照らして相手方当事者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、当該請求権を行使することができない。ただし、第 3 項の規定により第 2 項第 2 号に該当する場合とみなされる場合は、この限りでない。

（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 項による維持管理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 項に基づく維持管理業務の引継ぎ（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維持管理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建替住宅の整備又は維持管理のために、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 9 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、速やかに次項に定めるところの運営協議会の開催に応じるものとする。

2 市及び事業者は、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、毎会計年度の最終日から三箇月以内に、当該会計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。

(情報管理)

第74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【(SPCを設立した場合は削除)他の】構成企業をして、本事業の遂行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)、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第58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内容)の定めを遵守するものとする。

【(SPCを設立しない場合は削除)2 事業者は、構成企業が市に対して本基本協定第11条に基づく秘密保持義務を負うことを認識しかつ了解しており、市に対し、かかる秘密保持義務を構成企業をして遵守させるとともに、自らも遵守することを確約する。】

(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（但し、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時
- (2) 災害・事故等により、特別な業務内容が常時必要な時又は業務内容が著しく変更される時
- (3) 市の事由により業務内容の変更が必要な時
- (4) その他業務内容の変更が特に必要と認められる時

2 要求水準書の変更は、次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時、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、札幌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) 「維持管理期間」とは、貸渡日から事業期間満了日までをいう。
- (2) 「維持管理企業」とは、_____をいう。
- (3) 「維持管理業務」とは、建替住宅の全部又は一部の性能、効用等の現状を維持し、その機能が十分発揮されるようにするための関連業務をいい、要求水準書において建替住宅維持管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優先交渉権者グループ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、「維持管理」とは、当該業務を行うことをいう。
- (4) 「維持管理対価」とは、別紙 12（サービス対価の構成と支払方法）に定める建替住宅維持管理対価をいう。ただし、本契約の定めるところに従って改定された場合には、当該改定された金額となるものをいう。
- (5) 「維持管理計画書」とは、第 33 条第 2 項に定義された意味を有し、同項又は第 50 条各項の規定の定めるところに従って市の承諾が得られた長期修繕計画書及び年度業務実施計画書の各計画書（改訂された場合には、当該改訂された最新版のものをいう。）の総称をいう。
- (6) 「貸渡日」とは、第 40 条の定めるところに従って建替住宅が市に貸し渡された日をいう。
- (7) 「貸渡予定日」とは、第 40 条の定めるところに従って建替住宅を市に貸し渡す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。
- (8) 「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。
- (9) 「業務報告書」とは、第 52 条の定めるところに従って市に提出された維持管理業務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。
- (10) 「建設企業」とは、_____をいう。
- (11) 「工事監理企業」とは、_____をいう。
- (12) 「工事監理業務」とは、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。
- (13) 「交付金等」とは、社会資本整備総合交付金及び家賃対策調整補助金をいう。
- (14) 「建基法」とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）をいう。
- (15) 「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 8 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。

- (16) 【(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並びに事業者に対して付与する付帯事業用地活用企業をして付帯事業用地活用業務を遂行せしめる権益をいう。】
- (17) 【(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(事業者提案に基づき分譲住宅用地の払い下げを受ける権益を含む。)を請求する権利(付帯事業用地活用業務を自ら又は付帯事業用地活用企業をして遂行せしめることを求める権利)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。】
- (18) 「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。
- (19) 「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。
- (20) 「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PFI法第12条の規定に基づき、議会の議決が得られた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。
- (21) 「施設整備対価」とは、別紙12(サービス対価の構成と支払方法)に定める建替住宅整備対価をいう。
- (22) 「住宅瑕疵担保履行法」とは、「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)をいう。
- (23) 「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。
- (24) 「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。
- (25) 「整備計画書」とは、第10条第4項、第21条第1項又は第24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調査業務計画書、設計業務計画書、工事監理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。
- (26) 「設計企業」とは、_____をいう。
- (27) 「設計業務」とは、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。

