

# (仮称) 田名部まちなか団地整備事業

特定事業契約書 (案)

令和2年9月11日

む つ 市



(仮称) 田名部まちなか団地整備事業 特定事業契約書

- 1 事業名 (仮称) 田名部まちなか団地整備事業
- 2 事業場所 むつ市田名部町 115 番 21 他
- 3 事業期間 自 むつ市議会の議決のあった日  
至 ●●●●●●(維持管理業務終了日)
- 4 契約金額 市営住宅整備業務及び維持管理業務に係る対価  
金 円也  
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 円也)
- 5 契約保証金 本事業に係る契約保証金  
特定事業契約条項第 7 5 条に定める保証を付すものとする

上記の事業について、むつ市(以下「市」という。)と●●●●(以下「事業者」という。)とは、おのおの対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

なお、この契約は仮契約として締結されるものであり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成 11 年法律第 117 号)第 12 条の規定によるむつ市議会の議決がなされたときは、これを本契約とする。

この仮契約締結の証として本書 2 通を作成し、当事者の記名押印の上、市及び事業者が各 1 通を保有する。

令和 年 月 日

むつ市

代表者 むつ市長 宮 下 宗一郎

事業者

所在地

商号又は名称

代表者名



# (仮称) 田名部まちなか団地整備事業

特定事業契約条項 (案)



# 目次

前文	1
第1章 用語の定義	2
第1条（定義）	2
第2章 総則	4
第2条（目的）	4
第3条（事業遂行の指針）	4
第4条（本事業の概要）	6
第5条（事業日程）	6
第6条（事業者の事業計画及び資金計画）	6
第7条（コスト管理計画書）	7
第8条（許認可及び届出）	7
第9条（建設に伴う各種調査）	7
第10条（調査等の第三者への委託）	8
第11条（国費及び交付金等申請補助業務等）	9
第12条（建設に伴う近隣対策）	9
第3章 事業用地の貸与	10
第13条（事業用地等の貸与）	10
第14条（使用の目的）	10
第15条（貸与期間）	10
第4章 建替住宅等の設計	11
第16条（設計）	11
第17条（第三者の使用）	12
第18条（市による説明要求）	12
第19条（設計条件の変更）	12
第20条（設計の変更）	13
第5章 建替住宅等の建設	14
第21条（建設）	14
第22条（施工工程表等）	14
第23条（第三者の使用）	14
第24条（工事監理者等）	15
第25条（保険）	15

第 2 6 条 (市による説明要求及び立会)	15
第 2 7 条 (中間確認)	16
第 2 8 条 (事業者による完成検査)	16
第 2 9 条 (市による完成確認)	17
第 3 0 条 (市による完成確認書の交付)	17
第 3 1 条 (本件工事期間の変更)	18
第 3 2 条 (工事の中止)	18
第 3 3 条 (工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)	18
第 3 4 条 (本件工事中に事業者が第三者に与えた損害)	19
第 3 5 条 (入居者移転支援業務)	19
第 3 6 条 (入居者移転支援業務計画書)	19
第 3 7 条 (入居者移転支援業務における第三者の使用)	19
第 3 8 条 (市による説明要求)	19
第 3 9 条 (移転者対応)	20
第 4 0 条 (支援期間の変更)	20
第 4 1 条 (入居者移転支援業務の中止)	20
第 6 章 建替住宅等の所有権移転・引渡	21
第 4 2 条 (所有権移転及び引渡)	21
第 4 3 条 (建替住宅等の所有権移転・引渡の遅延に対する損害金)	21
第 4 4 条 (契約不適合)	21
第 7 章 維持管理業務	23
第 4 5 条 (維持管理業務)	23
第 4 6 条 (維持管理計画書)	23
第 4 7 条 (事業者による維持管理体制整備)	23
第 4 8 条 (市による維持管理体制の確認)	24
第 4 9 条 (作業従事者)	24
第 5 0 条 (維持管理開始の遅延)	25
第 5 1 条 (第三者の使用)	25
第 5 2 条 (作業中の事故防止等)	25
第 5 3 条 (非常時及び緊急時の対応)	25
第 5 4 条 (報告等)	26
第 5 5 条 (維持管理の終了時等の対応)	26
第 5 6 条 (維持管理業務に関して事業者が第三者に与えた損害)	27
第 8 章 対価の支払	28
第 5 7 条 (本事業に係る対価)	28
第 5 8 条 (サービス対価 A-1 及び A-2 の支払)	28

第59条（サービス対価Bの支払）	28
第60条（年間支払限度額の設定）	29
第9章 不可抗力及び法令変更	30
第61条（不可抗力）	30
第62条（不可抗力による損害等）	30
第63条（不可抗力による解除）	31
第64条（法令変更）	31
第65条（法令変更による追加費用）	31
第66条（法令変更による協議解除）	32
第10章 事業期間及び契約の終了	33
第67条（事業期間）	33
第68条（市による任意解除）	33
第69条（市による契約解除）	33
第70条（事業者による契約解除）	36
第71条（契約解除に際しての措置）	36
第72条（市による引渡水準の確認）	37
第73条（市による引渡水準確認書の交付）	37
第74条（契約解除に伴う損害賠償等）	38
第11章 契約保証金等	39
第75条（契約保証金等）	39
第12章 モニタリング及び業務要求水準未達成に関する手続	40
第76条（市による市営住宅整備業務の実施状況のモニタリング）	40
第77条（市による維持管理業務の実施状況のモニタリング）	40
第13章 雑則	41
第78条（協議）	41
第79条（特許権等の使用）	41
第80条（著作権の譲渡等）	41
第81条（著作者人格権の制限）	41
第82条（事業者による著作物の利用）	42
第83条（著作権の侵害の防止）	42
第84条（契約上の地位の譲渡）	42
第85条（遅延損害金）	42
第86条（秘密保持）	42
第87条（個人情報の取扱）	43

第 8 8 条 (不当介入の場合の報告書の提出等)	43
第 8 9 条 (請求、通知等の様式その他)	43
第 9 0 条 (準拠法)	43
第 9 1 条 (解釈及び適用)	44
第 9 2 条 (融資団との協議)	44
第 9 3 条 (株主・第三者割り当て)	44
第 9 4 条 (財務書類の提出)	44
第 9 5 条 (管轄裁判所)	44
第 9 6 条 (仮契約)	44
第 9 7 条 (仮契約の解除)	45
別紙 1 事業用地の概要	別紙 1-1
別紙 2 事業者が実施する事業範囲	別紙 2-1
別紙 3 提案書	別紙 3-1
別紙 4 建替住宅の附帯施設	別紙 4-1
別紙 5 事業日程 (予定)	別紙 5-1
別紙 6 事業者が市に対し提出する設計図書	別紙 6-1
別紙 7 付保すべき保険の内容	別紙 7-1
別紙 8 完成図書	別紙 8-1
別紙 9 保証書 (第 44 条関係)	別紙 9-1
別紙 1 0 引渡水準の確認	別紙 10-1
別紙 1 1 出資者誓約書	別紙 11-1
別紙 1 2 リスク分担表	別紙 12-1
別紙 1 3 サービス対価の金額と支払スケジュール	別紙 13-1

## 前 文

むつ市（以下「市」という。）では、老朽化し、耐震基準を満たしていない市営住宅の建替が急務となっている。

（仮称）田名部まちなか団地整備事業（以下「本事業」という。）は、市内に分散して配置され、老朽化が進んでいる既存市営住宅に代わる良質な市営住宅を田名部駅の跡地である事業用地へ集約建替し、良好な居住環境の創出とまちなか居住を推進することにより、市の将来像「笑顔かがやく 希望のまちむつ」の実現に向けたコンパクトシティ構想によるまちづくりを効果的に進めることを目的とする。

市は、本事業の実施に当たり、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「P F I 法」という。）の趣旨に則り、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力等のノウハウを最大限に活用するために、建替住宅等の設計、建設、所有権移転、維持管理を●●●●●（以下、「事業者」という）に対して一体の事業として発注することとした。

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

市と事業者は、本契約（第 1 条で定義。）とともに、募集要項等（第 1 条で定義。）及び提案書（第 1 条で定義。）に定める事項が適用されることを確認する。

なお、市と事業者は、この前文に規定する本事業の目的達成のため、相互に努力しなければならない。また、事業者の構成員（第 1 条で定義。）は、担当する業務が円滑に履行されるように相互に努力・協力するものとする。

## 第1章 用語の定義

(定義)

第1条 本契約において使用する用語の定義は、下記のとおりとする。

用語	定義
維持管理企業	建替住宅等の維持管理を行う企業をいう。
維持管理業務	別紙2の「3 維持管理業務」に定める業務をいう。
S P C	本事業を遂行するために会社法（平成17年法律第86号。以下「会社法」という。）に定める株式会社として設立された特別目的会社をいう。
応募者	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有し、募集要項に基づき本事業に関するプロポーザルに応募した者をいう。
関連公共施設	本事業にて実施する道路（敷地内通路接続部の改修）、水道（引込）、汚水・雨水排水（公共下水道への接続）の公共施設等を総称していう。
基本協定書	「(仮称) 田名部まちなか団地整備事業 基本協定書」をいう。
協力企業	S P Cから本事業に関わる業務の全部又は一部を受託する企業のうちS P Cへの出資を行わない企業、構成員から業務の一部を受託する企業及び当該第三者から、さらに業務の一部を受託する企業をいう。
建設企業	建替住宅等を建設する企業をいう。
工事監理企業	建替住宅等の建設工事を監理する企業をいう。
構成員	応募者を構成する企業をいう。
構成企業	構成員のうち、S P Cから本事業に関わる業務を受託し、かつS P Cに出資を行う企業をいう。
市	むつ市をいう。
市営住宅整備業務	別紙2の「2 市営住宅整備業務」に定める業務をいう。
事業者	契約書において定義するものをいう。
事業用地	前文において定義される意味を有する（別紙1参照）。
実施方針（修正版）等	令和2年8月7日に公表された「実施方針【修正版】」、「要求水準書（案）【修正版】」及びこれらの添付書類の修正版をいう。
実施方針（修正版）等質問回答	令和2年8月25日に公表された実施方針（修正版）等に関する質問に対する市の回答書をいう。
実施方針等質問回答	令和2年5月27日に公表された実施方針等に関する質問に対する市の回答書をいう。
集約対象団地	前文において定義される意味を有する。
設計企業	建替住宅等を設計する企業をいう。

用語	定義
設計図書	要求水準書に基づき事業者が作成した別紙6の設計図書その他（仮称）田名部まちなか団地についての設計に関する図書（本契約に定める条件に従い設計図書が変更された場合には、当該変更部分を含む。）をいう。
代表企業	事業者の構成員を代表する、構成企業である●●●●をいう。
建替住宅等	前文において定義される意味を有する。
提案書	募集要項等に記載の市の指定する様式に従い作成され、事業者が市へ提出した一切の書類（別紙3参照）及びその他本事業の公募に関し事業者が市に提出した書類をいい、図書等の一切並びに募集要項等に基づいて実施されたヒアリング等も含む。
入居者移転支援業務	第35条に定める業務をいう。
PFI法	前文において定義される意味を有する。
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、高潮、津波、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は火災、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲外のものであって、市又は事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、法令の変更は含まれない。
附帯施設	多世代交流施設（集会所）、駐車場、駐輪場・自動二輪車用駐車場、物置、倉庫、ごみ集積所、LPガス庫、公園・緑地、外構等及び堆雪スペース等、市営住宅に附帯する施設を総称していう。（別紙4参照）
暴力団等	暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する「暴力団」、同法第2条第6号に規定する「暴力団員」及びむつ市暴力団排除措置要綱（平成24年告示第82号）第2条第3号に規定する「暴力団準構成員」をいう。
法令等	法律、政令、規則、命令、条例、通達、行政指導若しくはガイドライン、又は裁判所の判決、決定若しくは命令、仲裁判断、又はその他の公的機関の定める一切の規定、判断若しくはその他の措置を総称していう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、審査基準書、様式集、支払方法説明書、モニタリング・減額方法説明書、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）等、事業者の募集に係る資料をいう。
募集要項等質問回答	募集要項等に関する質問に対する市の回答書をいう。
本契約	PFI法第12条の議決を経た特定事業契約をいう。
本事業	（仮称）田名部まちなか団地整備事業をいう。
本事業関連書類	募集要項等、募集要項等質問回答、実施方針（修正版）等、実施方針（修正版）等質問回答、基本協定書、本契約書、提案書及び設計図書の総称をいう。
本団地	（仮称）田名部まちなか団地をいう。
優先交渉権者	審査委員会による評価を基に、市が優先順位第1位の契約協議交渉権を持つ者として選定した応募者をいう。
要求水準書	「（仮称）田名部まちなか団地整備事業 要求水準書」及びこれの添付書類（その後の訂正・変更を含む。）をいう。

## 第2章 総則

### (目的)

第2条 本契約は、本事業における市、事業者の役割並びに基本的合意事項について定めるとともに、本事業の実施に際しての条件を定めることを目的とする。

### (事業遂行の指針)

第3条 事業者は、本事業を、本契約、募集要項等及び提案書に従って遂行しなければならない。

- 2 事業者は、本事業に関して令和●年●月●日付で市と事業者との間で締結された基本協定書第6条の規定により、[企業名]に[業務名]に係る業務を、[企業名]に[業務名]に係る業務を、[企業名]に[業務名]に係る業務を、[企業名]に[業務名]に係る業務を、それぞれ委託し又は請け負わせるものとし、同規定により各業務に関する請負契約等の写しを市に提出し、これの承認を得なければならない。
- 3 事業者は、事業者をして、構成員を統括させ、及び市に対し、構成員が担当する本事業に関する全ての業務を、法令及び要求水準に従って遂行させる義務を負う。
- 4 事業者は、第2項に定めるところにより市の承認を受けた構成員の使用に関する一切の責任を負うものとし、構成員の責に帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責に帰すべき事由とみなす。
- 5 事業者は、前項に定める場合のほか、構成員をその当事者又は関係者とする紛争、訴訟等に起因して、この契約に定める業務が遅延した場合の増加費用の一切を負担しなければならない。
- 6 市は、第2項の承認後、事業者に対して、必要と認める場合には随時、構成員が実施する業務の状況等について報告を求めることができるものとする。
- 7 一部の構成員が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他の構成員が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事業者は、事前に当該措置の具体的内容について市に書面により提出した上で説明し、市の書面による承諾を得ることを要する。
- 8 一部の構成企業が業務の履行の確保が困難となった場合、当該構成企業は、その保有するSPCの株式の全てを、法令に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡しなければならない。
- 9 事業者は、第7項に定める他の構成員による業務の履行の確保のための措置として、業務の履行の確保が困難となった構成員（ただし、代表企業を除く。）に代わり、募集要項に規定する構成員となるべき要件を満たす新たな企業を事業者の構成員として追加することができる。この場合、事業者は、新たな企業が、募集要項に規定する構成員となるべき要件を満たすことを証する書類を添付した書面により、市の承諾を得ることを要する。ただ

し、構成企業が代表企業のみとなってしまう場合の変更は認められない。

- 1 0 事業者は、自ら直接委託し又は請け負わせる場合に限らず、結果的に募集要項に規定する「構成企業及び協力企業の共通要件」の各号のいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも受託又は請け負うことがないようにしなければならず、万一当該第三者が受託又は請け負っている事実が判明した場合には、直ちに当該第三者との間の契約を解除し、又は構成員をして当該契約を解除させ、当該第三者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとった上で、市に報告しなければならない。
- 1 1 事業者は、本事業に関し、第三者から資材、設備、備品その他一切の物品等を購入する場合又は第三者から役務の提供を受ける場合（本事業の一部を第三者に委託ないしは請け負わせる場合を含むが、これに限られない。）において、その契約金額が金 500 万円以上となる場合には、その契約時において当該第三者から、当該第三者が暴力団等ではない旨の誓約書（市の定める様式）を徴求し、速やかに市に提出しなければならない。また、事業者が、当該第三者との契約において、当該第三者が本事業に関し更に第三者から物品等を購入し、又は役務の提供を受ける場合で、当該契約金額が金 500 万円以上となる場合には、その第三者からも暴力団等ではない旨の誓約書（市の定める様式）を当該第三者に徴求させ、事業者に提出させることを約定しなければならないが、かつ、当該約定に従って提出された誓約書を速やかに市に提出しなければならないものとし、その後の物品等の購入及び役務の提供についても同様とする。
- 1 2 市は、前項の規定による書類提出等により得た情報について、本事業の実施以外の業務において暴力団等の排除措置を講ずるために利用し、又は他の実施機関（むつ市個人情報保護条例（平成 17 年条例第 148 号、以下「個人情報保護条例」という。）第 2 条第 1 号に規定する実施機関をいう。）に提供することができる。
- 1 3 事業者は、担当業務を第三者に行わせようとする又は行わせた場合（事業者が当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、構成員が当該第三者に対して委託する場合並びに当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を市に報告し、当該第三者との契約を解除し又は当該第三者と契約関係にある者をして契約を解除させなければならない。
- 1 4 事業者又は構成員が、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下この号において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を市に報告し、及び警察に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。構成員が担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。
- 1 5 市は、事業者及び構成員が、担当業務を第三者に行わせる場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、事業者に対し、当該第三者との間で契約を締結し、若しくは構成員並びに第三者をして締結させないよう、又は、既に当該第三者と契約を締結している場合にあっては、当該

契約を解除し、若しくは構成員並びに第三者をして解除させるよう、求めることができる。

- 1 6 事業者は、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重するものとする。
- 1 7 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。

(本事業の概要)

第 4 条 本事業は、別紙 2 記載の事業範囲に属する市営住宅整備業務、維持管理業務及びこれらに付随し、関連する一切の行為により構成される。

2 本事業の概要は、下記の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 事業者は、提案書に基づき、事業計画を策定し市に提出すること。
- (2) 事業者は、自己の責任及び費用において、本契約、募集要項等、提案書、別紙 5 記載の事業日程、第 2 2 条に定める施工工程表等に従い、かつ、第 1 6 条に定める基本設計及び実施設計に基づき、事業用地に建替住宅等を建設し、第 3 0 条に定める市による完成確認書の交付後、建替住宅等の所有権を市に移転及び引き渡し、市営住宅整備業務を行うものとする。
- (3) 事業者は、自己の責任及び費用において、本契約、募集要項等、提案書、別紙 5 記載の事業日程及び第 4 6 条に定める業務計画書に従い、維持管理業務を行う。

(事業日程)

第 5 条 本事業は、別紙 5 記載の事業日程に従って実施されるものとする。

(事業者の事業計画及び資金計画)

第 6 条 事業者は、本契約締結後速やかに、応募手続において提出した提案書に基づき、本事業に係る全業務の全体工程計画、業務内容、業務実施体制等を明示した事業計画書を作成し、市に提出して市の承認を得るものとする。

- 2 市は、事業者に対し、前項で提出された事業計画書について、必要に応じて説明を求めることができ、さらに本契約、募集要項等又は提案書と矛盾する場合は書面により変更を求めることができる。事業者は、市のこれらの要求に速やかに応じなければならない。
- 3 第 1 項で提出された事業計画書は、前項の定めがある場合を除き、市と事業者が合意したときに限り、その内容を変更することができる。
- 4 本事業に関連する費用は、本契約に特段の規定のある場合を除き、全て事業者の負担とし、かつ、その費用に充てるために必要な資金の調達 は事業者の責任において行うものとする。
- 5 市が事業計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、市は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(コスト管理計画書)

- 第7条 事業者は、基本設計の着手前、基本設計完了時、実施設計完了時（建設工事着工前）の各段階において、建設工事途中の毎事業年度末及び建設工事完了時においては3か月前までに業務の進捗に応じたコスト管理計画書を作成し、市に提出して市の承認を得るものとする。各段階のコスト管理計画書は、業務の進捗に応じた構成、内容とし、記載項目等の詳細については事前に市と協議の上、作成するものとするが、実施設計完了時（建設工事着工前）のコスト管理計画書は、内訳明細書に基づくものとし、事業者は、これに基づきコストの適正な管理を行う。
- 2 事業者は、事業の進捗によりコストの変動が生じた場合には、支払方法説明書で規定する算出方法、改定の時期により、変更金額一覧表を、該当部分の変更前後の数量、単価、金額を含む内容で作成して市に提出し、変動部分の扱い及び対応について市と協議の上、コスト管理計画書の変更について市の承認を得ることを要するものとする。
  - 3 市がコスト管理計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、市は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(許認可及び届出)

- 第8条 本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者が自己の責任及び費用において取得する。本契約上の義務を履行するために必要な一切の届出についても事業者が自己の責任及び費用において提出するものとする。ただし、市が取得すべき許認可、市が提出すべき届出は除く。
- 2 事業者は、前項の許認可及び届出に際しては、市に書面による事前説明及び事後報告を行うものとする。
  - 3 市及び事業者は、相手方からの要請がある場合は、相手方による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他市が事業者にとって必要と判断する事項について協力するものとする。
  - 4 事業者は、許認可取得及び届出の遅延により追加費用又は損害が生じた場合、当該追加費用又は損害を負担する。ただし、事業者が不可抗力により遅延した場合にあっては第62条の規定に従うこととし、市の責めに帰すべき事由により遅延した場合にあっては事業者が当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添え、当該追加費用等を市に請求した上で、市が当該遅延により事業者に発生した追加費用又は損害を合理的な範囲で負担するものとする。
  - 5 事業者は市に対し、この契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可を取得し、及び維持し、かつ、必要な一切の届出をする義務を負う。

(建設に伴う各種調査)

- 第9条 事業者は、建替住宅等の建設工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、その他の調査（以下「調査等」という。）を自らの責任と費用負担において行うものとする。ま

た、事業者は調査等を行う場合は、要求水準書に従い、調査の内容により、業務計画書等の必要書類を市に事前に提出するものとし、かつ、当該調査等を終了したときは当該調査等に係る報告書を作成し、市に提出して、その確認を受けなければならない。

- 2 事業者は、前項に定める調査等を実施した結果、市の調査等の内容と齟齬が生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに市に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、市及び事業者は、その対応につき協議するものとする。
- 3 事業用地の事前に予期することができない地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する増加費用及び損害については、市と事業者の協議により、市の合理的な負担額を決定する。事業者は、当該増加費用及び損害の発生及び拡大を阻止又は低減するよう最大限の努力をしなければならない。ただし、事業者が必要な調査等を行わず、又は事業者が行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、当該地中障害物、土壌汚染、その他土地の瑕疵を発見することができなかつた場合において、当該地中障害物、土壌汚染、その他土地の瑕疵に起因して発生する費用は事業者が負担する。
- 4 市は、市が実施し、かつ、募集要項等にその結果を添付した調査等の実施又は結果に誤り（ただし、市が本事業に関連して開示した資料及び情報から、事業者において優先交渉権獲得時までには誤りであると知り得るものを除く。）があつた場合は、当該誤りに起因して発生する増加費用及び損害を負担する。
- 5 事業者は、市が実施し、かつ、募集要項等にその結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りがあつたことを発見した場合は、その内容を市に通知するものとし、その誤りによって、事業者の提案内容等の見直しが必要となつた場合には、その見直し内容等について市と協議する。
- 6 市は、前項の協議に基づく見直しに起因して生じる当該誤りに相当因果関係のある損害・追加費用について、その責任を負うものとする。ただし、事業者が必要な調査等を行わず又は事業者が行った調査等に不備若しくは誤りがあつたことにより、前項に定める測量、調査等の実施方法又は結果の誤りを発見することができなかつた場合において、当該誤りに起因して発生する費用は事業者が負担する。
- 7 市は、必要と認めた場合には随時、事業者から本条に規定される調査等に係る事項について報告を求めることができ、事業者はかかる要請に速やかに応じる。

（調査等の第三者への委託）

第10条 事業者は、前条の調査等に着手する21日前までに、市に対してその旨の書面を提出し、かつ、市の確認を得た場合には、当該調査等の全部又は一部を第三者に委託することができる。

- 2 前項に基づく、第三者の使用は、全て事業者の責任及び費用において行うものとし、第三者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

(国費及び交付金等申請補助業務等)

- 第11条 事業者は、市が各年度を基本とした出来高に応じた国費及び交付金等の交付申請、その他関連する書類の作成をするに当たって、必要な資料作成等の協力を行うとともに、各業務期間中の毎年度、市が指定する期日までに、出来高明細書を作成して市に提出し、市による出来高検査に応じる。
- 2 事業者は、事業期間内において市への会計検査等があった場合、必要な協力を行う。
  - 3 事業者は、青森県による実地検査があった場合、必要な協力を行う。

(建設に伴う近隣対策)

- 第12条 事業者は、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して提案書の内容及び建設工事中の安全管理について十分に説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。市は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力するものとする。
- 2 事業者は、自らの責任及び費用において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、事故、排水、塵埃及びその他の本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、市との協議により近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者は、市に対して事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
  - 3 事業者は、近隣対策の不調を理由として提案書の内容を変更することはできない。ただし、事業者が提案書の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして市に協議を申し入れた場合は、市は事業者との協議に応じるものとし、協議の結果、市においてやむを得ないと認める場合には、事業者に対し提案書の内容の変更を承諾することができる。
  - 4 近隣対策の結果、建替住宅等の完成の遅延が見込まれる場合において、事業者が別紙5記載の事業日程の変更を請求した場合には、市及び事業者は協議を行い、同協議の結果、事業日程を変更する必要が認められる場合は、市は速やかに、別紙5記載の事業日程を変更するものとする。
  - 5 近隣対策の結果、事業者が生じた費用及び損害（近隣対策の結果、別紙5記載の事業日程が変更されたことによる費用増加も含む。）については、事業者が負担するものとする。ただし、建替住宅等を整備すること自体又は市が募集要項等において事業者に提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、事業者が生じた費用及び損害は、市が事業者との協議により当該費用を負担する。

### 第3章 事業用地の貸与

(事業用地等の貸与)

第13条 市は、事業者に対して、事業用地を無償で貸し付けるものとする。

(使用の目的)

第14条 事業者は、市営住宅整備業務を実施する目的以外で事業用地を使用してはならない。

- 2 事業者は、事業用地が市有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。
- 3 事業者は、事業用地の貸与期間中、事業用地の管理者として敷地及び周辺道路の清掃等を定期的に行わなければならない。

(貸与期間)

第15条 事業用地の貸与期間は、この特定事業契約に係るむつ市議会の議決のあった日から建替住宅等の所有権移転・引渡日（別紙5に「建替住宅等の所有権移転・引渡日」として記載された日を意味する。以下同じ。）までとする。

## 第4章 建替住宅等の設計

(設計)

- 第16条 事業者は、本契約、募集要項等及び提案書に従い、自己の費用と責任において、建替住宅等の基本設計及び実施設計を行うものとする。事業者は、基本設計及び実施設計に関する一切の責任を負担する。
- 2 事業者は、本契約締結後速やかに、業務の概要、業務項目、業務の実施に関する方針、設計工程表、実施体制等を記載した業務計画書を提出し、市の承認を得なければならない。業務計画書の提出後に修正が必要になった場合は、事業者は、市と協議し、市の承認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の業務計画書を市に提出するものとする。
  - 3 事業者は、業務計画書を提出し、市の承諾を得た後、速やかに基本設計を開始し、前項による設計着手前に市の承諾を得た設計に関する工程表（設計工程表）に従い、定期的に市との打合せや進捗状況の確認を行うとともに、設計工程表に定める期日に、別紙6-1に記載の図書を市に提出する。市は、提出された図書について、その内容を遅滞なく確認し、変更する必要があると認める場合には、事業者に通知するものとする。なお、基本設計は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を市が確認した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第19条に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、事業者からの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者に交付する。
  - 4 事業者は、前項による市の確認後速やかに、実施設計を開始し、設計工程表に従い市による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に基づき、実施設計完了時に、別紙6-2に記載の図書を市に提出する。市は、提出された図書について、その内容を遅滞なく確認し、変更する必要があると認める場合には、事業者に通知するものとする。なお、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第19条に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、事業者の求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者に交付する。
  - 5 事業者は、基本設計において、周辺環境に及ぼす影響を検証するため、日影シミュレーションや電波シミュレーションを行い、その検討図面を添えて市に検討結果の報告を行うものとする。
  - 6 事業者は、法令等を遵守の上、本事業関連書類に記載された内容及び水準に従い、かつ、本事業関連書類に記載された図書等を参照して、市と協議の上、自らの責任と費用負担において、設計を行う。事業者は、設計に関する一切の責任（設計上の不備及び瑕疵並びに事業者による設計の変更から発生する増加費用を含む。）を負担する。
  - 7 市は、設計図書を事業者から受領し、それを確認したことを理由として、設計及び建設の全部又は一部について責任を負担するものではない。
  - 8 事業者は、設計の進捗状況に関して、定期的に市と打ち合わせるものとする。