- (28) 「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。
- (29) 「セルフモニタリング実施計画書」とは、第 52 条第 1 項の定めるところに従って市の承諾が得られたセルフモニタリング実施計画書（改訂された場合には、当該改訂された最新版のものをいう。）の総称をいう。
- (30) 「建替住宅」とは、恵央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。
- (31) 「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含む。）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。
- (32) 「賃料相当部分」とは、維持管理対価のうち、第 40 条第 1 項に基づく建替住宅の賃貸に係る賃料相当の部分又はその金額をいう。
- (33) 「土地売買契約」とは、本事業に関し、本契約成立を停止条件として市と付帯事業用地活用企業の間で締結された土地売買契約（第 5 条第 1 項の定めるところに従って市との間で関連契約が締結された場合には、当該関連契約を含む。）をいう。
- (34) 「引渡日」とは、第 58 条第 2 項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。
- (35) 「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。
- (36) 「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、公衆衛生上の事態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。
- (37) 「付帯事業用地活用業務」とは、本事業用地の一部を戸建て住宅用地として活用し、戸建て住宅を分譲販売する関連業務をいい、要求水準書において付帯事業用地活用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、

- 「付帯事業用地活用」とは、当該業務を行うことをいう。
- (38) 「付帯事業用地活用企業」とは、_____をいう。
- (39) 「分譲住宅」とは、付帯事業用地活用業務により事業者提案に基づき建設される戸建て住宅をいう。
- (40) 「分譲住宅用地」とは、分譲住宅の建設用地として土地売買契約の定めるところに従って市から所有権が移転される事業者提案に定める付帯事業用地活用業務の遂行のための本事業用地の一部をいう。
- (41) 「分譲住宅用地払下日」とは、土地代金の支払決済金の完納と同時に土地売買契約の定めるところに従って市から所有権が移転されることにより分譲住宅用地が払い下げられた日をいう。
- (42) 「分譲住宅用地払下予定日」とは、分譲住宅用地払下日として事業者提案に定められた日をいい、事業スケジュールのとおりに予定する。
- (43) 「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。
- (44) 「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。
- (45) 「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。
- (46) 「本件工事」とは、柏木中央 3 号線のアスファルト未舗装部分の道路整備及び区分道路の整備、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に係る一切の工事をいう。
- (47) 「本件工事期間」とは、本件工事の着工日から、第 34 条の定めるところに従って市が交付した業務完了証において確認された建替住宅整備業務の完了日までをいう。
- (48) 「本事業期間」とは、本契約成立日から本契約の終了する日までをいう。
- (49) 「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恵央団地に係る建替住宅用地、区分道路及び分譲住宅用地その他付帯事業用地をいう
- (50) 「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。

- (51) 「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（資料 18「建替住宅維持管理業務実施要領」を含むが、これに限られない。）をいう。

以上

別紙2 事業日程

(第4条関係)

1	基本設計図書の提出期限	【事業者提案による】
2	実施設計図書の提出期限	【事業者提案による】
3	本件工事着工予定日	【事業者提案による】
4	建替住宅の最初の貸渡予定日（維持管理開始日）	【事業者提案による】
5	建替住宅整備業務完了予定日	令和7年12月末日
6	分譲住宅用地払下予定日	令和6年6月30日
7	建替住宅への本移転完了予定日	令和8年3月末日
8	建替住宅の維持管理終了日	令和28年3月末日
9	建替住宅の引渡予定日	【事業者提案による】
10	事業終了日	令和28年4月2日

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
管理技術者等届 ※管理技術者の他、意匠・構造・電気・機械の各主任担当技術者、土木の管理技術者、照査技術者の報告及び各種免許、実績資料等を添付すること。	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
管理技術者等届 ※管理技術者の他、意匠・構造・電気・機械の各主任担当技術者、土木の管理技術者、照査技術者の報告及び各種免許、実績資料等を添付すること。	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