(第三者の使用)

- 第17条 事業者は、設計に当たって第三者に委託し又は請け負わせる場合は、事前に市の確認を得た上で、当該第三者との間で業務委託契約又は請負契約を締結し、速やかに当該契約の原本証明書付写しを市に提出する。ただし、事業者は、当該第三者に対して、設計の全部又は大部分を委託し又は請け負わせてはならない。
- 2 当該第三者が自己以外の第三者に委託し又は請け負わせる場合は、契約書等の添付は要しないものとする。ただし、設計に関しては、業務計画書により第三者への体制を明らかにすること。
  - 3 前2項に記載の第三者への委託又は請負は全て事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(市による説明要求)

- 第18条 市は、設計の状況について、随時事業者から報告を受けることができるものとする。
- 2 市は、第16条第4項の図書が要求水準書若しくは提案書に反し又は第16条第5項の図書が要求水準書又は基本設計に反すると判断する場合は、事業者に対してその旨を通知し、改善を求めるものとし、事業者はこれに従い自己の費用と責任をもって改善を行い、市の確認を受けなければならない。
  - 3 前項の改善要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、同意見陳述に客観的に合理性が認められる場合は、市は改善要求を撤回又は変更する。
  - 4 市は、第16条第4項及び第5項の図書を事業者から受領したこと、事業者の求めに応じてそれらの図書を確認したこと、第1項の報告を受けたこと並びに第16条第3項及び本条第2項に定める通知を行ったことを理由として、設計及び本件工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。
  - 5 市は、提出された設計図書が本事業関連書類に従っていない、又は提出された設計図書では本事業関連書類において要求される仕様を満たさないと市が客観的に判断する場合には、事業者の負担において修正することを請求することができる。
  - 6 事業者は、市からの前項に基づく請求により、又は自ら設計に不備・不具合等を発見したときは、自らの負担において速やかに設計図書の修正を行い、修正点について市に報告し、その確認を受けるものとする。設計の変更について不備・不具合等を発見した場合も同様とする。

(設計条件の変更)

- 第19条 事業者は、市の承諾を得た場合を除き、募集要項等又は提案書に記載した設計条件の変更を行うことはできないものとする。
- 2 市は、不可抗力又は法令変更以外で必要があると認める場合は、変更内容を記載した書面を交付して、募集要項等又は提案書に記載した設計条件の変更を事業者に求めることがで

きる。なお、事業者は、設計条件の変更について、市と協議するものとする。

- 3 事業者は、前項により設計条件の変更が行われた場合は、変更された設計条件に従い設計を行うものとする。この場合において、当該変更により事業者の費用に増減が生じたときは、市は、合理的な範囲内で当該増加費用相当分を第57条記載の市営住宅整備業務に係る対価とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について同条記載の市営住宅整備業務に係る対価から減額するものとする。
- 4 不可抗力による設計条件の変更については第62条、法令変更による設計条件の変更については第65条に従うものとする。

#### (設計の変更)

- 第20条 市が必要と認める場合は、設計の変更を事業者に対して求めることができる。事業者は、かかる設計変更の要求を受けてから14日以内に検討の結果を市に通知しなければならない。ただし、市は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更及び事業者提案の範囲を逸脱する設計変更を事業者に対して求めることはできない。
- 2 前項の規定にかかわらず、市が工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、事業者は、その可否及び費用負担について市との協議に応じるものとする。
  - 3 市の求めにより設計変更する場合には、当該変更により事業者の費用に増減が生じたときは、市は、事業者との協議により合理的範囲内で、当該増加費用相当分を第57条記載の市営住宅整備業務に係る対価とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について同条記載の市営住宅整備業務に係る対価から減額するものとする。ただし、市の設計変更が事業者の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は事業者の調査等の誤り又は不足による場合は、事業者が当該費用を負担する。
  - 4 事業者は、事前に市へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、設計変更を行うことはできないものとする。
  - 5 前項に従い事業者が事前に市へ報告を行い、その承諾を得て設計変更を行う場合において、当該変更により事業者に追加費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとする。
  - 6 建築基準法（昭和25年法律第201号）等の法令制度の改正により、設計変更が必要となった場合、事業者は、市に対し設計変更の承諾を求めることができる。

## 第5章 建替住宅等の建設

### (建設)

- 第21条 事業者は、本契約、募集要項等、提案書、別紙5記載の事業日程、次条に定める施工工程表等並びに第16条に規定する基本設計及び実施設計、かつ、本事業関連書類に記載された内容及び業務要求水準に従い、かつ、本事業関連書類に記載された図書等を参照にして建替住宅等の建設工事を行う。
- 2 事業者は、建替住宅等を別紙5記載の事業日程に従い完成させ、建替住宅等の所有権移転・引渡日に、市に建替住宅等を引き渡すものとする。
  - 3 施工方法等建替住宅等を完成するために必要な一切の方法については、事業者が自己の責任において定めるものとする。

### (施工工程表等)

- 第22条 事業者は、建替住宅等に関し性能確保の方法を明記した施工工程表を全体スケジュール表に記載された日程に従って、契約を締結した日から14日以内に市に提出する。
- 2 事業者は、別途市との間の協議により定める期限までに月間及び週間工程表を作成し、市に提出するものとする。月間及び週間工程表の提出後、市又は事業者が修正が必要と判断した場合は、事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の月間及び週間工程表を市に提出するものとする。
  - 3 事業者は、本件工事の全体工程表、月間及び週間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。

### (第三者の使用)

- 第23条 事業者は、本件工事に当たって第三者に委託し又は請け負わせる場合は、本体工事に着手する21日前までに、事前に市の確認を得た上で、当該第三者との間で業務委託契約又は請負契約を締結し、速やかに当該契約の原本証明書付写しを市に提出する。ただし、事業者は、当該第三者に対して、本件工事の全部又は大部分を委託し又は請け負わせてはならない。
- 2 当該第三者が自己以外の第三者に委託し又は請け負わせる場合は契約書等の添付は要しないものとする。ただし、建設に関しては、施工体制台帳により施工体系を明らかにすること。
  - 3 前2項に記載の第三者への委託又は請負は全て事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(工事監理者等)

- 第24条 事業者は、自らの責任と費用負担において、全体スケジュール表の日程に則り法令等を遵守の上、建替住宅等の設計図書及び本件事業関連書類に従い、公共建築工事標準仕様書に準じて、工事監理業務を行う。
- 2 事業者は、自己の責任及び費用負担で、募集要項等に定める要件を満たす監理技術者及び工事監理業務に係る一級建築士の資格を有する工事監理者を配置し、各業務の開始日までにその氏名等の必要事項を市へ通知しなければならない。
  - 3 事業者は、本件工事の着工前に、工事監理者をして工事監理計画書を作成させ、市に提出し、市と協議を行う。本件工事の進捗に合わせて工事監理計画書の内容を変更した場合には、速やかにその部分を市に提出し、市と協議する。
  - 4 事業者は、工事監理者をして工事月報及び監理報告書を毎月作成させ、当該月の翌月10日までに市に提出し、市からの要請があった場合には、工事監理者をして確認報告を行わせなければならない。
  - 5 事業者は、建替住宅等の監理に当たって第三者に委託し又は請け負わせる場合は、本件工事に着手する21日前までに、事前に市の確認を得た上で、当該第三者との間で業務委託契約又は請負契約を締結し、速やかに当該契約の原本証明書付写しを市に提出する。ただし、事業者は、当該第三者に対して、建替住宅等の監理の全部又は大部分を委託し又は請け負わせてはならない。
  - 6 当該第三者が自己以外の第三者に委託し又は請け負わせる場合も前項と同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に市に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。
  - 7 前2項に記載の第三者への委託又は請負は全て事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(保険)

- 第25条 事業者は、自己の費用において、損害保険会社との間で、別紙7に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、市の確認を得るものとする。なお、事業者が付保する保険は別紙7のものに限定されない。
- 2 事業者は、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを市に提出しなければならない。

(市による説明要求及び立会)

- 第26条 市は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、随時、事業者から報告を受けることができるものとする。
- 2 市は、本件工事が市の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等及び提案書に従い行われていることを確認するため、建替住宅等の建設状況その他市が必要とする事項について、

随時、事業者又はその受託者及び請負人又は受任者に対して質問をし、その説明を求めることができるものとする。なお、事業者は、市からかかる質問を受領した後、14日以内に市に回答を行わなければならない。

- 3 前2項に規定する報告又は説明の結果、建設状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は事業者に対してその改善を求めることができ、事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の改善要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は改善要求を撤回又は変更する。
- 5 事業者は、工事期間中に事業者が行う建替住宅等の検査又は試験について、事前に市に対して通知するものとする。なお、市は、当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
- 6 市は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立ち会うことができるものとする。
- 7 市は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立会を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 8 市は、必要に応じて施工部分を最小限破壊し、品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び復旧費用は、事業者の負担とする。
- 9 前項1から8に規定する報告、説明、立会、又は破壊検査の結果、建設状況が建替住宅等の設計図書及び本事業関連書類の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、事業者に対してその改善を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。

#### (中間確認)

第27条 建替住宅等が実施設計に従い建設されていることを確認するために、市は、工事期間中、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。

- 2 市は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 3 中間確認の結果、建設状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は事業者に対してその改善を求めることができ、事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の改善要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は改善要求を撤回又は変更する。

#### (事業者による完成検査)

第28条 事業者は、自己の責任及び費用において、建替住宅等の完成検査及び設備等の検査を行うものとする。事業者は、建替住宅等の完成検査及び設備等の検査の日程を、完成検査の7日前までに市に対して書面で通知しなければならない。

- 2 市は、事業者が前項の規定に従い行う完成検査及び設備等の検査への立会ができるものと

する。なお、市は、必要と認める場合は、事業者に、事業者の費用でもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、市は、当該検査への立会及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

- 3 事業者は、完成検査に対する市の立会の有無を問わず、建替住宅等の完成検査等の実施後速やかに、市に対して完成検査及び設備等の検査の結果を、建築基準法第7条第5項による検査済証、都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第2項による検査済証、建設性能評価、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて完成届を提出し、市に報告しなければならない。

#### （市による完成確認）

第29条 市は、事業者から前条第3項に定める報告を受けた場合は、14日以内に工事監理者及び事業者等の立会の下で、完成確認を実施しなければならない。

- 2 完成確認の結果、建替住宅等の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、事業者に対し期間を定めてその改善を求めことができ、事業者は自らの費用をもってこれに従わなければならない。事業者は、当該改善の完了後速やかに、市に改善の完了を報告しなければならない。
- 3 前項の改善要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は改善要求を撤回する。
- 4 市は、事業者が第2項の改善の完了を報告した日から14日以内に、再完成確認を実施するものとする。当該再完成確認の結果、建替住宅等の状況がなおも市の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱は、第2項及び第3項の定めるところに準じるものとする。
- 5 機器等の試運転等は、市による建替住宅等の完成確認前に事業者が自らの責任及び費用において実施し、その報告書を市に提出するものとする。なお、市は試運転に立ち会うことができる。
- 6 事業者は、機器、備品等の取扱に関する市への説明を試運転とは別に実施する。

#### （市による完成確認書の交付）

第30条 市が前条第1項に定める建替住宅等の完成確認又は前条第4項に定める再完成確認を実施し、前条第2項の規定に基づく改善を求めない場合又は前条第3項の規定に基づき改善要求を撤回した場合で、かつ、事業者が別紙8に記載する完成図書を市に対して提出した場合は、市は、完成図書受領後14日以内に、事業者に対して建替住宅等の完成確認書を交付する。

- 2 市は、前項の完成確認書の交付を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部につ

いて何らの責任を負担するものではない。

(本件工事期間の変更)

- 第31条 市が事業者に対して本件工事の期間の変更を請求した場合は、市と事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。
- 2 事業者が不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により工事期間を遵守できないことを理由として本件工事の期間の変更を請求した場合は、市と事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。
  - 3 前2項において、市と事業者の間において協議が調わない場合は、市が合理的な本件工事の期間を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

(工事の中止)

- 第32条 市は、必要があると認める場合は、その理由を事業者に通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。
- 2 市は、前項に従い本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合は、必要があると認めるときは工事期間を変更することができる。
  - 3 事業者は、自己の責めに帰さない事由により、本件工事が一時中止されている場合において、中止の原因となる事由が止んだときには、本件工事の再開を行うように市に求めることができる。

(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

- 第33条 市は、市の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って市及び事業者が生じた合理的な増加費用又は損害を第57条第1号記載の市営住宅整備業務に係る対価とは別に負担しなければならない。
- 2 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って市及び事業者が生じた合理的な増加費用又は損害を負担しなければならない。
  - 3 不可抗力により本件工事が中止又は工事期間が変更された場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って市及び事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第62条によるものとする。
  - 4 法令変更事由により本件工事が中止又は工事期間が変更された場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って市及び事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第65条によるものとする。

(本件工事中に事業者が第三者に与えた損害)

第34条 事業者が本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合は、事業者は、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は市の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

(入居者移転支援業務)

第35条 事業者は、本契約、募集要項等、提案書、別紙5記載の事業日程及び次条に規定する入居者移転支援計画書に従って、自己の責任と費用負担において、集約対象団地の入居者(建替住宅等への移転入居者のほか、既存の市営住宅への移転希望者、市営住宅からの退去希望者を含む。)に対し、引越業者のあっせん、見積、移転当日の引越作業などの移転支援業務を行うものとする。

- 2 事業者は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、第三者の身体、財産又は権利を侵害してはならず、それを怠ったために第三者に損害が生じた場合は、事業者がこれを賠償し、市に一切の負担をかけないものとする。
- 3 入居者移転支援業務については、市は事業者は何らの対価も支払わないものとする。なお、入居者への説明、入居者の意向確認、住戸割当、移転手続等は市が実施する。
- 4 事業者は市に対し、移転者への対応内容及び移転完了時の報告等を迅速に行うこととする。

(入居者移転支援業務計画書)

第36条 事業者は、別紙5に定める入居者移転支援業務の開始1か月前までに業務計画書を作成し、市に提出してその承諾を得るものとする。これらの書類の提出後に修正が必要になった場合は、事業者は市と協議し、市の承認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の業務計画書を市に提出するものとする。

(入居者移転支援業務における第三者の使用)

第37条 事業者は、入居者移転支援業務を第三者に委託し又は請け負わせる場合は、事前に市の承認を得た上で、当該第三者との間で業務委託契約又は請負契約を締結し、速やかに当該契約の原本証明書付写しを市に提出する。

- 2 前項に記載の第三者への委託又は請負は全て事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(市による説明要求)

第38条 市は、入居者移転支援業務の進捗状況について、第35条第4項により事業者から報告を受けることができるものとする。

- 2 市は、入居者移転支援業務が、第36条に定められた支援計画に従い実施されていること

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

- 3 前2項に規定する報告又は説明の結果、入居者移転支援業務が第36条に定められた支援計画の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は事業者に対してその改善を求めるものとし、事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の改善要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は改善要求を撤回又は変更する。
- 5 市は、本条に規定する説明又は報告の受領を理由として、入居者移転支援業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

#### (移転者対応)

第39条 事業者は、自らの責任及び費用において、可能な限り各入居者の意向に合わせた対応をする等誠意をもって移転者対応を行うとともに良質なサービスを提供するものとし、事業期間内に入居者移転が完了するよう、入居者移転支援業務のスムーズな実施に努めなければならない。

#### (支援期間の変更)

- 第40条 事業者は、別紙5記載の移転期間の最終期限までに完了させるべく最大限努力するものとする。
- 2 事業者が要求水準書に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、入居者の責めに帰すべき事由又は市の責めに帰すべき事由により、別紙5記載の移転期間の最終期限までに入居者支援が完了しなかった場合は、事業者は当該未完了部分について入居者移転支援の履行義務を免れる。
  - 3 事業者が不可抗力、法令変更事由等、事業者の責めに帰すことのできない事由（前項に定める移転者又は市の事由による場合を除く。）により移転期間を遵守できないと判断した場合は、速やかに市に報告し、市と事業者は移転期間の変更について協議する。
  - 4 前項において、市と事業者の間において協議が調わない場合は、市が合理的な移転期間を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。
  - 5 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により移転期間を変更した場合は、移転期間終了後も速やかに当該業務を履行し完了しなければならない。

#### (入居者移転支援業務の中止)

- 第41条 市は、必要があると認める場合は、その理由を事業者に通知した上で、入居者移転支援業務の全部又は一部の実施を一時中止させることができる。
- 2 市は、前項に従い入居者移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合で、必要があると認めるときは入居者移転支援業務期間を変更することができる。

## 第6章 建替住宅等の所有権移転・引渡

(所有権移転及び引渡)

第42条 事業者は、別紙5記載の建替住宅等の引渡日（以下、本章において単に「引渡日」という。）までに、市から完成確認書の交付を受けた上、市に対し、建設した建替住宅等の所有権を移転し、引き渡すものとする。

(建替住宅等の所有権移転・引渡の遅延に対する損害金)

第43条 事業者は、事業者の事由により、建替住宅等の所有権移転及び引渡が引渡日より遅れた場合には、市に対して、市営住宅整備業務に係る対価から割賦支払分に対する割賦手数料を控除した金額につき遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）に従い計算した額の約定遅延損害金及び約定遅延損害金の額を超過した分の損害相当額の賠償金を併せて支払わなければならない。

- 2 市は、前条の規定による建替住宅等の所有権移転及び引渡が、市の責めに帰すべき事由により、引渡日より遅れた場合には、事業者に対して、当該遅延に伴い事業者が負担した追加費用に相当する額を、事業者との協議の上、合理的な範囲で、第57条第1号記載の対価とは別に支払わなければならない。
- 3 市と事業者は、建替住宅等の所有権移転及び引渡が、不可抗力により、引渡日より遅れた場合の措置は、第62条に定めるものとする。
- 4 市と事業者は、建替住宅等の所有権移転及び引渡が、法令変更により、引渡日より遅れた場合の措置は、第65条に定めるものとする。

(契約不適合)

第44条 市は、建替住宅等に、契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という）があるときは、以下に定める条件の下で、事業者に対して、相当の期間を定めて、契約不適合の追完、代金減額請求、又は追完に代え若しくは追完とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、契約不適合が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、市は修補を要求することはできない。

- 2 前項の定めによる契約不適合の追完又は損害賠償の請求は、市が契約不適合の事実を知ってから1年以内に通知しなければならない。ただし、事業者が引渡の時に契約不適合を知り又は重大な過失により知らなかったときは、この限りではない。また、その契約不適合が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合又は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第95条第1項に規定する構造耐力上主要な部分若しくは雨水の侵入を防止する部分について生じた場合（構造耐力上又は雨水の侵入に影響のないものを除く。）も同様とする。
- 3 事業者は、工事請負人（事業者より工事の施工の全部又は一部を直接請け負った者）を使用する場合、当該請負人をして、市に対し本条による契約不適合の追完及び損害の賠償を

なすことについて保証させるべく、別紙9に定める保証書を工事請負人から徴求し、市に差し入れるものとする。

- 4 事業者は、事業者又は工事請負人が特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第2条第6項に規定する住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結したときは、保険証券の写しを市に提出しなければならない。

## 第7章 維持管理業務

### (維持管理業務)

第45条 事業者は、本契約、募集要項等、提案書、別紙5記載の事業日程及び次条第1項に規定する維持管理計画書及び業務種別ごとの年間業務計画書に従って、自己の責任と費用負担において、別紙2記載の維持管理業務（15年間）を行うものとする。また、共用部の除雪・清掃、植栽、ごみ集積所の維持管理は入居者が行うものとし、事業者の業務範囲には含まないものとする。

### (維持管理計画書)

第46条 事業者は、建替住宅等について、募集要項等に基づき、年間維持管理計画書及び別紙2に掲げる業務種別ごとの年間計画書を市と十分協議した上で作成し、維持管理期間の初年度においては維持管理業務を開始する予定日の3か月前までに、第2事業年度以後は毎事業年度の最初の日の1か月前までに市に提出し、その承諾を得なければならない。

- 2 事業者は、前項に規定する年間維持管理計画書及び業務種別ごとの年間計画書（以下「維持管理計画書」という。）を変更しようとする場合には、あらかじめ市の承諾を得なければならない。
- 3 市は、事業年度の途中で維持管理計画書の変更を請求できる。その場合、当該変更が次条に規定する維持管理体制又は維持管理費用からみて実施困難と認められるときは、その理由を市に通知して協議するものとし、それ以外の場合には、市の請求に応じて変更を行うものとする。
- 4 市は、自己の責めに帰すべき事由により、維持管理の内容を変更した場合には、当該変更によって事業者が生じた追加費用又は損害を、第57条第2号に規定する維持管理業務に係る対価とは別に、合理的な範囲内で負担しなければならない。
- 5 市と事業者は、市の責めに帰すべき事由により、建替住宅等が滅失又は毀損した場合には、十分に協議した上で、維持管理計画書の内容について、必要な変更を行うものとする。
- 6 市は、本条の規定による承諾を理由として、何らの責任を負担するものではない。
- 7 不可抗力により、維持管理の内容を変更する必要がある場合は第61条の定めに従い、このことにより生じた損害等については第62条の定めによる。
- 8 法令変更により、維持管理の内容を変更する必要がある場合は第64条の定めに従い、このことにより生じた追加費用については第65条の定めによる。

### (事業者による維持管理体制整備)

第47条 事業者は、維持管理業務開始予定日の1か月前までに、自己の責任と費用負担において、維持管理に必要な能力を有する要員及び資機材を確保しなければならない。

- 2 事業者は、前項に規定する要員及び資機材を調べ、建替住宅等を維持管理することが可能

となった時点で速やかに、その旨を市に通知するものとする。

- 3 事業者は、維持管理企業の従業員の中から、維持管理を行う担当者を選任し、維持管理業務開始予定日の1か月前までに、その者の氏名その他必要な事項を市に通知しなければならない。

(市による維持管理体制の確認)

第48条 市は、前条第2項に規定する通知を受領した後、事業者が提出した維持管理体制に関する資料により、前条第1項に規定する事業者の維持管理体制の確認を行うものとする。

- 2 市は、前項の規定による確認の結果、事業者の維持管理体制が本契約、募集要項等及び提案書に照らして不十分であることが判明したときは、当該内容を速やかに事業者に通知した上で、事業者に対してその改善を求めることができ、事業者は自己の責任と費用負担においてこれに従い、当該改善の完了後速やかに、市に改善の完了を報告しなければならない。
- 3 事業者は、前項の規定による改善要求に対して、意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、市は改善要求を撤回又は変更するものとする。
- 4 市は、事業者が第2項の規定による改善の完了を報告後、再度の維持管理体制の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、事業者の維持管理体制がなおも本契約、募集要項等又は提案書に照らして不十分なときの取扱は、第2項及び第3項の規定に準じるものとする
- 5 市は、第1項の規定による確認を行い、かつ事業者が別紙7(3)に規定する保険に加入し、市に対して当該保険証券を提示した上で、当該保険証券の写しを市に提出した場合には、事業者は速やかに維持管理体制確認書を交付するものとする。
- 6 事業者は、前項に規定する維持管理体制確認書が交付されない限り、維持管理業務を開始できないものとする。
- 7 市は、本条の規定による確認を理由として、何らの責任を負担するものではない。

(作業従事者)

第49条 事業者は、維持管理業務を実施するに当たっては、適切で丁寧な作業を実施できるよう、業務遂行に最適と思われる作業従事者を選定しなければならない。

- 2 事業者は、資格が必要な作業には、有資格者を選定し、作業着手の1か月前に市にその氏名及び資格を通知するとともに、当該資格を証明する書類の写しを提出しなければならない。
- 3 事業者は、作業従事者をして、入居者及び来訪者並びに近隣住民及び通行人に対して不快感を与えないような服装及び態度で接するよう十分指導監督しなければならない。
- 4 事業者は、作業に当たっては、利用者等の注意喚起のため、作業の内容を明示した看板を要所に表示するとともに、作業従事者をして作業服の胸に名札を付けさせなければならない

い。

(維持管理開始の遅延)

- 第50条 事業者は、自己の責めに帰すべき事由により、維持管理業務の開始が開始予定日より遅れた場合には、市に対して、年間の維持管理業務に係る対価に相当する金額につき遅延日数に応じて、むつ市契約規則（平成16年規則第2号。以下「契約規則」という。）第37条第3号に規定する割合で計算した額を違約金として支払うものとする。ただし、市は、被った損害額が当該違約金額を超過する場合には、かかる超過額を別途事業者に請求することができるものとする。この場合において、市は、遅延日数分の事業者に対する対価の支払義務を負わないものとする。
- 2 市は、前項に規定する維持管理の遅延が自己の責めに帰すべき事由による場合には、事業者が負担した追加費用又は被った損害に相当する金額を、事業者との協議により負担するものとする。この場合において、事業者は、当該追加費用及び損害額の内訳及びこれを証する書類を添えて、市に請求するものとする。

(第三者の使用)

- 第51条 事業者は、維持管理業務に当たって第三者に委託し又は請け負わせる場合には、事前に市の確認を得た上で、当該第三者との間で業務委託契約又は請負契約を締結し、速やかに当該契約の原本証明書付写しを市に提出する。ただし事業者は、当該第三者に対して、維持管理業務の全部又は大部分を委託し又は請け負わせてはならない。
- 3 当該第三者が自己以外の第三者に委託し又は請け負わせる場合も前項と同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に市に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。
- 4 第2項に記載の第三者への委託又は請負は、全て事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(作業中の事故防止等)

- 第52条 事業者は、業務に必要な諸法規を順守して事故防止に万全を期し、万一事故により入居者等又は作業従事者への被害若しくは器物の損傷が生じた場合には、迅速な救助、復旧等のために必要な対策を講じなければならない。

(非常時及び緊急時の対応)

- 第53条 事業者は、事故や火災の発生等、非常及び緊急の場合には、関連業務の責任者又は作業従事者をして、速やかに現場に急行させ、異常箇所の修理復旧等の必要な対策を講じさせなければならない。
- 2 市は、前項の対応が募集要項等に規定する業務の範囲外である場合には、事業者と協議に

より、その追加費用を負担するものとする。ただし、事業者は、施設等の瑕疵、契約不適合、保守点検の不良、修繕更新の不足等、事業者の責に帰すべき事由による場合には、自ら負担しなければならない。

(報告等)