※要求水準書資料 11 のとおり記載する。

2 実施設計業務完了時

※要求水準書資料 12 のとおり記載する。

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13のとおり記載する。

別紙7 事業者等が付保する保険

(第17条、第26条第2項、第34条第1項第5号及び第54条第2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 本件工事期間中の保険

(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：施設整備対価

保険期間：本件工事の着工日から貸渡日まで

被保険者：市、事業者、下請業者を含む業務実施者

(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貸渡日まで

免責金額：10万円

被保険者：市、事業者、下請業者を含む業務実施者

付特約：交叉責任担保特約

2 維持管理期間中（貸渡日の翌日以降）の保険

(1) 第三者賠償責任保険

保険の対象：建替住宅用地内において第三者に対する損害

補償額：対人：1名あたり1億円、1事故あたり10億円

対物：1事故あたり1億円

保険期間：貸渡日の翌日から本事業期間満了日まで

被保険者：市、事業者、下請業者を含む業務実施者

付特約：交叉責任担保特約

(2) 普通火災保険

保険の対象：建替住宅

補償額：再調達価格

保険期間： 貸渡日の翌日から本事業期間満了日まで
被保険者： 事業者、市

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 建替住宅及び本事業用地（市から所有権が移転された分譲住宅用地を除く。本項において同じ。）

建替住宅の貸渡日前に不可抗力が生じ、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建替住宅の貸渡日までに累計で施設整備対価の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 分譲住宅用地

分譲住宅用地払下日前に不可抗力が生じた場合には、前項の定めるところに従い、分譲住宅用地払下日以降に不可抗力が生じ、分譲住宅用地又は分譲住宅に損害、損失及び費用が発生した場合その他の危険負担は、その一切を付帯事業用地活用企業が負うものとする。

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、恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業（以下「本件事業」という。）に関連して、事業者が恵庭市（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項に基づく保証の履行その他の保証未達に係る事業者の市に対する債務（保証未達に起因する本件事業契約第【66】条に基づく違約金、損害賠償等の支払債務を含む。）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、主債務が完済され又は消滅した場合、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、札幌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 74 条関係)

第 1 条 (基本的事項)

恵庭市（以下「市」という。）が恵庭市営住宅恵央団地 P F I 建替事業に係る付帯事業用地活用業務（戸建て住宅の分譲販売を含むが、これに限られない。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）、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 58 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それぞれ定める条例その他規則のすべてを遵守し、個人の権利利益を侵害することのないようにしなければならない。

第 2 条 (秘密保持)

- 1 受注者は、本業務に係る個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当に使用してはならない。
- 2 受注者は、本業務に従事する者に対し、在職中及び退職後においても、本業務に係る個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当に使用してはならないことと、その他個人情報の保護に関して必要な事項を周知し、個人情報保護及び守秘義務の履行を受注者に誓約させなければならない。
- 3 前 2 項の規定は、本業務が終了した後においても同様とする。
- 4 受注者は、本業務に係る個人情報保護及び守秘義務の履行について市に誓約書を提出しなければならない。

第 3 条 (収集)

受注者は、本業務を実施するため個人情報を収集するときは、その目的を明確にし、目的達成のため必要最小限のものとしなければならない。

第 4 条 (委託目的外の使用等の禁止)

受注者は、市の指示又は承諾があるときを除き、本業務に係る個人情報を本業務の目的以外に使用し、又は第三者に提供してはならない。

第 5 条 (複写及び複製の禁止)

受注者は、市の指示又は承諾があるときを除き、本業務に係る個人情報を複写し、又は複製してはならない。

第 6 条 (厳重な保管及び搬送)