- 第54条 事業者は、維持管理の各業務に関する各種記録、法定の各種届出及び許認可申請書類、各種点検及び保守等報告書、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。
- 2 事業者は、毎月10日限り、前月における業務実施状況、問題の発生状況、市から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、月次報告書に記載して、市に提出しなければならない。なお、月次報告書の具体的内容については、本契約を締結後、市と事業者が協議の上で、定めるところによる。
  - 3 事業者は、毎年1月15日、4月15日、7月15日及び10月15日限り、それぞれ各四半期における業務実施状況、問題の発生状況、市から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、四半期報告書に記載して、市に提出しなければならない。なお、四半期報告書の具体的内容については、本契約を締結後、市と事業者が協議の上で、定めるところによる。
  - 4 事業者は、毎年4月30日限り、前年度における業務実施状況、問題の発生状況、市から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、年間報告書に記載して、市に提出しなければならない。なお、年間報告書の具体的内容については、本契約を締結後、市と事業者が協議の上で、定めるところによる。
  - 5 事業者は、前3項に定めるほか、市が求める場合には、随時、市に業務内容及び結果を報告し、第1項に基づき保管されている記録等を提出しなければならない。また、事業者は、維持管理につき重大な影響を及ぼす可能性のある事態が生じた場合には、速やかに市に報告しなければならない。
  - 6 事業者は、維持管理業務の実施において必要と判断される事項については、事前に市と協議しなければならない。ただし、緊急時等のやむを得ない場合には、事後速やかに実施した措置などを市に報告し、協議を行うものとする。
  - 7 事業者は、必要に応じて関係官公署等への報告及び届出を実施するとともに、緊急時には関連機関への連絡等を行わなければならない。
  - 8 市は、本条の規定による報告ないしは報告書や記録等の受領を理由として、何らの責任を負担するものではない。

(維持管理の終了時等の対応)

- 第55条 事業者は、維持管理期間が終了したときは、その事由の如何にかかわらず、自己の費用負担において、市へ前条に規定する本施設の設備点検記録等、設備保守点検に必要なマニュアル、申送事項、その他必要な資料を提供するものとする。また、維持管理業務の

引継に必要な説明その他の協力を行うものとする。

- 2 市及び事業者は、維持管理期間終了の1年前から、維持管理期間終了時において建替住宅等が引渡水準を満たし、昇降機が募集要項等及び第46条第1項に規定する維持管理計画書に規定する水準等を満たすようにするために必要な修繕及び補修の具体的な方法及びその実施時期等について協議するものとする。

(維持管理業務に関して事業者が第三者に与えた損害)

- 第56条 事業者は、維持管理業務の実施に関して第三者に損害を与えた場合には、法令に基づき、当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は市の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。
- 2 事業者は、自ら又は維持管理企業をして、前項の損害賠償を賄うため、維持管理業務開始予定日の1か月前までに、別紙7(2)に規定する保険に加入し、市に対して当該保険証券を提示した上で、当該保険証券の写しを提出しなければならない。

## 第8章 対価の支払

(本事業に係る対価の支払)

第57条 市は事業者に対し、事業者の遂行する次の業務に関し、支払方法説明書及び別紙13に定める金額及びスケジュールに従いサービス対価を支払う。

- (1) 市営住宅整備業務に係る対価（サービス対価A-1及びA-2）
- (2) 維持管理業務に係る対価（サービス対価B）

(サービス対価A-1及びA-2の支払)

第58条 市は、第30条第1項の規定による建替住宅等に係る完成確認書を事業者に交付後、前条第1号に規定する市営住宅整備業務に係る対価のうち、一時払分として、国の交付金、市の起債、消費税及び地方消費税に相当する額（支払方法説明書第2に規定するサービス対価A-1）を、事業者から提出された請求書を受理した日から30日以内に事業者へ支払うものとする。なお、当該請求書の様式は、市との協議により、必要な事項を記載して、本契約までに事業者が作成するものとする。

- 2 前項に定める一時払分のうち、市営住宅整備業務期間中の各年度末に市営住宅整備業務のうち完了している部分及び継続中の工事の出来高部分について、支払方法説明書に規定する方法により、別紙13の支払時期に部分払を行う。
- 3 市は、前条第1号に規定するサービス対価のうち、前2項による支払額の残額を割賦元金とし、これに割賦金利を加えた額（支払方法説明書第2に規定するサービス対価A-2）を、別紙13の支払時期に、事業者へ支払うものとする。なお、このサービス対価に係る金利変動について、本契約締結時に使用する基準金利と支払方法説明書に規定する金利確定日に差が生じた場合は、支払方法説明書第3に規定する方法により金利を改定する。
- 4 第1項及び第2項のサービス対価の支払額は、物価変動等の状況を反映させるため、支払方法説明書に定める方法により、その支払期間中、将来に向かって変更するものとする。
- 5 市は、第76条及びモニタリング・減額方法説明書に規定するモニタリングの結果、本対価の支払を留保する場合がある。

(サービス対価Bの支払)

第59条 市は、第57条第2号に規定する維持管理業務に係る対価、支払方法説明書第2に規定するサービス対価Bに相当する額を、別紙13に規定する支払時期に、事業者へ支払うものとする。

- 2 前項のサービス対価Bの支払額は、物価変動の状況を反映させるため、支払方法説明書に定める方法により、維持管理業務の期間中、将来に向かって変更するものとする。
- 3 市と事業者は、維持管理業務の開始が別紙5に定める予定日より遅れた場合には、支払方法説明書及び別紙13の規定にかかわらず、協議の上でサービス対価Bの支払日並びに支

払額を別途定めるものとする。

- 4 市は、第77条第2項の規定による改善勧告がなされた場合には、事業者にあらかじめ通知した上で、モニタリング・減額方法説明書に定めるところにより、第57条第2号に規定するサービス対価Bの支払額を減額することができる。
- 5 第54条第2項、第3項及び第4項に規定する報告書、同条第5項に基づき提出された記録等又は第46条第1項に規定する年間維持管理業務計画書若しくは業務種別毎の年間業務計画書に虚偽の記載があることが判明した場合、当該虚偽記載がなければ市が前項の規定に従い減額することができた額について、市は、当該減額金額に相当する金額を支払うよう、事業者に請求することができるものとする。
- 6 市は、事業者が本契約に規定する維持管理業務の一部を履行しなかった場合には、事業者にあらかじめ通知した上で、第4項による減額等とは独立して、当該履行されなかった部分に対応するサービス対価Bの支払を行わないものとする。

(年間支払限度額の設定)

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

## 第9章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

第61条 市又は事業者は、本契約の締結日後に不可抗力により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合には、その内容の詳細を直ちに相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。この場合において、当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

- 2 市又は事業者は、前項に規定する場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた場合には、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、市又は事業者は、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

(不可抗力による損害等)

第62条 市及び事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合には、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上で、直ちに必要事項につき、本契約の変更を行うものとする。なお、市は、協議が調わないと認めるときは、本契約の変更の可否及び変更する場合の変更内容を決定して事業者に通知し、事業者はこれに従うものとする。

- 2 事業者は、本契約の締結後、不可抗力により、建替住宅等の整備に関して市、事業者又は第三者に生じた追加費用又は損害（以下本条においてこれらを併せて「損害等」という。）のうち、市営住宅整備業務に係る対価（消費税及び地方消費税を含み、割賦金利を除いた本契約締結時点の額とし、後の変動を考慮しないものとする。以下本条において同じ。）の1%に至る額まで負担し、これを超える額については市が負担するものとし、不可抗力が数次にわたり生じた場合も同様とする。ただし、事業者は、不可抗力事由に関して保険金が支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち市営住宅整備業務に係る対価の1%を超える分を市の負担分から控除する。なお、市及び事業者は、建替住宅等に関する第30条第1項に規定する完成確認書の交付前に生じた損害等は、建替住宅等の整備に関して発生したものと推定する。
- 3 市は、本契約の締結後、不可抗力により、入居者の移転支援に関して、市、事業者又は第三者に生じた損害等は、事業者との協議により合理的な範囲で市が負担する。
- 4 事業者は、本契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち維持管理に関して、市、事業者又は第三者に生じた損害等のうち、維持管理業務に係る対価（消費税及び地方消費税を含み、本契約締結時点の額とし、後の変動を考慮しないものとする。以下本条において同じ。）の総額の1%に至る額までを負担し、これを超える金額については市が負担するものとし、不可抗力が数次にわたり生じた場合も同様とする。ただし、事業者は、不可抗力事由に関して保険金が支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち維持管理業務に係る

対価の総額の1%を超える分を市の負担分から控除する。

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

(不可抗力による解除)

第63条 市は、本契約を締結後、不可抗力により建替住宅等の整備の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合には、事業者と協議を行った上で、本契約を解除できるものとする。

- 2 市は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第30条第1項に規定する完成確認書を既に交付している場合には、建替住宅等の整備に関する部分及び維持管理業務の履行済の部分については本契約の解除の影響を受けないものとし、第58条及び第59条の定めに従い、当該部分に係る第57条に規定する対価を支払うものとする。
- 3 市は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第30条第1項に規定する完成確認書の交付が完了していないものについては、事業者が既に履行した市営住宅整備業務に係る対価(建設中の建替住宅等の出来形に相当する分)を支払うものとし、その余の対価の支払は免れるものとする。この場合において、当該出来形の所有権の移転その他契約解除に際しての措置については、第71条を準用する。ただし、事業者又は構成員が不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し、又は受領する場合には、市は当該保険金額を控除した金額を事業者に支払えば足りるものとする。

(法令変更)

第64条 市又は事業者は、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合には、その内容の詳細を直ちに相手方に通知(以下本条及び次条において「履行不能通知」という。)し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。この場合において、当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知(以下本条において「履行不能確認通知」という。)するものとする。

- 2 前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた場合には、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、市又は事業者は、法令変更により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

(法令変更による追加費用)

第65条 市及び事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合は、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに建替住宅等の設計、工事、建替住宅等の所有権移転・引渡日、維持管理業務、本事業に係る対価等につき、本契約の変更を行う。なお、市は、

協議が調わないと認めるときは、本契約の変更の可否及び変更する場合の変更内容を決定して事業者へ通知し、事業者はこれに従うものとする。

- 2 市は、本契約の締結後に行われた法令変更により追加費用が生じる場合で、本事業のうち市営住宅整備に類型的若しくは特別に影響を及ぼす法令変更又は消費税、消費税類似の税制度の新設・変更（税率の変更を含む。）の場合に追加費用を負担し、それ以外の法令変更の場合は事業者が追加費用を負担しなければならない。

（法令変更による協議解除）

- 第66条 市は、本契約の締結後に行われた法令変更により、建替住宅等の整備の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合には、事業者と協議を行った上で、本契約を解除できるものとする。
- 2 第1項により本契約が解除される場合の措置については、第63条第2項、第3項を準用する。

## 第10章 事業期間及び契約の終了

(事業期間)

第67条 本契約の事業期間は、本契約書記載のとおり、本契約として効力を生じたときから、建替住宅等の所有権移転・引渡の完了を経て、維持管理業務が終了した日までとする。

(市による任意解除)

第68条 市は、事業者に対して、180日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約の一部又は全部を解除することができる。

(市による契約解除)

第69条 市は、民法(明治29年法律第89号)に定める解除権により、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合のほか、事業者又は構成員のいずれかが、本契約の履行が不能となった場合には、何らの催告をすることなく、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

(1) 建替住宅等の所有権移転・引渡予定日より3か月以内に建替住宅等が完成しないとき又は完成する見込みがないと明らかに認められるとき。

(2) 建替住宅等の工事が30日以上中断されたとき又は事業を放棄したと認められるとき。

2 市は、前項の規定により本契約が解除される場合において、第30条第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務及び維持管理業務の履行済の部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第58条又は第59条の定めに従い、当該部分に係る、第57条に規定する対価を支払うものとする。この場合においても、第74条は適用されるものとする。

3 市は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第30条第1項に規定する完成確認書の交付が終了していない場合には、第58条第1項に定める対価のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議の上で、市が定めるものとする。

4 市は、事業者又は構成員が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には、事業者に対して30日以上を設けて催告を行った上で、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。

(1) 設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、30日以上を設けて催告を行ってもなお設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。

(2) 市の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用収益したとき又は事業用地の形質を変更したとき。

(3) 前2号に掲げる事由のほか、本契約又は本契約に基づく合意事項のいずれかに違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。

5 市は、第4項の規定により本契約が解除される場合において、第30条第1項に規定する

完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務及び維持管理業務の履行済の部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第58条又は第59条の定めに従い、当該部分に係る、第57条に規定する対価を支払うものとする。この場合においても、第74条は適用されるものとする。

- 6 市は、第4項の規定により本契約が解除される場合において、第30条第1項に規定する完成確認書の交付が終了していない場合には、第58条第1項に定める対価のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議の上で、市が定めるものとする。
- 7 市は、事業者又は構成員が、本契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、何らの催告をすることなく、本契約を解除することができる。
  - (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第8条の4第1項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。
  - (2) 独占禁止法第7条第1項若しくは同条第2項（同法第8条の2第2項及び同法第20条第2項において準用する場合を含む。）、同法第8条の2第1項若しくは同条第3項、同法第17条の2又は同法第20条第1項の規定による排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）を受けたとき。
  - (3) 独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を受けたとき。
  - (4) 刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条、公職にある者等のあつせん行為による利得等の処罰に関する法律違反、又は独占禁止法第89条第1項第1号若しくは同条第2項（ただし、同条第1項第1号に係るものに限る。）の規定による罪の容疑により逮捕され、又は逮捕を経ないで刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき（事業者又はその構成員の役員若しくはその使用人が当該容疑により逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたときを含む。）。
  - (5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項第2号に該当すると認められたとき。
  - (6) 募集要項に規定する「応募資格要件」を満たさなくなったとき。
- 8 市は、前項の規定により本契約が解除される場合において、第30条第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務及び維持管理業務の履行済の部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第58条又は第59条の定めに従い、当該部分に係る、第57条に規定する対価を支払うものとする。この場合においても、第74条は適用されるものとする。
- 9 市は、第7項の規定により本契約が解除される場合において、第30条第1項に規定する完成確認書の交付が終了していない場合には、第58条に定める対価のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議の上で、市が定めるものとする。
- 10 市は、事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、何らの催告をすることなく、本契約を解除することができる。
  - (1) 事業者若しくは構成員又は役員等（事業者若しくは構成員の役員又はそれらの支店若

しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下、本条において同じ。）が暴力団等であると認められるとき。

- (2) 暴力団等が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。
- (3) 事業者若しくは構成員又は役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団等を使用したと認められるとき。
- (4) 事業者若しくは構成員又は役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
- (5) 事業者若しくは構成員又は役員等が暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (6) 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が本項第1号から第5号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (7) 事業者が暴力団等を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）に、市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

1 1 市は、前項の規定により本契約が解除される場合において、第30条第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務及び維持管理業務の履行済の部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第58条又は第59条の定めに従い、当該部分に係る、第57条に規定する対価を支払うものとする。この場合において、第74条は適用されるものとする。

1 2 市は、本条第10項の規定により本契約が解除される場合において、第30条第1項に規定する完成確認書の交付が終了していない場合には、第58条第1項に定める対価のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議の上で、市が定めるものとする。

1 3 市は、本条による解除がなされた場合において、既に市に提出されていた建替住宅等の設計図書及び完成図書その他本契約に関して市の要求に基づき作成された一切の書類について、市の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき事業者は、一切の異議を申し立てないものとする。事業者は、設計図書等の内容が、事業者の構成員又は第三者が特許権を保有する工法を採用しないと実現できない場合には、事業者の構成員又は第三者から承認を取り付ける等して、市が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用することができるようにしなければならない。

1 4 市は、事業者に本条の解除原因が認められる場合又はその恐れが生じた場合には、本事業の目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない事業者の構成員と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができるものとする。

1 5 市は、本条の規定により市が市営住宅整備業務に係る部分に関する契約を解除した場合には、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、遡及的に建替住宅等の整備に係る対価支払義務を免れる。

1 6 事業者は、本条の規定により市営住宅整備業務に関する部分の契約が解除された場合には、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、その責任と費用負

担において、原則として、速やかに事業用地を、市の選択により、更地の状態又は市による引渡時の原状に回復して市に返還しなければならない。この場合において、事業者は、解除の対象となった業務について既に市から受領した対価がある場合には、これに受領日から支払済までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律に従い計算した額の遅延損害金を付して直ちに市に返還するものとする。

- 17 市は、前項の規定にかかわらず、本条の規定による解除後、建設中の建替住宅等の出来形の譲り受けを求めることができるものとする。この場合において、事業者は、当該出来形を現状のまま、市に引き渡すものとする。
- 18 市は、前項の場合には、その出来形の評価額に相当する金額を事業者に対して支払うものとし、この支払が完了した時点で当該出来形の所有権は市に移転するものとする。この場合において、市は、当該支払の方法について、事業者と協議の上で、決定するものとする。
- 19 事業者は、前項の場合において、別紙8に記載する完成図書に準じた当該出来形に関する完成図書を市へ提出しなければならない。また、市は、必要があると認められる場合には、その理由を事業者に通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。
- 20 事業者は、本条の規定により本契約が解除された場合において、事業用地等に事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第17条、第23条、第37条、又は第54条の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。）がある場合には、当該物件の処置について市の指示に従わなければならない。
- 21 市は、前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、事業者に代わって当該物件を処分し、事業用地を原状回復し又は片付け、その他適当な処置を行うことができるものとする。この場合において、事業者は、市の処置について異議を申し立てることができず、また、市の処置に要した費用を負担しなければならない。

（事業者による契約解除）

第70条 事業者は、市が市の責めに帰すべき事由により本契約に基づく市の債務を履行しない場合で、かつ、市が事業者による通知の後30日以内に当該債務不履行を改善しない場合、事業者は、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。なお、第30条第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務に関する部分及び維持管理の履行済の部分については、本契約の解除の影響を受けないものとする。

（契約解除に際しての措置）

第71条 第68条又は第70条の規定により、本契約が解除される場合、市は、事業者が既に履行した業務の債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む）を支払うものとするが、その余の対価の支払は免れるものとする。この場合において、事業者が市に第74条

第6項による損害賠償請求を行うことを妨げない。

- 2 事業者は、市が前項の対価を支払った場合には、建設中の建替住宅等の出来形の所有権を市に移転するものとする。
- 3 事業者は、第1項の対価全額の支払を受けた場合には、市へ別紙8に記載する完成図書に準じて当該出来形に関する完成図書を提出しなければならない。この場合において、事業者は、市が必要と認める場合には、自己の費用において出来形について必要最小限の破壊検査を行うものとする。
- 4 市は、第68条又は第70条の規定により、本契約が解除された場合には、事業用地に事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第17条、第23条、第37条、又は第54条の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。）を速やかに撤去するものとする。

（市による引渡水準の確認）

第72条 市は、建替住宅等について、事業期間の途中で本契約が終了した場合には当該契約終了の日から1か月以内の市が指定する日、それ以外の場合には別紙5記載の維持管理業務の終了日前1か月間の範囲内で市の指定する日に、別紙10に記載する事項について引渡水準の確認を実施するものとする。

- 2 市は、引渡水準の確認の結果、建替住宅等の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書の内容から逸脱していることが判明したときは、市は判明した事項の具体的内容を明らかにし、その改善を期間を定めて事業者を求めることができるものとする。この場合において、事業者は自己の費用負担においてこれに従い、当該改善の完了後速やかに、市に改善の完了を報告しなければならない。
- 3 事業者は、前項の改善要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、市は改善要求を撤回するものとする。
- 4 市は、事業者が第2項の規定による改善の完了を報告した日から14日以内に、再度の確認を行うものとする。この場合において、当該再確認の結果、建替住宅等の状況がなおも市の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等、又は提案書の内容から逸脱していることが判明したときの取扱は、第2項及び第3項の規定に準じるものとする。
- 5 事業者は、機器等の試運転等を市による建替住宅等の引渡水準の確認前に行い、その報告書を市に提出するものとする。
- 6 事業者は、前項の規定による試運転とは別に、市へ機器、備品等の取扱に関する説明を行うものとする。
- 7 市は、本条の規定による確認又は報告若しくは報告書の受領を理由として、何らの責任を負担するものではない。

（市による引渡水準確認書の交付）

第73条 市は、前条第1項の規定による建替住宅等の引渡水準確認又は前条第4項に定める

再確認を行い、前条第2項の規定（前条第4条で準用される場合を含む。）による改善を求めない場合又は前条第3項の規定（前条第4条で準用される場合を含む。）によって改善要求を撤回した場合には、14日以内に事業者へ建替住宅等の引渡水準確認書を交付する。

- 2 市は、前項に規定する引渡水準確認書の交付を理由として、何らの責任を負担するものではない。
- 3 事業者は、引渡水準確認書の交付を受けるのと引き換えに、市が求める、維持管理に関する保管資料等を市に引き渡すものとする。

（契約解除に伴う損害賠償等）

第74条 事業者は、第69条の規定により本契約が全部解除された場合には、解除の時点において未だ第30条第1項に規定する完成確認書が交付されていない場合には、サービス対価A-1及びA-2の30%相当額を、第30条第1項に規定する完成確認書が交付されている場合には、サービス対価Bの20%相当額（いずれの場合も消費税及び地方消費税を含み、割賦金利を除いた本契約締結時点の額とし、後の変動を考慮しないものとする。）の違約金を支払うものとする。ただし、市は、かかる解除による市の損害額（弁護士費用を含む）が、市が支払を受けた違約金の額を超過する場合には、かかる超過額について別途事業者に損害賠償請求を行うことができるものとする。

- 2 事業者は、第69条の規定により本契約の一部が解除された場合には、かかる解除による市の損害額（弁護士費用を含む）を賠償するものとする。
- 3 前2項の規定にかかわらず、第69条第7項又は第10項の各号に掲げる事由に該当する場合には、事業者は、市が本契約を解除するか否かにかかわらず、かつ、市が損害の発生及び損害額を立証することを要することなく、第1項に定める区分に従って同項記載の違約金及び損害賠償金を市に支払わなければならない。ただし、市は、事業者及び付帯事業者が市に差し入れている第75条の契約保証金又は担保がある場合には、これを当該違約金及び損害賠償金の全部又は一部に充当することができるものとする。
- 4 前項の規定は、本契約に基づく事業者の履行が完了した後も適用するものとする。
- 5 第3項に規定する場合において、事業者が既に解散しているときは、市は、事業者の構成員であった者に対して違約金及び損害賠償金の支払を請求することができるものとする。この場合において、事業者の構成員であった者は、連帯して支払わなければならない。
- 6 市は、第68条又は第70条の規定により契約を解除する場合には、事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担するものとする。

## 第 11 章 契約保証金等

(契約保証金等)

第 75 条 事業者は、本事業の履行を確保するため、本契約の締結と同日に、契約保証金として、次項に定める額を、市が発行する納入通知書により、市に支払わなければならない。ただし、市の認める有価証券等の提供又は銀行等による相応の保証をもって契約保証金の納入に代えることができる。また、公共工事履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金の納入を免除する。この場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちに、市を被保険者とする場合にあってはその保険証券を市に提出し、事業者を被保険者とする場合にあっては事業者の費用負担において保険金請求権に第 74 条第 1 項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を市のために設定し、保険証券及び質権設定証書を市に提出しなければならない。

- 2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第 3 項において「保証の額」という。）は、以下のとおりとする。
  - (1) 本契約締結の日から第 30 条第 1 項に規定する完成確認書の交付日まで第 57 条第 1 号に規定する対価の総額の 100 分の 10 以上（円未満切上げ）
  - (2) 第 30 条第 1 項に規定する完成確認書の交付日の翌日から本契約の終了まで第 57 条第 2 号に規定する対価の総額の 100 分の 10 以上（円未満切上げ）
- 3 市は、市営住宅整備業務に係る対価の変更があった場合には、保証の額が変更後の契約金額の 30% に達するまでは、第 2 項第 1 号の保証の額の増額を請求することができ、事業者は、第 2 項第 1 号の保証の額の減額を請求することができる。
- 4 市は、第 1 項に規定する保証が契約保証金を納入する方法によってなされた場合は、第 30 条第 1 項に規定する完成確認書の交付後及び本契約終了後において、それぞれ返還すべき額から市が被った損害があればこれに相当する額を控除した残額を、事業者から市の定める様式による請求書の提出を受けた日から 30 日以内に、事業者へ支払うものとする。
- 5 第 1 項の契約保証金は、第 74 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 6 第 1 項の契約保証金には、利子を付さない。

## 第12章 モニタリング及び業務要求水準未達成に関する手続

(市による市営住宅整備業務の実施状況のモニタリング)

- 第76条 市は、事業者による市営住宅整備業務の実施状況に関し、要求水準及び事業者により提案された業務水準を達成していることを確認するため、モニタリング・減額方法説明書に基づき、市営住宅整備業務の各業務についてモニタリングを行う。
- 2 市は、前項による市のモニタリングの結果、事業者による各業務の遂行が本契約、募集要項等及び提案書に定める業務水準を満たしていないと市が判断した場合には、モニタリング・減額方法説明書に従って、市営住宅整備業務の各業務につき改善勧告措置を行い、事業者は勧告を受けた場合、速やかにこれを改善しなければならない。
  - 3 モニタリングに係る費用のうち、本条及びモニタリング・減額方法説明書において事業者の義務とされているものを除く部分は、市の負担とする。
  - 4 事業者は、何らかの事由で各業務に関し、業務要求水準を満たしていない状況が生じ、かつ、これを事業者自らが認識した場合は、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに市に対して報告・説明しなければならない。
  - 5 市は、本条の規定によるモニタリングの実施を理由として、本事業契約に基づき事業者が行う業務の全部又は一部について、何らの責任を負わない。

(市による維持管理業務の実施状況のモニタリング)

- 第77条 市は、事業者による維持管理業務の実施状況について、要求水準及び事業者により提案された業務水準を達成していることを確認するため、モニタリング・減額方法説明書に基づき、維持管理業務の各業務についてモニタリングを行う。
- 2 市は、前項による市のモニタリングの結果、事業者の提供する維持管理業務の水準が、本契約、募集要項等及び提案書に定める業務水準を充足していないことが判明したときは、市は判明した事項を明らかにし、その改善勧告を期間を定めて事業者に求めることができるものとし、この場合において、事業者はモニタリング・減額方法説明書に基づき必要な措置をとるものとする。
  - 3 前項により改善した費用の負担はモニタリング・減額方法説明書に従う。
  - 4 市は、本条の規定によるモニタリングの実施を理由として、本事業契約に基づき事業者が行う業務の全部又は一部について、何らの責任を負担するものではない。

## 第13章 雑則

### (協議)

第78条 市及び事業者は、必要と認める場合には、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対して協議を求めることができるものとする。

- 2 市及び事業者は、本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、本契約の趣旨に従い、当事者間で誠実に協議の上、これを解決するものとする。

### (特許権等の使用)

第79条 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作権、その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合には、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、当該使用が市の指示による場合で、かつ、事業者が当該指示の不適当なことを過失なくして知らなかったため市にその旨を指摘できなかつた場合は、この限りでない。

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

### (著作権の譲渡等)

第80条 事業者は、建替住宅等又はその設計図書、維持管理のマニュアル、その他、本事業に関し市に引き渡す成果物(以下「成果物」という。)が著作権法(昭和45年法律第48号。以下「著作権法」という。)第2条第1項第1号に規定する著作物(以下「著作物」という。)に該当するときは、事業者は、当該著作物に係る事業者の著作権(著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいう。以下同じ。)を当該成果物の引渡時に市に無償で譲渡する。

### (著作者人格権の制限)

第81条 事業者は、市に対し、次の各号に掲げる行為をすることを許諾する。この場合においては、事業者は、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に規定する権利を行使してはならない。

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

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

(事業者による著作物の利用)

第 8 2 条 市は、事業者に対し、成果物を複製し、又は翻案することを許諾する。

(著作権の侵害の防止)

第 8 3 条 事業者は、その作成する成果物が第三者の有する著作権を侵害するものでないことを市に対して保証する。

- 2 事業者は、その作成する成果物が第三者の有する著作権を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、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、又は必要な措置を講ずるものとする。

(契約上の地位の譲渡)

第 8 4 条 市及び事業者は、本契約に別段の定めのあるほか、予め相手方の書面による承諾がある場合を除き、本契約により生じた契約上の地位を移転し、又は本契約により生じた自己の権利義務の全部若しくは一部を、第三者に譲渡し、若しくは第三者の担保に供する又はその他の処分をしてはならない。

(遅延損害金)

第 8 5 条 市又は事業者が、本契約の各条項に基づき支払うべき、相手方に対して支払う対価を所定の期日までに支払わないときは、未払額に付き、支払期日の翌日から支払済までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律に従い計算した額を、遅延損害金として支払わなければならない。