- 1 受注者は、本業務に係る個人情報の漏洩、改ざん、滅失その他の事故を防止するため、個人情報の厳重な保管及び搬送に努めなければならない。
- 2 受注者及び受注者の指示により本業務に従事する者は、市に対して作業場所を明示し、本業務の実施中は作業場所以外に個人情報を持ち出してはならない。ただし、市の指示又は承諾があるときは、受注者は、市に対し次に掲げる事項を報告することにより利用することができる。
 - (1) 利用目的
 - (2) 対象データ
 - (3) データ格納媒体
 - (4) 保管・利用場所
 - (5) データ受領日
 - (6) 返却／廃棄方法
 - (7) 返却／廃棄場所
 - (8) 返却／廃棄（予定）日
 - (9) その他市が求める事項

第7条（再委託の禁止等）

- 1 受注者は、本業務を実施するための個人情報を自ら取り扱うものとし、第三者に取り扱わせてはならない。ただし、予め、書面により市の承諾を得た場合又は仕様書等に特別の定めがある場合は、この限りではない。
- 2 受注者は、前項ただし書の規定により個人情報を含む業務を第三者に取り扱わせる場合は、当該第三者に対し、当該業務に関する行為について受注者と同様の義務を遵守させ、その行為について一切の責任を負うものとする。
- 3 受注者は、第1項ただし書の規定により、個人情報を含む業務を第三者に取り扱わせる場合は、当該第三者に本業務に係る個人情報保護及び守秘義務の履行について誓約書を提出させ、市の確認を受けなければならない。

第8条（事故発生時の報告義務）

受注者は、この個人情報取扱特記事項に違反する事態が生じ、又は生じる恐れがあることを知ったときは、速やかに市に報告し、その指示に従わなければならない。本業務が終了し、又は解除された後においても同様とする。

第9条（個人情報の返還）

- 1 受注者は、本業務が終了したときは、本業務に係る個人情報を速やかに市に返還しなければならない。ただし、市の指示又は承諾があるときは、漏洩を来さない確実な方法で廃棄することができる。
- 2 前項ただし書の規定により廃棄をしたときは、受注者は、市に対し次に掲げる事項を報告しなければならない。

- (1) 廃棄年月日
- (2) 廃棄場所
- (3) 廃棄方法
- (4) 廃棄責任者氏名
- (5) その他市が求める事項

第10条（適正な管理）

受注者は、第1条から第9条に掲げるもののほか、個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

別紙 11 業務報告書の構成及び内容

(第52条、第 53 条関係)

事業者は、維持管理企業をして、次の要領で維持管理業務結果の報告書を作成させ、市に提出させること。

事業者は、要求水準書の定めるところにより、下表のとおり各報告書を作成し、業務ごとに定める資料を添付し、市に提出する。

なお、各報告書の様式、内容等は、あらかじめ市と協議して定める。

区分	記載内容等	提出時期
月次報告書	<ul style="list-style-type: none"> ・実施企業及び実施した業務内容 ・点検整備記録 ・修繕・更新記録 ・トラブル等があった場合は、その内容と対応状況等 ・光熱水量記録 	翌月の 10 日（土、日、休日の場合はその前の平日）まで
年次報告書	<ul style="list-style-type: none"> ・実施企業及び実施した業務内容 ・修繕・更新記録 ・トラブル等があった場合は、その内容と対応状況等 ・光熱水量記録 ・実施業務に係る費用明細 ・その他必要な事項 	翌年度の 4 月末まで
緊急時報告書	<ul style="list-style-type: none"> ・実施企業及び実施した緊急措置の内容 ・復旧・是正を要する事項及びその計画 ・その他必要な事項 	緊急措置後直ちに

以上

別紙 12 サービス対価の金額と支払いスケジュール

(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、
第65条第4項第1号ないし第3号及び第66条第1項第1号並びに第2号関係)

※募集要項のとおり記載する。

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 本事業の実施に直接影響を及ぼす法令の新設・変更の場合	100%	0%
2 事業者の利益に課される税制度の新設・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 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法
(第55条、第 57 条、第 60 条第 2 項関係)

※募集要項のとおり記載する。

以上