(秘密保持)

第 8 6 条 市及び事業者は、本契約の履行に際して知り得た相手方の業務上の一切の情報を、相手方の事前の書面による承諾を得ないで第三者に開示又は漏洩してはならず、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、情報を受領した者は、自己の代理人、コンサルタント、構成企業、融資機関に対しては、かかる秘密情報を開示することが必要であると合理的に判断される場合には、同様の義務を負わせることを条件に、情報を受領し

た者の責任において必要最小限の範囲に限って秘密情報をそれらの者に対し開示することができる。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する情報については、適用しない。

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

3 本条の規定は、本契約終了後も引き続き効力を有する。

(個人情報取扱)

第87条 事業者は、この契約による業務を行うための個人情報の取扱いにおいては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、個人情報保護条例を遵守しなければならない。

(不当介入の場合の報告書の提出等)

第88条 事業者は、暴力団等による暴力、脅迫及びこれらに類する手段の行使を受けたとき、又は暴力的手段の行使による要求を受けたとき、その他の不当な介入（以下「不当介入」という。）があったときは、これを拒否するとともに、速やかに市長及び青森県警察本部長に対して報告書を提出しなければならない。

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

(請求、通知等の様式その他)

第89条 本契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除は、相手方に対する書面をもって行わなければならない。かかる書面は、本契約に記載された当事者の名称、所在地宛になされるものとする。

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

(準拠法)

第90条 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。

(解釈及び適用)

第91条 市と事業者は、本契約と共に、募集要項等に定められた事項が適用されることを確認する。

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

(融資団との協議)

第92条 市は、本事業に関し、事業者に融資する融資団との間で、一定の重要事項（市が本事業契約に基づき事業者に損害賠償を請求する場合、本事業契約を終了する場合、又は本事業契約を解除する場合を含む。）についての融資団への通知及び協議並びに担保権の設定及び実行に関する取扱について、融資団の申出に基づき協議し、その合意内容を、本契約とは別途定めることができる。

(株主・第三者割り当て)

第93条 事業者は、本事業契約締結後直ちに、事業者の株主（構成企業）に対して別紙11の様式及び内容の誓約書を、市に対して提出させる。

- 2 事業者は、事業者の株主以外の第三者に対し新株又は新株予約権の発行その他の方法により資本参加を認めることはできない。
- 3 事業者は、本事業契約が終了するまでの間、代表企業及び構成企業が事業者の発行済株式総数の過半数を保持するよう新株の発行を行う。

(財務書類の提出)

第94条 事業者は市に対し、本契約の締結日以降、本業務の終了に至るまで、事業年度の最終日から3か月以内に年間業務報告を行い、かつ、SPCの監査役は、自らの監査報告書と公認会計士の監査済みの計算書類を市に提出し、監査報告を行う。

(管轄裁判所)

第95条 本契約に関する紛争は、青森地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、市及び事業者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(仮契約)

第96条 この契約は、仮契約とし、市及び事業者は、むつ市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年条例第5号。以下「議決条例」という。）第2条及びPFI法第12条の規定による議会の議決があった場合は、議決日を締結日とし、

本契約を締結するものとする。

- 2 前項の本契約は、前項の議会の議決があった後において、市が事業者に対し、本契約となった旨の通知を発出する。
- 3 この契約が第1項に定める仮契約であるときは、この契約書は、契約規則第33条第3項に定める仮契約書とし、前項に定めるところにより本契約の通知を発出したときは、第1項の契約日付において本契約書となるものとする。
- 4 第1項に定める条件が成就しなかったときは、市・事業者双方共相手方に対し、損害賠償等の要求は行わないものとする。

(仮契約の解除)

第97条 市は、前条の規定にかかわらず、市の議決条例第2条による議会の議決がある前に、事業者が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、仮契約を解除することができる。

- (1) 暴力団等であるとき。
  - (2) 役員又はその法人が、贈賄又は公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律の違反の容疑により、逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。
  - (3) 独占禁止法第3条又は第8条第1号に違反するとして、公正取引委員会から排除措置命令若しくは課徴金納付命令（課徴金納付命令又は排除措置命令及び課徴金納付命令を受けた際に課徴金が全額免除された場合を除く。）を受け、同委員会から告発され、又は逮捕され、若しくは逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。
  - (4) 役員又はその使用人が、談合又は競売入札妨害の容疑により、逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。
  - (5) その他契約の相手方として不相当であると認められるとき。
- 2 前項第1号から第4号までのいずれかの規定により市が仮契約を解除した場合においては、事業者は、市に対し、市営住宅整備の対価の100分の5に相当する額の違約金を支払わなければならない。この場合における事業者内部の求償関係については、当該違約金を支払う原因となる行為を行った構成員が全額負担するものとする。

別紙 1 事業用地の概要

項目	内容	
位 置	むつ市田名部町115番21他	
面 積	6,784㎡※	
用 途 地 域	商業地域	第1種住居地域
指 定 建 蔽 率	80%	60%
指 定 容 積 率	400%	200%
高 度 地 区	なし	
地 区 計 画	なし	
防 火 ・ 準 防 火 地 域	準防火地域	なし
日 影 規 制	なし	平均地盤面からの高さ 4m 5 時間（10m以内） 3 時間（10mを超える）
積 雪 荷 重	130cm以上	
凍 結 深 度	60cm	

※「平成 26 年度（仮称）田名部まちなか団地用地測量業務委託」の用地実測平面図より算出

## 別紙2 事業者が実施する事業範囲

### 1 事業計画策定業務

### 2 市営住宅整備業務

#### (1) 事前調査に関する業務

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

ア 測量調査

イ 地質調査

ウ その他必要な調査

#### (2) 建替住宅等の整備に関する業務

建替住宅等の整備を行う。

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

イ 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）

ウ 建替住宅等の建設工事

エ 建替住宅等の工事監理

オ 設計・建設住宅性能評価の取得

カ 化学物質の室内濃度調査

キ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

#### (3) 入居者移転支援業務

集約対象団地の入居者（本団地への移転入居者のほか、既存の市営住宅への移転希望者、市営住宅からの退去希望者を含む。）に対し、引越業者のあっせん、見積、移転当日の引越作業などの移転支援を行う。

なお、入居者への説明、入居者の意向確認、住戸割当、移転手続等は、市が実施する。

#### (4) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

ア 周辺影響調査及び補償（周辺家屋、電波障害等）

イ 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）

ウ 事後対策（周辺家屋補償等）

エ 完成確認、引渡及び所有権の移転

オ 交付金等申請関係書類等の作成支援

カ 会計実地検査における資料作成の支援

キ 青森県による実地検査等の対応

ク 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む）

ケ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

### 3 維持管理業務

建替住宅等の供用開始後、事業者は、建替住宅等〔多世代交流施設（集会所）を含む〕の維持管理業務（15年間）を実施すること。

また、共用部・ごみ集積所の清掃及び除雪、公園・緑地を除く植栽の維持管理は入居者が行うものとし、事業者の業務範囲には含まないものとする。

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

### 別紙 3 提案書

提案書とは、下記の書類をいう。

(1) 応募資格確認審査申請時の提出書類

書類	様式
1 応募表明書	様式2-1
2 委任状（構成員から代表企業へ）	様式2-2
3 委任状（代表企業から代理人へ）	様式2-3
4 応募資格審査申請書	様式2-4
5 応募者構成員一覧表	様式2-5
6 設計企業に関する応募資格届	様式2-6
7 建設企業に関する応募資格届	様式2-7
8 工事实績調書	様式2-8
9 工事施工証明書	様式2-9
10 工事監理企業に関する応募資格届	様式2-10
11 維持管理業務企業に関する応募資格届	様式2-11
12 その他企業に関する応募資格届	様式2-12
13 応募資格要件に関する誓約書	様式2-13
14 誓約書（むつ市暴力団排除条例関係）	様式2-14
15 その他の添付書類	様式2-15
16 応募資格がないと認めた理由の説明要求書 ※説明要求する場合のみ	様式2-16
17 応募辞退届 ※応募表明書等提出後、応募を辞退する場合	様式2-17
18 構成員変更申請書 ※応募表明書等提出後、市の承諾の上変更する場合	様式2-18

## (2) 提案書提出時の提出書類

書類	様式
1 価格提案書（事業全体）	様式3-1
2 市営住宅整備業務に係る対価	様式3-2
3 維持管理業務に係る対価	様式3-3
4 提案書提出届	様式4-1
5 要求水準等の確認誓約書	様式4-2
6 提案書（表紙）	様式4-3
7 提出書類一覧表（チェックリスト）	様式4-4
8 公営住宅等整備基準適合チェックリスト	様式4-5
9 要求水準チェックリスト	様式4-6
10 事業の実施方針に関する提案書	様式5-1
11 事業実施体制に関する提案書	様式5-2
12 地域社会への貢献度に関する提案書	様式5-3
13 全体計画に関する提案書	様式5-4
14 住棟・住戸計画に関する提案書	様式5-5
15 ユニバーサルデザインへの配慮に関する提案書	様式5-6
16 安全・防犯への配慮に関する提案書	様式5-7
17 環境負荷の低減に関する提案書	様式5-8
18 ライフサイクルコストへの配慮に関する提案書	様式5-9
19 施工計画に関する提案書	様式5-10
20 入居者移転支援に関する提案書	様式5-11
21 実施計画に関する提案書	様式5-12
22 修繕計画に関する提案書	様式5-13
23 資金調達計画に関する提案書	様式5-14
24 資金調達計画表	様式5-15
25 資金収支計画に関する提案書	様式5-16
26 資金収支計画表	様式5-17
27 事業者による提案に関する提案書	様式5-18
28 設計図書（表紙）	様式6-1
29 建築概要	様式6-2
30 市営住宅面積表	様式6-3
31 住棟別床面積表	様式6-4
32 パース（鳥瞰図、アイレベル図）	様式6-5
33 団地全体配置図（縮尺：1/1,500）	様式6-6
34 団地全体動線計画図（縮尺：1/1,500）	様式6-7
35 内外部仕上表	様式6-8

書類	様式
3 6 各階平面図（縮尺：1／400）	様式6-9
3 7 断面図（縮尺：1／400）	様式6-10
3 8 立面図（縮尺：1／400）	様式6-11
3 9 各住戸平面詳細図（縮尺：1／50）	様式6-12
4 0 日影図	様式6-13
4 1 壁面等時間日影図	様式6-14
4 2 事業実施工程表	様式6-15

#### 別紙4 建替住宅の附帯施設

- 1 多世代交流施設（集会所）
- 2 駐車場
- 3 駐輪場・自動二輪車用駐車場
- 4 物置
- 5 倉庫
- 6 ごみ集積所
- 7 LPガス庫
- 8 公園・緑地
- 9 外構等
- 10 堆雪スペース

## 別紙5 事業日程（予定）

※ この日程は想定であり、本頁には市と事業者により合意された事業日程を掲載する。

業務区分	時期（予定）	内 容
市営住宅 整備業務	令和3年3月	特定事業契約の締結
	令和3年4月 ～令和4年3月	全体事業計画、事前調査、設計（基本設計・実施設計）、許認可申請等の手続
	令和4年4月 ～令和6年3月	建替住宅等の整備
	令和6年3月末	建替住宅等の所有権移転・引渡日
	令和5年12月 ～令和6年3月	入居者の移転手続（市が実施）
	令和6年4月～5月	建替住宅への入居者移転支援開始
	令和6年5月	建替住宅への入居者移転支援終了（移転期間最終期限）
維持管理業務	令和6年4月	維持管理業務開始
	令和21年3月	維持管理業務終了

## 別紙6 事業者が市に対し提出する設計図書

### 1 基本設計完了時

表紙
目次
基本設計説明書（設計方針、計画概要、構造概要、設備概要、関係法令への対応、その他）
附近見取図
都市計画図
土地利用計画図
地区条件図（用途地域その他法令による法規制などを示す図）
基本構想図（事業用地の整備における動線や施設配置の考え方を示す概念図）
概略工事工程表
計画概要書
仕様概要書
配置計画図
日影図
内外仕上表
各階平面図
住棟立面図（4方向）
住棟断面図
外構計画図
造成計画図
被緑計画図
仮設計画図
排水計画図
給水計画図
ガス供給計画図
電気・電話設備計画図
住居表示図
パース 団地全体鳥観図、アイレベル2枚、内観図〔エントランス、多世代交流施設（集会所）、住戸〕とし、必要に応じ追加も可能とする。団地の外観や周辺施設・住宅地との位置・高さ関係がわかるものとする。
工事費概算書
工事費仕訳図
ランニングコスト概算書
比較検討書（環境負荷への配慮及び再生可能エネルギー等の活用等）
各種技術資料
打合せ記録書
その他必要な図面・資料

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

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

2 実施設計完了時

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

仮設計画図				
日影図				
構造図				
構造計画書				
構造計算書				
その他必要な図面				

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

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

## 別紙 7 付保すべき保険の内容

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

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

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

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

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

ア 保険契約者：事業者又は請負人等

イ 被保険者：事業者、請負人等、市を含む

ウ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっている全ての工事

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

オ 保険金額：工事完成価額（消費税を含む。）とする。

カ 補償する損害：水災危険、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による損害

- (2) 第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

ア 保険契約者：事業者又は請負人等

イ 被保険者：事業者、請負人等、市を含む

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

エ 保険金額：対人 1 億円／1 名以上かつ 10 億円／1 事故以上、対物 1 億円／1 事故以上とする。

オ 免責金額：5 万円／1 事故以下とする。

※ 1 事業者又は工事請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく市に提示する。

※ 2 事業者又は工事請負人等は、市の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。

※ 3 事業者又は工事請負人等は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

(3) 維持管理業務期間中の保険

施設・昇降機賠償責任保険及びビルメンテナンス業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

ア 施設・昇降機賠償責任保険

施設・昇降機の所有，使用，管理の欠陥に起因して発生した第三者（入居者のみならず来客，近隣居住者その他一切の第三者を含む。）に対する法律上の賠償責任を負担することによって被る損害を担保する。

イ ビルメンテナンス業者賠償責任保険

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

(ア) 保険契約者：事業者

(イ) 被保険者：事業者及び市

(ウ) 保険期間：新棟の維持管理期間

(エ) てん補限度額（補償額）：対人 1 億円／1 名以上かつ 10 億円／1 事故 以上，対物 1 億円／1 事故以上

(オ) 免責金額：5 万円／1 事故以下

## 別紙 8 完成図書

完成通知書
完成引渡書
工事完成後の責任者届
鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
官公署及び事業会社の許可書類一覧表
作業日報
現地試験報告書・社内試験報告書
取り扱い説明書
保守点検指導書
緊急連絡先一覧表
工事関係者一覧表
主要仕上、機器一覧表
保証書
消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証
完成図書引渡書及び図書目録
完成図（原図、二つ折り黒文字製本、縮小 A 3 版二つ折り黒文字製本、図面データ及び CAD データ等）
施工図（二つ折り黒文字製本）
工事写真
完成写真
安全訓練等の実施状況報告書
主要資材搬入報告書
出荷証明書
マニフェスト
打合せ議事録
建築主の要求による登記に関する書類
確認通知書
建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証
設計住宅性能評価書
建設住宅性能評価書
建築基準法第 12 条第 3 項の規定による届出書の副本
建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 20 条第 2 項の規定による工事監理報告書
再生資源利用促進計画書
再生資源利用計画書
下請報告書（下請契約締結後速やかに）

- ※ 提出図書の体裁及び部数等は、市の指示により提出すること。（その他必要な事項等は協議による）
- ※ 提出図書は、C A Dデータ（DXF、JWW）及びP D Fデータ（解像度 600dpi）を提出すること。
- ※ 提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については事業者との協議による。

※上記完成時の提出図書のほか、事業者は、必要に応じ、以下の書類を市に提出すること。

施工体制台帳・施工体系図（下請契約締結後速やかに）
施工計画書（着手前及び必要の都度）
技能士報告書（着手前及び必要の都度）
主要資材選定届（着手前及び必要の都度）
材料試験成績表等（着手前及び必要の都度）
工事に関する承諾書（必要の都度）

## 別紙9 保証書（第44条関係）

むつ市長 宮 下 宗一郎 殿

### 保証書

むつ市（以下「市」という。）及び株式会社●●●（以下「事業者」という。）の間において、令和 年 月 日付けで締結された（仮称）田名部まちなか団地整備事業特定事業契約（以下「本契約」という。）に基づいて、工事請負人（以下「保証人」という。）は、事業者が市に対して負担する本保証書第1条の債務を事業者と連帯して保証する（以下「本保証」という。）。なお、特に明示の無い限り、本保証書において用いられる用語の定義は、本契約に定めるとおりとする。

#### （保証）

第1条 保証人は、本契約約款第44条に基づく事業者の市に対する債務（以下「主債務」という。）を連帯して保証する。

#### （通知義務）

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

#### （履行の請求）

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

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

#### （求償権の行使）

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

(終了及び解約)

第5条 保証人は、本保証を解約することができない。

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

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

(管轄裁判所)

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

(準拠法)

第7条 本保証は、日本国法に準拠し、これによって解釈される。

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

令和●年●月●日

(保証人)

(住所)

[ ]会社

代表取締役

印

(保証人)

(住所)

[ ]会社

代表取締役

印

(保証人)

(住所)

[ ]会社

代表取締役

印

## 別紙 10 引渡水準の確認

本団地の維持管理期間終了時において本団地が引渡水準を満たし、昇降機が募集要項等及び維持管理業務計画書に規定する水準等を満たすことを確認する。

ただし、事業期間の途中で本契約が終了する場合においては、条項第 5 5 条第 2 項に示す修繕や補修については、条項第 7 2 条で定める引渡水準の確認実施日までに、市と協議の上速やかに実施するものとする。

## 別紙11 出資者誓約書

令和\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

むつ市長 宮 下 宗一郎

### 出資者誓約書

むつ市（以下「市」という）及び【S P Cの会社名】（以下「事業者」という。）との間において令和\_\_年\_\_月\_\_日付で仮契約が締結された（仮称）田名部まちなか団地整備事業（以下「本事業」という。）に係る特定事業契約書（以下「本契約」という。）に関して、\_\_\_\_（以下「代表企業」という。）を代表企業とする【応募時のグループ名】の構成企業である代表企業、\_\_\_\_、\_\_\_\_及び\_\_\_\_（以下総称して「当社ら」という。）は、本書の日付をもって、市に対して下記第1項及び第2項に定める事項を表明及び保証し、下記第3項から第8項に定める事項を誓約します。

### 記

- 1 事業者が、令和\_\_年\_\_月\_\_日に、会社法（平成17年法律第86号）（その後の変更を含みます。）上の株式会社として適法にむつ市内に設立され、かつ、本書の日付現在有効に存在すること。また、事業者の設立日以降、上記設立について無効の訴え、決議無効・取消の訴え、不存在確認の訴えは係属しておらず、それらの恐れもないこと。
- 2 事業者の発行済株式総数は、\_\_株であり、そのうち\_\_%に相当する\_\_株を、当社らが保有し、そのうち、\_\_株は代表企業が、\_\_株は\_\_\_\_が、\_\_株は\_\_\_\_が、\_\_株は\_\_\_\_が保有していること。
- 3 当社らの事業者における議決権保有割合の合計が事業者の議決権総数の50%超であり、かつ、代表企業の事業者に係る議決権保有割合が事業者の株主中で最大の議決権保有割合となるように維持し、当社ら以外の第三者に対し、株式譲渡又は新株、新株予約権若しくは新株予約権付社債の発行その他の方法による資本参加を認めず、かつ、資本参加させないこと。
- 4 当社らが保有する事業者の株式を、第三者に対して譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分を行う場合には、その旨を市に対して事前に書面により通知し、市から事前の書面による承諾を得た上で行い、かかる承諾を得て当該処分を行った場合には、当該処分に係る契約書の写しを、その締結後速やかに、当該処分の相手方作成に係る市所定の書式の誓約書を添えて市に対して提出すること。
- 5 当社らは、3項に定める事項が遵守される限り、その保有する事業者の株式を当社ら間で譲渡することができる。当社らは、本項に基づき事業者の株式を譲渡した場合、速やかに、かかる株式譲渡を行った旨及び当該株式譲渡後の事業者の株主構成を市に書面により通知する。

- 6 4項に規定する場合を除き、当社らは、本事業が終了するときまで、事業者の株式の保有を2項記載のそれぞれの保有割合（ただし、前条に基づき事業者の株式が譲渡された場合には、かかる株式譲渡後の保有割合とする。）で継続すること。
- 7 株主間契約（事業者の全株主又は一部の株主の間で事業者における株主の出資割合、議決権割合又は事業者の運営に関する契約をいう。以下本条において同様。）を締結した場合（本書の日付において既に締結済である場合を含む。）又は締結後に変更した場合には、速やかに、その写しを市に提出すること。また、株主間契約が終了した場合には、速やかに、市に対してその旨を書面により通知すること。
- 8 当社らは、本書に基づく表明及び保証又は誓約に違反があった場合は、直ちに市に書面により通知するとともに、市に生じた損害等を連帯して賠償又は補償すること。

以上

別紙 1 2 リスク分担表

■リスク分担表(各業務共通)

リスク項目		リスクの内容	市	事業者	
共通	募集要項等リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更等	●		
	応募リスク	応募費用に関するもの		●	
	契約締結リスク	市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延及び中止	● ※1	● ※1	
		上記以外の市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止	●		
		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止		●	
	資金調達リスク	事業者の事業の実施に必要な資金の確保（金利の変動を含む）	● ※2	● ※2	
	制度関連リスク	政策変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす市の政策の変更	●	
		法制度、税制度及び許認可リスク	本事業に直接関連する法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの	●	
			上記以外の事業者が取得すべき法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの		●
		許認可遅延リスク	市の事由による許認可の遅延に関するもの	●	
			上記以外の事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		●
	社会リスク	住民対応リスク	建替住宅等の設置そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの（入居者移転に関するものを含む）	●	
			調査及び工事に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの		●
		第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	●	
			事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償		●
環境問題リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害、風害等）に関する対応		●		

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

■リスク分担表(市営住宅整備業務)

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
市営住宅整備業務	計画及び設計リスク	市の発注による契約の内容及び変更に関するもの等	●	
		事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等		●
	調査及び設計リスク	市が実施した測量、調査及び設計の不備に関するもの	●	
		事業者が実施した測量、調査及び設計に関するもの		●
	計画及び設計リスク	市の提示条件及び指示の不備、要望による設計及び施工条件の変更によるもの	●	
		上記以外の事業者の要因による不備及び変更によるもの		● ※5
	工事リスク	事業用地の確保に関するもの	●	
事業者事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの			●	

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
市営住宅整備業務	用地の瑕疵リスク	事業用地の土壌汚染、地中障害物等による計画変更及び工期延長、追加費用等	● ※6	● ※6
		埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが埋蔵文化財が発見された場合	● ※6	● ※6
		建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手続が完了しない場合	●	
		事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手続が完了しない場合		●
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	●	
		事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大		●
	要求性能未達リスク	施設完成後の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		●
	工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合		●
	一般的損害リスク	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害		●
	システム、設備機器、備品等納品遅延リスク	システム、設備機器、備品等の納品遅延に起因するもの		●
	補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●	
	施設瑕疵リスク	施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合		● ※7
	移転支援リスク	入居者の事由による移転遅延・不可能	●	
		移転後の残置物の処分・廃棄	●	
受益者分担金リスク	下水道接続に伴う受益者分担金の支払に関するもの	●		

■リスク分担表(維持管理業務)

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
維持管理業務	計画変更リスク	市の指示による維持管理業務の変更に関するもの	●	
		事業者の提案又は要望による維持管理業務の変更に関するもの		●
	施設補修リスク	市又は入居者の事由による市営住宅共用部の損傷個所の補修	●	
		事業者の事由による市営住宅共用部の損傷個所の補修		●
		市、入居者及び事業者以外の第三者による市営住宅の損傷(要求水準に示す範囲、保険等の措置によりカバーされる損害の範囲)		●
		市、入居者及び事業者以外の第三者による本団地の損傷(上記の範囲を超えるもの)	●	
	施設改修リスク	市又は入居者の事由による公共施設改修の発生	●	
		要求水準に適合させるための市営住宅の改修工事実施及び費用の負担		● ※7
		多世代交流施設(集会所)の改修に関連して発生する一切のリスク		●
	維持管理業務に係る対価増大リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理業務に係る対価の増大	●	
事業者の責めに帰すべき事由による維持管理業務に係る対価の増大			●	
要求性能未達リスク	要求性能に不適合の補修・改修不良部分等が発見された場合		●	
施設の性能	事業期間終了時における要求性能水準の保持		●	

- ※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでにかかった市及び事業者(優先交渉権者)の費用は、それぞれの負担とする。ただし、SPCから業務を受託する者が、応募者の備えるべき応募資格要件を欠いたことにより、市議会の議決が得られなかった場合には、市及び事業者(優先交渉権者)の費用は、事業者の負担とする。
- ※2 事業者の事業の実施に必要な資金の確保に関して、金利の変動により発生する追加費用に係る市及び事業者の負担については、支払方法説明書において提示する。なお、LIBORの恒久的な公表停止等が生じ、後継金利採用により基準金利が上昇した場合は市のリスクとする。
- ※3 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害に係る市及び事業者の負担については、特定事業契約書(案)において提示する。
- ※4 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、一定調整を行う。具体的な調整方法については、支払方法説明書において提示する。
- ※5 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、事業者は市に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工すること。この場合において、事業者による調査に不備等があり、これにより障害を発見できずに追加費用が生じた場合及び損害が発生し

た場合には事業者の責任とし、それ以外の場合には市が合理的な範囲で追加費用を負担すること。

- ※6 事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵が発見された場合には、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合には、上記の費用は事業者が負担すること。
- ※7 施設の瑕疵及び瑕疵による損害について、瑕疵担保期間内に明らかになったものについては事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をすること。瑕疵担保期間の詳細は、特定事業契約書（案）において提示する。

別紙 13 サービス対価の金額と支払スケジュール

サービス対価の金額と支払スケジュール

(1) サービス対価 A-1 及び A-1・A-2 に係る消費税相当額

単位：円

回数	請求年月	金額	サービス対価 A-1 に係る消費税及び地方消費税	サービス対価 A-2 に係る消費税及び地方消費税	税込計
1	令和4年3月	●●●●●●	●●●●●	-	●●●●●●
2	令和5年3月	●●●●●●	●●●●●	-	●●●●●●
3	令和5年3月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●●

※ A-2 に係る消費税は、A-1 の完成確認後の支払時に支払う。

(2) サービス対価 A-2

単位：円

回数	請求年月	割賦元金	割賦金利	割賦料	割賦元金残高
1	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
2	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
3	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
4	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
5	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
6	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
7	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
8	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
9	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
10	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
11	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
12	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
13	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
14	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
15	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
16	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
17	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
18	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
19	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
20	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
21	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●	●●●●●●



回数	請求年月	割賦元金	割賦金利	割賦料	割賦元金残高
60	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●	0
	合計	●●●●●	●●●●	●●●●●	

(3) サービス対価B

単位：円

回数	請求年月	金額	消費税及び地方消費税	税込計
1	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
2	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
3	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
4	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
5	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
6	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
7	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
8	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
9	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
10	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
11	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
12	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
13	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
14	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
15	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
16	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
17	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
18	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
19	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
20	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
21	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
22	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
23	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
24	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
25	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
26	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
27	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
28	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
29	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
30	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
31	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●
32	20●年●月	●●●●●	●●●●	●●●●●

回数	請求年月	金額	消費税及び地方消費税	税込計
33	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
34	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
35	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
36	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
37	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
38	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
39	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
40	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
41	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
42	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
43	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
44	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
45	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
46	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
47	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
48	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
49	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
50	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
51	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
52	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
53	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
54	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
55	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
56	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
57	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
58	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
59	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
60	20●年●月	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●
	合計	●●●●●●	●●●●●	●●●●●●